

中广信评报字[2012]第 309 号

---

广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹  
子煤矿相关资产事宜所涉及  
专项资产价值  
评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广州市天健投资有限公司

产权持有单位：盘县水塘小凹子煤矿

报告提交日期：二〇一二年十一月十三日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告书摘要 .....	3
资产评估报告书正文 .....	8
一、绪言 .....	8
二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者 .....	8
三、评估目的 .....	14
四、评估范围及对象 .....	14
五、评估基准日 .....	21
六、价值类型及定义 .....	21
七、评估原则 .....	23
八、评估依据 .....	23
1、行为依据 .....	24
2、法规依据 .....	24
3、准则依据 .....	25
4、产权依据 .....	25
5、取价依据 .....	26
6、参考资料及其它 .....	27
九、评估方法 .....	28
十、评估过程 .....	34
十一、评估假设 .....	36
十二、评估结论 .....	37
十三、特别事项说明 .....	39
十四、评估报告使用限制说明 .....	43
十五、评估报告日 .....	44
资产评估书备查文件目录 .....	46

## 注册资产评估师声明

敬启者：

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不对其法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受广州市天健投资有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿专项资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

**委托方：**广州市天健投资有限公司

**产权持有者：**盘县水塘小凹子煤矿

**经济行为：**2012年10月25日广州市天健投资有限公司与自然人兰天雷签订《资产转让框架合同》，收购兰天雷独资拥有的贵州省盘县水塘小凹子煤矿资产的80%。合同签订后，广州市天健投资有限公司聘请中介机构对盘县水塘小凹子煤矿进行尽职调查，对指定专项资产进行评估。

**评估目的：**本次评估目的是为广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿相关资产事宜而涉及的盘县水塘小凹子煤矿所持有的专项流动资产、固定资产、无形资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象为广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿相关资产；评估范围是委托方指定，由产权持有单位提供的涉及本次评估目的的专项流动资产、固定资产及无形资产，账面记录详见下表：

科目名称	账面价值
<b>一、专项流动资产合计</b>	<b>5,054,882.53</b>
货币资金	4,554,828.30
预付账款	482,412.00
存货	17,642.23
<b>二、固定资产</b>	<b>4,502,123.25</b>
房屋建筑物类	2,399,240.93
设备类	2,102,882.32
<b>三、无形资产</b>	<b>880,639.23</b>
矿业权	880,639.23
<b>合计</b>	<b>10,437,645.01</b>

对于采矿权，由委托方单独委托具有相应资格的云南君信矿业权评估有限公司进行评估，并出具相应的采矿权评估报告书。应委托方要求，将云南君信矿业权评估有限公司单独进行评估的采矿权评估结果直接引入总体评估结果中。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

**评估基准日：**2012年9月30日。

**主要评估方法：**成本法

**评估结论：**经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法评估得出委估资产2012年9月30日的市场价值评估结果如下：

评估的资产总账面值为人民币壹仟零肆拾叁万柒仟陆佰肆拾伍元零壹分（¥10,437,645.01元），评估值为人民币叁亿陆仟伍佰万柒仟零柒拾元叁角（¥365,007,070.30元），增幅3,397.03%，详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年9月30日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>一、专项流动资产合计</b>	<b>5,054,882.53</b>	<b>5,055,600.30</b>	<b>717.77</b>	<b>0.01</b>
2	货币资金	4,554,828.30	4,554,828.30	0.00	0.00
3	预付账款	482,412.00	482,412.00	0.00	0.00
4	存货	17,642.23	18,360.00	717.77	4.07
5	<b>二、固定资产</b>	<b>4,502,123.25</b>	<b>40,111,970.00</b>	<b>35,609,846.75</b>	<b>790.96</b>
6	房屋建筑物类	2,399,240.93	36,009,400.00	33,610,159.07	1,400.87
7	设备类	2,102,882.32	4,102,570.00	1,999,687.68	95.09
8	<b>三、无形资产</b>	<b>880,639.23</b>	<b>319,839,500.00</b>	<b>318,958,860.77</b>	<b>36,219.02</b>
9	矿业权	880,639.23	319,839,500.00	318,958,860.77	36,219.02
10	<b>合计</b>	<b>10,437,645.01</b>	<b>365,007,070.30</b>	<b>354,569,425.29</b>	<b>3,397.03</b>

### 特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次待估资产的账面值由资产持有人盘县水塘小凹子煤矿提供，未经审计，我们不对资产账面价值构成的合理性、准确性发表意见，报表提供单位应对其真实性承担责任。

### 2、引用其他机构出具的报告结论提示性说明

本次评估中，采矿权由委托方单独委托具有相应资格的云南君信矿业权评估有限公司进行评估。应委托方的要求，广东中广信资产评估有限公司评估时，在总体评估结果中引入了云南君信矿业权评估有限公司出具的“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》评估结果数据。该采矿权评估报告确定采矿权在评估基准日的评估结果为31983.95万元人民币。

3、盘县水塘小凹子煤矿地上工业广场地占地约11867m<sup>2</sup>(以土地出让合同记载为准)，地上已建有办公楼、综合楼、绞车房、堆场、污水处理池等经营性建（构）筑物。盘县水塘小凹子煤矿曾就上述地块于2006年6月与盘县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同（草签）》并预缴部分出让价款，挂于预付款内为482,412.00元，2010年6月煤矿再向盘县国土资源局递交《申办土地使用证申请》，截止至评估基准日尚未办出土地权证，企业工业广场地块仍不属出让性质用地，本次以清查核实后金额确认该预付款项。企业承诺将尽快完善土地权属问题。拟收购方广州市天健投资有限公司亦作出承诺，若经济行为可以实现，将督促盘县水塘小凹子煤矿尽快完善土地权属问题。特请报告使用者注意。

4、盘县水塘小凹子煤矿工业场地上已建有办公楼、综合楼、库房等经营性建筑物共4,672.17m<sup>2</sup>，截止至评估基准日未能提供规划报建资料等相关权属资料，煤矿已于2010年6月取得盘县建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第520000200805616号），由于上述资产为企业生产经营资产的重要组成部分，本次评估从历史投入角度考虑，对其评估基准日现行建造价值进行评估，盘县水塘小凹子煤矿已承诺将尽快完善地上建筑物权属。拟收购方广州市天健投资有限公司亦作出承诺，若经济行为可以实现，将督促盘县水塘小凹子煤矿尽快完善地上建筑物权属问题。特别提请报告使用人注意。

