

云南东源镇雄煤业有限公司拟与镇雄县大水吸煤矿有限公司共同出资设立新公司所涉及的云南东源镇雄煤业有限公司

朱家湾煤矿涉矿资产价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 120122 号

云南东源镇雄煤业有限公司、镇雄县大水吸煤矿有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对云南东源镇雄煤业有限公司拟与镇雄县大水吸煤矿有限公司共同出资设立新公司所涉及的云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿涉矿资产价值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：

评估目的：为云南东源镇雄煤业有限公司拟与镇雄县大水吸煤矿有限公司共同出资设立新公司所涉及的云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿涉矿资产提供市场价值参考依据。

评估对象：云南东源镇雄煤业有限公司拟用于出资的云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿涉矿资产价值。

评估范围：云南东源镇雄煤业有限公司及镇雄县大水吸煤矿有限公司双方共同确认并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审定的云南东源镇雄煤业有限公司拟用于出资的云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿涉矿资产，包括流动资产、固定资产、无形资产、预计负债。

评估基准日：2020年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：主要采用成本法

评估结论：

经评估，云南东源镇雄煤业有限公司及镇雄县大水吸煤矿有限公司双方共同确认并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审定的云南东源镇雄煤业有限公司拟用于出资的云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿涉矿资

产总资产账面价值为48,119.21万元，评估值为82,449.15万元，增值率71.34%；负债账面价值为8,047.96万元，评估值为8,047.96万元；净资产（扣除预计负债后）账面价值为40,071.25万元，评估值（扣除预计负债后）74,401.19万元，增值率85.67%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	3	883.24	866.98	-16.26	-1.84
非流动资产	4	47,235.97	81,582.17	34,346.20	72.71
其中：长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	32,140.64	34,561.15	2,420.51	7.53
在建工程	8	4,293.95	5,822.43	1,528.48	35.60
无形资产	9	10,801.37	41,198.59	30,397.22	281.42
其中：土地使用权	10	1,606.59	1,498.34	-108.25	-6.74
其他非流动资产	11				
资产总计	12	48,119.21	82,449.15	34,329.94	71.34
流动负债	13				
非流动负债	14	8,047.96	8,047.96	-	-
负债总计	15	8,047.96	8,047.96	-	-
净资产(扣除预计负债后)	16	40,071.25	74,401.19	34,329.94	85.67

重大特别事项说明：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截至评估基准日，纳入本次评估范围的55项房屋建筑物尚未取得不动产权证，具体情况如下：

序号	建筑物名称	面积	原值	净值	备注
1	朱家湾矿井-筛分破碎车间	978.5	1,946,741.87	1,233,182.25	
2	朱家湾矿井-瓦斯抽采系统工程水泵房	123.7	285,736.11	8,572.08	
3	朱家湾矿井-瓦斯抽采系统工程值班及工具室	33.7	111,418.18	3,342.55	
4	朱家湾矿井-瓦斯抽采系统工程\瓦斯泵房	247.23	860,988.07	25,829.64	

