

昆明市东川区老明槽矿业有限公司股权转让项目
所涉及的不包括采矿权的资产及负债
资产评估报告书

天兴评报字[2012]第414号

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年九月十六日

昆明市东川区老明槽矿业有限公司股权转让项目 所涉及的不包括采矿权的资产及负债 资产评估报告书

天兴评报字（2012）第414号

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书.....	4
一、委托方、被评估单位、委托方以外的其他报告使用者.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	20
十一、特别事项的说明.....	22
十二、评估报告的使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
资产评估报告书附件.....	26

附件清单

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位审计报告；
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

- 五、委托方暨被评估单位的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师及出具评估报告机构的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书。

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，并对评估报告的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是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，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。

昆明市东川区老明槽矿业有限公司股权转让项目 所涉及的不包括采矿权的资产及负债

资产评估报告书摘要

天兴评报字（2012）第414号

北京天健兴业资产评估有限公司接受昆明市东川区老明槽矿业有限公司（简称“老明槽矿业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对老明槽矿业股东拟转让其持有的老明槽矿业部分股权而涉及的老明槽矿业部分资产及负债，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2012 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：老明槽矿业股东拟转让其所持有的老明槽矿业的部分股权，特委托北京天健兴业资产评估有限公司对昆明市东川区老明槽矿业有限公司的部分资产及负债进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：本次评估对象为老明槽矿业的部分资产及负债。

三、评估范围：本次资产评估范围为老明槽矿业在评估基准日（2012 年 8 月 31 日）经大华会计师事务所有限公司审计并出具了大华审字[2012]5018 号无保留意见审计报告中的不包括采矿权的资产及负债（采矿权由委托方委托有资格评估公司单独评估）。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2012 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，在持续经营前提下，于评估基准日 2012 年 8 月 31 日，昆明市东川区老明槽矿业有限公司不包含采矿权的总资产账面值 12,353.78 万元，评估值 12,570.05 万元，资产增值额 216.26 万元，增值率为 1.75%；负债账面值 1,255.31 万元，评估值 1,255.31 万元；无增减值变动；不包含采矿权的净资产账面值 11,098.47 万元，评估值为 11,314.74 万元，增值额 216.26 万元，增值率 1.95%。

被评估单位：

昆明市东川区老明槽矿业有限公司

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%
1	流动资产	34.13	34.13	-	-
2	非流动资产	12,319.65	12,535.92	216.26	1.76
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12,319.65	12,535.92	216.26	1.76
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	12,353.78	12,570.05	216.26	1.75
21	流动负债	1,255.31	1,255.31	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,255.31	1,255.31	-	-
24	不包含采矿权的净资产	11,098.47	11,314.74	216.26	1.95

八、特别说明

我们特别强调：本评估意见仅作为股权转让所涉及的部分资产及负债的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

本评估结论仅用于评估业务合同书约定之经济行为有效。

本评估报告使用的有效期限为一年，自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起，至 2013 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

(此页以下无正文)。

昆明市东川区老明槽矿业有限公司股权转让项目 所涉及的不包含采矿权的资产及负债 资产评估报告书

天兴评报字（2012）第414号

昆明市东川区老明槽矿业有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对贵公司股东拟转让公司部分股权这一经济行为所涉及的部分资产及负债，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位、委托方以外的其他报告使用者

（一）委托方及被评估单位

本项目的委托方及被评估单位均为昆明市东川区老明槽矿业有限公司（以下简称“老明槽矿业”）

注册地址：昆明市东川凯通路北段小北园

法定代表人：罗兴华

注册资金：壹亿贰仟伍佰万元正

经济性质：有限责任公司

1、公司简介

昆明市东川区老明槽矿业有限公司成立于 2007 年 6 月 7 日，由法人股昆明市东川天荣冶炼有限公司、自然人王兴祥、杨斌共同出资 500 万元组建的有限责任公司。三方持股及出资比例如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例
昆明市东川天荣冶炼有限公司	250.00	50.00%
王兴祥	200.00	40.00%
杨斌	50.00	10.00%

