

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D002 号



中和資產評估有限公司西南分公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd. Southwest Branch

二〇一五年十二月四日



资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
一、 委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	8
六、 评估原则	8
七、 评估依据	9
八、 评估方法	11
九、 评估程序实施过程 and 情况	13
十、 评估假设	15
十一、 评估结论	15
十二、 特别事项说明	15
十三、 评估报告使用限制说明	17
十四、 评估报告日	18
资产评估报告书附件	20



注册资产评估师声明

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到的资料，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委托方、产权持有单位申报并经其盖章确认；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请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。

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。



蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司
位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权资产价值评估项
目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D002 号

摘 要

蒙自瀛洲水泥有限责任公司：

中和资产评估有限公司西南分公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的固定资产及土地使用权在评估基准日 2015 年 11 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，经成本法评估，蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权账面价值为 1,542.10 万元，评估价值 1,424.75 万元，评估减值 117.35 万元，减值率为 7.61%，资产评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

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%
房屋建筑物类	1	792.56	464.00	-328.56	-41.46
机器设备类	2	554.63	54.31	-500.31	-90.21
土地使用权	3	194.91	906.43	711.52	365.05
资产总计	4	1,542.10	1,424.75	-117.35	-7.61



特别事项说明：

1、拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于2014年5月21日到期，发证日期为2013年8月29日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于2014年5月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

2、本次评估范围中的土地使用权，土地证书号为石国用（2006）第0421号，登记面积30,936.26平方米，证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司。本次评估未考虑该事项对评估值得的影响。

3、评估范围内的房屋建筑物共17项，均未办理房屋所有权证，建筑面积合计5,021.00平方米。涉及账面价值合计332.15万元，评估价值合计118.75万元。

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，应当阅读资产评估报告正文。

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司
位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D002 号

蒙自瀛洲水泥有限责任公司：

中和资产评估有限公司西南分公司（以下简称“本公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的固定资产及土地使用权在评估基准日 2015 年 11 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果使用有效期自评估基准日起为一年。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本项目委托方为蒙自瀛洲水泥有限责任公司，产权持有单位为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司。

1、委托方简介

委托方名称：蒙自瀛洲水泥有限责任公司

注册号：532522100003295

注册地址：云南省红河州蒙自市文澜镇陈家寨

注册资本：10000 万元整

实收资本：10000 万元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：叶伯丰

经营范围：生产、制造、销售水泥及水泥制品、建材、机电产品、粉

煤灰加工、销售。

2、产权持有单位简介

产权持有单位名称：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司

注册号：530000400003803

公司注册地址：云南省红河州开远市西南路

注册资本：壹亿伍仟万元正

实收资本：壹亿伍仟万元正

股东（发起人）：云南瑞安建材投资有限公司（100%）

经营范围：水泥及其它建材产品、水泥添加剂、水泥包装袋、耐磨、耐热材料生产销售；建材批发、零售。

3、委托方与产权持有单位之间的关系

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司资产。

4、其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权价值，需对所涉及的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司固定资产及土地使用权进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权。

评估范围是拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司的固定资产及土地使用权，具体范围如下：



1、房屋建筑物共计 17 项，建筑面积 5,021.00 平方米，账面原值 4,664,638.52 元，账面净值 3,321,502.08 元。以上房屋均建于 2010 年，包括水泥磨房、包装厂房、配电室、宿舍、厕所、办公室等，以钢混结构和砖混结构为主，其中，钢混结构 5 项，建筑面积 2,562.00 平方米，砖混结构 9 项，建筑面积 1,943.00 平方米。

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司此次申报评估的房屋均未办理房屋所有权证，建筑面积共计 5,021.00 平方米，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

2、构筑物及其他辅助设施共计 5 项，账面原值 6,465,900.88 元，账面净值 4,604,108.37 元，主要为水泥库、道路及围墙和利浦筒仓等。

3、机器设备共计 88 项，账面原值 9,925,208.32 元，账面净值 5,484,458.56 元，主要为水泥磨、电磁振动给料机、高效双转子选粉机、提升机和包装机等水泥粉磨站配套设备。

4、电子设备 26 项，账面原值 242,338.44 元，账面净值 61,795.92 元，为企业办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司厂区土地，土地使用权证编号“石国用（2006）第 0421 号”，土地位于石屏县异龙镇松村村委松村，取得日期 2006 年 11 月 1 日，土地使用权性质为出让用地，面积 30,936.26 平方米，原始入账价值 3,367,400.00 元，账面价值 1,949,092.30 元。

土地使用权证登记土地使用权人为：云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司，为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拉法基瑞安（红河）水泥有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

上述生产性资产于 2014 年 5 月停产。

以上评估对象和范围与产权持有单位委托的评估对象和范围一致。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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。

评估范围的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 第 9 号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于 2014 年 5 月 21 日到期，发证日期为 2013 年 8 月 29 日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于 2014 年 5 月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

五、 评估基准日

本报告的评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。评估基准日是委托方根据经济行为发生时间等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、 评估原则

- （一）遵循客观性、独立性、公正性、科学性原则；
- （二）遵循专业性原则；
- （三）遵循产权利益主体变动原则；
- （四）遵循替代原则和公开市场原则。



七、 评估依据

法律法规依据:

- (一) 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- (二) 《中华人民共和国公司法》(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修正);
- (三) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (四) 《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);
- (五) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
- (六) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;
- (七) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (八) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (九) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (十) 《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;
- (十一) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;
- (十二) 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
- (十三) 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);
- (十四) 《产业结构调整指导目录(2011年本)》(中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号)。
- (十五) 《国家发展改革委关于修改<产业结构调整指导目录(2011



年本）>有关条款的决定》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第21号）。

（十六） 其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

准则依据：

- （一） 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- （二） 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- （三） 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- （四） 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕

18号）；

- （五） 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- （六） 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2011〕230号）；
- （七） 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
- （八） 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- （九） 《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2011〕230号）；
- （十） 《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- （十一） 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- （十二） 《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- （十三） 《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- （十四） 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准

GB/T18508-2014）；

（十五） 《中评协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）。

产权依据：

- （一） 拉法基瑞安（红河）水泥有限公司提供的土地使用证；
- （二） 其他有关产权证明。

取价依据：



- (一) 《机电产品报价手册》(2015 年);
- (二) 云南省住房和城乡建设厅关于实施 2013 版建设工程造价计价依据通知 (云建标 (2013) 918 号);
- (三) 《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》(2013 版);
- (四) 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013 版);
- (五) 《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013 版);
- (六) 《云南物价局关于调整建设工程造价咨询服务收费标准的通知》(云价综合[2012]66 号);
- (七) 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号);
- (八) 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);
- (九) 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);
- (十) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980 号);
- (十一) 《云南省建设工程材料及设备价格信息》2015 年第 11 期;
- (十二) 产权持有单位提供的工程预算书、地质勘察资料、工程设计图纸、房屋整体情况说明等有关资料;
- (十三) 《云南省十五个州(市)征地补偿标准》(修订云南省国土资源厅 2014 年 5 月 26 日);
- (十四) 《关于云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知》(云政发[2008]226 号);
- (十五) 《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第 149 号);
- (十六) 《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》;



(十七) 国务院第 55 号令《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

(十八) 云南省人民政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》以及其它相关配套法规;

(十九) 评估人员对评估范围进行勘察核实及鉴定记录;

(二十) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(二十一) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、 评估方法

评估范围的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 9 号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于 2014 年 5 月 21 日到期，发证日期为 2013 年 8 月 29 日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于 2014 年 5 月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

具体评估方法如下：

（一）房屋建（构）筑物：

本次评估对不同类别的资产分别采用以下方法进行评估：

1、对于可按原用途继续使用的通用类资产，本次评估采用重置成本进行评估，其计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%



2、对于水泥生产专用资产，按可回收价值计算。

可回收价值 = 房屋建筑物拆除变现收入 - 拆除清运费

(二) 机器设备:

本次评估对不同类别的资产分别采用以下方法进行评估:

1、对于机器设备中的水泥生产专用设备，按原用途继续使用已不经济，同时也不适用于转换为其他用途，继续使用经济效益较低，按可回收价值计算。

计算公式如下:

可回收价值 = Σ (可拆零变现材料的收购单价 $\times$ 可拆零变现材料的重量) - 清理费用 - 运费

2、对于可按原用途继续使用的通用类机器设备采用重置成本法进行评估，重置成本法公式为:

评估价值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

(三) 土地使用权: 采用成本逼近法对待估宗地进行评估。

成本逼近法，是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为:

土地价格 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) $\times$ (1 + 区域及个别因素修正) $\times$ 土地使用年限修正系数

九、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前，与委托方的有关人员进行了沟通，详细了解此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与拉法基瑞安（红河）水泥有限公司签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据蒙自瀛洲水泥有限责任公司提供的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司评估申报资料，评估人员于2015年12月1日至12月3日对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取蒙自瀛洲水泥有限责任公司及拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 房屋建筑物的清查

对企业申报的房屋建筑物及附属设施，评估人员根据申报明细表进行必要的勘查，深入现场，逐项勘查实物，核实建筑面积，查验企业提供的房屋所有权证，核查房屋建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修情况、水暖电等配套设施的安装使用情况，并将测量数据及勘察结果详细记入《房屋建筑物现状勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的机器设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；对设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了了解；并通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或做出补充说明。

3. 对土地使用权的清查

对土地使用权的清查，评估人员核实了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

（三）评定估算

对评估范围内的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，对于可回收不考虑继续利用的资产，在清查核实及现场勘察的基础上，根据掌握的可回收资产资料及市场询价的情况，对影响价格的各项因素及其影响

程度进行分析，确定评估对象的回收价值。对于按原用途继续使用的资产，以现行市场价格或造价标准确定重置成本，在清查核实及现场勘察鉴定的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明，并对评估报告进行了三级复核。

十、 评估假设

1.国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2.国家现行的税赋基准及税率等不发生重大变化；

3.假设相关单位提供的资料真实；

4.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6.根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 9 号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于 2014 年 5 月 21 日到期，发证日期为 2013 年 8 月 29 日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于 2014 年 5 月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

十一、 评估结论

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，经成本法评估，蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权账面价值为 1,542.10 万元，评估价

值 1,424.75 万元，评估减值 117.35 万元，减值率为 7.61%，资产评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

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%
房屋建筑物类	1	792.56	464.00	-328.56	-41.46
机器设备类	2	554.63	54.31	-500.31	-90.21
土地使用权	3	194.91	906.43	711.52	365.05
资产总计	4	1,542.10	1,424.75	-117.35	-7.61

十二、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

（一）拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令 9 号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于 2014 年 5 月 21 日到期，发证日期为 2013 年 8 月 29 日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于 2014 年 5 月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

（二）纳入本次评估范围的房屋建筑物中有 17 项房屋未办理房屋所有权证，建筑面积共 5,021.00 平方米，本次评估采用企业实际测量面积作为房屋面积，产权持有单位已出具了权属声明，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任，本次评估未考虑未来完善手续办理房屋所有权证时可能发生的相关费用。涉及账面价值合计 332.15 万元，评估价值合计

118.75 万元。

（三）本次评估范围中的土地使用权，土地证书号为石国用（2006）第 0421 号，登记面积 30,936.26 平方米，证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司。为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

（四）本公司对拉法基瑞安（红河）水泥有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们仅根据评估准则和执业规范要求对产权持有单位提供的被评估资产的权属证明及来源资料进行了查验，并对查验情况按规定进行了披露。

（五）委托方及产权持有单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托方和产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（六）期后事项说明

（1）评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（3）评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

十三、 评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论是以生产性的生产设备和配套建构筑物不能按原用途继续使用，土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产）按正常持续使用为前提条件。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3、本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。



4、本评估报告的全部或部分內容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需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。

