

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

云南东源罗平煤业有限公司

拟处置资产评估项目

资产评估报告书

天鉴评字（2019）第009号

共一册第一册

云南天鉴资产评估有限公司

报告日期：2019年05月25日

地址：昆明市吴井路209号新摩尔商务中心B幢301号

邮编：650011 电话：0871-65301690、65301691 传真：0871-65301693

云南东源罗平煤业有限公司

拟处置资产评估项目

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告书附件.....	29

云南东源罗平煤业有限公司

拟处置资产评估项目

资产评估报告书声明

1. 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。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3. 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本资产评估报告的使用人。

4. 本资产评估机构及资产评估专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

5. 我们在执行本资产评估业务中，遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6. 我们与本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。

7. 我们已对本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，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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

8. 我们出具的本资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

云南东源罗平煤业有限公司

拟处置资产评估项目

资产评估报告书摘要

天鉴评字（2019）第 009 号

云南东源罗平煤业有限公司：

云南天鉴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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟处置资产事宜而涉及的位于罗平县罗雄镇云贵路 517 号云南东源罗平煤业有限公司名下的相关资产在 2019 年 05 月 01 日的市场价值、清算价值和残余价值进行了评估。我公司资产评估专业人员在履行了必要的评估程序后，对被评估资产现状利用前提下于评估基准日的评估结果为人民币：叁仟肆佰肆拾万零伍仟贰佰元整（小写：34,405,200.00 元）。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值		评估价值		价值类型
	原值	净值	原值	净值	
1 固定资产—房屋建筑物	2,780.19	2,354.60	3,397.15	2,819.64	市场价值
2 固定资产—机器设备	223.23	111.05	164.62	28.84	清算价值
3 固定资产—电子设备及其他	195.00	77.20	211.57	3.90	残余价值
4 无形资产—土地使用权	299.72	258.66		588.14	市场价值
资产总计	3,498.14	2,801.51	3,773.34	3,440.52	

本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的公允价值，未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；委估资产将来可能存在的权属纠纷，均由委托人和产权持有者负责，与本资产评估机构无关。

本资产评估报告结论的使用有效期原则上不应超过评估基准日壹年，自评估基准日 2019 年 05 月 01 日起算，至 2020 年 04 月 30 日止。如果资产状况、市场状况与基准日相关状

况相比发生重大变化，委托人应当委托资产评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本资产评估报告仅供委托人为本资产评估报告所列明的评估目的使用。委托人应按本资产评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本资产评估报告所造成的不便或损失，将由资产评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本资产评估报告用于其他目的经济行为；

2. 除国家法律、法规规定外，未经云南天鉴资产评估有限公司书面同意将本资产评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

云南东源罗平煤业有限公司
拟处置资产所涉及的固定资产评估项目
资产评估报告书

天鉴评字（2019）第 009 号

云南东源罗平煤业有限公司：

云南天鉴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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟处置资产事宜而涉及的位于罗平县罗雄镇云贵路517号云南东源罗平煤业有限公司名下的相关资产在2019年05月01日的公允价值进行了评估。现将有关资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估项目的委托人为云南东源煤业集团有限公司，产权持有单位为云南东源罗平煤业有限公司，其基本情况如下：

（一）委托人及产权持有人

名称：云南东源罗平煤业有限公司

统一社会信用代码：91530324778584529B

住所：云南省曲靖市罗平县罗雄镇云贵路517号

注册资本：肆亿壹仟零叁拾贰万元整

法定代表人：罗国辉

成立日期：2005年9月22日

营业期限：2007年6月4日至长期

公司类型：有限责任公司

经营范围：煤炭及煤炭相关项目的开发、投资、建设，煤炭技术咨询、服务，煤炭经营，砂石料开采销售（仅限下属老厂石灰岩厂经营）。

联系人：孔维骞

联系电话：15187872177

（二）委托人以外的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人、产权持有单位（云南东源罗平煤业有限公司）及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人以外，本次资产评估无约定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据中央、省政府有关政策，云南东源罗平煤业有限公司按照化解煤炭过剩产能关闭退出，致使大量资产闲置，处于待处置状况，需对该经济行为所涉及的部分闲置资产的价值进行评估。与此相对应的经济行为文件：

1. 云南煤化工集团有限公司云煤化资财发（2016）312号《云南煤化工集团有限公司关于印发集团化解煤炭过剩产能关闭矿井井下资产撤出程序和处置实施意见》；
2. 云南煤化工集团有限公司云煤化资财发（2019）128号《云南煤化工集团有限公司关于云南东源罗平煤业有限公司处置办公基地的批复》；
3. 云南东源罗平煤业有限公司第十六次股东会决议；
4. 云南省2016年煤炭行业化解过剩产能煤矿名单。

本次评估为实施该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）本次资产评估对象及评估范围为云南东源罗平煤业有限公司需资产处置所涉及的相关资产，包括房屋建筑物、机器设备、电子设备及其他、土地使用权等。具体评估范围如下：

1、房屋建筑物

房屋产权证号		罗房权证罗雄字第 009901 号						
房屋所有权人		云南东源罗平煤业有限公司						
坐落		罗平县罗雄镇云贵路 517 号						
序号	资产类别/ 名称	幢号	结构	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积	备注
1	住宅 1	01	砖混结构	住宅	7	1-7	3823.14	
2	住宅 2	02	砖混结构	住宅	7	1-7	3823.14	
3	住宅 3	03	砖混结构	住宅	7	1-7	3823.14	
4	综合办公楼	04	钢混结构	综合	7	1-7	5634.33	
合计							17103.75	

