

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中非发展基金有限公司拟协议转让所持
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权涉及之
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权价值项目

资产评估报告

天兴评报字（2023）第 2508 号

（共 9 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年四月二十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202400727
合同编号:	HT1092023618
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2023)第2508号
报告名称:	中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司40%股权涉及之中非冀东建材投资有限责任公司40%股权价值项目资产评估报告
评估结论:	200,124,000.00元
评估报告日:	2024年04月29日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	郭佳 (资产评估师) 会员编号: 11170080 程远航 (资产评估师) 会员编号: 11000677
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年04月29日

目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	5
二、 评估目的.....	19
三、 评估对象和评估范围.....	19
四、 价值类型及其定义.....	20
五、 评估基准日.....	20
六、 评估依据.....	21
七、 评估方法.....	25
八、 评估程序实施过程和情况.....	27
九、 评估假设.....	29
十、 评估结论.....	29
十一、 特别事项说明.....	30
十二、 资产评估报告的使用限制说明.....	33
十三、 资产评估报告日.....	34
资产评估报告附件.....	36

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。

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。

**中非发展基金有限公司拟协议转让所持
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权涉及之
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权价值项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2023）第 2508 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中非发展基金有限公司的委托，按照有关法律、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，按照必要的评估程序，对中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权而涉及中非冀东建材投资有限责任公司的股东全部权益，在 2023 年 9 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、评估目的：根据中非发展基金有限公司评审管理部第 28 期《中非发展基金投资审议委员会会议纪要》（2023 年 12 月 21 日），中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权，需要对中非冀东建材投资有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权于评估基准日的权益价值。

三、评估范围：中非冀东建材投资有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本次评估中，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估。在评估基准日持续经营假设前提下，中非冀东建材投资有限责任公司总资产账面价值为 38,663.72 万元，评估价值为 55,667.41 万元，增值额为 17,003.69 万元，增值率为 43.98%；负债账面价值为 5,636.42 万元，评估价值为 5,636.42 万元，无增减值；净资产账面价值为 33,027.30 万元，评估价值为 50,030.99 万元，增值额为

17,003.69 万元，增值率为 51.48%。根据以上评估结果，结合委托人持股比例，在未考虑控股权溢价的情况下得出中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权价值为 20,012.40 万元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	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	6,637.58	6,637.58	-	-
非流动资产	32,026.15	49,029.83	17,003.68	53.09
其中：长期股权投资	32,026.11	49,029.82	17,003.71	53.09
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	0.04	0.01	-0.03	-75.00
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	38,663.72	55,667.41	17,003.69	43.98
流动负债	5,636.42	5,636.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	5,636.42	5,636.42	-	-
净资产	33,027.30	50,030.99	17,003.69	51.48
40%股权价值	13,210.92	20,012.40	6,801.48	51.48

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权交易的价值参考依据，而不能取代委托人进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起，至 2024 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中非发展基金有限公司拟协议转让所持
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权涉及之
中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权价值项目
资产评估报告正文

天兴评报字（2023）第 2508 号

中非发展基金有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权而涉及中非冀东建材投资有限责任公司的股东全部权益，在 2023 年 9 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估
报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：中非发展基金有限公司（以下简称“中非基金”）

统一社会信用代码：91110000710934772G

法定代表人：宋磊

类型：其他有限责任公司

成立日期：2007 年 05 月 28 日

注册资本：3254805.651300 万人民币

核准日期：2023 年 01 月 17 日

登记机关：北京市市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号

经营范围：通过股权、准股权、债权（包括股东贷款、债券投资等方式）、基金投资等方式（以债权投资为辅），对到非洲开展经贸活动的中国企业及中国企业在非洲投资的企业和项目、其他中非发展项目进行投资；为各类企业提供管

理、咨询、资产重组、并购、项目融资、理财、财务顾问业务；法律法规准许及国家批准的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截止评估基准日，中非发展基金有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	国开金融有限责任公司	2,766,271.3908	84.9904%
2	梧桐树投资平台有限责任公司	488,534.2605	15.0096%
	合计	3,254,805.6513	100.00%

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：中非冀东建材投资有限责任公司（简称“中非冀东”）

统一社会信用代码：91130230568902955K

法定代表人：王向东

类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2011年01月20日

注册资本：29,830.00万人民币

核准日期：2023年11月24日

登记机关：唐山市曹妃甸区市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：曹妃甸工业区装备制造产业园区

