

新疆百花村股份有限公司
关于出资受让 101 团煤矿资产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示：

- 1、本公司拟出资 6300 万元受让新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿资产，并享有该煤矿 90%的权益。
- 2、本次交易不构成关联交易。
- 3、本次交易实施尚需履行本公司股东大会审批程序。

一、交易概述

2010 年 12 月 31 日，本公司与新疆五家渠华亿资产经营投资有限公司（以下简称“华亿投资”）在新疆五家渠市签订《协议书》，由公司出资 6300 万元受让华亿投资所属新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿（以下简称“101 团煤矿”）资产，并享有该煤矿 90%的权益，其余 10%的权益由华亿投资享有。此次交易经公司第四届董事会第十九次临时会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议批准。本次交易不构成关联交易。

二、交易对方基本情况

- 1、名称：新疆五家渠华亿资产经营投资有限公司；
- 2、企业性质：国有独资；
- 3、成立时间：2009 年 11 月；
- 4、公司注册地：新疆五家渠市；
- 5、法定代表人：张术华；
- 6、注册资本：1500 万元；
- 7、公司主要经营范围：出资人授权范围内的国有资产经营管理；国有产（股）权管理等；

8、股东及实际控制人：新疆生产建设兵团农六师 101 团。

三、交易标的的基本情况

101 团煤矿位于乌鲁木齐市西郊，距市区 6 公里，交通便利。煤矿始建于 1982 年，1988 年开始少量出煤。煤矿属国有企业，注册资本 100 万元，年产 6 万吨各项证照齐全。

现已确定 101 团煤矿矿区面积 0.5367 平方公里。截止 2009 年止，101 团煤矿矿区总储量约 4348 万吨。井田各煤层主要为气煤—弱粘煤，有害物质灰分产率较低，为高油低熔煤，发热量较高，可用作炼焦配煤，也是很好的动力用煤。

近两年，101 团煤矿通过改扩建及采煤方法改造，现已由原年产 6 万吨初步形成年产 30 万吨生产能力，煤矿服务年限可达 45 年以上。由于 101 团煤矿运行体制及相关政策限制的原因，改扩建后的煤矿一直未能正式投产。年产 30 万吨所需许可手续正在办理之中。

截止 2010 年 12 月 31 日，101 团煤矿总资产 5670.94 万元，负债-23.62 万元，净资产 5694.56 万元。2010 年，实现营业收入 543.19 万元，实现净利润-226.61 万元（未经审计）。

经交易双方协商，委托具有证券从业资格的上海万隆资产评估有限公司对 101 团煤矿资产进行评估并出具了沪万隆评报字 2010 第 158 号评估报告，以 2010 年 11 月 30 日为评估基准日，101 团煤矿相关资产评估价为 7025.61 万元人民币。

四、交易合同的主要内容及定价情况

本次交易定价以上海万隆资产评估有限公司出具的沪万隆评报字 2010 第 158 号评估报告 7025.61 万元为依据，经双方协商取整为 7000 万元，由本公司支付 6300 万元受让 101 团煤矿 90%的权益，其中首期款 30%在本协议生效后 15 个工作日内支付，剩余款项在一年半内分期支付。

双方商定协议生效并支付首期款后，本公司委派管理人员进驻煤矿，接受资产移交并全面接管煤矿管理工作。交接日之前的全部债权债务及清偿责任由华亿投资承担。随后将 101 团煤矿变更为共同出资的有限责任公司，本公司持有新设立公司 90%的股份，华亿投资持有 10%的股份。

本协议自双方签字盖章并经本公司董事会、股东大会批准后生效。

五、涉及受让资产的其他安排

101 团煤矿所属土地系划拨取得，根据新疆生产建设兵团办公厅复函，101 团煤矿原生产生活的 4 宗用地继续由煤矿使用。另外，本公司接管 101 团煤矿后，因煤矿现有人员