5、评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 11 月 29 日使用该评估结果无效。

6、本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、 评估报告日

资产评估报告日：二〇一五年十二月四日。



（本页无正文）



法定代表人/授权代表：

二〇一五年十二月四日

注册资产评估师：



注册资产评估师：





资产评估报告书附件

附件一、资产评估明细表；

附件二、委托方及产权持有单位营业执照复印件；

附件三、拉法基瑞安（红河）水泥有限公司土地使用证复印件；

附件四、其他权属证明；

附件五、委托方及产权持有单位承诺函；

附件六、签字注册资产评估师承诺函；

附件七、中和资产评估有限公司西南分公司营业执照复印件；

附件八、中和资产评估有限公司西南分公司资产评估资格证书复印件；

附件九、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十、法定代表人授权书；

附件十一、资产评估业务约定书。

资产评估结果汇总表

表1

共 1 页 第 1 页

评估基准日：2015年11月30日

金额单位：人民币万元

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

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%
固定资产	1,347.19	518.31	-828.87	-61.53
无形资产-土地使用权	194.91	906.43	711.52	365.05
资产总计	1,542.10	1,424.75	-117.35	-7.61

资产评估结果汇总表

表1

共 1 页 第 1 页

评估基准日：2015年11月30日

金额单位：人民币万元

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

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%
房屋建筑物	792.56	464.00	-328.56	-41.46
机器设备	554.63	54.31	-500.31	-90.21
无形资产-土地使用权	194.91	906.43	711.52	365.05
资产总计	1,542.10	1,424.75	-117.35	-7.61

固定资产评估汇总表

表4-6

共1页 第1页

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	11,130,539.40	7,925,610.45	6,803,480.00	4,639,995.00	-4,327,059.40	-3,285,615.45	-38.88	-41.46
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	4,664,638.52	3,321,502.08	1,511,980.00	1,186,869.00	-3,152,658.52	-2,134,633.08	-67.59	-64.27
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	6,465,900.88	4,604,108.37	5,291,500.00	3,453,126.00	-1,174,400.88	-1,150,982.37	-18.16	-25.00
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	10,167,546.76	5,546,254.48	675,160.00	543,135.00	-9,492,386.76	-5,003,119.48	-93.36	-90.21
4-6-4	固定资产-机器设备	9,925,208.32	5,484,458.56	532,860.00	515,269.00	-9,392,348.32	-4,969,189.56	-94.63	-90.60
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	242,338.44	61,795.92	142,300.00	27,866.00	-100,038.44	-33,929.92	-41.28	-54.91
4-6-7	固定资产—土地			-	-	-	-		
	固定资产合计	21,298,086.16	13,471,864.93	7,478,640.00	5,183,130.00	-13,819,446.16	-8,288,734.93	-64.89	-61.53
	固定资产净值准备	-	-						
	固定资产合计	21,298,086.16	13,471,864.93	7,478,640.00	5,183,130.00	-13,819,446.16	-8,288,734.93	-64.89	-61.53

评估人员：陈述

产权持有单位填表人：朱灵巧

填表日期：2015年11月6日

固定资产-房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共11页第4页
金额单位：人民币元

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量 单位	数量	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1		行政办公楼	砖混	2010.08	m ²	332.00	178.56	59,283.55	42,213.57	240,600.00	77	185,262.00	338.87		
2		宿舍楼	砖混	2010.08	m ²	982.00	223.14	219,118.87	156,025.51	711,700.00	77	548,009.00	251.23		
3		招待所、餐厅	砖混	2010.08	m ²	306.00	157.08	48,066.92	34,226.56	221,800.00	84	186,312.00	444.35		
4		化验室	框架	2010.08	m ²	472.00	1,651.24	779,386.96	554,970.42				-100.00		以料抵工
5		厂大门、值班室	砖混	2010.08	m ²	15.00	8,060.32	120,904.81	86,091.47	20,100.00	84	16,884.00	-80.39		
6		水泥发货室	砖混	2010.08	m ²	19.00	954.88	18,142.77	12,918.95	724.00		724.00	-94.40		回收价值
7		机修房及小磨房	砖木	2010.08	m ²	108.00	521.40	56,311.47	40,096.98	3,136.00		3,136.00	-92.18		回收价值
8		职工住房、搬运工住房	砖木	2010.08	m ²	157.00	318.66	50,029.27	35,623.76	73,500.00	82	60,270.00	69.18		
9		浴室、车库	砖混	2010.08	m ²	114.00	619.17	70,585.11	50,260.76	91,500.00	77	70,455.00	40.18		
10		厕所	砖混	2010.08	m ²	19.00	1,974.75	37,520.16	26,716.66	23,300.00	84	19,572.00	-26.74		
11		小平房	砖木	2010.08	m ²	251.00	266.15	66,804.46	47,568.73	117,500.00	75	88,125.00	85.26		
12		烘干机厂房	框架	2010.08	m ²	205.00	1,088.07	223,053.52	158,827.37				-100.00		以料抵工
13		空压机房	砖混	2010.08	m ²	35.00	1,072.50	37,537.47	26,729.15	2,444.00		2,444.00	-90.86		回收价值
14		水泥磨房	框架	2010.08	m ²	506.00	1,685.17	852,696.03	607,170.70				-100.00		以料抵工
15		总降压站	框架	2010.08	m ²	506.00	445.74	225,545.02	160,601.60				-100.00		以料抵工
16		100T电子称及值班室	砖混	2010.08	m ²	121.00	629.53	76,173.65	54,240.13	5,676.00		5,676.00	-89.54		回收价值
17		联合储库	排架	2010.08	m ²	873.00	1,974.20	1,723,478.48	1,227,219.76				-100.00		以料抵工
合 计									3,321,502.08	1,511,980.00		1,186,869.00	-64.27		
减：房屋建筑物减值准备															
合 计								4,664,638.52	3,321,502.08	1,511,980.00		1,186,869.00	-64.27		

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

评估人员：陈述

合 计			6,465,900.88	4,604,108.37	5,291,500.00	3,453,126.00	-25.00	
-----	--	--	--------------	--------------	--------------	--------------	--------	--

表4-6-2
共11页第6页
金额单位：人民币元

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

评估人员：陈述

固定资产-机器设备评估明细表

表4-6-4
共11页第7页
金额单位：人民币元

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	往复式筛样机	SM-15	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	6,500.01	1,520.30	1,260.00		1,260.00		回收价值
2	水池柜	1500X600X80	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	3,950.00	770.42	480.00		480.00		回收价值
3	水池柜	1500X600X80	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	3,950.00	770.42	480.00		480.00		回收价值
4	通风柜	1500X850X2340	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	17,799.99	3,472.42	2,310.00		2,310.00		回收价值
5	药品柜	1000X500X2000	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	1,700.00	331.52	255.00		255.00		回收价值
6	药品柜	1000X500X2000	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	1,700.00	331.52	255.00		255.00		回收价值
7	压力机	YAW-3000	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	56,000.00	14,281.58	2,160.00		2,160.00		回收价值
8	振动台	ZS-15	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,500.00	892.50	230.00		230.00		回收价值
9	胶砂振动台	GZ-75	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	4,400.00	1,122.09	280.00		280.00		回收价值
10	胶砂搅拌机	JJ-5	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	4,600.00	1,173.04	280.00		280.00		回收价值
11	净浆搅拌机	NJ-160A	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,800.00	969.05	230.00		230.00		回收价值
12	电动跳梁	NLD-3	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,500.00	892.50	230.00		230.00		回收价值
13	养护箱	SYH-40E	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	9,800.00	2,491.99	520.00		520.00		回收价值
14	养护箱	SYH-60B	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	10,800.00	2,746.22	520.00		520.00		回收价值
15	抗折机	KZJ-6000-Z	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	4,400.00	1,118.88	180.00		180.00		回收价值
16	沸煮箱	FZ-31	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	1,630.00	414.28	90.00		90.00		回收价值
17	试验小磨	500×500mm	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	9,500.00	3,793.01	610.00		610.00		回收价值
18	鄂式破碎机	100×60	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	5,800.00	2,315.58	350.00		350.00		回收价值
19	电磁矿石粉碎机	DF-4	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	2,800.00	1,118.02	150.00		150.00		回收价值
20	鼓风干燥箱	101-1A	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,600.00	918.31	220.00		220.00		回收价值
21	箱式电阻炉	5×2-4-10	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	1,780.00	454.23	100.00		100.00		回收价值
22	水泵		云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	7,300.00	2,914.68	430.00		430.00		回收价值
23	粉状物料取料机	DY型	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	5,800.01	3,525.99	340.00		340.00		回收价值
24	滴高氧化钙快速测定仪	FC-2005	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.11	2008.11	2,160.01	684.06	130.00		130.00		回收价值
25	台钻	Z4016	昆明市机厂	台	1	2008.12	2008.12	2,950.00	1,834.84	180.00		180.00		回收价值
26	电动伸缩门			台	1	2008.06	2008.06	32,100.00	18,619.73	35,900.00	51	18,309.00		回收价值
27	电子天平	ACS-15BE	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2009.05	2009.05	3,675.21	1,383.79	150.00		150.00		回收价值
28	变频器	Altivar 61	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2009.07	2009.07	16,239.32	10,896.37	4,500.00		4,500.00		回收价值
29	变频器	Altivar 61	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2009.08	2009.08	17,863.24	12,128.38	4,500.00		4,500.00		回收价值
30	电磁振动给料机	GZ4F	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	10,008.73	5,822.16	300.00		300.00		闲置，已损坏
31	链斗式提升机	NE50-26 5m-35M3/h左装	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	217,785.63	129,458.27	5,400.00		5,400.00		回收价值
32	高温燃气沸騰炉	KBF8B 5m*4m*5m	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	323,139.22	192,930.32	7,200.00		7,200.00		回收价值