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司股权结构及变更情况

2011年1月，冀东发展与中非发展基金有限公司（以下简称：“中非基金”）在唐山市曹妃甸区共同出资设立中非冀东。原注册资本金为人民币34,830万元，其中：冀东发展出资人民币20,898万元，占注册资本的60%；中非基金出资13,932万元，占注册资本的40%；中非冀东公司设立之初，股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	冀东发展集团有限责任公司	20,898	60.00%
2	中非发展基金有限公司	13,932	40.00%
	合计	34,830	100.00%

2023 年 6 月，中非冀东公司股东共同决定对公司进行减资，注册资本由 34,830 万元，减至 29,830 万元。股东同比例减资。截止评估基准日，中非冀东公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	冀东发展集团有限责任公司	17,898	60.00%
2	中非发展基金有限公司	11,932	40.00%
	合计	29,830	100.00%

注：上述减资事项经上级主管单位审批，终于 2023 年 11 月 24 日（评估基准日后）完成工商登记备案。

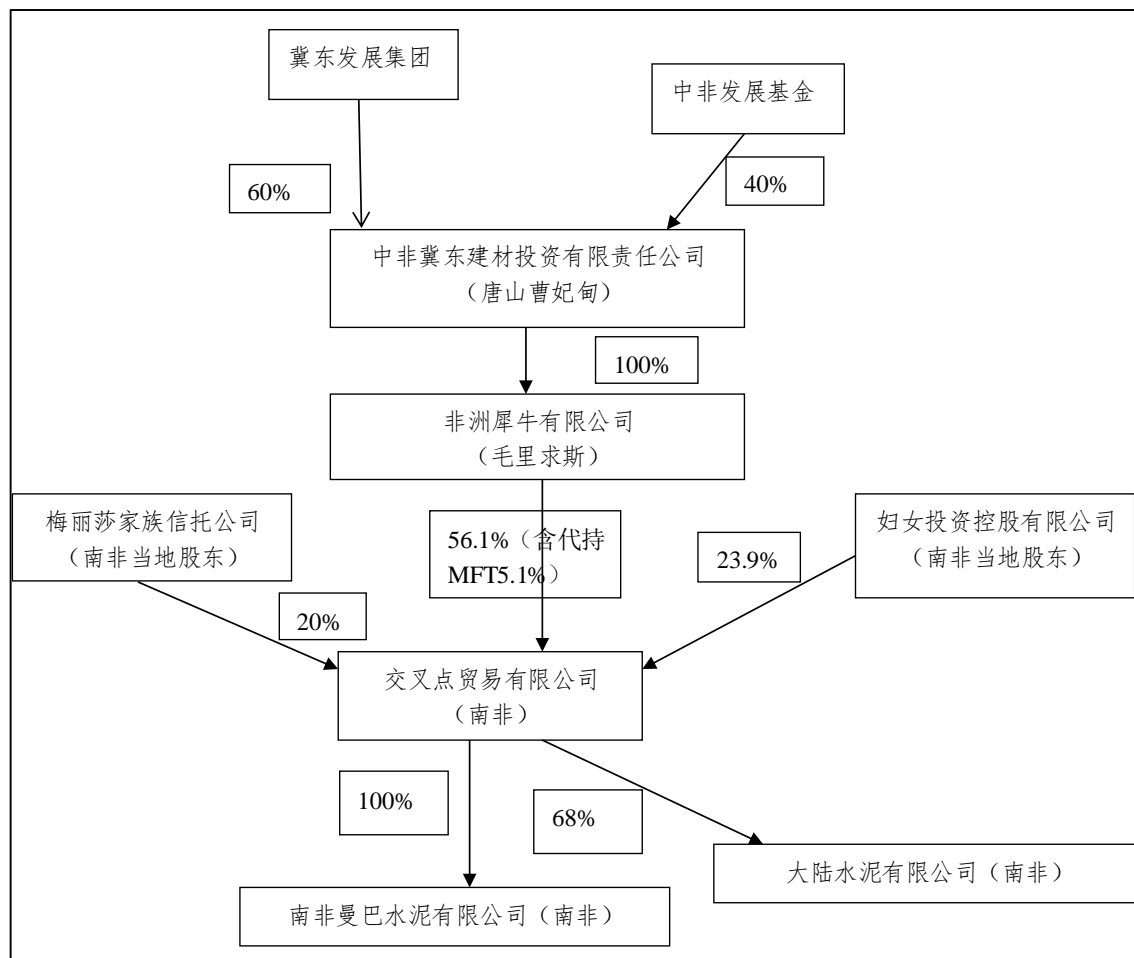
3. 公司主要资产概况

中非冀东公司为控股型公司，公司自身无实际经营业务，主要资产为对子公司“非洲犀牛有限公司”（以下简称：犀牛公司）的股权投资 32,026.11 万元，持股比例 100%。