序号	建筑物名称	面积	原值	净值	备注
5	朱家湾矿井-瓦斯抽采系统工程\配电室	104.86	337,376.74	10,121.30	
6	朱家湾矿井-风井风机房	215.02	906,438.44	581,599.75	
7	朱家湾矿井-移动压风机压风站	110	160,625.12	4,818.75	
8	朱家湾矿井-风井值班室及附属工程	80	108,306.54	69,492.87	
9	朱家湾矿井-新炸药库工程	35.48	5,961,298.09	3,695,562.06	
10	朱家湾矿井-朱家湾矿井炸药库值班室工程	23.96	30,048.55	19,280.13	
11	朱家湾矿井-炸药库	176.87	281,225.04	8,436.75	
12	雷管库	28.57	81,432.24	52,249.49	
13	朱家湾矿井-地面充电房工程	177.01	19,787.49	593.62	
14	朱家湾矿井-地面检身房	27.1	36,425.64	1,092.77	
15	朱家湾矿井-机车充电房工程	202.04	434,998.11	13,049.94	
16	朱家湾矿井-油脂库	58.56	122,508.61	3,675.26	
17	朱家湾矿井-器材库	390.3	779,413.59	500,096.70	
18	朱家湾矿井-单体支柱车间	725.76	1,953,382.11	1,253,352.49	
19	朱家湾矿井-机修车间	509.76	1,480,323.62	949,823.04	
20	朱家湾煤矿库房工程	348.84	414,000.00	414,000.00	
21	朱家湾煤矿新增机修棚工程	504.73	294,000.00	294,000.00	
22	朱家湾矿井-坑木场	99.86	242,768.91	7,283.07	
23	朱家湾 10kv 变电站	324	938,916.16	938,916.16	
24	朱家湾动态补偿室	153	225,375.02	225,375.02	
25	朱家湾矿井-水泵房	99.49	159,132.84	4,773.99	
26	朱家湾矿井-消毒间	22	32,828.45	984.85	
27	朱家湾矿井-加药间	32.25	47,839.62	1,435.19	
28	生活水处理车间	72		-	
29	药剂房	60		-	
30	朱家湾矿井-办公楼	1,619.00	1,520,785.95	975,784.83	
31	朱家湾矿井-任务交待室	763	1,091,430.46	700,296.81	
32	朱家湾矿井-朱家湾矿井灯房、浴室联合建筑	2,271.11	4,869,684.84	2,995,148.21	
33	朱家湾矿井-化验楼	667	940,418.27	603,402.35	
34	朱家湾矿井-化验楼地磅房	30	31,140.71	19,980.96	
35	朱家湾矿井-朱家湾化验室取样室	24	15,554.97	466.65	
36	朱家湾煤矿新建地磅房	224	43,800.00	39,670.00	
37	朱家湾矿井-装车仓旁值班室	149.12	226,194.23	6,785.83	
38	朱家湾煤矿堆煤货场环保大棚工程	5,439.00	6,761,600.00	6,761,600.00	
39	朱家湾矿井-1 号倒班宿舍	773	804,786.58	516,376.66	
40	朱家湾矿井-2 号倒班宿舍	1,551.00	1,164,774.77	1,164,774.77	
41	朱家湾矿井-3 号、4 号单身宿舍土建工程	2,101.90	6,367,597.58	3,956,256.85	
42	板桥宿舍 1 幢	1,043.10	4,056,689.53	2,602,901.99	
43	板桥宿舍 2 幢	39.36			
44	板桥宿舍 3 幢	23.94			
45	板桥宿舍 4 幢	713.06			
46	朱家湾矿井-小车库	123.09	268,161.69	8,044.85	

序号	建筑物名称	面积	原值	净值	备注
47	朱家湾矿井-班中餐食堂	454	719,856.09	461,882.76	
48	新建食堂背后储存室	24	47,127.14	30,238.29	
49	朱家湾矿井-矿井临时澡堂	55	59,377.68	1,781.33	
50	朱家湾矿井-地面锅炉房	915.6	1,683,828.82	50,514.86	
51	朱家湾矿井-矿井大门门卫值班室	21.6	30,679.70	19,685.11	
52	朱家湾矿井-生活饮用水处理站	412.92	2,363,456.31	1,516,469.21	
53	朱家湾矿井-生活给水净化站	76.4	117,072.38	3,512.17	
54	朱家湾矿井-厕所	130	106,665.85	3,199.98	
55	朱家湾矿井-公用厕所	82	90,303.10	2,709.09	
合计		25,690.79	51,634,321.81	32,762,423.28	

产权持有单位承诺申报评估的房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无证房产的面积是产权持有单位测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

2、云南东源镇雄煤业有限公司纳入本次评估范围的土地使用权共 4 项，其中第 1-3 项主要内容为征地价款及补偿费 10,422,648.75 元、征地农民养老保障金 2,326,013.00 元、农用地转用及土地征收开垦费 3,317,250.00 元，为尚未取得不产权证或国有土地使用权证的 278.11 亩土地支出。第 4 项已取得镇国用 2006 第 173 号国有土地使用权证。

3、《云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿采矿权评估报告》（云陆矿采评报（2021）第011号）特别事项说明

