

陕西省崔家沟监狱核实资产价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2012]第051-1号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一二年四月二十八日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	3
摘 要.....	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估过程.....	17
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	23
附 件.....	24

## 注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任；

（二）评估对象涉及的资产清单是由委托方、被评估单位填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

（四）我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响；

（六）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使用期限；

（七）我们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其评估对象可实现价格的保证；

（八）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的评估机构无关。

## 摘 要

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“北方亚事”）接受陕西省监狱管理局（以下简称“监狱管理局”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则并按照合理的评估方法及必要的评估程序，为监狱管理局下属的陕西省崔家沟监狱（以下简称“崔家沟监狱”）核实资产价值所涉及的崔家沟监狱的固定资产及土地使用权于评估基准日（2011年08月31日，下同）的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产进行了必要的实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对崔家沟监狱截止2011年08月31日所表现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结论简要介绍如下：

评估目的：为陕西省崔家沟监狱核实资产价值提供价值参考。

评估对象和评估范围：评估对象为崔家沟监狱的固定资产及土地使用权。具体包括：房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备、车辆、在建工程及土地使用权。其中：构筑物主要包括围墙、挡墙、广场地坪、涵洞、水库、水池等。

评估方法：成本法。

价值类型：市场价值。

在评估基准日2011年08月31日持续使用前提下，崔家沟监狱评估前账面净资产总额为25,473.25万元(不含已报损资产)。经成本法评估后的净资产总额为42,805.60万元，评估增值17,332.35万元，增值率为68.04%，成本法评估结论详见下表：

成本法资产评估结论汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	-	-	-	-
非流动资产合计	2	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	18,304.27	23,482.26	5,177.99	28.29

在建工程	6	6,683.68	6,683.68		
无形资产	7	485.30	12,639.66	12,154.36	2,504.52
其他非流动资产	8	-			
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>
流动负债	10	-			
非流动负债	11	-			
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>-</b>			
<b>净资产</b>	<b>13</b>	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>

在持续使用假设前提下，陕西省崔家沟监狱在评估基准日 2011 年 08 月 31 日的资产总价值取整后为：人民币 428,055,976.00 元（大写为人民币肆亿贰仟捌佰零伍万伍仟玖佰柒拾陆元整）。

本评估结论系对评估基准日评估对象市场价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。

本评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交上级主管部门审查使用。未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2011 年 08 月 31 日起至 2012 年 08 月 30 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

(本页为签字盖章页，无正文)

评估机构法定代表人授权人 中国注册资产评估师 签章：

评估项目负责人 中国注册资产评估师 签章：

评估报告复核人 中国注册资产评估师 签章：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一二年四月二十八日

# 陕西省崔家沟监狱核实资产价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2012]第051-1号

## 陕西省监狱管理局：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵局的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对贵局下属的陕西省崔家沟监狱核实资产价值所涉及的崔家沟监狱的固定资产及土地使用权于评估基准日 2011 年 08 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

本次评估项目的委托方为陕西省监狱管理局，被评估单位为陕西省崔家沟煤矿监狱。

### （一）委托方和被评估单位简介

本次评估项目的委托方为陕西省监狱管理局，被评估单位为陕西省崔家沟监狱，现对其简要介绍如下：

1、委托方：陕西省监狱管理局

2、被评估单位：陕西省崔家沟监狱

机构名称：陕西省崔家沟监狱（以下简称：崔家沟监狱）

注册地址：陕西省铜川市耀州区瑶区杏树坪

法定代表人姓名：韦进泉

机构类型：机关法人

陕西省崔家沟监狱始建于 1958 年，地处陕西省铜川市耀州区杏树坪，隶属于陕西省司法厅监狱管理局。2004 年 6 月监狱体制改革后，监狱的管理体制发

生了重大变革，将监狱从事煤炭生产的经营管理机构分离出来，成立了具有独立法人资格的监狱。目前，监狱主要履行刑罚执行职能，企业从事煤炭生产经营。监狱为企业提供劳动力，企业为监狱罪犯从事劳动提供岗位。

