

平顶山天安煤业股份有限公司  
拟实施股权转让所涉及的  
平顶山天安煤业三矿有限责任公司  
不包含采矿权的资产及负债价值评估报告  
亚评报字【2016】200号

(共两册 第一册)

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一六年六月三十日



## 评估报告目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者简介 .....	5
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 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	27
九、评估假设 .....	28
十、评估结论 .....	29
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、评估报告日 .....	33
备查文件目录 .....	34

## 声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

一、我们在执行本次评估业务过程中，遵循相关法律、法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观、公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，形成了本评估报告；评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象所涉及的资产、负债清单及评估所需资料由委托方及相关当事方提供并签章确认；提供必要的资料并保证其真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方及相关当事方的责任。

三、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，并对其法律权属状况给予了必要的关注和查验。但本评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

四、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制等内容。

五、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及相关当事方未做出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任；评估结论不应被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

八、我们具备执行本次评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

**平顶山天安煤业股份有限公司**  
**拟实施股权转让所涉及的**  
**平顶山天安煤业三矿有限责任公司**  
**不包含采矿权的资产及负债价值评估报告摘要**

亚评报字【2016】200号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对贵公司拟实施股权转让所涉及的平顶山天安煤业三矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定平顶山天安煤业三矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债价值，为平顶山天安煤业股份有限公司拟实施的股权转让行为提供价值参考。

评估对象：平顶山天安煤业三矿有限责任公司部分资产及负债。

评估范围：平顶山天安煤业三矿有限责任公司申报的经审计后资产负债表所列示的不包含采矿权的资产及负债，具体以平顶山天安煤业三矿有限责任公司申报的资产评估明细表为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015年12月31日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

在评估基准日2015年12月31日，三矿公司申报评估的经审计后的资产总额为28,359.78万元，负债42,370.60万元，净资产-14,010.82万元；评估值总资产为31,526.41万元，负债42,362.66万元，净资产-10,836.24万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值3,166.63万元，增值率为11.17%，负债评估减值7.94万元，减值率为0.02%，净资产评估增值3,174.58元，增值率为22.66%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2015年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面值	评估价值	增减值	增值率
		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	10,769.29	12,597.03	1,827.74	16.97%

项 目		账面值	评估价值	增减值	增值率
		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
非流动资产	2	17,590.49	18,929.38	1,338.89	7.61%
投资性房地产	3	171.90	569.44	397.54	231.26%
固定资产	4	17,406.99	18,348.35	941.36	5.41%
无形资产	5	0.25	0.25		
其他非流动资产	6	11.35	11.35		
资产总计	7	28,359.78	31,526.41	3,166.63	11.17%
流动负债	8	42,363.62	42,362.66	-0.96	0.00%
非流动负债	9	6.98		-6.98	-100.00%
负债总计	10	42,370.60	42,362.66	-7.94	-0.02%
净资产	11	-14,010.82	-10,836.24	3,174.58	22.66%

上表账面值及评估值中均不包括采矿权（审计后账面值为 1,092.70 万元），该矿权由委托方另行委托中联资产评估集团有限公司进行评估，中联评估集团有限公司出具的中联评矿报字【2016】第 1237 号矿业权评估报告确定三矿公司矿权评估结果为 830.34 万元，评估报告使用人应结合矿权评估报告实施股权转让事宜，若加计矿权评估结果，经济行为所涉及的净资产的评估值应为-10,005.90 万元。

对评估结论的说明：

1、三矿公司申报评估房屋建筑物 75,579.51 平方米，其中已办证房产面积 28,873.07 平方米，房产证证载所有权人为平煤集团三环公司、矿务局三环公司、矿务局三矿，截至评估基准日尚未变更所有权人名称，三矿公司承诺，申报评估的房屋建筑物产权归其所有，不存在产权纠纷。对已办证房产，以房产证记载的面积进行申报；对未办证房产，评估人员暂以三矿公司施工技术资料或现场清查为基础进行申报评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异，并可能对评估结果产生影响，所涉及的未来办证费用评估未予考虑，评估是在上述资产为企业拥有完整产权的前提下而进行的。

2、投资性房地产申报建筑面积 1,634.88 平方米，尚未办理房屋所有权证，本次评估以公司工程验收资料及实际测量面积进行申报。三矿公司承诺，申报评估的投资性房地产权归其所有，不存在产权纠纷。评估过程中评估人员暂以三矿公司施工技术资料或现场清查为基础进行申报评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异，并可能对评估结果产生影响，所涉及的未来办证费用评估未予考虑，评估是在上述资产为企业拥有完整产权的前提下而进行的。本次采用收益法对投资性房地产进行评估，评估中没有扣除土地贡献收益。

3、受经济增速放缓、能源结构调整等因素影响，煤炭行业产能过剩，煤炭价格持续下滑，为扭亏脱困，三矿公司实施“停产保矿”措施，目前三矿公司暂时性停产，为

保证安全井筒也已暂时封闭。截至评估盘点日，井巷已暂时性封闭，本次评估无法对申报井巷工程进行实地勘察盘点，评估人员查看了采掘工程平面图、原始入账依据、合同、发票等原始资料，并与开拓科、地测科、财务科等部门管理人员进行了座谈，据此查验井巷申报的合理性。因井巷封闭无法实地勘察，故本次评估仅以理论成新率确定井巷工程的综合成新率。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

**重要提示：**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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

平顶山天安煤业股份有限公司  
拟实施股权转让所涉及的  
平顶山天安煤业三矿有限责任公司  
不包含采矿权的资产及负债价值评估报告

亚评报字【2016】200号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，实施了必要的评估程序，对平顶山天安煤业股份有限公司拟实施股权转让所涉及的平顶山天安煤业三矿有限责任公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托方及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

