

注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上做出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

包钢冀东水泥有限公司拟增资扩股 涉及其股东全部权益项目 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2014)第 193 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受包钢冀东水泥有限公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对因增资扩股事宜涉及的包钢冀东水泥有限公司的股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为包钢冀东水泥有限公司股东全部权益;评估范围为包钢冀东水泥有限公司的全部资产及相关负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等假设为前提,采用资产基础法进行评定估算,并将其评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日,包钢冀东水泥有限公司股东全部权益评估值为 13,158.21 万元。各类资产及负债的评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	23,416.64	23,119.90	-296.74	-1.27
非流动资产	44,924.87	43,269.03	-1,655.84	-3.69
固定资产	44,644.54	43,017.98	-1,626.56	-3.64
在建工程	280.33	251.05	-29.28	-10.44
资产总计	68,341.51	66,388.93	-1,952.58	-2.86
流动负债	53,230.72	53,230.72	-	-
负债总计	53,230.72	53,230.72	-	-
净资产(所有者权益)	15,110.79	13,158.21	-1,952.58	-12.92

评估师对评估过程中发现的重要事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者关注。

(一) 评估人员查看了委估资产的外部状况，运行状况，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未借助任何检测仪器对资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。同时受制于资产性能的限制(如：输配电线路、设施、地下管网、通信线路、各种建筑物的隐蔽工程及内部结构等)，未能详细勘察。本次根据产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录以及相关合同、购置文件对此类资产的技术性能以及权属进行判断，并设定这些资料是真实有效的。

(二) 委估存货中的原材料堆存在露天，数量多、体积大，采用原始称重计量的方法进行盘点难度较大；受雨水冲刷影响，体积与密度也无法真实反映各类原材料数量。产成品绝大部分存储于水泥罐中，无法称重计量。鉴于上述存货保管及存储特性，评估人员无法进行现场实地盘点，本次根据企业提供的存货盘点表、各类原材料的收发存记录对评估基准日原材料的数量进行了核实。

(三) 纳入本次评估范围的房屋均未办理房屋所有权证书，对此企业已经提供相关说明，书面承诺产权归其所有，权属无瑕疵。房屋面积及建成年代、建筑面积以被评估企业提供的相关资料为依据。建筑面积是被评估企业自行测量的结果，我们对其进行了复核，采取的方法是询问以及一般性测量，可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。

(四) 纳入本次评估范围的蒙 B88239 奇瑞轿车的证载权利人与企业名称不一致，对此证载权利人已经出具了产权声明，声明该车辆权属归包钢冀东公司所有，本次将其作为权属资料在评估报告附件中备查。

(五) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权溢价以及流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，因此本次评估未考虑上述影响。

(六) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止。

本评估报告日为 2014 年 8 月 14 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

包钢冀东水泥有限公司拟增资扩股 涉及其股东全部权益项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2014)第 193 号

包钢冀东水泥有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对包钢冀东水泥有限公司增资扩股事项所涉及其股东全部权益在 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方与被评估单位均为包钢冀东水泥有限公司，评估报告使用者为委托方。评估报告仅供评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

（一）委托方及被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：包钢冀东水泥有限公司（以下简称：包钢冀东水泥）

注册资本：人民币贰仟万元

实收资本：人民币贰仟万元

法定代表人：赵百仁

住所：内蒙古自治区包头市钢铁（集团）公司包钢厂区

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 2005 年 7 月 8 日至 2015 年 7 月 7 日

营业执照号码：150200000004402

经营范围：冶金渣微粉生产与销售；水泥生产与销售；水泥制品、钢材、建材、钢渣、煤矸石、商品混凝土、转炉渣、粉煤灰、水泥原材料的销售。

2. 历史沿革

2005 年 7 月，由包钢集团冶金渣综合利用开发有限责任公司、包头市安

利实业科技有限公司、包头市利民固体废料处理有限责任公司共同设立包钢源力冶金渣微粉有限责任公司（以下简称“源力微粉”），注册资本 2000 万元。股权结构如下：

股东名称	出资额	出资比例
包钢集团冶金渣综合利用开发有限责任公司	900 万元	45%
包头市安利实业科技有限公司	600 万元	30%
包头市利民固体废料处理有限责任公司	500 万元	25%
合计	2000 万元	100%

