

广州粤地矿业有限公司拟将其所持有的
威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给
东莞宏远工业区股份有限公司项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2012]第 124 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一二年三月十二日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、评估报告日	40
备查文件目录	42

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

广州粤地矿业有限公司拟将其所持有的
威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给
东莞宏远工业区股份有限公司项目

资产评估报告

中联评报字[2012]第 124 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受东莞宏远工业区股份有限公司、广州粤地矿业有限公司的委托，就广州粤地矿业有限公司拟将其所持的威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给东莞宏远工业区股份有限公司之经济行为，对所涉及的威宁县结里煤焦有限公司股权在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为威宁县结里煤焦有限公司 20%股权，评估范围是威宁县结里煤焦有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对威宁县结里煤焦有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出威宁县结里煤焦有限公司股东全部权益在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 9,788.17 万元，评估值 9,893.73 万元，评估增值 105.56 万元，增值率 1.08 %。

负债账面价值 869.84 万元，评估值 869.84 万元，无评估增减值变化。

净资产账面价值 8,918.33 万元，评估值 9,023.89 万元，评估增值 105.56 万元，增值率 1.18 %。

广州粤地矿业有限公司所持威宁县结里煤焦有限公司 20%股权评估值为 1,804.78 万元。在确定 20%的股权价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2011 年 12 月 31 日起，至 2012 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

广州粤地矿业有限公司拟将其所持有的
威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给
东莞宏远工业区股份有限公司项目
资产评估报告

中联评报字[2012]第 124 号

东莞宏远工业区股份有限公司

广东粤地矿业有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的共同委托,根据有关法律法规和资产评估准则,采用资产基础法、收益法,按照必要的评估程序,对广州粤地矿业有限公司拟将其所持的威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给东莞宏远工业区股份有限公司之经济行为所涉及的威宁县结里煤焦有限公司股东全部权益在评估基准日 2011 年 12 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为东莞宏远工业区股份有限公司、广东粤地矿业有限公司,被评估单位为威宁县结里煤焦有限公司。

(一) 委托方概况

委托方一

公司名称: 广州粤地矿业有限公司

公司地址: 广州市越秀区东风东路 739 号地质大厦 9 层 901、903 房

法定代表人： 陈鸿敏

注册资本： 伍佰万元

经济性质： 有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号： 440101000003752

经营范围： 销售：矿产品（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）。矿业投资。

成立日期： 二〇〇八年十二月十六日

委托方二

公司名称： 东莞宏远工业区股份有限公司

公司地址： 东莞市南城区宏远工业区

法定代表人： 周明轩

注册资本： 人民币陆亿贰仟贰佰柒拾伍万伍仟陆佰零肆元

经济性质： 股份有限公司（上市）

营业执照注册号： 441900000597623

经营范围： 开发经营工业区，房地产开发（凭有效资质证经营），开办外引内联企业及其咨询、洽谈业务；生产经营高科技产品、五金、交电、建筑装饰材料，技术咨询；原煤开采（另设分支机构经营）。

成立日期： 一九九二年五月八日

东莞宏远工业区股份有限公司成立于 1992 年 5 月，1994 年 7 月发行社会公众股 1800 万股，并于同年 8 月在深交所挂牌上市，是东莞市第一家上市公司。经过十余年的发展，宏远公司形成了以开发经营多功能工业区为基础，房地产为重点的经营格局。

（二）被评估单位概况

公司名称： 威宁县结里煤焦有限公司（以下简称“结里煤焦”）

注册地址： 威宁县炉山镇黄泥田

法定代表人： 黄传雄

注册资本：人民币壹仟万元

实收资本：人民币壹仟万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：洗煤加工，冶金焦生产，购销；原煤的开采及销售（仅限结里煤焦煤矿）

1、历史沿革

威宁县结里煤焦有限公司于 1999 年 7 月 2 日成立，在贵州省工商行政管理局注册登记，营业执照号 520000227304。成立初期，公司注册资本为 260 万元，股权结构如下：

公司各股东及出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例	备注
1	蔡登峰（自然人）	140.00	54%	
2	毛洪江（自然人）	20.00	8%	
3	杨晓云（自然人）	20.00	8%	
4	毕节地区矿产供销公司	80.00	31%	
	合计	260	100%	

