

河南省许昌新龙矿业有限责任公司  
拟实施债权转股权所涉及的  
河南省许昌新龙矿业有限责任公司  
不包含采矿权的资产及负债价值评估报告

亚评报字【2018】227号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十一日

## 评估报告目录

声 明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告 .....	5
一、 委托人被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	25
九、 评估假设 .....	26
十、 评估结论 .....	27
十一、 特别事项说明 .....	27
十二、 评估报告使用限制说明 .....	30
十三、 评估报告日 .....	31
备查文件目录 .....	32

## 声 明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 河南省许昌新龙矿业有限责任公司 拟实施债权转股权所涉及的 河南省许昌新龙矿业有限责任公司 不包含采矿权的资产及负债价值 评估报告摘要

亚评报字【2018】227号

河南省许昌新龙矿业有限责任公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施债权转股权所涉及的河南省许昌新龙矿业有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日2018年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估目的：**确定河南省许昌新龙矿业有限责任公司不包含采矿权的资产及负债价值，为其拟实施的债权转股权行为提供价值参考。

**评估对象：**河南省许昌新龙矿业有限责任公司部分资产及负债。

**评估范围：**河南省许昌新龙矿业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，具体以河南省许昌新龙矿业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：**2018年10月31日。

**评估方法：**资产基础法。

**评估结论：**

在评估基准日2018年10月31日，河南省许昌新龙矿业有限责任公司申报评估的经审计后的不含采矿权的资产总额为296,797.30万元，负债299,713.89万元，净资产-2,916.59万元；评估值总资产为314,094.52万元，负债299,337.97万元，净资产14,756.55万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值17,297.22万元，增值率为5.83%，净资产评估增值17,673.14元，增值率605.95%。资产评估结果汇总表如下，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：2018年10月31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	88,337.67	90,296.98	1,959.31	2.22
非流动资产	2	208,459.64	223,797.54	15,337.90	7.36
其中：可供出售金融资产	3	10,000.00	9,112.97	-887.03	-0.09
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	164.00	239.54	75.54	46.06
投资性房地产	7				
固定资产	8	66,495.39	78,202.19	11,706.80	17.61
在建工程	9	112,923.99	112,985.57	61.58	0.001
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	5,976.64	10,357.65	4,381.01	
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	10,551.13	10,551.13		
递延所得税资产	18	537.03	537.03		
其他非流动资产	19	1,811.46	1,811.46		
<b>资产总计</b>	20	296,797.30	314,094.52	17,297.22	5.83
流动负债	21	278,680.87	278,680.87		
非流动负债	22	21,033.02	20,657.10	-375.92	-0.02
<b>负债总计</b>	23	299,713.89	299,337.97	-375.92	0.00
<b>净资产</b>	24	-2,916.59	14,756.55	17,673.14	605.95

对评估结论的说明：

河南省许昌新龙矿业有限责任公司申报的土地使用权为划拨性质土地使用权，截至评估基准日尚未办理土地出让手续，本次评估采用成本逼近法进行评估，依据划拨土地使用权的特殊性，本次评估过程中未考虑土地增值收益或土地使用权出让金，也未考虑土地使用权年期修正。

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产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。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人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。

本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起至 2019 年 10 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 河南省许昌新龙矿业有限责任公司 拟实施债权转股权所涉及的 河南省许昌新龙矿业有限责任公司 不包含采矿权的资产及负债价值 评估报告

亚评报字【2018】227号

河南省许昌新龙矿业有限责任公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对河南省许昌新龙矿业有限责任公司拟实施债权转股权所涉及的河南省许昌新龙矿业有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人及被评估单位：

1、单位名称：河南省许昌新龙矿业有限责任公司（简称“新龙矿业”）

2、注册地址：禹州市梁北镇

3、法定代表人：张天刚

3、注册资本：贰亿壹仟贰佰贰拾万伍仟圆整

4、企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

5、成立时间：1997 年 08 月 01 日

6、注册号：411081100002853

7、经营范围：煤矿建设、煤炭生产（限分支机构经营）、洗选和销售，煤炭综合利用，铁路运营，物资供销（除国家专项规定外），设备租赁，技术咨询服务，多种经营（除国家专项规定外）。

