



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

冠福控股股份有限公司以财务报告为目的  
涉及的陕西省安康燧乾矿业有限公司固定资产  
可收回金额评估项目

# 资产评估报告

众联评报字[2023]第 1099 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2023 年 4 月 13 日

## 目 录

第一部分、声明 .....	1
第二部分、资产评估报告摘要 .....	4
第三部分、资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、评估目的 .....	9
三、评估对象和评估范围 .....	9
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	22
十三、资产评估报告日 .....	23
第四部分、资产评估报告附件 .....	24

## 第一部分、声明

## 声 明

### 冠福控股股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## **第二部分、资产评估报告摘要**

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受冠福控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的陕西省安康桑乾矿业有限公司固定资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：冠福控股股份有限公司以财务报告为目的，需对所涉及的陕西省安康桑乾矿业有限公司固定资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象和评估范围为陕西省安康桑乾矿业有限公司申报的固定资产。具体范围为产权持有单位申报的“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：可收回金额。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用公允价值减去处置费用后的净额确认可收回金额，对公允价值采用成本法进行评估。

六、评估结论：陕西省安康桑乾矿业有限公司申报的评估明细表列示的固定资产经评估，具体评估结论如下：

截止评估基准日 2022 年 12 月 31 日，陕西省安康桑乾矿业有限公司评估基准日申报的固定资产的账面值为 4,121.71 万元，评估后的可收回金额为 2,339.19 万元，减值 1,782.51 万元，减值率 43.25%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。

2. 本次委估的固定资产，由于目前企业停产，除办公室和部分生活区配套设施使用情况正常，其他生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施、相关生产设备等固定资产均为闲置状态，如果使用状态改变，则需重新聘请评估公司进行评估。

3. 产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

4. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的可收回金额，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## **第三部分、资产评估报告正文**

# 冠福控股股份有限公司以财务报告为目的 涉及的陕西省安康燧乾矿业有限公司固定资产 可收回金额评估项目

## 资产评估报告正文

众联评报字[2023]第 1099 号

### 冠福控股股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受冠福控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对冠福控股股份有限公司以财务报告为目的涉及的陕西省安康燧乾矿业有限公司固定资产在评估基准日 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人概况

#### (一) 委托人概况

本次资产评估的委托人为：冠福控股股份有限公司

名称：冠福控股股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：德化县浔中镇土坂村

法定代表人：姚晓琴

统一社会信用代码：9135000070536404XU

注册资本：贰拾陆亿叁仟叁佰捌拾叁万陆仟贰佰玖拾圆整

成立日期：2002 年 09 月 28 日

经营范围：对医疗业，制造业，采矿业，能源业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，房地产业，租赁和商务服务业，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业，居民服务业，教育业，文化、体育和

娱乐业的投资；仓储服务（不含危险品）；物业管理；房屋租赁；对外贸易；企业管理咨询服务；会议及展览服务；日用品、体育用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品和易制毒化学品）、五金交电、金属材料、电子产品、针纺织品的销售；计算机技术、医疗、医药技术的研发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）产权持有单位概况

产权持有者为陕西省安康燧乾矿业有限公司。

名称：陕西省安康燧乾矿业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：陕西省安康市汉滨区兴安中路 62 号广场大厦 D 座 902 室

法定代表人：龚新文

统一社会信用代码：916109026751492337

注册资本：3000.00 万人民币

成立日期：2008 年 07 月 04 日

经营范围：金矿地下开采（筹建）；矿产品加工、销售；矿山技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，冠福控股股份有限公司以财务报告为目的的事宜，湖北众联资产评估公司接受冠福控股股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的陕西省安康燧乾矿业有限公司固定资产的可收回金额进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和评估范围为陕西省安康燧乾矿业有限公司申报的固定资产。账面原值为 6,157.65 万元，账面净值为 4,121.71 万元。

