

蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购
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评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D001 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	1
摘 要	2
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	7
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	8
六、 评估原则	8
七、 评估依据	9
八、 评估方法	13
九、 评估程序实施过程和情况	14
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	16
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	19
十四、 评估报告日	20
资产评估报告书附件	22

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资产价值评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D001 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”）接受贵单位的委托，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，对贵公司拟收购的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，河口县红河水泥有限公司申报评估资产账面价值 698.18 万元，评估价值为 710.89 万元，增值额 12.71 万元，增值率 1.82%。

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

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物类	422.68	260.49	-162.19	-38.37
2	机器设备类	155.63	44.65	-110.98	-71.31
3	土地使用权类	119.87	405.76	285.89	238.51
	合计	698.18	710.89	12.71	1.82

特别事项说明:

1、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，目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产，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、本次评估河口县红河水泥有限公司为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司全资子公司，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司更名前公司名称为云南国资水泥红河有限公司，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拥有本次评估拟转让的土地使用权。

3、河口县红河水泥有限公司前身为云南国资水泥红河有限公司的配套水泥粉磨项目。本次评估范围中的土地使用权，土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。河口县红河水泥有限公司及母公司拉法基瑞安（红河）水泥有限公司作出承诺，在本次交易后，按照经济行为的实施情况，将土地使用权证变更至对应的合法主体名下。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。拉法基瑞安（红河）水泥有限公司与河口县红河水泥有限公司已共同出具了产权声明书，承诺土地使用权为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。

4、评估范围内的房屋建筑物共 18 项，均未办理房屋所有权证，建筑面积合计 5,841.26 平方米。涉及账面价值合计 268.69 万元，评估价值合计

146.26 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评估项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 KMV3117D001 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”）接受贵单位的委托，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，对贵公司拟收购的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，产权持有单位为河口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：10000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期： 2001 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：河口县红河水泥有限公司

公司注册号：532532000001530

公司注册地址：云南省红河州河口县南溪镇马多依下寨

法人代表：XIONG Guangwei

注册资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期： 2004 年 02 月 26 日

经营范围：水泥及建材产品、水泥添加剂、水泥包装袋，耐磨、耐热材料生产、销售；水泥生产相关技术咨询转让（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）

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方拟收购产权持有单位资产。

（四）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河口县红河水泥有限公司固定资产及土地使用权，为此需对所涉及的河口县红河水泥有限公司拥有的固定资产及土地使用权在评估基准日的价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次评估的对象是河口县红河水泥有限公司拥有的固定资产及土地使用权。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为房屋建筑物 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，构筑物及其它辅助设施共计 10 项；机器设备 74 项；电子设备 64 项；土地使用权 1 宗。各类资产状况如下：

1、房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，主要建成于 2004 年，账面原值 4,917,808.72 元，账面净值 2,686,912.40 元。其中砖混结构房屋 15 幢，建筑面积 2,952.62 平方米，主要为办公楼、职工宿舍和职工临时住房等；框架结构房屋 3 幢，建筑面积 2,889.00 平方米，为联合储库、包装成品库和机修房。上述房屋均未办理房屋所有权证。

2、构筑物及其他辅助设施 10 项，主要建成于 2004 年，账面原值 3,238,236.23 元，账面净值 1,539,877.06 元。主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施。

3、机器设备 74 项，主要购置于 2004-2010 年，账面原值 5,414,314.17 元，账面净值 1,544,639.62 元。主要为烘干机、水泥自动装车机、减速机、桥式抓斗起重机、水泥输送皮带机、水泥磨、10KV 配电线路以及供电、供水等配套设施。。

4、办公电子设备 64 项，账面原值 116,140.65 元，账面净值 11,685.64 元。主要是办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，位于河口县南溪镇马多依下寨，原始入账价值 1,510,675.00 元，账面价值 1,198,670.02 元。土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，出让工业用地，开发程度三通一平，土地取得日期为 2007 年 7 月 25 日，准用年限 2054 年 1 月 4 日。该宗土地

证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。

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，目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产，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市场价值。

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。

评估准则依据:

- (一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- (二)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (三)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- (四)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (六)《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- (七)《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- (八)《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);
- (九)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (十)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- (十一)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十二)《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2011]230号);
- (十三)《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);
- (十四)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
- (十五)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508

- 2014)。

产权依据:

河口县红河水泥有限公司提供的土地使用权证及权属声明。

取价依据:

(一) 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);;

(二) 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);

(三) 《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013 版);

(四) 《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013 版);;

(五) 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知 (财建[2002]394 号);

(六) 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);

(七) 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);

(八) 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);

(九) 关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知 (计价格[2002]125 号);

(十) 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(发改价格[2011]534 号)

(十一) 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知计价格 [1999] 1283 号;

(十二) 《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);

(十三) 云南省建设厅关于将意外伤害保险、安全防护文明施工费用列入建安工程造价的通知;

(十四) 云南省建设厅关于停止征收工程定额测定费有关事项的通知(云建标[2008]713号);

(十五) 《云南省建设工程材料及设备价格信息》2015年第11期;

(十六) 企业提供的工程预(决)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;

(十七) 《机电产品报价手册》(2015年);

(十八) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;

(十九) 企业提供的设备运行记录、重大设备购建合同等有关资料;

(二十) 《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);

(二十一) 《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);

(二十二) 《云南省耕地占用税实施办法》(云南省人民政府令第149号);

(二十三) 《云南省耕地开垦费和土地复垦费征收使用办法》;

(二十四) 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》;

(二十五) 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;

(二十六) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;

(二十七) 评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料;

(二十八) 本公司收集的价格资料及经验数据;

(二十九) 与此次资产评估有关的其它资料。

八、 评估方法

评估范围内的资产为粉磨站生产线, 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, 目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于2016年11月07日到期, 此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产, 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, 不考虑其继续使用, 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

(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: 采用市场比较法和成本逼近法对待估宗地进行评估。

市场比较法是以替代原则为依据, 将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较, 并依据后者已知的价格, 参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别, 修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为:

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

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会谈, 详细了解了此次评估的目的及资产的现实状况。在此基础上, 本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》。

（二）资产清查

根据河口县红河水泥有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 12 月 1 日到 2015 年 12 月 3 日对申报的全部资产进行了必要的调查、核实。听取产权持有单位有关人员对待评估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（构）筑物的清查：

对产权持有单位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察鉴定，深入现场，逐项勘察实物，核实建筑面积，查验产权持有单位提供的房屋权属证明资料，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《房屋建筑物现状鉴定表》中，作为评估计算的重要依据。

2、对机器设备的清查

对产权持有单位申报的机器设备，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、日常维护等情况进行了了解；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作出补充说明。对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的《设备状况调查表》对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的提请产权持有单位补充完善

3、土地使用权的清查：本次委托评估的土地使用权共 1 项，评估人员查阅了原始凭证，对上述土地使用权的权属进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进行了调查，并与相关部门和财务进行了核对。

（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

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

本评估报告是按《资产评估准则—评估报告》和《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. 未来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，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

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。

5. 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，河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，公司无续期或者重新办理的计划，此次评估前提为该生产线自评估基准日起不再继续生产。

十一、 评估结论

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日，经成本法评估，河口县红河水泥有

限公司申报评估资产账面价值 698.18 万元，评估价值为 710.89 万元，增值额 12.71 万元，增值率 1.82%。

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

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物类	422.68	260.49	-162.19	-38.37
2	机器设备类	155.63	44.65	-110.98	-71.31
3	土地使用权类	119.87	405.76	285.89	238.51
	合计	698.18	710.89	12.71	1.82

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的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) 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，目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产，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。

(二) 河口县红河水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物均为河口

县红河水泥有限公司出资购买、兴建，评估范围内的房屋建筑物共 18 项，均尚未办理房屋所有权证，建筑面积合计 5,841.26 平方米。河口县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。涉及账面价值合计 268.69 万元，评估价值合计 146.26 万元。

(三) 本次评估河口县红河水泥有限公司为拉法基瑞安（红河）水泥有限公司全资子公司，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司更名前公司名称为云南国资水泥红河有限公司，拉法基瑞安（红河）水泥有限公司拥有本次评估拟转让的土地使用权。

(四) 河口县红河水泥有限公司前身为云南国资水泥红河有限公司的配套水泥粉磨项目。本次评估范围中的土地使用权，土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。河口县红河水泥有限公司及母公司拉法基瑞安（红河）水泥有限公司作出承诺，在本次交易后，按照经济行为的实施情况，将土地使用权证变更至对应的合法主体名下。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。拉法基瑞安（红河）水泥有限公司与河口县红河水泥有限公司已共同出具了产权声明书，承诺土地使用权为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。

(五) 期后事项

(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。

(六) 本公司对河口县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。

(七) 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。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告的结论以河口县红河水泥有限公司生产性的生产设备和配套建构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内容被摘抄、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、评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 11 月 29 日该评估结论无效。

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)

中和资产评估有限公司

西南分公司

二〇一五年十二月四日

法定代表人/授权代表:



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、 资产评估结果汇总表和明细表;
- 附件二、 委托方及产权持有单位营业执照复印件;
- 附件三、 资产产权声明、土地使用权证;
- 附件四、 委托方及产权持有单位承诺函
- 附件五、 注册资产评估师承诺函;
- 附件六、 中和资产评估有限公司西南分公司营业执照复印件;
- 附件七、 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;
- 附件八、 中和资产评估公司有限公司西南分公司评估人员资格证书复印件;
- 附件九、 资产评估业务约定书。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

表1

被评估单位名称：河口县红河水泥有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值	
			C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	698.18	710.89	12.71	1.82
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	578.31	305.14	-273.17	-47.24
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	119.87	405.76	285.89	238.50
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	698.18	710.89	12.71	1.82
21 流动负债	-	-	-	
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	-	-	-	
24 净资产（所有者权益）	698.18	710.89	12.71	1.82

固定资产评估汇总表

评估基准日：2015年11月30日

被评估单位名称：河口县红河水泥有限公司
表4-6
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	8,156,044.95	4,226,789.46	4,264,100.00	2,604,876.00	-3,891,944.95	-1,621,913.46	-47.72	-38.37
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	4,917,808.72	2,686,912.40	1,866,700.00	1,462,593.00	-3,051,108.72	-1,224,319.40	-62.04	-45.57
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,238,236.23	1,539,877.06	2,397,400.00	1,142,283.00	-840,836.23	-397,594.06	-25.97	-25.82
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	5,530,454.82	1,556,325.26	710,450.00	446,492.00	-4,820,004.82	-1,109,833.26	-87.15	-71.31
4-6-4	固定资产-机器设备	5,414,314.17	1,544,639.62	692,500.00	433,075.00	-4,721,814.17	-1,111,564.62	-87.21	-71.96
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	116,140.65	11,685.64	17,950.00	13,417.00	-98,190.65	1,731.36	-84.54	14.82
4-6-7	固定资产-土地		-		-		-		
	固定资产合计	13,686,499.77	5,783,114.72	4,974,550.00	3,051,368.00	-8,711,949.77	-2,731,746.72	-63.65	-47.24
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	13,686,499.77	5,783,114.72	4,974,550.00	3,051,368.00	-8,711,949.77	-2,731,746.72	-63.65	-47.24

