

**永泰能源股份有限公司股权收购涉及的
山西沁源康伟森达源煤业有限公司
49%股权价值评估报告**

苏中资评报字(2013)第 40 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一三年四月十五日

目 录

内 容	页 次
一、 声明	1
二、 评估报告书摘要	2
三、 评估报告书正文	6
1. 绪言	6
2. 委托方、产权所有者、被评估企业及其他评估报告使用者概况	6
3. 评估目的	9
4. 评估对象和评估范围	9
5. 价值类型及其定义	14
6. 评估基准日	14
7. 评估依据	14
8. 评估方法	16
9. 评估程序实施过程和情况	28
10. 评估假设	30
11. 评估结论	30
12. 特别事项说明	32
13. 评估报告使用限制说明	33
14. 评估报告日	34
15. 签字盖章	35
四、 附件	
1、 委托方及被评估企业法人营业执照复印件	
2、 本次股权转让方石敬仁身份证复印件	
3、 被评估企业基准日专项审计报告之财务报表复印件	
4、 《采矿权评估报告书》摘要复印件	
5、 被评估企业提供的有关权属证明	
6、 相关当事方承诺函	
7、 评估机构资格证书复印件	
8、 评估机构法人营业执照副本复印件	
9、 签字注册资产评估师资格证书复印件	
10、 永泰能源关于本次股权收购的董事会决议书	

注册资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中评估假设和使用限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、使用限制、特别事项说明及其对评估结论的影响。

8. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9. 我们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其可实现价格的保证。

10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

永泰能源股份有限公司股权收购涉及的 山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值评估报告

苏中资评报字(2013)第 40 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受永泰能源股份有限公司的委托,就委托方拟进行股权收购所涉及的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权于评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权于评估基准日的市场价值,为永泰能源股份有限公司进行股权收购提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权,由此而涉及的评估范围为山西沁源康伟森达源煤业有限公司申报的全部资产及负债。

3. 评估基准日:2012 年 12 月 31 日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法进行评估并采用收益法进行了验证。评估选取的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,委估石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权评估结论如下:

在本评估报告所列的假设条件下,石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值为人民币 **97,306.37** 万元(小数点后保留二位)。

所涉及被评估企业山西沁源康伟森达源煤业有限公司采用资产基础法、收益法的评估结果如下:

(一) 资产基础法

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日、企业持续经营前提下,山东正源和信有限责任会计师事务所对被评估企业山西沁源康伟森达源煤业有限公司进行了基准日会计报表

专项审计，并出具了鲁正信审字(2013)第 0023-1 号审计报告，经审计后的总资产为 166,018.37 万元，总负债 484,66.09 万元，净资产为 117,552.28 万元。。

采用资产基础法评估后的总资产价值 249,867.18 万元，总负债 48,466.09 万元，净资产为 198,584.42 万元，净资产增值 81,032.14 万元，增值率 68.93%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：山西沁源康伟森达源煤业有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1 流动资产	8,046.65	8,444.37	397.71	4.94%
2 非流动资产	157,971.71	238,606.14	80,634.43	51.04%
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	29,713.80	29,330.81	-382.99	-1.29%
9 在建工程	9,307.99	9,307.99		
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	118,216.68	199,414.94	81,198.26	68.69%
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	364.93	358.42	-6.51	-1.78%
18 递延所得税资产	368.32	193.98	-174.33	-47.33%
19 其他非流动资产				
20 资产总计	166,018.37	247,050.51	81,032.14	48.81%
21 流动负债	24,452.08	24,452.08		
22 非流动负债	24,014.01	24,014.01		
23 负债合计	48,466.09	48,466.09		
24 净资产（所有者权益）	117,552.28	198,584.42	81,032.14	68.93%

（小数点后保留两位小数）

（二）收益法

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，山西沁源康伟森达源煤业有限公司评估基准日经审计后的净资产为 117,552.28 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 199,000.00 万元（取整），增值额为 81,447.72 万元，增值率为 69.29%。

（三）评估结论

本次资产基础法评估结论，是以被评估企业各项资产、负债基准日公允价值为基

础，其中的采矿权价值，由委托方另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，并出具了经纬评报字（2013）第 082 号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》（采矿权评估值为 199,357.66 万元、评估对象为采矿权、评估方法为折现现金流量法），因此该结果是被评估企业基准日现状以及未来采矿收益的综合体现。

同时，本次评估时也采用收益法进行了验证，收益法评估结果与资产基础法评估结果差异为 415.58 万元，差异率 0.21%，表明资产基础法评估结果是合理的，因此本次评估结果选用资产基础法的评估结果。

综上，经折算，委估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值为 97,306.37 万元。

6. 本评估结论仅对委托方拟收购石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司股权之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

（1）本次评估中，委托方另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，并出具了经纬评报字（2013）第082号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》（采矿权评估值为199,357.66万元），采用折现现金流量法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面，与我们的评估报告口径基本一致的情况下，我们在资产基础法评估时引用了该评估结论；

（2）本次评估中，在进行收益法验证时，我们是以北京经纬资产评估有限责任公司出具的采矿权评估报告中相关预测参数为基础，并根据企业基准日实际状况进行了部分调整，主要包括：对固定资产按企业会计政策进行折旧处理、结合现行固定资产规模预计未来资本性支出、营运资本增加、经营期末资产回收情况，对折现率由于评估对象是企业股权而采用wacc模型下的参数，其他诸如未来收益期、产销量、销售单价、营业成本中的大部分预测参数均与采矿权评估机构的所选用参数一致，最终进行企业期后收益预测并确定委估股权评估价值；如期后企业实际经营情况与本次评估所预测参数出现较大差异应重新测算并调整相应评估值；

（3）山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿由原山西森达源煤业有限公司、山西沁源小岭沟煤业有限公司于2011年6月组合而成，原山西沁源小岭沟煤业有限公司应缴纳的采矿权价款为816.62 万元，原山西森达源煤矿有限公司应缴纳的采矿权价款为 15537.01 万元；2009 年度兼并重组整合核定新增资源应处置价款为 24794.85 万元。截至目前该矿累计已缴纳价款总计 17219.443 万元，未缴纳资源价款余款 24,014.01 万元已计入长期应付款中；

(4) 本次评估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对于此部份房产的权属无法进行核实，同时评估时对该部分未办理房屋所有权证的房屋的面积按实际测量面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果；

(5) 截止评估基准日，山西沁源康伟森达源煤业有限公司经山西省煤炭工业厅批准于 2011 年 1 月底开始施工 20 万吨技改建设，技改期为 23 个月，截至 2012 年底。根据矿山实际建设进度情况，该矿截至 2012 年底尚未完工井巷工程量为 6 号煤层 4728 米、9+10 号煤层 2119 米，规划于 2013 年底完成全部基建施工；

(6) 本次评估中，存货资产及符合扣除增值税条件的机器设备评估价值中均不包含增值税；

(7) 本次评估的土地使用权，山西沁源康伟森达源煤业有限公司提供了沁源县国用(2007)第 070071 号国有土地使用权证，证中所载土地使用权人为山西沁源康伟森达源煤业有限公司前身山西沁源小岭沟煤业有限公司，截止评估基准日尚未办理产权过户手续；

(8) 截止评估基准日，森达源煤业存在对永泰能源担保，情况如下：

借款单位	借款银行	借款金额(万元)	起始日	到期日	担保方式
永泰能源	民生银行	69,500.00	2012.08.23	2015.07.23	森达源 51% 股权质押、采矿权抵押担保