### （一）实物资产分布情况及特点

本次陕西省安康燧乾矿业有限公司（产权持有单位）申报的纳入评估的固定资产

主要为房屋建筑物及设备类资产。

### (1) 房屋建筑物情况

本次评估范围为陕西省安康燧乾矿业有限公司的全部房屋建筑物类资产。依据被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	28	9,354,995.70	5,281,674.66
构筑物	39	43,109,539.13	34,749,274.97
合计	67	52,464,534.83	40,030,949.63

此次纳入评估范围的房屋建筑物类资产基本情况如下：

1、此次申报的房屋建筑物类资产为陕西省安康燧乾矿业有限公司所有的位于安康市的办公用房、生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括：办公室、磨矿车间、二重车间、机修化验室、产品库房、配电室、宿舍楼、洗手间、值班室、厂区挡墙、道路及回水池等；

2、房屋建筑物类资产的结构形式中，主要为钢混结构、砖混结构和简易结构；

3、此次申报评估的房屋建筑物类资产均由企业购买得来，主要集中建成于 2009 年及 2011 年；

4、此次申报评估的房屋建筑物维护保养情况一般，房屋外观成色一般，目前企业停产，除办公室和部分生活区配套设施使用情况正常，其他生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施为闲置状态；

5、此次申报评估的房屋建筑物及构筑物，均未办理不动产权证；

6、截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，此次申报评估的房屋建筑物及构筑物无抵押、担保等他项权利存在。

### (2) 设备类资产情况

公司的设备类资产包括机器设备和电子设备，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
机器设备	1218	8,237,836.77	1,118,507.53
车辆	3	648,390.01	53,126.44
电子设备	77	225,749.55	14,491.21
合计	1298	9,111,976.33	1,186,125.18

机器设备主要为尼尔森选矿机、搅拌槽、鄂式破碎机、大型球磨机、轨道、渣浆泵、振动筛、配电柜和起动机等；

车辆主要为东风牌皮卡货车、斯巴鲁越野车和铲车；

电子设备主要为照相机、电脑、监控系统、打印机、办公桌、空调和保险柜等；

上述设备类资产位于该公司厂区内。目前企业停产，除部分与留守员工生活相关的设备在正常使用外，其他生产设备均处于停工闲置状态。

纳入本次评估范围的设备类资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

## （二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

冠福控股股份有限公司委托的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。

## 四、价值类型及其定义

本次评估，我们按照《以财务报告为目的的评估指南》、《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，选择资产的可收回金额作为本评估报告的价值类型。

《会计准则第8号——资产减值》规定资产的可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间孰高者。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用是指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

资产预计未来现金流量现值是应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

## 五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2022年12月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与冠福控股股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

6. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；

7. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；

8. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、税务总局及海关总署公告2019年第39号）；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修改）；

10. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

11. 其他相关法律、法规和通知文件等。

### （三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《企业会计准则第8号——资产减值》（财会[2006]3号）；
14. 《企业会计准则第39号——公允价值计量》（财会[2014]6号）。

#### **（四）权属依据**

1. 企业营业执照；
2. 车辆行驶证及相关权属证明；
3. 重大机器设备的购置发票；
4. 公司章程等；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### **（五）取价依据**

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
2. 中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
3. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
4. 陕西省建设项目应收取各种规费标准的文件；
5. 国家统计局发布的陕西省固定资产投资价格建安工程指数；
6. 机械工业信息研究院《机电产品价格信息查询系统》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
7. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
8. 陕西省产权交易所《陕西省物价局关于重新核定西部产权交易所收费标准及有关问题的复函》；
9. 中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
10. 企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及

检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；

11. 委托人提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
12. 委托人提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
13. 产权持有单位提供的权属声明；
14. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
15. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

## 七、评估方法

根据《企业会计准则第8号-资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

根据企业提供的“固定资产情况说明”本次委估固定资产在厂区搬离后将处于闲置状态，无现金流，故本次无法采用收益法进行评估。由于同类型固定资产在二手市场交易案例较少，故不宜采用市场法进行评估，由于重新购置或建造同类型固定资产的价格较易取得，相关费用能够计算，固定资产的新旧程度可以合理确定，适合采用成本法确定其公允价值。故可收回金额=公允价值-处置费用。

