

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1515190003202200004
合同编号:	约第004号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	内嘉信达评报字[2022]第004号
报告名称:	包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试所涉及的房屋建(构)筑物及部分机械设备的公允价值减去处置费用后的净额资产评估报告
评估结论:	140,624,704.00元
评估机构名称:	内蒙古嘉信达土地资产评估有限责任公司
签名人员:	刘灵君 (资产评估师) 会员编号: 15020051 张桂英 (资产评估师) 会员编号: 15030003
 (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。

生成日期: 2022年01月06日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测
试所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的
公允价值减去处置费用后的净额
资产评估报告**

内嘉信达评报字[2022]第004号

（共2册，第1册）

内蒙古嘉信达土地资产评估有限责任公司

2022年4月6日

目录

声明.....	1
摘要.....	2
报告正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和范围.....	5
四、价值类型和定义.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法及释义.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	18
附件.....	19

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职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、行政法规和本资产评估报告载明的适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。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估报告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。

四、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。

五、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。

六、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它方式确认；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。

七、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，对相关当事人没有偏见。

八、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。

九、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。

包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试 所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的 公允价值减去处置费用后的净额

资产评估报告（摘要）

内蒙古嘉信达土地资产评估有限责任公司接受包头华资实业股份有限公司委托，依照《中华人民共和国资产评估法》及其他相关法律、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，采用成本法，履行一系列资产评估程序，对包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试，所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备于评估基准日2021年12月31日的公允价值减去处置费用后的净额进行资产评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、评估目的：包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试，需要对所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的公允价值减去处置费用后的净额进行资产评估，提供价值参考。

二、评估对象及范围：

评估对象为包头华资实业股份有限公司资产评估申报表列示的房屋建筑物100项，构筑物34项及机器设备778项；委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的经济行为涉及的评估对象和范围一致（详见资产评估申报明细表）。

三、价值类型：公允价值减去处置费用后的净额。

四、评估基准日：2021年12月31日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论及分析

（一）评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，采用重置成本法，对包头华资实业股份有限公司的部

分固定资产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日评估价值为 140,624,704.00 元，人民币大写金额为：壹亿肆仟零陆拾贰万肆仟柒佰零肆元整，评估增值 58,921,963.98 元，增值率为 72%。在使用本评估结论时，特别提请报告使用者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。

七、评估结论有效期限

评估报告使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内评估结论有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试
所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的
公允价值减去处置费用后的净额

资产评估报告正文

内嘉信达评报字[2022]第 004 号

包头华资实业股份有限公司：

内蒙古嘉信达土地资产评估有限责任公司接受包头华资实业股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，依照《中华人民共和国资产评估法》及其它相关法律、行政法规，资产评估准则，对包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的公允价值减去处置费用后的净额进行了资产评估工作。本资产评估机构及资产评估专业人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘查、市场调查与询证，对委评资产在评估基准日2021年12月31日表现的公允价值减去处置费用后的净额进行资产评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位

公司名称：包头华资实业股份有限公司

法定住所：内蒙古自治区包头市国家稀土高新技术开发区南路

法定代表人：宋卫东

注册资本：人民币48,493.20万元

经营范围：生产、销售：糖、糖蜜；经营本企业生产的产品和相关技术的出口业务；经营本企业生产所需原辅材料，机械设备、仪器仪表及零配件的进口业务；开展本企业对外合作生产和补偿贸易业务。

（二）委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人与被评估单位均为包头华资实业股份有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试，需要对所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备的公允价值减去处置费用后的净额进行资产评估，提供价值参考。

三、评估对象和范围及委评资产状况

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为包头华资实业股份有限公司资产评估申报表列示的房屋建筑物100项，构筑物34项及机器设备778项；委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(二) 委评资产状况

本次评估实物资产为固定资产—房屋建筑物、构筑物、机器设备。具体情况如下：

项 目	数量	单 位	账面价值	
			原 值	净 值
1 房屋建筑物	100	栋（个）	183,750,082.24	47,233,764.44
2 构筑物	34	栋（个）	68,240,297.53	20,281,291.64
3 机器设备	778	项	195,940,833.75	14,187,683.94
合 计			447,931,213.52	81,702,740.02