#### （二）委托方与被评估单位的关系

委托方陕西省监狱管理局是被评估单位陕西省崔家沟监狱的主管部门。

#### （三）其他评估报告使用者

除委托方、产权持有者以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

北京北方亚事资产评估有限责任公司受陕西省监狱管理局的委托，对陕西省崔家沟监狱于评估基准日 2011 年 08 月 31 日的资产价值进行评估，为陕西省监狱管理局核实陕西省崔家沟监狱资产提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

本次评估对象为陕西省崔家沟监狱于 2011 年 08 月 31 日的固定资产及土地使用权。

#### （二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和崔家沟监狱填报资产清查评估明细表，本次评估范围为崔家沟监狱于 2011 年 08 月 31 日的固定资产及土地使用权。

评估范围内固定资产及土地使用权的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，

#### （三）评估范围内主要资产情况

本次委估的资产范围为：固定资产（房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备、车辆、在建工程）及土地使用权。其中主要资产为：

- 1、机器设备账面原值为 956.65 万元，账面净值为 666.38 万元。



- 2、电子设备类固定资产账面原值为 652.65 万元，账面净值为 545.97 万元。
- 3、车辆账面价值为 609.04 万元，账面净值为 576.04 万元。
- 4、房屋建(构)筑物类固定资产账面原值为 17,688.10 万元，账面净值为 16,515.89 万元。
- 5、在建工程账面价值为 6683.68 万元。
- 6、土地使用权账面价值为 485.30 万元。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2011 年 08 月 31 日。

选择该评估基准日的理由是：（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；（二）该评估基准日为崔家沟监狱会计月末报表日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

- （一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005 年 8 月 25 日);
- 6、《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);
- 7、国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 8、国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部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》;
- 9、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》
- 10、《中华人民共和国公司法》(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);
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 12、其他相关法律、法规、通知文件等。

## (二) 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》(2004 年 2 月 25 日发布, 2004 年 5 月 1 日执行);
- 2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》;
- 3、中国注册会计师协会协[2004]134 号《中国资产评估协会关于印发〈企业价值评估指导意见(试行)〉》的通知;
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日发布, 2008 年 7 月 1

日起执行)；

5、《企业国有资产评估报告指南》(2008年11月28日发布，2009年7月1日起执行)。

(三) 经济行为依据

委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

- 1、委托方和被评估机构组织机构代码证；
- 2、崔家沟监狱申报的资产清查评估明细表；
- 3、崔家沟监狱提供的机动车行驶证等产权文件；
- 4、崔家沟监狱提供的房屋所有权证；
- 5、崔家沟监狱提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

6、崔家沟监狱出具的《被评估单位承诺函》；

7、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、《2011年机电产品报价手册》及二手市场报价；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；
- 3、国经贸资源(2000)1202号《关于调整汽车待报废标准若干规定的通知》、国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》等；
- 4、中国人民银行发布的评估基准日适用的银行贷款利率；
- 5、2004年《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》、《陕西省安装工程消耗量定额》、《陕西省市政、园林绿化工程消耗量定额》及与上述定额相配套的费用定额；
- 6、2009《陕西省建设工程工程量单计价规则》、《陕西省建设工程工程量清单计价费率》、《陕西省建筑、装饰、安装、市政、园林绿化工程价目表》、《陕西省建设工程施工机械台班价目表》、
- 7、《陕西省建设材料信息价格》2011年第2期；
- 8、国家质量技术监督局、建设部《房地产估价规范》(GB/T50291-1999，建

标[1999]48号)

9、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;

10、2002年1月7日国家计委、建设部计价字[2002]10号(关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知);

11、2007年3月30日发改价格[2007]670号,国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理费及相关服务管理规定》通知;

12、财建(2002)394号 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知;

13、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);

14、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

15、崔家沟监狱提供的资产评估申报资料,有关原始凭证等账务资料;

16、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料;

17、评估人员向有关厂商、汽车专卖店电话询价;

18、本评估机构掌握的其他价格资料。

#### (六) 参考资料及其它

1、《资产评估常用数据参数手册》(第二版);

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料。

3、其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择过程和依据

依据资产评估准则的规定,资产价值评估可以采用成本法、市场法和收益法三种方法。成本法即资产基础法,是指在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思路;市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路;收益法也叫收益现值法,是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。考虑本次评估目的及产权持有单位所处行业，市场上缺乏类似已有交易案例进行比较，故不宜采用市场法评估。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，由于本次评估范围为部分实物性资产，故本次评估不采纳收益法。

