

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5151020001201900042

资产评估报告名称： 四川路桥建设集团股份有限公司拟整合重组四川南江矿业集团有限公司涉及其整合重组净资产项目

资产评估报告文号： 川华衡评报〔2019〕29号

资产评估机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱琳(资产评估师)、侯文胜(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川路桥建设集团股份有限公司拟整合重组四川南江
矿业集团有限公司涉及其整合重组净资产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2019〕29号

(共 2 册，第 1 册 声明、摘要、正文、附件)

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一九年三月十九日

第**1**册 声明、摘要、正文、附件

第**2**册 评估明细表

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有单位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	6
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	37
十三、资产评估报告日	37
附件	39

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，四川天健华衡资产评估有限公司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和使用评估结论，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。

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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。

六、四川天健华衡资产评估有限公司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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由产权持有单位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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2019〕29号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并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。

评估目的：四川路桥拟对南矿集团进行整合重组。

评估对象：南矿集团整合重组范围净资产价值。

评估范围：南矿集团整合重组范围内的资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年9月30日。

评估方法：资产基础法、收益法，采用资产基础法测算结果为评估结论。

评估结论：在满足评估假设条件下，南矿集团纳入整合重组范围内的净资产在评估基准日的市场价值为人民币 41,502.43 万元。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

产权持有者：四川南江矿业集团有限公司(汇总)

人民币万元

项目	账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1 流动资产	28,144.78	28,309.43	164.65	0.59
2 非流动资产	26,758.80	43,187.85	16,429.05	61.40
其中：可供出售金融资产	100.00	222.78	122.78	122.78
长期股权投资	16,000.00	14,749.76	-1,250.24	-7.81
固定资产	8,844.07	18,300.26	9,456.19	106.92
在建工程	581.68	10.26	-571.42	-98.24
无形资产	271.04	8,772.14	8,501.10	3,136.51
长期待摊费用	-	170.64	170.64	-
递延所得税资产	962.02	962.02	-	-
3 资产总计	54,903.57	71,497.27	16,593.70	30.22
4 流动负债	25,230.30	26,606.62	1,376.32	5.46
5 非流动负债	3,031.64	3,388.23	356.59	11.76
6 负债合计	28,261.93	29,994.85	1,732.91	6.13
7 净资产	26,641.64	41,502.43	14,860.79	55.78

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起，至 2019 年 9 月 29 日止。

特别事项说明：

1、引用单项资产评估报告情况

评估范围内的 10 宗矿业权评估值系直接引用委托人委托的四川华衡出具的《矿权评估报告》结论，引用情况如下：

序号	矿权评估 报告文号	矿权评估报告名称	评估方法	评估结果
1	川华衡矿权评 [2019]第 13 号	竹坝铁矿采矿权评估报告	折现现金流量法	6,610.66
2	川华衡矿权评 [2019]第 14 号	竹坝铁矿(接替资源)详查探矿权 评估报告	收入权益 法	778.31
3	川华衡矿权评 [2019]第 9 号	旺苍县宏达矿业有限公司李家河 铁矿采矿权评估报告	收入权益 法	651.56
4	川华衡矿权评 [2019]第 11 号	南郑县安家山铁矿采矿权评估报 告	收入权益 法	367.78
5	川华衡矿权评 [2019]第 6 号	四川南江新兴矿业有限公司坪河 霞石矿采矿权评估报告	折现现金 流量法	950.9
6	川华衡矿权评 [2019]第 7 号	四川南江新兴矿业有限公司南江 县坪河霞石矿采矿权评估报告	折现现金 流量法	4,398.91
7	川华衡矿权评 [2019]第 8 号	四川省南江县油房里钾长石矿勘 探探矿权评估报告	收入权益 法	787.33
8	川华衡矿权评 [2019]第 5 号	四川领航石墨制品有限公司坪河 石墨矿采矿权评估报告	折现现金 流量法	6,063.58
9	川华衡矿权评 [2019]第 15 号	南江县五铜包铁矿有限责任公司 五铜包铁矿采矿权评估报告	折现现金 流量法	536.78
10	川华衡矿权评 [2019]第 10 号	四川省南江县磊鑫山铜铁矿详查 探矿权评估报告	收入权益 法	272.27
	合计			21,418.08

我们对拟引用矿业权评估报告的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等进行了充分关注，以确定其是否满足资产评估报告的引用要求。在引用矿业权评估报告时，我们关注到以下事项：

(1)被评估竹坝铁矿采矿权尚有矿业权出让收益 1,376.32 万元未缴纳，本次评估结论在负债端已扣除该部分未缴矿业权出让收益。但巴中市矿业权出让收益市场基准价出台后，会就高确定矿业权出让收益缴纳费用，本次评估未考虑该矿业权出让收益存在增加的可能性对评估结论的影响。

(2)被评估竹坝铁矿(接替资源)探矿权和磊鑫山铜铁矿探矿权已经过期，目前企业已提交变更延续申请。两宗探矿权并未进行过矿业权出让收益的处置，未来进行探转采时，需缴纳矿业权出让收益，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

(3)根据《南郑县安家山铁矿采矿权评估报告》披露，未收集到宏竹矿业南郑县安家山矿业权出让收益的评估及缴纳资料。我们在引用该矿业权评估报告结论

时，没有考虑上述事项可能存在的负债对资产评估的影响。

2、权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

(1) 不动产

序号	项目	宗(幢)	面积(m ²)	瑕疵事项
1	南矿本部及子公司	242	62,225.22	权属登记正在办理中，最终的房屋建筑面积应以产权部门办证的面积为准。
2	南矿集团本部房屋	1	产权登记面积为1,964.73 m ² ，其中负1层的450.49 m ² 房屋已售，剩余面积1,514.24 m ²	产权证号为南房权证南江县字第201121538号的办公楼，但尚未办理产权分割手续。
3	领航石墨土地	3	37,946.75	已签订《国有土地出让合同》，正在办理权属登记。
4	五铜包铁矿土地	1	6,646.7	已取得政府划拨土地的相关文件南府土【1997】30号，尚未办理权属登记。
5	南矿集团本部土地	1	批准用地面积共1,365.00 m ² ，部分被市政占用，剩余土地测绘面积1,244.2 m ²	位于南江镇南磷路简家路叉路口(新加油站)的土地，已签订土地出让合同，地价款已经付清，正在办理权属登记。
6	南矿集团水马门铁矿土地	1	2,206.67	已签订了国有土地使用权出让合同，并缴纳了出让金，截至本次评估基准日，正在办理《不动产权证书》。
7	南矿集团本部土地	1		位于成都市的无国界写字楼和红牌楼广场写字楼分摊土地尚未办理分户的《不动产权证书》。

(2)纳入本次评估范围内的铁路专用线长度191米(含道岔2组)系根据2017年1月南矿集团与成都铁路局签订的《铁路专用线代运营、代维护合同书》确定。尚未获得其他权属证明资料。

上述房产、土地等在完善产权时，可能与本次评估的信息不同，从而影响评估结论。

对于上述存在产权瑕疵的资产，南矿集团及其子公司声明这些资产的产权为南矿集团或其子公司所有，评估师已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

3、其他事项

(1)纳入本次评估范围的南矿集团持有的五铜包铁矿100%股权，系南矿集团于2010年以9,000万元收购冉敏等自然人股东持有的五铜包铁矿100%股权取得的；因对转让价款存在争议，南矿集团尚未按协议支付4,175.18万元收购价款，五铜包铁矿工商登记已变更，但其基本账户尚未移交。根据会议纪要，南矿集团应付未付的收购款4,175.18万元未纳入本次评估范围。此外，上述收购行为的扣缴纳税义务主管税务机关未进行核定，亦未纳入本次评估范围。

(2)根据储量年报，纳入本次评估的水马门铁矿，其矿权储量核实报告储量采矿权证范围内储量已开采完毕，正在重新申请，因未交纳矿权出让收益，本次评估未考虑水马门铁矿矿权价值。

(3)根据评估人员现场了解，南矿集团目前开工状态下的各矿山均存在不同程度的超采现象。本次评估未考虑相关事项对评估结论的影响。

4、重大期后事项

南矿集团持有的位于成都市高新区天府二街 269 号无国界写字楼第 19 层已在期后出售。对已出售的房产，本次评估按售房合同价格确定评估值。

四川路桥建设集团股份有限公司拟整合重组四川南江矿业集团有限公司涉及其整合重组净资产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2019〕29号

四川路桥建设集团股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，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，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对四川路桥建设集团股份有限公司拟整合重组四川南江矿业集团有限公司事宜涉及的四川南江矿业集团有限公司整合重组范围净资产在 2018 年 9 月 30 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、产权持有单位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

(一)委托人

名称：四川路桥建设集团股份有限公司

(简称：四川路桥)