8、企业概况及历史沿革：

新龙矿业是经禹州市工商行政管理局批准，由河南省建设投资总公司等 4 家单位共同出资设立的有限责任公司。

河南省建设投资总公司于 2003 年 12 月同河南神火集团有限公司签署股权转让协议，将其持有的新龙矿业 58.00% 的股权转让给河南神火集团有限公司，河南神火集团

有限公司成为新龙矿业控股股东；2004年10月，新龙矿业第九次股东会形成决议，将资本金由原来的17,703.00万元增加到21,220.50万元，由各股东分别按比例出资。2005年8月，河南神火集团有限公司将其持有的新龙矿业92.00%的股权转让给河南神火煤电股份有限公司，河南神火煤电股份有限公司成为新龙矿业控股股东。2008年10月24日，河南神火煤电股份有限公司受让禹州市开发投资公司持有的对新龙矿业6.00%的股权，受让后持有新龙矿业股权98.00%。2009年3月，河南神火煤电股份有限公司将其持有的98.00%股份转让给许昌神火矿业集团有限公司。2011年3月，河南平禹煤电有限责任公司将其持有的2.00%股份转让给河南三联投资有限公司。

经上述增资及历次股权变更后，新龙矿业注册资本由17,703.00万元增加到21,220.50万元，其中许昌神火矿业集团有限公司出资20,796.09万元，占注册资本的98.00%；河南三联投资有限公司424.41万元，占注册资本2.00%。

2017年6月，河南三联投资有限公司与许昌神火矿业集团有限公司签订股权转让协议，约定河南三联投资有限公司将其持有的对新龙矿业2%股权转让给许昌神火矿业集团有限公司。

上述股权转让事项已于2017年7月完成变更手续，至此新龙矿业成为许昌神火矿业集团有限公司全资子公司。

截至评估基准日，新龙煤矿股权如下：

名称	投资金额（元）	所占比例(%)
许昌神火矿业集团有限公司	212,205,000.00	100.00
合计	212,205,000.00	100.00

## 9、近年财务状况见下表

金额单位：人民币万元

项 目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
总资产	305,549.45	315,959.89	351,685.90
股东全部权益	77,596.08	42,960.67	51,999.78
资产负债率	75%	86%	85%
项 目	2016年度	2017年度	2018年1-10月份
主营业务收入	77,369.87	92,854.67	94,105.59
主营业务成本	48,096.27	47,311.16	45,621.04
净利润	7,631.14	21,810.12	24,474.72
销售毛利率	38%	49%	52%
销售净利率	10%	23%	26%

注：上述2016年、2017年、2018年1-10月份财务数据已经审计，并出具了瑞华豫审字【2017】41080009号、安永华明【2018】审字第61348484\_R20号、

XYZH/2018ZZA20048 号标准无保留意见的审计报告。

#### 10、执行的主要会计政策

新龙矿业财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修改的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，新龙矿业会计结算以权责发生制为基础。财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 11、主要税种及税率

税种	计税依据
增值税	2018 年 1-4 月，新龙矿业执行 17% 的增值税税率。依据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），自 2018 年 5 月 1 日起，本公司增值税税率由 17% 调整为 16%。应税收入按规定的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5% 计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴
企业所得税	按应缴纳所得税额的 25% 计缴。
资源税	煤炭应税销售额的 2%

注：根据《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》财税〔2017〕43 号，自 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。新龙矿业子公司禹州神火节能发电有限公司属于小型微利企业，按照所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

#### （二）其他评估报告使用者

除本次评估的委托人和被评估单位以及法律、法规规定的其他报告使用者。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。

## 二、评估目的

依据《河南省许昌新龙矿业有限责任公司股东会决定》、《河南资产管理有限公司、河南神火集团有限公司关于市场化债转股合作之框架协议》，新龙矿业股东拟进行债权转股权，需确定该经济行为所涉及的新龙矿业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：确定新龙矿业申报的不包含采矿权的资产及负债价值，为新龙矿业股东拟实施的债权转股权行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为新龙矿业申报的不包含采矿权的资产及负债。