评估人员：陈述

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

固定资产-机器设备评估明细表

表4-6-4
共11页第8页
金额单位：人民币元

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值	
33	烘干机	KBH2328 42.4*18m	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	376,626.72	224,749.13	20,540.00		20,540.00	回收价值
34	气袋式袋收尘器	PPCS96-5(LPM45-460)	合肥达文环境工程有限公司	台	1	2010.08	2010.08	232,385.42	136,836.48	7,200.00		7,200.00	回收价值
35	离心风机	XWD5.5-7-1/59	昆明启立通用设备有限公司	台	1	2010.08	2010.08	85,779.56	45,683.16	7,200.00		7,200.00	回收价值
36	抓斗桥式起重机	5t 16.5m	昆明启立通用设备有限公司	台	1	2010.08	2010.08	509,380.43	290,714.39	32,300.00		32,300.00	回收价值
37	矿渣定量给料机(1.5-15T/H)	DEL0820-T20	昆明兴奥工业自动化有限公司	台	1	2010.08	2010.08	26,451.66	15,096.45	1,440.00		1,440.00	回收价值
38	熟料定量给料机(3-30T/H)	DEL0820-T20	昆明兴奥工业自动化有限公司	台	2	2010.08	2010.08	38,605.13	22,032.83	1,080.00		1,080.00	回收价值
39	石膏定量给料机(0.3-3T/H)	DEL0820-T20	昆明兴奥工业自动化有限公司	台	1	2010.08	2010.08	26,451.66	15,096.45	1,440.00		1,440.00	回收价值
40	给料机控制系统	XA-PC6	昆明兴奥工业自动化有限公司	台	1	2010.08	2010.08	45,754.23	26,112.82	1,800.00		1,800.00	回收价值
41	TD75梯形皮带输送机	B650*29050mm	昆明金博达科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	77,112.58	44,009.63	4,500.00		4,500.00	回收价值
42	单机收尘器	DMC112A(HMC112A)	合肥达文环境工程有限公司	台	1	2010.08	2010.08	52,903.32	30,193.06	3,240.00		3,240.00	回收价值
43	水泥磨	2.4*8m(圆流)	黄石市水泥设备机械厂	台	1	2010.08	2010.08	1,513,535.49	863,807.01	41,700.00		41,700.00	回收价值
44	钢丝绳斗提升机	TGD400*26.50右装	黄石市水泥设备机械厂	台	1	2010.08	2010.08	366,033.82	208,903.24	19,970.00		19,970.00	回收价值
45	高效双转子选粉机	NHX-ZSX800	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	436,094.97	248,888.70	23,790.00		23,790.00	回收价值
46	FU链式输送机(粗粉)	FU410-16m-135m3/h	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	97,227.72	55,490.06	5,310.00		5,310.00	回收价值
47	气(袋)式袋收尘器	PPCS64-6(LPM6B-370)	合肥达文环境工程有限公司	台	1	2010.08	2010.08	194,455.46	110,979.95	810.00		810.00	回收价值
48	离心风机	9-26N0.12.5D副90°	昆明启立通用设备有限公司	台	1	2010.08	2010.08	77,210.26	44,065.65	4,220.00		4,220.00	回收价值
49	新型气(袋)式袋收尘器(成品)	XB315	新合海机械(南通)有限公司	台	1	2010.08	2010.08	9,579.79	5,467.40				已拆除、工艺改造
50	新型气(袋)式袋收尘器(成品)	XB315	新合海机械(南通)有限公司	台	1	2010.08	2010.08	10,833.74	6,183.05				已拆除、工艺改造
51	钢丝绳斗提升机	TGD400*29000mm	黄石市水泥设备机械厂	台	1	2010.08	2010.08	386,051.27	220,327.64	21,060.00		21,060.00	回收价值
52	电动机	CD3-12D	昆明启立通用设备有限公司	台	1	2010.08	2010.08	13,526.08	7,719.82	5,000.00		5,000.00	闲置
53	链式输送机(水平O布置)	FU350-16.9m-70t/h-强力型	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	127,253.94	72,626.68	6,940.00		6,940.00	回收价值
54	水泥库卸料装置	B300 单目	新合海机械(南通)有限公司	台	1	2010.08	2010.08	73,263.95	41,813.32	4,000.00		4,000.00	回收价值
55	链式输送机(水平O布置)	FU410-19.05m-110m3/h	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	184,446.73	105,267.73	10,060.00		10,060.00	回收价值
56	链式输送机(水平O布置)	FU410-6m-110m4/h	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	64,341.88	36,721.21	3,510.00		3,510.00	回收价值
57	罗茨鼓风机	JTS100-7.4/49kpa	昆明志鑫恒经贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	140,122.31	79,970.84				已拆除、工艺改造
58	钢丝绳斗提升机(提升水泥)	TGD400*26000mm	黄石市水泥设备机械厂	台	1	2010.08	2010.08	357,454.89	204,007.04	19,500.00		19,500.00	回收价值
59	电子称回转式八嘴包装机	66RS(FE)	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	852,172.46	486,353.08	46,490.00		46,490.00	为六嘴
60	同灰链运机	FU270*10000mm	昆明鹏程工贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	47,184.05	26,929.02	2,580.00		2,580.00	回收价值
61	水泥移动式装车机	ZQD100-9.9	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	318,345.83	140,819.71	17,370.00		17,370.00	回收价值
62	计数器	ZQD100-9.9	昆明三磊涂料有限公司	台	1	2010.08	2010.08	17,157.84	4,784.11				闲置、已停用、已拆除
63	气(箱)脉冲式收尘器	PPCS96-4(LPM4C-370)	合肥达文环境工程有限公司	台	1	2010.08	2010.08	174,437.99	99,555.33	9,520.00		9,520.00	回收价值
64	高压离心通风机	9-26N0.12.5D顺45°	昆明启立通用设备有限公司	台	1	2010.08	2010.08	80,756.22	46,089.12	4,410.00		4,410.00	回收价值

评估人员：陈述

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

固定资产-机器设备评估明细表

表4-6-4
共11页第9页
金额单位：人民币元

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
65	空压机	R110U0.85MPa(冷风)	昆明英兰科贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	300,262.10	171,365.82	16,380.00		16,380.00		回收价值
66	冷干机	TSCSA.19m3/min@1.0MPa (冷风)	昆明英兰科贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	78,640.07	44,881.47	4,290.00		4,290.00		回收价值
67	储气罐	C-2m³/0.8MPa	昆明英兰科贸有限公司	台	3	2010.08	2010.08	27,881.49	15,912.65	1,530.00		1,530.00		回收价值
68	全电子汽车衡	3.4*18m	昆明五华金钟电子技术研究所	台	1	2010.08	2010.08	168,718.71	96,291.27	9,200.00		9,200.00		回收价值
69	气动卸料控制柜		新合海机械（南通）有限公司	台	4	2010.08	2010.08	14,870.13	6,577.71	810.00		810.00		回收价值
70	直流电源屏	pzdw3-50/220v	昆明建隆中机经贸有限公司	台	1	2010.08	2010.08	88,233.31	39,029.94	4,810.00		4,810.00		回收价值
71	静止式进相器	spm5-400	北京大力昂然工业控制技术有限公司	台	1	2010.08	2010.08	45,754.23	20,239.47	2,500.00		2,500.00		回收价值
72	10KV进线柜(架空进线)	XNG2-10	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	139,679.07	61,786.99	7,620.00		7,620.00		回收价值
73	10KVPT避雷柜	XNG2-10	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	69,360.54	30,681.57	3,790.00		3,790.00		回收价值
74	10KV变压器馈线柜	XNG2-10	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	98,857.72	43,729.54	5,400.00		5,400.00		回收价值
75	10KV馈线柜	XNG2-10	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	106,750.32	47,220.90	5,820.00		5,820.00		回收价值
76	变频器	ATV71HD30N4UYF2-200L-4(功率90KW)	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	124,394.30	55,025.73	6,790.00		6,790.00		回收价值
77	变频器	ATV61HD90N4UY315M1-6(功率30KW)	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	52,903.32	23,401.67	2,890.00		2,890.00		回收价值
78	软启柜	ATS48C17QY315S-6(功率60KW)	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	35,745.49	15,811.97	1,950.00		1,950.00		回收价值
79	软启柜	ATS48C17QY315S-6(功率60KW)	云南和祥科技有限公司	台	2	2010.08	2010.08	67,201.54	29,726.53	3,670.00		3,670.00		回收价值
80	电力变压器	ATS48C14QY280S-6(功率55KW)	云南和祥科技有限公司	台	1	2010.08	2010.08	122,964.49	54,393.38	6,710.00		6,710.00		回收价值
81	低压柜	S11-M-630/10-0.4	正泰电气股份有限公司	台	13	2010.08	2010.08	357,454.90	158,119.82	19,500.00		19,500.00		回收价值
82	安全整改	GGD	大理州正泰电器销售有限公司	台	1	2010.12	2010.12	3,980.00	3,134.23	-		-		
83	安全整改			台	1	2010.12	2010.12	60,132.24	47,352.62	-		-		
84	电动滚筒			台	1	2010.12	2010.12	8,547.01	6,730.59	-		-		87项维修改造费
85	安全整改			台	1	2010.12	2010.12	2,875.23	2,264.27	-		-		
86	水泥磨主电机	ZD80		台	1	2013.10	2013.10	85,555.56	74,433.71	-		-		水泥磨配件
87	VCS			台	1	2014.03	2014.03	20,227.78	17,980.18	-		-		二手价市场价、账面原值为企业2014年转入价值
88	装载机	XG9952 II	厦工	台	1	2014.08	2014.08	30,750.00	28,975.95	32,000.00		32,000.00		
合 计														
设备减值准备								9,925,208.32	5,484,458.56	532,860.00		515,269.00	-90.60	
合 计								9,925,208.32	5,484,458.56	532,860.00		515,269.00	-90.60	

评估人员：陈述

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

固定资产-电子设备评估明细表

表4-6-6
共11页第10页
金额单位：人民币元

评估基准日：2015年11月30日

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1		传真机	FAX-L100	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	2,300.00	546.02	300.00		300.00	
2		电子天平	PL202-S	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	5,499.99	1,286.10	500.00		500.00	
3		电子天平	PL203	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	6,900.00	1,607.84	700.00		700.00	
4		电子天平	AL204	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	9,900.00	2,315.24	700.00		700.00	
5		电子天平	YPI201N	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	1,800.00	421.07	300.00		300.00	
6		电子天平	YPI202N	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	1,800.01	421.08	300.00		300.00	
7		中央实验台	3000X1500X800	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.03	2008.03	15,500.00	3,023.91	12,000.00	15	1,800.00	
8		海尔空调	KFR-120LW/6302K	海尔	台	1	2008.03	2008.03	13,350.00	2,604.41	9,000.00	15	1,350.00	
9		海尔空调	KFR-120CW/6301	海尔	台	1	2008.03	2008.03	5,600.00	1,092.60	3,000.00	15	450.00	
10		海尔空调	KFR-120CW/6301	海尔	台	1	2008.03	2008.03	5,600.00	1,092.60	3,000.00	15	450.00	
11		电子天平	T1000	云南和祥科技有限公司	台	1	2008.04	2008.04	6,000.01	1,466.97	700.00		700.00	
12		方正电脑		方正	台	1	2008.05	2008.05	4,519.66	170.38				已坏
13		打印机	hp1080	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,119.66	675.31	100.00		100.00	
14		佳能传真机	FAX-L100	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	2,150.00	465.62	100.00		100.00	
15		联想扬天电脑	thinkcenter	联想	台	1	2008.05	2008.05	7,932.00	299.01	400.00		400.00	
16		联想扬天电脑	thinkcenter	联想	台	1	2008.05	2008.05	6,100.00	230.10	400.00		400.00	
17		打印一体机	HP laserjet3050	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	2,750.00	595.33	200.00		200.00	
18		钙铁分析仪	AN2000A	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	28,000.00	7,141.06	25,000.00	15	3,750.00	
19		纯水机	XBH10L	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	9,800.00	2,499.21	8,000.00	15	1,200.00	
20		负压筛析仪	FYS-150C	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.05	2008.05	3,600.00	918.31	3,200.00	15	480.00	
21		海尔空调	KFR-120CW/6301	海尔	台	1	2008.06	2008.06	4,450.00	1,012.67	3,000.00	15	450.00	
22		太阳能	超越II型	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.07	2008.07	68,880.00	16,448.88	55,000.00	15	8,250.00	
23		票据针式打印机	DPK8310TAX	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.12	2008.12	2,650.00	788.31	400.00		400.00	
24		24路电话语音交换机	TC-2000H	云南建材检测技术咨询服务公司	台	1	2008.12	2008.12	4,126.00	1,348.38	400.00		400.00	
25		金蝶财务软件	K3	昆明苏博泰克计算机有限公司	台	1	2008.03	2008.03	16,920.00	10,575.00	13,000.00	15	1,950.00	
26		投影仪	T068	联想	台	1	2014.10	2014.10	3,091.11	2,750.51	2,600.00	86	2,236.00	
合 计									242,338.44	61,795.92	142,300.00		27,866.00	-54.91
减：电子设备减值准备														
合 计									242,338.44	61,795.92	142,300.00		27,866.00	-54.91

评估人员：陈述

产权持有单位填表人：朱灵巧
填表日期：2015年11月6日

编号: N00089055



企业法人 营业执照

名称 拉法基瑞安(红河)水泥有限公司

住所 云南省红河州开远市西南路

法定代表人 ALAIN CROUY

注册资本 人民币 壹亿伍仟万元正

实收资本 人民币 壹亿伍仟万元正

公司类型 有限责任公司(外国法人独资)

经营范围

水泥的生产及自产产品的销售, 汽车货运, 建材制造技术的咨询、水
泥纸袋加工(需依法批准的经营范围, 按批准内容经营)。 (以上经
营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批, 按审批的项目和
时限开展经营活动) ***

股东(发起人)

云南瑞安建材投资有限公司(100%)

注册号: 53000004000003803

成立日期: 一九九七年三月十日



营业期限 自二〇〇七年五月三十日

至二〇五七年五月二十九日

二〇一三年一月二十九日

石 国用 (2006) 第0421 号

土地使用权人	云南国资水泥红河有限公司		
座 落	石屏县异龙镇松村村委会松村		
地 号	532525006-06-01-002	图 号	鄂字
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2055年06月25日
使用权面积	30936.26 M ²	其中	独用面积 30936.26 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

石屏县

2006

年

月06

日



产权声明

本次纳入评估范围拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司的土地使用权，土地使用权证编号《石国用（2006）第 0421 号》，证载土地使用权人为云南国资水泥红河有限公司，实际使用权人为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司。原因为企业土地使用权在企业名称变更时未做相应变更。拉法基瑞安（红河）水泥有限公司承诺土地使用权为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司所有，如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。特此说明。

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司

2015 年 12 月 5 日

产权申明

中和资产评估有限公司：

本次委托贵公司对我公司资产评估所涉及的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司的房屋建筑物中，房屋建筑物共计 17 项，下列房屋未办理产权证书：