2007 年 3 月，公司股权发生变更，变更后的股权结构如下：

公司各股东及出资比例

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例	备注
1	蔡登峰（自然人）	480.00	96%	
2	杨晓云（自然人）	20.00	4%	
	合计	500.00	100%	

2009 年 6 月，东莞宏远工业区股份有限公司、广东省地质矿产公司和广州粤地矿业有限公司共同收购了蔡登峰和杨晓云所持有公司 100% 股权。2011 年三方股对威宁县结里煤焦有限公司增资，增资后各股东资本构成、持股比例情况如下：

公司各股东及出资比例

投资人	实收资本构成（万元）	持股比例（%）	备注
东莞宏远工业区股份有限公司	600.00	60%	
广东省地质矿产公司	200.00	20%	
广州粤地矿业有限公司	200.00	20%	
合计	1,000.00	100	

2 公司概况

威宁县结里煤焦有限公司拥有的核桃坪煤矿位于贵州省毕节地区威宁县炉山镇境内，行政区划隶属威宁县炉山镇公贤村管辖，行业管理属威宁县工能局管辖。矿区距威宁县城 45km。2009 年 6 月东莞宏远工业股份有限公司收购该矿。该矿筹建于 1997 年，1998 年 2 月开始建井，2001 年底正式生产，原生产能力为 3 万吨/年。2005 年 10 月提交技改方案申请，2006 年 6 月通过审查，2007 年底完成技改，是一个六证齐全的生产矿山。经技术改造后，矿井设计生产能力为 15 万吨/年。2007 年 9 月取得安全生产许可证，2010 年 9 月 20 日安全生产许可证到期。2009 年 9 月份开始核桃坪煤矿正式由东莞宏远工业股份有限公司接管经营，2009 年生产原煤 12.16 万吨，2010 年生产原煤 15.36 万吨。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2011 年 12 月 31 日，威宁县结里煤焦有限公司账面资产总额 9,788.17 万元、负债 869.84 万元、净资产 8,918.33 万元。2011 年实现营业收入 6,713.03 万元，净利润 1,311.41 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
总资产	9,788.17	10,773.11	9,691.90
负债	869.84	1,806.33	1,309.56
净资产	8,918.33	8,966.78	8,382.34
	2011 年	2010 年度	2009 年度
主营业务收入	6,713.03	7,055.14	5287.09
利润总额	1,736.34	2,354.72	2440.29
净利润	1,311.41	1,801.34	2,064.38
审计机构	广州正中珠江会计师事务所有限公司	广州正中珠江会计师事务所有限公司	广州正中珠江会计师事务所有限公司

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方之一东莞宏远工业股份有限公司和委托方之二广州粤地

矿业有限公司均为被评估单位威宁县结里煤焦有限公司的股东，广州粤地矿业有限公司拟将其所持有的威宁县结里煤焦有限公司 20%股权转让给东莞宏远工业区股份有限公司。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定或证券管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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、评估目的

根据 2011 年 10 月 18 日广州粤地矿业有限公司股东会决议要求，广州粤地矿业有限公司拟转让所持有威宁县结里煤焦有限公司 20%股权给东莞宏远工业区股份有限公司。2011 年 11 月 24 日广东省地质局《关于拟减持贵州威宁县结里煤焦有限公司股份请示的批复》（粤地复[2011]73 号）原则同意广州粤地矿业有限公司拟转让所持有威宁县结里煤焦有限公司 20%股权。

根据 2012 年 1 月 12 日东莞宏远工业区股份有限公司总经理办公会决议，同意收购广州粤地矿业有限公司拟转让所持有威宁县结里煤焦有限公司 20%股权。

本次资产评估的目的是反映广州粤地矿业有限公司所持威宁县结里煤焦有限公司 20%股权于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广州粤地矿业有限公司所持威宁县结里煤焦有限公司 20%股权。评估范围为威宁县结里煤焦有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 97,881,712.29 元、负债 8,698,432.42 元、净资产 89,183,279.87 元。具体包括流动资产 15,983,223.63 元；非流动资产 81,898,488.66 元；流动负债 8,698,432.42 元。

上述资产与负债数据摘自经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、井巷工程、机器设备、土地使用权及采矿权。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、预付账款及存货。

