

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权转让项目
铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 486 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年九月十五日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	9
一、法律法规依据	9
二、评估准则依据	10
三、资产权属依据	10
四、取价依据	11
五、其他依据及参考资料	11
第三章 评估方法	11
一、流动资产	12
二、房屋建筑物	13
三、设备	14
四、在建工程	17
五、无形资产	17
六、其他非流动资产	18
七、负债	18
第四章 评估程序及实施过程	18
一、进行前期调查	18
二、编制评估计划	18
三、开展现场工作	19
四、整理评估资料	19
五、展开评定估算	19
六、进行汇总分析	20
七、提交评估报告	20
第五章 评估假设	20
一、本次评估采用的假设	20
二、评估假设对评估结论的影响	20
第六章 评估结论	21
一、评估结论	21
二、关于部分股权的价值	21
第七章 特别事项说明	21
第八章 评估报告的使用限制说明	22
第九章 评估报告日及其他	23
资产评估报告附件:	25

第二册 资产评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，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责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方、被评估单位完善产权以满足评估报告的要求。

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

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权转让项目

铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2016）第 486 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权转让事宜，而对所涉及的铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

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

在评估中，我们对铜川市鸿润丰煤业有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 6,472.83 万元，评估值比账面净资产增值 6,265.78 万元，增值率 3,026.22%。

评估结果分类汇总表如下（计量单位：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%
1 流动资产	523.39	523.39	-	-
2 非流动资产	6,316.51	12,582.29	6,265.78	99.20
8 固定资产	289.35	334.55	45.20	15.62
9 在建工程	4,640.64	4,606.06	-34.58	-0.75
14 无形资产	786.52	7,041.68	6,255.16	795.30
19 其他非流动资产	600.00	600.00	-	-
20 资产总计	6,839.90	13,105.68	6,265.78	91.61

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%
21 流动负债	6,632.85	6,632.85	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	6,632.85	6,632.85	-	-
24 净资产（所有者权益）	207.05	6,472.83	6,265.78	3,026.22

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权转让项目

铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2016）第 486 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权转让事宜，而对所涉及的铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司

经营场所：珠海市横琴新区横琴镇红旗村宝兴路 119 号 103 室

法定代表人：杨京生

注册资本：10000 万人民币元

企业性质：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：91440400592130203R

经营范围：医学、医疗及相关高科技投资；医院管理；医疗设备及器械研发，一、二、三级医疗器械销售；医药研发中心；中医药、养生保健产品及技术的研发，中成药研发；技术推广服务、科技中介服务；健康管理咨询；自由设备租赁；融资租赁。（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）被评估单位概况

名称：铜川市鸿润丰煤业有限公司

法定住所及经营场所：铜川市铜川印台区陈炉镇新兴村

法定代表人：杜安平

注册资本：人民币伍佰万元整

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：煤矿的技术改造（属资源整合煤矿，技改期间不得生产、经营，采矿许可证有效期至 2016 年 11 月 28 日）。（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）

1、股权结构

截止评估基准日，铜川市鸿润丰煤业有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额	出资比例
珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	3,500,000.00	70.00%
杜安平	1,250,000.00	25.00%
赵小军	250,000.00	5.00%

2、历史沿革

铜川市鸿润丰煤业有限公司系由自然人杜永红和张拥军于 2008 年 9 月 9 日设立的有限责任公司，注册资本为 500 万元，上述出资业经铜川宇宏有限责任会计师事务所出具铜字验字【2008】096 号验资报告审验，公司于 2008 年 9 月 9 日取得陕西省工商行政管理局核发的工商营业执照，验资后股东持股情况：杜永红出资额 4,500,000.00 元，持股比例 90%，张拥军出资额 500,000.00 元，持股比例 10%。股权结构比例如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
杜永红	4,500,000.00	90.00%
张拥军	500,000.00	10.00%

2009 年 7 月 18 日，杜安平协议受让杜永红持有的公司 90% 股权，赵小军协议受让张拥军持有的公司 10% 股权，变更后股东持股情况：杜安平出资额 4,500,000.00 元，持股比例 90%，赵小军出资额 500,000.00 元，持股比例 10%。变更后股权结构比例如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
杜安平	4,500,000.00	90.00%
赵小军	500,000.00	10.00%