建筑物名称	结构	建筑面积	建成年月
行政办公楼	砖混	332.00	2010 年 8 月
宿舍楼	砖混	982.00	2010 年 8 月
招待所、餐厅	砖混	306.00	2010 年 8 月
化验室	框架	472.00	2010 年 8 月
厂大门、值班室	砖混	15.00	2010 年 8 月
水泥发货室	砖混	19.00	2010 年 8 月
机修房及小磨房	砖木	108.00	2010 年 8 月
职工住房、搬运工住房	砖木	157.00	2010 年 8 月
浴室、车库	砖混	114.00	2010 年 8 月
厕所	砖混	19.00	2010 年 8 月
小平房	砖木	251.00	2010 年 8 月
烘干机厂房	框架	205.00	2010 年 8 月
空压机房	砖混	35.00	2010 年 8 月
水泥磨房	框架	506.00	2010 年 8 月
总降压站	框架	506.00	2010 年 8 月
100T 电子称及值班室	砖混	121.00	2010 年 8 月
联合储库	排架	873.00	2010 年 8 月

本公司承诺该部分房屋其所有权为该公司所有，若因产权纠纷，该公司承担相应的法律责任。

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司

法定代表人：

2015 年 12 月 5 日



关于资产评估范围及资产评估前提条件的说明

中和资产评估有限公司西南分公司：

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司云南省红河州石屏县异龙镇松村固定资产及土地使用权价值以及河口县红河水泥有限公司位于河口县南溪镇马多依下寨的固定资产及土地使用权价值事宜，特委托贵公司对所涉及资产价值进行评估，现就资产评估范围及资产评估前提条件明确如下：

1、本次评估范围依据我公司提供评估申报材料，详见评估申报表。

2、根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号），本次需评估资产属淘汰类落后生产工艺装备。本次委托评估的价值内涵的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物仅考虑其在拆除情况下的可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提评估其价值。

3、对未办理房屋所有权证的房产及土地使用权证证载使用权人与实际使用权人不符情况，我公司知悉相关情况，如出现权属争议与贵公司无关。

委托单位：蒙自瀛洲水泥有限责任公司

法定代表人：

2015年12月4日



产权持有单位承诺函

中和资产评估有限公司：

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权价值，需对拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权在评估基准日的价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
- 2.所提供的评估有关资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
- 3.本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
- 4.本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
- 5.本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
- 6.不干预评估工作。

产权持有单位：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司



法定代表人（或授权人）签字：

二〇一五年十二月四日

委托方承诺函

中和资产评估有限公司：

因我单位拟收购资产价值事宜，我单位特委托贵公司对该经济行为所涉及的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司资产及河口县红河水泥有限公司拥有的列入评估范围的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的的经济行为符合国家规定并获批准；
2. 本公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项提示充分。
3. 本公司纳入评估范围的资产权属明确，出具的权属证明文件合法有效；
4. 本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
5. 本公司对可能影响评估工作、评估结论的事项已做出说明；
6. 本公司评估范围内的资产存在的担保、抵押或未结诉讼、仲裁等相关重大事项已如实披露；
7. 不干预评估工作。

委托方：蒙自瀛洲水泥有限责任公司

委托方法定代表人或授权人代表签字：



二〇一五年十二月一日

注册资产评估师承诺函

蒙自瀛洲水泥有限责任公司：

受贵单位委托，我们对贵公司拟收购的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司的固定资产及土地使用权，以 2015 年 11 月 30 日为评估基准日进行了认真的抽查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假定条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的评估资质和执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



二〇一五年十二月四日



Nº 53003936

营业执照

(副本)_{1/1}

注册号530103100036136

名称	中和资产评估有限公司西南分公司
类型	有限责任公司分公司（私营）
营业场所	云南省昆明市五华区祥云街55-59号国资银佳大厦15楼（南侧）
负责人	唐春胜
成立日期	2008年12月31日
营业期限	2008年12月31日至2018年12月31日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其它资产评估或者项目评估（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）***



登记机关



2014年6月25日



资产评估 资格证书 (副本)

证书编号: 11020679530901

批准机关: 云南省财政厅

发证日期: 2008年12月22日

序列号: 00006856

机构名称	中和资产评估有限公司 南分公司
办公地址	昆明市祥云街55-59 号国资银佳大厦15楼(南侧)
首席合伙人 (法定代表人)	唐春胜
批准文号	云财企[2008]503号
资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其它资产评估或 者项目评估	

中华人民共和国财政部统·印制



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 53080008

姓名: 万波

性别: 女



身份证号: 530103197508173325

中和资产评估有限公司西南分
机构名称: 公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年10月29日

初次注册时间: 2008年5月13日

本人签名:

万波

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记



2015年3月16日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 53040021

姓名: 张琼辉

性别: 女

身份证号: 530125720920042

机构名称: 中和资产评估有限公司西南分
公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年10月30日

初次注册时间: 2004年11月2日



本人签名:

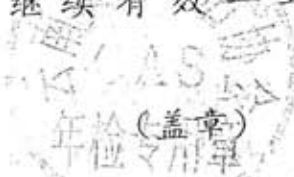
张琼辉

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月18日



2014年3月17日

检验登记

本证经检验
继续有效一年



2015年3月16日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

资产评估业务约定书

项目名称：蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司资产及河口县红河水泥有限公司资产价值项目

委托方：蒙自瀛洲水泥有限责任公司（以下简称甲方）

地址：云南省红河州蒙自市文澜镇陈家寨

电话：0873-3861929

传真：0873-3794116

联系人：曹勇军

E-mail: cwcyj@fuda.com

网址：

受托方：中和资产评估有限公司西南分公司（以下简称乙方）

地址：昆明市五华区祥云街59号国资银佳大厦（南侧）15楼

邮编：650021

电话：0871-68376905 0871-63124582

传真：0871-8376929

联系人：陈勇

E-mail: chenyon@zhcpv.com

网址: www.zhcpv.com

第一条 总则

甲、乙双方根据国家颁布的《中华人民共和国合同法》、《国有资产评估管理办法》和《国有资产评估管理办法实施细则》等有关资产评估的规定，为使资产评估工作进行顺利，明确各方的权利义务，特订立本约定书。

第二条 评估目的

甲方拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司及河口县红河水泥有限公司部分资产，特委托乙方对所涉及的固定资产及无形资产-土地使用权进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

第三条 评估对象及评估范围

乙方接受甲方委托，以蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟核实拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司及河口县红河水泥有限公司拥有的列入评估范围的资产为评估对象。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为甲方提供给乙方的评估基准日评估申报明细表内固定资产及土地使用权资产。

第四条 评估基准日

此次评估基准日为2015年11月30日。

第五条 资产评估报告的出具

- （一）在甲方及被评估单位完成本约定书第七条款中约定的相关准备工作后乙方即开始现场勘察工作，在现场工作结束后15个工作日之内出具评估报告征求意见稿。
- （二）甲方及被评估单位接到乙方提交的评估报告（征求意见稿）后的5个工作日内提出意见，如逾期未提出，乙方可视为甲方及被评估单位无不同意见并出具正式报告。
- （三）如无特殊情况，乙方应在收到甲方及被评估单位意见后的一周内做出必要修改，若有必要应重新进行现场勘查并出具正式报告。
- （四）评估报告采用中文提交，一式伍份。

第六条 资产评估报告的使用

- (一) 乙方执行本约定书出具的评估报告，使用权归甲方所有，但仅供甲方、政府主管部门及评估目的涉及的相关当事方专门为本约定书载明的评估目的而使用。
- (二) 除法律、法规规定以及甲乙双方另有约定外，未征得乙方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

第七条 甲方的权利与义务

- (一) 甲方有按本约定书约定得到乙方依照资产评估准则提交的资产评估报告书的权利。
- (二) 甲方应根据乙方的要求积极安排或协助各产权持有单位做好有关准备工作和配合工作。
- (三) 甲方和相关当事方应向乙方提供本次评估项目所需的相关数据和文件资料，保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并根据需要对所提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或其他方式进行确认。
- (四) 甲方应按本约定书第六条款约定恰当使用资产评估报告。
- (五) 甲方应按照本约定书第九条款规定及时足额支付评估费用。

第八条 乙方的权利与义务

- (一) 乙方及人员应该具备完成本合同所需要的相关资质和能力，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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是乙方的责任。
- (二) 乙方应在甲方及被评估单位的配合下，依据所提供的评估资料进行评估，并按时间安排出具符合本约定书要求的资产评估报告书。
- (三) 乙方对甲方及被评估单位提供的文件资料应妥善保管并尽保密之责，非经甲方同意，不得擅自公开或泄漏给他人。
- (四) 未经甲方书面许可，乙方不得将评估报告内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。
- (五) 乙方人员进入甲方现场，应该遵守甲方有关安全管理等各项规章制度，服从甲方人员

的生产管理及安排，否则由此产生的一切不良后果由乙方承担相应责任。因甲方原因导致乙方人员受到伤害的，由甲方承担相应责任。

- (六) 乙方对资产评估结果的客观性、公正性承担法律责任。乙方对甲方不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。
- (七) 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方有权中止履行业务约定书。相关限制无法排除时，乙方有权解除业务约定书。

第九条 评估收费及支付方式

- (一) 乙方的专业服务费主要参照国家标准，并依据责任程度、专业服务类别、专业人员级别及所花费工时综合计算。经双方协定，甲方向乙方支付实物资产的评估费用人民币5万元，大写人民币伍万元整。
- (二) 评估费用的支付进度和方式为：
 - 1、正式进入现场前内，支付全部评估费用，即支付人民币5万元，大写人民币伍万元整。
 - 2、乙方应在上述两条付款日前向甲方提供合乎甲方财务要求的发票及其他相关材料。本合同费用甲方将以银行转账方式支付到后述的乙方账户中。
- (三) 经双方商定，评估人员的现场食宿由乙方自理。

第十条 违约责任

- (一) 甲方如未按约定书第七款规定做好评估的协调工作，乙方可按耽误时间顺延评估报告书的交付时间，并有权按被耽误评估人员的工时成本经与甲方协商后追加收费。
- (二) 甲方如果中途终止委托评估请求，乙方工作已经过半(即现场工作结束)，甲方则应按本约定书约定的费用全部付给乙方；乙方工作尚未过半，甲方则应付给乙方不低于全部费用的50%。
- (三) 乙方如无特殊原因和适当理由，不得迟于本约定书规定的时间交付评估报告书。因不可抗力或甲方的原因导致评估报告延期出具，乙方免责。但乙方应及时与甲方沟通，说明无法按时出具评估报告的理由。
- (四) 因乙方违约而终止合同，乙方应当退还全部预付款。

第十一条 其他事项

- (一) 本约定书自甲乙双方盖章后即生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。
- (二) 凡与本约定书有关的所有争议，双方应友好协商解决。
- (三) 本约定书生效后，甲、乙双方均按合同中的有关条款开展工作。
- (四) 本约定书一式伍份，甲方贰份，乙方叁份，每份具有同等法律效力。
- (五) 本约定书受中华人民共和国法律管辖。
- (六) 受托单位简况：

中和资产评估有限公司

营业执照：北京工商行政管理局颁发

注册号码：110000003805563；

评估资格：中华人民共和国财政部、北京市财政局授予正式评估资格

证书编号：11020179

中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会授予证券业务评估资格

证书编号：0100027013

中和资产评估有限公司西南分公司

营业执照：昆明市五华区工商行政管理局颁发

注册号码：530103100036136；

评估资格：云南省财政厅授予正式评估资格

证书编号：11020179-530901

- (七) 中和资产评估有限公司西南分公司开户行及银行账号

户 名：中和资产评估有限公司西南分公司

开户行：建行昆明滇龙支行

账 号：53001615537051005646

(本页无正文)

委托方 (甲方):

蒙自源洲水泥有限责任公司



受托方 (乙方):

中和资产评估有限公司

西南分公司



法定代表 (或授权人) 签字:

叶如丰

2015年 11月 30日

法定代表 (或授权人) 签字:



2015年 月 日

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权价值评估项目

资产评估说明

中和评报字（2015）第 KMV3117D002 号
（共一册）

 中和资产评估有限公司西南分公司
ZhongHe Appraisal Co., Ltd. Southwest Branch

二〇一五年十二月四日



资产评估说明目录

关于评估说明使用范围的声明	2
企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
评估对象与评估范围说明	4
资产清查核实情况说明	6
房屋建筑物评估技术说明	9
机器设备评估技术说明	20
土地使用权的评估技术说明	26
评估结论及其分析.....	39
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	



关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

此部分由委托方和产权持有单位共同撰写，具体内容详见附件。



评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估范围是蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权，具体范围如下：

1、房屋建筑物共计 17 项，建筑面积 5,021.00 平方米，账面原值 4,664,638.52 元，账面净值 3,321,502.08 元。以上房屋均建于 2010 年，包括水泥磨房、包装厂房、配电室、宿舍、厕所、办公室等，以钢混结构和砖混结构为主，其中，钢混结构 5 项，建筑面积 2,562.00 平方米，砖混结构 9 项，建筑面积 1,943.00 平方米。拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司此次申报评估的房屋均未办理房屋所有权证，建筑面积共计 5,021.00 平方米，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

2、构筑物及其他辅助设施共计 5 项，账面原值 6,465,900.88 元，账面净值 4,604,108.37 元，主要为水泥库、道路及围墙和利浦筒仓等。

3、机器设备共计 88 项，账面原值 9,925,208.32 元，账面净值 5,484,458.56 元，主要为水泥磨、电磁振动给料机、高效双转子选粉机、提升机和包装机等水泥粉磨站配套设备。

4、电子设备 26 项，账面原值 242,338.44 元，账面净值 61,795.92 元，为企业办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司厂区土地，土地使用权证编号“石国用（2006）第 0421 号”，土地位于石屏县异龙镇松村村委松村，取得日期 2006 年 11 月 1 日，土地使用权性质为出让用地，面积 30,936.26 平方米，原始入账价值 3,367,400.00 元，账面



价值 1,949,092.30 元。

土地使用权证登记土地使用权人为：云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司，为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拉已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

上述生产性资产于 2014 年 5 月停产。

二、实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拥有的位于石屏分公司房屋建筑物、机器设备及土地使用权，均分布在位于石屏县异龙镇松村的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司厂区、办公场所内。



资产清查核实情况说明

一、资产清查核实情况的时间、人员组织等

1、清查组织工作

接受委托后，我公司评估人员于2015年12月1日至12月2日深入产权持有单位，主要采用逐项清查和抽查的方式，现场检查核实了企业资产清查情况，验证其所提供的资料。在此基础上，企业对原申报评估的资产进行了相应的调整，并补充或调整了原评估申报明细表。

2、清查实施步骤

第一步：指导公司财务与相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

第二步：初步审查产权持有单位提供的资产清查评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类资产清查评估明细表，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求公司人员及时更正。

第三步：现场实地勘察

评估人员依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察，对实物资产主要采用逐项清查和抽查，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备购置发票、合同、入账凭证等原始会计资料和运行日志等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。

第四步：补充、修改和完善资产评估明细表



根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

第五步：核实产权证明文件

对评估范围的资产的权属进行调查和确认，以做到权属清晰和有效。

3、各项资产清查过程

★机器设备的现场勘察：评估人员在进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对设备进行了逐台清查核对，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况，取得设备的相关证书。

对机器设备除现场勘察外，还结合实际情况填写了“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

★建筑物的现场勘察：评估人员在12月1日进驻评估现场后，对于建、构筑物，根据企业提供的建筑物、构筑物评估申报表，所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况，详细进行了现场清查核实，结合查阅主要建、构筑物的相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物、构筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施，配套使用状况；构筑物的结构形式、状况等情况。

★无形资产-土地使用权的清查：评估人员核对了与土地使用权有关的相关权证、出让合同、缴款凭证等资料，并向有关人员了解情况、对委估宗地的四至及利用现状进行了调查。

二、影响资产清查的事项及处理方法

1、本次评估中涉及的房屋建筑物有17项房屋未办理房屋所有权证，建筑面积共5,021.00平方米，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司已做出申明，该部分房屋所有权属于拉法基瑞安（红河）水泥有限公司，相关经济行为实施时，若发生产权纠纷拉法基瑞安（红河）水泥有限公司愿承担相关法律责任。



2、待估宗地土地使用权证登记土地使用权人为：云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司，为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

三、清查核实结论

通过对评估范围内的资产产权进行核实，对实物资产的数量和状况进行现场盘点和勘察，对资产进行真实性检查，除上部分所述事项外，未发现与申报资产存在差异的情况，达到了表、实相符。



房屋建筑物评估技术说明

一、评估对象及范围

本次的评估对象为蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拥有的位于云南省红河州石屏县异龙镇松村石屏分公司的房屋建筑物及构筑物，评估范围包括水泥磨房、包装机房、配电室、材料库、厕所、水井、贮水池、厂区道路、挡墙、水泥库等房屋建筑物及构筑物。委估的房屋建筑物位于石屏县异龙镇松村拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司厂区内。截至2015年11月30日止，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司申报评估的房屋建筑物账面原值为11,130,539.40元，账面净值为7,925,610.45元。具体构成见下表：

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	4,664,638.52	3,321,502.08
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	6,465,900.88	4,604,108.37
3	合计	11,130,539.40	7,925,610.45

二、资产概况

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司此次申报的位于石屏分公司固定资产-房屋建筑物主要为水泥磨房、烘干机厂房、包装厂房、配电室、厕所、循环水池、水泥库等。其中，水泥磨房为框架结构，混凝土地面、清水外墙、铁门铁窗；联合贮库为框架结构，彩钢瓦顶，彩钢瓦围护。

三、房屋建筑物清查情况说明

评估人员于2015年12月1日至12月2日协同委托方的资产管理人员，对委托方申报评估的建筑物进行了全面清查，对申报表上有关建筑物的结构、建筑面积、建成年月等错误作了更正，对申报表上的缺项作了补充。

四、评估方法



拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于2014年5月21日到期，发证日期为2013年8月29日，产品名称为水泥，证书编号XK08-001-02972，该粉磨站生产线于2014年5月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建构筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

本次评估对不同类别的资产分别采用以下方法进行评估：

1、对于可按原用途继续使用的通用类资产，本次评估采用重置成本进行评估，其计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

重置全价 = 建筑安装工程综合造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 打分法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的理论成新率 × 40%

2、对于水泥生产相关专用资产，按可回收价值计算。

可回收价值 = 房屋建筑物拆除变现收入 - 拆除清运费用

五、评估过程

（一）评估准备

评估人员根据拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司提供的固定资产—房屋建筑物清查评估申报表所列内容，明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

（二）房屋建筑物现场勘查及资料收集

评估人员协同拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司的资产管



理人员和财务管理人员，深入现场，逐项勘察、核对实物、丈量核实建筑面积，详查建筑结构、建筑物质量、完工日期、室内外装修情况，水、电等配套设施的安装使用情况，以及建筑物的拆、改、扩建情况等，并将测量数据及勘察鉴定结果详细记入《房屋建筑物现场勘察表》。

核查资产账面价值，做到账表相符、账实相符，向资产管理人员调查了解建筑物基本情况，查询并收集有关图纸，技术文件和工程预（决）算等资料。

对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、与购建有关的税费等进行调查咨询，收集被评估房屋建筑物所在地于评估基准日有效的建筑安装工程预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

（三）评定估算

依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对房屋建筑物逐一做出合理的评估计算。

（四）汇总整理

汇总评估结果，撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

六、重置全价及综合成新率的确定

（一）对于停产闲置的房屋建筑物

本次根据委估资产的类型及特点，按房屋建筑物拆除后的回收价值进行评估，公式如下：

回收价值 = 拆除变现收入 - 拆除费用

（1）拆除变现收入：

主要为拆除房屋所回收的建筑材料收入。通常按房屋建筑可回收固体物材料占建安造价的比例及拆除回收率估算。本次评估人员根据现场实地勘查及相关资料分析材料用量比例及回收率，据此估算可回收的建筑材料收入。

（2）拆除费用



房屋拆除项目通常以回收的废旧建材以料抵工；拆除难度较大的工业建筑，还需另付拆除费用。经评估人员向房屋拆迁公司进行市场询价，根据房屋结构类型及实际状况，确定不同结构房屋拆除费用。

（二）对于可按原用途继续使用的房屋建筑物

评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋和构筑物进行测算，利用测出的典型房屋和构筑物的重置全价，根据建筑面积、层高、施工工艺、装修及设备设施配置等，将其余房屋和构筑物与典型房屋和构筑物进行类比分析，通过调整差异求得其重置全价。

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

（一）建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用结算调整法或重编预算法和类比法计算。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物采用结算调整法，根据当地有关土建（建筑及装饰）、安装等工程造价资料，将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日的建筑安装工程造价。

本次评估人员获得了被评估房屋建筑物的建筑安装工程竣工结算资料，以及被评估房屋建筑物所在地的建设工程预算定额及造价信息，这为评估人员结合专业知识、利用所搜集的工程设计及现场勘查资料采用结算调整法获得有代表性房屋建筑物的建筑安装工程造价创造了条件。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的结构、建筑面积、层高、跨度、进深、开间、装修及水电设备设施等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。



（二）前期费用及其他费用

前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的其他费用。包括可行性研究费、建设单位管理费、勘察设计费及工程监理费等。具体包括以下内容：

前期费用及其他费用表

序号	名称	计费基础	费率%	备注
1	可行性研究费	建安工程造价	0.4	计价格[1999]1283号
2	环境影响咨询费	建安工程造价	0.13	计价格[2002]125号，发改价格[2011]534号
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.2	财建[2002]394号
4	勘察、设计费	建安工程造价	4	国家计委建设部计价格[2002]10号
5	施工图设计审查费	建安工程造价	0.29	云价综合（2012）52号
6	招标代理服务费	建安工程造价	0.4	计价格[2002]1980号
7	工程结算审核及竣工决算编审费	建安工程造价	0.2	云价综[2012]66号
8	工程监理费	建安工程造价	2.5	发改价格[2007]670号
9	合计		9.12	

（三）资金成本

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建筑安装工程造+前期费用及其他费用）×1/2×贷款利率×合理工期

（四）综合成新率的确定

被评估房屋建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。



1、使用年限法

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

房屋建筑物使用年限成新率 = 房屋建筑物尚可使用年限 ÷ (房屋建筑物已使用年限 + 房屋建筑物尚可使用年限) × 100%

对于正常维护保养的房屋建筑物，评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

2、打分法

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的现场勘查成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

(1) 结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

(2) 装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

(3) 设备部分：



水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，不符合绝缘要求，暖通管道、设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G: 结构部分的评分修正系数;

S: 装修部分的评分修正系数;

B: 设备部分的评分修正系数;

3、综合成新率的确定

综合成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

综合成新率 = 打分法确定的成新率×60% + 年限法确定的成新率×40%

七、案例分析

案例一：空压机房（评估明细表序号为 4-6-1，No. 17）

工程特征：

空压机房建成于 2010 年 8 月，建筑面积 35.00 平方米，混合结构，独立基础，砖柱，为红砖墙围护，外墙面与内墙面为水泥砂浆。本次评估为可回收价值 = 拆除变现收入 - 拆除费用。

（1）拆除变现收入：

主要为拆除回收的建筑材料。根据相关资料计算出该房屋重置单价为每平方米 1,122.86 元。一般来说对于混合结构房屋，重置单价中材料占比估计 40%，可回收材料占材料估计 20%。故本次拆除回收收入为：

拆除回收收入=建筑面积×重置单价×材料比率×回收率

=35.00×1,122.86×40%×20%

=3,144.00 元



（2）拆除费用

经评估人员向房屋拆迁公司进行市场询价，该房屋拆除费用约为 20 元/平方米，即：

$$\begin{aligned}\text{拆除费用} &= \text{拆除单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 20 \times 35.00 \\ &= 700.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

（3）房屋评估价值

$$\begin{aligned}\text{回收价值} &= \text{拆除变现收入} - \text{拆除费用} \\ &= 3,144.00 - 700.00 \\ &= 2,444.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：低位循环游水池（评估明细表序号为 4-6-2，No.2）