5、根据“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》披露：根据矿山企业提供采矿权价款缴纳凭证，该矿已经向国家缴纳采矿权1,023,800元，由于该矿2010年在矿区内对储量

进行核实工作并提交了《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源储量核实报告》（国土资源厅黔国土资储备字[2011]21号文进行备案）形成新增资源储量。截至评估基准日新增资源量对应采矿权价款尚未缴纳，因此本次评估结果是未予考虑其未来缴纳价款的费用及占用其它资金费用而得出的结论。

特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告使用的有效期自评估基准日 2012年9月30日起至2013年9月29日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2012]第 309 号

## 资产评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广州市天健投资有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿专项资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

#### （一）委托方

名称：广州市天健投资有限公司

住所：广州市越秀区天河路 45 号 25 楼 A 室

法定代表人：许环曜

注册资本：壹仟万元

实收资本：壹仟万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产项目、矿业项目、实业项目、建设工程项目的投资。项目投资管理及咨询（法律法规禁止的除外）。

成立日期：二〇一二年六月二十八日

## （二）产权持有者

### 1、企业基本情况

名称：盘县水塘小凹子煤矿

住所：盘县水塘镇前所村

投资人：兰天雷

工商登记注册资本：人民币贰拾万元

企业类型：个人独资企业

经营范围及方式：原煤的开采及销售（仅供筹建使用，不得从事生产经营活动）。

成立日期：二〇〇四年三月二十五日。

### 2、企业概况

#### （1）企业的历史沿革

2004年3月，盘县水塘小凹子煤矿由兰天雷个人独资设立，现持有《个人独资企业营业执照》，注册号520000000035662，登记注册资本人民币20万元。成立至评估基准日，企业投资人结构未发生变化。

#### （2）公司经营情况

##### ①、企业概况

盘县水塘小凹子煤矿2004年3月成立，位于贵州省六盘水市盘县水塘镇前所村境内，属盘县生产矿井之一。煤矿2005年取得贵州省国土资源厅颁发的《采矿许可证》，2005年5月开始建井，2005年至2008年初为建设阶段，2008年下半年开始投产。煤矿现矿区面积为1.6079平方公里，煤炭保有资源量4788万吨，其中，（121b）储量272万吨；（122b）储量2109万吨；（333）储量2407万吨。生产规模为15万吨/年，主要产品为焦煤原煤、肥煤原煤，2009年至2011年销售量分别为19397.23吨、35470.35吨、15631.36吨。2011年4月24日小凹子煤矿因发生事故停产至今，现处于隐患排查整顿工作期间。

截止 2012 年 9 月 30 日，盘县水塘小凹子煤矿账面记录资产规模为总资产 12,239,453.23 元，负债 17,353,988.56 元，净资产-5,114,535.33 元。

## ②、资质证书取得情况

### ②-1、《采矿许可证》

2005 年取得贵州省国土资源厅颁发的《采矿许可证》，证书编号为 5200000510052，有效期自 2005 年 4 月至 2014 年 4 月，2011 年 8 月经贵州省国土资源厅审核后换发《采矿许可证》，有效期自 2011 年 8 月至 2014 年 4 月，证书编号为 C5200002011111120121026。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	证号	C5200002011111120121026
2	采矿权人	盘县水塘小凹子煤矿（兰天雷）
3	开采矿种	煤
4	开采方式	地下开采
5	矿山名称	盘县水塘镇小凹子煤矿
6	生产规模	15.00 万吨/年
7	矿区面积	1.6079 平方公里
8	有效期限	自 2011 年 8 月至 2014 年 4 月

### ②-2、《安全生产许可证》

2008 年 9 月取得贵州煤矿安全监察局核发《安全生产许可证》，证号为（黔）MK 安许证字[0096]，有效期至 2011 年 9 月 9 日，评估基准日该证已过有效期，尚待办理延期手续。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	单位名称	盘县水塘小凹子煤矿
2	主要负责人	兰天雷
3	许可范围	煤炭开采
4	有效期	2008 年 9 月 9 日至 2011 年 9 月 9 日

### ②-3、《煤炭生产许可证》

2008 年 10 月取得贵州省煤炭管理局颁发《煤炭生产许可证》，证号为

205202000214,有效期至2013年10月14日,尚需办理年检手续。证书主要内容见下表:

序号	项目	内容
1	煤矿(井)名称	盘县水塘小凹子煤矿
2	开采煤层	9#、12#、17#、19#
3	开拓方式	斜井开拓
4	提升方式	串车
5	运输方式	列车
6	通风方式	中央分列式
7	采煤工艺	炮采
8	设计采区回采率	9#、12#、17#、19#: 85%
9	有效期限	2008年10月14日至2013年10月14日

### ③、煤矿煤层及煤质情况

#### ③-1、煤层特征

9号煤层位于龙潭组上段的中下部,上距7号煤层约18m,下距10号煤层约9m。煤层厚度2.0~2.5m,平均厚2.25m。无夹矸,结构简单。属较稳定的全区可采煤层。顶板为灰色泥岩、粉砂岩、泥质粉砂岩,易垮落;底板为灰色粉砂质泥岩夹砂岩透镜体。

12号煤层位于龙潭组上段的底部,上距10煤层18m左右,下距17号煤层26m左右。煤层厚度2.50~3.67m,平均厚3.10m。含0~4层夹矸,结构较简单。纯煤厚度2.50~3.37m,平均厚3.00m。属较稳定全区可采煤层。顶板为粉砂岩、泥质粉砂岩,为较稳定顶板;底板为灰黑色泥质粉砂岩、粉砂岩,为较稳定底板。

17号煤层位于龙潭组中段的上部,上距12号煤层26m左右,下距18号煤层约12m,煤层厚度4.53~5.37m,平均厚5.00m。无夹矸,结构简单。属较稳定全区可采煤层。顶板为粉砂岩、泥质粉砂岩,为较稳定顶板;底板为灰黑色泥岩、粉砂岩,无膨胀、底鼓现象,为较稳定底板。