均为临时聘用人员，为此不存在人员安置问题。

六、受让资产的目的和对公司的影响

本公司主业已转型为焦煤采掘及煤化工。101 团煤矿主要为气煤—弱粘煤，是本公司所属全资子公司新疆大黄山鸿基焦化有限责任公司炼焦所需配煤，为此本次受让 101 团煤矿资产符合本公司主业发展要求。

七、备查文件

- 1、公司第四届董事会第十九次临时会议决议；
- 2、上海万隆资产评估有限公司出具的评估报告；
- 3、本公司与华亿投资签订的《协议书》。

特此公告。

新疆百花村股份有限公司董事会

2011 年 1 月 6 日

**新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设
兵团农六师 101 团煤矿的相关资产项目
资产评估报告**

沪万隆评报字（2010）第158号

上海万隆资产评估有限公司

二〇一〇年十二月二十八日

新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设兵团 农六师101团煤矿的相关资产项目 评估报告 目录

注册资产评估师声明.....	3
评估报告摘要.....	4
评估报告.....	6
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制.....	24
十三、评估报告提出日期.....	24
附件:.....	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方代为申报并经其签章确认；所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场调查；我们已对评估对象的法律状况给予必要的关注，对评估对象的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实的披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设兵团 农六师 101 团煤矿的相关资产项目 评估报告摘要

上海万隆资产评估有限公司接受委托，对因新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设兵团农六师101团煤矿的相关资产进行了评估。

评估目的：矿业资产收购

评估对象和范围：收购协议确定的矿山资产项目，包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备等(不包括本次收购行为所涉及的土地使用权以及采矿权等相关资产)，具体范围以委托方提供的协议书或补充认定资料为准。

价值类型：市场价值

评估基准日：2010年11月30日

评估方法：成本法

评估结论：

以2010年11月30日为基准日，委托评估的新疆生产建设兵团农六师101团煤矿的相关资产评估值为大写人民币：柒仟零贰拾伍万陆仟零捌拾伍元零贰分（RMB70,256,085.02元）。

详见下表所示：

项 目	评估值
	B
固定资产	70,256,085.02
其中：建（构）筑物	51,996,541.00
机器设备	18,259,544.02
资产总计	70,256,085.02

特别提示：

本报告的评估结论中，不包括本次收购行为所涉及的土地使用权以及采矿权等相关资产的价值。

特别提示：以上内容摘自【沪万隆评报字(2010)第 158 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的全部情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文。

新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设兵团
农六师 101 团煤矿的相关资产项目
评 估 报 告

沪万隆评报字（2010）第 158 号

新疆百花村股份有限公司：

上海万隆资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对新疆百花村股份有限公司收购新疆生产建设兵团农六师101团煤矿的相关资产，在评估基准日2010年11月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名 称：新疆百花村股份有限公司

住 所：乌鲁木齐市中山路 141 号

法定代表人：刘威东

注册资本：贰亿陆仟捌佰捌拾伍万壹仟玖佰玖拾伍元人民币

实收资本：贰亿陆仟捌佰捌拾伍万壹仟玖佰玖拾伍元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照：650000040000152

组织机构代码证：71296762-3

公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

股票代码：600721

股票简称：ST 百花

公司设立日期：1996 年 6 月 21 日

公司上市日期：1996 年 6 月 26 日

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：一般货物与技术的进出口经营；边境小额贸易；能源、房地产投资；机电产品、五金交电、化工产品、农副产品、金属材料、皮棉、棉短绒、长棉绒的销售；仓储业务；房屋及柜台租赁；计算机软件开发；计算机技术培训及咨询；计算机软件及硬件销售；计算机系统集成及相关技术服务；市场开发建设；广告经营。

