

中广信评报字[2013]第 087 号

---

广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙  
润德矿业有限责任公司部分股权事宜所涉及贵  
州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益价值

项目

评估报告说明

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

报告提交日期：二〇一三年四月二十六日

## 本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	I-1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	II-1
一、	委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介 .....	II-1
二、	关于经济行为的说明 .....	II-14
三、	关于评估范围的说明 .....	II-15
四、	关于评估基准日的说明 .....	II-16
五、	可能影响评估工作的重大事项说明 .....	II-17
六、	资产负债清查情况及未来经营和收益状况预测的说明 .....	II-19
七、	资料清单 .....	II-21
第三部分	资产评估说明 .....	III-1
第一节	评估对象与评估范围说明 .....	III-1
一、	评估对象与评估范围 .....	III-1
二、	实物资产分布情况及特点 .....	III-2
三、	企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况 .....	III-3
四、	企业申报的表外资产 .....	III-3
五、	引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产 .....	III-3
第二节	资产核实情况总体说明 .....	III-5
一、	资产核实组织及实施过程 .....	III-5

二、影响资产清查和调查事项及处理方法 .....	III-6
三、资产清查核实结论 .....	III-9
第三节 评估技术说明 .....	III-11
一、流动资产评估说明 .....	III-11
二、非流动资产评估说明 .....	III-14
三、流动负债评估说明 .....	III-64
第四节 评估结论及其分析 .....	III-68
一、评估结论 .....	III-68
二、评估结果与账面值变动情况及原因分析 .....	III-69
三、部分股东权益价值的溢（折）价因素考虑 .....	III-70

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本册资产评估说明，仅供企业主管部门及财产评估主管部门审查《广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙润德矿业有限责任公司部分股权事宜所涉及贵州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益价值项目评估报告书》和检查本评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

广东中广信资产评估有限公司

二〇一三年四月二十六日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介

#### (一) 委托方

##### 1、企业基本情况

名称：广州市众达房地产开发有限公司

住所：广州市越秀区天河路45号之二25楼B室

法定代表人：符史标

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：房地产开发；利用自有资金投资房地产；房地产信息咨询；房屋租赁；销售：建筑材料。

成立日期：二〇一二年七月二十五日

#### (二) 产权持有人

##### 1、企业基本情况

贵州龙润德矿业公司现有股东4个，分别为贵州龙润德房地产开发有限公司、周萍、樊贵川、郝光。明细如下：

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	1008	49.9
2	周萍	861	42.62
3	樊贵川	100	4.95
4	郝光	51	2.52
	合计	2020	100

##### 2、主要产权持有人

(1) 贵州龙润德房地产开发有限公司

住所：贵阳市蓝波湾巷1号蓝波湾花园西楼附2号

法定代表人姓名：樊筑川

注册资本：玖佰叁拾万元整

实收资本：玖佰叁拾万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：四级房地产开发与经营，批零兼营建材、铝材、五金交电。

成立日期：一九九八年五月二十八日。

与被评估单位关系：为龙润德矿业公司第一大股东，占股权为49.9%。

(2) 周萍

住址：贵州省贵阳市高明区富源南路37号

公民身份号码：520102196206150029

与被评估单位关系：为龙润德矿业公司第二大股东，占股权为42.62%。

(三) 被评估单位：

1、企业基本情况

名称：贵州龙润德矿业有限责任公司

住所：贵阳市蓝波湾巷1号蓝波湾花园西楼附2号

法定代表人姓名：樊筑川

注册资本：人民币贰仟零贰拾万元

实收资本：人民币贰仟零贰拾万元

公司类型：有限责任

成立日期：二〇〇四年六月一日

经营范围：煤炭开采、销售、加工（仅供分支机构使用）。

2、企业的历史沿革

贵州龙润德矿业有限责任公司（简称“龙润德矿业公司”），历史沿革如下：

### （1）公司成立

贵州龙润德矿业有限责任公司于 2004 年 6 月 1 日由法人企业贵州龙润德房地产开发有限公司与自然人周萍、张鸿毅、查艳、郝光 4 人共同出资组建而成，并取得由贵州省工商行政管理局核发的 5200002206835 号《企业法人营业执照》，注册资本人民币 500 万元，公司成立时各股东出资情况见（表 1-1）。

表 1-1 公司成立状况

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	200	40
2	周萍	125	25
3	张鸿毅	100	20
4	查艳	50	10
5	郝光	25	5
	合 计	500	100

根据贵州致远会计师事务所于 2004 年 5 月 25 日出具的《验资报告》（黔致远验字【2004】1-036 号），截止 2004 年 5 月 24 日，贵州龙润德矿业有限责任公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 500 万元，全部以货币出资。

### （2）公司首次股权变更

2006 年 10 月 30 日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，股东查艳将其持有贵州龙润德矿业有限责任公司 10% 的股份全部转让给股东周萍。同日，根据查艳的授权，郝光代理查艳与周萍签订《股权转让协议书》，约定查艳将所持龙润德矿业 10% 股权作价人民币 50 万元转让给周萍。公司首次股权转让后股东情况见（表 1-2）

表 1-2 公司首次股权转让后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额 (万元)	占注册本比例 (%)
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	200	40
2	周萍	175	35
3	张鸿毅	100	20
4	郝光	25	5
合计		500	100

## (3) 公司首次增资

2007年3月12日,经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过,贵州龙润德矿业有限责任公司增加注册资本520万元,其中股东贵州龙润德房地产开发有限公司认缴新增注册资本208万元,股东周萍认缴新增注册资本286万元,股东郝光认缴新增注册资本26万元,公司首次增资后股东情况见(表1-3)。

表 1-3 公司首次增资后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额 (万元)	占注册本比例 (%)
1	周萍	461	45.2
2	贵州龙润德房地产开发有限公司	408	40
3	张鸿毅	100	9.8
4	郝光	51	5
合计		1020	100

根据贵州恒正信德会计师事务所于2007年5月17日出具的《验资报告》(黔恒正信德会验【2007】065号),截至2007年5月17日,贵州龙润德矿业有限责任公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计520万元,全部以货币出资。

## (4) 公司二次股权变更

2007年10月8日,经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过,同意股东张鸿毅将其持有的贵州龙润德矿业有限责任公司9.8%的股份全部

转让给樊贵川先生。同日，张鸿毅与樊贵川签订《股权转让协议书》，约定张鸿毅将所持龙润德矿业 9.8% 股权作价 100 万元转让给樊贵川。公司二次股权转让后股东情况见（表 1-4）

表 1-4 公司二次股权转让后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册本比例（%）
1	周萍	461	45.2
2	贵州龙润德房地产开发有限公司	408	40
3	樊贵川	100	9.8
4	郝光	51	5
合计		1020	100

#### （5）公司首次经营范围变更

2007 年 11 月 5 日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，公司经营范围由“煤炭开采、销售（仅供筹建使用，不得从事经营活动）”变更为“煤炭开采、销售及煤炭深加工，附属产品的生产与销售（仅供分支机构使用）”。

#### （6）公司二次增资

2008 年 10 月 31 日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，贵州龙润德矿业有限责任公司增加注册资本 1000 万元，其中，股东贵州龙润德房地产开发有限公司认缴新增注册资本 600 万元，股东周萍认缴新增注册资本 400 万元。公司二次增资后股东情况见（表 1-5）。

表 1-5 公司二次增资后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册本比例（%）
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	1008	49.9
2	周萍	861	42.62
3	樊贵川	100	4.95
4	郝光	51	2.53
合计		2020	100

根据贵阳中远联合会计师事务所于 2008 年 10 月 30 日出具的《验资报

告》(中远验字(2008)第085号),截至2008年10月29日,贵州龙润德矿业有限责任公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计1000万元,全部以货币出资。

### 3、公司经营情况

#### ①、企业概况

贵州龙润德矿业有限责任公司成立至今主要收入业务来源依靠其分支机构贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿开采、销售煤炭。

贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿的前身为毕节市垭关煤矿,是1958年建设的国营煤矿。设计规模年产3万吨/年,在相当时期是毕节市最大的国营企业。但垭关煤矿由于各种原因,一直没能达产,尤其是在改革开放后,在原有体制、管理及市场因素制约下,在上世纪九十年代末陷入重重困难,导致在2000年后进行停顿状态,形成政府与社会巨大压力。在2003年,毕节市政府采取招商引资,毕节市煤炭管理局于2004年11月15日与贵州龙润德矿业公司达成协议,贵州龙矿业公司兼并垭关煤矿,第一阶段财产兼并,第二阶段职工改制,最终目标将垭关煤矿建设成为年产30万吨的新型矿山。

毕节市垭关煤矿于2007年11月6日完成改制,并登记设立为贵州龙润德矿业有限责任公司的分公司。贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿现持有贵州省工商行政管理局核发的《营业执照》(注册号:5200002901567),贵州龙润德矿业有限责任公司在接手后,投资进行恢复生产并技改,在2004年至2009年间,使垭关旧井达到6-9万吨的生产规模,同时,完成技改30万吨/年的手续。2009年,垭关煤矿旧井被政府强制关闭。同年,开始垭关煤矿的新矿建设。

2009年至2011年11月，埡关煤矿完成30万吨新井建设，齐备6证，成为生产煤矿。并于2012年正式投产。2012年销售量为92782.56吨（其中煤矸石25140.94吨）。

埡关煤矿采矿权价款于评估基准日前已全部缴清，按政府要求，每年上缴地质灾害保证金300万元，截止2012年底，企业已累计缴纳1200万元。

2003年5月15日，贵州煤田地质局174队与贵州龙润德房地产开发有限公司签订《探矿权转让合同书》，约定贵州煤田地质局174队将位于织金县以那镇化泥村（即板桥向斜北翼）的探矿权转让给贵州龙润德矿业有限责任公司用于建设成一个年产量30万吨的煤矿，具体范围以附件的拐点坐标点为准，转让费用为人民币108万元。转让费用已支付完毕。

2004年2月5日，贵州省国土资源厅以黔国土资矿管函[2004]022号文件，对织金县宝山煤矿进行了划定矿区范围批复。2012年8月2日，贵州省国土资源厅作出黔国土资矿管函[2012]500号《关于同意织金县宝山煤矿划定矿区范围预留期延长的通知》，根据《贵州省煤矿证照及相关事宜联合审批联系会议会议纪要》的规定，同意织金县宝山煤矿划定矿区范围的预留期限延长至2013年7月13日。

2012年8月21日，织金县人民政府向毕节市人民政府作出织府呈[2012]64号《关于宝山煤矿探矿权办理事宜的请示》，指出由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，并请求市政府帮助转报省政府向国土资源部申请为宝山煤矿探矿权配号。

2013年1月，贵州龙润德矿业有限责任公司向贵州省发展和改革委员会提交了《贵州龙润德矿业有限责任公司织金县宝山煤矿项目申请报告》，项目法人将为贵州龙润德矿业有限责任公司织金县宝山煤矿，为独资私营企业，宝山煤矿设计生产能力45万吨/年，矿井服务年限为40.1年。

截至评估基准日，贵州龙润德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。宝山矿山现为拟建矿山。

截止2013年2月28日，贵州龙润德矿业有限责任公司纳入评估资产范围的总资产183,179,989.62元，负债238,627,570.13元，净资产-55,447,580.51元。

## ②、资质证书取得情况

### ②-1、《采矿许可证》

埡关煤矿属生产矿井，于2011年12月24日取得贵州省国土资源厅换发的《采矿许可证》，证书编号为C5200002012021120122929，有效期自2011年12月至2021年12月，该矿界由六个拐点圈定，井田面积为2.6778km<sup>2</sup>，开采标高+1900m~+1600m，设计生产能力为30万吨/年。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	证号	C5200002012021120122929
2	采矿权人	贵州龙润德矿业有限责任公司（樊筑川）
3	开采矿种	煤
4	开采方式	地下开采
5	矿山名称	毕节市埡关煤矿
6	生产规模	30.00万吨/年
7	矿区面积	2.6778平方公里

8	有效期限	自 2011 年 12 月至 2021 年 12 月
---	------	----------------------------

### ②-2、《安全生产许可证》

2011 年 7 月取得贵州煤矿安全监察局颁发的《安全生产许可证》，证号为（黔）MK 安许证字[0468]，有效期至 2014 年 7 月 24 日。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	单位名称	毕节市垭关煤矿
2	主要负责人	樊贵川
3	许可范围	煤炭开采
4	有效期	2011 年 7 月 25 日至 2014 年 7 月 24 日

### ②-3、《煤炭生产许可证》

2011 年 9 月取得贵州省能源局颁发《煤炭生产许可证》，证号为 205224010457，有效期至 2031 年 9 月 29 日。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	煤矿（井）名称	贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿
2	工业广场地址	贵州省毕节市撒拉溪镇
3	开采煤层	K1、K2、K3
4	开拓方式	平硐开拓
5	提升方式	带式输送机
6	运输方式	带式输送机
7	通风方式	中央分列式
8	采煤工艺	炮采
9	生产能力	30 万吨/年
10	设计采区回采率	80%
11	有效期限	2011 年 9 月 29 日至 2031 年 9 月 29 日

### ③-1、垭关煤矿煤层及煤质情况

#### ③-1.1、煤层特征

龙潭组为矿区唯一的含煤地层，属海陆交互相沉积。龙潭组厚 200 米左右

右,含煤 12 层左右,煤层总厚 11.27 米,含煤率 5.6%,含可采煤层 3 层(K1、K2、K3),均为全区可采煤层,集中分布于含煤地层的上段。

K1 煤层:为最上一层可采煤层,为稳定型,全区可采,厚 1.04~2.31 米,平均厚 1.8 米,以中厚煤层为主,一般为简单结构,煤层顶板为粉砂岩或砂质泥岩,为稳定顶板类型;直接底板为 K2 煤层顶板,为泥岩、细砂岩。

K2 煤层:稳定型,全区可采,厚 1.06~3.22 米,平均厚 2.00 米,以中厚煤层为主,含夹石 0~3 层,多数单一,为较简单结构煤层。直接顶板为 K1 煤层底板,为泥岩、细砂岩,局部为细砂岩或泥岩,回柱放顶后可自行塌落,属中等稳定型;底板为泥岩、铝土质泥岩。

K3 煤层:为最下一层可采煤层,为较稳定型,全区可采,厚 1.11~4.38 米,平均厚 2.00 米,以中厚煤层为主,含夹石 0~3 层,一般 0~1 层,为较简单结构煤层。直接顶板为 K2 煤层底板,为泥岩、铝土质泥岩,松软,易塌落,属不稳定型顶板,一般为伪顶;直接底板为铝土质泥岩,吸水易膨胀,老底为细砂岩。

### ③-1.2、可采煤层煤质特征

项目 煤层		水分 (Mad%)	灰分 (Ad%)	挥发分 (Vadf%)	固定碳 (Fcd%)	硫分 (Std%)	发热量 (Qbda%) (MJ/kg)
K <sub>1</sub>	极值	0.44-1.35	13.82-25.79	7.40-11.23	72.17	1.32-2.54	34.24-35.36
	平均	0.8	20.20	8.85		1.83	34.80
K <sub>2</sub>	极值	0.61-2.08	16.99-37.98	8.47-12.61	66.44	1.22-4.14	33.23-34.79
	平均	1.16	25.31	10.04		2.20	34.13
K <sub>3</sub>	极值	0.86-2.82	17.47-30.46	6.88-13.31	67.80	0.34-2.87	33.75-34.92
	平均	1.35	24.36	8.92		0.99	34.42
煤类		K <sub>1</sub> 为中灰中硫煤; K <sub>2</sub> 为中灰中高硫煤; K <sub>3</sub> 为中灰中硫煤。					

