

云南解化清洁能源开发有限公司拟转让持有的云南  
先锋煤业开发有限公司股权所涉及的云南先锋  
煤业开发有限公司 51%股东部分权益评估项目

## 资产评估报告

中和评报字（2020）第 KMV1064 号

### 摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受云南解化清洁能源开发有限公司、云南省煤炭产业集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对云南解化清洁能源开发有限公司拟转让持有的云南先锋煤业开发有限公司 51%股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**云南解化清洁能源开发有限公司拟转让持有的云南先锋煤业开发有限公司 51%的股权，需对该经济行为所涉及的云南先锋煤业开发有限公司股东部分权益进行评估，以确定其在评估基准日的市场价值，为云南解化清洁能源开发有限公司拟转让持有的云南先锋煤业开发有限公司股权提供价值参考依据。

**评估对象：**根据本次评估目的，评估对象是云南解化清洁能源开发有限公司持有的云南先锋煤业开发有限公司 51%的股权。

**评估范围：**评估范围是云南先锋煤业开发有限公司评估基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日： 2020 年 2 月 29 日。

价值类型： 市场价值。

评估方法： 资产基础法和收益法。

评估结论： 根据本项目的具体情况， 选取资产基础法结果作为本次评估结论。

经资产基础法评估， 云南先锋煤业开发有限公司总资产账面价值为 43,239.65 万元， 评估价值为 131,188.86 万元， 增值额为 87,949.21 万元， 增值率为 203.40 %； 总负债账面价值为 20,676.69 万元， 评估价值为 19,197.69 万元， 减值额为 1,479.00 万元， 减值率为 7.15 %； 股东全部权益账面价值为 22,562.96 万元， 股东全部权益评估价值为 111,991.17 万元， 增值额为 89,428.21 万元， 增值率为 396.35%。 评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日： 2020 年 2 月 29 日

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	13,885.79	13,884.64	-1.15	-0.01
2	非流动资产	29,353.86	117,304.22	87,950.36	299.62
3	其中：可供出售金融资产	2,725.86	241.78	-2,484.08	-91.13
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	413.90	1,852.54	1,438.64	347.59
8	固定资产	11,714.39	25,877.00	14,162.61	120.90
9	在建工程	86.31	231.76	145.45	168.52
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	11,850.85	84,983.36	73,132.51	617.11

通信地址： 北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 13 层

邮政编码： 100027

电话： (010) 58383636

传真： (010) 65547182

15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	2,562.56	4,117.79	1,555.22	60.69
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>43,239.65</b>	<b>131,188.86</b>	<b>87,949.21</b>	<b>203.40</b>
21	流动负债	18,704.69	18,704.69	-	-
22	非流动负债	1,972.00	493.00	-1,479.00	-75.00
23	<b>负债合计</b>	<b>20,676.69</b>	<b>19,197.69</b>	<b>-1,479.00</b>	<b>-7.15</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>22,562.96</b>	<b>111,991.17</b>	<b>89,428.21</b>	<b>396.35</b>

即，云南先锋煤业开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 2 月 29 日所表现的市场价值为 111,991.17 万元。云南解化清洁能源开发有限公司持有的云南先锋煤业开发有限公司 51%的股权价值为 57,115.50 万元。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2020 年 2 月 29 日起一年有效。

#### 特别事项：

1、本次评估的投资性房地产评估值包含其分摊土地的使用权价值，即为“房地合一”的价值。

2、纳入本次评估范围内的房屋建筑物江东花城办公楼已办理抵押登记，共涉及建筑面积合计 8587.00 平方米，涉及评估值合计 87,243,900.00 元。该房屋建筑物已于 2018 年 3 月 14 日抵押于华夏银行股份有限公司昆明分行（最高额抵押合同编号：KM06（高抵）20180001），后华夏银行股份有限公司昆明分行作为转让方于 2018 年 6 月 29 日将该资产涉及的抵押贷款依法转让给受让方云南省国有资产经营有限责任公司。截止评估基准日，该笔抵押贷款尚未还清，抵押权依旧生效。详见“房屋建筑物房评估明细表 4-6-1”

3、房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 1 项、第 18-25 项、第 41-42 项，评估价值内涵为经市场法评估后的房地合一价值，详见房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 1 项、第 18-25 项、第 41-42 项；除上述房屋建筑物外，纳入本次评估范围中的其他建筑物类资产的评估值仅包含建筑物本身价值，不包含其占用土地的土地使用权价值。

4、本次房屋建筑物类资产、设备类资产评估价值中不包含根据《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）中规定的可抵扣增值税进项税。

