

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中建西部建设股份有限公司
拟实施市场化债转股项目
所涉及的中建商品混凝土有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字[2019]第1702号
(共1册, 第1册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年11月10日



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	3
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	20
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	23
八、 评估程序实施过程 and 情况	33
九、 评估假设	35
十、 评估结论	36
十一、 特别事项说明	37
十二、 资产评估报告使用限制说明	39
十三、 资产评估报告日	39
资产评估报告附件目录	41

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、行政法规规定及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、被评估单位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。

**中建西部建设股份有限公司
拟实施市场化债转股项目
所涉及的中建商品混凝土有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要**

中天华资评报字(2019)第1702号

北京中天华资产评估有限责任公司接受中建西部建设股份有限公司的委托,对中建西部建设股份有限公司拟实施市场化债转股项目所涉及的中建商品混凝土有限公司股东全部权益价值进行了评估,为拟实施市场化债转股行为提供价值参考依据。

根据评估目的,本次评估对象为中建商品混凝土有限公司股东全部权益,评估范围是中建商品混凝土有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债,具体评估范围以中建商品混凝土有限公司提供经审计后的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2019年8月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,分别采用资产基础法和收益法两种方法对中建商品混凝土有限公司进行整体评估,然后加以分析比较,并最后确定评估结论。

根据以上评估工作,在评估前提和假设条件充分实现的条件下,采用收益法评估结果作为最终评估结论:

中建商品混凝土有限公司总资产账面值为 356,694.18 万元,总负债账面值为 207,561.46 万元,净资产账面值为 149,132.72 万元;评估后股东全部权益价值为 437,890.43万元,评估增值 288,757.71万元,增值率为 193.62%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即有效期至2020年08月30日。超过一年,需重新进行评估。

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。

**中建西部建设股份有限公司
拟实施市场化债转股项目
所涉及的中建商品混凝土有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
中天华资评报字(2019)第1702号**

中建西部建设股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对中建商品混凝土有限公司拟实施市场化债转股项目所涉及中建商品混凝土有限公司股东全部权益在2019年8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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为中建西部建设股份有限公司，被评估单位为中建商品混凝土有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一)委托人简介

- 1.公司名称：中建西部建设股份有限公司
- 2.统一社会信用代码：916500007318073269
- 3.公司地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区泰山路 268 号
- 4.法定代表人：吴文贵
- 5.注册资本：人民币 126,235.4 万元
- 6.公司类型：股份有限责任公司(上市、国有控股)
- 7.成立日期：2001-10-18 至 无固定期限

8.经营范围：高性能预拌混凝土及其原材料的生产、销售及其新技术、新工艺的研究开发与推广；新型建材及化工材料的研究、生产应用及销售；水泥制品研发、生产、销售；混凝土预制构件及成品加工、生产及销售；预拌砂浆及原材料、成品沥青混凝土及其原材料、公路用新材料研发、生产、加工、销售；国家法律许可范围内的非金属矿产资源开发、投资及管理咨询；非金属矿产品开采、加工、销售；固体废物

治理；非金属废料和碎屑的加工、销售；环保技术推广服务；计算机软件及互联网相关技术开发；电子商务、互联网信息服务；技术推广服务；检测服务；从事货物及技术进出口、代理进出口业务(不含国家禁止或限制进出口的货物或技术)；机械设备经营租赁、零配件销售；房地产租赁经营、物业管理；劳务派遣服务；贸易代理。

(二)被评估单位简介

- 1.公司名称：中建商品混凝土有限公司
- 2.统一社会信用代码：9142010027190225X7
- 3.公司地址：东湖新技术开发区佛祖岭一路 19 号武汉中地大科技园 11 栋
- 4.法定代表人：郑涛
- 5.注册资本：人民币 69,000.00 万元
- 6.公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 7.成立日期：1997 年 01 月 28 日
- 8.经营范围：商品混凝土及其原材料的生产、销售及咨询；水泥制品的生产、销售；建材开发、生产；技术转让、技术服务；建筑材料销售；建筑机械设备租赁；普通货运；货运代办，仓储服务。研发、生产、销售成品沥青混凝土、改性沥青及添加材料、公路用新材料(不含需审批的项目)；承接沥青混凝土道路道面项目。

9.企业概况

中建商品混凝土有限公司于 1997 年 1 月，系由中建西部建设股份有限公司出资，经武汉市市场监督管理局登记设立。统一社会信用代码：9142010027190225X7 号，注册资本为 69000 万元。

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日中建商品混凝土有限公司的股权结构如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本		实缴出资	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
中建西部建设股份有限公司	69,000.00	100.00%	69,000.00	100.00%

10.近年企业的财务状况表和经营成果表

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 8 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	356,694.18	335,780.03	335,217.87
负债总计	207,561.46	192,360.47	192,360.47
净资产	149,132.72	143,419.56	142,857.40
营业收入	182,577.30	272,560.02	272,560.02
营业成本	159,199.74	240,605.53	240,605.53
净利润	12,712.34	8,218.86	8,218.86

上述数据已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了天职业字[2019]34579号标准无保留意见审计报告。

11.主要会计政策

中建商品混凝土有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

中建商品混凝土有限公司执行主要税项如下:

(1)主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售商品混凝土收入	3%
	技术服务	6%
	维修收入和运输收入	16%、13%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	12%、1.2%
城市维护建设税	应交增值税税额	7%、5%、1%
教育费附加	应交增值税税额	3%
地方教育费附加	应交增值税税额	2%、1.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

(2)重要税收优惠政策及其依据

①增值税

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号)、《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 50 号)和《财政部国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税[2009]9 号),自 2009 年 1 月 1 日起,一般纳税人销售商品混凝土(仅限于以水泥为原材料生产的混凝土)可选择按照简易办法依照 6%征收率计算缴纳增值税。

根据财政部、国家税务总局下发的财税[2014]57 号文《关于简并增值税征收率政策的通知》自 2014 年 7 月 1 日起本公司生产的商品混凝土增值税率从 6%调整为 3%。