股东	出资金额（万元）	出资比例
合计	500.00	100.00%

2008 年 2 月 29 日，原股东昆明市东川天荣冶炼有限公司、杨斌均将其所持有的全部股权 250 元和 50 万元转让给昆明星宇矿业有限公司；王兴祥将其所持有的部份股权 125 万元人民币转让给昆明星宇矿业有限公司，变更后股东情况如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例
昆明星宇矿业有限公司	425.00	85.00%
王兴祥	75.00	15.00%
合计	500.00	100.00%

2012 年 2 月 7 日，原股东王兴祥将其在昆明市东川区老明槽矿业有限公司的全部股权 75 万元人民币转让给昆明星宇矿业有限公司，变更后股东情况如下：

股东	出资金额（万元）	出资比例
昆明星宇矿业有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

2012 年 8 月 16 日根据公司股东会决议以及修改后的公司章程，公司注册资本由 500 万元变更为 12,500 万元，同时昆明星宇矿业有限公司将部分股权转让给罗兴华先生。本次注册资本变更于 2012 年 8 月 17 日由云南智德会计师事务所有限公司出具云智德验字（2012）第 018 号验资报告验证。于 2012 年 8 月 31 日办理了工商变更登记手续。截止评估基准日 2012 年 8 月 31 日，该公司股权比例如下所示：

股东	出资金额（万元）	出资比例
昆明星宇矿业有限公司	25.00	0.20%
罗兴华	12,475.00	99.80%
合计	12,500.00	100.00%

东川老明槽矿业有限公司辖区内的矿产资源原属于东川矿务局的范围，由于该辖区内的矿产资源品质较差，属于氧硫共生矿，并且结合率较高，在上世纪七八十年代受限于冶炼工艺水平，无大规模的开采价值，八十年代就将其划给汤丹镇人民政府作为扶贫矿山，长期无人管理，2001 年东川区政府为加强矿山管理将该矿山划给王兴祥管理，并办理了采矿许可证，采矿人为王兴祥，有效期限自

2001 年 12 至 2006 年 12 月。后来由于东川矿务局破产重组，昆明金沙矿业有限公司又将其矿山办理了探矿权证，因此产生争议，多年来虽然对该矿山做了大量的资金投入，但一直未能正式生产，后来经各级政府协调于 2007 年 5 月才从昆明金沙矿业有限公司的探矿权证内将该区域划出给昆明市东川区老明槽矿业有限公司。该公司于 2006 年 12 月向云南省国土资源厅申请采矿证延续，于 2008 年 5 月获批取得了证号为：第 5300000830237 号的采矿权证，采矿权人：昆明市东川区老明槽矿业有限公司；有效期限自 2008 年 5 月 16 日至 2016 年 5 月 16 日。

2、经营范围

经营范围：铜矿开采、湿法铜冶炼；铜矿浮选销售。（以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动）。

经营期限：2007 年 6 月 8 日至 2017 年 6 月 8 日

3、资产、财务及经营状况

公司近三年及基准日资产、财务状况已经大华会计师事务所审计，并出具了大华审字[2012]5018号无保留意见审计报告，具体如下表：

2009 年 12 月 31 日-2012 年 8 月 31 日资产负债表

单位：人民币元

项目	2012 年 8 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
货币资金	1,875.00	453.81	5,423,846.02	7,133,685.27
应收票据	-	-	-	5,000,000.00
预付款项	96,440.00	72,760.00	-	-
其他应收款	242,991.22	1,793,739.42	1,581,715.70	2,183,067.00
存货	-	-	1,893,051.46	1,677,925.46
流动资产合计	341,306.22	1,866,953.23	8,898,613.18	15,994,677.73
固定资产	123,196,527.49	339,705.14	20,047.01	-
在建工程		41,031,852.84	31,935,837.99	17,887,794.91
无形资产	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00
非流动资产合计	128,396,527.49	46,571,557.98	37,155,885.00	23,087,794.91
资产总计	128,737,833.71	48,438,511.21	46,054,498.18	39,082,472.64