(一) 委托方：平顶山天安煤业股份有限公司（简称“平煤股份”）

1、注册地址：河南省平顶山市矿工路 21 号

2、法定代表人：刘银志

3、注册资本：贰拾叁亿陆仟壹佰壹拾陆万肆仟玖佰捌拾贰圆整

4、企业性质：股份有限公司(上市)

5、成立时间：1998 年 3 月 17 日

6、统一社会信用代码/注册号：91410000727034084A

7、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；固体矿山勘察：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位：平顶山天安煤业三矿有限责任公司（简称“三矿公司”）

- 1、注册地址：平顶山市新华区西市场西
- 2、法定代表人：申书跃
- 3、注册资本：人民币贰仟零捌拾贰万圆整
- 4、企业性质：有限责任公司
- 5、成立时间：1996年8月22日
- 6、注册号：410400100005149

7、经营范围：原煤开采（安全生产许可证有效期至2017年7月31日；采矿许可证有效期至2022年2月）；服装加工；普通货运（道路运输经营许可证有效期至2016年7月11日）。以下项目分支机构使用：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 8、企业概况及历史沿革

平顶山天安煤业三矿有限责任公司前身为平顶山矿务局三矿。1992年1月，经原煤炭部批准，平顶山矿务局三矿更名为平顶山矿务局三环公司。1996年6月，根据平顶山煤业（集团）有限责任公司平煤[1996]第117号文《关于组建平顶山煤业（集团）三环有限责任公司的决定》，由平顶山煤业（集团）有限责任公司（以下简称“平煤集团”）、平顶山矿务局三环公司（以下简称“三环公司”）、平顶山矿务局三环公司工会（以下简称“三环公司工会”）、平顶山矿务局香山多种经营公司（以下简称“多种经营公司”）、平顶山矿务局汽车处物资贸易公司（以下简称“物资贸易公司”）等五家单位联合出资3,286.00万元组建平顶山煤业（集团）三环有限责任公司，并于1996年8月22日经平顶山市工商行政管理局批准注册成立，取得410400100005149号企业法人营业执照，注册资本人民币3,286.00万元。本次出资业经平顶山会计师事务所审验并于1996年6月20日出具了平师验字（1996）第243号验资报告。公司成立时股东及实收资本情况如下：

股东名称	注册地	出资金额（万元）	出资比例（%）
平煤集团	河南省平顶山市	2,736.00	83.26%
平煤集团	河南省平顶山市	300.00	9.13%
三环公司	河南省平顶山市	100.00	3.04%
三环公司工会	河南省平顶山市	80.00	2.44%
多种经营公司	河南省平顶山市	50.00	1.52%
物资贸易公司	河南省平顶山市	20.00	0.61%
合计		3,286.00	100.00%

2002年12月，经公司股东会决议决定减少注册资本，其中：减少平煤集团出资

977.00 万元，减少三环公司出资 77.00 万元，减少多种经营公司出资 50.00 万元，减少物资贸易公司出资 20.00 万元，减少三环公司工会出资 80.00 万元。注册资本减少后公司股东及实收资本情况如下：

股东名称	注册地	出资金额（万元）	出资比例（%）
平煤集团	河南省平顶山市	2,059.00	98.90%
三环公司	河南省平顶山市	23.00	1.10%
合计		2,082.00	100.00%

本次注册资本变更业经平顶山金诺会计师事务所有限公司审验，并于 2003 年 3 月 14 日出具了平金会验字（2003）第 064 号验资报告。

2003 年 7 月，因三环公司注销，将其持有的对本公司的投资转让给三环公司工会。本次股权转让后公司股东及实收资本情况如下：

股东名称	注册地	出资金额（万元）	出资比例（%）
平煤集团	河南省平顶山市	2,059.00	98.90%
三环公司工会	河南省平顶山市	23.00	1.10%
合计		2,082.00	100.00%

根据平顶山天安煤业股份有限公司（以下简称“平煤股份”）与原平煤集团、原平顶山煤业（集团）三环有限责任公司工会签订的上《股权转让协议》，平顶山天安煤业股份有限公司收购原平煤集团子公司本公司 100% 的股权，收购完成后，本公司更名为平顶山天安煤业三矿有限责任公司，平顶山天安煤业股份有限公司持有本公司 100% 股权，营业执照已于 2011 年 3 月 23 日变更完成。

公司住所位于平顶山市新华区西市场西，法定代表人申书跃，注册资本为人民币 2,082.00 万元。截止 2015 年 12 月 31 日，公司注册资本及实收资本均为 2,082.00 万元，公司股东及实收资本结构如下：

股东名称	注册地	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
平煤股份	河南省平顶山市	货币资金	2,082.00	100.00%
合计			2,082.00	100.00%

受经济增速放缓、能源结构调整等因素影响，煤炭行业产能过剩，煤炭价格持续下滑，为扭亏脱困，三矿公司实施“停产保矿”措施，2016 年 4 月三矿公司暂时性停产，待煤炭形势好转后再复工复产。三矿公司已于 2016 年 4 月底完成井下资产回收工作，并对井筒实施了封闭。三矿公司采矿权许可证编号为 C410000201008112076291，采矿权人为平顶山天安煤业三矿有限责任公司，核准生产规模 30 万吨/年，矿区面积 5.7782 平方公里，有效期限自 2013 年 1 月至 2022 年 2 月。截至评估基准日，剩余可采储量 119.2 万吨，剩余服务年限为 2.84 年。