2、土地使用权

房屋产权证号	罗国用（2010）第 189 号
房屋所有权人	云南东源罗平煤业有限公司

坐落	罗平县罗雄镇云贵路 517 号		
地号	101-0E-017-04	图号	55.50-01.25
地类（用途）	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077 年 4 月 16 日
使用权面积	7947.80 m ²	其中	独用面积
			分摊面积
			7947.80 m ²

3、机器设备

序号	资产名称	规格型号	投入时间	单位	数量	使用状态
1	出线柜 4p	GGD2200*1000*600	2009/7/31	台	1	可利用
2	出线柜 3p	GGD2200*1000*600	2009/7/31	台	1	可利用
3	电容补偿柜 2p	GGJ2200*800*60	2009/7/31	台	1	可利用
4	双电源进线柜	GGD*800*600	2009/7/31	台	1	可利用
5	电梯	TKJ1000/1.0-JXW	2010/12/24	台	1	可利用
6	太阳能系统	GT-SRR030	2010/12/24	台	1	可利用
7	柴油发电机	YXR6105ZD	2010/12/24	台	1	可利用
8	干式变压器	SGB10-500/10	2010/12/24	台	1	可利用
9	消防系统	JB-TB-AY3200	2010/12/24	台	1	可利用
10	太阳能系统	GT-SKR030	2010/12/24	台	1	报废
11	防盗监控系统	JVS-D8	2010/12/24	台	1	报废
12	南方全站仪	NTS-312R	2008/6/30	台	1	报废
13	全站仪	NTS-312R	2007/7/10	台	1	报废

4、电子设备及其他

序号	资产名称	规格型号	数量	单位	投入使用时间	使用状态
一	电子设备					
1	复印机	理光 MP2000SP	1.00	台	2009/11/12	报废
2	0号图纸彩色打印机	HP510	1.00	台	2009/11/12	报废
3	台式电脑（国税专用）	联想扬天 W2080N	1.00	台	2010/8/31	报废
4	复印机	理光 MP2000SP	1.00	台	2008/3/31	报废
5	民爆信息系统及电脑	V3.02.01 (DX2038)	1.00	套	2008/12/31	报废
6	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
7	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
8	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
9	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
10	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
11	台式电脑	联想扬天 M7100N	1.00	台	2009/11/12	报废
12	台式电脑	联想扬天 M7100NP	1.00	台	2009/11/12	报废
13	台式电脑	联想扬天 M7101NP	1.00	台	2009/11/12	报废

14	台式电脑	联想扬天 M7102NP	1.00	台	2009/11/12	报废
15	台式电脑	联想扬天 M7100NP	1.00	台	2009/11/12	报废
16	笔记本电脑	联想 Ideapadv450	1.00	台	2009/11/12	报废
17	笔记本电脑		1.00	套	2009/12/2	报废
18	笔记本电脑		1.00	套	2009/12/2	报废
19	施乐打印机	Docuprint2065	1.00	台	2009/12/15	报废
20	联想台式电脑	扬天 A8000R	1.00	台	2009/12/15	报废
21	联想台式电脑	扬天 A8000R	1.00	台	2009/12/15	报废
22	联想电脑	扬天 A5100R	1.00	台	2009/12/15	报废
23	打印机	利盟 E120	1.00	台	2010/6/30	报废
24	电脑	联想（扬天 4680N）	2.00	套	2010/6/30	报废
25	电脑	扬天 M4680N	1.00	台	2010/6/30	报废
26	电脑	扬天 M4680N	1.00	台	2010/6/30	报废
27	电脑	扬天 M4680N	1.00	台	2010/6/30	报废
28	打印机	富士通 DPK800	1.00	台	2010/8/31	报废
29	扫描仪	AW1000	1.00	台	2010/9/30	报废
30	网络认证软件		1.00	套	2010/9/30	报废
31	打印机	施乐 3124	1.00	台	2010/11/30	报废
32	联想电脑	扬天 A8000R	1.00	台	2010/11/30	报废
33	电脑	扬天 A8000R	1.00	台	2010/11/30	报废
34	电脑	扬天 M5300N	1.00	台	2010/12/24	报废
35	电脑	杨天 T2980V	1.00	台	2010/11/2	报废
36	歌厅音响设备		1.00	套	2010/12/24	报废
37	台式电脑（地税专用）	联想 9265	1.00	台	2010/12/24	报废
38	针式打印机（地税专用）	得实 DS-600	1.00	台	2010/12/24	报废
39	台式电脑	联想家悦 D2000E	1.00	台	2010/12/24	报废
40	台式电脑	HP 畅游人 U6205CX	1.00	台	2010/12/24	报废
41	打印机	利盟 E120	1.00	台	2010/12/24	报废
42	笔记本电脑	2007-6TC	1.00	台	2010/12/24	报废
43	电脑	联想（扬天（M4680N）	1.00	台	2010/6/30	报废
44	电脑	联想（扬天 4680N）	2.00	套	2010/6/30	报废
45	电脑	扬天 M5300N	1.00	台	2010/12/24	报废
46	电脑	扬天 M5300N	1.00	台	2010/12/24	报废
二	其他					
47	员工屏风		43.00	套	2010/12/24	报废
48	员工椅		43.00	把	2010/12/24	报废
49	推柜		43.00	个	2010/12/24	报废
50	主机架		43.00	个	2010/12/24	报废
51	键盘架		43.00	个	2010/12/24	报废
52	大会议室椅		85.00	把	2010/12/24	报废
53	大会议室桌子		40.00	张	2010/12/24	报废

