

云南省陆东煤矿拟进行公司制改革涉及 云南省陆东煤矿净资产价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受云南省陆东煤矿的委托,根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求,本着独立、客观和公正的原则,执行必要的评估程序,对云南省陆东煤矿拟进行公司制改革事宜涉及的云南省陆东煤矿净资产在 2020 年 03 月 31 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

评估目的是为云南省陆东煤矿拟进行公司制改革事宜涉及的云南省陆东煤矿净资产提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是云南省陆东煤矿净资产,评估范围是云南省陆东煤矿申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型: 市场价值。

四、评估基准日: 2020 年 03 月 31 日。

五、评估方法: 资产基础法。

六、评估结论

云南省陆东煤矿净资产评估价值为 17,406.93 万元(大写: 壹亿柒仟肆佰零陆万玖仟叁佰元正), 评估增值 32,613.72 万元, 增值率 214.47 %。

七、评估结论有效期

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，即自 2020 年 03 月 31 日至 2021 年 03 月 30 日。

八、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南分所出具编号为“*****”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

本次评估结论系引用云南君信资产评估有限公司于 2020 年 7 月 12 日出具的《云南省陆东煤矿采矿权评估报告》（云君信矿评字〔2020〕第 172 号）资产评估报告结论，评估值 46,905.40 万元。

(二) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况

1、根据借款协议，云南省陆东煤矿向云南煤化工集团有限公司借款人民币 2001 万元，借款用途：云南陆东煤矿偿还债务；借款利率为年利率 4.35%，借款到期时本息一并支付，利随本清；借款期限为 1 年，自 2019 年 3 月 25 日起至 2020 年 3 月 24 日止，通过与被评估单位沟通确认，此项借款将会展期，评估人员根据核实后的账面值确认。

2、根据借款协议，云南省陆东煤矿向云南煤化工集团有限公司借款人民币 500 万元，借款用途：云南陆东煤矿偿还债务；借款利率

为年利率 4.35%，借款到期时本息一并支付，利随本清；借款期限为 1 年，自 2019 年 7 月 22 日起至 2020 年 7 月 21 日止。

3、根据借款协议，云南省陆东煤矿向云南煌淄贸易有限公司借款人民币 5000 万元，借款用途：①用于归还云南省陆东煤矿所欠债务、②用于缴纳云南省陆东煤矿所欠矿业权出让收益、③用于云南省陆东煤矿恢复生产所需投入；借款利率为年利率 8%；借款期限为 1 年，自 2019 年 5 月 17 日起至 2020 年 5 月 17 日止。

4、根据借款协议，云南省陆东煤矿向云南煌淄贸易有限公司借款人民币 1000 万元，借款用途：①用于归还云南省陆东煤矿所欠债务、②用于云南省陆东煤矿恢复生产所需投入；借款利率为年利率 8%；借款期限为 1 年，自 2020 年 1 月 17 日起至 2021 年 1 月 17 日止。

5、根据借款协议（协议编号：YNCI2019[012]），云南省陆东煤矿向云南云南省产业集团有限公司借款人民币 12300 万元，借款用途：云南陆东煤矿归还债务、恢复生产和缴纳矿业权收益；借款利率为年利率 4.35%，借款到期时本息一并支付，利随本清；借款期限为 1 年，自 2019 年 8 月 6 日起至 2020 年 8 月 5 日止。

6、根据云南省陆东煤矿、云南煤化工集团有限公司、云南金马集团益东实业有限责任公司签订的还款协议，按照省国资委《云南省国资委关于进一步明确云南省陆东煤矿整体移交省属企业管理有关事宜的函》（云国资规划函[2018]203 号）的精神和要求，陆东煤矿将由云南煤化工集团有限公司接收、整合，云南煤化工集团有限公司负

责筹集 1.6 亿元。根据《云南省陆东煤矿整体移交协议》的相关约定偿还债务，即：（1）协议签订当日起三个工作日内，云南煤化工集团有限公司负责筹措第一笔资金 2000 万元，支付给云南金马集团益东实业有限责任公司，用于偿付云南省陆东煤矿对云南金马集团益东实业有限责任公司的部分债务。（2）在《移交清单》签署后十五个工作日内，云南煤化工集团有限公司负责负责筹措第二笔资金（8000 万元），全部支付给云南金马集团益东实业有限责任公司，用于偿付云南省陆东煤矿的债务。（3）剩余 6000 万元，待云南省陆东煤矿恢复生产后，按 200 元/吨×实际产煤量，按月计算当月应付金额，于每月 25 日支付给云南金马集团益东实业有限责任公司，用于偿付云南省陆东煤矿对云南金马集团益东实业有限责任公司的部分债务和职工安置费，但无论云南省陆东煤矿是否恢复生产，剩余款项云南煤化工集团有限公司均应筹集资金于 2020 年 12 月 31 日前向云南金马集团益东实业有限责任公司支付完毕。

