



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
关于上海证券交易所  
《关于甘肃荣华实业（集团）股份有限公司 2021  
年年度报告的信息披露监管问询函》的说明

鹏信释字[2022]GGS0601 号

上海证券交易所上市公司管理二部：

遵照 贵部《关于甘肃荣华实业（集团）股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函〔2022〕0541 号，以下简称“问询函”）之指示，就问询函中涉及需要 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“评估师”或“我们”）作为评估师发表专业意见的部分，我们在审慎复核的基础上说明如下：

**问询事项：** 问询函中要求评估机构发表专业意见的以下事项：

（2）结合前期资产评估情况、评估参数与报告期内焦炭业务实际盈利状况等，说明前期评估是否合理，抵押焦炭资产能否有效保证上市公司利益；  
请评估机构对上述事项发表专业意见。

**【公司回复】**

甘肃荣华实业（集团）股份有限公司焦煤厂 2020 至 2021 年生产情况如下：

一、2020 年 4 月份投产，全年生产焦炭 23.64 万吨，销售焦炭 21.73 万吨，实现营业收入 33877.71 万元。

二、2021 年生产焦炭 36.91 万吨，销售焦炭 34.99 万吨，实现营业收入 83446.82 万元。

**【评估师说明】**

**1.本次评估的基本情况**

申报评估的固定资产资产组，为截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日焦煤厂一车间、二车间焦炭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，资产组账面价值 82,600.00 万元。

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，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。





## 2.评估过程及关键参数的选取

### (1)房屋建（构）筑物资产评估过程及关键参数的选取依据

#### 1)评估计算公式

本次评估房屋建（构）筑物类资产采用重置成本法进行评估，评估值计算公式如下：

$$M_{VB}=V_{FB} \times \delta_{BZ}$$

其中：

$M_{VB}$ ——房屋建筑物的评估值

$V_{FB}$ ——房屋建筑物的重置全价

$\delta_{BZ}$ ——房屋建筑物的综合成新率

#### 2) 主要取价依据

A.被评估企业提供的工程预(结)算及工程设计图纸等有关资料。

B.原城乡建设环境保护部颁布的 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）。

C.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)。

D.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）。

E.武威市 2020 年第四季度建设工程 I 类材料信息价。

F.《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）。

G.评估基准日有效的贷款利率等有关资料。

#### 3)关键参数的计算过程

房屋建（构）筑物类固定资产采用重置成本法进行评估涉及的关键参数为重置全价和成新率，参数确定过程如下：

A.重置全价=含税建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### ①含税建安综合造价

根据被评估企业提供的工程预(结)算及工程设计图纸等有关资料、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)、《武威市 2020 年第四季度建设工程 I 类材料信息价》采用决算调整法计算含税建安综合造价。

##### ②前期及其他费用



建设工程前期及其他费用按照资产所属项目建设投资额，按照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、招投标代理费、可行性研究费、环评费等取费项目，参照相关规定的取费标准执行。

前期及其他费用费率及参考文件

序号	项目名称	取费基数	费率%	取费参考文件
一	按工程造价计取			
1	建设单位管理费	工程造价	1.16%	财政部 财建[2016]504 号
2	工程监理费	工程造价	2.10%	发改价格(2007)670 号（参考）
3	勘察费设计费	工程造价	4.80%	计委建设部计价(2002)10 号（参考）
4	招投标代理费	工程造价	0.08%	计价格(2002)1980 号（参考）
5	环境评价费	工程造价	0.17%	计委环保总局计价格(2002)125 号（参考）
6	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.50%	计委计价格(1999)1283 号（参考）
	小计		8.81%	
二	按建筑面积计取			
1	城市基础设施配套费	建筑面积	50 元/m <sup>2</sup>	甘价服务[2002]216 号
	小计		50.00	

### ③资金成本

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

按照资产所属项目的合理建设工期，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，本次评估按建设期 2 年贷款利率计取。

### ④可抵扣增值税

根据“财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号”文件和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），对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置全价扣除相应的增值税。

含税建安工程造价可抵扣增值税=含税建安工程造价÷(1+9%)×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=含税建安工程造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+环境影响评价费率+项目建议书费及可行性研究费)/1.06×6%

### B.成新率

对于房屋建（构）筑物类资产，我们采用现场观察打分成新率和理论成新率综合确定成新率，计算公式：

综合成新率  $\delta_{BZ}$  = 现场观察打分成新率×60%+理论成新率×40%

根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准（试行）》，观察房屋的结构、装修和设备并进行打分，各项打分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率。

现场观察打分成新率=结构部分评分×60%+装修部分评分×30%+设备部分评分×10%

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

理论成新率中经济耐用年限参照《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社，2011 年 11 月第一版）取值，申报评估的主要房屋建（构）筑物经济耐用年如下表所示：