短期借款		18,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
应付账款	27,500.00	-20,970.00	-9,970.00	-
应交税费	-330,862.63	-343,420.95	-227,344.15	-24,015.02
其他应付款	12,856,497.36	34,049,811.43	26,215,841.57	14,529,693.17
流动负债合计	12,553,134.73	51,685,420.48	45,978,527.42	34,505,678.15
负债合计	12,553,134.73	51,685,420.48	45,978,527.42	34,505,678.15
所有者权益	116,184,698.98	-3,246,909.27	75,970.76	4,576,794.49

2009 年-2012 年 8 月利润表

单位：人民币元

项 目	2012 年 1-8 月	2011 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	180,299.73	1,909,781.16	207,880.00	122,465.00
财务费用	393,092.02	1,292,532.67	4,194,443.73	277,404.45
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”填列）	-	-	-	-
二、营业利润	-573,391.75	-3,202,313.83	-4,402,323.73	-399,869.45
加：营业外收入	5,000.00	800.00	1,500.00	500.00
减：营业外支出	-	121,366.20	100,000.00	-
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	-568,391.75	-3,322,880.03	-4,500,823.73	-399,369.45
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-568,391.75	-3,322,880.03	-4,500,823.73	-399,369.45

按照审定后的财务报表并按照委托方和评估机构签订的评估协议，本次资产评估范围为老明槽矿业在评估基准日（2012年8月31日）经大华会计师事务所有限公司审计并出具了大华审字[2012]5018号无保留意见审计报告中的不包含采矿权的资产及负债（采矿权由委托方委托有资格评估公司单独评估）。截止评估基准日2012年8月31日，老明槽矿业不包含矿业权的总资产为人民币123,537,833.71元，不包含矿业权负债为人民币12,553,134.73元，不包含矿业权的净资产为人民币110,984,698.98元。其中：流动资产人民币341,306.22元；非流动资产人民币128,396,527.49元；流动负债人民币12,553,134.73元。具体明细如下表所示：

项目	金额
货币资金	1,875.00
预付款项	96,440.00
其他应收款	242,991.22
流动资产合计	341,306.22
固定资产	123,196,527.49
非流动资产合计	123,196,527.49
资产总计	123,537,833.71
应付账款	27,500.00
应交税费	-330,862.63
其他应付款	12,856,497.36
流动负债合计	12,553,134.73
负债合计	12,553,134.73
不包含采矿权的净资产	110,984,698.98

4、企业执行的财务政策

公司执行企业会计准则和《企业会计制度》相关规定。

（二）其他评估报告使用者

除委托方外，其他评估报告使用者还包括国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

二、评估目的

老明槽矿业股东拟转让其所持有的老明槽矿业部分股权，特委托北京天健兴业资产评估有限公司对老明槽矿业的部分资产及负债价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为因股权转让所涉及的老明槽矿业的部分资产及负债。

本次资产评估范围为老明槽矿业在评估基准日（2012年8月31日）经大华会计师事务所有限公司审计并出具了大华审字[2012]5018号无保留意见审计报告中的不包含采矿权的资产及负债（采矿权由委托方委托有资格评估公司单独评估）。包括：流动资产、非流动资产和负债。资产状况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	341,306.22
货币资金	1,875.00
预付款项	96,440.00
其他应收款	242,991.22
二、非流动资产合计	123,196,527.49
固定资产	123,196,527.49
三、资产总计	123,537,833.71
四、流动负债合计	12,553,134.73
应付账款	27,500.00
应交税费	-330,862.63
其他应付款	12,856,497.36
五、负债总计	12,553,134.73
六、不包含采矿权的净资产	110,984,698.98

本次资产评估对象及范围与委托方委托评估的对象及范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，评估老明槽矿业不包含矿业权的资产及

负债价值，评估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。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是由委托方及各中介机构结合此次经济行为共同讨论后确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

（一）行为依据

老明槽矿业股东方关于部分股权转让情况的说明。

（二）参照法律法规依据

1. 国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
3. 《中华人民共和国公司法》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 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. 中国资产评估协会 [2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》；
8. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—机器设备；
8. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
9. 资产评估价值类型指导意见；
10. 企业价值评估指导意见。