井巷工程：矿区井田面积为 1.1899km²，生产规模为 15 万吨/年；矿井开拓方式为斜井开拓，共有 3 条直达地面的井筒，主斜井担负皮带运输和物料运输任务，副斜井担负行人任务，回风井担负专用回风任务；矿井通风方式为中央并列式；现 1142 掘进工作面及 1141 采煤工作面均在+1750—+1810 标高范围内；目前矿井布置 1 个采煤工作面即 1141 工作面，2 个掘进工作面即 1142 运输巷掘进工作面及 1142 回风巷掘进工作面。掘进工作面采用工字钢梯形棚支护，或锚杆锚网支护，临时支护采用前探梁支护。

机器设备：矿井通风方式采用中央并列式通风方式，抽出式通风方法，主扇使用两台 FBCZNO14/75，功率为 2×75Kw 轴流式通风机，一

台在用，一台备用，掘进工作面各使用两台 FBDNO.5.5-2×11Kw 局部通风机配合直径 800 风筒供风，实现三专两闭锁及双风机双电源；矿井总进风量为 1540m³/min，各用风地点风量满足要求；矿井瓦斯监控系统采用 KJ73N 监测监控系统，地面主机及中心站各两台，其中一台备用，井下共有 4 台分站，各需要检测地点均安设了传感器，系统实现了安全监控系统区域联网。在监控中心，矿井还安装了一套 KJ106 人员定位系统和一套阳刚一号视频监控系统。该矿安装了两台 2BEA203 低负压瓦斯抽放系统，功率 45kw，一台在用，一台备用；还安装了两台 2BEA303 的高负压瓦斯抽放系统，功率 75kw，一台在用，一台备用。现在高低负压瓦斯抽放系统运行正常，抽放参数符合要求。

采用机械排水。井下井底车场设主副水仓，容积 300m³，设有 37 千瓦多级泵 3 台，一台在用，一台备用，一台检修。矿井在机轨合一下部建有采区水仓。生产区域产生的水自流到采区水仓，再由水泵抽到主水仓，主水仓的水经水泵排到地面污水处理池内。容积 410 m³，设有 22 千瓦多级泵 3 台，一台在用，一台备用，一台检修。主排水管路为 φ100mm 两道，另安装 6 寸备用管路 1 套。配有 UTX-75 型液压探水钻机 3 套

矿井采用刮板输送机和皮带机运输，其中刮板机的型号为：SGB-420/40T 40kw；皮带机的型号为：SPJ-650 型 30kw

主斜井提升采用矿车运送材料。主绞车型号为：JTK-1.2，1 台，配套电机型号：YRT335L1-6 55kw。

土地使用权：本次委估土地使用权共 1 宗，土地证号为威国用籍字第 200037 号，证载权利人为威宁县结里煤焦有限公司，宗地坐落于炉山镇公贤村，为核桃坪煤矿矿区用地，共计面积 19,233.00 平方米。宗地未设立抵押登记。

采矿权：东莞宏远工业区股份有限公司核桃坪煤矿采矿许可证于 2011 年 7 月由贵州省国土资源厅颁发。许可证编号为 C5200002010011120054575，采矿权人为东莞宏远工业区股份有限公司（周明轩），矿山名称为威宁县炉山镇核桃坪煤矿，地理位置为威宁县炉山镇，开采矿种为煤，开采方式为地下开采，生产规模为 15.00 万吨/年，矿区面积为 1.18999km²，开采深度为 1900~1700m 标高，矿区共有 7 个拐点圈定。采矿许可证有效期限为陆年零叁个月，即自 2011 年 7 月至 2017 年 10 月有效。矿区范围拐点坐标见下表：

核桃坪煤矿采矿许可证范围拐点坐标表

序号	6°带直角坐标	
	X	Y
1	2966025	35453160
2	29661005	35454180
3	2964800	35454180
4	2964800	35453650
5	2965190	35453230
6	2965570	35453230
7	2965460	35453010

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权和采矿权，目前使用正常。其中土地使用权 1 宗，均为出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为威宁县结里煤焦有限公司。上述土地使用权于评估基准日未设定抵押权。采矿权的证载权利人为东莞宏远工业区股份有限公司（周明轩），与被评估单位不一致。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2011 年 12 月 31 日，威宁县结里煤焦有限公司申报范围内无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和

账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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