#### (二) 评估范围

评估范围为新龙矿业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，具体包括：流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产和流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

会计科目	金额	会计科目	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	28,046.34	短期借款	70,000.00
应收票据	3,749.09	应付票据	50,000.00
应收账款	41,489.27	应付账款	15,476.92
预付账款	156.42	预收账款	30.86
其他应收款	4,148.72	应付职工薪酬	9,258.55
存货	9,815.23	应交税费	3,933.48
其他流动资产	932.60	应付利息	290.17
流动资产合计	88,337.67	应付股利	15,000.00
非流动资产：		其他应付款	104,690.89
可供出售金融资产	10,000.00	一年内到期的非流动负债	10,000.00
长期股权投资	164.00	流动负债合计：	278,680.87
固定资产	66,495.39	非流动负债：	
在建工程	112,923.99	长期借款	
无形资产	5,976.64	长期应付款	10,000.00
长期待摊费用	10,551.13	预计负债	10,531.80
递延所得税资产	537.03	递延收益	501.22
其他非流动资产	1,811.46	非流动负债合计：	21,033.02
非流动资产合计	208,459.64	负债合计：	299,713.89
资产总计	296,797.30	净资产（不含矿权）	-2,916.59

纳入评估范围的资产及负债已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告文号：XYZH/2018ZZA20048）。

委托人及被评估单位承诺，除采矿权不纳入评估范围外，其他评估范围与本次经济行为对应的评估对象和评估范围一致（具体以新龙矿业申报的评估明细表为准）。

#### (三) 委估主要资产情况

##### 1、存货

申报的存货主要为原材料和产成品，其中原材料主要是外购的提升机、加固材料、矿用耐磨离心式主排水泵、菱形金属网等，大部分质量可靠且可正常使用，产成品主要

为精煤以及库存原煤，原煤存放于煤场，可正常销售。

## 2、房屋建（构）筑物

申报房产共 91 项，建筑面积共 73,200.58 平方米，其中已办理房屋产权证面积 36,213.66 平方米，房产证证载所有权人为河南省许昌新龙矿业有限责任公司。账面原值 93,834,136.33 元，净值 62,308,405.01 元，主要包括主厂房、锅炉房、浓缩车间、办公楼、35KV 变电站、宿舍楼等。房屋结构包括钢构、排架和砖混结构。除 3 项拆除外，各主要房屋建筑物未发现由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝，主体结构强度尚可，承重构件和非承重构件现状良好。截止评估基准日，申报房产未发现设定抵押、担保等他项权利。

申报构筑物共 109 项，账面原值 129,785,681.30 元，净值 75,383,379.61 元，主要包括道路、围墙、精煤仓、原煤缓冲仓、窄轨铁路、中煤矸石仓、装车煤仓、装车煤仓至贮煤场栈桥等，主要为混凝土、砖砌、沥青混凝土、钢结构、石砌、钢混等。构筑物绝大部分系 2003 年以后建造，资产状况良好。

申报井巷工程 76 项，主要包括己组井井筒、戊组井井筒、己组专用回风井、庚组水仓及变电所、十号井采区轨道下山、采区轨道下山、明斜井安全出口等，申报巷道总长度 32,386.96 米，井筒支护方式主要包括料石砌碛、砌碛锚索喷和钢筋砼砌碛三种，巷道支护方式主要包括锚喷、U 型钢、工字钢等。

## 3、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 4,326 项，主要包括掘进机、绞车、输送机、锚杆钻、给煤机等煤矿生产设备，大部分为 2005 年以后购置，除部分设备待报废外，其他均可使用。

申报电子设备共 678 项，主要包括电脑、打印机等办公设备，置于公司各办公室及矿井监测室内，目前大部分能正常使用。

申报车辆共 44 项，主要为通勤客车和平板车、矿用车等生产用车。

（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

申报账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权，不动产权证载权利人均均为河南省许昌新龙矿业有限责任公司。详细情况如下表：

不动产权证编号	取得日期	使用权类型	土地类型	面积m <sup>2</sup>
豫（2018）禹州市不动产权第 0002035 号	2018-02-11	划拨	工业场地	71,567.00