### ③-1.3、评估基准日保有的资源储量

根据《储量核实报告》和对应的储量评审意见书,截至 2004 年 5 月,

毕节市垭关煤矿采矿权许可证范围内保有资源储量为 1386.00 万吨，其中：  
（332）432.00 万吨、（333）910.00 万吨、公路压覆量 44.00 万吨。

根据企业提供 2011 年储量年报，垭关煤矿自储量核实基准日至 2010 年，企业一直属于停产状态，原有老井停产使用，新采矿系统正处于建设中，2011 年完成新的采矿系统建设，恢复生产，该年仅动用了 2.11 万吨地质储量，2012 年采出原煤 92782.56 吨，评估中按中厚煤层回采率进行计算，则该年消耗地质储量 11.6 万吨；2013 年 1 月至评估基准日，按达产月份 2 月进行反算，消耗地质储量 6.25 万吨（ $=30 \times 2 \div 12 \div 80\%$ ）。

则合计动用资源量 $=2.11 + 11.6 + 6.25=19.96$  万吨。

故本次评估基准日保有的资源储量（截止评估基准日 2013 年 2 月 28 日）为：

评估基准日保有的资源储量=储量核实基准日保有资源储量 - 储量核实基准日至评估基准日动用资源储量 $=1386.00 - 19.96 =1366.04$ （万吨）

### ③-1.4、煤类及用途

井田煤层均为无烟煤，以中灰、中~高硫煤为主。

矿井生产的原煤经筛分后，筛出块煤用于煤化工，筛下煤用于电厂，也可用作民用煤。

### ③-2、宝山煤矿煤层及煤质情况

#### ③-2.1、煤层特征

煤层编号	煤层厚度 (m)	煤层平均厚度 (m)	煤层间距 (m)	煤层结构	煤层稳定性	顶底板岩性		煤层容重 ( $t/m^3$ )
						顶板	底板	
6	0.52~8.66	2.8	12	含夹矸 0~1 层	较不稳定	泥岩	粉砂质泥岩或泥质粉砂岩	1.61
7	0.58~1.51	1.13		45	一般不含夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或泥岩	泥岩或粉砂质泥岩
14	0.72~2.51	1.85	16	含 0~2 层夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或泥质粉砂岩	粉砂质泥岩、泥岩	1.58
16	1.21~2.16	1.65		结构简	稳定	粉砂质泥岩、	泥岩	1.49

			68	单, 无夹矸		粉砂岩、菱铁岩		
27	1.12~3.41	2.3		夹 0~3 层夹石	较稳定	泥岩、粉砂质泥岩	泥岩、泥质粉砂岩、粉砂岩	1.54
30	0.82~1.86	1.52	11	含夹矸 0~1 层	稳定	粉砂质泥岩泥质粉砂岩	泥岩、粉砂泥岩	1.50

全区可采煤层 3 层, 即 16、27、30 号煤层, 另外矿区内还有 6、7、14 号大部可采煤层。

### ③-2.2、可采煤层煤质特征

煤层编号	视密度 (m3/t)	煤层化学特征(%)				
		水份 (Mad%)	灰份 (Ad%)	挥发份 (V.daf %)	全硫 (St.d %)	发热量 [Qgrd( Mj/kg)]
6	1.63	1.02~2.71	21.29~36.38	8.6~13.52	0.81~4.23	21.628~27.739
		1.65	28.67	10.52	2.49	24.495
7	1.58	0.95~2.45	19.42~32.48	8.25~11.2	1.64~5.04	20.352~27.711
		1.31	26.3	9.01	3.08	24.633
14	1.49	0.83~3.64	8.67~32.48	6.76~7.9	1.38~5.5	23.315~30.669
		1.79	20.12	7.45	3.4	27.2
16	1.54	0.8~4.19	8.67~26.78	5.76~8.76	0.64~3.28	25.485~32.975
		2.03	18.5	7.46	1.8	28.478
27	1.5	1.04~3.51	16.51~38.4	5.73~9.84	0.51~2.94	20.756~29.343
		2.41	25.01	7.28	1.91	26.189
30	1.5	0.72~3.3	12.75~27.2	5.31~8.42	0.39~2.36	25.101~30.971
		1.84	18.47	6.62	0.65	28.701

### ③-2.3、评估基准日保有的资源储量

根据《贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告》及对应的储量评审意见书及备案证明, 截至 2007 年 12 月底, 宝山煤矿划定矿区范围煤炭保有资源储量为 3578.00 万吨, 其中:( 331 )408.00 万吨、(332)1002.00 万吨、( 333 ) 2168 万吨。

从“储量核实报告”储量估算基准日(2007 年 12 月底)至评估基准日 2013 年 2 月 28 日期间该矿没有开采权限即未进行任何开采活动, 因此截至评估基准日保有资源量与储量估算基准日时的保有量一致。

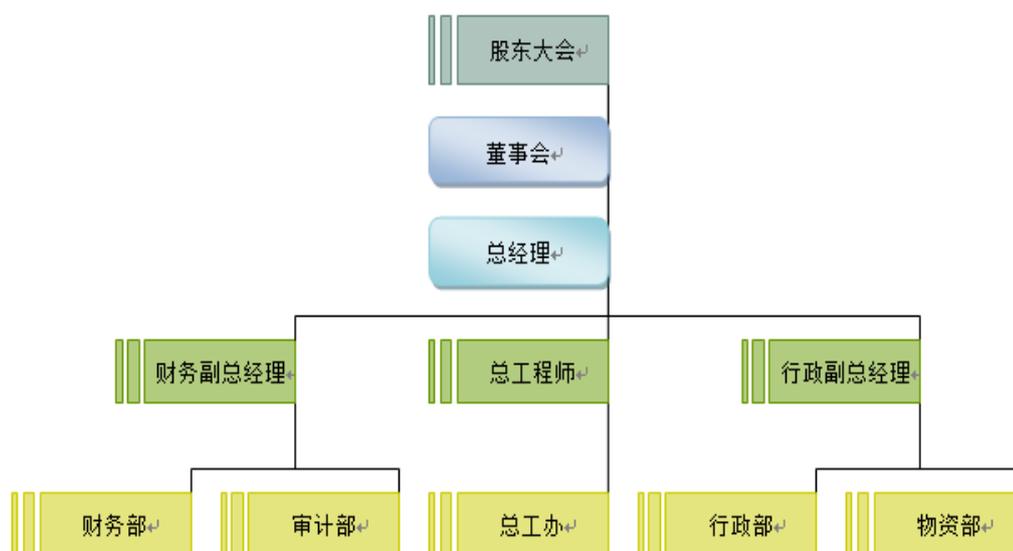
### ③-2.4、煤类及用途

根据煤矿地质勘探及资源储量核实报告，宝山煤矿有可采煤层 6 层（6、7、14、16、27、30）。矿井各煤层均为无烟煤，中灰，高至特高热值。30 号煤层为低硫煤，6、7、16、27 号煤层为中高硫煤，14 号煤层为高硫煤。

矿区内各煤层均具有广泛用途，主要为动力用煤，民用煤，火力发电。还可用于小型高炉炼铁、竖式石灰窑烧制石灰，煤矸石可考虑作水泥、低温烧制地板砖。

#### ④、人员及企业组织架构

煤矿一线生产人员流动性较大，目前企业在职人员为 200 人上下。评估基准日企业基本组织架构如下：



#### ⑤、垭关煤矿工艺设计

采用炮采工艺（采煤工作面采用放炮落煤，刮板输送机运煤，工作面运输巷采用皮带机运输），全部垮落法处理采空区。

煤炭运输流程：原煤→矿车→简易筛选系统→地面煤仓→汽车外运。

#### ⑥、近年财务状况

根据龙润德矿业公司提供财务资料，企业近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一:

项目	2013年2月28日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额(元)	183,179,989.62	172,047,651.28	204,179,776.17
负债总额(元)	238,627,570.13	212,770,025.68	190,567,044.26
股东权益(元)	-55,447,580.51	-40,722,374.40	13,612,731.91

表二:

项目	2013年1-2月	2012年	2011年
营业收入(元)	690,750.43	26,296,870.27	
营业成本(元)	2,696,476.20	29,927,418.60	
营业税金及附加(元)	11,053.55	562,904.45	
销售费用(元)	950,854.20	413,470.48	
管理费用(元)	9,465,508.74	12,215,315.62	2,758,892.97
财务费用(元)	2,516,579.57	14,580,496.92	-6.06
资产减值损失(元)	-62,594.57	707,403.93	
营业利润(元)	-14,887,127.26	-32,110,139.73	-2,758,886.91
营业外收入(元)	2,680.00	812,710.05	54,070.80
营业外支出(元)		430,507.24	1,800.00
利润总额(元)	-14,884,447.26	-31,727,936.92	-2,706,616.11
所得税(元)		8,491.68	
税后利润(元)	-14,884,447.26	-31,736,428.60	-2,706,616.11

### (三) 委托方与被评估企业关系

委托方为被评估单位股权的收购方。

### (四) 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。

## 二、关于经济行为的说明

2013年3月14日,广州市众达房地产开发有限公司与贵州龙润德矿业有限责任公司所有股东签署《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》,收购贵州龙润德矿业有限责任公司18%的股权。为明确股权转让方目前

资产价值，决定委托广东中广信资产评估有限公司以2013年2月28日为基准日对贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙润德矿业有限责任公司部分股权事宜而涉及的贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

### 三、关于评估范围的说明

#### （一）评估对象

本次评估对象为贵州龙润德矿业有限责任公司全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为贵州龙润德矿业有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 18,318.00 万元，负债总额账面值 23,862.76 万元，所有者权益账面值-5,544.76 万元。评估前账面值已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具了广会所专字[2013]第 13002050015 号标准无保留意见报告。

### 资产评估申报汇总表

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>26,086,221.76</b>
货币资金	5,235,951.20
其它应收款	7,308,880.58
存货	1,524,416.85
其他流动资产	12,016,973.13
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>157,093,767.86</b>
固定资产	130,450,875.69
在建工程	14,285,467.53
无形资产	12,357,424.64
<b>三、资产总计</b>	<b>183,179,989.62</b>

<b>四、流动负债合计</b>	<b>238,627,570.13</b>
短期借款	50,000,000.00
应付账款	55,448,205.20
预收账款	9,860,698.56
应付职工薪酬	2,306,568.38
应交税费	34,656.04
其它应付款	91,477,441.95
一年内到期的长期负债	29,500,000.00
<b>六、负债合计</b>	<b>238,627,570.13</b>
<b>七、净资产</b>	<b>-55,447,580.51</b>

## 2、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估中，根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 19 号），垭关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元、宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为 5,948.74 万元、宝山煤矿探矿权评估值 14,601.45 万元，即矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

## 四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2013 年 2 月 28 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2013年2月28日。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、贵州龙润德矿业有限责任公司申报的评估基准日资产负债财务数据是根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的贵州龙润德矿业有限责任公司专项审计报告（广会所专字[2013]第13002050015号）提交，并指定为本次的评估范围。

2、根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以2013年2月28日为评估基准日进行了评估，于2013年4月22日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第018号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第19号），垭关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元，即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

3、垭关煤矿的采矿权已为上海浦发银行贵州分行〈37012012280254〉号的3000万元短期借款做抵押担保，并经得贵州省国土资源厅的同意并备案。

4、织金县宝山煤矿探矿权为贵州煤田地质局174队与贵州龙润德房地产开发有限公司于2003年5月15日签订《探矿权转让合同书》，约定贵州煤田地

质局174队将位于织金县以那镇化泥村（即板桥向斜北翼）的探矿权（织金县宝山煤矿探矿权）转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，截至评估基准日，贵州龙润德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。

5、本次评估范围内的房屋共4项，尚未办理房屋产权证，未办证房屋建筑面积为9,363.15平方米，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺函，贵州龙润德矿业有限责任公司承诺：此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设，所有权人属我公司，申报的面积无误，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。同时该部分房屋面积数据由贵州龙润德矿业有限责任公司申报，贵州龙润德矿业有限责任公司对其提供数据真实性、准确性负责。

6、目前贵州龙润德矿业有限责任公司分支机构贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关房产所占用土地使用权均为向毕节市撒拉溪镇永丰村村民张以学等51户农户租用，性质为集体土地，租用面积为40382平方米，根据毕节市国土资源局作出毕市国土资复[2011]85号《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿临时用地的批复》（2011年12月5日下达），毕节市国土资源局同意贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿临时使用撒拉溪镇永丰村集体土地40382平方米（耕地15835平方米，林地1109平方

米，建设用地19158平方米，未利用地4280平方米）作为风井等临时用地，临时使用土地使用期限两年，自批复下达之日起计算。临时用地批准期满后继续使用土地，需在期满前3个月向毕节市国土资源局提出续期申请，办理临时使用土地续期手续。

7、本次评估中，被评估车辆贵A98380证载车主为樊筑川，尚未办理过户手续，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于车辆权属的承诺函。

8、对于井巷工程，考虑安全因素及现场条件限制，无法全面深入坑道内进行勘查及丈量，井巷工程的数据及工程量由贵州龙润德矿业有限责任公司提供。贵州龙润德矿业有限责任公司对其提供数据及工程量的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。

9、贵州龙润德矿业有限责任公司兼并毕节市垭关煤矿时涉及的原毕节市垭关煤矿国有企业职工的员工安置方案还在落实之中。

10、除已披露情况外，不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；不考虑列入评估范围内的其他资产和负债相关的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产等事项。

## 六、资产负债清查情况及未来经营和收益状况预测的说明

### 1、资产负债清查情况说明

本次资产清查内容包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债。其中：

#### （1）流动资产

货币资金账面值 5,235,951.20 元，为现金和银行存款。

其它应收款账面值 7,308,880.58 元，主要为个人借款。

存货账面值 1,524,416.85 元，为管件、设备配件、钢材等材料。

其他流动资产账面值 12,016,973.13 元，为环境治理保证金、待抵扣进项税。

## (2) 非流动资产

固定资产账面原值 143,120,436.24 元，净值 130,450,875.69 元，包括机修综合楼、职工公寓、工业广场等房屋建筑物类资产 29 项，矿井工程 3 项，刮板机、水环真空泵头、变压器等专业设备 343 项，捷达轿车、欧蓝德轿车等 4 项运输设备，办公设备有电脑 2 台。

在建工程账面值 14,285,467.53 元，为瓦斯监控系统、视频监控及人员定位系统等设备安装工程 6 项，1112 及 1111-2 运输回风巷 1 项土建工程。

