



平顶山天安煤业股份有限公司拟实施股权转让
所涉及的平顶山天安煤业七矿有限责任公司
不包含采矿权的资产及负债价值
评估报告

亚评报字【2016】197号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一六年六月三十日

评估报告目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者简介	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	31
备查文件目录	33

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

平顶山天安煤业股份有限公司拟实施股权转让 所涉及的平顶山天安煤业七矿有限责任公司 不包含采矿权的资产及负债价值 评估报告摘要

亚评报字【2016】197号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对贵公司拟实施股权转让所涉及的平顶山天安煤业七矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定平顶山天安煤业七矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债价值，为平顶山天安煤业股份有限公司拟实施的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：平顶山天安煤业七矿有限责任公司部分资产及负债。

评估范围：平顶山天安煤业七矿有限责任公司申报的经审计后资产负债表所列示的不包含采矿权的资产及负债，具体以平顶山天安煤业七矿有限责任公司申报的资产评估明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015年12月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2015年12月31日，平顶山天安煤业七矿有限责任公司申报评估的经审计后的资产总额为29,108.91万元，负债71,594.44万元，净资产-42,485.53万元；评估值总资产为30,262.26万元，负债71,554.78万元，净资产-41,292.52万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值1,153.35万元，增值率为3.96%，负债评估减值39.66万元，减值率0.06%，净资产评估增值1,193.01万元，增值率为2.81%。评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估价值	增减值	增值率
-----	-----	------	-----	-----

		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	2,883.51	3,018.79	135.28	4.69%
非流动资产	2	26,225.40	27,243.47	1,018.07	3.88%
长期股权投资	3	153.00	153.00		
固定资产	4	26,071.35	27,090.09	1,018.74	3.91%
其他非流动资产	5	1.05	0.38	-0.67	-63.81%
资产总计	6	29,108.91	30,262.26	1,153.35	3.96%
流动负债	7	71,562.32	71,554.78	-7.54	-0.01%
非流动负债	8	32.12		-32.12	-100.00%
负债总计	9	71,594.44	71,554.78	-39.66	-0.06%
净资产	10	-42,485.53	-41,292.52	1,193.01	2.81%

依据双方签订的业务约定书,本次评估范围不包含采矿权(账面价值2,341.50万元),该采矿权价款委托方另行委托中联资产评估集团有限公司进行评估,中联评估集团有限公司出具的中联评矿报字[2016]第1238号矿权评估报告确定七矿公司矿权评估结果为2,883.47万元,评估报告使用人应结合矿权评估报告实施股权转让事宜,若加计矿权评估结果后的净资产评估值为-38,409.05万元。

对评估结论的说明:

1、受经济增速放缓、能源结构调整等因素影响,煤炭行业产能过剩,煤炭价格持续下滑,为扭亏脱困,七矿公司实施“停产保矿”措施,目前七矿公司暂时性停产,为保证安全井筒也已暂时封闭。截至评估盘点日,井巷已暂时性封闭,本次评估无法对申报井巷工程进行实地勘察盘点,评估人员查看了采掘工程平面图、原始入账依据、合同、发票等原始资料,并与开拓科、地测科、财务科等部门管理人员进行了座谈,据此查验井巷申报的合理性。因井巷封闭无法实地勘察,故本次评估仅以理论成新率确定井巷工程的综合成新率。

2、七矿公司申报评估房屋建筑物7,790.29平方米,尚未办理房产证,七矿公司承诺,本次申报评估的房屋建筑物产权归其所有,不存在产权纠纷。评估过程中评估人员暂以七矿公司申报的面积为基础进行清查、评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异,并可能对评估结果产生影响,所涉及的未来办证费用评估未予考虑,评估是在上述资产为企业拥有完整产权的前提下而进行的。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外,未经本评估机构及签字资产评估师同意,

评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

平顶山天安煤业股份有限公司拟实施股权转让 所涉及的平顶山天安煤业七矿有限责任公司 不包含采矿权的资产及负债价值 评估报告

亚评报字【2016】197号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对平顶山天安煤业股份有限公司拟实施股权转让所涉及的平顶山天安煤业七矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方：平顶山天安煤业股份有限公司（简称“平煤股份”）

1、注册地址：河南省平顶山市矿工路 21 号

2、法定代表人：刘银志

3、注册资本：贰拾叁亿陆仟壹佰壹拾陆万肆仟玖佰捌拾贰圆整

4、企业性质：股份有限公司(上市)

5、成立时间：1998 年 3 月 17 日

6、统一社会信用代码/注册号：91410000727034084A

7、经营范围：煤炭开采（限矿井凭证），煤炭洗选及深加工（凭证），煤炭销售；公路运输；机械设备制造、修理；金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售；零售：车用乙醇汽油、柴油、润滑油（限分支机构凭证经营）；工程测量、地籍测绘；固体矿山勘察：乙级；地质钻探：乙级；太阳能电池的生产和销售；设备租赁，工矿配

件零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位：平顶山天安煤业七矿有限责任公司（简称“七矿公司”）。

- 1、住 所：平顶山市新华区西市场南
- 2、法定代表人：李全河
- 3、注册资本：伍仟贰佰贰拾贰万零玖佰柒拾伍圆整
- 4、类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 5、成立日期：2006 年 08 月 01 日
- 6、统一社会信用代码：91410400799155977E
- 7、经营范围：原煤开采；机械制造；矿用机电设备制造；普通货运；装卸搬运。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8、历史沿革

