

关于对包头华资实业股份有限公司 2021 年年度报告的二次问询函的回复

上海证券交易所上市公司管理二部：

内蒙古嘉信达土地资产估价有限责任公司（以下简称评估公司或我们）于 2022 年 5 月 27 日收到包头华资实业股份有限公司（以下简称华资实业或公司）转来的贵部《关于包头华资实业股份有限公司 2021 年年度报告的二次问询函》（上证公函【2022】0497 号）（以下简称问询函）。本评估公司 2022 年 3 月接受华资实业委托，依照《中华人民共和国资产评估法》及其他相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行一系列资产评估程序，对包头华资实业股份有限公司拟对固定资产进行减值测试所涉及的房屋建（构）筑物及部分机械设备于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的公允价值减去处置费用后的净额进行资产评估。现就问询函相关问题回复如下：

问题 2. 问询函回复显示，公司称尽管停产多年，但是其制糖设备处于国内行业领先水平，如决定启动制糖生产，稍加检修就可开机生产。评估报告结果显示公司期末固定资产可收回金额高于账面价值，因此本期未计提固定资产减值准备。请公司：

（3）补充披露评估报告，详细说明上述资产具体评估方法、评估增值情况及其合理性；

请评估机构对问题（3）发表意见。

公司答复：

（3）补充披露评估报告，详细说明上述资产具体评估方法、评估增值情况及其合理性

公司自停产后，每年末均对固定资产进行减值测试。本期为此专门聘请了专业评估机构。

本期以资产减值测试为目的的资产评估采用成本法，评估范围为除运输工具和其他设备外的包括上述闲置固定资产在内的房屋建筑物（100 项）、构筑物（34 项）、机械设备（778 项）。经评估，公司资产账面价值 8,170.27 万元，评估价值 14,062.47 万元，评估增值 5,892.20 万元。

由于被评估资产不存在活跃的交易市场，已停产多年无法产生现金流量，不适采用市场法和收益法，故本次资产评估采用成本法。公司部分房产系上世纪 50 年代初期建成，建设年代较早，造价相对较低，部分机器设备亦购建较早，账面净值几近残值，物理损耗低于财务制度规定的折旧年限，加之以前年度公司已计提了相应的减值准备，故形成评估增值，据此公司认为，评估机构采用的评估方法是适当的；评估机构所得出的评估结论是合理的。

评估机构对问题（3）的回复：

一、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。

1、成本法，是指首先估测被评估资产（对部分资产或资产组合）的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除，从而得到被评估资产价值的评估思路。

重置成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

2、市场法是指将评估对象与参考案例、在市场上已有交易案例的同类资产进行因素修正、比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

3、收益法是指通过将被评估资产可以预期收益资本化或折现以确定评估对

象价值的评估思路。

收益法适用的条件是与被评估资产具有独立获利能力，而且相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

（二）评估方法的选择

1、市场法：本次评估对象工艺流程为甜菜制糖设备及相关房屋建筑物，不具备活跃的交易市场，在市场上难以找到相同或相类似的交易案例，故本项目未采用市场法进行评估。

2、收益法：被评估资产已停产多年，无法产生现金流量。相关历史财务资料距评估基准日年代久远，无法作为可靠参考资料，故本项目未采用收益法进行评估。

3、成本法：本次评估对象为机器设备及房屋建筑物。被评估资产虽已停产，但并未失去使用价值，被评估资产是可再生、可复制的资产，并且具备可利用的历史资料。

根据《以财务报告为目的的评估指南》中评协[2017]45号（2017年9月8日）第五章第三十条、三十一条相关规定，本次评估采用成本法进行评估。

（三）具体评估方法

1、房屋建（构）筑物的评估

纳入评估范围的房屋建筑物、构筑物，评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上根据其功能特点、使用状况和资料取得情况，同时考虑本次评估范围内建（构）筑物均为工业用途，故采用重置成本法评估。

重置成本法，即从建（构）筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建（构）筑物的重置价格或重建价格，结合成新率，计算建（构）筑物的评估值。

评估价值=重置全价×综合成新率-处置费用。

（1）重置全价的确定

重置单价=工程综合造价+前期及其他费用+工程项目管理费+资金成本, 重置全价=重置单价×建（构）筑物面积。

①对于大型、价值高、重要的建（构）筑物主要采用典型案例法，即根据同类建筑物的工程预决算进行个别因素调整确定建安成本单价，同时考虑前期工程费及其他费用、资金成本因素求和确定重置成本单价，以产权证登记面积计算出建筑物重置全价。

②对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

（2）综合成新率的确定

采用下列方法确定其综合成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：年限法成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%；

