北方国际合作股份有限公司拟对
内蒙古满都拉港务商贸有限公司增资
所涉及的内蒙古满都拉港务商贸有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估说明

中水致远评报字【2019】第070009号

（本评估说明共1册，本册为第1册）

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年四月二十五日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 2

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 3

第三部分 资产核实情况说明 4

一、评估对象与评估范围说明 4
二、资产核实总体情况说明 6
三、核实结论 9

第四部分 资产基础法评估说明 11

一、流动资产评估说明 11
二、投资性房地产评估说明 16
三、房屋建筑物评估说明 17
四、机器设备评估说明 26
五、在建工程—土建工程评估说明 39
六、无形资产—土地使用权评估说明 45
七、递延所得税资产评估说明 74
八、负债评估说明 75

第五部分 收益法评估的说明 78

一、本次收益法应用的情况介绍 78
二、我国经济发展分析及被评估单位所在行业分析 78
三、被评估企业基本情况 84
四、企业的历史绩效分析 86
五、价值类型及其定义 89
六、本次收益法的评估假设和限制条件 89
七、本次收益法的的具体形式 91
八、收益法评估预测及估算过程 93

第六部分 评估结论及其分析 102

一、评估结论 102
二、评估结论与账面值比较变动情况及原因分析 104

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门核准(备案)审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年四月二十五日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估企业共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估企业负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三部分 资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象和评估范围内容

本次评估对象是内蒙古满都拉港务商贸有限公司（以下或简称: “港务公司”）股东全部权益价值。

本项目评估范围为审计后的港务公司于评估基准日的全部资产和负债。于评估基准日2018年12月31日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后企业的资产总额账面值24,345.16万元，负债总额账面值为13,851.34万元，净资产账面值为10,493.82万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和其他流动资产；非流动资产包括投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产。

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付票据及应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债包括预计负债。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内全部资产和负债的账面价值如下表。

金额单位: 人民币万元

项　　目		账面价值
		A
流动资产合计	1	826.66
非流动资产合计	2	23,518.49
其中: 长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	64.17
固定资产	5	9,087.15
在建工程	6	8,090.88
无形资产	7	6,274.72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其中:无形资产-土地使用权	8	6,274.72
其他非流动资产	9	1.57
资产总计	10	**24,345.16**
流动负债	11	13,775.03
非流动负债	12	76.30
负债总计	13	**13,851.34**
净 资 产	14	**10,493.82**

(二)实物资产分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为投资性房地产、固定资产；固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。实物资产主要分布在办公及经营场所内。实物资产的特点如下:

1. 房屋建筑物类资产特点

房屋建（构）筑物共23项。为港务公司所拥有的1#储煤库、挡风墙、修理厂、生活区房屋、满都拉口岸物流园区煤炭御储装系统封闭仓库（2#煤棚）、内蒙古满都拉港务商贸有限公司物流园区低压配网配电室、10KV配变、发电机组等工程等，建筑面积共计73,590.30㎡。

2. 设备类资产特点

本次申报评估的机器设备共计155台（套），其中包括玻璃钢罐、蓄水罐、锅炉、苫布等设备；设备维护保养较好，运行正常；车辆共计3辆，主要为办公经营用的江铃宝典和哈弗H7等。车辆均正常使用；电子设备共计30台，包括计算机、复印机、打印机、监控等办公设备。申报的设备类实物资产分布在港务公司办公场所内。

(三)企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

1. 企业申报的无形资产——土地使用权共1项，为港务公司使用的位于内蒙古包头市达茂旗满都拉口岸西南6公里处的一宗工业用途国有土地使用权，土地使用权情况详见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	用地性质	面积(m^2)	账面价值
1	蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号	满都拉口岸物流园海关区监管场所	2017/7/31	工业用地	出让	607,713.00	62,747,172.71

（四）企业申报的表外资产的类型、数量;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业申报的评估范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

企业基准日各项资产及负债账面值经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

二、资产核实总体情况说明

(一)资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为房屋建筑物小组、机器设备小组、收益法小组等分别就企业的资产、负债及损益情况进行核实。

自2019年2月18日至2019年2月24日止，评估组对申报委估的资产进行了核实和现场勘察，现将情况说明如下。

(二) 资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员核实资产、申报历史及预测数据并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”和“收益法申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表评估申报表。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的生产业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 修改和完善收益法评估申报表并与相关部门人员进行交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业财务人员了解财务核算方法、向经营管理人员了解管理流程、向规划投资部门了解企业未来的发展规划情况、向市场管理部门了解市场情况、向人事管理部门了解企业人事管理方面的情况等。

5. 核实产权证明文件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对评估范围的房屋建筑物、车辆、设备、无形资产等资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

(三)核实的主要方法

在核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1. 实物性资产的核实方法

实物资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。

对房屋建筑物类资产的核实方法：主要以现场勘察为主，即根据企业提供的工程资料，对以下内容进行勘察：核对房屋的地址、坐落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。填写房屋现场勘察记录表。

对设备的核实，主要为①核查实物，即根据评估明细表所列项目，通过核实盘点，确认有无此设备，同时按设备上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月和申报信息是否完全一致；②产权核查，对一些价值较高的电子设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等确定产权依据；③调查了解设备的使用及维护状况。

对车辆的核实，我们取得车辆行驶证复印件，核实产权、购置日期和使用日期，并采用抽查的方式与行驶证原件和原始购置发票进行核对。然后向车辆管理人员了解车辆的已行驶里程数、使用和维护保养情况，并对全部车辆进行现场勘察。在对车辆核实中，我们还特别注意调查了解是否存在影响车辆使用性能的重大事故。

2. 无形资产的核实

对于土地使用权首先核实产权状况和土地性质，了解原始入账价值和摊销情况，然后到实地勘察土地状况，并调查核实地块位置、四至、地块形状、周边环境等情况。并对土地所处地块的土地使用权基准地价和市场价格水平进行调查了解。

3. 流动资产、负债核实情况

对非实物性非流动及流动资产和负债进行了核实:

(1)非实物性流动资产和非流动资产的核实：评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、相关业务合同、发询证函及部分调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(2)负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

4. 对损益类项目的核实和了解

(1) 对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

(2) 主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

(3) 税金及附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

(4) 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(5) 其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

(四)影响核实的事项及处理方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在以下影响核实的事项:

1.对隐蔽工程的核实，受客观条件所限，评估人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

除以上事项外，本次核实过程中评估人员未发现有影响资产核实的其他重大事项。

三、核实结论

评估人员经履行以上评估核实程序，评估人员对委估资产和相关负债情况有了全面的了解。评估基准日企业的资产负债表、利润表和现金流量表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计。核实结果与被评估单位所申报的资料一致，实物资产管理维护良好，可正常使用，得出以下相关企业核实结论:

（一）资产产权核实中发现的需要披露的情况

1.目前港务公司所有房屋均未取得房屋产权证，1#储煤棚、修理厂、监管库、地磅房2套、2#煤棚、3#煤棚、配电室、彩钢房等房屋占用土地为工业用地，土地权证编号为蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号，土地性质为出让，土地面积607,713.00平方米，未办理权证房屋具体情况见下表:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1#储煤库	钢结构	2013/9/1	m2	11,250.00
修理厂	彩钢	2012/12/1	m2	895.72
监管库	钢结构	2013/9/1	m2	206
地磅房2套	砖混	2012/9/21	m2	208
2#煤棚	钢结构	2018/8/1	m2	25998
3#煤棚	钢结构	2018/10/1	m2	26000
配电室	砖混	2017/11/1	m2	40.48
彩钢房	彩钢	2018/12/1	m2	12

2.经评估人员现场勘查并向被评估单位人员了解，港务公司生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地为从当地牧民处购置的牧草地，港务公司未提供其生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地来源的相关合同或者文件。而且该块土地的购置成本包

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

含在生活区房屋以及生活区围栏的原始成本中，地上附着物明细:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
生活区房屋	彩钢	2011/9/1	m2	2,195.00
生活区围栏	铁艺	2012/5/1	m	8,000.00

3.港务公司从当地牧民处租赁一处土地用于建设生活区厕所，根据港务公司与毕力格图签订的《土地临时使用补偿协议》，土地临时使用费叁万元，具体见明细表:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
生活区厕所	砖混	2012/9/21	㎡	200.00

（二）资产核实总体结论

1. 通过核实，评估人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。

2. 通过调查，评估人员对被评估单位的未来经营有了比较全面的认识。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一)评估范围

企业申报的流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款和其他流动资产。流动资产在评估基准日账面值如下所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	4,799,018.10
应收账款	1,060,542.96
其他应收款	68,837.61
其他流动资产	2,338,233.70
流动资产合计	**8,266,632.37**

(二)评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段:

第一阶段:准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解,向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式,按照资产评估规范的要求,指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段:现场调查核实阶段

核对账目:根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料,首先与企业的资产负债表核对,相应科目使之相符。然后与财务仓库台账核对,凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报,做到申报数据真实可靠。

第三阶段:评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机,建立相应电子文档。

2. 遵照资产评估准则的相关规定,采用重置成本法,确定其在评估基准日的评估值,编制相应的评估汇总表。

3. 提交流动资产的评估说明。

(三)评估说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 货币资金

本次申报评估的货币资金由银行存款组成，货币资金账面值为4,799,018.10元。

银行存款账面值4,799,018.10元，主要为该公司在农业银行达茂旗支行、建设银行包头固阳支行、满都拉信用合作联合社、建行包头分行营业室和信用合作联合社开设的银行存款账户。评估人员对银行存款账面值同银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜。以账面价值确定评估价值。

货币资金评估值为4,799,018.10元，评估无增减值。

2. 应收账款

应收账款账面余额为1,116,361.01元，坏账准备为55,818.05元，账面净额1,060,542.96元，核算的主要内容为应收场地使用服务费等。企业对应收账款计提坏账准备为:

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到100万元（含100万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）按组合计提坏账准备应收款项:

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	对单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分组合的应收款项	账龄分析法
关联方组合	对合并范围内关联方往来款项	根据历史损失率计提
信用保险项目组合	对世界银行项目、出口买方信贷项目以及中国出口信用保险公司提供信用保险项目的应收款项	根据历史损失率计提
个别组合	对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项	根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）		
其中：3个月以内	5	0
4-12个月	5	10
1至2年	10	30
2至3年	20	50
3至4年	50	80
4至5年	50	80
5年以上	100	100

B、对本公司合并范围内关联方的应收款项不计提坏账准备。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。评估人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收款评估值为1,060,542.96元，评估无增减值。

3. 其他应收款

其他应收款账面余额为75,933.23元，计提坏账准备为7,095.62元，账面净额68,837.61元，核算的内容为应收的保证金、员工保险、借款等。企业对应收账款计提坏账准备为:

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到100万元（含100万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）按组合计提坏账准备应收款项:

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账龄组合	对单项金额不重大的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分组合的应收款项	账龄分析法
关联方组合	对合并范围内关联方往来款项	根据历史损失率计提
信用保险项目组合	对世界银行项目、出口买方信贷项目以及中国出口信用保险公司提供信用保险项目的应收款项	根据历史损失率计提
个别组合	对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项	根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提

A、对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1年以内（含1年）		
其中：3个月以内	5	0
4-12个月	5	10
1至2年	10	30
2至3年	20	50
3至4年	50	80
4至5年	50	80
5年以上	100	100

B、对本公司合并范围内关联方的应收款项不计提坏账准备。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。评估人员认为本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为68,837.61元，评估无增减值。

4. 其他流动资产

其他流动资产账面值2,338,233.70元。是企业待抵扣的进项税额。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为2,338,233.70元，评估无增减值。

二、投资性房地产评估说明

1、评估范围

本次申报的投资性房地产位于内蒙古满都拉口岸生活区，尚未办理房屋所有权证，建筑面积合计731.67平方米，账面原值为961,350.89元，账面净值为641,701.72元。

2、房地产概况

委估房地产室内为：内门为彩钢门，部分为防盗门，塑钢窗 ，地砖地面，天棚吊顶。房屋内水、电设施齐全。截止评估基准日上述房产主要为蒙古国重型载货汽车司机租赁。

3、评估程序

1）收集资料及准备

根据港务公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行核对房屋的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物状况调查表”。

2）实地查勘

根据申报表进行现场实物盘点。对评估对象进行详尽的现场勘查，对房屋的结构型式、构件材质、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了房屋的相关资料，向房屋管理维护人员及使用部门了解房屋的使用及维护情况。

3）评估作价及报告

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房屋的具体情况，港务公司未提供其生活区房屋工程所占用土地来源，本次评估无法了解对该块详细情况，对该地上房屋及附着物按照保留账面价值，未进行评估。

4、评估方法

房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，由于港务公司未提供其生活区房屋所占用土地来源，本次评估无法了解对该块详细情况，对该地上房屋及附着物按照保留账面价值，未进行评估。

5、评估结果及评估增减值原因的分析

投资性房地产评估值为641,701.72元，与账面值相比无增减值。主要原因为：由于港务公司未提供其生活区房屋所占用土地来源，本次评估无法了解对该块详细情况，对该地上房屋及附着物按照保留账面价值，未进行评估。

三、房屋建筑物评估说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物共23项。为港务公司所拥有的1#储煤库、挡风墙、修理厂、生活区房屋、满都拉口岸物流园区煤炭御储装系统封闭仓库（2#煤棚）、内蒙古满都拉港务商贸有限公司物流园区低压配网配电室、10KV配变、发电机组等工程等，建筑面积共计72,858.63㎡。评估基准日经审计后的账面原值为96,708,238.47元，账面净值90,164,933.39元。

(二) 房屋建筑物类资产概况

1. 主要房屋建筑物分布状况

港务公司主要房产分布于内蒙古包头市达茂旗满都拉口岸物流园区内。

2. 房屋建筑物权属情况

①目前港务公司所有房屋均未取得房屋产权证，1#储煤棚、修理厂、监管库、地磅房2套、2#煤棚、3#煤棚、配电室、彩钢房等房屋占用土地为工业用地，土地权证编号为蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号，土地性质为出让，土地面积607,713.00平方米，未办理权证房屋具体情况见下表:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1#储煤库	钢结构	2013/9/1	m2	11,250.00
修理厂	彩钢	2012/12/1	m2	895.72
监管库	钢结构	2013/9/1	m2	206
地磅房2套	砖混	2012/9/21	m2	208
2#煤棚	钢结构	2018/8/1	m2	25998
3#煤棚	钢结构	2018/10/1	m2	26000
配电室	砖混	2017/11/1	m2	40.48
彩钢房	彩钢	2018/12/1	m2	12

②经评估人员现场勘查并向被评估单位人员了解，港务公司未提供其生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地来源，本次评估无法了解对该块详细情况，对该地上房屋及附着物按照保留账面价值，未进行评估，地上附着物明细:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
生活区房屋	彩钢	2011/9/1	m2	1,463.33
生活区围栏	铁艺	2012/5/1	m	8,000.00

③港务公司从当地牧民处租赁一处土地用于建设生活区厕所，根据港务公司与毕力格图签订的《土地临时使用补偿协议》，土地临时使用费叁万元，具体见明细表:

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
生活区厕所	砖混	2012/9/21	m2	200.00

3. 房屋建筑物结构、装修概况

港务公司的房屋建筑物建筑结构为钢结构、砖混结构和简易结构等。主要生活区厕所、地磅房、配电室等为砖混结构；1#储煤棚、2#储煤棚、3号储煤棚等为钢结构；修理厂、生活区房屋为简易结构。港务公司的房屋建筑物账面价值为原始建造价值，由建筑安装工程造价构成，包含装修费用。

砖混结构是指建筑物中竖向承重结构的墙采用砖或者砌块砌筑，构造柱以及横向承重的梁、楼板、屋面板等采用钢筋混凝土结构。也就是说砖混结构是以小部分钢筋混凝土及大部分砖墙承重的结构。砖混结构是混合结构的一种，是采用砖墙来承重，钢筋混凝土梁柱板等构件构成的混合结构体系。

钢结构是由钢制材料组成的结构，是主要的建筑结构类型之一。结构主要由型钢和钢板等制成的梁钢、钢柱、钢桁架等构件组成，并采用硅烷化、纯锰磷化、水洗烘干、镀锌等除锈防锈工艺。各构件或部件之间通常采用焊缝、螺栓或铆钉连接。

简易结构是指以砖简易砌筑或其它如木板、彩钢板做围护；屋顶是临时或简易材料为屋盖，如普通木檩条的瓦顶或石棉瓦等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

室外配套工程主要分为公共设施配套。包括基础设施工程、消防工程、配电工程、围栏、道路等。

4. 房屋建筑物使用状况

委估房屋建筑物处于正常使用状态，日常维护保养情况较好。

（三）评估程序

1. 收集资料及准备

根据港务公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物调查表”。

2. 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

3. 评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房屋建筑物的具体情况，采用成本法进行评估作价和撰写有关说明。

（四）评估方法

根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—不动产》的相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性。

根据委托方提供的有关资料，经过实地察看、市场调查研究可得:

①周边区域同类型建构筑物很少发生交易，房地产交易市场不活跃，故不适合采用市场法评估;

②周边区域相关生产类用房租赁市场不活跃，无法确定客观的房屋租金水平，故不适合采用收益法评估;

③委估房屋建筑物未来没有重新开发计划，故不适合采用假设开发法;

④委估建构筑物为企业日常办公、生产经营用建构筑物，属于为个别对象所用的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

专业用房，同时委估建筑物所在区域建筑市场和材料供应市场较完善，可取得合理的建筑成本和有关建设资料，具备采用成本法的条件，故适合采用成本法评估。

1. 成本法

根据搜集的建筑工程资料、投标文件和竣工结算资料，以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下:

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

A. 建安造价的确定

由于该建筑物相关资料较为齐备，采用预决算调整法。依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，参考《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017版）、《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017版）、《内蒙古市政工程预算定额》（2017版），并依据达茂旗2018年12月份造价信息、指导价等调整价差，计算得出建筑安装工程综合造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

序号	费用项目	取费基数	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	建安工程费	1.00%	财建[2016]504 号
2	施工监理服务费	建安工程费	2.00%	发改价格〔2015〕299 号
3	工程勘察设计费	建安工程费	2.85%	发改价格〔2015〕299 号
4	招投标管理费	建安工程费	0.05%	发改价格〔2015〕299 号
5	可行性研究费	建安工程费	0.42%	发改价格〔2015〕299 号
6	环境影响咨询费	建安工程费	0.26%	发改价格〔2015〕299 号
7	工程保险费	建安工程费	0.30%	有关工程保险的相关规定
	小计		6.88%	
8	城市基础设施配套费	建筑面积	20	内政发（1999）12 号
	小计		20	

C. 资金成本的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 =（建安造价 + 前期及其他费用）× 贷款利率 × 合理工期 ÷ 2

D．可抵扣增值税的确定

建安造价中可抵扣增值税1 = 建安造价/（1 + 增值税率）× 增值税率

前期费中可抵扣增值税2 = 建安造价 × (前期及其他费率-建设单位管理费率)/（1 + 增值税率）× 增值税率

（2）成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中:

理论成新率N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率N1 = 尚可使用年限/（尚可使用年限 + 已使用年限）× 100%

勘察成新率N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率N = 理论成新率N1 × 40% + 勘察成新率N2 × 60%

（3）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（五）评估结果

1．港务公司房屋建筑物评估结果如下表所示

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋建筑物类合计	96,708,238.47	90,164,933.39	102,432,566.35	87,339,046.17
固定资产-房屋建筑物	96,708,238.47	90,164,933.39	102,432,566.35	87,339,046.17
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-
固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-
减：房屋建筑物类固定资产减值准备		-		
房屋建筑物类净额合计	96,708,238.47	90,164,933.39	102,432,566.35	87,339,046.17

续表

科目名称	增减值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	5,724,327.88	-2,825,887.22	5.92	-3.13
固定资产-房屋建筑物	5,724,327.88	-2,825,887.22	5.92	-3.13
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-		
固定资产-管道及沟槽	-	-		
减：房屋建筑物类固定资产减值准备		-		
房屋建筑物类净额合计	5,724,327.88	-2,825,887.22	5.92	-3.13

2. 房屋建筑物类固定资产评估原值增值 5.92 %，评估净值减值 3.13 %。具体分析如下:

房屋建筑物评估原值增值的主要原因：①近期人工费、材料费、机械费的价格上涨；②账面原值中不包括资金成本，本次评估考虑了资金成本。

评估净值减值的主要原因：①房屋建筑物主要用于煤炭、矿石等产品的仓储物流活动，园区内长期受蒙古国重型载货汽车、物流运转的高负荷影响，造成资产使用频率较高，导致实际使用年限低于设计使用年限；②现场勘查过程中发现地基、墙面、屋面等部分有不同程度的沉降、损坏、脱落等现象，导致各项资产的勘查成新率低于年限成新率。

