

灵宝市博源矿业有限责任公司

破产清算资产评估报告

灵金诚评报字（2020）第 024 号

资产评估师声明

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。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、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。

资产评估报告书摘要

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）接受灵宝市博源矿业有限责任公司破产管理人的委托，对灵宝市博源矿业有限责任公司因破产清算而涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：本次评估目的系对灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日的部分破产资产价值进行评估，为灵宝市博源矿业有限责任公司破产管理人实施破产清算之经济行为提供价值咨询参考。

二、评估对象和范围：本次评估对象为灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日部分破产资产价值。评估范围包括存货、房屋构筑物、机器设备及土地使用权。

三、价值类型：清算价值类型

四、评估基准日：2020年3月9日

五、主要评估方法：成本法

六、评估结论：本次委托评估资产经采用上述评估方法、程序评估，灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日的资产评估价值为94,585,062.91元，变现值为75,665,676.11元。具体结果详见资产评估明细表。

七、本评估结果使用的有效期为一年，即从2020年3月9日起，若评估目的在一年内实现，则评估结论有效；超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自灵金诚评报字（2020）第024号资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，本评估报告的使用者应认真阅读资产评估报告书全文并结合报告正文中“特别事项说明”的有关内容，注意有关事项对评估结论的影响。

灵宝市博源矿业有限责任公司

破产清算资产评估报告

灵金诚评报字（2020）第 024 号

灵宝市博源矿业有限责任公司破产管理人：

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）接受贵方委托，本着独立、客观、公正的原则，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对灵宝市博源矿业有限责任公司破产清算而涉及的部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人

（一）本次评估的委托人为灵宝市博源矿业有限责任公司破产管理人（河南华灵律师事务所）

统一社会信用代码：3141000041832802XN

（二）被评估单位为灵宝市博源矿业有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：灵宝市故县镇西庄村

法定代表人：王学文

注册资金：人民币玖仟万元整

统一社会信用代码号：91411282660938280E

经营范围：有色金属冶炼、电解铜深加工及销售（凭相关资质证经营）；硫酸的生产及销售；铁矿开采；矿产品购销（国家限制产品除外）；从事货物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口地货物和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2020年1月15日，灵宝市人民法院下达（2020）豫1282民破1号决定书，裁定受理灵宝市博源矿业有限责任公司破产清算，指定

河南华灵律师事务所担任管理人。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除委托人外，本评估报告仅供与该经济行为相关的国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三者使用或依赖。

二、评估目的

本次评估目的系对灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日的部分破产资产价值进行评估，为灵宝市博源矿业有限责任公司破产管理人实施破产清算之经济行为提供价值咨询参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日部分破产资产价值。评估范围包括存货、房屋构筑物、机器设备和土地使用权。

该公司主要资产状况如下：

存货主要为库存材料和低值易耗品。该公司资产保管混乱，账实严重不符。委托方无法提供评估基准日的资产清单，需要对库存材料和低值易耗品进行详细盘查。

房屋及构筑物主要包括厂房、办公楼、门卫房、料场等，共 99 项，结构形式以框架为主，少部分为排架、砖混结构。本次评估范围内的房屋建筑物建成于 2007—2009 年。截止评估基准日，房屋及构筑物已闲置两年，根据现场勘查状况，大部分能正常使用。

设备类资产主要包括车间生产设备、化验设备、办公电子设备、后勤设施等。生产设备主要有制酸、浸金、电铜、精冶、水处理五大车间生产设备。这些设备大部分是从 2007 年起陆续购置并投入使用，由于停产时间长，设备维护保养状况很差。

土地使用权共分为两部分。（1）土地证编号为灵国用（2008）第 070 号宗地，地号为 06-05-09，位于灵宝市故县镇西庄村。用途为工业，性质为出让，使用权面积为 46666.00m²，使用时间为 2008 年 9 月 17 日至 2058 年 8 月 11 日。（2）2010 年 5 月 25 日成交确认书显示，该宗地地号为 06-05-10，面积为 83793.00 m²，成交价为 1040 万元，至今未取得土地使用权证书。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致。

四、价值类型

根据本次评估目的和委估资产的特点，选取的评估价值类型是清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。本次评估选择该价值类型，主要是基于评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 3 月 9 日。本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