## 9、近年财务状况见下表

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	30,103.26	37,167.06	29,452.49
股东全部权益	8,836.19	3,684.45	-12,918.11
资产负债率	70.65%	90.09%	143.86%
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
主营业务收入	34,975.40	18,171.66	19,300.86
主营业务成本	21,796.65	16,055.22	23,135.62
净利润	2,696.34	-5,133.98	-16,508.52
销售毛利率	37.68%	11.65%	-19.87%

注：2013 年及 2014 年数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审计，并出具了亚会（豫）审字（2014）014 号、亚会（豫）审字（2015）019 号标准无保留意见的审计报告；2015 年数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字（2016）1544 号标准无保留意见的审计报告。

## 10、执行的主要会计政策

三矿公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项编制，执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及之后修订及新增的会计准则。

## 11、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品、原材料销售收入	17%
营业税	营业税应税收入	5%、3%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
资源税	应税煤炭产品销售额	2%（注 1）

注 1：根据财政部、国家税务总局《关于实施煤炭资源税改革的通知》（财税[2014]72 号），自 2014 年 12 月 1 日起在全国范围内实施煤炭资源税从价计征。根据《河南省财政厅、河南省地方税务局关于印发河南省煤炭资源税从价计征改革实施办法的通知》（豫财税政[2014]68 号），本公司资源税税率为应税煤炭产品销售额的 2%。

目前公司无税收优惠，其他税项按国家和地方有关规定计算缴纳。

## (三) 其他评估报告使用者

除本次评估的委托方和被评估单位以外，本评估报告的其他使用者包括以下单位：

- 1、中国平煤神马能源化工集团有限责任公司；
- 2、法律、法规规定的其他报告使用者。

除上述报告使用者外，本评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

#### （四）委托方与被评估单位关系

被评估单位平顶山天安煤业三矿有限责任公司是委托方平顶山天安煤业股份有限公司的全资子公司。

## 二、评估目的

根据中国平煤神马集团 2016 年第十三次董事长办公会议纪要（中平董办纪【2016】13 号）精神，平煤股份拟向中国平煤神马能源化工集团有限责任公司转让所持有三矿公司的全部股权，为此需确定该经济行为所涉及的三矿公司不包含采矿权的资产及负债在评估基准日的市场价值。

本次资产评估的目的：确定三矿公司申报的不包含采矿权的资产及负债价值，为平煤股份拟实施的股权转让行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为三矿公司部分资产及负债。

（二）评估范围为三矿公司申报的经审计后资产负债表所列示的不包含采矿权的资产及负债，具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和流动负债、非流动负债等。详见下表：

金额单位：人民币万元

会计科目	金额	会计科目	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,220.13	应付账款	2,938.29
应收账款	2.22	预收账款	13.55
预付账款	14.92	应付职工薪酬	1,039.45
其他应收款	874.36	应交税费	1,110.33
存货	8,657.67	其他应付款	37,261.04
其他流动资产	-	其他流动负债	0.96
流动资产合计	10,769.29	流动负债合计	42,363.62
非流动资产：		非流动负债：	
投资性房地产	171.90	其他非流动负债	6.98
固定资产	17,406.99	非流动负债合计	6.98
固定资产清理	11.35	负债合计	42,370.60
无形资产	0.25		
其他非流动资产	-		
非流动资产合计	17,590.49	所有者权益(或股东权益)合计	-14,010.82
资产总计	28,359.78	负债和所有者权益总计	28,359.78

纳入评估范围的资产及负债已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告文号：亚会 B 审字（2016）1544 号）。

本次经济行为对应的评估范围为亚太会计师事务所审计后的资产及负债，其中，采矿权（账面值 1,092.70 万元）委托中联资产评估集团有限公司进行评估。委托方及被评估单位承诺，除采矿权不纳入评估范围外，其他评估范围与本次经济行为对应的评估对象和评估范围一致（具体以三矿公司申报的评估明细表为准）。

### （三）委估主要资产情况

#### 1、存货

申报的存货主要为原材料和产成品，其中原材料主要是外购的工字钢、U 型钢、法兰盘、综合保护器等，大部分质量可靠且可正常使用，产成品主要为库存原煤和药品及医疗器械等，原煤存放于煤场，可正常销售，药品及医疗器械存放于三矿公司职工医院药房内，可正常销售。

#### 2、投资性房地产

申报投资性房地产为企业家属区 15#楼的底商，建筑面积共计 1,634.88 平方米，2008 年 12 月建造完工，框架结构，房产占用土地使用权为平煤集团所有，截至评估基准日，该房屋尚未办理房产证。

截至评估基准日，该房产已对外出租，承租方为自然人崔小丰（大同兴超市），租赁期限自 2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日止。

#### 3、房屋建（构）筑物

申报房产共 127 项，建筑面积共 75,579.51 平方米，账面原值 38,030,165.29 元、净值 6,593,017.36 元，主要包括西建设街家属楼、汽车库办公楼、己十采区压风机房、绞车房、机修厂修理车间、综合楼及车子棚等。房屋结构包括框架、排架、砖木和砖混结构。其中已办理房产证的建筑面积为 28,873.07 平方米，房产证证载所有权人为三矿公司前身单位（平煤集团三环公司、矿务局三环公司、矿务局三矿），截至评估基准日，尚未过户至平顶山天安煤业三矿有限责任公司，未办证房产建筑面积根据施工技术资料或现场清查申报评估。另外部分房屋已经拆除，拆除面积为 5,411.16 平方米（拆除明细详见明细表）。

申报构筑物共 119 项，账面原值 28,677,438.97 元、净值 3,159,762.94 元，主要包括道路、围墙、己十煤场煤楼、职工医院排污改造工程、防洪沟、矿区避雷线安装等。