2008 年 4 月，包头市利民固体废料处理有限责任公司将所持有的源力微粉 500 万元（占公司注册资本的 25%）全部转让给内蒙古中泰投资管理咨询有限责任公司。

2012 年 8 月，包头安力科技实业有限责任公司将其持有源力微粉股权中的 600 万元（占公司注册资本的 30%）全部转让给内蒙古包钢西北创业实业发展有限责任公司；内蒙古中泰投资管理咨询有限责任公司将其持有源力微粉股权中的 500 万元（占公司注册资本的 25%）全部转让给包钢集团冶金渣综合利用开发有限责任公司。

2013 年 5 月 15 日，包钢集团冶金渣综合利用开发有限责任公司将所持源力微粉 70%股权转让给内蒙古包钢西北创业实业发展有限责任公司，自此源力微粉成为内蒙古包钢西北创业实业发展有限责任公司全资子公司。

2013 年 5 月 8 日，源力微粉与包钢综合企业（集团）公司水泥厂（简称“水泥厂”）在《包头日报》中刊登“吸收合并公告”：经源力微粉及水泥厂股东研究决定，由源力微粉拟吸收合并水泥厂，吸收合并后源力微粉存续，水泥厂注销，合并各方的债权债务由合并后的源力微粉承继。

2013 年 6 月 5 日，水泥厂获得包头市工商行政管理局下发的公司名称变更预先核准通知书，将企业名称由包钢综合企业（集团）公司水泥厂变更为包头市利源水泥有限公司，并于 2013 年 6 月 19 日完成变更登记程序，取得注册号为 150203000012030 营业执照。

2013 年 6 月 24 日，源力微粉获得包头市工商行政管理局下发的公司名称变更预先核准通知书，将企业名称由包钢源力冶金渣微粉有限责任公司变更为包钢冀

东水泥有限公司。2013年6月25日，源力微粉完成工商变更登记程序，取得名称为“包钢冀东水泥有限公司”的企业法人营业执照。

2013年6月30日，包钢冀东水泥有限公司与包头市利源水泥有限公司签订吸收合并协议，并对外发布“吸收合并公告”：经包钢冀东水泥有限公司与包头市利源水泥有限公司股东研究决定，由包钢冀东水泥吸收合并利源水泥，吸收合并后包钢冀东水泥存续，利源水泥注销，合并各方的债权债务由合并后的包钢冀东水泥承继。

经上述变更事项后，截止评估基准日，包钢冀东水泥股权结构如下：

股东名称	出资额	股权比例
内蒙古包钢西北创业实业发展有限责任公司	2000 万元	100%
合计	2000 万元	100%

3. 企业概况

为了充分发挥包钢集团自身的资源优势、发展循环经济，延伸绿色产业链条，2005年，组建了包钢源力冶金渣微粉有限责任公司。2013年6月，公司更名为包钢冀东水泥有限公司。公司主要经营矿渣微粉和硅酸水泥（P·C32.5 复合硅酸盐水泥和 P·O42.5 普通硅酸盐水泥）两种建材产品，产品均符合国家标准。2013年公司生产水泥 74.01 万吨、矿渣微粉 78.94 万吨，处理固体废弃物总量 99.53 万吨。

包钢 3#、4#、6#高炉以及新投产的 7#、8#高炉年排出水渣约 520 万吨，如不经处理直接堆存每年将占地 130 万 m²，严重占用土地资源，极大的浪费人力物力。公司目前拥有 2 条水泥生产线、3 条矿渣微粉生产线，拥有年产水泥 200 万吨、矿渣微粉 180 万吨的生产能力，每年可有效降低水渣堆存面积，减少土地资源的占用。