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2015年11月30日

表4-6-1

被评估单位名称：河口县红河水泥有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	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	成新率%	净值			
1	0351031001002	联合料库	框架	2004/12/31	m ²	1,402.00	1,102.81	1,787,652.16	827,529.48	-	-	-100.00	-	回收价值
2	0351031001003	包装成品库	框架	2003/12/31	m ²	886.00	835.35	740,123.21	342,613.19	-	-	-100.00	-	回收价值
3	0351031001007	循环水池及空压机房	混合	2004/12/31	m ²	171.00	111.64	19,090.40	8,837.04		800.00	-90.95	4.68	回收价值
4	0351031001008	厂大门及值班室	混合	2004/12/31	m ²	22.80	1,473.53	33,596.41	15,552.56	69	26,289.00	69.03	1,671.05	回收价值
5	0351031001009	水泥磨房	框架	2004/12/31	m ²	382.00	1,399.53	534,822.01	247,483.81	-	-	-100.00	-	回收价值
6	0219001001001	职工临时住房	混合	2004/12/31	m ²	620.00	166.20	103,044.74	57,119.35	68	98,736.00	72.86	254.19	
7	0219001001002	地磅房	混合	2004/12/31	m ²	56.00	937.79	52,316.48	29,110.47		1,400.00	-95.19	25.00	回收价值
8	0219001001003	机修房	混合	2004/12/31	m ²	207.00	357.69	74,042.20	41,042.89		5,200.00	-87.33	25.12	回收价值
9	0219001001004	办公楼	混合	2004/12/31	m ²	615.00	874.62	537,893.87	298,162.35	75	452,550.00	51.78	981.14	
10	0219001001005	浴室	混合	2004/12/31	m ²	67.00	857.28	57,437.85	31,838.48		56,800.00	30.23	847.76	
11	0219001001006	厕所	混合	2004/12/31	m ²	37.21	767.95	28,575.49	15,839.89		37,300.00	71.90	1,002.52	
12	0219001001007	厕所	混合	2004/12/31	m ²	37.21	767.95	28,575.50	15,839.89		37,300.00	71.90	1,002.52	
13	0219001001008	普工房	混合	2004/12/31	m ²	160.40	616.06	98,816.61	54,775.37		4,000.00	-92.70	24.94	回收价值
14	0219001001009	配电房	混合	2004/12/31	m ²	146.00	542.48	79,201.69	43,902.38		3,600.00	-91.80	24.66	回收价值
15	028101001001	职工宿舍(7间*2层)	混合	2009/3/25	m ²	621.00	834.66	518,321.60	460,912.56	84	668,808.00	45.11	1,282.13	
16	0219001001001	化验室、车库(3间*2层)	混合	2006/2/1	m ²	75.00	1,152.30	86,422.38	75,580.86	76	101,688.00	34.54	1,784.00	
17	0211001001001	烘干机房	混合	2006/2/1	m ²	62.00	1,996.56	123,796.75	108,257.95		2,200.00	-97.97	35.48	回收价值
18	038201001001	助磨剂房	混合	2008/12/31	m ²	55.00	256.17	14,089.37	12,513.88		1,400.00	-88.81	25.45	回收价值
		合 计				5,841.62		4,917,808.72	2,686,912.40		1,462,593.00	-45.57		
		减：房屋建筑物减值准备												
		合 计				5,841.62		4,917,808.72	2,686,912.40		1,462,593.00	-45.57		

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2015年11月30日

金额单位: 人民币元

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	217201M001001	水轮机	2.4*8M	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	948,251.81	81,320.38	41,700.00	0.92	41,700.00	回收价值
2	217201M001002	水泥输送皮带机	B650	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	356,061.12	14,247.44	26,200.00	83.89	26,200.00	回收价值
3	217201M001003	桥式抓斗起重机	QZ5.5T*19.5	红河州机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	414,082.45	174,017.65	35,600.00	-71.43	35,600.00	回收价值
4	217201M001004	离心风机	9-26NO12.3D	昆明启立通用设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,750.63	1,311.10	1,400.00	83.05	2,400.00	回收价值
5	217201M001005	离心风机	9-19NO11.2D	昆明启立通用设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	18,082.78	798.02	1,400.00	75.87	1,400.00	回收价值
6	217201M001006	气箱脉冲除尘器	LPMB-370	海宁洁宇环保设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	126,666.32	5,910.82	6,300.00	14.32	6,300.00	回收价值
7	217201M001007	气箱脉冲除尘器	LPMB-A-180	海宁洁宇环保设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	68,497.30	2,984.81	3,400.00	13.91	3,400.00	回收价值
8	217201M001008	气箱脉冲除尘器	HMC-112A	海宁洁宇环保设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	46,273.21	2,016.37	2,300.00	14.07	2,300.00	回收价值
9	217201M001009	气箱脉冲除尘器	HMC-96A	海宁洁宇环保设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	42,091.29	1,834.14	2,100.00	14.50	2,100.00	回收价值
10	217201M001010	吊钩式起重机(收尘器)	GX250	昆明市官渡区官渡山机械修理厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	39,665.99	584.01	100.00	-82.88	100.00	回收价值
11	217201M001011	三叶罗茨风机	BK5003	百事德机械(江苏)有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	8,335.53	363.23	700.00	82.72	700.00	回收价值
12	217201M001012	操作台	XP-36	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
13	217201M001013	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
14	217201M001014	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
15	217201M001015	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
16	217201M001016	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
17	217201M001017	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
18	217201M001018	高压柜	XGN2	个旧市开天厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	29,896.35	8,865.08	1,500.00	-84.79	1,500.00	回收价值
19	217201M001019	空压机设备	V30/4.68M3	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	96,331.70	4,245.30	4,800.00	13.07	4,800.00	回收价值
20	217201M001020	卧式输送机	FU300*36M	云南腾翔工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	107,664.81	4,091.53	8,600.00	83.31	8,600.00	回收价值
21	217201M001021	水泥包装机	BGLJ(2嘴)	云南泰和建材工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	43,065.93	1,876.62	3,400.00	81.18	3,400.00	回收价值
22	217201M001022	水泥包装机	BGLJ(2嘴)	云南泰和建材工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	43,065.93	1,876.62	3,400.00	81.18	3,400.00	回收价值
23	217201M001023	振动筛	YSD-60T	云南泰和建材工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	13,033.11	587.93	700.00	23.25	700.00	回收价值
24	217201M001024	料斗器		云南泰和建材工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	8,496.86	370.38	400.00	8.00	400.00	回收价值
25	217201M001025	小包包装机	JDX-800	云南泰和建材工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	8,273.19	360.51	400.00	10.95	400.00	回收价值
26	217201M001026	高效高细粒磨机转子喂料机		安徽市立利达环保机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	162,403.91	7,076.80	8,100.00	14.46	8,100.00	回收价值
27	217201M001027	提升机(包装)	HXD7315*14800MM	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	70,973.79	3,092.71	5,700.00	84.30	5,700.00	回收价值
28	217201M001028	提升机(包装)	HXD7315*14800MM	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	70,973.79	3,092.71	5,700.00	84.30	5,700.00	回收价值
29	217201M001029	提升机(出磨)	HXD7315*25500MM	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	99,873.30	4,352.02	8,000.00	83.82	8,000.00	回收价值
30	217201M001030	提升机(出磨)	HXD7315*25500MM	黄石水泥设备机械厂	1	1	2004/12/31	2004/12/31	99,873.30	4,352.02	8,000.00	83.82	8,000.00	回收价值
31	217201M001031	空气输送斜槽	B315*2000	昆明腾翔工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	79,331.99	3,456.92	6,300.00	82.24	6,300.00	回收价值
32	217201M001032	微机配料控制系统	TDCSK-0820	昆明五华泰地电子技术研究所	1	1	2004/12/31	2004/12/31	132,697.75	18,963.67	6,600.00	-65.20	6,600.00	回收价值
33	511100M001001	电力变压器	S9-630/10NO4160	云南通变电器有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	45,067.37	14,870.72	3,600.00	-75.79	3,600.00	回收价值
34	511100M001002	智能化静止进相机	SPM5-600	贵州大方工业控制设备有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	39,099.34	12,901.34	3,100.00	-73.97	3,100.00	回收价值
35	511100M001003	低压开关柜	GGD2-47G	上海电器科学研究所南明有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	185,441.92	61,194.03	9,300.00	-84.80	9,300.00	回收价值
36	511100M001004	10KV线路	10KV线路	河口供电公司	km	1.717	2004/12/31	2004/12/31	508,491.36	167,786.06	346,900.00	-40.46	346,900.00	全线杆塔18基
37	056202M001001	高压变频器	AX-320-1	上海志高工贸有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	15,018.69	2,511.27	1,200.00	-54.03	1,200.00	回收价值
38	790000Q001001	无线电话控制式无线电动伸缩门	SCS-100T3.4*14M	四川攀枝花市华联电子有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	168,637.14	13,530.20	13,500.00	-12.51	13,500.00	回收价值
39	790000Q001002	自动比表面测定仪	DSM-3(C)壳钻	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	24,576.92	4,274.08	1,200.00	-71.92	1,200.00	回收价值
40	635215Y001001	透气比表面测定仪	AXB-56	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	3,340.00	305.69	200.00	-34.37	200.00	回收价值
41	635215Y001002	电热鼓风恒温干燥箱	F-3	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	650.00	56.97	-	-	-	回收价值
42	534201Y001001	高微水器	101-2A3000WNO18481	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	2,860.00	264.39	100.00	-62.14	100.00	回收价值
43	534201Y001002	高微水器		昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	580.00	84.58	-	-	-	回收价值
44	534201Y001003	磁力搅拌器	78-1	昆明恒盛压铸机械有限公司	1	1	2004/12/31	2004/12/31	560.00	51.31	-	-	-	回收价值

