

中国有色金属建设股份有限公司  
拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权项目

# 资产评估报告书

天兴评报字（2010）第14号

（第一册 共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一〇年四月二十六日

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	1
资产评估报告书 .....	4
一、委托方、产权持有者、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者 ...	4
二、评估目的 .....	7
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 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项的说明.....	22
十二、评估报告的使用限制说明 .....	23
十三、评估报告提出日期.....	23
附件清单	
1、被评估单位于评估基准日的会计报表；	
2、委托方及产权持有者和被评估单位企业法人营业执照复印件；	
3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；	
4、委托方和相关当事方的承诺函；	
5、签字注册资产评估师承诺函；	
6、评估公司执业资格证书复印件；	

- 7、评估机构从事证券业务资格许可证复印件；
- 8、评估公司企业法人营业执照复印件；
- 9、签字注册资产评估师资格证复印件。

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权及相关资质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。

**中国有色金属建设股份有限公司**  
**拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权项目**  
**资产评估报告书摘要**

天兴评报字（2010）第 14 号

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称天健兴业或我公司）接受中国有色金属建设股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对中国有色金属建设股份有限公司拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权事宜所涉及的四川叙永黄浦煤业有限公司全部股东权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2010 年 3 月 31 日的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据中国有色金属建设股份有限公司拟转让所持有的四川叙永黄浦煤业有限公司股权这一经济行为之需要，对所涉及的四川叙永黄浦煤业有限公司的全部股东权益价值进行评估，提供该资产截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：四川叙永黄浦煤业有限公司于评估基准日的全部股东权益。

三、评估范围：四川叙永黄浦煤业有限公司的整体资产，包括全部资产与负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：2010 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

被评估单位资产总额账面值 4,683.66 万元，评估值 5,168.15 万元，增值额 484.49 万元，增值率 10.34%；负债总额账面值 3,660.23 万元，评估值 3,660.23 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 1,023.43 万元，评估值 1,507.92 万元，增值额 484.49 万元，增值率 47.34%。

## 资产评估结果汇总表

被评估单位名称：四川叙永黄浦煤业有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	414.72	934.23	519.51	125.27%
2	非流动资产	4,268.94	4,233.92	-35.02	-0.82%
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	4,268.94	4,233.92	-35.02	-0.82%
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	4,683.66	5,168.15	484.49	10.34%
21	流动负债	3,660.23	3,660.23	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	3,660.23	3,660.23	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	1,023.43	1,507.92	484.49	47.34%

## 八、有关说明

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让价格的决定。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

本次评估未考虑评估增值可能产生的所得税对评估价值的影响。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2010年3月31日起，至2011年3月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全

文，请关注特别事项说明部分的内容。

**中国有色金属建设股份有限公司**  
**拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权项目**  
**资产评估报告书**

天兴评报字（2010）第 14 号

**中国有色金属建设股份有限公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对中国有色金属建设股份有限公司拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权事宜所涉及的四川叙永黄浦煤业有限公司全部股东权益于评估基准日（2010年3月31日）的公开市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2010年3月31日的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、产权持有者、被评估单位及委托方以外的其他评估  
报告使用者**

**（一）委托方概况和委托方以外的其他评估报告使用者**

**1、委托方概况**

**（1）委托方名称、注册地址、注册资本、法定代表人**

本次评估的委托方—中国有色金属建设股份有限公司住所在北京市丰台区西客站南广场驻京办一号楼 B 座中色建设大厦，注册资本为 63,888 万元人民币，法定代表人是罗涛先生。

**（2）委托方企业性质及企业历史沿革**

中国有色金属建设股份有限公司自 1983 年成立至今，二十年发展中，公司先后在海外近 20 个国家和地区设立了常驻机构，形成了遍布全球的作业网络。在国际市场竞争的激烈搏击中，公司已经初步培育出企业自身的经营特色；在不断的

探索和奋斗中，中国有色金属建设股份有限公司树立了有行业特点、有技术经济实力和重质量、讲信誉的企业形象，并在中东地区、亚洲周边国家、澳大利亚的一些特定市场中显现品牌效应。在多年的业务活动中企业培养和引进了一批高学历并具有相关专业高级技术职称的员工，形成了一个知识、技术高度密集的群体。

