

内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司增资扩股项目

资 产 评 估 报 告 书

中资评报字[2009]第042号

中资资产评估有限公司

二〇〇九年四月

目 录

资 产 评 估 报 告 声 明	1
资 产 评 估 报 告 书 摘 要	2
资 产 评 估 报 告 书 正 文	6
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	34
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	38
十三、评估报告日	38

资产评估报告书附件	40
一、有关经济行为文件	41
二、评估企业会计报表及审计报告	42
三、委托方和资产占有方营业执照	43
四、产权证明文件	44
五、委托方、资产占有方承诺函	45
六、资产评估机构及注册资产评估师承诺函	46
七、资产评估机构和资产评估人员资格证书复印件	48
八、资产评估机构营业执照复印件	49
九、资产评估人员名单	50
十、评估业务约定书	52

资产评估报告声明

本资产评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供价值参考意见。

注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

本评估报告记载了我们的工作程序和估值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析结论仅在报告设定的评估假设和使用限制条件下成立，报告使用者应当关注评估报告特别事项说明和使用限制。

本评估报告中的基础信息由委托方和资产占有方提供。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。注册资产评估师对其既不承担责任，亦不发表意见。

本评估报告使用者包括委托方、评估项目合同书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何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；未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开；未征得我公司同意，评估报告的内容亦不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

中资资产评估有限公司

二〇〇九年四月

内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司增资扩股项目

资产评估报告书摘要

中资评报字(2009)第042号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告书全文。

中资资产评估有限公司接受内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司(以下简称: 五九煤炭公司)的委托, 根据国家关于资产评估的有关规定, 本着客观、独立、公正、科学的原则, 按照公认的资产评估方法, 就五九煤炭公司增资扩股事宜所涉及的五九煤炭公司的股东全部权益/全部资产和负债进行了评估, 我公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证; 对五九煤炭公司及其下属子公司的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解; 对五九煤炭公司及其下属子公司所提供的法律性文件、资产权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实, 对评估资产在评估基准日 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估结果报告如下:

一、**评估目的:** 因五九煤炭公司增资扩股事宜, 需对这一经济行为所涉及的五九煤炭公司的股东全部权益价值进行评估, 提供该资产截止评估基准日的公允价值, 为该经济行为提供价值参考依据。

二、**评估对象:** 五九煤炭公司于评估基准日的全部股东权益。

三、**评估范围:** 五九煤炭公司的整体资产, 包括全部资产与负债。

四、**价值类型:** 本次评估价值类型为五九煤炭公司股权的公平市场价值。

五、**评估基准日:** 2008 年 12 月 31 日

六、**评估方法:** 资产基础法、收益法。

七、**评估结论:** 本次评估以资产基础法得出的结果作为本报告的最终评估

结果。在持续经营前提下，截止评估基准日2008年12月31日，五九煤炭公司的股东全部权益价值为130,725.36万元，较账面净资产增值103,598.83万元，增值率381.91 %。见下表：

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	18,484.55	18,084.42	(400.13)	(2.16)
非流动资产合计	44,947.21	148,946.17	103,998.96	231.38
长期股权投资	15,752.33	34,923.89	19,171.56	121.71
投资性房地产				
固定资产	8,936.52	14,595.76	5,659.25	63.33
其中：建筑物	3,479.24	8,099.69	4,620.45	132.80
机器设备	5,457.27	6,496.08	1,038.80	19.04
土地				
在建工程	11,084.43	9,028.56	(2,055.87)	(18.55)
无形资产	4,560.59	89,870.95	85,310.36	1,870.60
其中：土地使用权	927.46	3,321.70	2,394.25	258.15
矿业权	3,633.13	86,549.24	82,916.11	2,282.22
其他无形资				
其它资产	4,613.34	527.01	(4,086.33)	(88.58)
资产总计	63,431.76	167,030.59	103,598.83	163.32
流动负债	21,305.24	21,305.24	-	-
非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
负债总计	36,305.24	36,305.24	-	-
净资产	27,126.53	130,725.36	103,598.83	381.91

八、报告提出日期：2009年4月7日。

本评估报告使用者在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

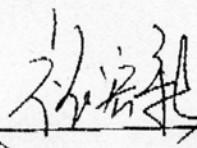
本评估结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交资产评估主管机关备案使用。本报告书必须经国有资产监督管理部门备案后方可作为相关经济行为的依据。

本评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

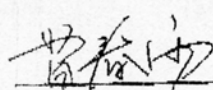
(此页无正文)

评估机构法定代表人:

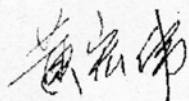


中国注册
资产评估师
雷春雨
11000691

注册资产评估师:



注册资产评估师:



中国注册
资产评估师
黄宏伟
43030023



地 址: 中国北京首体南路22号国兴大厦17层A

电 话: (010)88357168

传 真: (010)88357169

邮政编码: 100044

内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司增资扩股项目

资产评估报告书正文

中资评报字(2009)第042号

中资资产评估有限公司接受内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司(以下简称:五九煤炭公司)的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,就五九煤炭公司增资扩股事宜所涉及的五九煤炭公司的股东全部权益/全部资产和负债进行了评估,我公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证;对五九煤炭公司及其下属子公司的经营管理现状、财务及生产计划进行必要的调查了解;对五九煤炭公司及其下属子公司所提供的法律性文件、产权权属证明、财务记录、生产经营资料等相关资料进行了必要的验证核实,对评估资产在评估基准日 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者

本次评估是以增资扩股为目的的资产评估,委托方及资产占有方均为五九煤炭公司,委托方以外的其他报告使用者为与本次增资扩股经济行为有关的相关各方以及法律、法规规定的评估报告使用者。

1、注册情况

单位名称:内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司

注册号:50000000005102

住所:牙克石市煤田镇矿区路

法定代表人:周健

注册资本:人民币 15,000 万元

企业类型:有限责任公司

成立时间:1995 年 3 月 3 日

经营范围:煤炭及其他矿业生产、运输(仅限分公司经营),供电(对内部供电),

机械修理(仅限分公司经营),旅店住宿(仅限分公司经营),中餐(仅限分公司经营),五金、交电、化工产品、建材、煤炭、木材、粮油(零售)、机电配件销售(国家法律、行政法规和国务院决定应经审批的,未获审批前不得生产经营。国家明令禁止的除外)。