七矿公司前身为平顶山矿务局七矿，始建于 1957 年，1995 年进行公司化改造，改制为平顶山煤业（集团）七星公司。2004 年由于人员多，包袱重，经营困难，七星公司获国家批准实施政策性破产。

2006 年 8 月 1 日由原平顶山煤业（集团）有限责任公司（以下简称“原平煤集团”）、平顶山煤业（集团）八矿选煤厂昌华公司、杨俊有、许金魁共同出资组建。注册资本 2,686.59 万元，其中：原平煤集团出资 1,058.47 万元，占注册资本的 39.40%；平顶山煤业（集团）八矿选煤厂昌华公司出资 600.67 万元，占注册资本的 22.36%；杨俊有出资 521.86 万元，占注册资本的 19.42%；许金魁出资 505.59 万元，占注册资本的 18.82%。上述出资业经河南金诺会计师事务所有限公司审验，并出具豫金会验字[2006]第 2-096 号验资报告予以验证。

2006 年 10 月，杨俊有、许金魁等 12 名自然人增加公司注册资本，合计增加 2,535.51 万元，公司注册资本变更为 5,222.10 万元。公司股东持股比例变更为：原平煤集团持股 20.27%；平顶山煤业（集团）八矿选煤厂昌华公司持股 11.50%；12 名自然人合计持股 68.23%。上述增资已经河南金诺会计师事务所有限公司审验，并出具豫金会验字[2006]第 2-125 号验资报告予以验证。

2007 年 11 月，河南平能创业投资股份有限公司（原河南平煤集团创业投资股份有限公司，以下简称“平能创投”）、上海矿晟矿山设备工程有限公司（以下简称“上海矿晟”）、平顶山天润铁路运输服务有限公司（以下简称“天润铁路”）与公司 12 名自然人股东签订《股权转让协议》，分别以现金 1,562.96 万元、1,000.00 万元、1,000.00 万元购

买公司原杨俊有、许金魁等 12 名自然人股东持有本公司的股权。平顶山煤业（集团）八矿选煤厂昌华公司将其持有股份全部转让给原平煤集团。本次股东变更后，公司各股东持股比例为：原平煤集团持股 31.77%；平能创投持股 29.93%；上海矿晟持股 19.15%；天润铁路持股 19.15%。

2009 年 9 月，原平煤集团、平能创投、上海矿晟、天润铁路与平顶山天安煤业股份有限公司分别签订《股权转让协议》，分别将其所持有公司的股权全部转让给平煤股份，本次股东变更后，平煤股份持有七矿公司 100.00%的股权，七矿公司变为一人有限责任公司。

9、企业概况

七矿公司主要从事煤炭开采业务，主要煤种为 1/3 焦煤和肥煤。七矿公司已取得编号为 C4100002010081120074139 的采矿权证，矿区面积 6.7022 平方公里，生产规模 50 万吨/年，有效期自 2013 年 10 月至 2020 年 3 月；截至 2015 年 12 月 31 日，七矿公司保有资源储量 2,236.59 万吨，可采储量 406.51 万吨，核定生产能力 50 万吨/年，矿井剩余服务年限 5.81 年。

10、近年财务状况见下表

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	20,138.15	26,454.81	31,450.42
净资产	-17,909.65	-33,246.35	-40,144.02
资产负债率	189%	226%	228%
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
主营业务收入	26,279.81	28,103.69	29,886.24
主营业务成本	26,480.64	33,320.31	27,188.46
净利润	-15,307.40	-15,563.16	-6,671.21
销售毛利率	-0.76%	-18.56%	9.03%

注：2013 年、2014 年数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计，并出具了亚会（豫）审字【2014】015 号、亚会（豫）审字（2015）014 号无保留意见的审计报告；2015 年数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字（2016）1542 号无保留意见的审计报告。

11、执行的主要会计政策

七矿公司执行《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释。

12、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	17%
营业税	营业税应税收入	5%、3%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
资源税	应税煤炭产品销售额	2%（注 1）

注 1: 根据财政部、国家税务总局《关于实施煤炭资源税改革的通知》（财税[2014]72 号），自 2014 年 12 月 1 日起在全国范围内实施煤炭资源税从价计征。

应税煤炭销售额依照《中华人民共和国资源税暂行条例实施细则》第五条和本通知的有关规定确定。所适用税率根据《河南省财政厅、河南省地方税务局关于印发河南省煤炭资源税从价计征改革实施办法的通知》（豫财税政[2014]68 号），确定为 2%。

目前公司无税收优惠，其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

（三）其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和被评估单位以外，本评估报告的其他使用者为：

- 1、中国平煤神马能源化工集团有限责任公司。
- 2、国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除上述报告使用者外，本评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

（四）委托方与被评估单位关系

被评估单位平顶山天安煤业七矿有限责任公司是委托方平顶山天安煤业股份有限公司的全资子公司。

二、评估目的

根据中国平煤神马集团 2016 年第十三次董事长办公会议纪要（中平董办纪【2016】13 号）精神，平煤股份拟向中国平煤神马能源化工集团有限责任公司转让所持有七矿公司的全部股权，为此需确定该经济行为所涉及的七矿公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日的市场价值。

