

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让股权
所涉及唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2021]第 010362 号

(共一册,第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2021年7月28日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020056202101036

资产评估报告名称： 唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让股权 所
涉及唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司
股东全部权益价值项目 资产评估报告

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2021]第010362号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赫晓锋(资产评估师)、陈小良(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	21
八、 评估程序实施过程和情况.....	39
九、 评估假设.....	39
十、 评估结论.....	43
十一、 特别事项说明.....	43
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	47
十三、 资产评估报告日.....	48
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	49
资产评估报告附件.....	50

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的,本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系,对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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,对已经发现的问题进行了如实披露,并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。



七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制,资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让股权所涉及 唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司 股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2021]第 010362 号

唐山冀东装备工程股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司股东全部权益在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《北京金隅集团股份有限公司关于冀东装备向冀东发展集团有限责任公司转让所持热加工公司股权及受让矿山工程公司股权的批复》金隅集团发（2021）285 号文件，唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让持有唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股权，需对唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司经审计后的全部资产和负债。

评估基准日：2021 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司经审计的总资产账面价值 41,465.84 万元，总资产评估价值 43,456.72 万元，评估增值 1,990.88 万元，增值率为 4.80%；总负债账面价值 30,226.17 万元，总负债评估价值 30,226.17 万元，无增减值；净资产账面价值 11,239.67 万元，净资产评估价值 13,230.55 万元，评估增值为 1,990.88 万元，增值率 17.71%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	8,445.61	8,835.22	389.61	4.61
2 非流动资产	33,020.24	34,621.50	1,601.26	4.85
3 投资性房地产	5,914.03	6,110.03	196.00	3.31
4 固定资产	19,587.39	19,908.85	321.46	1.64
5 无形资产	7,518.82	8,602.62	1,083.80	14.41
6 资产总计	41,465.84	43,456.72	1,990.88	4.80
7 流动负债	30,226.17	30,226.17	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债合计	30,226.17	30,226.17	-	-
10 净资产	11,239.67	13,230.55	1,990.88	17.71

唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股东全部权益价值评估结果为13,230.55万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的目的提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让股权所涉及 唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2021]第 010362 号

唐山冀东装备工程股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司股东全部权益在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为唐山冀东装备工程股份有限公司,被评估单位为唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司,评估报告仅供唐山冀东装备工程股份有限公司和法律、法规规定的使用者使用。

(一)委托人

1.企业概况

企业名称：唐山冀东装备工程股份有限公司

股票代码：000856

统一社会信用代码：9113020070071264XQ

法定代表人：焦留军

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998 年 06 月 16 日

注册资本：22700 万元

住所：唐山曹妃甸区装备制造产业园区

经营范围：资本运营、运营管理；水泥机械设备及配件、普通机械设备及配件制造、销售；成套设备销售；普通货运；经营本企业自产产品和技术的进出口

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层 5
电话:010-51667811 传真:82253743

业务和本企业所需的原辅材料、机械设备及零配件及技术的进口业务；机电设备研发、设计、安装、维修及技术咨询；计算机及辅助设备的销售安装及计算机系统服务；工程项目技术咨询与工程建设项目管理；土建安装工程施工作业；电气设备销售；矿山工程施工；冶金机械设备制造；装卸搬运服务（国家限定或禁止的项目除外）（以上涉及行政许可项目限分支经营）；货物及技术的进出口业务***（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2.历史沿革

唐山冀东装备工程股份有限公司原名为唐山陶瓷股份有限公司，是由唐山陶瓷集团有限公司作为独家发起人，于1998年6月16日通过募集方式向社会公开发行股票设立的股份有限公司。

2009年7月16日，董事会审议通过《重大资产置换暨关联交易预案》，由原股东唐山市城市建设投资有限公司、原股东唐山市建设投资公司将其合计持有的本集团29.90%股权，共计67,878,421.00股国有股份无偿划转给冀东发展集团有限责任公司；划转后以其合法拥有的旗下装备制造及工程承包业务板块的唐山盾石机械制造有限公司100.00%股权、唐山盾石建筑工程有限责任公司100.00%股权、唐山盾石筑炉工程有限责任公司100.00%股权和唐山盾石电气有限公司51.00%股权（以下合称置入资产）与唐山陶瓷股份有限公司合法拥有的全部资产及负债（以下简称置出资产）进行置换。

2011年1月5日，唐山陶瓷股份有限公司收到中国证券监督管理委员会证监许可（2010）1946号《关于核准唐山陶瓷股份有限公司重大资产重组方案的批复》。

2011年2月18日，唐山陶瓷股份有限公司第四届董事会第二十七次会议审议通过《关于签订〈唐山陶瓷股份有限公司重大资产重组协议之补充协议〉的议案》，由唐山陶瓷股份有限公司（甲方）与冀东发展集团有限责任公司（乙方）、唐山市人民政府国有资产监督管理委员会（丙方）签订《重大资产重组协议之补充协议》：甲乙丙三方一致同意将2010年12月31日确定为本次资产重组的交割审计基准日；置入资产在交割审计基准日至交割日之间以及交割日之后的损益归甲方享有和承担，置出资产在交割审计基准日至交割日之间以及交割日之后的