②所得税费用

根据企业所得税法及其他相关规定,被认定为国家需要重点扶持的高新技术企业,2018 年 10 月 28 日到期后,于 2018 年 11 月 15 日重新取得了编号为 GR201842000632 的高新技术企业证书,有效期为 3 年,本期适用的企业所得税税率为 15%。

③地方教育费附加

根据鄂政办发[2016]27 号:一、降低企业税费负担阶段性下调企业地方教育附加征收率。从 2016 年 5 月 1 日起将企业地方教育附加征收率由 2%下调至 1.5%,降低征收率期限暂按两年执行。根据鄂政办发[2018]13 号:进一步降低企业税费负担延长部分到期税费优惠政策。至 2020 年 12 月 31 日,企业地方教育附加征收率继续按 1.5% 执行。

12.委托人和被评估单位之间的关系

委托人中建西部建设股份有限公司为中建商品混凝土有限公司控股股东。

二、 评估目的

根据“中国建筑股份有限公司文件《关于同意中建西部建设实施市场化债转股立项的批复》(中建股金字[2019]575号)”，中建西部建设股份有限公司拟实施市场化债转股。

本次评估目的是反映中建商品混凝土有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中建西部建设股份有限公司拟实施市场化债转股之经济行为提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估对象为中建商品混凝土有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

本次评估范围为中建商品混凝土有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 3,566,941,844.56 元，总负债账面值为 2,075,614,595.39 元，净资产账面值为 1,491,327,249.17 元。

中建商品混凝土有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	3,060,925,417.46
2	非流动资产	506,016,427.10
3	其中：长期股权投资	319,909,765.00
4	投资性房地产	5,886,901.51
5	固定资产	155,982,900.83
6	在建工程	509,083.00
7	无形资产	17,336,793.41
8	递延所得税资产	5,381,488.35
9	其他非流动资产	1,009,495.00
10	资产总计	3,566,941,844.56
11	流动负债	2,075,614,595.39
12	负债总计	2,075,614,595.39
13	净资产(所有者权益)	1,491,327,249.17

基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了天职业字[2019]34579号标准无保留意见审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

1.主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产,具体包括存货-原材料、长期股权投资、房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程——土建工程、无形资产、递延所得税资产。各项资产权属基本清晰。资产主要分布在中建商品混凝土有限公司办公区及武汉各个站点内。

(1)存货情况

纳入本次评估范围的存货仅为原材料,原材料品种多、数量大,主要为生产商品砼所需的原材料等,实物分布在各个站点仓库。存货情况详见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
原材料	62,046,446.84
合 计	62,046,446.84

(2)长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资共计 12 家。其中 8 家为全资子公司,3 家控股子公司,1 家参股公司。鄂州中建商品混凝土有限公司、武汉中建商砼新型建材有限公司未启动,无资产;宜昌中建商品混凝土有限公司已经关停,在走注销手续,无资产。具体情况如下表:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例	账面价值
1	湖北中建亚东混凝土有限公司	2010-12	长期	60.00%	18,000,000.00
2	中建长通(福州)商品混凝土有限公司	2007-09	长期	41.00%	12,999,765.00
3	中建商品混凝土安徽有限公司	2014-03	长期	100.00%	60,000,000.00
4	中建商品混凝土襄阳有限公司	2014-09	长期	100.00%	25,000,000.00
5	中建商品混凝土江西有限公司	2014-09	长期	100.00%	80,000,000.00
6	中建商品混凝土(福建)有限公司	2013-06	长期	70.00%	63,560,000.00
7	江苏中建商品混凝土有限公司	2017-06	长期	100.00%	20,350,000.00
8	中建西部建设山西有限公司	2017-10	长期	100.00%	40,000,000.00
9	武汉中建西部建设工程质量检测有限公司	2018-10	长期	100.00%	2,000,000.00
10	鄂州中建商品混凝土有限公司	2018-09	50 年	100.00%	
11	宜昌中建商品混凝土有限公司	2015-10	30 年	51.00%	
12	武汉中建商砼新型建材有限公司	2017-08	60 年	100.00%	
合计					319,909,765.00
减:长期股权投资减值准备					
合计					319,909,765.00

①湖北中建亚东混凝土有限公司

公司名称：湖北中建亚东混凝土有限公司

统一社会信用代码：91420100565581615L

公司地址：武汉化学工业区八吉府街前锋村

法定代表人：蔡正华

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资企业投资)

成立日期：2010 年 12 月 22 日

经营范围：商品混凝土及其原材料,水泥制品的生产,销售(筹)。(国家有专项规定的,须经审批后或凭有效许可证方可经营)

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	18,000.00	60.00
湖北亚东水泥有限公司	12,000.00	40.00
合 计	30,000.00	100.00

②中建长通（福州）商品混凝土有限公司

公司名称：中建长通(福州)商品混凝土有限公司

统一社会信用代码：9135012166509411XH

公司地址：闽侯县南通镇文山村

法定代表人：池国校

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2007 年 09 月 05 日

经营范围：商品混凝土及原材料生产销售及技术咨询,水泥制品生产,销售,建材开发,生产,建筑材料销售,建筑机械设备租赁,货运代理,仓储服务,普通货运,货物专用运输(罐式)。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	1,230.00	41.00
福州市景仁投资有限公司	900.00	30.00
中海海峡建设发展有限公司	570.00	19.00
闽侯县源润投资有限公司	300.00	10.00
合 计	3,000.00	100.00

③中建商品混凝土安徽有限公司

公司名称：中建商品混凝土安徽有限公司

统一社会信用代码：91340123096912767G

公司地址：安徽省合肥市肥西县紫蓬镇工业聚集区紫一路

法定代表人：李伟青

注册资本：6000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2014 年 03 月 27 日

经营范围：混凝土生产、销售；混凝土预制构件、干混砂浆、外加剂及其他建筑材料的研发和销售；建筑机械租赁；货运代理；仓储服务(不含危险品)。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	6,000.00	100.00
合 计	6,000.00	100.00