2、历史沿革及其他

五九煤炭公司前身为五九煤矿,1957年筹建1958年投产,1994年10月21日改制为有限责任公司,2003年12月16日更名为“五九煤炭(集团)有限责任公司”。2006年12月12日,牙克石经济局与新大洲股份公司签订《产权交易合同》,牙克石经济局将所持五九煤炭公司78.82%股权及作价出资的五九煤炭公司采矿权转让给新大洲股份公司,同时五九煤炭公司职工个人股转让给上海蓝道投资管理有限公司。并于2007年2月12日办理了股权工商变更手续。2007年12月公司股东按持股比例增资10,688万元,增资后公司注册资本15,000万元。2008年新大洲股份公司增资3,941.00万元,因股东上海蓝道咨询有限公司按原股权比例增资款1,059.00万元未到位,尚未办理验资及工商变更登记事宜。

五九煤炭公司现有总资产5.97亿元,保有资源储量14亿吨,员工5000多人,生产矿井6对,年生产能力214万吨。近几年来,五九煤炭公司迅速发展,不断壮大,安全生产基础日趋牢固,产业结构调整取得初步成果,新型产业拉动了经济增长,生产接续工作相继开工建设,基本建设投资迅猛增长,机械化采煤程度不断提高,职工工资收入同比增长,企业经济效益逐年攀升,矿区的生产生活空间更加和谐,多次获得市、盟、自治区及国家授予的各项荣誉,2006年,公司列入内蒙古自治区煤炭工业50强。

3、截止评估基准日五九煤炭公司下属投资单位情况如下:

序号	公司名称	所属行业	公司设立日期	股比	注册资本(万元)
1	牙星煤业公司	煤炭	1985年3月	100%	10,000.00
2	白音查干煤矿	煤炭	2005年12月	100%	185.00
3	五九销售公司	服务	2008年12月	100%	500.00

(一)呼伦贝尔市牙星煤业有限公司

(1)注册情况

公司名称:呼伦贝尔市牙星煤业有限公司(以下简称:牙星煤业公司)

注册号：150000000001658

住所：牙克石市免渡河矿区

注册资本：人民币壹亿元整

法定代表人：周健

企业类型：一人有限公司(法人独资)

成立日期：2007年12月18日

经营范围：煤炭生产、销售。

(2)简介

牙星煤业公司原名牙克石煤矿，其前身为免渡河煤矿。1970年7月，嫩江地区五县联合开发免渡河矿区，建成斜井一对，因供电和运输困难，于1972年春停建。1984年6月，煤炭部批准免渡河开发项目。1985年3月，内蒙古自治区人民政府、自治区煤炭工业厅、煤炭部予以立项，7月矿井开工建设，设计能力为15万吨/年。1989年4月，新建一号井建成投产，当年生产原煤7万吨。1990年至1995年，因经营管理不善，职工三年没有开过工资，生活十分困苦。1995年7月，经上级主管部门研究决定由五九煤炭公司托管免渡河煤矿。1997年企业实行破产重组，成立牙克石煤矿。

该公司原隶属于牙克石市经济局，是具有独立法人资格的国有控股企业，由内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司进行管理，为五九煤炭集团公司的成员企业。2006年12月12日，牙克石经济局与新大洲控股股份有限公司签订《产权交易合同》，牙克石经济局将所持该公司63.95%股权及作价出资的牙星煤业公司采矿权转让给新大洲控股股份有限公司，同时牙星煤业公司职工个人股转让给上海蓝道投资管理有限公司；2007年12月18日，经内蒙古自治区工商行政管理局核准，牙星煤业公司变更为现名；2008年新大洲控股股份有限公司和上海蓝道投资管理有限公司将所持牙星煤业公司股权转让给五九煤炭公司，转让完成后，五九煤炭公司持有牙星煤业公司100%的股权。

牙星煤业公司煤田总面积12.4766平方公里，地质储量4,285.36万吨，可采煤层为4#1和5#3二个煤层，煤炭储量丰富，地质构造简单，煤层赋存稳定，煤种为优质长焰煤，平均发热量5000大卡左右，具有低硫、低磷、低灰、中高发热量

的性质,是优质的工业和民用煤。公司年生产能力在90万吨左右,下辖生产矿井两对,其中:二号矿井因资源匮乏计划2009年3月闭井,目前无开采,主要是机电设备回收,1号井为斜井开拓,采用走向长壁开采皮带提升。1号井正在进行改扩建,计划2009年5月试生产,2009年9月正式投产。

牙星公司生产的煤炭主要销往大兴安岭林区和东北三省,深得东北各大电厂和企业的青睐。有自建水泥路与301国道相连,便利的交通条件促进了煤炭的销售,优质的产品、优质的服务赢得了广大客户的信任。

(3)近几年经营情况

近几年资产财务状况

金额单位:人民币元			
项 目	2006 年	2007 年	2008 年
总资产	21,909.52	25,327.86	35,568.72
总负债	9,620.89	21,980.92	17,151.94
净资产	12,288.63	3,346.94	18,416.78
主营业务收入	13,084.56	13,560.60	12,763.50
主营业务利润	5,430.56	7,385.44	3,379.02
营业利润	2,897.13	3,714.40	4,524.71
利润总额	2,755.31	3,242.86	4,502.14
净利润	1,640.59	1,839.75	3,349.44

(二)新巴尔虎左旗白音查干煤矿

企业名称:新巴尔虎左旗白音查干煤矿(以下简称:白音查干煤矿)

注 册 号:1521301110031

住 所:白音查干

法定代表人:许浩峰

注册奖金:壹佰捌拾伍万元整

经营方式:采掘

经营范围:主营煤矿开采、销售,兼营煤矿开采、销售、商店。

2008年董事会决议注销白单查干煤矿,目前该公司工商、税务注销手续正在办理中。

(三)牙克石五九煤炭销售有限公司

企业名称:牙克石五九煤炭销售有限公司(以下简称:五九销售公司)

注 册 号:152104000008884

住 所：牙克石市煤田镇

法定代表人：周健

公司类型：一人有限责任公司(法人独资)