本项目资产评估的基准日是 2011 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、2011 年 10 月 18 日广州粤地矿业有限公司股东会决议；
- 2、2011 年 11 月 24 日广东省地质局《关于拟减持贵州威宁县结里煤焦有限公司股份请示的批复》（粤地复[2011]73 号）
- 3、2012 年 1 月 12 日东莞宏远工业区股份有限公司总经理办公会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（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）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- 5、《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）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 7、《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令 第12号（2005年8月25日）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部2003年第3号令）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 10、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》国资发产权【2010】11号；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》，国资产权（2009）941号；
- 12、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。
- 13、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修改颁布）；
- 14、《矿产资源勘查区块登记管理办法》（国务院1998年第240号令）；
- 15、《矿产资源开采登记管理办法》（国务院1998年第241号令）；

- 16、《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令）；
- 17、《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发[2000]309 号）；
- 18、《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资发[2008]174 号）；
- 19、《固体矿产资源/储量分类》（GB / T17766 - 1999）；
- 20、《固体矿产地质勘查规范总则》（GB / T13908 - 2002）；
- 21、《煤、泥炭地质勘查规范》（DZ / T0215 - 2002）；
- 22、《关于加强矿产资源储量评审监督管理的通知》（国土资发[2003]136 号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134 号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 10、《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）；
- 11、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 13、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2001）；
- 14、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 15、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3

号);

- 16、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。
- 17、国土资源部 2008 年第 6 号《关于实施矿业权评估准则的公告》;
- 18、《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001-2008)》;
- 19、《矿业权评估程序规范(CMVS11000-2008)》;
- 20、《矿业权评估报告编制规范(CMVS11400-2008)》;
- 21、《收益途径评估方法规范(CMVS12100 -2008)》;
- 22、《矿业权转让评估应用指南(CMVS20200-2010)》;
- 23、《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见(CMVS30300-2010)》;
- 24、《矿业权评估利用矿山设计文件指导意见(CMVS30700-2010)》;
- 25、《矿业权评估参数确定指导意见(CMVS30800-2008)》;
- 26、《矿业权评估利用企业财务报告指导意见(CMVS30900-2010)》;
- 27、国土资源部 2006 年第 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》及《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》;
- 28、《<矿业权评估指南>矿业权评估收益途径评估方法和参数》(2006 修订)。

(四) 资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》及房屋产权证明;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、采矿许可证;
- 5、重要资产购置合同或凭证;
- 6、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);

- 2、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、 《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、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 8、 《汽车报废标准》(国经贸[1997]456号);
- 9、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
- 10、 《2011机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 11、 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 12、 国家外汇管理局公布的2011年12月31日人民币基准汇价;
- 13、 《中国人民银行贷款利率表》2011年7月6日起执行;
- 14、 《贵州省建筑与装饰工程综合定额》(2004);
- 15、 《贵州省安装工程综合定额》(2004);
- 16、 《六盘水市工程造价管理信息》(2011年第12期);
- 17、 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 18、 向设备制造厂家询价的有关资料;
- 19、 《中华人民共和国土地管理法》;
- 20、 《关于印发六盘水市建设用地管理若干规定的通知》(市府发[2003]9号);

21、《贵州省国土资源厅关于省重点建设项目耕地开垦费收取标准及统一征地工作意见》(2000年8月15日);

22、《中华人民共和国土地管理法实施条例》1998年12月27日国务院令第256号;

23、《威宁县基准地价评估初步成果》(威宁县国土资源局 2007年1月1日)

24、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1、威宁县结里煤焦有限公司 2009年、2010年及评估基准日 2011年12月31日会计报表及审计报告;

2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

3、wind 资讯金融终端;

4、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);

5、《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);

6、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;

7、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于

市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于货币资金，评估人员在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

（2）应收类账款

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，应收账款采用账龄分析法估计评估风险损失。

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。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

原材料均由购买价和合理费用构成，其中原材料主要为备品备件和劳保用品等，因耗用量大、周转速度较快，账面值较为接近基准日市价，故按账面确定评估值；库存商品主要为已采出待销售的原煤，以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

2、非流动资产

（1）房屋建筑物类资产

本次房屋建筑物的评估采用重置成本法。

主要房屋建筑物的评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

其他房屋建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

1) 重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括：定额直接费、其他直接费、间接费、保险费、利润、税金等。

