

平顶山天安煤业股份有限公司拟收购  
中国平煤神马能源化工集团有限责任公司关闭退出煤矿  
部分可利用固定资产项目  
评估报告

国融兴华评报字[2017]第 080039 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017年5月27日



## 评估报告目录

资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
评估报告正文 .....	4
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的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.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
十四、评估机构和资产评估师签章.....	25
附件 .....	26

## 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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、 评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有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，以及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了必要的现场调查；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。



# 平顶山天安煤业股份有限公司拟收购 中国平煤神马能源化工集团有限责任公司关闭退出煤矿 部分可利用固定资产项目 评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 080039 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平顶山天安煤业股份有限公司的委托，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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对中国平煤神马集团平顶山朝川矿（以下或简称“朝川矿”）、平顶山天安煤业七矿有限责任公司（以下或简称“七矿”）、平顶山大安煤业有限公司（以下或简称“大庄矿”）、平顶山高安煤业有限公司（以下或简称“高庄矿”）、中国平煤神马能源化工集团有限责任公司梨园矿（以下或简称“梨园矿”）、河南平禹煤电有限责任公司（以下或简称“平禹煤电”）、平顶山天安煤业三矿有限责任公司（以下或简称“三矿”）、平顶山天安煤业天力有限责任公司（以下或简称“天力公司”）及河南长虹矿业有限公司（以下或简称“长虹公司”）申报的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《关于贯彻落实集团近期重要会议精神专题会议纪要》（平煤股份会纪（2017）4号），平顶山天安煤业股份有限公司拟收购中国平煤神马能源化工集团有限责任公司关闭退出煤矿部分可利用固定资产，为此需对该经济行为涉及的相关固定资产在评估基准日的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司申报的固定资产。

评估范围为朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司申报的房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、井巷工程等固定资产，账面原值为 248,978,514.08 元，账面净值为 171,990,595.57 元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 4 月 30 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

中国平煤神马集团关闭退出煤矿部分可利用固定资产账面价值 17,199.06 万元，评估值 15,998.43 万元，减值 1,200.63 万元，减值率 6.98%；其中：①朝川矿部分可利用固定资产账面价值 9,660.96 万元，评估值 8,828.62 万元，减值 832.34 万元，减值率 8.62%；②七矿部分可利用固定资产账面价值 2,000.49 万元，评估值 1,500.66 万元，减值 499.83 万元，减值率 24.99%；③大庄矿部分可利用固定资产账面价值 0.01 万元，评估值 7.93 万元，增值 7.92 万元，增值率 86348.59%；④高庄矿部分可利用固定资产账面价值 58.08 万元，评估值 137.00 万元，增值 78.92 万元，增值率 135.89%；⑤梨园矿部分可利用固定资产账面价值 659.83 万元，评估值 855.39 万元，增值 195.56 万元，增值率 29.64%；⑥平禹煤电部分可利用固定资产账面价值 2,333.23 万元，评估值 1,908.47 万元，减值 424.76 万元，减值率 18.20%；⑦三矿部分可利用固定资产账面价值 1,162.87 万元，评估值 1,396.57 万元，增值 233.70 万元，增值率 20.10%；⑧天力公司部分可利用固定资产账面价值 0.00 万元，评估值 132.48 万元，增值 132.48 万元；⑨长虹公司部分可利用固定资产账面价值 1,323.59 万元，评估值 1,231.32 万元，减值 92.27 万元，减值率 6.97%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、在使用本评估结论时，特别提请报告使用者关注评估报告正文载明的假设、限制条件及所披露的特别事项。

九、评估报告日：本评估报告日为 2017 年 5 月 27 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。



# 平顶山天安煤业股份有限公司拟收购 中国平煤神马能源化工集团有限责任公司关闭退出煤矿 部分可利用固定资产项目 评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 080039 号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购固定资产行为所涉及的中国平煤神马集团平顶山朝川矿、平顶山天安煤业七矿有限责任公司、平顶山大安煤业有限公司、平顶山高安煤业有限公司、中国平煤神马能源化工集团有限责任公司梨园矿、河南平禹煤电有限责任公司、平顶山天安煤业三矿有限责任公司、平顶山天安煤业天力有限责任公司及河南长虹矿业有限公司部分固定资产在 2017 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、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