新疆百花村股份有限公司是经新疆生产建设兵团新兵发[1995]134 号文批准，由新疆兵团商业贸易发展中心下属全资子公司 - 百花村饭店整体改组并与兵团石油公司、新疆芳草湖糖厂、新疆通久经济发展（集团）公司商业旅游服务总公司、兵团商业贸易总公司、华夏证券有限公司等共同发起，以募集方式设立的股份有限公司。公司经中国证券监督管理委员会“证监发审字（1996）67 号”和“证监发审字（1996）68 号”文件批准，于 1996 年 6 月 3 日公开发行人民币普通股 A 股 3000 万股，并于 1996 年 6 月 6 日在上海证券交易所挂牌交易。

2007 年 12 月 17 日公司《新疆百花村股份有限公司股权分置改革方案》经相关股东会议审议通过, 股权分置改革方案为: 非流通股股东向流通股股东执行 4,739,378 股对价股份、非流通股股东向公司捐赠现金 26,303,660.50 元, 和农六师国有资产经营有限责任公司将新疆天然物产贸易有限公司评估价值高于股票发行价款 19,909,510.46 元部分捐赠给公司, 共同作为股改对价, 同步实施, 2008 年 1 月 24 日股改方案履行完毕。

新疆百花村股份有限公司是新疆生产建设兵团第一家上市公司。目前, 公司主营业务为餐饮业和服务业, 由于主业分散且规模较小, 公司寻求产业结构调整, 拟通过资产重组摆脱经营的困境。公司拟向农六师国有资产经营有限责任公司非公开发行 4689 万股股份, 以购买农六师国资公司持有的新疆天然物产贸易有限公司 70% 的股权, 以实现多元化发展的战略目标。到 2010 年之后, 本次重组涉及的各项目标公司其业务收入规模均已开始逐渐步入正轨, 届时公司主营业务收入、主营业务利润、经营规模都将迈上一个新的台阶, 公司各项盈利能力指标将会较重组前得到提高。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

(二) 产权持有者概况

名 称: 新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿

注 册 号: 650000030000614

住 所：乌鲁木齐市西山路 146 号

法定代表人姓名：隆远江

注册资金：壹佰万元人民币

经济性质：全民所有制

成立日期：二零零七年十二月十日

经营范围：煤炭开采、销售；建材、焦炭的销售；矿山机械设备销售、维修；家政服务。

新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿位于乌鲁木齐市西郊，1958 年建矿，系新疆生产建设兵团农六师 101 团重点国有企业，主要从事煤炭开采、销售行业。该煤矿六证齐全，为“十五”规划保留矿井，是新疆生产建设兵团、农六师申报新疆维吾尔自治区规划 30 万/年以上改造项目矿井。

该矿井田范围内储量丰富，矿井总储量为 4470.34 万吨。其中井田范围内+700m 水平以上的资源储量有 1004.47 万吨，采矿许可证规定的开采深度为+600m 水平，在+600m 水平以上 B1、B6、B7、B8、B9、B11-12、B14、B15、B18 煤层 332+333+334 资源储量有 1845.35 万 t（含+700m 水平以上）；+600m~+300m 水平 B1、B6、B7、B8、B9、B11-12、B14、B15、B18 煤层 332+333+334 资源储量有 2219.53 万吨。

该矿煤层赋存条件优越，煤层平均倾角 74°，属急倾斜煤层，井田开采范围内主要可采煤层厚度多在 1.3~23.1m 之间，属中厚~厚煤层，非常适合进行正规化、机械化开采。

矿井内各煤层煤牌号主要为气煤—弱粘煤，有害物质灰分产率较低，介于 6.21-19.31%之间，一般小于 10%，属特低灰～中灰煤；硫分含量介于 0.26-1.96%之间，一般小于 1%，属特低硫～中硫煤；发热量 $Q_{b,d}(MJ/kg)$ 较高，介于 29.37-32.36 MJ/kg 之间；焦油产率介于 7.7-16.1%之间；为含油～高油煤；煤炭熔融性为易熔～低熔；是很好的动力用煤，亦可用作炼焦配煤，民用煤、炼焦用煤的气化用煤原料。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位的关系为资产交易(资产收购与被收购)关系。

二、评估目的

为新疆百花村股份有限公司煤矿资产收购行为提供新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿相关资产价值的专业意见。