（1）关于评估范围及资源储量情况

根据云南东源镇雄煤业有限公司 2020 年 9 月 23 日出具的《云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿采矿权评估范围确定的说明》，朱家湾煤矿拟变更矿区范围（面积 9.6597 平方千米）尚未进行资源储量勘查工作，本次评估范围暂确定为 C5300002011121140121809 号《采矿许可证》（有效期限：壹拾年零叁月，自 2011 年 12 月 28 日至 2022 年 3 月 28 日）登记的矿区范围；因《东源镇雄公司朱家湾煤矿与镇雄县大水吸煤矿矿界重叠处置协议》已达成“从朱家湾煤矿划出 1.0487 平方千米资源量给大水吸煤矿”的协议，且该协议已经云南省人民政府国有资产监督管理委员会备案，故从朱家湾煤矿划出 1.0487 平方千米资源储量不参与本次评估计算。

根据《云南省国土资源厅关于云南煤化工集团有限公司煤炭产业结构调整转型升级方案（第五批第一类）的第五次会审意见》（云国土资矿〔2017〕34号），同意朱家湾煤矿扩大矿区范围，扩大后的矿区范围面积 9.6597 平方千米，包括朱家湾煤矿现《采矿许可证》登记范围剔除划给大水吸煤矿 1.0487 平方千米后剩余部分、大水吸煤矿现《采矿许可证》登记范围划给朱家湾煤矿 0.1989 平方千米和空白区范围。

根据上述评估范围和资源储量的要求，本报告参与评估的资源储量按 C5300002011121140121809 号《采矿许可证》范围内保有资源储量扣减划出 1.0487 平方千米资源储量进行确定，未考虑朱家湾煤矿变更矿区范围后的资源储量变化对本次评估涉及的特定经济行为的影响。

（2）关于评估对象有偿处置情况

根据《采矿权评估结果确认书》（云国土资采矿评认〔2007〕7号）及《〈云南东源煤业集团有限公司镇雄朱家湾矿井采矿权评估报告书〉主要参数》，朱家湾煤矿 2007 年经评估确认采矿权价款 6222.88 万元，评估计算年限 30 年，计算期内动用的保有资源储量推测为 4733.33 万吨（8520 万吨 \div 54 年 \times 30 年）。

根据《云南东源煤业集团镇雄煤业有限公司朱家湾矿井与云南省镇雄县麻塘煤矿矿界划分协议》及《〈云南省镇雄县麻塘煤矿资源储量分割报告〉审查意见书》（云国土资矿评审字〔2010〕44号），朱家湾煤矿于 2010 年从“云国土资采矿评认〔2007〕7号”评估范围内划给麻塘煤矿 0.89 平方千米范围、保有资源储量 159.35 万吨，麻塘煤矿向云南东源镇雄煤业有限公司支付价款 274.75 万元，并不再向矿产资源主管部门缴纳该部分采矿权价款。

扣除划给麻塘煤矿 159.35 万吨后，朱家湾煤矿已进行过价款评估的保有资源储量推测为 4573.98 万吨（4733.33-159.35）。朱家湾煤矿于 2007 年已缴纳价款 1866.934 万元，剩余已评估确认价款 4355.946 万元（6222.88-1866.934）尚未缴纳。

根据《〈云南省镇雄县朱家湾煤矿补充勘探报告〉评审意见书》（云国土资矿评储字〔2011〕302号）及《关于对〈云南省镇雄县朱家湾煤矿补充勘探报告〉分割估算资源量的说明》，储量估算范围 11.4441 平方千米（扣除划给麻塘煤矿前）累计查明资源储量合计 6659.00 万吨，其中划给大水吸煤矿范围内保有资源

储量 695 万吨。则，尚未评估确定出让收益的资源储量为 1230.67 万吨（6659.00—159.35—695—4573.98）。采用《云南省国土资源厅公告》（云国土资公告〔2018〕1 号）公告的无烟煤采矿权出让收益市场基准价标准 3.0 元/吨计算，朱家湾煤矿尚未评估确定出让收益的资源储量对应的采矿权出让收益基准价为 3692.01 万元。