注册奖金：人民币伍佰万元整

经营范围：煤炭销售

成立日期：2008年12月15日

历史沿革：五九销售公司于2008年12月由五九煤炭公司投资设立，五九煤炭公司持有其100%的股权，公司主要从事煤炭销售。

4、五九煤炭公司基准日股权结构如下：

序号	股东单位	股本(万元)	持股比例
1	新大洲控股股份有限公司	11,823.00	78.82%
2	上海蓝道投资管理有限公司	3,177.00	21.18%
合计		15,000	100.00%

5、近几年经营状况

近几年资产财务状况

金额单位：人民币元

项目	2006 年	2007 年	2008 年
总资产	27,444.61	42,749.94	63,431.76
总负债	17,581.51	24,403.09	36,305.24
净资产	9,863.10	18,346.86	27,126.53
营业收入	21,741.32	20,854.38	17,950.76
营业成本	10,839.01	11,488.73	9,049.90
营业利润	5,368.13	3,405.74	604.29
利润总额	5,305.89	2,564.95	565.12
净利润	3,500.30	1,540.09	145.67

二、评估目的

因五九煤炭公司增资扩股事宜，需对五九煤炭公司于 2008 年 12 月 31 日的股东权益价值进行评估，为该行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为截止评估基准日五九煤炭公司的全部股东权益。资产评估范围为五九煤炭公司的全部资产及负债。

以资产占有方提供的业经中准会计师事务所有限公司海南分所审计并经评估机构核实后的会计报表、资产评估申报表作为本次资产评估账面价值依据。

本报告评估范围中的资产及相关负债，评估前账面值与五九煤炭公司审计后会计报表账面值一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的评估结果定义为市场价值。其定义为：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

根据项目实施方案及工作计划，委托方与中介机构共同商讨确定本次评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；
本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、经济行为文件；
- 2、本次资产评估工作的业务约定书。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日修订)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；
- 4、1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；
- 5、国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 6、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 7、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 8、国务院 1998 年第 241 号令《矿产资源勘查区块登记管理办法》；

- 9、国务院 1998 年第 242 号令《探矿权采矿权转让管理办法》;
- 10、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》;
- 11、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 12、《企业价值评估指导意见(试行)》;
- 13、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[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》;
- 14、财政部财评字[1999]91 号《关于印发<资产评估报告基本内容与格式的暂行规定>的通知》;
- 15、原国家国有资产管理局国资办发[1996]23 号《国家国有资产管理局关于转发〈资产评估操作规范意见(试行)〉的通知》;
- 16、国土资源部国土资[2000]309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行办法》;
- 17、国土资源部国土资[1999]75号文印发的《探矿权采矿权评估管理暂行办法》;
- 18、国家质量技术监督局1999年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);
- 19、《煤、泥炭地质勘查规范》(DZ/T 0215-2002);
- 20、国土资源部国土资[2002]271号文《关于采矿权评估和确认有关问题的通知》;
- 21、财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;
- 22、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1、财政部财会[2001]1051 号《财政部关于印发<资产评估准则—无形资产>的通知》;
- 2、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》;

3、中评协[2007]189号《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知》(2007年11月28日);

4、《中国矿业权评估准则》;

5、国土资源部公告发布的《矿业权评估指南》(2004年版);

6、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006)。

(四)产权依据

1、企业法人营业执照;

2、国有土地使用证、房屋所有权证;

3、车辆行驶证;

4、主要设备购置合同、发票等产权证明文件;

5、采矿权许可证、矿产资源勘查许可证;

6、长期股权投资合同、协议、公司章程及出资证明;

7、其他产权证明文件。

(五)取价依据

1、企业提供的《资产评估清查申报明细表》;

2、企业提供的原始会计报表、原始会计凭证、财务会计及生产经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料,审计报告;

3、项目可行性研究报告、初步设计文件、开发利用方案;

4、固定资产台账、工程预决算资料及施工图纸;

5、采掘工程平面图、储量动态平衡表;

6、各类地勘成果、矿产资源储量报告、评审意见书及备案证明;

7、《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007基价);

8、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(2007基价);

9、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》(2007年);

10、《煤炭建设机电设备安装工程预算定额》(2008年);

11、《电力工业基本建设预算管理制度及规定》(2007年版);

12、《火力发电工程建设预算编制与计算标准》(2007年版);

13、《火电工程限额设计参数造价指标》(2007年版);

- 14、《电力工程建设概算定额》(2006年修订本);
- 15、《电力工程建设预算定额》(2006年修订本);
- 16、《电力工程新定额应用与概算手册》(2006年版);
- 17、《铁路工程预算定额轨道工程》2006年;
- 18、《铁路工程预算定额桥涵工程》2005年;
- 19、《铁路工程预算定额路基工程》2004年;
- 20、《铁路工程预算定额站场工程》2007年;
- 21、铁道部《铁路货物运价规则》铁运[2006]250号;
- 22、铁建设[2006]113号关于发布《铁路基本建设工程设计概(预)算编制办法》的通知;
- 23、《中国机电产品出厂价格目录》;
- 24、《中国机电产品报价手册》(2008年);
- 25、《工程建设全国机电设备2008年价格汇编》;
- 26、《煤炭工业常用设备价格汇编》;
- 27、《电脑采购》、《计算机世界》、《中国计算机报》及其商务网提供的计算机、监控设备、办公自动化设备和汽车市场价格资料;
- 28、中国煤炭建设协会《关于发布<煤炭建设工程工程量清单项目及计算规则>、各类工程消耗量定额和工程造价管理有关规定的通知》(中煤建协字[2007]90号);
- 29、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
- 30、国家发展计划委员会、建设部计价格[2002]10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
- 31、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格(2007)670号);
- 32、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合下发(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》;
- 33、《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
- 34、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部;