2012 年 12 月珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司协议受让杜安平持有的公司 65% 股权、赵小军持有的公司 5% 股权，变更后股东持股情况：珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司出资额 3,500,000.00 元，持股比例 70%，杜安平出资额 1,250,000.00 元，持股比例 25%，赵小军出资额 250,000.00 元，持股比例 5%。变更后股权结构比例如下：

股东名称	出资金额	持股比例
珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司	3,500,000.00	70.00%
杜安平	1,250,000.00	25.00%

赵小军	250,000.00	5.00%
-----	------------	-------

3、主要资产状况

铜川市鸿润丰煤业有限公司主要资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、其他流动资产和固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产。实物资产占总资产比例为 72.08%。固定资产-房屋建筑物共 4 项,为配电房,配电房保温墙,炸药库库房,绞车房,砖混及砖瓦结构,2013 年建成,作为矿山井巷工程的辅助用房,均未办理房屋所有权证。设备类包括煤炭开采生产用的各类皮带运输机、矿车、防爆绞车、矿用隔爆型干式变压器、井下用高、低压电柜、振动筛设备、螺杆空压机、钻探设备、炸药手持控制机设备及办公经营所需电子设备及车辆。在建工程包括矿建工程和设备安装工程:矿建工程为在建的矿下井巷工程项目;设备安装工程为煤业开采生产线设备部分井下供电设施及相关设备及配件工程设备。无形资产为采矿许可证编号 C6100002009101120039479 的采矿权。非流动资产为煤炭资源扩大区竞买保证金。

4、近年的资产、负债及经营状况

资产负债表

单位:元

项目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,233,874.12	5,745,603.79
非流动资产合计	63,165,082.53	62,000,708.28
资产总计	68,398,956.65	67,746,312.07
流动负债合计	66,328,459.00	65,343,939.00
非流动负债合计		
负债合计	66,328,459.00	65,343,939.00
所有者权益合计	2,070,497.65	2,402,373.07
负债和所有者权益总计	68,398,956.65	67,746,312.07

利润表

单位:元

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
一、营业收入		
二、营业利润(亏损以“-”填列)	-331,875.42	-424,391.06
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-331,875.42	-424,391.06
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-331,875.42	-424,391.06

5、委托方与被评估单位之间的关系

委托方珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司为被评估单位铜川市鸿润丰煤业有限公司控股股东。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书约定未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司拟转让所持有的铜川市鸿润丰煤业有限公司股权。为此，珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值进行评估，为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

(三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为铜川市鸿润丰煤业有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 6,839.90 万元，负债总额为 6,632.85 万元，净资产为 207.05 万元。

单位：万元

项 目	账面价值	
	A	
1 流动资产		523.39
2 非流动资产		6,316.51
8 固定资产		289.35
9 在建工程		4,640.64
14 无形资产		786.52
19 其他非流动资产		600.00

项 目	账面价值	
	A	
20	资产总计	6,839.90
21	流动负债	6,632.85
22	非流动负债	-
23	负债合计	6,632.85
24	净资产（所有者权益）	207.05

纳入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字〔2016〕第 711992 号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为房屋建（构）筑物、在建工程、机器设备、电子设备和车辆。固定资产-房屋建筑物共计 4 项，账面原值共计 561,262.21 元，账面净值共计 482,253.64 元，为配电房，配电房保温墙，炸药库库房，绞车房，砖混及砖瓦结构，2013 年建成，作为矿山井巷工程的辅助用房，均未办理房屋所有权证；固定资产-设备类账面原值共计 4,278,300.51 元，账面净值共计 2,411,200.70 元，包括煤炭开采生产用的各类皮带运输机、矿车、防爆绞车、矿用隔爆型干式变压器、井下用高、低压电柜、振动筛设备、螺杆空压机、钻探设备、炸药手持控制机设备及办公经营所需电子设备、车辆；在建工程为井巷工程相关的土建及设备安装工程，账面价值共计 46,406,428.19 元，包括矿建工程和设备安装工程：矿建工程为在建的矿下井巷工程项目；设备安装工程为煤业开采生产线设备部分井下供电设施及相关设备及配件工程设备。

