

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



甘肃荣华实业(集团)股份有限公司
拟质押担保所涉及的
武威荣华工贸集团有限公司
固定资产资产组之市场价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2021]第 S038 号
(共 2 册, 第 1 册)
评估基准日: 2020 年 12 月 31 日
资产评估报告日: 2021 年 4 月 6 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



资产评估报告(第 1 册)目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、产权持有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.....	1
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	18

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人(包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员)申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师(包括协助其工作的资产评估专业人员)已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

甘肃荣华实业(集团)股份有限公司
拟质押担保所涉及的
武威荣华工贸集团有限公司
固定资产资产组之市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 S038 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 甘肃荣华实业(集团)股份有限公司的委托,就 甘肃荣华实业(集团)股份有限公司拟以武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组进行质押担保之经济行,所涉及的 武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组于评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:因「荣华实业」为「荣华工贸集团」融资提供了贷款担保,甘肃荣华实业(集团)股份有限公司拟以武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组进行质押担保,为此,甘肃荣华实业(集团)股份有限公司委托本公司对武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组,与评估对象相对应的评估范围为武威荣华工贸集团有限公司焦煤厂一车间、二车间焦碳生产线设备及配套附属设施,包括:机器设备 129 项、房屋建(构)筑物 84 项。

三、评估基准日:2020 年 12 月 31 日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:成本法。

六、评估结论:

采用成本法评估的武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组于评估基准日的市场价值为: **82,996.45 万元** (大写:人民币捌亿贰仟玖佰玖拾陆万肆仟伍佰元整)。

评估结论在很大程度依赖委托人及产权持有单位所提供给我们的资料,同时评估结论是关于评估对象于评估基准日特定价值意见,不等同于评估对象可处置价值。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及本资产评估报告使用限制说明。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要:

1.纳入评估范围的固定资产资产组分布在甘肃省武威市凉州区发放镇沙子沟村武威荣华工贸集团有限公司厂区内,于 2014 年建成后,未投入使用,至 2020

年3月,部分固定资产投产使用。截至评估基准日,纳入评估范围的固定资产资产组未计提折旧。

2.纳入评估范围的房屋建筑物中:中控化验楼、配煤仓、煤塔、配电室、筛焦楼、沉淀池及泵房等13项房屋建筑物,总建筑面积16,754.39平方米,房屋所有权证号为武房权证凉州区字第20131728号和武房权证凉州区字第20131730号,上述房屋建筑物证载权利人为武威荣华工贸有限公司。武威荣华工贸有限公司于2015年9月17日公司名称变更为武威荣华工贸集团有限公司,截止评估基准日,房屋所有权证证载权利人未办理变更,武威荣华工贸集团有限公司承诺,上述建筑物权属归其所有,产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷,武威荣华工贸集团有限公司承担全部责任。

谨提请本资产评估报告使用人注意: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。



甘肃荣华实业(集团)股份有限公司
拟质押担保所涉及的
武威荣华工贸集团有限公司
固定资产资产组之市场价值

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 S038 号

甘肃荣华实业(集团)股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受 贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟以武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组进行质押担保之经济行为所涉及的 武威荣华工贸集团有限公司固定资产资产组于 2020 年 12 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、产权持有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

(一)委托人概况

委托人名称：甘肃荣华实业(集团)股份有限公司（以下简称「荣华实业」、贵公司）

统一社会信用代码：916200007102656365

法定住所：甘肃省武威市东关街荣华路 1 号

法定代表人：刘永

企业类型：股份有限公司

注册资本：66560 万人民币

上市时间：2001 年 6 月 26

股票代码：600311

营业期限：自 1998 年 11 月 12 日至 2048 年 11 月 12 日

主要经营范围：谷氨酸、生物发酵肥、淀粉及其副产品、饲料、包装材料、塑料制品的生产、批发零售；煤炭、焦炭、兰炭加工、贸易及进出口业务；建筑材料、农副产品的批发零售；农业种植、养殖；本企业及成员企业自产产品及相关技术的出口；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零部件及相关技术的进口、本企业的进料加工和“三来一补”（均不含国家限制和禁止的项目）；农副产品加工及深加工产品；玉米收购。（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）。

