

共壹册 第壹册

扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司
占用及拆除扎鲁特旗扎哈淖尔煤
业有限公司部分资产补偿项目

资产评估报告书

中同华评报字（2014）第 360 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2014 年 8 月 1 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除
扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司
部分资产补偿项目

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	11

**扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除
扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司
部分资产补偿项目
注册资产评估师声明**

扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司：

受贵公司委托，我们对扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司1号公路、两侧排水沟部分资产及井房于评估基准日2014年1月31日的补偿价值进行了评估，并作如下声明：

1. 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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司申报并经其确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并进行了如实披露。

5. 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。

扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除
扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司
部分资产补偿项目
资产评估报告书摘要

中同华评报字（2014）第 360 号

扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司1号公路、两侧排水沟部分资产及井房于评估基准日2014年1月31日的补偿价值进行了评估。现发表评估结论专业意见如下：

经评估，采用重置成本法评估的补偿价值评估值为359.53万元，比账面净值355.22万元增值4.31万元，增值率1.21%。评估汇总结果如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	355.22	359.53	4.31	1.21
委估资产总计	355.22	359.53	4.31	1.21

本报告中存在如下重要事项需特别提醒报告使用者注意：

- 委估的井房尚未办理房屋所有权证，扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司承诺井房的房屋所有权归扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司所有，不存在任何产权争议。
- 本次评估不包含委估房屋建筑物占有的土地，扎哈淖尔煤业公司拟与扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司签订土地租赁合同，供扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司有偿使用。
- 纳入评估范围的2号部分排水沟的长度、1号部分公路及井房的面积以扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司申报的拆除数量为准，2号部分排水沟及1号部分公路的账面原值、净值分别按拆除长度、拆除面积占总长度、总面积的比例计算确定。评估人员根据“关于通霍公司占用及拆除扎矿部分资产具体情况的专项报告”对房屋建筑物的描述情况进行评估。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除
扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司
部分资产补偿项目
资产评估报告书

中同华评报字（2014）第 360 号

扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司1号公路、两侧排水沟部分资产及井房于评估基准日2014年1月31日的补偿价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方暨产权持有单位均为扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司（以下简称“扎哈淖尔煤业公司”）

住所：内蒙古自治区扎鲁特旗扎哈淖尔开发区

法定代表人：曹广华

注册资本：人民币壹拾亿元

实收资本：人民币壹拾亿元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：道路普通货物运输，土方剥离、煤炭生产、销售；道路普通货物运输，土方剥离。一般经营项目：煤化工工程建设投资咨询，煤矿工程建设，普通机械制造，设备、配件、电器维修与销售，仓储，房屋和机械设备租赁、煤化工工程建设投资咨询，煤矿工程建设，普通机械制造，设备、配件、电器维修与销售，仓储，房屋和机械设备租赁。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营）

成立日期：二〇一一年四月十二日

营业期限：自二〇一一年四月十二日至二〇一六年四月二十二日

2. 企业概况

扎哈淖尔煤业公司是内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司为进一步整合煤炭资源，保持煤炭产业可持续发展，2012年4月将扎哈淖尔分公司与扎鲁特旗鲁霍煤炭有限责任公司重组成立的大型现代化露天煤炭生产企业。

（二）委托方和产权持有单位的关系

产权持有单位与委托方属同一企业。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和中电投蒙东能源集团有限责任公司《关于扎哈淖尔露天矿一号公路及两侧排水沟部分资产被占用拆除获取补偿的批复》（中电投蒙能财务[2014]173号），本评估报告的评估目的是为扎鲁特旗扎哈淖尔煤业有限公司因扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用及拆除其1号公路、两侧排水沟部分资产及井房进行补偿提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为扎哈淖尔煤业公司申报的1号公路、两侧排水沟部分资产及井房的补偿价值，涉及的范围为扎哈淖尔煤业公司申报的1号公路、两侧排水沟部分资产及井房。截止评估基准日，委估资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	3,552,243.45
其中：建筑物类	3,552,243.45
委估资产合计	3,552,243.45

1. 委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。
2. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表内容为准。
3. 扎哈淖尔煤业公司承诺委估资产在评估基准日真实存在，于2014年2月拆除。

四、价值类型及其定义

本次评估是为扎哈淖尔煤业公司因扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司占用其1号公路、两侧排水沟部分资产及井房进行补偿提供参考，因此采用市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2014年1月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。该基准日是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中电投蒙东能源集团有限责任公司《关于扎哈淖尔露天矿一号公路及两侧排水沟部分资产被占用拆除获取补偿的批复》（中电投蒙能财务〔2014〕173号）；
2. 内蒙古霍林河露天煤业股份有限公司《关于扎哈淖尔露天矿一号公路及两侧排水沟部分资产被占用拆除获取补偿的请示》（露天煤业机电〔2014〕65号）。