另外，经评估人员现场勘查并向被评估单位人员了解，港务公司生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地为从当地牧民处购置的牧草地，港务公司港务公司未提供其生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地来源的相关合同或者文件。而且该块土地的购置成本包含在生活区房屋以及生活区围栏的原始成本中。本次评估无法对该土地使用权及地上附着物进行评估，按照其账面价值确认。

（六）评估案例

案例一：2#煤棚（房屋建筑物明细表，第 22 项）

建筑总面积：25,998.00m2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑结构：钢结构

建成日期：2018 年 08 月

账面原值：54,793,776.70 元

账面净值：53,423,932.28 元

1. 房屋建筑物概况

2#煤棚于2018年08月建成，建筑结构为钢结构，建筑面积为25,998.00㎡；该房屋建筑物为港务公司仓储大棚，墙体为砖墙、彩钢板，外墙裙为涂料、乳胶漆，地面为水泥地面，屋面为彩钢板。

经现场勘察，委估房屋建筑物维护良好，正常使用，未发现明显有损于结构承载力的沉降等现象，内部装饰、墙屋面出现部分脱落、损坏等现象。

2. 重置全价

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

（1）建安造价

由于该建筑物相关资料较为齐备，采用预决算调整法。依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，参考《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017版）、《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017版）、《内蒙古市政工程预算定额》（2017版），并依据达茂旗2018年12月份造价信息、指导价等调整价差，计算得出建筑安装工程综合造价。

取费计算过程举例详见下表:

2#煤棚建筑工程造价取费计算表

序号	费用名称	取费说明	费率	费用金额
1	分部分项工程费	分部分项合计		48,132,070.85
2	措施项目工程费	措施项目合计		967,257.25
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		1,761,059.27
5	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险费+生育保险费		1,417,233.41
6	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	12.5	1,048,249.56
7	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	310,281.87
8	工伤保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	33,543.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	生育保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.3	25,157.99
10	住房公积金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	310,281.87
11	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	33,543.99
12	环境保护税			
13	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		50,860,387.37
14	税金	税前工程造价	10	5,086,038.74
15	工程造价	税前工程造价+税金		55,946,426.11

建安造价合计 = 55,946,426.11（元）

（2）前期费用及其他费用

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

序号	费用项目	取费基数	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	建安工程费	1.00%	财建[2016]504 号
2	施工监理服务费	建安工程费	2.00%	发改价格〔2015〕299 号
3	工程勘察设计费	建安工程费	2.85%	发改价格〔2015〕299 号
4	招投标管理费	建安工程费	0.05%	发改价格〔2015〕299 号
5	可行性研究费	建安工程费	0.42%	发改价格〔2015〕299 号
6	环境影响咨询费	建安工程费	0.26%	发改价格〔2015〕299 号
7	工程保险费	建安工程费	0.30%	有关工程保险的相关规定
	小计		6.88%	
8	城市基础设施配套费	建筑面积	20	内政发（1999）12 号
	小计		20	

前期及其他费用 = 55,946,426.11 × 6.88% + 25,998.00 × 20.00

= 3,849,114.12 + 519,960.00

= 4,369,074.12（元）

（3）资金成本

以被评估单位整体作为一个独立的建设项目为前提，参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期为 1 年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 4.35%计算资金成本，则:

资金成本 =（建安工程造价 + 前期费用及其他费用）× 贷款利率 × 合理工期 × 1/2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=（55,946,426.11 + 4,369,074.12）× 4.35% × 1 × 1/2

= 1,311,862.13（元）

（4）可抵扣增值税的计算

建安造价中可抵扣增值税 1 = 55,946,426.11/（1 + 10%）× 10% = 5,086,038.74（元）

前期及其他费中可抵扣增值税 2 = 55,946,426.11 ×（6.88% − 1.00%）/1.06 × 6% = 186,206.60（元）

（5）重置价值的计算

重置全价 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

= 55,946,426.11 + 4,369,074.12 + 1,311,862.13 − 5,086,038.74 − 186,206.60

= 56,355,100.00（元）（百位取整）

3. 综合成新率的确定

（1）理论成新率的确定

该房屋建筑物于 2018 年 08 月竣工，至评估基准日已使用 0.40 年，该房屋建筑物为生产用钢结构，其经济寿命年限为 40 年，土地截止日期 2063 年 10 月 08 日，土地剩余年限 44.80 年。评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，根据孰短原则取房屋建筑物尚可使用年限为 39.60 年。

理论成新率 = 尚可使用年限/（尚可使用年限 + 已使用年限）× 100%

= 39.60/（39.60 + 0.40）× 100%

= 99%（取整）

（2）现场勘察成新率的确定

该房屋建筑物日常有专业人员维护，经勘查处于正常使用状态；经资产评估专业人员与公司有关技术人员现场勘查评定的现场勘察成新率为 91%，具体见下表：

项目		现场勘查情况	标准分	勘察分
结构部分	基础	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	30	27
	柱	有足够承载能力，连接牢固，墙体无剥落	25	24
	梁	有足够承载能力，连接牢固，墙体无剥落	20	19
	板	有足够承载能力，连接牢固，墙体无剥落	15	13
	承重墙	节点完好	10	9
	小计	结构合计×权重（0.7）	100	**92**
装	屋面	不渗漏保温隔热效果基本完好	30	28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

修装饰部分	门、窗	外观完好，配件齐全，开关灵活	20	18
	外墙	完好，抹灰层部分脱落	10	7
	内墙	较好，无明显变形下垂，墙漆脱落	15	11
	顶棚	基本完整牢固	10	9
	楼地面	完好	15	14
	小计	装修合计×权重（0.2）	100	**87**
设备部分	给排水	管道通畅	20	19
	卫生	管道通畅	20	19
	采暖	使用正常	20	19
	电器照明	开关灵活、绝缘良好、部分部件受损	20	19
	通风	使用正常	20	19
	小计	设备合计×权重（0.1）	100	**95**
勘察成新率 = 结构合计×权重 + 装修合计×权重 + 设备合计×权重				91

（3）综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

= 99% × 40% + 91% × 60%

= 94%（取整）

4. 评估值的确定

评估值 = 56,355,100.00 × 94%

＝52,973,794.00（元）

四、机器设备评估说明

（一）设备基本情况

纳入本次评估范围内的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备，评估基准日经审计后的账面原值合计 3,505,200.30 元，账面净值合计 706,568.29 元，未计提减值准备。具体见下表:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	3,505,200.30	706,568.29
固定资产-机器设备	518,150.47	267,242.38
固定资产-车辆	314,575.48	228,749.95
固定资产-电子设备	2,672,474.35	210,575.96
减：设备类固定资产减值准备	-	-
设备类净额合计	3,505,200.30	706,568.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）设备概况

企业主要的设备类资产是机器设备、车辆和电子设备。分布在位于内蒙古包头市达茂旗满都拉口岸物流园区内。

本次申报评估的机器设备共计155台（套），其中包括玻璃钢罐（2）、蓄水罐、锅炉、苫布等设备；设备维护保养较好，运行正常；车辆共计3辆，主要为办公经营用的江铃宝典和哈弗H7等。车辆均正常使用；电子设备共计30台，包括计算机、复印机、打印机、监控等办公设备，使用状况正常。

委估设备主要分布在厂区内的各部门场所，港务公司有严格的设备管理制度，有专门机构进行设备管理、维护和保养，通过资产评估专业人员现场勘查和向委托人专业人员调查了解，设备状况良好，能满足生产要求。车辆有专人管理，经现场勘查并向车辆管理人员咨询，车辆运行正常。电子设备主要包括电脑、打印机、监控等办公用设备，经现场勘查设备使用正常。

（三）评估过程

资产评估专业人员于2019年02月18日至2019年02月24日对申报评估的机器设备类资产进行了核实和现场勘察工作。

1. 核实工作

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，资产评估专业人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

（2）资产评估专业人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

（3）现场清点设备，资产评估专业人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的核实方法进行现场勘察，原则为覆盖各类、典型勘查。查阅了主要设备的运行日志、使用说明书等技术资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况。查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，以充分了解设备的历史变更及目前技术运行情况。

（4）对重点及主要设备等进行了重点详细勘查，对一般设备按申报明细表进行抽查，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

（5）根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

章，作为评估的依据。

（6）对评估范围内的车辆产权进行核查，如：核实车辆行驶证、购车发票等。

2. 评定估算

（1）根据本次评估目的，设备评估主要采用成本法。

（2）对于成本法我们通过查阅主要设备的订货合同、发票，查询《2018年机电产品报价手册》中设备价格并向设备厂家及商家电话咨询了目前同型设备的市场售价，在此基础上确定重置全价。

（3）重点设备的成新率采用现场勘察调整和年限法来综合确定。

（4）对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

3. 评估汇总

（1）经过以上评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、其他费用、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

（2）在经审查修改的基础上，编辑并汇总机器设备、车辆和电子设备等评估明细表。

4. 撰写说明

按中国资产评估协会颁发的《资产评估执业准则——机器设备》的相关要求，编制资产评估说明。

（四）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1. 重置全价的确定

1.1机器设备重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税，得出不含税重置全价。

增值税一般纳税人，根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】第170号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

〔2018〕32号）规定，本次评估时设备重置成本的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用均按不含增值税价格计算。另外，对委估设备中不需要单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已在房屋建筑中的机器设备，在本次评估中不考虑设备基础费用。

根据委估企业设备类资产的特点，对于购置价高、需安装调试的设备，在评估计算过程中考虑了前期及其他费用和资金成本；对于零星采购的小型设备，购置价较低、基本上不需要安装，不再考虑前期及其他费用和资金成本。

计算公式为:

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①设备购置价

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用,确定设备的现行市场价格;

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

本次评估设备购置价格采用不含税购置价。

②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计取运杂费。

③安装调试费

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》并根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④设备基础费

对委估设备中不需要单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已在房屋建筑中的机器设备，在本次评估中不考虑设备基础费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次评估范围内的机器设备基础费用在土建中考虑，不再计算基础费。

⑤前期及其他费用

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

前期及其他费用计算表

序号	费用项目	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	1.00	财建[2016]504 号
2	施工监理服务费	2.00	发改价格〔2015〕299 号
3	工程勘察设计费	2.85	发改价格〔2015〕299 号
4	招投标管理费	0.05	发改价格〔2015〕299 号
5	可行性研究费	0.42	发改价格〔2015〕299 号
6	环境影响咨询费	0.26	发改价格〔2015〕299 号
7	工程保险费	0.30	有关工程保险的相关规定
	小计	6.88	

⑥资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和前期及其他费用，根据合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期。贷款利率根据评估基准日中国人民银行公布的贷款利率确定，资金按均匀投入考虑，即:

资金成本 =（设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 前期及其他费用）× 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

1.2车辆重置全价

车辆的重置全价，根据车辆市场信息及其他近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费。

重置全价 = 现行不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等

1.3电子设备重置全价

电子设备的购置价主要通过市场调研和询价确定。通常商家送货上门，且多数电

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

子设备购置时间较短，即购即用，不需要专门安装。故重置时不计运杂费和安装调试费，直接由购置价确定重置全价。即

重置全价=购置价（不含税）

2. 综合成新率的确定

2.1机器设备成新率

机器设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其成新率，即:

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

（1）理论成新率

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下:

成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

或

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

（2）现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

（3）综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%，60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

2.2车辆成新率

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即:

年限成新率=（1-2/经济使用年限）^{已使用年限}×100%

里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）／规定行驶里程×100%

理论成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

车辆考虑经济使用年限为15年。理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

2.3电子设备成新率

采用年限法确定成新率。

成新率 =（1－已使用年限/经济使用年限）× 100%

或成新率 = 尚可使用年限/（已使用年限 + 尚可使用年限）× 100%

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（五）评估案例

案例一：玻璃钢罐（2）（机器设备评估明细表，第1项）

1. 设备概况

设备型号：100T

购置日期：2017年06月23日

启用日期：2017年06月23日

数　量：1套

账面原值：151,237.85元

账面净值：108,165.29元

该玻璃钢罐为生活区饮水用的容器，容量为100T，深埋于生活区门口地下，经现场勘查未见明显异常。

2. 评估方法

对该玻璃钢罐的评估采用成本法，计算公式:

评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

①设备购置价的确定

依据该设备订购合同和该类设备的市场行情等相关资料，通过向该设备的生产厂

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

家询价了解，确定该设备在评估基准日的含税购置价为150,000.00元。

②运杂费的确定

根据生产厂家与设备安装所在地的距离，本次运杂费由厂家负责，故不单独计取运杂费。

③安装调试费的确定

根据生产厂家的协议，设备购置价中包含安装调试费，故不单独计取安装调试费。

④设备基础费的确定

该设备的设备基础费在土建工程中考虑，故不单独计取设备基础费。

⑤前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

前期及其他费用计算表

序号	费用项目	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	1.00	财建[2016]504号
2	施工监理服务费	2.00	发改价格〔2015〕299号
3	工程勘察设计费	2.85	发改价格〔2015〕299号
4	招投标管理费	0.05	发改价格〔2015〕299号
5	可行性研究费	0.42	发改价格〔2015〕299号
6	环境影响咨询费	0.26	发改价格〔2015〕299号
7	工程保险费	0.30	有关工程保险的相关规定
	小计	6.88	

前期及其他费用 =（150,000.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00）× 6.88%

= 10,320.00（元）

⑥资金成本的确定

参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期为1年，评估基准日同期贷款利率为4.35%，建设资金视均匀投入，则:

资金成本 =（设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 工程前期及其他费用）× 贷款利率 × 合理工期/2

=（150,000.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 + 10,320.00）× 4.35% × 1/2

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

= 3,486.96（元）

⑦可抵扣增值税

设备购置价中包含的可抵扣增值税1 = 设备购置价/1.16 × 16% = 150,000.00/1.16 × 16% = 20,689.66（元）

前期及其他费用中包含的可抵扣增值税2 =（设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费）×∑前期及其他费用中可抵扣项目费率 ÷1.06 × 6% = 建安工程费 ×（勘察设计费费率 + 可行性研究费费率 + 环评费费率 + 工程监理费费率 + 工程招标代理服务费费率 + 其他费费率）÷1.06 × 6%

=（150,000.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00）× 5.88% ÷1.06 × 6% = 499.25（元）

可抵扣增值税合计 = 20,689.66 + 499.25 = 21,188.91（元）

因此，重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

= 150,000.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 + 10,320.00 + 3,486.96 − 21,188.91

= 142,600.00（元）（百位取整）

（2）综合成新率的确定

采用综合法确定成新率其计算公式为:

综合成新率 = 年限法成新率 × 0.4 + 打分法成新率 × 0.6

① 年限法成新率N1

该玻璃钢罐于2017年6月购置并投入使用，截止评估基准日，该设备已使用1.52年，该设备的经济寿命为10年，则:

成新率 =（1 − 实际已使用年限/经济使用年限）× 100%

=（1 − 1.52/10）× 100%

= 85%（取整）

②现场勘察成新率N2

通过现场勘察鉴定，并向设备管理及使用人员了解，得知该设备投入使用后，工作正常。现场勘察情况详见下表:

现场勘察情况表

序号	设备部件	技术状态	标准分	评估分值
1	主体	该设备工作正常，无变形，无泄漏。	30	26
2	基础	基础未见明显异常，使用正常。	20	18
3	辅助设施	未见明显异常。	20	16

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	外观	外观无损伤。	20	16
5	其他	未见明显异常	10	9
	合计		100	85

故：现场勘察成新率确定为85%（取整）。

③综合成新率N

综合成新率N = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

= N1 × 40% + N2 × 60%

= 85% × 40% + 85% × 60%

= 85%（取整）

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 142,600.00 × 85%

= 121,210.00（元）

案例二：哈弗牌CC6470GM00（车辆评估明细表，第3项）

1. 车辆概况

车辆名称：哈弗牌CC6470GM00

车辆牌照：蒙B28U30

生产厂家：哈弗公司

购置日期：2018年01月24日

启用日期：2018年01月24日

账面原值：166,176.92元

账面净值：129,990.52元

数　　量：1辆

产品名称:	哈弗牌CC6470GM00型多用途乘用车		
公告批次:	300	总质量:	2508
额定质量:		整备质量:	1930,1978
最高车速:	205(km/h)	接近离去角(°):	20/28,20/27
前悬/后悬:	956/894	前排乘客(人):	
弹簧片数:	-/-	燃料种类:	汽油
轮胎数:	4	轮胎规格:	235/55R19,255/45R20
前轮距:	1645,1635	后轮距:	1596,1586
轴数:	2	轴距:	2850
免检:	是	燃油达标:	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

环保:	否	免征:	否
外形尺寸(mm):	4700/1925/1718		
发动机厂商:	发动机型号:	发动机排量(ml):	发动机功率(k):
长城汽车股份有限公司	GW4C20A	1967	170

2. 重置全价计算

重置全价 = 汽车不含税售价 + 车辆购置税 + 其他费用

根据网上报价，在评估基准日，该款车的含税购置价为170,000.00元，不含税价格为146,551.72元。

车辆购置税 = 170,000.00÷1.16 × 10%

= 14,655.17（元）

其他费用：牌照费用在当地约为500.00元。

重置全价 = 不含税购置价 + 汽车购置税 + 其他费用

= 146,551.72 + 14,655.17 + 500.00

= 161,700.00（元）（百位取整）

3. 成新率的计算

（1）理论成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，该车辆属于非营业性车辆，其使用年限不作要求，行驶里程达到60万公里国家引导报废。

该车经济耐用年限为15年，已使用年限为0.9年，则年限法成新率为:

使用年限成新率 =（1 − 2/15）$^{0.9}$ × 100% = 88%（取整）

该车已行驶44,500.00公里。其里程成新率为:

行驶里程成新率 =（600,000.00 − 44,500.00 ）÷600,000.00 × 100%

= 93%（取整）

理论成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

= Min（88%，93%）

= 88%（取整）

（2）勘察调整

经资产评估专业人员现场对车辆勘查，发动机声音正常，动力输出正常，变速器传动轴正常；车架底盘无明显裂纹、变形、损坏，车胎正常，无漏油；转向及各种仪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表正常；制动正常，性能良好；表面光泽较差，无明显磨损，维护较好，未发现需调整事项。

（3）综合成新率

综合成新率 = 理论成新率

= 88%（取整）

综上所述，确定车辆成新率为88%。

4. 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 161,700.00 × 88%

= 142,296.00（元）

案例三：笔记本电脑（电子设备评估明细表，第2项）

1. 设备概况

设备名称：笔记本电脑

规格型号：E470

购置日期：2017年05月10日

启用日期：2017年05月10日

账面原值：7,692.31元

设备数量：2台

主要参数：

CPU系列：英特尔 酷睿i3 7代系列

CPU型号：Intel 酷睿i3 7100U

CPU主频：2.4GHz

核心/线程数：双核心/四线程

三级缓存：3MB

核心架构：Kaby Lake

制程工艺：14nm

内存容量：4GB（4GB × 1）

触控屏：不支持触控

屏幕尺寸：14英寸

显卡类型：核芯显卡

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

显卡芯片：Intel GMA HD（集成于处理器）

无线网卡：支持802.11a/b/g/n无线协议

有线网卡：1000Mbps以太网卡

2. 重置全价的确定

经向网上询价，该电子设备含税售价为3,799.00元/台，设备厂家承担设备运杂、安装费。设备数量为2台，故不含税重置全价 = 3,799.00 × 2/1.16 = 6,600.00（元）（百位取整）

3. 成新率的确定

该电子设备的经济寿命年限为5年，截止评估基准日已使用1.60年。

则年限成新率 =（经济寿命年限－已使用年限）／ 经济寿命年限 × 100%

=（5－1.60）／5 × 100%

= 68%（取整）

4. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 年限成新率

= 6,600.00 × 68%

= 4,488.00（元）

（六）评估结果及增减值原因分析

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
设备类合计	3,505,200.30	706,568.29	3,320,600.00	2,551,872.00
固定资产-机器设备	518,150.47	267,242.38	490,400.00	333,952.00
固定资产-车辆	314,575.48	228,749.95	304,900.00	258,288.00
固定资产-电子设备	2,672,474.35	210,575.96	2,525,300.00	1,959,632.00
减：设备类固定资产减值准备		-		
设备类净额合计	3,505,200.30	706,568.29	3,320,600.00	2,551,872.00

续表

科目名称	增减值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值
设备类合计	-184,600.30	1,845,303.71	-5.27	261.16
固定资产-机器设备	-27,750.47	66,709.62	-5.36	24.96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

