

内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司

# 资产评估报告

华信资评字（2016）第14号

呼伦贝尔华信资产评估事务所

2016年2月24日

# 资产评估报告书

华信资评字（2016）第 14 号

## 声 明

1、本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立，报告使用者应关注评估报告特别事项说明对评估结论产生的影响。

2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用有效期内评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告的使用期限。

4、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

7、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 资产评估报告书

华信资评字（2016）第 14 号

## 摘 要

呼伦贝尔华信资产评估事务所接受内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司的委托，根据国家有关资产评估规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人确定内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司，资产价值事宜所涉及的资产进行了实地察看与核实，并作了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要评估程序。据此，我们对委估资产在评估基准日的市场价值采用成本法进行评估。

经评估，截止 2016 年 2 月 20 日内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司资产价值，评估值为人民币大写：陆仟叁佰万元整（63,000,000.00 元）。

本报告仅为委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需要公开的情况外，评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请详见资产评估报告书全文。

评估项目负责人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



呼伦贝尔华信资产评估事务所  
2016年2月24日



# 资产评估报告书

华信资评字（2016）第 14 号

呼伦贝尔华信资产评估事务所接受内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，为确定内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司玫瑰大酒店（现乾豪大酒店）等五项房产价值，对所涉及的资产价值评估，在委托方及资产占有方有关人员密切配合和大力协助下，对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要实施的其它评估程序，对上述资产在 2016 年 2 月 20 日所表现的市场价值做出公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

本次评估的委托方：内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司；

## 二、评估目的

本次资产评估的目的是对内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司玫瑰大酒店（现乾豪大酒店）等五项房产，确定其在评估基准日的市场价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为固定资产—纳入本次评估范围的资产为内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司玫瑰大酒店（现乾豪大酒店）等五项房产价值。具体情况详见评估申报表。

## 四、价值类型及其定义

此次评估采用的是市场价值：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

1、本次评估的基准日为：2016 年 2 月 20 日。

2、确定该基准日主要是本所根据委托方的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，并与评估目的实现尽可能的接近，同时考虑本次评估对象的特殊性，同委托方共同协商，确定此评估基准日。

3、本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估工作行为依据

《业务约定书》

（二）评估法规依据

1、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

2、《资产评估准则—基本准则》财企[2004]20 号；

3、《资产评估职业道德基本准则》；

4、资产评估程序性准则（4 个）；

5、资产评估实体性准则（3 个）；

## 6、评估指导意见（5个）

### （三）评估产权依据：

房屋产权证：玫瑰大酒店胜利办事处字第 6311、公安局院内治安大队字第 114021102070、公安局院培训基地字第 114021102071、公安局院办公楼字第 114021102069、公安局院车库字第 114021102068。

### （四）评估取价依据

- 1、评估人员现场勘查、记录等；
- 2、资产评估常用数据参数手册；
- 3、委托方申报材料及其他资料；
- 4、有关询价资料和参数资料；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、《内蒙古自治区建设工程费用计算规则》2009年版
- 7、《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》2009年版
- 8、呼伦贝尔市建设工程造价管理站呼建字（2016）第1号《关于2015年度建设工程概预算价差预调办法的通知》
- 9、国家及地方政府规定建设项目主要税费标准
- 10、对房屋建筑物的实地勘查记录

## 七、评估方法

本次房产的评估采用成本法，其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

### 1、房产重置全价的确定

房产的重置全价通过测算和了解查阅市场价格行情取得。

### 2、成新率的确定

房产成新率的确定，查看房产的建筑年限、使用情况，维护等情况进行分析，参考房产外观、维护等情况，考虑，测算出其理论成新率，结合现场勘察打分确定的成新率，综合确定房产的成新率。

### 成新率的确定

1) 理论成新率=尚可使用年限/耐用年限×100%

### 2) 现场勘察成新率的确定

根据房产各部分的技术状况，通过现场勘察了解，分别打分确定其成新率。

### 3) 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察鉴定成新率×60%

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作主要分为以下六个阶段：

### （一）接受委托

- 1、接受资产评估项目委托；
- 2、确定评估目的和评估对象及范围；
- 3、签订资产评估业务委托协议；
- 4、与委托方商定评估基准日；
- 5、初步拟定评估方案。

### （二）评估前期准备工作阶段

- 1、拟定资产评估实施方案；
- 2、选派有经验的资产评估人员；
- 3、向委托方布置资产申报表；
- 4、评估机构制定资产评估工作计划。

### （三）资产清查阶段

评估人员根据委托方提供的相关资料对其所拥有的资产进行了清查核实，并进行了调查了解。

#### （四）评估估算阶段

1、根据资产申报提供的资料深入现场勘察核实，并请委托方熟悉情况的相关人员介绍资产的形成与现状；

2、根据委托评估资产的实际情况和特点，选择适宜的评估方法；

3、评估人员开展调研，收集相关信息，针对具体对象进行评定估算；

4、分析确定资产的评估价值。

#### （五）评估汇总阶段

1、对资产的评估结果进行汇总；

2、分析评估结论；

3、整理评估工作底稿；

4、撰写资产评估说明；

5、汇总编写资产评估报告书初稿；

6、评估机构内部逐级审核检验评估结果。

#### （六）提交报告阶段

1、征求委托方对资产评估报告书初稿的修改意见；

2、进行必要的修改和机构内部对评估报告的最终审核；

3、向委托方正式提交资产评估报告书。

### 九、评估假设

1、本报告书所称“评估价值”是以委估资产现有用途不变并继续经营，以及仍维持在评估基准日之状况和外部经济环境不变为假设条件而得出的，仅为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见；