名称：平顶山天安煤业股份有限公司（以下或简称“天安煤业”）

统一社会信用代码：91410000727034084A

住所：河南省平顶山市矿工路 21 号

法定代表人：向阳

注册资本：贰拾叁亿陆仟壹佰壹拾陆万肆仟玖佰捌拾贰元

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：煤炭开采（限矿井凭证），煤炭洗选及深加工（凭证），煤炭销售；公路运输；机械设备制造、修理；金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售；零售：车用乙醇汽油、柴油、润滑油（限分支机构凭证经营）；工程测量、地籍测绘；固体矿产勘查：乙级；地质钻探：乙级；太阳能电池的生



产和销售；设备租赁，工矿配件零售。

成立时间：1998年3月17日

(二) 产权持有单位概况

产权持有单位一：中国平煤神马集团平顶山朝川矿

名称：中国平煤神马集团平顶山朝川矿（以下或简称“朝川矿”）

统一社会信用代码：91410482177415594D

住所：汝州市小屯镇朝川矿区

法定代表人：闫章立

注册资本：柒仟伍佰玖拾捌万壹仟元

公司类型：全民所有制

经营范围：煤炭销售、原煤洗选（涉及法律法规规定须经批准的项目，未经批准不得经营）、电器机械修理；企业管理服务。

成立时间：1984年1月1日

产权持有单位二：平顶山天安煤业七矿有限责任公司

名称：平顶山天安煤业七矿有限责任公司（以下或简称“七矿”）

统一社会信用代码：91410400799155977E

住所：平顶山市新华区西市场南

法定代表人：李全河

注册资本：伍仟贰佰贰拾贰万零玖佰柒拾伍元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：原煤开采；机械制造；矿用机电设备制造；普通货运；装卸搬运。

成立时间：2006年8月1日

产权持有单位三：平顶山大安煤业有限公司

名称：平顶山大安煤业有限公司（以下或简称“大庄矿”）

统一社会信用代码：91410404572450461M

住所：平顶山市石龙区大庄矿生产调度室楼二楼

法定代表人：王瑞朝

注册资本：壹仟万元



公司类型：一人有限责任公司

经营范围：主营：原煤开采与销售(采矿许可证有效期至2017年9月1日，安全生产许可证有效期至2017年7月31日)；兼营小型机械设备修理及租赁服务。

成立时间：2011年03月22日

产权持有单位四：平顶山高安煤业有限公司

名称：平顶山高安煤业有限公司（以下或简称“高庄矿”）

统一社会信用代码：91410404571020523M

住所：平顶山市石龙区高庄调度楼

法定代表人：田锡平

注册资本：柒仟柒佰万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：原煤开采，兼营：道路普通货物运输（道路运输经营许可证有效期至2016年11月13日）。

成立时间：2011年03月07日

产权持有单位五：中国平煤神马能源化工集团有限责任公司梨园矿

名称：中国平煤神马能源化工集团有限责任公司梨园矿（以下或简称“梨园矿”）

统一社会信用代码：91410482783448556R

住所：汝州市寄料镇雷湾村

负责人：冯祥森

公司类型：有限责任公司分公司

经营范围：销售本企业生产的煤炭、水泥、矿山设备、通用零部件制造、企业管理服务。

成立时间：2009年12月02日

产权持有单位六：河南平禹煤电有限责任公司

名称：河南平禹煤电有限责任公司（以下或简称“平禹煤电”）

统一社会信用代码：91411081777960035T

住所：河南省禹州市三峰山





法定代表人：蔡林森

注册资本：贰拾亿零陆佰叁拾万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营范围：投资建设煤矿、发电厂及其他相关产业；以下经营范围限分公司或子公司经营：原煤开采，洗精煤，发供电；电力设施承装（修、试），生产销售煤炭产品、建材产品、矿用机电设备及配件、铁合金、矸石砖、家具、饮料；工矿物资设备及配件购销；汽车运输，建筑安装及设计，商贸开发经营，宾馆餐饮，技术咨询、信息服务。