### （3）经营业务范围

经营承包本行业国外工程、境内外资工程；对外派遣本行业工程、生产劳务人员；承包工程所需的设备及材料出口；开发国内外以铝、锌为主的有色金属资源；国外有色金属的咨询、勘测和设计；与国外工程承包和劳务合作有关的国家或地区的三类商品进出口（以国家批准的商品目录为准）；承包工程、劳务合作和本公司所办海外企业项下的技术进出口，承担有色工业及其它工业、能源、交通、公用建设基础项目的施工总承包。自有房屋出租；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；开展“三来一补”，进料加工业务；经营对销贸易和转口贸易。承办展览（销）会、仓储运输、汽车修理、室内装修；批发零售汽车（不含小汽车）及零配件；经批准的无线电通信产品的销售；自选进口的商品的国内销售（以上国家另有专项专营规定的除外）。销售机电电子产品及设备、五金矿产、化工材料、建筑材料、家具、金属材料、通讯器材、照相器材、日用百货。

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为委托方上级管理部门。

## （二）被评估单位概况

### 1、公司名称、注册地址、注册资本、法定代表人

四川叙永黄浦煤业有限公司注册地址在四川省叙永镇南大街 96 号，注册资本为伍仟伍佰陆拾肆万元人民币，法定代表人是王宏前先生。

### 2、历史沿革

四川叙永黄浦煤业有限公司地处川南泸州市叙永县龙凤乡，由中国有色金属建设股份有限公司、四川阳明投资有限公司出资组建，注册资本金 1,500 万元，属国有控股公司。始建于 2005 年 9 月，竣工于 2006 年 11 月，于 2007 年 1 月竣工验收合格并正式投入运行。最大生产能力可达 90 万吨/年原煤洗选能力。2009 年 1 月，

四川阳明投资有限公司将其持有的 49%全部转让给中国有色金属建设股份有限公司，而中国有色金属建设股份有限公司于 2009 年 11 月对四川叙永黄浦煤业有限公司增资 4,064 万元，注册资本增值 5,564 万元。

### 3、经营范围

煤炭洗选及批发、零售。

### 4、被评估单位股东及持股比例

截至评估基准日，被评估单位的股东及持股比例如下表：

金额单位：人民币万元

序号	股东	投资额	持股比例 (%)
1	中国有色金属建设股份有限公司	5,564.00	100%

### 5、近年企业的财务状况表及经营成果表

#### 近年财务状况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2007年12月31日	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年3月31日
1	流动资产	38,986,527.84	26,177,260.83	18,366,314.31	4,147,178.76
2	非流动资产	47,692,769.90	44,746,906.79	42,693,718.18	42,689,409.66
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	47,692,769.90	44,746,906.79	42,693,718.18	42,689,409.66
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	<b>资产总计</b>	<b>86,679,297.74</b>	<b>70,924,167.62</b>	<b>61,060,032.49</b>	<b>46,836,588.42</b>
21	流动负债	46,452,437.22	79,280,562.29	44,221,271.83	36,602,343.33

序号	项目	2007年12月31日	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年3月31日
22	非流动负债	37,472,012.50			
23	负债总计	83,924,449.72	79,280,562.29	44,221,271.83	36,602,343.33
24	净资产	2,754,848.02	-8,356,394.67	16,838,760.66	10,234,245.09

### 近年经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2007年	2008年	2009年	2010年1-3月
1	营业收入	34,270,912.26	38,161,580.41	40,711,507.09	
2	营业成本	37,455,742.91	42,401,756.55	51,168,270.80	860,423.26
3	营业税金及附加	57,463.22		31,206.39	
4	销售费用	3,046,422.63	790,580.10	1,045,577.10	88,902.70
5	管理费用	1,547,751.13	624,276.01	707,260.73	307,085.76
6	财务费用	4,402,149.35	4,352,836.41	2,639,125.33	387,513.95
7	资产减值损失		1,168,324.76	567,461.17	4,960,589.90
8	投资收益				
9	营业利润	-12,243,716.98	-11,176,193.42	-15,447,394.43	-6,604,515.57
10	营业外收入		74,950.73	8,410.00	
11	营业外支出	1,435.00	10,000.00	5,860.24	
12	利润总额	-12,245,151.98	-11,111,242.69	-15,444,844.67	-6,604,515.57
13	所得税				
14	净利润	-12,245,151.98	-11,111,242.69	-15,444,844.67	-6,604,515.57