- 35、国家土地管理局《城镇土地估价规程(试行)》(2001年6月22日颁布);
- 36、国土资源部《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发[2006]307号,2006年12月23日);
- 37、国土资源部《关于作好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》(国土资发[2000]105号);
- 38、原国家土地管理局第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》;
- 39、国土资源部关于印发《国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见》的通知(国土资发[1999]433号);
- 40、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院55号令);
- 41、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号)。
- 42、内蒙古自治区发展和改革委员会、财政厅《关于发布内蒙古自治区国土资源、建设系统行政事业性收费项目标准的通知》(内价费字【2005】120号);
- 43、《内蒙古自治区耕地占用税实施办法》;
- 44、内蒙古自治区财政厅、物价局、土地管理局《关于印发<内蒙古自治区耕地造地费、闲置费征收和使用管理办法>的通知》;
- 45、牙克石市人民政府《牙克石市人民政府关于公布牙克石市区及免渡河等四镇基准地价的通知》(牙政发【2004】16号);
- 46、牙克石市人民政府《牙克石市人民政府关于公布牙克石市库都尔等七镇区基准地价的通知》(牙政发【2005】37号)。
- 47、国土资源部2006年第18号公告《关于实施<矿业权评估收益途径评估方法修改方案>的公告》;
- 48、《矿业权评估收益途径评估方法修改方案》;
- 49、《矿业权评估参数确定指导意见》;
- 50、呼和浩特工程造价信息(2008-12);
- 51、《资产评估常用数据与参数手册》;

52、现场勘查记录和市场调查价格资料；

53、《Wind 资讯》；

54、评估基准日基准利率；

55、其他与评估有关的资料。

(六)其他依据

1、企业提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表；

2、企业提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；

3、企业提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；

4、企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)方法的选择和确定

进行企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。要根据评估对象、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。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行评估。并对两种方法得出的结果加以分析比较，以其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(二)不同评估方法的运用

【一】资产基础法

➤ 流动资产

1、货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以经核实后的数额确认评估值。

对银行存款，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以经核实后的数额确认评估值。

2、应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款

通过核查原始凭证核实账面金额，了解应收、预付款项的业务内容、发生

时间、形成原因,通过个别认定法、账龄分析法结合函证回函情况,对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断,综合分析确定应收、预付款项的可收回金额及预计可收回金额的风险损失。同时坏账准备评估为零。

3、应收股利

主要通过核对会计凭证、关于股利分配的股东会决议等文件资料,以经核实后的账面值确定评估值。

4、存货

存货是指在日常生产经营过程中持有以备出售,或者仍然处在生产过程中或提供劳务过程中将消耗的材料或物料。五九煤炭公司存货主要是生产耗用原材料、在用低值易耗品及产成品原煤。评估人员根据各类存货的特点及企业经营现状,分别采用成本法和现行市价法进行评估。

➤ 非流动资产

1、长期股权投资

根据本次评估的目的及被投资单位的具体情况,本次评估对长期股权投资单位采用整体评估的方法,即评估人员到现场实地核查其资产和负债,所实施的评估过程、评估方法与对五九煤炭公司的评估相同,然后以被投资单位整体评估后的净资产值乘以五九煤炭公司所持股权比例分别确定上述各项长期股权投资的评估值。

2、设备类资产

对于机器设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(一)重置全价的确定

机器设备重置全价一般包括设备购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、其它费用和资金成本等

(1)设备购置价

凡能询到基准日市场价格的设备,以此价格来确定其设备购置价;凡无法从市场询到价格的设备,通过查阅报价手册,或用类比法以类似设备的价格加以修正后,以此价格来确定其设备购置价。

(2) 运杂费

运杂费是指从设备生产厂家到设备安装现场的运输费用，运杂费率如下：

运输里程	取费基础	费率%	运输里程	取费基础	费率%
100KM 以内	设备购置价	1.0	1250KM 以内	设备购置价	3.3
200KM 以内	设备购置价	1.2	1500KM 以内	设备购置价	3.8
300KM 以内	设备购置价	1.4	1750KM 以内	设备购置价	4.3
400KM 以内	设备购置价	1.6	2000KM 以内	设备购置价	4.8
500KM 以内	设备购置价	1.8	2000KM 以上 每增 250KM	设备购置价	0.5
750KM 以内	设备购置价	2.3			
1000KM 以内	设备购置价	2.8	--	--	--

(3) 设备基础费

设备基础费根据设备具体情况计取。

(4) 安装调试费

安装调试费根据合同中约定内容，若合同价不包含安装、调试费用，根据行业定额中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

(5) 其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招标代理服务费、建设工程监理费、设工程质量监督费、工程标底编制费、环境评价费、联合试运转费等，前期费用及其他费用计算如下：

序号	费用名称	费率	计算依据
1	建设单位管理费	0.93%	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	2.40%	计价格[2002]10 号
3	招标代理服务费	0.15%	计价格[2002]1980 号
4	建设工程监理费	1.65%	发改价格(2007)670 号
5	建设工程质量监督费	0.35%	中煤建协字[2007]90 号
6	工程标底编制费	0.50%	中煤建协字[2007]90 号
7	环境评价费	0.09%	计价格[2002]125 号
8	联合试运转费	1%	中煤建协字[2007]90 号
合计		7.07%	

自备电厂设备其他费用根据中电联技经〔2007〕139号等文件计取。

(6) 资金成本

资金成本为正常建设工期内占用资金的筹资成本，本次评估建设工期取二

年。根据中国人民银行 2008 年 12 月 23 日公布金融机构人民币贷款基准利率 1~3 年期 5.4%，整个工程工期内资金均匀投入，则资金成本为 5.4%。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+设备基础费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×工期×0.5

对不需要安装的设备一般只包括设备购置价和运杂费；对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，一般运杂费和安装费包含在设备费中，其他费用和资金成本忽略不计。对闲置设备不计设备基础费、安装调试费、其他费用及资金成本。

对于电子设备主要通过市场询价确定。

对运输车辆，按基准日市场价格，加车辆购置附加税和其它合理费用；对于矿区或企业厂内行驶不需上牌照的车辆，则不加牌照费。

(二)综合成新率的确定

对于大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重40%，现场勘察成新率权重60%；对于一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济使用年限来确定其综合成新率。

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济使用年限，综合确定其综合成新率。

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

此外，对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于15%。对报废设备，视其具体结构材质来确定残值回收率。对于国家禁用设备只取残值。