### 1、关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

#### ◆重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物公允价值 = 重置全价×成新率

房屋建筑物可收回金额=建筑物公允价值-处置费用

#### (1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

#### ①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：



对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

安康市前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取费%	文件标准
1	工程勘察设计费	工程造价	3.27	参考国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.62	参考发改价格[2011]534号文件
3	工程监理费	工程造价	2.41	参考发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.33	参考陕价行发(2014)88号
5	建设单位管理费	工程造价	1.60	参考财建[2016]504号
6	环境影响评价费	工程造价	0.23	参考计价格[2002]125号
合计		***	8.46	***

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。依据评估对象项目工程投资建设周期为半年计，资金在建设期内均匀投入，按中国人民银行 2022 年 12 月发布的全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告，以一年期 3.65%计算利息。

④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

（2）成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

(3) 确定评估值

公允价值=重置全价×成新率

(4) 处置费用

考虑到房屋建（构）筑物类资产为不动产，且产权持有人不对房屋建（构）筑物类资产进行改造或拆除。本次评估只考虑拟处置资产所发生的交易手续费用及相关税费。

2、关于设备类资产评估

根据《企业会计准则第8号-资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

由于重新购置同类型设备的价格较易取得，相关费用能够计算，设备的新旧程度可以合理确定，适合采用成本法确定其公允价值。故可收回金额=公允价值-处置费用。

成本法的运用

(1) 对于报废设备，根据企业提供的“报废设备情况说明”，该部分报废设备报废已久，零星堆放，无使用价值，且处置价格与运费对等，经分析后，评估为零；

(2) 对于闲置设备，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值；

(3) 对于在用设备，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

### ①重置全价的确定

设备重置全价 = 设备购置费（不含税）

设备购置价的确定：向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

### ②确定成新率

对于机器设备，依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%，或：

成新率 = [(经济使用寿命年限 - 已使用年限) / 经济使用寿命年限] × 100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

对于价值量较高的设备，采用使用年限法和现场勘察评分法两种方法分别计算，再按相应的权重测算出综合成新率。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

对于电子设备等一般、小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

对运输车辆成新率的确定，依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》规定的车辆寿命年限、行驶里程确定，其中以行驶里程法计算的成新率与以年限法计算的成新率孰低为车辆最终成新率。

计算公式如下：

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 =  $(1 - d)^n \times 100\%$  式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的贬值率  
N = 车辆经济使用年限，n = 车辆实际已使用年限

理论成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

对电子设备采用使用年限法计算成新率，计算公式为：

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

### ③公允价值的确定

$$\text{公允价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

### ④处置费用

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

### （二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2023 年 2 月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

### （三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导准备应提供的评估资料。评估人员指导和相关人员在自行资产清查的基础

上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给对“资产评估申报表”进行完善。要求对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

#### **（五）收集整理评估资料**

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### **（六）评定估算形成结论**

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### **（七）编制出具评估报告**

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

### **九、评估假设**

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有

关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

2.假定委托人和产权持有单位提供的评估申报资料和其他各项基础资料均真实合法完整。

3.本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

4.假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6.假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用成本法对陕西省安康燧乾矿业有限公司（产权持有单位）申报的设备资产进行了评估。评估结论如下：