④中建商品混凝土襄阳有限公司

公司名称：中建商品混凝土襄阳有限公司

统一社会信用代码：91420607316481103J

公司地址：襄阳市襄州区航空路 169 号

法定代表人：程敦竹

注册资本：2500 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014 年 08 月 17 日

经营范围：混凝土生产及销售；混凝土预制构件、干混砂浆、外加剂及其它建筑材料的研发、生产和销售；建筑机械设备租赁；货运代理；仓储服务。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	2,500.00	100.00
合 计	2,500.00	100.00

⑤中建商品混凝土江西有限公司

公司名称：中建商品混凝土江西有限公司

统一社会信用代码：91360108314746040N

公司地址：江西省南昌经济技术开发区榆林路以西联合厂房(1-3 层)

法定代表人：周涛

注册资本：8000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2014 年 09 月 19 日

经营范围：商品混凝土及其原材料的生产、销售及咨询；水泥制品的生产、销售；建材开发、生产；建筑材料的销售；建筑机械设备租赁；货运代理；仓储服务(易燃易爆及化学危险品除外)。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	8,000.00	100.00
合 计	8,000.00	100.00

⑥中建商品混凝土(福建)有限公司

公司名称：中建商品混凝土(福建)有限公司

统一社会信用代码：91350105070866723R

公司地址：福州市马尾区江滨东大道 98-1 号福建新日鲜大楼 22 层 2202 室 法定代表人：刘士红

注册资本：9080 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 06 月 08 日

经营范围：商品混凝土及原材料的生产、销售及咨询；水泥制品生产、销售；建材开发、生产；建筑材料销售；建筑机械设备租赁；普通货运；货运代理，仓储服务。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	6,356.00	70.00
中建海峡建设发展有限公司	2,724.00	30.00
合 计	9,080.00	100.00

⑦江苏中建商品混凝土有限公司

公司名称：江苏中建商品混凝土有限公司

统一社会信用代码：91320192MA1P918Q7T

公司地址：南京经济技术开发区栖霞街道新合村友谊路 98 号

法定代表人：王韶辉

注册资本：2500 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2017 年 06 月 22 日

经营范围：商品混凝土及水泥制品生产、销售、技术咨询；建筑材料研发、销售、技术转让、技术服务；建筑机械设备租赁；道路货物运输；普通货物仓储服务；国内货运代理服务。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	2,500.00	100.00
合 计	2,500.00	100.00

⑧中建西部建设山西有限公司

公司名称：中建西部建设山西有限公司

统一社会信用代码：911401003951814580

公司地址：太原市尖草坪区西塋乡赵家山村西赵线路北

法定代表人：刘中心

注册资本：4000 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2014 年 08 月 6 日

经营范围：商品混凝土、水泥制品、建筑材料的生产及销售；建筑机械设备的租赁；货运代理；货物专用运输(罐式容器)；普通货物的仓储。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	4,000.00	100.00
合 计	4,000.00	100.00

⑨武汉中建西部建设工程质量检测有限公司

公司名称：武汉中建西部建设工程质量检测有限公司

统一社会信用代码：91420100MA4K21L693

公司地址：武汉市东湖新技术开发区佛祖岭一路 19 号武汉中地大科技园一期 12 栋 1-4 层

法定代表人：赵日照

注册资本：200 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2018 年 10 月 18 日

经营范围：工程技术检测、技术咨询、技术服务。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	200.00	100.00
合 计	200.00	100.00

⑩鄂州中建商品混凝土有限公司

公司名称：鄂州中建商品股份有限公司

统一社会信用代码：91420700MA495HBL8B

公司地址：鄂州市葛店开发区光华大道(武汉葛洪建材有限公司院内)

法定代表人：程敦竹

注册资本：2500 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2018 年 09 月 3 日

经营范围：商品混凝土及其原材料的生产、销售及咨询服务；水泥制品、建材的生产、销售；建材技术开始、技术转让、技术服务；混凝土预制构件、干灰砂浆、外加剂及其它建筑材料的研发、生产、销售；建筑机械设备租赁；销售建筑材料；普通货物运输；货运代办；仓储服务(不含危险化学品)；成品沥青混凝土、改性沥青及添加材料、公路用新材料的研发、生产、销售；承接沥青混凝土道路道面项目。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	2,500.00	100.00
合 计	2,500.00	100.00

(11)宜昌中建商品混凝土有限公司

公司名称：宜昌中建商品混凝土有限公司

统一社会信用代码：91420500MA487AAHXX

公司地址：宜昌市伍家岗区中南一路 12-4-2 号

法定代表人：孙皖红

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 10 月 13 日

经营范围：商品混凝土的生产、销售及咨询；水泥制品生产、销售；环保节能建材开发、技术转让、技术服务；建筑材料销售(不含木材)；建筑机械设备租赁；货物运输代理；仓储服务(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)；

以下经营范围按许可证或批准文件核定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营：普通货物道路运输。

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	1,530.00	51.00
宜昌市隆昌房地产开发公司	300.00	10.00
宜昌佳艺建设工程有限公司	420.00	14.00
湖北朗润企业管理有限责任公司	450.00	15.00
宜昌市安置房建设有限公司	300.00	10.00
合 计	3,000.00	100.00

(12) 武汉中建商砼新型建材有限公司

公司名称：武汉中建商砼新型建材有限公司

统一社会信用代码：91420114MA4KW7EG60

公司地址：武汉市蔡甸区张湾街华英村柏林农科所

法定代表人：程敦竹

注册资本：2500 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2017 年 08 月 08 日

经营范围：商品混凝土及原材料的生产、销售及信息咨询；水泥制品的生产、销售；建材开发、生产；建筑材料销售；建筑机械设备租赁；普通货运；货运代办。（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）

股本结构：

截至评估基准日 2019 年 8 月 31 日股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例%
中建商品混凝土有限公司	2,500.00	100.00
合 计	2,500.00	100.00

(3) 投资性房地产

纳入评估范围内的投资性房地产共 1 项，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	房产证编号	房屋名称	使用状态	地址	建筑面积(m ²)	账面价值	
						原值	净值
1	武房权证湖字第 200900948 号	高科大厦 13 层办公楼	租赁	东湖开发区华光大道 18 号高科大厦 13 层	1,427.49	10,287,283.92	5,886,901.51
合计						10,287,283.92	5,886,901.51