5、云南先锋煤业开发有限公司此次申报评估的房屋建筑物项，建筑面积共计 75,296.71 平方米，其中 9156.39 平方米已取得房屋所有权证，涉及评估值合计 92,059,230.00 元，其他房屋尚未办理所有权证，详见评估明细表。其面积是企业根据竣工决算资料及现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整；为此云南先锋煤业开发有限公司书面说明这些房屋属其所有，并承诺如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

6、云南先锋煤业开发有限公司所涉及的房屋建筑物资产为服务矿区开采建造，矿区开采结束后，矿区房屋建筑物没有其他使用价值，因此本次房屋建筑物资产评估尚可使用年限按建筑物的全部寿命年限减去建筑物至评估基准日已使用年限计算并与矿山服务年限孰低确定尚可使用年限。

7、本次评估范围的在建工程项目在建工程—土建工程评估明细表 4-7-1 第 2 项、第 3 项，因《云南先锋煤业开发有限公司纪要》（先锋公司纪要 2020 第 2 号），《云南先锋煤业开发有限公司第六届董

事会第十八次会议决议》，《云南先锋煤业开发有限公司党委会决议》，《云南先锋煤业开发有限公司股东会第三十七次会议决议》，会议中已对该部分资产申请报废，待最终的批复，评估价值内涵为经市场法评估后的残余价值，详见在建工程项目在建工程—土建工程评估明细表 4-7-1 第 2 项、第 3 项。

8、本次待估第 17 宗土地证载使用权类型为“国有土地使用权”，根据评估人员现场调查、访谈，结合收集的资料，假定该宗土地实际使用权类型应为划拨，故本次评估设定其使用权类型为划拨，若将来有充分的证据表明其使用权类型不是划拨，则该宗土地使用权评估结果应做相应调整。

9、待估第 22 宗土地为 2008 年 2 月 26 日寻甸县先锋乡且买姑煤矿资源整合时，云南先锋煤业开发有限公司作为资产接收方接收寻甸县先锋乡且买姑煤矿资产而得，该宗土地至评估基准日尚未办理不动产权证；第 23 宗土地为 2008 年 4 月 8 日寻甸县先锋乡松富煤矿资源整合时，云南先锋煤业开发有限公司作为资产接收方接收寻甸县先锋乡松富煤矿资产而得，该宗土地至评估基准日尚未办理不动产权证。上述两宗地的价值内涵为采用成本法测算的补偿费、合理利息及利润，再进行年期修正后的价值。

10、第 24、25 宗土地使用权截止评估基准日被评估单位暂未取得不动产权证书，但均与出让人寻甸县自然资源局签订了国有建设用地使用权出让合同，并缴清了出让价款，故本次评估将按其出让合同中相关条款作为依据，设定该两宗土地使用权类型为出让、土地用途

为工业用地，准用年限为 50 年。

11、第 26 宗土地证载使用权人为寻甸回族彝族自治县煤炭开发有限责任公司，使用权类型为划拨，用途为工业用地，1999 年云南先锋煤业开发有限公司重组，改制为寻甸回族彝族自治县煤炭开发有限责任公司作为股东之一的股份制公司，寻甸回族彝族自治县煤炭开发有限责任公司将该宗土地作价入股移交给被评估单位，截止评估基准日，被评估单位仍未办理使用权人变更手续，故其证载使用权人仍为寻甸回族彝族自治县煤炭开发有限责任公司。

12、第 29-30 宗土地均为云南先锋煤业开发有限公司于 2013 年购置的位于昆明市盘龙区北辰大道中段春怡雅苑丹霞苑商品房分摊得到的土地使用权面积，该两宗土地使用权均已并入房屋建筑物中按房地合一的方式评估，故此处仅对其进行列示不再重复评估。

13、第 31 宗土地为云南先锋煤业开发有限公司于 2002 年购置的位于昆明市盘龙区江东花城 66 幢办公用房分摊得到的土地使用权面积，该宗土地及其地上的房屋建筑物已于 2018 年 3 月 14 日抵押于华夏银行股份有限公司昆明分行(最高额抵押合同编号：KM06(高抵)20180001)，后华夏银行股份有限公司昆明分行作为转让方于 2018 年 6 月 29 日将该资产涉及的抵押贷款依法转让给受让方云南省国有资产经营有限责任公司。截止评估基准日，该笔抵押贷款尚未还清，抵押权依旧生效。该宗土地使用权已并入房屋建筑物中按房地合一的方式评估，故此处仅对其进行列示不再重复评估。

14、无形资产-采矿权资产：本次评估范围内保有硅藻土

(332+333) 矿石量 7451.48 万吨，“初步设计”未对硅藻土进行开发利用，且矿山实际生产中也未对硅藻土进行开发利用，因此本次评估未对硅藻土进行评估利用。特提请报告使用者注意。