统一社会信用代码： 915100007118906956。

住所及经营场所：成都市高新区高朋大道 11 号科技工业园 F-59 号

法定代表人：孙云

公司类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：叁拾陆亿壹仟零伍拾贰万伍仟伍佰壹拾元整

成立日期：1999 年 12 月 28 日

营业期限：1999 年 12 月 28 日至长期

经营范围：(以下范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)项目投资与资产管理；高速公路管理；公路工程、桥梁工程、隧道工程、房屋建筑工程、市政公用工程、公路交通工程、土石方工程、电力工程、机电安装工程、地基与基础工程、预拌商品混凝土、混凝土预制构件、建筑装饰装修工程；工程勘察设计；测绘服务；规划管理；工程管理服务；工程机械租赁、维修；建筑材料生产；商品批发与零售；物业管理。(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)

(二)产权持有单位

1、注册登记情况

名称：四川南江矿业集团有限公司

(简称：南矿集团)

住所及经营场所：四川省巴中市南江县南江镇光雾山大道红星段 458 号

法定代表人：邓代兴

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本：壹亿肆仟零叁拾陆万肆仟陆佰壹拾陆元人民币

成立日期：1996 年 04 月 10 日

营业期限：1996 年 04 月 10 日至长期

主要经营范围：矿产品开采、销售；加油站经营及房地产开发。

2、股东及股权结构

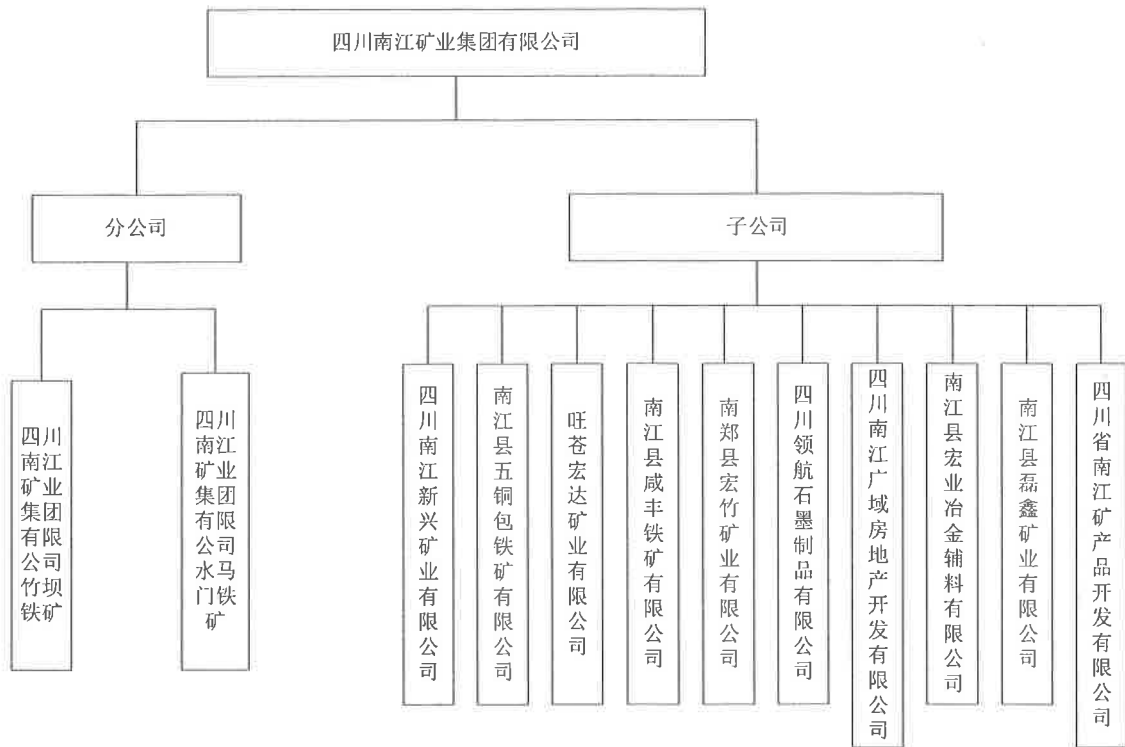
南矿集团是 1995 年 10 月由国有矿山企业竹坝铁矿、水马门铁矿联合改制成立的股份有限公司。股权设置为国有股和个人股等两种普通股权，每股 2,000 元。

截至评估基准日，南矿集团注册资本 14,036.4616 万元，股东及股权结构如下：

人民币万元		
股东	实际出资额	股比%
岳俊聪等 35 名自然人股东	11,107.5711	79.13
国资委办公室	2,928.8905	20.87
合计	14,036.4616	100

3、组织架构及资产结构

南矿集团建立了股东会、董事会、监事会和经理层的法人治理结构，设置有生产技术部、安监部、内审考核部、营销部、人力资源部等职能部门。南矿集团持有四川省南江新兴矿业有限公司、南江县五铜包铁矿有限公司、旺苍宏达矿业有限公司等 9 家全资子公司；持有南江县宏业冶金辅料有限公司 51%的股权。此外，南矿集团下设有竹坝铁矿、水马门铁矿两个分公司。



根据 2019 年 1 月 6 日四川路桥与南矿集团签订的《合作所涉有关事项的会议纪要》，南矿集团持有的全资子公司南江县咸丰铁矿有限公司、四川南江广域房地产开发有限公司、四川省南江矿产品开发有限公司、以及持有南江县宏业冶金辅料有限公司 51% 的股权不纳入本次整合重组范围。

根据会议纪要，竹坝铁矿 369,306.33 m² 的生产用地未纳入本次整合重组范围，该土地使用权将保持现状继续使用。

此外，四川省南江矿产品开发有限公司持有的旺苍宏达矿业有限公司 1% 的股权纳入南矿集团持股比例，即旺苍宏达矿业有限公司 100% 股权纳入本次整合重组范围。

4、主要产品(或服务)及经营许可

南矿集团属于矿产采选行业，涉及的矿产种类包括铁矿石、石墨矿和霞石矿。其中，南矿集团本部设有竹坝铁矿和水马门铁矿两家分公司进行铁矿石采选；另设有五铜包铁矿、宏达铁矿、新兴霞石矿、领航石墨矿等子公司进行矿产采选；同时拥有的宏竹铁矿和磊鑫铁锌矿尚未生产经营。

南矿集团及其子公司取得的采矿(勘查)许可证、及主要的经营许可包括：

序号	名称	编号	有效期限
	南矿集团——竹坝铁矿		
1	采矿许可证	C5100002010122120094575	2019 年 6 月 5 日
2	勘查许可证	T51120100402040490	2018 年 6 月 30 日
3	安全生产许可证	(川)FM 安许证字〔2018〕4934	2021 年 5 月 27 日
4	安全生产许可证(尾矿库)	(川)FM 安许证字〔2018〕5249	2021 年 5 月 29 日
5	安全生产许可证(李家湾尾矿库)	(川)FM 安许证字〔2017〕7450	2019 年 6 月 30 日

序号	名称	编号	有效期限
6	取水许可证	取水(川巴南)字〔2016〕第18号	2020年11月30日
7	排放污染物许可证	川环许Y0019	2020年10月9日
	南矿集团——水马门铁矿		
1	采矿许可证	C5100002009092130035280	2019年10月16日
2	安全生产许可证	(川)FM安许证字〔2017〕0029	2020年11月21日
3	取水许可证	取水(川巴南)字〔2016〕第19号	2020年12月9日
4	爆破作业单位许可证	51192243000072	2020年5月2日
	子公司——宏达矿业		
1	采矿许可证	C5100002010122120100505	2028年2月9日
2	安全生产许可证(+850M技改扩能)尾矿库	(川)FM安许证字[2015]7276	2021年10月16日
3	安全许可证李家河铁矿	(川)FM安许证字[2018]1253	2021年2月8日
4	安全生产许可证李家河尾矿库	(川)FM安许证字[2015]4794	2021年8月2日
5	排放污染物许可证	川环许H20020	2019年12月31日
6	安全生产许可证	(川)FM安许证字[2018]1263	2021年2月8日
7	爆破作业单位许可证	51080013000008	2020年1月9日
8	取水许可证华丰村云林河道	取水(川元旺)字[2018]第12号	2022年5月30日
9	取水许可证白玉村李家河	取水(川元旺)字[2018]第13号	2022年5月30日
	子公司——宏竹矿业		
1	采矿权许可证	C6100002010082130073886	2020年8月
2	取水许可证	取水{南郑}字{2018}第10011号	2013年11月1日
3	安全生产许可证	(陕汉)FM安许证字{00090}	2018年7月20日
	子公司——新兴矿业		
1	采矿权许可证	C5100002010127120094569	2024年10月3日
2	采矿权许可证	C5119002018087110146649	2034年8月9日
3	勘查许可证	T51320090103022837	2020年1月14日
4	安全生产许可证	(川Y)FM安许证字[2017]0002号	2020年8月17日
5	取水许可证	取水(川巴南)字[2017]第3号	2021年8月22日
6	爆破作业单位许可证	51190013000026	2019年4月1日
	子公司——领航石墨		
1	采矿权许可证	C5100002009077120029725	2039年5月5日
	子公司——五铜包铁矿		
1	采矿许可证	C5100002009032120005750	2027年02月24日
2	安全许可证	(川Y)FM安许证字[2017]0027	2020年10月10日
3	安全许可证(尾矿库)	(川)FM安许证字[2016]7455	2019年09月26日
4	爆破作业单位许可证	51190013000013	2020年03月13日
5	排放污染物许可证	川环许Y2001	2019年07月02日
6	取水许可证	取水[川巴南]字[2017]第4号	2021年09月27日
	子公司——磊鑫矿业		
1	勘查许可证	T51120081202021211	2018年9月30日