（四）重大合同协议、产权证明文件

1. 车辆行驶证；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同书等财务资料。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《中国机电产品报价手册》（2012 版）；
3. 《机电设备评估价格信息》（2012 版）；
4. 《原材料与工业品价格及价格指数信息》（2012 年 8 月）；
5. 2010 年《云南省建设工程预算定额》；
6. 《昆明市市政工程造价信息》（2012 年 8 月）；
7. 有色工业协会发布的《有色金属工业工程建设取费标准》（2008 版）；
8. 2006 年版《电力建设工程预算定额》第四册“送电线路工程”
9. 2006 年版《电网工程建设预算编制与计算标准》；

10. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料；
11. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级鉴定表》（1985 年）；
12. 被评估单位提供的房产构建工程结算书资产清单、房屋建筑物竣工图纸及竣工结算书及其他资料；
13. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
14. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
15. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料；
16. 统计年鉴等有关资料。

（六）参考资料及其他

1. 资产占有方申报的《资产评估申报明细表》；
2. 与资产占有方资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
3. 其它相关的参考资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法，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评估思路。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它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。但由于目前国内关于资产转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，故本次评估不宜采用市场法。

由于被评估单位公司尚处于矿山基建和技改阶段，盈利预测所需的多项生产

经营指标难以预测，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），故本次未采用收益法评估。

鉴于上述情况，本次评估采用的方法为资产基础法。

资产基础法评估是选用合适的评估方法对各单项资产进行评估后，加和得出总资产评估值，然后扣除各负债项目评估值，从而得出被评估单位净资产评估值。对纳入评估范围的老明槽矿业的各类资产及负债的评估方法简介如下：

（一）流动资产的评估：

（1）对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，以经核实后的账面价值确认评估价值。

（2）债权类流动资产：预付账款和其他应收款。

对于其他应收款，评估人员向财务部门了解形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，并对大额应收款项进行了函证，以确认其真实性、正确性。经综合分析询证函的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间，评估人员采用个别认定和账龄分析结合的方法确定评估值；账龄分析法是对应收款项按照企业的坏账损失率，确认相应的收回可能性，然后再按账面值乘以回收率确认评估值。

对于预付账款，评估人员向财务部门了解预付账款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，以确认其真实性、正确性；经综合分析预付账款的性质及款项发生时间，属正常债权，按账面值确定评估值。

（二）非流动资产的评估：

老明槽矿业的非流动资产为固定资产，包括井巷工程、房屋建（构）筑物、机器设备及车辆。

一）井巷工程及房屋建（构）筑物的评估

井巷工程及房屋建（构）筑物的评估采用重置成本法进行评估。房地分估，即建筑物评估值中不含其占用的土地使用权的价值。计算公式：

井巷工程及房屋建（构）筑物评估值 = 建筑物重置成本 × 成新率

井巷工程及房屋建（构）筑物重置成本 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

1. 建安工程造价的计算

①井巷工程

由于该公司井巷工程为依照矿产报告自行设计，而后委托外部单位发包施工，因此本次评估中，依照井巷工程的施工方法及工程技术特性（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性），依照外部承建单位每延米发包价格，确定井巷工程的工程成本。

②房产建（构）筑物

根据本次评估的特定目的及委估资产的特点，按持续使用原则，加之被评估单位部分工程概预算、工程决算、施工图等资料缺失，因此，此次评估选择相似工程类比法，通过相似工程确定工程量，套用 2010 年《云南省建设工程预算定额》，计算建筑工程直接费和安装工程直接费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差。然后，依据 2010 年《云南省建筑、安装、装饰装修工程费用定额》计算土建工程总价和安装工程总价。

2. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如建设单位管理费等。具体明细如下所示：

序号	费用名称	计算基础	费率	文件依据
1	前期工作咨询收费	工程造价	1.267%	计价格 [1999] 1283 号
2	勘察设计费	工程造价	2.28%	计价格[2002]10 号
3	建设单位管理费	工程造价	1.02%	财政部财建字（2002）394 号
4	工程监理费	工程造价	3.93%	发改价格（2007）670 号文
5	环境评价费	工程造价	0.340%	计价格[2002]125 号
6	新型墙体材料专项基金(房产记取)	房产面积	10 元/平方米	云财综（2009）75 号
7	工程保险费	工程造价	0.20%	有色金属工业工程建设取费标