(三)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3、房屋建(构)筑物

根据本次评估目的和待估建筑物的实际情况，对建筑物采用重置成本法进行评估。

重置价值包含前期费用、建筑安装工程造价、其它费用、资金成本。前期费用、其它费用根据国家和内蒙古自治区、牙克石市现行收费标准，建筑安装工程造价根据建筑安装工程量套用行业定额进行确定，资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期费用及其它费用+资金成本

(一)建安工程造价的确定

(1)对于有预决算资料的工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，按照行业定额，及目前人工、材料价格信息测算出工程的建筑安装工程造价。

(2)对于没有预决算资料的工程。采用重编预算法，即评估人员根据图纸和实物现状测算工程量，按照行业定额，及目前人工、材料价格信息测算出工程的建筑安装工程造价。

(3)对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价。根据面积、柱距、层高、跨度、装修标准、水电安装等工程造价的差异进行修正后得出待估建筑的建安造价。

(二)工程建设前期费用及其它费用

根据评估基准日正在执行的国家和地方有关部门颁布取费标准来确定，详见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	计算依据
一	按投资比例计取的费用		费率%	
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.93%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.40%	计价格[2002]10号
3	招标代理服务	建安工程造价	0.15%	计价格[2002]1980号
4	建设工程监理费	建安工程造价	1.65%	发改价格(2007)670号
5	建设工程质量监督费	建安工程造价	0.35%	中煤建协字[2007]90号
6	工程标底编制费	建安工程造价	0.50%	中煤建协字[2007]90号

序号	费用名称	取费基数	费率	计算依据
7	环境评价费	建安工程造价	0.09%	计价格[2002]125号
二	按建筑面积计取的费用		元/m ²	
1	散装水泥专项资金	3元/t		财政部、国家经贸委(2002)23号
	换算为建筑面积×取费标准			
		框架结构	0.6	
		砖混结构	0.51	
2	易地人防建设费	人防面积×取费标准	15	内计费字[2002]1105号

自备电厂建筑物前期及其他费用根据中电联技经[2007]139号等文件计取。

(三)资金成本

资金成本为正常建设工期内占用资金的筹资成本，本次评估建设工期取二年。根据中国人民银行2008年12月23日公布金融机构人民币贷款基准利率1~3年期5.4%，整个工程工期内资金均匀投入，则资金成本为5.4%。

对于小型建筑，由于工期短，不计资金成本。

(四)成新率的确定

(1)对于矿区建筑物，根据矿井剩余开采年限确定成新率，计算公式为：

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

(2)对于非矿区的建筑物，其成新率的确定采用现场勘查成新率和理论成新率，取两种方法的加权平均值为该建筑的综合成新率，计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘查成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

理论成新率根据建筑物的经济使用年限来确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

建筑物的完损等级是确定建筑物实际新旧程度的重要依据，其完好等级越高，其价值越近重置价值，现场勘查成新率是根据建筑物的地基基础、承重部件、墙体结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗等建筑部分，以及水电卫等设备部分现场状况来确定各部分的完好分值，再根据各部分的完好分值进行修正后，最终确定建筑物的现场勘查成新率(完好分值率)。

$$\text{现场勘察成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{修正系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{修正系数} + \text{设备部分得分} \times \text{修正系数}$$

对于构筑物，评估人员根据理论成新率及现场勘查实际情况来确定。

(五)评估值

重置全价=建筑安装工程造价+工程建设前期及其它费用+资金成本

评估值=重置全价×成新率

4、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[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》及内蒙古自治区建筑安装工程造价费用定额的有关规定,结合矿井建设施工情况计取。详见下表:

费率计算表

单位: %

序号	项 目	企业管理费	利 润	组 织 措 施 费								规 费	税 金	综合费率		
				安 全、 文明及 环保费	冬雨、 夜施 及二次 搬运 费	临时设施费			小 计					一 期	二、三 期	尾工 期
						一 期	二、 三期	尾工 期	一 期	二、 三期	尾工 期					
一	矿建工程															
1	井巷工程															
	立井井筒及硐室	12.32	7.26	2.53	2.41	3.21			8.15			8.54	3.22	45.98		
	一般支护	16.05	7.26	2.53	2.41	4.16	2.09		9.10	7.03		8.54	3.22	52.15	49.27	
	金属支架支护	8.96	7.26	2.53	2.41		1.17		4.94	6.11		8.54	3.22	37.41	38.94	
2	井下铺轨工程	2.38	3.40	0.46	0.48	0.85	0.43	0.14	1.79	1.37	1.08	8.54	3.22	20.73	20.23	19.89

注：综合费率=[(1+企业管理费率)×(1+利润率)×(1+组织措施费率)×(1+规费费率)×(1+综合税率)-1]×100

2)前期及其它费用

前期及其它费用：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、凿井措施工程费等。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它费用，详见下表。

前期及其他费用费率表

序号	费用名称	费率	计算依据	单位
1	建设单位管理费	0.93%	财建[2002]394 号	建安工程造价
2	勘察设计费	2.40%	计价格[2002]10 号	建安工程造价
3	招标代理服务费	0.15%	计价格[2002]1980 号	建安工程造价
4	建设工程监理费	1.65%	发改价格(2007)670 号	建安工程造价
5	建设工程质量监督费	0.35%	中煤建协字[2007]90 号	建安工程造价
6	工程标底编制费	0.50%	中煤建协字[2007]90 号	建安工程造价
7	环境评价费	0.09%	计价格[2002]125 号	建安工程造价
8	凿井措施工程费	按不同规格井筒和井巷工程量取费	中煤建协字[2007]90 号	

3)资金成本

按照井巷建设的生产周期，确定平均建设工期为两年，取相应的贷款利率为 5.4%，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。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。

5、在建工程

本次评估根据在建工程中各项目的具体情况，评估人员在核实工程项目、工程内容、形象进度、付款进度以及项目成本构成合理性的基础上，综合期间人工、材料价格变动，并加计合理资金成本确定其评估值。其中：对于取得的土地使用权及矿业权在无形资产中单独进行评估，对在建工程账面上的土地补偿款、出让金及地质勘探费等支出评估为零。