上述实物资产主要位于陕西省铜川市印台区陈炉镇新兴村。

截止评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备均可正常使用。

（五）无形资产状况

无形资产采矿许可权为采矿许可证编号 C6100002009101120039479 的矿业权。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和

要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

第二章 评估依据

一、法律法规依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

（二）《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）；

（三）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（四）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

（五）《中华人民共和国公司登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 156 号）；

（六）《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正颁布）；

（七）《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号令）；

（八）《探矿权采矿权出让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令）；

（九）《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资源部国土资〔2000〕309 号文）；

（十）《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资源部国土资〔2008〕174 号文）；

（十一）《关于颁发〈矿产资源储量评审认定办法〉的通知》（国土资源部国土资〔1999〕205 号）；

（十二）国土资源部公告 2006 年 18 号“关于实施《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》的公告”；

（十三）国土资发〔2007〕26 号“关于印发《固体矿产资源储量核实报告编写规定》的通知”；

（十四）国土资发〔2007〕40 号“关于印发《〈煤、泥炭地质勘查规范〉实施指导意见》的通知”；

（十五）《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《探矿权采矿权评估资格管理暂行办法》；

（十六）其他与本项评估有关的法律法规。

二、评估准则依据

- (一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- (二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- (三)《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);
- (四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- (五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (六)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (七)中评协2007年11月28日发布的《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》;
- (八)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (九)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
- (十)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (十一)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十二)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
- (十三)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);
- (十四)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- (十五) 房地产估价规范(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十六) 中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》;
- (十七) 中国矿业权评估师协会《矿业权评估参数确定指导意见》;
- (十八)《固体矿产资源/储量分类》(国家标准 GB/T17766-1999);
- (十九)《固体矿产勘查规范总则》(国家标准 GB/T13908-2002);
- (二十)《煤、泥炭地质勘查规范》(地质矿产行业标准 DZ/T0215-2002);
- (二十一) 中国矿业权评估师协会2007年第1号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则——指导意见 CMV13051-2007 固体矿产资源储量类型的确定》;
- (二十二) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

- (一) 机动车行驶证;
- (二) 中华人民共和国采矿许可证(证号: C6100002009101120039479);
- (三) 矿业权资源费缴纳发票;
- (四) 设备购置发票和合同复印件;

(五) 财务部门提供的各类凭证及合同;

(六) 其他有关产权证明。

四、取价依据

(一) 中国机械工业信息研究院编辑的《机电产品价格信息查询系统》2016 年版;

(二) 中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2016 年版;

(三) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

(四) 《铜川市鸿润丰煤业有限公司煤矿(原区+新兴村区块)采矿权评估报告》(寰诚评报字(2016)第 032 号);

(五) 其他取价依据等。

五、其他依据及参考资料

(一) 企业提供的资产评估申报表;

(二) 企业提供的基准日会计报表、账册及凭证;

(三) 企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按照《资产评估准则-企业价值》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法,由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值,但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论具有较好的可靠性和说服力。当前经济下行,煤炭行业整体产能过剩,企业于 2016 年 1 月已基本停产。截止报告出具日,被评估单位处于全面停产中,故不具备应用收益法评估的前提条件。未来的经营收益无法可靠计量、与企业预期收益相关的风险报酬无法估算计量。

成本法(资产基础法)的基本思路是重建或重置被评估资产,潜在的投资者在决定投资某项资产时,所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法(资产基础法)评估所需的条件,即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态,具备可利用的历史资料。而且,采用成本法(资产基础法)可

以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及流动负债，评估方法主要采用重置法。各类资产及负债的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。

（一）货币资金

货币资金为银行存款，将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

（二）预付账款

预付账款是被评估单位预先支付的货款等，核实了账面数值并对款项的付款时间、收回的可能性等进行了调查，评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式（具体原则同应收账款评估个别认定和账龄分析原则）。因其主要为工程监理费等，判断其不存在无法收回的可能性。

（三）其他应收款

对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对大额其他应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

（四）其他流动资产

其他流动资产主要为增值税金进项税差额。经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证、税务中涉及纳税资料，验证其账账、账证是否相符，具体了解其他流动资产的发生时间、实际业务内容等，经核实准确无误，以核实后的账面值确定评估值。