评估基准日是委托方根据经济行为的性质由委托方确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。本项目评估基准日为评估人员首次现场清查日期。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

4、《中华人民共和国企业破产法》；

5、其它法律法规。

（二）评估准则依据

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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（三）行为依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、灵宝市人民法院民事裁定书（2020）豫1282破申1号；
- 3、灵宝市人民法院决定书（2020）豫1282民破1号。

（四）产权依据

因灵宝市博源矿业有限责任公司2016年已停产，无法提供资产评估申报明细表，本次评估资产以评估人员现场清查登记并经管理人签字确认。

（五）取价依据

- 1、全国资产评估价格信息；
- 2、评估人员收集的资产清单及其他资料；
- 3、评估人员收集的以前年度的审计报告；
- 4、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及的资产，按照资产评估有关规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和成本法，此次结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件主要选用成本法、市场法（基准地价系数修正法）进行评估。

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：（一）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（二）有关交易的必要信息可以获得。市场法包括多种具体方法，本次土地使用权评估选择基准地价系数修正法。

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。其适用的基本条件是：（一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（二）预期收益所对应的风险

能够度量；（三）收益期限能够确定或者合理预期。由于本次被评估单位灵宝市博源矿业有限责任公司已停产数年，无收益收入，因此不适宜采用该方法。

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。其适用条件为：（一）评估对象能正常使用或者在用；（二）评估对象能够通过重置途径获得；（三）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。由于本次评估目的为破产清算，评估对象为资产组合，成本法能够反映资产的现时价值，因此本次评估主要采用成本法。

八、评估程序实施过程

（一）评估实施的主要程序

本次评估工作分四个阶段进行：

1、接受评估委托阶段

我所与委托方就评估委托事宜进行了洽谈。在了解了基本情况后，双方就本次评估的对象、范围、评估基准日、工作进度等达成一致，签订了资产评估委托合同。资产评估人员向委托方提交资产评估所需资料清单，收集资产评估所需资料，制订资产评估具体工作计划。

2、资产清查阶段

评估人员进入评估现场，对委估资产进行了现场核查，并对资产的使用现状进行了勘查和鉴定。

3、评定估算阶段

我所根据资产评估的有关准则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- （1）听取委托方有关人员对待评估资产现状的介绍；
- （2）收集资产评估所需资料，对委托方提供的相关资料进行核实；
- （3）查阅委估资产的产权证明文件；
- （4）根据委估资产的实际状况和特点，选取评估方法；
- （5）开展调查和分析评价工作；
- （6）对委估资产进行评估，测算其评估价值。

4、评估汇总提交报告阶段

在与委托方交换意见后，完善评估工作底稿，撰写资产评估报告书，经本所三级复核，最后向委托方提交正式资产评估报告书。

（二）评估方法运用实施过程

1、存货评估

委估的存货主要包括用于生产所需的各类主料、备品备件、耗材等原材料和在库周转材料，均系外购。由于该公司资产保管混乱，账实严重不符，委托方无法提供评估基准日的资产清单。我所工作人员会同破产管理人、原公司相关负责人、债权人代表等对库存材料进行详细盘查。对盘点资产重新造册登记，并对资产现状进行了现场勘验。因该公司进入破产清算，库存材料变现较为困难，在确定变现率时，我们对该状况给予充分的考虑。

存货中的低值易耗品为办公用具和设施，因无账面记录，评估工作人员会同破产管理人、原公司相关管理人、债权人代表等对低值易耗品进行详细盘查，对盘点资产重新造册登记，并对资产现状进行了现场勘验，确定了成新率和变现率计算评估值。

2、房屋建筑物评估

（1）重置全价的确定

房屋建筑物评估方法是在实地勘察的基础上，根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，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值。

重置全价=建安综合造价+工程建设其它费用+资金成本

A、建筑安装工程造价的确定：

本次评估的房屋建筑物，根据收集的相关工程决算资料，采用重做决算法，将原决算采用的河南省 2008 定额换算为 2016 定额，并依据三门峡市住建局发布的 2020 年第一期材价信息，最终确定出实际的工程造价。对没有决算资料的部分工程，根据评估人员实际勘查状况，套用相关定额，并调整材差，得出工程造价。

