

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安源煤业集团股份有限公司拟资产出售事宜

所涉及的萍乡巨源煤业有限责任公司

房地产市场价格

## 资产评估报告

中铭评报字[2019]第 2080-2 号

(共壹册 第壹册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年十一月二十日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	7
二、评估目的 .....	8
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 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、资产评估报告日 .....	21
资产评估报告附件 .....	22



## 资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交



易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。





**安源煤业集团股份有限公司拟资产出售事宜**  
**所涉及的萍乡巨源煤业有限责任公司**  
**房地产市场价值**  
**资产评估报告摘要**

中铭评报字[2019]第 2080-2 号

安源煤业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对房屋建筑物采用重置成本法、对土地使用权采用成本逼近法和市场比较法，按照必要的评估程序，对安源煤业集团股份有限公司（以下简称“安源煤业”）拟资产出售事宜所涉及的萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据中共安源煤业集团股份有限公司委员会文件（会议纪要【2019】13 号），安源煤业审议通过出售萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产。

二、评估目的：确定萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产于评估基准日的市场价值，为安源煤业拟资产出售事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产的市场价值。

四、评估范围：萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产申报的房地产。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2019 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：对房屋建筑物采用重置成本法、对土地使用权采用成本逼近法和市场比较法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续经营的假设前提下的评估结论如下：

委估资产账面原值为 522.03 万元，账面净值为 345.82 万元，评估净值 472.09



万元，评估净值较账面净值增值 126.26 万元，增值率为 36.51%；明细详见下表：

### 资产评估结果汇总表

产权持有单位：萍乡巨源煤业有限责任公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	2,103,496.39	969,991.82	8,856,676.10	1,668,925.28	6,753,179.71	698,933.46
无形资产-土地使用权	3,116,800.00	2,488,244.93	***	3,051,930.90	***	563,685.97
合计	<b>5,220,296.39</b>	<b>3,458,236.75</b>	***	<b>4,720,856.18</b>	***	<b>1,262,619.43</b>

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：资产评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的房屋均未办理房屋权证，产权持有单位承诺该房屋归本单位所有。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积以评估人员与企业资产管理人员现场测



资料提供者应对资料的真实性、合法性和完整性负责。评估工作是以委托人、产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由委托人、产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人、产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人、产权持有单位提供，委托人、产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2019年9月30日起至2020年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为2019年11月20日，为评估结论形成的日期。

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。





量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，企业在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定江西煤业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，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实结果及巨源煤业的承诺，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据巨源煤业的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨源煤业的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨源煤业的承诺，自评估基准日至资产评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据巨源煤业的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十二）其他需要披露的重要事项

1、本次对相应资产采用了含税价值进行评估。

2、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，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对评估对象可实现价格的保证。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人、产权持有单位提供的有关资料。





**安源煤业集团股份有限公司拟资产出售事宜**  
**所涉及的萍乡巨源煤业有限责任公司**  
**房地产市场价值**  
**资产评估报告正文**

中铭评报字[2019]第 2080-2 号

安源煤业集团股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对房屋建筑物采用重置成本法、对土地使用权采用成本逼近法和市场比较法，按照必要的评估程序，对安源煤业集团股份有限公司（以下简称“安源煤业”）拟资产出售事宜所涉及的萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产在 2019 年 9 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、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

本项目的委托人为安源煤业，产权持有单位为萍乡巨源煤业有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

**(一)委托人概况**

名称：安源煤业集团股份有限公司

统一社会信用代码：913603007165007488

法定代表人：熊腊元

住所：萍乡市安源区昭萍东路 3 号

注册资本：98995.9882 万元人民币

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营期限：1999 年 12 月 30 日至 2060 年 9 月 7 日

经营范围：煤炭开采、煤炭精选加工、煤炭经营(上述三项限分支机构经营),煤



层气开发利用, 对外贸易经营, 矿产品销售, 对各类行业的投资, 国内贸易及生产、加工, 仓储服务, 货运代理, 设备维修及租赁, 房屋租赁, 科学研究、信息及技术咨询服  
务。(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) 产权持有单位概况

名称: 萍乡巨源煤业有限责任公司

统一社会信用代码: 91360300754206945R

法定代表人: 彭群伦

住所: 江西省萍乡市湘东区萍乡湘东区湘东镇巨源杉坡里

注册资本: 7500 万元人民币

类型: 有限责任公司(国有控股)

经营期限: 2003 年 4 月 30 日至 2033 年 4 月 29 日

经营范围: 原煤开采, 洗精煤, 洗煤, 矿粉、矸石砖及矿山机械加工、煤矿安全生产技术咨询服务。(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)

(三) 委托人与产权持有单位的关系

委托人安源煤业的全资子公司为江西煤业集团有限责任公司。江西煤业集团有限责任公司持有产权持有单位萍乡巨源煤业有限责任公司 80% 的股权。

(三) 委托人外, 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人外, 本项目约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中共安源煤业集团股份有限公司委员会文件(会议纪要【2019】13 号), 安源煤业审议通过出售 9 对去产能煤矿土地及不动产。