固定资产-车辆	-9,675.48	29,538.05	-3.08	12.91
固定资产-电子设备	-147,174.35	1,749,056.04	-5.51	830.61
减：设备类固定资产减值准备		-		
设备类净额合计	-184,600.30	1,845,303.71	-5.27	261.16

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

增减值主要原因分析如下:

1. 设备类资产原值减值184,600.30元，减值率5.27%。主要是由于以下原因综合引起:

（1）机器设备原值减值的主要原因为机器设备购置日期久远，近年来部分定型设备购置价较原始购置价降低;

（2）车辆原值减值的主要原因为评估基准日车辆购置价较购买时有所降低，造成评估原值减值;

（3）电子设备原值减值的主要原因为由于技术的进步，电子设备的购置价格不断下降引起评估原值减值。

2. 设备类资产净值增值1,845,303.71元，增值率261.16%。主要是由于以下原因综合引起:

（1）机器设备净值增值的主要原因为经济寿命年限高于企业会计的折旧年限;

（2）车辆净值增值的主要原因为车辆的经济使用年限高于企业会计的折旧年限;

（3）电子设备净值增值的主要原因为电子卡口、监控等设备的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限。

五、在建工程—土建工程评估说明

（一）概况

根据港务公司提供的在建工程清查评估明细表，列入本次评估范围的在建工程为在建工程—土建工程，共19项，评估基准日经审计后的账面值为80,908,832.76元。 包括煤炭卸储装系统封闭煤炭堆场3#煤棚、安全监测监控系统、园区道路及管网建设项目围栏护坡工程施工一二标段、满都拉园区基础设施工程、园区围栏和加高围栏工程、海关监管区专场区硬化工程等工程项目。

3#煤棚、彩钢房截至评估基准日尚未办理房屋所有权证，占用土地为工业用地，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地权证编号为蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号，土地所有权人为港务公司，使用用途为工业用地，性质为出让。

（二）现场查勘情况

1. 核对原始资料：根据资产占有方提供的评估明细表，对在建工程进行了核对，核实资产评估明细表中数据与财务报表在建工程账面数量是否一致，了解在建项目的主要内容和资产状况。检查资产评估明细表各项内容填写情况，对明细表填写不符合评估要求之处与企业有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2. 现场勘察：资产评估专业人员根据企业提供的清查评估明细表，了解、查阅相关的立项文件、投资规模、开工日期、预计完工日期，根据申报的在建工程项目，了解、审查其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性，现场实地勘察在建工程的形象进度，核实是否按照合同条款执行。经了解，委估在建工程为港务公司项目建设的工程项目等。

（三）评估方法

首先根据企业提供的申报明细表了解在建工程的申报内容并进行现场核实工作，了解评估基准日工程现状、付款情况、未来建设计划，收集相关资料及文件。

经核实，上述项目部分工程尚未完工，施工期与评估基准日较近，人工、材料、机械价格与市场价格变化不大，对于未完工的工程本次以核实后的账面值作为评估值；对于已完工的工程，本次采用成本法进行评估。

1. 成本法

根据搜集的建筑工程资料、投标文件和竣工结算资料，以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

（1）重置全价

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

A．建安造价的确定

由于该建筑物相关资料较为齐备，采用预决算调整法。依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，参考《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017版）、《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017版）、《内蒙古市政工程预算定额》（2017

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

版），并依据达茂旗2018年12月份造价信息、指导价等调整价差，计算得出建筑安装工程综合造价。

B．前期及其他费用的确定

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

序号	费用项目	取费基数	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	建安工程费	1.00%	财建[2016]504号
2	施工监理服务费	建安工程费	2.00%	发改价格〔2015〕299号
3	工程勘察设计费	建安工程费	2.85%	发改价格〔2015〕299号
4	招投标管理费	建安工程费	0.05%	发改价格〔2015〕299号
5	可行性研究费	建安工程费	0.42%	发改价格〔2015〕299号
6	环境影响咨询费	建安工程费	0.26%	发改价格〔2015〕299号
7	工程保险费	建安工程费	0.30%	有关工程保险的相关规定
	小计		6.88%	
8	城市基础设施配套费	建筑面积	20	内政发（1999）12号
	小计		20	

C．资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=（建安造价+前期及其他费用）×贷款利率×合理工期÷2

D．可抵扣增值税的确定

建安造价中可抵扣增值税1=建安造价/（1+增值税率）×增值税率

前期费中可抵扣增值税2=建安造价×(前期及其他费率-建设单位管理费率)/（1+增值税率）×增值税率

（2）成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中:

理论成新率N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理论成新率N1 = 尚可使用年限/（尚可使用年限 + 已使用年限）× 100%

勘察成新率N2：通过资产评估专业人员对各建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率N = 理论成新率N1 × 40% + 勘察成新率N2 × 60%

（3）评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（四）评估结果及增减值原因分析

经过评估，在建工程-土建工程评估值为79,271,375.08元，评估减值1,637,457.68元，减值率为2.02%。评估减值的主要原因是部分工程为房屋建筑物、构筑物的附属工程及零星工程，本次在房屋建筑物中评估，在建工程中评估为零。

（五）评估案例

案例一：铁艺大门、安全岛及道路硬化（在建工程-土建工程明细表，第6项）

建筑结构：钢筋混凝土结构

建成日期：2018年10月

账面价值：571,697.91元

1. 建筑物概况

铁艺大门、安全岛及道路硬化于2018年10月建成，建筑结构为钢筋混凝土结构；该建筑物为港务公司门口工程。

经现场勘察，委估房屋建筑物维护良好，正常使用，未发现明显有损于结构承载力的沉降等现象，未出现明显脱落，损坏等现象。

2. 重置全价

重置全价 = 建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

（1）建安造价

由于该建筑物相关资料较为齐备，采用预决算调整法。依据原竣工资料所确定的各分部分项工程量，参考《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017版）、《内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

蒙古通用安装工程预算定额》（2017版）、《内蒙古市政工程预算定额》（2017版），并依据达茂旗2018年12月份造价信息、指导价等调整价差，计算得出建筑安装工程综合造价。

取费计算过程举例详见下表:

工程造价取费计算表

序号	费用名称	取费说明	费率	费用金额
1	分部分项工程费	分部分项合计		530,720.20
2	措施项目工程费	措施项目合计		18,440.42
3	其他项目费	其他项目合计		
4	规费	社会保险费+住房公积金+水利建设基金+环境保护税		33,573.95
5	社会保险费	养老失业保险+基本医疗保险+工伤保险费+生育保险费		27,019.04
6	养老失业保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	12.5	19,984.50
7	基本医疗保险	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	5,915.41
8	工伤保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	639.50
9	生育保险费	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.3	479.63
10	住房公积金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	3.7	5,915.41
11	水利建设基金	分部分项人工费+组织措施人工费+技术措施人工费	0.4	639.50
12	环境保护税			
13	税前工程造价	分部分项工程费+措施项目工程费+其他项目费+规费		582,734.57
14	税金	税前工程造价	10	58,273.46
15	工程造价	税前工程造价+税金		641,008.03

建安造价合计 = 641,008.03（元）

（2）前期费用及其他费用

工程前期及其它费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询费、环境影响咨询费等；按照《财建〔2016〕504号》、《发改价格〔2015〕299号》等政府相关规定的标准进行计算收取。包括的内容及取费标准见下表:

序号	费用项目	取费基数	费率（%）	依据(文号)
1	项目建设管理费	建安工程费	1.00%	财建[2016]504 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	施工监理服务费	建安工程费	2.00%	发改价格〔2015〕299号
3	工程勘察设计费	建安工程费	2.85%	发改价格〔2015〕299号
4	招投标管理费	建安工程费	0.05%	发改价格〔2015〕299号
5	可行性研究费	建安工程费	0.42%	发改价格〔2015〕299号
6	环境影响咨询费	建安工程费	0.26%	发改价格〔2015〕299号
7	工程保险费	建安工程费	0.30%	有关工程保险的相关规定
	小计		6.88%	
8	城市基础设施配套费	建筑面积	20	内政发（1999）12号
	小计		20	

前期及其他费用 = 641,008.03 × 6.88%

= 44,101.35（元）

（3）资金成本

以被评估单位整体作为一个独立的建设项目为前提，参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2016）及委估资产建设规模确定合理工期为 1 年，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 4.35%计算资金成本，则:

资金成本 =（建安工程造价 + 前期费用及其他费用）× 贷款利率 × 合理工期 × 1/2

=（641,008.03 + 44,101.35）× 4.35% × 1 × 1/2

= 14,901.13（元）

（4）可抵扣增值税的计算

建安造价中可抵扣增值税 1 = 641,008.03/（1 + 10%）× 10% = 58,273.46（元）

前期及其他费中可抵扣增值税 2 = 641,008.03 × 5.88%/1.06 × 6% = 2,133.47（元）

（5）重置价值的计算

重置全价 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 − 可抵扣增值税

= 641,008.03 + 44,101.35 + 14,901.13 − 358,273.46 − 2,133.47

= 639,600.00（元）（百位取整）

3. 综合成新率的确定

（1）理论成新率的确定

该建筑物于 2018 年 10 月竣工，至评估基准日已使用 0.20 年，该房屋建筑物为钢筋混凝土结构，其经济寿命年限为 20 年。评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，尚可使用年限为 19.80 年。

理论成新率 = 尚可使用年限/（尚可使用年限 + 已使用年限）× 100%

= 19.80/（0.20 + 19.80）× 100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

= 99%（取整）

（2）现场勘察成新率的确定

该房屋建筑物日常有专业人员维护，经勘查处于正常使用状态；经资产评估专业人员与公司有关技术人员现场勘查评定的现场勘察成新率为99%，具体见下表：

项目	现场勘查情况	标准分	勘察分
基础	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	30	30
楼地面	基本完好	20	19
给排水	管道通畅	20	20
设备	开关灵活、绝缘良好	20	20
其他	使用正常	10	10
合计		**100**	**99**

（3）综合成新率的确定

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

= 99% × 40% + 99% × 60%

= 99%（取整）

4. 评估值的确定

评估值 = 639,600.00 × 99%

＝633,204.00（元）

六、无形资产—土地使用权评估说明

（一）评估对象

本次评估对象为港务公司使用的位于内蒙古包头市达茂旗满都拉口岸西南6公里处的一宗工业用途国有土地使用权，土地使用权情况详见下表。

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	用地性质	面积(m^2)	账面价值
1	蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号	满都拉口岸物流园海关区监管场所	2017/7/31	工业用地	出让	607,713.00	62,747,172.71

1. 土地登记状况

依据产权持有人提供的《不动产权证书》影印件，土地权证编号为蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号，土地使用权人为港务公司，位于内蒙古包头市达茂旗满都拉口岸西南6公里处，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2063年10月08日，证载使用权面积为607,713.00平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权人为港务公司，土地使用权类型为出让，宗地1工业用地至评估基准日待估宗地土地剩余使用年限为44.80年，至评估基准日待估该宗地未设立抵押权等他项权利。

3. 土地利用状况

评估基准日待估工业用地用于港务公司厂区的建设。宗地外“三通”，宗地内场地平整。

（二）地价影响因素分析

（1）一般因素

1. 城市资源状况

达尔罕茂明安联合旗位于北纬41°20′至42°40′、东经109°16′至111°25′。东与四子王旗毗邻，南与武川、固阳两县相连，西与乌拉特中旗交界，北与蒙古国接壤，国境线长88.6千米。达尔罕茂明安联合旗总面积18177平方千米。

达尔罕茂明安联合旗大宗药材有甘草、黄芪等。野生珍奇动物有蒙古野驴、黄羊等；禽类有鹰、百灵鸟等。

达尔罕茂明安联合旗探明的金属、非金属矿藏达32种之多，境内有近20亿吨的铁矿、56亿吨的褐煤、20亿吨的石灰石、2.7亿吨的磷矿，还有储量可观的稀土、金、锰、铜、萤石等矿产资源。

达尔罕茂明安联合旗风能和太阳能开发前景广阔，年平均有效风速时数6000小时以上，风能资源总储量达3181万千瓦；年均日照时数为3100小时，年太阳辐射总量每平方米6000焦耳以上。农牧业资源丰富，有1.66万平方千米天然草牧场和120万亩耕地。

2.地形地貌

达尔罕茂明安联合旗地处大青山西北内蒙古高原地带，地势南高北低，缓缓向北倾斜。南部属丘陵区，中、西有低山陡坡，北部属高平原台地，间有开阔原野，平均海拔1367米。最高点为哈布特盖吉苏敖包，海拔1846米，最低点为腾格淖尔，海拔1058米。主要山脉有文公山、白云鄂博、哈拉敖包、巴什哈拉敖包、巴特尔敖包等。

3.水文、气候

达尔罕茂明安联合旗有腾格淖尔、乌兰淖尔、赛打不苏、哈拉淖尔、呼和淖尔和图古木淖尔6个水系。河淖面积6800平方千米，主要河道有9条，总长742.6千米。艾不

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

盖河是达尔罕茂明安联合旗最长的河流，全长154千米，注入腾格淖尔。其它主要河流有塔尔浑河、查干布拉河、开令河、乌兰苏木河、塔布河、讨来图河、乌兰伊更河、阿固其高勒河、扎达盖河等，总流域面积13938平方千米，百灵庙镇以南为产流区，主要湖泊有腾格淖尔、哈日淖尔、赛打不苏等。河网密度约0.8千米/平方千米，多日平均径流量150万立方米。

达尔罕茂明安联合旗地处中温带，又深居内陆腹地，大陆性气候特征十分显著，属中温带半干旱大陆性气候。冬季漫长寒冷，春季干旱风沙多，夏季短促凉爽。寒暑变化强烈，昼夜温差大，降雨量少，而且年际变化悬殊，无霜期短，蒸发量大，大风较多，日照充足，有效积温多。30年平均气温4.2℃。极端最低气温-39.4℃，极端最高气温38.0℃。最长无霜期217天，最短无霜期95天。年平均降水量256.2毫米，且多集中于7、8两月，年最多降水量425.2毫米，年最少降水量142.6毫米，一日最大降水量90.8毫米。年平均蒸发量为2526.4毫米。

4. 战略规划与产业结构

过去一年，我们在旗委的坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深入学习贯彻党的十九大精神和习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示精神，坚持稳中求进工作总基调，践行新发展理念，落实高质量发展要求，坚定信心、沉着应对，团结一心、砥砺奋进，经济社会保持健康稳定的发展态势。全年地区生产总值同比增长3.7%；社会消费品零售总额增长6.2%；城镇和农村牧区常住居民人均可支配收入分别达到39978元和15257元，增长7.4%和10.9%；一般公共预算收入完成5.71亿元。

（一）三大攻坚战初战告捷。把打好三大攻坚战作为实现高质量发展的重中之重，聚焦跨关口、聚力补短板，多维入手破解制约全面建成小康社会的突出问题。坚决打好防范化解重大风险攻坚战。制定出台政府债务化解方案，摸清债务底数，统筹化债举措，千方百计化解债务18.85亿元，完成年度目标任务的104.3%，“十个全覆盖”十项内工程欠款全部清偿。修订《政府投资项目管理办法》，争取地方政府一般债券1.7亿元，各类金融机构清收不良贷款7200万元，有效缓解了累加债务、推高风险的隐患。坚决打赢精准脱贫攻坚战。整合投入扶贫资金1.15亿元，“六个精准”“五个一批”政策效应充分显现，全旗145户318名贫困人口实现脱贫。分级分类建立扶贫产业项目库，973名贫困人口与小尾羊公司、丰域合作社、金杰电力公司等共建共享扶贫产业链。强化扶贫领域作风建设，调整充实驻村工作队员17名，拨付驻村工作经费和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补贴154万元，两次开展扶贫动态管理清查核实，标注、清退582户1475人。落实“志智双扶”要求，推树了一批自主脱贫典型示范户。自治区扶贫考核、专项督查反馈问题全部得到整改。坚决打好污染防治攻坚战。蓝天、碧水、净土保卫战顺利推进，拆除10蒸吨以下燃煤锅炉18台，新建富磊热力脱硫塔等环保设施，23家加油站全部安装油气回收装置。启动百灵庙污水处理厂扩能改造工程，新达茂稀土工业废水资源化利用项目竣工。建成石宝铁矿、白云鄂博西矿绿色矿山，治理废弃矿井矿坑251处，矿山地质环境治理工作走在自治区前列。完成巴音杭盖自然保护区矿权清退工作，为140家企业办理征占用草原手续。中央环保督察“回头看”转办信访问题全部整改销号。

（二）经济运行稳中提质。坚定不移贯彻新发展理念，聚焦增活力、聚力育动能，有力有效提升经济运行的质量和效益。搞好企业生产经营。落实振兴实体经济政策措施，为企业减轻各类税费负担2.1亿元，降低企业用电成本579万元，工业用电量、产品外运量分别增长29.2%和22.1%，规模以上工业增加值增长7.7%。推进企地融合发展。举办“两地三方”民族团结座谈会，与包钢集团、白云矿区合力打造经济发展共同体。协调包钢集团为新达茂稀土增加原料供应、为巴润园区民营选厂提高加工费结算比例。将石宝镇调入点状开发区，为三合明西部异常区铁矿开发创造条件。加快重点项目建设。在政府投资大幅压减的情况下，组织实施亿元以上项目88个，完成投资44.4亿元，天宇牧歌牛羊屠宰厂、南京风电满都拉一期等26个项目竣工，形成了新的经济增长点。实施园区振兴计划。启动园区调区工作，完成土地集约利用评价报告、发展方向区规划报告评审。建成园区污水处理、供热改造、尾矿库技改等环保项目，发展环境持续改善。推进巴润公司胶带输送项目，启动清洁能源研发试验中心建设，120万吨铁精粉输送管道项目投入使用。强化招商引资工作。实施招商引资“旗长工程”，参加第三届丝绸之路国际博览会等各类招商活动14次，签约航空产业园、口岸建设、新能源大数据等项目20个，协议投资259亿元。引进中国银行、农商银行在我旗设立分支机构，金融机构存贷款余额分别达到41.3亿元和27.5亿元。

（三）产业结构加快调整。立足解决“四多四少”问题，聚焦转方式、聚力促转型，加快构建现代经济体系。积极发展现代农牧业。有效应对先旱后涝多重自然灾害，完成草原蝗虫灭杀120万亩，新增高效节水灌溉5.4万亩，黄芪、雪菊、藜麦等特色种植面积达到20万亩。希勒德格良种繁育基地稳定运营，引进澳洲白等良种母畜2600只，带动2000户牧户实现增收。新增家庭农牧场55个，农牧民参与产业化经营比例达到81%。实施农畜产品品牌战略，注册商标达到87件，27家企业101个单品实现“三品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一标”认证。黄花滩绿色食品产业园区被评为自治区级农牧业产业化园区。加快推动工业提质增效。实施稀土脱硝催化剂、高分子助剂等下游产业延伸项目，包钢蒙普50万吨铁精粉生产项目建成投运。开工建设天翊达、中节能风电供热等10个清洁能源项目，清洁能源新增并网17万千瓦，累计发电63.2亿千瓦时、增长23.2%。协助推动包头市可再生能源综合应用示范区获得国家批复。着力提升口岸发展水平。深化“三互”大通关改革，建成货运通道智能卡口，通关时间大幅缩短。实施1号储煤大棚标准化改造，新建2号3号封闭式储煤大棚，煤炭物流园区功能更加完善。进口肉类指定口岸建成并通过预验收，满都拉铁路口岸通过自治区评审论证。珠恩巴音至杭吉口岸铁路、塔温陶勒盖至杭吉口岸矿运公路前期工作取得积极进展。口岸过货首次突破300万吨、达到312.2万吨，增长38%。大力推动文化旅游提档升级。新建改建标准化旅游厕所105座，明安至三分渠旅游公路主体完工，呼吉日图至满都拉旅游公路基本建成，环达茂600公里“草原自驾游”线路初步形成。新建套马沟农庄、诗画草原等旅游项目，完成吉穆斯泰景区改造，3家景区被列为包头市旅游扶贫示范基地。狠抓希拉穆仁景区旅游市场综合整治，从严查处私搭滥建、搭客宰客等旅游乱象。成功举办第六届游牧文化旅游节，创建“国家全域旅游示范区”通过自治区初审验收。全年接待游客261.4万人次、增长12.9%，实现旅游收入18.4亿元、增长22%。