二、房屋建筑物

本次评估涉及的房屋建筑物为被评估单位自用，同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

重置成本=建安工程费+前期费用及其他费用+资金成本

1. 建安工程费的确定

评估对象有决算资料，本次评估其建筑工程造价根据工程决算及评估基准日陕西省固定资产投资价格指数——建安工程造价指数调整确定。

2. 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用主要为工程勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费、墙体材料专项基金、散装水泥专项资金。依据国家、地方管理所得相关规定计取。

3. 资金成本的确定

资金成本为房屋建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息率按评估基准日中国人民银行公布的银行现行贷款利率进行计算。

（二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。

1、打分法

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×

装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

2、年限法

根据房屋建筑物的经济耐用年限和尚可使用年限来确定成新率，其计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限

3、综合成新率

综合成新率=打分法成新率*50%+年限法成新率*50%

三、设备

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆，采用重置成本法进行评估。

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。重置成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

(一)重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

(1) 大型机器设备重置成本的确定

大型机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备不含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

①设备不含税购置价

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如：设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本等。

凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定设备购置价。

凡无法从市场直接查询到市场价格的设备，通过查阅 2016 年机电设备报价手册、《机电设备全球报价系统》检索确定。

凡无法查询价格的设备，采用类比法即按照替代原则，以可替代设备的价格加以修正后确定。

②设备运杂费

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

③安装调试费

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

④设备基础费

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

⑤资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按资金在合理工期内均匀投入，折半计算。计算方法为以设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用等费用总和为基数乘以合理工期后折半计取。合理工期在半年以内者，不计资金成本。

资金成本=(设备含税购置价+运杂费+基础费+安装费)×贷款利率×合理工期/2

(2) 一般机器设备重置成本的确定

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装费包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备不含税购置价

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备不含税购置价

3、车辆重置成本的确定

评估范围内车辆为 9 座以下乘用车辆，按照评估基准日相同基本配置车辆的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费等）来确定其重置成本。基本计算公式为：

重置成本=车辆购置价/1.17+车辆购置税+车辆的其他费用

(二)成新率的确定

1、大型机器设备成新率的确定

对于大型机器设备，按照观察法(即勘查打分法)确定的勘察成新率，结合使用年限法确定的年限成新率综合确定成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(2) 观察法成新率

观察法是评估人员通过现场勘查，或借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物(如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等)技术状况和损耗程度做出的判断。现场勘察法成新率公式如下：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{各部位得分} \times 100\%$$

(1) 年限法成新率

年限法成新率计算公式如下：

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断。“尚可使用年限”取值为正整数。

对于较新且使用维护正常的设备，年限法成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

2、机器设备和电子设备成新率的确定

对于一般机器设备和更新换代速度快的电子设备，以年限法确定成新率。其计算公式与大型机器设备年限法成新率计算公式基本相同。

3、车辆成新率的确定

采用综合成新率。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(1) 理论成新率

根据《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)的有关规定，小型非营运载客汽车无使用年限限制，以车辆行驶里程确定理论成新率。

理论成新率计算公式为：

$$\text{理论成新率} = \text{里程成新率} = \frac{\text{规定最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定最高行驶里程}} \times 100\%$$

(2) 调整系数

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状

况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车禍情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

四、在建工程

在建工程为土建工程和设备安装工程。

（一）土建工程的评估

在建工程——土建工程主要为在建的矿下井巷工程项目，包含材料费、人员工资检测及修理费、长期待摊费用等。

对于实体工程项目，根据现场核实情况，确认其中大部分已于评估基准日已经接近完工，整体工程造价变化情况不大，故以核实后的账面价值作为其评估价值。对于可以合理资本化的费用，如设计费、监理费、检测费等工程前期费用，按审计后账面值保留。

（二）设备安装工程的评估

纳入本次评估的在建工程设备安装项目为企业自 2013 年开工建设的煤矿井下双回路供电系统及相关煤矿开采设备的补充、配件购置等项目的设备安装工程等。

1、对于已完工超过半年以上的设备安装工程项目，按评估基准日市场价加计相关运杂费、安装费等确定安装工程的评估成本。运杂费和安装费在近 2 年变化不大的按原价值确定。