本次评估的评估目的为: 确定萍乡巨源煤业有限责任公司的房地产于评估基准日的市场价值, 为安源煤业拟资产出售事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为巨源煤业申报的房地产的市场价值, 涉及的评估范围为巨源煤业申报的房地产, 账面原值为 522.03 万元, 账面净值为 345.82 万元。凡列入申报表内并经过巨源煤业确认的资产项目均在本次评估范围内。明细如下:

资产评估汇总表

产权持有单位: 萍乡巨源煤业有限责任公司

金额单位: 人民币元



科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	2,103,496.39	969,991.82
无形资产-土地使用权	3,116,800.00	2,488,244.93
合计	5,220,296.39	3,458,236.75

#### 四、价值类型及其定义

##### (一)价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

##### (二)价值类型定义

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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

##### (三)选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

#### 五、评估基准日

(一)根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2019 年 9 月 30 日。

(二)评估基准日的确定，是委托人根据本次经济行为的总体安排及以下具体情况择定的：

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. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度；
3. 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)行为依据

1. 中共安源煤业集团股份有限公司委员会文件（会议纪要【2019】13 号）；
2. 安源煤业与本公司签订的《资产评估委托合同》（中铭评合字[2019]第2079号）。

##### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届





全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员第十次会议修订)；

3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2017)；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,[1991])；

6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,[2001])；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,[2003])；

8. 《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第五次会议通过)；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,[2005])；

10. 《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)；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权发[2009]941号)；

12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2009]64号)；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议通过)；

15. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议通过)；

16. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议通过)及其实施条例；

17. 《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》(国务院令第55号,[1990])；

18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第138号,[1993])及其实施细则；



19. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第 483 号, [2006]);
20. 《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);
21. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号, [2003]);
22. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
23. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);
24. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20 号);
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日第二次修订)
26. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32 号);
27. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016 年修订版);
28. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令第 11 号发布, 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
29. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院令第 138 号, [1993])及其实施细则;
30. 《关于做好建筑业营改增建设工程 计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4 号);
31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017] 43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017] 30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018] 36 号);
4. 《资产评估执业准则—评估报告》(中评协[2018] 35 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017] 33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017] 34 号);
7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017] 38 号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
9. 《资产评估结果类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);



11. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

(四)权属依据

1. 《中华人民共和国房屋所有权证》；
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》；
3. 其他权属证明文件等。

(五)取价依据

1. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
2. 江西省建设工程造价信息（2019 年第 9 期）、当地城市建设收费及相关规定；
3. 《城乡建设环境保护部关于印发〈房屋完损等级评定标准（试行）〉的通知》（城住字[1984]第 678 号）；
4. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料；
5. 江西省政府赣府字[2015]81号 “关于调整全省征地统一年产出值标准和区片综合地价的通知” 2015年10月1日起施行；
6. 评估人员收集的市场价格分析资料以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

(六)其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨估值业务管理制度》；
2. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
3. 委托人、产权持有单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人、产权持有单位承诺函；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一)房屋建筑物

根据资产评估准则的有关规定，评估机构进行评估时可采取市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。评估人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。





市场法是指将评估对象与市场上相类似的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。由于本次评估的评估对象——房屋建筑物，市场上既难以寻找与之相类似的案例，也无法独立产生现金流，故市场法和收益法在本次评估中皆不适用。

成本法是以再取得资产的角度反映资产价值。经过现场勘察，纳入评估范围的资产可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可从成本取得途径的角度采用成本法进行评估。因此本次评估采用成本法是较为适宜的。具体采用选择重置成本法进行估算，

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员已根据建筑物的具体情况加以分析后认为，建筑物评估价值将考虑由于新工艺、新材料、新技术出现的一般影响，故本次评估不再计取建筑物功能性贬值；评估人员已关注到外部经济环境条件未发生明显变化使其能正常使用、其价值能得到实现这一现状，本次评估不再计取经济性贬值。本次评估主要考虑实体性贬值，又称有形磨损贬值，也称有形损耗，是指建筑物在使用、闲置中及自然力的作用、人为的影响导致的磨损、变形、自然老化等物理性能的损耗或下降造成实体性陈旧而引起资产贬值，主要根据建筑物的各组成部分，参考已使用年限、对勘察的各部分现状及其它因素恰当的综合评定。

#### 1、重置成本法评估价值计算公式

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} (\text{评估单价}) \times \text{成新率}$$

$$\text{评估原值} (\text{评估单价}) = \text{工程造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本}$$

#### 2、工程造价的确定

①对主要工程根据当地的资料信息，选择类似工程结算调整法进行估算，依工程量、建筑面积、房屋结构、附属设施等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进行调整确定其重置造价。

②一般非主要建筑物的重置造价，根据有关资料及参照当地的造价水平进行评定估算。



### 3、前期及其他费用的确定

根据产权持有单位提供的资料，参照当地的有关规定及企业类别，其前期及其他费用现有：工程监理费及勘测设计费、建设单位管理费等。本次评估参照当地的相关规定，依项目的特征计取前期及其他费用，其前期及其他费用收取标准详见下表：