54	小会议室椅		30.00	把	2010/12/24	报废
55	接待室沙发		3.00	组	2010/12/24	报废
56	大堂及接待室茶几		1.00	套	2010/12/24	报废
57	餐厅橱柜		3.82	米	2010/12/24	报废
58	大厅沙发		1.00	组	2010/12/24	报废
59	宾馆大堂沙发		1.00	组	2010/12/24	报废
60	办公楼窗帘		1.00	批	2010/12/24	报废
61	格力空调 23G		2.00	台	2010/12/24	报废
62	办公桌 140*70		18.00	台	2010/12/24	报废
63	办公椅		18.00	把	2010/12/24	报废
64	歌厅沙发		1.00	组	2010/12/24	报废
65	歌厅茶几		3.00	个	2010/12/24	报废
66	餐桌		4.00	张	2010/12/24	报废
67	餐椅		140.00	把	2010/12/24	报废
68	办公方几		1.00	个	2010/12/24	报废
69	酒柜		1.00	个	2010/12/24	报废
70	长几		1.00	个	2010/12/24	报废
71	沙发		1.00	组	2010/12/24	报废
72	电动餐桌		1.00	张	2010/12/24	报废
73	餐椅		20.00	把	2010/12/24	报废
74	休闲桌		1.00	张	2010/12/24	报废
75	不锈钢菜架		1.00	个	2010/12/24	报废
76	油烟机		1.00	台	2010/12/24	报废
77	货架		1.00	个	2010/12/24	报废
78	四门冰柜		1.00	台	2010/12/24	报废
79	双门全钢消毒柜		1.00	台	2010/12/24	报废
80	大会议室主扩声音响		1.00	组	2009/7/8	可利用
81	大会议室调音台		1.00	套	2009/7/8	可利用
82	大会议室音视源、数字发言设备		1.00	套	2009/7/8	可利用
83	大会议室大屏幕显示系统		1.00	台	2009/7/8	可利用
84	大会议室线材		1.00	批	2009/7/8	可利用
85	中会议室主扩声音响		1.00	组	2009/7/8	可利用
86	中会议室音视源、数字发言设备		1.00	套	2009/7/8	可利用
87	中会议室大屏		1.00	套	2009/7/8	可利用

	幕显示系统					
88	中会议室线材		1.00	批	2009/7/8	可利用
89	LED 显示屏		1.00	个	2009/7/8	可利用
90	3.6 米班台		1.00	张	2009/7/8	可利用
91	2.4 米班台		3.00	张	2009/7/8	可利用
92	资料柜		1.00	个	2009/7/8	可利用
93	资料柜		3.00	个	2009/7/8	可利用
94	高档班台椅		1.00	把	2009/7/8	可利用
95	高档班台椅		3.00	把	2009/7/8	可利用
96	沙发		1.00	组	2009/7/8	可利用
97	沙发		3.00	组	2009/7/8	可利用
98	茶几		1.00	个	2009/7/8	可利用
99	茶几		3.00	个	2009/7/8	可利用
100	员工屏风		42.00	套	2009/7/8	可利用
101	员工椅		42.00	把	2009/7/8	可利用
102	推柜		42.00	个	2009/7/8	可利用
103	主机架		42.00	个	2009/7/8	可利用
104	键盘架		42.00	个	2009/7/8	可利用
105	大会议室主席台		4.00	米	2009/7/8	可利用
106	大会议室椅		85.00	把	2009/7/8	可利用
107	大会议室桌子		40.00	张	2009/7/8	可利用
108	小会议室、调度室班台		14.40	米	2009/7/8	可利用
109	小会议室椅		30.00	把	2009/7/8	可利用
110	大班台		2.00	个	2009/7/8	可利用
111	资料柜		2.00	个	2009/7/8	可利用
112	班台椅		2.00	个	2009/7/8	可利用
113	沙发		2.00	组	2009/7/8	可利用
114	茶几		2.00	个	2009/7/8	可利用
115	接待室及大堂茶几		4.00	个	2009/7/8	可利用
116	大厅沙发		1.00	组	2009/7/8	可利用
117	大堂吧台面板		1.00	块	2009/7/8	可利用
118	大堂吧台支架		1.00	个	2009/7/8	可利用
119	大堂茶几		1.00	张	2009/7/8	可利用
120	招待所被柜		10.08	米	2009/7/8	可利用
121	大堂厅面小桌		1.00	张	2009/7/8	可利用
122	海信彩电 26E29X		4.00	台	2009/7/8	可利用
123	海信彩电 26E29		2.00	台	2009/7/8	可利用
124	格力空调 72L		4.00	台	2006/1/1	可利用

125	格力空调 23G		20.00	台	2009/7/8	可利用
126	晶晶床垫床		40.00	张	2009/7/8	可利用
127	电控柜		20.00	个	2009/7/8	可利用
128	写字桌		20.00	张	2009/7/8	可利用
129	行旅柜		20.00	个	2009/7/8	可利用
130	电视柜		20.00	个	2009/7/8	可利用
131	镜子		20.00	块	2009/7/8	可利用
132	圆椅		22.00	把	2009/7/8	可利用
133	圆椅		40.00	把	2009/7/8	可利用
134	圆桌		20.00	张	2009/7/8	可利用
135	衣柜		20.00	个	2009/7/8	可利用
136	晶晶床垫床		4.00	张	2009/7/8	可利用
137	晶晶床垫床		3.00	张	2009/7/8	可利用
138	电控柜		8.00	个	2009/7/8	可利用
139	写字桌		8.00	张	2009/7/8	可利用
140	行旅柜		8.00	个	2009/7/8	可利用
141	电视柜		8.00	个	2009/7/8	可利用
142	镜子		8.00	面	2009/7/8	可利用
143	圆椅		16.00	把	2009/7/8	可利用
144	圆桌		8.00	张	2009/7/8	可利用
145	衣柜		8.00	个	2009/7/8	可利用
146	衣帽架		8.00	个	2009/7/8	可利用
147	茶几		8.00	张	2009/7/8	可利用
148	真皮沙发		4.00	组	2009/7/8	可利用
149	布艺沙发		4.00	组	2009/7/8	可利用
150	梳妆凳		28.00	个	2009/7/8	可利用
151	自动麻将桌		3.00	张	2009/7/8	可利用
152	海信电视		20.00	台	2009/7/8	可利用
153	海信电视		8.00	台	2009/7/8	可利用
154	五节文件柜		2.00	组	2009/7/8	可利用
155	办公沙发		2.00	组	2009/7/8	可利用