矿渣微粉作为一种新型建筑材料，它的掺入不仅有利于改善混凝土的性能，而且由于它的价格低，有利于降低生产成本，产生较好的企业经济效益。

4. 经营业绩

包钢冀东水泥近年资产负债及财务状况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年1-6月
流动资产	23,409.81	18,976.24	23,416.64
非流动资产	20,229.67	54,470.20	44,924.87
固定资产	14,337.82	21,807.52	44,644.54
在建工程	2,138.98	32,662.67	280.33
工程物资	3,752.87	0.00	0.00
资产合计	43,639.48	73,446.44	68,341.51
流动负债	36,407.64	72,463.52	53,230.72
非流动负债	5,389.79	0.00	0.00
负债合计	41,797.43	72,463.52	53,230.72
股东权益合计	1,842.05	982.91	15,110.79

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年1-6月
营业收入	11,234.21	34,002.18	10,168.14
减：营业成本	10,105.25	29,831.95	11,891.48
营业税金及附加	0.00	32.05	0.00
销售费用	21.10	82.70	62.31
管理费用	980.45	2,068.60	731.84
财务费用	44.40	1,187.44	1,505.94
资产减值损失	0.00	0.00	1,600.53
营业利润	83.01	799.44	-5,623.98
加：营业外收入	0.00	186.79	129.96
减：营业外支出	14.60	514.50	371.34
利润总额	68.41	471.74	-5,865.36
净利润	68.41	471.74	-5,865.36

上表中：2012年-2013年数据取自被评估企业财务报表，未经专业审计机构审计。2014年6月30日财务数据经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审定，出具了中喜专审字【2014】第0301号无保留意见的审计报告。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

本项目的委托方与被评估单位均为包钢冀东水泥有限公司。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告使用者为委托方，除此之外，业务约定书中未约定其他第三方使用者。

二、评估目的

对包钢冀东水泥有限公司的股东全部权益进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,作为包钢冀东水泥有限公司拟增资扩股的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为包钢冀东水泥的股东全部权益,评估范围为包钢冀东水泥于评估基准日的全部资产与负债。账面金额如下:

资产总计 683,415,109.62 元,其中:

流动资产:	账面金额	234,166,408.81 元
非流动资产:	账面金额	449,248,700.81 元
固定资产:	账面金额	446,445,371.09 元
在建工程:	账面金额	2,803,329.72 元

负债总计 532,307,174.86 元。

流动负债:	账面金额	532,307,174.86 元
-------	------	------------------

以上数据经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审定,出具了中喜专审字【2014】第0301号无保留意见的审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致,固定资产中的房屋均未办理房产证书,对此企业已经出具了相关说明。车辆均已经办理车辆行驶证,其中蒙 B88239 奇瑞轿车的证载权利人与企业名称不一致,对此证载权利人已经出具了产权声明,声明该车辆权属归包钢冀东公司所有。企业没有表外资产和负债。

(二)对企业价值影响较大的资产或资产组合

1、包钢冀东水泥的房屋建筑物位于内蒙古自治区包头市河西工业园区,房屋建筑物于2006年5月至2014年6月年间陆续建成并投入使用。按照房屋建筑物的特点,主要分为二类:房屋建筑物、构筑物。房屋建筑物类资产主要有办公楼、总降、综合车间及材料库、锅炉房、循环水泵房、中控、包钢西创利源水泥食堂浴

室、10KV 配电室、水渣销售部餐厅、中间仓、汽车衡、风机房、循环水泵房改造、主控楼土建、中央控制及化验室、200万吨水泥循环水泵房、新建电抗器室、1#变电所等。构筑物主要有除铁料仓、筒仓副仓、热力外线、2#立磨基础、地下受料通廊、中间仓转运站、沸腾炉、大布袋收尘器基础、除铁料仓、空压站增加基础、泵房改造、3#立磨本体、3#立磨中间仓及转运站、3#立磨沸腾炉、3#立磨空压站、3#立磨综合外线、3#立磨循环水泵房、除铁料储存仓、临时上料系统、水泥包装及成品发运、200万吨水泥空压站、水泥储存及输送、矿粉储存及输送、粉煤灰储存及输送、200万吨水泥汽车散装、水泥粉磨及输送、水泥熟料库、水泥磨配电站、水泥熟料库铁路、临时上料斗提机基础及钢漏斗等。