「荣华实业」1998年11月12日，在甘肃省工商行政管理局登记注册成立。

2000年11月，「荣华实业」被国家农业部、财政部、中国人民银行、中国证监会、国家工商局等八部委确认为151户农业产业化国家重点龙头企业之一。

2001年5月30日利用上海证券交易所系统，采用上网定价的方式向社会公开发行人民币普通股股票8000万股，发行后公司总股本20000万股；6月26日公司股票在上海证券交易所正式挂牌交易。

2005年6月，实施了2004年度资本公积金转增股本方案，以资本公积金向全体股东每1股转增0.3股，注册资本由20000万元变更为26000万元

2006年，以现有流通股股本10400万股为基数，以资本公积金向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东转增资本，流通股股东每持有10股流通股将获得7股的转增股份，变更后本公司的注册资本为人民币332,800,000.00元。

2007年9月，实施了资本公积金转增股本方案，以资本公积金向全体股东每1股转增1股，注册资本由332,800,000.00元变更为665,600,000.00元。

(二)产权持有单位概况

1.产权持有单位于评估基准日的基本信息

产权持有单位名称：武威荣华工贸集团有限公司（以下简称「荣华工贸集团」“产权持有单位”）

法定住所：甘肃省武威市凉州区新关街

法定代表人：张严德

企业性质：有限责任公司

注册资本：75595万人民币

主要经营范围：谷氨酸、味精、生物发酵肥、玉米淀粉及其副产品、化工产品（不含国家限制产品）的生产与销售；饲料销售；焦炭、兰炭及原煤的加工、储运及销售，矿产品（不含国家限制产品）开发、销售；生产设备、配套设备、厂房租赁业务；旅游服务，疗养；玉米原料及生产物资的储备、运输，牛羊养殖及生态治理。