对于价值高、重要的建（构）筑物，收集典型工程的竣工验收、预结算、竣工结算、施工图纸等资料，并现场勘察核实估算工程量，在此基础上套用《贵州省建筑工程计价定额》（2004年版）、《贵州省装饰工程计价定额》（2004年版）、《贵州省安装工程计价定额》（2004年版）计算出建筑安装工程预算基价总价，再根据定额费率进行取费，计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量较小、结构简单、数量较多的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。即将相同或相近的其他建（构）筑物分别编组，然后对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上依照建（构）筑物的特点（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折算为建筑物的单方造价，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

b、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

资金成本=（建筑安装工程造价+前期及其他费用）×合理工期×贷

款利率 $\times 50\%$

(2) 成新率

在本次评估过程中，按照矿山尚可服务年限来计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) $\times 100\%$

(3) 评估值

评估值 = 重置全价 \times 成新率

(2) 井巷工程

对于井巷工程采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 \times 综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价 = 综合造价 + 前期费用 + 资金成本

① 综合造价

根据实物工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

综合造价 = 直接定额费 (含辅助定额费和价差调整) + 措施费 + 间接费 (含企业管理费和规费) + 利润 + 税金

其中：定额直接费——按不同工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同技术特征分别选取定额，并按有关规定做相应调整；

定额辅助费——按不同开拓方式及一、二、三期、尾工期施工区巷道、总工程量、巷道断面、井筒长度选取定额，并按有关规定做相应调整；

价差调整：2007年定额基价是以2007年的价格水平为基础进行测算的，而本次评估基准日是2011年12月31日，根据内蒙2011年12月份的造价信息规定的材料价格对本次委估项目进行材料价格调整。

取费——根据中煤建协字[2007]第90号文关于《煤炭建设工程费用

定额及造价管理有关规定》结合矿井建设施工情况计取。

②前期及其他费用

前期及其他费用：包括建设单位管理费、联合试运转费、勘察设计费、工程监理费、环境评价费等。根据中煤建协字[2007]第 90 号文关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》、国家计委、建设部计价格[2002]第 10 号《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》及国家发展改革委、建设部发改价格字[2007]第 670 号《关于印发建设工程监理服务收费管理办法规定的通知》测算出企业合理的前期及其他费用。

③资金成本率

按照煤矿建设的建设周期，确定平均建设工期为二年，取相应的贷款利率为 6.65%，测算委估建筑物合理的资金成本。

$$\begin{aligned}\text{综合资金成本率} &= \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 50\% \\ &= 2 \times 6.65 \times 50\% \\ &= 6.65\%\end{aligned}$$

2) 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了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。

3) 评估值

评估值=重置全价×成新率

(3) 机器设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备和电子设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、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。

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等），综合确定：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2011 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。若供货商免费送货上门，则运杂费取为零。

国内设备运杂费率参照《资产评估常用参数与数据手册》计取。

③安装调试费

煤矿设备的安装工程费主要由直接工程费、间接费、利润和税金构成。

根据煤矿设备特点和行业惯例，依据《煤炭建设机电设备安装工程预算定额》（2007 年统一基价）有关规定，以及调查分析近期设计单位和委估单位设备购置费用构成综合计算确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

对于煤矿设备，其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等四项。

根据现场实际情况，按财建[2002]394 号文、计价格[2002]10 号文、中煤建协字[2007]90 号和建设部和国家发展改革委发改价格[2007]670 号等有关取费文件直接引用规定费率或换算为按工程造价的比例确定。

对于非煤矿设备，则不考虑计取上述其他费用

⑤资金成本

机器设备根据各类设备不同，所参评机器设备，必须在煤矿全部工

程（含房屋、构筑物、井巷、及机器设备）建设完成后才能共同产生收益，故将产权持有者的工程建设作为一整体工程，结合煤炭企业的建设情况，按目前产权持有者的生产规模，煤矿综合合理投产工期应为 2 年，资金成本按均匀投入计取。

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 贷款利率 × 工期 × 1/2

1-3（含 3 年期）年期固定资产贷款利率 6.65%。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 ÷ (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废

标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

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

对生产年代久远，已无类似车型的车辆则参照近期二手车市场行情确定评估值。

(4) 无形资产

1) 土地使用权

土地使用权为被评估企业在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

本次采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的公允市场下土地价格。

基本公式为： $P_s = P \times (1 + K_1) \times K_2 \times Y \times D \times K_R + \text{开发程度差异}$