### (三) 委托方、产权持有者、被评估单位、委托方以外的其他评估报告使用者的关系

本次评估的委托方—中国有色金属建设股份有限公司暨产权持有者是被评估单位的股东。

委托方以外的其他评估报告使用者为委托方上级管理部门。

## 二、评估目的

中国有色金属建设股份有限公司拟转让四川叙永黄浦煤业有限公司股权，中国有色金属建设股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对该经济行为所涉及的四川叙永黄浦煤业有限公司的全部股东权益于评估基准日（2010年3月31日）的公开市场价值进行评估，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

评估对象为四川叙永黄浦煤业有限公司于评估基准日的全部股东权益。

本次评估范围为四川叙永黄浦煤业有限公司于评估基准日的全部资产与负债，具体评估范围以四川叙永黄浦煤业有限公司根据审计后的数据填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经四川叙永黄浦煤业有限公司确认的资产、负债项目均在评估范围内。

本次被评估单位申报评估的全部房屋建筑物及构筑物所占用的土地属于租赁土地，租赁方为四川泸州黄浦电力有限公司。

评估的资产类型主要包括流动资产、非流动资产、流动负债，详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,147,178.76	四、流动负债合计	36,602,343.33
货币资金	295,865.53	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	2,419,035.99	应付账款	4,876,633.72
预付账款	327,149.68	预收账款	98,722.38
应收利息		应付职工薪酬	192,716.19
应收股利		应交税费	58,994.11
其它应收款	44,831.10	应付利息	
存货	1,060,296.46	应付利润	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	31,375,276.93
其他流动资产		预计负债	
二、非流动资产合计		一年内到期的非流动负债	
可供出售金融资产		其他流动负债	
持有至到期投资			
长期应收款		五、非流动负债合计	
长期股权投资		长期借款	
投资性房地产		应付债券	
固定资产	42,689,409.66	长期应付款	
工程物资		专项应付款	
在建工程		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产			
油气资产		六、负债合计	36,602,343.33
无形资产			
开发支出		七、净资产	10,234,245.09
商誉			
长期待摊费用			

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
递延所得税资产			
其他非流动资产			
三、资产总计	46,836,588.42		

本次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。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

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

#### 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2010 年 3 月 31 日。

（二）评估基准日的确定是委托方根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便；
- 2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、中国有色金属建设股份有限公司与北京天健兴业签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；

- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 3、《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》（国资办发[1996]23号）；
- 4、《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）；
- 5、《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（国办发[2001]802号）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170号）；
- 10、其它有关法律、法规、政策文件等。

### （三）评估准则依据

- 1、《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》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 3、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—评估报告》（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—业务约定书》（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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

### （四）产权依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、采购合同及付款凭证；
- 3、存货、设备购置合同、发票等产权证明文件。

#### **（五）取价依据**

- 1、《四川省建筑工程计价定额》SGD1-2000 及其配套调价文件，以及《四川工程造价信息》；
- 2、国家计委、建设部颁布《工程勘察设计收费管理规定》的通知，计价格[2002]10号；
- 3、部委及地方颁布的工程前期及其他费用标准；
- 4、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
- 5、《2009 机电产品价格查询系统》及《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 6、《慧聪商情》、《华纳资讯》等提供的计算机及办公自动化设备、全国汽车市场价格资料；
- 7、企业项目建设及设备购置合同、设备生产厂家的询价资料及价格信息资料等；
- 8、评估人员对实物资产实地勘察、分析、记录；
- 9、评估人员的市场调查、询价等。

#### **（六）其他依据**

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、被评估单位提供的生产经营资料；
- 4、评估人员现场清查核实记录及现场勘察所取得的资料；
- 5、其他与评估相关资料等。

## **七、评估方法**

### **（一）企业整体评估方法介绍**

以持续经营为假设前提的企业价值评估有三种途径，包括收益现值法、市场比较法、资产基础法。

1、收益现值法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估人员拟对被评估单位采用收益现值法进行评估，但经调查分析，被评估单位不适合采用收益现值法评估。原因如下：