编制单位: 河口县恒盛压铸有限公司
编制日期: 2015年10月24日

评估人员: 潘明 王云东

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2015年11月30日

金额单位：人民币元

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	
45	636103Y001001	分析天平	TG328A(SINO71920)	昆明恒顺源经贸有限公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,900.00	173.93	100.00		100.00	回收价值
46	636103Y001002	分析天平	TG628A(SINO10229)	昆明恒顺源经贸有限公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,200.00	109.90	100.00		100.00	回收价值
47	636103Y001003	傅物天平	YFT-5	昆明恒顺源经贸有限公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	480.00	43.92	-		-	回收价值
48	611105Q001006	保险柜		河口百货公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,500.00	17.17	100.00		100.00	回收价值
49	101302Q001001	潜水泵	300QJ5D-130/10-30KW	昆明永生隆公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	28,695.00	1,032.46	2,300.00		2,300.00	回收价值
50	251255M001001	烘干机			1	台	2006/2/1	2006/2/1	274,537.10	340,096.96	22,000.00		22,000.00	回收价值
51	635215Y002001	阿根分析仪(AN2000A)	AN2000A		1	台	2005/12/1	2005/12/1	2,173.60	1,538.03	100.00		100.00	回收价值
52	635215Y003001	相应压力机(YAM-300C)	YAM-300C		1	台	2006/2/1	2006/2/1	6,448.00	4,387.33	300.00		300.00	回收价值
53	635215Y004001	养护机(YH-40E)	YH-40E		1	台	2006/2/1	2006/2/1	1,361.78	964.59	100.00		100.00	回收价值
54	635215Y005001	抗裂机(DKZ-6000)	DKZ-6000		1	台	2006/2/1	2006/2/1	502.80	418.90	-		-	回收价值
55	635215Y006001	胶砂搅拌机(JJ-5)	JJ-5		1	台	2006/2/1	2006/2/1	449.70	318.53	-		-	回收价值
56	635215Y007001	净砂搅拌机(SJZ-160)	SJZ-160		1	台	2006/2/1	2006/2/1	381.92	256.36	-		-	回收价值
57	635215Y008001	振实台(ZT-96)	ZT-96		1	台	2006/2/1	2006/2/1	509.92	403.69	-		-	回收价值
58	217208Y002001	试验小磨			1	台	2006/2/1	2006/2/1	3,053.38	1,874.89	200.00		200.00	回收价值
59	635215Y009001	沸煮箱			1	台	2006/2/1	2006/2/1	265.04	258.57	-		-	回收价值
60	217201M001034	包装输送机	包装输送机		1	台	2006/6/1	2006/6/1	31,171.40	27,316.31	2,500.00		2,500.00	回收价值
61	217201M001034	水泥自动装车机(ZH-110)	ZH-110		1	台	2007/12/26	2007/12/26	185,743.74	137,634.01	12,500.00		12,500.00	回收价值
62	635215Y010001	电子天平(PH-203)	PL-203		1	台	2008/5/21	2008/5/21	1,154.99	834.16	100.00		100.00	回收价值
63	217201M001035	输送机(FU350-18m-80/h)	FU350-18m-80/h		1	台	2008/10/27	2008/10/27	36,345.15	32,254.80	2,900.00		2,900.00	回收价值
64	217201M001036	输送机(FU270-13.5m-40/h)	FU270-13.5m-40/h		1	台	2008/10/27	2008/10/27	23,541.38	20,802.03	1,900.00		1,900.00	回收价值
65	173000Q002001	减速机(减速机主减速机(HXZDR80.5))	HXZDR80.5		1	台	2008/12/31	2008/12/31	122,233.18	108,564.93	9,800.00		9,800.00	回收价值
66	103205Q001001	计量泵			1	台	2009/11/23	2009/11/23	2,161.17	1,835.89	200.00		200.00	回收价值
67	071400Y001001	电动机(DDY75型 直径500)	DDY75型 直径500		1	台	2009/12/31	2009/12/31	12,010.59	10,717.14	600.00		600.00	回收价值
68	635215Y011001	电子天平(AL-204(带砝码))	AL-204(带砝码))		1	台	2010/11/30	2010/11/30	5,181.60	4,018.06	300.00		300.00	回收价值
69	173000Q003001	减速机(DCYK160)	DCYK160		1	台	2010/12/24	2010/12/24	8,634.63	7,737.86	700.00		700.00	回收价值
70	217201M001037	安全警戒			1	项	2010/12/31	2010/12/31	227,981.89	204,304.25	11,400.00		11,400.00	地面及设备安装工程等,回收价值
71	173000Q002002	减速机(DCYK200)	DCYK200		1	台	2010/12/31	2010/12/31	13,316.36	11,933.36	700.00		700.00	回收价值
72	173000Q003003	VCS装置	VCS装置		1	台	2014/3/30	2014/3/30	18,871.80	16,587.16	900.00		900.00	回收价值
73	217201P001002	水泥磨主电机	JR1510-8 475kw	长沙电机厂	1	台	2014/7/31	2014/7/31	39,318.30	36,756.57	3,100.00		3,100.00	回收价值
74	173000Q003004	装载机	ZL50C	柳工	1	台	2004/12/31	2004/12/31	81,743.27	76,547.72	37,000.00		37,000.00	二手车
合 计														433,075.00
减：机器设备减值准备														433,075.00
合 计														0.00

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年11月30日

表4-6-6

被评估单位名称: 河口县红河水泥有限公司

金额单位: 人民币元

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	1529000001001	太阳能热水器			台	1	2006/1/1	2006/1/1	2,392.00	1,694.33	500.00		500.00	-70.49
2	1480000001001	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	1295.60
3	1480000001002	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
4	1480000001003	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
5	1480000001004	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
6	1480000001005	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
7	1480000001006	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
8	1480000001007	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
9	1480000001008	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
10	1480000001009	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
11	1480000001010	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
12	1480000001011	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
13	1480000001012	格力空调		格力	台	1	2006/3/1	2006/3/1	163.80	4.55	200.00		200.00	4295.60
14	6111030001001	台式计算机(联想家悦D系列)	家悦D系列	联想	台	1	2006/10/31	2006/10/31	794.56	22.07	100.00		100.00	333.10
15	1480000001013	格力空调(WF-4637)	WF-4637	格力	台	1	2007/12/16	2007/12/16	426.40	23.05	200.00		200.00	767.68
16	1480000001014	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
17	1480000001015	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
18	1480000001016	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
19	1480000001017	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
20	1480000001018	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
21	1480000001019	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
22	1480000001020	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
23	1480000001021	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
24	1480000001022	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
25	1480000001023	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
26	1480000001024	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
27	1480000001025	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
28	1480000001026	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
29	1480000001027	美的空调(KF-32GW/Y-GH)	KF-32GW/Y-GH	美的	台	1	2008/6/26	2008/6/26	382.76	71.21	200.00		200.00	180.86
30	1480000001028	美的空调(KF-72LW/Y-F)	KF-72LW/Y-F	美的	台	1	2008/7/28	2008/7/28	1,269.41	247.38	200.00		200.00	-19.15
31	6111040002001	台式电脑(联想启天4090D)	启天4090D	联想	台	1	2009/12/24	2009/12/24	2,300.00	980.33	100.00		100.00	-89.80
32	6111040002002	方正电脑(1型)	1型	方正	台	1	2010/5/13	2010/5/13	2,272.00	1,067.15	150.00		150.00	-85.94
33	6111040002003	德宝打印机(600)	600	德宝	台	1	2010/5/13	2010/5/13	1,036.72	487.88	800.00	29	232.00	-32.45
34	1480000001029	美的空调(美的(GC-1.5P))	GC-1.5P	美的	台	1	2010/6/29	2010/6/29	1,364.00	651.46	2,100.00	31	651.00	-40.07
35	6111040003001	方正电脑(金税系统)	金税系统	方正	台	1	2012/4/1	2012/4/1	7,307.03	4,433.48	3,400.00	26	884.00	-80.06
36	1480000001001	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75
37	1480000001002	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75

被评估单位填表人: 张波
填表日期: 2015年10月24日

评估人员: 盛翔 王云东

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2015年11月30日

表4-6-6
金额单位：人民币元

被评估单位名称：河口县红河水泥有限公司

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	
38	140000001003	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
39	140000001004	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
40	140000001005	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
41	140000001006	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
42	140000001007	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
43	140000001008	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
44	140000001009	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
45	140000001010	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
46	140000001011	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
47	140000001012	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
48	140000001013	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
49	140000001014	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
50	140000001015	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
51	140000001016	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
52	140000001017	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
53	140000001018	格力空调	F-26	格力集团	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,699.97	19.46	200.00		200.00	927.75 二手价
54	140000001019	格力空调	F-27	格力集团	1	台	2005/7/31	2005/7/31	4,180.00	47.85	200.00		200.00	317.97 二手价
55	140000001020	格力空调	F-27	格力集团	1	台	2005/7/31	2005/7/31	4,180.00	47.85	200.00		200.00	317.97 二手价
56	140000001021	格力空调	F-27	格力集团	1	台	2005/7/31	2005/7/31	4,180.00	47.85	200.00		200.00	317.97 二手价
57	140000001022	格力空调	F-27	格力集团	1	台	2005/7/31	2005/7/31	4,180.00	47.85	200.00		200.00	317.97 二手价
58	140000001023	格力空调	F-27	格力集团	1	台	2005/7/31	2005/7/31	4,180.00	47.85	200.00		200.00	317.97 二手价
59	6111050001001	计算机	DELL3000N	开远市桥茂公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	4,900.00	56.09	100.00		100.00	78.28 二手价
60	6111050001002	计算机	DELL3000N	开远市桥茂公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	4,900.00	56.09	100.00		100.00	78.28 二手价
61	6111050001003	传真机	兄弟2880	开远市桥茂公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	2,400.00	27.47	100.00		100.00	264.03 二手价
62	6111050001004	打印机	HP1010	开远市桥茂公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	1,650.00	18.89	100.00		100.00	429.38 二手价
63	6111050001005	复印机	京瓷1650	开远市桥茂公司	1	台	2004/12/31	2004/12/31	14,150.00	161.99	100.00		100.00	-38.27 二手价
64	6111050001007	计算机(增值税控机)	方正顺旗	昆明四通公司	1	台	2005/3/31	2005/3/31	10,212.83	116.91	100.00		100.00	-14.46 二手价
合 计									116,140.65	11,485.64	17,950.00		13,417.00	14.82
减：电子设备减值准备									116,140.65	11,485.64	17,950.00		13,417.00	14.82
合 计														

被评估单位填表人：张波
填表日期：2015年10月24日

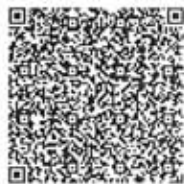
评估人员：谭翔 王云东



营业执照

注册号 532522100003295

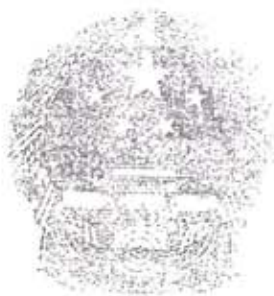
名称 蒙自瀛洲水泥有限责任公司
类型 有限责任公司（法人独资）
住所 云南省红河州蒙自市文澜镇陈家寨
法定代表人 叶伯丰
注册资本 10000万元整
成立日期 2001年12月10日
营业期限 2001年12月10日至2016年12月10日
经营范围 生产、制造、销售水泥及水泥制品、建材、机电产品、粉煤灰加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***



