

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中航国际煤炭物流有限公司拟破产清算涉及的
固定资产及土地使用权项目

资产评估报告

海森行资评字[2022]第12002号

(共三册, 第一册)

贵州海森行房地产资产评估有限公司

2022年12月06日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	3
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	3
二、 评估目的	3
三、 评估对象和评估范围	3
四、 价值类型	4
五、 评估基准日	4
六、 评估依据	4
七、 评估方法	5
八、 评估程序实施过程和情况	7
九、 评估假设	9
十、 评估结论	10
十一、 特别事项说明	10
十二、 资产评估报告使用限制说明	11
十三、 资产评估报告日	11

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

五、本资产评估机构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。

六、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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中航国际煤炭物流有限公司拟破产清算涉及的固定资产及土地使用权项目

摘 要

海森行资评字[2022]第12002号

贵州海森行房地产资产评估有限公司接受中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）的委托，对中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟破产清算涉及的固定资产及土地使用权清算价值进行了评估，为拟进行的处置资产行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟破产清算涉及的固定资产及土地使用权清算价值，评估范围是中航国际煤炭物流有限公司拥有的于评估基准日的固定资产及土地使用权，具体评估范围以评估机构和当事人现场清查核实结果为基础。

评估基准日为2022年10月10日。

本次评估的价值类型为清算价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法对中航国际煤炭物流有限公司所拥有的固定资产及土地使用权清算价值进行评估。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

成本法评估结果：中航国际煤炭物流有限公司拟进行的处置资产所涉及的固定资产及土地使用权清算价值所拥有固定资产及土地使用权清算价值评估值为人民币11,327,774.00元（大写：壹仟壹佰叁拾贰万柒仟柒佰柒拾肆元整）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2023年10月09日。超过一年，需重新进行评估。

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。

中航国际煤炭物流有限公司拟破产清算涉及的固定资产及土地使用权项目资产评估报告

海森行资评字[2022]第 12002 号

中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）：

贵州海森行房地产资产评估有限公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用成本法，对中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟破产清算涉及的固定资产及土地使用权清算价值进行了评估。

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

本项目委托人为中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所），产权持有人为中航国际煤炭物流有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人：

1. 名称：中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）
2. 统一社会信用代码：31520000G72511199T
3. 组织形式：普通合伙
4. 机构地址：贵州省贵阳市云岩区中华中路98号金凤凰大厦A序七楼
5. 负责人：程朝华

（二）权利人：

中航国际煤炭物流有限公司

（三）委托人与产权持有单位的关系

权利人授权给委托人全权办理破产清算相关评估工作。

二、 评估目的

中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟了解位于六盘水市老鹰山选煤厂固定资产及土地使用权清算价值，为拟进行的处置资产行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟了解老鹰山选煤厂的资产。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）于评估基准日的固定资产及土地使用权。具体包括：土地使用权、建筑物、构筑物及其他辅助设施、机械设备、及中航国际煤炭物流有限公司在管理过程中发现的其他归属于中航国际煤炭物流有限公司的固定资产

等共计 5 项。

(三) 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

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用清算价值类型。

清算价值是指假设企业会将它的资产出售给最高竞价者，并假设清算在一个正常的出售过程下进行，同时还假设企业有足够的交易时间，能够选择适当的时机和有利的渠道(带来最好售价)进行交易。

选择清算价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足清算价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2022 年 10 月 10 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1、中航国际煤炭物流有限公司破产资产委托评估合同

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日实施）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；

6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号）；

9. 《国有资产管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
12. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
14. 《中华人民共和国土地管理法》（第743号国务院令）
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）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. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
10. 《国有资产评估管理办法》国务院令91号。

（四）权属依据

1. 中航国际煤炭物流有限公司破产资产委托评估合同。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察记录；
2. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
3. 《资产清查核实表》
4. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据此次纳入委托评估对象的实际情况，并结合评估资产的特点和实际现状，对委托方固定资产及土地使用权采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

1. 机器设备的评估

采用重置成本法，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：评估价值=重置全价×成新率

重置全价的计算方法

重置全价=重置购价+运杂费+安装费+其他费用+资金成本

其中：

1) 重置购价：参照市场上最新交易的市场价格确定。

2) 运杂费：运杂费=重置购价×运杂费率

3) 安装费：安装费=重置购价×安装费率

4) 资金成本：资金成本=(重置购价+运杂费+安装费+其他费用)×合理工期×贷款利率×1/2

5) 重置全价：参照市场上有购置价及间接费用合并交易的市场价格确定。

(2) 综合成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2. 建筑物的评估

采用成本法，计算公式如下：

评估值=建筑物重新构建成本×综合成新率

(1) 建筑物重新构建成本的确定

建筑物重新构建成本是指建造与该建筑物相同或具有同等效用的全新建筑物的必要支出及应得利润，计算公式如下：

建筑物重新构建成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建设成本=建筑安装工程费+勘察设计和前期工程费用+市政公用配套设施建设费+开发过程中的税费