其中：南矿集团竹坝铁矿和磊鑫矿业的两个勘查许可证已过期，目前企业已提交变更延续申请；宏竹矿业的取水许可证和安全生产许可证已过期，因市场原因(铁矿石价格低迷，加之运输距离较远)，宏竹矿业于 2014 年 5 月已停产，何时能恢复经营尚无法预计，故到期后尚未办理新证。

5、本次整合范围过往财年财务及经营状况

人民币万元

项目	2016A	2017A	2018(1-9)A
资产	63,218.41	66,188.11	63,243.63
负债	48,441.20	44,684.80	40,269.48
净资产	14,777.21	21,503.32	22,974.16
营业收入	-	26,013.67	19,996.80
净利润	-	3,374.25	1,952.38

备注：以上数据摘自审计后的模拟合并报表数据。

纳入本次整合重组范围的主要子公司包括：

(1)旺苍县宏达矿业有限公司(以下称：宏达矿业)

①注册登记情况

住所及经营场所：旺苍县大河乡

法定代表人：吴雄才

公司类型：其他有限责任公司

注册资本：壹仟万元整

营业期限：2000 年 12 月 5 日至长期

统一社会信用代码：9151082172088449XW

经营范围：铁矿开采、销售；五金交电、汽车配件、普通钢材、尾碴、废旧材料(不含危险化学品)销售；电力供应。(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)

②股权结构及控制权情况：宏达矿业注册资本为 1,000 万元，其中南矿集团出资 990 万元，占注册资本的 99%，四川省南江矿产品开发有限公司出资 10 万元，占注册资本的 1%。

注：根据会议纪要，四川省南江矿产品开发有限公司持有的宏达矿业 1%的股权纳入南矿集团持股比例，即本次整合重组范围为宏达矿业 100%股权，因此，假设南矿集团持有宏达矿业 100%股权。

③主要产品或服务

宏达矿业主营磁铁矿开采、加工和销售，拥有李家河铁矿，李家河铁矿证载生产能力为年开采 21.00 万吨原矿。

④近年财务及经营状况

人民币万元

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)A
资产	9,294.54	9,378.97	8,046.62	7,506.71

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)A
负债	7,796.67	8,050.78	7,206.88	6,835.64
股东权益	1,497.87	1,328.20	839.74	671.07
营业收入	2,826.73	2,819.01	3,440.46	2,256.48
净利润	-259.45	-169.73	109.67	-164.41
经营现金流量净额	515.89	-395.80		

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(2)南郑县宏竹矿业有限公司(以下称：宏竹矿业)

①注册登记情况

住所及经营场所：陕西省汉中市南郑县碑坝镇大竹村

法定代表人：赵光明

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍佰万元人民币

营业期限：2004年09月29日至2019年09月28日

统一社会信用代码：9161072176619007Q

经营范围：铁矿石采选、销售；日用百货、五金交电、矿山设备配件零售**(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)

②股权结构及控制权情况：宏竹矿业系南矿集团全资子公司。

③主要产品或服务

宏竹矿业因市场原因(铁矿石价格低迷，加之运输距离较远)，于2014年5月已停产，无法预计恢复经营时间。

④近年财务及经营状况

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)
资产合计	1,114.48	1,122.98	587.93	464.47
负债合计	1,135.78	1,161.92	1,066.98	1,024.43
股东权益	-21.30	-38.94	-479.04	-559.96
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-8.68	-0.03	-85.25	-80.92
经营活动产生现金流量	-15.47	-9.00		

备注：2015年至2016年数据未经审计，2017年至2018年1-9月数据已经审计。

(3)四川南江新兴矿业有限公司(以下称：新兴矿业)

①注册登记情况

住所及经营场所：四川省巴中市南江县坪河新材料产业园

法定代表人：邓代兴

公司类型：有限责任公司

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2008年1月3日

营业期限：2008年1月3日至长期

统一社会信用代码：9151192266958911XL

经营范围：霞石、钾长石、石墨矿、铁矿、石材开采，加工，销售；矿产品收购；钢材、石材、物资仓储转运，货物运输、五金交电、日用百货；霞石、钾长石勘探。（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）

②股权结构及控制权情况：新兴矿业系南矿集团全资子公司。

③主要产品或服务

新兴矿业主要产品为霞石精矿，其原矿的设计采选能力为7万t/年。2018年8月新兴公司通过探转采，新取得1宗生产规模为15万t/年的采矿权。目前正在设计规划新的采选工程，建设投产后，新兴公司总的原矿设计生产能力将达到22万t/年。

④近年财务及经营状况

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)
资产合计	5,475.51	4,413.40	3,898.78	3,796.93
负债合计	3,481.04	2,344.42	2,283.91	1,916.13
股东权益	1,994.47	2,068.98	1,614.86	1,880.80
营业收入	2,402.30	2,850.61	3,205.26	2,446.07
净利润	34.95	65.90	509.07	265.94
经营活动产生现金流量	11.06	26.20		

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(4)四川领航石墨制品有限公司(以下称：领航石墨)

①注册登记情况

住所及经营场所：四川省巴中市南江县坪河镇新材料产业区

法定代表人：秦元祥

公司类型：有限责任公司

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2011年8月15日

营业期限：2011年8月15日至长期

统一社会信用代码：9151192257963153X6

经营范围：石墨开采、加工、石墨制品制造，销售；矿产品收购；石墨勘探；仓储服务（不含危险化学品）、道路货物运输（不含危险化学品）等。

②股权结构及控制权情况：领航石墨系南矿集团全资子公司。

③主要产品或服务

领航石墨主要产品为石墨精矿，尚未开始生产经营，目前正在进行坪河石墨采选及深加工项目一期工程涉及的浮选厂工程、矿山工程、尾矿库工程等的建设，一期工程建设完成后

设计年精矿产量将达到 2 万 t，未来二期工程建成后领航石墨总设计年精矿产量将达到 4 万 t。

该项目已取得项目选址意见书、安全设计批复、环评批复及建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证等政府批文。该工程整体于 2016 年 3 月开工，于 2017 年 7 月因项目资金短缺及尚未取得环评批复而停工，2018 年 6 月恢复施工，一期工程预计 2019 年 6 月完工投入使用，二期工程预计 2024 年左右建成投产。

④近年财务及经营状况

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)
资产合计	3,064.62	3,957.75	10,050.38	9,772.73
负债合计	672.08	1,566.01	7,947.24	7,818.68
股东权益	2,392.54	2,391.74	2,103.14	1,954.06
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	-12.24	-0.80	-231.09	-149.08
经营活动产生现金流量	-12.24	642.12		

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(5)南江县五铜包铁矿有限责任公司(以下称：五铜包铁矿)

①注册登记情况

住所及经营场所：四川省南江县汇滩乡大垭村

法定代表人：冯波

注册资本：伍拾叁万零壹佰捌拾叁元人民币

营业期限：2008 年 08 月 08 日至长期

统一社会信用代码：91511922210551855M

经营范围：开采、加工、销售铁矿石(包括铁精矿、高炉块矿、硫铁矿)(以上经营范围中涉及前置许可的凭许可证时效经营)。销售建筑材料(不含木材)、五金交电、百货；农副产品购销。(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)

②股权结构及控制权情况：五铜包铁矿系南矿集团全资子公司。

③主要产品或服务

五铜包铁矿主要从事铁矿石的开采、加工与销售，生产规模 6.00 万吨/年。

④近年财务及经营状况

项目	2015A	2016A	2017A	2018(1-9)
资产合计	2,897.19	2,572.12	3,335.50	3,469.50
负债合计	3,409.32	3,303.35	2,362.43	2,532.15
股东权益	-512.13	-731.23	973.07	937.34
营业收入	1,074.92	1,055.97	1,170.29	1,320.18
净利润	-142.41	-219.10	-119.05	-65.28
经营活动产生现金流量	47.83	36.87		

备注：以上数据摘自审计后的报表数据。

(6)南江县磊鑫矿业有限公司(以下称：磊鑫矿业)**①注册登记情况**

住所及经营场所：四川省巴中市南江县南江镇光雾山大道红星段 458 号

法定代表人：张登科

公司类型：有限责任公司

注册资本：伍佰万元人民币

成立日期：2011 年 8 月 23 日

营业期限：2011 年 8 月 23 日至长期

社会统一信用代码：91511922579642212E

经营范围：铁矿石选矿；销售：铁精矿、矿山电器、矿山设备及配件。(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)