损益归置出资产承接主体享有和承担。对于置出资产中的实物资产，甲方应向置出资产承接主体实际交付（或促使第三方向置出资产承接主体交付）该等资产。

2011年3月24日，唐山陶瓷股份有限公司第四届董事会第二十八次会议决议：根据唐山陶瓷股份有限公司与冀东发展集团有限责任公司、唐山市人民政府国有资产监督管理委员会签订的《唐山陶瓷股份有限公司重大资产重组协议》及相关补充协议，确定本次重大资产重组置出资产价格 34,120.00 万元，置入资产价格 53,448.84 万元，置入资产价格高于置出资产价格的差额部分 19,328.84 万元作为唐山陶瓷对冀东发展有限责任公司的欠款，由唐山陶瓷股份有限公司在本次重组资产交割完成 5 年后向冀东发展集团有限责任公司进行清偿，并在资产交割完成 10 年内清偿完毕，冀东发展集团有限责任公司在本次重组资产交割完成后 5 年内不向唐山陶瓷股份有限公司主张现金清偿权利，不需唐山陶瓷股份有限公司支付任何资金占用费用；本次重大资产重组资产交割日确定为 2011 年 3 月 30 日。

2011年3月30日，冀东发展集团有限责任公司将置入资产相关股权过户至唐山陶瓷股份有限公司，并在唐山市工商行政管理局办理了工商登记手续。同日，唐山陶瓷股份有限公司与唐山红玫瑰陶瓷制品有限公司（置出资产承接主体）签署了关于置出资产交割的《资产转让协议》，正式进入置出资产的交割程序，至 2011 年 12 月 30 日已完成置出资产交割手续。

2011年7月，公司在唐山市工商行政管理局办理完毕登记变更手续。公司法定名称变更为唐山冀东装备工程股份有限公司。经营范围变更为：资本运营，运营管理；水泥机械设备及配件、普通机械设备及配件制造、销售；成套设备销售；普通货运；经营本企业自产产品和技术进出口业务和本企业所需的原辅材料、机械设备及零配件及技术的进口业务（国家限定或禁止的项目除外）（以上涉及行政许可项目限分支经营）。唐山冀东装备工程股份有限公司住所变更为：河北省唐山曹妃甸装备制造产业园区。2015年2月5日，唐山冀东装备工程股份有限公司营业范围增加装卸搬运服务。

2014年12月25日冀东发展集团有限责任公司通过参与司法拍卖竞拍，受让唐山陶瓷集团有限公司持有的唐山冀东装备工程股份有限公司 24,100,000.00

股股份，在履行一系列法律程序后于 2015 年 2 月 11 日，由中国证券登记结算有限责任公司完成过户登记确认，此次过户完成后，冀东发展集团有限责任公司持有唐山冀东装备工程股份有限公司限售股 91,978,421.00 股，持股比例由 29.90% 增至 40.52%，仍为唐山冀东装备工程股份有限公司的实际控制人；自 2015 年 12 月 2 日至 2015 年 12 月 14 日，冀东发展集团有限责任公司通过深证证券交易系统以竞价方式累计增持公司股份 2,270,000.00 股，占公司总股本的 1.00%，本次增持后，冀东发展集团有限责任公司共持有公司股份 94,248,421.00 股，占公司总股本的 41.52%。

2016 年 6 月 15 日，唐山冀东装备工程股份有限公司控股股东冀东发展集团有限责任公司与唐山国有资本运营有限公司(以下简称唐山国资公司)签订了《关于唐山冀东装备工程股份有限公司的股份转让协议》，冀东发展集团有限责任公司拟通过协议转让方式向唐山国资公司转让其持有的唐山冀东装备工程股份有限公司 26,148,422.00 股股份，占公司总股本的 11.52%。本次股份转让前，唐山国资公司未持有唐山冀东装备工程股份有限公司股份，本次股份转让后，唐山国资公司持有本集团 26,148,422.00 股股份，占公司总股本的 11.52%，冀东发展集团有限责任公司持有本集团 68,099,999.00 股股份，占公司总股本的 30.00%，仍为唐山冀东装备工程股份有限公司控股股东。

2016 年 5 月，北京金隅集团股份有限公司（以下简称金隅集团）、唐山市人民政府国有资产监督管理委员会、公司控股股东冀东发展集团有限责任公司签署了《北京金隅集团股份有限公司与唐山市人民政府国有资产监督管理委员会与冀东发展集团有限责任公司关于冀东发展集团有限责任公司之增资扩股协议》，由金隅集团对冀东发展集团增资并持有冀东发展集团有限责任公司 50%的股份；同时金隅集团与中泰信托有限责任公司签订股权转让协议，金隅集团收购中泰信托持有的冀东发展集团 5%的股份，本次收购完成后，金隅集团持有冀东发展集团有限责任公司 55%的股份，唐山市人民政府国有资产监督管理委员会持有冀东发展集团有限责任公司 45.00%的股权，本次交易于 2016 年 10 月完成，同月冀东发展集团有限责任公司完成工商登记，注册资本变更为 247,950.408 万元。

唐山冀东装备工程股份有限公司之母公司为冀东发展集团有限责任公司，实



际控制人为北京市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二)被评估单位概况

1.企业情况:

企业名称:唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司

统一社会信用代码:91130230081324305T

住所:曹妃甸工业区装备制造园区

注册号:130298000008153

法定代表人:王娟

类型:其他有限责任公司

成立日期:2013年10月24日

注册资本:23666万

营业期限:2013年10月24日至2063年10月23日

经营范围:铸钢件、铸铁件、耐磨件、耐热件、不锈钢件的制造、销售以及安装、维修服务、技术服务;热处理加工、机械加工及安装、维修服务、技术服务;货物进出口业务(涉及国家法律法规禁止的项目不得经营,限制的项目取得许可后方可经营)。