① 勘建筑安装工程费（简称“建安工程费”）

根据《贵州省建筑工程计价定额 2016 年版》、《全国统一安装工程预算定额贵州省常用定额项目及基价》及有关调价文件，并参照同类地区类似房屋的建安工程费，结合估价对象各房屋的配套设施、室内装修等，综合确定；

② 勘察设计和前期工程费用：包括市场调研、可行性研究、项目策划、规划及建筑设计、建设工程招标、施工临时设施建设费等费用；

③ 市政公用配套设施建设费（简称“配套费”）：包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用；

开发过程中的税费：即有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等；

管理费用是指房地产开发企业或建设单位为组织和管理房地产建设经营活动的必要支出，包括开发建设企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等；

销售费用是指预售或销售开发建设完成后的房地产必要支出，包括广告费、销售

资料制作费、售楼处建设费、销售人员费用等；

投资利息是指房地产开发完成或者实现销售之前的所有必要费用应计算的利息，包括土地取得成本、建设成本、管理费用和销售费用；

销售税费是指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，包括营业税、城市维护建设税、教育费附加，印花税、交易手续费等；

开发利润是指开发企业（或建设单位）在正常条件下所能获得的平均利润；

建筑物重新构建成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

（2）综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

式中：年限成新率的确定为假设建筑物有一定的使用寿命，在使用过程中，建筑物的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查，对建筑物使用情况，维护保养情况观察，以及查阅相关资料等，对所获得信息进行分析后依据经验确定建筑物的实体性贬值率。

（3）评估值的确定

评估值=建筑物重新构建成本×综合成新率

3、土地使用权评估

土地使用权（基准地价系数修正法、市场比较法）：

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成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定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。

计算公式为：

$$P = P1b \times (1 \pm \sum ki) \times kj + D$$

式中：

P—待估宗地地价

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

D—土地开发程度修正值。

市场比较法是根据市场替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格作适当修正，以此估算带估土地客观合理价格的方法。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×宗地状况调整系数×年期修正系数

结合本次委估对象的特点，采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估，采取权重比例确定最终价格。

八、评估程序实施过程和情况

贵州海森行房地产资产评估有限公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员

对评估对象所涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建评估小组。

为便于评估报告使用人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估清查核实资料的质量，我公司对相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导委托方及申请执行人准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于 2022 年 11 月 07 日对评估对象所涉及资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导相关人员进行填表及相关资料的收集

与委托方及申请人员进行沟通，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

（2）初步核对委托方提供的资产清单

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对清单，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据产权持有单位提供的资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）了解产权持有单位的必要的产权；

（2）了解评估对象以往的评估及交易情况；

(3) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从产权持有单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

1. 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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

9. 我公司与中航国际煤炭物流有限公司签署的《中航国际煤炭物流有限公司破产资产委托评估合同》中描述位于六盘水市老鹰山镇陆家坝村的土地使用权为中航国际煤炭物流有限公司与贵方提供的《国有土地使用证》记载权利人为六盘水市钟山区煤炭工业公司不一致。通过估价人员向委托方发送询问函得知：因钟煤司欠煤炭物流公司货款，煤炭物流通过诉讼后对钟煤司申请了强制执行，2018年，六盘水中院对钟煤司名下的老鹰山洗煤厂资产(厂房、设备及询问函中提及的土地使用权)进行了公开拍卖两次流拍后，裁定以流拍价以物抵债给了煤炭物流。煤炭物流接收老鹰山洗煤厂的资产后，持法院的文书去不动产登记中心申请对六盘水市老鹰山镇陆家坝村的土地使用权进行过户登记，不动产中心要求双方先缴清税款后才能办理过户手续，由于钟煤司已拖欠税务机关税款且税务机关认为老鹰山洗煤厂的资产以物抵债视为资产

买卖行为，转让双方均有缴税义务，经核算税费金额较大，钟煤司已停业多年，涉诉案件较多，因名下无可供执行财产被纳入失信名单，至今也无力支付资产转让税费，导致无法办理土地使用权过户登记，所以该土地使用权至今仍登记在钟煤司名下。本次评估土地使用权按实际情况进行评估，届时若于相关部门核准不一致，我公司不承担任何相关责任。

特别提请报告使用人注意，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定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日 2022 年 10 月 10 日，中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）委托评估固定资产及土地使用权清算价值评估值为人民币 11,327,774.00 元（大写：壹仟壹佰叁拾贰万柒仟柒佰柒拾肆元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