6、无形资产

6.1 无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择按照地价评估《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，结合估价师收集的有关资料，确定选择基准地价系数修正法、成本逼近法评估工业、商业用地的土地使用权价格。其理由：一是委估宗地分别位于呼伦贝尔市牙克石市基准地价覆盖区域，可以运用基准地价系数修正法作为价格参考。二是估价对象为已开发用地，各项土地费用可较为精确的测算，符合成本法的应用条件及适用范围。

(一)成本逼近法：

按照取得土地应支付的全部费用确定土地价格，主要包括土地取得费、土地开发费、投资利息、投资利润及土地增值收益，同时对于出让土地按照剩余使用年限进行年期修正，最终确定委估土地价值。

土地价值=(土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数

$$\text{年期修正系数} = 1 - \frac{1}{(1+r)^n}$$

其中： r 为土地还原利率； n 为土地使用年期。

(二)基准地价修正法：

基准地价是政府制定的，并以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准。

基准地价系数修正法，是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得待估宗地公平市场价值的一种评估方法。

本次评估采用 2004 年牙克石市人民政府发布的《牙克石市人民政府关于公布牙克石市区及免渡河等四镇基准地价的通知》(牙政发【2004】16 号)和《牙克石市人民政府关于公布牙克石市库都尔等七镇区基准地价的通知》(牙政发【2005】37 号)，该文规定正常市场条件下，土地开发程度为红线外“四通”(通路、通上水、通电、通讯)和宗地红线内“场地平整”条件下，各级别分用途法定出让最高年限下的完整土地使用权平均价格，基准日为 2002 年 1 月 1 日，容积率为 1 的级别平均地价。地价内涵构成由土地所有者权益、土地开发成本和市场大配套费等三部分组成。使用年限分别为工业用地 50 年、居住用地 70 年、商业用地 40 年、综合及其他用地 50 年。

牙克石市区基准地价表

单位：(元/平方米)

用地类别	一级	二级	三级	四级
商业用地	482	305	161	71
住宅用地	128	88	50	23
工业用地	97	64	35	16
综合用地	236	153	82	37

牙克石市煤田镇基准地价表

单位：(元/平方米)

用地类别	一级	二级	三级
商业用地	167	109	69
住宅用地	70	49	31
工业用地	51	33	21
综合用地	96	64	40

牙克石市免渡河镇基准地价表

单位: (元/平方米)

用地类别	一级	二级	三级
商业用地	283	184	110
住宅用地	109	64	34
工业用地	74	47	26
综合用地	155	98	57

阿木古朗镇基准地价表

单位: (元/平方米)

土地级别	商业用地	住宅用地	工业用地
一级	165	43	28
二级	98	27	12

计算公式为:

基准地价=适用基准地价×期日修正系数×年期修正系数×(1+因素修正系数)

(三)地价确定方法

评估人员分别采用基准地价系数修正法、成本逼近法, 测算得到了待估宗地的地价, 在此基础上综合分析确定待估宗地的最终地价。

6.2 无形资产——矿业权

本次评估根据各矿业权具体情况采用折现现金流量法和收入权益法, 其中:

折现现金流量法适用于详查及以上勘查阶段的探矿权评估和赋存稳定的沉积型矿种的大、中型矿床中普查勘查区的探矿权评估; 拟建(新建)和在建矿山的采矿权评估, 以及具备折现现金流量法适用条件的生产矿山采矿权评估。根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》和《矿业权评估指南》(2006 年修订), 折现现金流量法计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot (1 + i)^{-t}$$

其中: P ——矿业权评估价值;

CI ——年现金流入量;

CO ——年现金流出量;

$(CI - CO)_t$ ——年净现金流量

i ——折现率;

t ——年序号($t=1,2,3,\dots,n$);

n ——评估计算年限。

收入权益法适用于矿产资源储量规模和矿山生产建设规模均为小型的、且不具备采用其他收益途径评估方法的条件的采矿权评估、适用于服务年限较短的生产矿山的采矿权评估以及对于资源接近枯竭的矿山,其剩余服务年限小于5年的采矿权评估。根据《探矿权采矿权评估管理暂行办法》和《矿业权评估指南》(2006年修订),收入权益法计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n [SI_t \cdot (1+i)^{-t}] \cdot K$$

式中: P —采矿权评估价值;

SI_t —年销售收入;

K —采矿权权益系数;

i —折现率;

t —年序号($t=1,2,3,K n$);

n —评估计算年限。

评估指标与参数选取

一、资源储量

- 1、探矿权资源储量主要依据经评审通过并在国土资源部备案的地质报告;
- 2、采矿权资源储量主要依据经呼伦贝尔市国土资源局评审、备案的08年矿山储量年报及经评审通过并在内蒙古国土资源厅备案的储量核实报告;
- 3、各煤层设计损失量依据专业设计研究院编制的开发利用方案(模拟开发利用方案)、初步设计及企业提供的矿井可采储量计算表。

二、生产能力

- 1、探矿权及在建阶段采矿权的生产能力主要依据专业设计研究院编制的开发利用方案(模拟开发利用方案)及初步设计;
- 2、采矿权生产能力依据采矿许可证证载及相关批复。

三、产品方案

本次评估的产品方案均为原煤。

四、销售价格

产品销售价格取当地市场评估基准日前 4 年的平均价格。

五、销售量

销售量假设矿山生产的原煤全部外销。

六、固定资产投资

1、生产矿山、在建矿山的采矿权主要参考财务会计报告，以实际投资作为固定资产投资；

2、由于鑫鑫矿、综合矿、三矿共同由五九煤炭公司统一管理，未进行独立的财务核算，

因此，固定资产投资明确属于这三个矿的部分进入其固定资产投资，其余部分属于公共资产，需要按产能进行分摊，以属于其固定资产投资部分加分摊固定资产部分确定固定资产投资；

探矿权以开发利用方案、初步设计中的投资作为固定资产投资。

七、成本费用

1、采矿权属生产矿山的主要依据企业 2008 年财务会计数据；

2、由于鑫鑫矿、综合矿、三矿由五九煤炭公司统一管理，未进行独立的财务核算，这三个矿的成本费用按产能进行分摊；

3、探矿权及在建矿山的采矿权，主要参考开发利用方案(模拟开发利用方案)、初步设计。

八、折现率

折现率一般根据无风险报酬率和风险报酬率选取，其中包含了社会平均投资收益率。根据《矿业权评估参数确定指导意见》，本项目评估中折现率选取计算如下：

1、无风险报酬率：根据最近 5 年上市的国债的平均票面利率，为 4.33%。

2、勘查开发阶段：

(1)生产矿山及改扩建矿山的采矿权，取值范围为 0.15~0.65%，本项目取值 0.65%；

(2)已达勘探的探矿权及在建矿山的采矿权,取值范围为 0.35~1.15%,本项目取值 1.15%;

