

东莞宏远工业区股份有限公司
拟收购威宁县煤炭沟煤矿 70%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第 576 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年七月十六日

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	8
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	13
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	28

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。

东莞宏远工业股份有限公司
拟收购威宁县煤炭沟煤矿 70%股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第***号

摘 要

中联资产评估有限公司接受东莞宏远工业股份有限公司的委托，就东莞宏远工业股份有限公司拟收购威宁县煤炭沟煤矿 70%股权之经济行为，对所涉及的威宁县煤炭沟煤矿的所有者权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为威宁县煤炭沟煤矿的所有者权益，评估范围是威宁县煤炭沟煤矿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 2010 年 4 月 30 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，采用资产基础法对威宁县煤炭沟煤矿进行整体评估。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，得出威宁县煤炭沟煤矿的所有者权益在评估基准日 2010 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 1,901.44 万元，评估值 7,638.70 万元，评估增值 5,737.26 万元，增值率 301.73 %。

负债账面价值 116.80 万元，评估值 116.80 万元，无评估增减值。

净资产账面价值**错误！链接无效。**万元，评估值 7,521.90 万元，评估增值 5,737.26 万元，增值率 321.48 %。详见下表。

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。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2010 年 4 月 30 日至 2011 年 4 月 29 日使用有效。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

东莞宏远工业区股份有限公司
拟收购威宁县煤炭沟煤矿 70%股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]第***号

东莞宏远工业区股份有限公司：

中联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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东莞宏远工业区股份有限公司拟收购威宁县煤炭沟煤矿全部股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2010 年 4 月 30 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，被评估单位为威宁县煤炭沟煤矿。委托方与被评估单位不存在关联关系。

（一）委托方概况

公司法定中文名称：东莞宏远工业区股份有限公司

公司法定英文名称：DongGuan Winnerway Industrial Zone LTD.

公司 A 股交易所：深圳证券交易所

公司 A 股简称：粤宏远 A

公司 A 股代码：000573

住 所：广东省东莞市南城区宏远大厦 16 楼

法定代表人姓名：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

实收资本：人民币陆亿贰仟贰佰柒拾伍万伍仟陆佰零肆元

公司类型：股份有限公司（上市公司）

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：威宁县煤炭沟煤矿（普通合伙）

公 司 地 址：威宁县新发乡先锋村

执行事务合伙人：刘金火

合伙企业 类 型：普通合伙企业

营业执照注册号： 500000000032602；

1、公司简介

历史沿革：威宁县煤炭沟煤矿原名威宁县新发乡煤炭沟煤矿，是威宁县根据贵州省政府办发[2003]72 号文件和毕置办通[2002]119 号《关于认真贯彻省人民政府办公厅关于加强农村家庭生活用煤采掘整治工作的通知》的通知精神，上报毕节地区审核批准的 89 口生活煤井之一，并于 2003 年 11 月 18 日由威宁以国土资源局发放了字号为威国土字[2003]第 040 号，矿山名称为“威宁县新发乡煤炭沟煤矿”，企业性质为私营，主管单位为威宁县国土资源局，法定代表人为周华山，取得《毕

节地区农民生活自用煤采矿许可证》，地址：威宁县新发乡，开采占有储量 191.8 万吨，年设计采矿量 3 万吨，准采期限为 2003 年 11 月至 2005 年 11 月，开采范围为 A、X=2948000，y=35464000；B、X=2948000，y=35464000；C、X=2947000，y=35464000；D、X=2946500，y=35465350。2004 年初，对新发乡煤炭沟煤矿矿区内进行认真考察，多次论证，并开始建井。2005 年 4 月，由张金火、柳国明合伙出资收购了周华山为法定代表人的威宁县新发乡煤炭沟煤矿。2005 年下半年陆续收购合并了矿区内的两个无证小煤井。2006 年国家对煤炭行业的政策发生巨大变化，对煤矿进行大规模整合，压缩矿井数量。根据贵州省国土资源厅[2006]016 号文件，原则同意威宁县新发乡煤炭沟煤矿按年产 15 万吨参加整合。2007 年 3 月份委托贵州兴源煤矿科技有限公司进行开采设计方案、安全专篇等资料的设计。

2007 年 4 月份威宁县人民政府下发威府呈[2007]15 号《关于威宁县齐拖煤矿等采矿权变更登记煤矿矿权名称及法人代表的说明函》，根据黔煤办字[2006]97 号、黔国土资发[2007]10 号文件精神，煤炭沟煤矿由 11 家小煤矿进行整合，这 11 家是：煤炭沟煤矿、新湘煤矿、湘贵煤矿、纸厂煤矿、新威煤矿、营利煤矿、利来煤矿、宏达煤矿、柏林煤矿、陈家沟煤矿、维安煤矿，被整合的另外 10 家煤矿均不在目前的煤炭沟煤矿矿界内。2007 年 9 月，进行企业名称预核准，取得贵州省工商局核发的（黔）名称预核内字[2007]第 0175 号，核定企业名称为“威宁县煤炭沟煤矿”，同时取到了《采矿许可证》，证号：5200000711738。2008 年 12 月黔煤规字[2008]1469 文，对威宁县煤炭沟煤矿开采方案设计进行批复。2009 年 3 月黔煤安监水字[2009]109 号文，对威宁县煤炭沟煤矿安全设施设计进行批复。2009 年 4 月 29 日威煤字[2009]35 号文，下了威宁县煤炭沟煤矿的开工建设的通知。2009 年 7 月份开始新系统的开工建设。由于初次的开采设计方案与现场有些不符，因此，随后对开采设计