上述股权投资系于 2011 年 5 月 18 日，根据河北省商务厅出具的（冀商外经批字[2011]7 号）《关于同意中非冀东公司在毛里求斯设立非洲犀牛公司的批复》，中非冀东建材投资有限责任公司在毛里求斯独资设立非洲犀牛有限公司，实收资本为 5,198.63 万美元，全部以现汇投入，境外企业经营期限 30 年；境外企业经营范围为对水泥、建材行业投资，并取得了《企业境外投资证书》（境外投资证第 N1300202100042 号）。

除此之外中非冀东公司主要资产还有应收犀牛公司的股利 3,589.90 万元及货币资金 3,046.66 万元。

子公司“非洲犀牛有限公司”注册在毛里求斯共和国，同样为控股平台公司，通过系列股权关系，最终控制经营实体、注册于南非共和国的“南非曼巴水泥有限公司”和“大陆水泥有限公司”。具体股权层级及结构如下：



4. 财务状况表及经营成果

合并财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2023年9月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	108,081,137.14	84,023,728.64	11,678,917.34	5,637,646.17
△结算备付金				
△拆出资金				
☆交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	41,621.30	19,549.63	24,272.29	32,375.07
△应收保费				

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
△应收分保账款				
△应收分保合同准备金				
其他应收款			371,027.49	
△买入返售金融资产				
存货				
其中：原材料				
库存商品（产成品）				
☆合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		16,792,054.55		
其他流动资产	289,900.05	4,245.28		
流动资产合计	108,412,658.49	100,839,578.10	12,074,217.12	5,670,021.24
非流动资产：				
△发放贷款及垫款				
☆债权投资				
可供出售金融资产				
☆其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	154,173,949.08	208,162,812.16	277,222,022.10	320,726,145.97
长期股权投资	222,525,350.35	214,328,887.78	178,823,261.49	178,546,218.14
☆其他权益工具投资				
☆其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	397.2	397.2	397.2	397.2
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
其中：特准储备物资				
非流动资产合计	376,699,696.63	422,492,097.14	456,045,680.79	499,272,761.31
资产总计	485,112,355.12	523,331,675.24	468,119,897.91	504,942,782.55

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款				
△向中央银行借款				
△吸收存款及同业存放				
△拆入资金				
☆交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	53,669.01	67,556.62	56,106.16	49,483.69
预收款项				
☆合同负债				
△卖出回购金融资产款				
△应付手续费及佣金				
应付职工薪酬				
其中：应付工资				
应付福利费				
应交税费	14,061,938.19	20,808,386.10	19,534,083.98	14,307,246.33
其中：应交税金				
其他应付款	50,054,918.29	53,272.23		32,531,555.56
△应付分保账款				
△保险合同准备金				
△代理买卖证券款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	64,170,525.49	20,929,214.95	19,590,190.14	46,888,285.58
非流动负债：				
△保险合同准备金				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中：特准储备基金				
非流动负债合计				
负债合计	64,170,525.49	20,929,214.95	19,590,190.14	46,888,285.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
国有资本	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
其中：国有法人资本	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
集体资本				
民营资本				
其中：个人资本				
外商资本				
#减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益	-22,258,790.67	695,222.32	-33,409,513.03	-11,014,330.30
专项储备				
盈余公积	6,927,299.63	4,204,564.84	1,433,330.43	
其中：法定公积金	6,927,299.63	4,204,564.84	1,433,330.43	
任意公积金				
#储备基金				
#企业发展基金				
#利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润	137,973,320.67	149,202,673.13	132,205,890.37	120,768,827.27
归属于母公司所有者权益合计	420,941,829.63	502,402,460.29	448,529,707.77	458,054,496.97
*少数股东权益				
所有者权益合计	420,941,829.63	502,402,460.29	448,529,707.77	458,054,496.97
负债和所有者权益总计	485,112,355.12	523,331,675.24	468,119,897.91	504,942,782.55