②股权结构及控制权情况：磊鑫矿业系南矿集团全资子公司。

③主要产品或服务

目前磊鑫矿业完成探矿后，尚未进行生产经营。

④近年财务及经营状况

项目	2016A	2017A	2018(1-9)
资产合计	2,768.22	2,821.99	2,941.57
负债合计	2,268.22	2,350.70	2,472.63
股东权益	500	471.29	468.95
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	0.00	0.21	-2.35

备注：2018 年数据已经审计，其余年度数据为未审数据。

6、会计政策及税项

(1)南矿集团执行财政部《企业会计准则》。

(2)南矿集团适用的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
所得税	应纳税所得额	25%*
增值税	销售额	16%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
资源税	销售货物收取的全部价款和价外费用(不含销项税额及运杂费用)	4%、2%**

*：子公司新兴矿业系高新技术企业，有效期至 2021 年 9 月 14 日，在此期间享受 15% 所得税优惠政策。

**根据《财政部国家税务总局关于资源税改革具体政策问题的通知》财税[2016]54 号

第三条第(二款), 2017年1月至2018年12月符合衰竭期矿山减征资源税30%。

7、委托人和产权持有单位之间的关系

委托人拟对产权持有单位进行整合重组, 目前无产权关系。

(三)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定, 其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据四川路桥2018年2月28日总经理办公会会议纪要和2019年1月6日四川路桥与南矿集团签订的《合作所涉有关事项的会议纪要》, 四川路桥拟对南矿集团进行整合重组。为此, 需对南矿集团整合重组范围内净资产价值进行评估, 为四川路桥整合重组行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为南矿集团整合重组净资产价值, 涉及的评估范围为南矿集团整合重组范围内的资产和负债。

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, 账面价值经立信会计师事务所(特殊普通合伙)进行了专项审计并出具了《四川南江矿业集团有限公司模拟合并审计报告及财务报表(2017年1月1日至2018年9月30日止)》(信会师报字[2019]第ZD20051号)。

(一)表内资产、负债

人民币万元		
序号	项目	账面价值
1	流动资产	28,144.78
2	非流动资产	26,758.80
	其中: 可供出售金融资产	100.00
	长期股权投资	16,000.00
	固定资产	8,844.07
	在建工程	581.68
	无形资产	271.04
	长期待摊费用	-
	递延所得税资产	962.02
3	资产合计	54,903.57
4	流动负债	25,230.30
5	非流动负债	3,031.64
6	负债合计	28,261.93
7	净资产	26,641.64

(二)表外资产、负债

表外资产包括盘盈的固定资产、账面未记录的土地使用权和矿业权等。

表外负债系账面未记录的负债，包括：矿业权出让收益和复垦费用。

(三)引用其他机构报告结论的资产

评估范围内的 10 宗矿业权评估值系直接引用四川华衡出具的《矿业权评估报告》的结论。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 四川路桥 2018 年 2 月 28 日总经理办公会会议纪要；
2. 四川路桥与南矿集团合作所涉有关事项的会议纪要(2019 年 1 月 6 日)；

(二)法律法规依据

3. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
4. 国务院令 第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其施行细则；
5. 财政部令 第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
6. 国务院令 第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
7. 国资委令 第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
8. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
9. 主席令十三届第十五号《中华人民共和国公司法》(2018 修正)；

10. 主席令十届第二十八号《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012 修正)、国务院令(1990)第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

11. 主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令八届第五十号《中华人民共和国担保法》、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》;

12. 主席令十届第六十三号《中华人民共和国企业所得税法》;

13. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;

14. 国务院令 第 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》;

15. 国资委、财政部令 第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;

16. 财政部《企业会计准则》;

17. 《中华人民共和国矿产资源法》(1996 年 8 月 29 日修正后颁布);《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(1994 年 3 月 26 日国务院令 第 152 号);《矿产资源开采登记管理办法》(国务院 1998 年第 241 号令);《探矿权采矿权转让管理办法》(国务院 1998 年第 242 号令);《矿产资源登记统计管理办法》(国土资源部 2004 年第 23 号部长令);

18. 《四川省人民政府关于全面实施资源税改革的通知》(川府发[2016]34 号)和《四川省财政厅 四川省地方税务局关于资源税全面改革有关政策的通知》(川财税[2016]18 号);

(三)评估准则依据

19. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

20. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

21. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);

22. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);

23. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

24. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号);

25. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);

26. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

27. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

28. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

29. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

30. 中国资产评估协会发布的其他资产评估执业准则；

31. 中国矿业权评估师协会《中国矿业权评估准则》；

(四)法律权属依据

32. 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件、国有土地使用权出让合同复印件；产权持有单位出具的房屋产权说明；

33. 重大设备购置合同复印件、机动车行驶证复印件；

34. 项目立项批复；建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证；

35. 采矿许可证、勘查许可证复印件；

(五)取价依据

36. 国家标准《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2015)、四川省住房和城乡建设厅《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》(川建造价发〔2016〕349号)、四川省建设厅川建造价发〔2014〕439号《关于颁发<四川省建设工程工程量清单计价定额>的通知》公布的2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》；工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等；

37. 冶金工业出版社2013年11月出版的2013版有色金属工业工程建设预算定额；

38. 2015年陕西省建筑装饰工程消耗量定额；陕西省住房和城乡建设厅《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》(陕建发〔2016〕100号)；

39. 机械工业出版社《2018机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册2018》、《慧聪商情》等价格信息刊物；

40. 机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》；

41. 《四川省人民政府办公厅转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准有关问题的意见的通知》(川办函〔2008〕73号)、《巴中市人民政府关于印发巴中市征地统一年产值标准的通知》(巴府函〔2014〕143号)、《巴中市人民政府关于印发巴中市征地青苗和地上附着物补偿标准的通知》(巴府发〔2013〕1号)等征地补偿相关资料；

42. 产权持有单位所在地建设工程行政事业规费缴费文件及其2018年9月建筑材料市场价格信息；产权持有单位所在地近期房地产交易及租赁信息资料；

43. 产权持有单位提供的房地产租赁合同；

44. 中国人民银行发布的人民币贷款基准利率；

45. 建设部《房屋完损等级评定标准》；

- 46. 产权持有单位提供的财务会计经营方面的资料；
- 47. 产权持有单位提供的未来年度经营收益预测有关资料；
- 48. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 49. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

(六)其他参考依据

50. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《四川南江矿业集团有限公司模拟合并审计报告及财务报表(2017年1月1日至2018年9月30日止)》(信会师报字[2019]第 ZD20051 号)。

七、评估方法

(一)评估方法选择

以持续经营为前提，采用资产基础法、收益法两种方法对南矿集团整合重组范围净资产价值进行评估。

基于以下理由，不采用市场法评估：资本市场中不存在足够数量的与目标公司相同或相似的可比企业和股权交易案例，或虽有交易案例，但无法获取该等交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

(二)资产基础法具体运用

资产基础法，是指以产权持有单位评估基准日的资产负债表为基础，评估整合重组范围内的各项资产、负债价值，包括表内及可识别的表外资产和负债，以确定整合重组净资产价值的评估方法。基本公式：

净资产价值=Σ表内及可识别表外资产价值-Σ表内及可识别表外负债价值

1、货币资金

本币现金、银行存款和其他货币资金，以核实后的账面值作为评估值。

2、应收及预付款项

应收票据：以每张票据可能收回的数额确定应收票据的评估值。

应收账款和其他应收款：以账面余额减去评估风险损失后的差额作为评估值，账面计提的坏账准备按 0 值评估。

预付款项：对能够收回相应货物的预付款项，以核实后的账面值为评估值。

3、存货

(1)外购材料：对处于正常使用状态的，以核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用确定评估值；对无实物的原材料，以零值评估。

(2)产成品：属正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

4、可供出售金融资产

系南矿集团持有的巴中市开源投资公司 12.93%的股权，以巴中市开源投资公司于评估基准日的账面净资产乘以南矿集团持股比例确定评估值。

5、长期股权投资

对新兴矿业、领航石墨等 6 家子公司投资：股权价值=股权比例×经评估后的子公司股东全部权益价值，对子公司股东全部权益价值为负值的，股权价值按负值计算。

因本次收益法评估采用合并口径测算，即子公司股东全部权益价值的收益测算已纳入母公司整体评估，因此资产基础法中，各子公司的企业价值仅采用资产基础法评估。

账面计提的长期股权投资减值准备按 0 值计算。

6、固定资产——房屋建筑物

本次评估对乐坝站宿舍综合楼、洗车房、车库、地磅房、综合楼等站台房屋建筑物采用成本法评估；对外购的成都市区写字楼采用收益法和市场法评估；对县城独立办公用房采用收益法评估。

(1)成本法

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

评估值 = 重置成本 × 成新率

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)”开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中，土地红线内“五通(通上水、通下水、通电、通讯、通路)”开发费用计入房屋建筑物价值中。(注：矿区内的房屋建筑物开发费用为土地红线外“三通(通电、通讯、通路)”))

①重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

工程造价：包括建筑工程、装饰工程、安装工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。税前工程造价系根据收集的房屋建筑物工程竣工造价结算书，按四川省(或陕西省)现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安工程造价；增值税销项税额系按税前工程造价的10%计算。

前期及其他费用：包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

资金成本：即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

可抵扣的增值税进项税额：包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额，税率为10%或6%。

②成新率的确定：对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率；对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

(2)收益法

收益法是指将被估不动产的未来预期净收益，选用适当的折现率率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估房地产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] \times (1+r)^{0.5} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

P：房地产收益价值	A _i ：收益期i的预期净收益，并假定预期净收益在年中实现。
r：折现率	g：净收益增长率
n：收益期	V _n ：建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

①预期净收益：根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金的利息收入。

计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金。

②收益期限：在建筑物剩余经济寿命早于土地使用权剩余期限结束的情况下，不动产的价值等于以建筑物剩余经济寿命为收益期限计算的不动产价值，加上建筑物剩余经济寿命结束后的剩余期限土地使用权在评估基准日的价值。

③折现率：以安全利率加上风险调整值作为折现率。安全利率选用与不动产评估对象收益期限相匹配的国债到期收益率；风险调整值根据不动产评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

(3)市场法

市场法原理：在求取一宗不动产价值时，依据替代原理，将被估不动产与在评估基准日近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格进行交易情况、市场状况、不动产状况等因素修正，得出被估不动产在评估基准日的价值。基本公式：

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

P——被估不动产价值

P' ——可比实例交易价值

A ——交易情况修正系数, $A = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$

B ——市场状况修正系数, $B = \frac{(\quad)}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$

C ——区位状况修正系数, $C = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产区位状况指数}}{\text{可比实例区域状况指数}}$

D ——实物状况修正系数, $D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$

E ——权益状况修正系数, $D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$

7、固定资产——机器设备

对国产通用设备、电子设备、车辆等,采用成本法评估;对生产年代久远、已无同型号的电子设备和车辆采用市场法评估;对已淘汰设备、已报废设备和闲置设备,采用可变现净值确定评估值。

(1)成本法

成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式:

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或:评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

机器设备:对需要安装的机器设备重置成本由现行市场购置价、运杂费、安装调试费并扣除可抵扣增值税进项税确定。对不需要安装以及运输费用较低的一般设备,参照现行市场购置价格扣除可抵扣增值税进项税确定其重置成本。

需安装设备的重置成本=设备购置价+运输费+安装调试费-可抵扣的增值税进项税

不需安装设备的重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税进项税

设备购置价的确定:对于市场正常销售的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的国产设备,则采用功能类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价。

可抵扣的增值税进项税额的确定:包括设备购置价、运输费和安装调试费产生的进项税额。

电子设备：不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行含税购置价格确定重置成本。对市场无价可询的设备，参照功能类似设备的市场价确定设备的购置价格。

车辆：车辆的重置成本由车辆不含税购置价、车辆购置税和牌照费等构成。

②成新率的确定

对于机器设备和电子设备采用年限法确定其成新率；对于闲置设备和超期服役设备，直接以技术观察法确定其成新率；对于车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的勘察。如勘察结果与按上述两种方法确定的孰低成新率相差不大，则按孰低法确定成新率；如相差较大，则进行适当的调整。

(2)市场法

对生产年代久远、已无同类型号生产、销售的电子设备，以其二手市场价值确定评估对象的评估值。

8、资产组——加油站

对加油站房屋建筑物及其占用土地和加油站设备等一起确定资产组，按资产组整体采用收益法评估。

本次对资产组价值的评估选用有限年期模型。基本计算公式如下：

$$P_0 = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^t}$$

P_0 ：资产组预计未来现金流量的现值

R_i ：第 i 期的归属于资产组的现金流量

t ：预测期

n ：预测期数

r ：折现率

(1)资产组现金流量(R_i)

资产组产生的现金流量 = 息税前利润(EBIT) + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动

息税前利润(EBIT)

= 营业收入 - 付现营业成本 - 营业税金及附加 - 付现销售及管理费用 - 折旧和摊销

(2)预测期

以加油站土地使用权到期时间为预测终止期。

(3)折现率(r)

折现率为与税前现金流量相匹配的税前折现率。本次采用无风险报酬率加风险报酬率计算。

无风险报酬率，以距评估基准日 10 年的长期国债到期收益率作为无风险报酬率。

风险报酬率，根据资产组的经营因素、法律因素、经济因素综合确定。

9、无形资产——土地使用权

南矿集团申报土地使用权共 9 宗，如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得方式	土地用途	面积 m^2	备注
1	南国用(2011)第 30 号	南江县南江镇光雾山大道红星段 458 号(新)	出让	工业	1,026.80	办公楼占地、房地合一评估。
2	南国用(1998)字第 09542 号	南江县南江镇光雾山大道红星段 79 号(旧)(证载地址：南江镇红星街 79#)	出让	办公住宅	156.47	
3	南国用(2009)第 562 号	南江县乐坝镇滨河路	出让	工业	34,007.17	
4	南国用(1999)字第 5300 号	南江镇南磷路	出让	商业	515.49	已过土地使用期限
5	南国用(1999)字第 10019 号	乐坝镇街道	划拨	铁路站台	13,334.00	
6	建设用地批准书：南江 2006 建用字第 0019 号	南江镇南磷路简家路叉路口	出让	商业用地	1,244.20	加油站用地-作为资产组评估
7	无	柳湾乡-麻柳村一社(麻柳湾)				竹坝-尾矿库租赁土地
8	川(2018)南江县不动产权第 0003791 号	柳湾乡黄土村一社	出让	采矿用地	19,210.00	竹坝-新尾矿库用地
9	南国土合同出字【1998】第 97 号	南江县新民乡 980#矿坝	出让	工业	2,206.67	水马门-980 矿坝用地
	合计				71,700.80	

其中：宗地 1 和 2 系办公楼占地，已房地合一评估；宗地 4 已过土地使用期限，宗地 6 已作为加油站资产组评估，宗地 7 系租赁集体土地，上述土地不作为土地使用权单独评估。

本次对宗地 3、5、8、9 采用成本法评估。

成本法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益)，从而求得土地价格。基本公式为：

成本价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润

土地价格 = 成本价格 + 土地增值收益

评估宗地土地价格=土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

评估的土地使用权地价定义为：

宗地 编号	使用权类型		用途		开发程度		剩余年限
	登记	设定	登记	设定	实际	设定	
3	出让	出让	工业	工业	宗地外五通； 宗地内五通一平	宗地外五通； 宗地内场平	41.20
5	划拨	划拨	铁路站台	铁路用地	宗地外五通； 宗地内五通一平	宗地外五通； 宗地内场平	50
8	出让	出让	采矿用地	工业	宗地外三通； 宗地内场平	宗地外三通； 宗地内场平	15.57
9	出让	出让	建铁矿	工业	宗地外三通； 宗地内场平	宗地外三通； 宗地内场平	10.23

10、无形资产——矿业权

本次评估范围内的 10 宗矿业权评估值系直接汇总由委托人委托的专业矿业权评估机构出具的矿业权评估报告结论。具体情况如下：

序号	矿业权评估报告文号	矿业权评估报告名称	评估方法
1	川华衡矿权评[2019]第 13 号	竹坝铁矿采矿权评估报告	折现现金流量法
2	川华衡矿权评[2019]第 14 号	竹坝铁矿(接替资源)详查探矿权评估报告	收入权益法
3	川华衡矿权评[2019]第 9 号	旺苍县宏达矿业有限公司李家河铁矿采矿权评估报告	收入权益法
4	川华衡矿权评[2019]第 11 号	南郑县安家山铁矿采矿权评估报告	收入权益法
5	川华衡矿权评[2019]第 6 号	四川南江新兴矿业有限公司坪河霞石矿采矿权评估报告	折现现金流量法
6	川华衡矿权评[2019]第 7 号	四川南江新兴矿业有限公司南江县坪河霞石矿采矿权评估报告	折现现金流量法
7	川华衡矿权评[2019]第 8 号	四川省南江县油房里钾长石矿勘探探矿权评估报告	收入权益法
8	川华衡矿权评[2019]第 5 号	四川领航石墨制品有限公司坪河石墨矿采矿权评估报告	折现现金流量法
9	川华衡矿权评[2019]第 15 号	南江县五铜包铁矿有限责任公司五铜包铁矿采矿权评估报告	折现现金流量法
10	川华衡矿权评[2019]第 10 号	四川省南江县磊鑫山铜铁矿详查探矿权评估报告	收入权益法

11、无形资产——其他无形资产

对外购的软件使用权：采用市场价值确定评估值。

12、负债

以评估目的实现后的产权持有单位实际需要承担的负债项目及金额确定负债的评估值。此外，预计了南矿集团持有的竹坝铁矿采矿权未缴清的出让收益1,376.32万元；并根据南矿集团提供的各矿区矿山地质环境保护与土地复垦方案，预计了矿山复垦费用。