构筑物绝大部分系 2005 年以后建造，资产状况良好，除部分已经拆除外（拆除明细详见明细表），其他均可正常使用。

申报井巷工程 86 项，主要包括十采区安全出口井、己组井井筒、戊组井井筒、十号井采区轨道下山、采区轨道下山、明斜井安全出口、庚组水仓及变电所等，申报巷道总长度 32,386.96 米，其中：井筒长度合计 2,225.00 米，主要为钢筋砼砌碛支护；水仓、车场、回风巷、运输巷等长度合计 30,161.96 米，主要包括锚喷、U 型钢、工字钢等支护形式，申报巷道中已采完或报废巷道长度合计 13,784.00 米（已采完及报废巷道明细详见明细表）。2016 年 4 月井筒已经封闭。

#### 4、设备及车辆

申报的设备主要包括机器设备、电子设备和车辆。

申报机器设备共 653 项，主要设备包括刮板机、防爆电机、水泵、绞车、皮带机保护、乳化液泵、瓦斯检测系统、矿用隔爆型干式变压器、给煤机等，大部分为 2008 年以后购置。

申报电子设备共 102 项，主要包括电脑、空调、打印机、晒图机、地面监控系统、复印机等办公设备，置于公司各办公室及矿井监测室内，目前大部分能正常使用。

申报车辆共 32 辆，主要包括奥迪轿车、帕萨特轿车、本田雅阁轿车等行政公务用车，以及大客车、货车等，除丰田海狮（豫 D66286）、宏图厢式货车（豫 DB3483）、安源客车（豫 D34829）、东风货车（豫 D34675）、亚星客车（豫 D53737）五辆车报废外，其余车辆目前尚能正常使用，车辆行驶证等产权资料齐全。

（四）被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

申报账面无形资产为企业购置的广联达造价软件和“盈智星”医疗服务软件。

企业入账核算的土地使用权证载土地使用权人为平顶山天安煤业股份有限公司，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告已对土地使用权进行了剥离，故不纳入本次评估范围。

企业入账核算的采矿权经审计后账面值为 1,092.70 万元，委托方另行委托中联资产评估集团有限公司对其进行评估，不纳入本次资产评估范围。

除此之外，企业未申报其他账面记录或者未记录的无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的,结合评估对象的特点,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

本项目评估基准日为2015年12月31日。

此评估基准日由委托方和被评估单位遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定,并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日和审计基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产,资产状况均为评估基准日实际存在的状况,取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据(包括但不限于):

##### (一) 经济行为依据

1、中国平煤神马集团2016年第十三次董事长办公会议纪要(中平董办纪【2016】13号);

2、资产评估业务委托书。

##### (二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订);

2、《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);

3、国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

4、国务院国资委令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;

5、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号《企业国有产权转让管理暂行办法》;

6、国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[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、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号), 中华人民共和国财政部令(第14号)《国有资产评估管理若干问题的规定》;

8、《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);

9、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);

10、关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知(财税[2008]170号);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第538号;

12、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令 第3号);

13、《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 12号令);

14、《河南省国有资产评估管理条例》(豫人常【2012】13号);

15、《河南省省属企业国有资产评估行为规范》(豫国资文【2004】40号);

16、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

### (三) 准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230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[2011]230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、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2008]217号);

11、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);

12、《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);

- 13、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 15、《企业会计准则》。

(四) 权属依据

- 1、车辆行驶证;
- 2、房屋所有权证;
- 3、采矿许可证;
- 4、设备购置合同及发票。

(五) 取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》建设部;
- 2、《河南省市政工程工程量清单综合单价》(2008);
- 3、《河南省安装工程工程量清单综合单价》(2008);
- 4、《河南省建设工程工程量清单综合单价》(2008);
- 5、《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);
- 6、《煤炭建设井巷工程消耗量定额》(2007基价);
- 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、《煤炭建设机电安装工程消耗量定额》(2007基价);
- 10、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》(2007基价);
- 11、《煤炭建设工程施工机械台班费用定额》(2007基价);
- 12、河南省国土资源厅矿产资源开发利用方案备案表(三矿公司)“豫国土资方案备字(2011)107号”;
- 13、平顶山天安煤业三矿有限责任公司矿产资源开发利用情况说明;
- 14、平顶山天安煤业三矿有限责任公司矿山企业动用矿产资源储量备案表(2015年度);
- 15、平顶山天安煤业三矿有限责任公司《煤炭资源储量核实报告》;
- 16、《平顶山天安煤业三矿有限责任公司2015年度煤炭资源储量动态检测报告》;
- 17、《平顶山工程造价信息》(2015年第6期);
- 18、被评估单位提供的有关工程图纸、合同、协议、预决算书等资料;

- 19、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 20、《机电产品报价手册》(2015年)机械工业出版社出版;
- 21、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- 22、评估基准日贷款利率;
- 23、市场询价资料;
- 24、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

#### (六) 其他参考依据

- 1、相关当事方提供的有关经营、管理资料;
- 2、三矿公司井巷工程采掘平面图;
- 3、三矿公司工业广场平面图;
- 4、中联资产评估集团有限公司出具的中联评矿报字【2016】第 1237 号矿业权评估报告;
- 5、委托方提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料;
- 6、三矿公司出具的有关声明、承诺等;
- 7、亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(亚会 B 审字(2016) 1544 号)。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定,评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

### (二) 本次采用的评估方法

#### 1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

市场法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。但由于在国内公开交易市场及上市公司中很难找到与被评估单位绝对相同或类似的参考企业以及交易案例，在资本市场上难以收集并获取参考企业或交易案例的市场信息、财务信息以及其他相关资料，且实际评估对象和评估范围缺少采矿权及审计剥离资产，并非完整的企业价值，因此本评估项目不适宜采用市场法进行评估。

## 2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十二条规定“资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。根据准则规定，我们对收益法的适用性分析如下：