合并经营成果表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业总收入				
其中：营业收入				
△利息收入				
△已赚保费				
△手续费及佣金收入				
二、营业总成本	17,313,695.09	835,413.06	13,764,055.59	-6,618,307.84
其中：营业成本				
△利息支出				
△手续费及佣金支出				
△退保金				
△赔付支出净额				
△提取保险合同准备金净额				
△保单红利支出				
△分保费用				
税金及附加	1,675,495.68	2,418,432.01	2,205,305.02	2,272,828.10
销售费用				
管理费用	664,118.74	652,226.07	998,699.58	1,124,142.37
其中：党建工作经费				
研发费用				
财务费用	14,974,080.67	-2,235,245.02	10,560,050.99	-10,015,278.31
其中：利息支出			3,728,091.37	2,114,666.68
利息收入	16,248,825.09	20,466,037.47	21,910,409.44	22,670,650.06
资产减值损失				
☆信用减值损失				
其他				
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	42,486,126.91	36,770,556.25	42,407,884.10	49,019,987.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 （损失以“-”号填列）				
△汇兑收益（损失以“-”号填列）				
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	25,172,431.82	35,935,143.19	28,643,828.51	55,638,295.11
加：营业外收入		3,072.15	500,000.00	677,000.00

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
其中：政府补助				
债务重组利得				
减：营业外支出		69,875.83		
其中：债务重组损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	25,172,431.82	35,868,339.51	29,143,828.51	56,315,295.11
减：所得税费用	8,679,049.49	9,112,298.64	3,973,434.98	535,052.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	16,493,382.33	26,756,040.87	25,170,393.53	55,780,243.09
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	16,493,382.33	26,756,040.87	25,170,393.53	55,780,243.09
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司净利润	16,493,382.33	26,756,040.87	25,170,393.53	55,780,243.09
2. 少数股东损益				

注：以上合并报表的合并范围为包括中非冀东公司与非洲犀牛公司。

单体财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产				
货币资金	30,466,594.49	64,427,238.61	9,561,311.47	4,896,749.62
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
减：应收票据坏账准备	-	-	-	-
应收票据净值	-	-	-	-
应收账款原值	-	-	-	-
减：应收账款坏账准备	-	-	-	-
应收账款净值	-	-	-	-
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	-	-	-	-
减：预付账款坏账准备	-	-	-	-
预付账款净值	-	-	-	-
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应收款（报表）	35,899,000.00	-		
应收利息	-	-		
应收股利	35,899,000.00	-		
其他应收款	-	-		
减：其他应收款坏账准备	-	-		
其他应收款净值	-	-		
买入返售金融资产	-	-		
存货	-	-		
减：跌价准备	-	-		
存货净值	-	-		
其中：原材料	-	-		
库存商品（产成品）	-	-		
合同资产	-	-		
持有待售的资产	-	-		
一年内到期的非流动资产	-	-		
其他流动资产	10,167.86	4,245.28		
流动资产合计	66,375,762.35	64,431,483.89	9,561,311.47	4,896,749.62
非流动资产	-	-		
债权投资	-	-		
其他债权投资	-	-		
可供出售金融资产	-	-		
其他权益工具投资	-	-		
减：其他权益工具投资减值准备	-	-		
其他权益工具投资净值	-	-		
长期应收款	-	-	23,284,026.36	61,928,359.14
长期股权投资	320,261,060.07	320,261,060.07	320,261,060.07	320,261,060.07
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
长期股权投资净值	320,261,060.07	320,261,060.07	320,261,060.07	320,261,060.07
投资性房地产	-	-		
减：投资性房地产减值准备	-	-		
投资性房地产净值	-	-		
固定资产（报表）	397.20	397.20	397.20	397.20
固定资产原价	7,950.00	7,950.00	7,950.00	7,950.00
减：累计折旧	7,552.80	7,552.80	7,552.80	7,552.80
固定资产净值	397.20	397.20	397.20	397.20
减：固定资产减值准备	-	-	-	-
固定资产	397.20	397.20	397.20	397.20
在建工程（报表）	-	-		