四川叙永黄浦煤业有限公司于 2007 年开始投产经营以来，目前企业处于亏损状态，被评估单位历史期经营情况如下表：

项目	2007 年	2008 年	2009 年
净利润	-12,245,151.98	-11,111,242.69	-15,444,844.67
净经营现金流量	-18,276,441.94	-72,580.05	-1,028,287.28

造成这种原因主要是因为当前市场企业产成品精煤的不含税售价低于成本单价(已经消除内部交易价差)，企业始终处于亏损经营状态。目前企业在未来五年没有有效措施扭转亏损经营的局面，未来的经营状况无法合理预测；因此，本次评估的对象不适合采用收益法进行评估。

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

评估人员搜集了一些公开信息，未能取得类似交易案例，被评估单位整体评估不适合市场比较法。

3、资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

评估人员通过对被评估单位资产特点、企业的财务状况、经营情况分析研究后认为，本次评估适合采用资产基础法进行评估。

## (二) 资产基础法的评估运用

资产基础法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股东权益价值的方法，计算公式如下：

$$\text{评估值} = \sum \text{各单项资产评估值} - \sum \text{各单项负债评估值}$$

1、流动资产评估：纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等五大类资产，具体评估方法如下：

(1) 货币资金：现金的评估，采用监盘的方式进行了现金盘点，将现金实际

盘点数加上评估基准日到盘点日的现金支出数，减去评估基准日到盘点日的现金收入数，推算评估基准日实存数，将该实存数与评估基准日现金日记账记录核对，以实存数为评估值；银行存款的评估，将银行存款对账单与银行存款日记账核对，对企业编制的银行存款余额调节表的未达账项进行核实，对影响净资产的项目根据实际情况进行调整，以核实调整后的数据作为评估值。

### （2）应收款项的评估

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。首先将评估申报表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计帐核对一致，其次，对账龄时间长或金额较大的应收账款进行函证，无法函证的应收账款，通过核对有关合同、发票、销售发货单等替代程序进行核对。

按照个别认定的方法对应收款项进行评估，通过对相关资料进行分析，判断应收款项可收回金额，根据企业确实能收回或能给企业带来资产和权益的金额，计算评估值。企业已计提的坏账准备评估为零。

### （3）存货—原材料评估

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的原材料，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的原材料按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

## 2、房屋类资产评估

委估对象主要为厂区内的厂房、构筑物，均位于厂区内，周围房地产交易市场和租赁市场均不活跃，交易案例较少，故采用重置成本法进行评估评估。

本次评估采用重置成本法，重置成本法计算公式为：

评估值=重置价值×成新率

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

重置价值的确定

主要依据对评估对象的现场勘察记录，工程施工图纸，竣工决算资料及当地现行的工程造价(预算)程序，定额和取费标准，评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设的前期及其它费用和资金成本，针对不同情况对评估范围内的房屋进行重置价值的估算。

## 1) 确定重置全价

### A、工程造价的确定:

a、评估项目决算资料完整的,采用预决算调整法评估,即以待估建筑物决算中的工程量为基础,按现行工程预决算价格、费率将其调整为按现价计算的建筑工程造价。

b、评估项目竣工资料缺少,建成年代久远的,可选择房屋结构特征相同或相近的参照物对照比较,针对其影响造价的差异部分调整差异因素,确定重置基价。

c、一般非主要建筑物的重置基价,根据有关资料及当地的造价水平进行评定估算。

### B、求取前期及其他费用

根据相关的文件,求取前期及其他费用。

### C、计算资金成本

根据《全国统一建筑安装工程工期定额》,结合委估资产整体规模,确定项目总建设期为2年,计息期按建设期的一半计算,根据最新公布的金融机构贷款利率标准,二年期贷款年利率为5.4%。

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

## 2) 成新率的确定

### A、对于价值大、重要的建(构)筑物综合成新率计算公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中:年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察:将影响房屋成新度的主要因素分为三部分:结构部分(基础、承重构件、非承重构件、屋面、地面)、装饰部分(门窗、内墙、外墙、天棚)、设备部分(水、电、其他)。通过上述建筑物造价中的3类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