一、房屋	寿命年限（年）
(1) 钢筋混凝土结构（包括框架结构、剪力墙结构、框架—剪力墙结构等）	
生产用房	50
二、建（构）筑物	
(1) 其他建（构）筑物	30

注：上表数据摘自《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）

## (2)设备类资产评估过程及关键参数的选取依据

### 1)评估计算公式

设备类资产采用成本法评估，其中设备的评估值计算公式如下：

$$M_{VE}=V_{RE} \times \delta_{EZ}$$

上式中：

$M_{VE}$ ——设备的评估值

$V_{RE}$ ——设备的重置全价

$\delta_{EZ}$ ——设备的综合成新率

### 2)主要取价依据

A.被评估企业提供的设备采购合同、发票以及评估人员通过向生产厂家电话询价和网络询价获取的价格资料。

B.《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）。

C.评估基准日执行的中国人民银行公布的贷款利率。

D.《机电产品报价手册》机械工业信息研究院编。

### 3)关键参数的计算过程

设备类资产采用重置成本法进行评估涉及的关键参数为重置全价和成新率，参数确定过程如下：

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

重置全价=设备的购置价+设备的运杂费用+设备的安装调试费用+设备的前期及其他费用+设备的资金成本-设备的可抵扣增值税

A. 重置全价

a.设备的购置价



评估人员根据被评估企业提供的设备采购合同以及评估人员通过向生产厂家电话询价和网络询价获取的价格资料,并分析询价结果的合理性,确定设备购置价。

#### b.设备的运杂费用、设备的安装调试费用

参考《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)确定设备类资产的运输费、安装调试费等参数指标,《机械行业国产设备运杂费率表》运杂费按照不同区域取费、安装调试费根据不同设备类型取费。

对设备的购置费中包含了运杂费、安装调试费的,不再考虑。

#### c.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照资产所属项目建设投资额,按照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、招投标代理费、可行性研究费、环评费等取费项目,参照相关规定的取费标准执行。

前期及其他费用费率及参考文件

序号	项目名称	取费基数	费率%	取费参考文件
一	按工程造价计取			
1	建设单位管理费	投资额	1.16%	财政部 财建[2016]504号
2	工程监理费	投资额	2.10%	发改价格(2007)670号(参考)
3	勘察费设计费	投资额	4.80%	计委建设部计价(2002)10号(参考)
4	招投标代理费	投资额	0.08%	计价格(2002)1980号(参考)
5	环境评价费	投资额	0.17%	计委环保总局计价格(2002)125号(参考)
6	项目建议书费及可行性研究费	投资额	0.50%	计委计价格(1999)1283号(参考)
	合计		8.81%	

#### d.资金成本

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

按照评估资产项目的合理建设期,参照评估基准日中国人民银行发布的贷款利率。本次评估的设备订货到安装投入使用在一年以内,故设备评估取一年期贷款利率。

#### e.设备的可抵扣增值税

设备的可抵扣增值税=设备的购置价(含税价)÷(1+13%)×13%

#### B.成新率

对于设备类资产,我们采用现场观察打分成新率和理论成新率综合确定成新率,计算公式:

综合成新率  $\delta_{BZ}$  = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

现场观察打分成新率由评估人员现场进行勘察确定。

理论成新率中经济耐用年限参照《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)《机器设备经济使用寿命参考表》取值。化工工业专用设备经济年限为10~20年、变配电设备经济年限为16~20年,根



据不同的设备类型取值。

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

重置全价  $V_{RE}$  = 通用设备的不含税购置价

综合成新率  $\delta_{EZ}$  = 理论成新率  $\delta_{E2}$  × 调整系数 0

### 3.关于本次评估结论的合理性说明

经采用上述成本法评估后，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%。其中房屋建筑物类资产评估增值 224.55 万元，增值率 0.60%，增值主要原因是：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；设备类资产评估增值 171.90 万元，增值率 0.38%，增值主要原因是：由于评估基准日市场购置价、非标设备制作成本的上涨，形成评估增值。

本次评估中相关取价标准的数据来源可靠性强且距本次评估基准日较近，我们认为，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，相关固定资产的评估结果具有合理性。

### 4.关于资产组于评估基准日状况的说明

本次评估资产组为化工焦煤生产线，评估基准日其生产线设备完整、房屋建筑物状况良好，资产状况正常，本次评估中未发现资产存在功能性贬值的情形。

我们认为，相关固定资产在本次评估时影响其价值的因素已恰当考虑，各项资产的评估结果合理。

特此说明！

（以下无正文）



（此页无正文，为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司《关于上海证  
券交易所<关于甘肃荣华实业（集团）股份有限公司 2021 年年度报告的信息披露监  
管问询函>的说明》之盖章页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年六月六日