本次资产收购行为已经新疆百花村股份有限公司与新疆五家渠华亿资产经营投资有限公司（国有独资公司，持有新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿全部产权）协议同意。

三、评估对象和范围

（一）评估对象与范围

本项目的评估对象与范围为新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿相关实物资产。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范

围一致。

（二）评估对象概况

1、房产类资产概况

（1）委估的新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿房屋建筑物主要为办公楼、修理车间及库房、澡堂、锅炉房、瓦斯抽放泵房、高压配电房、装载机房、发电机房、主井绞车房、职工宿舍等 34 项房屋建筑物，建筑面积为 4,310.67 平方米；构筑物为 119 项为矿内围墙、铁大门、化粪池、排水管（DN110）、井架机座、井巷工程等。

（2）主要特点

经评估师现场调查，并根据委托方资产管理人員介绍的评估基准日资产的状况，评估范围内的建（构）筑物主要建成于本世纪初，少部分建成于上世纪九十年代，按建筑结构分类概述如下：

① 砖混结构的建筑物

评估范围内的砖混结构建筑物共 30 处，建筑面积 4,217.81 平方米，主要包括：办公楼、宿舍楼、锅炉房、高压配电房、主井绞车房等。其主要建筑结构特征为：毛石砼条形基础、砖墙、卷材屋面板，外、内墙抹灰刷涂料，水泥砂浆地面（办公楼为大理石地砖），塑钢窗（钢窗），木门（防盗门）。

② 砖木结构的建筑物

评估范围内的砖木结构建筑物共 1 处，建筑面积 31.592 平方米，为绞车房北面配电室，其主要建筑物结构特征为：毛石砼条形基础，标准砖承重墙，卷材屋面，水泥砂浆地面，钢窗，木门。

③ 彩钢板结构的建筑物

评估范围内的彩钢板结构建筑物共 3 处，建筑面积 61.27 平方米，为主井信号室、制氮房、热风炉房，其主要建筑物结构特征为：砼条形基础，彩钢板承重墙，彩钢板屋面，水泥砂浆地面，塑钢窗，塑钢门。

④ 构筑物

本次纳入评估范围内的构筑物共 119 项。主要是矿内围墙、铁大门、化粪池、排水管（DN110）、井架机座、井巷工程等，大部分构筑物建成于 2008 年—2010 年，评估现场工作日均能正常使用，维护保养一般。

（3） 权属状况

评估范围内的各类厂房、办公楼等房屋建筑物共计 34 处，至评估基准日均未办理产权证，具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
101 团煤矿			
办公室	砖混	2009 年 9 月	1,091.49
修理车间及库房	砖混	2008 年 10 月	363.81
澡堂	砖混	2009 年 6 月	69.76
澡堂-锅炉房	砖混	2009 年 5 月	13.86
锅炉房	砖混	2009 年 9 月	111.30
瓦斯抽放泵房	砖混	2009 年 10 月	92.19
副井抽水立井值班室	砖混	1997 年 10 月	19.00
副立井绞车房	砖混	1997 年 10 月	47.96
厕所	砖混	2005 年 5 月	16.80
高压配电房	砖混	2008 年 12 月	209.44
装载机房	砖混	2006 年 6 月	89.38
发电机房	砖混	2006 年 5 月	42.59
主井绞车房	砖混	2009 年 4 月	112.75
主井检身房	砖混	2009 年 6 月	91.22
主井信号室	彩钢板	2009 年 7 月	5.52