序号	费用名称	计算基础	费率	文件依据
8	井巷维护费（井巷工程计取）	工程造价	2.50%	准有色工业协会 2008 版

3. 资金成本

资金成本按正常建设工期和评估基准日正在执行的国家同期固定资产投资贷款利率计算。假定建设期间工程投资为均匀投入，其计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2。$$

4. 重置成本计算：

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

5. 综合成新率的确定

①井巷工程：井巷工程与地面建（构）筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于铜矿资源，随着铜矿资源开采的减少，其经济寿命相应缩短，与本矿井所开采的储量紧密相关，当资源开采完毕其经济寿命结束。

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布置的层位、岩石性质、支护方式，以及地质构造和回采对巷道的影响；其次向现场工程技术人员了解巷道的支护状况和维修情况，查验维修记录、维修时间及维修方法；第三根据各类巷道投产日期计算已服务年限，再根据矿地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，计算各类巷道的尚可服务年限；最后结合现场勘察综合确定各类巷道的综合成新率。其基本公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{剩余开采年限} \div (\text{已服务年限} + \text{剩余开采年限}) \times 100\%$$

本次评估范围内的井巷工程成新率计算综合考虑巷道的实体性贬值率和经济性贬值率。经济性贬值主要是理论上计算的可采矿层，或属于非经济性可采储量，暂不考虑回采，以矿井实际回采率计算尚可服务年限。根据巷道各自的尚可服务年限和已服务年限，计算出成新率。实体性贬值率是由于结合该公司各矿层所处的地质地段、地质结构、巷道所受压力的均衡性、巷道结构特点、支护方式、日常维修维护保养情况等综合分析确定现场勘察修正系数，并对年限法确定的成新率进行修正。在本次评估中经现场勘察认为，该铜矿主辅巷道尚处于开拓阶段，铜矿资源的大规模开采尚未进行，因此本次评估对井巷工程不考虑经济型贬值。

老明槽铜矿所处地质地段的结构相对简单、巷道所受压力较小、支护方式能够有效适应安全生产的需要、日常维修维护保养较好，不存在较大的损坏。因此本次评估中，依照矿井项的具体技术状况对年限法确定的成新率进行修正并最终确定其综合成新率。

②房产建（构）筑物：采用技术鉴定成新率和理论成新率相结合的方法综合确定成新率。采用技术鉴定法确定成新率时，根据房屋建（构）筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。采用年限法确定成新率则按建筑物已使用年限和耐用年限进行计算。最终成新率取理论成新率的 40%与技术鉴定成新率的 60%之和确定。若二者相差较大，评估人员依照其现场勘查成新率确定其综合成新率。

二）机器设备的评估

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。

重置成本法计算公式为：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价由设备购置费(设备原价加运杂费)、安装工程费、其他费用和资金成本四个部分组成。

设备重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

A. 购置价

在向制造厂询价基础上，参考国内近期同类型设备的合同价，并经向行业有关部门调查，确定设备购置价。

B. 运杂费

分主要设备和一般设备，以含税购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C. 安装工程费

设备安装调试费：根据《最新资产评估常用数据与参数手册》所规定的费率标准确定。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

D. 其他费用

主要是工程设计费、建设单位管理费及其他费用，主要取费指标及取费依据如下表所示：

序号	费用名称	计算基础	费率	文件依据
1	前期工作咨询收费	工程造价	1.267%	计价格 [1999] 1283 号
2	勘察设计费	工程造价	2.28%	计价格[2002]10 号
3	建设单位管理费	工程造价	1.02%	财政部财建字（2002）394 号
4	工程监理费	工程造价	3.93%	发改价格（2007）670 号文
5	环境评价费	工程造价	0.340%	计价格[2002]125 号
6	工程保险费	工程造价	0.20%	有色金属工业工程建设取费 标准有色工业协会 2008 版