（二）法律法规依据

1. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
2. 原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》（1992 年 7 月 18 日）；
3. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
5. 国务院国有资产监督管理委员会 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，2006 年 12 月 12 日）；
6. 中华人民共和国国家标准：《房地产估价规范（GB/T 50291-1999）》；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知（财企〔2004〕20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 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（会协〔2003〕18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 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）；

4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；

5. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

6. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. “关于房屋建筑物产权情况的说明”；

（五）取价依据

1. 建设部《房屋完损等级评定标准》；

2. 2009年《内蒙古建设工程费用定额》；

3. 通辽市2014年第1季度材料价格信息；

4. 国家及当地政府关于前期费及其他费用的规定；

5. 人工费调价文件：内建工(2013)57号；

6. 2012年7月6日实行的贷款利率水平；

7. “关于通霍公司占用扎哈淖尔煤业公司土地及拆除扎矿部分资产具体情况的专项报告”；

8. 评估人员收集的价格信息。

（六）其他依据

1. 扎哈淖尔煤业公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》；

2. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；

3. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估的资产特性，难于收集到足够的资产交易案例，不宜采用市场法；另外由于委估资产不能单独产生收益，不宜采用收益法，因此本次评估确定主要采用成本法进行评估。计算公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费及其他费用+资金成本

其它建（构）筑物以典型案例重置价值为基础，将各建筑物与典型案例重置价值

进行比较，并参照结算等相关资料后得出各自的重置价值。

1. 确定建安工程造价

本次评估将房屋建（构）筑物按结构特征分类，选取有代表性的房屋建（构）筑物作为典型案例，对典型案例的评估，运用概预算调整法，即以该案例结算资料中的工程直接费为依据，然后根据 2009 年《内蒙古建设工程费用定额》上规定的取费程序计算措施项目费、企业管理费、利润以及价差调整、规费、税金后得到建安工程造价。

2. 确定前期费用和其他费用

参照国家及地方政府对前期费及其他费用的规定，结合本项目的投资额度确定。包括的内容及取费依据见下表：

前期费用及其他费用一览表

序号	费用名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.30%	财建[2002]394 号
2	工程监理费	工程造价	2.60%	发改价格[2007]670 号
3	勘察设计费	工程造价	4.00%	国家计委建设部计价格[2002]10 号
4	招标代理服务费	工程造价	0.60%	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	工程造价	0.90%	计价格[1999]1283 号
6	环境评价费	工程造价	0.60%	计价格[2002]125 号
			10.00%	

3. 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的利息，其采用的利率参照基准日中国人民银行规定标准计算，资金成本的计算基础为建安工程造价和前期费及其它费用。工期按整个项目正常建设情况下的合理工期计算，并按均匀投入考虑。

评估基准日基准利率表

贷款期限	利率（%）
6 个月（含 6 个月）以内	5.60%
6 个月—1 年（含 1 年）	6.00%
1—3 年（含 3 年）	6.15%
3—5 年（含 5 年）	6.40%
5 年以上	6.55%

资金成本=（建安工程造价+前期费及其它费用）×合理工期×贷款利率×1/2

4. 综合成新率的确定

由于现场勘察时，委估资产已拆除，故根据年限法确定成新率。

年限法成新率=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

5. 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估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. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
4. 本次评估未考虑资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；
5. 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的《资产评估申报表》为准。

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

于评估基准日，委估资产账面价值为355.22万元，采用重置成本法确定的委估资产的评估值为359.53万元，比账面净值增值4.31万元，增值率1.21%。评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
固定资产	355.22	359.53	4.31	1.21
委估资产总计	355.22	359.53	4.31	1.21

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在现状利用前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师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。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑交易过程中的税费及评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委估的井房尚未办理房屋所有权证，扎哈淖尔煤业公司承诺井房的房屋所有权归扎哈淖尔煤业公司所有，不存在任何产权争议。

6. 本次评估不包含委估房屋建筑物占有的土地，扎哈淖尔煤业公司拟与扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司签订土地租赁合同，供扎鲁特旗通霍铁路运输有限公司有偿使用。

7. 纳入评估范围的2号部分排水沟的长度、1号部分公路及井房的面积以扎哈淖尔煤业公司申报的拆除数量为准，2号部分排水沟及1号部分公路的账面原值、净值分别按拆除长度、拆除面积占总长度、总面积的比例计算确定。评估人员根据“关于通霍公司占用及拆除扎矿部分资产具体情况的专项报告”对房屋建筑物的描述情况进行评估。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得使用。

3. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为2014年8月1日。

(本页无正文)

评估机构法定代表授权人:

李伯阳 _____

中国注册资产评估师: 于亚伟 _____

中国注册资产评估师: 王翠叶 _____

北京中同华资产评估有限公司

二〇一四年八月一日