本次资产评估的目的：确定七矿公司申报的不包含采矿权的资产及负债价值，为平煤股份拟实施的股权转让行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

七礦公司申報的部分資產及負債。

（二）評估範圍

評估範圍為七礦公司申報的經審計後資產負債表所列示的不包含採礦權的資產及負債，具體包括：流動資產、固定資產、流動負債、非流動負債等。詳見下表：

金額單位：人民幣萬元

會計科目	金額	會計科目	金額
貨幣資金	612.83	應付賬款	2,837.19
應收票據		預收賬款	6.63
應收賬款	0.04	應付職工薪酬	2,604.39
預付賬款	28.21	應交稅費	992.10
其他應收款	543.01	應付股利	
存貨	237.88	其他應付款	65,121.09
其他流動資產	1,461.55	其他非流動負債	0.92
流動資產合計	2,883.51	流動負債合計	71,562.32
長期股權投資	153.00	非流動負債合計	32.12
固定資產	26,071.35	負債合計	71,594.44
非流動資產合計	26,225.40		
資產總計	29,108.91	淨資產合計	-42,485.53

納入評估範圍的資產及負債已經亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合夥）審計，並出具了標準無保留意見的審計報告（亞會 B 審字（2016）1542 號）。

本次經濟行為對應的評估範圍為亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合夥）審計後的資產及負債，其中，採礦權（賬面值 2,341.50 萬元）已委託中聯資產評估集團有限公司進行評估。委託方及被評估單位承諾，除採礦權不納入評估範圍外，其他評估範圍與本次經濟行為對應的評估對象和評估範圍一致。（具體以七礦公司申報的評估明細表為準）

（三）委估主要資產情況

1、存貨

申報的存貨主要為原材料和產成品，其中原材料主要是外購的配件、儀表及燈具等，產成品為原煤。原材料存放於公司倉庫內，原煤在煤場堆放。

2、房屋建（構）築物

申報房產建築面積共 7,790.29 平方米，主要包括主扇風機房、機修車間、庫房、澡堂、食堂、變電站及安全調度中心等。房產結構包括排架、框架和磚混結構。所有房屋均未辦理房產證，被評估單位承諾該部分房屋產權歸其所有，不存在任何產權糾紛。房屋建築物建於 2007 年以後，截至評估基準日，均能正常使用。

申報構築物共 25 項，主要包括道路、圍牆、708 調車作業線、儲裝運系統、沉淀池、

风轩系统、煤场抑尘网、安全调度中心附属工程等。构筑物建于 2007 年以后，截至评估基准日，均能正常使用。

申报房产所占用土地已取得编号为平国用（2011）第 SX011 号的土地使用权，证载权利人为平顶山天安煤业股份有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，终止日期至 2060 年 10 月 12 日，土地面积为 16,180.40 平方米。

3、井巷工程

申报井巷工程 17 项，建设于 2007 年以后，主要包括己四采区、己二采区、庚二采区的巷道，巷道总长 13,448 米，主要采用锚喷、U 型钢两种支护形式。2016 年 5 月井筒已经封闭。

4、设备及车辆

申报的设备主要包括机器设备、电子设备和车辆。

申报机器设备共 2611 项，主要设备包括掘进机、采煤机、液压支架、绞车、刮板运输机、皮带输送机、水泵、变压器、防爆开关、高低压馈电装置等。购置于 2007 年以后，除部分开关、水泵、输送机、电动机、高压开关柜等报废以外，其他均可正常使用。

申报电子设备共 507 台，主要包括电脑、空调、复印机、传感器、配电箱、开关柜等。购置于 2007 年以后，目前均可正常使用。

申报车辆共 22 辆，主要包括扬州亚星客车、长安之星面包车、五十铃货车、别克轿车、荣威轿车等，车辆有专人管理、维修保养及时，目前均可正常使用，车辆行驶证等产权资料齐全。

5、固定资产清理

申报固定清理共计 16 项，为转清理后尚未处置的 16 台设备，该部分设备现均已报废。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

七矿公司账簿登记土地共一宗，账面原值 638.97 万元，账面净值 574.01 万元，土地已取得编号为平国用（2011）第 SX011 号的土地使用权，证载权利人为平顶山天安煤业股份有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，终止日期至 2060 年 10 月 12 日，土地面积为 16,180.40 平方米。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告已对土地使用权进行了剥离，不纳入本次评估范围。

企業入賬核算的採礦權經審計後賬面價值為 2,341.50 萬元，委託方另行委託中聯資產評估集團有限公司對其進行評估，不納入本次評估範圍。

（五）被評估單位申報的表外資產的類型、數量

無。

（六）引用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額（或者評估值）

無。

四、價值類型及其定義

根據本次評估目的，結合評估對象的特點，確定本次評估的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的价值估計數額。

採用市場價值類型的理由是市場價值類型與其他價值類型相比，更能反映交易雙方的公平性和合理性，使評估結果能滿足本次評估目的之需要。

五、評估基準日

本項目評估基準日為 2015 年 12 月 31 日。

此評估基準日由委託方和被評估單位遵循尽可能接近評估目的實現日、與會計報表日保持一致等原則共同協商確定，並且與《資產評估業務約定書》中約定的評估基準日和審計基準日一致。