成立时间：2005年07月14日

产权持有单位七：平顶山天安煤业三矿有限责任公司

名称：平顶山天安煤业三矿有限责任公司（以下或简称“三矿”）

统一社会信用代码：91410400171780443B

住所：平顶山市新华区西市场西

法定代表人：申书跃

注册资本：贰仟零捌拾贰万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：原煤开采；服装加工；普通货运。以下项目分支机构使用：房屋租赁。

成立时间：1996年08月22日

产权持有单位八：平顶山天安煤业天力有限责任公司

名称：平顶山天安煤业天力有限责任公司（以下或简称“天力公司”）

统一社会信用代码：91410400171779493R

住所：平顶山市新华区光明路中段17号

法定代表人：高西林

注册资本：贰仟玖佰万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：煤炭运销；批发、零售：矿用产品及配件、机电产品、五金、交电、仪器、仪表、办公机具、日用百货、化工产品（不含易燃易爆危险品）、汽车及摩托车配件、金属材料、钢材、建筑工程机械及材料。建筑工程机械及

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路18号北环中心703室  
电话：010-51667811 传真：82253743

维修；水泵、电器机械制造及维修；矿用防爆电器制造及维修；单体柱及液压支架维修。房屋出租；洁净环保配煤；塑料制品；普通货运；原煤开采（仅供办理分支机构使用，分支机构凭有效许可证经营）。

成立时间：1996年01月10日

产权持有单位九：河南长虹矿业有限公司

名称：河南长虹矿业有限公司（以下或简称“长虹公司”）

统一社会信用代码：410400100011105

住所：汝州市临汝镇纸坊村

法定代表人：李树欣

注册资本：柒仟叁佰捌拾贰万叁仟伍佰元

公司类型：有限责任公司

经营范围：原煤开采及加工；煤炭产品经营（安全生产许可证有效期至2016年2月3日）。

成立时间：2003年04月30日

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和产权持有单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、产权持有单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

### （四）委托方与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位为同一母公司（中国平煤神马集团）控制下的子公司。三矿、七矿及天力公司原为委托方下属子公司，2016年6月委托方将三矿、七矿及天力公司整体出售给中国平煤神马能源化工集团有限责任公司，尚未办理工商变更登记。

## 二、评估目的

根据《关于贯彻落实集团近期重要会议精神专题会议纪要》（平煤股份会纪〔2017〕4号），平顶山天安煤业股份有限公司拟收购中国平煤神马能源化工集团有限责任公司关闭退出煤矿部分可利用固定资产，为此需对该经济行为涉及的相关固定资产在基准日的市场价值进行评估。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司申报的固定资产。

评估范围为朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司申报的房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机器设备及车辆等固定资产，固定资产账面原值为 248,978,514.08 元，账面净值为 171,990,595.57 元；其中：①朝川矿账面原值为 102,697,208.55 元，账面净值为 96,609,643.87 元；②七矿账面原值为 31,092,251.34 元，账面净值为 20,004,874.74 元；③大庄矿账面原值为 33,382.57 元，账面净值为 91.71 元；④高庄矿账面原值为 1,383,459.08 元，账面净值 580,786.41 元；⑤梨园矿账面原值为 16,510,387.39 元，账面净值为 6,598,296.35 元；⑥平禹煤电账面原值为 44,452,920.19 元，账面净值为 23,332,342.95 元；⑦三矿账面原值为 33,755,414.82 元，账面净值为 11,628,663.02 元；⑧天力公司账面原值为 2,418,352.14 元，账面净值为 0.00 元；⑨长虹公司账面原值为 16,635,138.00 元，账面净值为 13,235,896.52 元。具体见下表：

单位：元

序号	项目	账面价值
1	固定资产-房屋建筑物	35,692,133.59
2	固定资产-构筑物	27,683,026.22
3	固定资产-机器设备	73,976,150.93
4	固定资产-车辆	267,351.18
5	固定资产-井巷工程	34,371,933.65
6	合计	171,990,595.57