(9) 本次评估时未考虑委估股权由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估结果的影响，也未考虑委股权流动性对评估结果的影响；

(10) 本次评估未考虑此次股权收购涉及的相关税费。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

永泰能源股份有限公司股权收购涉及的 山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值评估报告

苏中资评报字(2013)第 40 号

正文

一、绪言

永泰能源股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对委托方拟进行股权收购所涉及的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权于评估基准日 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况作如下报告。

二、资产评估委托方、产权持有者、被评估企业及其他评估报告使用者概况

（一）资产评估委托方

公司名称：永泰能源股份有限公司

证券简称：永泰能源

股票代码：600157

公司住所：山西省灵石县翠峰镇新建街南 110 号

注册号：140000110109740

法定代表人：王金余

注册资本：人民币 1,767,559,530 元整

实收资本：人民币 1,767,559,530 元元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：煤矿及其他矿山投资；电厂投资；新能源开发与投资；股权投资；技术开发与转让；货物及技术进出口业务；房屋出租；煤制品、煤矸石的销售。

该公司前身为泰安鲁润股份有限公司，成立于 1992 年 7 月，于 1998 年 5 月在上海证券交易所上市，该公司于 2010 年 12 月由山东省泰安市迁至山西省灵石县，公司名称变更为永泰能源股份有限公司，公司旗下现有华瀛山西能源投资有限公司、江苏永泰发电有限公司、南京永泰能源发展有限公司、陕西亿华矿业开发有限公司、新疆永泰兴业能源有限公司、北京润泰创业投资管理有限公司、深圳市凯达中盛投资管理有限公司等子公司。

（二）产权持有者

本次股权收购涉及的产权持有者为自然人石敬仁：

性别：男

国籍：中国

身份证号码：14011119580130****

住所：山西省古交市城区

通讯地址：长治市沁源县王陶乡王陶村山西沁源康伟森达源煤业有限公司

（三）被评估企业

（1）企业概况

公司名称：山西沁源康伟森达源煤业有限公司

公司住所：长治市沁源县王陶乡王陶村

注册号：140000115924320 2-1

法定代表人：郭向清

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2011 年 6 月 29 日

（2）企业历史变革

山西沁源康伟森达源煤业有限公司成立于 2011 年 6 月 29 日，成立时法定代表人为郭向清，注册资本 1,000 万元，投资人为山西康伟集团有限公司和石敬仁，持股比例分别为 51% 和 49%，出资方式为货币。

山西沁源康伟森达源煤业有限公司成立时，沁源太岳审计事务所有限公司出具了验资报告（沁源太岳[2011]0078 号），根据验资报告，截至 2011 年 6 月 30 日止，已收到山西康伟集团有限公司和石敬仁缴纳的注册资本合计人民币 1,000 万元。

山西沁源康伟森达源煤业有限公司截止评估基准日的股权结构为：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例（%）
1	山西康伟集团有限公司	510	51
2	石敬仁	490	49
	合计	1,000	100

山西沁源康伟森达源煤业有限公司设立后至本评估基准日，未进行过增资和股权转让。

（3）经营范围

许可经营项目：该矿建设项目相关服务（不得从事煤炭生产有效期至 2013 年 12 月 31 日）一般经营项目：无。

(4) 企业经营状况

山西沁源康伟森达源煤业有限公司经山西省煤炭工业厅批准于 2011 年 1 月底开始施工 20 万吨技改建设，技改期为 23 个月，截至 2012 年底。根据矿山实际建设进度情况，该矿截至 2012 年底尚未完工井巷工程量为 6 号煤层 4728 米、9+10 号煤层 2119 米，规划于 2013 年底完成全部基建施工。

(5) 近 2 年来企业的资产、负债、财务状况

山西沁源康伟森达源煤业有限公司主营业务为煤炭开采，证载生产能力为 120 万吨。2011 年和 2012 年分别实现营业收入 10,295.82 万元和 9,184.78 万元，净利润 -1,017.41 万元和 -982.32 万元。森达源煤业目前正处于技改阶段，尚未验收，预计于 2014 年试生产，2015 年完全达产。

根据正源和信出具《审计报告》（鲁正信审字（2013）第 0023-1 号），森达源煤业最近两年的财务数据如下：

1、简要资产负债表

单位：万元

科目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动资产	8,046.65	6,141.17
非流动资产	157,971.71	124,339.38
流动负债	24,452.08	6,963.54
非流动负债	24,014.01	5,575.01
所有者权益	117,552.28	117,942.00
资产总额	166,018.37	130,480.55

2、简要利润表

单位：万元

科目	2012 年度	2011 年度
营业收入	9,184.78	10,295.82
营业成本	6,338.41	7,380.48
营业利润	457.78	-333.11
利润总额	64.06	-1,298.16
净利润	-982.32	-1,017.41

截至评估基准日，公司经山东正源和信有限责任会计师事务所经审计后的总资产为 166,018.37 万元，总负债 484,66.09 万元，净资产为 117,552.28 万元。

(四) 委托方和产权持有者、被评估企业关系

永泰能源股份有限公司持有山西康伟集团有限公司 65% 股权，山西康伟集团有限公司持有山西沁源康伟森达源煤业有限公司 51% 股权。永泰能源股份有限公司和本次产权持有者石敬仁无其他关系。本次收购的是石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业

有限公司 49% 股权。

（五）委托方以外的其他评估报告使用者

除委托方永泰能源股份有限公司外，其他的评估报告使用者还包括本次股权收购所必须涉及的其他相关当事方及依据国家法律、法规规定的需报送的相关部门。

（六）被评估企业近三年涉及本次评估对象的交易或评估行为

1.2012 年 5 月 20 日，北京经纬资产评估有限责任公司出具了《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》（经纬评报字（2012）第 224 号），评估基准日 2012 年 2 月 29 日，使用折现现金流量法（评估对象：煤矿采矿权，评估目的：股权收购，评估价值类型：市场价值）森达源煤业采矿权的评估价值为 210,840.34 万元。

2.2012 年 5 月 20 日，江苏中天资产评估事务所有限公司在以评估基准日 2012 年 2 月 29 日基础上进行了评估为评估基准日（评估目的：股权收购，评估价值类型：市场价值）出具了《永泰能源股份有限公司股权收购涉及的山西康伟集团公司部分股权价值评估报告书》（苏中资评报字（2012）第 44 号），其中山西沁源康伟森达源煤业有限公司全部股权价值评估金额为 234,247.10 万元。该次资产评估用于永泰能源收购山西沁源康伟森达源煤业有限公司母公司山西康伟集团有限公司 65% 股权。

三、评估目的

本次评估目的为：确定石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权在评估基准日的市场价值，为永泰能源股份有限公司拟进行股权收购提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值，由此而涉及的评估范围为山西沁源康伟森达源煤业有限公司申报的全部资产以及相关负债。其账面资产负债具体类型如下：

金额单位：人民币万元

	项目	账面价值
1	流动资产	8,046.65
2	非流动资产	157,971.71
3	其中：可供出售金融资产	0.00
4	持有至到期投资	0.00
5	长期应收款	0.00
6	长期股权投资	0.00
7	投资性房地产	0.00
8	固定资产	29,713.80
9	在建工程	9,307.99