本次評估所有資產均為評估基準日實際存在的資產，資產狀況均為評估基準日實際存在的狀況，取價標準均為評估基準日有效的價格標準。

六、評估依據

評估機構及評估人員在評估過程中主要遵守以下依據（包括但不限於）：

（一）經濟行為依據

1、中國平煤神馬集團 2016 年第十三次董事長辦公會議紀要（中平董辦紀【2016】13 號）。

2、資產評估業務委託書。

（二）法律、法規依據

1、《中華人民共和國公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議通過修訂）；

- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 3、国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 4、国务院国资委令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 5、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- 6、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 7、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号), 中华人民共和国财政部令(第14号)《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- 8、《中华人民共和国证券法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订, 自2006年1月1日起施行);
- 9、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号);
- 10、关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知(财税[2008]170号);
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令第538号;
- 12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会12号令);
- 14、《河南省国有资产评估管理条例》(豫人常【2012】13号);
- 15、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》(豫国资文【2004】40号);
- 16、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(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[2011]230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—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 6、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248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、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 14、《企业会计准则》。

（四）权属依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、采矿权证；
- 3、设备购置合同及发票。

（五）取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 2、《河南省市政工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 3、《河南省安装工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 4、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008）；
- 5、《关于发布<煤炭建设工程费用定额>和<煤炭建设其他费用规定>（修订）的通知》（中煤建协字[2011]72号）；
- 6、《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2007基价）；
- 7、《煤炭建设井巷工程概算定额》（2007基价）；
- 8、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2007基价）；
- 9、《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》（2007基价）；
- 10、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》（2007基价）；
- 11、《煤炭建设工程施工机械台班费用定额》（2007基价）；
- 12、煤炭工业郑州设计研究院股份有限公司 2013 年 6 月出具的《平顶山天安煤业七矿有限责任公司矿产资源开发利用方案说明书》；
- 13、矿山企业动用矿产资源储量备案表（2015 年）；
- 14、河南省国土资源厅关于《河南省平顶山天安煤业七矿有限责任公司煤炭资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明（豫国土资储备字（2013）27 号）；

- 15、《平顶山工程造价信息》(2015 年第 6 期);
- 16、被评估单位提供的有关工程图纸、合同、协议、预决算书等资料;
- 17、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 18、《机电产品报价手册》(2015 年)机械工业出版社出版;
- 19、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 20、评估基准日贷款利率;
- 21、市场询价资料;
- 22、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

(六) 其他参考依据

- 1、相关当事方提供的有关经营、管理资料;
- 2、七矿公司提供的井巷工程采掘平面图;
- 3、中联评估集团有限公司出具的中联评矿报字[2016]第 1238 号矿权评估报告;
- 4、七矿公司提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料;
- 5、七矿公司出具的有关声明、承诺等;
- 4、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会 B 审字(2016)第 1542 号审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定,评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 本次采用的评估方法

1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到与被评估单位绝对相同或类似的参考企业以及交易案例，在资本市场上难以收集并获取参考企业或交易案例的市场信息、财务信息以及其他相关资料，且实际评估对象和评估范围缺少采矿权及审计剥离资产，并非完整的企业价值，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十二条规定“资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。根据准则规定，我们对收益法的适用性分析如下：

被评估单位近三年均严重亏损，且煤炭行业属于产能过剩行业，在未来年度盈利预测的估计和判断方面客观上存在很大的不确定性，无法准确的获得被评估单位预期的未来情况，公司未来收益难以合理预测；且本次评估范围及对象仅为部分资产及负债(不包含采矿权)，评估对象不是一个完整的收益主体；故本次评估不适用收益法评估。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

被评估单位成立时间较长，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的重置价格可从其设备生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取，房屋建筑构筑物及井巷工程也能根据原决算报告、工程图纸、评估基准日人材机信息价等进行重置。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1、 流动资产的评估

(1) 貨幣類資產

對銀行存款主要通過核對銀行對賬單、餘額調節、抽查記賬憑證等程序進行清查核實，對賬戶餘額與賬面值一致的賬戶，以賬面值認為評估值，不一致的賬戶以銀行餘額調節表調節後的金額為評估值。

(2) 應收債權類資產

對應收賬款、其他應收款的評估，評估人員在對應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，採用個別認定和賬齡分析的方法估計評估風險損失，對有充分理由相信全部能收回的，評估風險損失為 0；對有確鑿證據表明款項不能收回的，評估風險損失為 100%；對很可能收不回部分款項的，且難以確定收不回賬款數額的，參考企業會計計算壞賬準備的方法，根據賬齡分析估計出評估風險損失。

按以上標準，確定評估風險損失，以應收類賬款合計減去評估風險損失後的金額確定評估值。壞賬準備按評估有關規定評估為零。

(3) 預付賬款

對預付賬款的評估，評估人員在對預付款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現在調查了解的情況，具體分析數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，未发现對方單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物等情況，以核實後賬面值作為評估值。對勞務或貨物已經提供但未取得入賬發票形成的費用掛賬，以及按會計準則規定應計入当期費用的款項，未來該類款項不會引起經濟利益流入企業，故評估為零。