2、本评估报告的成立前提为：①委托方提供的有关法律性文件与被评估资产有关的资料是真实的、完整的；②委托方本次经济行为按规定程序获得了国家有关行政主管部门的批准；

3、本报告书是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。没有考虑到将来可能承担的抵押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和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，评估结果一般会失效；

### 十、评估结论

经评定估算，截止评估基准日2016年2月20日，内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司因确定玫瑰大酒店（现乾豪大酒店）等五项房产价值评估值为人民币大写：陆仟叁佰万元整（63,000,000.00元）。

评估结论详细情况见评估明细表。

### 十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本所评估人员与委托方及资产占有方无任何利害关系，全体人员恪守职业道德和职业规范；

2、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；

3、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺；

4、本报告之附件是本报告的重要组成部分，和本报告具有同等法律效力  
以上说明特别提请报告使用者注意！

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估结论仅供委托方为评估目的的使用和送交相关主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不能随意向他人提供或公开。

2、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理。

①当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整；

②若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评定估价。

3、在市场条件和资产状况未发生重大变化时，此评估报告使用有效期自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，即 2016 年 2 月 20 日至 2017 年 2 月 19 日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告提出日期：2016 年 2 月 24 日。

# 房产评估技术说明

## 一、评估范围

列入本次评估范围的房产内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司玫瑰大酒店（现乾豪大酒店）等五项房产价值。

## 二、委估房产概况

委估房产简介：内蒙古牙克石五九煤炭（集团）有限责任公司评估房产包括：玫瑰大酒店始建于2004年砖混结构建筑面积9443.08平方米共七层商业用房，现正常营业；公安局院内治安大队始建于2000年砖混结构建筑面积437.76平方米共二层、公安局院培训基地始建于1991年砖混结构建筑面积216.9平方米共一层、公安局院办公楼始建于1991年砖混结构建筑面积2442.39平方米共五层、公安局院车库始建于1991年砖混结构建筑面积600.37平方米，这部分房产现闲置未用。

## 三、评估依据

委托单位提供的房屋建筑物清单；

国家及地方政府规定建设项目主要税费标准；

对房屋建筑物的实地勘查记录。

## 四、评估过程

评估人员本着客观、公正、实事求是的原则，恪守职业道德，在认真分析企业提供的有关资料和情况的基础上，对委估资产进行核算与盘点，查阅有关账目并与财务等人员交流，调整后按规定进行综合评定估算，最后汇总成评估汇总表，并对评定结果进行核查，确认无误后，编报成册。

## 五、评估方法

评估值=重置全价×成新率

### 1、房产重置全价的确定

房产的重置全价通过测算和了解查阅市场价格行情取得。

### 2、成新率的确定

房产成新率的确定，查看房产的建筑年限、使用情况，维护等情况进行分析，参考房产外观、维护等情况，考虑，测算出其理论成新率，结合现场勘察打分确定的成新率，综合确定房产的成新率。

### 成新率的确定

1) 理论成新率=尚可使用年限/耐用年限×100%

### 2) 现场勘察成新率的确定

根据房产各部分的技术状况，通过现场勘察了解，分别打分确定其成新率。

### 3) 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察鉴定成新率×60%

### 1、工程造价

《内蒙古自治区安装工程消耗量定额及基础价格》2009年版

呼伦贝尔市建设工程造价管理站呼建字（2013）第1号《关于2013年度建设工程概预算价差预调办法的通知》

国家及地方政府规定建设项目主要税费标准

### 2、前期及其它费用

(1)设计费；

(2)勘测费，依据建设[1991]316号《关于改进和调整工程勘察不合理收费办法和标准的通知》；

(3)建设单位管理费；



(4)工程监理费,依据国家物价局、建设部[1992]价费字 479 号《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》;

(5)工程保险费。

### 3、资金成本

付款形式按工程款在建设期均匀支付,具体计算方法如下:

资金成本率= $R \times a$

a—工期,以年为单位,根据工期定额计算;

R—根据 2015 年 10 月 24 日公布的固定资产贷款利率标准。

计算基数为工程造价加各项税费。

### 4、成新率

建筑物的成新率根据建筑物的理论成新率和观察成新率综合确定。

理论成新率=尚可使用年限/耐用年限 $\times 100\%$ ;

观察成新率=结构部分打分值 $\times$ 权数+装修部分打分值 $\times$ 权数+安装部分打分值 $\times$ 权数。

综合成新率=理论成新率 $\times 40\%$ +观察成新率 $\times 60\%$

## 六、评估过程

例:乾豪大酒店评估:

1、计算评估原值如下:

2、对该建筑进行现场勘察,了解结构、使用状况,参考原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》,运用建筑物现状打分法确定观察成新率。

测算步骤	内容构成	计算方法	结果	单位
1、计算工程造价	基础工程		880	元/㎡
	上部工程		1600	元/㎡
	电照工程		140	元/㎡
	采暖工程		77	元/㎡
	给排水工程		80	元/㎡
	工程造价	工程造价=∑分部工程	2777	元/㎡
2、前期及其他费用	设计费		1.20%	
	勘测费		0.40%	
	建设单位管理费		1.00%	
	工程监理费		2.00%	
	工程保险费		0.28%	
	综合费率	综合费率=∑各项费率	4.88%	
	前期及其它费用	工程造价 $\times$ 综合费率	135.52	元/㎡
3、资金成本率	工期		360.00	天
	年利率		4.75%	
	资金成本率	年利率 $\times$ (工期 $\div$ 365)	2.34%	
4、区位价			3000.00	
5、装修			1100.00	
5、资金成本	资金成本	(工程造价+前期及其它费用) $\times$ 资金成本率	68.22	元/㎡
6、评估单价	评估单价	工程造价+前期及其它费用+资金成本	7081.00	元/㎡
7、面积	建筑面积	实测	9443.08	
8、评估原值	评估原值	评估单价 $\times$ 建筑面积	66,866,449.48	元

观察成新率= $A \times KA + B \times KB + C \times KC$

A、B、C 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分现状得分,

KA、KB、KC 分别为结构部分、装修部分和安装部分的修正系数(权重),其

中 KA=0.8, KB=0.1, KC=0.1 该系数是由结构部分、装修部分和安装工程造价在总工程造价中所占的比例确定的。

$$\begin{aligned} \text{观察成新率} &= A \times KA + B \times KB + C \times KC \\ &= 80\% \end{aligned}$$

具体过程如下表:

结构部分 (标准分)	现状	得分A (%)
地基基础 (25%)	正常使用	20%
承重结构 (25%)	正常使用	18%
围护结构 (15%)	正常使用	15%
屋面板 (15%)	正常使用	15%
屋面板 (20%)	正常使用	15%
合计		83%
装修部分 (标准分)	正常使用	得分B (%)
门窗 (25%)	正常使用	20%
内粉饰 (20%)	正常使用	15%
外粉饰 (20%)	正常使用	15%
屋地面 (20%)	破损	15%
天棚 (15%)	正常使用	10%
合计		75%
安装部分 (标准分)	正常使用	得分C (%)
采暖 (40%)	集中供热	20%
给排水 (20%)	正常使用	20%
照明等 (40%)	正常使用	20%
合计		60%
观察成新率	$A \times KA + B \times KB + C \times KC$	79.90%

理论成新率是根据建筑物的基础、结构、装修等方面的使用状况决定的,其中基础和结构是决定成新率的主要因素,在计算公式中即为尚可使用年限与耐用年限之比。

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% = 80\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\% = 80\%$$

3、评估净值=评估原值×综合成新率

$$= 7081.44 \text{ 元/m}^2 \times 9443.08 \text{ m}^2 \times 80\%$$

$$= 53,496,480.00 \text{ 元。}$$

### 七、评估结果

内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司委估的玫瑰大酒店(现乾豪大酒店)等五项房产价值,于评估基准日2016年2月20日的评估结果为63,000,000.00元。

评估项目负责人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

皮培然  
15000026

中国注册  
资产评估师  
皮培然  
15000026

中国注册  
资产评估师  
头树国  
15030012

呼伦贝尔华信资产评估事务所  
2016年2月24日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

注册号

统一社会信用代码 91150782676926532B

名称 呼伦贝尔华信资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

主要经营场所 内蒙古自治区呼伦贝尔市牙克石市兴安东街红旗小区一号楼

执行事务合伙人 庞培然(委派代表:庞培然)

成立日期 2008年07月16日

合伙期限 2008年07月16日至2028年07月15日止

经营范围 各类资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(国家法律、法规规定应经审批的未获审批前不得生产经营)。  
(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)



登记机关

2015 年 月 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



# 资产评估资格证书

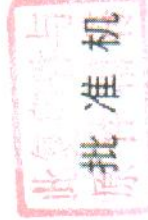
经审查，呼伦贝尔华信资产评估事务所 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：内财企[2008]530号

证书编号：15020036

批准机关：内蒙古自治区财政厅

发证时间：2008年6月27日





姓名: 庞培然

性别: 男

身份证号: 152104198310290916

机构名称: 呼伦贝尔华信资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月17日

初次注册时间: 1998年12月31日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

本人签名: 本人印鉴:

证书编号: 17000026

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2016年3月15日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 关树国

性别: 男

身份证号: 152104196804100334

机构名称: 呼伦贝尔华信资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月17日

初次注册时间: 2000年5月21日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

本人签名: 本人印鉴:

证书编号: 15030012

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

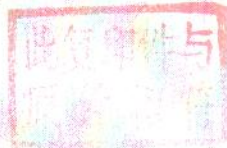
(盖章)

2016年 3月 11日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日