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
在建工程	-	-		
减:在建工程减值准备	-	-		
在建工程净值	-	-		
工程物资	-	-		
减:工程物资减值准备	-	-		
工程物资净值	-	-		
固定资产清理	-	-		
生产性生物资产	-	-		
减:生物性生物资产减值准备	-	-		
生物性生物资产净值	-	-		
油气资产	-	-		
减:油气资产减值准备	-	-		
油气资产净值	-	-		
使用权资产	-	-		
减:使用权资产累计折旧	-	-		
减:使用权资产减值准备	-	-		
使用权资产净值	-	-		
无形资产原值	-	-		
减:无形资产摊销	-	-		
减:无形资产减值准备	-	-		
无形资产净值	-	-		
开发支出	-	-		
商誉	-	-		
减:商誉减值准备	-	-		
商誉净值	-	-		
长期待摊费用	-	-		
递延所得税资产	-	-		
其他非流动资产	-	-		
其中:特准储备物资	-	-		
非流动资产合计	320,261,457.27	320,261,457.27	320,261,457.27	320,261,457.27
资产总计	386,637,219.62	384,692,941.16	329,822,768.74	325,158,206.89
流动负债	-	-		
短期借款	-	-		
向中央银行借款	-	-		
吸收存款及同业存款	-	-		
拆入资金	-	-		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-		

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收账款	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
其中：应付工资	-	-	-	-
应付福利费	-	-	-	-
#其中：职工奖励及福利基金	-	-	-	-
应交税费	6,364,223.32	6,647,292.78	2,773,490.80	-
其中：应交税金	-	-	-	-
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	50,000,000.00	-	-	32,531,555.56
应付分保账款	-	-	-	-
保险合同准备金	-	-	-	-
代理买卖证券款	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	56,364,223.32	6,647,292.78	2,773,490.80	32,531,555.56
非流动负债	-	-	-	-
长期借款	-	-	-	-
应付债券	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款（报表）	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
其中：特准储备基金	-	-	-	-
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	56,364,223.32	6,647,292.78	2,773,490.80	32,531,555.56

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
所有者权益(或股东权益)	-	-		
实收资本(股本)	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
国家资本	-	-	-	-
集体资本	-	-	-	-
法人资本	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
其中：国有法人资本	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
集体法人资本	-	-	-	-
民营资本	-	-	-	-
外商资本	-	-	-	-
#减：已归还投资	-	-	-	-
实收资本(或股本)净额	298,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00	348,300,000.00
其他权益工具	-	-		
资本公积	-	-		
减：库存股	-	-		
其他综合收益	-	-		
专项储备	-	-		
盈余公积	6,927,299.63	4,204,564.84	1,433,330.43	
其中：法定公积金	6,927,299.63	4,204,564.84	1,433,330.43	
任意公积金	-	-		
#储备基金	-	-		
#企业发展基金	-	-		
#利润归还投资	-	-		
一般风险准备	-	-		
未分配利润	25,045,696.67	25,541,083.54	599973.87	6,255,010.47
外币报表折算差额	-	-		
归属于母公司所有者权益合计	330,272,996.30	378,045,648.38	350,333,304.30	354,555,010.47
*少数股东权益	-	-		
所有者权益合计	330,272,996.30	378,045,648.38	350,333,304.30	354,555,010.47
负债和所有者权益总计	386,637,219.62	384,692,941.16	353,106,795.10	387,086,566.03

单体经营成果表

金额单位：人民币元

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
一、营业总收入	-	-		
其中：营业收入	-	-		
其中：主营业务收入	-	-		
其他业务收入	-	-		
利息收入	-	-		