19号煤层位于龙潭组中段的中部，上距18号煤层约26m，下距20号煤层约8m。煤层厚度3.10~4.28m，一般厚3.65m。含1~3层夹矸，结构较简单。纯煤厚度3.05~3.98m，平均3.50m。属较稳定的全区可采煤层。顶板为灰色泥岩、粉砂岩、泥质粉砂岩，易垮落；底板为灰色粉砂质泥岩夹砂岩透镜体。

目前企业主采煤层为17号煤层。

### ③-2、可采煤层煤质特征

煤层编号	煤样类别	工业分析					Qgr.d(MJ/kg)
		Wad (%)	Ad (%)	Vadt (%)	St,d(%)	Cg(%)	
9	原煤	<u>0.4—0.8</u>	<u>9.164—13.6</u>	<u>18.46—21.35</u>	<u>0.81—1.26</u>	<u>65—75</u>	<u>31.1—32.1</u>
		0.74	11.67	20.26	1.09	70.0	31.99
12	原煤	<u>0.3—0.7</u>	<u>6.61—9.82</u>	<u>18.23—23.58</u>	<u>0.45—0.63</u>	<u>69—73</u>	<u>30.0—32.1</u>
		0.55	7.32	20.68	0.54	71.0	31.4
17	原煤	<u>0.4—0.8</u>	<u>5.41—8.82</u>	<u>16.41—24.85</u>	<u>0.33—0.51</u>	<u>68—75</u>	<u>33.0—35.2</u>
		0.68	6.16	21.97	0.36	73.0	34.2
19	原煤	<u>0.4—0.8</u>	<u>9.164—13.6</u>	<u>18.46—21.35</u>	<u>0.81—1.26</u>	<u>65—75</u>	<u>31.1—32.1</u>
		0.74	11.67	20.26	1.09	70.0	31.99

### ③-3、容重

各煤层容重表

煤层号	9	12	17	19
容重 (t/m <sup>3</sup> )	1.35	1.35	1.35	1.35

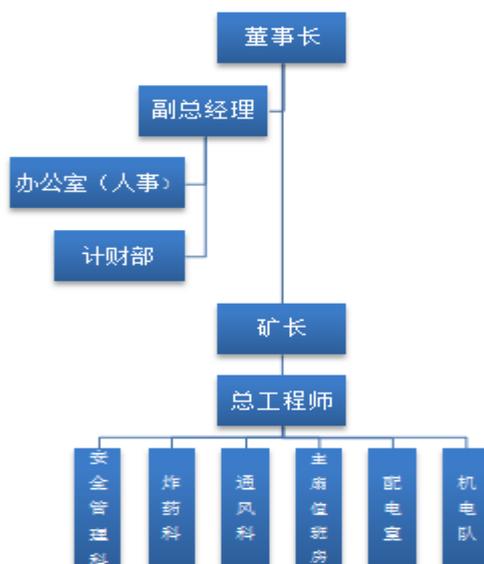
### ③-4、煤类及用途

井田内可采煤层为特低~低、中灰、特低~中硫煤。9号煤层为肥煤，12、17号煤层为焦煤，19号煤层为焦、肥煤。

区内原煤可作为炼焦用煤、动力用煤及民用煤。

### ④、人员及企业组织架构

企业自2011年4月停产后，一线生产人员基本解散，仅余部分管理人员进行日常事务处理和资产维护，目前企业在职人员共28人，全套组织架构有待重建。评估基准日企业基本组织架构如下：



### ⑤、工艺流程

采煤工艺流程：斜井开拓→串车提升→掘进采煤工作面→回采（放炮落煤）→刮板运输→工作面皮带→煤仓→串车提升至地面煤场。

### ⑥、近两年财务状况

根据小凹子煤矿提供财务资料，企业近两年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2012年9月30日	2011年12月31日
资产总额(元)	12,239,453.23	15,206,114.92
负债总额(元)	17,353,988.56	17,315,896.02
股东权益(元)	-5,114,535.33	-2,109,781.10

表二：

项目	2012年1-9月	2011年
营业收入(元)		7,797,934.92
营业成本(元)		6,293,203.40
营业税金及附加(元)		186,861.60
销售费用(元)		1,137,069.94
管理费用(元)	2,819,937.25	3,436,405.48
财务费用(元)	-11,785.66	-26,570.51
资产减值损失(元)	193,609.59	
营业利润(元)	-3,001,761.18	-3,229,034.99
营业外收入(元)		10,000.00
营业外支出(元)	2,993.05	363,893.73
利润总额(元)	-3,004,754.23	-3,582,928.72
所得税(元)		584,845.12
税后利润(元)	-3,004,754.23	-4,167,773.84

#### （四）委托方与产权持有者关系

委托方拟收购产权人兰天雷独资拥有的贵州省盘县水塘小凹子煤矿资产的80%。

#### （五）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者指涉及本次评估目的经济行业的相关审核机构，包括工商行政管理部门、证券市场监管机构和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

### 三、评估目的

2012年10月25日广州市天健投资有限公司与自然人兰天雷签订《资产转让框架合同》，收购兰天雷独资拥有的贵州省盘县水塘小凹子煤矿资产的80%。合同签订后，广州市天健投资有限公司聘请中介机构对盘县水塘小凹子煤矿进行尽职调查，对指定专项资产进行评估。

本次评估目的是为广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿相关资产事宜而涉及的盘县水塘小凹子煤矿所持有的专项流动资产、固定资产、无形资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

### 四、评估范围及对象

#### （一）评估对象

本次评估对象为广州市天健投资有限公司拟收购盘县水塘小凹子煤矿相关资产。

#### （二）评估范围

评估范围是委托方指定，由产权持有单位提供的涉及本次评估目的的专项流动资产、固定资产及无形资产，企业记录账面价值具体见下表：

科目名称	账面价值
<b>一、专项流动资产合计</b>	<b>5,054,882.53</b>
货币资金	4,554,828.30
预付账款	482,412.00
存货	17,642.23
<b>二、固定资产</b>	<b>4,502,123.25</b>
房屋建筑物类	2,399,240.93
设备类	2,102,882.32
<b>三、无形资产</b>	<b>880,639.23</b>
矿业权	880,639.23
<b>合计</b>	<b>10,437,645.01</b>