(3)已达详查的探矿权,取值范围为 1.15~2.00%,本项目取值 2.00%;

3、行业风险:矿业风险为 1~2%,煤矿产品的风险应该取较高值,取值为 2.0%。

4、财务经营风险:取值范围为 1~1.5%。煤矿产品的风险应该取较高值,取值为 1.5%。

九、其他技术经济指标

其他技术经济指标参数的选取参考《矿业权评估参数确定指导意见》、《矿业权评估指南》(2006 修改方案)、专业设计研究院编制的开发利用方案(模拟开发利用方案)及初步设计、国家及内蒙古自治区的有关法律、法规。

7、长期待摊费用

长期待摊费用主要是企业按照勘探合同累计支付的矿区西南部勘探费。评估人员通过查阅有关合同、原始凭证和账簿等相关资料了解勘探费用支出的真实性及记账的准确性,因企业已取得矿产资源勘查许可证,本次评估已将矿区西南部探矿权在无形资产中进行了评估,因此,对为取得该矿业权发生的前期勘探支出评估为零。

8、递延所得税资产

递延所得税资产主要是企业按会计准则计提应收款项坏账准备、处置股权损失及计提内退人员费用等因素引起的与税法在计算确定计税资产时产生的时间性差异,评估人员主要通过账账核对、账表核对,查询企业适用的所得税政策和执行的会计制度,核实引起时间性差异的真实性、准确性,以经核实后的账面值作为评估值。

➤ 流动负债和非流动负债

负债包括流动负债和非流动负债,具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、长期借款等,以审定后的金额为基础,对各项负债进行核实,判断各笔债务是否是评估单位基准日实际承担的,债权人是否存在,以基准日实际需要支付的负债额来

确定评估值。

【二】收益法

收益法评估是以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值,然后再加上非营业性资产价值得出企业整体资产价值,在企业整体资产价值的基础上减去有息债务得出企业全部股东权益价值,全部股东权益价值乘以目标股权比例即得出目标股权价值。

1、评估模型:本次收益法评估模型选用企业现金流。

2、计算公式

企业全部股东权益价值=企业整体资产价值-有息债务

企业整体资产价值=营业性资产价值+非营业性资产价值+企业回收价值

其中:营业性资产价值=明确的预测期期间的现金流量现值之和+长期股权投资价值

3、预测期的确定

因本次评估对长期股权投资单独测算其价值,而不是通过投资收益体现其价值,故其预测期的确定根据公司本部各矿区服务年限中最长者确定。本次评估采用的预测期为2009年1月1日至2022年09月30日,预测期共14个期间。

4、收益期的确定

收益期根据矿区服务年限中最长者确定,即收益期截止日为2022年9月。

5、净现金流量的确定

本次评估采用企业净现金流,净现金流量的计算公式如下:

预测各年企业自由现金流量=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+投资收益+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业净现金流量,则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式: $WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$

式中: K_e 为权益资本成本;

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标资本结构；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f =无风险报酬率；

β =企业风险系数；

R_{Pm} =市场风险溢价；

R_c =企业特定风险调整系数。

7、现金流折现时间的确定

折现时点按年终折现考虑。

8、非营业性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。

9、企业回收价值的确定

企业回收价值是指企业在经营末期即所开采资源枯竭时，企业需清付或收回营运资金，处置可变现的固定资产等，是企业经营过程中最后的收支体现。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于2009年1月15日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1、了解资产占有方及评估对象的基本情况，分析评估风险，签署资产评估业务委托协议；

2、明确评估目的、评估对象及范围；

3、选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；

4、指导资产占有方搜集、准备有关评估资料；

(二) 现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和查验其产权归属，具体步骤如下：

本阶段资产基础法评估过程

- 1、听取有关人员对企业情况以及评估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，为确定固定资产的成新率搜集资料；
- 4、根据评估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
- 5、对企业实物资产及债权债务进行评估确认，测算其评估价值。

本阶段收益法评估过程

- 1、收集评估所需基础数据和资料；
- 2、调查、了解企业经营的历史状况，对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、研究、分析企业所处行业的历史、现状及未来发展前景；
- 4、进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- 5、对企业未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- 6、对企业未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- 7、选取各项评估参数，建立收益法计算模型；

(三) 评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

- 1、编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2、评估机构内部复核检验评估结果；
- 3、提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、假定企业的业务目前是并将保持持续经营状态；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；
- 2、假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用；
- 3、本次评估是在企业能通过不断自我补偿和更新，使企业持续经营下去，并保证其获利能力的基本假设下进行。
- 4、公司会计政策与核算方法无重大变化；
- 5、未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 6、假设公司重大的在建工程项目能如期完成建设，建成后资产将用于预定的生产用途，能产生预定的经济收益，并具有持续收益能力；产品大纲与预定的大纲保持一致。

(二) 一般性假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；
- 2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由资产占有方及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；
- 3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效

期满可以随时更新或换发(如营业执照、采矿权许可证等);

4、除在评估报告中已有揭示以外,假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规;

5、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的;

6、假定企业负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理;

7、我们对价值的估算是根据 2008 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的;

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及资产占有方之间充分揭示的前提下做出的;

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;国家的宏观经济形势不会出现恶化;

10、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

12、不考虑通货膨胀因素;

13、我公司对市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告;

14、本评估报告中对前述评估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途,并不得与其他评估报告混用;

15、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用,不得被任何第三方使用或依赖。我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任;

16、本评估报告是根据所设定的目的而出具的,它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得我公司书面同意前不得传播给任何第三方。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在持续经营前提下，五九煤炭公司股东全部权益价值于评估基准日2008年12月31日的评估结果如下：