### B、对于单位价值小,结构相对简单的建筑物,主要采用年限法确定成新率。

## 3、设备类资产评估

根据本次评估目的,对纳入评估范围的固定资产-机器设备,主要采用基础法进行评估估算。设备的重置价前提是设备持续生产的假设前提,结合企业设备的

实际使用状态估算其综合成新率，即：

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

企业的设备中，对部分型号老、市场交易活跃及交易案例充分的设备，依据该类设备市场二手平均价及具体设备的相关差异进行调整后测算该设备的评估值。

#### 1) 重置价确定

设备的重置全价是模拟基准日市场同类型设备的市场价格、考虑设备重置过程的其他费用因素确定的重置设备全价。具体如下计算式：

$$\text{重置全价} = \text{设备市场购置价} + \text{综合相关费用}$$

A、设备市场购置价：企业获得该项设备资产直接支付的金额，通常以基准日实现设备购销合同的价格、或者模拟同等规模设备建造合同的价格。

a、对于国产设备，其重置全价主要参考国内市场同类型设备现行市价；

b、非标自制设备依据原设备的设计、加工资料计算所需主要材料实耗量，查近期的市场价。采用《非标设备的综合估算办法》，估算非标设备的造价。

#### B、综合费用

设备的综合相关费用是指除了设备购置、建造的直接投入外，还需分摊、支付的其他费用。其中包括：设备需分摊的前期费用、建设期资金成本、安装调试费、基础费、设计费和运输费，以及车辆设备中的购置税、装饰落户费用等。即：

a、外购设备重置全价主要参照国内市场同类型设备现行市价及考虑合理的费用；对于主要生产工艺中的重点专用设备，其合理的费用包括前期费用、建设期资金成本、安装调试费、基础费、设计费和运输费；对于使用寿命短、建设期短、更换频率高的一般通用设备，其合理的费用中不考虑前期费用和建设期资金成本。前期费取费见下表：

设备前期费					
序号	名称	收费基数	收费费率	标准文件	备注
1	建设单位管理费	工程造价	0.9%	财建(2002)394号	
2	工程设计费	工程造价	2.74%	建设部(2002)10号	
3	工程勘察费	工程造价		建设部(2002)10号	
4	工程建设监理费	工程造价	1.04%	发改办价格(2005)632号	
	合计		4.70%		

建设期资金成本是根据设备的合理建设期，考虑同期国家贷款利率估算的费用成本。根据资产单位主要工艺的重点专用设备，通常合理建设期不大于 1 年，考虑资金使用的平均摊入；则：

建设期资金成本率=1 年期贷款利率/2

b、运输设备按全新车辆的市场购价加上附加税（按不含增值税车价的 10%）、其他杂费（按 500 元/台）来确定车辆设备的重置全价。

车辆重置全价=车辆市场购价（含税）+车辆购置税+其他杂费

式中：车辆购置税=车辆市场购价（含税）÷1.17×10%

其他杂费=车辆市场购价（含税）×杂费率

c、办公电子设备及其他小型机具、设备：由于该类设备安装简单、价值小，大多数不需要安装。所以评估中直接采用市场购价，不考虑该类设备的其他费率。

d、安装调试费主要参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，简要取费部分如下：

序号	车间类型	车间或项目名称	取费率范围(%)	备注
21	变配电所	变配电所	30~35	适用范围10kV以下，不包括室外电缆、室内照明
25	热煤气站	热煤气站	31~35	

## 2)综合成新率

本次评估中机器设备、运输设备、电子及其他设备的综合成新率的测定采用经济年限寿命成新率法或经济年限寿命加技术鉴定完好分值综合法。

具体操作时，根据具体设备对企业的贡献地位及重要性原则，对价值高、生产中起核心关键的设备采用经济年限寿命加技术鉴定完好分值综合法，对价值低、数量多的一般机具设备，通常采用经济年限寿命成新率法。

### A、经济寿命年限法成新率

设备的经济寿命年限是根据设备的设计使用年限、社会科技进步、实际使用保养情况及生产负荷等因素决定。实际操作中，设备的经济寿命年限综合考虑同类设备在同行业的平均使用年限。

经济寿命成新率  $1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

通常对机器设备、电子及其他设备中相对价值小，经济寿命短的设备的综合

成新率直接取经济寿命成新率。

#### B、技术鉴定完好分值法

通过现场检测，根据设备现时状态、设备的实际已使用时间、设备的常用负荷率、设备的原始制造质量、维护保养状况以及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率 2。