1. 房屋建（构）筑物

本次评估范围内房屋建筑物100栋，构筑物34栋（个），全部房屋建筑物及构筑物保存完好，其中制糖生产线厂房、干粕生产线厂房、热电厂房及酒精生产线厂房，具有层高、承重要求高、造价高特点。

15

2. 机械设备

本次评估范围内机械设备主要为甜菜制糖生产线，利用制糖废密酒精生产线（70%以上设备为不锈钢制品），制糖甜菜丝生产饲料颗粒生产线、辅助设备等。

从世界范围内甜菜制糖工艺过程，利用制糖废密制造食用酒精工艺过程，制糖甜菜丝生产饲料干粕颗粒工艺过程均为物理过程，无化学反应，上述工艺技术在国内均未有发生重大变化，本次评估甜菜制糖生产线，产量规模在国内属于中等偏下，截至2018年年末内蒙古地区仍有新投产甜菜制糖生产线开工生产。由于近年国家对甘蔗种植扶持政策及食糖进口政策，甜菜制糖生产行业属于微利或亏损状况，查阅从国家相关政策，评估范围内生产线不属于淘汰落后产能生产设备及生产工艺技术范围内固定资产。

四、价值类型和定义

1、本报告所述“价值类型”是指本资产评估机构及资产评估专业人员对所委托评估资产评估结果的价值属性及其表现形式。不同价值类型从不同角度反应资产评估价值的属性和特征。不同的价值类型所代表的资产评估价值不仅在性质上是不同的，在数量上往往也存在着较大差异。

2、本次评估我们按照《以财务报告为目的的评估指南》及《企业会计准则第8号—资产减值》的要求选择资产的公允价值减处置费用的净额作为本评估报告的价值类型。

五、评估基准日

为保证评估结论的时效性，并与评估目的的实现尽可能接近，我们根据本评估项目所服务的经济行为性质，经与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为2021年12月31日。

本评估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

在本评估项目工作中，资产评估专业人员所遵循的相关法律、行政法规、资产评估准则以及评估工作中参考的文件资料和价格信息包括资产评估工作的行为依据、法律依据、准则依据、权属依据及取价依据。

(一) 行为依据

包头华资实业股份有限公司与我所订立的资产评估委托合同。

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第97号令）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第13届全国人民代表大会第3次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

5、其它与资产评估相关的法律、行政法规文件。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8、《企业会计准则第8号——资产减值》（财政部财企[2006]3号）；

9、《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）；

10、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

11、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

12、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

15、《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、包头华资实业股份有限公司提供的资产评估申报表；
- 2、包头华资实业股份有限公司提供的不动产权证书复印件；
- 3、包头华资实业股份有限公司提供的其他相关资料。

(五) 取价依据

- 1、市场询价；
- 2、《2020机械行业产品报价手册》；
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料。

七、评估方法及释义

(一) 评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括重置成本法、市场法和收益法。

1、成本法，是指首先估测被评估资产（对部分资产或资产组合）的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除，从而得到被评估资产价值的评估思路，重置成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

2、市场法是指将评估对象与参考案例、在市场上已有交易案例的同类资产进行因素修正、比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

3、收益法是指通过将评估资产可以预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法适用的条件是与被评估资产具有独立获利能力，而且相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

(二) 评估方法的选择

遵照《资产评估基本准则》的相关要求：资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和重置成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评

估方法。

由于本次评估范围内的委估资产为被评估单位部分固定资产，是多个资产组部分资产，不能够构成一个或多个完整资产组，且停产多年，故不适宜采用市场法及收益法，因此本次评估采用重置成本法。

(三)评估方法的具体应用

根据提供的固定资产明细清单，逐一进行核对，并由评估人员会同工程技术人员对设备进行必要的现场调查和核实。在此基础上，根据固定资产的使用状态和特点，对固定资产采用重置成本法评估。

1、房屋建（构）筑物的评估

纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物，评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上根据其功能特点、使用状况和资料取得情况，同时考虑本次评估范围内建（构）筑物均为工业用途，故采用重置成本法评估。

重置成本法，即从建（构）筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建（构）筑物的重置价格或重建价格，结合成新率，计算建（构）筑物的评估值。