方案、安全专篇进行变更。2009 年 10 月贵州省动能煤炭技术发展服务公司专家组通过了威宁县煤炭沟煤矿开采设计方案（变更），下了黔动咨[2009]089 号文，并送县、地区有关部门备案。2010 年 3 月毕节安监分局下文：黔煤安监毕字[2010]052 号，对威宁县煤炭沟煤矿安全设施设计（变更）的批复。2010 年 5 月 5 日取得工商营业执照，企业名称：威宁县煤炭沟煤矿（普通合伙），注册号：520000000032602，企业注册资本为 300 万元，公司股本和合伙人出资额如下表：

序号	合伙人姓名	出资额（万元）	出资比例	备注
1	柳国明（自然人）	120	40%	
2	张金火（自然人）	180	60%	
合计		300	100%	

2、经营范围

煤炭的开采及销售（仅供筹建使用，不得从事生产经营活动）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2010 年 4 月 30 日，公司资产总额为 1,901.44 万元，负债总额 11 6.80 万元，净资产额为 1,784.64 万元，实现营业收入 21.00 万元，净利润-22.44 万元。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方东莞宏远工业股份有限公司与威宁县煤炭沟煤矿不存关联关系。委托方为本次经济行为的收购方，被评估单位是本次经济行为的交易标的。

（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、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产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

根据东莞宏远工业股份有限公司董事会决议，东莞宏远工业股份有限公司拟收购威宁县煤炭沟煤矿 70%股权，成为威宁县煤炭沟煤矿的有限合伙人。

本次资产评估的目的是反映威宁县煤炭沟煤矿股东全部权益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

评估对象是威宁县煤炭沟煤矿的所有者权益。评估范围为威宁县煤炭沟煤矿在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 19,014,429.20 元、负债 1,168,000.00 元、净资产 17,846,429.20 元。具体包括流动资产 750,000.00 元；非流动资产 18,264,429.20 元；流动负债 1,168,000.00 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 2010 年 4 月 30 日的威宁县煤炭沟煤矿资产负债表，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无形资产—矿业权、房屋建筑物、机器设备。

威宁县煤炭沟煤矿采矿许可证于 2007 年 9 月 30 日由贵州省国土资源厅颁发。许可证编号为 5200000711738，采矿权人为威宁县煤炭沟煤矿（张金火），矿山名称为威宁县新发乡煤炭沟煤矿，地理位置为威宁县新发乡，开采矿种为煤，开采方式为地下开采，生产规模为 15 万吨/

年，矿区面积为 4.0000km²，开采深度为 1380~1200m 标高，矿区共由 4 个拐点圈定。采矿许可证有效期限为 6 年零贰个月，即自 2007 年 9 月至 2013 年 11 月有效。

房屋建筑物建筑面积合计 2,522.70 平方米，为威宁县煤炭沟煤矿生产及相关配套所需要的办公楼、宿舍楼、配电房、机房、地磅房等。

设备类资产均分布煤炭沟煤矿厂区内，分布较为集中，其中机器设备主要为煤矿生产所需的装载车、发电机组、空压机、井下设备以及皮带输送设备；车辆主要为用于运输交通的皮卡、摩托车等；电子设备主要为用于办公的电脑、打印机、保险柜等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为采矿权，采矿权人为威宁县煤炭沟煤矿（张金火）。截止基准日 2010 年 4 月 30 日，威宁县煤炭沟煤矿无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2010 年 4 月 30 日，威宁县煤炭沟煤矿申报的评估明细表中无表外资产。

（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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系广东正中珠江会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

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 2010 年 4 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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、 东莞宏远工业股份有限公司董事会决议。

（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)；
- 3、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；
- 4、 《中华人民共和国矿产资源法》(1996 年 8 月 29 日修改颁布)；
- 5、 《矿产资源勘查区块登记管理办法》(国务院 1998 年第 240 号令)；
- 6、 《矿产资源开采登记管理办法》(国务院 1998 年第 241 号令)；
- 7、 《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院 1998 年第 242 号令)；
- 8、 《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发[2000]309 号)；
- 9、 《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发[2008]174 号)；