(三)收益法具体运用

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定资产价值的评估方法。本次评估将整合重组范围内资产和负债视为一个经营整体采用收益法评估。估值思路为：采用 DCF 模型估算出纳入核心业务资产整体价值，加回现金及非核心资产价值，扣减债务价值，就得到纳入整合重组范围净资产价值。计算公式：

$$E = P + C + NCA - D$$

E：纳入重组范围净资产价值	P：核心业务资产整体价值
C：富余现金	NCA：非核心资产(净额)
D：债务(指融资性负债，即付息债务)	

1、核心业务资产整体价值(P)

核心业务资产整体价值(P)是指公司拥有的核心业务(矿产采选业务)资产运营所产生的价值，采用无杠杆自由现金流模型(Unlevered Free Cash Flow, UFCF)估算，公式：

$$\text{核心业务资产整体价值(P)} = \sum_{t=1}^n \frac{UFCF_t}{(1+Wacc)^t} + \frac{TV}{(1+Wacc)^n}$$

UFCF _t ：第 t 年的无杠杆自由现金流量	n：详细预测期
Wacc：加权平均资本成本	TV：到期后固定资产营运资金回收价值

(1)无杠杆自由现金流量(UFCF)。UFCF 又称为公司自由现金流量(FCFF)，是指公司在保持正常运营的情况下，可以向所有出资人(包括债权人和股权出资人)进行自由分配的现金流。公式：

$$\begin{aligned} UFCF &= \text{息税前利润(EBIT)} \times (1 - \text{税率}) + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金净增加} \\ &= \text{息税前利润(EBIT)} - \text{调整的所得税} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} \\ &\quad - \text{营运资金净增加} \end{aligned}$$

(2)加权平均资本成本(Wacc)。Wacc 即 UFCF 对应的折现率，公式：

$$Wacc = \frac{1}{1 + \frac{D}{E}} \times K_e + \frac{\frac{D}{E}}{1 + \frac{D}{E}} \times K_d \times (1 - T)$$

D：债务市值	E：权益市值
D/E：基于市值的资本结构	K _d ：税前债务资本成本
K _e ：股权资本成本	T：所得税率

(3)预测期。根据矿山资产储量开采年限确定预测期。

2、主要非核心资产

主要非核心资产包括：独立对外出租的不动产、尚未经营的分子公司投资等资产。据该类资产特点，采用市场法、收益法或资产基础法等方法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡接受评估委托后，成立了项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、盈利预测样表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行指导，对评估申报明细表、资产调查表、盈利预测、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产、负债、损益、现金流量等进行现场调查，审核企业管理层提供的未来收益预测资料，获取评估所需的基础资料，并与注册会计师、律师等专业人士沟通。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。分析各种评估方法的适用性，选择收益法、资产基础法评估净资产价值，形成测算结果并对其进行分析比较。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)前提假设

1、除宏竹矿业和磊鑫矿业外，假设南矿集团及其子公司保持持续经营状态。

2、对未实际经营的宏竹矿业和磊鑫矿业，假设宏竹矿业和磊鑫矿业的股权价值前提为有序出让时的交易价值，这个价值前提期待着企业的所有资产都会一件件地卖掉，而且还会在二级市场上以正常的价位出现和转让。

(二)特殊性假设

3、领航石墨坪河石墨矿采矿许可证证载生产规模为 8 万吨/年，但考虑企业已取得 34 万吨/年采矿项目安全批文、尾矿库项目巴中市安全生产监督管理局批文，采选及深加工项目四川省环境保护厅批文和南江县发展和改革局企业投资项目备案通知书，假设设计生产规模按 34 万吨/年考虑。

4、南矿集团及子公司的部分房屋建筑物占用的土地使用权为租赁农村集体土地，假设该部分房屋建筑物占用土地租赁协议可以持续续签。

5、假设南矿集团及其子公司在未来的经营期内，其产品销售或服务价格和经营成本等不会在现有基础上发生大幅度的变化或波动。

6、除非另有说明，假设南矿集团及其子公司完全遵守所有有关的法律法规，并假定南矿集团及其子公司管理层(或未来管理层)负责任地履行资产所有者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

(三)一般性假设

7、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规(不论有利或不利)将会颁布。

8、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

9、评估师充分了解现阶段的宏观经济形势，人民币利率和汇率处于波动中，但限于职业水平和能力，无法预测其未来走势，因此评估师假设人民币利率和汇率在现有水平上不会发生重大变化。

10、对于评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

11、对于价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

十、评估结论

(一)资产基础法测算结果

采用资产基础法评估，南矿集团资产账面值 54,903.57 万元、评估值 71,497.27 万元、增值率 30.22 %，负债账面值 28,261.93 万元、评估值 29,994.85 万元、增值率 6.13%、净资产面值 26,641.64 万元、评估值 41,502.43 万元、增值率 55.78 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

产权持有者：四川南江矿业集团有限公司(汇总)

人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	28,144.78	28,309.43	164.65	0.59
2	非流动资产	26,758.80	43,187.85	16,429.05	61.40
	其中：可供出售金融资产	100.00	222.78	122.78	122.78
	长期股权投资	16,000.00	14,749.76	-1,250.24	-7.81
	固定资产	8,844.07	18,300.26	9,456.19	106.92
	在建工程	581.68	10.26	-571.42	-98.24
	无形资产	271.04	8,772.14	8,501.10	3,136.51
	长期待摊费用	-	170.64	170.64	
	递延所得税资产	962.02	962.02	-	-
3	资产总计	54,903.57	71,497.27	16,593.70	30.22
4	流动负债	25,230.30	26,606.62	1,376.32	5.46
5	非流动负债	3,031.64	3,388.23	356.59	11.76
6	负债合计	28,261.93	29,994.85	1,732.91	6.13
7	净资产	26,641.64	41,502.43	14,860.79	55.78

(二)收益法测算结果

采用收益法评估,南矿集团净资产账面值 26,641.64 万元、评估值 38,164.23 万元、增值率 43.25%。

(三)评估结论确定

1、测算结果分析

两种方法测算结果相差 3,338.20 万元,主要原因:

通常而言,资产基础法是从单项资产的价值之和来评定企业的价值,而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值,两者是相辅相成的,资产基础法主要通过加和各项资产在评估基准日的市场价值,从重置各项资产的角度考虑企业的价值,而收益法则是在评估人员对企业历史经营状况进行专业分析的基础上,对企业未来收益做出合理预测而得出的结论。

在本次评估中,标的公司作为矿产资源类企业,其主营业务产品系铁精矿、霞石矿和石墨矿,其市场不同于一般商品市场,受国际金融波动的影响较大;而标的公司的证载生产能力远低于实际生产能力,造成企业实际配置的产能和人力与预测结论的匹配性较弱。

此外,由于矿产品价格周期性较强,价格波动幅度较大,未来的收益和风险的不确定性较大,故资本市场交易定价一般采用资产基础法结果;同时,本次评估已按矿业权评估准则,对相关矿权采用了收益法进行评估,其未来价格和成本参数的选取遵照矿业权准则及其参数指导意见,已考虑了矿业权收益因素,故本次评估选用资产基础法结果。

2、评估结论确定

基于上述分析,本次评估采用资产基础法测算结果为评估结论。

在满足评估假设条件下,南矿集团纳入整合重组范围的净资产在评估基准日的市场价值为人民币 41,502.43 万元。

本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起,至 2019 年 9 月 29 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用人应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)利用专业报告情况

1、本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息,系利用委托人聘请的立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《四川南江矿业集团有限公司模拟合并审计报告及财务报表(2017 年 1 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日止)》(信会师川报字[2019]第 ZD20051 号)中披露的相关信息。立信会计师事务所(特殊普通合伙)四川分所系委托人聘请的独立审计机构,是拥有证券期货相关业务审计资格的审计机构,其出具的《审计报告》发表的审计意见为保留意见,保留意见内容为:

“南矿集团于 2011 年 6 月 20 日与南江县五铜包铁矿有限公司原股东冉敏等 43 位股东签订股权转让协议,以 9,000 万元收购 100%股权,截止报告日南矿集团欠付 41,751,833.92 元,南江县五铜包铁矿有限公司原股东实质性控制南江县五铜包铁矿有限公司基本存款账户未纳入报表范围,且该收购行为的扣缴纳税义务主管税务机关未进行核定。我们无法就该事项对财务报表的影响发表审计意见。”

除上述保留意见外,我们认为将审计报告作为评估依据具有时效性和可靠性,对其披露的相关信息,我们予以充分相信。

(二)引用单项资产评估报告情况

评估范围内的 10 宗矿业权评估值系直接引用委托人委托的四川华衡出具的《矿权评估报告》结论,引用情况如下:

矿业权名称		竹坝铁矿采矿权	竹坝铁矿探矿权
1	评估矿区面积	0.0154 km ²	5.26 km ²
2	权属类型	采矿许可证	探矿权证
3	权证编号	C5100002010122120094575	T51120100402040490
4	权证内容	开采矿种:铁矿;开采方式:地下开采;生产规模:20.00万吨/年;矿区面积:0.154平方公里;开采深度:1,385米-1,160米;有效期限:2018年6月5日至2019年6月5日。	图幅号:I48E021020;勘查面积:5.26平方公里;有效期限:2016年6月30日至2018年6月30日