登记机关

2012





营业执照

(副本)



332532000001530

名称 河口县红河水泥有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
住所 云南省红河州河口县南溪镇马多依下寨
法定代表人 XIONG Guangwei
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2004年02月26日
营业期限 2004年02月26日 至 2034年02月26日
经营范围 水泥及建材产品、水泥添加剂、水泥包装袋, 耐磨、耐热材料生产、销售; 水泥生产相关技术咨询转让(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

2015 年 月 20 日

关于被评估资产权属问题的说明及承诺

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河口县红河水泥有限公司固定资产及土地使用权，需对河口县红河水泥有限公司拥有的实物资产在评估基准日的价值进行评估，为企业处置资产提供价值参考。现郑重说明：本次纳入评估范围的实物资产（详见评估申报表），均系我公司出资兴建、购买，目前由我公司拥有、使用，不存在权属纠纷及其他对其占有、使用、收益和处置的限制，请贵公司根据我公司的申报和本说明将其纳入评估范围。我公司承诺：本次评估所服务的经济行为完成后，相关资产一旦发生权属纠纷，我公司将根据本次评估所对应经济行为的利害当事方的要求予以解决，不会因此影响本次评估所服务的经济行为实现后被评估对象的接受方对相关资产占有、使用、收益和处置权利的行使，我公司愿为此承担相关法律及经济合同规定的责任。

产权持有单位：河口县红河水泥有限公司



二〇一五年十二月一日

红 国用 (2007) 第 02 号

土地使用权人	云南昆甸水泥有限公司				
坐落	河口县南溪镇马口堡				
地号	2532-L6	2505.00-392.50			
地类(用途)	工业用地	取得价格			
使用权类型	出让	终止日期 2054.1.4			
使用权面积	20808.00 M ²	其中		独用面积	20808.00 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。



红河州人民政府 (章)

2007 年 07 月 25 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



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

产权持有单位承诺函

中和资产评估有限公司：

因蒙自瀛洲水泥有限责任公司拟收购我公司固定资产及土地使用权，为此需对所涉及的我公司拥有的固定资产及土地使用权在评估基准日的价值进行评估，为企业收购资产提供价值参考。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：河口县红河水泥有限公司



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河口县红河水泥有限公司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: 110206799580901

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西 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

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: 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

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



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

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: 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

检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月16日

本证经检验
继续有效一年



2014年3月17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: cwcylj@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: chenrong@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施行细则》等有关资产评估的规定，为使资产评估工作顺利进行，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

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:

付如东

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
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评估项目

资产评估说明

中和评报字（2015）第 KMV3117D001 号
（共一册）



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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 评估对象与评估范围说明	5
第四部分 资产核实情况总体说明	7
第五部分 资产评估技术说明	10
房屋建筑物评估技术说明	10
机器设备评估技术说明	22
土地使用权的评估技术说明	29
第六部分 评估结论及其分析	52
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供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，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

第二部分 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。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次评估的对象是河口县红河水泥有限公司拥有的固定资产及土地使用权。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为房屋建筑物 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，构筑物及其它辅助设施共计 10 项；机器设备 74 项；电子设备 64 项；土地使用权 1 宗。各类资产状况如下：

1、房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，主要建成于 2004 年，账面原值 4,917,808.72 元，账面净值 2,686,912.40 元。其中砖混结构房屋 15 幢，建筑面积 2,952.62 平方米，主要为办公楼、职工宿舍和职工临时住房等；框架结构房屋 3 幢，建筑面积 2,889.00 平方米，为联合储库、包装成品库和机修房。上述房屋均未办理房屋所有权证。

2、构筑物及其他辅助设施 10 项，主要建成于 2004 年，账面原值 3,238,236.23 元，账面净值 1,539,877.06 元。主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施。

3、机器设备 74 项，主要购置于 2004-2010 年，账面原值 5,414,314.17 元，账面净值 1,544,639.62 元。主要为烘干机、水泥自动装车机、减速机、桥式抓斗起重机、水泥输送皮带机、水泥磨、10KV 配电线路以及供电、供水等配套设施。

4、办公电子设备 64 项，账面原值 116,140.65 元，账面净值 11,685.64 元。主要是办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，位于河口县南溪镇马多依下寨，原始入账价值 1,510,675.00 元，账面价值 1,198,670.02 元。土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，出让工业用地，开发程度三通一平，

土地取得日期为 2007 年 7 月 25 日，准用年限 2054 年 1 月 4 日。该宗土地证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。

以上评估范围与委托评估的资产范围及产权持有单位所申报评估的资产范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

列入评估范围的资产位于河口县南溪镇马多依下寨河口县红河水泥有限公司厂区内，具体资产状况如下：

1、房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米。其中砖混结构房屋 15 幢，建筑面积 2,952.62 平方米，主要为办公楼、职工宿舍和职工临时住房等；框架结构房屋 3 幢，建筑面积 2,889.00 平方米，为联合储库、包装成品库和机修房。

2、构筑物及其他辅助设施 10 项，主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施。

3、机器设备 74 项，主要为烘干机、水泥自动装车机、减速机、桥式抓斗起重机、水泥输送皮带机、水泥磨、10KV 配电线路以及供电、供水等配套设施。

4、办公电子设备 64 项，主要是办公用电脑、空调等。

5、无形资产—土地使用权 1 项，位于河口县南溪镇马多依下寨。土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，出让工业用地，开发程度三通一平，土地取得日期为 2007 年 7 月 25 日，准用年限 2054 年 1 月 4 日。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 清查组织工作

接受委托后，我公司评估人员根据产权持有单位提供的资产评估清查申报明细表（初步），组成评估工作小组，并制定了详细的现场清查实施计划，于2015年12月1日至12月3日深入现场，对实物资产主要采用逐项清查和抽查的方式，现场清查核实了产权持有单位所申报评估资产的存在和使用情况，验证其所提供的文件资料。在此基础上，补充或调整了原评估申报明细表。

(二) 清查实施步骤

第一步：指导产权持有单位相关资产管理人員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，提请产权持有单位人员及时更正。

第三步：现场实地勘察

评估人员依据资产评估明细表，于2015年12月1日至12月3日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，对房屋建筑核实建筑面积，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《房屋建筑物现状鉴定表》中，作为评估计算的重要依据。

对机器设备，查阅了相关技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员广泛的交流，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。

土地使用权核实四至、红线范围，勘察其周边环境，查验企业提供的有关土地取得的相关资料，并将勘察情况及勘察结果详细记入《土地使用权现场勘察记录表》中，作为评估计算的重要依据。

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

对评估范围的资产产权进行调查，以确认做到产权清晰。

（三）各项资产清查过程

1、房屋建筑物的清查：评估人员根据企业申报的房屋评估明细表、构筑物明细表进行全面的勘察、鉴定，并深入现场，核实建筑面积，核查建筑物结构、建筑质量、完工日期、平面形状、水、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《房屋建筑物现状鉴定表》、《构筑物及辅助设施调查表》中，作为评估计算的重要依据。

2、机器设备的清查：评估人员进驻评估现场后，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，注意核对有无未漏查的设备，并向设备管理人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。对机器设备除现场勘察外，还结合企业填写的《设备状况调查表》对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的提请产权持有单位补充完善。

3、土地使用权的清查：本次委托评估的土地使用权共 1 项，评估人员对上述土地使用权的权属进行了核实并取得复印件，对其历史来源情况进

行了调查，查阅相关凭证，对土地使用权的四至情况做了调查，并与相关部门和财务进行了核对。

二、影响资产核实的事项及处理方法

1、河口县红河水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物、机器设备、土地使用权均为河口县红河水泥有限公司出资购买、兴建，评估范围内的房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证。河口县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。

2、河口县红河水泥有限公司此次申报评估的土地使用权 1 项，位于河口县南溪镇马多依下寨，土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，出让工业用地，开发程度三通一平，土地取得日期为 2007 年 7 月 25 日，准用年限 2054 年 1 月 4 日。该宗土地证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。

除以上事项外，河口县红河水泥有限公司承诺不存在资产抵押、对外担保等情况。

三、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，除上部分所述事项外，没有发现与申报数记录存在差异，达到了表、实相符。

第五部分 资产评估技术说明

房屋建筑物评估技术说明

一、评估对象和范围

本次的评估对象是河口县红河水泥有限公司拥有的房屋建筑物类固定资产。

本次评估对象所涉及具体资产范围是：

房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米。其中砖混结构房屋 15 幢，建筑面积 2,952.62 平方米，主要为办公楼、职工宿舍和职工临时住房等；框架结构房屋 3 幢，建筑面积 2,889.00 平方米，为联合储库、包装成品库和机修房。

构筑物及其他辅助设施 10 项，主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施。

截至 2015 年 11 月 30 日止，河口县红河水泥有限公司申报评估的房屋建筑物类资产账面原值为 8,156,044.95 元，账面净值为 4,226,789.46 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	4,917,808.72	2,686,912.40
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	3,238,236.23	1,539,877.06
	合计	8,156,044.95	4,226,789.46

二、资产概况

河口县红河水泥有限公司此次申报的固定资产—房屋建筑物共 18 项，结构构成大致可分为以下几种：基础，框架结构的主要是钢筋砼独立基础及条形基础、桩基础，砖混结构主要是毛石基础及砼条形基础；承重体系，框架结构主要以柱、梁、板整体现浇承重，砖混结构主要为砖墙空心板承重及钢筋砼现浇板承重；外墙装饰随年代的不同主要有水刷石、防水涂料、

外墙面砖、水泥砂浆普通抹灰等，内墙装饰主要为混合砂浆刷涂料、普通水泥砂浆、内墙瓷砖等，地面主要为普通水泥地面、地砖地面及水磨石地面，门窗有铝合金、钢门窗；水、电等配套设施齐全。

构筑物及其他辅助设施 10 项，主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施，结构以钢混、混合结构为主。

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 3 日协同委托方的资产管理人员，对委托方申报评估的房屋建筑物进行了全面清查，对申报表上有关房屋建筑物的结构、建筑面积、建成年月等内容进行核实，对申报表上的缺项作了补充。

通过现场清查，发现河口县红河水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物存在如下情况：

河口县红河水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，尚未办理房屋所有权证，河口县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，本次评估未考虑未来办理房屋所有权证所产生的相关费用。

四、评估方法

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，目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产，对于生产性的配套建构筑物考虑其可回收价值，对于部分通用性资产（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