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
已赚保费	-	-		
手续费及佣金收入	-	-		
二、营业总成本	353,090.90	-375,371.60	5,631,969.94	-1,146,118.16
其中：营业成本	-	-		
其中：主营业务成本	-	-		
其他业务成本	-	-		
利息支出	-	-		
手续费及佣金支出	-	-		
退保金	-	-		
赔付支出净额	-	-		
提取保险合同准备金净额	-	-		
保单红利支出	-	-		
分保费用	-	-		
营业税金及附加	-	58,040.34	9,241.56	
销售费用	-	-		
管理费用	531,767.95	483,963.99	845,910.77	934,369.96
其中：业务招待费	4,337.00	-		
研发费用	-	-		
财务费用	178,677.05	917,375.93	-4,776,817.61	2,080,488.12
其中：利息支出	-	-	3,728,091.37	2,114,666.68
利息收入	178,926.60	270,543.31	3,901,230.37	4,498,657.10
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	639.38	647,465.19		
加：资产减值损失	-	-		
信用减值损失	-	-		
其他	-	-		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-		
投资收益（损失以“-”号填列）	35,899,000.00	35,884,500.00	15,897,500.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-		
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-		
其他收益	-	-		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-		
三、营业利润	35,545,909.10	36,259,871.60	10,265,530.06	1,146,118.16
加：营业外收入	-	3,072.15	500,000.00	677000
其中：政府补助	-	-		
减：营业外支出	-	69,875.83		
四、利润总额	35,545,909.10	36,193,067.92	10,765,530.06	1,823,118.16
减：所得税费用	8,318,561.18	8,480,723.84	2,687,236.23	
五、净利润	27,227,347.92	27,712,344.08	8,078,293.83	1,823,118.16

项目	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
减:少数股东损益				
六、归属于母公司所有者的净利润	27,227,347.92	27,712,344.08	8,078,293.83	1,823,118.16

以上表格列示的合并与单体财务数据中, 2022 年及评估基准日财务数据经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具 XYZH/2023BJAS1B0342 号意见审计报告。2020、2021 年财务数据经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具“安永华明(2022)审字第 61300016_E24 号”无保留意见审计报告。

(三) 委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定, 本报告无其他报告使用者。

(四) 委托人和被评估单位的关系

本项目委托人为中非发展基金有限公司, 被评估单位为中非冀东建材投资有限责任公司, 委托人为被评估单位的股东, 持有被评估单位 40%的股权。

二、评估目的

根据中非发展基金有限公司评审管理部第 28 期《中非发展基金投资审议委员会会议纪要》(2023 年 12 月 21 日), 中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权, 需要对中非冀东建材投资有限责任公司的股东全部权益价值进行评估, 为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权于评估基准日的权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为中非冀东建材投资有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债, 其中总资产账面价值 38,663.72 万元, 负债账面价值 5,636.42 万元, 净资产账面价值 33,027.30 万元。各类资产及负债的账面价值见下表:

资产评估申报汇总表

金额单位: 人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	6,637.58
非流动资产	32,026.15
其中：长期股权投资	32,026.11
投资性房地产	-
固定资产	0.04
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	-
资产总计	38,663.72
流动负债	5,636.42
非流动负债	-
负债总计	5,636.42
净资产	33,027.30

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2023BJAS1B0342 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

本项目被评估单位未申报表外资产。

3. 引用其他机构出具的报告情况

除专项审计报告外，本次评估中未引用其他机构出具。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的确定本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

本项目评估基准日是 2023 年 9 月 30 日。评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 中非发展基金有限公司评审管理部第 28 期《中非发展基金投资审议委员会会议纪要》（2023 年 12 月 21 日）。

2. 《中非发展基金关于已完成转让中非冀东 40%股权的内部决策的函》（中非基金[2024]49 号）

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号，中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

5. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 732 号）修订）；

6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

7. 《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》（财政部第 14 号令）；

9. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802 号）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 709 号修订）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日，国务院国有资产监督管理委员会财政部 32 号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日，国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号，国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
17. 《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，根据 2019 年 1 月 2 日财政部令 第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部门规章的决定》修改）；
18. 《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）；
19. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发[2008]5 号）；
20. 《北京市属企业境外国有产权管理暂行办法》（京国资发〔2012〕35 号）；
21. 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）；
22. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2019]2 号）；
23. 《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2020]9 号）；
24. 《北京市财政局关于加强市级行政事业单位国有资产评估工作的通知》

（京财资产〔2020〕250号）；

25. 《北京市产权交易管理规定》（北京市政府令第 226 号）；

26. 《北京市人民政府关于改革和完善国有资产管理体制的实施意见》（京政发〔2017〕3号）。

27. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号，根据 2017 年 11 月 19 日国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（中华人民共和国国务院令第 691 号）修订）；

28. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号，根据 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号，关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定修订）；

29. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号，根据《财政部国家税务总局关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）更新调整）；

30. 其它相关的法律法规文件。

（三） 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔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—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
16. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
17. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

（四） 资产权属依据

1. 母公司主要权属依据

- (1) 企业法人营业执照、公司章程；
- (2) 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- (3) 其他权属文件。