- 10、《固体矿产资源/储量分类》（GB / T17766 - 1999）；
- 11、《固体矿产地质勘查规范总则》（GB / T13908 - 2002）；
- 12、《煤、泥炭地质勘查规范》（DZ / T0215 - 2002）；
- 13、《矿产资源储量评审认定办法》（国土资发[1999]205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、《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）；
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 11、国土资源部 2008 年第 6 号《关于实施矿业权评估准则的公告》；
- 12、《矿业权评估技术基本准则》（CMVS00001-2008）；
- 13、《矿业权评估程序规范》（CMVS11000-2008）；
- 14、《矿业权评估报告编制规范》（CMVS11400-2008）；
- 15、《收益途径评估方法规范》（CMVS12100 -2008）；
- 16、《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
- 17、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》；

- 18、 《<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) ；
- 19、 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 20、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号)；
- 21、 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）。

（四）资产权属依据

- 1、 《机动车行驶证》；
- 2、 《采矿许可证》；
- 3、 重要资产购置合同或凭证；
- 4、 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》（国经贸贸资源[2000]1202 号）；

- 10、《2010 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、《中国人民银行贷款利率表》2008 年 12 月 23 日起执行;
- 13、《贵州省建筑与装饰工程计价表》(2004);
- 14、《贵州省安装工程计价表》(2004);
- 15、《贵州省建筑安装工程造价指数、三材价格指数》(2010 年 3、4 月);
- 16、《六盘水市工程建设材料市场指导价》(2010 年 3、4 月);
- 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、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

- 1、煤炭沟煤矿评估基准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、工程建设有关技术资料及地质勘查资料;
- 5、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。

纳入本次评估范围的资产为威宁县煤炭沟煤矿截至 2010 年 4 月 30 日的全部资产及负债。由于委估资产主要是流动资产、非流动资产，本次评估目的是股权收购，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。

威宁县煤炭沟煤矿的经济性质为全伙企业，上市公司收购股权后只能作为有限合伙人而不能执行合伙事务。从委托方收购该矿的出发点来分析，威宁县煤炭沟煤矿将在投入生产两年后进行公司性质变更。公司变更后，上市公司将全面介入公司管理，公司同在的经营模式将全面改变，公司的相关成本、费用也将相应变化。由于这种变化存在较大的不确定性，因此有适合采用收益法评估。

（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）应收类账款

对其他应收款的评估，主要是应收威宁县供电局的用电订金。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、欠款单位资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定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，评估风险损失为零。

2、非流动资产

(1) 固定资产

1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

①房屋建筑物的成本法

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、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，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他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值。

A、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《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，计算得出建筑安装工程总造价。

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安造价外的其它费用两个部分。

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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C、评估值的确定

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

2) 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。

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

1) 机器设备及电子设备

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。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成}$$

本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

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设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2010年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

工程建设其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	计算公式	取费依据
----	------	------	------	------

1	建设单位管理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	财建[2002]394 号
2	工程监理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	发改价格（2007）670 号
3	勘察设计费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]10 号
4	招投标管理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]1980 号
5	环评费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]125 号

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = （设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

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：

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

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

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

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算和预决算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，实物质量达到了设计要求，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

(5) 无形资产

委托评估的采矿权为在建小型煤矿，已完成相关勘查和设计工作，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。

3、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。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2010年4月20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。2010年5月中，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2010年5月11日至17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、根据委估资产的实际状况和特点，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

2010年5月20日至6月20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，起草资产评估报告书，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书。

本阶段的工作时间为2010年6月21日至7月16日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对煤炭沟煤矿的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2010年4月30日的评估结论如下：

资产账面价值 1,901.44 万元，评估值 7,638.70 万元，评估增值

5,737.26 万元，增值率 301.73 %。

负债账面价值 116.80 万元，评估值 116.80 万元，无评估增减值。

净资产账面价值错误！链接无效。万元，评估值 7,521.90 万元，评估增值 5,737.26 万元，增值率 321.48 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：威宁县煤矿沟煤矿

评估基准日：2010 年 4 月 30 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	75.00	75.00	-	-
非流动资产	1,826.44	6,891.71	5,065.27	277.33
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	663.47	749.62	86.15	12.98
在建工程	302.31	302.31	-	-
工程物资		-	-	
无形资产	860.67	6,505.10	5,644.43	655.82
其他非流动资产				
资产总计	1,901.44	7,638.70	5,737.26	301.73
流动负债	116.80	116.80	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	116.80	116.80	-	-
净资产（所有者权益）	1,784.64	7,521.90	5,737.26	321.48

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1、企业申报评估的范围内的房屋建筑物未办理房产证，也未办理相关报建手续。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，其面积是委托方和被评估单位根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，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。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、根据威宁县煤炭沟煤矿与威宁县国土资源局关于煤炭沟煤矿采矿权价款的相关约定，煤炭沟煤矿采矿权价款合计616.80万元。截止至评估基准日，威宁县煤炭沟煤矿已交纳采矿权价款500万元，尚有116.80万元未交。本次评估未考虑未交采矿权价款对采矿权评估值的影响及其资金成本。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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，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）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2010年4月30日起计算，至2011年4月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年七月十六日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一〇年六月二十五日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 威宁县煤炭沟煤矿基准日审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 10、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。