(二) 本次评估只对委估资产于评估基准日的完全产权下的市场价值、清算价值和残余价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由云南东源罗平煤业有限公司承诺和保证，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

(三) 上述资产与云南东源罗平煤业有限公司确认申报的一致，现勘日委估资产位于云南东源罗平煤业有限公司内，其中房屋建筑物及土地均能正常使用，部分设备使用年限较长，外观局部老化、各零部件有不同程度的磨损；部分电子设备及其他设备已经超过使用年限，属于报废状态，部分电子设备及其他设备与房屋连接在一起，能正常使用。

四、价值类型

价值类型是对资产评估结果价值属性的定义及其表现形式，取决于市场条件以及被评估资产的使用状态。根据中国资产评估协会中评协〔2017〕47号发布的《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。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。当评估对象面临或潜在快速变现等情况时，通常选择清算价值作为评估结论的价值类型。当评估对象无法使用或者不宜整体使用时，通常考虑评估对象的拆零变现，并选择残余价值作为评估结论的价值类型。

根据委托评估资产自身的功能、利用方式、使用状态和评估时的市场条件，结合现行中央、省的相关政策和主管单位的相关规定，综合分析行业现状和企业的实际情况，房屋建筑物及土地使用权选择市场价值类型，机器设备采用清算价值类型，电子设备及其他设备采用残余价值类型。

理由：

1. 本次资产评估的目的；
2. 被评估资产的特点。

五、评估基准日

1. 本次资产评估的评估基准日为2019年05月01日；
2. 评估基准日的选取是委托人根据本次资产评估目的及经济行为的性质确定的，其主要理由如下：

(1) 评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、委托人和产权持有单位提供资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。

(2) 本资产评估报告的评估基准日与资产评估委托合同的评估基准日一致。

(3) 本次资产评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 云南煤化工集团有限公司云煤化资财发〔2016〕312号《云南煤化工集团有限公司关于印发集团化解煤炭过剩产能关闭矿井井下资产撤出程序和处置实施意见》；
2. 云南煤化工集团有限公司云煤化资财发〔2019〕128号《云南煤化工集团有限公司

关于云南东源罗平煤业有限公司处置办公基地的批复》；

3. 云南东源罗平煤业有限公司第十六次股东会决议；
4. 云南省2016年煤炭行业化解过剩产能煤矿名单。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2009年5月1日）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）；
3. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日）；
4. 原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》（1992年7月18日）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年12月31日）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
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. 其他与本次资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
2. 中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
3. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；
4. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
5. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；
6. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；
7. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；
8. 中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017

年9月13日)；

9. 中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号(2017年9月8日)；

10. 中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号(2017年9月13日)；

11. 中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号(2017年9月13日修订)；

12. 中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号(2017年9月13日)。

(四) 权属依据

1. 云南东源罗平煤业有限公司《营业执照》；
2. 产权持有单位提供的房屋所有权证及土地使用权证复印件；
3. 《关于评估资产权属情况的说明》。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》(北京中和明讯数据咨询公司杨志明主编2014年10月第1版)；

2. 中国机械电子工业出版社出版的《机电产品报价手册(2019)》；
3. 与委估资产有关的技术资料，以及评估人员现场勘察记录资料；
4. 本公司掌握、网上查询及市场调查收集整理的相关资料。

(六) 其他依据

1. 云南东源罗平煤业有限公司确认的资产评估申报明细表；
2. 委托人和产权持有单位提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”；
3. 东源罗平公司“公司基地”工程项目竣工财务决算审核报告《云汇审核字(2010)第004号》；
4. 委托人和产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

资产评估的三种基本方法为市场法、收益法、成本法。

1. 市场法

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似资产进行比较,对这些类似资产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法应用的前提条件:①需要有一个充分发育的活跃的公平的资产交易市场;②被评估资产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料是可以搜集到的。

2. 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法应用的前提条件:①被评估资产必须是能用倾向衡量其未来期望收益的单项或整体资产;②资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

3. 成本法

成本法是在评估资产时按评估资产在评估基准日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,再综合考虑被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素确定的成新率,并用全部成本与考虑了上述贬值因素后的综合成新率相乘,最终得到被评估资产的评估值的一种评估方法。

成本法应用的前提条件:①应当具备可利用的历史资料;②形成资产价值的耗费是必须的;③成本法要求被评估资产处于或被假定处于继续使用状态。

(二) 评估方法的选择及适用性分析

本项目评估,根据委托评估资产的实际、属性、自身的功能、利用方式、使用状态和评估时的市场条件、按照本次特定经济行为所确定的评估目的、采用的价值类型,经适用性判断,对房屋建筑物采用成本法进行评估,对土地使用权采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估,对机器设备及低值易耗品采用成本法进行评估。

1. 房屋建筑物采用成本法进行评估

(1) 成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。计算公式如下:

评估值=重置价值×综合成新率

重置成本是现在重新购置同样资产或重新制造同样产品所需的全部成本,是一种现行成本,它和原始成本在资产取得当时是一致的。之后,由于物价的变动、科学技术的进步等原因,同一资产或其等价物就可能需要用较多的或较少的交换价格才能获得。

采用上述方法进行评估的依据或原因:

①本评估项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

- a. 被评估资产假定处于继续使用状态；
- b. 具备可利用的历史资料；
- c. 相关资产价格可以通过相关造价、市场询价获取。

②满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方，在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估算数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

(2) 成本法相关参数说明

①重置价值根据具体评估对象的不同分别采用不同的方法和途径计算确定。

重置成本=建安工程预算造价+前期费用和其它费用+资金成本

建安工程造价是指建造房屋建筑物所发生的费用（包括土建、水电、装修）等，根据委评资产的具体特点，根据评估人员收集的有关资料，参照《建设工程量清单计价规范（GB 50500-2013）》、相关配套文件估算建安工程造价，单价为材料、机械、人工、措施费、管理费、税金、利润等全费用综合单价，不包括土地使用权价格。本次评估所用工程预算价，由我公司关联企业云南华振工程造价咨询有限公司造价员进行测算，得出委评资产的建安工程费。

②前期费用及其他费是指业主单位开支应列入工程成本的间接费用，如勘探费、设计费、地形图测绘费、开发项目可行性编制费、开发土地平整、开发土地垃圾清运费、回填土费用、定位放线费、五通一平、开发场地围墙工程、地基检测费、临时办公室建设费、人防异地建设费、城市基础配套费和绿化费、墙改专项费、招标代理费、服务费、公证费、质量监督费、合同鉴证费、公共消防费、工程监理费用等。综合考虑取值为9.5%。

③资金成本主要考虑贷款利息，不考虑相关评估、抵押、担保等费用。以房屋建筑物预算造价及前期费用和其它费用为基数，按中国人民银行2015年10月24日公布的评估基准日下1-3年期银行基准贷款利率4.75%计算，工期2年，资金均衡投入。

年贷款利息= $(1+4.75\%)^{2/2}-1=4.75\%$

④综合成新率

成新率是反映委估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率，即新旧程度。在成新率的计算过程中，我们认真、全面、依法、合理考虑了主要影响因素(包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值)。

a年限法成新率是以资产的尚可使用年限与其总使用年限的比率来确定成新率的方法。经济使用年限根据国家有关部门对房屋建筑物使用年限的相关规定，结合被评估资产的实际情况、所处地理位置分析确定。房屋建筑物为砖混及钢混结构，经济使用年限设定为50年，已使用年限自开始投入使用月至评估基准日2019年05月01日计算。

年限法成新率=尚可使用年限/经济使用年限×100%

尚可使用年限=经济使用年限-已使用年限

b观察法成新率是指由具有专业知识和丰富经验的评估人员对资产的各主要部分进行技术评估，并综合分析资产的设计使用年限、实际使用状态、维护修理情况、资产的生产效用、技术进步等情况对资产的功能、使用效率带来的影响，来判断被评估资产的成新率的方法。

房屋建筑物参照原城乡建设和环境保护部[城住字(84)第678号]《房屋完损等级评定标准(试行)》，根据委托评估资产的工作环境、使用状况、维护保养情况，现场分解分部分项打分评定然后汇总加和求取。即：

房屋分部及标准分如下：基础10%，墙体25%，柱6%，梁6%，板25%，屋顶屋盖10%，门窗5%，水电3%，装饰10%，满分100%。

c. 综合成新率

本次评估使用成新率采用年限法成新率和观察法成新率综合估算，权数各设定为0.5。

综合成新率=年限法成新率×0.5+观察法成新率×0.5

2. 土地使用权

(1) 地价定义

待估宗地实际土地用途为城镇住宅用地，实际土地开发程度为“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯，宗地内场平)，无他项权利限制，出让取得，土地使用权剩余使用年限为58.0年。

本报告提供的土地价格是指在估价基准日、现状土地利用条件下，评估设定宗地红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)和宗地红线内“场平”的开发程度，