工程特征：

低位循环游水池为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司拥有钢混水池，容积14立方米。

经评估人员现场勘查，截止至评估基准日该低位循环游水池未发现异常损坏，能满足正常使用的要求。

（一）重置全价的确定

1、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价的确定采用结算调整法。根据产权持有单位提供的竣工审核报告及投标预算书，以 2013 年《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》、2013 年《云南省通用安装工程消耗量定额》为基础确定其相关分部分项工程直接费，按照 2013 年《云南省建设工程造价计价规则及机械仪器仪表台班费用定额》，参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》、“云南省工程造价信息网”等反映评估基准日当地建筑市场人工、材料等价格信息资料，估算出该房屋于评估基准日的建筑安装工程造价。

建筑工程造价计算表



序号	费用名称	计算式(或原价格)	费(税)率	金额
1	分部分项工程费			27,082.48
1.1	人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		6,293.73
1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		16,702.90
1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		719.66
1.4	管理费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{管理费费率}$	33.00%	2,095.93
1.5	利润	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	20.00%	1,270.26
2	措施项目费	④+⑤		993.98
2.1	单价措施项目			0.00
2.2	总价措施项目			993.98
2.2.1	安全文明施工费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	15.65%	993.98
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$		0.00
2.2.3	特殊地区施工增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费}) \times \text{费率}$		0.00
3	其他项目费			0.00
4	规费			1,699.31
4.1	社会保障及住房公积金	定额人工费 $\times$ 费率	26.00%	1,636.37
4.2	危险作业意外伤害险	定额人工费 $\times$ 费率	1.00%	62.94
4.3	工程排污费	按有关规定计算		
5	税金	$[1+2+3+4-\text{按规定不计税的工程设备费}] \times \text{费率}$	3.28%	976.65
6	工程造价	$(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)$		30,752.42

2、前期费用及其他费用

以建安工程造价为计费基础：费率为 9.12%（具体项目组成见前面所述的前期费用及其他费用表）。

前期及其他费=2,804.62（元）

3、资金成本

根据委估房屋建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为 1 年，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率为 4.35%，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times 1/2 \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} \\
 &= (30,752.42 + 2,804.62) \times 1/2 \times 4.35\% \times 1 \\
 &= 729.87 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本



$$= 30,752.42 + 2,700.06 + 727.59$$

$$= 34,286.91 \text{ (元)}$$

取整为:34,300.00 (元)

(二) 成新率的确定

成新率的确定采用使用年限法。截止至评估基准日，除一般的自然损耗之外，无异常损坏，直接采用使用年限法确定其成新率。以估测出的构筑物尚可使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其年限法成新率，用公式表示即为：

年限法确定的成新率 = 建筑物尚可使用年限 / (建筑物已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

根据相关评估规范规定，结合企业现场使用情况，该水池的经济寿命年限为 30 年。该水池于 2010 年 8 月投入使用，至此次评估基准日该水池已使用 5.27 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \\ &= (30 - 5.27) / 30 \times 100\% \\ &= 82\% \end{aligned}$$

(三) 评估净值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 34,300.00 \times 82\% \\ &= 28,126 \text{ (元)} \end{aligned}$$

八、评估结果及分析

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司申报的房屋建筑物于此次评估基准日的评估结果汇总如下：

单位：人民币元



编号	科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物	4,664,638.52	3,321,502.08	1,511,980.00	1,186,869.00	-67.59	-64.27
2	构筑物	6,465,900.88	4,604,108.37	5,291,500.00	3,453,126.00	-18.16	-25.00
3	合计	11,130,539.40	7,925,610.45	6,803,480.00	4,639,995.00	-38.88	-41.46

本次评估房屋建筑物整体评估减值 328.56 万元，减值率 41.64%，主要原因是此次评估假设该生产线不再继续生产，评估回收企业生产线价值，对于部分通用性资产，按正常持续使用前提确定其价值，导致评估减值。



机器设备评估技术说明

一、评估范围

本次纳入评估范围的机器设备类资产包括拉法基瑞安（红河）水泥有限公司申报评估位于石屏分公司的机器设备 88 项，电子设备 26 项。截至评估基准日 2015 年 11 月 30 日，设备类账面原值为 10,167,546.76 元，账面净值 5,546,254.48 元，具体如下：

单位：人民币元

资产名称	项数	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	88	9,925,208.32	5,484,458.56
固定资产-电子设备	26	242,338.44	61,795.92
设备类合计	114	10,167,546.76	5,546,254.48

二、机器设备概况

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司申报的位于石屏分公司的机器设备主要是公司年产 20.6 万 t/a 水泥粉磨站生产设备，设备安装地点位于石屏县异龙镇松村旁的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司。

三、设备清查

评估人员于 2015 年 12 月 1 日至 12 月 2 日对拉法基瑞安（红河）水泥有限公司申报评估的位于石屏分公司全部机器设备进行了清查，同时对设备的使用环境、工作负荷、维护保养情况、自然磨损情况、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清核过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

评估人员通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及对设备管理制度的贯彻执行情况；对机器设备进行了逐台勘察；对重点设备，查阅了相关技术资料、索取原始合同复印件并作出现场技术鉴定。通过问、观、查，详细了解设备现状，以确定其成



新率。

四、评估依据

（一）蒙自瀛洲水泥有限责任公司申报提供拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司设备申报明细表；

（二）蒙自瀛洲水泥有限责任公司申报提供拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏分公司的设备运行记录、各种相关资料；

（三）评估人员对评估对象进行勘察核实及技术鉴定记录；

（四）《机电产品报价手册》（2015 年）；

（五）《资产评估准则—机器设备》；

（六）拉法基瑞安（红河）水泥有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证；

（七）《云南省通用安装工程消耗量定额》（2013 版）；

（八）评估人员通过网络查询的信息资料；

（九）评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

五、评估过程

（一）评估准备阶段：

根据评估资产的构成特点，按照本公司评估规范化要求指导企业填写《固定资产—机器设备清查评估明细表》和《固定资产—电子设备清查评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

（二）现场调查阶段：

1、根据拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司的具体情况，评估人员对其申报评估的机器设备，进行现场调查核实；

2、评估人员在现场对机器设备进行了逐台勘察、核实，对清查中发现的问题，评估人员进行了详细记录；

3、评估人员现场向设备管理人员了解委估设备的运行情况、维护情况，对于重点设备进行了现场鉴定，查阅了相关的运行维护记录、技术档案；



4、收集重点设备的购置合同等设备资料。

（三）综合处理阶段：

1、了解重点设备目前的市场行情，查阅设备的订购合同，并在可能的情况下对重点设备进行询价，以确定设备的重置价值；

2、根据现场核实情况及鉴定表，并结合设备的使用年限综合确定设备的成新率；

3、在确定设备成新率和重置价值的基础上计算设备的评估值，以反映其在评估基准日的公允市场价格；

4、汇总评估结果并编写评估说明。

六、评估假设

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产为一条粉磨站生产线，根据《产业结构调整指导目录（2011年本）》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第9号），属淘汰类落后生产工艺装备，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司持有的《全国工业产品生产许可证》于2014年5月21日到期，发证日期为2013年8月29日，产品名称为水泥，证书编号 XK08-001-02972，该粉磨站生产线于2014年5月停产，截止评估基准日该生产线处于停产状态。此次评估的前提条件是该生产线不再继续生产，对于生产性的生产设备和配套建筑物考虑其可回收价值，对于土地使用权和部分通用性资产（主要是与生产无直接关联资产），按正常持续使用前提确定其价值。

七、评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估根据不同的设备性质采用不同的评估方法进行评估：

（一）水泥生产设备

评估人员根据委估资产的结构组成及实际勘查的情况，与地区多家物



资回收企业沟通询价，并通过网络系统收集了评估基准日相关物资回收成交记录，经过计算确定的可拆零变现材料的收购价、清理费用。

评估值 = Σ （可拆零变现材料的收购单价 × 可拆零变现材料的重量）
- 清理费用

（二）可按原用途继续使用的机器设备

根据评估目的及被评估机器设备的预期用途，采用重置成本法进行评估，重置成本法是指在现行条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

评估公式为：评估值 = 重置价值 × 综合成新率。

八、评估案例

案例一水泥磨（机器设备评估明细表 4-6-4 第 43 项）

规格型号：2.4*8M

生产厂家：黄石水泥设备机械厂

启用日期：2010 年 8 月

账面原值：1,513,535.49 元

账面净值：863,807.01 元

数量：1 台

（一）评估值的确定

评估人员根据委估资产的结构组成及实际勘查的情况，与地区多家物资回收企业沟通询价，并通过网络系统收集了评估基准日相关物资回收成交记录，经过计算确定的可拆零变现材料的收购价、清理费用。

1、可拆零变现材料的收购单价的确定：

该水泥磨构成材料包括铜材、钢材、铁件、非金属材料等。评估基准日各变现材料的收购单价如下：



铜回收价值(元/公斤)	钢材回收价值(元/公斤)	铁件回收价值(元/公斤)	非金属材料(元/公斤)
28.55	0.85	0.52	0.20

2、可拆零变现材料重量的确定:

评估人员与产权持有单位的技术人员通过查阅相关设备组件技术资料,并根据产权持有单位现有的委估资产技术资料和现场勘查测定的结果,结合国家包装设备的相关技术标准,由产权持有单位最终确定委估资产可拆零变现材料估计重量如下:

铜材重量(公斤)	钢材重量(公斤)	铁件重量(公斤)	非金属材料(公斤)
970.00	15,000.00	4,200.00	380.00

合计 20,550.00 kg

3、清理费用的确定

清理费用包括:拆零费和运输费。

①、拆零费:

评估人员与地区多家物资回收企业沟通询价,并根据水泥磨的结构组成及实际勘查的情况确定的拆零费单价为 0.50 元/KG。

拆零费=拆零费单价×设备总重量

$$=0.50 \times 20,550.00$$

$$= 1,027.50 \text{ 元}$$

②、运输费:

产权持有单位采取就近就地拆零变现的形式处置委估资产,本次评估不考虑运输费。

4、评估值的确定

根据委估水泥磨的实际情况,本次评估价值计算如下:

评估值 = $\sum$ (可拆零变现材料的收购单价×可拆零变现材料的重量) - 清理费用

$$= (28.55 \times 970 + 0.85 \times 15000 + 0.52 \times 4200 + 0.20 \times 380) - 1,027.50$$



= 41,700.00 元（取整）。

十、评估结果

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司此次申报评估的机器设备，账面原值 10,167,546.76 元，账面净值 5,546,254.48 元，评估原值为 675,160.00 元，评估净值为 543,135.00 元，评估减值 5,003,119.48 元，减值率 90.21 %。

机器设备评估结果汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	机器设备	9,925,208.32	5,484,458.56	532,860.00	515,269.00	-94.63	-90.60
2	电子设备	242,338.44	61,795.92	142,300.00	27,866.00	-41.28	-54.91
	合计	10,167,546.76	5,546,254.48	675,160.00	543,135.00	-93.36	-90.21

十一、机器设备评估增减值原因分析

本次拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司此次申报评估的机器设备评估减值主要为：此次评估前提是该生产线不再继续生产，评估回收企业生产线价值，与企业以历史成本作为计量基础形成的账面价值有着不同的价值内含，致使评估减值。



土地使用权的评估技术说明

一、评估范围

列入此次评估范围内的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司使用的 1 项土地使用权，土地使用权面积 30,936.26 平方米（46.40 亩），为国有出让建设用地。账面原始入账价值 3,367,400.00 元，基准日账面价值 1,949,092.30 元。

二、估价对象描述

1、土地基本状况

待估宗地的土地使用权人、土地证书号、宗地位置、土地使用权面积、土地用途、土地级别等土地基本状况详见《拉法基瑞安（红河）水泥有限公司宗地状况表》。

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司宗地状况表

序号	宗地编号	土地证书号	宗地位置	土地使用面积(m ²)	评估面积(m ²)	出让土地年期		评估设定年期(年)
						终止时间 (yyyy-mm-dd)	剩余使用年期	
1	拉法基瑞安（红河）水泥有限公司-1	石国用（2006）第 0421 号	石屏县异龙镇松村村委松村	30,936.26	30,936.26	2055/6/25	39.6	39.6
		土地四至	地形	地质状况	土地用途	评估设定用途	评估基准日实际开发程度	他项权利状况
		东-至本宗地围墙；南-至本宗地围墙；西-至本宗地围墙；北-至本宗地围墙；	地形平坦，无较大起伏	地质状况良好，无不良地质状况。	工业用地	工业用地	四通（通上水、通电、通路、通讯）红线内场地不平整	无