式中： P_s ——待估宗地修正后地价

P——待估宗地所处区域基准地价

K1——待估宗地区域因素修正系数

K2——待估宗地个别因素修正系数

Y——使用年期修正系数

D——期日修正系数

KR——容积率修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定划拨土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润）×个别因素修正系数×年期修正系数

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

2) 矿业权

委托评估的矿山为已投产小型矿山，预期收益和风险可以预测并以货币计量、预期收益年限可以预测。故根据《中国矿业权评估准则》，本次评估采用折现现金流量法进行评估。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 ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

4、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法简介

1、概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客

观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表估算其权益资本价值：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，长期应收、非流动资产、应付及预收、其他应付中部分未参与评估对象的日常经营各类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i : 评估对象未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r : 折现率；

n : 评估对象的未来经营期；

ΣC_i : 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C_1 : 基准日的现金类资产（负债）价值；

C_2 : 其他非经营性或溢余性资产的价值；

D : 评估对象付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} + \text{经营期满时资产残值回收} - \text{追加资本}$ （5）

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

（3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d : 评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e : 评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2012年1月4日—8日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2012年1月9日至15日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2012年1月16日至3月2日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2012年3月3日至2012年3月10日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

- 1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
 - 2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
 - 3、企业未来经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
 - 4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 - 5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 - 6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 - 7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 9,788.17 万元，评估值 9,893.73 万元，评估增值 105.56 万元，增值率 1.08 %。

负债账面价值 869.84 万元，评估值 869.84 万元，无评估增减值变化。

净资产账面价值 8,918.33 万元，评估值 9,023.89 万元，评估增值 105.56 万元，增值率 1.18 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：威宁县结里煤焦有限公司 评估基准日：2011 年 12 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%
流动资产	1,598.32	1,662.11	63.79	3.99
非流动资产	8,189.85	8,231.62	41.77	0.51

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	1,989.69	2,914.22	924.53	46.47
在建工程	-	-	-	
无形资产	6,200.16	5,317.40	-882.76	-14.24
其中：土地使用权	237.13	325.34	88.21	37.20
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	9,788.17	9,893.73	105.56	1.08
流动负债	869.84	869.84	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债总计	869.84	869.84	-	-
净资产（所有者权益）	8,918.33	9,023.89	105.56	1.18

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。威宁县结里煤焦有限公司在评估基准日 2011 年 12 月 31 日的净资产账面值为 8,918.33 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 9,808.78 万元，评估增值 890.45 万元，增值率 9.98%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 9,808.78 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 9,023.89 万元，高 784.89 万元，高 8.70%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政

府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

在企业价值整体评估的收益法中，收入、成本和费用等指标，主要是参照威宁县结里煤焦有限公司自身的经营财务指标，再分析未来市场的发展状况，来对未来一定经营期限内的收入、成本和费用等作出预测，这样，收益法的评估结果受评估人员调查数据取得来源的局限性和市场价格波动的影响程度较大。贵州地区在 2008 年以前煤价较低，2008 年的金融危机并未对贵州的煤价产生实质性影响，近三年贵州地区煤价呈上升趋势。鉴于收益法评估的结果，是建立在近几年煤价快速上涨的基础上，煤价的大幅波动对收益法的评估结果影响较大，虽然在评估时，进行了一些修正，但不确定性因素仍较多，影响到收益法评估结果的准确性。同时，大额的营业外费用支出，由于不具有持续性，评估时难以预测，但对评估结果的影响却是巨大的。因此，就评估基准日的市场价值而言，本报告资产基础法的结果相对更具可信性。所以，评估师充分地考虑各种因素后确定，本次股权转让行为以资产基础法评估结果作为转让的价值参考较为合适。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次广州粤地矿业有限公司拟转让所持有威宁县结里煤焦有限公司 20% 股权价值参考依据。由此得到威宁县结里煤焦有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 9,023.89 万元。由此得到威宁县结里煤焦有限公司 20% 股权在基准日时点的价值为 1,804.78 万元。在确定 20% 的股权价值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