B、建设工程其他费用：

包括前期费用和地方性规费，主要根据国家及地方有关规定计取。

C. 资金成本

根据工期定额并考虑完成试运生产后投入正常生产时间来确定工期，资金成本为建设期间投资的贷款利息，即筹资成本，贷款利率按评估基准日国家正在执行的固定资产贷款利率。建设工期内，资金均匀投入，计息期为 $1/2$ 工期。

资金成本 = (建安工程造价 + 建设工程前期费用及其他费用) \times 工期 $/2 \times$ 利率

(2) 综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。

其中：

勘察成新率 N_1 ：通过评估人员对建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，评定得出建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = [尚可使用年限 \div (已使用年限 + 尚可使用年限)] \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = 勘察成新率 N_1 \times 60\% + 理论成新率 N_2 \times 40\%$

(3) 变现率的确定

根据企业实际情况，考虑资产状况，确定变现率。

3、机器设备的评估

依照本次评估的目的及可收集到的资料，在本次评估中对设备类资产采用成本法评估。

(1) 对生产设备评估采用成本法评估。经调查了解，由于企业停产、设备购置时间较长且维修保养状况很差，该部分设备成新率较低。

(2) 对于报废停用的设备设施，采用估重计价，按照预计可收回残值确定变现值。

4、土地使用权的评估

根据宗地的特点结合评估目的、价值类型以及评估人员收集的资料，经综合分析，本次土地使用权评估选用基准地价系数修正法（市场法）进行评估。

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资料，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其他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期日价格的方法。其计算公式为：

$$P_i = [p \times (1 \pm k) \times T \times K_{ij} \pm F] \times Y$$

式中：其中： P_i —待估宗地地价；

P —待估宗地对应的基准地价；

K —各区域因素和个别因素系数之和；

T —期日修正系数；

K_{ij} —容积率修正系数；

F —开发程度修正系数；

Y —待估宗地使用年期修正系数。

因该公司进入破产清算，资产要求整体快速变现，在确定变现率时，我们对该状况给予充分的考虑。

九、评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估的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；

3、本次评估假设评估基准日后被评估资产将按现行用途继续使用；

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方和被评估单位提供，被评估单位对其完整性、真实性、合法性承担法律责任。除特别说明外，本次评估假设待评资产不存在法律瑕疵；

5、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为清算价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经采用上述评估方法、程序评估，灵宝市博源矿业有限责任公司于评估基准日资产评估价值为 94,585,062.91 元，变现值为 75,665,676.11 元。具体结果详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本评估结果是对 2020 年 3 月 9 日这一基准日被评估资产清算价值的客观公允反映，灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任；

2、本评估结果是在委托人及被评估单位提供真实、合法的申报评估资料的基础上，依据特定的评估目的而评出的现行公允价格，委托人及被评估单位应对其提供的资料的真实性、合法性负责；

3、经了解，该企业停产以后，环保、安全、生产手续均已到期未续，设备维修保养状况很差。本次评估，对机器设备评估是按照可以继续生产的前提来考虑的。

4、2010 年 5 月 25 日成交确认书显示，灵宝市博源矿业有限责任公司取得地号为 06-05-10 的土地一宗，面积为 83793.00 m²，成交价为 1040 万元。该公司已支付土地出让金 1040 万元，但至今未取得土地使用权证书。经与有关部门了解，该宗土地需要补交土地出让契税、耕地占用税、印花税、土地评估费、登记代理费等相关税费。

5、根据委托方的要求，盐酸、硝酸、硫酸、液碱、氰化钠等危化品，未纳入评估范围。

6、根据委托方的要求，灵宝市博源矿业有限责任公司所购买的车辆另行评估，未纳入本次评估范围。

7、对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

以上事项，提请报告使用者予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本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、本评估结论有效使用期为一年，即在评估基准日后一年内实现本次评估目的方可使用本评估报告，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 6 月 17 日。评估报告日为专业意见形成日。

灵宝金诚资产评估事务所（普通合伙）

资产评估师：

负责人：

资产评估师：

河南·灵宝

二〇二〇年六月十七日