(4) 存貨類資產

主要包括原材料和產成品，對原材料採用成本法評估，即以評估基準日各種材料的市場價格為基礎加計運費及其他合理費用確定評估值，由於材料周轉較快，購進時間與評估基準日較接近，賬面價值與市場價格變化不大，故以經核實的賬面值確定評估值；對產成品以市價法為基礎進行評估，即以評估基準日各該庫存商品的市場價格為基礎，扣除有關的銷售費用、銷售稅金及附加、應負擔的所得稅等稅費，同時根據各該庫存商品的市場銷售情況扣除適當數額的淨利潤，據以確定評估值。

(5) 其他流動資產

主要為待抵扣的進項稅、所得稅和土地使用稅，評估人員通過查閱賬簿及記賬憑證對其他流動資產進行清查核實，根據各該資產在評估基準日所能收回資產或取得權利的

价值确定评估值。

2、房屋建筑物的评估

评估人员根据企业提供的各类房屋建筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，同时查阅主要建筑物的相关图纸资料，通过查阅记账凭证和有关房屋建筑物的决算资料对其账面价值进行核实。

根据本次被评估房产使用性质，结合评估资料的收集情况，充分考虑房产市场成熟度，对房产采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

(1) 建安工程造价的确定

① 房屋建筑物建安工程造价的确定：

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”和“类比法”确定。

预决算调整法：对于工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的重大工程项目，采用“预决算调整法”确定其建安造价。评估人员通过查阅工程图纸、预决算资料等途径核实决算工程量，并按此工程量重新套用《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008 年版）计算其工程造价，按照《平顶山市建设工程造价信息》（平顶山市定额站 2015 年第 6 期）上发布的平顶山市 2015 年 12 月份建筑安装工程材料价格指导价格表进行材差调整，据此计算评估基准日委估房产的土建造价。最后按土建工程的一定比例加计安装工程造价后确定委估资产的工程造价。

重编预算法：对于无工程资料的简单工程项目，采用“重编预算法”确定其工程造价，即评估人员根据现场勘察并参考类似工程测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，计算土建造价，并按土建工程的一定比例加计安装工程造价后确定委估资产的工程造价。

类比法：对于无法提供工程预决算资料的房产项目，采用“类比法”确定其工程造价，即以类似结构的房屋建筑物项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等，评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准，并结合被评估单

位固定资产规模测算出合理的费用率，详见下表：

前期费用及其他费用费率表如下：

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建(2002)394号
2	工程监理费	综合造价×费率	1.76%	豫建监协(2015)19号
3	勘察设计费	综合造价×费率	2.60%	计价格(2002)10号
4	环境影响评价费	综合造价×费率	0.05%	计价格[2002]125号
5	安全生产评价费	综合造价×费率	0.10%	豫安监管(2012)7号
6	联合试运转费	综合造价×费率	0.20%	中煤建协(2011)72号
7	可行性研究费	综合造价×费率	0.20%	计投资(1999)1283号
8	水土保持评价费	综合造价×费率	0.21%	中煤建协(2011)72号
9	招投标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改办价格[2003]857号
10	工程标底编制费	综合造价×费率	0.50%	中煤建协(2011)72号
	合计		6.47%	

③ 资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的与合理工期相应的同期银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设期} \times (\text{贷款利率} \times 1/2)$$

房屋建筑类合理工期按2年考虑，贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定为4.75%。

(2) 成新率的确定

① 对于与煤炭采掘生产直接相关或者当井下资源开采完毕后不可转作他用的房屋建筑物，首先采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定与储量不相关的成新率，其次采用以矿井剩余服务年限为基础确定储量成新率，最后遵循低原则确定综合成新率。基本公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{与储量不相关的成新率}, \text{储量成新率})$$

与储量不相关的成新率的基本公式如下：

$$\text{与储量不相关的成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

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

评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = (结构部分分值 × G + 装修部分分值 × S + 设备部分分值 × B) × 100%

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

储量成新率的基本公式如下

储量成新率 = 尚可服务年限 ÷ (已服务年限 + 尚可服务年限) × 100%

尚可服务年限 = 剩余可采储量 / (核定生产能力 × 储量备用系数)

说明：已服务年限是指房屋已使用年限，尚可服务年限是指矿井还能从事煤炭生产时间。

② 对于与煤炭采掘生产不直接相关或者当井下资源开采完毕后可转作他用的重点房屋建筑物，评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = (结构部分分值 × G + 装修部分分值 × S + 设备部分分值 × B) × 100%

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

3、井巷资产的评估

根据固定资产—井巷工程清查评估明细表，评估人员和专业技术人员调查情况如下：根据七矿公司提供的固定资产—井巷工程清查评估明细表，核对资产名称；评估人员根据采掘工程平面图核对技术特征、规格型号、工程量等，并对图表不符的要求进行解释，做到图表相符，经核对申报井巷与采掘工程平面图一致。由于盘点日井筒已暂时性封闭，评估人员无法履行现场勘查程序，评估时以理论成新率确定综合成新率。据此采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 井巷工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

(1) 井巷工程造价的确定

井巷工程造价主要采用“重编概算法”确定。

即根据井巷工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。基本公式为：

井巷工程造价 = 直接工程费 + 辅助费 + 综合取费 + 地区价差 + 规费 + 税金

其中：

直接工程费——根据施工方法，岩石硬度、掘进断面、支护方式、支护材料、支护厚度等不同内容分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007年基价)选取定额，并按有关规定做相应的调整；