被评估单位 2013 年微利，2014 年至 2015 年均严重亏损，且煤炭行业属于产能过剩行业，在未来年度盈利预测的估计和判断方面客观上存在很大的不确定性，无法准确的获得被评估单位预期的未来情况，公司未来收益难以合理预测；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)，评估对象不是一个完整的收益主体；故本次评估不适用收益法评估。

## 3、成本法（资产基础法）适用性分析

成本法（资产基础法）是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

被评估单位成立时间较长，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。委估资产的重置价格可从其设备生产厂家、供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取，房屋建筑构筑物及井巷工程也能根据原决算报告、工程图纸、评估基准日人材机信息价等进行重置。因此本评估项目适宜采用资产基础法评估。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### 1、 流动资产的评估

### (1) 货币类资产

对库存现金以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款和其他货币资金主要通过核对银行对账单、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

### (2) 应收债权类资产

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，采用个别认定和账龄分析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 0；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

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。

### (4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对应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，未发现对方单位有破产、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；对于货到票未到的预付款项，为避免重复评估，该部分评估为零。

### (5) 存货类资产

主要包括原材料和产成品，对原材料采用成本法评估，即以评估基准日各种材料的市场价格为基础加计运杂费及其他合理费用确定评估值。对于周转较快，购进时间与评估基准日较接近的材料，账面价值与市场价格变化不大，以经核实的账面值确定评估值；对产成品以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各该库存商品的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时根据各该库存商品的市场销售情况扣除适当数额的净利润，据以确定评估值。

## 2、投资性房地产的评估

评估人员通过企业提供的投资性房地产评估明细表，首先调查其权属状况，对其产权予以适当的关注，然后调查了解企业管理层持有投资性房地产的能力和意图，核实投资性房地产的分类和采用的计量属性；然后对投资性房地产进行详细的现场勘查，主要

包括：投资性房地产的名称、坐落位置、面积、结构类型、装修装饰、使用状况、区域规划情况、周边环境、周边相同或类似房地产的市场状况等。在此基础上，结合投资性房地产的特点和房地产所在地的市场发育情况，对投资性房地产采用收益法进行评估，即通过分析预测被评估房地产在未来期间的客观总收益和扣除客观总费用后所能取得的客观净收益，通过运用资本化率折现的方法评定估算投资性房地产在评估基准日的价值。基本公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i}$$

符号含义：

PV—被评估房屋价值；

Ri —未来第 i 年预期净收益；

r —资本化率；

n —预测的收益期。

### 3、房屋建筑物的评估

评估人员根据企业提供的各类房屋建筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，同时查阅主要建筑物的相关图纸资料，通过查阅记账凭证和有关房屋建筑物的决算资料对其账面价值进行核实。

根据本次被评估房产使用性质，结合评估资料的收集情况，充分考虑房产市场成熟度，对房产采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

#### (1) 建安工程造价的确定

##### ① 房屋建筑物建安工程造价的确定：

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”和“类比法”确定。

预决算调整法：对于工程预决算资料、工程施工承包合同等资料比较齐全的重大工程项目，采用“预决算调整法”确定其建安造价。评估人员通过查阅预决算资料等途径核实决算工程量，按此工程量重新套用《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008年版），按照《平顶山市建设工程造价信息》（平顶山市定额站 2015 年第 6 期）上发布

的平顶山市 2015 年 12 月份建筑安装工程材料价格指导价格表进行材差调整，据此计算评估基准日委估房产的土建造价。或者以决算书列示的定额直接费为基础，按《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008 年版）的规定进行工程取费，按《平顶山市建设工程造价信息》（平顶山市定额站 2015 年第 6 期）发布的评估基准日材料价格进行人材机价差调整，据此计算评估基准日委估房产的土建造价。最后按土建工程的一定比例加计安装工程造价后确定委估资产的工程造价。

重编预算法：对于无工程资料的简单工程项目，采用“重编预算法”确定其工程造价，即评估人员根据现场勘察并参考类似工程测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，计算土建造价，并按土建工程的一定比例加计安装工程造价后确定委估资产的工程造价。

类比法：对于无法提供工程预决算资料的房产项目，采用“类比法”确定其工程造价，即以类似结构的房屋建筑物项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

### ② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等，评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准，并结合被评估单位固定资产规模测算出合理的费用率，详见下表：

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建(2002)394 号
2	工程监理费	综合造价×费率	1.76%	豫建监协(2015)19 号
3	勘察设计费	综合造价×费率	2.60%	计价格(2002)10 号
4	环境影响评价费	综合造价×费率	0.05%	计价格[2002]125 号
5	安全生产评价费	综合造价×费率	0.10%	豫安监管(2012)7 号
6	联合试运转费	综合造价×费率	0.20%	中煤建协字(2011)72 号
7	可行性研究费	综合造价×费率	0.20%	计投资(1999)1283 号
8	水土保持评价费	综合造价×费率	0.21%	中煤建协字(2011)72 号
9	招投标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改办价格[2003]857 号
10	工程标底编制费	综合造价×费率	0.50%	中煤建协字(2011)72 号
	合计		6.47%	

### ③ 资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的与合理工期相应的同期银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设期} \times (\text{贷款利率} \times 1/2)$$

房屋建筑类合理工期按 2 年考虑，贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定

为 4.75%。

## (2) 成新率的确定

① 对于与煤炭采掘生产直接相关或者当井下资源开采完毕后不可转作他用的房屋建筑物，首先采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定与储量不相关的成新率，其次采用以矿井剩余服务年限为基础确定储量成新率，最后遵循低原则确定综合成新率。基本公式如下：

综合成新率=MIN(与储量不相关的成新率, 储量成新率)