E. 资金成本：根据建设项目的合理工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按均匀性投入计取。

资金成本 = (购置价格+ 运杂费+ 安装工程费+ 其他费用) ×贷款利率×建设工期×1/2

2. 综合成新率的确定

综合成新率 =技术鉴定成新率×60%+使用年限成新率×40%

技术鉴定成新率

技术鉴定成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定技术鉴定成新率。

年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

年限成新率 = (经济寿命年限- 已使用的年限) ÷经济寿命年限×100%

三) 车辆的评估

车辆的重置价值按现行购置价格加上车辆购置附加税、牌照费确定其重置成本。计算公式为：

车辆重置成本= 车辆购买价格+ 车辆购置附加税+ 牌照费；

其中：购置价格依照汽车销售商公开市场报价确定；车辆购置附加税按照车辆的排量选用对应的税率；牌照费按照车辆所属地现行收费标准计算。

依照国家相关部门的规定和车辆实际使用、保养维护状况确定车辆的经济使用年限，并通过和车辆管理人员沟通并结合车辆的实际使用状况等其他因素，综合确定本次评估的车辆的行驶里程，依照下列公式计算出车辆的年限成新率和里程成新率，而后依照孰低原则并结合车辆实际技术状况，计算出车辆的综合成新率。

$$\text{其中：理论成新率} = \left(\frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \right) \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = \left(\frac{\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{经济行驶里程}} \right) \times 100\%$$

（三）负债的评估

负债为流动负债包括应付账款、应交税费、其他应付款，评估人员通过抽查记账凭证及发函询证等方式核实，最终以经核实后的账面值作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2012 年 9 月初接受委托方的委托，开始本评估项目工作。在接受委托后，天健兴业即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估具体方案和实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为两组，包括流动资产组和房产设备组到现场开展评估工作。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件、企业财务资料、企业生产经营资料等。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性；重点调查井巷工程的施工图纸并现场核实的方法予以确认；重点调查主要房产及构筑物的工程现状及购置发票等予以确认。

2. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

(四) 评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

2. 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告

书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经资产基础法评估，在持续经营前提下，于评估基准日 2012 年 8 月 31 日，昆明市东川区老明槽矿业有限公司不包含采矿权的总资产账面值 12,353.78 万元，评估值 12,570.05 万元，资产增值额 216.26 万元，增值率为 1.75%；负债账面值 1,255.31 万元，评估值 1,255.31 万元；无增减值变动；不包含采矿权的净资产账面值 11,098.47 万元，评估值为 11,314.74 万元，增值额 216.26 万元，增值率 1.95%。

被评估单位：

昆明市东川区老明槽矿业有限公司

北京天健兴业资产评估有限公司

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%
1	流动资产	34.13	34.13	-	-
2	非流动资产	12,319.65	12,535.92	216.26	1.76
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12,319.65	12,535.92	216.26	1.76
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	12,353.78	12,570.05	216.26	1.75
21	流动负债	1,255.31	1,255.31	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,255.31	1,255.31	-	-
24	不包含采矿权的净资产	11,098.47	11,314.74	216.26	1.95

注：按照委托方的工作安排，本次资产评估范围不包含采矿权资产及负债。

十一、特别事项的说明

本次评估中存在以下事项敬请报告使用者关注：

以下为在评估过程中已发现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) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 评估结论仅为本评估目的服务；

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(四) 由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责；

(五) 本次被评估单位基准日报表已经大华会计师事务所审计，并出具大华专审字[2011]第 5018 号无保留意见的审计报告；本次资产评估的范围为审计报告中的不包括采矿权的资产及负债（采矿权由委托方委托有资格评估公司单独评估）。

(六) 本次评估中，评估人员对老明槽公司以下事项说明如下：

1. 固定资产入账价值的说明：

按照老明槽矿业提供的相关资料，该公司账目列示的部分固定资产由老明槽矿业向其同一投资人的昆明星宇矿业有限公司、昆明东川通宇选矿厂购置，具体资产明细详见老明槽矿业提供给评估机构的固定资产评估明细表备注中部分内容。