营业期限：自2003年1月15日至2033年12月31日

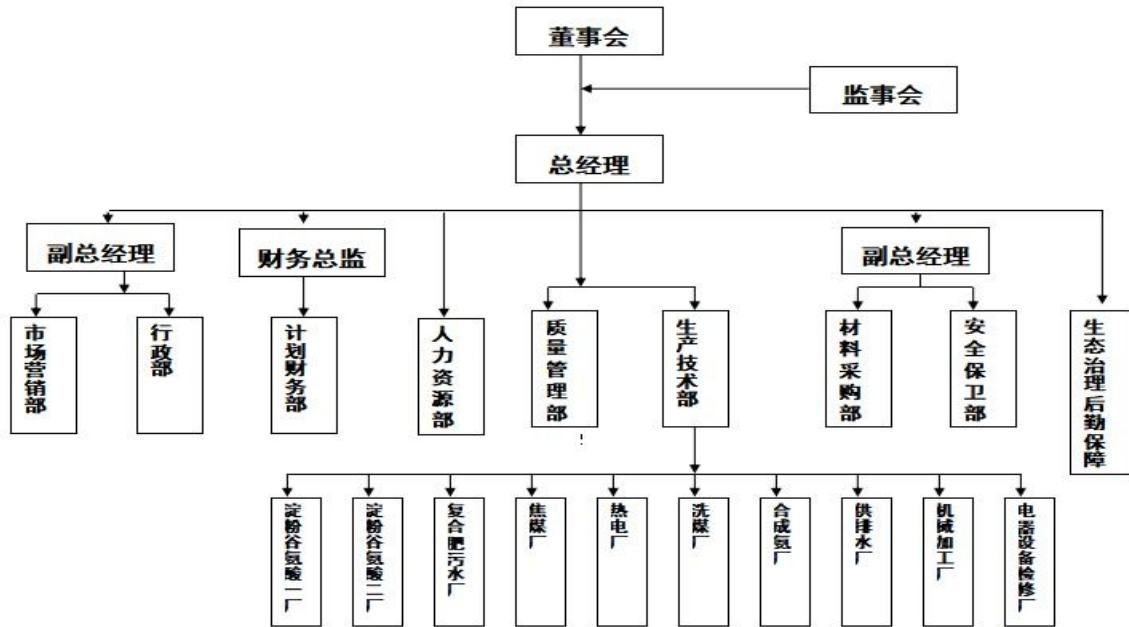
2.企业简介

「荣华工贸集团」创建于1986年，于2011年8月，按照武威城市总体规划要求，结合公司产业升级和技术改造，实施了整体异地搬迁。搬迁及配套建设项目有年产30万吨玉米淀粉线及其深加工项目、18万吨生物发酵肥及日处理2万吨污水处理生产线、年产150万吨炼焦、发电、供热循环工程项目，及配套的各类辅助设施等。其中年产150万吨炼焦、发电、供热循环工程经济项目生产稳定，热电厂已并网发电。生物化工产业链全线贯通后，将形成一座现代化的循环经济产业园。

3. 产权持有单位目前的经营管理结构

「荣华工贸集团」组织结构图如下：

武威荣华工贸有限公司管理机构示意图



4. 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人「荣华实业」为产权持有单位「荣华工贸集团」控股的公司，「荣华工贸集团」持有「荣华实业」1.09 亿股、16.37%的股权。

(三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

因「荣华实业」为「荣华工贸集团」融资提供了贷款担保，「荣华实业」拟以「荣华工贸集团」固定资产资产组进行质押担保，为此，「荣华实业」委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及「荣华工贸集团」固定资产资产组在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为「荣华工贸集团」固定资产资产组，与评估对象相对应的评估范围为「荣华工贸集团」焦煤厂一车间、二车间焦碳生产线设备及配套附属设施，包括：机器设备 129 项、房屋建（构）筑物 84 项。

(一) 产权持有单位申报评估的固定资产资产组

「荣华工贸集团」申报评估的固定资产资产组账面净值为 826,000,033.02 元。

固定资产资产组中各类资产于评估基准日的账面价值如表 3.1 所示。

表 3.1 「荣华工贸集团」申报评估的固定资产资产组汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面价值	
	账面原值	账面净值
房屋建筑物类	371,715,154.42	371,715,154.42
设备类	454,284,878.60	454,284,878.60
合计	826,000,033.02	826,000,033.02

注：上表数据由「荣华工贸集团」提供，未经审计。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。详细情况见资产评估明细表。

纳入评估范围的资产全部为固定资产，包括：房屋建筑物类资产和设备类资产。

其中：

1.房屋建筑物类：包括房屋建筑物和构筑物，账面价值 371,715,154.42 元，未计提减值准备，其中：

房屋建筑物共计 36 项，总建筑面积 31,012.37 平方米，账面价值 152,372,684.53 元，主要包括配煤仓、破碎机房、熄焦塔备煤栈桥、煤塔、筛焦楼、中控化验楼、C 区筛焦楼等，建筑结构为钢混结构。

上述房屋建筑物资产建成于 2014 年，整体维修保养状况良好，使用正常。

构筑物共计 48 项，账面价值 219,342,469.89 元，主要包括备煤栈桥、液压捣固站基础、A、B 区原煤堆场砟地坪、取料车轨道、24×15 孔焦炉基础、围墙、烟囱(75m) 和推、熄焦车轨道等。

2.设备类资产共 129 项，为机器设备和电子设备，账面价值：454,284,878.60 元，未计提减值准备，其中：

机器设备共计 81 项，账面价值 439,227,956.97 元，主要为 24×15 孔焦炉、装煤推焦车、平接熄焦车、液压捣固站、车载除尘装置、滑线装置、输送机、可逆反击锤式破碎机、高压电动机启动柜、桥架、熄焦泵等。

电子设备共 48 项，账面价值 15,056,921.63 元，主要为供电柜、进线柜、电容柜、馈电柜、联络柜、支架型钢、组合式母线排、滑线、铜铝鼻子、电线电缆、金卤灯、防爆灯等。