成本法，是指在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思路。

根据本次评估的目的以及评估范围，为了科学、客观的估算崔家沟监狱的资产价值，本次评估主要采用成本法评估方法对其资产价值进行评估。

本次评估采用成本法，主要基于以下考虑：

成本法

(1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

(二) 成本法的评估方法说明

列入评估范围内的资产包括房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备、车辆、在建工程及土地使用权。

1、房屋建筑物的评估

本次委估的房屋建筑物类资产清查后纳入建筑物类资产共212项，其中房屋建筑物144项，主要包括办公用房、生活用房、学校、医院、宿舍、看守所等。

房屋建筑物主要建设于上世纪90年代左右至2010年前，建筑结构主要有钢混结构、砖混结构、框架结构，基础多采用条形基础、钢筋混凝土独立基础等。

构筑物68项，主要包括水线、公路、管道、围墙、挡墙、广场地坪、涵洞等。

截止评估基准日，各项建筑物、构筑物、管道沟槽均可正常使用。

根据最佳使用原则，结合委估房产的现实状况，本次评估对委估房产采用成本法评估。

## 2、设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×成新率

### ①重置成本的确定

评估中采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购置具有同等功能的全新资产所需的成本，重置成本包括：设备购置款、运杂费、保险费、安装调试费（对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本）、设备基础费。

(1)设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

部分仍能继续使用的，但已经超过使用年期较长的设备按残值考虑。

对于已经报废的设备，由于报废设备绝大部分为上世纪 90 年代购置的，目前市场上已无需求，故按零值评估。

此次评估中对车辆评估的重置成本主要考虑下述因素：

- i. 车价：现行市场价格（含增值税）；
- ii. 车辆购置附加税：车价 / (1+17%) × 10%；
- iii. 其它费用。

重置成本=车价+购置附加税+其它费用

#### (2) 运杂费的确定

设备运杂费用，主要根据设备的重量、体积及运输距离的远近，计算所需的运杂费用。

#### (3) 安装调试费的确定

设备安装调试费用，主要根据设备的安装调试的复杂程度及周期，计算所需的安装调试费用。

#### (4) 设备基础费

对需要计算设备基础费的设备，依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》—机械计（1995）1041 号，《国内设备基础费概算指标》确定设备基础费费率，则：

设备基础费=设备购置价×设备基础费费率

由于本次被评估单位的设备账面原值组成不包含设备基础费，因为需安排设备基础的大、中型设备是在厂房基建时均已安排完毕，设备的基础费支出均已列入厂房房屋建筑物的成本，因此评估时不考虑设备基础费。

#### ②成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限 / (设备尚可使用年限 + 设备已使用年限)

或：年限成新率=设备尚可使用年限/（设备总使用年限）

其中：设备尚可使用年限=总使用年限-设备已经使用的年限

观察成新率由观察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行技术鉴定，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

另：部分仍能继续使用的，但已经超过使用年期较长的设备成新率按 15%计算。

对运输车辆，首先根据根国家经贸委等 4 部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，按报废年限和报废行驶公里数计算车辆的成新率，按孰低的原则确定理论成新率，然后根据现场勘查结果对理论成新率进行修正计算综合成新率。

其中：

车辆年限成新率=（尚可使用年限/规定使用年限）×100%

尚可使用年限=规定使用年限-已经使用的年限

车辆行驶里程成新率=（尚可行驶公里数/规定行驶公里数）×100%

尚可行驶公里数=国家规定汽车行驶的总公里数-已经行驶的公里数

### 3、在建工程的评估

本次涉及的在建工程为土建工程。

此次在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

#### (1) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的（例如停建多年的项目），应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价；若账面价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。



(2) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

(3) 对拟报废的设备类资产按可回收残值进行评估。

## 八、评估过程

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受陕西省监狱管理局的委托，为正确核实崔家沟监狱资产提供价值参考评估目的而涉及的崔家沟监狱固定资产及土地使用权进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对崔家沟监狱的固定资产及土地使用权价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我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，并由评估机构决定承接该评估业务。

(三) 编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

(四) 现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方或者产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对评估范围内因条件限制，无法进行逐项调查的资产，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