1、公司的部分生产性房屋建筑均未办理房屋产权证，如下表。

未办证房产明细清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	未办证	公司办公大楼	砖混	2002/3/1	m ²	737.61
2	未办证	老二号井污水处理办公楼	砖混	1998-10-31	m ²	400
3	未办证	清水泵房	砖混	1999-3-31	m ²	40
4	未办证	一号井工人住房	砖混	1998-9-30	m ²	200
5	未办证	一号井厕所	砖混	1998-3-31	m ²	22
6	未办证	风井住房	砖混	1999-12-31	m ²	100
7	未办证	风井厕所	砖混	2000-6-29	m ²	20
8	未办证	柴油发电机房	砖混	2009-3-31	m ²	120
9	未办证	二号井厕所	砖混	1999-8-31	m ²	20
10	未办证	河边水泵房	砖混	2009-3-31	m ²	60
11	未办证	宿舍楼	砖混	2004-1-31	m ²	600
12	未办证	修理房	砖混	2006-7-31	m ²	80
13	未办证	绞车楼	砖混	2006-3-31	m ²	300
14	未办证	井口彩钢瓦篷	铁棚	2007-5-31	m ²	300
15	未办证	现用炸药库房	砖混	2006-7-31	m ²	200
16	未办证	材料库（旧炸药库）	砖混	2006-5-31	m ²	300
17	未办证	新职工住房	砖混	2008-8-31	m ²	400
18	未办证	煤仓	砖混	2007-5-31	m ²	1000
19	未办证	副井会议室	砖混	2007-5-31	m ²	200
20	未办证	备用变电站	框架	2011-3-31	m ²	1000
21	未办证	矿井澡堂	框架	2010-12-31	m ²	80
22	未办证	工具房及人行井口附属建筑	砖混	2011-10-31	m ²	400
23	未办证	职工食堂	砖混	2011-10-31	m ²	800
24	未办证	宿舍装修工程	砖混	2011-10-31	m ²	2200
25	未办证	原煤厂保安室	砖混	2011-10-31	m ²	30
26	未办证	压滤机板房	砖混	2011-10-31	m ²	70
27	未办证	配电房	砖混	2006-12-31	m ²	100
28	未办证	活动板房-瓦斯及视频监控室	简易	2010-12-31	m ²	50

对于该部分资产企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，评估人员据此进行评估，如未来企业

办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、核桃坪煤矿采矿许可证证载权利人为东莞宏远工业区股份有限公司，与被评估单位不一致。为此，东莞宏远工业区股份有限公司承诺该采矿许可证是在取得威宁县结里煤焦有限公司其他股东同意的情况下变更时办理在公司名下，实际为威宁县结里煤焦有限公司在开采经营，相应产生的收益归威宁县结里煤焦有限公司所有。如上述采矿许可证发生产权方面的法律纠纷，与承做本次评估的机构无关。

3、评估人员在进行资产清查时获悉，威宁县结里煤焦有限公司工商注册登记是所记载为东莞宏远工业区股份有限公司独资。东莞宏远工业区股份有限公司、广州粤地矿业有限公司共同对威宁县结里煤焦有限公司股权情况说明了工商注册登记时的特殊原因，也提供了收购时的合同及出资证明。本次评估在股东三方达成共识的情况，按实际出资情况进行评估。如上述股权发生股权方面的法律纠纷，与承做本次评估的机构无关。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无

（三）重大期后事项

无

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估

单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供,委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1)当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3)对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,没有考虑公司将来为完善资产产权可能发生的相关费用,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家

宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门进行核准或备案，取得核准或备案文件后方可正式使用。

(五) 根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2011年12月31日起，至2012年12月20日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一二年三月十二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：沈琦

注册资产评估师：刘小军

注册资产评估师：黄家亮

出具报告日：二〇一二年三月十二日

备查文件目录

- 1、2011年10月18日广州粤地矿业有限公司股东会决议；
- 2、2011年11月24日广东省地质局《关于拟减持贵州威宁县结里煤焦有限公司股份请示的批复》（粤地复[2011]73号）
- 3、2012年1月12日东莞宏远工业区股份有限公司总经理办公会决议。
- 4、审计报告及经审计后的财务报表（复印件）；
- 5、委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 6、主要资产权属证明文件；
- 7、委托方及被评估单位承诺函；
- 8、签字注册资产评估师承诺函；
- 9、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 10、中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 11、中联资产评估集团有限公司探矿权、采矿权评估资格证书（复印件）；
- 12、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 13、签字注册资产评估师资格证书（复印件）。