与储量不相关的成新率的基本公式如下：

与储量不相关的成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

评估人员根据现场勘察根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率=（结构部分分值×G+装修部分分值×S+设备部分分值×B）×100%

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

储量成新率的基本公式如下

储量成新率=尚可服务年限÷(已服务年限+尚可服务年限)×100%

尚可服务年限=剩余可采储量/(核定生产能力×储量备用系数)

说明：已服务年限是指房屋已使用年限，尚可服务年限是指矿井还能从事煤炭生产时间。

② 对于与煤炭采掘生产不直接相关或者当井下资源开采完毕后可转作他用的重点房屋建筑物，评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

评估人员根据现场勘察根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包

括基础、承重构件、屋面、非承重件等)、装修(包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等)、设备(包括水、电、暖等)等的现状以及平时维修情况,结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》,对各个部分分别鉴定打分,汇总打分情况,综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为:

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数,以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

对于价值较低的一般性房屋构筑物,以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

#### 4、井巷工程的评估

根据固定资产—井巷工程清查评估明细表,评估人员和专业技术人员调查情况如下:根据三矿公司提供的固定资产—井巷工程清查评估明细表,通过查看采掘工程平面图、检查原始入账依据、合同、发票及向有关管理人员调查了解等方式,核实井巷工程真实性、完整性以及巷道各项指标的准确性。经核对申报井巷与采掘工程平面图一致,支护形式、断面尺寸、巷道长度、巷道倾角等与申报明细表相符,申报井巷长度与实际长度一致,巷道选择层位合理,支护方式正确(主要巷道支护状况详见井巷明细表)。据此采用成本法进行评估。基本公式为:

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

$$\text{重置全价} = \text{井巷工程造价} + \text{工程建设其他相关费用} + \text{资金成本}$$

##### (1) 井巷工程造价的确定

井巷工程造价主要采用“重编概算法”和“类比法”确定。

##### ① 重编概算法

对无法提供工程施工资料的重大工程项目,抽取典型工程采用重编概算法进行评估。即根据井巷工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。基本公式为:

$$\text{井巷工程造价} = \text{直接定额费} + \text{辅助定额费} + \text{综合取费} + \text{价差} + \text{规费} + \text{税金}$$

其中:

直接定额费——根据施工方法,岩石硬度、掘进断面、支护方式、支护材料、支护厚度等不同内容分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007年基价)选取定额,并按有

关规定做相应的调整；

辅助定额费—根据开拓方式，结合井筒数量、工广布置、瓦斯含量、巷道岩性、矿井涌水量、井筒深度、掘进断面、支护方式等分别按《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007年基价)选取定额，并按有关规定做相应的调整；

综合取费—中煤建协字[2011]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》，结合矿井建设施工情况计取。

地区价差—《平顶山市建设工程造价信息》（平顶山市定额站2015年第6期）和平煤股份最新制订的工程造价管理指导办法综合分析计算。

规费—中煤建协字[2011]72号文，按9.00%计取。

税金—根据中煤建协字[2011]72号，参照现行税法规定，按3.477%费率计取。

## ② 类比法

对其他井巷工程，采用“类比法”确定其工程造价，即以相同支护形式的井巷工程和井巷工程经济指标估算其井巷工程造价。

### (2) 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、环境影响评价费、勘察设计费、工程监理费等，评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准，并结合被评估单位固定资产规模测算出合理的费用率，详见下表：

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建(2002)394号
2	工程监理费	综合造价×费率	1.76%	豫建监协(2015)19号
3	勘察设计费	综合造价×费率	2.60%	计价格(2002)10号
4	环境影响评价费	综合造价×费率	0.05%	计价格[2002]125号
5	安全生产评价费	综合造价×费率	0.10%	豫安监管(2012)7号
6	联合试运转费	综合造价×费率	0.20%	中煤建协字(2011)72号
7	可行性研究费	综合造价×费率	0.20%	计投资(1999)1283号
8	水土保持评价费	综合造价×费率	0.21%	中煤建协字(2011)72号
9	招投标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改办价格[2003]857号
10	工程标底编制费	综合造价×费率	0.50%	中煤建协字(2011)72号
	合计		6.47%	

### (3) 资金成本的确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的与合理工期相应的同期银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设期} \times (\text{贷款利率} \times 1/2)$$

井巷工程合理工期按 2 年考虑，贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定为 4.75%。

#### (4) 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，依附于煤炭资源，与本矿井所能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、岩层性质和开采方法密切相关。按矿井巷道性质和作用不同，井巷可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务范围的煤炭储量决定。

根据矿井的实际情况，评估人员无法对井巷工程进行实地勘察，本次以理论成新率确定井巷工程成新率。理论成新率计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{剩余服务年限}}{(\text{已服务年限} + \text{剩余服务年限})} \times 100\%$$

其中，已服务年限根据已开采量、开采规模和备用系数确定，剩余服务年限根据剩余可采储量、开采规模和备用系数确定。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

### 5、设备类资产的评估

根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，对设备类固定资产采用成本法进行评估，成本法是指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

基本公式为：

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

#### ① 重置全价的确定

##### A. 设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运输费、安装调试费、基础费、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。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运输费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备增值税} - \text{运输费增值税}$$

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料、分析收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价进行评估；技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价。

运输费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费、基础费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准，并结合被评估单位固定资产规模测算出合理的费用率。根据企业固定资产投资规模，依据相关计费文件，测算为 6.47%。详见下表：