以上纳入评估范围的资产与委托范围一致。

对于采矿权，由委托方单独委托具有相应资格的云南君信矿业权评估有限公司进行评估，并出具相应的采矿权评估报告书。应委托方要求，将云南君信矿业权评估有限公司单独进行评估的采矿权评估结果直接引入总体评估结果中。

#### 1、主要资产概况：

##### (1) 货币资金

本次评估的货币资金指企业存于专户的矿山环境治理恢复保证金，账面值为 4,554,828.30 元。根据《贵州省矿山环境治理恢复保证金管理暂行办法》予以核定缴纳，存于盘县农村信用合作联社营业部专户内，实行专款专用。

##### (2) 预付账款

预付账款——盘县国土资源局账面值 482,412.00 元，为 2006 年盘县水塘小凹子煤矿与盘县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同（草签）》后，预付的部分土地出让金价款，发生日期为 2006 年 6 月。

(3) 建筑物

1) 总体概况

被评估单位列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物，其数量、帐面原值、帐面净值情况见下表：

序号	科目名称	数量	账面价值	
			原 值	净 值
	房屋建筑物类合计		9,457,288.95	2,399,240.93
1	固定资产—房屋建筑物	4,672.17 平方米	1,851,394.23	1,035,492.94
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施		7,605,894.72	1,363,747.99

2) 经济状况

①、房屋建筑物经济状况如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值	净值
1	主井绞车房	2008/03	259.20	3,753.76	2,098.35
2	简易职工宿舍	2008/03	462.00	35,415.50	19,797.26
3	副井绞车房	2008/03	16.00	2,580.00	1,442.22
4	炸药库(含值班室)	2008/03	166.93	19,250.00	10,760.75
5	配电房及发电机房	2008/03	110.88	43,593.16	24,368.58
6	地磅房	2008/03	38.72	38,912.40	21,752.03
7	办公楼	2008/03	858.00	406,628.11	227,305.12
8	办公楼洗手间	2008/03		3,633.00	2,030.85
9	监控楼(在办公楼内)	2008/03		327,270.17	182,944.03
10	监控楼厕所(在办公楼内)	2008/03		3,104.00	1,735.14
11	停车房	2008/03	368.00	86,323.36	48,254.76
12	综合楼	2008/03	1,584.00	700,000.00	391,300.00
13	(综合楼)宿舍楼	2008/05		34,503.40	19,850.96
14	(综合楼)宿舍楼	2007 年			
15	办公楼用厕所	2008/03	36.48	8,508.50	4,756.25
16	澡堂	2008/03	45.36	6,727.07	3,760.43
17	锅炉房	2008/03	15.00		
18	机修房	2008/03	132.00	124,870.20	69,802.44
19	抽水站	2008/03	9.00	6,321.60	3,533.77
20	抽放泵房	2007 年	72.00		
21	抽放泵房配电房	2007 年	18.00		
22	抽放、通风机值班室	2007 年	60.00		

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
				原值	净值
23	班前会议室	2007年	99.00		
24	库房	2007年	201.60		
25	食堂	2007年	120.00		
合 计			4,672.17	1,851,394.23	1,035,492.94

## ②、构筑物经济状况

序号	名称	建成年 月	面积体积m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值	
				原值	净值
1	矿井工程	2008-05		6,839,413.94	971,196.78
2	进矿公路	2008-03	1,860.00	90,316.75	50,487.06
3	矿区供水管路	2008-03	长 800 米直径 50mm	3,496.00	1,954.26
4	矿煤堆场	2008-03	1,524.96	123,187.66	68,861.90
5	风井场地	2007年	2,250.00	53,804.23	23,924.95
6	风井道路	2007年	1,140.00	41,155.90	18,300.66
7	水塔及宣传栏	2008-03	水塔 60 方	235,385.24	131,580.35
8	职工澡堂用水池	2007年	140.00		
9	综合楼广场水泥路	2007年	360.00		
10	矿内公路	2007年	390.00		
11	地磅房前停车场水泥路	2007年	1,200.00		
12	地面生活水池	2007年	100.00		
13	地面防尘水池	2007年	54.00		
14	污水处理池	2007年	750.00	219,135.00	97,442.03
15	办公楼停车场	2007年	264.00		
合 计				7,605,894.72	1,363,747.99

### 3) 委估房屋建筑物区位状况

委估房屋建筑物位于盘县水塘镇前所村，距南昆铁路鲁番火车站25km，距威箐火车站45km，距响水镇(小雨谷火车站)50km，距盘县城关镇约17km，南昆铁路支线红果—威舍铁路从煤矿外围西部经过，交通较方便。

### 4) 委估房屋建筑物产权登记状况

委估房屋建筑物占用的土地使用权于2010年6月取得盘县建设局核发的《建设项目选址意见书》(选字第520000200805616号)，但房屋建筑物均

未办理房地产权证，亦未办理相关报建手续。

5) 房屋建筑物一般概况的内容如下：

#### ①、建筑物

委估房屋建筑物均建于2007-2008年，房屋结构多为砖混、砖木结构。

主要房屋建筑物概况如下：

#### A、办公楼、综合楼

评估对象为钢筋混凝土结构三层，面积共2,810.00平方米，层高约3.5米，建成时间为2008年3月。外墙刷外墙漆，室内地面铺地板砖，内墙、天花刮磁粉，胶合板门，铝合金窗。

#### B、库房

评估对象为钢结构一层，建筑面积为201.60平方米，建成时间为2007年。檐口3米，水泥地面。

#### ②、构筑物

构筑物资产主要为矿井工程，根据委托方提供的资料，矿井共长4777.2米，其中岩巷999.2米，煤巷3778米，井内铺设钢轨1302米。

矿井采用一条主斜井担负煤炭运输、进风任务；用一条副斜井担负运料、排矸、行人、铺设管线、进风任务。主斜井和副井井口均位于井田东部矿井工业广场内，用一条风井专作回风之用，风井位于矿井中东部。(1) 主斜井长206米，岩巷，掘进断面7.5平方米，净断面5.2平方米，采用半圆拱形断面，砌碇支护；井筒内铺设600mm轨距15kg/m钢轨、混凝土轨枕，用提升绞车运输煤炭。(2) 副斜井长230.5米，风井长307米，岩巷，掘进断面7.5平方米，净断面5.2平方米，采用半圆拱形断面，砌碇支护。(3) 运