(4) 固定资产—房屋建(构)筑物

本次纳入评估范围的房屋建筑物类共 42 项。其中房屋建筑物共 21 项，为湖北省武汉市江夏区佛祖岭一路 19 号商品房二十套、抵债所得门面房一套。建筑结构为钢筋混凝土。构筑物共 21 项，为料仓及搅拌楼钢结构、水井、临时设施等。

建筑结构为钢构。具体情况见下表：

委估的房屋建筑结构为钢混结构。房屋建筑物建成于 2015 年 8 月，抵债房产建成于 2006 年 12 月。房屋建筑物成新状况一般，使用功能尚齐全。除抵债房产未取得房屋产权证外，其他房产均已取得《房屋所有权证》。构筑物为临时设施板房。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
房屋建筑物类合计	42	207,878,958.78	105,409,223.19
固定资产—房屋建筑物	22	67,017,473.27	55,911,912.89
固定资产—构筑物及其他辅助设施	20	140,861,485.51	49,497,310.30

(5) 固定资产—设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产为中建商品混凝土有限公司所拥有的机器设备、车辆和电子设备。该设备存放在中建商品混凝土有限公司内或各项目使用现场。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	项数	账面原值	账面净值
设备类合计	1263	124,224,453.17	50,573,677.64
固定资产-机器设备	252	96,979,059.86	42,300,619.06
固定资产-车辆	27	13,661,550.32	3,584,801.27
固定资产-电子设备	984	13,583,842.99	4,688,257.31

① 机器设备

本次纳入评估范围的机器设备共计 252 台(套)，主要包括混凝土搅拌站、发电机组、变压器、砂石分离机、电子汽车衡、污水处理系统、实验设备等，设备主要购置于 1995 年至 2019 年，截止评估基准日现场勘查除部分设备处于闲置状态，其余设备使用状态基本正常。

② 车辆：本次纳入评估范围的车辆共计 27 辆，主要包括别克牌 SGM6527AT、奥迪 WAUMV54E、兰德酷路泽普拉多牌 JTEBX、中联牌 2LJ5312GJBG、中联牌 ZLJ5256GJB2、程力威牌 CLW5250GSSD4、装载机、混凝土输送车泵等。上述车辆均购置于 2008 年至 2018 年之间，主要用于企业生产、办公，截止评估基准日，除去菲亚特、商务车两辆车无实物外，其余车辆现场勘查使用状态基本正常。

③电子设备：本次纳入评估范围的电子设备共计 984 台，主要包括电脑、监控设备、空调、打印机、服务器、实验设备等。设备均购置于 2005 年至 2018 年，截止评估基准日现场勘查除部分设备处于待报废状态，其余设备使用状态基本正常。

评估范围内申报的设备类资产，有较为健全的设备管理制度，截止评估基准日且配备有专职人员负责设备管理和维护。能够确保设备安全运行。评估人员现场勘查，认为公司申报评估的设备，整体维护良好，尚能满足使用要求。

(6)在建工程—土建工程

本次评估范围内的在建工程—土建工程。账面值 509,083.00 元，为蔡甸张湾项目。截止至评估基准日，该项目处于筹建当中。

(7)无形资产—土地使用权

本次列入评估范围的土地使用权共 2 宗，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	面积(M ²)	账面价值
1	鄂(2019)宜昌市不动产权第 0057344 号	2017-6	出让	工业用地	26,667.07	9,947,153.41
2	鄂(2017)武汉市蔡甸不动产权第 0035655 号	2016-12	出让	工业用地	21,369.00	7,389,640.00

(8)无形资产—其他无形资产

纳入评估范围的无形资产-其他无形资产，为专利技术。由于企业已将取得成本费用化，故账面值为零。具体情况如下：

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
1	200810047808.X	一种高亮白高耐候白色混凝土及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2008/5/23
2	200910060448.1	一种轻集料及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2009/1/6
3	200920083267.6	用于测量混凝土电通量的混凝土试块成型模具	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/1/6
4	200920086075.0	混凝土膨胀收缩测量装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/5/31
5	200920086077.X	用于测量混凝土收缩的试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/5/31
6	200920086076.5	混凝土碳化深度测量仪	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/5/31
7	200910272146.0	一种用于混凝土搅拌站沉淀池中废浆水处理的混凝土剂	中建商品混凝土有限公司	发明	2009/9/21
8	200920228218.7	混凝土搅拌机的防冲撞骨料计量仓	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/9/21
9	200920228219.1	混凝土搅拌站料仓除尘装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/9/21

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
10	200920228220.4	粉状物料密度测量装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/9/21
11	200920228221.9	水泥胶砂试块养护池水温测量装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2009/9/21
12	200910272623.3	一种用于混凝土泵管管道的润滑剂及其应用	中建商品混凝土有限公司	发明	2009/11/4
13	201020116070.0	车辆支撑装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/2/5
14	201020116088.0	水泥胶砂试模的防水装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/2/5
15	201020116099.9	混凝土试件抗压强度试验的对中装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/2/5
16	201020116112.0	砂浆稠度测定装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/2/5
17	201020116114.X	粉料取样器	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/2/5
18	201010111316.X	预拌砂浆增稠保塑剂	中建商品混凝土有限公司	发明	2010/2/5
19	201020216795.7	一种混凝土加速碳化试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/6/8
20	201020218216.2	一种固定销的拆卸装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/6/8
21	201010246324.5	一种高钙粉煤灰混凝土	中建商品混凝土有限公司	发明	2010/8/6
22	201020296068.6	测量混凝土拌合物匀质性与黏聚性的装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/18
23	201010256456.6	测量混凝土拌合物匀质性与黏聚性的方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2010/8/18
24	201020297098.9	水泥净浆试验留样装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/19
25	201020297183.5	水泥胶砂试验用多功能刮平尺	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/19
26	201020297719.3	一种组合式烧瓶	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/19
27	201020502047.5	混凝土搅拌站进料口保护装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/24
28	201020510092.5	防粉料回流装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/8/30
29	201020520909.7	水泥养护箱加湿器水位控制装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/8
30	201020527914.0	一种粉料密度测量组合装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/14
31	201020535496.X	现场回弹检测混凝土强度测点和测区布置的试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/20
32	201020535497.4	用于测量混凝土自生体积变形试验的混凝土密封装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/20
33	201020535498.9	用于混凝土碳化试件的劈裂装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/20