序号	项目名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建(2002)394号
2	工程监理费	综合造价×费率	1.76%	豫建监协(2015)19号
3	勘察设计费	综合造价×费率	2.60%	计价格(2002)10号
4	环境影响评价费	综合造价×费率	0.05%	计价格[2002]125号
5	安全生产评价费	综合造价×费率	0.10%	豫安监管(2012)7号
6	联合试运转费	综合造价×费率	0.20%	中煤建协字(2011)72号
7	可行性研究费	综合造价×费率	0.20%	计投资(1999)1283号
8	水土保持评价费	综合造价×费率	0.21%	中煤建协字(2011)72号
9	招投标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改办价格[2003]857号
10	工程标底编制费	综合造价×费率	0.50%	中煤建协字(2011)72号
	合计		6.47%	

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照评估基准日中国人民银行发布的同期银行贷款利率，按合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期}/2)$$

设备类合理工期按1年考虑，贷款利率按人民银行公布最近一期贷款利率确定为 4.35%。

设备增值税扣除率为17%，运输费扣除率为11%。扣除增值税计算公式为：

设备增值税 = 购置价 / 1.17 × 17%

运输费增值税 = 运费 × 11%

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运费较低的一般设备和电子设备，参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

#### B. 车辆重置全价的确定

车辆的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置全价。基本公式为：

重置全价 = 汽车购置价（不含税） + 车辆购置税 + 验车及牌照等费用

#### ② 成新率的确定

##### A. 设备成新率的确定

a、对于与煤炭采掘生产不直接相关或者当井下资源开采完毕后可转作他用的重点设备类资产，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均原则确定综合成新率。评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 =  $\Sigma$  单项分数

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

b、对于与煤炭采掘生产直接相关或者当井下资源开采完毕后不可转作他用的重点设备类资产，采用年限成新率与勘察成新率加权平均原则确定综合成新率。

##### 1) 年限成新率的确定

以矿井剩余服务年限与经济寿命剩余年限孰低确定为剩余可使用年限，以剩余可使用年限加上已使用年限确定总的寿命年限，据此确定年限成新率。

基本公式为：

年限成新率 = 剩余可使用年限 / (剩余可使用年限 + 已使用年限)

剩余可使用年限=MIN(矿井剩余服务年限, 经济寿命剩余年限)

经济寿命剩余年限=经济寿命年限-已使用年限

## 2) 现场勘查成新率的确定

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察, 以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件, 制定鉴定打分标准, 通过对各主要部件进行鉴定打分, 根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为:

现场勘察成新率=Σ单项分数

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运费较低的一般设备和电子设备, 以其年限法成新率作为该设备的成新率。

### B. 车辆成新率的确定

a、对于申报的属于非营运的小、微型客车、大型轿车的车辆, 采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为:

综合成新率=行驶里程成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为:

行驶里程成新率=(强制报废总行驶里程-已行驶里程)/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况, 结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察, 以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况 and 状态, 制定鉴定打分标准, 通过对各主要部件进行鉴定打分, 根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为:

现场勘察成新率=Σ单项分数

b、除非营运的小、微型客车、大型轿车外申报的其他类型车辆, 根据年限成新率和里程成新率孰低确定理论成新率, 然后采用理论成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定综合成新率。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(强制报废总行驶里程-已行驶里程)/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况 and 状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率 =  $\Sigma$  单项分数

综合成新率 = 理论成新率  $\times$  40% + 现场勘察成新率  $\times$  60%

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

#### 6、固定资产清理的评估

企业申报固定资产清理为已经拆除变卖的设备，变卖资金尚未收回。在核实业务内容、原始账面价值等基础上，对企业已经处理的设备，按企业处理价作为评估值，未处理的按可回收的价格减去拆除清理费用后的净值确认评估值。

#### 7、无形资产的评估

评估人员在核实了无形资产核算的内容、形成过程、摊销方法及正确性后，按核实后的账面值确定评估值。

#### 8、负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表，通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实；若该债务预期会导致经济利益流出企业，则以经过核实后的账面值作为评估值，若该债务并非企业实际承担的现实债务，则按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一) 接受委托

- 1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；
- 2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；
- 3、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 5、制定评估计划。

#### (二) 现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托方及被评估单位有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

### （三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

### （四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托方提交资产评估报告。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

### （一）一般假设

#### 1、持续经营假设

即假设企业在矿产资源储量开采完毕前能持续经营，资产在原地继续按原用途继续

使用。

## 2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

## 3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

## (二) 特殊假设

1、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

2、委托方及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

3、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

4、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境等无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、假设三矿公司煤炭生产许可证、矿长资格证、矿长安全资格证、全生产许可证等到期后可延续。

7、假设三矿公司能按采矿权证登记生产能力进行煤炭开采。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法对三矿公司申报的经审计后的不包含采矿权的资产及负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

在评估基准日2015年12月31日，三矿公司申报评估的经审计后的资产总额为28,359.78万元，负债42,370.60万元，净资产-14,010.82万元；评估值总资产为31,526.41万元，负债42,362.66万元，净资产-10,836.24万元。与经审计后的账面价值比较，资产评估增值3,166.63万元，增值率为11.17%，负债评估减值7.94万元，减值率为0.02%，净资产评估增值3,174.58元，增值率为22.66%。资产评估结果汇总表如

下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面值	评估价值	增减值	增值率
		B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	10,769.29	12,597.03	1,827.74	16.97%
非流动资产	2	17,590.49	18,929.38	1,338.89	7.61%
投资性房地产	3	171.90	569.44	397.54	231.26%
固定资产	4	17,406.99	18,348.35	941.36	5.41%
无形资产	5	0.25	0.25		
其他非流动资产	6	11.35	11.35		
资产总计	7	28,359.78	31,526.41	3,166.63	11.17%
流动负债	8	42,363.62	42,362.66	-0.96	0.00%
非流动负债	9	6.98		-6.98	-100.00%
负债总计	10	42,370.60	42,362.66	-7.94	-0.02%
净资产	11	-14,010.82	-10,836.24	3,174.58	22.66%