1、收益法评估结果为137,660.66万元，较账面净资产增值110,508.70万元，增值率为407.00%。

2、资产基础法评估后的总资产价值为 167,030.59 万元，总负债为 36,305.24 万元，净资产为 130,725.36 万元，增值额为 103,598.83 万元，增值率为 381.91 %。

见下表：

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	18,484.55	18,084.42	(400.13)	(2.16)
非流动资产合计	44,947.21	148,946.17	103,998.96	231.38
长期股权投资	15,752.33	34,923.89	19,171.56	121.71
投资性房地产				
固定资产	8,936.52	14,595.76	5,659.25	63.33
其中：建筑物	3,479.24	8,099.69	4,620.45	132.80
机器设备	5,457.27	6,496.08	1,038.80	19.04
土地				
在建工程	11,084.43	9,028.56	(2,055.87)	(18.55)
无形资产	4,560.59	89,870.95	85,310.36	1,870.60
其中：土地使用权	927.46	3,321.70	2,394.25	258.15
矿业权	3,633.13	86,549.24	82,916.11	2,282.22
其他无形资产				
其它资产	4,613.34	527.01	(4,086.33)	(88.58)
资产总计	63,431.76	167,030.59	103,598.83	163.32
流动负债	21,305.24	21,305.24	-	-
非流动负债	15,000.00	15,000.00	-	-
负债总计	36,305.24	36,305.24	-	-
净资产	27,126.53	130,725.36	103,598.83	381.91

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

3、对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 6,935.30 万元，差异率 5.31%。

4、最终评估结果的确定

评估师经分析认为：成本法、收益法评估结果相差不大，但考虑到收益预

测中所涉及到的鑫鑫矿二采区及白音查干煤矿尚处于在建状态，项目存在投资成本、投资进度等方面的在建风险，其风险较难估计，且其收益预测无历史经营数据可供参考，预测数据与实际经营数据可能存在一定偏差。

综上所述，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论。

十一、特别事项说明

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，该公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

3、委托方、资产占有方以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

4、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；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

5、本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行

相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

7、在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

8、本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价；

9、2008年新大洲股份公司增资 3,941.00 万元，另一股东上海蓝道咨询有限公司按原股权比例增资款 1,059.00 万元于 2009 年 2 月到位。

10、除五九煤炭公司 7 套房产办理产权证外，本次评估范围内的五九煤炭公司和牙星煤业公司其他房屋建筑物均未办理房屋所有权证，该部分房屋建筑物为公司成立以来陆续购建，企业承诺无产权纠纷。

11、2008 年 6 月五九煤炭公司将公司本部综合矿采矿权及该矿井相关附属设备、白音查干采矿权、子公司牙星煤业公司一号井采矿权及该矿井相关附属设备等资产抵押给中国民生银行上海分行，取得抵押贷款 1.50 亿元，该抵押经牙克石市工商行政管理局、内蒙古自治区国土资源厅登记备案；该项借款同时由公司股东新大洲股份公司及子公司呼伦贝尔市牙星煤业有限公司提供连带责任保证；

12、评估基准日五九煤炭公司及子公司牙星煤业公司短期借款 5,700.00 万元由新大洲股份公司提供保证担保。

13、2006 年五九煤炭公司及牙星煤业公司以 2006 年 7 月 31 日为基准日进行了清产核资，并根据呼伦贝尔华信会计师事务所出具的华信审字[2006]第 116 号《清产核资专项审计报告》及海南中力信资产评估有限公司出具的海中大信资评报字[2006]151 号、152 号《资产评估报告书》进行了账务调整。

评估报告使用者应注意以上瑕疵事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、本评估报告使用者包括委托方、评估项目合同书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何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；未经委托方许可，我公司不会随意向他人提供或公开；未征得我公司同意，评估报告的内容亦不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；
- 5、本评估报告需提交国有资产管理部门进行备案，在取得备案批复后方可正式使用。
- 6、注册资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 7、本评估报告包含若干附件及资产评估说明和评估明细表，所有附件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。
- 8、本评估报告使用有效期为一年，自评估基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委评资产进行评估。

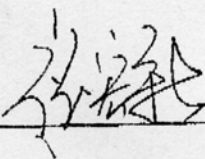
十三、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告日为2009年4月7日。

谨此报告！

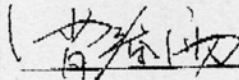
(此页无正文)

评估机构法定代表人:

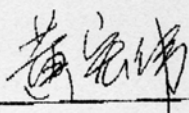


中国注册
资产评估师
雷春雨
11000691

注册资产评估师:



注册资产评估师:



中国注册
资产评估师
黄宏伟
43030023



资产评估报告书附件

一、有关经济行为文件

二、评估企业会计报表及审计报告

三、委托方和资产占有方营业执照

四、产权证明文件

五、委托方、资产占有方承诺函

六、资产评估机构及注册资产评估师承诺函

资产评估机构及注册资产评估师承诺函

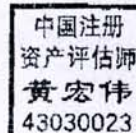
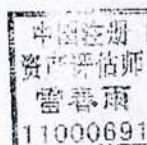
内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司:

受贵公司委托,我们对贵公司增资扩股事宜所涉及的内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司的全部资产和负债在评估基准日2008年12月31日的价值进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在报告书中所述假设前提和条件成立的情况下,我们对资产评估结果承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致,未重未漏;
- 2、对涉及评估的资产及经营资料进行了合理的抽查、核实;
- 3、评估方法选用恰当,选用的参照数据、资料可靠;
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全;
- 5、资产评估价值公允、准确;
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

注册资产评估师签字:

注册资产评估师签字:



七、资产评估机构和资产评估人员资格证书复印件

八、资产评估机构营业执照复印件

九、资产评估人员名单

内蒙古牙克石五九煤炭(集团)有限责任公司增资扩股项目

资产评估人员名单

签字评估师：雷春雨

中国注册资产评估师

签字评估师：黄宏伟

中国注册资产评估师

项目负责人：黄宏伟

收益法：熊辉

流动资产及负债：叶盛

房屋建筑物：李益箴 李斌

机器设备：杨海洋 王征

井巷工程：曹长海

矿业权：周建工 韩艳芳

土地使用权：孙芳芳

十、评估业务约定书