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
34	201020539347.0	混凝土水化温升测定仪	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/25
35	201020540300.6	混凝土温湿差试验箱	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/25
36	201020540414.0	预拌混凝土固态辅助原材料投料装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2010/9/25
37	201120089404.4	一种用于箱外碳化试件的固定装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/3/30
38	201120095912.3	一种混凝土搅拌站砂石上料皮带机的人字带自动冲洗装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/4/2
39	201120098763.6	商品混凝土搅拌站用精确称量投料装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/4/7
40	201120099095.9	商品混凝土搅拌站用便捷测量液体外加剂容量的储料罐装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/4/7
41	201120107897.X	实验室测试透水混凝土调湿性装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/4/14
42	201110318536.4	一种具有缓释效应的高保坍型聚羧酸减水剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2011/10/19
43	201120573666.8	一种用于测定混凝土坍落度与扩展度的试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/12/31
44	201120573782.X	一种用于混凝土力学性能试验的对中定位装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/12/31
45	201120574260.1	一种应用于涂刷混凝土脱模剂的试模刷	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2011/12/31
46	201220002788.6	一种用于实验室保护气体的调节装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/1/5
47	201220003052.0	一种用于预拌混凝土拌合物的取样装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/1/5
48	201220074386.7	伸缩式粉料取样装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/3/2
49	201220094565.7	混凝土泵管压力监测报警装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/3/14
50	201220094637.8	混凝土泵送滑移阻力测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/3/14
51	201210066273.7	环保型车载混凝土搅拌系统及其使用其进行混凝土搅拌的方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/3/14
52	201210070575.1	一种现场浇筑透光混凝土的施工方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/3/16
53	201210070586.X	一种透光混凝土块的制备方法及其制备装置	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/3/16
54	201210076492.3	一种混凝土用超缓凝剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/3/21
55	201210266298.1	一种透光混凝土的制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/7/30
56	201210266351.8	一种大体积混凝土的降温方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/7/30
57	201210274896.3	一种高强混凝土复合掺合料及其制备方法与应用	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/8/3
58	201220381364.5	竖向荷载作用下钢管混凝土收缩测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/8/3

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
59	201220545833.2	一种温度可调的混凝土高温收缩测试仪	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/10/24
60	201220545834.7	一种消除重力因素的水泥基胶凝材料自收缩和相对湿度测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/10/24
61	201220557709.8	一种混凝土收缩测定仪	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/10/29
62	201210451933.3	一种适用于高强自密实混凝土的聚羧酸减水剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/11/13
63	201220615187.2	干湿循环条件下混凝土收缩测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/11/20
64	201220636844.1	一种水泥基保温材料保温性能测定试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/11/28
65	201220638164.3	一种粉体密度测定装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/11/28
66	201220648289.4	水泥基胶凝材料和混凝土自行保压的试验装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2012/11/30
67	201210589557.4	一种用于聚羧酸减水剂的防腐剂	中建商品混凝土有限公司	发明	2012/12/30
68	201320047805.2	水泥基胶凝材料和混凝土抗冲击性能测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2013/1/29
69	201310080997.1	一种超高强度混凝土及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2013/3/14
70	201310110025.2	一种高抗折高抗压的水泥基砂浆材料及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2013/4/1
71	201320344285.1	混凝土取样装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2013/6/17
72	201310374788.8	一种掺钛矿渣超硫酸盐水泥及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2013/8/16
73	201310586585.5	一种改性石灰石粉高性能矿物掺合料及其制备方法	中建商品混凝土有限公司 中建商品混凝土成都有限公司	发明	2013/11/21
74	201310587362.0	一种聚羧酸高性能减水剂及包含其的石灰石粉混凝土专用复合型外加剂	中建商品混凝土有限公司 中建商品混凝土成都有限公司	发明	2013/11/21
75	201310624961.5	一种快水解缓释型聚羧酸减水剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2013/11/28
76	201320782326.5	一种混凝土匀质性测量装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2013/12/3
77	201310642486.4	一种混凝土匀质性测试方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2013/12/3
78	201420091041.1	混凝土流变仪	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/2/28
79	201420095593.X	一种测试混凝土粘度的装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/3/4
80	201410227434.5	一种混凝土养护剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/5/27

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
81	201420304394.5	一种混凝土匀质性的检测装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/6/9
82	201410363698.3	一种超高层建筑混凝土专用泵送剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/7/28
83	201410481643.2	一种复合型混凝土水分蒸发抑制剂及其应用方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/9/19
84	201420546792.8	混凝土静力受压弹性模量测试装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/9/23
85	201420656964.7	混凝土搅拌车液体定量添加装置	中建商品混凝土有限公司 中建商品混凝土西安有限公司	实用新型	2014/11/5
86	201410717601.4	一种混凝土粘度调节剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/1
87	201410855963.X	适用于高远程泵送的轻集料混凝土	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/31
88	201410798604.5	混凝土可泵送性监测方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/19
89	201410814413.3	一种尾矿石粉湿拌抹灰砂浆	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/23
90	201410849725.8	混凝土在温度、收缩耦合作用下的抗裂性评价方法及装置	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/30
91	201420853646.X	一种适用于不同粘度的宾汉姆多组分流体混合挤出装置	中国建筑股份有限公司 中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/12/29
92	201420869679.3	一种用于旱砂的振动式摇筛机	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2014/12/31
93	201410853261.8	阳离子型混凝土抑泥剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2014/12/31
94	201510157724.1	适用于高强自应力钢管混凝土的高效复合膨胀剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/4/3
95	201510252516X	基于光纤裹浆的透光混凝土制备工艺	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/5/15
96	201510449249.5	一种增强水泥混凝土保坍特性的减水剂	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/7/29
97	201520810747.3	一种混凝土三维限制养护试模	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2015/10/21
98	201510818375.3	一种自落式透光混凝土的制备装置及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/11/24
99	201510926911.1	一种自乳化混凝土消泡剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/12/15
100	201510961807.6	一种常温宽温域合成聚羧酸减水剂的制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/12/22
101	201511002854.4	一种混凝土搅拌站废浆料含固量的测定装置及测定方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/12/28
102	201511017156.1	一种用于水泥混凝土的复合粉	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/12/29