现场勘察成新率：将影响建（构）筑物成新率程度的主要因素分为三部分：基础结构部分、硬覆盖部分、设备部分（水电配套等）。通过上述建（构）筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

（3）评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率} - \text{处置费用}$$

2、机器设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用重置成本法。

具体公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率} - \text{处置费用}$$

（1）重置价值的确定

重置成本由购置费（含运杂费、安装调试费）、工程项目管理费、资金成本等部分构成。

重置全价计算公式：

重置全价＝设备购置费（含运杂费、装调试费）＋工程项目管理费＋合理的资金成本

评估值＝重置全价×成新率－处置费用

重置全价所包含的各项费用的计算标准如下：

①设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

②工程项目管理费的确定

项目建设管理费包括、可研报告费用、环境评价费用、招投标、工程监理费、工程竣工验收等相关费用，一般大型、成套生产线设备予以计取。依据财建[2016]504号，财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知确定。

③资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款基准利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

（2）设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，根据设备现状及设备运行、维护保养状况、充分考虑设备的设计、制造、

使用情况以及维护状况等因素，并分析实体性、功能性和经济性贬值因素，综合判断评估基准日设备的成新率。

①使用年限成新率的确定

使用年限成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

②观测法成新率的确定

在评测设备成新率时，重点观测了解设备的以下情况：

- a. 设备现时技术性能状况；
- b. 在占用时间内设备开动是否饱满；
- c. 购入后实际使用年限；
- d. 设备维护保养状况；
- e. 是否发生过重大故障；
- f. 查阅设备档案，了解关键零部件更换情况；
- g. 设备配套完整性；
- h. 设备工况是否恶劣。

在评测设备使用过程的各项影响因素基础上，结合《资产评估常用数据和参数手册》机器设备成新率评估参考表各项内容，综合分析确定设备的综合成新率。

③综合成新率的确定

综合成新率采用权重法，年限法成新率权重 40%，观测法成新率权重 60%。
公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+观测法成新率×60%

对于已经提足折旧超期使用的设备，如能继续发挥其功能，按现场勘察成新率确定综合成新率。

资产处置费用的确定

按现行税收制度简易税率 3%计算减半征收，实收为 2%，城建、教育费附加、地方教育费三项费用合计为 12%，其他杂费取值评估值的 0.2%。

处置费=（重置成本×成新率）×2%+简易税率征收增值税额×12% + 其他杂费

$$=（重置成本 \times 成新率） \times 2\% \times （1+12\%） + （重置成本 \times 成新率） \times 0.2\%$$

$$=（重置成本 \times 成新率） \times [2\% \times （1+12\%） + 0.2\%]$$

$$=（重置成本 \times 成新率） \times 2.44\%$$

（4）评估值的计算

设备评估值=重置全价×综合成新率-处置费用

二、评估增值情况及合理性说明

（一）评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，采用成本法，对包头华资实业股份有限公司资产评估申报表所列示固定资产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日评估价值为 140,624,704.00 元，人民币大写金额为：壹亿肆仟零陆拾贰万肆仟柒佰零肆元整，评估增值 58,921,963.98 元，增值率为 72%。

评估结果汇总表

单位：元

项 目	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
1 房屋建筑物	183,750,082.24	47,233,764.44	185,430,461.00	90,830,790.00
2 构筑物	68,240,297.53	20,281,291.64	38,539,146.00	23,600,742.00
3 机器设备	195,940,833.75	14,187,683.94	126,562,521.65	26,193,172.00
合 计	447,931,213.52	81,702,740.02	350,532,128.65	140,624,704.00

（二）评估结论及分析

1、房屋建筑物类固定资产评估增值

评估范围内房屋建筑物及构筑物账面原值 251,990,379.77 元，净值 67,515,056.08 元，评估增值 46,916,475.92 元，其中：房屋建筑物评估增值 43,597,025.56 元；构筑物评估增值 3,319,450.36 元。

评估增值原因：

部分委估房产系上世纪 50 年代初期建成，建设年代较早，造价相对较低，部分房屋建筑物账面净值为 0.00 元，加之物理损耗低于财务制度规定折旧年限，故评估增值。

2、机械设备类固定资产评估增值

评估范围内机械设备账面原值 195,940,833.75 元，净值 14,187,683.94 元，评估增值 12,005,488.06 元。

评估增值原因：

由于 2018 年 4 月已有评估机构对机器设备进行评估并计提减值 102,229,666.60 元，原账面净值较低，加之部分机器设备购建较早，账面净值为 5%的残值，实际机器设备物理损耗低于财务制度规定的折旧年限，故评估增值。

通过上述对房屋建筑物及机械设备类固定资产评估结论分析，我们认为本次委估资产评估增值是合理的。

内蒙古嘉信达土地资产估价有限责任公司

2022 年 8 月 12 日