无形资产账面值 12,357,424.64 元，其中探矿权账面值为 1,080,000.00 元，采矿权账面值为 11,277,424.64 元。

## (3) 流动负债

短期借款账面值 50,000,000.00 元，为麦架信用社、上海浦东发展银行和东风信用社借款。

应付账款账面值 55,448,205.20 元，主要为购材料款。

预收账款账面值 9,860,698.56 元，为收货款。

应付职工薪酬账面值 2,306,568.38 元，为应付工资和职工福利费。

应交税费账面值 34,656.04 元，为应交个人所得税和企业所得税。

其它应付款账面值 91,477,441.95 元，为借款、老员工养老失业金等。

一年内到期的长期负债账面值 29,500,000.00 元，为新华路信用社和毕节农信社一年内到期的长期借款。

以上纳入评估范围的资产经广东正中珠江会计师事务所审计(广会所专字

[2013]第13002050015号审计报告)。根据资产评估工作的需要,贵州龙润德矿业有限责任公司专门组织资产清查组(主要由财务人员、房产和设备管理人员组成),对列入本次评估范围的资产进行了清查。在评估机构的协助下,填报了《资产清查明细表》。

## 七、资料清单

- 1、委托方及产权持有者营业执照、公司架构图;
- 2、龙润德矿业公司报表;
- 3、委托评估的资产清查明细表;
- 4、采矿权证;
- 5、煤炭生产许可、安全生产许可等行政许可、土地租赁合同等相关证明资料;
- 6、设备购置合同等;
- 7、行业市场相关资料;
- 8、其他相关资料。

(本页为签字盖章页)

被评估单位：贵州龙润德矿业有限责任公司（盖章）

法定代表人：

二〇一三年四月二十三日

(本页为签字盖章页)

委托单位: 广州市众达房地产开发有限公司(盖章)

法定代表人:

二〇一三年四月二十三日

### 第三部分 资产评估说明

#### 第一节 评估对象与评估范围说明

##### 一、评估对象与评估范围

本次评估的对象为贵州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益。本次评估对贵州龙润德矿业有限责任公司《关于进行资产评估有关事项的说明》中所确定的评估范围进行账务上的抽查复核，对建筑物、设备进行现场勘察、核对账内资产与现实实物是否相一致及对每项资产质量作出判断。具体的清查内容如下：

（一）流动资产账面值 26,086,221.76 元，其中：

货币资金账面值 5,235,951.20 元，内容为现金和银行存款。

其它应收款账面值 7,308,880.58 元，内容主要为个人借款。

存货账面值 1,524,416.85 元，内容为管件、设备配件、钢材等材料。

其他流动资产账面值 12,016,973.13 元，内容为环境治理保证金、待抵扣进项税。

（二）非流动资产账面净值 157,093,767.86 元，其中：

固定资产账面原值 143,120,436.24 元，净值 130,450,875.69 元，包括机修综合楼、职工公寓、工业广场等房屋建筑物 29 项，矿井工程 3 项，刮板机、水环真空泵头、变压器等专业设备 343 项，捷达轿车、欧蓝德轿车等 4 项运输设备，办公设备有电脑 2 台。

在建工程账面值 14,285,467.53 元，为瓦斯监控系统、视频监控及人员定位系统等设备安装工程 6 项，1112 及 1111-2 运输回风巷 1 项土建工程。

无形资产账面值 12,357,424.64 元,其中探矿权账面值为 1,080,000.00 元,采矿权账面值为 11,277,424.64 元。

(三) 流动负债账面值 238,627,570.13 元,其中:

短期借款账面值 50,000,000.00 元,为麦架信用社、上海浦东发展银行和东风信用社借款。

应付账款账面值 55,448,205.20 元,主要为购材料款。

预收账款账面值 9,860,698.56 元,为收货款。

应付职工薪酬账面值 2,306,568.38 元,为应付工资和职工福利费。

应交税费账面值 34,656.04 元,为应交个人所得税和企业所得税。

其它应付款账面值 91,477,441.95 元,为借款、老员工养老失业金等。

一年内到期的长期负债账面值 29,500,000.00 元,为新华路信用社和毕节农信社一年内到期的长期借款。

## 二、实物资产分布情况及特点

### (一) 房屋建筑物类

房屋建筑物主要由矿井生产经营用建筑物、构筑物组成,其中,建筑物 4 项,内容为机修综合楼、综合楼、炸药库和值班房;构筑物 25 项,主要为工业广场、筛分楼、煤仓及挡墙、矿区公路等。经现场查看,各项矿井生产经营用建筑物、构筑物都在贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿矿区内正常使用之中。

### (二) 井巷工程类

井巷工程共 3 项,为固定风井、固定副井和固定主井。经现场查看,各项矿井生产经营用建筑物、构筑物和井巷工程都在贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿矿区内正常使用之中。

### （三）设备类

设备共 4 项运输设备、343 项专业设备及 2 项电子设备。资产存置于贵州龙润德矿业有限责任公司及贵州龙润德矿业有限责任公司垭关煤矿矿区内。经现场勘察，各生产设备均属正常使用状态，维护保养程度一般。

### （四）在建工程

在建工程为瓦斯监控系统、视频监控及人员定位系统等设备安装工程 6 项，及 1112 及 1111-2 运输回风巷 1 项土建工程，位于贵州龙润德矿业有限责任公司垭关煤矿矿区内。

## 三、企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况

### （一）企业拥有的、账面记录的无形资产情况

序号	名称、种类 (探矿权/采矿权)	勘查(采矿许可证编号)	取得日期	剩余有效年限	勘查开发阶段	核定(批准)生产规模	账面值
一、本部							
1	探矿权				探矿	45 万吨/年	1,080,000.00
二、垭关							
1	采矿权	C5200002012021120122929	2011/12/24	8.82 年	采矿	30 万吨/年	11,277,424.64

## 四、企业申报的表外资产

企业无申报的表外资产。

## 五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产

本次评估中，根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）

和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号), 垭关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元, 经评估, 垭关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元, 即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

## 第二节 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实组织及实施过程

#### 1、核实财务资料

评估小组的财务人员核实会计账务，收集各种财会、产权和文件资料。对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账、对贵州龙润德矿业有限责任公司待估资产相应的财务状况的真实性作出鉴定。

#### 2、现场勘察实物资产状况

评估小组的工程师在被评估单位的房地产、设备、存货管理人员的陪同下，对实物资产进行现场勘查，并收集产权和文件资料。对各类实物资产的清查情况具体如下：

##### (1) 存货资产清查核实的过程与方法

存货为设备配件、管件、钢材等原材料。对存货清查核实的具体程序如下：

第一步：核查账务记录数据，根据企业提供的资产清查评估明细表，了解存货的种类、核算方法以及有关的内部管理控制制度，然后进行总账、明细账、资产负债表和存货清查明细表核对，做到账表相符。

第二步：核查表实是否一致。在账账、账表核对的基础上，由企业有关人员的陪同下，根据资产清查评估明细表中所注明内容查清核实存货存放位置、范围及存放状态，通过对存货数量进行核查盘点。

存货盘点在贵州龙润德矿业有限责任公司垭关煤矿原材料仓库内进行。

## （2）建筑物类资产清查核实的过程与方法

①根据企业提供的房屋建筑物类资产清查评估明细表核实房屋坐落位置、房屋使用性质等，做到账表相符，同时关注房屋产权状况。

②核查账实是否一致，在有关人员的陪同下，对房屋建筑物的使用功能、施工时间、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况，会同有关技术人员现场逐项调查核实。并作出勘察记录，对盘盈资产进行核查及时调整，做到账实相符。

## （3）设备类资产清查核实的过程与方法

在清查核实设备过程中，首先请企业负责人介绍基本情况，然后审查各类设备清查评估明细表，通过查阅并获取重点设备购置发票及车辆行驶证等，进行产权关注，核实设备产权归属。

根据贵州龙润德矿业有限责任公司提供的设备类资产清查评估明细表，将明细表所列项目，与账、表及实物进行核对，并现场勘察设备的实际技术状况。向管理人员调查了解设备的使用、维护、修理、故障率情况，查看设备所处的状态。

## 二、影响资产清查和调查事项及处理方法

1、贵州龙润德矿业有限责任公司申报的评估基准日资产负债财务数据是根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的贵州龙润德矿业有限责任公司专项审计报告（广会所专字[2013]第 13002050015 号）提交，并指定为本次的评估范围，本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的，被评估单位应对其提供数据的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。拟在报告中披露。

2、根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信

矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 19 号），垭关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元、宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为 5,948.74 万元、宝山煤矿探矿权评估值 14,601.45 万元，即矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。拟在报告中披露。

3、垭关煤矿的采矿权已为上海浦发银行贵州分行〈37012012280254〉号的 3000 万元短期借款做抵押担保，并经得贵州省国土资源厅的同意并备案。我们未考虑本次申报评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响；未考虑被评估单位提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。拟在报告中披露。

4、织金县宝山煤矿探矿权为贵州煤田地质局 174 队与贵州龙润德房地产开发有限公司于 2003 年 5 月 15 日签订《探矿权转让合同书》，约定贵州煤田地质局 174 队将位于织金县以那镇化泥村（即板桥向斜北翼）的探矿权（织金县宝山煤矿探矿权）转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，截至评估基准日，贵州龙润德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。本次评估，应委托方要求，假设贵州龙润德矿业有限责任公司合法拥有上述探矿权的前提

下,根据云南君信矿业权评估有限公司出具的《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号),将探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。拟在报告中披露。

5、本次评估范围内的房屋共4项,尚未办理房屋产权证,未办证房屋建筑面积为9,363.15平方米,贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺函,贵州龙润德矿业有限责任公司承诺:此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设,所有权人属我公司,申报的面积无误,不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项,无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形,并对此承担相应的责任。截止至评估基准日上述资产未能提供产权证、规划报建资料等相关权属资料,本次评估从企业历史投入角度考虑,仅评估其建造成本、部分前期费用、资金成本及相应开发利润,不考虑产权完整状态下的报建成本、流转税费等价值因素;并基于被评估单位自成立始一直以上述产权状态进行经营,评估中设定上述权属瑕疵对企业无不利影响,可进行持续经营;同时该部分房屋面积数据由被评估单位申报,被评估单位应对其提供数据真实性、准确性负责,评估基准日后,若取得法定测绘面积与实际面积有差异,应对评估值应进行相应调整。拟在报告中披露。

6、目前贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关房产所占用土地使用权均为向毕节市撒拉溪镇永丰村村民张以学等51户农户租用,性质为集体土地,租用面积为40382平方米,根据毕节市国土资源局作出毕市国土资复[2011]85号《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿临时用地的批复》(2011年12月5日下达),毕节市国土资源局同意贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿临时使用撒拉溪镇永丰村集体土地40382平方米(耕地15835平方米,林地1109平方米,建设用地19158平方米,未

利用地 4280 平方米) 作为风井等临时用地, 临时使用土地使用期限两年, 自批复下达之日起计算。临时用地批准期满后继续使用土地, 需在期满前 3 个月向毕节市国土资源局提出续期申请, 办理临时使用土地续期手续。本次评估设定企业可顺利获得临时用地的续期并进行合法持续正常经营为前提条件, 若评估基准日后企业未能如期获得临时用地的续期, 将对其持续经营产生重大影响, 本次评估结果将不成立。拟在报告中披露。

7、本次评估中, 被评估车辆贵 A98380 证载车主为樊筑川, 尚未办理过户手续, 贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于车辆权属的承诺函。拟在报告中披露。

8、对于井巷工程, 考虑安全因素及现场条件限制, 无法全面深入坑道内进行勘查及丈量, 井巷工程的数据及工程量由贵州龙润德矿业有限责任公司提供, 贵州龙润德矿业有限责任公司对其提供数据及工程量的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。评估人员根据贵州龙润德矿业有限责任公司提供的结算书、井巷工程竣工图等资料进行了必要的核实及调整。拟在报告中披露。

9、贵州龙润德矿业有限责任公司兼并毕节市垭关煤矿时涉及的原毕节市垭关煤矿国有企业职工的员工安置方案还在落实之中。本次评估, 我们未考虑该或有事项对评估结论的影响。拟在报告中披露。

### 三、资产清查核实结论

#### (一) 资产核实结论

经过清查调整, 贵州龙润德矿业有限责任公司评估范围资产账面值为人民币 183,179,989.62 元, 核实后账面值为人民币 183,179,989.62 元。

#### (二) 资产清查和调查结果与账面记录存在的差异及其程度

贵州龙润德矿业有限责任公司的资产清查和调查结果与账面记录不存在差异。

（三）权属不清晰的、权属资料不完善的资产

除披露事项外，未发现权属不清晰的、权属资料不完善的资产。

### 第三节 评估技术说明

#### 一、流动资产评估说明

##### (一) 评估范围

本次评估范围所涉及的被评估单位申报的流动资产，包括货币资金、其它应收款、存货、其他流动资产，评估基准日账面金额如下所示：

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	5,235,951.20
2	其它应收款	7,308,880.58
3	存货	1,524,416.85
4	其他流动资产	12,016,973.13
	合计	26,086,221.76

##### (二) 评估依据

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）；

4、《会计准则》及其应用指南；

5、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；

6、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；

7、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；

- 9、龙润德矿业公司提供的财务报表、会计凭证；
- 10、龙润德矿业公司的会计政策。

### （三）评估主要程序及方法

- 1、核对申报清查评估明细表与企业总账、会计报表余额是否相符；
- 2、了解企业相关的资金管理、成本核算制度、库存管理制度；
- 3、初步检查各项申报清查评估明细表内容的填写是否准确、完整，对缺项、漏项要求补充完整；
- 4、因应申报清查评估明细表，采用查阅企业账务记录、抽查入账凭证、收集银行对账单，对各明细科目真实性、完整性逐一进行审核；
- 5、对各类资产，遵照资产评估准则的规定，有针对性地采用适当的评估方法评定测算各项资产在评估基准日的市场公允价值。

### （四）具体评估过程

#### 1、货币资金

货币资金账面值为 5,235,951.20 元，其中：现金账面值为 410,672.37 元，银行存款账面值 4,825,278.83 元。评估人员将现金清查明细表与现金日记账进行核对，并进行现金盘点，倒推至评估基准日时的库存数；银行存款清查明细表与日记账和银行存款对账单、余额调节表进行核对。

经评估确认，货币资金评估值为 5,235,951.20 元。

#### 2、其它应收款

其他应收款评估基准日账面值为 8,758,653.89 元，提取坏账准备金 1,449,773.31 元，其他应收款净额 7,308,880.58 元。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资

金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和确定评估风险损失相结合的方法评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或费用挂账性质往来款，评估风险损失为 100%。对于很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，参考会计上计提坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析评估出风险损失。风险损失评估标准为：账龄 1 年以内(含 1 年)为 5%，1-2 年(含 2 年)为 10%，2-3 年(含 3 年)为 30%，3-4 年(含 4 年)为 40%，4-5 年(含 5 年)为 50%，5 年以上 100%。

根据以方法和程序，其他应收评估值为 7,308,880.58 元。

坏账准备评估为 0。

### 3、存货

存货账面值为 1,524,416.85 元，内容设备配件、管件、钢材等材料。评估人员在企业财务人员的陪同下，对存货进行了实地盘点，未发现积压和质次以及待报废存货，抽查结果表明存货帐、实、表相符。

经评估人员经抽查会计凭证和近期购置发票，原材料为基准日近期购入，账面值中已经包含合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理的费用，故以核实后的账面值确认评估值。

经评估确定，存货评估值为 1,524,416.85 元。

### 4、其他流动资产

其他流动资产账面值 12,016,973.13 元，其中：环境治理地灾保证金账面值 12,000,000.00，是根据《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；待抵扣进项税账面值 16,973.13 元，为待抵扣进项税。评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确定，其他流动资产评估值为 12,016,973.13 元。