设备类资产是「荣华工贸集团」于 2014 年购入，截至评估基准日，一车间设备类资产建成未使用，二车间设备类资产正常使用。

(二)纳入评估范围的主要资产法律权属情况

1.房屋建筑物的法律权属情况

「荣华工贸集团」纳入评估范围的房屋建筑物，共计 36 项，总建筑面积 31,012.37 平方米。

表 3.2 「荣华工贸集团」委托评估的房屋的法律权属情况

序号	名称	坐落	类别结构	建成年月	面积(m ²)	产权证号	
1	配煤仓	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,585.00	武房权证凉州区 字第 20131728 号	
2	中控化验楼	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,899.75		
3	配煤仓	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,585.00	武房权证凉州区 字第 20131730 号	
4	煤塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,328.00		
5	配电室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	491.92		
6	熄焦塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	404.24		
7	筛焦楼	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	3,365.62		
8	沉淀池及泵房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	252.54		
9	中控化验楼	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,899.75		
10	B 区配电室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	491.92		
11	煤塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,328.00		
12	C 区 3#熄焦塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	404.24		
13	C 区 4#熄焦塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	404.24		
14	C 区筛焦楼	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	3,365.62		
15	C 区沉淀池及泵房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	252.54		
16	一次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00		未办理房屋所有 权证
17	二次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00		
18	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,073.00		
19	A、B 区原煤堆场办公室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	120.00		
20	A、B 区原煤堆场卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25		
21	间台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	2,400.00		
22	端台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	500.00		
23	A 区卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25		
24	A、B 区堆焦场职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	110.00		
25	A、B 区堆焦场机修办公室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	26.00		
26	熄焦塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	404.24		
27	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,073.00		
28	一次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00		
29	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	144.00		
30	职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	100.00		
31	B 区卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25		
32	C 区堆焦厂职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	42.00		
33	间台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	2,400.00		
34	端台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	500.00		
35	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	144.00		
36	焦煤实验室(造纸厂内)改造	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	160.00		
合计					31,012.37		

纳入评估范围的一次破碎机房、间台、熄焦塔、磅秤房及磅秤台等，共计 21 项房屋建筑物，建筑面积 11,953.99 平方米，截至评估基准日，未办理不动产

权证,上述房屋建筑物为「荣华工贸集团」自建,并已提供上述房屋建筑物的基建图纸、《工程竣工结算书》及相关财务资料,同时「荣华工贸集团」已出具声明,承诺其权属归「荣华工贸集团」所有,产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷,「荣华工贸集团」承担全部责任。

2.设备类资产的法律权属情况

纳入评估范围内的设备类固定资产,均为「荣华工贸集团」购入,已收集大型设备采购合同和发票。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的质押担保之事宜,该事宜的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

1.《甘肃荣华实业(集团)股份有限公司关于对武威荣华工贸集团有限公司焦炭生产线部分资产组进行资产评估的决议》。

(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,2016 年 12 月 1 日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次

修正;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3.《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正;2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正;根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)。

4.《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;2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布;2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过,2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布;2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过,2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布;2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

7.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年第 39 号)财政部、税务总局、海关总署 2019 年 3 月 20 日发布。

8.《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行)。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)资产权属依据

- 1.委托人和产权持有单位的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托人和产权持有单位的工商登记信息资料。
- 3.产权持有单位提供的《房屋所有权证》、重要设备购置合同和购置发票。
- 4.其他与产权持有单位业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

- 1.原城乡建设环境保护部颁的1984年11月发布的《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)。
- 2.甘肃省住房和城乡建设厅关于发布《甘肃省建筑与装饰工程预算定额地区基价》等定额地区基价的公告(甘建公告[2020]61号)。
- 3.关于印发《甘肃省建设工程概算定额及地区基价编制管理办法》(甘建价[2008]541号)。
- 4.甘肃省住房和城乡建设厅关于重新调整甘肃省建设工程计价依据增值税税率有关规定的通知(甘建价(2019)118号)。
- 5.武威市2020年第四季度建设工程I类材料信息价。
- 6.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 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;
- 8.评估基准日有效的贷款利率等有关资料。
- 9.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 10.与本次评估有关的其他参考资料。
- 11.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司执业政策和标准委员会发布的有关文件。

(六)其它参考资料

- 1.产权持有单位提供的资产评估申报表。

- 2.工程预(决)算及工程设计图纸等不
- 3.产权持有单位提供的焦煤厂工程结算审核报告
- 4.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法。

(二)评估方法的选择理由

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,本次评估房屋建(构)筑物和设备类资产选用成本法进行评估。