10	工程物资	0.00
11	固定资产清理	0.00
12	生产性生物资产	0.00
13	油气资产	0.00
14	无形资产	118,216.68
15	开发支出	0.00
16	商誉	0.00
17	长期待摊费用	364.93
18	递延所得税资产	368.32
19	其他非流动资产	0.00
20	资产总计	166,018.37
21	流动负债	24,452.08
22	非流动负债	24,014.01
23	负债合计	48,466.09

山西沁源康伟森达源煤业有限公司是以经山东正源和信有限责任会计师事务所审计调整后的资产、负债进行申报的。上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。

（一）委估主要资产情况

山西沁源康伟森达源煤业有限公司主要资产为固定资产和土地使用权。

本次评估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司的拥有的房屋建筑物及构筑物、井巷工程等有四部分组成，具体资产分布如下：

第一部分资产是位于山西沁源县王陶乡王陶村郭家坪租赁集体土地上的地面房屋建筑物、构筑物及地下井巷工程共计 328 项，其中：房屋建筑物共有 62 项，主要为办公楼、办公楼后宿舍 1、北二楼、小车库、五圣祠庙、聚仙宫、单身楼、综合楼(食堂)、家属小二楼、2#井办公楼、2#井炸药库、铲车房、设备库等，房屋建筑面积共计 11385.37m²，其中 3 项已并入其他房屋中评估，3 项帐外资产。构筑物主要有：庙下毛石挡墙、办公楼到锅炉房暖气沟、办公楼院硬化、单身楼前挡墙、综合楼前挡墙、办公楼 300T 水池、排水涵洞、3#煤场坝、3#井处照壁、森达源场区公路、硷地面及路面、篮球场、挡墙青石板台阶、八角亭青石板面层等共计 96 项，1 项已拆除，3 项已并入其余构筑物中评估。

以上的房屋建筑物及构筑物竣工于 2005 年 7 月年至 2011 年 5 月等不同时期，房屋结构除少量房屋为框架结构外，大部分为砖混结构、部分为简易结构，房屋建筑物维护保养状况一般，具体详见评估明细表。

位于山西沁源县王陶乡王陶村郭家坪井巷工程项目主要有主斜井、1#回风斜井、副斜井、主斜井车场、主斜井临时水仓、主斜井 11#煤层车场、1#煤层车场、1#煤层

总回风、2#煤层皮带巷、2#煤层轨道巷、2#煤层联络巷、储煤仓 1#主井筒、储煤仓 2#立井筒、储煤仓 3#立井筒、储煤仓上部通道、清理撒煤斜巷、主水平轨道上山、回风斜井、压风供水管路等 169 项，其中 5 项已并入其余各井巷工程内评估，2 项帐外资产。截至评估基准日井巷工程共开拓总长度为 24,871.8m。井巷工程分别开拓于 2005 年 3 月至 2011 年 12 月等不同时期。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤矿矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、混凝土砌碛、喷锚网、金属支架支撑等不同方式，具体井巷成新率详见评估明细表。

第二部分资产是位于山西省沁源县王陶乡王陶村出让土地上的房屋建筑物、构筑物及井巷工程，共计 92 项，其中房屋建筑物 20 项，主要有：热风炉房、主井绞车房、小岭沟水井房、配电室、机电房、炸药库、办公楼、矿灯充电房、磅房等，房屋建筑面积共计 1988.97m²，其中 1 项为已并入其余房屋中评估，2 项已拆除。构筑物有排水沟、铺砌场地、静压水池、照壁、围墙、场内道路、矿区公路、石桥、车棚等 22 项，其中 4 项已拆除，1 项转设备评估。

以上房屋建筑竣工于 2000 年 5 月至 2011 年 5 月等不同时期，结构大部分为混合结构，少量为简易结构。

位于山西省沁源县王陶乡王陶村小岭沟矿区的井巷工程主要有 104 下顺槽、1#煤轨道大巷、主立井、副斜井、副暗斜井、主井热风硐、主水仓、副水仓、清理撒煤巷、2#煤回风巷、103 车场、配电室共计 50 项。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤矿矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、喷锚网、金属支架支撑、木支架支护等不同方式。截至评估基准日共开拓巷道 9,668.72m，井巷开拓竣工于 2004 年 12 月至 2011 年 5 月等不同时期。具体详见评估明细表。

第三部分资产是位于山西省沁源县王陶乡葫芦沟村租赁集体土地上的房屋建筑物、构筑物及井巷工程共计 36 项，其中房屋建筑物 10 项，主要有调度楼、综合楼、主井绞车房、庙等，房屋建筑面积共计 5956.09m²，其中有 4 项已拆除，2 项已并入相应房屋中评估，1 项帐外资产。构筑物主要有三合矿 500T 水池、三合矿庙处蓄水池、三合矿副井口毛石挡墙、三合矿护坡、汾屯出路毛石挡墙、三合矿公路涵洞、三合矿院面硬化、综合楼底大坝、硷路底大坝、副斜井外护坝工程等 16 项。

以上房屋建筑竣工于 2003 年 12 月至 2012 年 5 月等不同时期，结构大部分为混合结构，少量为框架结构。具体详见评估明细表。

位于山西省沁源县王陶乡葫芦沟村三合矿区井巷工程主要有主斜井、主斜井/筒仓/隐蔽工程、总回风斜井、1#煤总回风巷、1#煤运输下山、1#煤回风下山、1101 采区运

输巷、主水仓、副水仓、反井钻工程等 10 项。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤矿矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、喷锚网、金属支架支撑、木支架支护等不同方式。截至评估基准日共开拓巷道 3,582.70m，井巷开拓竣工于 2008 年 6 月至 2012 年 10 月等不同时期。具体详见评估明细表。

第四部分资产是位于山西省沁源县王陶乡王陶村租赁土地上的房屋建筑物构筑物共计 36 项，其中房屋建筑物 18 项，主要有公寓楼、焦化厂办公楼、洗煤主厂房、分筛车间、选煤厂铲车库焦化厂磅房等，房屋建筑面积共计 10,696.32m²，其中 6 项已并入相应房屋建筑内评估。构筑物主要有焦化厂照壁、河槽排水渠、选煤厂铁花栏杆基础及砖花墙、洗煤厂院内道路场地、焦化厂围墙、焦化厂院内景池、焦化厂青石板铺院、防尘网、河滩石坝等 18 项。

以上房屋建筑竣工于 2008 年 7 月至 2011 年 11 月等不同时期，结构大部分为框架结构，少量为混合结构。

公司机器设备主要为：掘进机、采煤机、刮板输送机、皮带运输机和绞车等，配套设备主要为通风系统、变配电系统、瓦斯等监控系统、锅炉系统等；电子设备主要为空调、电脑、打印机和办公家具等；运输设备主要为轿车、货车等。设备大多为 2008 年以后购置并投入使用，设备维护保养一般，三班制，设备的总体成色一般。

本次委托评估的土地为山西沁源康伟森达源煤业有限公司暂未入账的位于沁源县王陶乡王陶村宗地登记面积为 4591.07 m²，国有土地使用权剩余 44.44 年内的土地使用权价值。

- a) 土地使用权证号：沁源县国用（2007）第 070071 号；
- b) 土地使用者：山西沁源小岭沟煤业有限公司；
- c) 土地座落：沁源县王陶乡王陶村；
- d) 地块四至：东面为耕地；南面为山；北面为河道及耕地；西面为耕地；
- e) 宗地面积：4591.07 m²；
- f) 土地用途：登记用途为工业用地；
- g) 土地权利状况：