## 二、非流动资产评估说明

### (一) 房屋建筑物评估

#### 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、帐面价值、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		70,428,923.32	63,501,593.30
1	固定资产—房屋建筑物	9,363.15 平方米	15,853,395.24	14,974,852.92
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施		54,575,528.08	48,526,740.38

#### 1-1、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	机修综合楼	2011/12	4,453.00	6,269,993.72	5,922,531.57
2	职工公寓	2011/12	4,676.00	8,093,259.31	7,644,757.86
3	炸药库	2011/12	12.00	1,490,142.21	1,407,563.50
4	值班房	2011/12	222.15		
合 计			9,363.15	15,853,395.24	14,974,852.92

##### (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	工业广场	2011/12/31	4,781.97	11,853,779.32	10,539,985.45
2	筛分楼	2011/12/31	338.27	2,959,597.77	2,631,575.68
3	煤场附属工程-1	2011/12/31	1.00	8,407,298.73	7,475,489.79
4	深水井	2011/12/31	25.72		
5	水泥房(消防器材库)	2011/12/31	63.90		
6	污水处理池及附属工程、风井变电站、后期	2011/12/31	500		

	零星工程				
7	消防、生活水池	2011/12/31	300		
8	磅房 GCS	2011/12/31	130.50		
9	高、低位水池及瓦斯房 附属工程	2011/12/31	87.42		
10	锅炉房	2011/12/31	151.47		
11	瓦斯抽放站-1gcs	2011/12/31	128.44		
12	配电房	2011/12/31	349.40		
13	单身宿舍化粪池及周边 附属工程	2011/12/31	2,000		
14	值班室、食堂、协调会	2011/12/31	115.10		
15	职业临时周转房	2011/12/31	300		
16	室外钢架彩光棚	2011/12/31	286.79		
17	风机延长、副井值班室、 主井围墙	2011/12/31	200		
18	化粪池-1	2011/12/31	37.60		
19	副井门头工程-1	2011/12/31	1.00		
20	风机平台	2011/12/31	171.36		
21	地面附属水电设备设施	2011/12/31		7,405,792.93	6,584,984.21
22	煤仓及挡墙	2011/12/31	912.60	6,848,681.69	6,089,619.47
23	矿区公路	2011/12/31	9,892.03	17,100,377.64	15,205,085.78
24	矿区水沟		782.45		
25	矿区堡坎		9,498.56		
合 计				54,575,528.08	48,526,740.38

### 1-2、委估房屋建筑物区位状况

埡关煤矿位于贵州省毕节市西南，属撒拉溪镇和长春堡镇管辖。埡关煤矿位于川滇(东线326国道)公路北侧，煤矿有简易公路至戈座(1.4公里)，与326国道线相接，至毕节城23公里，公路交通方便。

### 1-3、委估房屋建筑物产权登记状况

本次评估范围内的房屋尚未办理房屋产权证，未办证房屋建筑面积为9,363.15平方米，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺

函，贵州龙润德矿业有限责任公司承诺：此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设，所有权人属我公司，申报的面积无误，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。

委估房屋建筑物占用的土地为租用的集体土地，现作为临时用地使用，房屋建筑物均未办理房地产权证，亦未办理相关报建手续。

1-4、房屋建筑物一般概况的内容如下：

#### （1）建筑物

委估房屋建筑物均竣工于2011年12月，房屋结构为框架结构，主要房屋建筑物概况如下：

##### A、机修综合楼

机修综合楼为钢筋混凝土结构五层，建筑面积为4453平方米，首层为机修车间，有部分夹层，二层主要为澡堂、更衣室，三层以上主要为办公使用。混凝土管桩基础，外墙为墙面砖，室内地面首层为水泥地面，二层为耐磨砖及水磨石，三层以上主要为抛光砖；内墙及天花刷乳胶漆，木门，铝合金窗。

##### B、职工公寓

机修综合楼为钢筋混凝土结构五层，建筑面积为4676平方米，首层为饭堂，二层以上为宿舍。混凝土管桩基础，外墙为外墙漆，室内铺抛光砖，内墙及天花刷乳胶漆，木门，铝合金窗。

#### （2）构筑物

构筑物资产有工业广场；筛分楼；地面附属工程及附属水电设备设施；矿区公路、水沟、堡坎等。

地面附属工程及附属水电设备设施：主要包括污水处理池及附属工程、风井变电站、后期零星工程；锅炉房；配电房；单身宿舍化粪池及周边附属工程；单身宿舍化粪池及周边附属工程；职业临时周转房。

工业广场为4781.97平方米，矿区公路共9892.03平方米，水沟长782.45米，矿区堡坎为毛石砌筑，共9498.56立方米。

#### 1-5、地基承载力状况

矿区地块地基承载力较好。

#### 1-6、建筑物现场勘察状况

被估建筑物的勘察情况包括基础、结构、砖墙、门窗、屋面、地面、内外装修及其配套设施等。

- (1) 基础状况：均无沉降现象。
- (2) 主体结构：未发生梁柱板结构性失衡裂缝。
- (3) 砖墙：砖墙砌筑平直。
- (4) 门窗情况：门窗情况良好。
- (5) 楼地面：部分地面有磨损。
- (6) 各类配套设施使用较正常。

### 2、评估方法

#### 2-1、评估方法选择

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评估方

法。计算公式为：

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

1)、重置价值计算：重置全价=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金成本+投资利润

#### A、建筑安装工程费

①、评估案例：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评估对象单方造价。

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。

上述委估项目的建筑安装造价包括土建工程(含基础、结构及装修)、给排水、电气(工业及民用配电线路、照明)以及消防喷淋等工程，不包括空调、变配电设备等属于设备的价值。

#### ③、建筑造价包括的内容及其计算

建安工程评估范围包括结构及装修、给排水、消防、电气安装等工程。

建安造价的组成内容中已包括了实体项目费(含人工费、材料费、机械费、管理费)、措施项目费(含技术措施项目费、其它措施项目费)及施工单位收取的各类费用(含利润、行政事业性收费、税金等)。

对于按照贵州省2004年定额编制竣工结算的项目，则取该结算工程造价

为计算的工程造价。对于按照其他定额编制工程预算、结算资料的项目，则取原预算、结算文件的工程量，按照贵州省2004年定额重新编制预结算，以确定工程造价。

i、首先选择具有代表性的建筑物按照规定的方法计算出案例建筑物的建安造价。

ii、根据案例并参照市场现行同类建筑物造价水平确定对比单方造价。

iii、根据被估对象和案例建筑物比较，利用调整系数进行案例以外的每一评估对象的单方造价计算，这个方法称为“类比法”。

即：被估对象单方造价=对比单方造价×(1+调整系数)

iv、直接引用被估对象竣工结算造价或作修正确定单方造价。计算时按下列公式计算：被估对象单方造价=被估对象结算单方造价

被估对象单方造价=被估对象结算单方造价×(1+调整系数)

#### B、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。

#### 贵州省的工程建设相关税费

序号	费用名称	计费标准(%)	计算公式	金额	取价依据
1	建设单位管理费	1.0%	(1) × 1.2%	11.24	财建[2002]394号文
2	工程监理费	2.00%	(1) × 2%	22.48	发改价格[2007]670号文
3	招标代理服务费	0.20%	(1) × 0.2%	2.25	计价格[2002]1980号
4	工程标底编制、 合同签证、合同 预算审查费	1.00%	(1) × 1%	11.24	中煤建协字[2011]72号
5	可行性研究费	0.30%	(1) × 0.3%	3.37	计价格[1999]1283号
6	工程勘察设计费	3.00%	(1) × 2.2%	33.72	计价格[2002]10号<工程勘察 设计费管理规定>
7	环境影响评价费	0.10%	(1) × 0.15%	1.12	计价格[2002]125号
8	安全生产评价法	0.20%	(1) × 0.2%	2.25	计价格[1999]1283号
9	水土保持评价费	0.60%	(1) × 0.6%	6.74	水利部保监(2005)22号

### C、资金成本的计取

#### ①、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。

时间	年利率
六个月以内（含六个月）	5.6%
六个月至一年（含一年）	6%
一至三年（含三年）	6.15%
三至五年（含五年）	6.4%
五年以上	6.55%

#### ②、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：

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

#### ③、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

### D、投资利润

业主投资建设，需要取得合理的开发利润。开发利润率经市场调查及参考有关资料确定。

#### 2) 确定评估对象的成新率。

①对于价值量大、重要的建(构)筑物成新率采用年限法和完损等级打分法综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

年限法成新率确定：根据委估房屋、构筑物的结构，其耐用年限参考《资产评估常用数据与参数手册》确定，已使用年限按房屋实际使用年限确定，其公式为：年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

勘察成新率：勘察成新率按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。

现场勘察成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分	备注
1	基础	30		
2	承重结构	30		
3	非承重结构	8		
4	屋面	6		
5	地面	4		
6	内外装修	5		
7	门窗	5		
8	配套设施(水、暖、电等)	12		
9	合计	100		

对于直接在矿区服务的房屋，在计算房屋的年限成新率时，房屋的剩余使用年限和矿井的剩余服务年限相比，按孰低原则选取剩余年限。即：

如果房屋的剩余使用年限小于矿井的理论服务年限，则

$$\text{年限成新率} = \text{房屋剩余使用年限} / (\text{房屋已使用年限} + \text{房屋剩余使用年限}) \times 100\%$$

如果房屋的剩余使用年限大于矿井的理论服务年限，则

$$\text{年限成新率} = \text{矿井理论服务年限} / (\text{房屋已使用年限} + \text{矿井理论服务年限}) \times 100\%$$

限)×100%

②对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物,采用年限法确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

### 3)、评估值的计算

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

### 3、主要评估依据

(1)、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;

(2)、《关于调整贵州省建筑安装工程税率的通知》;

(3)、《关于调整贵州省2004版五部计价定额人工费和机械使用费的通知》;

(4)、《贵州省建设工程造价信息》(2013年1-2期);

(5)、《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;

(6)、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);

(7)、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);

(8)、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);

- (9)、《煤炭建设井巷工程概算定额》(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)、《煤炭建设机电安装工程消耗定额》(2007基价);
- (13)、《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);
- (14)、《贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告》(贵州省煤田地质局一七四队);
- (15)、《关于印发<贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告>》评审意见的函》及专家评审意见书(黔国土资储函[2004]97号);
- (16)、贵州省国土资源厅文件《关于<贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/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);
- (17)、《毕节市垭关煤矿开采方案设计(变更)说明书》(贵州兴源煤矿科技有限责任公司);
- (18)、《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》(云君信矿评字[2013]第018号);
- (19)、《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字[2013]第19号)。

举例说明: 建筑物以《固定资产——房屋建筑物评估明细表》第1项机修综合楼为例:

机修综合楼为钢筋混凝土结构五层,竣工于2011年12月,建筑面积4453平方米,混凝土管桩基础,外墙为墙面砖,室内地面首层为水泥地面,二层

为耐磨砖及水磨石，三层以上主要为抛光砖；内墙及天花刷乳胶漆，木门，铝合金窗。

(1) 建安成本的确定

① 建筑安装工程造价

①-a、分部分项直接工程费的计算

根据委托方提供的工程结算书，机修综合楼结算主要分为三部分：建筑装修工程、签证工程、水电安装工程。

根据委托方提供有相关项目结算书，本次评估采用重编预算法确定土建部分的工程造价，同时考虑随时间变化人工、材料、机械台班价格的变化情况确定其土建工程造价。

根据委托方提供的各项工程结算书，按照关于发布《贵州省建筑工程计价定额》（2004版）、《贵州省装饰装修工程计价定额》（2004版）、《贵州省安装工程计价定额》（2004版），测算出建筑装修工程分部分项直接工程费为 3,004,801.61 元。

序号	费用费用项目	计算式	金额
一	分部分项直接工程费	定额直接工程费+未计价材料定额用量 ×材料预算价	3,004,801.61
1	其中：人工+机械费	1+2+3+4+5	593,081.41
2	人工土石方	人工+机械费	31,244.32
3	机械土石方	人工+机械费	202,317.58
4	构件运输、吊装、打桩	人工+机械费	632.24
5	一般土建	人工+机械费	358,887.27

①-b、建筑工程超高增加费

建筑工程超高增加费参照《工程结算书》，确定为 12,274.85 元。

①-c、措施项目费计算

根据《工程结算书》及《关于发布〈贵州省建筑工程计价定额〉（2004版）》

计算出措施项目费的具体项目费用如下表：

序号	项目名称	计算基础	金额(元)
一	措施项目费		502,739.25
1	环境保护	参照《结算书》	0
2	文明施工	参照《结算书》	16,362.55
3	安全施工	参照《结算书》	32,725.09
4	临时设施费	单位工程(人工费+机械费) × 5.53%	32,797.40
5	夜间施工	单位工程(人工费+机械费) × 0.69%	4,092.26
6	二次搬运	单位工程(人工费+机械费) × 0.92%	5,456.35
7	大型机械进出场及安拆	参照《结算书》	13,186.05
8	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	参照《结算书》	246,102.70
9	脚手架	参照《结算书》	102,672.40
10	已完工程及混凝土模板及支架	参照《结算书》	0
11	施工排水、降水	参照《结算书》	0
12	垂直运输机械		32,975.40
13	生产工具、用具使用费	单位工程(人工费+机械费) 合计 × 1.15%	6,820.44
14	冬雨季施工增加、工程定位复测、 点交、场地清理、施工雨水排除、 道路维修	单位工程(人工费+机械费) 合计 × 1.61%	9,548.61

①-d、规费

根据《工程结算书》及《关于发布〈贵州省建筑工程计价定额〉(2004版)》计算出规费的具体项目费用如下表：

单位：元

序号	项目名称	计算基础	金额
1	工程排污费	参照《结算书》	0
2	定额测定费	单位工程(人工费+机械费)合计 × 0.74%	4,388.80
3	社会保障费(养老保险、 失业保险、医疗保险)	单位工程(人工费+机械费)合计 × 22.21%	131,723.38
4	工伤保险费	参照《结算书》	0
5	住房公积金	单位工程(人工费+机械费)合计 × 3.23%	19,156.53
6	危险作业意外伤害 保险	单位工程(人工费+机械费)合计 × 0.41%	2,431.63
合计			157,700.34

①-e、企业管理费

序号	项目名称	计算基础	金额
1	其中：人工土石方	分部分项（人工费+机械费）× 7.17%	2,240.22
2	机械土石方	分部分项（人工费+机械费）× 7.1%	14,364.55
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项（人工费+机械费）× 10.88%	68.79
4	一般土建	分部分项（人工费+机械费）× 39.84%	142,980.69
合计			159,654.25

①-f、其他项目费

其他项目费参照《工程结算书》，确定为 0 元。

①-g、利润

序号	项目名称	计算基础	金额
1	人工土石方	分部分项（人工费+机械费）× 2%	624.89
2	机械土石方	分部分项（人工费+机械费）× 2%	4,046.35
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项（人工费+机械费）× 5.62%	35.53
4	一般土建	分部分项（人工费+机械费）× 20.58%	73,859.00
合计			78,565.77

①-h、政策性文件（人工费、机械费）调整

根据贵州省住房和城乡建设厅及贵州省发展和改革委员会于二〇一一年十一月七日颁布的《关于调整贵州省 2004 版五部计价定额人工费和机械使用费的通知》，人工费、机械费调整如下：