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致；评估范围以朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司提供的“资产评估申报表”内容为准。

#### (二) 资产的权属状况

朝川矿提供了企业营业执照、建造合同等有关权属资料，评估人员对已有的权属资料进行了初步核对并留取了复印件。

七矿提供了企业营业执照、建造合同、车辆行驶证、部分设备购置发票等有

关权属资料，评估人员对已有的权属资料进行了初步核对并留取了复印件。

大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司提供了企业营业执照、部分设备购置发票等有关权属资料，评估人员对已有的权属资料进行了初步核对并留取了复印件。

### （三）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机器设备、车辆等，实物资产的类型及特点如下：

- 1、房屋建筑物共计 16 项，包括二井联建楼、牛庄提升机房、牛庄办公楼等。
- 2、构筑物共计 56 项，包括牛庄专用场地、围墙、牛庄场外道路等。
- 3、机器设备共计 294 项，主要为双柱掩护液压支架、刮板输送机、高低压电力设备、皮带输送机等。
- 4、车辆共计 2 项，为金杯牌 SY6483F3 客车、亚星 JS6891H1 客车。
- 5、井巷工程共计 9 项，包括牛庄戊组煤车场、牛庄戊组煤车场临时水仓、牛庄副井井下炸药库硐室及通道等。

在评估基准日，评估范围内的上述资产部分已经移交相关使用单位，剩余部分处于封存于仓库或堆场，处于闲置状态。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产  
无。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

- （一）本项目评估基准日为 2017 年 4 月 30 日。
- （二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中, 评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等, 均以评估基准日企业内部的财务数据、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

1、《关于贯彻落实集团近期重要会议精神专题会议纪要》(平煤股份会纪(2017)4号);

2、资产评估业务约定书。

### (二) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);

2、《国有资产评估管理办法》(国务院1991年11月16日发布的第91号令);

3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378号令);

4、《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委财政部第32号令);

5、《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);

6、国务院国有资产监督管理委员会《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);

7、国务院国有资产监督管理委员会《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);

8、《关于印发〈河南省省属企业国有资产评估行为规范〉的通知》(豫国资文[2004]40号);

9、《河南省国有资产评估管理条例》[2002修订](河南省第八届人民代表大会常务委员会第50号);

10、其他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》(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—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《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）；
- 13、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）；
- 14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）。

#### （四）产权依据

- 1、项目建设合同或发票；
- 2、设备购买合同或发票；
- 3、工程施工合同、结算凭证；
- 4、机动车行驶证；
- 5、委托方及产权持有单位承诺函；
- 6、产权持有单位提供的其他相关产权证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、财政部《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 4、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 5、国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

- 6、国家计委、建设部关于发布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管

理规定》的通知；

7、 国家发展计划委员会文件《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；

8、 中国煤炭建设协会文件《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）；

9、 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

10、 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》；

11、 《河南省通用安装工程预算定额（2016）》；

12、 《平顶山工程造价信息》（2017年2月）；

13、 《机电产品报价手册》2017版；

14、 《资产评估报告常用数据与参数手册》；

15、 机价网、阿里巴巴等网站资料；

16、 评估基准日银行贷款利率；

17、 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

18、 产权持有单位提供的其他评估相关资料。

#### （六）其他参考依据

1、 产权持有单位提供的《资产评估申报表》。

### 七、评估方法

本次评估对于固定资产采用成本法进行评估。

#### 1、房屋建筑物类资产

本次对房屋建筑物类资产的评估主要采取重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建（构）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价值。

#### （1）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。

重置全价=建安造价（不含税）+前期费用（不含税）+资金成本

#### A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价重编预算表进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》、《河南省通用安装工程预算定额（2016）》及平顶山市 2017 年 2 月建筑工程材料信息价格并结合《河南省住房和城乡建设厅关于我省建筑业“营改增”后计价依据调整的意见》（豫建设标 2016（24）号）及相应的费用定额计算工程建安造价。