绞车房北面配电室	砖木	2006 年 6 月	31.59
职工宿舍	砖混	2009 年 9 月	931.49
主扇风机房	砖混		35.70
东面材料室	砖混	2002 年 6 月	29.89
风井检身房	砖混	2008 年 4 月	13.87
风井口办公室	砖混	2008 年 10 月	70.13
风井处厕所	砖混	2007 年 5 月	36.00
专用安全出口值班室	砖混	2006 年 7 月	40.50
风井口监控室	砖混	2008 年 4 月	18.82
101 煤矿三号立井			
绞车房	砖混	2006 年 6 月	53.59
发电机房	砖混	2006 年 6 月	46.66
检身房	砖混	2006 年 8 月	32.19
铲车房	砖混	2006 年 6 月	49.91
绞车房	砖混	2006 年 4 月	43.99
办公室	砖混	2006 年 7 月	411.00
风机房	砖混	2006 年 8 月	34.81
厕所	砖混	2008 年 6 月	23.40
制氮房	彩钢	2010 年 6 月	20.00
热风炉房	彩钢	2010 年 10 月	35.75

2、巷道资产概况

待评的巷道位于乌鲁木齐市西郊，距市区 6km，矿井采用混合立井开拓，共建有四个井筒，分别为混合立井、抽水立井、斜风井、人行斜井。井下布置有+744m 水平工作面及配套设施。

待评的巷道的混合立井及抽水副井建成于 1992 年，其他巷道于 2008 年—2010 年分别建成。采区矿井均采用混合开拓方式，列入固定资产核算的巷道主要包括主（斜）井、副井、风井及井下的运输巷道，井筒及巷道采用锚杆锚网、喷射混凝土支护、料石砌碛支护，斜井的倾角为 27 度，煤岩类型大多为煤岩硬度 $f \leq 6.0$ 的岩石，枕木类型为坑木，一般铺设单轨。

3、设备类资产概况

委托评估的机器设备类型为煤矿用开采、安防及其他辅助设备、运输设备及办公设备等，共计 149 项，其中：机器设备 137 项、运输设备 3 项、办公用电子设备 9 项。

机器设备主要有调度绞车、提升机、刮板机、局扇、皮带机、人车、防爆开关、锚杆机、变压器、高低压开关柜、各种规格的电动机、电焊机、各种规格用途的水泵、锅炉、介质炉等。

运输设备为帕萨特 svw7203epi 轿车、东风 ZN1032UBX 皮卡汽车、解放牌 141 洒水车各一辆，其中解放牌 141 洒水车在矿内正常使用，属非上路车。

办公用电子设备主要有打印机、复印机、电脑、检测仪器等。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日：2010 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、新疆百花村股份有限公司与新疆五家渠华亿资产经营投资有限公司关于资产转让的协议；
- 2、新疆百花村股份有限公司 2010 年 12 月 16 日会议纪要。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年中华人民共和国主席令第四十二号)
- 2、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令)；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第十二号令)；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号)
- 5、《关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》(国资办发[1996]23 号)；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；

- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—不动产；
- 8、资产评估准则—机器设备；
- 9、企业国有资产评估报告指南
- 10、资产评估价值类型指导意见；
- 11、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四）权属依据

- 1、产权持有者出具的《权属证明》。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、机械工业部机电产品价格信息中心 2010 年版《机电产品报价手册》；
- 5、建设部《关于发布（全国统一建筑工程基础定额）〈土建工程〉和（全国统一建筑工程预算工程量计算规则）的通知》（建标[1995]736 号）；
- 6、乌鲁木齐市目前执行的《建筑安装工程费率表》
- 7、乌鲁木齐市典型工程造价指标；
- 8、乌鲁木齐市建筑材料价格信息资料；
- 9、《煤炭建设井巷工程基础定额（99 统一基价）》、《煤炭建设井巷工程辅助费综合预算定额（99 统一基价）》（国家煤炭工业局 2000

年 1 月 1 日)

- 10、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 11、委托评估的各类资产评估明细表;
- 12、委托方及产权持有者提供的其他与评估有关的资料;
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用成本法评估。

- 1、 固定资产—房屋建筑物采用重置成本法评估。

重置成本法评估值=重置全价×成新率

其中：重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建安综合造价

对于建筑物采用单方造价调整法确定其重置全价。以乌鲁木齐市当地类似工程造价案例为基准，对评估对象与案例在地基处理、层次、层高、装修标准、附属设施、建造时间等项目上的差异进行调整得到评估对象的单方造价。对于构筑物主要采用预决算调整法确定建安造价。