2. 土木工程技术指标的说明

(1) 井巷工程

对于老明槽矿业账面所列示的井巷工程，是该公司依照井巷工程施工图向评估人员提供了工程量、施工进尺等技术参数，评估人员依据井巷工程的技术指标

对其现状进行现场抽查核实。

(2) 土石方剥离工程

被评估单位提供的构筑物明细表中列示的山体土石方剥离工程，为该公司为构建生产线及其他生产生活设施进行的土石方剥离后平整的方式取得，按照老明槽矿业根据山体特性及基准日宗地现状，浮法选矿生产线山体土石方治理的石方工程量为 187910 立方米，电解铜生产线及生活区山体土石方治理的石方工程量为 312670 立方米。具体工程量数据为被评估单位依照现有山势走向及工程现状估算后向评估人员提供，由于被评估单位未能提供原始地质地貌资料，本次评估中依照被评估单位提供的工程数量进行计算；被评估单位应当对其提供的数据的真实性负责。

(3) 房产面积及构筑物技术参数

被评估单位未能向评估人员提供毛石墙、房产车间等建（构）筑物工程竣工资料，房产长、宽、高，及构筑物的长度、宽度及平均厚度等技术指标为被评估单位根据现场测量后得出。

评估师未对各种土木工程建（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，评估师在假定被评估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测量机检验的条件下，通过实地勘察作出的判断。

3. 老明槽矿业所占宗地的说明

截止评估基准日，老明槽矿业所处宗地为同一法人的关联方（昆明星宇矿业有限公司及昆明东川通宇选矿厂）租赁所用，根据评估人员现场对其用地使用权所属文件的清查，该公司所占宗地未获得当地规划部门批准的用地规划许可，也没有未缴纳土地出让金等费用。本次评估地上建筑物时，成新率的确定未考虑该土地的影响。

4. 老明槽矿业房产权属

公司全部房屋、建筑物及构筑物的工程款，（部分支付凭证及发票已经提供给评估机构）除少量井巷工程外包工程款尚未支付外，公司承诺公司的房屋建筑物类资产不存在拖欠工程款。截止评估基准日 2012 年 8 月 31 日，老明槽矿业纳入评估范围内的全部房产未办理房产权证手续。

(七) 按照委托方的相关资料, 被评估单位承诺该单位不存在账外资产及负债; 评估范围其他实物资产经被评估单位提供书面承诺为公司合法资产。具体实物资产明细以被评估单位提供的资产评估申报明细表为准;

(八) 委托方承诺不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及其他或有负债等情况。

(九) 本次评估目的是为老明槽矿业的股东转让股权提供价值参考, 评估结论未考虑少数股权折价、缺乏流动性折扣等因素对评估结果的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

(十) 评估结论是北京天健兴业资产评估有限公司出具的, 受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用; 评估报告书的使用权归委托方所有。

(二) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上; 对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果, 本公司不承担任何法律责任。

(四) 根据国家的有关规定, 本评估报告使用的有效期限为一年, 自评估基准日 2012 年 8 月 31 日起, 至 2013 年 8 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2012 年 9 月 16 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一二年九月十六日

昆明市东川区老明槽矿业有限公司股权转让项目
所涉及的不包括采矿权的资产及负债
资产评估报告书附件

天兴评报字（2012）第 414 号

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

一、评估经济行为文件

二、被评估单位基准日审计报告

三、委托方暨被评估单位法人营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方暨被评估单位的承诺函

委托方暨被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因公司股东转让股权事宜，我公司委托并接受你公司对该经济行为所涉及的我公司评估基准日部分资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方及被评估单位：昆明市东川区老明槽矿业有限公司

法定代表人：

日期： 年 月 日

六、签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

昆明市东川区老明槽矿业有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵公司股东拟转让公司部分股权所涉及的昆明市东川区老明槽矿业有限公司的部分资产及负债，以 2012 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一二年九月十六日

七、评估机构资格证书

八、评估机构法人营业执照副本

九、签字注册资产评估师资格证书