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家，宗地通过出让方式合法取得待估宗地土地使用权，并于 2006 年 11 月 6 日取得“石国用（2006）第 0421 号”国有土地使用权证。证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司。

根据被评估企业提供的权属资料及现场勘查情况，于评估基准日 2015



年 11 月 30 日，待估宗地来源合法，未设定抵押、地役、租赁等他项权利。

3、土地利用状况

土地利用现状及地上建筑物和附着物状况：根据评估企业提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地已进行了开发利用，主要为厂房、办公室、职工宿舍楼、职工食堂及其他附属设施。

三、影响地价的因素分析

1、一般因素

一般因素主要指影响城市地价总水平的社会、经济、税收及产业政策和自然因素，内容包括地理位置和自然条件、人口、行政区划、社会经济发展水平、城市发展及规划、投资环境、产业政策、土地利用规划与计划、社会及国民经济发展规划等。

1.1 石屏县

1.1.1.城市资源状况

石屏县位于云南省东南部，红河哈尼族彝族自治州的西部，地跨东经 102°08'—102°43'，北纬 23°19'—24°06'之间，东与建水县接壤，南与红河县隔江相望，西与元江县、新平县毗邻，北接通海县、峨山两县。东西宽 59 公里，南北长 88 公里。国土面积 3037 平方公里，其中，山区面积占 94.6%，是一个“九分山有余，一分坝不足”的山区农业县。全县森林覆盖率 39.9%（2005 年），全县有耕地面积 26 万亩，人均 0.93 亩。石屏地形西北高，东南低，中间凹。海拔最高 2551.3 米，最低 259 米；县城 1420 米。石屏县属亚热带高原山地季风气候，县内立体气候特点突出。年均气温 18.3℃，年降水量在 786-1116 毫米之间，年日照时数 2176 小时，年均相对湿度 75%。境内自然条件优越，资源较为丰富，由于日照充足，雨量充沛，具有开发热带和亚热带作物的优势。

石屏县现辖 7 个镇、2 个乡：异龙镇、宝秀镇、坝心镇、龙朋镇、龙武镇、哨冲镇、牛街镇、新城乡、大桥乡。



1.1.2.土地市场状况

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)精神,弥勒市进一步加强土地资产管理,整顿土地市场秩序,垄断土地一级市场供应,并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部11号令)要求,对经营性用地实行招标、拍卖和挂牌方式,保证了土地市场的公开、公平和公正。

近年来,石屏县人民政府加大了市场配置资源的力度,对土地实行有偿、有限期、有流转的管理,对于经营性用地严格实行招标、挂牌、拍卖等方式供应,工业用地也纳入了招标、挂牌、拍卖等方式的供地范围。

1.1.3.城市社会经济发展状况

2014年1-6月,全县实现生产总值(GDP)159979万元,按可比价格计算(下同),同比增长12.5%。其中:第一产业增加值完成51252万元,同比增长5.8%;第二产业增加值完成40099万元,同比增长22.0%;第三产业增加值完成68628万元,同比增长12.8%。三次产业的比重为32.0:25.1:42.9。

全县农林牧渔服务业总产值达109163万元,同比增长8.7%,其中:农业产值25091万元,同比增长15.0%,林业产值7580万元,同比增长14.9%,牧业产值69663万元,同比增长6.0%,渔业产值4730万元,同比增长7.2%,农林牧渔业服务业产值2100万元,同比增长10.5%。全县实现工业总产值130524万元,同比增长25.2%,其中:按规模分:规模以上工业总产值完成79348万元,同比增长46.8%,实现规模以上工业增加值22318万元,同比增长33.4%;规模以下工业总产值51176万元,同比增长2.0%。全县规模以上固定资产投资完成341869万元,同比增长50.0%,其中:城镇投资276000万元,同比增长62.3%;房地产投资65869万元,同比增长13.8%。期末施工项目131个,同比增长54.1%,其中:本年新开工116个,同比增长81.3%。全县实现消费品零售总额94430万元,同比增长12.8%,其中:



分城乡看,城镇实现消费品零售 74709 万元,同比增长 11.8%; 乡村实现消费品零售额 19721 万元,同比增长 16.8%。全县公共财政预算总收入完成 26623 万元,同比增长 18.3%, 其中: 地方公共预算收入完成 15639 万元,同比增长 27.9%。地方财政支出合计 96865 万元,同比增长 38.6%, 其中: 地方公共财政预算支出合计 94462 万元,同比增长 40.0%。

1.1.4.交通状况

石屏境内交通便利,铁路直通省会昆明,经国家级口岸河口到达越南,国道 323 线(鸡街至石屏高速和在建的石屏至杨武高速)贯穿石屏境内,西至云南临沧、西双版纳,省道高红公路南至红河,北至玉溪通海,贯通石屏县境南北。石屏县所有乡镇、村委会通公路,97.79%的自然村通公路。全县公路里程 2401.33 公里,其中:国道 97 公里,省道 114 公里,县道 274.75 公里,乡道 1106 公里,村道 721.48 公里,专用道 59.2 公里,高速公路 28.9 公里。公路网密度每百平方公里 79.07 公里。

2、区域因素

区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性,对地区内的地产价格水平有决定性的影响,主要包含的内容有地区的区域条件、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划、产业集聚规模等。

2.1 异龙镇概况

2.1.1、异龙镇概况

异龙镇由原异龙镇、冒合镇、陶村镇三个乡镇组成,地处石屏县城中心、城郊结合部,处于东经 $102^{\circ}17'$ — $102^{\circ}37'$, 北纬 $23^{\circ}29'$ — $23^{\circ}47'$ 之间,东与坝心镇接壤,南与牛街镇相连,西与宝秀镇交界,北与新城乡毗邻,距省会昆明市公路 241 公里,距州府蒙自县公路 149 公里。东西最大跨度 23 公里,南北最大跨度 24.2 公里。

全镇国土面积 481.379 平方公里,其中,耕地面积 56406 亩,林地面积



12.56565 万亩。辖城东、云泉、卫家营 3 个社区，高家湾、豆地湾、小水、冒合、大西山、弥太柏、马鞍山、六家山、银柱塘、上普租、大塘、大水、大瑞城、陶村、杨广城、鸭子坝、他腊坝、孙家营、松村、六谷冲、李家寨、阿希者 22 个村民委员会。31 个社区居民小组，226 个自然村，371 个村民小组。

2.1.2、基础设施条件

区域内基础设施条件均达通电、通路、通上水、通讯、“四通”。

①通给水：接城市供水管网，自来水供应基本充足，保障率高。

②通电：接城市电网，供电正常，保障率高。

③通讯：接城市电信网络、移动网络和宽带网络，通讯正常。

④通路：有多条城市主次干道通过，交通便捷。

2.1.3、环境条件

待估宗地所在区域内自然环境质量较好，无污染，区域内环境条件较好。

人文环境条件较好；学校、医院、商场等配套一般，配套设施完善度一般。

2.1.4、城镇规划限制

待估宗地作为工业用地，符合城市规划的用地类型。

3、个别因素

根据委托方提供的资料及现场勘查情况，各待估宗地的位置、土地使用者、面积、开发程度、容积率等状况详见《土地使用权宗地状况表》。

四、评估依据

（一）评估依据

1、《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全



国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；

3、《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，自2007年10月1日起施行)；

4、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院第十二次常务会议通过，自1999年1月1日起施行)；

6、《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号，2000年3月30日)；

(二) 有关部门颁布的法规、通知文件

1、《云南省土地管理条例》；

2、云南省政府《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》及其他配套法规；

3、《云南省十五个州(市)征地补偿标准》(2014年5月26日)(三)有关技术标准

1、国土资源部关于严格按照国家标准实施《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)和《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。

2、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007，2007年8月10日)。

(四) 其他资料

1、委托方提供的有关资料；

2、估价人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

五、估价原则

本次估价，遵循下列原则：合法原则、替代原则、预期收益原则、供需原则、估价时点原则、多方法相比较原则。

1、遵循合法原则，是指估价人员和估价机构在土地评估中，应遵循相



关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

2、遵循替代原则，是指土地评估应以同类地区类似土地在同等利用条件下的价格为基准。估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3、遵循预期收益原则，是指土地评估应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。

4、遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、遵循估价时点原则，是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

六、地价定义

根据委托方提供的资料和现场踏勘，按照既符合《土地用途分类》中的规范用途，又能充分反映实际地价水平的原则，设定待估宗地用途，评估设定土地使用权性质为出让用地，设定土地使用年限为各待估宗地剩余使用年限。评估设定开发程度为待估宗地红线外开发程度及宗地内场地平整状况。故本次评估宗地价值是指在设定用途、开发程度和年期条件下、无他项权利状况下，于评估基准日 2015 年 11 月 30 日的土地使用权价值。

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合土地估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

（一）、选择评估方法理由

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，结合待估宗地的特点及评估目的分析，估价对象所处区域土地安置补助费用资料相对齐全，容易测算区域的平均安置成本，采用成本法评估能较好的体现宗地的市场价值，因此采用成本逼近法进行评估。

（二）、不选用其他评估方法的理由



1、待估宗地位于石屏县异龙镇松村村委松村，该区域内近期无类似出让土地的交易案例，无法选用采用市场比较法进行评估；

2、宗地距离县城规划区较远，不在基准地价覆盖范围内，如采用县城末级基准地价对宗地进行评估，评估结果较难体现宗地所在区域实际市场价格，因此，不宜采用基准地价系数修正法进行评估；

3、由于待估宗地为水泥厂及附属设施用地，无法合理的确定土地收益及预期收益，因此无法采用收益还原法及剩余法进行评估；

综上，本次评估采用成本逼近法测算待估宗地土地使用权价格。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上应缴纳的税金、利息、利润和土地增值收益来确定土地价格的方法。它把对土地的所有投资包括土地取得费用和基础设施开发费用作为“基本成本”，运用经济学等量资金获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利息和利润，组成土地价格的基础部分；同时，由于国家对土地所有权在经济上要得以实现的需要，再加上土地增值收益，并进行使用年期的修正及个别因素修正，从而计算出土地价格。

成本逼近法的基本公式：

土地价格 = (土地取得费 + 税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区域及个别因素修正系数)

1.1、土地取得费

土地取得费是指待估对象所在区域征用同类土地所支付的平均费用，包括征地补偿费和安置补助费与及青苗补偿费和地上附着物补偿。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条，以及“国务院办公厅转发劳动保障部关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知”（国办发[2006]29号）和“国土资源部关于切实做好征地统一年产值标准和区片综合地价公布实施工作的通知”（国土资发[2008]135号）的相关规定，在全省16个州、市政府所在地的县（市、区）土地利用总体规划确定的建设用地

范围内或根据需要设定区片价的范围内，采用征地区片综合地价补偿标准，其余之外的区域采用征地统一年产值补偿标准。

①土地补偿费和安置补助费

根据云南省国土资源厅 2014 年 5 月 26 日公告，并于 2014 年 6 月 1 日执行的《云南省十五个州（市）征地补偿标准》（修订）的通知，待估宗地所处地区的征地补偿标准见下表：

石屏县征地统一年产值补偿标准

区域编号	年产值标准（元/亩）	倍数	平均补偿标准（元/亩）	区域范围描述	说明
一类区	2924	18	52632	异龙镇（县城规划区内）	78.948
二类区	1740	18	31320	异龙镇（县城规划区外）、宝秀镇、坝心镇、龙朋镇、哨冲镇、龙武镇	
三类区	1228	17	20876	牛街镇、大桥乡、新城乡	
均值	1964	18	35352		

根据《石屏县征地统一年产值补偿标准表》，待估宗地所在区域属一类区，征地区片综合地价标准为 52632 元/亩（78.95 元/平方米）。

②地上附着物和青苗补偿费

根据《云南省土地管理条例》第二十六条“青苗（包括各类蔬菜、稻谷、麦、薯类作物等），生长期不到一年的按被征用当季一茬的实际产值补偿”。本次评估，占用耕地的青苗补偿费按平均综合年产值标准的一半计，为 1462 元/亩（2.19 元/平方米）。