2.股权结构

唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司成立于2013年10月24日,由唐山冀东装备工程股份有限公司、冀东发展集团有限责任公司共同出资组建,注册资本8,666万元人民币。其中,唐山冀东装备工程股份有限公司实缴出资4,419.66万元,持股51%,冀东发展集团有限责任公司实缴出资4,246.34万元,持股49%,均以货币出资。

2018年6月7日唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司第二届董事会第三次会议决议,公司注册资本金由8,666万元增加至23,666万元,以货币形式出资,增资金额1.5亿元,唐山冀东装备工程股份有限公司出资7,650万元,冀东发展集团有限责任公司出资7,350万元,本期已全部缴足,增资后股权比例无变

化。唐山冀东装备工程股份有限公司出资 12,069.66 万元，占注册资本的 51%；冀东发展集团有限责任公司出资 11,596.34 万元，占注册资本的 49%。

截至评估基准日，唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司实收资本 23,666 万元。股东及股东出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	比例(%)
1	唐山冀东装备工程股份有限公司	12,069.66	51.00
2	冀东发展集团有限责任公司	11,596.34	49.00
	合计	23,666.00	100.00

3. 主营业务介绍

公司拥有国内外领先的生产设备 400 余台，各类检验检测仪器 20 余台(套)，专业生产单重 15 吨以下碳钢、合金钢、不锈钢、灰铁、球铁等材质铸件，年生产能力 2.5 万吨。产品广泛应用于建材、钢铁、矿山、工程机械、汽车拖拉机、煤矿、化工、电力、港口及海洋工程等领域。

公司采用消失模铸造生产工艺和碱酚醛树脂砂生产工艺，体现绿色制造和清洁生产时代诉求，在主要工艺技术措施方面达到了国内外先进水平。

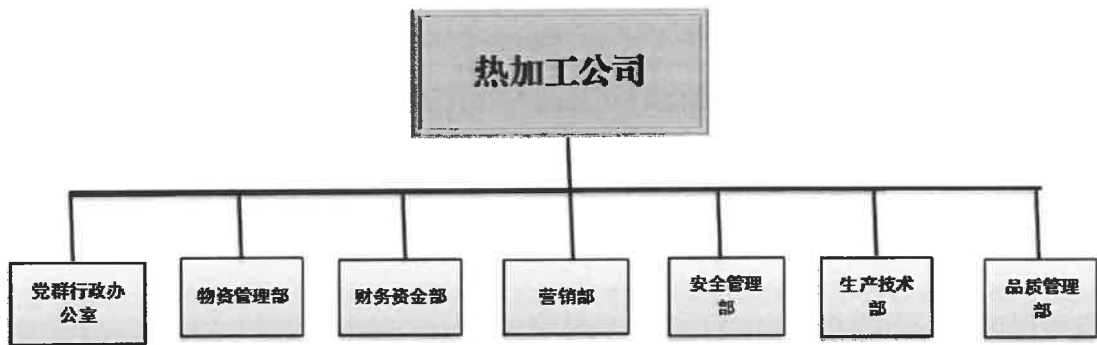
公司采用国际先进的数字化设计手段，运用 PRO/E、AUTOCAD 软件对产品进行三维设计、工艺分析、工艺设计，运用 CAE 软件对关键、重要零件进行分析，保证了产品的可靠性。同时公司按照国际标准和相应的国家标准制定有完善的质量保证体系和检测体系。铸件检测拥有 X 射线探伤仪，超声波探伤仪和光谱分析仪，并有设备仪器齐全的中心实验室进行检验、机械性能试验。

4. 公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构

热加工公司下设物资管理部、营销部、生产技术部、党群行政办公室、安全管理部、财务资金部、品质管理部 7 个部门，组织架构图如下所示：

唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司组织机构图



(2) 人力资源情况

公司目前共有 113 人，其中硕士研究生 3 人，本科 27 人，大专 16 人，大专以下 67 人；平均年龄 41.19 岁，其中生产一线工人 60 人，技术人员 5 人，质量管理 9 人，职能管理人员 39 人。

5. 近三年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

三年一期资产负债表

单位：万元

科目名称	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/5/31
流动资产	8,420.40	10,182.96	8,862.10	8,445.61
投资性房地产			5,965.19	5,914.03
固定资产	21,782.74	24,924.79	19,913.09	19,587.39
在建工程	4,124.80			
无形资产	7,895.74	7,732.51	7,587.87	7,518.82
递延所得税资产	961.74			
非流动资产	34,765.01	32,657.30	33,466.14	33,020.24
资产总计	43,185.41	42,840.26	42,328.24	41,465.84
流动负债	22,493.37	25,173.08	28,917.17	30,226.17
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	22,493.37	25,173.08	28,917.17	30,226.17
所有者权益	20,692.04	17,667.18	13,411.07	11,239.67

三年一期利润表

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-5 月
营业收入	7,555.21	7,182.46	3,064.71	2,082.15
营业成本	8,482.53	7,463.21	3,692.51	2,490.75
营业税金及附加	328.44	340.99	364.98	142.73
销售费用	119.51	98.44	143.49	43.20
管理费用	577.82	690.32	561.22	277.55
财务费用	765.83	564.43	764.56	301.78
资产减值损失	178.14	413.21	2,166.83	1,012.95
营业利润	-2,897.07	-2,388.13	-4,628.81	-2,186.80
加：营业外收入		325.04	373.69	16.40
减：营业外支出	0.06	0.04	0.99	1.00
利润总额	-2,897.13	-2,063.12	-4,256.11	-2,171.40
减：所得税费用	-722.40	961.74		
净利润	-2,174.73	-3,024.86	-4,256.11	-2,171.40