(2) 工程建设前期费用及其他费用，根据当地建设管理部门各项费用费率标准和行政收费政策性文件，计取相关费用。

(3) 资金成本，为评估对象在正常建设工期内占用资金(计算基数包括综合造价、前期费用、其他费用)的筹资成本，即利息，根据评估基准日中国人民银行执行的贷款利率水平确定。

(4) 成新率的确定采用年限法所得理论成新率与采用打分法所得成新率加权平均后得到待估房屋建筑物的综合成新率。

2、 固定资产—巷道采用成本法评估。

巷道的重置价值主要以成本法。

成本法的基本公式如下：

2.2.1 重置成本法公式：

评估价值=重置全价×成新率

2.2.2 重置全价的确定

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用之和。

根据评估中所取得的巷道的基本资料、竣工图纸，结合评估基准日适用的定额标准可采用重编预算法或重编概算法。本项的评估中巷道的重置价值据《煤炭建设井巷工程基础定额（99 统一基价）》、《煤炭建设井巷工程辅助费综合预算定额（99 统一基价）》（国家煤炭工业局 2000 年 1 月 1 日）采用重编预算法进行。即按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目重新估算重置成本。根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，工程量按现行工程预算价格和费率编制工程预算书，再加计有关专业费用、管理费用和资金成本，确定重置全价。计算公式如下：

建筑物重置建安造价 = $\Sigma [(实际工程量 * 现行单价) * (1 + 现行费率) \pm 材料差价] + 按现行标准计算的各项间接成本$

2.2.3 成新率的确定:

矿山巷道的成新率一般采用年限法计算确定,

成新率=剩余服务年限÷(剩余服务年限+已使用年限)×100%

其中剩余服务年限根据矿山各采区煤炭的可采储量、采区生产能力计算确定:

剩余服务年限=可采储量/生产能力(年)

3、 固定资产--机器设备的评估, 采用成本法评估评估。

(1) 重置成本法

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+其他合理费用

购置价格主要通过查阅评估基准日当年的《机电产品报价手册》确定。

运杂费、安装调试费用根据《资产评估常规数据手册》确定。

其他合理费用包括基础费、资金成本根据待评设备的实际情况分析确定, 小型设备不考虑资金成本。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限, 并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

对已经报废、淘汰等无法正常使用的设备, 采用废旧钢铁净回收价值确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

本公司首先与委托方有关人员就委估资产历史和现状的介绍，向委托方了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经注册资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价后，与委托方签订评估业务约定书。由注册资产评估师拟定评估计划，组建评估项目组。

(二) 现场清查

评估小组于 2010 年 12 月 23 日进驻现场，对委托方填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、访谈、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目小组于 2010 年 12 月 26 日结束现场工作。现场清查的主要工作包括但不限于以下几个方面：

1、评估范围的确定：实物资产的评估范围按以下原则顺序确定：

(1) 资产收购协议或其附件限定了资产收购范围的，以收购协议或其附件限定的范围确定；

(2) 以卖方的本次评估申报为依据确定。

(3) 对评估基准日时点上的委估资产状况，是经评估师现场调查，并根据委托方资产管理人员的介绍，在结合所查阅的企业存档资料的基础上确定。

(三) 评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研,收集基准日前后相关的信息资料,进行必要筛选、分析、归纳和整理,并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法;评估小组根据所选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

(四) 形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行分析、综合,确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核,在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后,向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

- 1、市场假设:本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。
- 2、使用假设:评估范围内的资产按评估基准日实际用途不变并继续使用。
- 3、外部环境假设:国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化;有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 5、假定产权所有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

以 2010 年 11 月 30 日为基准日，委托评估的新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿的相关资产评估值为大写人民币：柒仟零贰拾伍万陆仟零捌拾伍元零贰分（RMB70,256,085.02 元）。