③失地农民社会保障基金：根据云南省人民政府公布的云政发[2008]226 号《关于云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》，和《红河州被征地农民基本养老保险实施意见（试行）》，石屏县建立失地农民社会保障基金。政府在征收土地的过程中根据国家确定的土地级别，每亩征收不低于 2 万元的资金（30 元/平方米），专项用于基本养老保险。

（2）相关税费

根据云南省的规定，云南省征地税费执行的项目及标准如下：



①耕地占用税：根据《云南省耕地占用税实施办法》（云南省人民政府令第149号），待估宗地所在区域石屏县，耕地占用税征收标准为22元/m²。

②耕地开垦费

根据《云南省土地管理条例》和《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》（云政办发〔2009〕34号）之规定，耕地开垦费按照《云南省各县（市、区）耕地开垦费收缴标准划分表》的6—8倍及被占耕地的质量状况等因素确定，其中占用一般农田的旱地，开垦费按6倍征收，占用一般农田的水田（含菜地、水浇地），开垦费按7倍征收，占用基本农田的耕地开垦费按8倍征收。

待估宗地占用地类为旱地，补偿倍数按照《云南省各县（市、区）耕地开垦费收缴标准划分表》中二类标准的6倍征收，根据估价人员现场实地踏勘了解，耕地开垦费为16.2元/平方米。

土地取得及相关税费合计：

$$=78.95+2.19+30+22+16.2=152.45 \text{（元/平方米）}$$

1.2、土地开发费

本次估价设定待宗地的土地开发程度为宗地红线外“四通”（通上水、通路、通电、通讯）以及红线内场地不平整。根据《石屏县县城规划区土地定级与基准地价更新技术报告》确定的开发费用表：

石屏县基础设施开发费用表

单位：元/平方米

开发程度	通供水	通排水	通电	通路	通讯	场平
开发费	20	20	20	20	20	25

由于待估宗地评估设定为宗地红线外“四通”（通上水、通路、通电、通讯）红线内场地不平整，因此，土地开发费用为80元/平方米；

1.3、投资利息

根据评估宗地的规模及土地利用状况等条件，调查该区域相类似的土地开发周期一般为12个月，以评估基准日中国人民银行公布的六个月至一



年（含一年）贷款利率 4.35%作为资金利息率，计单利。土地取得费及有关税费为一次性投入，土地开发费则假定在整个开发期 12 个月内均匀投入计算，故单位投资利息：

$$\begin{aligned} &= \text{土地取得费及税费} \times \text{利息率} + \text{土地开发费} \times \text{利息率} \times 1/2 \\ &= 149.34 \times 4.35\% + 80 \times 4.35\% \times 1/2 = 8.24 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

1.4、投资利润

投资利润率指地土投资方投入的开发资金应获得的回报比率。根据当地工业用地投资回报情况，确定该区域内的工业用地土地开发投资利润率为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费}) \times \text{投资利润率} \\ &= (149.34 + 80) \times 10\% = 22.93 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

1.5、土地增值收益

一般情况下，政府出让土地除收回成本外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即获取一定的土地增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以前四项之和为成本价格，成本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益。土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价的比重，按照当地同类用地的实际情况，土地增值收益率取 25%。土地增值收益的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times \text{土地增值收益率} \\ &= (149.34 + 80 + 8.24 + 22.93) \times 25\% = 65.13 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

1.6、无限年期土地价格

根据成本逼近法测算地价公式：

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= \text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 149.34 + 80 + 8.24 + 22.93 + 65.13 = 325.64 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

1.7、根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：V_n——待估宗地设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V_N——无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r——土地还原率 6%（根据《石屏县县城规划区土地定级与基准地价更新技术报告》，工业用地土地还原利率取 6%）

n——待估宗地设定年期（年）

$$= 325.64 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{39.6}] = 293 \text{（元/平方米）}$$

1.8、区域及个别因素修正

根据待估宗地在区域中的位置，用成本逼近法计算出宗地土地价格后，经过分析，影响宗地价格的区域及个别因素平均水平无太大差异。因此，本次评估对待估宗地区位条件及个别因素修正系数为 0。

3、估价结果

根据以上评估，通过对待估宗地所在地土地市场和土地价格的分析，列入评估范围的 1 宗土地使用权，土地使用权总面积 30,936.26 平方米，为出让土地使用权。在设定用途、设定开发程度和设定土地使用年限下，土地使用权价格评估值为 9,064,324.00 元。

土地评估结果一览表

序号	宗地编号	宗地名称	估价设定开发程度	估价设定土地使用年期(年)	土地面积(m ²)	单位地价(元/m ²)	总地价(万元)
1	石屏分公司-1	国资水泥红河公司	四通不平整	39.6	30,936.26	293	906.4324
合计					30,936.26		906.4324

八、需要说明的特殊事项

待估宗地土地使用权证登记土地使用权人为：云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司，为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担



相关法律及经济责任。在本次评估中土地使用权人仍描述为“云南国资水泥红河有限公司”。



评估结论及其分析

一、评估结论

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，经成本法评估，蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权账面价值为 1,542.10 万元，评估价值 1,424.75 万元，评估减值 117.35 万元，减值率为 7.61%，资产评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

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%
房屋建筑物类	1	792.56	464.00	-328.56	-41.46
机器设备类	2	554.63	54.31	-500.31	-90.21
土地使用权	3	194.91	906.43	711.52	365.05
资产总计	4	1,542.10	1,424.75	-117.35	-7.61

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

本次委估资产账面价值 1,542.10 万元，评估价值 1,424.75 万元，评估减值 117.35 万元，减值率为 7.61%。原因分析如下：

（一）本次评估房屋建筑物整体评估减值 328.56 万元，减值率 41.46%，主要原因是本次评估前提是该生产线不再继续生产，故在非持续使用前提下，评估价值为根据拟处置资产的实际情况考虑相应的拆除费率后预计可回收的市场价值，与企业以历史成本作为计量基础形成的账面价值有着不同的价值内含，致使评估减值。

（二）本次评估的机器设备整体评估减值 500.31 万元，减值率 90.21%。原值增值主要原因为，此次评估前提是该生产线不再继续生产，故在非持续使用前提下，评估价值为根据拟处置资产的实际情况考虑相应的拆除费率后预计可回收的市场价值，与企业以历史成本作为计量基础形成的账面



价值有着不同的价值内含，致使评估减值。

（三）土地使用权评估增值 711.52 万元，增值率 365.05 %。主要原因：土地资源具有稀缺性和不可再生性；国家对基础设施的投入力度的不断加大带来对土地资源需求的高速增长，导致土地评估增值。

三、评估结论成立的条件

（一）评估结论是根据评估报告正文所述原则得出。

（二）本评估结论仅为本评估目的服务。

（三）评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。

（四）评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

（五）本次评估没有考虑委估资产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格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

（六）评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、资产评估结论的效力、使用范围与有效期

（一）本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

（二）本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的目的而作。除按规定报送有关政府管理部门外，本报告的全部或部分内容除获得我公司预先同意外，皆不得转载于任何文件、公告及声明。

（三）本评估结论为 2015 年 11 月 30 日评估值，有效使用期限为一年，超过 2016 年 11 月 29 日使用该评估结果无效。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位的概况

本项目委托方为蒙自瀛洲水泥有限责任公司，产权持有单位为石屏县红河水泥有限公司。

（一）委托方简介

委托方名称：蒙自瀛洲水泥有限责任公司

公司注册号：532522100003295

公司注册地址：云南省红河州蒙自市文澜镇陈家寨

法人代表：叶伯丰

注册资本：1 0000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2 001 年 12 月 1 日

经营范围：生产、制造、销售水泥及水泥制品、建材、机电产品、粉煤灰加工，销售。（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）

（二）产权持有单位简介

产权持有单位名称：拉法基瑞安（红河）水泥有限公司

注册号：530000400003803

公司注册地址：云南省红河州开远市西南路

注册资本：壹亿伍仟万元正

实收资本：壹亿伍仟万元正

股东（发起人）：云南瑞安建材投资有限公司（100%）

经营范围：水泥及其它建材产品、水泥添加剂、水泥包装袋、耐磨、耐热材料生产销售；建材批发、零售。

二、关于评估经济行为的说明

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权价值，需对所涉及的拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司固定资产及土地使用权进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 11 月 30 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象及范围的说明

根据本次评估目的，评估对象是拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村石屏分公司的固定资产及土地使用权。

评估范围是拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司的固定资产及土地使用权，具体范围如下：

1、房屋建筑物共计 17 项，建筑面积 5,021.00 平方米，账面原值 4,664,638.52 元，账面净值 3,321,502.08 元。以上房屋均建于 2010 年，包括水泥磨房、包装厂房、配电室、宿舍、厕所、办公室等，以钢混结构和砖混结构为主，其中，钢混结构 5 项，建筑面积 2,562.00 平方米，砖混结构 9 项，建筑面积 1,943.00 平方米。

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司此次申报评估的房屋均

未办理房屋所有权证，建筑面积共计 5,021.00 平方米，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司石屏分公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

2、构筑物及其他辅助设施共计 5 项，账面原值 6,465,900.88 元，账面净值 4,604,108.37 元，主要为水泥库、道路及围墙和利浦筒仓等。

3、机器设备共计 88 项，账面原值 9,925,208.32 元，账面净值 5,484,458.56 元，主要为水泥磨、电磁振动给料机、高效双转子选粉机、提升机和包装机等水泥粉磨站配套设备。

4、电子设备 26 项，账面原值 242,338.44 元，账面净值 61,795.92 元，为企业办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司位于石屏县异龙镇松村的石屏分公司厂区土地，土地使用权证编号“石国用（2006）第 0421 号”，土地位于石屏县异龙镇松村村委松村，取得日期 2006 年 11 月 1 日，土地使用权性质为出让用地，面积 30,936.26 平方米，原始入账价值 3,367,400.00 元，账面价值 1,949,092.30 元。

土地使用权证登记土地使用权人为：云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司，为此拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拉法基瑞安（红河）水泥有限公司已出具了产权声明书，承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

上述生产性资产于 2014 年 5 月停产。

以上评估对象和范围与产权持有单位委托的评估对象和范围一致。

四、关于评估基准日的说明

1、本项目资产评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。

2、评估基准日的选取是委托方根据本次评估的目的及经济行为的性质确定的，其主要理由为：距经济行为的日期较为接近，以便尽可能与评估目的的实现日接近，保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

拉法基瑞安（红河）水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物、机器设备均为河口县红河水泥有限公司购买、兴建、出资，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司承诺该部分资产确属河口县红河水泥有限公司所有，如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

除以上事项外，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司承诺不存在资产抵押、对外担保等情况。

六、资产清查情况的说明

1．资产清查范围：本次清查的资产为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拥有的房屋建筑物、机器设备、土地使用权。

2．清查盘点时间：清查盘点时间为 2015 年 12 月 1 日到 10 日。

3．实施方案：此项工作由委托方财务部门牵头，会同产权持有单位的设备管理部门和生产部门对纳入评估范围的资产进行清查盘点，并由委托方财务部门具体负责上述各项资产的核对。此项清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对表、物，力求做到准确、真实、完整。

4.清查方法:对拟收购的资产进行实地盘点,并对技术含量高的资产,会同有关部门及技术人员进行了技术鉴定。具体做法是:通过实物数量盘点和质量检验方法相结合,采取各种技术方法,检验固定资产资产的质量情况。

七、资料清单

资产评估委托方、产权持有单位提供的资产评估所需资料,主要包括:

- 1.评估申报表;
- 2.企业暨产权持有单位营业执照;
- 3.建筑工程结算资料;
- 4.主要设备购置合同
- 5.产权证明文件;
- 6.其他与评估有关的资料。

(此页无正文)

委托方：蒙自瀛洲水泥有限责任公司



法定代表 (或被授权人) 签字：



2015 年 12 月 1 日

产权持有单位：拉法基瑞安 (红河) 水泥
有限公司



法定代表 (或被授权人) 签字：

2015 年 12 月 1 日