序号	专利号	名称	权利人	专利类别	申请日期
103	201510923307.3	一种混凝土高压稳定性和泵送极限性能的测试装置及测试方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2015/12/28
104	201521132151.9	一种建筑 3D 打印喷头装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2015/12/30
105	201610527100.9	一种混凝土水性脱模剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2016/7/6
106	201611205962.6	一种增粘型功能聚羧酸减水剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2016/12/23
107	201611225563.6	一种建筑 3D 打印材料可建造性测试装置及测试方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2016/12/27
108	201611225562.1	一种可配筋的建筑增材制造装置	中建商品混凝土有限公司	发明	2016/12/27
109	201710118290.3	一种水下不分散混凝土外加剂及其制备方法、应用	中建商品混凝土有限公司	发明	2017/3/1
110	201710145904.7	一种适用于热带地区的大体积生态混凝土及其施工方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2017/3/13
111	201710191311.4	一种低引气降粘型聚羧酸减水剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2017/3/28
112	201710141371.5	一种大流态高强无收缩灌浆料及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2017/3/10
113	201720463120.4	一种纤维筋与混凝土粘结强度的测定装置	中建商品混凝土有限公司	实用新型	2017/4/28
114	201710383831.5	一种超小粒径胶束溶液早强剂及其制备方法	中建商品混凝土有限公司	发明	2017/5/26

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，中建商品混凝土有限公司申报的账面记录的无形资产—土地使用权 2 项，未记录的无形资产为专利技术共计 114 项。

3.企业申报的表外资产的类型、数量

截止至评估基准日 2019 年 8 月 31 日，中建商品混凝土有限公司未申报表外资产。

(三)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。

(四)引用其他机构出具的报告结论。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 审计，并出具了天职业字[2019]34579号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2019 年 8 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一） 经济行为依据

1. 中国建筑股份有限公司文件《关于同意中建西部建设实施市场化债转股立项的批复》(中建股金字[2019]575 号);

（二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
4. 《中华人民共和国企业所得税法》;
5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
6. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);
7. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号);
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第 32 号);
14. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局, 财税[2008]170 号);
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36 号);
16. 《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);
17. 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. 《资产评估基本准则》(财评[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——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
8. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 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. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

（四）权属依据

1. 《国有土地使用权证》;
2. 《房地产所有权证》;
3. 《机动车行驶证》;
4. 设备购置合同、发票;
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
2. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表(结构.屋面)》(2013);
3. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表(装饰.装修)》(2013);
4. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》(2013);
5. 《湖北省建筑工程工程公共专业消耗量定额及基价表(土石方.地基处理.桩基基础.预拌砂浆)》(2013);
6. 《湖北省武汉市工程材料市场信息价》(2019 年第 8 月);
7. 评估人员现场座谈、勘察记录;

8. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
9. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 中建商品混凝土有限公司提供的资产清查申报明细表;
2. 中建商品混凝土有限公司评估基准日的审计报告;
3. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
4. wind 资讯相关数据
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、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。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资质、未来收益可预测情况等的了解,以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析,我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力,具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估采用资产基础法、收益法进行评估,最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下:

1.关于流动资产的评估

(1)货币资金

货币资金包括银行存款、其他货币资金。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金主要为保函保证金，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

(2)应收款项(应收票据、应收账款及其他应收款)

对于应收票据的评估，在核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

应收款项包括应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。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，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、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

(4)存货

纳入评估范围的存货仅为原材料。包括沙子、石子、外加剂、低值易耗品、工器具等。

原材料账面值由购买价和合理费用构成，经分析，得知企业各类材料、工器具、备品备件及其他材料等耗用量大，周转速度较快，账面值与评估基准日市价较为接近，故按账面值确定其评估值。

(5)其他流动资产

其他流动资产为增值税进项及预缴税费等。对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实负债的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以账面值确定为评估值。

2.关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

根据相关行业标准要求对其进行整体资产评估，再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。对各被投资企业评估中所遵循的评估原则、评估方法的选择、各项资产及负债的评估过程、参数选取等保持一致，以合理、公允并充分地反映各被投资企业各项资产的评估价值。具体如下：

(1)对于全资及控股子公司，基准日及期后均正常经营、且未来收益可以合理预计的公司，采用资产基础法及收益法评估；

(2)对于参股子公司，采用基准日被投资企业财务报表净资产乘以持股比例确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值×持股比例

其中，对于长期股权投资单位股东未全额缴纳注册资本的，本次根据下列公式得出长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=(评估基准日全部股东权益价值评估值+应缴未缴出资额)×该股东认缴的出资比例-该股东应缴未缴出资额。

通过上述途径确定长期股权投资评估值时，没有考虑长期股权因控股权或少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对长期股权投资评估价值的影响。

3.关于投资性房地产的评估

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，首先对房屋建筑物的位置、房屋用途、建筑面积、使用年限、建筑结构等情况进行核实，并与有关人员座谈，了解房产现状、周边的交通状况和环境，规划状况等，本次采用市场法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产交易案例进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

4.关于和房屋建(构)筑物的评估

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建筑物采用重置成本法和市场法评估。对于项目中的临时设施，在充分考虑临时设施自身是否可移动及重复使用的前提下，不能移动或移动价值小、不用重复使用的临时设施本次按核实后的摊余价值作为评估值。

(1)重置成本法

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净值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

重置成本法计算公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

①重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 含税工程造价 + 含税前期及其他费用 + 资金成本