矿业权名称		竹坝铁矿采矿权	竹坝铁矿探矿权
5	矿权评估参数	评估基准日保有资源矿石量(122b+333)430.35万吨,铁金属量1,565,523.55吨,平均品位36.38%。经计算得出评估用可采矿石量363.23万吨,铁金属量1,321,363.14吨,平均品位36.38%。生产规模20.00万吨/年。矿山服务年限20.03年。铁精矿不含税销售价格为593.43元/吨。正常经营期采矿单位总成本为379.64元/吨(铁精矿),单位经营成本为283.71元/吨(铁精矿)。折现率为8.00%。	评估基准日保有矿石量(332+333)141.90万吨,铁金属量506,539.00吨,平均品位35.70%。经计算得出评估用可采矿石量119.77万吨,铁金属量427,529.47吨,平均品位35.70%。生产规模20.00万吨/年。矿山服务年限6.60年。产品方案为62%品位的铁精矿。铁精矿不含税销售价格为603.23元/吨。折现率为8.60%。矿业权权益系数2.80%。
6	取得成本(万元)	401.90	-
7	评估结果(万元)	6,610.66	778.31
8	评估报告名称	四川南江矿业集团有限公司竹坝铁矿采矿权评估报告	四川省南江县竹坝铁矿(接替资源)详查探矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第13号	川华衡矿权评[2019]第14号
10	报告出具日期	2019年3月19日	2019年3月19日
11	评估方法	折现现金流量法	收入权益法

矿业权名称		李家河铁矿采矿权
1	评估矿区面积	0.3449 km ²
2	权属类型	采矿许可证
3	权证编号	C5100002010122120100505
4	权证内容	开采矿种:铁矿;开采方式:地下开采;生产规模:21万吨/年;矿区面积:0.3449平方公里;有效期限自2018年2月9日至2028年2月9日
5	矿权评估参数	评估基准日保有矿石量(122b+333)212.09万吨,TFe 20.89%。评估利用矿石量212.09万吨,TFe 20.89%。矿井回采率88.00%。经计算评估用可采矿石量186.64万吨,TFe 20.89%。生产能力21.00万吨/年。矿山服务年限9.88年。产品方案为铁精矿(TFe 60.00%),选矿回收率90%。铁精矿不含税销售价格为589.61元/吨。折现率为8.00%。矿业权权益系数2.80%。
6	取得成本(万元)	3,38.30
7	评估结果(万元)	651.56
8	评估报告名称	旺苍县宏达矿业有限公司李家河铁矿采矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第9号
10	报告出具日期	2019年3月19日
11	评估方法	收入权益法

矿业权名称		南郑县安家山铁矿采矿权
1	评估矿区面积	0.5029 km ²
2	权属类型	采矿许可证
3	权证编号	C6100002010082130073886

4	权证内容	开采矿种：铁矿；开采方式：地下开采；生产规模：20.00万吨/年；矿区面积：0.5029平方公里；开采深度：1360米-850米；有效期限：伍年，自2015年8月18日至2020年8月18日
5	矿权评估参数	评估基准日保有矿石量(333)139.33万吨，铁金属量293,986.30吨，平均品位21.10%。评估利用矿石量139.33万吨，铁金属量293,986.30吨，平均品位21.10%。采矿设计损失矿石量19.18万吨，综合采矿回采率90.00%，贫化率5.00%。经计算评估用可采矿石量108.13万吨，铁金属量228,159.13吨，平均品位21.10%。生产规模20.00万吨/年。矿山服务年限5.69年。产品方案为62%品位的铁精矿。铁精矿不含税销售价格为603.23元/吨。折现率为8.00%。矿业权权益系数2.80%。
6	取得成本(万元)	39.00
7	评估结果(万元)	367.78
8	评估报告名称	南郑县安家山铁矿采矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第11号
10	报告出具日期	2019年3月19日
11	评估方法	收入权益法

矿业权名称	坪河霞石矿采矿权	南江县坪河霞石矿采矿权	油房里钾长石矿勘探探矿权
矿区面积	0.0491 km ²	0.2392 km ²	3.26 km ²
权属类型	采矿权	采矿权	探矿权
权证编号	C5100002010127120094569	C5119002018087110146649	T51320090103022837
权证内容	开采矿种：霞石正长岩；开采方式：露天开采；生产规模：7.00万吨/年；矿区面积：0.0491平方公里；开采深度：865米-775米；有效期限：自2017年1月3日至2024年10月3日。	开采矿种：霞石正长岩；开采方式：露天/地下开采；生产规模：15.00万吨/年；矿区面积：0.2392平方公里；开采深度：875米-653米；有效期限：自2018年8月9日至2034年8月9日。	图幅号：I48E022019；勘查面积：3.26平方公里；有效期限：2018年1月14日至2020年1月14日。
矿权评估参数	评估基准日保有矿石量(122b+333)33.76万吨。经计算得出评估用可采矿石量30.60万吨。生产能力7.00万吨/年。矿石贫化率8.47%。矿山服务年限4.78年。产品方案为霞石粉。单位总成本302.87元/吨，单位经营成本246.74元/吨。霞石粉不含税销售价格为652.49元/吨。折现率为8.00%。	评估基准日保有矿石量(332+333)384.10万吨。经计算得出评估用可采矿石量201.78万吨。生产能力15.00万吨/年。矿山服务年限14.50年。产品方案为霞石粉。露采单位总成本277.25元/吨，露采单位经营成本241.93元/吨。地采单位总成本312.35元/吨，地采单位经营成本272.62元/吨。霞石粉不含税销售价格为652.49元/吨。折现率为8.50%。	评估基准日保有矿石量(331+332+333)146.50万吨。经计算得出评估用可采矿石量124.32万吨。生产能力10.00万吨/年。矿山服务年限12.82年。产品方案为钾长石精矿。钾长石精矿不含税销售价格为386.49元/吨。折现率为8.30%。矿业权权益系数3.40%。
取得成本(万元)	491.31		4.72
评估结果(万元)	950.90	4,398.91	787.33

矿业权名称	坪河霞石矿采矿权	南江县坪河霞石矿采矿权	油房里钾长石矿勘探探矿权
评估报告名称	四川南江新兴矿业有限公司坪河霞石矿采矿权评估报告	四川南江新兴矿业有限公司南江县坪河霞石矿采矿权评估报告	四川省南江县油房里钾长石矿勘探探矿权评估报告
评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第6号	川华衡矿权评[2019]第7号	川华衡矿权评[2019]第8号
报告出具日	2019年3月19日	2019年3月19日	2019年3月19日
评估方法	折现现金流量法	折现现金流量法	收入权益法

矿业权名称		坪河石墨矿采矿权
1	矿区面积	0.6271 km ²
2	权属类型	采矿权
3	权证编号	C5100002009077120029725
4	权证内容	开采矿种：石墨；开采方式：地下开采；生产规模：8.00万吨/年；矿区面积：0.6271平方公里；开采深度：1,015米-670米；有效期限：自2016年9月5日至2039年5月5日。
5	矿权评估参数	评估基准日保有矿石量(111b+122b+333) 323.58万吨，矿物量47.04万吨，品位14.54%。经计算得出评估用可采矿石量232.65万吨。生产能力34.00万吨/年。矿山服务年限7.55年。产品方案为325目石墨精矿（固定碳91%）。露采单位总成本242.43元/吨，地采单位总成本287.40元/吨。露采单位经营成本194.94元/吨，地采单位经营成本254.46元/吨。石墨精矿不含税销售价格为3,198.28元/吨。折现率为8.00%。
6	取得成本(万元)	554.18
7	评估结果(万元)	6,063.58
8	评估报告名称	四川领航石墨制品有限公司坪河石墨矿采矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第5号
10	报告出具日	2019年3月19日
11	评估方法	折现现金流量法

矿业权名称		五铜包铁矿采矿权
1	评估矿区面积	0.0189 km ²
2	权属类型	采矿许可证
3	权证编号	C510000200903210005750
4	权证内容	开采矿种：铁矿，开采方式：地下开采，生产规模：6.00万吨/年，矿区面积：0.0189平方公里，有效期限：2017年2月24日至2027年2月24日
5	矿权评估参数	评估基准日保有资源矿石量(122b+333)182.31万吨，铁金属量549,838.28吨，平均品位30.16%。经计算得出评估用可采矿石量146.45万吨，铁金属量441,703.42吨，平均品位30.16%。生产规模6.00万吨/年。矿山服务年限29.06年。产品方案为61%品位的铁精矿。铁精矿不含税销售价格为588.43元/吨。正常经营期采矿单位总成本为429.59元/吨(铁精矿)，单位经营成本为349.04元/吨(铁精矿)。折现率为8.00%。
6	取得成本(万元)	717.15

矿业权名称		五铜包铁矿采矿权
7	评估结果(万元)	536.78
8	评估报告名称	南江县五铜包铁矿有限责任公司五铜包铁矿采矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第15号
10	报告出具日期	2019年3月19日
11	评估方法	折现现金流量法