辅助费——根据开拓方式，结合井筒数量、井巷布置、瓦斯含量、巷道岩性、矿井涌水量、井筒深度、掘进断面、支护方式等分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007年基价)选取定额，并按有关规定做相应的调整；

综合取费——中煤建协字[2011]72号文《关于发布〈煤炭建设工程费用定额〉和〈煤炭建设其他费用规定〉（修订）的通知》的标准，结合矿井建设施工情况计取。

地区价差——《平顶山市建设工程造价信息》（平顶山市定额站2015年第6期）和平煤股份最新制订的工程造价管理指导办法综合分析计算。

规费——中煤建协字[2011]72号文有关规定按计取9%费率计取。

税金——根据中煤建协字[2011]72号，参照现行税法规定，按3.477%费率计取。

(2) 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等，评估过程中按照国家 and 地方现行有关政策规定的计费标准，并结合被评估单位固定资产规模测算出合理的费用率，详见下表：

前期费用及其他费用费率表如下：

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价 × 费率	0.80%	财建(2002)394号
2	工程监理费	综合造价 × 费率	1.76%	豫建监协(2015)19号
3	勘察设计的	综合造价 × 费率	2.60%	计价格(2002)10号
4	环境影响评价费	综合造价 × 费率	0.05%	计价格[2002]125号
5	安全生产评价费	综合造价 × 费率	0.10%	豫安监管(2012)7号
6	联合试运转费	综合造价 × 费率	0.20%	中煤建协(2011)72号
7	可行性研究费	综合造价 × 费率	0.20%	计投资(1999)1283号
8	水土保持评价费	综合造价 × 费率	0.21%	中煤建协(2011)72号
9	招投标代理费	综合造价 × 费率	0.05%	发改办价格[2003]857号

前期费用及其他费用费率表如下:

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
10	工程标底编制费	综合造价×费率	0.50%	中煤建协(2011)72号
	合计		6.47%	

(3) 资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中,按照中国人民银行发布的与合理工期相应的同期银行贷款利率,假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为:

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设期} \times (\text{贷款利率} \times 1/2)$$

井巷工程的合理工期按2年考虑,贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定为4.75%。

(4) 综合成新率的确定

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,依附于煤炭资源,与矿井所能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、岩层性质和开采方法密切相关。按矿井巷道性质和作用不同,井巷可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道,各类巷道的服务年限由其服务范围的煤炭储量决定。

在盘点日,七矿公司的巷道已暂时性封闭,故综合成新率采用理论成新率确定。

理论成新率计算公式如下:

$$\text{理论成新率} = \text{剩余服务年限} / (\text{已服务年限} + \text{剩余服务年限}) \times 100\%$$

其中,已服务年限根据已开采量、开采规模和备用系数确定,剩余服务年限根据剩余可采储量、开采规模和备用系数确定。

4、设备类资产的评估

根据本次资产评估目的,结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型,对设备类固定资产采用成本法进行评估,成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

基本公式为:

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

① 重置全价的确定

A. 设备重置全价的确定

機器設備重置全價由設備購置費、運輸費、安裝調試費、基礎費、其他費用和資金成本等部分組成。依據財政部、國家稅務總局(財稅[2008]170號)《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》，自2009年1月1日起，購進或者自制（包括改擴建、安裝）固定資產發生的進項稅額，可根據《中華人民共和國增值稅暫行條例》（國務院令538號）和《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部、國家稅務總局令50號）的有關規定，從銷項稅額中抵扣。因此，對於生產性機器設備在計算其重置全價時應扣減設備購置所發生的增值稅進項稅額。基本公式為：

重置全價=購置價+運費+安裝調試費+基礎費+前期及其他費用+資金成本-設備增值稅-運費增值稅

設備購置價主要通過市場詢價、查閱有關設備報價資料，以及評估人員根據收集的相关價格資料確定；對於部分新近購進的設備，在核實其有關會計憑證的基礎上，按照企業的購買價確定其購置價；對於部分無市場價格的設備，按照替代原則參考同類設備的購置價，技術進步程度較小的，以物價指數法來確定重置價；非標設備以重置核算法確定其購置價。

運費是根據各設備的具體情況，區分設備購置地點和運輸的難易程度，參照有關設備的行業標準並結合相關的市場慣例，按設備購置價的合理百分比計算確定。

安裝調試費、基礎費是根據設備的特點、重量、安裝難易程度等技術指標，按設備購置價的一定比率計算確定。

工程建設其他相關費用包括建設單位管理費、勘察設計費、工程監理費等，評估過程中按照國家和地方現行有關政策規定的計費標準，並結合被評估單位固定資產規模測算出合理的費用率。根據企業固定資產投資規模，依據相關計費文件，測算為6.47%。詳見下表：