不动产权证编号	取得日期	使用权类型	土地类型	面积m <sup>2</sup>
豫(2018)禹州市不动产权第0002036号	2018-02-11	划拨	道路	63,042.00

申报账面未记录的无形资产为 10 宗土地使用权，土地证载权利人均均为河南省许昌新龙矿业有限责任公司。详细情况如下表：

土地证编号	取得日期	使用权类型	土地类型	面积m <sup>2</sup>
禹国用【1998】字第 17-003 号	1998-11-15	划拨	工业场地	123,061.00
禹国用【1998】字第 17-004 号	1998-11-15	划拨	道路	36,913.00
禹国用【1998】字第 17-005 号	1998-11-15	划拨	工业 西风井	16,003.00
禹国用【1998】字第 17-006 号	1998-11-15	划拨	居住区	9,004.00
禹国用【1998】字第 17-007 号	1998-11-15	划拨	仓储 油脂库	3,546.00
禹国用【1998】字第 17-008 号	1998-11-15	划拨	矸石山	42,189.00
禹国用【1998】字第 17-009 号	1998-11-15	划拨	居住区	35,815.00
禹国用【1998】字第 17-010 号	1998-11-15	划拨	铁路专用线	47,879.00
禹国用【1998】字第 17-011 号	1998-11-15	划拨	道路	20,454.00
禹国用【2000】字第 22-1133 号	2000-10-18	划拨	工业	539.90

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产主要为 10 宗划拨性质的土地使用权。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

此评估基准日由委托人和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

### （一）经济行为依据

- 1、《河南省许昌新龙矿业有限责任公司股东会决定》；
- 2、《河南资产管理有限公司、河南神火集团有限公司关于市场化债转股合作之框架协议》。

### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、国务院国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、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》；
- 7、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》；
- 8、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》；
- 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》2017 年 11 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 691 号公布；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
- 13、财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 32 号令）；

- 15、《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）；
- 16、《河南省国有资产评估管理条例》（豫人常【2012】13 号）；
- 17、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》（豫国资文【2004】40 号）；
- 18、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
- 19、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》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）。

### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、车辆行驶证；
- 3、房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
- 4、国有土地使用权证；
- 5、设备购置合同及发票；
- 6、其他权属文件。

### （五）取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部；

- 2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5、《煤炭建设井巷工程消耗量定额》(2015 除税基价)；
- 6、《煤炭建设井巷工程消耗量定额》(2015 基价)；
- 7、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》(2015 除税基价)；
- 8、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》(2015 基价)；
- 9、《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》(2015 除税基价)；
- 10、《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》(2015 基价)；
- 11、《煤炭建设露天剥离工程综合消耗量定额》(2015 除税基价)；
- 12、《煤炭建设特殊凿井工程消耗量定额》(2015 除税基价)；
- 13、《煤炭建设特殊凿井工程消耗量定额》(2015 基价)；
- 14、《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）；
- 15、河南省国土资源厅矿产资源开发利用方案备案表“豫国土资方案备字〔2012〕034 号”；
- 16、河南省工业和信息化厅文件“豫工信煤〔2014〕234 号”；
- 17、河南省许昌新龙矿业有限责任公司梁北矿矿产资源开发利用方案；
- 18、《河南省禹州市梁北矿煤炭资源储量核实报告》；
- 19、《河南省许昌新龙矿业有限责任公司梁北矿 2017 年度矿山资源储量动态检测报告》；
- 20、《河南省许昌新龙矿业有限责任公司梁北矿采矿权评估报告书》（豫瑞矿权评报字[2018]28 号）；
- 21、《许昌市工程造价信息》（2018 年 10 月）；
- 21、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；
- 22、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 23、《机电产品报价手册》（2018 年）机械工业出版社出版；
- 24、《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）；
- 25、评估基准日贷款利率；

26、市场询价资料；

27、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、新龙矿业井巷工程采掘平面图；

3、新龙矿业工业广场平面图；

4、委托人提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；

5、新龙矿业出具的有关声明、承诺等；

6、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2018ZZA20048 号审计报告。

## 七、评估方法

(一) 评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和成本法（资产基础法）等三种方法，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法适用性分析