2、包钢冀东水泥的设备主要是用于高炉水渣粉磨设备、水泥粉磨设备等设备、辅助生产设备以及办公设备和车辆等。分布在厂区各车间区和其他辅助生产部门及办公场所内。主要生产设备是2008年至2014年之间购置，设备新度系数较高，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，至评估基准日，设备整体运行状况较好，未发生过重大设备事故。

上述委估资产占用的土地，由包钢集团公司无偿提供。

(三)账面记录或者未记录的无形资产状况

企业本次申报的资产中没有无形资产。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2014年6月30日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有

利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

(一)评估行为依据

北京大正海地人资产评估有限公司与包钢冀东水泥有限公司签署的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订);

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号);

3. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);

4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);

6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号,2005年);

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号);

3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

7. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号)
11. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号)
12. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
13. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会〔2006〕18号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

(四)资产权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 重要资产购置合同或发票;
3. 其他资产权属证明文件。

(五)评估取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日);
2. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号《机动车强制报废标准规定》;
3. 《中国人民银行贷款利率表》(2012年7月6日起执行);
4. 2009年《内蒙古自治区建筑工程消耗量定额及基础价格》;
5. 2009年《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》;
6. 2009年《内蒙古自治区装饰装修工程消耗量定额及基础价格》;
7. 2009年《内蒙古自治区建设工程费用计算规则》;
8. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2014版);
9. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);
10. 被评估单位提供的工程造价审计资料
11. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
12. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
13. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
14. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
15. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
16. 国家和地方颁布的相关法律法规。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用该方法的前提就是企业具备持续盈利能力，未来的收益可以可靠地估计。包钢冀东公司是为配套包钢新体系而建设的废渣处理企业，主要是消耗包钢炼钢所产生的废渣和粉煤灰。公司自成立以来，一直以消耗包钢炼钢所产生的废渣和粉煤灰为主要任务，其自身的盈利能力相对弱化，2012年-2014年6月的财务数据显示包钢冀东一直处于亏损状态，企业未来经营面临较多不确定性，管理层无法对未来的收益做出合理的判断与估计，故本次评估不采用收益法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

包钢冀东水泥在评估基准日资产负债表表内资产可以识别，各项资产和负债价值可以单独评估确认，并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日近期同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

综合上述分析，本次采用资产基础法进行评估。

(一) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

1、货币资金：包括现金和银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2、应收票据：核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅核对票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，同时了解应收票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，并验证期后收回情况。以核实后账面值确定评估值。

3、应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

4、预付账款：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

5、存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录各项存货的评估方法如下：

(1) 原材料及在库周转材料

经核实，原材料及在库周转材料账面值由购买价和合理费用构成，本次以评估基准日各类材料的实际到库价格乘以实际数量确定评估值。

(2) 产成品

评估人员按照评估程序,结合评估基准日企业的评估申报表,对库存商品进行了抽查盘点,在对相关凭据进行审核的基础上,确定数量及账面价值的真实性、准确性。在获取相关销售价格的基础上,将不含税销售单价扣减销售费用、销售税金及附加、所得税和必要的利润折扣后,乘以评估基准日核实的结存数量作为库存商品的评估价值。

(3) 在用周转材料

该科目主要包括企业目前正在使用的桌椅等办公家具。对此类资产采用重置成本法评估。公式如下:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

6、其他流动资产

其他流动资产为被评估单位待抵扣进项税。评估人员获取抵扣税费明细表,并与明细账、总账、报表数核对相符。了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策,查阅相关纳税申报表及税单,以核实后账面值作为评估值。

(二)非流动资产

非流动资产包括固定资产、在建工程。

1. 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物采用重置成本法、市场法评估。

(1) 重置成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物,按房地分估的原则,采用重置成本法进行评定估算。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建筑安装成本 + 前期及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 理论成新率 × 权重 + 勘察成新率 × 权重