序號	項目名稱	計算公式	費率	取費依據
1	建設單位管理費	綜合造價×費率	0.80%	財建(2002)394 號
2	工程監理費	綜合造價×費率	1.76%	豫建監協（2015）19 號
3	勘察設計費	綜合造價×費率	2.60%	計價格(2002)10 號
4	環境影響評價費	綜合造價×費率	0.05%	計價格[2002]125 號
5	安全生產評價費	綜合造價×費率	0.10%	豫安監管（2012）7 號
6	聯合試運轉費	綜合造價×費率	0.20%	中煤建協字（2011）72 號
7	可行性研究費	綜合造價×費率	0.20%	計投資（1999）1283 號
8	水土保持評價費	綜合造價×費率	0.21%	中煤建協字（2011）72 號
9	招投標代理費	綜合造價×費率	0.05%	發改辦價格[2003]857 號
10	工程標底編制費	綜合造價×費率	0.50%	中煤建協字（2011）72 號
	合計		6.47%	

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照评估基准日中国人民银行发布的同期银行贷款利率，按合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

设备类合理工期按1年考虑，贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定为4.35%。

设备增值税扣除率为17%，运输费扣除率为11%。扣除增值税计算公式为：

$$\text{设备增值税} = \text{购置价} / 1.17 \times 17\%$$

$$\text{运输费增值税} = \text{运费} \times 11\%$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运费较低的一般设备和电子设备，参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

B. 车辆重置全价的确定

车辆的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置全价。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{汽车购置价（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{验车及牌照等费用}$$

② 成新率的确定

A. 设备成新率的确定

a、对于与煤炭采掘生产不直接相关或者当井下资源开采完毕后可转作他用的重点设备类资产，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均原则确定综合成新率。评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

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

b、对于与煤炭采掘生产直接相关或者当井下资源开采完毕后不可转作他用的重点设备类资产，采用年限成新率与勘查成新率加权平均原则确定综合成新率。

1) 年限成新率的确定

以矿井剩余服务年限与经济寿命剩余年限孰低确定为剩余可使用年限，以剩余可使用年限加上已使用年限确定总的寿命年限，据此确定年限成新率。

基本公式为：

年限成新率=剩余可使用年限/（剩余可使用年限+已使用年限）

剩余可使用年限=MIN(矿井剩余服务年限，经济寿命剩余年限)

经济寿命剩余年限=经济寿命年限-已使用年限

2) 现场勘查成新率的确定

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率=Σ单项分数

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

B. 车辆成新率的确定

a、对于申报的属于非营运的小、微型客车、大型轿车的车辆，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

综合成新率=行驶里程成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

行驶里程成新率=（强制报废总行驶里程-已行驶里程）/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = Σ 单项分数

b、除非营运的小、微型客车、大型轿车外申报的其他类型车辆，根据年限成新率和里程成新率孰低确定理论成新率，然后采用理论成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定综合成新率。

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

行驶里程成新率 = $(\text{强制报废总行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况 and 状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 = Σ 单项分数

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

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

5、固定资产清理的评估

企业申报的固定资产清理为已报废的设备。在核实业务内容、原始账面价值等基础上，按可变现价值确认评估值。

6、长期股权投资的评估

长期股权投资为对小煤矿平顶山市平能煤业有限公司的控股投资，控股比例为51%。平能公司成立后即被划为劝退关闭矿井，故一直未办理税务登记证、安全生产许可证、采矿权证等证照，亦无法办理银行基本账户。平能公司的验资户于两年存续期满之日即2012年8月被工商银行转入“久悬户”，并不再计算利息收入。截止评估基准日，平能公司未退出关闭，考虑该出资在平能公司以货币资金存在，我们认为七矿公司未来能够收回投资款，长期股权投资按在公司注销后可转回的投资本金金额确定。

7、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托方签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；
- 2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；
- 3、向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假设企业在矿产资源储量开采完毕前能持续经营，资产在原地继续按原用途继续使用。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

4、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境等无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、假设七矿公司煤炭生产许可证、矿长资格证、矿长安全资格证、全生产许可证等到期后可延续。

7、假设七矿公司能按采矿权证登记生产能力进行煤炭开采。

十、评估结论

评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对七矿公司申报的经审计后的不包含采矿权的资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结论

在评估基准日2015年12月31日，平顶山天安煤业七矿有限责任公司申报评估的经审计后的资产总额为29,108.91万元，负债71,594.44万元，净资产-42,485.53万元；评估值总资产为30,262.26万元，负债71,554.78万元，净资产-41,292.52万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值1,153.35万元，增值率为3.96%，负债评估减值39.66万元，减值率0.06%，净资产评估增值1,193.01万元，增值率为2.81%。评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面值	评估价值	增减值	增值率
		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	2,883.51	3,018.79	135.28	4.69%
非流动资产	2	26,225.40	27,243.47	1,018.07	3.88%
长期股权投资	3	153.00	153.00		
固定资产	4	26,071.35	27,090.09	1,018.74	3.91%
其他非流动资产	5	1.05	0.38	-0.67	-63.81%
资产总计	6	29,108.91	30,262.26	1,153.35	3.96%
流动负债	7	71,562.32	71,554.78	-7.54	-0.01%
非流动负债	8	32.12		-32.12	-100.00%
负债总计	9	71,594.44	71,554.78	-39.66	-0.06%
净资产	10	-42,485.53	-41,292.52	1,193.01	2.81%