序号	项目名称	计算基础	金额
1	人工费调增	实物工程量对应的定额人工费合计× 110%	385,640.06
2	机械使用费调增	实物工程量对应的机械使用费合计× 16.10%	39,042.43
合计			424,682.49

①-i、土建工程造价

根据上述计算结果套入现行的建筑工程计费程序表计算出机修综合楼建筑装修工程的工程造价。

计费程序表

序号	费用费用项目	计算式	金额
—	分部分项直接工程费	定额直接工程费+未计价材料定额用量×材料预算价	3,004,801.61
1	其中：人工+机械费	1+2+3+4+5	593,081.41
2	人工土石方	人工+机械费	31,244.32

3	机械土石方	人工+机械费	202,317.58
4	构件运输、吊装、打桩	人工+机械费	632.24
5	一般土建	人工+机械费	358,887.27
二	建筑工程超高增加费	参照《结算书》	12,274.85
三	措施费		502,739.25
1	环境保护	参照《结算书》	0
2	文明施工	参照《结算书》	16,362.55
3	安全施工	参照《结算书》	32,725.09
4	临时设施费	单位工程(人工费+机械费)×5.53%	32,797.40
5	夜间施工	单位工程(人工费+机械费)×0.69%	4,092.26
6	二次搬运	单位工程(人工费+机械费)×0.92%	5,456.35
7	大型机械进出场及安拆	参照《结算书》	13,186.05
8	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	参照《结算书》	246,102.70
9	脚手架	参照《结算书》	102,672.40
10	已完工程及混凝土模板及支架	参照《结算书》	0
11	施工排水、降水	参照《结算书》	0
12	垂直运输机械		32,975.40
13	生产工具、用具使用费	单位工程(人工费+机械费)合计×1.15%	6,820.44
14	冬雨季施工增加、工程定位复测、点交、场地清理、施工雨水排除、道路维修	单位工程(人工费+机械费)合计×1.61%	9,548.61
	直接费合计	一+二+三	3,519,815.71
四	规费	1+2+3+4+5+6	157,700.34
1	工程排污费	参照《结算书》	0
2	定额测定费	单位工程(人工费+机械费)合计×0.74%	4,388.80
3	社会保障费(养老保险、失业保险、医疗保险)	单位工程(人工费+机械费)合计×22.21%	131,723.38
4	工伤保险费	参照《结算书》	0
5	住房公积金	单位工程(人工费+机械费)合计×3.23%	19,156.53
6	危险作业意外伤害保险	单位工程(人工费+机械费)合计×0.41%	2,431.63
五	企业管理费	1+2+3+4	159,654.25
1	其中:人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.17%	2,240.22
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.1%	14,364.55
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×10.88%	68.79
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×39.84%	142,980.69
	间接费合计	四+五	317,354.59
六	其他项目费		0
	预留金、甲方自备材料购置费、总承包服务费、零星工作项目费等	参照《结算书》	0
七	利润	1+2+3+4	78,565.77
1	人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	624.89
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	4,046.35

3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×5.62%	35.53
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×20.58%	73,859.00
八	政策性文件(人工费、机械费)调整(黔建建通[2011]564号)		424,682.49
1	人工费调增	实物工程量对应的定额人工费合计×110%	385,640.06
2	机械使用费调增	实物工程量对应的机械使用费合计×16.10%	39,042.43
九	税金	分部分项(直接费+间接费+利润+其他项目费)×3.48%	136,267.62
合计	工程总造价	直接费+间接费+其他费+利润+政策性文件调整+税金	4,476,686.18

该项工程的结算调整造价为 4,476,686.18 元,以类似方法,通过结算书及造价系数调整,确定签证工程造价为 299,971.84 元,水电安装工程造价为 229,679.05 元,则评估对象造价合计为 5,006,337.07 元。评估对象建筑面积为 4453 平方米,则造价单价为 1124 元/平方米。

### (2) 前期工程费及其他费用

前期工程费及其他费用根据下表确定:

序号	费用名称	计费标准 (%)	计算公式	金额 (元/平方米)	取价依据
1	建安工程造价			1,124	
2	建设单位管理费	1.0%	(1)×1.2%	11.24	财建[2002]394号文
3	工程监理费	2.00%	(1)×2%	22.48	发改价格[2007]670号文
4	招标代理服务费	0.20%	(1)×0.2%	2.25	计价格[2002]1980号
5	工程标底编制、合同签订、合同预算审查费	1.00%	(1)×1%	11.24	中煤建协字[2011]72号
6	可行性研究费	0.30%	(1)×0.3%	3.37	计价格[1999]1283号
7	工程勘察设计费	3.00%	(1)×2.2%	33.72	计价格[2002]10号《工程勘察设计费管理规定》
8	环境影响评价费	0.10%	(1)×0.15%	1.12	计价格[2002]125号
9	安全生产评价法	0.20%	(1)×0.2%	2.25	计价格[1999]1283号
10	水土保持评价费	0.60%	(1)×0.6%	6.74	水利部保监(2005)22号
	<b>合计</b>			<b>94.41</b>	

### (3) 资金成本单价

假设开发期为 1 年,各项费用均匀投入,利息率取六个月至一年(含)贷期利率 6%,则

$$\begin{aligned} \text{投资利息单价} &= (\text{建安工程造价单价} + \text{前期工程费单价}) \times 6\% \times 0.5 \\ &= 36.55 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(4) 投资利润单价

本次评估投资利润率通过调查矿产企业资产投资回报确定为10%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润单价} &= (1124 + 94.41) \times 10\% \\ &= 121.84 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(5) 重置单价及重置总价

$$\begin{aligned} \text{重置单价} &= \text{建安单价} + \text{前期及其他费用单价} + \text{资金成本单价} + \text{投资利润单价} \\ &= 1124 + 94.41 + 36.55 + 121.84 \\ &= 1380 \text{ 元/平方米 (取整至拾位)} \end{aligned}$$

(7) 重置总价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 1380 \times 4453 \\ &= 6,145,100 \text{ 元 (取整至佰位)} \end{aligned}$$

(8) 建筑物成新率：建筑物竣工于2011年12月31日，至评估基准日已使用1.17年，生产用框架结构建筑物使用年限为50年，尚可使用年限为48.83年，其所在矿井的理论服务年限为18.72年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{房屋剩余使用年限} / (\text{房屋已使用年限} + \text{房屋剩余使用年限}) \times 100\% \\ &= 18.72 / (1.17 + 18.72) \times 100\% = 94\% \end{aligned}$$

勘察成新率按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。

现场勘察成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分	备注
1	基础	30	29.5	
2	承重结构	25	24.5	

3	非承重结构	8	7	
4	屋面	8	7	
5	地面	5	4.5	
6	内外装修	8	7	
7	门窗	6	5.5	
8	配套设施(水、暖、电等)	10	9	
9	合计	100	94	

故综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

$$=94\% \times 60\% + 94\% \times 40\%$$

$$=94\%$$

#### (9) 建筑物评估总价

建筑物评估总价=建筑物重置总价×综合成新率

$$=6,145,100 \times 94\%$$

$$=5,776,400 \text{ 元}$$

举例说明:构筑物以《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》第23-25项矿区公路、水沟、堡坎为例:

矿区公路共9892.03平方米,水沟长782.45米,矿区堡坎为毛石砌筑,共9498.56立方米。

#### (1) 建安成本的确定

##### ① 建筑安装工程造价

##### ①-a、分部分项直接工程费的计算

根据委托方提供有相关项目结算书,本次评估采用重编预算法确定土建部分的工程造价,同时考虑随时间变化人工、材料、机械台班价格的变化情况确定其土建工程造价。

根据委托方提供的各项工程结算书，按照关于发布《贵州省建筑工程计价定额》（2004版）、《贵州省装饰装修工程计价定额》（2004版）、《贵州省安装工程计价定额》（2004版），测算出建筑装饰工程分部分项直接工程费为 9,009,354.05 元。

序号	费用项目	计算式	金额
一	分部分项直接工程费	定额直接工程费+未计价材料定额用量 × 材料预算价	9,009,354.05
1	其中：人工+机械费	1+2+3+4+5	2,206,852.93
2	人工土石方	人工+机械费	749,292.23
3	机械土石方	人工+机械费	566,516.33
4	构件运输、吊装、打桩	人工+机械费	0
5	一般土建	人工+机械费	891,044.37

①-b、建筑工程超高增加费

建筑工程超高增加费参照《工程结算书》，确定为 0 元。

①-c、措施项目费计算

根据《工程结算书》及《关于发布〈贵州省建筑工程计价定额〉（2004版）》计算出措施项目费的具体项目费用如下表：

序号	项目名称	计算基础	金额(元)
一	措施项目费		467,475.37
1	环境保护	参照《结算书》	0
2	文明施工	参照《结算书》	50,757.62
3	安全施工	参照《结算书》	101,515.23
4	临时设施费	单位工程（人工费+机械费） × 5.53%	122,038.97
5	夜间施工	单位工程（人工费+机械费） × 0.69%	15,227.29
6	二次搬运	单位工程（人工费+机械费） × 0.92%	20,303.05
7	大型机械进出场及安拆	参照《结算书》	0
8	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	参照《结算书》	78,646.85
9	脚手架	参照《结算书》	18,077.22
10	已完工程及混凝土模板及支架	参照《结算书》	0
11	施工排水、降水	参照《结算书》	0

12	垂直运输机械		0
13	生产工具、用具使用费	单位工程(人工费+机械费) 合计×1.15%	25,378.81
14	冬雨季施工增加、工程定位复测、点交、场地清理、施工雨水排除、道路维修	单位工程(人工费+机械费) 合计×1.61%	35,530.33

①-d、规费

根据《工程结算书》及《关于发布〈贵州省建筑工程计价定额〉(2004版)》计算出规费的具体项目费用如下表:

单位:元

序号	项目名称	计算基础	金额
1	工程排污费	参照《结算书》	0
2	定额测定费	单位工程(人工费+机械费)合计×0.74%	0
3	社会保障费(养老保险、失业保险、医疗保险)	单位工程(人工费+机械费)合计×22.21%	490,142.04
4	工伤保险费	参照《结算书》	0
5	住房公积金	单位工程(人工费+机械费)合计×3.23%	71,281.35
6	危险作业意外伤害保险	单位工程(人工费+机械费)合计×0.41%	9,048.10
合计			570,471.49

①-e、企业管理费

序号	项目名称	计算基础	金额
1	其中:人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.17%	53,724.25
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.1%	40,222.66
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×10.88%	0
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×39.84%	354,992.08
合计			448,938.99

①-f、其他项目费

其他项目费参照《工程结算书》，确定为0元。

①-g、利润

序号	项目名称	计算基础	金额
1	人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	14,985.84
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	11,330.33

3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×5.62%	0
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×20.58%	183,376.93
合计			209,693.10

①-h、政策性文件(人工费、机械费)调整

根据贵州省住房和城乡建设厅及贵州省发展和改革委员会于二〇一一年十一月七日颁布的《关于调整贵州省2004版五部计价定额人工费和机械使用费的通知》，人工费、机械费调整如下：

序号	项目名称	计算基础	金额
1	人工费调增	实物工程量对应的定额人工费合计×110%	1,781,650.76
2	机械使用费调增	实物工程量对应的机械使用费合计×16.10%	94,603.15
合计			1,876,253.91

①-i、土建工程造价

根据上述计算结果套入现行的建筑工程计费程序表计算出机修综合楼建筑装修工程的工程造价。

计费程序表

序号	费用项目	计算式	金额
一	分部分项直接工程费	定额直接工程费+未计价材料定额用量×材料预算价	9,009,354.05
1	其中：人工+机械费	1+2+3+4+5	2,206,852.93
2	人工土石方	人工+机械费	749,292.23
3	机械土石方	人工+机械费	566,516.33
4	构件运输、吊装、打桩	人工+机械费	0
5	一般土建	人工+机械费	891,044.37
二	建筑工程超高增加费	参照《结算书》	0
三	措施费		467,475.37
1	环境保护	参照《结算书》	0
2	文明施工	参照《结算书》	50,757.62
3	安全施工	参照《结算书》	101,515.23
4	临时设施费	单位工程(人工费+机械费)×5.53%	122,038.97
5	夜间施工	单位工程(人工费+机械费)×0.69%	15,227.29
6	二次搬运	单位工程(人工费+机械费)×0.92%	20,303.05
7	大型机械进出场及安拆	参照《结算书》	0
8	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	参照《结算书》	78,646.85

9	脚手架	参照《结算书》	18,077.22
10	已完工程及混凝土模板及支架	参照《结算书》	0
11	施工排水、降水	参照《结算书》	0
12	垂直运输机械		0
13	生产工具、用具使用费	单位工程(人工费+机械费)合计×1.15%	25,378.81
14	冬雨季施工增加、工程定位复测、点交、场地清理、施工雨水排除、道路维修	单位工程(人工费+机械费)合计×1.61%	35,530.33
	直接费合计	一+二+三	9,476,829.42
四	规费	1+2+3+4+5+6	570,471.49
1	工程排污费	参照《结算书》	0
2	定额测定费	单位工程(人工费+机械费)合计×0.74%	0
3	社会保障费(养老保险、失业保险、医疗保险)	单位工程(人工费+机械费)合计×22.21%	490,142.04
4	工伤保险费	参照《结算书》	0
5	住房公积金	单位工程(人工费+机械费)合计×3.23%	71,281.35
6	危险作业意外伤害保险	单位工程(人工费+机械费)合计×0.41%	9,048.10
五	企业管理费	1+2+3+4	448,938.99
1	其中:人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.17%	53,724.25
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×7.1%	40,222.66
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×10.88%	0
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×39.84%	354,992.08
	间接费合计	四+五	1,019,410.48
六	其他项目费		0
	预留金、甲方自备材料购置费、总承包服务费、零星工作项目费等	参照《结算书》	0
七	利润	1+2+3+4	209,693.10
1	人工土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	14,985.84
2	机械土石方	分部分项(人工费+机械费)×2%	11,330.33
3	构件运输、吊装、打桩	分部分项(人工费+机械费)×5.62%	0
4	一般土建	分部分项(人工费+机械费)×20.58%	183,376.93
八	政策性文件(人工费、机械费)调整(黔建建通〔2011〕564号)		1,876,253.91
1	人工费调增	实物工程量对应的定额人工费合计×110%	1,781,650.76
2	机械使用费调增	实物工程量对应的机械使用费合计×16.10%	94,603.15
九	税金	分部分项(直接费+间接费+利润+其他项目费)×3.48%	372,566.47
合计	工程总造价	直接费+间接费+其他费+利润+政策性文件调整+税金	12,954,753.38

## (2) 前期工程费及其他费用

前期工程费及其他费用根据下表确定:

序号	费用名称	计费标准 (%)	计算公式	金额 (元)	取价依据
1	建安工程造价			12,954,753	
2	建设单位管理费	1.0%	(1) × 1.2%	129,547.53	财建[2002]394号文
3	工程监理费	2.00%	(1) × 2%	259,095.07	发改价格[2007]670号文
4	招标代理服务费	0.20%	(1) × 0.2%	25,909.51	计价格[2002]1980号
5	工程标底编制、合同签证、合同预算审查费	1.00%	(1) × 1%	129,547.53	中煤建协字[2011]72号
6	可行性研究费	0.30%	(1) × 0.3%	38,864.26	计价格[1999]1283号
7	工程勘察设计费	3.00%	(1) × 2.2%	388,642.60	计价格[2002]10号《工程勘察设计费管理规定》
8	环境影响评价费	0.10%	(1) × 0.15%	12,954.75	计价格[2002]125号
9	安全生产评价费	0.20%	(1) × 0.2%	25,909.51	计价格[1999]1283号
10	水土保持评价费	0.60%	(1) × 0.6%	77,728.52	水利部保监(2005)22号
	<b>合计</b>			<b>1,088,199.28</b>	