（四）城乡建设协调推进。突出以人为核心的新型城镇化，聚焦均衡性、聚力上水平，加快建设宜居宜业的美好家园。大力提升百灵庙城镇品位。进一步完善市政设施功能，更新改造供水管网22.6公里，新建燃气管道10公里。改造棚户区350户，建成安置房1368套。实施补绿增绿护绿工程，新增城市绿地10万平方米。加快治理城镇“脏乱差”顽瘴痼疾，开展“物业管理服务质量提升年”活动，物业管理面积新增31万平方米。深入实施乡村振兴战略。启动乡村振兴战略五年规划编制工作。实施农村牧区集体产权制度改革，土地、草牧场确权工作基本完成。编制农村牧区人居环境整治三年行动方案，研究建立城乡环境卫生、公共设施长效管护机制，154个村庄实现环境卫生常态化管护，石宝镇湾儿图新村获评自治区“乡村振兴示范嘎查（村）”。不断强化基础设施保障。争创自治区“四好农村路”示范旗，建成通村公路10条75.9公里，满都拉口岸至白云鄂博等3条等级公路开工在建，百灵庙南出口公路拓宽改造项目启动实施，希拉穆仁至百灵庙一级公路建成通车，新增黑色路面230公里。完成牧区户用电改造1113户。建成百灵庙500千伏输变电站，有效破解清洁能源外送瓶颈。新建优化通信基站74座，为70个行政村接通通讯光缆。建成牧区水窖1587座，解决了1763户

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

牧民安全饮水问题。达茂通用机场建成并进行校验飞行。持续推进生态保护建设。扎实开展城市开发边界、永久基本农田、生态环保“三条红线”划定工作。全面贯彻河湖长制，6大水系101条河流纳入“一河一策”管理体系。实施生态河道、小流域治理等工程，治理水土流失面积65平方公里。完成京津风沙源治理、退耕还林等工程13.8万亩，改良天然草地5万亩。严格落实新一轮草原生态保护补奖政策，草原生态环境进一步改善。

（五）民生福祉持续增进。坚持以人民为中心的发展思想，聚焦得实惠、聚力抓改善，切实让发展红利惠及各族群众。着力加强就业社保工作。城镇新增就业1516人，发放创业担保贷款3208万元，保持“零就业家庭”动态“清零”。城乡低保标准分别提高8.1%和9.6%，农村牧区特困人员、城镇“三无”人员、孤儿供养金标准提高14%以上。企业退休人员基本养老金、城乡居民基础养老金人均每月提高135元和18元。城乡居民基本医保财政补助标准人均提高40元，遗属生活困难补助每人每月增加211元。开展退役军人信息采集工作，各类优抚对象抚恤金和生活补助标准持续提高。扎实开展农牧民工工资治欠保支行动，劳动者合法权益得到有效维护。切实办好人民满意教育。完成大苏吉小学附属幼儿园教学楼、满都拉国际小学教师周转宿舍建设。与青山区8所学校开展结对共建，百灵庙中学与包钢五中深度合作办学，促进优质教育资源共享。中考重点上线率高于全市5个百分点，高考二本上线率增长5.6%。明安镇青少年德育教育基地被命名为“全国中小学生研学实践教育基地”。重视提升人民健康水平。深化公立医院改革，完成蒙医院整体搬迁，建成妇幼疾控综合服务大楼，启动医护型养老服务中心项目，残疾人托养中心主体完工。我旗成为全国首批64个健康促进县（区）之一。朵兰戈尔社区、民政福利园区被确定为包头市“新家庭计划”试点。大力发展文化体育事业。进一步完善基层文化站室基础设施，公共文化服务中心纪念馆开放投入使用、博物馆正在装修布展、传媒中心开始搬迁入住，农村牧区广播电视升级改造全面完成。旗融媒体中心被确定为全国60家县级媒体融合发展改革试点之一。实施文化惠民工程，送戏送电影下乡1100场，建设“红色蒙古包”30座，广播剧《红砂》在区市旗三级调频广播同步播出。乌兰牧骑蝉联自治区“一类乌兰牧骑”称号，被评为全区25个优秀乌兰牧骑之一，原创小品《人之本性》荣获第二届全区蒙汉语小戏小品比赛最佳编剧、最佳表演奖。组织举办职工运动会、千人徒步走等体育活动，全民健身参与率达到45%。审计、统计、档案、科技、气象、地震、水文、人防、外事、红十字等工作取得新进步，工会、共青团、妇联等群团组织作用得到新加

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

强，税务、海关、边防、金融机构等为全旗经济社会发展作出新贡献。

（六）社会治理有力有序。扎实推进祖国北疆安全稳定屏障建设，聚焦保平安、聚力促和谐，加快实现社会治理能力和治理体系现代化。强力推进扫黑除恶专项斗争。坚持有黑扫黑、有恶除恶、有乱治乱，落实“两个一律”“一案三查”要求，制定“六项机制”，全面开展涉黑涉恶线索排查，打掉恶势力团伙4个，全市首例恶势力犯罪案件在我旗公开开庭审理并宣判。深化平安达茂建设。全面推行“三见警”常态化巡逻机制，“24小时警局”和公安民警“亮身份、当楼长、保平安、护稳定”活动受到群众好评，刑事案件立案率、治安案件受理率分别下降28.2%和16.4%。加强社会矛盾排查化解和信访维稳工作，信访批次和人次分别下降12.6%和20.1%。“七五”普法通过中期检查验收，法治化水平不断提升。创新社区治理，建成“12349”为老服务平台；按时完成嘎查（村）“两委”换届，基层基础建设得到加强。坚决抓好安全生产工作。严格落实安全生产责任制和防控措施，30家企业被核准为安全生产标准化企业。建立旗乡村网格化监管体系，聘请专家定期“把脉会诊”，组织开展拉网式专项检查3次，消除安全生产隐患点737个，有效保护人民群众生命财产安全。全面加强应急救援管理。面对百年一遇的重大洪灾，全旗上下万众一心、众志成城抗洪抢险救灾，紧急转移疏散群众1960人，242名受灾人员得到妥善安置和有效救助；全力开展灾后重建工作，重建住房47套、维修加固13套，水毁基础设施得到及时修复，确保安全畅通。高度重视非洲猪瘟疫情防控工作，设置检查站点14处，严阵以待、严防死守，确保了不输入、不发生疫情。认真落实党的民族宗教政策。争取少数民族发展资金和兴边富民资金1710万元，实施兴边富民行动项目13个，达尔汗苏木被评为自治区“爱民固边”模范苏木乡镇，戍边牧民阿迪雅入选“内蒙古好人榜”。深入开展民族团结宣传教育和民族团结进步创建活动，依法管理宗教事务，民族和睦、宗教和顺、社会和谐局面进一步巩固。

（七）政府自身建设不断加强。坚持以民之所望为施政所向，聚焦转职能、聚力强服务，努力建设人民满意的服务型政府。切实加强政治建设。进一步树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，持续推进“两学一做”学习教育常态化制度化，研究制定学习贯彻党的十九大精神方案和党建工作要点，深入学习贯彻习近平总书记重要指示批示精神和党中央决策部署，坚持用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，切实用实际行动坚决践行“两个维护”，始终保持政治上的坚定正确。全面推进依法行政。认真执行政府常务会学法制度，建立政府法律顾问制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度，重大决策严格执行公众参与、专家论证、风险评估、合法性审查、集体讨论决定的法定程序。修订政府工作规则，完善政府（党组）“三重一大”事项集体决策制度，政府决策行为更加合法合规。不断强化权力监督。加强预算执行、民生资金、政府投资、经济责任审计，完善行政事业单位财务内控制度。自觉接受旗人大工作监督、法律监督和旗政协民主监督，接受旗人大常委会工作审议16次，向旗政协常委会通报工作情况8次，办理人大代表建议68件、政协委员提案93件。全面加强政务公开，重大建设项目批准和实施、公共资源配置、社会公益事业等领域实现全程网站公示，政府权力在社会监督、舆论监督下更加规范。着力提升政府效能。有序推进政府机构改革，优化配置政府职能，更好发挥施政为民作用。深化“放管服”改革，开展群众办事“百项堵点疏解行动”，集中整治企业群众办事“十大烦心事”，窗口服务事项办理时限由30个工作日压缩为3—7个工作日，完成370项审批服务事项流程再造。扎实开展“作风建设年”活动，以大学习大调研大落实推动政府公职人员作风明显转变，干事创业氛围更加浓厚。

5. 发展目标

2019年是新中国成立70周年，是决胜全面建成小康社会的关键之年。政府工作的总体要求是，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，深入落实习近平总书记对内蒙古重要讲话重要指示精神，按照上级党委、政府和旗委的决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持深化市场化改革、扩大高水平开放，加快建设现代化经济体系，继续打好三大攻坚战，着力激发微观主体活力，创新和完善宏观调控，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，保持经济运行在合理区间，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期，提振市场信心，增强人民群众获得感、幸福感、安全感，保持经济持续健康发展和社会大局稳定，为全面建成小康社会收官打下决定性基础，以优异成绩庆祝中华人民共和国成立70周年。

主要发展预期目标是：地区生产总值增长6.5%左右，一般公共预算收入增长6%左右，社会消费品零售总额增长7%左右，城镇和农村牧区常住居民人均可支配收入分别增长8%和9%左右，城镇登记失业率控制在3.9%以内。

重点抓好以下几个方面工作：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）着力打好三大攻坚战，夯实高质量发展基础

推动风险防范化解取得更大进展。落实坚定、可控、有序、适度要求，新上政府投资项目一律实行债务风险评估和合法性审查，严格控制新增债务，有效防范风险隐患。完善年度债务化解方案，强化责任分解落实，盘活公共资源、闲置土地等国有资产，优化财政支出结构，确保完成年度化债任务。千方百计培植新税源，抓严抓实税收征管入库工作；合理配置财政资金，严格绩效评价，规范基层财务管理，优先做好“三保”工作；加强新增地方政府债券项目申报和再融资债券争取工作，有效解决经济发展建设投入不足问题。完善金融监测预警和应急处置机制，深入开展金融信贷矛盾纠纷排查化解、民间高利贷整治等专项行动，支持金融机构依法处置不良贷款，坚守不发生系统性风险底线。

推动精准脱贫取得更大实效。围绕解决好“两不愁、三保障”面临的突出问题，落地落实脱贫攻坚各项政策措施。切实抓好产业扶贫，对有劳动能力的贫困人口依托资源优势，发展光伏、乡村旅游、电商等扶贫新业态，巩固发展天创黄芪、小尾羊等企业扶贫模式，稳定入股分红、订单合作、劳务用工等利益联结。做好政策兜底保障，对丧失劳动能力的贫困人口，落实救助供养、大病救治、生活兜底等保障措施；保持建档立卡贫困人口帮扶政策的连续性和稳定性，有效解决“边缘户”问题，防止返贫和产生新的贫困。落实扶贫工作责任，继续强化动态管理，确保贫困人口应纳尽纳、帮扶政策应享尽享。扎实推进“阳光扶贫”“廉洁扶贫”，加强扶贫项目资金绩效管理，抓好脱贫攻坚中央巡视反馈问题整改。年内确保完成123户247名建档立卡贫困人口脱贫任务。

推动污染防治取得更大成果。深化中央环保督察“回头看”、草原生态环境专项督察反馈问题整改。抓好燃煤散烧和工业废气治理，加强道路和建筑工地扬尘防控，推进宝鑫特钢等重点工业企业低排放改造，打赢蓝天保卫战。加强饮用水水源地保护，实施艾不盖河、扎达盖河水生态治理等项目，对河道及排污口开展常态化巡查监管，消除建成区黑臭水体，打好碧水保卫战。完成土壤污染现状调查，开展重金属污染耕地风险排查整治，推进地膜化肥减量增效、畜禽粪污资源化利用；加强工业固废违规倾倒专项整治、工业园区固废渣场建设管理，打好净土保卫战。有序开展“散乱污”企业深度整治，帮助重点企业制定环境治理解决方案。完善巴音杭盖自然保护区管护机制，依法退出自然保护区内工矿企业。

（二）着力抓好新动能培育，打造高质量发展引擎

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

聚力攻坚项目建设。坚持以项目建设引领经济发展，突出投量、投向、投效并重，全力以赴推动项目建设，全年组织实施亿元以上重点项目61个，年内完成投资70亿元以上、竣工20个以上。完善“一个项目、一名领导、一套班子、一抓到底”工作机制，实行项目前期手续全程代办、集中联审，全方位服务项目建设，力争3月底前所有项目四项手续全部办结，4月底续建项目全部复工，5月底新建项目全部开工。

聚力服务民企发展。认真落实习近平总书记民营企业座谈会重要讲话精神和支持民营经济高质量发展政策措施，立足“抓大、扶小、扭亏、育新、延链”，建立领导干部包联民营企业制度，综合施策降低企业用电、物流、用人、税费、融资成本，增强微观主体活力。鼓励民营企业参与电力多边交易，降低一般工商业电价。深入整治违法违规涉企收费，着力解决拖欠民营企业账款问题。实施中小企业培育工程，支持上中下游、大中小企业成龙配套、协同发展。依法保护企业合法权益，让各类市场主体在达茂旗受到尊重、感到公平、舒心发展。

聚力精准招商引资。深入实施招商引资“旗长工程”，聚焦产业转型升级、生态环保、健康医疗、商贸物流、文化旅游等领域，精准制定招商路线图，加紧策划、储备、引进一批税源支撑型和产业发展型项目。健全县级领导带头招、重点部门全面招、相关单位主动招的招商体系，组建专业招商队伍，开展以商招商、联合招商、对口招商、委托招商，鼓励现有投资商增资、引资，吸引更多关联性、聚集性强的补链、延链、扩链、强链项目落地。全年签约落地项目20个以上，协议投资额100亿元以上；策划储备项目100个以上，投资额500亿元以上。

聚力强化园区支撑。优化园区空间布局和产业规划，完成园区调区工作，完善道路、给排水等基础设施，清理盘活园区闲置土地和低效利用厂房，着力解决低端化、空心化问题。推动20万吨氟化铝等一批项目开工建设。争取增量配电业务试点，实施智能微电网、金杰全球智能风电运维服务平台等项目。加快包头北千万千瓦级大型现代风电基地、百万千瓦级光伏发电基地建设，推动建设山北至山南工业园区清洁能源消纳输送通道，提高能源综合利用效率和供应保障能力。

（三）着力推进经济结构调整，构筑高质量发展产业支撑

提升农牧业现代化水平。认真落实藏粮于地、藏粮于技要求，大力推广良种良法等实用技术，发展订单种植10万亩以上。扩大莜麦、红皮小麦等杂粮和中药材等经济作物种植面积，推进黄芪精深加工。发挥希勒德格肉羊良种繁育基地辐射带动作用，发展订单养殖20万头（只）以上。大力引进培育农牧业龙头企业，新增市级以上示范

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合作社8家以上，扶持发展产业化联合体10个以上。完善黄花滩农牧业产业园区基础设施，加快建设绿色农畜产品加工基地；推动“达茂黄芪”地理标志证明商标认定工作，创建自治区畜牧业绿色发展示范旗县、全国有机产品认证示范区。

提升工业新型化水平。大力促进产业升级换代，支持聚丰稀土、新达茂稀土等企业实施技改，推动稀土前端产品、铌钪等资源深加工。加快实施10万吨粗铜冶炼、20万吨稀土合金柔性铸铁管及配件生产线、铁选尾矿萤石综合利用等项目，积极推动克克齐铜钴蛇纹岩、乌兰陶勒盖铜镍矿、乌珠新乌素铜铅锌矿开发项目。大力推进企地融合，积极承接包钢产业项目转移，实施胶带输送、稀土冶炼加工等项目，新建包钢矿业三合明西部异常区铁矿石采选项目。围绕建设可再生能源综合应用示范区，推动懿晟、旋顺等清洁能源项目竣工投产。坚持腾笼换鸟，有序淘汰落后、低端、过剩产能，依法处置“僵尸企业”。

提升文化旅游融合化水平。围绕创建国家全域旅游示范区，全面促进文化旅游深度融合发展。办好第七届游牧文化旅游节。加快完善旅游公路、旅游标识、自驾游营地、景区厕所等服务设施，建成全域旅游集散中心，优化环达茂“草原自驾游”景观线路。实施航空产业园基础设施、低空旅游、飞行培训中心等项目，积极推进达尔汗大草原旅游区、哈萨尔景区和龙梅玉荣旧居改造建设，新增A级景区2家以上。推进希拉穆仁草原旅游景区提档升级，新建库烈古城、花海三期等项目，引进企业实行公司化、集团化运营，成立旅游行业协会，增强行业自律能力。全年旅游接待人数突破280万人次、旅游收入达到20亿元，分别增长7%和8%以上。

提升商贸金融品质化水平。大力促进民族手工艺品、民族食品发展，完善牧民创业园、民族风情园功能，引进更多商户入驻园区，扩大生产经营，放大辐射效应。加快重点商业综合体建设，确保哈萨尔酒店年内投入运营。推进快递下乡和电子商务进农村牧区，完善苏木乡镇综合服务平台站点，建设电子商务产业园，让更多优质农畜产品直接进入市场、卖出好价钱。启动实施满都拉农畜产品物流仓储贸易园区项目。引导符合条件的企业上市挂牌，扩大直接融资比例。鼓励各类金融机构增加中小微企业、“三农三牧”领域投放，支持中国银行、农商银行达茂支行扩大业务、稳定发展，引进建设银行、交通银行等金融机构发展担保、租赁等新业态。

（四）着力深化改革扩大开放，激发高质量发展活力

深化重点领域改革。按时完成政府机构改革任务，进一步理顺政府部门职责关系。深化税收制度改革，完成环保、水资源费转税改革。完善综合治税平台建设，推

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行个体和零散税收社会化管理。加强全口径预算编制和预算资金绩效管理，提高专项资金使用效率。落实好个人所得税专项附加扣除政策。深化综合行政执法体制改革，推动执法重心下移，加大对草牧场破坏、农村牧区环境污染等行为打击力度，把该管的事情管好。完善户籍制度改革，做好在城镇就业的农牧业转移人口落户工作。深化农村牧区“三变”改革和集体产权制度改革，支持农牧户以土地、草牧场经营权入股，参与企业经营收益，年内力争流转土地25万亩、草牧场200万亩。

深化对外开放合作。改进优化口岸营商环境，推动海关、边检等部门简化通关流程，推进一体化联合查验。启动建设口岸集装箱园区及铁路专用线，新建口岸隔离场所、汽贸中心、原油及成品油海关监管场所，确保进口肉类指定口岸通过国家验收并投入使用。加快满都拉口岸至塔温陶勒盖矿运公路、至赛音山达跨境公路、至珠恩巴音跨境铁路建设，力争满都拉国际铁路口岸年内获批。全年进出口货物突破400万吨、增长28%以上。大力推进跨境旅游发展，争取将满都拉口岸列为国家对蒙开放“一日游”口岸。继续深化人文、经贸各领域合作，组织办好中蒙俄商品展销会、满都拉—杭吉文化旅游节等展会节庆活动，建设跨境电商服务平台，扩大在草原生态保护、草原病虫害防治等方面的合作。

深化营商环境建设。大力推进政务服务“一网一门一次”改革，大幅压减办事环节、工作流程和办结时限，让企业和群众到政府办事像“网购”一样方便。实行投资项目会商调度机制和重大项目联席会议制度，健全项目代办服务机制，在市民大厅设置代办窗口，实现所有投资项目全程代办。修订行政审批事项目录管理清单，坚决取消不合法、不合理、不必要的审批事项和前置条件，建立公平开放透明的市场规则和法治化营商环境。加快推进“互联网+政务服务”，到年底90%以上的审批服务事项实现网上办理。深化商事制度改革，完善“双随机、一公开”监管。提升市民大厅服务效能，以“店小二”“保姆式”服务，构建“亲”“清”新型政商关系。

（五）着力实施乡村振兴战略，补齐高质量发展短板

提升百灵庙镇综合承载能力。统筹新城开发和旧城建设，启动老旧小区供热管网改造工程，实施鼎泰热力热源扩容项目，铺设供热供气管网6.1公里。规划建设棚改腾空区，实施吉泰商住小区、金三角华府等建设项目，开工建设庙式商业文化旅游产业园，建成旗档案馆。巩固自治区园林县城创建成果，抓好既有公园广场绿植补种，建成区新增绿地5万平方米，努力构建“开窗见绿、出门见园、移步见景”的园林生态系统。持续加强“洁净城镇”建设，实施物业管理三年提升计划，全面开展城市“六