五、评估过程

（一）评估准备

评估人员根据河口县红河水泥有限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

评估人员协同河口县红河水泥有限公司的资产管理人员，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。

根据评估基准日现场勘查的情况，认真分析估算委估房屋建筑物的拆

除面积及不同类型废旧建材的数量，了解收集产权持有单位所在地的房屋建筑物拆除费用、垃圾清运费、废旧建材回收价格，并作了详细的记录。

（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、评估值的确定

（一）对于停产闲置不再考虑使用的房屋建筑物

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：

主要为拆除房屋回收的建筑材料收入。通常房屋建筑物拆除项目废旧金属、废砖回收率占建筑用材量的比例计算。本次评估人员根据现场实地勘查，分析汇总实际钢材用量、砖用量，据此估算可回收变现废旧金属量与废砖量。

回收的废旧金属与废砖价格按基准日当地及周边地区统一废钢废砖收购价计算。

（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构筑物进行测

算，利用测出的典型房屋和构筑物的评估原值，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评估原值。

评估原值 = 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，选则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	0.40	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	1.20	财建[2002]394号
4	勘察、设计费	建安工程造价	4.00	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	0.40	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	0.20	云价综[2012]66号
8	工程监理费	建安工程造价	2.50	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=(建筑安装工程造价+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: 烘干机房(评估明细表序号为 4-6-1, No. 17)

工程特征:

烘干机房建成于 2006 年 2 月, 建筑面积 62.00 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:

主要为拆除回收的废钢、废砖等建筑材料。通常房屋建筑物拆除项目废旧金属回收率占建筑用材量的比例估计为 80%左右, 废砖回收率占建筑用材量的比例估计为 70%左右。根据相关资料估算出该房屋钢材用量为每平方米 50 公斤, 用砖量每平方米 150 块, 经市场询价, 评估基准日废旧钢材的回收单价为 0.85 元/公斤, 废砖回收单价为 0.20 元/块。故本次拆除回收收入为:

拆除回收收入=建筑面积×每平方米钢材数量×回收率×钢材回收单价×+
建筑面积×每平方米用砖量×回收率×砖回收单价

$$= 62 \times 50 \times 80\% \times 0.85 + 62 \times 150 \times 70\% \times 0.20$$

$$= 2,108.00 + 1,302.00 \text{ 元}$$

$$= 3,400.00 \text{ (取整至百位)}$$

(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:

$$\begin{aligned}\text{拆除费用} &= \text{拆除单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 20 \times 62.00 \\ &= 1,240.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(3) 房屋评估价值

$$\begin{aligned}\text{残余价值} &= \text{拆除变现收入} - \text{拆除费用} \\ &= 3,400.00 - 1,240.00 \\ &= 2,200.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二：水井(评估明细表序号为 4-6-2, No.1)

工程特征:

水井深 200 米,建成于 2004 年 12 月前后,混合结构,日产水量 600-800m³。现场勘查该资产基本无明显沉降拉裂及磨损起砂现象,能满足正常使用的要求。

(一) 评估原值的确定

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。根据现场勘察及所收集的有关资料,以《云南省房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(2013 版)、《云南省通用安装工程消耗量定额》(2013 版)、《云南省市政工程消耗量定额》(2013 版)、《云南省园林绿化工程消耗量定额》(2013 版)为基础确定其相关分部分项工程直接费,按照《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)所规定的工程造价计算程序及费率标准,参考《云南省工程建设材料及设备价格信息》等反映评估基准日河口县建筑市场人工、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。

建筑工程计价程序表

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	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5		131,760.43
1.1	人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		35,131.80
1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		69,300.00
1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		8,354.54
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%	11,814.05
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%	7,160.03
2	措施项目费	2.1+2.2		7,732.84
2.1	单价措施项目			-
2.1.1	人工费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{定额人工费})$		
2.1.2	材料费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{材料消耗量} \times \text{材料单价})$		
2.1.3	机械费	$\Sigma(\text{分部分项工程量} \times \text{机械台班消耗量} \times \text{定额台班单价})$		
2.1.4	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%	-
2.1.5	利润	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{利润费率}$	20.00%	-
2.2	总价措施项目			7,732.84
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%	5,602.73
2.2.2	冬、雨季施工增加费等	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费} \times 8\%) \times \text{费率}$	5.95%	2,130.11
2.2.3	特殊地区施工增加费	$(\text{定额人工费} + \text{定额机械费}) \times \text{费率}$		-
3	其他项目费			-
4	规费			9,485.59
4.1	社会保障及住房公积金	定额人工费 $\times$ 费率	26.00%	9,134.27
4.2	危险作业意外伤害险	定额人工费 $\times$ 费率	1.00%	351.32
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%	4,886.51
6	工程造价	1+2+3+4+5		153,865.36

取整 153,865.00 元

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=153,865.00 $\times$ 9.12%

= 14,032.49（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：

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用） $\times$ 1/2 $\times$ 贷款利率

×合理工期

$$= (153,865.00 + 14,032.49) \times 1/2 \times 4.35\% \times 1$$

$$= 3,651.77 \text{ (元)}$$

评估原值 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

$$= 153,865.00 + 14,032.49 + 3,651.77$$

$$= 171,549.26 \text{ (元)}$$

取整为: 171,500.00 (元)

评估单价 = $171,500.00 \div 200$

$$= 779.55 \text{ (元/米)}$$

(二) 综合成新率的确定

因该构筑物结构特殊,除自然损耗外无其它异常损耗,直接采用年限法确定成新率。以估测出的房屋建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%

该水井建成于 2004 年 12 月,混合结构。根据评估有关规范规定,该水井经济使用寿命年限为 30 年,截止至评估基准日已使用 10.92 年。

年限成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限

$$= (30 - 10.92) / 30 \times 100\%$$

$$\approx 64\%$$

(三) 评估净值的确定

评估净值 = 评估原值 × 综合成新率

$$= 171,500.00 \times 64\%$$

$$= 109,760.00 \text{ (元)}$$

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，河口县红河水泥有限公司申报的房屋建筑物与构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	账面价值		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	4,917,808.72	2,686,912.40	1,866,700.00	1,462,593.00	-62.04	-45.57
2	构筑物及其他辅助设施	3,238,236.23	1,539,877.06	2,397,400.00	1,142,283.00	-25.97	-25.82
	合计	4,264,100.00	2,604,876.00	-3,891,944.95	-1,621,913.46	-47.72	-38.37

本次房屋建筑物与构筑物整体评估增值-38.37%，主要原因是：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。

九、需特别说明事项

河口县红河水泥有限公司此次申报评估的房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，均为河口县红河水泥有限公司出资购买、兴建，评估范围内的房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证。河口县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。

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是河口县红河水泥有限公司申报评估的机器设备类共计 138 项，其中机器设备 74 项，电子设备 64 项。截至评估基准日 2015 年 11 月 30 日，设备类账面原值为 5,530,454.82 元，账面净额 1,556,325.26 元。详细见下表：

设备类申报评估汇总表

评估基准日：2015 年 11 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-机器设备	5,414,314.17	1,544,639.62
固定资产-电子设备	116,140.65	11,685.64
合计	5,530,454.82	1,556,325.26

二、 机器设备概况

河口县红河水泥有限公司申报的机器设备主要是公司粉磨站水泥生产设备，设备安装地点位于红河州河口县南溪镇马多依下寨内，主要为水泥磨、皮带机、起重机、高压柜、提升机、烘干机、包装机、装载机等。

三、 设备清查

评估人员于 2015 年 12 月 1 日至 12 月 3 日对河口县红河水泥有限公司申报评估的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。

经清查核实，委估固定资产-机器设备共 74 项，除 10KV 线路及装载机外为通用性设备外，其余全部为粉磨站水泥生产设备。电子设备共 64 项，主要为办公设备及空调等。

四、 评估依据

- (一) 河口县红河水泥有限公司提供的设备申报明细表;
- (二) 河口县红河水泥有限公司提供的设备运行记录、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) 《UDC 联合商情》(2015 年);
- (六) 《资产评估准则—机器设备》;
- (七) 河口县红河水泥有限公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证;
- (八) 《云南省建筑安装工程定额》2013;
- (九) 评估人员通过网络查询的信息资料;
- (十) 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》，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.根据河口县红河水泥有限公司的具体情况，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

评估范围内的资产为粉磨站生产线，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，目前河口县红河水泥有限公司《全国工业产品生产许可证》将于 2016 年 11 月 07 日到期，此次评估的前提条件是该生产线自评估基准日起不再继续生产，对于生产性的生产设备考虑其可回收价值，对于部分通用性资产（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 $\times$ 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 $\times$ 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 1 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：2004 年 12 月 31 日

账面原值：948,251.84 元

账面净值：41,320.38 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

$$\begin{aligned} &= (28.55 \times 970 + 0.85 \times 15000 + 0.52 \times 4200 + 0.20 \times 380) - 1,027.50 \\ &= 41,700.00 \text{ 元 (取整)。} \end{aligned}$$

案例二：美的空调（机器设备评估明细表 4-6-6 第 34 项）

型号：美的空调

品牌：GC-1.5P

购置日期：2010 年 6 月

起用日期：2010 年 6 月

（一）重置全价的确定

1、购置费用：

根据该设备的性能参数，查询生产厂家的网络报价和其他市场价格信息，确定购置价含税为 2,400.00 元。

2、确定重置全价(不含税)

重置全价=2,400.00 / 1.17=2,100.00 元(取整到百元)

（二）成新率的确定

电子设备成新率采用年限法。

该设备 2010 年 6 月使用，根据评估有关规范规定，该设备的规定使用年限为 8 年，截止至评估基准日已使用 5.42 年，尚可使用 2.58 年。

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

$$= 2.58 / (2.58 + 5.42)$$

$$= 32\%$$

评估人员经现场勘察，观察了解设备的现场保管及使用情况，设备保管良好，使用正常，观察鉴定修正为 31%。

综合成新率=32%×40%+31%×60%=31%（取整）

（三）评估值的计算

美的空调评估值=重置全价×综合成新率

$$= 2,100.00 \times 31\%$$

= 651.00 (元)

九、 评估结果

河口县红河水泥有限公司此次申报评估机器设备的账面原值合计 5,530,454.82 元, 账面净值 1,556,325.26 元。评估原值为 725,750.00 元, 评估净值为 423,806.00 元, 评估净值比账面净值增值-1,132,519.26 元, 增值率为-72.77 %。

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	5,414,314.17	1,544,639.62	692,500.00	433,075.00	-87.21	-71.96
2	电子设备	116,140.65	11,685.64	17,950.00	13,417.00	-84.54	14.82
	合计	5,530,454.82	1,556,325.26	710,450.00	446,492.00	-87.15	-71.31