详见下表所示：

项 目	评估值
	B
固定资产	70,256,085.02
其中：建（构）筑物	51,996,541.00
机器设备	18,259,544.02
资产总计	70,256,085.02

十一、特别事项说明

1、本次资产评估仅对委托方委托评估的新疆生产建设兵团农六师 101 团煤矿的相关资产进行评估，对被评估企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，被评估企业未在“关于进行资产评估有关事项的说明”中作出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、由于条件所限，本次评估中，对房屋建筑物、机器设备等固定资产的技术鉴定主要采用现场勘察、查阅运行记录等手段，未使用相关专门的仪器对设备进行测试和检验；对于固定资产中的隐蔽部分无法实际观测，具体情况以被评估企业的介绍和评估人员的经

验判断为依据。

3、本报告的评估结论中，不包括本次收购行为所涉及的土地使用权以及采矿权等相关资产等资产的价值。

4、本次评估，产权持有者提供的资产明细表无帐面值，对此产权持有者进行了相关说明。

5、评估范围内的各类厂房、办公楼等房屋建筑物共计 34 处，至评估基准日均未办理产权证，具体如下：

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
101 团煤矿			
办公室	框架	2009 年 9 月	1,091.49
修理车间及库房	砖混	2008 年 10 月	363.81
澡堂	砖混	2009 年 6 月	69.76
澡堂-锅炉房	砖混	2009 年 5 月	13.86
锅炉房	砖混	2009 年 9 月	111.30
瓦斯抽放泵房	砖混	2009 年 10 月	92.19
副井抽水立井值班室	砖混	1997 年 10 月	19.00
副立井绞车房	砖混	1997 年 10 月	47.96
厕所	砖混	2005 年 5 月	16.80
高压配电房	砖混	2008 年 12 月	209.44
装载机房	砖混	2006 年 6 月	89.38
发电机房	砖混	2006 年 5 月	42.59
主井绞车房	砖混	2009 年 4 月	112.75
主井检身房	砖混	2009 年 6 月	91.22
主井信号室	彩钢板	2009 年 7 月	5.52
绞车房北面配电室	砖木	2006 年 6 月	31.59
职工宿舍	框架	2009 年 9 月	931.49
主扇风机房	砖混		35.70
东面材料室	砖混	2002 年 6 月	29.89
风井检身房	砖混	2008 年 4 月	13.87
风井口办公室	砖混	2008 年 10 月	70.13
风井处厕所	砖混	2007 年 5 月	36.00
专用安全出口值班室	砖混	2006 年 7 月	40.50
风井口监控室	砖混	2008 年 4 月	18.82
101 煤矿三号立井			
绞车房	砖混	2006 年 6 月	53.59

发电机房	砖混	2006 年 6 月	46.66
检身房	砖混	2006 年 8 月	32.19
铲车房	砖混	2006 年 6 月	49.91
绞车房	砖混	2006 年 4 月	43.99
办公室	砖混	2006 年 7 月	411.00
风机房	砖混	2006 年 8 月	34.81
厕所	砖混	2008 年 6 月	23.40
制氮房	彩钢	2010 年 6 月	20.00
热风炉房	彩钢	2010 年 10 月	35.75

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、本报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。
- 4、评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2010 年 12 月 28 日。

(以下无正文)

上海万隆资产评估有限公司

中国注册资产评估师:

法定代表人:

中国注册资产评估师:

总评估师:

地址: 中国·上海迎勋路 168 号 15 楼

邮编: 200011

传真: 021-63766338

电话: 021-63788398

二〇一〇年十二月二十八日

附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、新疆百花村股份有限公司与新疆五家渠华亿资产经营投资有限公司关于资产转让的协议；
- 2、新疆百花村股份有限公司 2010 年 12 月 16 日会议纪要；
- 3、委托方与产权持有者法人营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托方及相关当事方承诺函；
- 6、签字注册资产评估师承诺函；
- 7、评估机构资格证书
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字注册资产评估师资格证书。