固定资产评估汇总表									
评估基准日：2022年12月31日						金额单位：人民币万元			
科目名称	账面价值		评估价值		可收回 金额	增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值		原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	5,246.45	4,003.09	3,341.23	2,367.77	2,192.36	-1,905.22	-1,810.73	-36.31	-45.23
房屋建筑物	935.50	528.17	220.52	167.09	154.71	-714.98	-373.46	-76.43	-70.71
构筑物	4,310.95	3,474.93	3,120.71	2,200.68	2,037.65	-1,190.24	-1,437.27	-27.61	-41.36
设备类合计	911.20	118.61	661.40	153.44	146.83	-249.80	28.22	-27.41	23.79
机器设备	823.78	111.85	606.77	142.33	136.20	-217.01	24.35	-26.34	21.77
车辆	64.84	5.31	39.99	8.78	8.41	-24.85	3.09	-38.32	58.23

电子设备	22.57	1.45	14.63	2.33	2.23	-7.94	0.78	-35.19	53.58
固定资产合计	6,157.65	4,121.71	4,002.63	2,521.21	2,339.19	-2,155.02	-1,782.51	-35.00	-43.25

陕西省安康桑乾矿业有限公司评估基准日申报的固定资产的账面值为 4,121.71 万元，评估值为 2,521.21 万元，可收回金额为 2,339.19 万元，减值 1,782.51 万元，减值率 43.25%。

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估涉及的房屋建筑物及构筑物均未办理不动产权证，委托人仅提供了部分房屋建筑物的工程合同、设备购置合同及发票等有关产权证明文件。委托人承诺本次评估的房屋建筑物、设备资产均属于其所有，不存在权属障碍。本次评估假设委托人提供的信息真实可靠。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

#### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

#### （四）重要的利用专家工作及报告情况；

无。

#### （五）重大期后事项；

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

#### （七）其他需要说明的事项。

1. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。

2. 本次委估的固定资产，由于目前企业停产，除办公室和部分生活区配套设施使用情况正常，其他生产用房以及为生产服务的辅助性用房和配套设施、相关生产设备等固定资产均为闲置状态，如果使用状态改变，则需重新聘请评估公司进行评估。

3. 产权持有单位对其提供的会计资料的完整性、真实性和合法性负责，若或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

4. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的可收回金额，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2022年12月31日至2023年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 4 月 13 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2023 年 4 月 13 日

## **第四部分、资产评估报告附件**

## 资产评估报告附件

- 附件一：委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三：委托人和其他相关当事人承诺函；
- 附件四：签名资产评估师的承诺函；
- 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件六：资产评估机构营业执照副本；
- 附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件九：资产评估汇总表或者明细表。

**附件一：委托人和产权持有单位营业执照**

**附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料**

**附件三：委托人和其他相关当事人承诺函**

## 委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因冠福控股股份有限公司以财务报告为目的，我们委托你公司对该经济行为所涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司固定资产以2022年12月31日为评估基准日进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人印章：

负责人：

2023年4月13日

## 产权持有单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因冠福控股股份有限公司以财务报告为目的事宜，你公司对该经济行为所涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司固定资产以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有单位印章：

法定代表人：

2023 年 4 月 13 日



**附件四：签名资产评估师的承诺函**

## 资产评估师承诺函

冠福控股股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位以财务报告为目的所涉及的陕西省安康燊乾矿业有限公司固定资产可收回金额，以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

2023 年 4 月 13 日

**附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件**

**附件六：资产评估机构营业执照副本**

**附件七：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件**

**附件八：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明**

## 资产账面价值与评估结论较大差异说明

此次评估结果与账面价值比较变动情况有：

1、房屋建筑物类资产总额减值 1,810.73 万元，减值率 45.23%，主要是因为现场盘点时，房屋建筑物及构筑物存在部分盘亏情况；且房屋建筑物及构筑物均为企业收购获得，收购价值较高，账面价值较高，评估价值为考虑评估基准日时的公允价值扣除处置费用测算所得，故而产生减值。

2、设备类资产总额增值 28.22 万元，增值率 23.79%，主要为陕西省安康桑乾矿业有限公司资产会计折旧年限短于评估所取定的经济使用年限。

**附件九：资产评估汇总表或明细表**



[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号知音集团东湖办公区三  
号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：尚 赤

联系电话：(027)88236781 85834816

邮政编码：430077