注：以上 2018 年、2019 年 2020 年及评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2019BJA30148 号、XYZH/2020BJA30145 号、XYZH/2021BJAA30142 号、XYZH/2021BJAA30865 号无保留意见的审计报告。

6.执行的税率

唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司主要执行的是企业会计准则；企业主要缴纳5种税种，具体税种及税率见下表：

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入、维修服务收入	13%、9%
	现代服务业	6%
企业所得税	应纳税所得额	15%
城市维护建设税	应交流转税额	7%



税种	计税依据	税率
教育费附加	应交流转税额	3%、2%
房产税	房产原值的 70%、房产租金收入	1.2%、12%

根据《企业所得税法》第二十八条国家需要重点扶持的高新技术企业减按15%的税率征收企业所得税。2020年12月1日，取得高新技术企业证书，编号为“GR202013003301”，有效期三年。公司按照15%税率征收企业所得税。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位股东，委托人为本次股权的转让方。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、集团公司和法律、法规规定的使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《北京金隅集团股份有限公司关于冀东装备向冀东发展集团有限责任公司转让所持热加工公司股权及受让矿山工程公司股权的批复》金隅集团发(2021)285号文件，唐山冀东装备工程股份有限公司拟转让持有唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股权，需对唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是为唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司经审计后的全部资产和负债。具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债等，详见下表：

单位：万元

项目	账面价值
----	------

项目	账面价值
流动资产	8,445.61
非流动资产	33,020.24
投资性房地产	5,914.03
固定资产	19,587.39
无形资产	7,518.82
资产总计	41,465.84
流动负债	30,226.17
非流动负债	-
负债合计	30,226.17
净资产	11,239.67

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日财务数据已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了XYZH/2021BJAA30865号无保留意见的审计报告。

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机械设备。实物资产的类型及特点如下:

1、存货

存货包括原材料、产成品、在产品。原材料为一些标准件,螺栓、螺母、O型圈、不锈钢切头、废耐热件、废钢下角、生铁、中间篦条、车轮轴等;产成品为中合金钢、复合超高锰钢、改性高锰钢、普通高锰钢、复合改性高锰钢、耐热钢等成品铸件;在产品为中合金钢、复合超高锰钢、改性高锰钢、普通高锰钢、复合改性高锰钢半成品铸件等。

2、投资性房地产:重型机械热加工中心预留厂房建成于2019年3月,权证编号为冀2020曹妃甸区不动产权第0001876号,排架结构,建筑面积为23769.15平方米。重型机械热加工中心预留厂房为单层,建筑高度为13m,建筑物整体结构合理使用年限 ≥ 50 年,轻钢维护部分合理使用年限 ≥ 20 年,起重机轨顶高8.3米。该建筑采用天然地基承重,持力层为强风化岩层,地基承载力特征值200KPa,钢筋混凝土独立基础埋深2.5米。建筑1.2米以下墙体采用240mm厚MU10烧结多孔砖墙,M5砂浆砌筑,1.2米以上为彩板围护墙,外板0.6厚洁面镀铝锌彩钢外墙

板，保温100mm玻璃丝绵，内板0.4厚洁面镀铝锌彩钢内墙板，铝合金、塑钢窗，屋面为双层压型彩钢板，主厂房大门采用电动垂直提升门，混凝土地面，水、电、暖等配套设施齐备。

3、房屋建筑物：包括生产厂房耐磨车间和门卫房，为钢结构和钢筋混凝土，位于曹妃甸工业区装备制造园区内。

生产厂房耐磨车间建成于2012年10月，权证编号为冀2020曹妃甸区不动产权第0017224号，排架结构，建筑面积为24998.67平方米。耐磨车间为单层（局部二层），车间内设有物资部、造型工段、冶/浇注工段、清理工段，建筑高度为16.550m，建筑物整体结构合理使用年限 ≥ 50 年，轻钢维护部分合理使用年限 ≥ 20 年，起重机轨顶高10.5米。该建筑采用天然地基承重，持力层为强风化岩层，地基承载力特征值200KPa，钢筋混凝土独立基础埋深2.5米。建筑1.2米以下墙体采用240mm厚MU10烧结多孔砖墙，M5砂浆砌筑，1.2米以上为彩板围护墙，外板0.6厚洁面镀铝锌彩钢外墙板，保温100mm玻璃丝绵，内板0.4厚洁面镀铝锌彩钢内墙板，铝合金、塑钢窗，屋面为双层压型彩钢板，主厂房大门为采用电动垂直提升门，混凝土地面，水、电、暖等配套设施齐备。南端附楼为办公楼，钢筋混凝土结构，共三层，层高3.8米；檐高为12.45米，室内地面铺块状瓷砖，内墙刷乳胶漆，龙骨吊顶，不锈钢楼梯扶手，外墙为40厚挤塑保温，灰色乳胶漆，安装木门及铝合金窗。水、电、暖、卫等配套设施齐备。

门卫房建成于2019年12月，建筑面积为30平方米，为钢和钢筋混凝土结构，预制装配式，未办理房产权证。铝塑门窗，防盗门，水电齐全。

4、机器设备：主要为中频感应熔炼炉、变压器、15t/h碱酚醛树脂砂处理线、倾转钢水包、蒸汽锅炉、起重机、砂箱、模具等，位于唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司厂区内。机器设备共有403项，该些设备正常维修保养，使用状态良好。

5、车辆：车辆共计3辆，2辆为办公用轿车，1辆为双排座货车，购置于2017年至2018年，均正常使用。

6、电子设备：电子设备共计57项，主要为办公用电脑、打印机、空调、投影仪等，购置于2014年至2011年间，均能够正常使用。

本次申报的房屋建筑物、机器设备产权清晰，均属于唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司所有，在评估基准日无他项权利。