用途为城镇住宅用地，无他项权利限制，土地剩余使用年限为 58.0 年的国有出让土地使用权价值。

(2) 区域因素

①区域概况

待估宗地所处区域以商业、居住为主，公共配套设施较完善。

②商服繁华度

估价对象位于罗平县罗雄镇云贵路 517 号，商服繁华度一般。

③交通条件

估价对象位于城市交通主干道旁，人流、物流均方便，交通条件较好。

④基础设施条件

a 供水：待估宗地所在区域供水保证率近 100%，供水状况较优。

b 排水：待估宗地所在区域有市政排水系统，雨污水排入城市排水管网，排水状况优。

c 供电：待估宗地所在区域由云南电网罗平县电力有限公司供电，供电保证率近 100%，通电状况优。

d 通讯：通讯状况优。

⑤城市规划限制

周围多为低层建筑，城市规划对土地利用类型有一定限制。

⑥自然灾害状况

待估宗地所在区域无洪涝灾害、地质灾害等自然灾害影响。

(3) 个别因素

影响待估宗地价格水平的个别因素主要包括宗地条件、宗地个别开发程度、土地权利状况、容积率及使用年期等。

①宗地位置：待估宗地位于罗平县罗雄镇云贵路 517 号。

②土地级别：III 级。

③用途：该宗地实际用途为城镇住宅用地，评估设定用途为城镇住宅用地。

④宗地形状：根据现场调查来看，待估宗地形状较规则，有利于土地有效利用。

⑤地质条件：地质条件良好。

⑥地势：据估价人员现场调查，地势平坦，排水状况较好。

⑦宗地面积：待估宗地土地面积为 7947.80 m²。

⑧宗地开发程度：在估价基准日估价对象土地基础设施条件和开发程度设定为“五通

一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯，宗地内场平）。

⑨土地权属：待估宗地权属人为云南东源罗平煤业有限公司，为国有出让土地，在估价期日未发现抵押、担保等他项权利。

⑩四至界限：东临云贵路，南临华跃食品厂，西临空地，北临古云街。

（4）估价方法选择与理由

土地估价方法选用及其理由：根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照国家土地估价的技术规程和当地地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点、所处地理位置、用途、基础设施完善程度及估价目的等，考虑到待估宗地在基准地价覆盖范围内，因此可选用基准地价系数修正法进行评估，由于罗平县城内土地交易比较频繁，同一供需圈、近期内、与待估宗地近似地块有交易案例，可以选用市场比较法进行评估。

①市场比较法

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，且在估价时点近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。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：

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

式中：

P——待估宗地价格；

PB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=基准地价 $\times K_1 \times (1 + \sum K_k) \times K_2 \times K_3 \times K_4$

式中：

K_1 ——期日修正系数

$\sum K_k$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_2 ——容积率修正系数

K_3 ——其他修正系数

K_4 ——土地使用年期修正系数

3. 机器设备、电子设备及其他设备

对机器设备、电子设备及其他设备采用成本法进行评估。成本法是资产评估的基本方法之一。是指首先估测被评估资产的重置价值，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产的价值的一种评估方法。计算公式如下：

评估值=重置成本 \times 综合成新率

重置成本=设备购置价值+运杂费+安装调试费+基础费+前期费用及其他费+资金成本

综合成新率=年限法成新率 $\times 50\%$ +现场勘察成新率 $\times 50\%$

(1) 相关参数的确定

①设备购置价是根据设备型号、参数通过查阅有关价格资料并进行市场调查询证核实确定。

②运杂费根据设备本身大小、重量、路途远近依《资产评估常用数据与参数手册》中有关规定和现行市场价格取值。

③安装调试费根据设备本身大小、重量、安装调试复杂程度依《资产评估常用数据与参数手册》中有关规定和现行市场价格取值。

④基础费

需要安装的设备需要安装在钢筋混凝土台或钢制台基础上，有时还需要埋设安装底脚螺栓，有时需预留孔洞，有时要设置底座，这就是设备基础。根据机电设备报价手册和设备的具体情况而定。

⑤前期费用及其他费

前期费用及其他费是指业主单位开支应列入工程成本的间接费用，如勘探费、设计费、地形图测绘费、开发项目可行性编制费、开发土地平整、开发土地垃圾清运费、回填土费

用、定位放线费、五通一平、开发场地围墙工程、地基检测费、临时办公室建设费、人防异地建设费、城市基础配套费和绿化费、墙改专项费、招标代理费、服务费、公证费、质量监督费、合同鉴证费、公共消防费、工程监理费用等。

⑥资金成本为该设备正常建设、安装工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设、安装情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次采用 2 年期年利率为 4.75%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半，本次评估正常工期为 2 年。

资金成本=直接费×年利率×1/2×建设工期

⑦综合成新率

a 年限法成新率

用公式表示为：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

具体设备的经济寿命年限参照国家有关规定执行。

b 现场勘察成新率

评估人员通过实地勘察，在详细了解了设备的具体情况后，确定机器设备的成新率标准，并且划出档次，作为确定成新率的标准依据。见下表：

成新率观察分析法来源依据			
类别	新旧情况	技术参数标准参考说明	成新率%
1	全新或使用不久的设备	全新或使用不久的设备。经试车验收，质量达标，能保证按原设计性能正常使用。	100—90
2	较新设备	使用时间不长，或经第一次大修，恢复原设计性能使用不久的设备，能保持原有性能正常使用。除正常维修外，平时故障不多，未发生过重大故障的设备。	89—65
3	半新旧设备	已使用相当长时间或大修后已使用一定时间的设备，能基本保持原设计性能，满足现加工工艺要求，零部件完整，能正常使用的设备。	64—40
4	老旧或较老旧设备	已使用较长时间或发生过较大故障（事故）经过修复。目前能维持使用，性能（功能）有所下降，但能满足工艺要求，保证安全使用的设备，或使用中故障较多，以及已超过规定使用年限，目前技术状况尚可，仍能继续使用的设备。	39—15
5	待处理设备	性能已严重劣化，目前只勉强维持使用，即将更新的设备，或已停用无修复价值的设备。以及国家明文规定限期淘汰禁止继续使用的设备。	15—0

依据设备成新率的鉴定标准，包括设备整体成新率鉴定标准，以及按不同构成部分的鉴定标准进行现场评分，通过必要的计算，得出设备的现场勘察成新率。

c 综合成新率

综合成新率的测算通过综合年限成新率、现场勘察成新率和现实情况进行计算。公式如下：

当年限成新率、现场勘察成新率和现实情况接近时，采用：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\%$$