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

乱”专项整治行动，在所有住宅小区合理划定停车位，规划新建公用充电桩，进一步提升宜居水平。

提升美丽乡村建设水平。完成乡村振兴战略五年规划、县域乡村建设规划编制。深入推进人居环境整治三年行动计划，全面整治农村牧区“五乱”，重点抓好垃圾污水处理、厕所革命、村容村貌提升，以点带面在44个重点村建设生活垃圾和污水处理设施，新建公共厕所58座，启动建设20个乡村振兴示范村。大力发展乡村新兴产业，打造一批具有地域特色的田园综合体、农牧家乐和精品民宿。健全农村牧区环境卫生和公共设施长效管护机制，鼓励农牧民经济组织参与农村牧区公共服务。完善农牧民工返乡创业扶持政策，大力培育农牧业职业经理人、经纪人、乡村工匠和职业农牧民。深入推进文明乡风、良好家风、淳朴民风建设，广泛开展“五好家庭”等评选表彰活动，选树一批道德模范，提高乡村社会文明程度。提升基础设施支撑能力。统筹推进公路、水利、电网等基础设施建设，加快建设黄家滩至百灵庙二级公路，确保乌兰敖包至乌珠尔边防公路全线通车，满都拉口岸至白云鄂博公路一幅通车，南出口公路拓宽改造、呼吉日图至满都拉、达尔汗至查干哈达公路主体完工。建好管好护好运营好农村牧区公路，新建改建乡村旅游公路、扶贫公路、通村公路40公里，高标准创建自治区“四好农村路”示范旗。推动包满铁路、达茂通用机场尽快开通运营。结合光伏扶贫，新建一批户用型清洁能源项目，推动农村牧区燃煤替代。实施饮水安全巩固提升、氟病区水质达标工程，保障农牧民喝上健康的饮用水。实施电信普遍服务项目，完成23个行政村移动4G网络建设。

（六）着力推进绿色达茂建设，擦亮高质量发展底色

实施好重点生态工程。统筹推进山水林田湖草系统治理，继续推进国土绿化行动，完成重点区域绿化1000亩。抓好重点生态工程建设，完成沙源治理32万亩、退耕还林还草27.9万亩。开展地下水超采区综合治理。全力抓好防汛抗旱工作，实施水生态综合治理项目，完成席边河和二里半河治理，小流域治理面积20万平方米。严格落实新一轮草原生态奖补政策，加快草原荒漠化、沙化治理，持续改善草原生态环境。

落实好绿色低碳发展。加快谋划实施一批环保产业项目，促进生态效益、经济效益、社会效益相协调。全力推行“山长制”管理，加快赛乌素金矿等绿色矿山建设，完成矿区环境综合治理35平方公里。鼓励发展林下经济、绿色种养殖等生态惠民产业，新增林下经济种植面积300亩以上。推进资源节约集约利用，实行最严格的耕地保护和水资源管理制度，依法盘活处置城乡低效建设用地和闲置土地。完成百灵庙污水

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

处理厂扩能改造。深入开展节约型机关、绿色家庭、绿色学校、绿色社区创建行动，倡导简约适度、绿色低碳的生活方式。

完善好生态保护机制。落实主体功能区政策措施，强化能源和水资源消耗、建设用地等总量和强度“双控”行动，推动“多规合一”平台建设。推行领导干部自然资源资产离任审计，完善生态环境损害责任追究制，支持开展环境公益诉讼。全面落实河湖长制，建立河湖名录，开展划界确权工作和“清四乱”专项行动，让“河畅、水清、岸绿、湖美”成为常态。健全完善保护发展森林资源目标责任制，开展森林资源二类调查，森林覆盖率提高到14.8%。加强环境执法监测体系和能力建设，健全联合执法机制，以零容忍严厉打击环境违法行为。

（七）着力加强社会民生建设，满足高质量发展需要

实施就业创业促进行动。加强全方位公共就业服务，抓好企业职工稳定就业、失业人员再就业等工作，加强定向式、订单式职业技能培训，提升就业创业能力。全年城镇新增就业1500人，农牧民转移就业2万人以上。深入落实“创业包头”三年行动计划，发放创业担保贷款3000万元以上，创业带动就业500人以上。扎实做好复员军人安置、管理和保障工作。实施农牧民增收行动计划，努力增加农牧民财产性、经营性、转移性收入。坚持聚天下英才而用之，创新完善育才引才留才用才机制，让各类人才在达茂各尽其用、各展其才。

实施教育质量提升行动。加快完善教育基础设施，新建百灵庙中学等5个体育活动室，实施蒙古族学校等校舍维修改造工程。继续落实“领航校长”“卓越教师”计划，大力开展师德师风教育，推进教师绩效考评和按劳分配制度改革，强化教师队伍的专业素养和职业精神建设。优化校际间师资配置，集中力量把基础教育办好，千方百计稳定生源，提升初高中阶段办学质量。引导规范民办幼儿园办学行为，鼓励发展民办教育培训机构。支持发展搏克、射箭等民族传统文化特色教育，创建自治区民族教育先进典型。加强德育和素质教育，积极创建市级“文明校园”。坚持开门办教育，建立学校与学生、家长沟通互动机制，构建开放式教育教学评价体系，努力办好人民满意教育。

实施健康达茂建设行动。加强医疗基础设施建设，新建基层卫生院业务用房和周转宿舍3处，开工建设医护型养老保健服务中心项目。深化公立医院改革，加快分级诊疗和医共体建设，促进优质医疗资源共享。实施蒙医药振兴行动计划，加强基层卫生院蒙中医馆建设，在蒙医院设立蒙医药研发机构。完善“一免一降四提高一兜底”医

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

疗保障体系，减轻群众大病医疗费用负担。巩固全国健康促进旗创建成果，着力抓好健康教育和慢性病、地方病防治，全旗居民健康素养水平达15%以上。加强食品药品监管，开展校园周边流动餐车、食品加工生产小作坊等专项整治行动。

实施社会保障兜底行动。坚持尽力而为、量力而行，全面实施全民参保计划，完善社会保险制度，各项社会保险新增扩面1400人以上。落实城乡低保和各项优抚政策，加强特困人员、优抚对象、受灾群众等群体的基本生活保障。做好特殊困难群体救助工作，开展农村牧区留守儿童、空巢老人关爱行动，确保弱有所扶。新建“为老服务站”19个，引进社会资本新建敬老院1所。严格落实农牧民工工资支付保障制度，构建更加和谐的劳动关系。

实施文化体育惠普行动。完善城乡公共文化服务中心配套设施，建设国家文化部首批陆邻综合性文化服务中心。推动文化事业繁荣发展，支持广大文艺工作者深入生活、扎根人民，推出更多具有时代性的精品力作，广播剧《红砂》入选自治区“五个一”工程奖。加强乌兰牧骑建设，深入开展创作、演出和业务培训，更好地发挥草原“红色文艺轻骑兵”作用。加大敖伦苏木古城等遗址保护力度，推动“哈萨尔祭祀文化”申报国家非物质文化遗产。加强文化市场监管。支持鼓励各类全民健身活动，新建查干哈达小型体育健身中心，建成11人制足球场。启动智慧广电建设，落实好县级媒体融合发展改革试点各项任务。

实施社会治理创新行动。认真落实习近平总书记重要指示和中央“十个新突破”要求，力度不减、节奏不变、尺度不松，集中攻积案、清线索，坚决查处各类“保护伞”，重拳打击“黄赌毒”“盗抢骗”等犯罪活动，驰而不息推进扫黑除恶专项斗争。坚持事要解决，依法及时解决群众合理诉求，打造法治信访、阳光信访。加强基层矛盾纠纷调处工作，建成自治区一级司法所8个。认真贯彻中央、国务院推进安全生产领域改革发展意见，落实党政领导干部安全生产责任制，坚持安全发展，强化属地管理，切实抓好安全管理规范化建设，有效防范安全生产风险，坚决遏制重特大生产安全事故。加强应急队伍建设和应急物资储备，提高防灾减灾和应急救援能力。大力践行社会主义核心价值观，深入开展精神文明创建活动，争创“全国文明城市”。依法管理民族宗教事务，推进边境立体化防控体系试点建设，创建双拥模范旗“八连冠”。

（二）区域因素

1. 区位及基础设施状况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

满都拉口岸位于我旗满都拉镇境内，中蒙边境757界碑处，处于呼包鄂经济辐射圈内，是距自治区首府呼和浩特市和最大的工业城市包头市最近的陆路口岸。满都拉口岸对应蒙古国杭吉口岸，距赛音山达市258公里，距珠恩巴音火车站213公里，从包头市经满都拉口岸到蒙古国乌兰巴托，要比经二连浩特缩短行程319公里，区位优势十分明显。

满都拉口岸1992年被自治区政府批准为季节性对外开放的二类口岸，2002年12月23日实现首次开放。2004年起，满都拉口岸每年季节性开放时间为3、5、8、11月的16—30日。2009年2月，国务院同意满都拉口岸对外开放。2010年，口岸通贸历史性地突破10万吨，受到自治区口岸办通报表扬。口岸性质为双边季节开放的公路客货运输口岸，同年实现了临时开放；2011年6月9—10日在北京召开的《中蒙边境口岸及其管理制度协定》执行情况第三轮司局级会晤中，中蒙双方同意将满都拉—杭吉口岸扩大为双边性常年开放口岸。目前，满都拉口岸年货物通关能力达到300万吨以上，旅客出入境能力达到30万人次以上，实现了客货分流通关。

资源开发情况。开发蒙古矿产资源、增加口岸过货量，是我旗发展口岸经济的主要出发点和着力点。目前我们主要开发的资源包括额勒苏泰铁矿石进口、阿嘎如特铁矿开发进口、艾勒巴音焦煤矿开发、益得公司动力煤矿、塔本陶勒盖焦煤进口。

通道建设。现已完成杭吉口岸至满都拉口岸通关公路建设。同时内蒙古普盛公司完成了杭吉口岸至艾勒巴音矿点的公路修建。下一步，计划在口岸东侧专门建设10进10出的焦炭专用通道。目前有一家企业正在向蒙方申请杭吉口岸—塔本陶勒盖公路筑路权。

关区建设。近几年，我旗根据口岸规划，投资7500万元，陆续开展了口岸货运通道、综合业务楼、联检楼以及关区配套设施建设工程，进一步完善了口岸硬件设施。货运通道占地面积18.9万平方米，包括400平方米的查验报关厅、896平方米的监管仓库、9184平方米的监管区、1.69万平方米的停车场硬化以及18米宽、1427米长的道路硬化。综合业务楼总建筑面积8155平方米，其中，餐厅1835平方米，房间123间。联检楼总建筑面积3935平方米，有办公室40间，一楼大厅两侧分别为出境和入境查验通道，每个通道面积427平方米。目前，货用通道、综合业务楼、联检楼已建成。硬化、绿化总面积6.3万平方米，其中道路硬化2.3万平方米、广场水泥砖硬化2万平方米、绿化2万平方米。

物流园区建设。规划在口岸区域建设口岸物流园区，在口岸关区东南侧建设专用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

煤炭物流项目。目前，多家企业已在我旗注册公司，有意向参与建设口岸物流项目。

畜产品加工区建设。由于蒙古国畜产品有疫情，无法进入中国市场。为了能够批量进口蒙古国畜产品资源，规划引入企业在对应蒙古境内建设畜产品加工厂。目前正在招商引资中。

2018年，达茂旗多措并举，全力提升满都拉口岸过货量。满都拉口岸累计进出口货物达312.2万吨，同比增长38.07%；进出口贸易额15.66亿元，同比增长41.98%；累计出入境人员81085人（次），同比下降18.15%；出入境车辆40718辆（次），同比下降13.32%。

通路：待估宗地为海关监管区，园区内道路规划建设较好，能满足项目的需求。

通讯：待估宗地所在区域通讯线路通畅，能满足生产生活需要，电讯条件优。

供电：达茂旗红旗变电站电力供应稳定，能满足企业生产经营的需要。

2. 个别因素

评估人员经过对待估宗地的资料收集及现场调查，宗地1位于满都拉口岸西南6公里处，产业集聚度一般，环境优，地质条件较优，宗地1形状较规则，对土地利用较利；至估价期日，宗地红线外开发程度达到“三通”（通路、供电、通讯），宗地红线内场地平整。

（三）评估原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：合法原则、替代原则、协调原则、供需原则、最有效利用原则、资产持续经营原则、资产衔接原则、评估时点原则、综合分析原则、多种方法相结合的原则等。

1. 合法原则

从客观实际出发，必须依据国家的有关法律，法规、规程和当地政府的有关规定，以评估对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

2. 替代原则

在商品市场中，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格水平由具有相同性质替代性土地的价格所决定，具有相同使用价值和替代可能的地块之间，通过相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。使土地的收益或效用能最大限度地发挥出来，在土地评估时，分析土地与周围环境的关系，判断

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其是否协调，直接关系到该地块的收益和价格。

4. 供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点，供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

5. 最有效利用原则

最有效利用原则是经济学中效用最大化原理在土地估价中的具体运用。土地具有用途的多样性。土地不同的利用方式会给权利人带来不同的收益，而土地权利人都期望从其占有的土地上获取更大的利益，并以此作为确定土地利用方式的依据。因此，土地价格应该是土地在获利最大的利用方式下的价格。

6. 资产持续经营原则

本次评估是基于被评估资产按目前的用途，使用方式、利用规模和强度，并以土地资产持续经营为条件。

7. 资产衔接原则

被评估企业在取得土地和开发土地、完善配套设施中已投入了大量的资金，这其中某些投资已在其他资产项目中有所反映，本项评估是整体资产评估中的一部分，并与其它资产评估同时进行。因此在评估过程中应分离构成土地资本的某些费用，使土地评估与其他资产评估相衔接，做到不重不漏。

8. 评估时点原则

评估时点原则强调的是评估结论具有很强的时间相关性和时效性，评估结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间上发生的现金流量对其价值的影响不同。所以，在房地产评估时统一规定：如果一些款项的发生时点与评估时点不一致，应当折算为评估时点的现值。评估结论同时具有很强的时效性，这主要考虑到房地产市场价格的波动性，同一评估对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：评估结果是评估对象在评估时点的价格，不能将该评估结果作为评估对象在其他时点的价格。

9. 综合分析原则

土地价格受自然、社会、经济、政策等诸多因素的影响。在土地评估过程中，应针对土地用途和利用现状，突出影响地价的决定因素和主导因素，并考虑其他相关因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

素的影响和作用，进行综合全面分析，以求得一个客观、公正、可信的评估结果。

（四）评估依据

（一）国家有关部门颁布的法律、法规;

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）;

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）;

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

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）;

5. 《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）;

6. 《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》（国务院令第55号，1990年5月19日）;

7. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）;

8. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）;

9. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）;

10. 《土地调查条例》（中华人民共和国国务院令第518号）;

11. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）;

12. 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》（国土资发[2003]383号）;

13. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）;

14. 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国物权法》的通知（国土资发[2007]112号）;

15. 《土地登记办法》（国土资源部令第40号）;

16. 国土资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知（2018年4月9日实施）;

17. 《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》财税[2014]101号。

（二）土地估价相关技术规程

1. 中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）;

2. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）（2007年8月10日实施）;

3. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）委托人提供及估价机构掌握的相关地价评估资料

1. 评估对象所在区域的区位条件资料;

2. 评估对象的《不动产权证书》复印件;

3. 委托人提供的其他相关资料;

4. 资产评估专业人员实地调查取得的资料。

（五）价格定义

根据本次评估目的本次评估的土地使用权价格是指在评估基准日2018年12月31日，满足正常市场及设定条件下，设定用途和年期的国有建设用地出让土地使用权价格。待估宗地具体设定条件如下:

（1）用途设定：本次估价委估宗地为工业用途，根据评估对象土地登记用途以及《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）的规定，本次设定用途为工业用途。

（2）土地使用权年限设定：评估对象评估基准日时为国有出让土地，根据此次评估目的，宗地土地使用权年限设定为剩余使用年期，即44.80年。

（3）开发程度设定：根据现场勘查，至估价期日，待估宗地达到宗地红线外三通（通路、通电、通讯），宗地红线内场地平整。

综上所述，本报告评估的土地使用权价值是在上述设定用途、土地使用年限和开发程度条件下于评估基准日的出让土地使用权价值。

（六）评估方法

（一）评估方法的确定

根据本项目的评估目的，评估对象、价值类型、资料收集等情况。按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估报告》、《资产评估执业准则-不动产》的规定，土地使用权评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及基准地价修正法、假设开发法等衍生方法。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。由于评估基准日近期成交案例较少，成交案例可比性较差，所以不宜采用市场法。

收益法，预测估价对象未来正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于不确定因素较多，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对未来收益和风险不能较准确预测和量化，所以不宜采用收益法。

假设开发法，预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。由于委估土地用途为工业用地，未来开发完成后的价值、后续成本等均为不确定因素，所以不宜采用假设开发法。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果,按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日客观价格的一种评估方法。根据本次评估目的和资料收集情况，具备采用基准地价修正法进行评估的条件。

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是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两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权收益，从而求出土地价格。根据本次评估目的和资料收集情况，具备采用成本逼近法进行评估的条件。

（1）待估宗地设定用途为工业用地，由于达茂旗公布了《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》，所以宜采用基准地价修正法。

（2）待估宗地设定用途为工业用地，基准日时区域内有征地费用标准等相关的法规和文件详实可查，故可以采用成本逼近法评估测算。

综上所述，本次选用基准地价修正法和成本逼近法对土地使用权价格进行评估。

（二）评估方法简述

1. 基准地价系数修正法，

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果,按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日客观价格的一种估价方法。其基本计算公式如下:

宗地地价 = 基准地价 ×（1 + ΣKi）× Kt′ × Kr′ × Kn′ +Kd′ × Kn′

式中: ΣKi—待估宗地综合修正系数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Kt′—待估宗地期日修正系数

Kr′—待估宗地容积率修正系数

Kn′—待估宗地使用年期修正系数

Kd′—开发程度修正

2. 成本逼近法

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是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两大部分作为“基本成本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权收益，从而求出土地无限年期价格，再乘以年期修正系数、因素调整系数得出土地有限年期价格。

基本公式为：地价 = （土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益）×年期修正系数×因素调整系数。

（七）估价结果及增减值分析

待估宗地在评估设定的用途、开发程度、土地使用权性质、土地使用年期和现状利用条件等界定条件下，于评估基准日2018年12月31日时的出让国有建设用地土地使用权价值，其评估值详见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	面积(m^2)	账面价值	评估价值
1	蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号	满都拉口岸物流园海关区监管场所	2017/7/31	工业用地	607,713.00	62,747,172.71	96,626,400.00

宗地1于评估基准日的评估价值为96,626,400.00元，比账面价值62,747,172.71元，增值33,879,227.29元，增值率53.99%。

宗地主要增值原因为：本次评估的土地使用权于2014年其母公司经法院拍卖取得入账，2017年办理土地使用权证后投资进港务公司，入账价值较低，2014年至今土地市场价格有所提高，故造成土地使用权评估增值。

（八）特别事项说明

（一）评估的前提条件和假设条件

1. 待估宗地的坐落、土地权利状况等以土地管理部门核发的《不动产权证》为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

准。

2. 待估宗地设定的土地用途等符合城市规划的要求。

3. 待估宗地权属合法，无法律纠份。

4. 待估宗地得到最有效利用，并产生相应的土地收益。

5. 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规的规定。

6. 被评估企业应对所提供的评估资料的真实性、合法性负责。若隐瞒事实，从而影响待估宗地价格，本资产评估机构对此不承担责任。

（二）需要特殊说明的事项

1. 本评估结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地用途、使用权类型、评估基准日、土地开发程度、土地面积、容积率等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整或重新评估。

2. 根据委托人提供的资料及资产评估专业人员调查，截止评估基准日2018年12月31日，待估宗地未设定抵押权等他项权利，该评估价格未考虑他项权利对宗地的影响。

（九）评估案例

（一）基本状况:

1. 《中华人民共和国不动产权证》证号：蒙（2017）达茂联合旗不动产权第0000399号

2. 土地座落位置：满都拉口岸西南6公里处

3. 土地使用权人：内蒙古满都拉港务商贸有限公司

4. 用途：工业用地

5. 使用权性质：出让

6. 使用权类型：国有建设用地使用权

7. 不动产单元号：150223 102201 GB00018 W00000000

8. 使用权终止日期：2063年10月08日

9. 证载土地使用权面积：607,713.00平方米

10. 至评估基准日剩余使用年限：44.80年

（二）评估过程

1. 基准地价系数修正法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果,按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日客观价格的一种估价方法。其基本计算公式如下:

宗地地价 = 基准地价 ×（1 + ΣKi）× Kt′ × Kr′ × Kn′ +Kd′ × Kn′

式中: ΣKi—待估宗地综合修正系数

Kt′ —待估宗地期日修正系数

Kr′ —待估宗地容积率修正系数

Kn′ —待估宗地使用年期修正系数

Kd′ —开发程度修正

（1）达茂旗的《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》内涵，基准地价是指在城镇规划区范围内，对现状利用条件下不同级别和不同均质地域的土地，按照商业、居住、工业等用途，分别评估确定的某一估价期日上法定最高出让年期土地使用权区域平均价格。