A.工程造价的确定

评估人员根据建筑物的结构特征、装修标准与建筑物的工程预算、结算文件，对于有工程预算、结算文件的建筑物采用预决算调整法测算工程价格。

对于大型、价值高、重要的建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B.前期及其他费用的确定

工程前期及其他费用有建设单位管理费、招投标代理费、工程建设监理费，计算过程见下表：

工程建设前期及其它费率表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90%	财政部 财建[2016]504 号
2	工程监理费	工程造价	2.00%	发改价格(2015) 299 号
3	环境评价费	工程造价	0.10%	发改价格(2015) 299 号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	发改价格(2015) 299 号
5	勘察费设计费	工程造价	3.90%	发改价格(2015) 299 号

6	招投标代理费	工程造价	0.13%	发改价格(2015) 299 号
	小计		7.33%	

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中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其它费用)×建设工期×贷款利息×50%

②综合成新率

对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)÷耐用年限×100%

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

③评估值计算

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V-----估价房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

(3)关于临时设施的评估

纳入评估范围内临时设施为在租赁厂站建设、改造、维护原有设施所投入费用，该类资产摊销时间较短，且每年发生不均匀投入，属待摊性质，故本次评估该类资产按照账面值确认。

5.关于设备类资产的评估

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。

(1) 重置成本法

① 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人简易征收方式，故本次评估不计取增值税抵扣。公式为：

重置全价=含税设备购置价格+前期费及其他费用+资金成本

式中：

A. 设备购置价：主要设备的价格，通过向设备经销商询价、近期同类设备市场价以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B. 其他费用：前期及其他必要费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费、可行性研究费等，是依据国家有关规定及所在地建设工程其他费用标准，结合所属项目建设的投资规模确定进行计算。计费依据如下表：

前期及其它费用表

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90%	财政部 财建[2016]504 号
2	工程监理费	工程造价	2.00%	发改价格[2015]299 号
3	环境评价费	工程造价	0.10%	发改价格[2015]299 号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30%	发改价格[2015]299 号
5	勘察费设计费	工程造价	3.90%	发改价格[2015]299 号
6	招投标代理费	工程造价	0.13%	发改价格[2015]299 号
	小计		7.33%	

C. 资金成本：资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、设备基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+含税前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×1/2

评估基准日 2019 年 8 月 31 日执行的银行贷款利率为 2015 年 10 月 24 日由中国人民银行发布的贷款利率，见下表

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

价值量较小的电子设备，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价÷(1+13%)]×10%+牌照等费用

①实体性综合成新率的评定

A.对于机器设备类资产，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于电子设备类资产，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：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

C.对于车辆类资产将根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定其理论成新率。计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

理论成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)

现场勘查成新率：结合现场勘察车辆的外观、已行驶里程、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆现场勘查成新率。

综合成新率=η1×40%+η2×60%

其中：η1=理论成新率

η2=现场勘察成新率

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)车辆市场法

参照二手设备市场同类型，技术状况相近设备的交易价格，并考虑交易情况、生产厂家、基本性能、已使用时间、主要部件状态、交易日期等诸因素差异，修正比较案例设备售价，确定待估设备的评估值；计算公式如下：

待估车辆评估值=∑(比较案例车辆售价 i1×年限修正系数 i2×里程修正系数 i3×交易日期修正系数 i4×性能修正系数 i5×生产厂家修正系数 i6)/n

n—为比较案例设备采样数量

6.关于在建工程—土建工程的评估

本次评估范围内的在建工程—土建工程为正在筹备中的蔡甸张湾项目。截止至评估基准日，蔡甸张湾项目处于筹备状态，根据被评估单位提供相关资料，经账实核对后，以经核实的审计后账面值为评估值。

7.关于无形资产——土地使用权的评估

无形资产——土地使用权为被评估单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。评估人员在收集、核查了土地使用权证的基础上，对土地权属及现状进行了解。根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)，本次评估采用市场比较法。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

8.关于无形资产——其他无形资产的评估

无形资产——其他无形资产为账外专利技术，共计 114 项。

(1)评估方法概述

对评估范围内的无形资产-专利，专利技术采用三种方法：收益法、市场法和重置成本法。依据现有收集的资料分析，目前国内尚无类似资产充分交易的案例，因而不宜采用市场法评估；又由于该部分资产形成的直接成本往往与其价值没有直接的对应关系，即投入产出的弱对应性，因此重置成本法亦不宜采用；本次估价采用收益法，具体方法为销售收入分成法，首先预测企业未来的销售收入，再乘以一定的分成率，最后以恰当的折现率对它进行折现。

(2)专利技术具体评估方法

$$P = \sum_{i=1}^n [S_i \times D \times (1+r)^{-i}]$$

其中：

P —评估基准日的无形资产价值

S_i —该项无形资产未来第 i 年预期销售收入

D —该项无形资产分成率

R —折现率，由股权资本成本确定

I —收益计算年

n —收益期

①分成率的确定

无形资产分成率是指无形资产本身对未来收益的贡献大小。评估人员通过对委估无形资产的考察和了解，特别考虑了委估无形资产的先进水平、成熟程度、实施条件、保护力度、行业地位、获利能力、占技术的比重等因素，同时参考联合国贸易和发展组织所作的对大多数国家知识产权分成率统计数据，及国内关于技术贡献率的研究成果。

②收益期

截止评估基准日，专利权应用于各类产品，收益期根据其法定保护年限和经济寿命期孰短的原则确定。

③折现率 i

有关折现率的选取，我们选取税前折现率，税前折现率通过税后折现率换算。税后折现率=无风险利率+行业平均风险报酬率+无形资产特有风险报酬率

9.关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产是由于被评估单位所实际缴纳的所得税和会计核算所确认的所得税费用之间的时间性差异所形成的资产。递延所得税资产根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损。由于递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，有对应的权益或价值存在，因此递延所得税资产按账面值确认其评估值。

10.关于其他非流动资产的评估

纳入评估范围的其他非流动资产为抵债所得门面房。评估人员借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析原因，确认其真实存在，应在固定资产中核算，并在固定资产房屋建筑物中评估，故在此评估为零。