十、 机器设备评估增减值原因分析

本次河口县红河水泥有限公司申报评估的机器设备评估增值-1,109,833.26 元, 增值率为-71.31 %。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状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。

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河口县红河水泥有限公司的 1 项土地使用权，为出让用地，土地登记总面积 20808 平方米（31.21 亩）。账面原始入账价值 1,510,675.00 元，基准日账面价值 1,198,670.02 元。

二、 估价对象描述

1、土地登记状况

待估宗地的土地使用权人、土地证书号、坐落、土地等级、地号、图号、土地登记用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等土地登记状况详见下表：

河口县红河水泥有限公司土地使用权宗地状况表

序号	土地使用权人	土地证书号	宗地位置	登记面积(m ²)	评估面积(m ²)	终止日期	剩余土地使用年期(年)	土地性质
1	河口县红河水泥有限公司	红 国 用 (2007) 第 025 号	河口县南溪镇马多依下寨	20808	20808	2054/1/4	38.10	出让
		土地四至	地质状况	地形	土地登记用途	估价设定用途	估价期日实际开发程度	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	地质状况良好、无不良地质状况	地形平坦，无较大起伏	工业用地	工业用地	宗地红线外三通(通路、通电、通讯)、红线内场地平整	无

2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，河口县红河水泥有限公司通过出让方式合法取得土地使用权，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，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。根据委托方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，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：根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，全部待估宗地皆已进行了开发利用，待估宗地地上建有厂房、办公楼、住宿楼等建筑物及相关配套设施。

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、城市资源状况

河口瑶族自治县位于红河哈尼族彝族自治州东南端，东经 $103^{\circ} 23' \sim 104^{\circ} 17'$ ，北纬 $22^{\circ} 30' \sim 23^{\circ} 02'$ 之间。南北纵距 57.5 公里，东西横距 90.75 公里。东北与文山壮族苗族自治州马关县接壤，西隔红河与金平苗族瑶族傣族自治县相望，北靠屏边苗族自治县，南与越南社会主义共和国老街省相邻，国境线长 193 公里。

河口瑶族自治县总面积 1332 平方公里，山区占河口瑶族自治县总面积的 97.76%，河谷平坝占 2.24%。县城距省会昆明 469 公里，距州府蒙自县 168 公里，距越南首都河内 295 公里。

河口瑶族自治县位于红河哈尼族彝族自治州东南部，隔红河与越南老街市、谷柳市相望，是云南省惟一个以瑶族为主体的自治县。河口县交通非常便利，滇越铁路、昆河公路、红河航道在此形成枢纽与越南对接，是云南省乃至西南地区通向东南亚、南太平洋最便捷的陆路通道。自对外开放以来，河口县大力发展口岸经济贸易，与越南的老街省建立了良好的经济合作关系。

1.2、城市发展状况

根据河口县城市总规和控制性详细规划，编制完成《河口县城市绿地系统规划》、《河口国门城市形象提升规划》和 42 个自然村村庄规划。颁布实施《云南省河口瑶族自治县城市管理条例》，进一步完善了城市管理法律法规。加大城市建设与管理，城镇化率达 35.96%。完成县城排水改扩建工程一期可研编制、环评等工作，县城生活垃圾处理场渗滤液处理站进入安装阶段；完善建设污水处理厂管网 5000 米，编制完成污水再生利用工程可研报告；加快实施城市棚户区改造，签订拆迁协议 1000 户。完成天元国际商贸城、滨江国际、凤凰山谷三期等项目主体工程；标准化农贸市场、海产品交易市场、河口火车北站站前广场、云岭·新河庄园等项目顺利推进。积极稳妥推进中国—东盟河口国际旅游文化景观长廊房屋征收改造提升工作，全面实施城市绿化亮化美化工程，口岸国门形象不断提升。认真开展农业人口转变为城镇居民工作，完成农转城 1036 人。扎实做好公共租赁住房、农村危房改造、地震安居工程等民生工程建设；“美丽家园”建设全力推进，共整合资金 1.5 亿元，做特民居 2800 户，做美村庄 11 个，做优集镇 1 个，改造标准化卫生院 2 所，新建标准化村级卫生室 7 所，新建村级敬老院 2 所，标准化中小学 2 所，村级幼儿园 2 所，人居环境不断改善。交通建设扎实推进，蒙河铁路建成通车，新改（建）公路 20 余条 189.04 公里，完成县道小修保养 279.25 公里；国道 326 线坝洒至河口一级公路加快实施，完成投资 3.32 亿元，完成州级下达 3.3 亿元目标任务的 101%。加大水利设施建设力度，累计完成投资 1.7 亿元，新增有效灌溉面积 3280 亩，成功申报云南省中央财政小型农田水利重点县项目。完成界河治理南溪河一条半段、山腰段主体工程，开工建设红河坝洒段、沙坝段，完成中小河流治理新现河莲花滩集镇段。早塘水库建设顺利推进，累计完成投资 2600 万元。加强能源基础设施建设，完成投资 1.24 亿元，启动实施 2014 年农

网改造升级项目及南溪 220KV 变电站建设。土地资源利用不断优化,完成《河口瑶族自治县土地利用总体规划(2010—2020 年)修改方案》,积极做好建设项目用地预审和规划调整工作,加快推进建设用地增减挂钩试点,全面落实最严格保护基本农田各项制度和节约集约土地政策,全年拍卖、挂牌出让土地 26 宗,土地出让金收入 2.1 亿元;不断加强土地违法查处、地质灾害防治和矿产资源监管工作。投入资金 1.06 亿元,实施“兴地睦边”土地整治项目,实现了土地有效增质,极大地改善了农村基础设施和群众生产生活条件。

1.3、城市规划与发展目标

围绕县委十一届四次全会确立的目标任务,今年经济社会发展的主要预期目标是:生产总值增长 10%以上,人均生产总值增长 10%以上;公共财政预算总收入增长 3.4%以上,其中:地方公共财政预算收入增长 5%以上,地方公共财政预算支出增长 8%以上;农业总产值增长 6%以上,农村经济总收入增长 7%以上,农村居民人均可支配收入增长 15%以上;工业总产值增长 12%以上,规模以上工业增加值增长 15%以上;全社会规模以上固定资产投资增长 23%以上;对外贸易进出口总额增长 8%以上;旅游业总收入增长 20%以上;社会消费品零售总额增长 10%以上,城镇居民人均可支配收入增长 11%以上;人口自然增长率控制在 4%以内。

1.4、城市经济发展状况

2014 年全年完成生产总值 33.75 亿元,增长 10%,其中,第一产业 8.6 亿元,增长 6.5%;第二产业 9.1 亿元,增长 20%;第三产业 16.1 亿元,增长 6.2%。完成公共财政总收入 3.3 亿元,增长 13.7%,其中:地方公共财政预算收入

2.23 亿元,增长 21.6%;地方公共财政预算支出 13.5 亿元,增长 18.4%。规模以上固定资产投资 40.4 亿元,增长 52.5%。农村居民人均可支配收入

8511 元，增长 14.3%；城镇居民人均可支配收入 23727 元，增长 10%。社会消费品零售总额 4.96 亿元，增长 14%。金融机构各项存款余额 52.88 亿元，增长 18.48%；贷款余额 25.37 亿元，增长 18.87%，金融业发展速度在全州各县市位居前列。

1.5、对外交通条件

河口市隔河与越南的老街相望，是云南重要的边贸城市之一。河口有高速公路和滇越铁路连接昆明、河内。它距蒙自县 200 多公里，距昆明 400 公里。是昆河铁路、公路的终点，“滇越铁路”的必经之地，这条铁路是云南与东南亚国家唯一的国际铁路。自清宣统二年（公元 1910 年）滇越铁路通车以来，成为云南与东南亚通商贸易的商埠，越南商品一条街商贾云集，生意兴隆，是我国进入越南的两个最重要的口岸之一。

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、区域概况

南溪镇成立于 1988 年 8 月，是河口最年青的乡镇，位于河口县东北部，西北部与老范寨乡接壤，北面与马关县接壤，东南面与越南社会主义共和国毗邻，边境线长 60 公里，距县城 18 公里，镇域面积 258 平方公里，滇越铁路、昆河公路穿集镇而过，是河口县窗口门户和交通枢纽。南溪镇辖国营蚂蝗堡农场、南溪农场等 30 多个省、州、县属单位，辖区内居住着苗、瑶、布依、汉等 15 种民族，是一个多民族的乡镇

2.2、交通条件

南溪镇境内有 S209、S235 等公路及铁路通过，南溪镇境内基本实现了

村村通公路，对外交通便捷度较好。

2.3、基础设施条件

区域内基础设施条件均达通电、通路、通供水、通排水、通讯、“五通”及红线内场地平整。

①通供水：自建供水设施，保障率高。

②通排水：自建排水设施，排水通畅度较高；

③通电：接城市电网，供电正常，保障率高。

④通讯：接城市电信网络、移动网络和宽带网络，通讯正常。

⑤通路：有多条城市主次干道通过，交通便捷。

2.4、环境条件

镇域面积 258 平方公里，山地面积占总面积的 98%。南溪镇属亚热带雨林气候，最高海拔 1200 米，最低海拔 105 米，立体气候显著，最高气温 42℃，最低气温 4.2℃，年平均气温 22.6℃，日照数年均 1700 小时，年平均降雨量 2200 毫米，气候炎热，雨量充沛，土地肥沃，四季无霜。境内资源十分丰富，铅、锌、铁等储量十分丰富。喀斯特地貌分布广泛，有著名的国家级花鱼洞瀑布森林公园和龙戈洞、白沙河溶洞、天生桥等著名景观。耕地面积 8848.19,其中田:1562.45 亩,地 7285.74 亩人均耕地 2.25 亩。主要种植香蕉、菠萝、肉桂、橡胶等农作物，拥有林地 14321 亩，经济林果 9722 亩人均经济林果 2.46 亩。自然环境状况良好。

镇域内学校、医院等公共配套设施状况良好。

2.5、城镇规划限制

待估宗地所在区域无规划限制。

2.6、产业聚集度

区域内分布工厂较少，产业聚集度一般。

3、个别因素

估价对象位于河口县南溪镇马多依下寨，土地面积为 20808 平方米，登记用途为工业用地，实际用途为厂房、办公楼、住宿楼及附属设施用地；估价对象地质承载力较好，地势平坦，形状较规则，估价对象所在区域为无规划限制。