① 重置全价的确定

A、建筑安装成本的估测

根据被评估单位房屋建筑物具体情况，在各种结构中选出典型工程，采用预决算调整法。即根据工程的工程造价结算书、施工图纸等资料，核实工程量，然后依据 2009 年《内蒙古自治区建设工程费用计算规则》、2009 年《内蒙古自治区建筑工程消耗量定额及基础价格》、2009 年《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》、2009 年《内蒙古自治区装饰装修工程消耗量定额及基础价格》进行工程直接费计算，按 2014 年 6 月《内蒙古自治区包头市工程造价信息》，进行人工、材料价差调整，分别确定其在评估基准日的建筑及装饰工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的土建工程造价、安装工程造价和装饰工程造价。

同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

B、前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准进行取费

序号	费用名称	取费基数	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.87%	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	工程造价	2.57%	计价格[2002]10 号
3	工程建设监理费	工程造价	1.70%	发改价格(2007) 670 号
4	招投标管理费	工程造价	0.10%	计价格[2002]1980 号
5	环境评价费	工程造价	0.04%	计价格[2002]125 号
6	建设项目前期工作咨询费	工程造价	0.02%	计价格[1999] 1283 号
7	城市配套费	建筑面积	50.00	内政发[1999]12 号
8	新型墙体材料发展基金	建筑面积	8.00	财综(2007) 77 号
9	散装水泥发展基金	吨/元	3.00	财综[2002]23 号

C、资金成本

根据企业建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

2012 年 7 月 6 日公布的金融机构贷款利率标准

种类	
项目	年利率%
一、短期贷款	
六个月（含）	5.6
六个月至一年（含）	6
二、中长期贷款	
一至三年（含）	6.15
三至五年（含）	6.4
五年以上	6.55
三、贴 现	以再贴现利率为下限加点确定

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

②综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

A、理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或者:

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B、勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

C、综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 市场法

评估范围内以购买的方式取得的商品房,账面价值中包含了土地使用权价值,且同区域有同类型房屋的市场交易案例,本次评估中按照房地合一的原则采用市场法进行评估,计算房屋建筑物(含地价)的评估价值。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时,将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较,依照这些已经成交的房地产价格,通过多项因素的修正,得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为:

评估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

2. 固定资产—设备类

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料的情况,对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估;对设备使用时间较长,市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备,如普通的机动车辆及电子办公类设备,采用市场法评估。

(1) 重置成本法

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

① 重置全价的确定

A、机器设备

对于国产设备,重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价,同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税抵扣额

a、购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2014年机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格分析确定。

b、运杂费

以购置价为基础,考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺

寸等因素，按不同运杂费率计取。

c、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d、基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

e、其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f、资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×
建设工期×1/2

g、增资税抵扣额

抵扣额为购置价与运费增值税之和。

B、电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置全价=购置价。

C、车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

②综合成新率的确定

A、机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b、理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限-尚可使用年限)×100%

c、权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B、电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

C、车辆

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

3. 在建工程—设备安装

(1) 土建、安装工程

各项工程投资支出构成资产的实体价值，对该类资产评估采用预算定额计价法。预算定额计价法，是根据委托方提供的工程完工工程量乘以当地在评估基准日时点的综合单价。

(2) 设备费

通过审核设备购置合同，款项的支付凭证，确认款项支付的真实性后，通过向厂家询问在评估基准日该设备的购置价格，以该价格作为设备费的评估结果

(3) 其他费用

其他费用包括设计费、监理费、咨询费。我们通过对企业提供的上述劳务合同进行审核，确定其真实性。结合合同的执行情况对费用的支出进行审核，通过向承包单位询问在评估基准日该项劳务收费标准，以该标准作为评估值。

(4)资金成本

资金成本指的是投资形成资产时占用资金所产生的资金成本，计算的基础应是资产各项构成要素从开始投入到形成有效资产期间所占用的资金，既包括外部借款也包括自有资金，基本公式为：

利息=资产购、建的直接成本及间接成本、费用要素在评估基准日时的市场价值×形成资产的正常周期适用的利率×形成资产的正常周期×1/2

(三)负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估从接受委托开始至出具正式评估报告，整个评估分四个阶段，主要评估工作过程如下：