7、无形资产-土地使用权：本次申报共2宗土地，冀2017曹妃甸区不动产权第0005129号土地使用权面积为46895.6平方米，位于曹妃甸工业区内，B3路北侧，A4路东侧，冀2017曹妃甸区不动产权第0005128号土地使用权面积为271288.8平方米，位于曹妃甸工业区内，装备西路北侧，装备二道西侧，申报的2宗土地相邻，均在唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司厂区内。具体情况如下：

单位：元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	四至				面积(m ²)	账面价值
				东	南	西	北		
1	冀2017曹妃甸区不动产权第0005129号	土地使用权B-11-05	曹妃甸工业区内，B3路北侧，A4路东侧	A4路	和谐路	A5路	冀东装备产业园	46,895.60	11,075,801.37
2	冀2017曹妃甸区不动产权第0005128号	土地使用权B-11-07	曹妃甸工业区内，装备西路北侧，装备二道西侧	A4路	和谐路	A5路	冀东装备产业园	271,288.80	63,955,164.87
合计								318,184.40	75,030,966.24

本次申报的房屋建筑物、机器设备、无形资产-土地使用权产权清晰，均属于唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司所有，在评估基准日无他项权利。

8、无形资产其他

本次评估范围内的其他无形资产共计13项，3项应用软件，10项实用新型专有技术。

(1) 应用软件

3项应用软件账面价值为157,232.71元，主要为外购华铸CAE软件一铸钢、广联达概预算软件、nc供应链系统软件。除广联达概算软件外改成按年交服务费外，剩余两款软件处于正常使用状态。

(2) 实用新型专利技术

本次申报的10项专有技术无账面值，原因是企业申请专有技术的工本费支出直接费用化，在对设备进行技术改造过程中形成实体部分支出入账到固定资产设备中，致使本次申报的实用新型无账面值。具体明细如下：

序号	实用新型名称	专利号	申请日期	有效期(年)	剩余年限(年)
1	一种铸件加工用电炉自动加料装置	第11415301号	2019年12月27日	10	8.57
2	一种铸件加工用热处理炉	第11402515号	2019年12月30日	10	8.58
3	一种消失模铸造生产设备	第11401010号	2019年12月27日	10	8.57
4	一种铸件加工用砂处理设备	第11412980号	2019年12月30日	10	8.58
5	一种铸件抛丸机	第11411360号	2019年12月30日	10	8.58
6	一种铸件加工用悬挂式热处理炉	第11395344号	2019年12月30日	10	8.58
7	一种铸件加工用中频感应电炉	第11401113号	2019年12月30日	10	8.58
8	一种新型水玻璃砂溶砂机	第11428492号	2019年12月27日	10	8.57
9	一种自动消失模成型机	第11458240号	2019年12月30日	10	8.58
10	一种消失模数控切磨机	第11519475号	2019年12月30日	10	8.58

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指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

评估基准日是2021年5月31日。

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境数据以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《北京金隅集团股份有限公司关于冀东装备向冀东发展集团有限责任公司转让所持热加工公司股权及受让矿山工程公司股权的批复》金隅集团发（2021）285号文件。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（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通过修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）2019年修订；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

8、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；

10、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

12、《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）；

13、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第36号）；

- 14、北京市国资委、市财政局《关于贯彻落实〈企业国有资产交易监督管理办法〉的意见》（京国资发〔2017〕10号）；
- 15、《关于深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2号）；
- 16、《市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革有关事项的通知》（京国资发〔2020〕9号）；
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
- 18、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 19、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 20、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
- 21、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 22、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 23、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；
- 24、财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 25、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 12、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》2017年10月1日施行；
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 17、《评估机构对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 18、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 19、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四） 权属依据

- 1、营业执照、章程；
- 2、不动产权证书；
- 3、车辆行驶证
- 4、设备购置合同及发票；
- 5、其他有关产权证明。

（五） 取价依据

- 1、评估基准日银行贷款市场基准利率（LPR）；
- 2、《机电产品报价查询系统》（2021年）；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、国家宏观、行业统计分析资料；
- 5、《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；

6、国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格（2015）299号）；

7、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；

8、《全国统一装饰工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；

9、《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）；

10、《河北省建设工程施工机械台班单价》（2012）；

11、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（2012）；

12、《唐山市工程造价信息》(2021年5月份)；

13、市场询价信息；

14、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的评估申报表；

2、被评估单位提供的收益预测表；

3、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员通过和企业管理层的访谈，以及调研分析认为其具备收益法评估的条件。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度较大，故本次评估未采用市场法。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1. 流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款，评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

（2）应收票据：全部为银行承兑汇票，所有汇票均不带息。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。该票据变现能力强，信用好。在核实无误的基础上，评

估人员根据应收票据可能变现的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能变现的，按全部应收票据账面价值计算评估值；对于很可能不能变现部分票据，与被评估单位相关人员及审计师充分讨论，估计出这部分不能变现票据，参照审计的坏账政策估算评估风险损失。

(3) 应收账款、其他应收款：对应收款项、其他应收款，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失。

(4) 预付账款：对于预付账款评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(5) 存货：

存货包括原材料、库存商品和在产品，存货产生的跌价准备原因产品售价低于账面成本所致。

1) 原材料

原材料为一些标准件，螺栓、螺母、O型圈、不锈钢切头、废耐热件、废钢下角、生铁、中间篦条、车轮轴等，分布在材料仓库内，且堆放整齐、管理有序。

评估人员首先核查了原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理，无盘盈盘亏材料。评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值，存货跌价准备评估价值为零。