1.固定资产——房屋构筑物

房屋构筑物采用成本法评估,其中主要房屋构筑物的评估值计算公式为:

$$MV_B = V_{RB} \times \delta_{BZ}$$

$$V_{RB} = C_{QQB} + C_{ZHB} + C_{QTB} + C_{ZJB} + C_{PB}$$

$$\delta_{BZ} = \delta_{B1} \times 60\% + \delta_{B2} \times 40\%$$

其中:

MV_B ——某项房屋建筑物的评估值

V_{RB} ——某项房屋建筑物的重置全价

δ_{BZ} ——某项房屋建筑物的综合成新率

C_{QQB} ——某项房屋建筑物的前期费用

C_{ZHB} ——某项房屋建筑物的建筑安装综合造价

C_{QTB} ——某项房屋建筑物的其他费用

C_{ZJB} ——某项房屋建筑物的资金成本

C_{ZJB} ——某项房屋建筑物的合理利润

δ_{B1} ——某项房屋建筑物的现场观察打分成新率

δ_{B2} ——某项房屋建筑物的理论成新率

现场观察打分成新率是通过现场观察房屋的结构、装修和设备,并对结构(权重为 60%)、装修(权重为 30%)和设备(权重为 10%)进行评分,各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率;而理论成新率是根据预计的可使用年限与经济耐用年限确定的。即:

$$\delta_{B1} = \text{结构部分评分} \times 60\% + \text{装修部分评分} \times 30\% + \text{设备部分评分} \times 10\%$$

$$\text{理论成新率} \delta_{B2} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

某项房屋建筑物的评估值=其重置全价×成新率

(2) 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

$$MVE = VRE \times \delta EZ$$

上式中：

MVE——某项设备的评估值

VRE——某项设备的重置全价

δEZ ——某项设备的综合成新率

①对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

$$VRE = CGZE + CYZE + CATE + CQJE + CZJE - VAT$$

$$\delta EZ = \delta E1 \times 60\% + \delta E2 \times 40\%$$

以上各式中：

VRE——某项大型设备的重置全价

δEZ ——某项大型设备的综合成新率

CGZE——某项大型设备的购置价

CYZE——某项大型设备的运杂费用

CATE——某项大型设备的安装调试费用

CQJE——某项大型设备的前期及其他费用

CZJE——某项大型设备的资金成本

VAT——某项大型设备的可抵扣增值税

$\delta E1$ ——某项大型设备的现场观察打分成新率

$\delta E2$ ——某项大型设备的理论成新率

②对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 $VRE =$ 通用设备的不含税购置价

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建(构)筑物和设备进行了勘察。

(1)核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况。

对于设备类资产，我们根据各类设备评估申报明细表，对设备进行核实，核实内容主要包括：设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；调查并记录设备的实际使用情况和维护维修状况。

(2)资产权属的核实

根据企业提供的房屋产权证，评估人员对明细表中所列各项房屋的座落位置、面积等信息与权证、权属文件逐一核对，并到当地不动产登记中心进行权属登记信息查验。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

对于设备类资产，评估人员核对了设备的采购合同、发票以及财务凭证。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准

假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或产权持有单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量,我们进行了抽查核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对房屋、构筑物,我们以相关法律文书(如产权证等)所载数量进行评估;②对设备类资产,我们根据各类设备评估申报明细表,对设备进行抽查核实,核实内容主要包括:设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一。

十、评估结论

(一)评估结果

经上述成本法评估后,「荣华工贸集团」申报评估的固定资产资产组于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下:

固定资产资产组账面价值 82,600.00 万元,评估值 82,996.45 万元,评估增值 396.45 万元,增值率 0.48%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 固定资产资产组评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日 金额单位: 人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
----	----	-----	-----	-------	-----

		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
固定资产—焦炭生产线一车间	1	43,804.63	44,272.28	467.66	1.07%
房屋建筑物类	2	20,404.86	20,568.41	163.56	0.80%
设备类	3	23,399.77	23,703.87	304.10	1.30%
固定资产—焦炭生产线二车间	4	38,795.38	38,724.17	-71.21	-0.18%
房屋建筑物类	5	16,766.66	16,827.65	60.99	0.36%
设备类	6	22,028.72	21,896.52	-132.20	-0.60%
资产总计	7	82,600.00	82,996.45	396.45	0.48%