综合上述情况，已评估确认但尚未缴纳价款 4355.946 万元（存在滞纳金）和尚未评估确定出让收益的资源储量对应的采矿权出让收益基准价 3692.01 万元，合计 8047.956 万元（4355.946+3692.01）；计算该出让收益基准价所采用的资源储量数据为评估人员根据现有资料中的数据推算得出，不是矿区内实际资源储量准确数据。根据国家及云南省现行相关规定，该矿实际所需缴纳的采矿权出让收益需通过自然资源主管部门确定的评估机构评估确定，实际所需缴纳的采矿权出让收益不得低于采矿权出让收益基准价。

（3）关于高硫煤

根据《补充勘探报告》及其评审意见书，截至2008年12月31日，储量估算范围内全硫>3%的（333）资源储量200万吨。因国家目前的产业政策不允许开采高硫煤，故该部分资源储量未参考本次评估计算。

3、关于镇雄县大水吸煤矿有限公司现《采矿许可证》登记范围划给朱家湾煤矿0.1989平方千米和空白区范围的不纳入本次评估范围的说明

2020年9月23日云南东源镇雄煤业有限公司出具了《云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿采矿权评估范围和资源储量确定的说明》，说明“目前，朱家湾煤矿转型升级变更矿区范围(面积9.6597平方千米)资源储量申报、审批后再对变更矿区范围(面积9.6597平方千米)进行评估，最终将大水吸煤矿划给朱家湾煤矿0.1989平方千米和空白区范围相对应的资源储量评估价值作为新设公司增资处理。”本次资产评估评估范围未将镇雄县大水吸煤矿有限公司现《采矿许可证》登记范围划给朱家湾煤矿0.1989平方千米和空白区范围对应资源储量的价值。

4、重要的利用专家工作及报告情况

本项目涉及的矿业权由本公司另委托云南陆缘衡矿业权评估有限公司进行评估。云南陆缘衡矿业权评估有限公司出具了《云南东源镇雄煤业有限公司朱家湾煤矿采矿权评估报告》（云陆矿采评报〔2021〕第 011 号）。评估人员在对评估报告中的评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、

使用限制等进行核实的基础上，矿业权评估价值直接引用了该报告的数据。欲了解矿业权作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的采矿权评估报告的相关内容。

5、 本评估报告存货、固定资产及在建工程均采用不含增值税价值。

6、 预计负债

预计负债主要由采矿权出让收益金和尚未缴纳价款组成。

(1) 尚未缴纳价款

企业根据《采矿权评估结果确认书》(云国土资采矿评认(2007)7号)及《〈云南东源煤业集团有限公司镇雄朱家湾矿井采矿权评估报告书〉主要参数》，于2007年经评估确认采矿权价款6222.88万元，企业已支付了一部分，剩余43,559,460.00元企业已挂账未实际支付，本次评估企业作为预计负债申报。

(2) 采矿权出让收益金

企业根据《财政部国土资源部关于印发〈矿业权出让收益征收管理暂行办法〉的通知》(财综[2017]35号)和《〈云南省镇雄县朱家湾煤矿补充勘探报告〉评审意见书》(云国土资矿评储字(2011)302号)及《关于对〈云南省镇雄县朱家湾煤矿补充勘探报告〉分割估算资源量的说明》，储量估算范围11.4441平方千米(扣除划给麻塘煤矿前)累计查明资源储量合计6659.00万吨，其中划给大水吸煤矿范围内保有资源储量695万吨。则，尚未评估确定出让收益的资源储量为1230.67万吨(6659.00-159.35-695-4573.98)。采用《云南省国土资源厅公告》(云国土资公告(2018)1号)公告的无烟煤采矿权出让收益市场基准价标准3.0元/吨计算，朱家湾煤矿尚未评估确定出让收益的资源储量对应的采矿权出让收益基准价为36,920,100.00元。本次评估企业作为预计负债申报。

经核实上述计算合理，属于评估目的实现后的产权持有单位需要承担的负债，评估时按经核实的账面价值80,479,560.00元确认，评估时未考虑分期支付矿业权出让收益时间价值的影响及尚未缴纳价款43,559,460.00元存在滞纳金的影响。由于实际所需缴纳的采矿权出让收益需通过自然资源主管部门确定的评估机构评估确定，按相关规定实际所需缴纳的采矿权出让收益不得低于采矿权出让收益基准价，最终需缴纳的采矿权出让收益以自然资源主管部门确定的为准。

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。