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员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，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在业务结

构、企业规模、市场地位、资产配置和使用情况、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的三个以上可比企业，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

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。根据准则规定，我们对收益法的适用性分析如下：

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）货币类资产

对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款和其他货币资金主要通过核对银行对账单、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

##### （2）应收票据

评估人员通过监盘库存票据，核对应收票据登记簿、查阅账簿和原始凭证，查阅有关合同和协议等程序对企业申报的应收票据进行核实，同时对是否存在利息进行核实，以经清查核实后的账面值为基础确定评估值。

##### （3）应收债权类资产

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对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的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### （4）预付账款

评估人员通过查阅相关购货合同、抽查凭证、发询证函、询问相关人员等程序进行了核实，对每笔款项能形成资产的可能性或存在的权利进行了分析。对于经核实预付账款未来能够形成相应资产或服务，以核实后的账面价值作为评估值；对于费用性质的预付款评估为零。

#### （5）存货类资产

主要包括原材料和产成品，对原材料采用成本法评估，即以评估基准日各种材料的市场价格为基础加计运杂费及其他合理费用确定评估值。对于周转较快，购进时间与评估基准日较接近的材料，账面价值与市场价格变化不大，以经核实的账面值确定评估值；对产成品以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各产成品的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时根据各产成品的市场销售情况扣除适当数额的净利润，据以确定评估值。

#### （6）其他流动资产的评估

评估人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他流动资产进行核实；根据各该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

### 2、可供出售金融资产的评估

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，主要通过查验对账单、财务资料等程序核实其存在性，通过查阅有关交易记录、账簿和记账凭证，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实。对可供出售金融资产进行评估时，以被投资单位评估基准日的所有者权益账面价值乘以持股比例确认评估价值。

### 3、长期股权投资的评估

评估人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。对于控股的长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以成本法为主；对于已无法取得任何投资回报或其他补偿的控股长期投资项目，本次评估为零。

#### 4、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”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、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，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的有关典型工程的决算书为基础，按照工程及类似工程的（预）决算书、确定综合基价，依据《2016 河南省预算定额》中的规定，根据评估基准日的当地工程造价信息，计算出各项费用，包括人工费调整、其他直接费调整、施工管理费、材料、机械调整、税金、计划利润等，定额直接费与各项费用之和即为工程本体造价和安装工程造价。本体造价与安装工程造价之和构成建安工程造价。

对于无预决算资料的重点工程项目，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即

评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

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。

### 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：

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

### (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：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times \text{G} + \text{装修部分分值} \times \text{S} + \text{设备部分分值} \times \text{B}) \times 100\%$$

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

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

$$\text{尚可服务年限} = \text{剩余可采储量} / (\text{核定生产能力} \times \text{储量备用系数})$$

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：

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

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：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

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。

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

对于价值较低的一般性房屋构筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

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、井巷工程的评估

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：根据新龙矿业提供的固定资产—井巷工程清查评估明细表，通过查看采掘工程平面图、检查原始入账依据、合同、发票及向有关管理人员调查了解等方式，核实井巷工程真实性、完整性以及巷道各项指标的准确性。经核对申报井巷与采掘工程平面图一致，支护形式、断面尺寸、巷道长度、巷道倾角等与申报明细表相符，申报井巷长度与实际长度一致，巷道选择层位合理，支护方式正确（主要巷道支护状况详见井巷明细表）。

据此采用成本法进行评估。基本公式为：

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

$$\text{重置全价} = \text{井巷工程造价} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

#### （1）井巷工程造价的确定

根据巷道工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算，即：

$$\text{井巷工程造价} = \text{工程定额基价} + \text{措施费} + \text{企业管理费} + \text{利润} + \text{规费} + \text{其他项目费} + \text{地区价差} + \text{安全文明施工费} + \text{税金}$$