同类结构中其他房屋的建筑安装造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及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。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	计算基数	含税费率	不含税费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.38%	1.38%	财建[2016]504号
2	招标代理服务费	建安工程造价	0.30%	0.28%	计价格[2002]1980号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.17%	2.05%	发改价格(2007)670号
4	工程勘察及设计费	建安工程造价	3.03%	2.86%	计价格[2002]10号
5	环境评价费	建安工程造价	0.18%	0.17%	计价格(2002)125号
6	可研报告费	建安工程造价	0.59%	0.56%	计价格(1999)1283号
7	劳动安全卫生评价费	建安工程造价	0.14%	0.14%	豫安监管(2012)7号
8	水土保持评价费	建安工程造价	0.53%	0.50%	水利部(2005)22号、中煤建协字[2011]72号

#### 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，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下：

贷款期限	年利率(%)
一、短期贷款	
六个月(含)	4.35
六个月至一年(含)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含)	4.75
五年以上	4.90

资金成本=[工程建安造价(含税)+前期及其他费用(含税)]×建设工期×贷款利率×50%

### (2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率6:4的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N=勘察成新率 N1 \times 60\% + 理论成新率 N2 \times 40\%$

### (3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

## 2、井巷工程

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×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+辅助定额费+企业管理费+利润+组织措施费+规费+税金

其中：直接定额费——分不同工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同分别选取定额，并按有关规定做相应调整；

辅助定额费——分开拓方式及一、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；

取费——根据中煤建协字[2011]第 72 号文关于《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设其他费用规定》及河南省建筑安装工程造造价费用定额的有关规定，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、环境影响评价费、凿井措施工程费等。根据中煤建协字[2011]第 72 号文《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》、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

按照井巷建设的生产周期，确定合理建设工期为 2 年，取相应的贷款利率为 4.75%，测算矿井建设期合理的资金成本。

#### (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，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；再根据各类巷道的尚可服务年限最后确定各类巷道的成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

### 3、设备类资产

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

#### (1) 机器设备

##### ①重置全价的确定

对于机器设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、资金成本，同时对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。由于本次评估范围内的机器设备均为移地续用，故本次评估不再考虑运杂费、安装调试费及资金成本，即：

重置全价=设备购置价

通过向生产厂家或经销商询价、网上查询或参照《2016 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综合确定设备的购置价；对少数未能取得购置价格的设备，参照同年代、同类别设备的价格变动趋势，测算确定购置价；对于设备购置中的可抵扣增值税进行计算扣除。

##### ②成新率的确定

通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 60%，理论成新率权重 40%。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中，理论成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

或 成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

## (2) 车辆

### ①车辆重置全价

按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)，扣除可抵扣增值税确定其重置全价。车辆重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价}=\text{购置价}+\text{购置价}/(1+17\%)\times 10\%+\text{牌照费}-\text{可抵扣增值税}$$

### ②车辆成新率

主要依据国家颁布依据《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)的车辆强制报废标准，如果标准中规定有强制报废年限、行驶里程的，则以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整；如果标准中未规定强制报废年限的，则以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。

计算公式如下：

对有强制报废年限的车辆，综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)+勘查调整

对无强制报废年限的车辆，综合成新率=行驶里程法成新率+勘查调整

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二) 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

### (三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

### (四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。具体如下：

#### （1）建筑物类

对构筑物评估人员根据企业提供的决算资料，工程图纸以及企业申报的评估申报表，同企业相关人员一起进行了现场盘点，了解资产的总体情况、使用状况。

#### （2）设备类

机器设备及车辆，评估人员根据资产评估申报表，对设备进行了清查核对，注意核对有无报废和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