本次基准地价更新成果，工业用地内涵界定为: 评估基准日为2018年01月01日，土地使用年期按法定最高出让年限50年设定，开发程度: “五通一平”（供水、通电、排水、通路、通讯、场地平整）; 容积率: 根据测算确定各用途平均容积率，工业0.5，各土地区段（级别）基准地价成果是指对应级别设定容积率条件下的地价，平均地价: 按土地四至圈定的面积平均分摊总价的单位面积地价，即为总地价除以面积。

计算公式:

宗地地价 = 基准地价 ×（1 + ΣKi）× Kt′ × Kr′ × Kn′ +Kd′ × Kn′

式中: ΣKi—待估宗地综合修正系数

Kt′ —待估宗地期日修正系数

Kr′ —待估宗地容积率修正系数

Kn′ —待估宗地使用年期修正系数

Kd′ —开发程度修正

（2）确定待估宗地所在区域土地级别及基准地价

依据《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》，确定待估宗地所在基准地价级别及基准地价，其基准地价为150元/平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）待估宗地基准地价影响因素说明表和修正系数表

按照《城镇土地估价规程》，根据《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》，结合达茂旗满都拉口岸的实际情况，通过分析有关用地资料及经济开发区的商业产业结构、工业经济效益及工业发展趋势，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，建立待估宗地的影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

①影响因素的选择

选择的影响因素有:

个别因素：地形、形状、面积、地质条件;

①　　因素权重及修正幅度

总的向下修正幅度根据基准地价与工业用地最低价之间的差距确定，幅度一般控制在5%-10%范围内；向上修正幅度应缩小，一般控制在0%－5%范围内。

② 因素修正系数说明表、修正系数表

因素名称		状况描述	优劣度	调整系数
区域因素	所处位置条件	其他村政府所在地建成区	较劣	-0.004
	产业集聚度	工业企业聚集度一般	一般	0
	区域基础设施保证率（%）	80-90	一般	0
	区域环境质量	清洁区或无污染源	优	0.006
	规划限制条件	基本无限制或位于工业小区	优	0.006
	区域因素小计			0.008
个别因素	宗地地形	平坦	优	0.003
	宗地形状	规整	优	0.003
	宗地面积	面积较大	较劣	-0.002
	地质条件	较好场地	较优	0.002
	临路状况	次干道路或地方级公路	较优	0.003
	个别因素小计			0.017
合计				0.025

综上即综合因素修正系数ΣKi为2.50%。

（4）年期修正

由于达茂旗满都拉口岸工业用地基准地价内涵为50年使用年期的土地使用权价格，待估宗地设定使用年期为44.80年，需进行年期修正，修正公式为:

公式中:

Kn′---待估宗地的土地使用年期修正系数

m---待估宗地设定使用年限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

n---基准地价设定土地使用年期

r---还原利率（还原利率取6.00％，以一年期银行存款利率为无风险利率，综合考虑通货膨胀，再加上一定的风险因素调整值后，综合确定）

经计算修正系数：Kn′=0.9797

（5）期日修正

根据《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》，基准地价更新评估基准日为2018年01月01日，待估宗地估价基准日为是2018年12月31日，根据实际调查，自基准地价基准日以来，达茂旗满都拉口岸待估宗地区域内土地市场总体地价水平增速一般，经过对近几年统计资料的分析以及向国土管理部门进行咨询后，综合确定故本次评估期日修正系数Kt′ = 0.9990。

（6）容积率修正

依据《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》的规定，容积率小于0.5的工业用地，容积率不需要进行单独修正，则Kr′=1.0000。

（7）土地开发程度修正

依据《达茂联合旗人民政府关于启用满都拉口岸基准地价的公告》，基准地价内涵设定开发程度为“五通一平”，待估宗地估价设定开发程为“三通一平”。待估宗地开发程度设定与基准地价内涵设定不一致，经过对近几年统计资料的分析以及向国土管理部门进行咨询后，确定本次开发程度修正系数Kd′ = -30.00元/平方米。

（8）基准地价系数修正法估价结果

根据达茂旗满都拉口岸国有土地基准地价，并结合达茂旗满都拉口岸目前在出让、转让、抵押国有土地的实际操作中，基准地价运用的范围和地价水平，参照类似待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表以及土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，修正得出待估宗地的单位地价结果。

宗地单位地价 = 150.00 ×（1+2.50％）× 0.9797 × 0.9990 × 1.0000 − 30.00

= 120.00（元/平方米）（取整）

2. 成本逼近法

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本原则是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两大部分作为“基本成

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本”，运用等量资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权收益，从而求出土地无限年期价格，再乘以年期修正系数、因素调整系数得出土地有限年期价格。

其基本公式为：地价 =（土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益）×年期修正系数×因素调整系数。

（1）土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据《关于公布实施自治区征地统一年产值标准和征地区片综合地价的通知》（内政办发[2011]143号）文件的规定，本征地区片综合地价标准，是指征收一般农用地土地补偿费与安置补助费之和。评估基准日待估宗地区域内已经有完整的征地区片价，待估宗地所处区域的土地取得费可依此确定，经查询待估宗地所在区域统一年产值为90.65元/亩，补偿倍数为30倍，草地的修正系数为1.00，即征地赔偿为4.08元/平方米。

（2）相关税费

在土地取得开发过程中发生以下税费，其收取标准均按当地政府相关政策、规定。

A 耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》确定该区域内耕地占用税取25.00元/平方米。

B 耕地开垦费

根据《关于执行包头市耕地开垦费新标准的通知》（包国土资字〔2017〕275号）文件规定，收缴开垦费的标准：耕地质量等级在11等以下的耕地10,000.00元/亩，即15.00元/平方米。

（3）土地开发费

土地开发费包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地开发费。依据本次评估的地价内涵和土地估价时设定的土地开发条件，本次评估的待估宗地地价包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内场地平整程度费用。根据当地国土资源局提供的待估宗地所在区域土地开发费用资料，经咨询当地相关部门，确定估价对象评估设定的土地开发程度（三通一平）开发费用为100元/平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）投资利息

投资利息的本质是体现资金的时间价值，在取得土地及开发过程中，资金的投入应考虑其时间价值，在土地评估中投入资金的利息应计入投资成本。通过调查了解，区域内土地开发程度达到本次评估设定的程度，平均开发期限为一年，投资利息率取一年期银行贷款利率 4.35%，土地取得费及税费为一次性投入，土地开发费用为均匀投入，投资利息计算如下:

投资利息 =（土地取得费 + 相关税费）× 4.35% × 开发年限 + 开发费 × 4.35 % × 开发年限 /2

= 4.09元/平方米

（5）投资利润

土地开发利润是指把土地作为一种生产要素投入，以固定资产投入形式发挥作用获得的正常回报。因此土地开发利润率与行业投资回报率紧密相连，本次评估根据该行业用地开发平均利润率，确定利润率为10%。

投资利润 =（土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费）× 10% = 14.41元/平方米

（6）土地增值收益

一般情况下，政府出让土地除收回土地成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即要相应获取一定的增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以上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”在总地价的比例，或出让价格与成本价格差值占成本价格的比例。目前通常按成本价格的10%—30%计算。根据对当地土地市场的调查和当地土地管理部门提供的资料，以及待估宗地的实际情况，土地增值收益按成本价格的20 % 计。

土地增值收益 =（土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润）× 20%

= 32.52元/平方米

（7）计算无限年期土地价格

该宗地无限年期土地使用权单位面积地价为前面 1-6 项之和，即 195.10 元/平方米。

（8）区位及个别因素修正

①确定区域因素修正

成本逼近法测算过程中土地取得费和相关税费、土地开发费、利息、利润等是宗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地所在区域的客观、平均价格，没有对宗地的区位做出修正，因此需要对评估出的待估宗地所在区域相同开发程度土地使用权价格进行位置、产业聚集等实际情况的区位修正。根据待估宗地所处位置，基础设施状况、产业聚集等实际情况，经过估价师综合分析，确定区域因素修正系数。

②确定个别因素修正

待估宗地为生产及生产经营配套的附属设施用地，影响其地价的个别因素主要有宗地面积、宗地形状和临路状况等因素。

待估宗地区域及个别因素修正表

因素名称		状况描述	优劣度	调整系数
区域因素	所处位置条件	其他村政府所在地建成区	较劣	-0.004
	产业集聚度	工业企业聚集度一般	一般	0
	区域基础设施保证率（%）	80-90	一般	0
	区域环境质量	清洁区或无污染源	优	0.006
	规划限制条件	基本无限制或位于工业小区	优	0.006
	区域因素小计			0.008
个别因素	宗地地形	平坦	优	0.003
	宗地形状	规整	优	0.003
	宗地面积	面积较大	较劣	-0.002
	地质条件	较好场地	较优	0.002
	临路状况	次干道路或地方级公路	较优	0.003
	个别因素小计			0.017
合计				0.025

（9）设定年期土地使用权价格

估价对象设定年期地价测算公式:

$Vn = VN \times K2 = VN \times [1 - 1/(1 + r)^n]$

式中: Vn － 估价对象设定年期土地使用权价格

VN － 无限年期土地使用权价格

K2－年期修正系数

r －土地还原率，本次估价取6%[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率，考虑一定的通货膨胀率及一定的风险因素调整值，按6%计]。

n －评估对象剩余使用年限（44.80年）

经测算，土地使用权年期修正系数为0.9265。

设定年期区位修正后的土地使用权价格 = 195.10 ×（1 + 2.50%）× 0.9265 = 185.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元/平方米（取整）。

（三）评估值的确定

1. 地价确定的方法

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，本次评估选择基准地价修正法和成本逼近法两种估价方法进行了评估:

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果,按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在评估基准日客观价格的一种评估方法。

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金等来确定土地价格的估价方法，其测算过程中土地取得费和相关税费、土地开发费、利息、利润等是宗地所在区域的客观、平均价格。其成本构成清晰、取费依据充分，具有一定的理论基础。

本次评估两种方法得到的评估结果相差较大，评估人员根据当前市场情况，综合分析影响评估对象价格的各项因素，并结合评估对象的具体情况认为成本逼近法较基准地价修正法更能反映评估对象所在区域实际市场状况，更能反映出待估土地的市场价格，故本次评估取两种方法的加权平均值作为待估宗地的最终结果，详见下表:

待估宗地土地估价结果确定表　　单位：元/平方米

宗地编号	基准地价修正法结果	权重	成本逼近法评估结果	权重	最终结果(取整)
M1	120.00	0.4	185.00	0.6	159.00

2. 估价结果

评估值 = 单位地价 × 土地面积

= 159.00 × 607,713.00

= 96,626,400.00（元）（百位取整）

通过测算待估宗地评估总价为96,626,400.00元，单位地价为159.00元/ m^2。

七、递延所得税资产评估说明

港务公司提供的清查评估申报表，评估基准日递延所得税资产的账面价值为15,728.42元。内容为资产减值产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产，资产减值损失产生的递延所得税资产为15,728.42元。因可抵扣暂时性差异在转回期间将减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

少企业的应纳税所得额和应缴所得税，导致企业经济利益的流入，在其发生当期，构成企业少支付税金的权利。评估人员查核了相关账薄及原始凭证，调查了解其抵扣项目、发生时间、计取基础，对可抵扣暂时性差异及递延所得税资产进行核实。经核实，由于资产减值、可抵扣亏损产生形成的可抵扣暂时性差异在评估基准日未发生变化，因此以审定后的账面值确定评估值。

经评估，递延所得税资产的评估值为15,728.42元，无评估增减值。

八、负债评估说明

(一)评估范围

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债为预计负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示:

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	10,234,281.50
预收款项	2,407,856.13
应付职工薪酬	949,378.75
应交税费	2,114,459.09
其他应付款	122,044,365.79
流动负债合计	**137,750,341.26**
长期应付款	763,009.36
非流动负债合计	763,009.36
负债合计	**138,513,350.62**

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段:

第一阶段：准备阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3. 对负债原始凭证抽样核查，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应电子数据文档。

2. 对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3. 提交负债的评估技术说明。

(三)评估方法及说明

1. 应付账款

应付账款账面值10,234,281.50元，主要内容为应付工程款和装卸服务费。评估人员查阅了应付账款明细账及原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以账面值作为评估值。

应付账款评估值10,234,281.50元，评估无增减值。

2.预收账款

预收账款账面值2,407,856.13元，核算内容为预收的场地使用服务费等。评估人员抽查有关账簿记录，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以账面值确定为评估值。

预收账款评估值为2,407,856.13元，评估无增减值。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值949,378.75元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、年金等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎各项相应政策，以核实后账面值确认评估值

应付职工薪酬评估值为949,378.75元，评估无增减值。

4.应交税费

应交税费账面值为2,114,459.09元，主要内容为企业应缴的增值税、企业所得税、个人所得税和印花税。经查阅应交税费明细账及纳税申报表，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，以账面值作为评估值。

应交税费评估值为2,114,459.09元，评估无增减值。

5.其他应付款

其他应付款账面值122,044,365.79元，其主要内容为企业应付押金、工程款、补偿款和往来款等，评估人员与明细账核对无误。经向企业了解，其他应付款未发现不需支付的证据，以账面值作为评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他应付款评估值为122,044,365.79元，评估无增减值。

6.预计负债

评估基准日预计负债账面价值763,009.36元。核算内容为被评估单位的应付牧民补偿款。 评估人员调查了解了预计负债发生的原因，查阅了确认预计负债的相关依据资料，核实了评估基准日预计负债的记账凭证。预计负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

预计负债评估值为763,009.36元，评估无增减值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五部分 收益法评估的说明

一、本次收益法应用的情况介绍

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

二、我国经济发展分析及被评估单位所在行业分析

（一）2018 年中国宏观经济形势

1.经济稳增长

我国经济增长连续三年在 6.5%～7.0%的区间内运行，季度之间也较为稳定。2018 年一、二、三季度国内生产总值（GDP）同比分别增长 6.8%、6.7%和 6.5%，上下波动仅 0.3 个百分点。三大产业继续呈现三产增长较快、二产调整的态势。

2.物价基本稳定

一是 CPI 增幅保持在 3%的预期和调控范围内。1～11 月累计，全国居民消费价格指数（CPI）同比增长 2.1%，增幅比上年同期上升 0.6 个百分点，主要是食品类价格有所回升所致（前 11 个月累计食品价格同比上涨 1.7%）。核心通胀率保持稳定，并有所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下降。1～11 月累计，不包括食品和能源价格的核心 CPI 同比增长 1.9%，增幅比上年同期回落 0.3 个百分点。

二是 PPI 涨幅明显回落。1～11 月累计，工业生产者出厂价格（PPI）同比增长 3.8%，涨幅比上年同期回落 2.6 个百分点。

3.就业形势稳中向好

据人力资源和社会保障部统计，1～10 月，全国城镇新增就业 1200 万人，比上年同期增加 9 万人，超额完成年初目标。全国城镇调查失业率各月均稳定在 5%以下，其中 25～59 岁主要就业人群调查失业率为 4.4%，均处于多年来的较低水平。

4.国际收支平衡状况得到改善

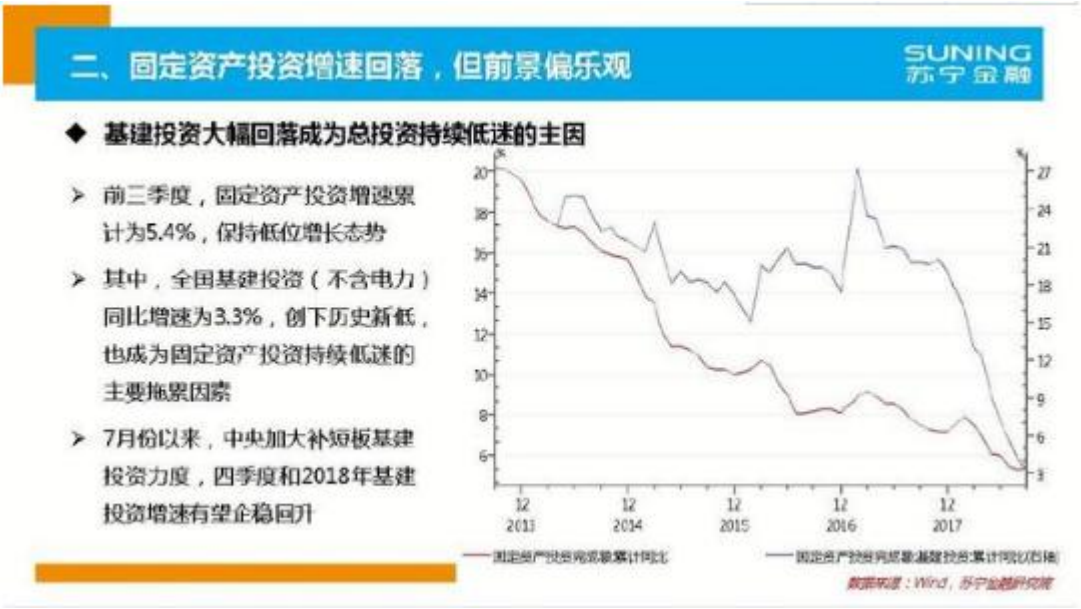
前三季度，我国经常账户逆差 128 亿美元，其中货物贸易顺差 2561 亿美元，比上年同期缩小 786 亿美元；服务贸易逆差 2295 亿美元，比上年增加 316 亿美元。初次收入逆差 292 亿美元，二次收入逆差 102 亿美元。资本和金融账户顺差 625 亿美元，其中，资本账户逆差 4 亿美元，非储备性质的金融账户顺差 1100 亿美元，储备资产增加 471 亿美元。

5.去杠杆取得积极成效

金融监管部门相继出台一系列政策规章，促进杠杆率逐步下降。9 月末，社会融资总规模增速降至 10.6%，较上年同期和上年末回落 3.8 个和 2.8 个百分点，正在接近同期名义 GDP 增幅，显示我国宏观杠杆率在逐渐趋稳。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

同时，影子银行债务萎缩，表内贷款增速较快，杠杆结构得到优化。此外，地方政府隐性债务得到抑制，企业负债率下降。10 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.7%，比上年同期下降 0.5 个百分点。



6.新动能继续高成长

一是中高端制造业投资保持较快增长态势。前 11 个月累计，高技术制造业、装备制造业投资同比分别增长 16.1%和 11.6%。

二是新产品增长较快。1～10 月累计，新能源汽车、智能电视产量分别增长 54.4%和 19.6%。

三是新商业业态继续保持快速增长势头。前 11 个月累计，全国网上零售总额 80689 亿元，同比增长 24.1%，其中实物商品网上零售额 62710 亿元，增长 25.4%，占社会消费品零售总额的比重为 18.2%，比上年同期提高 3.4 个百分点。

四是高端服务业发展迅速。1～10 月累计，战略性新兴服务业、科技服务业和高技术服务业营业收入同比分别增长 15.3%、15.3% 和 13.8%。

7.经济结构进一步优化，发展质量提升

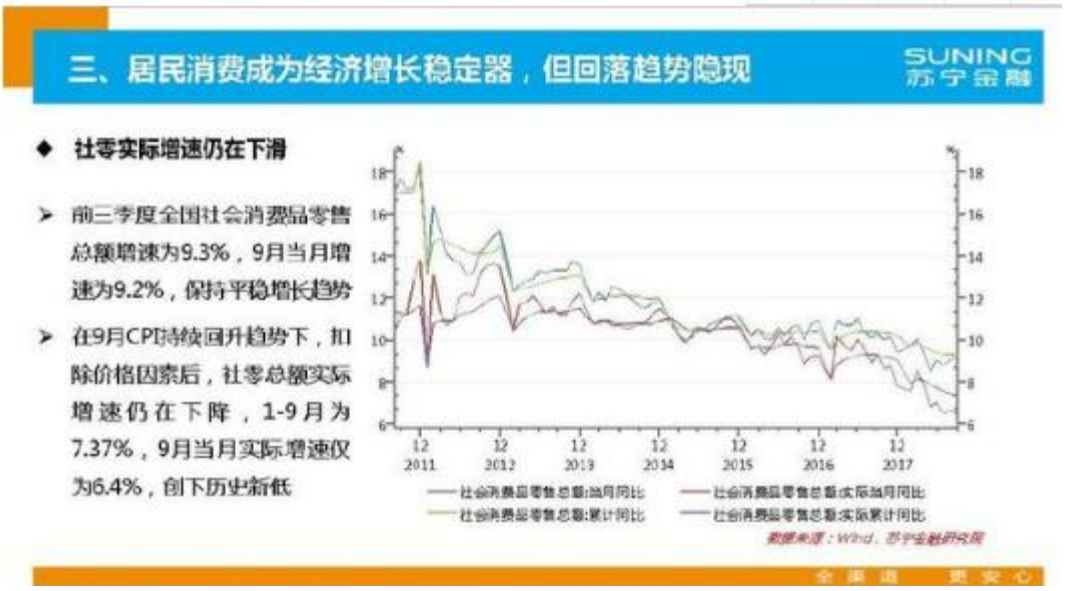
一是服务业增加值比重进一步上升，三次产业结构继续优化。前三季度，服务业增加值 34.6 万亿元，同比增长 7.7%，比第二产业增速高 1.9 个百分点；服务业增加值占 GDP 比重提升至 53.1%，比上年同期提高 0.3 个百分点，比第二产业高 12.7 个百分点；服务业对国民经济增长的贡献率为 60.8%，比第二产业高 25.3 个百分点；服务业拉动 GDP 增长 4.0 个百分点，比第二产业高 1.6 个百分点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二是工业结构不断调整优化，企业效益有所提高。前 11 个月累计，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增速比上年同期回落 0.3 个百分点，即工业仍处于调整过程中，但结构在持续优化升级，主要表现为高端制造业增长较快，而传统的轻纺工业、一些重化工业增长持续放慢。企业效益继续好转。1～10 月，全国规模以上工业企业实现利润总额 55212 亿元，同比增长 13.6%；主营业务收入利润率为 6.44%，同比提高 0.24 个百分点。