井巷工程造价——分不同工程类别、掘进断面、倾角（度）、支护形式、煤岩类别、支护厚度分别进行选取相应定额指标，对差异部分按定额的说明和使用原则进行相应调整。

#### （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。

#### （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：

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

井巷工程合理工期按 3 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，附着于煤炭资源，与矿井所开采的煤炭储量紧密相关。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。井巷工程成新率的高低取决于其所服务的矿井可开采煤炭储量的多少，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。评估过程中，评估人员分煤层、分采区分别以各井巷工程的竣工日期为基础计算其已服务年限，根据剩余可采储量及相关管理部门核定的年生产能力确定尚可服务年限，在此基础上确定成新率。基本公式为：

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)

矿山服务年限根据下列公式计算：

$$T = Q / A \cdot K$$

式中：T—矿山服务年限；

Q—矿山可采储量；

A—矿山生产规模；

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。

## 6、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：

评估值 = 重置全价 × 成新率

### ①重置全价的确定

#### A. 设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运输费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税[2008]170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。基本公式为：

重置全价 = 购置价 + 运输费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 设备增值税 - 运输费增值税

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料、分析收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价进行评估；技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价。

运输费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费、基础费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、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。

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：

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

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：

现场勘察成新率 =  $\Sigma$  单项分数

综合成新率 = 年限法成新率  $\times$  40% + 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 =  $\Sigma$  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  $\times$  40% + 现场勘察成新率  $\times$  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  $\times$  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：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

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，根据年限成新率和勘查成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

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

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

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：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

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

## 7、土地使用权的评估

新龙矿业申报的土地使用权为划拨性质土地使用权，截至评估基准日尚未办理土地出让手续。评估人员根据企业提供的土地使用权评估明细表，首先核实企业在用的土地的权属状况，然后逐项进行现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价格有关政策规定等资料。根据被评估土地所在地的地产市场发育状况和本次评估的目的，对土地使用权采用成本逼近法进行评估。成本逼近法指通过估算在评估基准日重新开发被评估宗地所需要的各种必要正常费用（包括正常的利润、利息、税费）为基础估算出被评估宗地价格的方法，依据划拨土地使用权的特殊性，本次评估过程中未考虑土地增值收益或土地使用权出让金，也未考虑土地使用权年期修正。基本公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}$$

## 8、在建工程的评估

对在建工程分以下情况进行评估：

对于已完工的在建工程根据资产情况参见房屋建筑物、井巷工程、机器设备评估方法。

对于未完工在建工程，距基准日较近，未考虑资金成本等其他费用，以核实后的账

面值确定评估值；距基准日较远的，按照即以各该工程项目在评估基准日重新形成已经完成的工程量所需发生的全部费用及资金成本为基础确定评估值，一般包括工程直接成本及资金成本等。

#### 9、长期待摊费用的评估

评估人员在核对了长期待摊费用核算的内容、形成过程、摊销方法及正确性后，按核实后的账面值确定评估值。

#### 10、递延所得税资产的评估

评估人员通过了解递延所得税资产核算的内容、分析性复核等程序，对其账面价值进行核实；根据递延所得税资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

#### 11、其他非流动资产的评估

评估人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他资产进行核实；根据各该资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

#### 12、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、与委托人签订资产评估委托合同；

4、制定评估计划。

#### （二）现场调查、收集评估资料

1、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；

2、资产评估专业人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态

等情况；

3、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；

4、在企业全面清查的基础上，资产评估专业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；

5、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；

6、7、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

资产评估专业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，将各分项评估结论进行汇总，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，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

## 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、委托人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人提供的法律文件、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、假设新龙矿业煤炭生产许可证、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、假设新龙矿业能按采矿权证登记生产能力进行煤炭开采。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

本公司资产评估专业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，采用资产基础法对新龙矿业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：

在评估基准日2018年10月31日，河南省许昌新龙矿业有限责任公司申报评估的经审计后的不含采矿权的资产总额为296,797.30万元，负债299,713.89万元，净资产-2,916.59万元；评估值总资产为314,094.52万元，负债299,337.97万元，净资产14,756.55万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值17,297.22万元，增值率为5.83%，净资产评估