11.关于负债的评估

纳入评估范围的负债包括流动负债和非流动负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法评估介绍

1.收益法适用的前提条件

(1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

2.收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值(净资产)。

4.评估模型

(1)基本模型

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价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

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

式中：

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n ：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n: 收益预测期

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

(3) 预测期

中建商品混凝土有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素, 故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = (1 - t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

t: 所得税率

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司(以下简称“我公司”)资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下:

(一)明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

(二)编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1.前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2.资产核实

(1)指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2)初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3)现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3.尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1)了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2)了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)了解被评估单位经营计划、发展规划；

(4)了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5)了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6)其他相关信息资料。

(三)收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设企业高新技术企业证书到期后，在 2021 年高新技术企业认定审核续期通过，仍享受 15% 的企业所得税优惠税率。

7. 假设评估基准日后被评估单位年中取得现金流。

8. 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。

9. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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)资产基础法评估结论

采用资产基础法对中建商品混凝土有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2019 年 8 月 31 日的评估结论如下:

中建商品混凝土有限公司总资产账面值为资产总计账面值为 356,694.18 万元, 总负债账面值为 207,561.46 万元, 净资产账面值为 149,132.72 万元; 总资产评估值为 432,539.85 万元, 评估增值 75,845.67 万元, 增值率为 21.26%; 总负债评估值为 207,561.46 万元, 评估无增减值; 净资产(所有者权益)评估值为 224,978.39 万元, 评估增值 75,845.67 万元, 增值率为 50.86%。评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

被评估单位: 中建商品混凝土有限公司

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%
1 流动资产	306,092.54	306,092.54	0.00	0.00%
2 非流动资产	50,601.64	126,447.31	75,845.67	149.89%
3 其中: 可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
6 长期股权投资	31,990.97	100,701.80	68,710.83	214.78%
7 其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
8 其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!
7 投资性房地产	588.69	1,955.66	1,366.97	232.21%
8 固定资产	15,598.29	18,633.31	3,035.02	19.46%
9 在建工程	50.91	50.91	0.00	0.00%
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	1,733.68	4,567.48	2,833.80	163.46%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	538.15	538.15	0.00	0.00%
19 其他非流动资产	100.95	0.00	-100.95	-100.00%
20 资产总计	356,694.18	432,539.85	75,845.67	21.26%
21 流动负债	207,561.46	207,561.46	0.00	0.00%
22 非流动负债				
23 负债总计	207,561.46	207,561.46	0.00	0.00%
24 净资产(所有者权益)	149,132.72	224,978.39	75,845.67	50.86%

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对中建商品混凝土有限公司的股东权益价值进行评估。中建商品混凝土有限公司在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的股东全部权益账面值为 149,132.72 万元；评估后股东全部权益价值为 437,890.43 万元，评估增值 288,757.71 万元，增值率为 193.62%。

(三)评估结论分析以及最终评估结果的选取

采用两种方法得到的评估结果存在差异的主要原因如下：资产基础法是以被评估单位资产负债表为基础，从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值。收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，关键指标是未来收益及折现率，对未来指标进行预测时综合考虑了国内宏观经济情况、行业情况、企业发展规划、经营能力等多种因素，能够体现企业自身以及所处行业未来的成长性。综合考虑评估目的、被评估企业规模、稳定经营收益情况，本次采用收益法评估结果作为本次评估最终结论。具体如下：

中建商品混凝土有限公司在评估基准日 2019 年 8 月 31 日的股东全部权益账面值为 149,132.72 万元；评估后股东全部权益价值为 437,890.43 万元，评估增值 288,757.71 万元，增值率为 193.62%。

十一、 特别事项说明

(一)勘察情况

中建商品混凝土有限公司实物资产分别存放在各个项目的工程上，评估人员对长春、包头、郑州、徐州、漳州、深圳、西宁、北京项目部资产实施了实物资产抽盘形成盘点表及照片、异地询证函等替代程序。

(二)瑕疵事项

因各种客观原因，中建商品混凝土有限公司部分资产尚未办理房屋产权证，具体情况见下表：

未办理产权证明房产情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	抵债门面房	钢混	2006-12	237.44	
2	厂房（粉）	钢构	2014-06	10444.77	

企业承诺上述资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于上述资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

评估是在承认上述资产为企业资产的前提下进行。同时，因上述房产后期办证尚需开支办证费用，具体数额具有不确定性。因数额不大，按重要性原则，本次评估中未予考虑。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

序号	案件类型	对方单位名称	诉讼时间	案件情况简述
1	买卖合同纠纷	湖北君泰城市建筑工程有限公司	2016-06-13	菩提金商业街项目
2	买卖合同纠纷	湖北中阔岩土机械化有限公司	2018-05-18	中建大公馆桩基
3	买卖合同纠纷	湖北中新建筑工程有限公司	2017-07-14	鄂州电厂至武汉化学工业区蒸汽管网项目
4	买卖合同纠纷	武汉恒友众邦实业有限公司	2018-01-11	汉阳区城管局综合服务停车场
5	买卖合同纠纷	武汉景腾腾达商贸有限公司	2017-09-15	化工区前锋村党员群众活动中心项目
6	买卖合同纠纷	武汉盛瑞祥建筑工程有限公司	2017-10-26	华中科技大学康园教师住宅小区
7	买卖合同纠纷	武汉胜翔建设有限公司	2016-08-10	香澜水岸
8	买卖合同纠纷	武汉逸凡劳务有限公司	2012-02-17	中国家具 CBD 工业园
9	买卖合同纠纷	浙江华夏建设集团有限公司	2018-10-15	世茂龙湾五期
10	买卖合同纠纷	中博建设集团有限公司	2016-04-22	家美天晟国际丽都二期 7#、9#、10#以及地下室项目
11	被告	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	2018-10-24	银行保理纠纷案
12	被告	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	2018-10-09	银行保理纠纷案

(四)其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 除委托人、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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 8 月 31 日起计算，至 2020 年 08 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2019年11月10日。

(本页以下为签字盖章!)

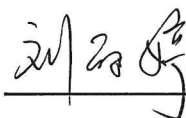
资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