2. 下属单位主要权属依据

- (1) 企业注册登记文件；
- (2) 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- (3) 矿业权许可登记文件；
- (4) 其他权属文件。

（五） 评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
4. 与此次资产评估有关的其他资料。
5. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
6. Wind 系统发布的上市公司资料、统计资料和技术标准资料及价格信息资料。
7. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。从收益法适用条件来看，被评估单位为中非冀东公司为控股型公司，公司自身无实际经营业务，主要资产为对子公司的股权投资。因此不适用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。从市场法适用条件来看，被评估单位为中非冀东公司为控股型公司，公司自身无实际经营业务，没有与被评估单位资产规模、业务形式、主要资产相似或可比的可比上市公司或交易案例，因此不适用市场法进行评估。

经分析，资产基础法评估结果能够反映委估资产的价值，因此本次评估采用资产基础法一种方法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；负债包括应交税费、其他应付款。

(1) 货币资金：具体为银行存款，通过核实银行对账单、联合银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(2) 其他应收款：纳入评估范围内其应收账款为应收全资子公司非洲犀牛有限公司的股利。评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，核对犀牛公司账上应付股利金额是否一致，并核对了犀牛公司分红决议。经核实，非洲犀牛有限公司于 2023 年 6 月 28 日召开董事会并决议向股东分红 500 万美元，12 个月内支付完成，按评估基准日汇率（1:7.1798）计算，折合人民币 35,899,000.00 元，应收股利真实、完整，核实结果账、表、单金额相符。有充分理由相信全部能收回，因此以核实后账面值做为评估值。

(3) 其他流动资产：纳入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣的增值税进项税额。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资：长期股权投资为对下属非洲犀牛有限公司的股权投资，该公司登记注册地为毛里求斯共和国注册，为被评估单位的全资子公司。具体公司名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	非洲犀牛有限公司	100%	资产基础法	资产基础法

本次评估中，对于全资子公司非洲犀牛有限公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为电脑一台。购置于 2014 年 9 月，设备购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，本次评估中通过查询二手交易价采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2023 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2023 年 10 月 26 日至 10 月 28 日。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细,评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证,以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金,我们通过查阅日记账,审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查;

对债权和债务,评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查通过调查设备购置合同发票等,从而确定资产的真实性和真实性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查,在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点,调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及合同、采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2023 年 10 月 28 日-11 月 4 日。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划,结合实际情况确定的作价原则及估值模型,明确评估参数和价格标准后,参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

(四) 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及

所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2023 年 11 月 5 日—2024 年 4 月 29 日。

九、评估假设

(一) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

(二) 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(三) 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(四) 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估中，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估。在评估基准

日持续经营假设前提下，中非冀东建材投资有限责任公司总资产账面价值为 38,663.72 万元，评估价值为 55,667.41 万元，增值额为 17,003.69 万元，增值率为 43.98%；负债账面价值为 5,636.42 万元，评估价值为 5,636.42 万元，无增减值；净资产账面价值为 33,027.30 万元，评估价值为 50,030.99 万元，增值额为 17,003.69 万元，增值率为 51.48%。根据以上评估结果，结合委托人持股比例，在未考虑控股权溢价的情况下得出中非发展基金有限公司拟协议转让所持中非冀东建材投资有限责任公司 40%股权价值为 20,012.40 万元。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	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	6,637.58	6,637.58	-	-
非流动资产	32,026.15	49,029.83	17,003.68	53.09
其中：长期股权投资	32,026.11	49,029.82	17,003.71	53.09
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	0.04	0.01	-0.03	-75.00
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	38,663.72	55,667.41	17,003.69	43.98
流动负债	5,636.42	5,636.42	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	5,636.42	5,636.42	-	-
净资产	33,027.30	50,030.99	17,003.69	51.48
40%股权价值	13,210.92	20,012.40	6,801.48	51.48

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(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，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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) 本次评估结论未考虑由于控股权等因素产生的溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在评估基准日后，至 2024 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