上表账面值及评估值中均不包括采矿权（审计后账面值为 1,092.70 万元），该矿权由委托方另行委托中联资产评估集团有限公司进行评估，中联评估集团有限公司出具的中联评矿报字【2016】第 1237 号矿业权评估报告确定三矿公司矿权评估结果为 830.34 万元，评估报告使用人应结合矿权评估报告实施股权转让事宜，若加计矿权评估结果，经济行为所涉及的净资产的评估值应为-10,005.90 万元。

#### 对评估结论的说明：

1、三矿公司申报评估房屋建筑物 75,579.51 平方米，其中已办证房产面积 28,873.07 平方米，房产证证载所有权人为平煤集团三环公司、矿务局三环公司、矿务局三矿，截至评估基准日尚未变更所有权人名称，三矿公司承诺，申报评估的房屋建筑物产权归其所有，不存在产权纠纷。对已办证房产，以房产证记载的面积进行申报；对未办证房产，评估人员暂以三矿公司施工技术资料或现场清查为基础进行申报评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异，并可能对评估结果产生影响，所涉及的未来办证费用评估未予考虑，评估是在上述资产为企业拥有完整产权的前提下而进行的。

2、投资性房地产申报建筑面积 1,634.88 平方米，尚未办理房屋所有权证，本次评估以公司工程验收资料及实际测量面积进行申报。三矿公司承诺，申报评估的投资性房地产产权归其所有，不存在产权纠纷。评估过程中评估人员暂以三矿公司施工技术资料或现场清查为基础进行申报评估。实际清查面积可能与未来办证面积存在差异，并可能对评估结果产生影响，所涉及的未来办证费用评估未予考虑，评估是在上述资产为企业

拥有完整产权的前提下而进行的。本次采用收益法对投资性房地产进行评估，评估中没有扣除土地贡献收益。

3、受经济增速放缓、能源结构调整等因素影响，煤炭行业产能过剩，煤炭价格持续下滑，为扭亏脱困，三矿公司实施“停产保矿”措施，目前三矿公司暂时性停产，为保证安全井筒也已暂时封闭。截至评估盘点日，井巷已暂时性封闭，本次评估无法对申报井巷工程进行实地勘察盘点，评估人员查看了采掘工程平面图、原始入账依据、合同、发票等原始资料，并与开拓科、地测科、财务科等部门管理人员进行了座谈，据此查验井巷申报的合理性。因井巷封闭无法实地勘察，故本次评估仅以理论成新率确定井巷工程的综合成新率。

## （二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

与经审计后的账面价值比较，净资产价值评估增值 3,174.58 万元，增值率为 22.66%。经分析，评估增值的主要原因有：

1、产成品评估增值 1,793.23 万元，增值率 20.93%，增值原因为：

产成品采用市价法进行评估，评估值包含合理的利润。

2、投资性房地产评估增值 397.54 万元，增值率 231.26%，增值原因主要为：

企业投资性房地产为家属区底商，账面值为 2009 年以前开发成本，随城市经济的不断发展，该地段商业日益繁华、交通便利、配套及基础设施完备，房地产租金大幅上涨，故在采用收益法进行评估后评估值有大幅增值。

3、固定资产评估增值 941.36 万元，增值率 5.41%。增值原因主要为：

（1）评估采用的经济寿命较企业采用的折旧年限长，造成评估成新率较企业账面价值折余率高。

（2）企业存在安全费、维简费购建资产，该会计处理形成的固定资产净值为零，本次按正常经济寿命计算，也是评估增值的主要原因。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，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）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，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评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果

将会失效。

(二) 被评估单位及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

(三) 我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是被评估单位及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

(四) 评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(五) 评估师未对各种建、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，评估师在假定产权持有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的条件下，通过实地勘察做出的判断。

(六) 三矿公司申报基准日库存原煤393,731.26吨，账面价值85,560,244.11元，一部分存放于三矿己十采区煤场，另有部分原煤存放于六矿二井煤场；三矿公司声明存放于六矿二井煤场的原煤所有权归其所有，不存在产权纠纷。

(七) 三矿公司申报车辆中“宏图牌厢式货车（豫DB3483）”为火药品专用车，按规定必须挂靠到平顶山煤业（集团）爆破器材有限责任公司，所以机动车行驶证登记的车主是平顶山煤业（集团）爆破器材有限责任公司，三矿公司承诺上述车辆实际产权归公司所有，无任何争议，且不牵涉任何相关未清负债。

(八) 三矿公司账簿登记土地账面原值239.97万元，账面净值215.57万元，土地使用权证号为平国用（2011）第SX012号，出让工业用地，土地面积为6,077.30平方米，土地使用期限为2010年10月至2060年10月，证载使用者为平顶山天安煤业股份有限公司，土地开发程度为五通一平。审计报告对土地使用权进行了剥离，不纳入本次评估范围。

(九) 截止评估基准日2015年12月31日，除上述事项外三矿公司承诺不存在重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

(十) 评估过程中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(十一) 2016年3月23日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内推行营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业纳入试点范围。截至评估基准日，该文件尚未生效，故本次对房屋建(构)筑物类资产、井巷类资产评估未考虑该税收政策对评估结论的影响。截至报告出具日，该文件已生效，提请报告使用者注意该税收政策变化对评估结论的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(二) 评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

(三) 评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(四) 本评估项目涉及国有资产，未经国有资产管理部备案并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字注册资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(六) 评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

(七) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2015年12月31日起至2016年12月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

## 十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2016年6月30日。

注册资产评估师：

注册资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一六年六月三十日