(一)评估前期准备阶段

经评估机构与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书。在充分沟通的前提下，确定评估目的、评估范围和对象，选定评估基准日，评估机构据以制定资产评估工作计划。

(二)现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则的要求，对固定资产进行了全面核实，查阅收集委估资产的产权证明文件；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
5. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料，通过市场调研和查询有

关资料，收集价格资料；

6. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，关注资产结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

(四)编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

九、评估假设

(一)交易假设；

(二)公开市场假设；

(三)资产持续使用假设；

(四)持续经营假设；

(五)国家现行的宏观经济不发生重大变化；

(六)假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

(七)委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2014 年 6 月 30 日，包钢冀东水泥资产账面价值为 68,341.51 万元，负债账面价值为 53,230.72 万元，净资产账面价值为 15,110.79 万元；经

评估后，总资产评估值为 66,388.93 万元，负债评估值为 53,230.72 万元，净资产评估值为 13,158.21 万元，总资产评估值比账面值减值 1,952.58 万元，减值率 2.86 %；净资产评估值比账面值减值 1,952.58 万元，减值率 12.92%，各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	23,416.64	23,119.90	-296.74	-1.27
非流动资产	44,924.87	43,269.03	-1,655.84	-3.69
固定资产	44,644.54	43,017.98	-1,626.56	-3.64
在建工程	280.33	251.05	-29.28	-10.44
资产总计	68,341.51	66,388.93	-1,952.58	-2.86
流动负债	53,230.72	53,230.72	-	-
负债总计	53,230.72	53,230.72	-	-
净资产（所有者权益）	15,110.79	13,158.21	-1,952.58	-12.92

十一、特别事项说明

（一）评估人员查看了委估资产的外部状况，运行状况，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未借助任何检测仪器对资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。同时受制于受制于资产性能的限制(如：输配电线路、设施、地下管网、通信线路、各种建筑物的隐蔽工程及内部结构等)，未能详细勘察。本次根据产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录以及相关合同、购置文件对此类资产的技术性能以及权属进行判断，并设定这些资料是真实有效的。

（二）委估存货中的原材料堆存在露天，数量多、体积大，采用原始称重计量的方法进行盘点难度较大；且受雨水冲刷影响，体积与密度也无法真实反映各类原材料数量。产成品绝大部分存储于水泥罐中，无法称重计量。鉴于上述存货保管及存储特性，评估人员无法进行现场实地盘点，本次根据企业提供的存货盘点表、各类原材料的收发存记录对评估基准日原材料的数量进行了核实。

（三）纳入本次评估范围的房屋均未办理房屋所有权证书，对此企业已经提供相关说明，书面承诺产权归其所有，权属无瑕疵。房屋面积其建成年代、建

供相关说明，书面承诺产权归其所有，权属无瑕疵。房屋面积其建成年代、建筑面积以被评估企业提供的相关资料为依据。建筑面积是被评估企业自行测量的结果，我们对其进行了复核，采取的方法是询问以及一般性测量，可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。

(四)纳入本次评估范围的蒙 B88239 奇瑞轿车的证载权利人与企业名称不一致，对此证载权利人已经出具了产权声明，声明该车辆权属归包钢冀东公司所有，本次将其作为权属资料在评估报告附件中备查。

(五)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，因此本次评估未考虑上述影响。

(六)被评估单位经营场所占用的土地权利人为包钢集团公司，根据企业提供的情况说明，该宗土地是包钢集团公司无偿提供其使用。

(七)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

(一)本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

(二)本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签订的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；

(三)评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(四)未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

(五)自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2014 年 6 月 30 日起至 2015 年 6 月 29 日止；

(六)当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

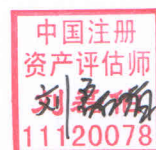
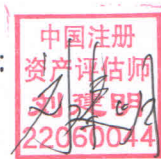
本评估报告日为 2014 年 8 月 14 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人:

注册资产评估师:



二〇一四年八月十四日