1. 2023 年 6 月，中非冀东公司股东共同决定对公司进行减资，注册资本由 34,830 万元，减至 29,830 万元。股东同比例减资。2023 年 9 月北京金隅集团股份有限公司发布《关于同意冀东集团所属子公司中非建材减资的批复》（金隅集团发【2022】359 号），同意冀东发展集团有限责任公司与中非发展基金有限公司对中非冀东建材投资有限责任公司进行同比例减资 5,000.00 万元人民币，减资后中非冀东建材投资有限责任公司注册资本调整为人民币 29,830.00 万元。截至评估基准日，被评估单位注册资本已经减至人民币 29,830.00 万元。2023 年 11 月 24 日（评估基准日后），上述减资事项完成工商变更登记。

纳入本次长期股权投资评估范围的子公司非洲犀牛有限公司采用美元作为记账本位币，其下属交叉点贸易有限公司、南非曼巴水泥有限公司、大陆水泥有限公司三家均采用南非兰特作为记账本位币。因此，本次评估中涉及的外币折算分别为南非兰特兑美元、美元兑人民币及南非兰特兑人民币。本次评估中根据中国银行发布的基准日外汇牌价-中行折算价，对上述本位币差异进行折算，具体取值为“100 兰特=5.23 美元”、“100 美元=717.98 人民币”、“100 兰特=37.52 人民币”。截止评估报告日，上述汇率已发生波动，截止评估报告日的汇率为“100 兰特=5.28 美元”、“100 美元=716.85 人民币”、“100 兰特=37.85 人民币”。根据《企业国有资产评估报告指南》第四十七条，“评估结论一般以人民币为计量币种，使用其他币种表示的，应当注明该币种与人民币在评估基准日的汇率”。

因此，本次评估中以基准日汇率对外币进行折算，未考虑评估基准日后汇率变化对评估结果的影响，提请评估报告使用者予以关注。

除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(六) 根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

评估对象存在的可能影响委估资产价值的瑕疵事项，在委托人(产权持有人)未作申报说明并且评估人员根据公开信息与执业经验不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 下属单位主要瑕疵事项

本项目被评估单位全资子公司非洲犀牛有限公司的主要资产为对交叉点贸易有限公司的股权投资。

2011 年 7 月份，犀牛公司与南非股东妇女基金、梅丽莎家族信托、非洲投资公司等股东签署《股东协议》并约定合资成立交叉点公司(CROSSPOINTTRADING274 (RF) (PTY) LTD，以下简称：CPT 或交叉点公司)，持股比例分别为 51%、23.9%、22.59%和 2.51%。但到 2013 年根据所投资曼巴水泥项目所需资金最终确定 CPT 公司资本金时，由于梅丽莎家族信托公司(以下简称：MFT)是以其在具有石灰石开采矿权的大陆水泥公司所持股权出资，与股东协议约定尚有 5.1%资本金差额，为此 2013 年 11 月，犀牛公司、交叉点公司以及大陆水泥、梅丽莎家族信托与沃克斯曼律师事务所签订了《股权融资协议》(以下简称“协议”)。根据该协议的约定，梅丽莎家族信托将其所持有的 2,550 股“B”类普通股(占“B”类普通股总股数的 5.1%)，确定为可销售的增量股份，此部分股权由非洲犀牛公司代为现金出资，但由梅丽莎家族信托行使该部分股份对应的表决权。

实际经营过程中，犀牛公司拥有上述 5.1%股份期权对应的收益权，MFT 拥有

上述 5.1%股份期权对应的表决权。截止本文件出具日，MFT 提出过赎回申请，但中非冀东建材投资有限责任公司和犀牛公司未就赎回申请给予明确解决时间，2013 年至评估基准日，上述 5.1%的股份期权数量没有变化。

2024 年 3 月 1 日，非洲犀牛公司与梅丽莎家族信托的受托人（THE TRUSTEES FOR THE TIME BEING OF THE MELISSA FAMILY TRUST）签署《股份出售协议》，双方约定梅丽莎家族信托以 85,580,000.00 兰特为交易对价，回购非洲犀牛公司代为现金出资的 2,550 股“B”类普通股以及代为支付的股东借款。因此，本次评估中对上述非洲犀牛公司代为现金出资的 2,550 股“B”类普通股以及代为支付的股东借款价值，以 2024 年 3 月 1 日签署的《股份出售协议》中约定的金额为基础，根据评估基准日兰特与美元折算汇率计算对应的股权和借款价值，提请评估报告使用者予以重点关注。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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；

（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对其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委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资

产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年四月二十九日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：郭佳

郭佳



资产评估师：程远航

程远航



二〇二四年四月二十九日