输大巷、准备巷道、回采巷道大多为煤巷，支护形式为工字钢金属支架支护。

开采条件：（1）可采煤层大部分位于最低侵蚀基准面标高+1430m以下（水塘河河床），大气降水、地表溪（河）水、老窑积水及龙潭组裂隙水是矿井充水的主要因素，水文地质条件复杂程度为中等类型。（2）煤层顶底板及其围岩均属于碎屑岩类，属较软弱工程地质岩类，岩体质量差-中等，稳定性能较差，矿区工程地质条件中等。（3）区域地块稳定性较好，属无震害地区，矿区内现状地质灾害不发育，矿区环境地质条件良好。

### （3）设备

列入本次评估范围的设备类固定资产共183项，账面价值记录如下：

科目名称	账面价值		备注
	原 值	净 值	
固定资产—机器设备	5,889,314.18	1,910,270.97	其中盘盈设备 47 台
固定资产—车辆	430,076.13	172,174.22	
固定资产—电子设备	181,594.65	20,437.13	其中盘盈设备 3 台
合计	6,500,984.96	2,102,882.32	

#### ①、主要机器设备

机器设备主要类型有运输提升设备、通风设备、排水设备、压风设备、瓦斯抽放设备、供电设备、监测设备等，包括刮板输送机、绞车、矿车、皮带运输机、防爆通风机、离心泵、空压机、真空泵、变压器、配电柜、视频监控系统组成，共163项。于2005年开始陆续购置。

#### ②、运输设备

评估范围车辆主要为业务用车共2台，包括于2006年购置的五十铃皮卡车和2010年购置的丰田轿车。

#### ③、电子设备

电子设备主要有电脑、打印机、复印机、传真机、电视机等办公设备，共18项，主要分布在各管理部门，于2006年开始陆续购置。

经现场勘察，由于企业处于停产阶段，主要生产设备基本处于停转状态，维护保养程度一般。

#### (4) 采矿权

采矿权账面值880,639.23元，为盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权。煤矿首次取得采矿许可证时间为2005年4月，颁发单位为贵州省国土资源厅，许可证编号为5200000510052，证载生产规模15万吨/年，开采方式为地下开采，有效期十年自2005年4月至2014年4月。2011年8月更换采矿许可证，更换后的采矿许可证证号：C5200002011111120121026。矿区面积1.6079平方公里，采矿权人为盘县水塘小凹子煤矿，矿山名称为盘县水塘镇小凹子煤矿，有效期自2011年8月至2014年4月。

矿区范围由7个拐点圈定，开采深度由1500m至1200m标高。矿区范围拐点坐标见下表：

采矿许可证拐点坐标表（西安80坐标）

拐点号	X	Y
1	2841181.406	35459500.278
2	2841503.407	35459892.281
3	2841401.404	35460505.284
4	2840956.401	35460985.286
5	2840531.399	35460590.282
6	2839851.396	35460515.28
7	2839971.399	35459735.276

截止评估基准日，经现场调查与征询，上述拐点坐标确定范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

## 2、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估中，采矿权由委托方单独委托具有相应资格的云南君信矿业权评估有限公司进行评估。应委托方的要求，广东中广信资产评估有限公司评估时，在总体评估结果中引入了云南君信矿业权评估有限公司出具的“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》评估结果数据。该采矿权评估报告确定采矿权在评估基准日的评估结果为31983.95万元人民币。具体评估情况详见云南君信矿业权评估有限公司“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2012年9月30日。

委托双方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2012年9月30日。

## 六、价值类型及定义

### （一）、价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

### （二）、本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任

何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

## 七、评估原则

(一) 本次资产评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则

本公司独立进行资产评估操作，未受被评资产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关评估人员与被评资产各方当事人没有任何利害关系；

本公司评估人员在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；

本公司评估人员在评估过程中，根据评估目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，对涉及相关经济行为的资产价值进行公允的评价。

(二) 本次资产评估遵循资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则

本次资产评估是根据被评估资产可按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用条件进行的，并以此确定相应的评估方法、参数和依据；

本次评估取价时，对于同一资产或同种资产在评估基准日存在多种价格或价格标准，选用最合理的一种；

本次资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。

(三) 本次资产评估遵循产权利益主体变动原则

本次资产评估以被评估资产的产权利益主体变动为前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的市场公允价值。

## 八、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

## 1、行为依据

- 1、《关于盘县水塘小凹子煤矿的资产转让框架合同》；
- 2、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

## 2、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修改颁布）；
- 4、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994年3月26日国务院令 第152号发布）；
- 5、《矿产资源开采登记管理办法》（1998年2月12日中华人民共和国国务院令 第241号）；
- 6、《探矿权采矿权转让管理办法》（1998年2月12日国务院令 第242号）；
- 7、《矿业权出让转让管理暂行规定》（2000年11月1日国土资发[2000]309号）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日）；
- 11、《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）；

- 12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001年1月1日实行）；
- 13、《机械工业淘汰产品目录》；
- 14、其他有关法律、法规、通知文件等。

### 3、准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 14、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 15、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
- 16、《会计准则》及其应用指南。

### 4、产权依据

- 1、企业营业执照；

- 2、采矿权证;
- 3、煤炭生产许可、安全生产许可等行政许可、土地出让合同等相关证明资料;
- 4、车辆行驶证;
- 5、重要资产购置合同或发票;
- 6、产权持有单位财务报表;
- 7、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证等其它资料。

## 5、取价依据

- 1、产权持有单位提供的资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料;
- 2、二〇〇四年版《贵州省建筑工程计价定额》、《贵州省装饰装修工程计价定额》、《贵州省安装工程计价定额》以及现行安装工程预算定额及费用定额;
- 3、《贵州省建设工程造价信息》(2012年1-6期);
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
- 5、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);
- 6、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
- 7、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- 8、《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007基价);
- 9、《煤炭建设井巷工程消耗定额》(2007基价);