三是消费拉动力继续增强，成为新阶段推动经济增长的主导力量。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率为 78%，比上年同期提高 14 个百分点，消费持续稳居经济增长的第一驱动力，说明我国经济的需求结构已发生根本变化，由投资驱动转向消费驱动。

四是补短板力度加大，经济发展的协调性和整体性提高。精准聚焦基础设施、农业、脱贫攻坚、生态环保等重点领域和薄弱环节，加大补短板力度，提高公共服务水平和质量；同时重视补高质量发展的短板，特别是中美贸易摩擦升级以来，在关键核心技术攻关和新动能培育方面增强了补短板的迫切性。



（二）2019 年中国宏观经济展望

2019年我国经济发展形势“稳中有变”

2019年及以后的二、三年，我国经济将面临较大的下行压力，在宏观与微观经济层面均会有明显反映。

1.宏观经济方面，经济增长将继续下行，但仍能保持在合理区间

综合来看，经济下行压力主要来自三大方面：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一是中美贸易摩擦升级及全球经济减速将对我国出口增长及就业产生较大压力。美国对我国提高关税措施的影响将会在2019年一季度开始显现，2019年我国出口可能出现负增长。中美贸易摩擦升级首先会导致加征关税商品清单中的行业及企业就业减少，长期也必然波及产业链上下游行业及企业的就业。中美贸易摩擦升级还会对国际产业分工体系产生影响，使我国劳动密集型产业加速向外转移，可能导致较为密集的群体性失业。

二是房地产调控的压力。促使房地产“超级繁荣”的主要因素是金融的高杠杆及不断放大的住房投机性需求。房地产泡沫在我国一、二线城市已经比较严重，累积了较大的行业风险和金融风险。在强有力的宏观调控下，我国房地产市场目前已出现降温态势，预计2019年房地产投资和销售下行的压力将增大，房价总体将趋于下降，部分地区下降幅度会较大，这对经济增长会形成一定压力。

三是经济短周期下行的压力。近几年我国经济季节性波动减小，主要是宏观调控政策的作用，但经济总是呈现周期性波动的。2016年中期我国经济进入周期性上升期，这一上升趋势（稳中向好）到2017年4季度或2018年一季度达到峰值，2018年中期后则进入周期性下行阶段，预计周期下行至少将延续到2019年，甚至要到2020年中期后才逐步结束。

以上三大压力叠加，导致我国宏观经济将出现较前几年更显著的调整，估计自然调整幅度可达0.5～1个百分点。

由于国家正在采取逆周期的宏观调控政策，积极应对外部环境的重大变化，将会对经济增长起到较明显的稳定作用。

预计2019年我国GDP增速仍将维持在6%以上。与之对应的是失业率将有所上升，预计全国调查失业率将上升到5.3%左右。

CPI增幅与2018年基本持平，原因是物价有上涨因素，也有下行因素，粮食及食品类价格将适度增长，而工业品或非食品类价格则会因总需求有所放慢而有所下调。

PPI增长则会延续2018年下半年的走势，继续放慢，预计增长2%～3%。

2.微观经济方面，预计将呈现“需求、价格、效益”三降的走势，不少行业面临较大的生存压力

受国内消费需求继续放慢及出口需求将出现较明显调整的影响，企业面临的需求压力将加大。需求放慢，价格将会走低，对于工业品的影响会更加明显，因为我国不少行业出口依存度较大，出口放慢将使企业销售收入下降，从而加剧市场价格竞争；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

需求放慢和价格走低，必然影响企业效益。

前两年我国工业企业效益普遍较好的一个重要原因是PPI的大幅回升，使部分生产资料行业效益大幅改善。而2019年这一状况将会有重大改变，一些资本品生产的企业利润增长将会显著放慢。

虽然一些较明显的内外压力，促使我国经济形势“稳中有变”，但我国经济发展长期向好的趋势没有变，仍处于并将长期处于重要战略机遇期，在行业间、区域间均有很大回旋余地。“稳中有变”不仅意味着风险挑战在加大，也意味着新的发展机遇，外部压力将会倒逼国内深化改革和扩大开放。

（三）仓储行业发展分析

仓储行业的盈利模式是以仓储租赁服务为主，增值服务为辅的模式，主要包括三部分：一是存储和简单加工业务，这是仓储行业的主要利润来源；二是配套装卸和配送等增值服务；三是金融租赁服务。

传统仓储是指通过仓库对物资进行储存和保管，而现代仓储是指在经济全球化与供应链一体化的背景下，建立在现代物流系统中的仓储。仓储是商品流通过程中的重要环节之一，也是物流市场发展的重要支柱。

根据新思界产业研究中心发布的《2018-2022年中国仓储市场可行性研究报告》显示，2011-2017年间，我国社会物流费用与仓储费用逐年上升。2017年，全国社会物流总费用为12.1万亿元，其中仓储费用为5.5万亿元，占比达到45.5%；2018年上半年，全国社会物流总费用为6.1万亿元，其中仓储费用为3.0万亿元，占比达到49.2%。随着我国物流市场迅速成长，我国仓储行业规模日益扩大。

2011-2015年间，我国仓储行业固定资产投资额保持较高的速度增长，仓储设施日益饱和。2016年，我国仓储行业固定资产投资额增速大幅降低，2017年，全年投资总额为6855.8亿元，较2016年相比下降了1.83%，是我国仓储行业投资领域首次出现负增长的状况。随着仓储设施逐渐饱和，我国仓储行业投资将逐步转向仓库的信息化、智能化等领域，投资额增长速度将趋缓。

2017年，我国仓储行业新订单指数一直保持在51.0%以上的水平，全年均值达到55.1%，高于2016年3.0个百分点；业务量指数均值为53.5%，高于2016年3.2个百分点；设施利用率指数均值为53.8%，高于2016年3.5个百分点。整体来看，我国仓储市场需求充足，行业订单以及设施利用率状况良好，业务总量保持稳中有涨的发展态势。

仓储行业的盈利模式是以仓储租赁服务为主，增值服务为辅的模式，主要包括三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

部分：一是存储和简单加工业务，这是仓储行业的主要利润来源；二是配套装卸和配送等增值服务；三是金融租赁服务。2017年，我国仓储行业业务量稳定增长，企业营收状况明显好转，但成本支出仍在持续增加，行业利润空间受到明显挤压，降本增效仍是仓储行业发展的难题。

经过快速发展，现阶段我国仓储面积约在10亿平米左右，已能够满足物流市场的基本需求，但我国仓储设施地域分布较不均衡，主要集中在经济较为发达的地区。此外，我国仓储设施结构也较不合理，传统仓储占比较大，现代仓储占比较低。随着消费者购买商品类型日趋多样化，传统的单一仓储服务已无法满足物流市场日益复杂的需求，我国仓储设施结构还需调整升级。

新思界行业分析人士表示，仓储是物流行业中的重要子行业之一，我国电商市场蓬勃发展，物流行业景气度一直处于较高水平，我国仓储行业运营稳中向好的格局将会持续。但我国仓储行业中，传统仓储设施占据较大份额，单一的服务方式已无法满足存储商品日益多样化的市场需求，仓储资源的深度整合与优化、建立现代仓储设施、扩大行业盈利能力是仓储行业未来发展的重点。

三、被评估企业基本情况

（一）企业基本情况

企业名称：内蒙古满都拉港务商贸有限公司（以下或简称：港务公司）

统一社会信用代码：91150223MA0N038821

住　所：内蒙古自治区包头市达茂旗满都拉镇口岸西南6公里处

注册资本：壹亿零叁佰肆拾壹万伍仟柒佰（人民币）

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：那胜宝音

成立日期：2016年10月19日

营业期限：自2016年10月19日至2046年10月18日

经营范围：物流、仓储服务；畜产品、建材、矿产品（稀土、危化品及国家限制的除外）、煤炭、机械设备进出口贸易及销售；口岸基础建设服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可看展经营活动）

（二）基准日股东及股权结构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至2018年12月31日，港务公司股东及持股比例如下:

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例（%）
1	达茂旗松布尔物业服务有限责任公司	6,294.2007	6,294.2007	51.00
2	内蒙古包钢钢联股份有限公司	6,047.3693	6,047.3693	49.00
合计		**12,341.57**	**12,341.57**	**100.00**

（三）企业组织结构

港务公司的治理架构采用公司制，包括董事会、监事会、经营管理层。其中，公司董事会3人，由达茂旗松布尔物业服务有限责任公司委派1人，内蒙古包钢钢联股份有限公司1人，职工董事1人。监事会的人员设置同上原则。公司经营管理层中，设总经理1名，副总经理2名，财务总监1名，财务部长1名。

（四）被评估单位截止评估基准日和前二年主要经营状况

1. 主要经营业务

港务公司主要经营范围是大宗生产资料的仓储业务。现阶段港务公司为满都拉口岸海关监管区内唯一一家提供仓储服务的公司。

2. 主要经营状况

根据经审计后的财务报表，截止评估基准日，港务公司资产总额账面值为24,345.16万元，负债总额账面值为13,851.34万元，净资产账面值为10,493.82万元。2018年年度实现营业收入3,019.07万元，净利润-552.36万元。公司近二年的主要资产和经营状况如下表:

评估基准日及历史年度的财务状况和经营业绩概况表

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	18,597.31	24,345.16
负债	9,551.14	13,851.34
净资产	9,046.18	10,493.82
项 目	**2017 年度**	**2018 年度**
主营业务收入	2,093.99	3,019.07
利润总额	-1,171.31	-341.26
净利润	-1,295.39	-552.36
经营净现金流	791.00	2,542.48
投资净现金流	-877.49	4,053.98
筹资净现金流	200.00	1,877.88
净现金流合计	113.51	366.39

港务公司2017年度及评估基准日的会计报表由致同会计师事务所（特殊普通合伙）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

进行审计，并出具了致同专字(2019)第110ZB4460号审计报告。

四、企业的历史绩效分析

评估人员对企业财务资料进行了分析，履行了专业判断。根据上述财务报表，企业的财务状况分析列示如下:

企业财务数据及分析表

金额单位：元

项目编号	年期 项目	2017年度4-12月	2018年度	平均值
	一、财务数据			
1-1	营业收入	20,939,944.15	30,190,703.22	25,565,323.69
1-2	其中：主营业务收入	20,939,944.15	30,190,703.22	25,565,323.69
1-3	其他业务收入	-	-	-
1-4	营业成本	2,936,525.10	4,786,896.20	3,861,710.65
1-5	其中：主营业务成本	2,936,525.10	4,786,896.20	3,861,710.65
1-6	其他业务成本	-	-	-
1-7	税金及附加	1,443,112.24	2,359,934.98	1,901,523.61
1-8	销售费用	-	-	-
1-9	管理费用	26,784,700.20	15,852,925.05	21,318,812.63
1-10	研发费用	-	-	-
1-11	财务费用	-1,913.03	-2,732.61	-2,322.82
1-12	利润总额	-11,713,114.08	-3,399,552.09	-7,556,333.09
1-13	所得税费用	1,240,797.90	2,111,007.53	1,675,902.72
1-14	净利润	-12,953,911.98	-5,510,559.62	-9,232,235.80
1-15	经营活动产生的现金流量净额	7,910,041.75	25,243,698.68	16,576,870.22
1-16	投资活动产生的现金流量净额	-8,774,914.34	-33,320,645.80	-21,047,780.07
1-17	筹资活动产生的现金流量	2,000,000.00	11,740,837.81	6,870,418.91
1-18	汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
1-19	现金及现金等价物净增加额	1,135,127.41	3,663,890.69	2,399,509.05
1-20	期末流动资产	4,112,136.79	7,508,609.76	5,810,373.28
1-21	其中：货币资金	1,135,127.41	4,799,018.10	2,967,072.76
1-22	应收账款	2,417,199.47	1,060,542.96	1,738,871.22
1-23	其他应收款	74,554.10	68,837.61	71,695.86
1-24	预付账款	-	-	-
1-25	存货	-	-	-
1-26	其中：原材料	-	-	-
1-27	产成品	-	-	-
1-28	期末非流动资产	181,717,094.07	235,090,097.95	208,403,596.01
1-29	其中：长期股权投资	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1-30	固定资产原值	42,195,114.93	43,043,584.04	42,619,349.49
1-31	累计折旧	3,395,168.84	6,889,477.32	5,142,323.08
1-32	固定资产净值	41,328,140.50	91,513,203.40	66,420,671.95
1-33	在建工程	76,197,370.80	80,813,993.42	78,505,682.11
1-34	无形资产	64,159,277.51	62,747,172.71	63,453,225.11
1-35	期末资产总计	185,829,230.86	242,598,707.71	214,213,969.29
1-36	期末流动负债	95,367,442.84	136,897,479.31	116,132,461.08
1-37	其中：短期借款	-	-	-
1-38	应付账款	1,174,760.89	10,234,281.50	5,704,521.20
1-39	预收账款	7,117.78	2,407,856.13	1,207,486.96
1-40	应付职工薪酬	570,991.12	949,378.75	760,184.94
1-41	应交税费	-75,447.82	1,356,436.48	640,494.33
1-42	其他应付款	93,690,020.87	121,949,526.45	107,819,773.66
1-43	一年内到期的非流动负债	-	-	-
1-44	期末非流动负债	-	750,000.00	375,000.00
1-45	其中：长期借款	-	-	-
1-46	期末负债合计	95,367,442.84	137,647,479.31	116,507,461.08
1-47	期末所有者权益（或股东权益）	90,461,788.02	104,951,228.40	97,706,508.21
	二、主要财务指标分析			
2-1	净资产收益率	-28.64%	-5.64%	-17.00%
2-2	销售净利率	-61.86%	-18.25%	-40.00%
2-3	销售毛利率	86.0%	84.1%	85.00%
2-4	总资产周转率（次/期间）	0.23	0.14	0.19
2-5	总资产周转天数	1565	2571	2,068.00
2-6	流动资产周转率（次/期间）	10.18	5.20	7.69
2-7	流动资产周转天数	35	69	52.00
2-8	应收账款周转率（次/期间）	17.33	17.36	17.35
2-9	应收账款周转天数	20.77	20.74	20.76
2-10	存货周转率（次/期间）			
2-11	存货周转天数			
2-12	产成品周转率（次/期间）			
2-13	产成品周转天数			
2-14	期间经营现金支付额（元）	12,178,929.53	16,364,664.56	14,271,797.05
2-15	平均付现次数（次/期间）	21.46	5.52	13.49
2-16	现金周转天数	16.78	65.22	41.00
2-17	按现金周转天数准备经营现金（90天）	7,790,606.13	5,749,255.91	6,769,931.02
2-18	期末溢余现金	-6,655,478.72	-950,237.81	-3,802,858.27
2-19	预付账款率（次/期间）			
2-20	预付账款周转天数			
2-21	平均销售周期天数			
2-22	应付账款周转率（次/期间）	5.00	0.84	2.92
2-23	应付账款周转天数	72.00	428.57	250.29
2-24	预收账款周转率（次/期间）	5,883.84	25.00	2,954.42
2-25	预收账款周转天数	0.06	14.40	7.23
2-26	期末资产负债率	51.32%	56.74%	54.00%
2-27	期末流动比率	0.043	0.055	0.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-28	期末速动比率	0.04	0.05	0.05
2-29	期末现金流动负债比率	8.29%	18.44%	13.00%
2-30	主营业务增长率	-	44.18%	22.00%
2-31	净利润增长率	-	-57.46%	-29.00%
2-32	经营活动产生的现金流量净额增长率	-	219.13%	110.00%
2-33	所得税税率			
2-34	所得税税收负担率	-10.59%	-62.10%	-36.00%
2-35	期末净营运资金	9,025,926.93	-5,832,338.76	1,596,794.09
2-36	期末付息债务	-	-	-
2-37	固定资产折旧	-	-	-
2-38	其他非付现成本费用	-	-	-
	三、销售百分比分析			
3-1	营业收入	1.00	1.00	1.00
3-2	其中：主营业务收入	1.00	1.00	1.00
3-3	其他业务收入	-	-	-
3-4	营业成本	0.14	0.16	0.15
3-5	其中：主营业务成本	0.14	0.16	0.15
3-6	其他业务成本	-	-	-
3-7	税金及附加	0.07	0.08	0.08
3-8	销售费用	-	-	-
3-9	管理费用	1.28	0.53	0.91
3-10	研发费用	-	-	-
3-11	财务费用	-	-	-
3-12	利润总额	-0.56	-0.11	-0.34
3-13	企业所得税	0.06	0.07	0.07
3-14	净利润	-0.62	-0.18	-0.40
3-15	经营活动产生的现金流量净额	0.38	0.84	0.61
3-16	投资活动产生的现金流量净额	-0.42	-1.10	-0.76
3-17	筹资活动产生的现金流量	0.10	0.39	0.25
3-18	现金及现金等价物净增加额	0.05	0.12	0.09
3-19	期末流动资产	0.20	0.25	0.23
3-20	其中：货币资金	0.05	0.16	0.11
3-21	应收账款	0.12	0.04	0.08
3-22	其他应收款	-	-	-
3-23	预付账款	-	-	-
3-24	存货	-	-	-
3-25	其中：原材料	-	-	-
3-26	产成品	-	-	-
3-27	期末长期股权投资	-	-	-
3-28	期末固定资产原价	2.02	1.43	1.73
3-29	期末累计折旧	0.16	0.23	0.20
3-30	期末固定资产净值	1.97	3.03	2.50
3-31	期末在建工程	3.64	2.68	3.16
3-32	期末无形资产	3.06	2.08	2.57
3-33	期末资产总计	8.87	8.04	8.46
3-34	期末流动负债	4.55	4.53	4.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-35	其中：短期借款	-	-	-
3-36	应付账款	0.06	0.34	0.20
3-37	预收账款	-	0.08	0.04
3-38	应付职工薪酬	0.03	0.03	0.03
3-39	应交税费	-	0.04	0.02
3-40	其他应付款	4.47	4.04	4.26
3-41	一年内到期的非流动负债	-	-	-
3-42	期末非流动负债	-	0.02	0.01
3-43	期末负债合计	4.55	4.56	4.56
3-44	期末净资产	4.32	3.48	3.90
3-45	期末付息债务	-	-	-
3-46	期末净营运资金	0.43	-0.19	0.12

上述为截止评估基准日的主要财务数据，从以上数据评估人员可以看出:

由上表可知，2017年4月-2018年港务公司的主营收入增幅较大。

港务公司销售毛利率近二年平均为85.00%，企业盈利能力整体较好。

但因港务公司历史年度营业外费用较大，致使历史年度的净利润为负。

综合来说，港务公司发展稳健，财务状况良好。

五、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

资产评估中的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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、本次收益法的评估假设和限制条件

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：假设被评估单位未来收益期经营业务范围不发生重大变动，以评估基准日存在的状态持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

7. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8. 假设企业已充分告知并经评估人员核查可能影响收益及成本的重大事项。

9. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

10. 假设被评估单位生产经营遵守和符合有关的法律、法规、行业规范和安全生产要求，并能够持续经营下去。

11. 假设被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

12. 评估仅基于现有的生产经营能力和经营状况对企业价值作出判断，不考虑未来可能由于管理层经营策略的重大改变和追加投资等而使经营业务发生较大变化的情况，也未考虑新的产权主体管理模式等因素对企业收益的影响。

（三）评估限制条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3. 评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托人和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托人所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

七、本次收益法的的具体形式

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一） 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) − 资本性支出 − 净营运资金变动

（二） 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1+D/E}\right)\times \mathrm{Re} + \left(\frac{1}{1+E/D}\right)\times(1-T)\times Rd$$