2) 产成品

库存商品为中合金钢、复合超高锰钢、改性高锰钢、普通高锰钢、复合改性高锰钢、耐热钢等成品铸件。

对于已入库的铸件产品，本次评估采用市场法，参照评估基准日销售价格进行估价，均按下列公式计算评估价值：

评估价值=∑ 某项产成品数量×该产成品不含税销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

本次评估基准日为2021年5月31日，各项比率采用2018年度、2019年度、2020年度及评估基准日财务报表数据的算术平均值。

3) 在产品

在产品为正在加工的半成品，根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的材料、制造费用、辅助材料和人工费用等。纳入评估范围的在产品完工率均在90%以上，账面尚未进行打磨清理和热处理，后续需要投入少量的成本。

本次评估在产品方法和产成品评估方法相同，即：

在产品的评估值=产成品评估单价×完工百分比×数量

(6) 其他流动资产：其他流动资产为应交税金重分类。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，并与明细账、总账、报表数核对相符，以核实后账面值作为评估值。

2.非流动资产

(1) 投资性房地产

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、评估目的及资料收集情况等相关条件，分析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。

估价对象为工业厂房，周边没有同类型的厂房出售成交案例，故本次不采用市场法进行评估。

估价对象为自建房产，成本资料容易获取，可依照重置成本法，测算其在估价时点下重新建造或重新购置同样的房屋所需花费的费用，故可采用重置成本法进行评估。

估价对象在评估基准日为出租厂房赚取租金收益，可以采用收益法进行评估。

本次对投资性房产评估采用重置成本法和租金收益法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率及财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。重置成本法计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、

决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次待估房屋建筑物近期建设，企业提供了房屋建筑物的竣工结算书，建安工程造价采用结算调整法进行计算，以结算工程量为依据，根据《唐山市工程造价信息》(2021年5月份)公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012)、《全国统一装饰工程基础定额河北省消耗量定额》(2012)、《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额》(2012)、《河北省建设工程施工机械台班单价》(2012)、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》(2012)计算建筑工程造价、装饰工程造价和安装工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	含稅费率	除稅费率	取費(元/平方米)	取費依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.120%	1.120%		财建[2016]504号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.130%	0.123%		市场价
3	工程建设监理费	工程造价	1.810%	1.708%		市场价
4	工程勘察设计费	工程造价	2.670%	2.519%		市场价
5	工程前期咨询费	工程造价	0.170%	0.160%		市场价
6	环境影响咨询费	工程造价	0.050%	0.047%		市场价
7	城市基础设施配套费	建筑面积			40.00	唐财税[2017]23号
合计			5.950%	5.677%	40.00	

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑；2021年5月全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告标准如下：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.85
中期	一年以上五年以下	4.25

项目		年利率%
中长期	五年以上(含五年)	4.65

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济耐用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2= (经济耐用年限-已使用年限)/ 经济耐用年限×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 N=勘察成新率 N1×50%+理论成新率 N2×50%

③评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

2) 收益法

收益法是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。收益法的计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

其中：V—房地产在价值时点的收益价值

A—房地产的未来第一年净运营收益

Y—房地产的报酬率

g—净收益逐年递增的比例

t—房地产的收益年限

(2) 房屋建筑物

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率及财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，扣除相应的增值税，计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。重置成本法计算公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的

各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次待估房屋建筑物近期建设，企业提供了房屋建筑物的竣工结算书，建安工程造价采用结算调整法进行计算，以结算工程量为依据，根据《唐山市工程造价信息》（2021年5月份）公布的建筑材料、人工、机械费市场价格信息，套用《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）、《全国统一装饰工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）、《全国统一安装工程基础定额河北省消耗量定额》（2012）、《河北省建设工程施工机械台班单价》（2012）、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》（2012）计算建筑工程造价、装饰工程造价和安装工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	含税费率	除税费率	取费(元/平方米)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.120%	1.120%		财建[2016]504号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.130%	0.123%		市场价
3	工程建设监理费	工程造价	1.810%	1.708%		市场价
4	工程勘查设计费	工程造价	2.670%	2.519%		市场价
5	工程前期咨询费	工程造价	0.170%	0.160%		市场价
6	环境影响咨询费	工程造价	0.050%	0.047%		市场价
7	城市基础设施配套费	建筑面积			40.00	唐财税[2017]23号
合计			5.950%	5.677%	40.00	

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑；2021 年 5 月全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率(LPR)公告标准如下：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.85
中期	一年以上五年以下	4.25
中长期	五年以上(含五年)	4.65

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完



损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济耐用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(3) 设备类资产

1) 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 基础费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

①设备购置费：

机器设备主要依据市场询价、或参照《2021 年中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

②基础费

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，按不同安装费率计取。

③运杂费：

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

④安装工程费：

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

⑤前期及其他费用：

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、监理费、建设单位管理费、工程招标及投标费等。经测算取费率如下：

序号	项目名称	计算基数	含税费率	除税费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.120%	1.120%	财建[2016]504号
2	工程招标及投标费	工程造价	0.130%	0.123%	市场价
3	工程建设监理费	工程造价	1.810%	1.708%	市场价
4	工程勘查设计费	工程造价	2.670%	2.519%	市场价
5	工程前期咨询费	工程造价	0.170%	0.160%	市场价
6	环境影响咨询费	工程造价	0.050%	0.047%	市场价
合计			5.950%	5.677%	