宗地内基础设施条件宗地红线外为“三通”（通路、通电、通讯），宗地红线内为“三通”（通路、通电、通讯）及场地平整。

四、 评估依据及评估原则

1、 评估依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 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》;
- (4) 国土资源部“关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知”（国土资发[2001]44 号）;
- (5) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）;
- (6) 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》;
- (7) 《云南省土地管理条例》;
- (8) 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;
- (9) 委托方提供的《国有土地使用证》及国有建设用地出让合同等资料。
- (10) 《云南省十五个州(市)征地补偿标准》(2014 年 5 月 26 日)。

2、 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 and 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。

(6) 遵循多方法相比较原则，是指土地评估应以多种方法评估同一估价对象，相互比较，取得客观估价结果。

五、 地价定义

根据委托方提供的资料和现场踏勘，至估价期日待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地。根据本次评估目的，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，本次评估设定用途为工业用地。

待估宗地为出让用地，评估设定年期按照剩余使用年限 38.10 年。待估宗地红线外开发程度为三通（通路、通电、通讯）和场地平整。本次评估设定的土地开发程度为宗地红线外三通（通路、通电、通讯、）红线内场地平整。

故本次评估价格是指在设定用途、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 日的土地使用权价格。

六、 评估方法

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)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。

考虑到待估宗地所在区域地产市场较发育,周边有类似的土地交易案例,故可选用市场比较法进行评估;

待估宗地所处区域土地安置补助费用资料齐全,容易测算区域的平均土地取得成本,故可采用成本逼近法进行评估。

不选用其他评估方法的依据

1、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;

2、由于待估宗地为河口县红河水泥有限公司的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;

综上所述,本次评估采用市场比较法和成本逼近法评估待估宗地使用权价格。

七、 评估计算

(一)、市场比较法

市场比较法是以替代原则为依据,将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地案例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为:

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中: P_D -待估宗地价格;

P_B -比较案例价格;

A-待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B-待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期地价指数

D-待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E-待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例个别因素条件指数

1.1、比较案例选择

通过调查分析,我们选择了近期发生交易的与估价对象条件类似的 3 个比较案例,具体选择原则和案例条件描述如下:

选择案例原则如下:

- ◆与估价对象属同一供需圈。
- ◆与估价对象用途应相同。
- ◆与估价对象的交易类型相同。
- ◆与估价对象的估价期日应接近。
- ◆交易案例必须为正常交易,或能修正为正常交易。

通过估价人员的调查待估宗地所在区域内相关交易案例,选取了 3 个比较案例。

选择案例情况如下:

实例 A: 黄竹新用地

地块位置: 河口县南溪镇; 实际出让面积: 0.03658 公顷; 用地性质: 仓储用地; 出让年限: 50 年; 交易方式为挂牌; 成交单位: 黄竹新; 总成交价: 6.6579 万元, 交易单价为 182 元/平方米, 交易日期 2013 年 12 月 18 日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 B: 黄竹军用地

地块位置: 河口县南溪镇; 实际出让面积: 0.03658 公顷; 用地性质:

仓储用地；出让年限：50年；交易方式为挂牌；成交单位：黄竹军；总成交价：6.6579万元，交易单价为182元/平方米，交易日期2013年12月18日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

实例 C：邓开明用地

地块位置：河口县南溪镇；实际出让面积：0.06058公顷；用地性质：仓储用地；出让年限：50年；交易方式为挂牌；成交单位：邓开明；总成交价：11.0257万元，交易单价为182元/平方米，交易日期2013年12月18日。宗地其它具体情况见《比较因素条件说明表》。

各交易案例的因素条件详见比较因素条件说明表。

1.2、因素选择与因素说明

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

- (1) 交易期日：根据地价指数，确定交易期日修正系数。
 - (2) 交易情况：主要指正常交易和非正常交易等。
 - (3) 交易方式：主要指拍卖、挂牌、招标、协议出让、转让、企业改制等。
 - (4) 土地使用年期：指估价对象和比较案例的土地使用年期。
 - (5) 区域因素：主要为产业聚集状况、距干道距离、距汽车货运站距离、路网状况、周围土地利用类型等因素进行修正。
 - (6) 个别因素：主要为临路状况、宗地面积、宗地形状、地形坡度、地质条件等因素进行修正。
 - (7) 基础设施状况：主要指估价对象和比较案例的基础设施状况。
- 比较案例与估价对象各因素及其条件说明可见比较因素条件说明表。

宗地比较因素条件说明表

序号	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
宗地位置	河口县南溪镇 马多依下寨	河口县南溪镇	河口县南溪镇	河口县南溪镇

交易时间	2015/11/30	2013/12/18	2013/12/18	2013/12/18
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式	出让	出让	出让	出让
土地用途	工业用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地
土地剩余使用年限	38.10	50	50	50
样点地价（元/平方米）	待估	182	182	182
区域因素	产业集聚状况	产业关联一般区	产业关联一般区	产业关联一般区
	距干道距离	1500米~2500米	1500米~2500米	1500米~2500米
	距汽车货运站距离	1500米~2500米	1500米~2500米	1500米~2500米
	路网状况	与主次干道通达度较高	与主次干道通达度一般	与主次干道通达度一般
周围土地利用类型	工业用地	住宅工业	住宅工业	住宅工业
个别因素	临路状况	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏小	相对土地利用类型偏小
	宗地形状	形状规则	形状较规则	形状较规则
	地形坡度	地形平坦	地形平坦	地形平坦
	地质条件	良好	良好	良好
基础设施状况	红线外三通（通讯、通路、通电） 红线内场地平整	红线外三通（通讯、通路、通电） 红线内场地平整	红线外三通（通讯、通路、通电） 红线内场地平整	红线外三通（通讯、通路、通电） 红线内场地平整

1.3、编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）土地用途

以估价对象的条件为标准，当估价对象条件与比较案例条件一致时，不需进行修正。估价对象土地用途为工业用地，三个比较案例的土地用途也为工业、仓储用地，故不需进行用途修正，修正指数均为 100。

（2）交易期日修正

本次评估的基准日评估基准日与比较案例的交易时间不一致，故需进行期日修正。由于中国地价动态监测网未公布河口县地价监测数据，本次

评估估价人员根据中国地价动态监测网公布的全国、西南地区、昆明市工业用地地价增长率，结合宗地所在区域实际状况进行分析，综合确定的期日修正系数。

待估宗地评估基准日地价指数为 100，案例 A、B、C 地价指数为 95.69、95.69、95.69。

（3）交易情况

估价对象和比较案例均为正常交易，不需进行交易情况修正。

（4）交易方式

估价对象的交易方式为了解待估宗地在评估基准日正常交易情况下土地使用权市场价格，案例 A、案例 B、案例 C 的交易方式是挂牌公开交易方式，为正常的出让土地使用权价格，故不需要进行交易方式的修正。

（5）土地使用年期修正

当比较案例与估价对象的使用年期不一致时，需进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率（6%）

n—估价对象及比较案例土地使用年期

m—对应用途法定最高出让年期

本次测算估价对象与三个比较案例的土地使用期限不一致，故需进行土地使用年期修正。

待估宗地 1 土地使用年期系数为 100，三个比较案例土地使用年期修正系数 = $[1 - 1/(1+6\%)^{50}] \div [1 - 1/(1+6\%)^{38.1}] \times 100 = 105.94$

（6）区域及个别因素条件指数

I、区域因素：

A、产业聚集状况：分为产业关联度强紧密区、产业关联紧密区、产业关联一般区、产业关联不紧密区四个等级，以待估宗地为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3%。

B、距火车站距离：分为距离<500 米、500 米~1000 米、1000 米~1500 米、1500 米~2500 米、>2500 米五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

C、距汽车货运站距离：分为距离<500 米、500 米~1000 米、1000 米~1500 米、1500 米~2500 米、>2500 米五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

D、路网状况：分为与主次干道通达度高、与主次干道通达度较高、与主次干道通达度一般、与主次干道通达度较差、与主次干道通达度差五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少 2%。

E、周围土地利用类型：分为工业用地、住宅工业、住宅商业、住宅用地四个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

II、个别因素：

A 临路状况：分为不临街、一面临街、二面临街三个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%

B、宗地面积：分为宗地大小非常适合土地利用类型、宗地大小较适合其土地利用类型、宗地大小对土地利用不造成影响、相对土地利用类型偏大或偏小、宗地大小不适合土地利用类型五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

C、宗地形状：分为矩形、形状规则、形状较规则、形状较不规则、形状不规则，形状对土地利用影响较大五个等级，以估价对象的指数为 100，

每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

D、地形坡度：分为地形平坦，土地利用充分、地形平坦，土地可利用充分、地形坡度对土地利用无不良影响、地形坡度对土地利用有一定的不良影响、地形坡度对土地利用影响较大五个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 1.5%。

E、地质条件：分为地质条件良好、地质条件一般、地质条件较差三个等级，以估价对象的指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

(7) 估价对象与比较案例的开发程度均为“三通一平”，故不需要进行开发程度修正。

确定比较因素条件指数可参见比较因素条件指数表。

宗地比较因素条件指数表

序号	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100.00	95.69	95.69	95.69
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
使用年期	100	105.94	105.94	105.94
区域因素	产业集聚规模	100	100	100
	距干道距离	100	100	100
	距汽车站距离	100	100	100
	路网状况	100	98	98
周围土地利用类型		100	98	98
个别因素	临路状况	100	100	100
	宗地面积	100	98	98
	宗地形状	100	98	98
	地形坡度	100	100	100
	地质	100	100	100
基础设施状况		100	100	100

1.4、确定比较因素修正系数

根据比较因素条件指数表，可制定估价对象的比较因素修正系数表。

宗地比较因素修正系数表

序号	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	100/95.69	100/95.69	100/95.69
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
土地用途	100/100	100/100	100/100
使用年期	100/105.94	100/105.94	100/105.94
区域因素	产业集聚规模	100/100	100/100
	距干道距离	100/100	100/100
	距汽车站距离	100/100	100/100
	路网状况	100/98	100/98
周围土地利用类型		100/98	100/98
个别因素	临路状况	100/100	100/100
	宗地面积	100/98	100/98
	宗地形状	100/98	100/98
	地形坡度	100/100	100/100
	地质	100/100	100/100
基础设施状况		100/100	100/100
区域及个别因素修正系数		1.0695	1.0695
修正后土地价格		194.6400	194.6400
市场比较法比准价格		194.64 元/平方米	

1.5、案例修正后的地价计算

经过比较分析,采用各因素修正系数连乘法,求算各比较案例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

三个比准价格比较接近,故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估单价,即宗地地价为 194.64 元/平方米。

(二) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种方法。

土地使用权价格=(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+个别因素修正系数)

2.1、土地取得费及相关税费

(1)土地取得费

土地取得费是指待估地块所在区域征用同类土地所支付的平均费用。按《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《云南省土地管理实施办法》有关规定，目前（评估基准日）在评估宗地周围近期获得类似估价对象土地，需支付的费用主要有：