其中：E: 为评估对象目标股本权益价值;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D: 为评估对象目标债务资本价值;

Re: 为股东权益资本成本;

Rd: 为借入资本成本;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险报酬率;

βe——企业的风险系数;

Rm——市场期望收益率;

α—— 企业特定风险调整系数。

（三） 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2019年1月1日至2023年12月31日，共计5年，在此阶段根据港务公司的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2024年1月1日至永续经营，在此阶段港务公司均按保持2023年预测的稳定收益水平考虑。

（四） 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中: P——为企业股东全部权益价值评估值;

Ai —— 企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流量;

A —— 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量;

R —— 折现率;

n ——企业收益变动期预测年限;

B —— 企业评估基准日付息债务和股东负债的现值;

OE——企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

溢余资产价值:

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非经营性资产、负债价值:

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法、市场法对上述资产进行评估。

（五）关于评估途径

针对评估对象的组织架构，本次评估采用的评估途径为:

1. 将港务公司的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产;

2. 采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估;

3. 收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。溢余资产主要包括:

(1) 溢余现金;

(2) 闲置资产或非经营性资产;

(3) 资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。

4. 对溢余资产分别采用如下方法进行评估:

(1) 溢余现金按测算的溢余现金金额评估;

(2) 闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估。

5. 收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按其账面值评估。

6. 将港务公司收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，从而得出该公司的股东全部权益价值的收益法评估结果。

八、收益法评估预测及估算过程

港务公司填列并提供了《收益法评估申报表》，评估人员对企业提供的未来预测进行了独立的分析判断，结合评估人员对企业的现场考察，来进行企业未来经营和收益预测复核。

（一）营业收入及成本预测

1. 主营业务收入

港务公司主要经营的业务为仓储服务，主营业务收入为场地使用服务费。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

港务公司的场地使用服务费主要是以煤炭及矿石类产品的周转量为计价基础的，2017年及2018年的周转总量较为稳定，但2018年度主营业务收入较2017年度主营业务收入增长较大的主要原因是场地使用服务费单价增长较大。随着“一带一路”的深入，中国国内与蒙古国的经济越来越紧密的合作，蒙古国的经济主要为资源出口型经济，未来国内进口蒙古的矿产资源将逐年增加。但国内现有的主要对蒙古国的口岸均在超负荷运转，而满都拉口岸现阶段的吞吐量与其相邻的口岸尚有较大的差距。未来年度满都拉口岸的矿产品吞吐量将逐年增加。被评估单位作为现阶段满都拉口岸内唯一一家仓储公司其周转量也将增加。而按照当地政府的对场地使用服务费的定价标准，未来几年港务公司场地使用服务费的收费标准将维持在30元/吨（含税）左右。2022年以后企业按营业收入保持稳定进行预测。具体预测详见收益法明细表。

2. 主营业务成本

港务公司主营业务成本主要为装卸费。港务公司将装卸业务承包给了外部企业，装卸费的收费标准为3元/吨（含税）。预测期的主营业务成本占主营业务收入比比较稳定，平均为90.00%。具体预测详见收益法明细表。

（二）税金及附加预测

港务公司各项收入涉及的流转税主要为增值税。企业已执行营改增税收政策，按6%缴纳增值税。

城市教育费附加按增值税的3%计提，城市维护建设税按增值税5％计提。房产税分别按照房屋90%原值的1.2%再乘2倍计提。土地使用税的计提标准为4.00元/㎡再乘以2倍。印花税税率分为两档0.10%和0.05%。具体预测详见收益法明细表。

（三）其他业务收入及成本预测

港务公司的其他业务收入主要为收取运输公司的管理费，该收入无直接发生的成本。具体预测详见收益法明细表。

（四）管理费用预测

港务公司管理费用主要为修理费、办公费、差旅费、职工薪酬、交通费、物料消耗等。根据企业提供的收益法预测表，未来年度，由于港务公司对管理费用的严格控制，管理费用占主营业务收入的比例在历史年度的基础稍有降低。具体预测详见收益法明细表。

（五）财务费用预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估基准日，港务公司主要为利息收入及手续费支出。具体预测详见收益法明细表。

（六）所得税费用预测

港务公司为一般纳税人，不享受企业所得税纳税优惠政策。故本次评估预测所得税率按25%计算。

具体测算结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

（七）折旧摊销预测

港务公司的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及电子设备等。本次评估，在按照公司的固定资产折旧政策，以基准日固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额的基础上，结合未来年度资本性投资导致公司未来固定资产年折旧金额的增加、原有的陈旧固定资产被淘汰导致公司未来固定资产年折旧金额的减少等情况，对公司未来年度固定资产折旧进行预测。

港务公司摊销的内容为土地使用权。本次评估，按照公司的无形资产的摊销政策，以基准日无形资产账面原值、预计使用期估算未来经营期的摊销额的基础上，对公司未来年度的摊销进行预测。具体预测详见收益法明细表。

（八）资本性支出预测

资本性支出是指企业为维持经营，进行的固定资产购建或其他非流动资产的支出。港务公司的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输设备及电子设备，无形资产为土地使用权。按照收益预测的前提和基础，结合企业历史年度资产更新和折旧回收情况，预计未来资本性支出。

资本性投资会使企业未来固定资产年折旧额、无形资产年摊销额增加，但是已老旧的资产也会退出。最终使资本性支出与固定资产折旧、无形资产摊销达到一个相匹配的状态。2024作为经营稳定的预测年度的第1年，其资本性支出就是综合考虑固定资产折旧、无形资产摊销做出的总体上的匹配预测，而不再进行明细预测。预测期固定资产的资本性支出不含增值税进项税额。

具体预测详见收益法明细表。

（九）营运资金预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前营业生产条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。本次营运资金测算考虑了企业最低货币资金保有量，多出的货币资金作为企业溢余资产进行加回。本报告所定义的营运资金增加额为：营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金。具体预测详见收益法明细表。

（十）最低货币资金保有量预测

最低货币资金保有量是衡量一个企业是否有足够的资金保证企业的正常运营的指标。此处的“现金”包括现金以及现金等价物。具体体现在会计科目上是包括“现金”，“银行存款”，“其他货币资金”以及可以在3个月或更短时间内变现的投资这几项之和。

最低货币资金保有量按照企业主要的费用项目（包含营业成本、营业税金及附加、管理费用、营业费用），扣除无需现金支付的费用（折旧、摊销），作为企业全年的费用成本，从而得到企业单月费用成本；再根据企业安全资金的月数测算企业最低货币资金保有量。

被评估单位评估基准日货币资金比最低货币资金保有量多出部分，作为企业溢余货币资金。

（十一）折现率的确定

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流量的折现率。

$$WACC=\left(\frac{E}{V}\right)\times \mathrm{Re}+\left(\frac{D}{V}\right)\times(1-T)\times Rd$$

1、Re股东权益资本成本的确定

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

对于该资本资产定价模型公式中涉及的各参数下面分别说明确定过程。

1）无风险报酬率

Rf为无风险报酬率。我们选取了在交易所交易的，按年付息、且剩余年限在5年以上的中、长期记账式国债于2018年12月31日（即评估基准日）到期收益率平均值3.43%，即Rf=3.43%。

2）公司系统风险系数β_e

βe为衡量公司系统风险的指标。本次评估中，由于实业是非上市公司，评估人员

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无法直接取得其贝塔值，在这里评估人员需要通过对国内上市公司的分析来间接确定实业贝塔值。本次评估人员对沪深股市进行了研究。

实业属于仓储行业，评估师通过同花顺咨询软件，查询了相关及相似行业股票的原始贝塔值，最终选择了拟合度较高的5只股票作为行业样本，进行贝塔值测算。

由于该类公司的资本结构各不相同，评估人员所观察到的企业贝塔值包含了企业资本结构特性的成分。为了更加准确地反映企业所处行业的风险水平，评估人员需要对所观察到的公司股票的贝塔值进行调整，以便确定企业在无杠杆情况下的风险系数βu。具体调整方法如下:

$$\beta_u = \beta_e \times \frac{E}{E + D(1-T)}$$

D/E为可比上市公司付息债务与企业股权价值的比，5家上市公司的计算结果如下表:

序号	股票代码	股票名称	原始β e	D/E	企业所得税率	无杠杆权益β u值
1	600787.SH	中储股份	1.1444	0.2553	25%	0.9605
2	600794.SH	保税科技	1.0810	0.2032	25%	0.9380
3	002492.SZ	恒基达鑫	1.1675	0.0646	15%	1.1067
4	300013.SZ	新宁物流	1.1570	0.3074	15%	0.9173
5	300240.SZ	飞力达	1.3508	0.8615	15%	0.9441
	平均		1.1459	0.2248		0.9733
	标准差		0.0448	0.0986		0.0916
	标准离差率		0.0391	0.4386		0.0941

最终，评估人员将5家代表相关行业的企业贝塔值求平均得出行业的无杠杆权益贝塔值0.9733。之后，我们可以计算本次所用的企业贝塔值:

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1-T)}{E}$$

其中：企业自身D/E值为0，T为企业所得税税率，按25%计算。因此实际企业贝塔值为0.9733。

3）市场风险溢价（$R_m - R_f$）

（Rm－Rf）为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率(通常指中长期国债收益率)的部分。长期以来，我公司对国内市场的市场风险进行了长期研究跟踪和应用。我公司综合研究的结果，目前对国内的市场风险溢价采用6.94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数值。

4）特定风险调整系数α

目前港务公司面临的经营发展环境为:

本次被评估企业的风险与样本上市公司所代表的行业平均风险水平是有差别的，企业规模较上市公司有所差距，我们结合企业具体情况，进行特定风险调整。被评估企业的特定风险主要表现为四个方面，即：市场风险、经营管理风险和资金风险。港务公司作为老企业，有了深厚的客户积累，但随着市场竞争的加剧，市场营销工作尚需加强，市场风险确定为 1.00%；企业按公司制设立了一系列的管理制度，但在整体管理严谨和有效上尚需加强，管理风险取 1.00%。资金风险方面，港务公司保持着良好的现金流循环，历史经营借贷资金来源于集团内部，资金风险确认为 1.00%。

综上所述，评估人员分析确定港务公司企业特定风险调整系数为 3.00%。

$$\mathrm{Re} = R_f + \beta e(Rm - R_f) + \alpha$$

= 3.43% + 0.9733 × 6.94%+3.00%

= 13.18%

2. Rd债务成本的确定

收益法评估是建立在对未来的预期基础上的，所取的参数应是对评估基准日后的合理估计。截止评估基准日，企业无付息债务，且未来也不会发生借款行为，本次评估 Rd = 0。

3. 折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算WACC为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1+D/E}\right)\times \mathrm{Re} + \left(\frac{1}{1+E/D}\right)\times(1-T)\times Rd$$

参考行业平均的D/E值和企业的资本结构预测，本次预测的D/E平均值取0。

$$WACC = \left(\frac{1}{1+D/E}\right)\times \mathrm{Re} + \left(\frac{1}{1+E/D}\right)\times(1-T)\times Rd$$

= 13.18%

综上所述，港务公司最终折现率确定为13.18%。

（十三）企业股东全部权益价值的评估计算

1、经营性资产价值估算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过上述估算，评估人员预测了未来5年的企业自由现金流量，年折现率为13.18%。下面计算所用的各期折现系数:

2019年度折现系数（考虑期中调整）=1÷(1+年度折现率)$^{6/12}$

2020年及以后各年的折现系数在上期的基础上加12个月进行折算。

当期收益乘以当期折现系数即折算为现值。评估人员合理假设2024年及以后其企业自由现金流量保持稳定状态并无限期经营下去，可用折现率将每年的企业自由现金流量本金化为2024年中的价值再折算为评估基准日的价值。将折算到评估基准日的企业自由现金流量相加，得出收益法评估出的港务公司本次收益法测算范围内的企业经营性资产价值为26,476.07 万元。

2. 非经营性资产或溢余资产

1）港务公司评估基准日货币资金中溢余资金评估值为178.39万元，本次评估没有参与经营收益的预测。

2）港务公司评估基准日递延所得税资产评估值为1.57万元，本次评估没有参与经营收益的预测。

3）港务公司评估基准日其他流动资产评估值为233.82万元，本次评估没有参与经营收益的预测。

港务公司非经营性资产及溢余资产共计413.79 万元。

3. 非经营性负债或溢余负债

1）港务公司评估基准日应付账款中工程款部分评估值为942.65万元，本次评估没有参与经营收益的预测。

2）港务公司评估基准日其他应付款评估值为12,127.05万元，本次评估没有参与经营收益的预测。

港务公司非经营性负债及溢余负债共计13,069.70万元。

综上分析，港务公司评估基准日非经营性及溢余资产（负债）净额为-12,655.91 万元。

4. 付息债务

港务公司评估基准日无付息债务。

5. 企业股东全部权益价值的确定

根据经营性资产价值26,476.07 元，基准日存在的其它溢余性或非经营性资产-12,655.91 万元，付息债务为零。则评估对象的股东权益价值为13,820.16 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业股东全部权益价值收益法评估测算表

评估基准日：2018年12月31日

被评估单位：内蒙古满都拉港务商贸有限公司　　单位：万元

序号	项目/年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至永续期
1	一.营业总收入	3,634.40	4,540.00	5,898.40	7,653.00	9,577.40	9,577.40
2	其中：主营业务收入	3,628.40	4,534.00	5,892.40	7,647.00	9,571.40	9,571.40
3	其他业务收入	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
4	二.营业总成本	2,082.31	2,684.89	3,186.71	3,819.75	4,522.19	4,522.19
5	其中：主营业务成本	362.26	452.83	588.68	764.15	956.60	956.60
6	其他业务成本	-	-	-	-	-	-
7	税金及附加	180.11	190.24	207.10	215.34	226.34	226.34
8	管理费用	1,540.19	2,042.07	2,391.18	2,840.51	3,339.50	3,339.50
9	研发费用	-	-	-	-	-	-
10	营业费用	-	-	-	-	-	-
11	财务费用	-0.25	-0.25	-0.25	-0.25	-0.25	-0.25
12	三.营业利润	1,552.09	1,855.11	2,711.69	3,833.25	5,055.21	5,055.21
13	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
14	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
15	四.利润总额	1,552.09	1,855.11	2,711.69	3,833.25	5,055.21	5,055.21
16	应纳税所得额	1,552.09	1,855.11	2,711.69	3,833.25	5,055.21	5,055.21
17	企业所得税率	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
18	减：所得税	386.52	462.28	676.42	956.81	1,262.30	1,262.30
19	五.净利润	1,165.57	1,392.83	2,035.27	2,876.44	3,792.91	3,792.91
20	加：固定资产折旧	376.07	729.48	728.37	725.33	728.18	728.18
21	无形资产及递延资产摊销	140.20	140.20	140.20	140.20	140.20	140.20
22	利息费用（扣除税务影响后）	-	-	-	-	-	-
23	减：追加运营资金	169.31	-9.06	-13.58	-17.55	-19.24	-
24	减：资本性支出	550.00	-	-	90.00	-	868.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

25	六.企业自由现金流量	962.53	2,271.57	2,917.42	3,669.52	4,680.53	3,792.91
26	1、年折现率	13.18%	13.18%	13.18%	13.18%	13.18%	13.18%
27	2、折现系数	0.9400	0.8305	0.7338	0.6483	0.5728	4.3460
28	3、自由现金流量折现值	904.78	1,886.54	2,140.80	2,378.95	2,681.01	16,483.99
29	4、累计自由现金流量折现值	904.78	2,791.32	4,932.12	7,311.07	9,992.08	26,476.07
30	5、企业现金流量的折现值评估值	26,476.07		6、加：企业溢余资产金额		-12,655.91	
31	6、减：企业评估基准日股东负债的现值	-		7、企业股东全部权益价值评估值		**13,820.16**	
32	账面净资产	10,493.82		评估增值	3,326.34	评估增值率	31.70%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对实业公司的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论:

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，港务公司总资产账面价值为24,345.16万元，评估价值为27,471.28万元，增值额为3,126.12万元，增值率为12.84 %；总负债账面价值为13,851.34万元，评估价值为13,851.34万元，评估无增减值；净资产账面价值为10,493.82万元，评估价值为13,619.94万元，增值额为3,126.12万元，增值率29.79 %。具体见评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	826.66	826.66	-	-
非流动资产合计	2	23,518.49	26,644.61	3,126.12	13.29
其中:长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	64.17	64.17	-	-
固定资产	5	9,087.15	8,989.09	-98.06	-1.08
在建工程	6	8,090.88	7,927.14	-163.75	-2.02
无形资产	7	6,274.72	9,662.64	3,387.92	53.99
其中:无形资产-土地使用权	8	6,274.72	9,662.64	3,387.92	53.99
其他非流动资产	9	1.57	1.57	-	-
资产总计	10	**24,345.16**	**27,471.28**	3,126.12	12.84
流动负债	11	13,775.03	13,775.03	-	-
非流动负债	12	76.30	76.30	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
负债总计	13	**13,851.34**	**13,851.34**	-	-
净资产	14	**10,493.82**	**13,619.94**	3,126.12	29.79

（二）收益现值法评估结果

经评估，于评估基准日2018年12月31日，用收益法评估的港务公司股东全部权益价值为13,820.16 万元人民币，与账面净资产10,493.82万元相比评估增值3,326.34万元，增值率为 31.70%。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法评估结果相对账面净资产增值，收益法评估结果相对账面净资产增值。收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高200.22 万元，高出幅度1.47 %。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知:

资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，强调的是评估基准日各部分资产的重置价值，技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。

本次收益法评估中综合分析了港务公司历史经营业绩、自身竞争优劣势和行业发展趋势等因素，对港务公司提供的未来收益预测数据进行了分析和核实，并以此为基础以现金流折现模型计算得到了收益法评估结果。

因港务公司主要的收入的影响因素除其本身的周转量外，也受满都拉口岸矿石类资源的吞吐量的重大影响，而满都拉口岸矿石类资源的吞吐量现阶段难以提升的主要因素为蒙古国方面的基础建设。本次评估港务公司在预测期预测了公司周转量的增加，但该结果能够实现的影响因素较多，所以本次评估的盈利预测过于激进，未来的不确定性较强。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映港务公司的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日2018年12月31日，港务公司股东全部权益价值为13,619.94

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，**金额大写：人民币壹亿叁仟陆佰壹拾玖万玖仟肆佰元整。**

二、评估结论与账面值比较变动情况及原因分析

采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为13,619.94万元，较评估基准日账面价值10,493.82万元，增值3,126.12万元，增值率29.79 %。

资产基础法评估结果增减值原因分析

增减值的主要原因为固定资产、在建工程减值和无形资产增值。具体原因如下:

1. 房屋建筑物类固定资产评估原值增值5.92 %，评估净值减值3.11%。具体分析如下:

房屋建筑物评估原值增值的主要原因：①近期人工费、材料费、机械费的价格上涨；②账面原值中不包括资金成本，本次评估考虑了资金成本。

评估净值减值的主要原因：①房屋建筑物主要用于煤炭、矿石等产品的仓储物流活动，园区内长期受蒙古国重型载货汽车、物流运转的高负荷影响，造成资产使用频率较高，导致实际使用年限低于设计使用年限；②现场勘查过程中发现地基、墙面、屋面等部分有不同程度的沉降、损坏、脱落等现象，导致各项资产的勘查成新率低于年限成新率。

另外，经评估人员现场勘查并向被评估单位人员了解，。港务公司生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地为从当地牧民处购置的牧草地，港务公司港务公司未提供其生活区房屋以及生活区围栏工程所占用土地来源的相关合同或者文件。而且该块土地的购置成本包含在生活区房屋以及生活区围栏的原始成本中。本次评估无法对该土地使用权及地上附着物进行评估，按其账面价值确认。

2. 设备类资产净值增值1,845,303.71元，增值率261.16%。主要是由于以下原因综合引起:

（1）机器设备净值增值的主要原因为经济寿命年限高于企业会计的折旧年限;

（2）车辆净值增值的主要原因为车辆的经济使用年限高于企业会计的折旧年限;

（3）电子设备净值增值的主要原因为电子卡口、监控等设备的经济寿命年限高于企业会计的折旧年限。

3. 在建工程-土建工程评估值为79,271,375.08元，评估减值1,637,457.68元，减值率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为2.02%。评估减值的主要原因是部分工程为房屋建筑物、构筑物的附属工程及零星工程，本次在房屋建筑物中评估，在建工程中评估为零。

4. 无形资产-土地使用权中宗地1于评估基准日的评估价值为96,626,400.00元，比账面价值62,747,172.71元，增值33,879,227.29元，增值率53.99%。

宗地主要增值原因为：本次评估的土地使用权于2017年入账，近年来土地市场价格有所提高，故造成土地使用权评估增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn