

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的  
贵州赤天化花秋矿业有限责任公司  
花秋二矿附属资产的市场价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第01-964号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二〇二三年九月七日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020080202301679
合同编号:	ZS[2022]第625号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北方亚事评报字[2023]第01-964号
报告名称:	贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值资产评估报告
评估结论:	278,078,373.53元
评估报告日:	2023年09月07日
评估机构名称:	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
签名人员:	吴玉明 (资产评估师) 会员编号: 22110012 汪胜发 (资产评估师) 会员编号: 36140018
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年09月07日

## 目 录

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、产权持有人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 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	32
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	35
十三、资产评估报告日 .....	36
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	37
附 件 .....	38

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

(三) 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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

(五) 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。

(六) 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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人即其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

(七) 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。

# 贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的 贵州赤天化花秋矿业有限责任公司 花秋二矿附属资产的市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第01-964号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受贵州赤天化股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则并按照必要的评估程序，对固定资产采用成本法；无形资产—土地使用权采用市场比较法及成本逼近法，贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产于评估基准日（2023年5月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：对贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为贵州赤天化股份有限公司拟收购资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为花秋矿业花秋二矿附属资产；评估范围为截止2023年5月31日花秋矿业申报的经审计的花秋二矿附属资产，包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、井巷工程、设备类资产和无形资产—土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023年5月31日。

五、评估方法：固定资产采用成本法；无形资产—土地使用权采用市场比较法及成本逼近法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估

程序，对花秋矿业有限公司的花秋二矿附属资产的固定资产采用成本法、无形资产—土地使用权采用市场比较法及成本逼近法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 5 月 31 日持续经营前提下，花秋矿业评估前资产总额为 26,276.13 万元，评估后资产总额为 27,807.84 万元（大写人民币为贰亿柒仟捌佰零柒万捌仟肆佰元整），评估增值 1,531.70 万元，增值率为 5.83%。

花秋矿业评估结果汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
一	固定资产	25,424.15	24,646.77	-777.38	-3.06
(一)	房屋建筑物类合计	23,880.39	21,554.96	-2,325.43	-9.74
1	固定资产-房屋建筑物	3,367.76	4,164.40	796.64	23.65
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	5,792.87	4,203.33	-1,589.54	-27.44
3	固定资产-管道及沟槽	388.53	308.33	-80.20	-20.64
4	固定资产--井巷工程	14,331.22	12,878.89	-1,452.33	-10.13
(二)	设备类合计	1,543.76	3,091.81	1,548.05	100.28
1	固定资产-机器设备	1,533.86	3,079.97	1,546.10	100.80
2	固定资产-车辆	6.29	6.79	0.50	7.94
3	固定资产-电子设备	3.61	5.05	1.45	40.08
二	无形资产-土地使用权	851.98	3,161.07	2,309.08	271.02
三	合计	26,276.13	27,807.84	1,531.70	5.83

具体见资产评估明细表。

注：评估结论不含增值税。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2023 年 5 月 31 日至 2024 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、特别事项说明：

经核实，本次评估中发现存在如下影响评估工作的重大事项：

1. 纳入本次评估范围的 27 项房屋均未办理房屋所有权证，建筑面积共 29,843.18 平方米。具体情况详见下表：





贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的  
贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值资产评估报告

24	配电室、控制室-生活	砖混	87.75	2011/12	-	
25	瓦斯发电站	框架	703.80	2012/12	1,674,296.70	1,422,702.92
26	瓦斯发电厂值班室	框架	348.91	2013/12		
27	矿大门				943,072.73	693,173.33
27-1	保卫科办公楼	框架	151.10	2012/10		
27-2	门卫室	框架	48.50	2012/10		

花秋矿业房屋建筑物均未办理产权证，原因是土地使用权限为采矿用地，根据国家相关规定采矿地上所建房屋不能办理产权证。

2. 评估范围内的房屋建构筑物、井巷、设备类资产，土地使用权，因产权持有人历史股权变更时，资料交接不全，未能提供完整的财务及工程建设资料、土地使用权出让合同、发票等资料。

九、资产评估报告日：本资产评估报告日为2023年9月7日。

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，应当认真阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用人关注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。

# 贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的 贵州赤天化花秋矿业有限责任公司 花秋二矿附属资产的市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第01-964号

贵州赤天化股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵州赤天化股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用适当的评估方法，对贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值采用适宜的评估方法进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人、产权持有人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

本评估项目的委托人为贵州赤天化股份有限公司，产权持有人为贵州赤天化花秋矿业有限责任公司。

### （一）委托人概况

企业名称：贵州赤天化股份有限公司

统一信用代码：9152000070960790XK

股票代码：600227

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：丁林洪

注册资本：壹拾陆亿玖仟叁佰壹拾叁万肆仟贰佰零壹元整

成立日期：1998年08月28日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷14号楼东塔3-4层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

营业期限：1998年08月28日至长期

住 所：贵州省贵阳市清镇市医药园区

主要经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。

（医药、医疗、健康产业领域的投资；生物、基因、细胞药品研发生产；大健康医药产业项目运营；特需医疗服务开发；氮肥、磷肥、复合（混）肥、合成氨、其它基础化学原料、硫磺、精细化工产品（不含化学危险品）的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢；房屋、土地租赁；化工产品及其原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销；资本营运及相关投资业务；煤炭贸易。）

## （二）产权持有人概况

企业名称：贵州赤天化花秋矿业有限责任公司（以下简称“花秋矿业”或“公司”）

统一信用代码：9152000078548098XRX

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：丁文涛

注册资本：贰亿陆千柒佰零柒万元整

成立日期：2006年04月27日

营业期限：自2006年04月27日至长期

住 所：贵州省遵义市桐梓县长征南路

主要经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（煤炭资源投资，技术咨询和服务、矿山设备及材料的购销、租赁；煤炭购销；煤炭购销；煤炭开采。）

### 1. 公司简介

徐州矿务集团有限公司及贵州省桐梓县娄山能源发展中心签署《贵州徐矿花

秋矿业有限责任公司章程》，于 2006 年 04 月 27 日共同设立贵州徐矿花秋矿业有限责任公司，注册资本为人民币 10,000 万元。2017 年 5 月 25 日公司正式更名为贵州赤天化花秋矿业有限责任公司。

2009 年 9 月 17 日，根据本公司股东会决议，增加注册资本 16,707 万元，新增股东贵州乌江水电开发有限公司，变更后本公司注册资本为 26,707 万元，其中徐州矿务集团有限公司出资 15,456 万元，占注册资本 57.87%；贵州省桐梓县娄山能源发展中心出资 644 万元，占注册资本 2.41%；贵州乌江水电开发有限公司出资 10,607 万元，占注册资本 39.72%。增资由贵阳同辉会计师事务所有限公司审验，并出具同辉验字（2010）第 022 号验资报告。

2010 年 7 月，徐州矿务集团有限公司将持有本公司的 57.87% 股权无偿划转给其全资子公司徐矿集团贵州能源有限公司。

2017 年 1 月，徐矿集团贵州能源有限公司将所持有的本公司 57.87% 的股权及 894,223,291.84 元债权转让给贵州赤天化能源有限责任公司，贵州省桐梓县娄山能源发展中心将所持有的本公司 2.41% 的股权及 1,213,100.00 元债权转让给贵州赤天化能源有限责任公司。2017 年 3 月，贵州乌江水电开发有限责任公司以 2,570 万元转让价款将持有本公司 39.72% 的股权转让给贵州赤天化能源有限责任公司。至此贵州赤天化能源有限责任公司持有 100% 本公司股权。

2017 年 5 月，本公司名称变更为“贵州赤天化花秋矿业有限责任公司”。

2019 年 4 月，贵州赤天化能源有限责任公司将本公司 1% 的股份作价 1,000 万元，转让给自然人刘守洪。转让后，贵州赤天化能源有限责任公司出资 26,439.93 万元，持股 99%，刘守洪出资 267.07 万元，持股 1%。

2021 年 12 月，刘守洪将所持有的本公司 1% 的股份作价 267.07 万元转让给自然人向清武。本次股权转让后，贵州赤天化能源有限责任公司出资 26,439.93 万元，持股 99%，向清武出资 267.07 万元，持股 1%。

2022 年 3 月，向清武将所持有的本公司 1% 的股份作价 267.07 万元转让给贵州赤天化能源有限责任公司。本次股权转让后，贵州赤天化能源有限责任公司出资 26,707 万元，持股 100%。

截至评估基准日 2023 年 5 月 31 日，公司股权结构如下图所示：

贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的  
贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值资产评估报告

序号	出资人	出资额(万元)	出资比例(%)
1	贵州赤天化能源有限责任公司	26,707.00	100.00
	合计	26,707.00	100.00

花秋矿业矿区位于桐梓县以西花秋镇石步村，矿井一期建设 60 万吨/年，二期建设 90 万吨/年。属于煤与瓦斯突出矿井，矿区面积为 30.6786km<sup>2</sup>，开采标高 +1200m 至 0m 标高，现开采标高 +845m 至 +550m，于 2007 年 3 月开工建设，2012 年矿井投产，由于经营状况原因，2014 年 8 月份停产，被迫停业。2016 年 6 月贵州赤天化集团收购，2017 年通过二级质量标准化验收，矿井恢复生产。根据贵州省第 17 次省煤炭工业淘汰落后产能加快转型升级工作领导小组办公室会议纪要 [2019] 第 6 次 总第 17 次（2019 年 7 月 12 日）会议精神，批复同意贵州赤天化能源有限责任公司兼并重组实施方案，兼并重组保留贵州赤天化能源有限责任公司桐梓县花秋镇花秋二矿，配对关闭贵州亿盛达矿业有限公司惠水县鑫鹏煤矿，按减量置换，兼并重组后矿区面积由原来的 30.6786km<sup>2</sup> 调整为 29.5978km<sup>2</sup>，兼并重组后规模为 60 万吨/年。

(1) 煤层赋存

矿区内共含煤五层，从上至下依次编号为 3、5、9、15、16，煤层平均厚度为 1.11m、1.52m、2.74m、1.52m、1.65m。层间距分别为：3 层煤距离 5 层煤 5.7m，5 层煤距离 9 层煤 13.32m，9 层煤距离 15 层煤 21.87m，15 层煤距离 16 层煤 9.58m。平均倾角 160°~180°。其中 3、5、9、16 为全区可采，15 煤层为局部可采，属不稳定煤层，矿井可采储量 7650 万吨。

(2) 开采技术条件

1) 地质构造

矿区属于周市坝向斜北西翼，位于周市坝向斜与九坝背斜之间，地层走向 NE-SW（北东—南西），倾向 SE，倾角 10°~50°，一般为 16°，整体为一单斜构造，其构造主要以断层为主，区内断层发育，共发现断层 32 条，落差大于 20m 的 21 条，落差小于 20m 的 11 条，除 F903-1、F903-2、F1102-1、F1102-2 共 4 条逆断层外，其余均为正断层，本井田构造复杂程度为中等。

## 2) 水文地质

矿井主要充水为裂隙水和大气降水补给为主，构造破碎带富水性弱，导水性差。矿井水文地质类型为中等，矿井正常涌水量  $98\text{m}^3/\text{h}$ 。最大涌水量  $180\text{m}^3/\text{h}$ ，矿井最低侵蚀基准面为+475m。矿井无冲击地压，地温正常。

## 3) 矿井开拓布置

矿井采用斜井开拓，布置有主斜井、副斜井、回风斜井三个斜井井筒，矿井目前开采东一采区+550m 标高以上 16 煤层，西翼五车场与六车场之间布置有 1 个高档普采工作面：11603 回采工作面：目前走向长回风剩余 80m，运输巷剩余 5 米，工作面斜长 145m，煤层平均厚度 1.5m，容重  $1.45\text{t}/\text{m}^3$ ，剩余储量约 1.3 万吨。采用走向长壁后退式采煤法、高档普采回采工艺、采煤机落煤， $\pi$  型梁配合单体液压支柱进行支护，全部垮落法管理顶板。

在 3 号煤层东翼三车场与五车场之间布置有一个炮采工作面，10304 采煤工作面，目前工作面已经到设计停采线，开始回撤设备，计划在一周内密闭结束。

布置的掘进工作面有：

### A. 11602 备采工作面：

a. 11602 运输巷开口标高+722.4m，为半煤岩平均煤厚 1.4m，设计长度 592m，巷道为矩形断面，跟煤层顶板施工，采用综掘，已经施工到位。

b. 11602 切眼开口标高+753.6m 为半煤岩巷平均煤厚 1.4m，设计长度 118m，巷道为矩形断面，宽\*高=3.2\*1.6m 断面积  $5.12\text{m}^2$ ，采用炮掘方式进行掘进，锚杆+锚网+锚索支护，已掘进到位。

c. 11602 回风巷位于二车场东翼布置于 16 煤层中，开口标高+781.5m，为半煤岩巷，平均煤厚 1.4m，设计长度 508.6m，已掘 270.7m，剩余掘进长度 237.9m，巷道为梯形断面，宽\*高=4\*2.6m，断面积  $10.4\text{m}^2$ ，采用 EBZ-160 型综掘机掘进，锚杆+锚网+锚索支护（由于 11602 回风巷探放水时，打穿排水平硐，导致排水平硐底板被破坏漏水到 11602 回风巷，涌水量大约  $50\text{m}^3/\text{h}$ ，目前已经停掘正在治理破坏底板）。

### B. 11601 备采工作面：

a. 11601 回风巷位于二车场西翼布置于 16 煤层中，开口标高+782.487，设计

长度 320m，已经施工到位。

b. 11601 切眼，开口标高+817.2m，为半煤岩巷平均煤厚 1.4m，设计长度 158m，已掘 138m，剩余掘进长度 20m，待 11603 采煤回采完成后再贯通，巷道为矩形断面，宽\*高=3.2\*1.6m，断面积 5.12 m<sup>2</sup>，采用炮掘方式进行掘进，锚杆+锚网+锚索支护。目前巷道进行密闭。

C. 11607 备采工作面：

a. 11607 回风巷位于七车场西翼布置于 16 煤层中，开口标高+619.2m，为半煤岩巷，平均煤厚 1.5m，巷道为梯形断面，宽\*高=4\*2.6m，断面积 10.4 m<sup>2</sup>，采用 EBZ-160 型综掘机掘进，锚杆+锚网+锚索支护，已掘进 613m 到位，待和切眼贯通。

b. 11607 运输巷布置于 16 煤层中，开口标高+576.1m，为半煤岩巷掘进工作面，平均煤厚 1.4m，设计长度 512m，目前已掘进 220m，剩余掘进 292m，巷道采取综掘方式进行掘进作业。断面为：10.4m<sup>2</sup>。

D. 11606-2 备采面：

a. 11606-2 运输巷布置于 16 煤层中，沿 11606 采空区进行掘进，为半煤岩巷掘进工作面，煤层平均厚度 1.4m，设计长度 1410m，目前已掘进 130m，巷道采用综掘方式进行掘进。掘进到 420m 时巷道停止施工，施工前方实体煤层瓦斯措施巷道，对前方 990m 采取区域瓦斯治理措施。

b. 11606-2 回风巷未施工。

## 2. 公司执行的折旧摊销政策

### (1) 固定资产折旧

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30-60 年		1.67-3.33
构筑物	年限平均法	5-30 年	3	3.33-19.40
管道沟槽	年限平均法	30 年		3.33
井巷工程	年限平均法	20-30 年		3.33-5.00
机器设备	年限平均法	5-20 年	3-5	5-13.57
电子设备	年限平均法	5-8 年	3	12.50-20.00
运输设备	年限平均法	8 年	5	11.88

## （2）无形资产摊销

土地使用权在 50 年内按直线法摊销，采矿权则依据探明及可能的煤炭储量按工作量法计提摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

## （三）委托人与产权持有人关系

1. 委托人为资产收购方；

2. 委托人与产权持有人为关联方。委托人的法定代表人“丁林洪”与产权持有人的法定代表人“丁文涛”为亲属关系。

## （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据贵州赤天化股份有限公司与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的资产评估业务委托合同及补充协议，贵州赤天化股份有限公司拟收购贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产，需对该经济行为涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产于评估基准日 2023 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围：

评估对象为花秋矿业花秋二矿附属资产。

评估范围为截止 2023 年 5 月 31 日花秋矿业申报的经审计的花秋二矿附属资产，包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、井巷工程、设备类资产和无形资产-土地使用权。资产总额为 262,761,326.38 元，其中固定资产 254,241,478.92 元、无形资产-土地使用权 8,519,847.46 元。资产概况见下表：



**花秋矿业 2023 年 5 月 31 日附属资产概况表**

单位：元

序号	科目名称	账面原值	账面价值
一	固定资产	412,131,455.24	254,241,478.92
(一)	房屋建筑物类合计	368,873,266.48	238,803,871.56
1	固定资产-房屋建筑物	40,800,308.66	33,677,642.56
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	79,572,145.73	57,928,714.58
3	固定资产-管道及沟槽	5,341,428.67	3,885,278.60
4	固定资产-井巷工程	243,159,383.42	143,312,235.82
(二)	设备类合计	43,258,188.76	15,437,607.36
1	固定资产-机器设备	42,945,421.05	15,338,623.12
2	固定资产-车辆	119,818.00	62,904.45
3	固定资产-电子设备	192,949.71	36,079.79
三	无形资产-土地使用权	11,712,342.03	8,519,847.46
四	合计	423,843,797.27	262,761,326.38

评估范围内的资产账面数据经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2023]第 2236 号审计报告。

纳入本次评估范围的资产与经济行为确定的资产范围一致。评估范围资产具体以资产评估申报明细表为准。

账面资产原值是以 2016 年 5 月 31 日收购贵州徐矿花秋矿业有限责任公司时的账面净值入账。

本次评估前不存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

（二）企业申报表外资产的类型和数量

公司未申报表外资产。

（三）引用其他机构结论情况

引用利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2023]第 2236 号审计报告数据。

除此之外未引用其他机构结论

## 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

## 五、评估基准日

（一）评估基准日是 2023 年 5 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、经济行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

贵州赤天化股份有限公司与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的资产评估业务委托合同及补充协议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### (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——资产评估报告》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〔2018〕37号；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
8. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
13. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号；
14. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》(中评协〔2021〕30号)；
15. 《资产评估准则术语》(中评协〔2020〕31号)。

### (四) 产权证明依据

1. 产权持有人申报的资产评估明细表；
2. 有关产权证、合同、发票等；
3. 委托人及产权持有人承诺函；
4. 其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 评估人员通过电话、询证的相关资料；
2. 评估人员向有关厂商的电话询价；
3. 遵义市人民政府关于公布实施征地区片综合地价标准的通知（遵府发〔2020〕12号）；
4. 关于贵州省耕地占用税适用税额的决定（2019年8月1日贵州省第十三届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
5. 遵义市和桐梓县自然资源局颁发的有关文件。
6. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
7. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB-T18507-2014）；
8. 中国地价监测网发布的地价指数；
9. 评估人员实地调查所获取的资料；
10. 委估宗地所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
11. 《贵州省建筑装饰工程计价定额(2016)》；
12. 《贵州省安装工程计价定额》(2016)》；
13. 遵义市 2023 年 5 月份工程材料价格信息分别调整人工、材料及机械价差，计算得出建安工程费；
14. 中煤建协字〔2016〕第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 除税基价）；
15. 中煤建协字 2016 年关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》；
16. 中煤建协字〔2016〕第 116 号文、中煤建协字〔2019〕第 37 号文；中煤建协字〔2021〕第 125 号文、中煤建协字〔2023〕第 73 号文；
17. 评估人员收集的桐梓县土地价格信息；
18. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 8 月 22 日公布的贷款市场报价利率(LPR)；
19. 产权持有人提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
20. 其它相关的资料。

## （六）参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. 其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业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。

1. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的前提条件：

评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

因花秋矿业生产原料来源于矿山开采，所申报的附属资产不具备独立的获利能力，未来预期收益无法预测，因此，本项目不适用收益法。

2. 市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：

评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；有关交易的必要信息可以获得。

因国内交易市场尚无相关单独的交易信息，无法获取到与评估对象相似、可靠的交易案例的经营、财务信息及其他相关资料的实际情况，因此，本项目不适用市场法。

3. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作

为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：

评估对象能正常使用或者在用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

考虑委托评估的各类资产能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用成本法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取成本法对评估对象进行评估。

## （二）评估方法的说明

### 1. 房屋建筑物类资产评估

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对企业房屋建筑物类资产采用成本法进行评估。

#### （1）成本法

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，参考相应建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

#### 1) 重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

①建安工程造价的确定:

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程的总价，本次根据房屋建筑物的竣工结算资料、竣工图纸、概预算资料和现场勘察了解的工程技术状况，按当地现行的工程造价（预算）程序、定额和取费标准，结合评估基准日当地建筑材料的市场价格及有关工程的其他计价标准，分析、测算其建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、可行性研究费、招标代理费、环境影响评价费、勘察设计费、施工图设计文件审查费、工程监理费、工程质量技术服务费、安全评价费等。各项费用根据国家和地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法，经计算后确定。

其各项费用的计算费率如下表:

序号	费用名称	计费方法	含税费率	除税费率	参考依据
1	建设单位管理费	建安工程费×费率	5.98%	5.98%	NB/T51064-2016
2	工程监理费	建安工程费×费率	2.13%	2.01%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安工程费×费率	0.12%	0.11%	计价格[2002]1980号
4	工程质量技术服务费	建安工程费×费率	0.38%	0.36%	NB/T51064-2016
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.24%	0.23%	计投资[1999]1283号
6	勘查设计费	建安工程费×费率	4.75%	4.48%	计价格[2002]10号
7	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.07%	0.07%	计价格[2002]125号
8	劳动安全卫生评价费	建安工程费×费率	0.10%	0.09%	NB/T51064-2016
9	场地准备及临时设施费	建安工程费×费率	0.25%	0.23%	NB/T51064-2016
10	工程保险费	建安工程费×费率	0.15%	0.14%	NB/T51064-2016
11	人员培训费	建安工程费×费率	0.74%	0.74%	NB/T51064-2016
12	生产人员提前进厂费	建安工程费×费率	1.37%	1.37%	NB/T51064-2016
13	水土保持评价费	建安工程费×费率	0.23%	0.22%	NB/T51064-2016
14	地质灾害防治费	建安工程费×费率	0.14%	0.13%	NB/T51064-2016
15	矿井井位确定费	建安工程费×费率	0.03%	0.03%	NB/T51064-2016
16	施工机构迁移费	建安工程费×费率	1.20%	1.10%	NB/T51064-2016
小计			17.88%	17.29%	

③资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，

按照项目建设总投资及合理建设期，假设在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 8 月 22 日公布的贷款市场报价利率 (LPR) 执行。

## (2) 成新率

### ◎对房屋建筑物

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和勘察法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

#### ①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

#### ②勘查成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程现场勘察测算出结构、装修、设备三部分的勘察分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

$$\text{勘查成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

#### ③综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

### ◎对构筑物、房屋建筑物的成新率，本次按以下方法确定：

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

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。



### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### 2. 井巷工程的评估

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用成本法进行评估。

##### (1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

##### 1) 建安综合造价

根据实物工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

建安综合造价=直接定额费+辅助定额费+企业管理费+利润+组织措施费+规费+安全文明施工费+税金

其中：直接定额费--不同工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同分别选取定额，并按有关规定做相应调整。

辅助定额费--分开拓方式及一、二、三期、尾工期施工区巷道、总工程量、巷道断面、井筒长度选取定额，查中煤建协字[2016]第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 除税基价），并按有关规定做相应调整；

取费--根据中煤建协字 2016 年关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》及中煤建协字[2016]第 116 号文、中煤建协字[2019]第 37 号文、中煤建协字[2021]第 125 号文、中煤建协字[2023]第 73 号文、结合矿井建设施工情况计取。

##### 2) 前期及其它费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据，如下表：

序号	费用名称	计费方法	费率	可抵扣费率	参考依据
1	建设单位管理费	建安工程费×费率	5.98%		NB/T51064-2016
2	工程监理费	建安工程费×费率	2.13%	2.13%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安工程费×费率	0.12%	0.12%	计价格[2002]1980号
4	工程质量技术服务费	建安工程费×费率	0.38%	0.38%	NB/T51064-2016
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.24%	0.24%	计投资[1999]1283号
6	勘查设计费	建安工程费×费率	4.75%	4.75%	计价格[2002]10号
7	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.07%	0.07%	计价格[2002]125号
8	劳动安全卫生评价费	建安工程费×费率	0.10%	0.10%	NB/T51064-2016
9	场地准备及临时设施费	建安工程费×费率	0.25%	0.25%	NB/T51064-2016

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的  
贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值资产评估报告

10	工程保险费	建安工程费×费率	0.15%	0.15%	NB/T51064-2016
11	人员培训费	建安工程费×费率	0.74%		NB/T51064-2016
12	生产人员提前进厂费	建安工程费×费率	1.37%		NB/T51064-2016
13	水土保持评价费	建安工程费×费率	0.23%	0.23%	NB/T51064-2016
14	地质灾害防治费	建安工程费×费率	0.14%	0.14%	NB/T51064-2016
15	矿井井位确定费	建安工程费×费率	0.03%	0.03%	NB/T51064-2016
16	施工机构迁移费	建安工程费×费率	1.20%	1.20%	NB/T51064-2016
	合计		17.88%	9.79%	

### 3) 资金成本

根据被评估单位《初步设计》，本次评估确定的合理建设工期为5年，贷款利率根据评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）及合理工期采用插入法确定为4.30%，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安工程造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

### 4) 应扣除的增值税

根据“《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从井巷工程重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期费用费率(可抵扣增值税 6%部分) /1.06×6%

### (2) 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，附着于煤炭资源，与本矿井所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、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分，井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此，在综合成新率确定前，评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式以及地质构造和回采对

巷道的影响；其次，到井下选择有代表性的巷道实地查看了巷道的支护状况和维修情况，并向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法；第三，根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，在根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，分水平、分煤层、分采区计算各类巷道的尚可服务年限；最后确定各类巷道的综合成新率。

### （3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

### 3. 设备类资产的评估

根据本次评估目的，对于正处于使用状态的正常生产建设用的设备，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### （1）重置全价的确定

##### 1) 机器设备重置全价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关事项的公告》文件及配套文件的相关规定，重置全价为不含税价。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本-设备所发生的增值税进项税额

##### ①购置价

主要通过向生产厂家或设备销售公司询价、参照《2023 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

##### ②运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责承担的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，运杂费率比例根据运距及设备的复杂程度测算。

运杂费=含税购置价×运杂费率。

### ③安装调试费

根据《资产评估常用方法与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率。

### ④工程建设其它费

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准以及相关行业定额费用标准计取，结合本身设备特点进行计算，费率详见下表：

序号	费用名称	计费方法	费率	可抵扣费率	参考依据
1	建设单位管理费	建安工程费×费率	5.98%		NB/T 51064-2016
2	工程监理费	建安工程费×费率	2.13%	2.13%	发改价格[2007]670号
3	招标代理服务费	建安工程费×费率	0.12%	0.12%	计价格[2002]1980号
4	工程质量技术服务费	建安工程费×费率	0.38%	0.38%	NB/T 51064-2016
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.24%	0.24%	计投资[1999]1283号
6	勘查设计费	建安工程费×费率	4.75%	4.75%	计价格[2002]10号
7	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.07%	0.07%	计价格[2002]125号
8	劳动安全卫生评价费	建安工程费×费率	0.10%	0.10%	NB/T 51064-2016
9	场地准备及临时设施费	建安工程费×费率	0.25%	0.25%	NB/T 51064-2016
10	工程保险费	建安工程费×费率	0.15%	0.15%	NB/T 51064-2016
11	联合试运转费	建安工程费×费率	0.37%	0.37%	NB/T 51064-2016
12	人员培训费	建安工程费×费率	0.74%		NB/T 51064-2016
13	生产人员提前进厂费	建安工程费×费率	1.37%		NB/T 51064-2016
14	水土保持评价费	建安工程费×费率	0.23%	0.23%	NB/T 51064-2016
15	地质灾害防治费	建安工程费×费率	0.14%	0.14%	NB/T 51064-2016
16	矿井井位确定费	建安工程费×费率	0.03%	0.03%	NB/T 51064-2016
17	施工机构迁移费	建安工程费×费率	1.20%	1.20%	NB/T 51064-2016
	合计		18.25%	10.16%	

### ⑤资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算资金成本，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×建设工

期 $\times 1/2$

#### ⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

可抵扣增值税=设备购置价/1.13 $\times 13\%$ +运杂费/1.09 $\times 9\%$ +安装费/1.09 $\times 9\%$ +前期及其他费用(可抵扣部分)/1.06 $\times 6\%$

#### 2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》、《易车网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

①购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定;并依据 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关事项的公告》文件其进项税额准予从销项税额中抵扣。

可抵扣增值税=购置价/1.13 $\times 13\%$

②车辆购置税:根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)规定计取;车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times 10\%$ 。

③新车上户牌照手续费等:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

#### 3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般生产厂家提供免费运输及安装,确定其重置单价为不含税价。

另部分购置较早的电子设备直接按二手价评估。

#### (2) 综合成新率的确定

##### 1) 机器设备综合成新率

对大型、关键设备,采用勘察成新率和理论成新率按权重确定:

综合成新率=勘察成新率 $\times 0.6$ +理论成新率 $\times 0.4$

##### ①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工

作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

### ②理论成新率

理论成新率参照设备的经济寿命年限，并通过现场调查设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况、同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### 2) 车辆综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

### 3) 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

### (3) 评估值的确定

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

## 4. 无形资产—土地使用权的评估

(1) 市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权

的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。其基本公式如下：

待估宗地价格=可比实例交易价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

(2) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本公式为：

$$P=Ea+T+Ed+R1+R2+R3=PE+R3$$

式中： P—待估宗地价格；

Ea—土地取得费；

Ed—土地开发费；

T—税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值；

PE—土地成本价格。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵州赤天化股份有限公司委托，对贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、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，

固定资产采用成本法；无形资产—土地使用权采用市场比较法及成本逼近法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

由我事务所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；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；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### （二）签订业务委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所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，并由评估机构决定承接该评估业务。

#### （三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，2023年6月15日立即组织资产评估师编制了评估计划。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，2026年6月17日至6月21日我们对评估对象进行了适当的方式进行了调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人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；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，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；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### （五）收集评估资料

我们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、产权持有人等相关当事方获



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；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师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

资产基础法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

对资产基础法的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）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就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，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于产权持有人各项资产所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

#### （一）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和

时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

#### （二）一般假设

1. 国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

#### （三）特别假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
2. 社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对花秋矿业有限责任公司的花秋二矿附属资产的固定资产采用成本法、无形资产—土地使用权采用市场比较法及成本比较法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 5 月 31 日持续经营前提下，花秋矿业评估前资产总额为 26,276.13 万元，评估后资产总额为 27,807.84 万元（大写人民币为贰亿柒仟捌佰零柒万捌仟肆佰元整），评估增值 1,531.70 万元，增值率为 5.83%。

**花秋矿业评估结果汇总表**

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率(%)
一	固定资产	25,424.15	24,646.77	-777.38	-3.06
(一)	房屋建筑物类合计	23,880.39	21,554.96	-2,325.43	-9.74
1	固定资产-房屋建筑物	3,367.76	4,164.40	796.64	23.65
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	5,792.87	4,203.33	-1,589.54	-27.44
3	固定资产-管道及沟槽	388.53	308.33	-80.20	-20.64
4	固定资产--井巷工程	14,331.22	12,878.89	-1,452.33	-10.13
(二)	设备类合计	1,543.76	3,091.81	1,548.05	100.28
1	固定资产-机器设备	1,533.86	3,079.97	1,546.10	100.80
2	固定资产-车辆	6.29	6.79	0.50	7.94
3	固定资产-电子设备	3.61	5.05	1.45	40.08
二	无形资产-土地使用权	851.98	3,161.07	2,309.08	271.02
三	合计	26,276.13	27,807.84	1,531.70	5.83

具体见资产评估明细表。

注：评估结论不含增值税。

### 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

引用利利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具利安达专字[2023]第 2236 号审计报告数据。

未引用其他机构出具报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

花秋矿业评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物 27 项均未办理房屋所有权证，建筑面积共 29,843.18 平方米。具体情况详见下表：

表： 花秋矿业未办理房屋权证明细表 金额单位：元

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成 年月	账面价值	
					原值	净值
1	35KV 变电所	框架	1,138.91	2008/12	1,121,892.29	937,471.64
2	炸药库房	砖混			178,502.69	144,269.30
2-1	炸药库	砖混	28.35	2012/11	-	
2-2	炸药库值班室	砖混	46.90	2012/11	-	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100162

贵州赤天化股份有限公司拟收购资产涉及的  
贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值资产评估报告