2、对于尚未完工的项目按工程形象进度和实际支付款项比例确定评估值。

五、无形资产

鉴于采矿权评估的特殊性，被评估企业已委托具有矿业权评估资质的黑龙江省寰诚矿产资源评估咨询有限公司对无形资产—采矿权进行评估。将其评估报告中的评估方法摘要如下：

根据《矿业权评估管理办法（试行）》的有关规定并参照《中国矿业权评估准则》，鉴于铜川市鸿润丰煤业有限公司煤矿为技改扩建矿井，经济技术资料较齐全，具备采用折现现金流量法的适用条件。因此，本项目评估确定采用折现现金流量法。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n [(CI - CO)_t] \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中：P—矿业权评估价值；

CI—现金流入量；

CO—现金流出量；

$(CI-CO)_t$ 一年净现金流量；

i —折现率；

t —年序号 ($t=1, 2, 3, \dots, n$)；

n —评估计算年限。

六、其他非流动资产

其他非流动资产为预付的煤炭资源扩大区竞买保证金，经过查阅有关合同、付款凭证，核对相关账目后，以核实后的账面值确认评估值。

七、负债

负债为流动负债，包括应付账款和其他应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实负债金额作为评估值。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等

实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括流动资产、固定资产、无形资产的产权证明文件以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；

3、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、非流动资产和负债评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需

要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

- （一）被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- （二）评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- （三）委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- （四）评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评

估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，铜川市鸿润丰煤业有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 6,472.83 万元，评估值比账面净资产增值 6,265.78 万元，增值率 3,026.22%。

评估结果分类汇总表如下（计量单位：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%
1 流动资产	523.39	523.39	-	-
2 非流动资产	6,316.51	12,582.29	6,265.78	99.20
8 固定资产	289.35	334.55	45.20	15.62
9 在建工程	4,640.64	4,606.06	-34.58	-0.75
14 无形资产	786.52	7,041.68	6,255.16	795.30
19 其他非流动资产	600.00	600.00	-	-
20 资产总计	6,839.90	13,105.68	6,265.78	91.61
21 流动负债	6,632.85	6,632.85	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	6,632.85	6,632.85	-	-
24 净资产（所有者权益）	207.05	6,472.83	6,265.78	3,026.22

二、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为一般规模纳税人，故机器设备的评估值不含增值税。

三、全国范围内营业税改征增值税已经全面推开，此次评估采取简易计税方式，故房屋建筑物评估值不含增值税。

四、被评估企业所使用办公楼为前任矿主所留，属无偿使用，企业无产权，本次未做评估。

五、本次评估的房屋建筑物共 4 项，为矿山井巷工程的辅助用房，均未办理房屋所有权证，根据实物状况及企业提供相关施工验收合同、凭证发票等相关资料确认其产权归企业所有。

六、被评估企业无形资产-采矿权评估基准日账面价值系黑龙江省寰诚矿产资源评估咨询有限公司出具的寰诚评报字【2012】第 042 号《铜川市鸿润丰煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》调整入账。

七、按《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《探矿权采矿权评估资格管理暂行办法》规定，该无形资产需具备矿业权评估资质机构评估，由委托方另行委托黑龙江省寰诚矿产资源评估咨询有限公司机构评估，出具了寰诚评报字【2016】第 032 号采矿权评估报告，根据委托方要求，本报告引用了其评估结果，但不对其评估结果承担任何责任。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一六年八月三十一日起至二〇一七年八月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

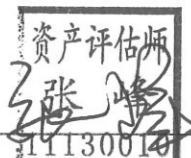
三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

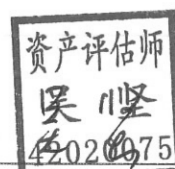
第九章 评估报告日及其他

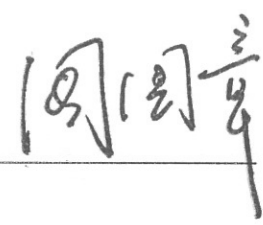
一、本资产评估报告提出日期为二〇一六年九月十五日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师:  资产评估师
111130010

注册资产评估师:  资产评估师
42020075

法定代表人: 



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告、采矿权评估报告复印件；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字注册资产评估师资格证书；