- 10、《煤炭建设井巷工程辅助费基础定额》（2007 基价）；
- 11、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2007 基价）；
- 12、《煤炭建设地面建筑工程消耗定额》（2007 基价）；
- 13、《煤炭建设机电安装工程消耗定额》（2007 基价）；
- 14、《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设工程其他费用规定（修订）》（中煤建协字[2011]第 72 号）；
- 15、《中国人民银行贷款利率表》；
- 16、《中国机电产品报价大全》（2012）；
- 17、《机电产品报价手册》（2012）；
- 18、《全国办公设备及家用电器报价》（2012）；
- 19、《盘县水塘镇小凹子煤矿初步设计扩建）说明书》（贵州盘江投资控股（集团）煤矿设计研究院有限公司）；
- 20、《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告》（重庆坤奇地质勘查有限公司）；
- 21、贵州省国土资源厅文件《关于〈贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源/储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（黔国土资储备字[2011]21 号）；
- 22、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 23、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 24、其他相关的市场价格资料；

## 6、参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、中华人民共和国商务部《机动车强制报废标准规定（征求意见稿）》；

3、重要技术档案，包括设备台帐、运行记录、检修及大修报告、设备设计图纸等资料

4、委托方及产权持有单位提供的有关项目情况说明；

5、其他有关资料；

## 九、评估方法

### （一）资产评估的基本方法及方法选择

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场；

（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

（1）被评估资产能被确认，取得的历史数据完整；

（2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### 3、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量;

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

根据国家关于资产评估的有关法规, 遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则, 我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查, 实施了我们认为必要的其他程序, 在此基础上, 根据本次评估目的, 以市场价格为依据, 结合委估资产的特点和收集资料情况, 采用成本法进行评估。

(二) 对各单项资产的评估:

1、本次评估对于货币资金及预付账款以清查核实后的账面值作为评估值。

2、对存货评估采用成本法进行, 公式为:

产成品评估单价 = 市场售价(不含税) - 营业费用 - 销售税金 - 所得税 - 适当税后净利润

产成品评估值 = 产成品的库存数量 × 产成品评估单价

3、对房屋建筑物的评估。

根据委估建筑物的特点和使用性质, 对房屋建筑物采用成本法评估。

成本法: 以开发或建造与评估对象房屋建筑物相同或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础, 加上正常利润得出全新状态下的重置成本, 再考虑评估对象的实际成新度, 得出评估对象房屋建筑物评估值的一种估价方法。计算公式为:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 对矿业经营性建(构)筑物采用成本法评估。

1)、重置价值计算: 根据建筑工程造价, 前期费用及其它费用, 资金

成本等费用内容计算评估对象的重置全价。

①、估价案例：采用预结算编制法，即根据建筑工程的原有工程量，进行调整，按照图纸、有关技术、造价资料及贵州省现行安装工程预算定额及费用定额重新编制结算的方法；当委托方无法提供相关工程预结算资料时，采用概算指标法，即利用以往评估类似工程造价，进行各项因素修正得出估价对象单方造价。

②、案例以外的项目按类比法进行计算。类比法：一般评估对象以评估“案例”为参照物，在基础、墙体、檐高、屋面、装饰等要素方面加以对比，通过类比系数调整，确定单方建筑工程造价。

### ③、前期费用及其它费用的项目及计算

前期费用及其它费用中,包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建安造价以外的其它必需的费用两个部分,包括勘察设计费、施工监理费、建设单位管理费、招标代理费及城市基础设施配套费等,按照国家和资产所在地区的有关规定标准计算确定。

### ④、资金成本的计取

#### A、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息,利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。

#### B、建设期限规定

土建及设备安装工程建设期根据工程规模、地区类别等因素确定,假设资金各年平均投入,计算公式:

$$\text{资金成本} = \text{投资额} \times \text{建设期对应年贷款利率} \times \text{建设期} \times 1/2$$

#### C、资金投入的比例

在一个建设期内,其资金一般按均匀投入计算:

$$\text{资金成本率} = r \times n \times 1/2$$

其中: r——和建设期相适应的基准日年利率

n——建设期年数

### ⑤、重置全价的计算

重置价值按下列公式计算

重置单价=单位建安成本+单位前期及其他费用+单位资金成本

重置全价=重置单价×建筑面积

### 2) 确定评估对象的成新率。

成新率的确定采用加权平均法计算,以现场勘察为主(60%),理论成新为辅(40%)。其中:

理论成新率  $N_1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{设计规定使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率  $N_2$  按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。

另外,在委估房屋建筑物的确存在经济性、功能性贬值的情况下,适当考虑该因素的影响,从而在上述方法确定的综合成新率的基础上再减去经济性、功能性贬值率,最终确定成新率。

### ③、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (2) 对井巷工程采用成本法

##### 1) 重置全价

重置全价=综合造价+前期及其他费用+资金成本+投资利润+销售税金

①、综合造价:采用预结算编制法,即根据建设工程的原有图纸、有关技术参数指标、造价资料等确定工程量,并按煤炭建设工程定额及费用定额重新编制结算的方法。

按照定额建设综合造价的组成包括：a. 直接费；b. 间接费；c. 利润；  
d. 税金。

## ②、前期费用及其它费用的项目及计算

前期费用及其它费用中,包括煤炭工程建设规定收取、地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除综合造价以外的其它必需的费用两个部分,包括勘察设计费、施工监理费、建设单位管理费、环境评价等,按照中国煤炭工程建设协会、国家和资产所在地区的有关规定标准计算确定。

## ③、资金成本的计取

### A、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息,利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。

### B、建设期限规定

工程建设期根据工程规模、地区类别等因素确定,假设资金各年平均投入,计算公式:

$$\text{资金成本} = \text{投资额} \times \text{建设期对应年贷款利率} \times \text{建设期} \times 1/2$$

### C、资金投入的比例

在一个建设期内,其资金一般按均匀投入计算:

$$\text{资金成本率} = r \times n \times 1/2$$

其中: r——和建设期相适应的基准日年利率

n——建设期年数

## ④、投资利润

井巷作为资本投入形成一种的固定资产,在生产中与其他生产资料结合,能够给投资方带来未来收益及超额利润,另一方面,出现资产转让时,投资方必定要求其承担投资建设的风险获取必要的投资回报。