⑥资金成本：

资金成本根据本项目合理的建设工期所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的LPR执行标准计算，以购置价值、基础费、运输费、安装费、前期费用之和为基数确定。工期按正常建设周期计算，并按均匀投入考虑。2021年5月全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告标准如下：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.85
中期	一年以上五年以下	4.25
中长期	五年以上(含五年)	4.65

⑦设备购置价中可抵扣增值税进项税额：

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

⑧成新率的确定

本次评估机器设备类资产成新率采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率5:5的比例加权平均计算综合成新率。其中：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.5 + \text{理论成新率} \times 0.5$$

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（或尚可使用年限）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%

对于价值量低、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。

⑨评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

2) 车辆

①重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用扣除相应的增值税税额确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣进项税额

其中，车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%

②成新率的确定

对于运输车辆，主要依据商务部、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》，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，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。计算公式如下：

其中：使用年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

行驶里程法成新率=（引导报废里程-已行驶里程）/引导报废里程×100%

综合成新率=理论成新率×50%+现场调查成新率×50%

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

3)电子设备

①重置全价的确定

对于办公电子设备，由于这些设备安装均非常简单或无需安装，以现行市场的购置价并抵扣的增值税后作为重置全价。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(4) 无形资产

1) 土地使用权

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有可替代性的土地交易实例的地区；剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价；成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易案例少的地区的土地价格评估；基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用成本逼近法和市场比较法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析



其计算结果，确定估价对象的评估价格。

具体路线如下：

第一步：采用市场比较法测算估价对象土地价格。

第二步：采用成本逼近法测算估价对象土地价格。

第三步：将市场比较法和成本逼近法测算结果加权平均计算估价对象土地价格。

①估价方法适用性分析

估价对象特点	估价对象位于河北省唐山市曹妃甸工业区，用途为工业用地，土地使用权面积 318,184.40 平方米。	
评估目的	以财务报告为目的所涉及的长期资产进行减值测试。	
可选估价方法	估价方法定义	是否选取
市场比较法	根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。	选取
收益还原法	将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。	不选取
剩余法	在测算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。	不选取
成本逼近法	以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的估价方法。	选取
基准地价系数修正法	利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的区域条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。	不选取

②估价方法选择理由

估价方法	估价方法选择理由
市场比较法	近年来唐山市曹妃甸区房地产市场发达，工业用地多采取挂牌出让方式，交易案例较多。估价师通过对当地的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料筛选出三个与估价对象土地性质、条件相近的出让地块作为可比案例。可选土地可比案例的数量及条件均满足本次估价要求，然后进行交易情况、期日、区域以及个别因素等修正后，可以得到估价对象的价格，故适宜采用市场比较法。
剩余法	剩余法适用于待开发的土地或通过剥离房地产价值中的房屋价值后剩余的土地价值。估价对象地面现状主要是构筑物或者是非标准工业用房，其周边项目多以自用为主，租金及售价信息不易获取，难以实现剩余法的技术思路，故不选用剩余法。
收益还原法	收益还原法是将估价对象未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算估价对象价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。本次估价，在与估价期日相近的一段时间内，与估价对象类似的区域内缺乏替代性的不动产收益实例，所以采用收益还原法不可行。
成本逼近法	估价对象是新开发的填海土地，位于唐山市曹妃甸区，填海造地项目成本及取得税费可通过区域内同类型项目获取，可较准确估算土地开发完成后带来的增值收益，故适宜选用成本逼近法。
基准地价系数修正法	虽然唐山市已更新了基准地价，且估价对象在基准地价覆盖区内，但基准地价系数修正法相对于市场比较法及成本逼近法而言现势性较差，与市价有一定偏差，故未采用基准地价系数修正法。

A 市场比较法

经济主体在市场的一切交易行为总是要追求利润最大化，即要以最少的费用求得最大利润，因此在选择商品时都要选择效用高而价格低的，如果效用与价格比较，价格过高，均会敬而远之。这种经济主体的选择行为结果，在效用均等的商品之间产生替代作用，从而使具有替代关系的商品之间在价格上相互牵制而趋于一致。市场比较法就是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P---估价对象价格；

PB---比较实例价格；

A---估价对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B---估价对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C---估价对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D---估价对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E---估价对象年期修正指数/比较实例年期修正指数。

B 成本逼近法

所谓成本逼近法，就是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：P----土地价格；

Ea----土地取得费；

Ed----土地开发费；

T----税费；

R1----利息；

R2----利润；

R3----土地增值。

2) 无形资产-其他

本次评估范围内的其他无形资产共计 13 项，3 项应用软件，10 项实用新型专有技术。

经核实调查，申报 2 项软件目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估价值。广联达预算软件本年度未交使用服务费，本次评估为零。

本次申报的 10 项专有技术无账面值，原因是企业申请专有技术的工本费支出直接费用化，在对设备进行技术改造过程中形成实体部分支出入账到固定资产设备中。经向企业核实，没有评估范围内的 10 项实用新型专有技术同样可以保证产品的正常生产运行，也不能制约同行业公司的生产工艺等，该些专有技术没有产生其特有的超额效益和对应的节约成本，仅作为公司申请高新技术企业需要，故本次本着不遗漏和重复评估，仅对申请专利费用部分支出进行估价，形成设备实体的已涵盖在设备中评估。本次评估以基准日申请费用的摊余价值确定实用新型专有技术的评估价值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；加基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益(净资产)价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

ΣC_i：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的其他非经营性资产

C₂：溢余性资产价值

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

2. 组建评估团队

根据评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队组建了两个小组，按照专业划分为资产基础法评估和收益法评估，并制定了详细的现场清查核实计划。