评估价值=重置全价×综合成新率-处置费用。

(1) 重置全价的确定

重置单价=工程综合造价+前期及其他费用+工程项目管理费+资金成本，重置全价=重置单价×建（构）筑物面积。

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物主要采用典型案例法，即根据同类建筑物的工程预决算进行个别因素调整确定建安成本单价，同时考虑前期工程费及其他费用、资金成本因素求和确定重置成本单价，以产权证登记面积计算出建筑物重置全价。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

(2) 综合成新率的确定

采用下列方法确定其综合成新率，其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%；

现场勘察成新率：将影响建（构）筑物成新率程度的主要因素分为三部分：基

23

础结构部分、硬覆盖部分、设备部分(水电配套等)。通过上述建(构)筑物造价中影响因素各占的比重,确定不同结构形式建筑各因素的标准分值,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) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率-处置费用

2、机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单,逐一进行核对,做到账表、账实相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,由工程技术人员对设备进行必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用重置成本法。

具体公式如下:

评估值=重置全价×成新率-处置费用

(1) 重置价值的确定

重置成本由购置费(含运杂费、安装调试费)、工程项目管理费、资金成本等部分构成。

重置全价计算公式:

重置全价=设备购置费(含运杂费、装调试费)+工程项目管理费+合理的资金成本

评估值=重置全价×成新率-处置费用

重置全价所包含的各项费用的计算标准如下:

①设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备,根据设备的用途、功能、主要技术参数指标,主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产商、设备经销商询价等途径,取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格,在此基础上确定设备的购置价;对年久已被淘汰不再继续生产的设备,按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

②工程项目管理费的确定

项目建设管理费包括、可研报告费用、环境评价费用、招投标、工程监理费、

工程竣工验收等相关费用，一般大型、成套生产线设备予以计取。依据财建[2016]504号，财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知确定。

③资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款基准利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

(2) 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，根据设备现状及设备运行、维护保养状况、充分考虑设备的设计、制造、使用情况以及维护状况等因素，并分析实体性、功能性和经济性贬值因素，综合判断评估基准日设备的成新率。

①使用年限成新率的确定

使用年限成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

②观测法成新率的确定

在评测设备成新率时，重点观测了解设备的以下情况：

- a. 设备现时技术性能状况；
- b. 在占用时间内设备开动是否饱满；
- c. 购入后实际使用年限；
- d. 设备维护保养状况；
- e. 是否发生过重大故障；
- f. 查阅设备档案，了解关键零部件更换情况；
- g. 设备配套完整性；
- h. 设备工况是否恶劣。

在评测设备使用过程的各项影响因素基础上，结合《资产评估常用数据和参数手册》机器设备成新率评估参考表各项内容，综合分析确定设备的综合成新率。

③综合成新率的确定

综合成新率采用权重法，年限法成新率权重 40%，观测法成新率权重 60%。公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+观测法成新率×60%

对于已经提足折旧超期使用的设备，如能继续发挥其功能，按现场勘察成新率确定综合成新率。

(3) 资产处置费用的确定

按现行税收制度简易税率 3%计算减半征收，实收为 2%，城建、教育费加、地方教育费三项费用合计为 12%，其他杂费取值评估值的 0.2%。

处置费=(重置成本×成新率)×2%+简易税率征收增值税额×12% + 其他杂费
=(重置成本×成新率)×2% × (1+12%) + (重置成本×成新率)×0.2%
=(重置成本×成新率)×[2%×(1+12%)+0.2%]
=(重置成本×成新率)×2.44%

(4) 评估值的计算

设备评估值=重置全价×综合成新率-处置费用

八、评估程序实施过程 and 情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

(一) 前期准备阶段

1、接受委托后，评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产情况，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报明细表，协商进场时间和工作进度等事项。

2、根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3、根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行配置分工，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

(二) 现场清查阶段

1、根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况和资产存量，为价值评估做好基础工作。

2、结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3、资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4、深入企业了解企业的经营、管理和发展目标，掌握企业的经营业绩。

分析对被评估单位财务指标，复核预测资料，并与有关财务记录数据进行核实；向相关资产管理咨询资产管理、运行和经营状况；了解企业人、财、物等资源配置及其产生的收益情况。