① 土地所有权：土地所有权为国家所有；

② 土地使用权：山西沁源小岭沟煤业有限公司拥有。经核实，该地块权属合法、面积准确、界址清楚，无权属纠纷；

③ 他项权利：无他项权利。

④ 地上建筑物及附着物状况：

宗地上主要房屋为热风炉房、主井绞车房等 17 幢，房屋面积为 2221.73m²。容积率为 0.48，容积率小于 1，土地利用强度较小。房屋建筑物均处于有效使用状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次企业申报的帐面记录的无形资产主要为采矿权，数量 1 项，账面金额 118,216.68 万元。采矿许可证号：C1400002009121220048095；采矿权人：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；地址：长治市沁源县；矿山名称：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；经济类型：有限责任公司；开采矿种：煤，1#-11#；开采方式：地下开采；生产规模：120.00 万吨/年；矿区面积：6.7277 平方千米；采矿许可证有效期限：贰拾壹年，自 2012 年 11 月 12 日至 2033 年 11 月 12 日；发证机关：山西省国土资源厅。已另行委托具备矿业权评估资质的机构北京经纬资产评估有限责任公司进行单独评估。

本次企业申报了未记录的沁源县王陶乡王陶村宗地登记面积为 4591.07 m²，国有土地使用权剩余 45.27 年期内的土地使用权。除此以外，未申报未记录的其他无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报评估的表外资产为在用低值易耗品，主要为办公用具等，合计 661 项。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估山西沁源康伟森达源煤业有限公司是以经山东正源和信有限责任会计师事务所审计调整后的资产、负债进行申报的，涉及资产类型、数量和账面金额见附后审计后报表。

2、本次评估中，涉及资产类型为无形资产—采矿权，山西沁源康伟森达源煤业有限公司数量1项，账面金额118,216.68万元。在资产基础法评估时采矿权的评估结果引用了北京经纬资产评估有限责任公司出具的经纬评报字（2013）第082号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》（评估值为199,357.66万元）的评估结果，具体情况如下：

（1）、矿业权评估机构

机构名称：北京经纬资产评估有限责任公司；

注册地址：北京市海淀区西直门北大街45号时代之光名苑D座1502室；

法定代表人：刘忠珍；

“探矿权采矿权评估资格证书”编号：矿权评资[1999]001号；

“中华人民共和国企业法人营业执照”编号：110000001141686。

（2）、山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权简介

采矿许可证号：C1400002009121220048095；采矿权人：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；地址：长治市沁源县；矿山名称：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；经济类型：有限责任公司；开采矿种：煤，1#-11#；开采方式：地下开采；生产规模：

120.00万吨/年；矿区面积：6.7277平方千米；采矿许可证有效期限：贰拾壹年，自2012年11月12日至2033年11月12日；发证机关：山西省国土资源厅。

开采深度：由1580米至950米标高。

根据中矿联储评字[2012]152号“《山西省沁源县森达源煤矿煤炭资源储量核实报告》评审意见书”、《山西省沁源县森达源煤矿煤炭资源储量核实报告》，备案的储量估算平面范围为采矿许可证范围，估算标高范围为1550~1150米，位于采矿许可证限采标高范围内。根据晋煤办基发[2011]1520号“关于山西沁源康伟森达源煤业有限公司矿井兼并重组整合项目初步设计的批复”，矿区批复的设计开发利用资源储量范围与备案的储量估算范围一致。

山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿由原山西森达源煤业有限公司、山西沁源小岭沟煤业有限公司组合而成，原山西沁源小岭沟煤业有限公司应缴纳的采矿权价款为816.62万元，原山西森达源煤业有限公司应缴纳的采矿权价款为15537.01万元；2009年度兼并重组整合核定新增资源应处置价款为24794.85万元。截至目前该矿累计已缴纳价款总计17219.443万元，未缴纳资源价款余款24,014.01万元已计入长期应付款中。

矿区森达源煤业有限公司北侧为沁源凤凰台煤业有限公司，南侧为汾西矿业集团正新煤焦有限公司和善煤矿，西侧为长沁新兴煤业有限公司。东侧为和善煤矿扩区。矿区与周边矿业权区均无矿权重叠，不存在矿界纠纷。矿业权权属不存在抵押等权利限制或者诉讼等权属争议情况。

相关税费，包括矿产资源补偿费、资源税、探矿权使用费、采矿权使用费等的缴纳，企业按照国家和山西省有关规定按收入或开采吨量按时申报缴纳。

其他主要评估参数参见本报告附件【经纬评报字（2013）第082号】《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》摘要复印件。

除上述之外本次评估中未涉及引用其他机构的结论。

五、价值类型和定义

根据评估目的和采用的评估方法，本次评估中选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为2012年12月31日。

该基准日是由资产评估委托方根据经济行为的需要综合考虑后确定的。

七、评估依据

(一)行为依据

1. 我公司与委托方签订的《评估业务约定书》；
2. 永泰能源股份有限公司关于本次股权收购的董事会决议书。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999 《房地产估价规范》；
5. 《中华人民共和国矿产资源法》；
6. 《矿产资源开采登记管理办法》；
7. 《探矿权采矿权转让管理办法》；
8. 《矿业权出让转让管理暂行规定》；
9. 《矿业权评估管理办法（试行）》；
10. 《矿产资源储量评审认定办法》等。

(三)准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—企业价值》；
6. 《资产评估准则—不动产》；
7. 《资产评估准则—机器设备》；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》等。

(四) 产权依据

1. 被评估企业提供的公司章程；
2. 被评估企业提供的资产权属等证明文件。

(四)取价依据

1. 有关设备订货合同，财务原始凭证；
2. 被评估企业提供的资产评估申报表、财务资料及其他资料；
3. 被评估企业提供的有关基建方面的资料；
4. 《山西省关于调整山西省建设工程计价依据中人工单价的通知》（晋建标字[2008]115 号文）；

5. 《山西省建筑工程消耗定额》（2005 年）；
6. 《山西省安装工程消耗量定额》（2005 年）；
7. 《山西省装饰工程消耗量定额》（2005 年）；
8. 《山西省市政工程消耗量定额》（2005）
9. 山西省建设工程费用定额（2005 年）；
10. 《山西省工程造价信息》；
11. 《2013 年机电产品报价手册》；
12. 《资产评估常用数据与参数手册》；
13. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；
14. 评估人员现场勘察收集的资料；
15. 评估人员收集的其他相关的评估资料。

八、评估方法

评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。收益法虽然没有直接利用市场参照物，但它强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。资产基础法是从资产重置的角度间接地评价资产的市场价值。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为被评估企业山西沁源康伟森达源煤业有限公司与上市公司比较起来相对封闭，无法获得可比且有效的市场参照对象，同时由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故难以采用市场法；

根据山西沁源康伟森达源煤业有限公司的行业特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测性，具备采用收益法的条件；

委托方另行委托了具备矿业权评估资质的北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，评估对象为采矿权，评估方法为折现现金流量法。

综合上述情况上，本次评估选用资产基础法进行评估，同时采用收益法进行验证，最终确定委估股东部分权益在评估基准日的评估价值。

(A)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方法。现分项说明如下：

(一)流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1. 货币资金：现金，评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，并向银行发函询证，以核实无误后的账面值作为评估值。

2. 应收款项：包括应收账款和其他应收款，通过函证或替代程序进行核实，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。同时考虑了评估坏账风险损失，测算方法及依据与审计相同，故坏账风险损失评估值同审定的坏账准备。

3. 预付账款：在对预付帐款核实的过程中，重点关注预付款项对应的实物资产是否已在其他科目中评估，如发现对应的实物资产已在其他科目中评估，则将其并入其他科目评估。查核有无账龄较长的预付款项，对其可能形成呆坏账的可能性进行检查。在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4. 存货：该公司的存货包括原材料、产成品、在用低值易耗品。

存货主要为原材料和产成品原煤、在用低值易耗品等。分布于公司仓库、车间内。评估人员首先核对了资产清查评估明细表与原材料明细账的金额；然后，对存货进行全面的抽查盘点，并详细了解存货的品质状况和适用情况，经了解和现场查勘，存货均正常适用。

根据清查的结果，评估人员针对不同的资产类别，分别采用相应的方法进行评估：

原材料：原材料主要有各类备品配件等辅助材料。经现场抽查盘点，核实其数量及质量。如有呆滞积压材料，按市场可变现价确定评估值。对于正常的原材料按市场价加上合理的费用进行评估，近期该类材料进出较快，市场价格变化不大，经测算与帐面成本接近，本次评估按核实后的帐面值作为评估值。

产成品：主要为公司生产的原煤。该公司于基准日的产成品均可正常销售，无呆滞、失效、损毁物品。在清查核实的基础上，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，以实存的数量，将基准日市场售价，扣除相应销售费用、销售税金及附加并扣除适当利润后作为评估单价，相乘后得到产成品的评估值。

在用低值易耗品：主要为已费用化的办公用品和工位器具等。评估人员进行了现场勘查和盘点，核实实际数量，采用重置成本法，取得近期市场价格结合购买日期、结合使用情况计算成新率后确定评估值。

(二) 固定资产评估

1. 建筑物：

一) 概况

本次评估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司的拥有的房屋建筑物及构筑物、井巷工程等有四部分组成，具体资产分布如下：

第一部分资产是位于山西沁源县王陶乡王陶村郭家坪租赁集体土地上的地面房屋建筑物、构筑物及地下井巷工程共计 328 项，其中：房屋建筑物共有 62 项，主要为办公楼、办公楼后宿舍 1、北二楼、小车库、五圣祠庙、聚仙宫、单身楼、综合楼(食堂)、家属小二楼、2#井办公楼、2#井炸药库、铲车房、设备库等，房屋建筑面积共计 11385.37m²，其中 3 项已并入其他房屋中评估，3 项帐外资产。构筑物主要有：庙下毛石挡墙、办公楼到锅炉房暖气沟、办公楼院硬化、单身楼前挡墙、综合楼前挡墙、办公楼 300T 水池、排水涵洞、3#煤场坝、3#井处照壁、森达源场区公路、硷地面及路面、篮球场、挡墙青石板台阶、八角亭青石板面层等共计 96 项，1 项已拆除，3 项已并入其余构筑物中评估。

以上的房屋建筑物及构筑物竣工于 2005 年 7 月年至 2011 年 5 月等不同时期，房屋结构除少量房屋为框架结构外，大部分为砖混结构、部分为简易结构，房屋建筑物维护保养状况一般，具体详见评估明细表。

位于山西沁源县王陶乡王陶村郭家坪井巷工程项目主要有主斜井、1#回风斜井、副斜井、主斜井车场、主斜井临时水仓、主斜井 11#煤层车场、1#煤层车场、1#煤层总回风、2#煤层皮带巷、2#煤层轨道巷、2#煤层联络巷、储煤仓 1#主井筒、储煤仓 2#立井筒、储煤仓 3#立井筒、储煤仓上部通道、清理撒煤斜巷、主水平轨道上山、回风斜井、压风供水管路等 169 项，其中 5 项已并入其余各井巷工程内评估，2 项帐外资产。截至评估基准日井巷工程共开拓总长度为 24,871.8m。井巷工程分别开拓于 2005 年 3 月至 2011 年 12 月等不同时期。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤矿矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、混凝土砌碛、喷锚网、金属支架支撑等不同方式，具体井巷成新率详见评估明细表。

第二部分资产是位于山西省沁源县王陶乡王陶村出让土地上的房屋建筑物、构筑物及井巷工程，共计 92 项，其中房屋建筑物 20 项，主要有：热风炉房、主井绞车房、小岭沟水井房、配电室、机电房、炸药库、办公楼、矿灯充电房、磅房等，房屋建筑面积共计 1988.97m²，其中 1 项为已并入其余房屋中评估，2 项已拆除。构筑物有排水沟、铺砌场地、静压水池、照壁、围墙、场内道路、矿区公路、石桥、车棚等 22 项，其中 4 项已拆除，1 项转设备评估。

以上房屋建筑竣工于 2000 年 5 月至 2011 年 5 月等不同时期，结构大部分为混合结构，少量为简易结构。

位于山西省沁源县王陶乡王陶村小岭沟矿区的井巷工程主要有 104 下顺槽、1#煤轨道大巷、主立井、副斜井、副暗斜井、主井热风硐、主水仓、副水仓、清理撒煤巷、2#煤回风巷、103 车场、配电室共计 50 项。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤

矿矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、喷锚网、金属支架支撑、木支架支护等不同方式。截至评估基准日共开拓巷道 9,668.72m，井巷开拓竣工于 2004 年 12 月至 2011 年 5 月等不同时期。具体详见评估明细表。

第三部分资产是位于山西省沁源县王陶乡葫芦沟村租赁集体土地上的房屋建筑物、构筑物及井巷工程共计 36 项，其中房屋建筑物 10 项，主要有调度楼、综合楼、主井绞车房、庙等，房屋建筑面积共计 5956.09m²，其中有 4 项已拆除，2 项已并入相应房屋中评估，1 项帐外资产。构筑物主要有三合矿 500T 水池、三合矿庙处蓄水池、三合矿副井口毛石挡墙、三合矿护坡、汾屯出路毛石挡墙、三合矿公路涵洞、三合矿院面硬化、综合楼底大坝、硷路底大坝、副斜井外护坝工程等 16 项。

以上房屋建筑竣工于 2003 年 12 月至 2012 年 5 月等不同时期，结构大部分为混合结构，少量为框架结构。具体详见评估明细表。

位于山西省沁源县王陶乡葫芦沟村三合矿区井巷工程主要有主斜井、主斜井/筒仓/隐蔽工程、总回风斜井、1#煤总回风巷、1#煤运输下山、1#煤回风下山、1101 采区运输巷、主水仓、副水仓、反井钻工程等 10 项。井巷工程根据工程地质条件、岩石硬度系数的不同及使用功能的不同分别采用不同的开拓断面方式、不同的支护方式以满足煤矿井采煤生产需要，井巷、井筒支护方式主要有料石砌碛、喷锚网、金属支架支撑、木支架支护等不同方式。截至评估基准日共开拓巷道 3,582.70m，井巷开拓竣工于 2008 年 6 月至 2012 年 10 月等不同时期。具体详见评估明细表。

第四部分资产是位于山西省沁源县王陶乡王陶村租赁土地上的房屋建筑物构筑物共计 36 项，其中房屋建筑物 18 项，主要有公寓楼、焦化厂办公楼、洗煤主厂房、分筛车间、选煤厂铲车库焦化厂磅房等，房屋建筑面积共计 10,696.32m²，其中 6 项已并入相应房屋建筑内评估。构筑物主要有焦化厂照壁、河槽排水渠、选煤厂铁花栏杆基础及砖花墙、洗煤厂院内道路场地、焦化厂围墙、焦化厂院内景池、焦化厂青石板铺院、防尘网、河滩石坝等 18 项。

以上房屋建筑竣工于 2008 年 7 月至 2011 年 11 月等不同时期，结构大部分为框架结构，少量为混合结构。

房屋及土地产权状况：

1) 位于山西沁源县王陶乡王陶村郭家坪租用集体土地上的地面房屋建筑物共计有 62 项，房屋建筑总面积 11,385.37m²。截止评估基准日，该部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证。

2) 位于山西省沁源县王陶乡王陶村小岭沟出让土地上的地面房屋建筑物共计 20 项，房屋建筑面积 1,988.97m²。截止评估基准日，该部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证。该房屋建筑物所附属宗地证号为沁源县国用（2007）第 070071 号，土地使用权人为山西沁源小岭沟煤业有限公司，截止评估基准日尚未办理产权过户手续。

3) 位于山西省沁源县王陶乡葫芦沟村租赁土地上房屋建筑物共计 10 项，房屋建筑面积 5956.09m²。截止评估基准日，该部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证。

4) 位于山西省沁源县王陶乡王陶村租赁土地上的房屋建筑物共计 18 项，房屋建筑面积共计 10,696.32m²。截止评估基准日，该部分房屋建筑物尚未办理房屋产权证。

5) 以上房屋建筑物所附属的宗地除位于山西省沁源县王陶乡王陶村小岭沟的宗地属于出让土地外，其余宗地的土地使用权性质仍属于农村集体所有，截止评估基准日尚未办理土地使用权出让手续。

具体的房屋成新状况详见固定资产评估明细表。

二) 评估方法

根据委估对象的特点、评估目的、用途性质及市场因素，对位于山西省灵石县翠峰镇河州村仓库沟宗地上的房屋建筑物及构筑物主要采用重置成本法，测算委估对象在评估基准日的现值。

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法；或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

A、房屋建筑物及构筑物

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评物业的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，考虑必要的综合前期费、前期附加费，据以确定评估原值。

1. 计算公式

建安工程造价 = 直接费（人工费 + 材料费 + 机械费） + 措施项目费 + 企业管理费 + 规费（养老保险 + 医疗保险 + 失业保险 + 工伤保险 + 危险作业意外伤害险 + 住房公积金等） + 利润 + 动态调整（地区差价） + 税金 + 水电工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 综合前期费 + 配套规费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

2. 有关重置成本参数的确定

(1) 料差价

依据《山西省工程造价信息》公布的山西省长治市 2012 年 12 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估辅材差价系数及主要材料差价。

(2) 水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根

据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

(2) 合前期费

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、地质勘探费、工程监理费、可行性研究费、环境评价费、招投标管理等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 8.5%。

(4) 配套规费

依据山西省和当地有关部门的规定，对有房屋产权证的，在评估中我们考虑当地了散装水泥专项资金、新型墙体材料发展基金等内容。对无房屋产权证房屋建筑物本次评估不考虑该部分规费。

(5) 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑安装工程工期定额》（2000 年），确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

3. 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及水电配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评物业的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

(1) 年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

(2) 分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

(3) 综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

4. 评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

本次井巷工程的评估，是在假设委托方和被评估企业提供的各项井巷工程的尺寸、

量度、数量等资料均真实可靠的基础上进行的。评估人员依据委托方和被评估企业所提供的井巷工程资料，限于客观条件限制，评估人员只对井巷工程进行了现场局部勘查核对，并未对所有井巷进行全部勘查。评估人员根据企业提供的资料并结合所评物业的结构构造情况，根据各种井巷所开挖岩石硬度系数、开拓方式、竖井、斜井、平巷、硐室等开拓的断面尺寸、开拓方式、支护方式等重新计算工程量，参照《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2007 年）、《煤炭建设井巷工程概算定额》（2007 年）、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2007 年）、《煤炭建设井巷工程辅助费基础定额》（2007 年）、《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设其他费用规定（修订）》[中煤建协字[2011]72 号]及当地颁布的相关工程造价文件资料重新编制计算各种井巷工程造价,并考虑必要的综合前期费，据以确定评估原值。

1) 计算公式

井巷工程工程造价 = 直接工程费（人工费 + 材料费 + 机械费）+ 技术措施费 + 企业管理费 + 利润 + 组织措施费 + 其他项目费 + 地区差价 + 规费 + 税金

井巷工程评估原值 = 井巷工程工程造价 + 综合前期费 + 资金成本

井巷工程评估净值 = 井巷工程评估原值 × 成新率

2) 有关重置成本参数的确定

(1) 材料差价

依据《山西省工程造价信息》公布的长治市 2012 年 12 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估辅材差价系数及主要材料差价。

(2) 人工差价：依据依据中煤建协字[2012]54 号相关文件进行调整。

(3) 综合前期费

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、地质勘探费、工程监理费、可行性研究费、环境评价费、招投标管理费、临时设施费、工程保险费等。在评估中，依据委估房屋的实际状况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 8.5%。

(4) 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建设规模，参照《煤炭矿井、选煤厂工程项目建设工期定额》，确定井巷工程建设工期，采用基准日银行所公布的贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对各种井巷工程岩石硬度系数、工程结构、开挖断面尺寸、开拓方式、支护方式及水电配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评物业的购造年限及该项井巷工程的维护保养和使用状况等因素，根据该煤矿资源储量及生产规模确定该矿井巷道的经济服务年限为

21.31 年计算矿井的成新率。

(1)年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

(2)观察法

成新率 $X_2 = \text{观察结构得分} \times G$

(3)综合成新率

成新率 $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

4) 评估值的确定

井巷工程评估净值 = 井巷工程评估原值 \times 成新率

2、设备评估：

一) 概况：

1) 本次评估山西沁源康伟森达源煤业有限公司申报设备共计 579 项。其中机器设备 752 项，车辆 14 项，电子类设 153 项。申报设备的账面原值为 69,300,655.87 元，账面净值为 61,773,475.99 元。

2) 本次评估申报设备主要分布于山西沁源康伟森达源煤业有限公司矿区主井、副井、巷道、回采面、井上调度室、变配电房、仓库、管理办公室等地。

3) 公司主要生产设备为掘进机、采煤机、刮板运输机、皮带运输机和绞车等，配套设备主要为通风系统、变配电系统、瓦斯等监控系统、锅炉系统等；电子设备主要为空调、电脑、打印机和办公家具等；运输设备主要为轿车、货车等。设备大多为 2008 年以后购置并投入使用，设备维护保养一般，三班制，设备的总体成色一般。

4) 采煤简要工艺流程为：采煤设备 \rightarrow 刮板运输机 \rightarrow 皮带机 \rightarrow 选矸设备 \rightarrow 煤场

5) 该公司供电为双电源供电，供电电压等级为 10KV。

6) 设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及省有关设备维护保养的标准执行。

二) 评估方法

本次评估主要采用重置成本法。

重置成本法：指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委估对象价值的方法。现分项说明如下：

1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成，（其中符合《中华人民共和国增值税暂行条例（2008 年）》规定其增值税进项税额可抵扣的设备，其重置全价中已扣除增值税）。

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零。

② 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估值。

③ 运输车辆以其现行购置价格加车辆购置税及其他费用确定重置全价。

④ 大型设备考虑一定比例的资金成本和其它前期费用。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

A. 对于设备的运杂费，我们根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

2) 成新率的确定

① 机器设备和电子设备：

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

机器设备和电子设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

② 运输设备：

运输设备的成新率主要根据国家经贸委、公安部等四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，考虑其实际行驶里程和工作年限，取其二者中较低者，再结合现场勘察综合确定综合成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

3) 评估净值的确定

用类比确定的二手价作为其评估价值或按如下公式进行计算

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

(三)在建工程评估

本次评估的在建工程为森达源煤业 120 万吨技改项目，公司经山西省煤炭工业厅批准于 2011 年 1 月底开始施工 20 万吨技改建设，技改期为 23 个月，截至 2012 年年底。根据矿山实际建设进度情况，该矿截至 2012 年年底尚未完工井巷工程量为 6 号煤层 4728 米、9+10 号煤层 2119 米，规划于 2013 年年底完成全部基建施工，本次评估按核实后金额确定评估值。

(四)无形资产评估

(1) 无形资产—土地使用权评估

一) 概况

本次评估的土地为山西沁源康伟森达源煤业有限公司位于沁源县王陶乡王陶村宗地登记面积为 4591.07 m²，国有土地使用权剩余 44.44 年期内的土地使用权价值。

土地使用权证号：沁源县国用（2007）第 070071 号；

土地使用者：山西沁源小岭沟煤业有限公司；

土地座落：沁源县王陶乡王陶村；

地块四至：东面为耕地；南面为山；北面为河道及耕地；西面为耕地；

宗地面积：4591.07 m²；

土地用途：登记用途为工业用地；

土地权利状况：

土地所有权：土地所有权为国家所有；

土地使用权：山西沁源小岭沟煤业有限公司拥有。经核实，该地块权属合法、面积准确、界址清楚，无权属纠纷；

他项权利：无他项权利。

地上建筑物及附着物状况：

宗地上主要房屋为热风炉房、主井绞车房等 14 幢，房屋面积为 1921.16m²。容积率为 0.42，容积率小于 1，土地利用强度较小。根据实地勘测和调研分析，房屋建筑物均处于有效使用状态。

本次评估的是宗地剩余年期使用权价格。

二) 评估方法

根据委估地块用途、特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场发育状况及其他地产市场资料情况，本次评估首选采用市场比较法。所谓市场法就是通过与近期交易的土地进行比较，并对所收集的评估案例就交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等一系列相关因素进行对比分析、修正，从而得到被估土地在评估基准日的市场状况下的价格水平。市场比较法的基本计算公式是：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times \dots$$

式中：P----被估土地评估价格；

P'----可比交易实例价格；

A、B、C、D、----各比较因素修正系数

(2) 无形资产—采矿权评估

山西沁源康伟森达源煤业有限公司数量 1 项，账面金额 118,216.68 万元。

采矿许可证号：C1400002009121220048095；采矿权人：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；地址：长治市沁源县；矿山名称：山西沁源康伟森达源煤业有限公司；经济类型：有限责任公司；开采矿种：煤，1#-11#；开采方式：地下开采；生产规模：120.00 万吨/年；矿区面积：6.7277 平方千米；采矿许可证有效期限：贰拾壹年，自 2012 年 11 月 12 日至 2033 年 11 月 12 日；发证机关：山西省国土资源厅。

委托方已另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估，并出具了经纬评报字（2013）第 082 号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》（采矿权评估值为 199,357.66 万元），采用折现现金流量法评估，由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等，与我们的评估报告口径一致，我们在资产基础法评估时引用了该评估结论。

对采矿权评估情况详见经纬评报字（2013）第 082 号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》。

(五)长期待摊费用

本次评估的长期待摊费用对部分用于生产上金额较大，可连续使用约两年左右材料款以及保险费用，按核实后可收益金额确定评估值。对其中的办公家具，评估人员进行了现场勘查和盘点，核实实际数量，采用重置成本法，取得近期市场价格结合购买日期、结合使用情况计算成新率后确定评估值。该批家具均为新购尚未使用，故确定成新率为 100%。

(六) 递延所得税资产

递延所得税资产是包括由于计提坏账准备、减值准备等产生的可抵扣暂时性差异而形成。对计提的坏账准备，由于评估时保留了坏账准备作为评估风险损失，故按核实后金额确定评估值。对计提的固定资产减值准备引起的递延所得税资产，由于固定资产已按照实际进行了评估确认，故不再保留，评估金额为零。

(七)负债评估

本次评估的负债均为流动负债。包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、应交税费等。本次评估中根据其实际应承担的负债金额确定评估值。

(B)收益法

收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本次评估中，在进行收益法验证时，我们是以北京经纬资产评估有限责任公司出具的采矿权评估报告中相关预测参数为基础，并根据企业基准日实际状况进行了部分调整，主要包括：对固定资产按企业会计政策进行折旧处理、结合现行固定资产规模预计未来资本性支出、营运资本增加、经营期末资产回收情况，对折现率由于评估对象是企业股权而采用 wacc 模型下的参数，其他诸如未来收益期、产销量、销售单价、营业成本中的大部分预测参数均与采矿权评估机构的所选用参数一致，最终进行企业期后收益预测并确定委估股权评估价值。

（一）收益法评估基本思路

1. 对公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

3. 根据对公司的资产配置和使用情况分析，判断其是否存在溢余资产、非经营性资产负债；

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估；

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值（即净资产价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、单独评估的长期投资股权价值，得出委估企业的净资产价值；

6. 对公司主营业务及未来收益进行合理的预测：

(1) 营业收入的测算；

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算；

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据，计算得出企业利润总额；

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税，计算企业的净利润；

7. 预测企业未来一段时期的营运资本增加额；

8. 区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出，预测企业未来一段时期的资本性支出；

9. 预测计算公司的自由现金流量；

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本（WACC）；

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值，再扣减企业的付息债务价值，并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值、单独评估的长

期投资股权价值，得出委估企业的净资产价值。

(二) 收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

i ：收益计算年期，1、2、3...+∞， i 为整数。

P ：评估价值

R_i ：未来第 I 个的预期收益

r ：折现率

在采用收益法评估中，要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

1. 关于收益类型自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本（如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等）。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。

WACC 的计算公式为：

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1-t) \times K_d$$

E 为权益的市场价值

D 为债务的市场价值

$V = E + D$

K_e 为权益资本成本

K_d 为债务资本成本

t 为被评估企业的综合所得税税率

3. 关于收益期

本次评估采用有限年期（矿山服务年限）作为收益期。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值、单独评估的长期投资股权价值，得出委估企业的股东全部权益价值。

九、评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2013 年 2 月 17 日布置评估申报工作，2013 年 2 月 18 日正式进驻企业，开始评估工作，2013 年 3 月 15 日完成现场工作，2013 年 4 月 15 日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能，并调研房地产项目周边交通及开发利用状况。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估