(二)评估增减值主要原因说明

评估增减值主要原因为：

项 目	增值额 (万元)	增值率 (%)	变 动 原 因
房屋建筑物类	224.55	0.60	房屋建筑物建成时间较早，近年来人工费、建材价格及机械台班费上涨形成。
设备类	171.90	0.38	由于评估基准日市场购置价、非标设备制作成本高于账面成本、人工成本增加，形成评估增值。

(三)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「荣华工贸集团」固定资产资产组于评估基准日的市场价值为人民币：**82,996.45**万元（大写：人民币捌亿贰仟玖佰玖拾陆万肆仟伍佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年12月31日至2021年12月30日止。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.房屋建筑物产权瑕疵

「荣华工贸集团」纳入评估范围的房屋建筑物，共计36项，其中一次破碎机房、间台、熄焦塔、磅秤房及磅秤台等，共计21项房屋建筑物，建筑面积11,953.99平方米，截至评估基准日，未办理不动产权证。

11.1「荣华工贸集团」未办理房屋所有权证明细表

序号	名称	坐落	类别结构	建成年月	面积(m ²)
1	一次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00
2	二次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00
3	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,073.00

4	A、B区原煤堆场办公室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	120.00
5	A、B区原煤堆场卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25
6	间台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	2,400.00
7	端台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	500.00
8	A区卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25
9	A、B区堆焦场职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	110.00
10	A、B区堆焦场机修办公室	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	26.00
11	熄焦塔	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	404.24
12	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	1,073.00
13	一次破碎机房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	741.00
14	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	144.00
15	职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	100.00
16	B区卫生间	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	178.25
17	C区堆焦厂职工房	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	42.00
18	间台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	2,400.00
19	端台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	500.00
20	磅秤房及磅秤台	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	144.00
21	焦煤实验室(造纸厂内)改造	凉州区发放镇沙子沟村	钢混	2014-12	160.00
合计					11,953.99

上述房屋建筑物为「荣华工贸集团」自建，并已提供上述房屋建筑物的基建图纸、《工程竣工结算书》及相关财务资料，同时「荣华工贸集团」已出具产权声明，承诺其权属归「荣华工贸集团」所有，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，「荣华工贸集团」承担全部责任。

2.纳入评估范围的房屋建筑物中：中控化验楼、配煤仓、煤塔、配电室、筛焦楼、沉淀池及泵房等 13 项房屋建筑物，总建筑面积 16,754.39 平方米，房屋所有权证号为武房权证凉州区字第 20131728 号和武房权证凉州区字第 20131730 号，上述房屋建筑物证载权利人为武威荣华工贸有限公司。武威荣华工贸有限公司于 2015 年 9 月 17 日变更公司名称为武威荣华工贸集团有限公司，截止评估基准日，房屋所有权证证载权利人未办理变更，「荣华工贸集团」承诺，上述建筑物权属归其所有，产权无异议。如因房屋产权引起的纠纷，「荣华工贸集团」承担全部责任。

(二)其他需要说明的事项

1.纳入评估范围的固定资产资产组分布在甘肃省武威市凉州区发放镇沙子沟村「荣华工贸集团」的厂区内，于 2014 年建成后，未投入使用，至 2020 年 3 月，部分固定资产投产使用。截至评估基准日，纳入评估范围的固定资产资产组未计提折旧。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于

委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师符嵩波、呼友明于2021年4月6日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年四月六日

资产评估师:

符嵩波



资产评估师:

呼发明



固定资产资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1

产权持有单位：武威荣华工贸集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
固定资产—焦炭生产线一车间	1	43,804.63	44,272.28	467.66	1.07%
房屋建筑物类	2	20,404.86	20,568.41	163.56	0.80%
设备类	3	23,399.77	23,703.87	304.10	1.30%
固定资产—焦炭生产线二车间	4	38,795.38	38,724.17	-71.21	-0.18%
房屋建筑物类	5	16,766.66	16,827.65	60.99	0.36%
设备类	6	22,028.72	21,896.52	-132.20	-0.60%
资产总计	7	82,600.00	82,996.45	396.45	0.48%



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司