工程造价前期及其他取费依据

序号	取费项目	取费基础	取费依据
1	项目建设管理费	建安造价	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安造价	参考原国家计委、建设部及当地有关部门制定的收费标准
3	工程勘察设计费	建安造价	
4	招标代理费	建安造价	
5	环评费	建安造价	
合计			

### 4、资金成本的确定

根据房屋构筑物的造价、工期和评估基准日银行贷款利率计算。

5、成新率的确定：因被评估建筑竣工时间较早，使用时间已超过经济耐用年限，但后期经过装修改造，整体保养尚可，其功能满足持续使用的各项要求。本次评估主要依据维护保养状况，环境影响及工程质量，采用现场观测法确定成新率。

现场观测成新率的测定，先将影响建筑物成新的主要因素分为三大部分 12 项分类，结构部分 5 类：基础、非承重体、承重结构、屋面、楼地面；装修部分 5 类：外墙面、内墙面、门窗、顶棚、装饰；设备部分 2 类：电照、水卫；再通过对结构、装饰等现场观测、有关资料及专业经验判断上述 12 类各占比重，确定各自不同的权重分值；其次根据现场勘察实际状况，确定各小类判断完好分值；最后根据分别赋予的恰当分值确定现场观测成新率。其公式表示为：

$$Z = \sum_{i=1}^n F_i \times I_i$$

式中：Z——现场观测的成新率

$F_i$ ——各影响因素的计分值

$I_i$ ——各影响因素的权重值

n——各影响因素的个数

### (二)土地使用权





评估方法的选择应按照地价评估的《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发展情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

### 1、采用的方法

①由于待估宗地为工业用地，且所在区域及周边土地利用类型多为旱地和荒地，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜成本逼近法评估；

②由于现在政府土地交易信息公开，待估宗地所在区域土地交易市场活跃，可以选择到与待估宗地相类似的市场交易案例，适宜采用市场比较法。

### 2、不采用的方法

①由于待估宗地为工业用地，不属于经营性投资开发用地，故不适宜采用剩余法进行评估；

②由于待估宗地和地上建筑物现状为闲置，不能产生收益，故不采用收益还原法评估；

③由于待估宗地不在基准地价覆盖范围内，不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

### 3、评估方法介绍

①成本逼近法是以土地取得费、土地开发费所耗各项费用之和为主要依据，加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

②市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算土地价格视为客观合理的一种方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数





C——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素指数

E——待估宗地年期修正指数

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的用途交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时点地价的方法。其估价具体公式表述为：

待估宗地价格=比较案例宗地价×待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较案例宗地交易期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素指数×待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数×待估宗地年期修正指数

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

### (一)接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二)现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三)评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。



#### (四)编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### (一)一般假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待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。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是假定被评估资产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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

#### (二)特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、方向一致假设：是假定产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化；





4、政策一致假设：是假定产权持有单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、数据真实假设：是假定产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以江西煤业提供的评估申报表为准，未考虑江西煤业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产在持续经营的假设前提下的评估结论如下：

委估资产账面原值为 522.03 万元，账面净值为 345.82 万元，评估净值 472.09 万元，评估净值较账面净值增值 126.26 万元，增值率为 36.51%；明细详见下表：

### 资产评估结果汇总表

产权持有单位：萍乡巨源煤业有限责任公司

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	2,103,496.39	969,991.82	8,856,676.10	1,668,925.28	6,753,179.71	698,933.46
无形资产-土地使用权	3,116,800.00	2,488,244.93	***	3,051,930.90	***	563,685.97
合计	<b>5,220,296.39</b>	<b>3,458,236.75</b>	***	<b>4,720,856.18</b>	***	<b>1,262,619.43</b>

评估结论详细情况详见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：





- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的房屋均未办理房屋权证，产权持有单位承诺该房屋归本单位所有。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积以评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，未经法定机构确认，企业在办理相关的房屋所有权证时，应聘请法定机构对其进行测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，以法定机构测量面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

（六）评估程序受到限制的情形

本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定江西煤业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，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形

根据清查核实结果及巨源煤业的承诺，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据巨源煤业的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据巨源煤业的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据巨源煤业的承诺，自评估基准日至资产评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。



(十一) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据巨源煤业的承诺, 确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(十二) 其他需要披露的重要事项

1、本次对相应资产采用了含税价值进行评估。

2、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, 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。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托人、产权持有单位提供的有关资料。资料提供者应对资料的真实性、合法性和完整性负责。评估工作是以委托人、产权持有单位提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由委托人、产权持有单位提供的数据、报表及有关资料, 委托人、产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人、产权持有单位提供, 委托人、产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能由资产评估委托合同中载明的资产评估报告使用人使用, 且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;





(四)资产评估报告使用人应当合理解释评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)本资产评估报告经资产评估师签名、资产评估机构盖章并经国资主管部门备案后方可正式使用。

(七)本评估结论是在以2019年9月30日为评估基准日时，对巨源煤业部分资产市场价值的客观公允反映。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。

(八)评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2019年9月30日起至2020年9月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2019年11月20日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：