#### C、综合成新率

主要设备综合成新率估算是基于上述两种方法估算的成新率、按各自的权重来确定综合成新率；即：经济寿命年限法占 40%，技术鉴定完好分值法占 60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{成新率 1} \times 40\% + \text{成新率 2} \times 60\%$$

D、运输设备的经济寿命成新率确定，依据国家颁布的机动车辆强制报废的使用年限、行驶里程确定不同车型的最大经济耐用年限。具体计算如下：

行驶里程法：

$$\text{经济寿命成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶进里程}) / \text{规定行驶里程}$$

经济寿命年限法：

$$\text{经济寿命成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限}$$

在以上二者中取低者作为经济寿命年限成新率。

#### 3) 评估值的计算

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

#### 4、负债评估

对于负债以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来不需支付的负债项目，按零值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 接受委托

北京天健兴业与委托方就评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日进行洽商，在初步评价项目风险后，签订资产评估业务约定书。根据本次评估的具体情况，组建项目评估小组，拟定评估方案，编制工作计划。

向被评估单位布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作，同时收集

资产评估所需资料。

## （二）现场清查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产进行了全面的调查、核实。首先听取被评估单位有关人员对企业历史和现状的介绍，其次是对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与公司有关财务记录、购置发票、资产的权属、合同进行核对，再次根据资产评估申报表的内容到现场核实实物资产数量，关注实物资产质量状况，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

## （三）评定估算

在对申报的全部资产进行清查核实之后，评估人员开展市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对各项资产进行评定估算，初步确定各项资产的评估值。

## （四）提交报告

在对评估结论进行检查、分析、调整、完善的基础上撰写评估说明及评估报告，履行公司内部复核程序后，向委托方提交资产评估报告书。

## （五）工作底稿的整理归档

按《资产评估准则—工作底稿》要求，整理工作底稿，完成项目归档工作。

# 九、评估假设

本评估报告中反映的评估结果是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的下列评估假设和限制条件下成立：

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

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

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样

的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在有限经营期内持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持有限期内的持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

5、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、资产合法假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法，清晰无瑕疵；委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

7、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

当前述评估目的、假设条件、前提条件以及评估中遵循的有限期持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果无效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，以资产基础法对被评估单位资产经过评估，评估结论如下：

被评估单位资产总额账面值 4,683.66 万元，评估值 5,168.15 万元，增值额 484.49 万元，增值率 10.34%；负债总额账面值 3,660.23 万元，评估值 3,660.23 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 1,023.43 万元，评估值 1,507.92 万元，增值额 484.49 万元，增值率 47.34%。

## 资产评估结果汇总表

被评估单位名称：四川叙永黄浦煤业有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	414.72	934.23	519.51	125.27%
2	非流动资产	4,268.94	4,233.92	-35.02	-0.82%
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	4,268.94	4,233.92	-35.02	-0.82%
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	4,683.66	5,168.15	484.49	10.34%
21	流动负债	3,660.23	3,660.23	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	3,660.23	3,660.23	-	0.00%
24	净资产（所有者权益）	1,023.43	1,507.92	484.49	47.34%

### （二）资产基础法评估结果增减值分析

1、流动资产评估增值 5,195,128.60 元，减值率为 125.27 %。主要原因如下：

（1）应收账款评估增值 3,977,100.49 元，增值的原因为应收泸州美酒河经贸二公司 3,977,100.49 元，系原股东四川阳明投资有限公司承包经营期间应收回款项，现已通过法律诉讼向四川阳明投资有限公司追讨该欠款；评估人员对该款项的可收回性无法估计，仅以核实后的账面值列示。对企业按照账龄计提坏帐准备 152,280.07 元评估值为零。

（2）预付账款评估减值 200,438.20 元，减值的原因是预付北京中矿环保科技安装费 200,000.00 元，设备已安装，由于设备款项未付清，尚未开具发票，因此

长期挂账，该项评估值已包含在设备评估值中，评估值为零。

(3) 其它应收款评估增值 1,391,815.66 元，增值的原因是应收泸州美酒河经贸二分公司 1,344,000.00 元，系原股东四川阳明投资有限公司承包经营期间应收回款项，现已通过法律诉讼向四川阳明投资有限公司追讨该欠款；评估人员对该笔款项的可收回性无法估计，仅以核实后的账面值列示，对企业按照账龄计提坏帐准备 1,391,815.66 元评估值为零。