#### （六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于被评估单位各项资产所处宏观环境、经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）公开市场假设。假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并作出合理的决策。

（二）持续使用假设。假设崔家沟监狱之资产在评估基准日 2011 年 08 月 31 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续使用。

（三）产权主体变动假设，即以委估资产的产权利益主体变动为假设前提。

（四）国家宏观经济政策、金融政策无重大变化，委估企业所在的行业不出现重大变化和波动。

（五）评估中不考虑通货膨胀对资产价值的影响。

（六）资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（七）无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要

的评估程序，对崔家沟监狱的固定资产及土地使用权进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2011 年 08 月 31 日持续使用前提下，崔家沟监狱评估前账面净资产总额为 25,473.25 万元(不含已报损资产)。经成本法评估后的净资产总额为 42,805.60 万元，评估增值 17,332.35 万元，增值率为 68.04%，成本法评估结论详见下表：

成本法资产评估结论汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	-	-	-	-
非流动资产合计	2	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	18,304.27	23,482.26	5,177.99	28.29
在建工程	6	6,683.68	6,683.68		
无形资产	7	485.30	12,639.66	12,154.36	2,504.52
其他非流动资产	8	-			
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>
流动负债	10	-			
非流动负债	11	-			
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>-</b>			
<b>净 资 产</b>	<b>13</b>	<b>25,473.25</b>	<b>42,805.60</b>	<b>17,332.35</b>	<b>68.04</b>

在持续使用假设前提下，陕西省崔家沟监狱在评估基准日 2011 年 08 月 31 日的资产总价值取整后为：人民币 428,055,976.00 元（大写为人民币肆亿贰仟捌佰零伍万伍仟玖佰柒拾陆元整）。

## 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生

变化以及遇有自然力和其他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使用原则等发生变化时，评估结论一般会失效。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三) 由委托方、产权持有者和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、产权持有者和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 陕西省崔家沟监狱属于事业单位，固定资产不提折旧。

(五) 本次纳入评估范围的土地总面积共计 2840.23 亩。根据崔家沟煤矿报陕西省监狱管理局一关于崔家沟煤矿占用土地情况的报告中得知：监狱(煤矿)本次申报的土地账面面积共计 2840.23 亩，其中：西安朱宏路干休所面积 16.08 亩，三原干休所面积 25 亩，矿区内土地面积 1975.86 亩，矿区之外自开荒地 823.29 亩；按照煤矿和监狱各占一半的原则，监狱占 987.93 亩。

(六) 本次经清产核资报废的报损固定资产损失共计 16,021,677.61 元。其中：房屋、建筑物因已经拆除共计报损 23 项，报损资产损失 11,722,150.59 元；机器设备因技术更新淘汰共计报损 61 台/套，报损资产损失 2,902,716.80 元；电子设备因技术更新淘汰共计报废 27 项，报损资产损失 1,066,810.22 元；车辆均已经超过经济使用年限，交管部门要求强制报废，本次共计报损 1 辆，报损车辆账面原值 330,000.00 元，报损资产损失 330,000.00 元。对于该部分报损的固定资产我们提请委托方及被评估单位应履行相关的清产核资报批程序进行处理。

(七) 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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(八)本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(九)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十)评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(十一)报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十二)评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

(十三)本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二)本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四)本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有，

未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）根据《国有资产评估管理办法施行细则》的规定，本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2011年08月31日起，至2012年8月30日止。

### 十三、评估报告日

本评估报告形成评估结论的日期为 2012 年 04 月 28 日。

评估机构法定代表人授权人                      中国注册资产评估师      签章：

评估项目负责人                                      中国注册资产评估师      签章：

评估报告复核人                                      中国注册资产评估师      签章：

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二〇一二年四月二十八日

## 附 件

- 1、崔家沟监狱资产评估结论汇总表及明细表
- 2、陕西省崔家沟监狱和陕西省崔家沟煤矿共用资产汇总表
- 3、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书
- 4、签字注册资产评估师资格证书
- 5、崔家沟监狱组织机构代码证
- 6、崔家沟监狱提供的产权登记证书、车辆行驶证、房产证等资产产权证明文件复印件；
- 7、被评估单位承诺函
- 8、资产评估机构和注册资产评估师承诺函