资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 山西沁源康伟森达源煤业有限公司在 2012 年 12 月 31 日后持续经营；
2. 山西沁源康伟森达源煤业有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 山西沁源康伟森达源煤业有限公司提供的财务报表和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 山西沁源康伟森达源煤业有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的，公司的资本结构保持不变；
5. 山西沁源康伟森达源煤业有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
6. 变现行的信贷、利率、汇率、价格及市场行情无重大变化；
7. 无人力不可抗拒因素造成的重大不利影响；
8. 公司目前的技改项目按计划完成，并能保质按时投入生产，能达到预测的产能、销量；
9. 该矿可以依据核准生产能力顺利换发采矿许可证、且采矿许可证截至有效期届满后可以顺利延续，拟定的未来矿山生产规模和产品方案不变；以现阶段采矿技术水平为基准；
10. 评估依据的国土资储备字[2013]2 号“关于《山西省灵石县华强煤矿煤炭资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明”评审备案的资源储量能客观反映本矿区矿产资源禀赋条件，估算的资源量是可信的；市场供需水平基本保持不变；
11. 本次井巷工程的评估，是在假设委托方和被评估企业提供的各项井巷工程的尺

寸、量度、数量等资料均真实可靠的基础上进行的。

十一、评估结论

在本评估报告所列的假设条件下，石敬仁持有的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值为人民币 **97,306.37** 万元（小数点后保留二位）。

所涉及被评估企业山西沁源康伟森达源煤业有限公司采用资产基础法、收益法的评估结果如下：

（一）资产基础法

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日、企业持续经营前提下，山东正源和信有限责任公司会计师事务所对被评估企业山西沁源康伟森达源煤业有限公司进行了基准日会计报表专项审计，并出具了鲁正信审字(2013)第 0023-1 号审计报告，经审计后的总资产为 166,018.37 万元，总负债 484,66.09 万元，净资产为 117,552.28 万元。。

采用资产基础法评估后的总资产价值 249,867.18 万元，总负债 48,466.09 万元，净资产为 198,584.42 万元，净资产增值 81,032.14 万元，增值率 68.93%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估企业：山西沁源康伟森达源煤业有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
1	流动资产	8,046.65	8,444.37	397.71	4.94%
2	非流动资产	157,971.71	238,606.14	80,634.43	51.04%
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	29,713.80	29,330.81	-382.99	-1.29%
9	在建工程	9,307.99	9,307.99		
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	118,216.68	199,414.94	81,198.26	68.69%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	364.93	358.42	-6.51	-1.78%
18	递延所得税资产	368.32	193.98	-174.33	-47.33%
19	其他非流动资产				
20	资产总计	166,018.37	247,050.51	81,032.14	48.81%
21	流动负债	24,452.08	24,452.08		

22	非流动负债	24,014.01	24,014.01		
23	负债合计	48,466.09	48,466.09		
24	净资产(所有者权益)	117,552.28	198,584.42	81,032.14	68.93%

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益法

在评估基准日 2012 年 12 月 31 日,在企业持续经营及本报告所列假设条件下,山西沁源康伟森达源煤业有限公司评估基准日经审计后的净资产为 117,552.28 万元,采用收益法评估后的股东全部权益价值为 199,000.00 万元(取整),增值额为 81,447.72 万元,增值率为 69.29%。

(三) 评估结论

本次资产基础法评估结论,是以被评估企业各项资产、负债基准日公允价值为基础,其中的采矿权价值,由委托方另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估,并出具了经纬评报字(2013)第 082 号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》(采矿权评估值为 199,357.66 万元、评估对象为采矿权、评估方法为折现现金流量法),因此该结果是被评估企业基准日现状以及未来采矿收益的综合体现。

同时,本次评估时也采用收益法进行了验证,收益法评估结果与资产基础法评估结果差异为 415.58 万元,差异率 0.21%,表明资产基础法评估结果是合理的。因此本次评估结果选用资产基础法的评估结果。

综上,经折算,委估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司 49% 股权价值为 97,306.37 万元。

十二、特别事项说明

(1) 本次评估中,委托方另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行了评估,并出具了经纬评报字(2013)第 082 号《山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿采矿权评估报告书》(采矿权评估值为 199,357.66 万元),采用折现现金流量法评估,由于在评估目的、评估方法、评估对象、价值标准及价值内涵等方面,与我们的评估报告口径基本一致的情况下,我们在资产基础法评估时引用了该评估结论;

(2) 本次评估中,在进行收益法验证时,我们是以北京经纬资产评估有限责任公司出具的采矿权评估报告中相关预测参数为基础,并根据企业基准日实际状况进行了部分调整,主要包括:对固定资产按企业会计政策进行折旧处理、结合现行固定资产规模预计未来资本性支出、营运资本增加、经营期末资产回收情况,对折现率由于评估对象是企业股权而采用 wacc 模型下的参数,其他诸如未来收益期、产销量、销售单价、营业成本中的大部分预测参数均与采矿权评估机构的所选用参数一致,最终进

行企业期后收益预测并确定委估股权评估价值；如期后企业实际经营情况与本次评估所预测参数出现较大差异应重新测算并调整相应评估值；

(3) 山西沁源康伟森达源煤业有限公司煤矿由原山西森达源煤业有限公司、山西沁源小岭沟煤业有限公司于2011年6月组合而成，原山西沁源小岭沟煤业有限公司应缴纳的采矿权价款为816.62 万元，原山西森达源煤业有限公司应缴纳的采矿权价款为15537.01万元；2009年度兼并重组整合核定新增资源应处置价款为24794.85万元。截至目前该矿累计已缴纳价款总计17219.443万元，未缴纳资源价款余款24,014.01万元已计入长期应付款中；

(4) 本次评估的山西沁源康伟森达源煤业有限公司房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对于此部份房产的权属无法进行核实，同时评估时对该部分未办理房屋所有权证的房屋的面积按实际测量面积计算，如评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量有差异，应调整相应的评估结果；

(5) 截止评估基准日，山西沁源康伟森达源煤业有限公司经山西省煤炭工业厅批准于2011年1月底开始施工20万吨技改建设，技改期为23个月，截至2012年底。根据矿山实际建设进度情况，该矿截至2012年底尚未完工井巷工程量为6号煤层4728米、9+10号煤层2119米，规划于2013年底完成全部基建施工；

(6) 本次评估中，存货资产及符合扣除增值税条件的机器设备评估价值中均不包含增值税；

(7) 本次评估的土地使用权，山西沁源康伟森达源煤业有限公司提供了沁源县国用(2007)第070071号国有土地使用权证，证中所载土地使用权人为山西沁源康伟森达源煤业有限公司前身山西沁源小岭沟煤业有限公司，截止评估基准日尚未办理产权过户手续；

(8) 截止评估基准日，森达源煤业存在对永泰能源担保，情况如下：

借款单位	借款银行	借款金额(万元)	起始日	到期日	担保方式
永泰能源	民生银行	69,500.00	2012.08.23	2015.07.23	森达源 51% 股权质押、采矿权抵押担保

(9) 本次评估时未考虑委估股权由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估结果的影响，也未考虑委股权流动性对评估结果的影响；

(10) 本次评估未考虑此次股权收购涉及的相关税费。

十三、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告日

评估报告日为 2013 年 4 月 15 日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:


中国注册
资产评估师
何宜华
32000452

中国注册资产评估师:


中国注册
资产评估师
宋缙中
32040115


中国注册
资产评估师
姜晓志
32030057

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一三年四月十五日