当年限成新率、现场勘察成新率和现实情况相差较大，特别是年限成新率计算得负数时，采用：

$$\text{综合成新率} \approx \text{现场勘察成新率}$$

⑧残值率依据预计在设备使用寿命的结束处置该项设备可能获得的价值占该设备原值的比例来确定，残值率一般为 1%-3%；结合评估对象自身特点在该比率范围内确定。

(2) 非市场价值类型条件下的评估

①非市场价值类型条件下的相关参数的取舍

根据上述分析，非市场价值类型前提下，对评估相关参数和计算公式修正如下：

由于情况特殊性，设备已处于拆除状态，运杂费、安装调试费、前期费用与其他费用、资金成本，不再计算，直接以市场价作为重置成本，且为含税价格。

$$\text{设备重置成本} \approx \text{市场含税销售价格}$$

②国家对资产持有方行业监管与本次评估资产价值的影响分析

能源工业是经济发展的动力和血脉，无论发达国家还是发展中国家都把能源发展和安全摆在重要的战略位置，能源的重要性愈发凸显。能源主要包括煤炭、石油、天然气、电力，中国作为发展中国家，煤炭被当作最重要的能源之一。有关资料显示，煤炭行业为我国经济社会发展提供了 60% 以上的基础和支柱性能源保障，同时它又是一个长期以来国家工业和劳动就业的支柱行业，拥有 550 万产业大军，加上职工家属应接近 2000 万众。自 1997 年亚洲金融危机爆发以来，由于多方面原因，我国煤炭行业经历了将近 5 年的全行业的低迷，煤炭行业全行业陷入整体亏损。2002 年以来直到 2012 年，煤炭行业由复苏、繁荣乃至疯狂，造就了煤炭行业的“黄金十年”。自 2012 年后由于产能严重过剩和我国宏观经济的深度调整，煤炭行业再次陷入低迷。

最近几年在部分地区出现大面积污染天气、雾霾，给人们的健康带来了威胁，煤炭作为主要的能源是造成大气污染重要原因之一。

从行业自身出发实现行业良性发展，让一个行业的生态实现自我修复功能，在不影响经济社会发展的前提下实现上下游之间实现良性互动，通过自身海绵收放机制成为国家经

济建设和促进民生的强健一环，这是当前国家宏观经济转型升级能否成功的重要环节。能源转型已经被上升到国家战略层面，受制于能源结构禀赋以及新能源技术本身的突破瓶颈，煤炭行业转型升级，必须大力彰显“绿色能源与低碳经济”，当前在供给侧结构性改革的大背景下，必须全面贯彻落实国家关于煤炭供给侧结构性改革相关政策措施，以化解煤炭过剩产能、促进脱困发展，而煤炭行业实现转型升级是唯一出路。正如管理大师拉姆·查兰所说：“是该彻底改变企业思维的时候了，要么转型，要么破产。”

由于矿井关闭，生产经营活动停滞，资产特别是设备要么拆除、要么闲置、要么分解，职工放假，资产管护处于非正常、非持续状态，价值构成中的前期费用及其它费用、资金成本、安装调试费、设备基础丧失，使用价值和价值大大降低，而且随着时间的变化，设备实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值加剧。这些设备或分解材料可以通过市场进行交易，但由于行业性转型升级，设备或分解材料需求降低，要快速变现就不是一件容易的事，因此需要考虑一定的折扣率。折扣率指快速变现后实际交易价格与正常情况交易市场价格的比率。

综上所述，折扣率取 10%。

③非市场情况下, 评估计算公式的调整

评估值=重置成本×成新率×(1-折扣率)

八、评估程序实施过程和情况

云南天鉴资产评估有限公司接受云南东源罗平煤业有限公司的委托，为贵单位拟处置资产事宜而涉及的位于罗平县罗雄镇云贵路517号云南东源罗平煤业有限公司名下的相关资产进行了评估。资产评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法、市场法对委估资产的市场价值、清算价值和残余价值进行了评估。整个评估过程包括接受委托、评估工作准备、现场清查核实、评定估算、编制和提交评估报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈，明确委托人、产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者，以及评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式、委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我公司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，决定承接该评估业务并与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料。

要求委托人和产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

资产评估专业人员通过询问、现场勘查、市场调查等方式获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

在进行市场价格调查了解、资料收集、查询整理的基础上，选择合适的测算方法，估算委估资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定委估资产的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）编制和提交资产评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

所谓评估假设是由于资产评估中认识客体的无限变化和认识主体有限能力的矛盾，资产评估专业人员不得不依据已掌握的数据资料，对某一事物的某些特征或全部事实做出合乎逻辑的推断，这种依据事实，做出合乎逻辑的假定说明称之为评估假设。

在本次资产评估过程中，我们遵循以下评估假设和限制条件：

1. 交易假设：交易假设是假定所有评估资产处在交易的过程中，资产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，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

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设。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与卖方的竞争性市场，在这个市场下，买方与卖方的地位平等，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的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续使用假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的一种假定说明，在持续使用假设前提下的资产评估及其结果的适用范围常常是有限制的。在许多场合下评估结果并没有充分考虑资产用途替换，它只对特定的买者和卖者是公平合理的。

4. 本次资产评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5. 假设委估项目所处社会经济环境在可预见的未来不发生重大变化，即国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行的利率、税率、汇率、行业的产业政策及国家宏观经济整体发展态势不发生变化。

6. 委托人和产权持有单位提供的相关基础资料真实、准确、完整。

7. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有单位经营的法律、法规外，假设与产权持有单位经营相关的法律、法规及各项取费计算标准不发生重大变化，罗平县当地各类商品和服务的市场价格不发生剧烈波动。