15、无形资产-采矿权资产：根据云南省国土资源厅《云南省划定矿区范围批复》((滇)矿复[2007]第 083 号)，先锋露天煤矿采矿权的划定矿区面积为 4.5319 平方公里。2019 年 8 月份先锋煤业在申报先锋煤矿采矿权扩大变更登记时发现先锋露天煤矿划定矿区范围局部涉及基本农田和与生态红线范围重叠。为避让基本农田和与生态红线范围，对矿区范围进行调整(缩减)，调整(缩减)后的划定矿区面积为 4.5278 平方公里，根据先锋煤业提供的《缩减情况说明》，先锋煤业申请调整(缩减)先锋露天煤矿划定的矿区范围面积约 4000 平方米。调整(缩减)范围面积较小，均在划定矿区范围边界上。调整缩减面积范围内已无资源，先锋煤业整体资源储量不受影响，特提请报告使用者注意。

16、无形资产-采矿权资产：本次评估所引用的《云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿采矿权(扩大矿区范围)评估报告》(报告号为：俊成矿评报字[2020]第 094 号)评估值为 100,499.33 万元，含尚未缴纳的矿业权出让收益金合计为 13,362.05 万元(非基准日现值)，即该矿业权评估值的价值内涵为完整产权下矿业权价值。根据《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2018]38 号)，单项资产评估应考虑对企业价值的影响，本次评估，对于矿业权评估结果的引用，考虑了扣除未缴纳的矿业权出让收益金的价值。具体如下：

按照《财政部 国土部关于印发<矿业权出让收益征收管理暂行办法>的通知》(财综[2017]35 号)，已缴清价款的采矿权，如矿区范围内新增资源储量和新增开采矿种，应比照协议出让方式征收新增

资源储量、新增开采矿种的采矿权出让收益。云南先锋煤业开发有限公司露天煤矿采矿权（扩大矿区范围）范围内查明资源储量 18075.28 万吨，还需缴纳出让收益资源量为 8351.28 万吨，先锋露天煤矿属于褐煤，参照《云南省国土资源厅公告》（云国土资公告[2018]1 号），褐煤采矿权出让收益市场基准价按 1.6 元/原煤吨计算，对应需缴纳的采矿权出让收益为 13,362.05 万元，（非基准日现值）。

根据 2017 年 6 月 29 日财政部、国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知（财综〔2017〕35 号）中规定，采矿权人在取得采矿许可证前，首次缴纳比例不得低于采矿权出让收益的 20%；剩余部分在采矿权有效期内分年度缴纳。被评估单位预计于 2020 年 3-12 月缴纳 20%的出让收益金，剩余在 9 年内缴清。本次评估矿业权出让收益金现值以 LPR 报价参数五年以上的利率 4.75%折现计算，即矿业权出让收益金现值为 11,027.20 万元确认。具体缴纳采矿权出让收益以实际缴纳情况为准。特提请报告使用者注意。

#### 17、无形资产-采矿权资产：生产规模：

①先锋露天煤矿采矿许可证证载生产规模为 65 万吨/年。

②2007 年 10 月 29 日，先锋煤业取得云南省国土资源厅《云南省划定矿区范围批复》（（滇）矿复[2007]第 083 号），规划生产能力 300 万吨/年；

③2014 年 9 月云南省煤矿整顿关闭工作联席会议办公室关于《云南煤化工集团有限公司煤炭产业结构调整转型升级方案的审查确认意见（第一批）》（云煤整审[2014]13 号），经审查确认先锋露天煤矿为单独保留矿界，规划生产能力为 390 万吨/年。



④《云南省煤炭工业管理局关于云南煤化工集团有限公司先锋煤矿及四角地煤矿扩建技改项目分期建设的复函》(云煤函[2018]51号)和《云南省发展和改革委员会关于云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿扩建项目核准的批复》(云发改能源[2012]1672号),云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿一期扩建规模为300.00万吨/年。

⑤《云南省能源局关于云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿扩建工程初步设计的批复》(云能源煤炭[2012]248号),批复的“初步设计”设计的生产规模为300万吨/年。

⑥企业实际也是按300万吨/年进行了产能置换,截止评估基准日企业已完成300万吨/年产能指标置换工作。

综合考虑后本次评估云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿生产规模确定为300.00万吨/年,特提请报告使用者注意。

18、无形资产-采矿权资产的评估结论是根据云南俊成矿业权评估有限公司出具的《云南先锋煤业开发有限公司先锋露天煤矿采矿权(扩大矿区范围)评估报告》报告号为:俊成矿评报字[2020]第094号。

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。