除现场勘察外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

#### （五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、建（构）筑物及设备的行业信息等。

#### （六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

#### （七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

## （二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项。

## （三）特定假设

1、假设产权持有单位的生产经营业务在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

根据该业务具体情况，产权持有单位申报的房屋建（构）筑物和井巷工程为在用续用假设，机器设备和车辆移地续用假设。

3、假设委托方及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

5、被评估单位申报评估的固定资产质量标准符合国家和收购方相关标准和规定。

6、评估范围内的井巷工程可被国家行业管理部门批准生产的矿井利用。

7、本次评估结果是建立在评估范围内的资产未来可持续使用的前提下，未考虑矿山储量对资产价值的影响。

## 十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 4 月 30 日，朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司及长虹公司申报的固定资产市场价值评估结果如下：

中国平煤神马集团关闭退出煤矿部分可利用固定资产账面价值 17,199.06 万元，评估值 15,998.43 万元，减值 1,200.63 万元，减值率 6.98%；其中：①朝川矿部分可利用固定资产账面价值 9,660.96 万元，评估值 8,828.62 万元，减值 832.34 万元，减值率 8.62%；②七矿部分可利用固定资产账面价值 2,000.49 万元，评估值 1,500.66 万元，减值 499.83 万元，减值率 24.99%；③大庄矿部分可利用固定资产账面价值 0.01 万元，评估值 7.93 万元，增值 7.92 万元，增值率 86348.59%；④高庄矿部分可利用固定资产账面价值 58.08 万元，评估值 137.00 万元，增值 78.92 万元，增值率 135.89%；⑤梨园矿部分可利用固定资产账面价值 659.83 万元，评估值 855.39 万元，增值 195.56 万元，增值率 29.64%；⑥平禹煤电部分可利用固定资产账面价值 2,333.23 万元，评估值 1,908.47 元，减值 424.76 万元，减值率 18.20%；⑦三矿部分可利用固定资产账面价值 1,162.87 万元，评估值 1,396.57 万元，增值 233.70 万元，增值率 20.10%；⑧天力公司部分可利用固定资产账面价值 0.00 万元，评估值 132.48 万元，增值 132.48 万元；⑨长虹公司部分可利用固定资产账面价值 1,323.59 万元，评估值 1,231.32 万元，减值 92.27 万元，减值率 6.97%。详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 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 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 固定资产-房屋建筑物	3,569.21	3,596.00	26.79	0.75
2 固定资产-构筑物	2,768.30	2,977.08	208.78	7.54



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%
3 固定资产-机器设备	7,397.62	7,039.50	-358.12	-4.84
4 固定资产-车辆	26.74	24.10	-2.64	-9.86
5 固定资产-井巷工程	3,437.19	2,361.75	-1,075.44	-31.29
合计	17,199.06	15,998.43	-1,200.63	-6.98

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### (一) 权属资料瑕疵情况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋产权手续，产权持有单位承诺房屋建筑物的产权为其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。房屋建筑物面积是企业依据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员根据企业提供的决算资料，工程图纸进行了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) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

未发现企业涉诉事项。

### (三) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

### (四) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调



整。

#### （五）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及产权持有单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及产权持有单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估师的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其他经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估过程中，评估人员对房屋建筑物（含井巷工程）进行了察看，在尽可能的情况下察看了建筑物的使用和维护情况，未进行任何结构和材质测试。

7、评估范围内房屋建筑物（含井巷工程）所占用的土地由委托方购买，本次评估范围不含土地，本次评估过程中也未考虑土地对评估结果的影响。

8、本次评估过程中，房屋建筑物（含井巷工程）和设备类资产计算所采用价格的均为不含税价格。

9、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 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后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即从 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

(四) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 27 日。

(此页无正文)

#### 十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人:

中国资产评估师:

  

中国资产评估师:

  

北京国融兴华资产评估有限责任公司



# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2017年4月30日

产权持有单位：朝川矿、七矿、大庄矿、高庄矿、梨园矿、平禹煤电、三矿、天力公司、长虹公司

第1页，共1页

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	-	-	-	-
2 非流动资产	17,199.06	15,998.43	-1,200.63	-6.98
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	17,199.06	15,998.43	-1,200.63	-6.98
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	17,199.06	15,998.43	-1,200.63	-6.98
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	17,199.06	15,998.43	-1,200.63	-6.98



评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

1020049726