(4) 原材料评估增值 26,650.65 元，增值率为 2.51%，增值的原因为评估基准日部分主要原材料—洗煤市场价格上涨所致。

2、房屋类资产评估原值增值 4,702,143.73 元，增值率 18.88%；评估净值增值 4,601,296.19 元，增值率 20.85%。

3、设备类资产减值 5,853,240.59 元，减值率 27.2%，减值原因分析如下：

(1) 机器设备减值 6,057,406.49 元，减值率 28.37%；主要减值原因：

1) 四川叙永黄浦煤业有限公司的设备安装建设中，设备资产账面分摊的项目其他费用过高。本次评估采用当期市场及考虑合理的分摊费用后，与原实际企业的历史入账价值差异较大；如：2PGL-500×1500 型破碎机（案例 3），企业入账价为 745,307.00 元。而本次评估中实际设备询价为：410,000.00 元，考虑合理费用分摊、安装运输费用、建设期资金成本等其他费用后，设备的重置价为 515,980.00 元，与企业入账的价差异 229,327.00 元，差异率 31%；

可见：企业在设备入账时分摊的其他费用过高导致设备评估减值。

2) 由于评估基准日，国家相关增值税抵扣（按可抵扣 17%考虑）的政策影响，评估重置价估算与企业实际历史购价的会计核算差异导致原值减值。

(2) 运输设备增值 207,899.33 元、增值率 141.84%，主要增值原因是企业运输设备折旧年限为 5 年，提取速度大于车辆设备的实体损耗，导致评估增值。

(3) 电子设备减值 3,733.43 元、减值率 17.33%，主要减值原因是电子设备的更新速度快、设备生命周期短及市场办公消费类电子设备上市价格持续走低导致评估减值。

## 十一、特别事项的说明

1、本次评估结果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被评估单位全部股东权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税调整，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，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，本报告也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、应收账款中的应收泸州美酒河经贸二公司 3,977,100.49 元，及其他应收款中的应收泸州美酒河经贸二分公司 1,344,000.00 元，系原股东四川阳明投资有限公司承包经营期间应收回款项，现已通过法律诉讼向四川阳明投资有限公司追讨该欠款；对这两笔款项的可收回性无法估计，仅以核实后的账面值列示。

### 3、抵押担保事项：

被评估单位无抵押担保事项。

### 4、评估基准日重要期后事项：

被评估单位无评估基准日重要期后事项。

5、固定资产-机器设备的账面值及所涵盖的资产项目内容由被评估单位确定。评估人员依据被评估单位的信息进行帐实核查，被评估单位已承诺所提供的资料真实有效。

6、所有厂区内的房屋已竣工结算，但由于实际工程款尚未完全清付、竣工资料被施工方扣押。因此，仅提供工程项目的决算资料、无法提供土建工程的竣工资料。经被评估单位确认，尚未付清的款项已入账，无相关帐外负债。

7、目前厂区内转固的房屋均未办理房屋产权证，房屋的实际面积源自工程项目设计的面积。

8、构筑物的长、宽、高、面积等参数源自工程项目设计的面积。其中包括：运煤廊桥的长度、精煤库的参数以及厂区道路、围墙数据等。

9、黄浦电力有限公司与选煤厂共同使用综合办公楼资产、共同使用厂区道路、场地及围墙等。所以上述资产在两个企业帐内的账面值实际是同一项资产的分割值，即：该类资产在单一账面的价值无法与完整实物资产对应。对于该类资产本

次评估按照黄浦电力有限公司和洗煤厂的投资额进行分摊。

10、本次被评估单位申报评估的全部房屋建筑物及构筑物所占用的土地属于租赁土地，出租方为四川泸州黄浦电力有限公司。

11、本次评估未考虑评估增值可能产生的所得税对评估价值的影响。

12、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

本次评估结果考虑了上述重大事项对评估结论的影响。

评估报告使用者请关注以上重要事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

1、本报告仅供委托方及被评估单位用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

4、评估报告经有关部门核准或备案后生效。

5、根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2010年03月31日起，至2011年03月30日止。

6、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2010年4月26日。

(本页无正文，为评估报告签字页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙健民

注册资产评估师：任利民

注册资产评估师：柳伟

二〇一〇年四月二十六日

## 资产评估报告书附件

## 关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

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