本次评估井巷资产蕴含的投资利润率通过调查矿产企业资产投资回报确定。

#### ⑤、销售税金

资产转让过程中涉及流转税金，主要包括营业税及城市维护建设税、教育费附加等，以国家相关税收法规确定。

#### 2) 确定评估对象的成新率。

根据井巷已服务年限，企业提供的煤矿资源储量核实报告判断矿井地质储量、保有储量、可采储量，以及巷道原设计方案，计算各类巷道的尚可服务年限，并结合评估人员对主要巷道的实际勘察情况，最后综合确定巷道的综合成新率。

#### 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### 4、对机器设备采用成本法进行评估。

根据本次评估目的，机器设备评估按持续使用原则，采用重置成本法评估，以全新设备现行市场价、取费为依据，确定机器设备的重置价格，并通过实际勘察确定的成新率，计算评估值。评估值计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

#### (1) 重置全价的确定

机器设备重置全价机器设备的重置全价由设备购置费、安装调试费、工程建设其它费用(由管理费用及资金成本等部分构成)。

具体设备评估时，根据不同情况选取组成重置全价项目计算重置全价。设备购置费采用询价的方式确定。难于从市场获得设备价格时采用：在审核该设备原始入账价值真实可靠的基础上，采用该行业价格指数对账面原值进行调整，推算出被评估设备的重置完全价值。

非标准设备的重置全价根据：物价，工程造价，市场信息资料，设备

尺寸规格和设备安装承包合同格确定。

## (2) 设备综合成新率的确定

由评估人员在现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率。公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{使用成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

设备使用成新率：采用年限法确定其使用成新率

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

$$\text{或 成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\%$$

经济寿命年限参考值，查《资产评估常数与参数手册》。

## (3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

## 5、对于矿业权无形资产

采矿权由广州市天健投资有限公司已另行委托云南君信矿业权评估有限公司单独进行评估，并出具了“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》。

## 十、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

### (一) 评估准备阶段

1、2012年10月底，与委托方、产权持有企业就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2012 年 11 月 1 日—11 月 7 日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对；

3、查阅收集委估资产的产权证明文件；

4、对固定资产的房屋建筑物、设备等进行现场勘察；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对评估范围内的资产在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评定估算汇总

2012 年 11 月 7 日至 11 月 12 日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

## （四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，2012 年 11 月 13 日经委托方正式通知，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

## 十一、评估假设

### (一)、一般性假设

1、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行；

2、企业所遵循的我国现行法律、法规和制度以及企业所在地的社会经济环境无重大变动；

3、企业各项经营业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

4、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

### (二)、特殊性假设

#### 1、企业经营假设

(1) 企业在正常经营条件下持续合法经营；

(2) 企业经营模式、资产规模、经营项目和服务基本保持不变；

(3) 企业生产经营所需的行政许可资质在正常经营状况下可得到合法延续；

(4) 企业的会计政策保持一致。

#### 2、企业资产状况假设

(1) 委估的资产按正常的既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(2) 委估的资产不存在抵押、担保、诉讼查封等情况；

(3) 产权持有企业购买或取得委估资产的款项已支付完毕，不存在因购买价款未完全交付而产生负债的情况；

(4) 产权持有企业目前的地面经营场地能持续取得使用；

(5) 委估资产产权为盘县水塘小凹子煤矿所有，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题。

### (三)、评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场原则确定的现行公允市价，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其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

## 十二、评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法评估得出委估资产 2012 年 9 月 30 日的市场价值评估结果如下：

评估的资产总账面值为人民币壹仟零肆拾叁万柒仟陆佰肆拾伍元零壹分（¥10,437,645.01 元），评估值为人民币叁亿陆仟伍佰万柒仟零柒拾元叁角（¥365,007,070.30 元），增幅 3,397.03%，详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年9月30日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	<b>一、专项流动资产合计</b>	<b>5,054,882.53</b>	<b>5,055,600.30</b>	<b>717.77</b>	<b>0.01</b>
2	货币资金	4,554,828.30	4,554,828.30	0.00	0.00
3	预付账款	482,412.00	482,412.00	0.00	0.00
4	存货	17,642.23	18,360.00	717.77	4.07
5	<b>二、固定资产</b>	<b>4,502,123.25</b>	<b>40,111,970.00</b>	<b>35,609,846.75</b>	<b>790.96</b>
6	房屋建筑物类	2,399,240.93	36,009,400.00	33,610,159.07	1,400.87
7	设备类	2,102,882.32	4,102,570.00	1,999,687.68	95.09
8	<b>三、无形资产</b>	<b>880,639.23</b>	<b>319,839,500.00</b>	<b>318,958,860.77</b>	<b>36,219.02</b>
9	矿业权	880,639.23	319,839,500.00	318,958,860.77	36,219.02
10	<b>合计</b>	<b>10,437,645.01</b>	<b>365,007,070.30</b>	<b>354,569,425.29</b>	<b>3,397.03</b>

### 2、评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 存货评估值比账面值增加 717.77 元，变动率为 4.07%，主要原因：由于企业停产时间较长，企业原有已产原煤基本销售完毕，本次评估存货仅为企业未销售完的残余留量，账面价值稍低，评估中按正常市场价格评估后出现增值。

(2) 固定资产中房屋建筑物类资产评估净值比账面净值增加 33,610,159.07 元，变动率为 1,400.87%，主要原因是：企业的建筑物建造时间较早，建设成本较低，近年随着经济发展，材价、人工等建造成本有了较大的提升；另一方面，企业账面值与评估值内涵不一致，建筑评估中按现行市场价值标准，包含了企业账面值中没涵盖的资金成本等因素；再者，企业建（构）筑物原始入账价值偏低，可能存在着入账价值构成不合理、不准确的情况，与现有企业生产规模未能匹配，且经多年计提折旧后，账面价值已极低，而评估中以现行市场价值标准全面核算现行生产规模下的资

产建造价值后出现差距。三者共同作用导致出现了较大的增值。

(3) 固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加 1,999,687.68 元, 变动率为 95.09%, 主要原因是企业采用较快的会计折旧政策, 评估基准日待估资产的账面净值较低, 但仍正常在用, 评估中以现行价值标准进行评估引起增值; 另一方面, 经清查后出现一定数量的盘盈设备, 评估后出现增值。