依据双方签订的业务约定书，本次评估范围不包含采矿权（账面价值2,341.50万元），该采矿权价款委托方另行委托中联资产评估集团有限公司进行评估，中联评估集团有限公司出具的中联评矿报字[2016]第1238号矿权评估报告确定七矿公司矿权评估结果为2,883.47万元，评估报告使用人应结合矿权评估报告实施股权转让事宜，若加计矿权评估结果后的净资产评估值为-38,409.05万元。

对评估结论的说明：

1、受经济增速放缓、能源结构调整等因素影响，煤炭行业产能过剩，煤炭价格持续下滑，为扭亏脱困，七矿公司实施“停产保矿”措施，目前七矿公司暂时性停产，为

保证安全井筒也已暂时封闭。截至评估盘点日，井巷已暂时性封闭，本次评估无法对申报井巷工程进行实地勘察盘点，评估人员查看了采掘工程平面图、原始入账依据、合同、发票等原始资料，并与开拓科、地测科、财务科等部门管理人员进行了座谈，据此查验井巷申报的合理性。因井巷封闭无法实地勘察，故本次评估仅以理论成新率确定井巷工程的综合成新率。

2、七矿公司申报评估房屋建筑物7,790.29平方米，尚未办理房产证，七矿公司承诺，本次申报评估的房屋建筑物产权归其所有，不存在产权纠纷。评估过程中评估人员暂以七矿公司申报的面积为基础进行清查、评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异，并可能对评估结果产生影响，所涉及的未来办证费用评估未予考虑，评估是在上述资产为企业拥有完整产权的前提下而进行的。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

与经审计后的账面价值比较，申报评估的净资产价值评估增值 1,193.01 万元，增值率为 2.81%。经分析，评估增值的主要原因有：

1、货币资金评估增值 18.26 万元，增值率 2.98%，系银行存款存在未达账项调节所致。

2、其他应收款评估增值 35.30 万元，增值率 6.5%，系因为评估确定的风险损失较企业计提的坏账准备少造成的。

3、存货增值 84.97 万元，增值率 35.72%。增值原因主要为产成品采用市价法进行评估，评估值包含合理的利润所致。

4、固定资产评估增值 1,018.74 万元，增值率 3.91%。增值主要原因为企业部分固定资产使用维简费购置，而评估时则采用考虑综合成新率后的净值作为评估值。

5、负债类评估减值 39.66 万元，减值率 0.06%。减值主要原因有：

（1）预收账款减值 6.63 万元，根据与平顶山市陆顺商贸有限公司签订的协议，此项预收账款为矸石清运费，不用返还，合同到期确认营业外收入，评估为零所致。

（2）其他流动资产和其他非流动资产减值 33.04 万元，为废水治理工程政府补助

款，不用返還，分期確認營業外收入，評估為零所致。

十一、特別事項說明

以下為在已確定評估結論的前提下，評估人員在評估過程中發現的可能影響評估結論，但非評估人員執業水平和能力所能評定估算的有關事項（包括但不限於）：

1、本評估結論沒有考慮評估對象及其所涉及資產可能承擔的抵押或如果出售所應承擔的稅費等事項，以及特殊的交易方可能追加（或減少）付出的價格等對評估結論的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估結論的影響。當前述條件及評估中遵循的評估假設和評估原則等發生變化時，評估結果將會失效。

2、被評估單位及相关當事方管理層和其他相關人員提供的與本次評估有關的所有資料，是編制本報告的基礎，應對其提供資料的真實性、合法性和有效性負責，如資料與事實不符，將可能造成評估結果失實。

3、我們執行本次資產評估業務的目的是對被評估資產進行評估並發表專業意見，對被評估資產的法律權屬確認或發表意見不在我們的執業範圍之內；提供被評估資產法律權屬證明資料並保證其真實性、合法性、完整性是被評估單位及相关當事方的責任，我們的責任僅限於對被評估資產的法律權屬予以必要的查驗；本評估報告不具有對被評估資產法律權屬確認、發表意見或提供保證的能力。

4、評估基準日后至評估報告有效期內，若被評估資產數量及作價標準發生重大變化，並對評估結論產生影響時，不能直接使用本評估結論，須對評估結論進行調整或重新評估。我們不對評估基準日以後被評估資產價值發生的重大變化承擔責任。

5、評估師未對各種建、構築物的隱蔽工程及內部結構（非肉眼所能觀察的部分）做技術檢測，評估師在假定產權持有單位提供的有關工程資料是真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察作出的判斷。

6、截止評估基準日2015年12月31日，除上述事項外七礦公司承諾不存在重大未決訴訟、未決索賠、稅務糾紛、商業匯票貼現等或有事項，也不存在應予披露而未披露的重大財務承諾事項。

7、2016年3月23日，財政部、國家稅務總局發布《關於全面推開營業稅改征增值稅試點的通知》（財稅[2016]36號），自2016年5月1日起，在全國範圍內推行營業稅改征增值稅試點，建築業、房地產業納入試點範圍。截至評估基準日，該文件尚未生效，故本

次对房屋建（构）筑物类资产、井巷类资产评估未考虑该税收政策对评估结论的影响。截至报告出具日，该文件已生效，提请报告使用者注意该税收政策变化对评估结论的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- （二）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。
- （三）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。
- （四）本评估项目若涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。
- （五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。
- （六）评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。
- （七）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2016年6月30日。

(此页为签字盖章页，无正文)

注册资产评估师：



注册资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：



二〇一六年六月三十日