①土地补偿费、地上附着物补偿费

《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行）中第四十七条规定征用土地的补偿费用包括土地补偿费、劳动力安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。

根据《云南省十五个州(市)征地补偿标准》（2014年5月26日），征地补偿费分别按征地区片综合地价或征地统一年产值标准进行测算。

河口县征地统一年产值补偿标准表

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	2250	18	40500	河口镇、南溪镇的城市规划区范围内（包括坝洒工业园区）	
二类区	2059	16	32944	河口镇、南溪镇的城市规划区范围外；河口农场、坝洒农场、南溪农场、蚂蝗堡农场；桥头乡、瑶山乡、莲花滩乡和老范寨乡政府所在地集镇规划区范围内	
三类区	1529	16	24464	桥头乡（含难民管理区）、瑶山乡、莲花滩乡和老范寨乡集镇规划区范围外	
均值	1946	17	33082		
橡胶地补偿标准单列	3360	18	60480		

根据《河口县征地统一年产值补偿标准表》确定土地取得费用为 32944 元/亩（49.42 元/平方米）。

②青苗补偿费

根据《河口县征地统一年产值补偿标准表》，待估宗地征用前为旱地，本次评估，青苗补偿费按河口县南溪镇年产量 2059 元/亩的一半计，合 1.54 元/平方米。

③失地农民保障基金

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障试行办法的通知》，结合待估宗地所在地的实际情况，确定失地农民社会保障金。待估宗地失地农民社会保障金标准为20000元/亩，即为30元/平方米。

(2) 相关税费

根据云南省的规定，河口县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）办法之规定，待估宗地所在区域属三类区，耕地占用税为24元/平方米。

②耕地开垦费：

根据《云南省土地管理条例》和《云南省物价局、省财政厅关于耕地开垦费征收标准有关问题的通知》（云价综合〔2010〕150号）之规定，云南省耕地开垦费征收标准，待估宗地所在河口县耕地开垦费为13元/平方米。

相关税费=耕地占用税+耕地开垦费

土地取得费及相关税费=土地补偿费和安置补助费+青苗补偿费+耕地占用税+耕地开垦费+失地农民社会保障基金

=49.42+1.54+24+13+30=117.96元/平方米

2.2、土地开发费

本次估价根据河口县土地开发成本的实际状况及待估宗地红线外基础设施开发状况和场地内场地平整状况，综合确定待估宗地的开发程度为“三通一平”的土地开发费用为60元/平方米。

2.3、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为1年，投

资利息率按评估基准日中国人民银行公布的一年内(含一年)利息率 4.35% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入,开发费用在开发期内均匀投入,故:

投资利息 = (土地取得费 + 相关税费) × 开发周期 × 4.35% + 土地开发费 × 开发周期 × 1/2 × 4.35%

$$\begin{aligned}\text{估价对象投资利息} &= 117.96 \times 1 \times 4.35\% + 60 \times 1/2 \times 4.35\% \\ &= 6.44 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

2.4、投资利润

估价人员通过调查当地土地开发的投资回报情况的调查,由于待估宗地实际为工业用地,考虑估价对象的开发土地的利用类型、开发周期的长短以及估价对象所处地区的政治经济环境,本次确定工业用地投资利润率为 8%。

投资利润 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费) × 开发周期 × 年投资利润率 = (117.96+60) × 1 × 8% = 14.24 (元/平方米)

2.5、土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本的双重增值,是指因土地用途改变或进行土地开发,达到建设用地利用条件而发生的价值增加,是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。

一般情况下,出让土地除收回成本价格(土地取得费及税费、土地开发费、投资利息、投资利润)外,同时要使国家土地所有权在经济上得到实现,即获取一定的增值收益。根据河口县工业用地的实际情况,以及宗地用途和实际执行情况,本次评估工业用地土地增值收益取 15%。

土地增值收益 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润) × 土地增值收益率

$$\text{土地增值收益} = (117.96 + 60 + 6.44 + 14.24) \times 15\%$$

$$= 29.80(\text{元/平方米})$$

2.6、无限年期土地使用权价格

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+增值收益

$$\text{待估宗地} = 117.96 + 60 + 6.44 + 14.24 + 29.80 = 228.44(\text{元/平方米})$$

2.7、待估宗地土地使用权价格的确定

各待估宗地土地使用权类型为出让用地，待估土地使用权终止日期为2054年1月4日，至评估基准日剩余使用年期为38.10年，故需将无限年期土地使用权价格修正为38.10年期的土地使用权价格。

$$\text{待估宗地土地价格} = \text{无限年期土地价格} \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中： r 为土地还原利率（土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率选用估价时点银行一年期定期存款年利率，本次工业用地土地还原利率为6%）；

n 为土地使用年限，按38.10年计；

$$\begin{aligned}\text{待估宗地土地价格} &= 228.44 \times [1 - 1/(1+6\%)^{38.10}] \\ &= 203.63(\text{元/平方米})\end{aligned}$$

2.8、地价修正

在成本逼近法计算中，由于土地取得费、土地开发费等是以区域平均状况为计算依据，本次评估考虑到待估宗地的个别性、特殊性，因此，需对待估宗地进行相关个别因素的修正。

个别因素修正表

单位: %

区域及个别因素修正																												
宗地编号	产业集聚状况			道路通达状况			距汽车货运站距离			周围土地利用类型			宗地面积			宗地形状			地形坡度			土地用途			基础设施状况			合计
	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	指标状况	优劣度	修正系数	
宗地 I	产业聚集较差	较差	-1.50%	通达度较差	较差	-1.50%	> 2.5KM	劣	-1.50%	农用地	较差	-1.50%	面积大小适合土地利用	一般	0	较规则	较优	1%	地形平坦	一般	0%	工业用地	优	2.5%	基础设施完善度较差	较差	-1.50%	-4.0%

待估宗地土地价格 = 203.63 × (1-4%) = 195.48(元/平方米)

(三)、评估结果的确定

根据以上评估过程，运用成本法测算出的土地价格与市场比较法法测算出的价格差异不大，均能客观反映市场价值，故采取市场比较法和成本逼近法的算术平均值作为待估宗地的最终地价。

土地估价结果确定表

序号	面积(m ²)	市场比较法		成本逼近法		最终确定地价 (元/m ²)
		评估结果(元/m ²)	权重	评估结果(元/m ²)	权重	
1	20808	194.64	0.5	195.48	0.5	195

八、 评估结果

经评估，河口县红河水泥有限公司列入评估范围的 1 宗土地使用权，面积 20808 平方米（31.21 亩），账面价值 119.87 万元，评估值 405.7560 万元，增值 285.89 万元，增值率 238.51%，增值主要原因为土地为稀缺不可再生资源，近年对土地资源的需求增大，导致土地价值攀升。

序号	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	宗地红线外三通红线 内场地平整	38.10	20808	195	405.7560
合计			20808		405.7560

九、 特别事项说明

河口县红河水泥有限公司前身为云南国资水泥红河有限公司的配套水泥粉磨项目。本次评估范围中的土地使用权，土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。河口县红河水泥有限公

公司及母公司拉法基瑞安（红河）水泥有限公司作出承诺，在本次交易后，按照经济行为的实施情况，将土地使用权证变更至对应的合法主体名下。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。拉法基瑞安（红河）水泥有限公司与河口县红河水泥有限公司已共同出具了产权声明书，承诺土地使用权为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。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

经成本法评估，河口县红河水泥有限公司申报评估资产账面价值 698.18 万元，评估价值为 710.89 万元，增值额 12.71 万元，增值率 1.82%。

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

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物类	422.68	260.49	-162.19	-38.37
2	机器设备类	155.63	44.65	-110.98	-71.31
3	土地使用权类	119.87	405.76	285.89	238.51
	合计	698.18	710.89	12.71	1.82

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 698.18 万元，评估价值为 710.89 万元，增值额 12.71 万元，增值率 1.82%。原因分析如下：

1、房屋建筑物类、机器设备类评估减值主要原因为：此次评估前提为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。

2、土地使用权增值的主要原因：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非持续使用资产回收价值的反映。

(四) 对评估基准日资产公允价值的反映。

(五) 评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

(六) 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。

(七) 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，产权持有单位为河口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：10000 万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2001 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：河口县红河水泥有限公司

公司注册号：532532000001530

公司注册地址：云南省红河州河口县南溪镇马多依下寨

法人代表：XIONG Guangwei

注册资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：2004 年 02 月 26 日

经营范围：水泥及建材产品、水泥添加剂、水泥包装袋，耐磨、耐热材料生产、销售；水泥生产相关技术咨询转让（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、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河口县红河水泥有限公司固定资产及土地使用权，为此需对所涉及的河口县红河水泥有限公司拥有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

本次评估的对象是河口县红河水泥有限公司拥有的固定资产及土地使用权。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为房屋建筑物 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，构筑物及其它辅助设施共计 10 项；机器设备 74 项；电子设备 64 项；土地使用权 1 宗。各类资产状况如下：

1、房屋建筑物共计 18 项，建筑面积 5,841.62 平方米，主要建成于 2004 年，账面原值 4,917,808.72 元，账面净值 2,686,912.40 元。其中砖混结构房屋 15 幢，建筑面积 2,952.62 平方米，主要为办公楼、职工宿舍和职工临时住房等；框架结构房屋 3 幢，建筑面积 2,889.00 平方米，为联合储库、包装成品库和机修房。上述房屋均未办理房屋所有权证。

2、构筑物及其他辅助设施 10 项，主要建成于 2004 年，账面原值

3,238,236.23 元，账面净值 1,539,877.06 元。主要为水泥库、贮水池、水井等生产辅助设施。

3、机器设备 74 项，主要购置于 2004-2010 年，账面原值 5,414,314.17 元，账面净值 1,544,639.62 元。主要为烘干机、水泥自动装车机、减速机、桥式抓斗起重机、水泥输送皮带机、水泥磨、10KV 配电线路以及供电、供水等配套设施。。

4、办公电子设备 64 项，账面原值 116,140.65 元，账面净值 11,685.64 元。主要是办公用电脑、空调等。

5、土地使用权 1 项，位于河口县南溪镇马多依下寨，原始入账价值 1,510,675.00 元，账面价值 1,198,670.02 元。土地证书号为红国用（2007）第 025 号，登记面积 20,808.00 平方米，出让工业用地，开发程度三通一平，土地取得日期为 2007 年 7 月 25 日，准用年限 2054 年 1 月 4 日。该宗土地证载使用权人为云南国资水泥红河有限公司，尚未变更为河口县红河水泥有限公司。

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

河口县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，河口县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，河口县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：本次清查的资产为河口县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：河口县红河水泥有限公司



法定代表（或被授权人）签字：

2015 年 12 月 1 日