矿业权名称		磊鑫山铜铁矿详查探矿权
1	矿区面积	1.88 km ²
2	权属类型	探矿权
3	权证编号	T51120081202021211
4	权证内容	图幅号：I48E022019；勘查面积：1.88方公里；有效期限：2016年9月30日至2018年9月30日。
5	矿权评估参数	评估基准日保有矿石量(332+333)121.78万吨，TFe 19.23%。经计算得出评估用可采矿石量87.05万吨，TFe19.07%。生产能力10.00万吨/年。矿山服务年限9.67年。产品方案为铁精矿（TFe 60.00%）。铁精矿不含税销售价格为589.61元/吨。折现率为8.60%。矿业权权益系数2.80%。
6	取得成本(万元)	2,941.40
7	评估结果(万元)	272.27
8	评估报告名称	四川省南江县磊鑫山铜铁矿详查探矿权评估报告
9	评估报告编号	川华衡矿权评[2019]第10号
10	报告出具日	2019年3月19日
11	评估方法	收入权益法

我们对拟引用矿业权评估报告的性质、评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等进行了充分关注，以确定其是否满足资产评估报告的引用要求。在引用矿业权评估报告时，我们关注到以下事项：

1、被评估竹坝铁矿采矿权尚有矿业权出让收益 1,376.32 万元未缴纳，本次评估结论在负债端已扣除该部分未缴矿业权出让收益。但巴中市矿业权出让收益市场基准价出台后，会就高确定矿业权出让收益缴纳费用，本次评估未考虑该矿业权出让收益存在增加的可能性对评估结论的影响。

2、被评估竹坝铁矿(接替资源)探矿权和磊鑫山铜铁矿探矿权已经过期，目前企业已提交变更延续申请。两宗探矿权并未进行过矿业权出让收益的处置，未来进行探转采时，需缴纳矿业权出让收益，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

3、根据《南江县安家山铁矿采矿权评估报告》披露，未收集到宏竹矿业南江县安家山矿业权出让收益的评估及缴纳资料。我们在引用该矿业权评估报告结论时，没有考虑上述事项可能存在的负债对资产评估的影响。

(三)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、不动产

序号	项目	宗(幢)	面积(㎡)	瑕疵事项
1	南矿本部及子公司	242	62,225.22	权属登记正在办理中, 最终的房屋建筑面积应以产权部门办证的面积为准。
2	南矿集团本部房屋	1	产权登记面积为1,964.73 ㎡, 其中负1层的450.49 ㎡房屋已售, 剩余面积1,514.24 ㎡	产权证号为南房权证南江县字第 201121538 号的办公楼, 但尚未办理产权分割手续。
3	领航石墨土地	3	37,946.75	已签订《国有土地出让合同》, 正在办理权属登记。
4	五铜包铁矿土地	1	6,646.7	已取得政府划拨土地的相关文件南府土【1997】30号, 尚未办理权属登记。
5	南矿集团本部土地	1	批准用地面积共1,365.00 ㎡, 部分被市政占用, 剩余土地测绘面积 1,244.2 ㎡	位于南江镇南磷路简家路叉路口(新加油站)的土地, 已签订土地出让合同, 地价款已经付清, 正在办理权属登记。
6	南矿集团水马门铁矿土地	1	2,206.67	已签订了国有土地使用权出让合同, 并缴纳了出让金, 截至本次评估基准日, 正在办理《不动产权证》。
7	南矿集团本部土地	1		位于成都市的无国界写字楼和红牌楼广场写字楼分摊土地尚未办理分户的《不动产权证书》。

2、纳入本次评估范围内的铁路专用线长度191米(含道岔2组)系根据2017年1月南矿集团与成都铁路局签订的《铁路专用线代运营、代维护合同书》确定。尚未获得其他权属证明资料。

上述房产、土地等在完善产权时, 可能与本次评估的信息不同, 从而影响评估结论。

对于上述存在产权瑕疵的资产, 南矿集团及其子公司声明这些资产的产权为南矿集团或其子公司所有, 评估师已提请相关当事方完善产权, 对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑, 对可能产生的纠纷不承担任何责任。

(四)抵(质)押担保、租赁、或有负债事项

1、南矿集团持有的产权证号为南国用(1999)字第 10019 号《国有土地使用证》的土地于 2000 年 1 月 26 日办理抵押登记, 抵押期限 2 年, 截至评估报告日未查询到解除抵押的相关信息。

2、南矿集团持有的南国用(1999)字第 10019 号的土地出租给巴中金盾工程爆破有限公司旺苍鸿胜采石场、旺苍县捷力矿业有限公司, 租赁期限分别为 2018 年 6 月 26 日至 2019 年 6 月 25 日, 2018 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 26 日。

3、南矿集团以其持有的宏达矿业 99%的股权以及四川省南江矿产品开发有限公司持有的宏达矿业 1%的股权质押、宏达矿业李家河铁矿采矿权及宏竹公司安家山采矿权抵押, 取得上海浦东发展银行成都分行借款, 截至 2018 年 9 月 30 日, 借款余额为 10,000.00 万元, 其中短期借款(含一年内到期借款)7,000.00 万元, 长期借款 3,000.00 万元。

4、南矿集团持有的天府二街无国界写字楼第 17~19 层房产已于 2018 年 5 月 29 日抵押给光大银行蜀汉路支行, 抵押金额为 3,866.4 万元, 截至评估基准

日，借款余额为 1,900 万元，抵押期限至 2019 年 5 月 28 日。

5、南矿集团持有的红牌楼广场写字楼房产、南江集团办公楼、南江县乐坝镇滨河路土地使用权已抵押给工行南江县支行，抵押金额为 2,800 万元，截至评估基准日，借款余额 2,100 万元，抵押期限至 2019 年 6 月 26 日。

6、南矿集团以竹坝铁矿采矿权及其矿山生产设施设备抵押给中国农业银行股份有限公司南江县支行，抵押期限为 2017 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 17 日。截至评估基准日，借款余额 4,780.00 万元。

本次评估未考虑上述抵(质)押和租赁事项对评估结论的影响。

7、本次评估考虑了相关矿山未来可能发生的复垦费用对评估结论的影响。

(五)重大期后事项

1、南矿集团持有的位于成都市高新区天府二街 269 号无国界写字楼第 19 层已在期后出售。对已出售的房产，本次评估按售房合同价格确定评估值。

2、资产评估师关注到，政府工作报告提出 2019 年度可能会对税收政策做出调整，但财政部和国家税务总局尚未就该调整事项发布正式文件，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3、评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(六)其他事项

1、纳入本次评估范围的南矿集团持有的五铜包铁矿 100%股权，系南矿集团于 2010 年以 9,000 万元收购冉敏等自然人股东持有的五铜包铁矿 100%股权取得的；因对转让价款存在争议，南矿集团尚未按协议支付 4,175.18 万元收购价款，五铜包铁矿工商登记已变更，但其基本账户尚未移交。根据会议纪要，南矿集团应付未付的收购款 4,175.18 万元未纳入本次评估范围。此外，上述收购行为的扣缴纳税义务主管税务机关未进行核定，亦未纳入本次评估范围。

2、根据储量年报，纳入本次评估的水马门铁矿，其矿权储量核实报告储量采矿权证范围内储量已开采完毕，正在重新申请，因未交纳矿权出让收益，本次评估未考虑水马门铁矿矿权价值。

3、根据评估人员现场了解，南矿集团目前开工状态下的各矿山均存在不同程度的超采现象。本次评估未考虑相关事项对评估结论的影响。

4、南矿集团子公司领航石墨与南江县财政局于 2016 年 10 月 26 日签订了《石墨产业发展基金注入协议》，协议规定注入资金年利率为 4.41%，每半年收取一次，用于坪河高碳石墨采选项目建设。截至评估基准日，已有 3,000 万元资金于 2016 年 11 月至 2017 年 9 月间到位，因协议中未写明利息计息期从何时

开始,双方从何时开始计息的问题尚处于协商过程中。此次评估采用的计息方式为从资金到位的时点开始计息。

5、宏达矿业 205,360.1 m² 生产用地未纳入本次评估范围,根据旺苍县经济商务和信息化局出具的《关于旺苍县宏达矿业有限公司国有土地使用权的说明》,上述土地由宏达矿业继续使用。

在此提请委托人及其他评估报告使用人关注上述事项对评估结论的影响。

(七)评估程序受限及采取的弥补措施情形

1、本次评估中,评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2、本次评估中,评估师未对各种建、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,评估师在假定企业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,通过实地勘查做出判断。

3、因矿山生产的特殊性、安全性及井下建筑物的复杂性,对井下建构筑物,评估师主要依据企业提供的工程图纸、工程设计及工程施工合同等文件,对企业填报的井下建筑物的工程量进行复核后,对部分井下建筑物进行了抽查。未能对井下建筑物的工程量进行实地逐一核实。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用;除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外,未征得四川华衡同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体;资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的,四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、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和使用评估结论,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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一九年三月十九日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：朱琳



资产评估师：侯文胜