2-3	雷管库	砖混	25.08	2012/11	-	
3	1、2、3#宿舍楼	砖混			9,356,760.50	7,870,998.91
3-1	机关办公楼	框架	2,586.88	2010/06	-	
3-2	单身宿舍（2号楼）	砖混	3,061.60	2010/06	-	
3-3	单身宿舍（3号楼）	砖混	3,061.60	2010/06		
4	综采设备库	排架	1,650.00	2010/12	2,675,111.90	2,255,094.33
5	食堂	框架	1,784.84	2010/12	1,899,631.81	1,601,371.86
6	材料库	砖混	403.44	2011/08	187,586.53	150,335.30
7	空压机房等四项土建	框架			4,767,029.07	3,414,223.53
7-1	空压机房配电室	框架	35.00	2011/08		
7-2	空压机房檐口棚	钢棚	109.44	2011/08		
7-3	通风机房	框架	128.80	2011/08		
7-4	瓦斯抽放站	钢结构	480.00	2011/08		
7-5	瓦斯抽放站棚	钢棚	115.20	2011/08		
7-6	副井提升机房	排架	268.60	2011/08		
7-7	空压机房	框架	225.72	2011/08		
8	1#变电所	框架	87.75	2011/08	445,947.27	376,960.95
9	灯房、浴室工程	框架	2,127.72	2011/12	4,239,736.11	3,588,661.46
10	探亲家属房	砖混	363.60	2011/12	234,506.35	188,373.95
11	绞车房后、老指挥部厕所	砖混	99.40	2012/12	245,405.25	180,784.43
12	原煤筛分楼临时库房	框架	53.20	2012/12	67,907.00	50,025.53
13	2#工业广场变电所	框架	73.38	2012/12	89,131.00	75,737.44
14	运销楼五号楼	框架	1,239.75	2012/12	1,175,867.61	999,171.94
15	四号楼（单身公寓）	砖混	5,797.00	2012/12	6,728,790.89	5,717,666.68
16	通风材料库	砖混	185.60	2012/12	270,462.32	229,820.40
17	主排水泵房（提升泵房）	框架	124.60	2012/12	277,905.56	236,145.15
18	综采队库房	砖混	36.40	2012/12	74,108.15	62,972.04
19	等候硐室、工具房、急救室（主井口房）	排架	381.30	2012/12	738,197.63	627,269.90
20	副井井口房	砖混	53.68	2012/12	295,365.21	217,588.80
21	原煤筛分楼				1,913,331.79	1,617,346.76
21-1	矸石筛分楼	框架	478.80	2011/08		
21-2	原煤筛分楼	框架	335.16	2011/08		
21-3	原煤转运楼	框架	159.04	2011/08		
21-4	原煤筛分楼	框架	324.80	2011/08		
21-5	地筛转运楼	框架	159.04	2011/08		
22	等候室、材料室	框架	632.22	2012/12	1,199,762.30	1,019,476.01
23	综合楼	砖混	640.32	2011/12	-	
24	配电室、控制室-生活	砖混	87.75	2011/12	-	
25	瓦斯发电站	框架	703.80	2012/12	1,674,296.70	1,422,702.92
26	瓦斯发电厂值班室	框架	348.91	2013/12		
27	矿大门				943,072.73	693,173.33
27-1	保卫科办公楼	框架	151.10	2012/10		
27-2	门卫室	框架	48.50	2012/10		

花秋矿业房屋建筑物均未办理产权证，原因是土地使用权限为采矿用地，根据国家相关规定采矿地上所建房屋不能办理产权证。

（三）评估资料不完整的情形

评估范围内的房屋建构筑物、井巷、设备类资产，土地使用权，因产权持有人历史股权变更时，资料交接不全，未能提供完整的财务及工程建设资料、土地使用权出让合同、发票等资料。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无此事项。

（五）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

无此事项。

（六）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

无此事项。

（七）由委托人（产权持有人）提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人（产权持有人）应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（八）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有人提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（九）由于条件限制，评估人员未对委估设备及建筑物、井巷工程等隐蔽工程在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，设备及建筑物、井巷工程等的评估是在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（十）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生

重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(十一) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

#### (十二) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
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。

(十三) 本报告未考虑具有控股权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对评估价值的影响。

(十四) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本资产评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 资产评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四) 本资产评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本资产评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

（五）资产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。

（六）本资产评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2023年5月31日起，至2024年5月30日止。

### 十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 9 月 7 日。



#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：  
签名并盖章



吴五明  
22110012

资产评估师：  
签名并盖章



林胜发  
36140018

中国·北京市

二〇二三年九月七日





## 资产评估师承诺函

贵州赤天化股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟收购资产涉及的贵州赤天化花秋矿业有限责任公司花秋二矿附属资产的市场价值以2023年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：





# 营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息,体验更多应用服务。

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

出资额 1000万元

类型 特殊合伙企业

成立日期 2015年11月12日

批事务合伙人 闫全山

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

经营范围

资产评估; 经济贸易咨询; 市场调查; 经济信息咨询; 企业管理咨询。(下期出资时间为2035年12月31日; 企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 资产评估以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



登记机关

2022年10月20日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴玉明

性别：男

登记编号：22110012

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



初次执业登记日期：2010-12-16

年检信息：通过 (2023-05-11)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴玉明

本人印鉴：

资产评估师  
吴玉明  
22110012



打印日期：2023-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汪胜发

性别：男

登记编号：36140018

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



初次执业登记日期：2014-11-03

年检信息：通过 (2023-05-11)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*汪胜发*

本人印鉴：



打印日期：2023-06-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>