## (3) 资金成本

假设开发期为 0.5 年，各项费用均匀投入，利息率取六个月（含）贷期利率 5.6%，则

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期工程费}) \times 5.6\% \times 0.5 \\ &= 393,202.67 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (4) 投资利润

本次评估投资利润率通过调查矿产企业资产投资回报确定为 10%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (12,954,753 + 1,088,199.28) \times 10\% \\ &= 1,404,295.27 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (5) 建筑物重置总价

$$\begin{aligned} \text{重置总价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} + \text{投资利润} \\ &= 12,954,753 + 1,088,199.28 + 393,202.67 + 1,404,295.27 \\ &= 15,840,000 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6)成新率：建筑物竣工于2011年12月31日，至评估基准日已使用1.17年，矿区公路、水沟、堡坎等构筑物使用年限为20年，尚可使用年限为18.83年，其所在矿井的理论服务年限为18.72年，则：

年限成新率=房屋剩余使用年限/(房屋已使用年限+房屋剩余使用年限)×100%=18.72/(1.17+18.72)×100%=94%。

$$\begin{aligned} \text{故综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 94\% \times 60\% + 94\% \times 40\% \\ &= 94\% \end{aligned}$$

### (7) 评估总价

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= \text{重置总价} \times \text{综合成新率} \\ &= 15,840,000 \times 94\% \\ &= 14,889,600 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (二) 井巷工程评估

井巷工程账面原值为61,665,512.93元，账面净值为60,936,157.18元，属于永久性的开拓巷道，与矿井和煤层服务年限一致。根据委托方提供的资料，矿井共长6355.40米，其中岩巷2879.80米，全煤巷554.7米，半煤巷2920.9米。固定风井、固定副井与固定主井支护方式为砌碛、锚网喷、工字钢，以主平硐、副平硐、回风平硐开拓全矿井。

对井巷工程采用成本法进行评估。

### 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

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，投资方必定要求为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。

## 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。

## 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### (1) 评估对象简介

矿井工程：根据委托方提供的资料，矿井共长6355.40米，其中岩巷2879.80米，全煤巷554.7米，半煤巷2920.9米，账面原值为61,665,512.93元，账面净值为60,936,157.18元。

矿井采用平硐开拓，主平硐安设皮带运输机，用于煤炭运输、铺设管线和进风；副平硐安设轨道，用于运输材料、矸石，进风、行人。回风井口安设主要通风机，用于回风和安全出口。(1)主平硐长500.5米，岩巷，断面6.55-9.14平方米，支护方式有砌碛、锚网喷、工字钢；井筒内铺设12kg/m钢轨300米、混凝土轨枕。(2)副平硐长504米，岩巷，断面6.55-9.14平方米，支护方式有砌碛、锚网喷、工字钢；井筒内铺设22kg/m钢轨504米、混凝土轨枕。(3)风井长193米，岩巷，断面9.14平方米，支护方式有砌碛、

锚网喷；井筒内铺设12kg/m钢轨150米、混凝土轨枕。资产占有方提供的各段井巷明细见下表：

巷道名称	支护方式	断面(M <sup>2</sup> )	合计长度(米)	岩性	备注
主平硐	砌碇	9.14	2.5	全岩	永久
	砌碇	7.86	24	全岩	永久
	砌碇	6.55	293	全岩	永久
	工字钢	6.6	106	全岩	永久
	锚网喷	7.43	75	全岩	永久
主井皮带巷	锚网喷	7.43	297	全岩	永久
主井皮带石门巷	锚网喷	7.43	117	全岩	永久
	工字钢	6.96	111	全岩	永久
副平硐	砌碇	9.14	2.5	全岩	永久
	锚网喷	8.56	32	全岩	永久
	工字钢	6.6	82	全岩	永久
	砌碇	6.55	387.5	全岩	永久
副井1111石门巷	锚网喷	6.55	27.5	全岩	永久
	工字钢	6.6	57.5	全岩	永久
1111运输中巷	工字钢	6.6	160	半煤	永久
副井轨道巷	锚网喷	7.43	287	全岩	永久
	锚网喷	10.28	58	全岩	永久
副井绕道	锚网喷	7.43	20	全岩	永久
消防硐室	锚网喷	10.28	25	全岩	永久
避难硐室	锚网喷	7.43	4	全岩	永久
副井轨道石门巷	锚网喷	7.22	52	全岩	永久
	工字钢	6.6	100	全岩	永久
一采区联巷	工字钢	6.96	38.2	半煤	永久
一采区车场(总长度为57米)	锚网喷	9.05	52	全岩	永久
	锚网喷	5	5	全岩	永久
1111运输巷	工字钢	6.6	396	半煤	永久
1111钻床	工字钢	6.6	20	半煤	永久
1112运输巷	工字钢	6.6	302	半煤	永久

1112 运输巷瓦斯抽放 钻床	工字钢	6.6	20	半煤	永久
1112 运输巷临时水仓	木点柱	5	3	半煤	永久
1112 运输巷回风绕道	工字钢	6.6	116	半煤	永久
回风上山	工字钢	6.6	158	半煤	永久
回风上山绕道	工字钢	6.6	42	半煤	永久
皮带上山	工字钢	6.6	145	半煤	永久
皮带上山溜煤眼及溜 煤眼联巷	工字钢加 铁皮等	4	5	半煤	永久
	工字钢	6.6	10	半煤	永久
皮带上山与轨道上山 1857 联巷	工字钢	6.6	14	半煤	永久
轨道上山	工字钢	6.6	160	半煤	永久
1854 绕道	工字钢	6.6	16	半煤	永久
1112 回风巷	工字钢	6.6	328	半煤	永久
1112 回风巷水仓	工字钢	6.6	7	半煤	永久
1112 回风巷瓦斯抽放		6.6	16	半煤	永久
1112 回风巷溜煤眼		4	5	半煤	永久
1112 回风巷回风绕道		6.6	87	半煤	永久
1111 回风巷		6.6	384.4	半煤	永久
		6.55	39.6	半煤	永久
1111 回风巷避难硐室 和钻床		6.6	12	半煤	永久
总回风巷 9.14M <sup>2</sup> 断面	砌碇	9.14	45.2	全岩	永久
	锚网喷	9.14	117.8	全岩	永久
	钢骨架锚 网喷	9.14	30	全岩	永久
总回溜煤巷	锚网	6.55	38	全岩	永久
总回风巷人行道	砌碇	3.85	12.9	全岩	永久
总回引风道	砌碇	6	19.8	全岩	永久
	砌碇	4.3	18	全岩	
总回风石门巷	锚网喷	6.55	15	全岩	永久
	工字钢	6.6	168	全岩	永久

绞车绕道	工字钢	6.6	20.3	半煤	永久
绞车硐室和直巷	工字钢	6.6	18	全岩	永久
总回风上山反掘平巷	工字钢	6.6	35	全岩	永久
1111 采面开切眼	液压柱	8	94	全煤	永久
	液压柱	6	16	全煤	永久
1111 采面开切眼联巷	液压柱	4	20	全煤	永久
	液压柱	4	23.4	全煤	永久
1112 运输巷	工字钢	6.6	77.1	半煤	永久
1112 回风巷	工字钢	6.6	48.2	半煤	永久
1111-1 改造巷	工字钢	6.6	20.4	全岩	永久
1111 回风巷	工字钢	6.6	124.2	全岩	永久
皮带上山	工字钢	6.6	4	半煤	永久
1111 回风东巷	工字钢	5.5	49	半煤	永久
1111 回风西巷	工字钢	5.5	21.5	半煤	永久
1120 回风巷	工字钢	5.5	224.6	全煤	永久
1120 回风联巷	工字钢	6.6	13	全煤	永久
1111 运输东巷	工字钢	5.5	55	半煤	永久
1112 探煤上山	工字钢	5.5	161.6	半煤	永久
1120 运输巷	工字钢	5.5	163.7	全煤	永久

重置全价=综合造价+前期及其他费用+资金成本+投资利润

## (2) 综合造价

综合造价 = 直接工程费(含井巷工程辅助费) + 技术措施费 + 组织措施费 + 间接费(含规费和企业管理费)+利润 + 税金

其中:

直接工程费——分不同工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同内容分别选取定额，进行计算；

其中井巷工程辅助费分开拓方式及施工区巷道、巷道断面、倾角、总工程量选取定额计算；

取费——《煤炭建设工程费用定额》(修订)及《关于调整贵州省建筑

安装工程税率的通知》，结合矿井所在地区位置计取；详见下表：

序号	工程类别	企业管理费	利润	组织措施费						规 费				税金	备注	
				临时设施	安全施工费	文明施工费	环境保护费	其他组织措施费	小 计	工程排污等费用						
										工程排污	住房公积金	意外伤害保险	小 计			
1	井巷工程															
[2]	一般支护	15.79	7.26	3.50	3.53	0.46	0.23	2.31	10.03	0.05	0.75	0.28	1.08	3.41	取暖期4个月，高沼气	
[3]	金属支架支护	8.92	7.26	4.54	3.53	0.46	0.23	2.31	11.07	0.05	0.75	0.28	1.08	3.41		
2	井下铺轨工程	2.19	3.40	1.27	0.64	0.08	0.05	0.46	2.50	0.05	0.75	0.28	1.08	3.41		

价差参照《贵州省建设工程造价信息》进行调整。

### (3) 前期及其他费用

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。

序号	费用名称	计费标准 (%)	取费依据
1	建设单位管理费	1.0%	财建[2002]394号文
2	工程监理费	2.00%	发改价格[2007]670号文
3	招标代理服务	0.20%	计价格[2002]1980号
4	工程标底编制、合同签证、合同预算审查费	1.00%	中煤建协字[2011]72号
5	可行性研究费	0.30%	计价格[1999]1283号
6	工程勘察费	3.00%	计价格[2002]10号<工程勘察设计费管理规定>
7	环境影响评价费	0.10%	计价格[2002]125号
8	安全生产评价法	0.20%	计价格[1999]1283号
9	水土保持评价费	0.60%	水利部保监(2005)22号

### (4) 资金成本

资金成本均匀投入计算,贷款利率按合理工期长短来确定对应的利率,

评估基准日执行的贷款利率为：

时间	年利率
六个月以内（含六个月）	5.6%
六个月至一年（含一年）	6%
一至三年（含三年）	6.15%
三至五年（含五年）	6.4%
五年以上	6.55%

### （5）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。

### （6）成新率

煤矿的井巷工程与地面建(构)筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于煤炭资源，与本矿井所开采的煤炭储量紧密相关，随着煤炭资源开采的减少，其经济寿命相应缩短；当煤炭资源开采完毕，经济寿命结束。

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多，施工条件较差，巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分，井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此，在成新率确定前，评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的影响；其次，到井下选择有代表性的巷道实地查看巷道的支护状况和维修情况，并向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法；第三，根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，在根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，分水平、分煤层、分

采区计算各类巷道的尚可服务年限；最后确定各类巷道的综合成新率。其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可服务年限} \div (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\%$$

### (7) 评估值的计算

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

#### 1、建安费用

直接工程费包括直接定额费与辅助定额费

直接定额费—根据施工方法、井筒掘凿断面、支护方式、支护材料等，查《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007基价)，该费用包括人工工资、材料消耗，机械使用费等。

辅助定额费—根据开拓方式，施工阶段、井筒掘凿断面等，查《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(2007基价)，该费用包括第一类费用(折旧与大修、辅助材料与经常性维修、安装与拆卸)和第二类费用(包括人工工资、电力消耗、周转材料返销)。

以主平峒为例，详细计算过程详见下表：

#### (1) 一般支护井巷建安造价

序号	费用项目	取费基数	计费税率	金额(元)
1	直接工程费	工程量*消耗量定额基价		2,303,174.30
2	企业管理费	(1)*相应费率	15.79%	363,671.22
3	利润	[(1)+(2)]*相应费率	7.26%	193,612.98
4	组织措施费	[(1)+(2)+(3)]*相应费率	10.03%	286,903.99
5	规费	[(1)+(2)+(3)+(4)]*相应费率	1.08%	33,991.51
6	税金	[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)]*相应费率	3.41%	108,484.17
7	工程费用	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)		3,289,838.18

#### (2) 金属支架支护井巷建安造价

序号	费用项目	取费基数	计费税率	金额(元)
1	直接工程费	工程量*消耗量定额基价		453,793.14
2	企业管理费	(1)*相应费率	8.92%	40,478.35
3	利润	[(1)+(2)]*相应费率	7.26%	35,884.11
4	组织措施费	[(1)+(2)+(3)]*相应费率	11.07%	58,688.22

5	规费	$[(1) + (2) + (3) + (4)] \times \text{相应费率}$	1.08%	6,359.51
6	税金	$[(1) + (2) + (3) + (4) + (5)] \times \text{相应费率}$	3.41%	20,296.43
7	工程费用	$(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)$		615,499.77

### (3) 井下铺轨工程建安造价

序号	费用项目	取费基数	计费税率	金额(元)
1	直接工程费	工程量*消耗量定额基价		103,595.64
2	企业管理费	(1)*相应费率	2.19%	2268.74
3	利润	[(1)+(2)]*相应费率	3.40%	3,599.39
4	组织措施费	[(1)+(2)+(3)]*相应费率	2.50%	2,736.59
5	规费	[(1)+(2)+(3)+(4)]*相应费率	1.08%	1,211.76
6	税金	[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)]*相应费率	3.41%	3,867.35
7	工程费用	$(1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)$		117,279.48

### (4) 主平峒矿井工程建安总价及单价

主平峒矿井工程建安总价=一般支护井巷建安造价+金属支架支护井巷建安造价+井下铺轨工程建安造价

$$=3,289,838.18+ 615,499.77+ 117,279.48$$

$$=4,022,617.43\text{元}$$

$$\text{单价}=4,022,617.43 \div 500.5=8037.20\text{元/米}$$

### 2、前期及其他费用

序号	费用名称	计费标准(%)	计算公式	金额(元/米)	取价依据
1	建安工程造价			8,037.20	
2	建设单位管理费	1.0%	$(1) \times 1.2\%$	80.37	财建[2002]394号文
3	工程监理费	2.00%	$(1) \times 2\%$	160.74	发改价格[2007]670号文
4	招标代理服务费	0.20%	$(1) \times 0.2\%$	16.07	计价格[2002]1980号
5	工程标底编制、 合同签订、合同 预算审查费	1.00%	$(1) \times 1\%$	80.37	中煤建协字[2011]72号
6	可行性研究费	0.30%	$(1) \times 0.3\%$	24.11	计价格[1999]1283号
7	工程勘察设计费	3.00%	$(1) \times 2.2\%$	241.12	计价格[2002]10号<工程勘察 设计费管理规定>
8	环境影响评价费	0.10%	$(1) \times 0.15\%$	8.04	计价格[2002]125号
9	安全生产评价法	0.20%	$(1) \times 0.2\%$	16.07	计价格[1999]1283号
10	水土保持评价费	0.60%	$(1) \times 0.6\%$	48.22	水利部保监(2005)22号
	前期及其他费用 合计			675.11	