5、根据企业提供的资产评估申报明细表及资料清单，与现场盘点表中填列的规格、型号、数量、主要配置等进行核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到评估申报表与实务相符一致。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在企业有关管理配合下，对实物资产进行了现场勘查，填写设备现场勘查鉴定作业表；了解了实物资产的管理制度、维修保养制度及其利用现状，为评定测算实物资产的成新率建立第一手资料。

2、进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对待评估实物资产价值进行评定估算。

（四）评估汇总，提交报告阶段

1、根据评估小组对各类资产价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2、在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3、根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4、在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核的基础上，

与委托人和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍将按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。它意味着企业在出售、兼并、重组、合并以后，其继续使用价值持续发生作用，提供的产品或服务仍能满足市场需求，并产生一定的效益。

（二）一般假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

4、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，采用成本法，对包头华资实业股份有限公司资产评估申报表所列示固定资产于评估基准日2021年12月31日评估价值为140,624,704.00元，人民币大写金额为：壹亿肆仟零陆拾贰万肆仟柒佰零肆元整，评估增值58,921,963.98元，增值率为72%。

评估结果汇总表



金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
1 房屋建筑物	183,750,082.24	47,233,764.44	185,430,461.00	90,830,790.00
2 构筑物	68,240,297.53	20,281,291.64	38,539,146.00	23,600,742.00
3 机器设备	195,940,833.75	14,187,683.94	126,562,521.65	26,193,172.00
合 计	447,931,213.52	81,702,740.02	350,532,128.65	140,624,704.00

(二) 评估结论分析

1、房屋建筑物类固定资产评估增值

评估范围内房屋建筑物及构筑物账面原值251,990,379.77元，净值67,515,056.08元，评估增值46,916,475.92元，其中：房屋建筑物评估增值43,597,025.56元；构筑物评估增值3,319,450.36元。

评估增值原因：

35

(1) 部分委估房产系上世纪 50 年代初期建成，建设年代较早，造价相对较低，部分房屋建筑物账面净值为 0.00 元，加之物理损耗低于财务制度规定折旧年限，故评估增值。

2、机械设备类固定资产评估增值

评估范围内机械设备账面原值 195,940,833.75 元，净值 14,187,683.94 元，评估增值 12,005,488.06 元。

评估增值原因：

由于 2018 年 4 月已有评估机构对机器设备计提减值 102,229,666.60 元，原账面净值较低，加之部分机器设备购建较早，账面净值为 5%的残值，实际机器设备物理损耗低于财务制度规定的折旧年限，故评估增值。

评估结论详见资产评估清查明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本评估机构评估师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，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 产权瑕疵事项

本次评估过程中未发现产权瑕疵事项。

(二) 资产权利受限事项

本次评估过程中未发现资产权利受限事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估过程中未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 其他需要说明的事项

1、本评估报告中所列示的评估假设及限制条件是本次评估的前提，仅在评估基准日时成立，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

2、本评估报告是在委托人、被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任；评估人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下

的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估人员对该资料及其来源进行必要的核查和披露，不应视为是对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

3、本评估机构对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

4、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、我们已考虑本次申报评估资产出售应承担的费用，评估结论不含税，我们也未对各类资产的重估增值额作任何纳税考虑。

6、评估报告使用人在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点，并以合理的方式理解、使用评估报告。如在资产和市场状况以及评估基准日与经济行为决策日已经发生重大变化时，应作必要调整，不能直接根据评估结论决策；不要不考虑使用人自身的实际状况与假设条件、限制条件之间的关系，而盲目地简单采用评估结论。

7、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考，不应视为评估目的实现的保障；资产评估师只对评估结论本身符合职业规范要求负责，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。

（五）评估基准日期后重大事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项，本项目不存在评估师知悉的应予披露的评估基准日期后重大事项；

2、在评估基准日后、报告有效期以内，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，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估作价。

(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。

以上事项提请报告使用者关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途;
- 2、本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用人使用;
- 3、评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体, 需经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约定的除外;
- 4、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。

本评估报告自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日有效, 超过这一时限需聘请评估机构重新进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2022 年 4 月 6 日, 为评估结论正式提出的日期。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构法定代表人:



资产评估师:



内蒙古嘉信达土地资产评估有限公司

二〇二二年四月六日