8. 假设评估基准日后不发生影响产权持有单位经营的不可抗力因素或偶然性事件。

资产评估专业人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，将会影响并

改变评估结论，评估报告将会失效，资产评估专业人员不承担由此而导致评估结论不合理

十、评估结论

（一）评估结论

按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，我们对委托评估资产进行了实地察勘、市场调查、询证核实与评定估算，完成了必要的资产评估工作程序，结果得出（在本报告遵循的标准、设定的前提和假设、取价的依据不变，没有特殊情况出现的前提下）委托评估资产在评估基准日2019年05月01日的评估价值为人民币：**叁仟肆佰肆拾万零伍仟贰佰元整（小写：34,405,200.00元）**。具体资产评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值		评估价值		价值类型
	原值	净值	原值	净值	
1 固定资产—房屋建筑物	2,780.19	2,354.60	3,397.15	2,819.64	市场价值
2 固定资产—机器设备	223.23	111.05	164.62	28.84	清算价值
3 固定资产—电子设备及其他	195.00	77.20	211.57	3.90	残余价值
4 无形资产—土地使用权	299.72	258.66		588.14	市场价值
资产总计	3,498.14	2,801.51	3,773.34	3,440.52	

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况详见资产清查评估明细表。

（二）评估结论分析

1. 委托评估的固定资产—房屋建筑物的账面净值为 2,354.60 万元，评估净值为 2,819.64 万元，评估增值 616.96 万元，增值率为 19.75%。房屋建筑物评估值与账面值相比有一定程度的增加，主要原因是当地房地产价格逐年上涨所致，属于正常的评估增值。

2. 委托评估的固定资产—机器设备的账面净值为 111.05 万元，评估净值为 28.84 万元，评估增值-82.21 万元，增值率为-74.03%。机器设备评估值与账面值相比有一定程度的减少，主要原因是设备因停产闲置，加之设备重置下降所导致，故评估值比账面值有所减少，属于正常的评估减值。

3. 委托评估的固定资产—电子设备的账面净值为 77.20 万元，评估净值为 3.90 万元，评估增值-73.30 万元，增值率为-94.95%。电子设备评估值与账面值相比较大的减少，主要

原因是电子设备闲置、部分设备已报废，且设备重置价格下降等因素所导致，故评估值比账面值有所减少，属于正常的评估减值。

4. 委托评估的无形资产—土地使用权的账面净值为 258.66 万元，评估净值为 588.14 万元，评估增值 329.48 万元，增值率为 127.38%。土地使用权评估值与账面值相比有一定程度的增加，主要原因是当地房地产市场价格逐年上涨，导致土地使用权价格上涨，属于正常的评估增值。

5. 评估结果包含增值税。

十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本资产评估报告确定的评估价值是按照本次资产评估的特定目的在评估基准日、资产现状利用假设前提下的价值，没有考虑非正常市场条件下特殊交易方可能追加（或是减少）付出对评估结果的影响；也未考虑其它可能发生的不可测因素，国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和不可抗力因素的影响，若此种情况发生，评估中遵循的前提条件发生变化，则评估结论自然失效。

2. 本资产评估报告是在提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

3. 本次资产评估按委托人要求，只对委估资产于评估基准日的完全产权下的市场价值和残余价值发表意见，评估范围内所有资产的权属由云南东源罗平煤业有限公司承诺，不考虑评估范围内资产可能存在的尚未支付款项所形成的相关负债所形成的产权瑕疵或限制。

4. 评估目的不同，评估遵循的原则、采用的标准与考虑的因素相应存在差异，评估结论自然亦就不同。本资产评估报告依本次评估的特定目的而作，资产评估报告使用的有关各方不宜偏离评估目的而将本资产评估报告移作它用，换言之，依本次特定评估目的得出的评估结论不能盲目套用于与评估目的不同的其它用途。

5. 在不同的市场环境条件下或某种特定情况与特殊交易方式下，委托评估资产的价格可能会偏离本资产评估报告的评估结论，市场环境条件不同，资产价值的货币表现不同，特定情况与特殊交易方式下的资产的价格不是本资产评估报告遵循的原则和标准前提下的公允价值，使用本资产评估报告的有关方面不应以此来否定评估结论的客观性和合理

性，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本次委托评估的资产，其评估对象和评估范围以产权持有单位提供的资产清单为基础并经产权持有单位法定代表人签字确认后的明细表为准，产权持有单位未能提供委估机器设备和电子设备的购置发票、付款依据等相关权属证明资料，在此提请报告使用者对委估资产的权属予以关注。

7. 本次评估，现场勘查核实是在委托人和产权持有单位的配合下进行，但由于客观条件的限制，现勘难于逐一核实。因而纳入评估资产的范围和量，目测难于看出并核实的部分，只有依据产权持有单位提供的规格型号和数量进行评估，如该数量、规格型号与实际存在差异，则应据实予以调整。在此提请报告使用者对此予以关注。

8. 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请本资产评估报告使用者关注本资产评估报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，资产评估专业人员特提请委托人及有关资产评估报告使用者注意，在使用本资产评估报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

1. 本资产评估报告只能由本资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用，且只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本资产评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2. 未征得我公司书面同意，本资产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）。

3. 本资产评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。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，委托人应当委托资产评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

4. 本次资产评估中，评估程序未受到限制。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告正式提出日期为2019年05月25日。本资产评估报告日为资产评估专业意见形成日。

资 产 评 估 师： _____

资 产 评 估 师： _____

云南天鉴资产评估有限公司

二〇一九年五月二十五日

云南东源罗平煤业有限公司

拟处置资产评估项目

资产评估报告书附件

目 录

- 附件一：资产评估结果汇总表及明细表
- 附件二：委估资产部分实景图片
- 附件三：经济行为文件
- 附件四：房屋所有权证及土地使用权证复印件；
- 附件五：委托方、产权持有单位营业执照（复印件）
- 附件六：委托人及产权持有单位资产评估承诺函
- 附件七：资产评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件八：资产评估机构备案公告复印件
- 附件九：签字资产评估师资格证书复印件
- 附件十：资产评估师承诺函