### 3、资金成本单价

按照合理的建设工期和相应的贷款利率，测算矿井建设期间井巷工程建设期的合理资金成本。根据正常建设进度，综合确定矿井的建设期为4年。

$$\begin{aligned} \text{资金成本单价} &= (8037.20+675.11) \times 6.40\% \times 4 \times 0.5 \\ &= 1115.18 \text{元/米} \end{aligned}$$

#### 4、投资利润单价

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为10%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润单价} &= (8037.20+675.11) \times 10\% \\ &= 871.23 \text{元/米} \end{aligned}$$

#### 5、重置单价及重置总价

$$\begin{aligned} \text{重置单价} &= \text{综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} + \text{投资利润} \\ &= 8037.20 + 675.11 + 1115.18 + 871.23 \\ &= 10700 \text{元（取整至拾位）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置总价} &= \text{重置单价} \times \text{井巷长度} \\ &= 10700 \times 500.5 \\ &= 5,355,000 \text{元（取整及佰位）} \end{aligned}$$

#### 6、成新率

煤矿的井巷工程与地面建(构)筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于煤炭资源，与本矿井所开采的煤炭储量紧密相关，随着煤炭资源开采的减少，其经济寿命相应缩短；当煤炭资源开采完毕，经济寿命结束。

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多，施工条件较差，巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分，井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此，在成新率确定前，评估人员首先查阅了地质报告、

矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的的影响；其次，到井下选择有代表性的巷道实地查看巷道的支护状况和维修情况，并向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法；第三，根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，在根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，分水平、分煤层、分采区计算各类巷道的尚可服务年限；最后确定各类巷道的综合成新率。其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可服务年限} \div (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\%$$

#### A、矿井资源量

根据黔国土资储函(2004)97号《关于毕节市坪关煤矿扩界资源/储量核实报告》评审意见的函及专家评审意见书，矿井保有原煤资源量1386万吨(包括原矿区范围)，其中控制的内蕴经济资源量(332)432万吨，推断的内蕴经济资源量(333)910万吨，公路压覆原煤资源量(332)44万吨。

#### B、已开采储量计算

根据《贵州省毕节县坪关煤矿扩界资源/储量核实报告》及《贵州省毕节市坪关煤矿采矿权评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第018号)，从2004年7月8日至评估基准日已开采的数量为(332)19.96万吨。

#### C、工业资源/储量

矿井工业资源/储量按下式计算： $Z_c = 331 + 332 + 333k$

式中： $k$ —可信度系数，按GB50399-2006规定取值0.7-0.9，《毕节市坪关煤矿开采方案设计(变更)说明书》取0.8。

$$\text{全矿井：} Z_c = 432 - 19.96 + 44 + 910 \times 0.8 = 1184.04 \text{ 万吨}$$

#### D、矿井设计资源/储量

矿井设计利用资源/储量为矿井工业资源量减去设计计算的断层煤柱、井田境界煤柱、地面建（构）筑物等永久煤柱损失量后的资源/储量，根据《毕节市垭关煤矿开采方案设计（变更）说明书》及《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号），扣减设计计算的断层煤柱、井田境界煤柱、地面建（构）筑物等永久煤柱损失量后的资源/储量为 982.64 万吨。

#### E、矿井设计可采储量

矿井设计可采储量=矿井设计资源/储量×回采率

根据《毕节市垭关煤矿开采方案设计（变更）说明书》，回采率取 80%，则设计可采储量=982.64×80%=786.11 万吨

#### F、矿井服务年限及成新率确定

矿井设计可采储量为 786.11 万吨，评估基准储量备用系数一般取 1.4，按 30 万吨/年规模计算，则矿井的服务年限为：

$$\begin{aligned} \text{服务年限} &= \text{矿井设计可采储量} / (\text{井型} \times \text{储量备用系数}) \\ &= 786.11 / (30 \times 1.4) \\ &= 18.72 \text{ 年} \end{aligned}$$

#### （3）成新率的确定

按可服务年限计算

矿井至 2011 年 12 月投产，至评估基准日，已服务 1.25 年，矿井年限成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可服务年限} \div (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\% \\ &= 18.72 / (1.25 + 18.72) \times 100\% \end{aligned}$$

=94%

## 7、评估总价

评估总价=重置总价×成新率

=5,355,000×94%

=5,033,700(元)

## 8、井巷工程总价的确定

其他各段井巷计算方式与案例相同，最终计算出井巷工程总价为65,515,000元，评估总价为61,584,100元。

### (三) 设备类资产评估

#### 1、概况：

贵州龙润德矿业有限责任公司主要依靠其分支机构毕节市垭关煤矿从事煤炭开采、销售。设备主要有刮板机、空压机、矿车、混凝土搅拌机等生产设备，歌诗图轿车等运输设备，电脑等电子办公设备。

评估范围设备帐面金额如下表：

科目名称	账面价值		备注
	原值	净值	
固定资产—机器设备	9,958,012.27	5,696,879.00	472台/套
固定资产—车辆	1,058,387.72	315,387.87	4辆
固定资产—电子设备	9,600.00	858.34	2台
合计	11,025,999.99	6,013,125.21	

设备主要分布于贵州龙润德矿业有限责任公司分支机构毕节市垭关煤矿内，各类设备基本运行正常、维护一般。

评估范围机器设备主要是刮板机、空压机、矿车、混凝土搅拌机等生产设备，使用时间不长。

评估范围车辆主要为业务用车，于2004年开始陆续购置，相关车辆证照齐全。其中，车牌号码为贵A98380的欧蓝德BJ6450A小型普通客车车辆

行驶证证载车主为樊筑川，贵州龙润德矿业有限责任公司声明，该车辆的所有权、使用权、处置权归贵州龙润德矿业有限责任公司所有。

评估范围设备主要是电脑等办公用设备，于 2004 年开始陆续购置。

### (1) 清查核实

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，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。要求做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的电脑空调等小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重点设备的购置合同及发票，核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

### ⑤、清查情况

现场实地勘察，各种在用设备运行基本正常，维护保养状况较好，部

分暂停设备存置、封存比较规范。

## (2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## (3) 评估汇总

对设备类资产评估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。

## (4) 撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

### 3、主要评估依据

#### 1)、主要法律法规及行业规范

- ①、《资产评估准则——机器设备》；
- 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、《机械工业淘汰产品目录》；
- ④、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(2001年1月1日实行)；
- ⑤、有关机器设备厂家及经销单位近期正在执行的产品报价资料。

#### 2)、其他主要评估依据

- ①、企业提供的设备评估明细表、原始资料及其他相关资料；
- ②、重要设备合同、发票和车辆行驶证复印件；
- ③、《2012年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
- ④、《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社1998年版)；

- ⑤、向设备制造厂、供应商的询价记录;
- ⑥、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料;
- ⑦、企业提供的其他有关资料。

#### 4、评估方法

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：

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

##### (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。

进口设备的重置全价：通过市场查询获得或依据最近同类设备的 C. I. F 价，并考虑该设备的汇率、税率、安装费、其他有关费用以及相应同类进口设备价格变化等因素，以确定其重置全价。

在国内市场能购买到的同类进口设备，用计算国产设备的重置全价办法确定。

## (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：

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

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《资产评估常数据与参数手册》。

## (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、评估案例

例 1：空压机（机器设备表，序号 266）

### (1) 概况

规格型号：BJH-20/7

账面原值：118,450.00 元      账面净值：48,120.31 元

购置日期：2009-05      启用日期：2009-05

数量：1 台      生产厂商：上海百坚压缩机有限公司

其主要技术参数如下：

排气量 (m<sup>3</sup>/min)：20；

工作压力 (MPa)：0.7；

电机功率 (kW)：110；

排气接口：DN65；

重量（kg）：2400；

外形尺寸（长宽高）（mmm）：2760×1340×1710。

该设备为贵州龙润德矿业有限责任公司分支机构毕节市垭关煤矿购置使用，经现场勘察，该设备运行流畅、各技术性能良好、保养较好。

## （2）重置全价的确定：

### ①购置价：

根据委托方提供资料，查阅设备有关资料，及向上海博巨压缩机有限公司陆先生（联系方式：13901852640）咨询了解其价格，现在该设备总价为125,000.00元（含税价，价格包括设备的制造、运输、运输保险、安装调试、取证等内容），贵州龙润德矿业有限责任公司分支机构毕节市垭关煤矿为增值税一般纳税人，评估时以扣除增值税进项税后的市场价格作为该设备购置价格。则：

$$\begin{aligned}\text{设备购置价格(不含增值税价)} &= 125,000.00 / 1.17 \\ &= 106,800.00 \text{元(取整)}\end{aligned}$$

### ②运杂费、安装调试费等

设备报价中包括设备运输、安装调试费用等，评估时不另考虑。

### ③重置成本=106,800.00元

## （3）成新率确定

评估小组对该设备的历史和现状进行了深入调查分析，除了听取专业工程师的介绍外，还深入现场对管理使用进行调查。

该设备于2009年5月启用，至评估基准日已使用3.83年，企业使用强度正常，保养状况尚可，本次评估采用《资产评估常用数据与参数手册》中

空压机经济使用年限为 18 年进行实体性成新率计算；目前该设备市场畅销，技术配置变化很小，生产过程各项技术性能良好、设备使用率颇高，故本评估仅核算实体性贬值因素，不考虑其功能性贬值和可能存在的经济性贬值。

使用年限成新率 = (1-已使用年限/经济寿命年限) ×100%=79% (取整)

经过现场勘察，向现场操作人员了解，认为该设备目前技术状况良好，运转正常，经评估人员现场勘察打分，确定勘察成新率为 75%，具体情况如下所示：

### 现场勘察成新率

序号	设备部分(或参数)	技术状态描述	标准分	评估分
1	螺杆压缩机	压缩机运行基本正常、平稳，但噪音超正常值	50	42
2	冷凝器	冷却装置冷却效果基本正常	10	6
3	蒸发器	蒸发器工作基本正常	10	6
4	膨胀阀	膨胀阀有磨损、腐蚀现象	10	6
5	电控系统	电控系统操作灵活、可靠	20	15
6	合计		100	75

则：综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%=77% (取整)

(4) 评估值=重置全价×成新率=106,800.00×77%=82,200.00元(取整)

例 2：小型轿车（车辆表，序号 4）

(1) 概况

车牌号码：贵 ASA400

车牌型号：歌诗图牌 HG7350EAA

登记日期：2011-05-26

核定载客：5 人

账面原值：454,729.00 元

账面净值：310,731.41 元

生产厂商：广汽本田汽车有限公司

主要技术参数：

1) 外型尺寸(长×宽×高)(mm)：4995×1900×1560

2) 总质量(Kg): 2230

3) 轴距(mm): 2795

4) 发动机型号: J35Z2

5) 发动机排量(m1): 3471

现场实地勘查该车辆使用正常, 年审记录合格, 技术状况未见异常, 维护情况一般, 外观成色尚可。

## (2) 比较案例的选取

### ①、估价对象与各比较案例因素条件比较表

项目	估价对象车辆	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期		2013 年 3 月	2013 年 3 月	2013 年 3 月
成交价格(万元)	待估	285000	284000	275000
车辆登记日期	2011 年 5 月	2011 年 5 月	2011 年 5 月	2011 年 7 月
交易情况		正常	正常	正常
车辆整体情况	车况良好	车况良好	车况良好	车况良好
已行驶里程(公里)	3 万	3 万	3 万	3.8 万
汽车排量	3.5L	3.5L	3.5L	3.5L
外观成新	9	9	9	9
车辆内饰	较好	较好	较好	较好
配置	有	有	有	有

### ②、比较因素修正系数表

项目	估价对象车辆	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格(万元)	待估	285000	284000	275000

车辆登记日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
车辆整体情况	100	100	100	100
已行驶里程（公里）	100	100	100	98
汽车排量	100	100	100	100
外观成新	100	100	100	100
车辆内饰	100	100	100	100
配置	100	100	100	100

### ③、比较修正过程表

项目	估价对象车辆	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价		285000	284000	275000
车辆登记日期		1.00	1.00	1.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
车辆整体情况		1.00	1.00	1.00
已行驶里程（公里）		1.00	1.00	1.02
汽车排量		1.00	1.00	1.00
外观成新		1.00	1.00	1.00
车辆内饰		1.00	1.00	1.00
配置		1.00	1.00	1.00
比准价格		285,000	284,000	280,612

三个可比实例经修正后的比准价格差异不大，用算术平均数作为评估对象的评估基准日使用状况下车辆单价：

评估对象车辆单价=(可比案例 1 修正后价格+可比案例 2 修正后价格+可比案例 3 修正后价格) /3=283,000 元(取整至佰位)。

#### 6、设备类固定资产评估结果

经对各项设备类固定资产的评估并汇总,设备类固定资产账面净值 6,013,125.21 元,评估值 7,992,800.00 元,评估增值 1,979,674.79 元,增值率 32.92 %。

#### (四) 在建工程评估

在建工程账面值为 14,285,467.53 元,主要为 1112 及 1111-2 运输回风巷 1 项土建工程及电力设备设施、瓦斯监控系统、皮带运输设备等 6 项设备安装工程。评估人员通过对施工合同、工程进度等进行审核,在建工程的账面值构成合理,以核实后的账面值确定评估值。

经评估确认,在建工程评估值为 14,285,467.53 元。

#### (五) 无形资产评估

##### (1) 采矿权

采矿权为毕节市垭关煤矿采矿权,原始入账价值 11,419,600.00 元,账面价值 11,277,424.64 元。采矿权项目名称为贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿,于 2011 年 12 月 24 日取得贵州省国土资源厅换发的《采矿许可证》,证书编号为 C5200002012021120122929,有效期自 2011 年 12 月至 2021 年 12 月,该矿界由六个拐点圈定,井田面积为 2.6778km<sup>2</sup>,开采标高+1900m~+1600m,设计生产能力为 30 万吨/年。

矿区范围由 6 个拐点圈定,开采深度由 1900m 至 1600m 标高。矿区范围拐点坐标见下表:(表 1)

表1 采矿许可证拐点坐标表(西安80坐标)

拐点号	X	Y
1	3012392.23	35510996.02
2	3013042.23	35512296.02
3	3013317.23	35513601.02
4	3014212.23	35513631.02
5	3014112.23	35512371.02
6	3012992.23	35510596.02

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。

### 埡关煤矿煤层及煤质情况

#### 1、煤层特征

龙潭组为矿区唯一的含煤地层，属海陆交互相沉积。龙潭组厚 200 米左右，含煤 12 层左右，煤层总厚 11.27 米，含煤率 5.6%，含可采煤层 3 层 (K1、K2、K3)，均为全区可采煤层，集中分布于含煤地层的上段。

K1 煤层：为最上一层可采煤层，稳定型，全区可采，厚 1.04~2.31 米，平均厚 1.8 米，以中厚煤层为主，一般为简单结构，煤层顶板为粉砂岩或砂质泥岩，为稳定顶板类型；直接底板为 K2 煤层顶板，为泥岩、细砂岩。