在本次评估中，评估专业人员在核对了相关的借款金额、借款期限、借款利息等相关文件后，以核实后账面价值确定评估值。

（三）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，被评估单位所申报的房屋建筑物中部分未进行产权变更，部分房屋尚未取得房产证，具体明细如下：

序号	名称	结构	权利人	权证编号	建筑面积 m ²
1	工业广场改造	其他结构	无	无	10,172.00
2	分监机关办公楼附属工程	其他结构	无	无	169.00
3	综合服务大楼	其他结构	云南省东山监狱	第 021515 号	3,054.00
4	圆通仓（环保项目）	钢混结构	无	无	11198
5	筛选楼（环保项目）	钢混结构	无	无	4,698.00
6	翻车机房（机电运输改造）	混合结构	无	无	89.00
7	二大队住宅楼	砖混四层	云南省东山监狱	第 021515 号	1,243.00

8	武警食堂	砖混一层	无	无	169.00
9	救护队综合楼	砖混三层	无	无	916.50
10	风机房（通风系统工程）	砖混一层	无	无	62.00
11	变电站（机电运输改造）	砖混二层	云南省东山监狱	第 021515 号	420
12	木工车间	钢结构棚房	云南省东山监狱	第 021515 号	196.00
13	前门值班室	砖混一层	无	无	40.60
14	武警营房改造	地板	无	无	1,082.00
15	机关办公楼装修工程	砖混一层	无	无	2,968.00
16	东山二监区干警宿舍	混合结构	无	无	1,797.00
17	东山分监办公楼	框架	无	无	3,135.00
18	东山分监教学楼	框架	无	无	2,639.63
19	东山分监舍（2幢）	砖混	无	无	6,288.52
20	东山分监接见楼	框架	无	无	1,044.50
21	东山分监食堂	框架	无	无	1,318.42
22	东山分监班衣房、浴室	框架	无	无	850.29
23	东山分监劳动用房	框架	无	无	798.81
24	东山分监大门	框架	无	无	88.80
25	东山二监区部队营房	混合二层	云南省东山监狱	第 021515 号	579.00
26	东山二监区部队营房	混合结构	云南省东山监狱	第 021515 号	373.00
27	东山分监球场	砼构筑	无	无	840.00
28	矿医院	砖混一层	无	无	4,678.30
29	东山分监审讯室	砖混	无	无	80.33
30	老营业所房屋	砖混四层	云南省东山监狱	第 021515 号	871.81
31	伙房	砖混一层	云南省东山监狱	第 021515 号	159.00
32	宿舍	钢混结构	无	无	855.55
33	绞车房	砖混一层	云南省东山监狱	第 021515 号	205.10
34	部队厕所	砖木一层	云南省东山监狱	第 021515 号	47.00
35	矿灯房	砖混一层	无	无	147.00
36	压风房	砖混一层	无	无	63.00
37	控制室	砖混一层	无	无	42.00
38	1号砖瓦房	砖混两层	无	无	396.00
39	2号砖瓦房	砖混一层	无	无	155.00

根据评估专业人员实地调查及云南省陆东煤矿提供的《房屋建筑物及构筑物权属说明》承诺，上述房产均在办理变更及登记中，本次申报评估的房屋建筑物均属于云南省陆东煤矿所有，不存在权属纠纷及其他占有、使用、收益。在本次评估中，评估专业人员在确认了上述资产的所有权的基础上，对其进行了评估测算。

（四） 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

纳入本次评估范围的账面未记录无形资产为土地使用权共计 6 宗，宗地位于中华人民共和国于云南省曲靖市麒麟区东山镇，取得权证状况如下：

序号	宗地名称	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	证载权利人
----	------	----------	----	-------	----	------------------	-------

1	东山监狱二监 区煤仓	麒区国用(2016) 第008号	东山镇高家村	划拨	特殊 用地	6,096.60	云南省陆 东煤矿
2	东山监狱三监 区电机房	麒区国用(2016) 第009号	东山镇拖古村 林兵组村	划拨	特殊 用地	2,235.00	云南省陆 东煤矿
3	东山监狱三监 区	麒区国用(2016) 第011号	东山镇拖古村	划拨	特殊 用地	127,445.10	云南省陆 东煤矿
4	东山镇人民政 府	麒区国用(2016) 第012号	东山镇高家村	划拨	特殊 用地	7,622.90	云南省陆 东煤矿
5	东山监狱二监 区	麒区国用(2016) 第013号	东山镇高家村	划拨	特殊 用地	78,913.90	云南省陆 东煤矿
6	东山监狱二监 区下菜地	麒区国用(2016) 第014号	东山镇高家村	划拨	特殊 用地	5,081.40	云南省陆 东煤矿
合计						227,394.90	

本次评估中,在评估专业人员对上述账面未记录的资产进行了核实的情况下,确认其所有权,并对其进行了评估测算。

(五) 矿业权相关事项说明。

1.新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在武汉爆发并波及全国,截至本评估报告日对新冠肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行,全国多地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施,此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了较大影响。本次疫情亦对委托价值咨询的矿山采矿权的运营及经营单位的正常经营活动产生了很大影响,影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本次评估时未考虑疫情对企业未来现金流量产生的影响,在此提请相关当事人注意。

2.根据云南省陆东煤矿与曲靖市自然资源和规划局《曲2019出采0025号》采矿权出让合同,陆东煤矿由曲靖市自然资源和规划局出让给云南省陆东煤矿;根据曲靖市自然资源和规划局《曲资规出收【2019】018号》矿业权出让收益缴纳通知书,云南省陆东煤矿应在2028年12月20日前,分十次付清采矿权出让收益21160.30万元;依据司法部直属煤矿管理局“关于转发《财政部、国土资源部关于同

意监狱煤矿缓缴采矿权价款的函》的通知”（司煤通〔2016〕25号），截止评估基准日，云南省陆东煤矿已缴纳采矿权价款 4240.30 万元，尚未缴纳采矿权价款 16,920.00 万元。但陆东煤矿尚未开展矿权出让收益评估，在此提请相关当事人注意。

3.陆东煤矿采矿权范围内，以 F25 断层为界，东部为二号井，西部为三号井。依据云南省煤矿整顿关闭工作联席会议办公室关于省监狱管理局煤炭产业结构调整转型升级方案的审查确认意见（云煤整审〔2014〕5号，三号井已于 2015 年关闭。根据 2014 年 4 月《曲靖市人民政府关于全市煤矿立即停产整改的紧急通知》（曲府明电〔2014〕2号）和《曲靖市麒麟区人民政府关于全区煤矿立即停产整改的紧急通知》（区府明电〔2014〕13号）的要求，陆东煤矿二号井至今处于停产整改状态。

4.截止评估基准日，云南省陆东煤矿采矿权已编制新的生产勘探报告及开发利用方案，生产勘探报告于 2020 年 3 月 4 日取得曲靖市自然资源和规划局“曲资规储备字【2020】4号”备案证明，开发利用方案已编制结束，待报评审委员会审批；另外，云南省陆东煤矿采矿权涉及矿山环境恢复治理方案尚未编制，且由于巷道改造尚未验收，未能办理取得安全生产许可证。经企业管理层访谈，结合企业目前改造情况，预计云南省陆东煤矿 2021 年初正式开采运营。在此提请相关当事人注意。

5.陆东煤矿 2014 年起停产技改，截止评估基准日，技改工作已经完成，在建工程尚未验收结转固定资产，经企业管理层访谈了解无

需再投入固定资产投资。在此提请相关当事人注意此事项可能对评估价值的影响。

6.矿业权评估报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7.本次评估范围经采矿权人证明未涉及与自然保护区区域重叠事项。在此提请相关当事人注意。

8.评估确定可采出量时，根据矿业权人提供的《开发利用方案》，对不能开采部分以及开采过程中不能回收部分，按照评估准则要求做的专业判断，并不是评估范围内调整或扣减，也并不是评估结论的遗漏（资产评估法重大遗漏报告）；同时，采矿权人提供的《开发利用方案》中的各种设计损失，开采损失指标，矿业权评估行业及其本项目评估人员没有技术手段和专业方法核实其正确性，仅属于计算范畴。

9.评估确定可采储量时，采矿权人提供的“动用量”，矿业权评估行业及其本项目评估人员没有技术手段和专业方法核实其数量，仅属于计算范畴。

10.评估确定可采储量时，对于 333 资源量的扣减，是根据资源量的可靠程度，按照评估准则要求做的专业判断，并不是评估范围的调整或扣减，也并不是评估结论的遗漏（资产评估法重大遗漏报告）。

（六）本次评估结论，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作

人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

(七) 本次评估结论，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，在假定被评估单位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，通过实地勘察做出的判断。

(八) 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市场价值，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。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。