#### (4) 矿业权评估值比账面值

矿业权评估值比账面值增加 318,958,860.77 元, 变动率为 36,219.02%, 主要原因是企业矿业权账面值为其缴交采矿权价款, 仅属采矿权价值的其中一部分, 且经多年摊销后账面值较低, 经云南君信矿业权评估有限公司对企业拥有采矿权进行全面价值评估后, 出现极大增值。

### 十三、特别事项说明

(一) 本次评估结果是依据本次评估目的, 以持续使用和公开市场为前提, 确定的现行市场价值, 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其评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(二) 在评估基准日后、有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化, 应按如下原则处理:

- 1、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。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（三）本次待估资产的账面值由资产持有人盘县水塘小凹子煤矿提供，未经审计，我们不对资产账面价值构成的合理性、准确性发表意见，报表提供单位应对其真实性承担责任。

#### （四）引用其他机构出具的报告结论提示性说明

本次评估中，采矿权由委托方单独委托具有相应资格的云南君信矿业权评估有限公司进行评估。应委托方的要求，广东中广信资产评估有限公司评估时，在总体评估结果中引入了云南君信矿业权评估有限公司出具的“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》评估结果数据。该采矿权评估报告确定采矿权在评估基准日的评估结果为31983.95万元人民币。

（五）盘县水塘小凹子煤矿地上工业广场占地约11867m<sup>2</sup>（以土地出让合同记载为准），地上已建有办公楼、综合楼、绞车房、堆场、污水处理池等经营性建（构）筑物。盘县水塘小凹子煤矿曾就上述地块于2006年6月与盘县国土资源局签订《国有土地使用权出让合同（草签）》并预缴部分出让价款，挂于预付款内为482,412.00元，2010年6月煤矿再向盘县国土资源局递交《申办土地使用证申请》，截止至评估基准日尚未办出土地权证，企业工业广场地块仍不属出让性质用地，本次以清查核实后金额确认该预付款项。企业承诺将尽快完善土地权属问题。拟收购方广州市天健投资有限公司亦作出承诺，若经济行为可以实现，将督促盘县水塘小凹子煤矿尽快完善土地权属问题。特请报告使用者注意。

（六）盘县水塘小凹子煤矿工业场地上已建有办公楼、综合楼、库房等经营性建筑物共4,672.17m<sup>2</sup>，截止至评估基准日未能提供规划报建资料

等相关权属资料，煤矿已于2010年6月取得盘县建设局核发《建设项目选址意见书》（选字第520000200805616号），由于上述资产为企业生产经营资产的重要组成部分，本次评估从历史投入角度考虑，对其评估基准日现行建造价值进行评估，盘县水塘小凹子煤矿已承诺将尽快完善地上建筑物权属。拟收购方广州市天健投资有限公司亦作出承诺，若经济行为可以实现，将督促盘县水塘小凹子煤矿尽快完善地上建筑物权属问题。特别提请报告使用人注意。

（七）本次评估的专项资产范围由委托方确定，除指定评估的专项资产外，评估人员并无进行清查盘县水塘小凹子煤矿的其他存置资产，特请报告使用者注意。

（八）本次评估仅就委托方指定范围资产价值进行评估，以资产持有人已完全支付资产取得价款，不存在因购买价款未完全交付而产生负债为评估前提条件。特别提请报告使用人关注相关资产可能存在未完全支付购置价款的风险。

（九）本次产权持有人向评估机构提交的清单中存在部分盘盈资产，由于购置时间较长，企业未有保留相关购置票据或合同，为此盘县水塘小凹子煤矿出具专项说明，声明该部分资产一直为该矿占有并使用，权属为煤矿所有。本次评估中无考虑上述因素对资产价值的影响，特别提请报告使用人注意。

（十）根据“云君信矿评字〔2012〕第076号”《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》披露：根据矿山企业提供采矿权价款缴纳凭证，该矿已经向国家缴纳采矿权1,023,800元，由于该矿2010年在矿区内对储量进行核实工作并提交了《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿资源储量核实报告》（国土资源厅黔国土资储备字〔2011〕21号文进行备案）形成新增资

源储量。截至评估基准日新增资源量对应采矿权价款尚未缴纳，因此本次评估结果是未予考虑其未来缴纳价款的费用及占用其它资金费用而得出的结论。

（十一）盘县水塘镇小凹子煤矿 2008 年 9 月取得贵州煤矿安全监察局核发《安全生产许可证》，证号为（黔）MK 安许证字[0096]，有效期至 2011 年 9 月 9 日，评估基准日该证已过有效期，尚待办理延期手续；2008 年 10 月取得贵州省煤炭管理局颁发《煤炭生产许可证》，证号为 205202000214，有效期至 2013 年 10 月 14 日，尚需办理年检手续。特请报告使用者关注上述事项。

（十二）2011 年 4 月 24 日小凹子煤矿因发生事故停产，停产至今处于隐患整顿工作期间，并对矿内资产按恢复生产条件进行整理及维护，本次评估以委估的资产按正常的既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用为假设前提进行。

（十三）企业的建（构）筑物均未能提供办理报建手续资料，建筑面积计算依据由产权持有单位提供，我们没有进行实地丈量，产权持有单位应对其提供数据的真实性负责，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

（十四）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

（十五）本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依

据。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（十六）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作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。

#### 十四、评估报告使用限制说明

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效；
- 3、本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为假设前提。
- 4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。
- 5、按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2012 年 9 月 30 日起至 2013 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，

如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

6、本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

## 十五、评估报告日

评估报告日为：2012年11月13日

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

法定代表人：汤锦东  
( 签章 )

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2012年11月13日

## 资产评估书备查文件目录

- 一、 资产评估明细表
- 二、 委托方及产权持有单位营业执照复印件
- 三、 《关于盘县水塘小凹子煤矿的资产转让框架合同》
- 四、 《贵州省盘县水塘镇小凹子煤矿采矿权评估报告书》摘要
- 五、 重要产权证明文件复印件
- 六、 委托方及被评估单位承诺函
- 七、 注册资产评估师承诺函
- 八、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 九、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 十、 广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 十一、 注册评估师资格证书复印件
- 十二、 委估物现场照片