K2 煤层：稳定型，全区可采，厚 1.06~3.22 米，平均厚 2.00 米，以中厚煤层为主，含夹石 0~3 层，多数单一，为较简单结构煤层。直接顶板为 K1 煤层底板，为泥岩、细砂岩，局部为细砂岩或泥岩，回柱放顶后可自行塌落，属中等稳定型；底板为泥岩、铝土质泥岩。

K3 煤层：为最下一层可采煤层，较稳定型，全区可采，厚 1.11~4.38 米，平均厚 2.00 米，以中厚煤层为主，含夹石 0~3 层，一般 0~1 层，为较简单结构煤层。直接顶板为 K2 煤层底板，为泥岩、铝土质泥岩，松软，易塌落，属不稳定型顶板，一般为伪顶；直接底板为铝土质泥岩，吸水易膨胀，老底为细砂岩。

## 2、可采煤层煤质特征

项目 煤层		水分 (Mad%)	灰分 (Ad%)	挥发分 (Vadf%)	固定碳 (Fcd%)	硫分 (Std%)	发热量 (Qbdaf%) (MJ/kg)
K <sub>1</sub>	极值	0.44-1.35	13.82-25.79	7.40-11.23	72.17	1.32-2.54	34.24-35.36
	平均	0.8	20.20	8.85		1.83	34.80
K <sub>2</sub>	极值	0.61-2.08	16.99-37.98	8.47-12.61	66.44	1.22-4.14	33.23-34.79
	平均	1.16	25.31	10.04		2.20	34.13
K <sub>3</sub>	极值	0.86-2.82	17.47-30.46	6.88-13.31	67.80	0.34-2.87	33.75-34.92
	平均	1.35	24.36	8.92		0.99	34.42
煤类		K <sub>1</sub> 为中灰中硫煤；K <sub>2</sub> 为中灰中高硫煤；K <sub>3</sub> 为中灰中硫煤。					

## 3、评估基准日保有的资源储量

根据《储量核实报告》和对应的储量评审意见书，截至2004年5月，毕节市垭关煤矿采矿权许可证范围内保有资源储量为1386.00万吨，其中：(332) 432.00万吨、(333) 910.00万吨、公路压覆量44.00万吨。

根据企业提供2011年储量年报，垭关煤矿自储量核实基准日至2010年，企业一直属于停产状态，原有老井停产使用，新采矿系统正处于建设中，2011年完成新的采矿系统建设，恢复生产，该年仅动用了2.11万吨地质储量，2012年采出原煤92782.56吨，评估中按中厚煤层回采率进行计算，则该年消耗地质储量11.6万吨；2013年1月至评估基准日，按达产月份2月进行反算，消耗地质储量6.25万吨(=30×2÷12÷80%)。

则合计动用资源量=2.11+11.6+6.25=19.96万吨。

故本次评估基准日保有的资源储量(截止评估基准日2013年2月28日)为：

评估基准日保有的资源储量=储量核实基准日保有资源储量-储量核实基准日至评估基准日动用资源储量=1386.00-19.96=1366.04(万吨)

## 4、煤类及用途

井田煤层均为无烟煤，以中灰、中～高硫煤为主。

矿井生产的原煤经筛分后，筛出块煤用于煤化工，筛下煤用于电厂，也可用作民用煤。

## (2) 探矿权

探矿权为织金县宝山煤矿探矿权，原始入账价值 1,080,000.00 元，账面价值 1,080,000.00 元，为贵州龙润德矿业有限责任公司缴交的探矿权价款。织金县宝山煤矿探矿权为贵州龙润德矿业有限责任公司与贵州煤田地质局 174 队以有偿方式协议受让而得。合同约定矿区范围坐标见下（表 2）：

表2 划定矿区范围坐标表

拐点	X	Y
1	2966853.00	35571600.00
2	2967075.00	35570450.00
3	2967000.00	35570000.00
4	2967260.00	35570040.00
5	2967432.00	35569142.00
6	2968280.00	35569130.00
7	2967430.00	35572840.00
8	2967150.00	35572710.00
标高：从 1450 米至 900 米		

2004 年 2 月 5 日贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管[2004]022 号”文件同意贵州龙润德矿业有限责任公司申请的矿区范围，矿区范围由 12 个拐点圈定。贵州龙润德矿业有限责任公司（织金县宝山煤矿）划定矿区范围申请的批复中所载的拐点坐标圈定见下表（表 3）：

表3 织金县宝山煤矿矿区范围拐点坐标表

拐点	X	Y
A	2966853	35571600
1	2966924	35571230
2	2967090	35571230
3	2967090	35571000

4	2966969	35571000
B	2967075	35570450
C	2967000	35570000
D	2967260	35570040
E	2967432	35569142
F	2968280	35569130
G	2967430	35572840
H	2967150	35572710
矿区面积: 2.8085km <sup>2</sup> ; 开采标高: 1500m 至 750m 标高		

## 宝山煤矿煤层及煤质情况

### 1、煤层特征

煤层编号			煤层间距(m)	煤层结构	煤层稳定性	顶底板岩性		煤层容重(t/m <sup>3</sup> )
						顶板	底板	
6	0.52~8.66	2.8	12	含夹矸0~1层	较不稳定	泥岩	粉砂质泥岩或泥质粉砂岩	1.61
7	0.58~1.51	1.13		45	一般不含夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或泥岩	泥岩或粉砂质泥岩
14	0.72~2.51	1.85	16		含0~2层夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或泥质粉砂岩	粉砂质泥岩、泥岩
16	1.21~2.16	1.65		68	结构简单,无夹矸	稳定	粉砂质泥岩、粉砂岩、菱铁矿	泥岩
27	1.12~3.41	2.3	11		夹0~3层夹石	较稳定	泥岩、粉砂质泥岩	泥岩、泥质粉砂岩、粉砂岩
30	0.82~1.86	1.52		含夹矸0~1层	稳定	粉砂质泥岩泥质粉砂岩	泥岩、粉砂泥岩	1.50

全区可采煤层3层,即16、27、30号煤层,另外矿区内还有6、7、14号大部可采煤层及其它局部、零星可采煤层。

### 2、可采煤层煤质特征

煤层编号	视密度(m3/t)	煤层化学特征(%)				
		水份(Mad%)	灰份(Ad%)	挥发份(V.daf%)	全硫(St.d%)	发热量[Qgrd(Mj/kg)]

6	1.63	1.02~2.71	21.29~36.38	8.6~13.52	0.81~4.23	21.628~27.739
		1.65	28.67	10.52	2.49	24.495
7	1.58	0.95~2.45	19.42~32.48	8.25~11.2	1.64~5.04	20.352~27.711
		1.31	26.3	9.01	3.08	24.633
14	1.49	0.83~3.64	8.67~32.48	6.76~7.9	1.38~5.5	23.315~30.669
		1.79	20.12	7.45	3.4	27.2
16	1.54	0.8~4.19	8.67~26.78	5.76~8.76	0.64~3.28	25.485~32.975
		2.03	18.5	7.46	1.8	28.478
27	1.5	1.04~3.51	16.51~38.4	5.73~9.84	0.51~2.94	20.756~29.343
		2.41	25.01	7.28	1.91	26.189
30	1.5	0.72~3.3	12.75~27.2	5.31~8.42	0.39~2.36	25.101~30.971
		1.84	18.47	6.62	0.65	28.701

### 3、评估基准日保有的资源储量

根据《贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告》及对应的储量评审意见书及备案证明，截至 2007 年 12 月底，宝山煤矿划定矿区范围煤炭保有资源储量为 3578.00 万吨，其中：(331)408.00 万吨、(332)1002.00 万吨、(333)2168 万吨。

从“储量核实报告”储量估算基准日(2007 年 12 月底)至评估基准日 2013 年 2 月 28 日期间该矿没有开采权限即未进行任何开采活动，因此截至评估基准日保有资源量与储量估算基准日时的保有量一致。

### 4、煤类及用途

根据煤矿地质勘探及资源储量核实报告，宝山煤矿有可采煤层 6 层(6、7、14、16、27、30)。矿井各煤层均为无烟煤，中灰，高至特高热值。30 号煤层为低硫煤，6、7、16、27 号煤层为中高硫煤，14 号煤层为高硫煤。

矿区内各煤层均具有广泛用途，主要为动力用煤，民用煤，火力发电。还可用于小型高炉炼铁、竖式石灰窑烧制石灰，煤矸石可考虑作水泥、低温烧制地板砖。

根据评估业务约定书，上述采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信

矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 19 号），垭关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元、宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为 5,948.74 万元、宝山煤矿探矿权评估值 14,601.45 万元，即矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

### 三、流动负债评估说明

#### （一）评估范围

本次评估范围所涉及的被评估单位申报的流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的长期负债，评估基准日账面金额如下所示：

序号	科目名称	账面价值
1	短期借款	50,000,000.00
2	应付账款	55,448,205.20
3	预收账款	9,860,698.56
4	应付职工薪酬	2,306,568.38
5	应交税费	34,656.04
	其它应付款	91,477,441.95
	一年内到期的长期负债	29,500,000.00
6	合计	238,627,570.13

#### （二）评估依据

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、《会计准则》及其应用指南；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；
- 4、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 5、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、龙润德矿业公司提供的审计报告、财务报表、会计凭证；
- 9、龙润德矿业公司的会计政策。

### （三）评估主要程序及方法

- 1、核对申报清查评估明细表与企业总账、会计报表余额是否相符；
- 2、了解企业相关的资金管理、融资政策、风险控制政策、企业的信用政策等；
- 3、初步检查各项申报清查评估明细表内容的填写是否准确、完整，对缺项、漏项要求补充完整；
- 4、因应申报清查评估明细表，查阅企业账务记录、抽查入账凭证、相关资金取得的批文、使用支出情况，对专用款项的合规性、真实性、完整性逐一进行审核；
- 5、对各类资产，遵照国有资产管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用适当的评估方法评定测算各项资产在评估基准日的市场公允价值。

### （四）具体评估过程

#### 1、短期借款

短期借款账面值为 50,000,000.00 元，主要为麦架信用社、上海浦东发

展银行和东风信用社借款，评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，短期借款评估值为 50,000,000.00 元。

## 2、应付账款

应付账款账面值为 55,448,205.20 元，评估人员通过调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对各款项付出的必要性作出判断，从而确定评估值。

经评估确认，应付账款评估值为 55,448,205.20 元。

## 3、预收账款

预收账款账面值为 9,860,698.56 元，主要为收货款，评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，预收账款评估值为 9,860,698.56 元。

## 4、应付职工薪酬

应付职工薪酬为 2,306,568.38 元，主要为工资、福利费等，评估时，评估人员通过审核企业相关薪酬政策、员工薪酬核算标准及支付情况、相应社会统筹计提标准及缴纳凭证，以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应付职工薪酬评估值为 2,306,568.38 元。

## 5、应交税费

### (1) 应交税费的内容

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值
一、本部				
	贵阳市南明区国税局	2012 年	企业所得税	1,893.64
	贵阳市南明区地税局	2013 年	个人所得税	16,289.43
二、垭关				
	贵阳市毕节市地税局	2013 年	个人所得税	16,472.97

### (2) 被评估单位相关的税负政策

税 种	税 率	计税基础
-----	-----	------

所得税	25%	应纳税所得额
增值税	17%	销售商品或提供劳务收入
城建税	5%	应缴流转税额
教育费附加	3%	应缴流转税额
地方教育附加	2%	应缴流转税额

### (3) 应交税费核实的方法和结果。

应交税费核实的方法：核对企业各期的纳税申报资料及贵阳市南明区国家及地方税务局、贵阳市毕节市地税局开具的纳税证明。

核实结果：企业纳税申报与帐面数一致，是企业已申报未缴纳的税金。

### (4) 评估方法。

评估方法：按照审计调整后金额确认应交税费的评估值。

应交税费账面值为 34,656.04 元，评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，应交税费评估值为 34,656.04 元。

## 6、其他应付款

其他应付款账面值为 91,477,441.95 元，评估人员通过对资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查明细表进行核对，并抽查凭证、调查了解，逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等，对数额较大的款项，均通过发函形式进行询证，对各款项付出的必要性作出判断。

经评估确认，其他应付款评估值为 91,477,441.95 元。

## 7、一年内到期的长期负债

一年内到期的长期负债账面值 29,500,000.00 元，主要为新华路信用社和毕节农信社长期借款，到期日分别为 2013 年 7 月与 2013 年 11 月，评估时以清查核实无误的账面值作为评估值。

经评估确认，一年内到期的长期负债评估值为 29,500,000.00 元。

## 第四节 评估结论及其分析

### 一、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 2013 年 2 月 28 日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值为 183,179,989.62 元，评估值 377,622,189.29 元，增幅 106.15%；负债账面值为 238,627,570.13 元，评估值为 238,627,570.13 元，无增减；净资产账面值为 -55,447,580.51 元，评估值为 138,994,619.16 元。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 2 月 28 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	2,608.62	2,608.62	0.00	0.00
非流动资产	2	15,709.38	35,153.60	19,444.22	123.77
固定资产	8	13,045.09	13,174.86	129.77	0.99
在建工程	9	1,428.55	1,428.55	0.00	0.00
无形资产	14	1,235.74	20,550.19	19,314.45	1,562.99
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>18,318.00</b>	<b>37,762.22</b>	<b>19,444.22</b>	<b>106.15</b>
流动负债	21	23,862.76	23,862.76	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>23,862.76</b>	<b>23,862.76</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>-5,544.76</b>	<b>13,899.46</b>	<b>19,444.22</b>	

备注：根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月 28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节

市垭关煤矿采矿权评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第 018 号)和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第 19 号), 垭关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元、宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元, 经评估, 垭关煤矿采矿权评估值为 5,948.74 万元、宝山煤矿探矿权评估值 14,601.45 万元, 即矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

## 二、评估结果与账面值变动情况及原因分析

1、固定资产中建筑物与构筑物资产评估净值比账面净值减少 1,329,893.30 元, 变动率为-2.09%, 主要原因是: 由于建筑物建成年月距评估基准日时间不长, 评估基准日房屋建筑物材料等价格较建筑物建造时有所差异, 造成重置成本减值; 另一方面, 会计采用的折旧年限与资产评估时建筑物所采用的矿井的理论服务年限相当。两者共同作用导致出现了较小的减值。

2、固定资产中井巷工程类资产评估净值比账面净值增加 647,942.82 元, 变动率为 1.06%, 主要原因是: 由于井巷工程建成年月距评估基准日时间不长, 评估基准日井巷工程材料等价格较井巷工程建造时有所差异, 造成重置成本增值; 另一方面, 会计采用的折旧年限与资产评估时井巷工程所采用的矿井的理论服务年限相当。两者共同作用导致出现了较小的增值。

3、固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加 1,979,674.79 元, 变动率为 32.92%, 主要原因是企业采用较快的会计折旧政策, 而设备的实际使用年限大于会计折旧年限, 评估中以现行价值标准进行评估引起增值。

#### 4、矿业权评估值比账面值

矿业权评估值比账面值增加 193,144,475.36 元,变动率为 1,562.98%,主要原因是企业矿业权账面值为其缴交探矿权与采矿权价款,仅属探矿权和采矿权价值的其中一部分,且摊销多年,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,出现增值。

#### 三、部分股东权益价值的溢(折)价因素考虑

本次评估以被评估单位股东全部权益作为评估对象,因此评估结论不需考虑股权溢(折)价因素。