3.实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备类资产和无形资产的产权证明文件资料进行查验，并收集了相关权属资料。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设评估基准日后与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化

4、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

5、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（三）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

4、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

5、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

6、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，在未来可预见的时间内按发展规划进行发展，经营范围、方式与目前保持一致，经营模式无重大改变；

7、假设唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司在未来年度继续取得高新技术企业证书，适用 15%的企业所得税率；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司经审计的总资产账面价值 41,465.84 万元，总资产评估价值 43,456.72 万元，评估增值 1,990.88 万元，增值率为 4.80%；总负债账面价值 30,226.17 万元，总负债评估价值 30,226.17 万元，无增减值；净资产账面价值 11,239.67 万元，净资产评估价值 13,230.55 万元，评估增值为 1,990.88 万元，增值率 17.71%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	8,445.61	8,835.22	389.61	4.61
2 非流动资产	33,020.24	34,621.50	1,601.26	4.85
3 投资性房地产	5,914.03	6,110.03	196.00	3.31
4 固定资产	19,587.39	19,908.85	321.46	1.64
5 无形资产	7,518.82	8,602.62	1,083.80	14.41
6 资产总计	41,465.84	43,456.72	1,990.88	4.80
7 流动负债	30,226.17	30,226.17	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债合计	30,226.17	30,226.17	-	-
10 净资产	11,239.67	13,230.55	1,990.88	17.71

（二）收益法

唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司评估基准日净资产账面价值为 11,239.67 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 10,039.11 万元，评估减值额为 1,200.56 万元，评估减值率为 11%。

（三）评估结果的选取

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 3,180.30 万元，差异率为 24%。两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

收益法是从收益角度衡量企业的价值，通过预测评估对象的未来收益的途径来预测经营期内的净现金流，再进行折现后确定出企业的价值。而资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点。

本次评估考虑到唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司从试生产至 2021 年 1-5 月公司连续亏损，原因是建厂初期市场销售占有率低，订单不饱和及产能发挥不足，加上疫情对市场的影响，使得企业未来经营存在不确定因素。相对而言，资产基础法从资产构建角度客观地反映了股东投入资本的市场价值，采用资产基础法的评估结果更能准确揭示评估时点的股权价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司的股东全部权益价值评估结果为 13,230.55 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值。未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、

完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(五) 投资性房地产-房屋建筑物为重型机械热加工中心预留厂房，位于曹妃甸工业区装备制造园区，房屋的建筑面积共计 23769.15 平方米，为钢结构和钢筋混凝土结构，重型机械热加工中心预留厂房建成于 2019 年 3 月，权证编号为冀 2020 曹妃甸区不动产权第 0001876 号，在评估基准日该投资性房地产整体出租给金隅科实（曹妃甸）精密制造有限公司使用，2020 年厂房及其所占用的土地租金合计为 488 万元（含税），电费另行计算。2021 年租赁合同在评估基准日尚未签订，金隅科实（曹妃甸）精密制造有限公司继续租赁使用。

(六) 唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司在评估基准日有 4 宗诉讼案件未结案，截止出报告日处于诉讼执行阶段，本次评估结论未考虑该些案件对评估结果的影响。诉讼案件情况见下表：

立案号	原告	被告	案由	案件所处阶段	结案情况
(2021)冀0209民初1398号	河北千润农产品有限公司	唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司	买卖合同纠纷	诉讼执行阶段	未结案
(2021)冀0209民初1309号	唐山大祺商贸有限责任公司		买卖合同纠纷	诉讼执行阶段	未结案
(2021)冀0209民初1122号	天津市峻熙合金科技有限公司		买卖合同纠纷	诉讼执行阶段	未结案
(2021)冀0209民初1347号	曹妃甸区凤舞室内装饰设计服务部		承揽合同纠纷	诉讼执行阶段	未结案

(七) 关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估引用信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的XYZH/2021BJAA30865号审计报告财务数据，提醒报告使用人关注并仔细阅读审计报告全部内容。

(八) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司有 1 项门卫房未办理房产权证，北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层 46 电话:010-51667811 传真:82253743

建筑面积为 30 m²，门卫房建成于 2019 年 12 月，为钢和钢筋混凝土结构，预制装配式，账面原值为 88,495.58 元，账面净值为 85,342.88 元。

2、纳入本次评估范围内的投资性房地产所占用的土地面积、闲置土地面积、门卫房面积等技术参数，本次以唐山曹妃甸冀东装备机械热加工有限公司申报的实际测量面积进行清查和评估。如果在未来转让过程中发现申报面积或体积参数与实际情况不符，根据相关测绘部门提供的数据进行相应的调整评估结果。

3、本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（九）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本资产评估报告仅供委托人、集团公司和法律、法规规定的使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖；

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

(五)本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用;

(六)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(七)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经所出资企业核准后方可正式使用;

(八)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的评估目的有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2021 年 7 月 28 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法人代表:

资产评估师:

资产评估师
赫晓锋
11100336

资产评估师:

资产评估师
陈小良
11120074

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2021年7月28日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：赫晓锋

性别：男

登记编号：11100336

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2010-10-15

年检信息：通过（2021-04-27）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-24



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈小良

性别：男

登记编号：11120074

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次执业登记日期：2012-08-14

年检信息：通过 (2021-04-27)

所在行业组织：中国资产评估协会

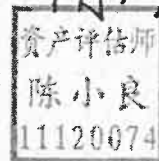


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

陈小良

本人印鉴：



打印日期：2021-05-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>