增值17,673.14元，增值率605.95%。资产评估结果汇总表如下，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：2018年10月31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	88,337.67	90,296.98	1,959.31	2.22
非流动资产	2	208,459.64	223,797.54	15,337.90	7.36
其中：可供出售金融资产	3	10,000.00	9,112.97	-887.03	-0.09
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	164.00	239.54	75.54	46.06
投资性房地产	7				
固定资产	8	66,495.39	78,202.19	11,706.80	17.61
在建工程	9	112,923.99	112,985.57	61.58	0.001
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	5,976.64	10,357.65	4,381.01	
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	10,551.13	10,551.13		
递延所得税资产	18	537.03	537.03		
其他非流动资产	19	1,811.46	1,811.46		
<b>资产总计</b>	20	296,797.30	314,094.52	17,297.22	5.83
流动负债	21	278,680.87	278,680.87		
非流动负债	22	21,033.02	20,657.10	-375.92	-0.02
<b>负债总计</b>	23	299,713.89	299,337.97	-375.92	0.00
<b>净资产</b>	24	-2,916.59	14,756.55	17,673.14	605.95

对评估结论的说明：

河南省许昌新龙矿业有限责任公司申报的土地使用权为划拨性质土地使用权，截至评估基准日尚未办理土地出让手续，本次评估采用成本逼近法进行评估，依据划拨土地使用权的特殊性，本次评估过程中未考虑土地增值收益或土地使用权出让金，也未考虑土地使用权年期修正。

(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, 净资产价值评估增值 17,673.14 元, 增值率 605.95%。经分析, 评估增值的主要原因有:

1、产成品评估增值 1,963.43 万元, 增值率 62.97%, 增值原因为: 产成品采用市价法进行评估, 评估值包含合理的利润。

2、固定资产评估增值 11,706.80 万元, 增值率 17.61%。增值原因主要为:

(1) 评估采用的经济寿命较企业采用的折旧年限长, 造成评估成新率较企业账面价值折余率高。

(2) 评估基准日时房屋建筑物的人工、材料、机械费较建造时上涨, 造成评估值增加。

3、土地使用权增值 4,381.01 万元, 因土地使用权主要是企业取得土地的时间较早, 随着该区域不断发展完善, 造成地价有一定的上涨, 且委估宗地为划拨性质, 部分宗地无账面价值, 综上所述原因, 形成评估增值。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下, 评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项 (包括但不限于):

(一) 本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项, 以及特殊的交易方可能追加 (或减少) 付出的价格等对评估结论的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时, 评估结果将会失效。

(二) 委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料, 是编制本报告的基础, 如资料与事实不符, 将可能造成评估结果失实。

(三) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见, 对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内; 提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任, 我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验; 本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(四) 评估基准日后至评估报告有效期内, 若被评估资产数量及作价标准发生重大变化, 并对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或

重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五) 评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

(六) 根据《河南省人民政府关于印发河南省煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展总体方案的通知》(豫政〔2016〕59号)和《河南省人民政府办公厅关于印发河南省化解过剩产能煤矿关闭退出实施方案的通知》(豫政办〔2016〕154号)精神,被评估单位申报的长期股权投资单位河南平禹新梁煤业有限公司矿井被关停,截至评估基准日,经审计后净资产为-1,599.02万元。

(七) 新龙矿业申报的账面值及本次评估结论中均不包括采矿权(审计后账面值为54,999.65万元),该矿权由委托人另行委托河南瑞奥矿业权评估有限公司进行评估,河南瑞奥矿业权评估有限公司出具的豫瑞矿权评报字【2018】28号矿业权评估报告确定新龙矿业矿权评估结果为246,159.38万元。

(八) 新龙矿业申报评估房屋建筑物73,200.58平方米,其中已办证房产面积36,213.66平方米,新龙矿业承诺申报的房屋建筑物产权归其所有,不存在产权纠纷。

(九) 截止评估基准日2018年10月31日,新龙矿业承诺不存在重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项,也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

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) 本评估项目涉及国有资产,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人所有,未经委托人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2018年10月31日起至2019年10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：2018年12月21日。

资产评估师：

资产评估师：

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十一日

## 备查文件目录

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托人和被评估单位企业法人营业执照复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人及被评估单位承诺函
- 六、评估机构企业法人营业执照及评估资格证书复印件
- 七、签字资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估结果汇总表