无。

（二）产权资料瑕疵事项

无法与产权持有方取得联系且委托方也未能提供资产取得的相关资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）评估程序受到限制

由于委托方无法提供估价对象相关发票及购置合同，委估设备大多处于运作状态，故本次仅对评估对象进行一般性查看，没有对委估设备的使用状况进行测试，本次假设委估资产不存在重大质量问题，提醒报告使用者注意。

（五）重大期后事项

无。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，由于未能取得相关技术参数资料，本次评估仅通过检查设备标识、铭牌运行记录等方式获取相关技术参数，资产评估师的评估工作在假定该种方式获取的技术参数和运行记录是可靠的前提下进行的。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 10 月 10 日起计算，至 2023 年 10 月 09 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2022年12月06日。

（本页以下空白！）

(本页为签字盖章页)

资产评估机构



资产评估师

高恺

资产评估师

陈羽琦

贵州海森行房地产资产评估有限公司

2022年12月06日



中航国际煤炭物流有限公司拟破产清算涉及的固定资产
及土地使用权项目

资 产 评 估 说 明

海森行资评字[2022]第12002号
(共三册, 第二册)

贵州海森行房地产资产评估有限公司
2022年12月06日

目录

第一部分	关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
二、	资产核实总体情况说明	5
第四部分	评估说明	7
一、	建筑物评估说明	7
第五部分	评估结论及分析	19

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

贵州海森行房地产资产评估有限公司

2022年12月06日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

(一) 委托人:

1. 名称: 中航国际煤炭物流有限公司管理人 (贵州朝华明鑫律师事务所)
2. 统一社会信用代码: 31520000G72511199T
3. 组织形式: 普通合伙
4. 机构地址: 贵州省贵阳市云岩区中华中路98号金凤凰大厦A序七楼
5. 负责人: 程朝华

(二) 权利人:

中航国际煤炭物流有限公司

(三) 委托人与产权持有单位的关系

权利人授权给委托人全权办理相关评估工作。

二、关于经济行为的说明

根据委托方提供的委托书, 委托方拟处置涉案资产评估指定资产市场价值。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 根据评估目的, 本次评估对象为中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟了解老鹰山选煤厂的资产。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为中航国际煤炭物流有限公司管理人 (贵州朝华明鑫律师事务所) 于评估基准日的指定资产租赁价值, 其中具体包括: 土地使用权、建筑物、构筑物及其他辅助设施、机械设备、及在管理过程中发现的其他归属于中航国际煤炭物流有限公司的固定资产。

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、关于评估基准日的说明

委托方及产权持有方承诺函约定的评估基准日为2022年10月10日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估日的预计实现的时间相近, 以保证评估结果有效服务于评估目的, 尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估, 未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 重大期后事项

无。

(三) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况, 调账情况



无。

(四) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

无。

(五) 抵(质)押及或有资产及负债情况

无。

(六) 账面未记录的重大资产负债的类型及其估计金额

无。

六、资料清单

委托人及被评估单位已向评估机构提供如下资料:

1. 委托书;
2. 其他相关资料。

(本页以下无正文)

(此页为委托人签字盖章页)

委托人 (签章)：中航国际煤炭物流有限公司管理人

负责人或授权代表人 (签字)：

2022年12月1日



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

本次评估对象为中航国际煤炭物流有限公司需破产清算拟了解老鹰山选煤厂的资产。

2. 评估范围

本次评估范围为中航国际煤炭物流有限公司管理人（贵州朝华明鑫律师事务所）于评估基准日的资产。具体包括：土地使用权、建筑物、构筑物及其他辅助设施、机械设备、及中航国际煤炭物流有限公司在管理过程中发现的其他归属于中航国际煤炭物流有限公司的固定资产等共计5项。

经核对，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。

3. 评估范围内的资产权属状况：

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产长期疏于管理，整体堆放在六盘水市老鹰山选煤厂内外。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，成立评估小组，于2022年11月07日进行现场的核查工作。清查核实的主要步骤如下：

首先，了解本次评估涉及的委托人、权利人、管理人的情况，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和申请人提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，和委托人及申请执行人现场清查核实，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。对资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善《资产清查核实表》，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。对资产委托人和相关当事人不

符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

由于属于涉案评估，评估对象的产权证持有方不是中航国际煤炭物流有限公司，能够证明资产权属的材料无法获取，考虑到本次评估为破产管理人委托，故假设评估对象为中航国际煤炭物流有限公司合法取得的产权，并且资产堆放在厂房内外长期疏于管理，无法核实使用时间，以现场查勘判断的成新率为评估计算依据。本评估报告仅供委托方资产处置行为作为对照参考，若该假设事项与事实不符需重新评估或进行相应调整，提醒报告使用者注意。

（三）核实结论

1. 资产核实结论：

资产评估人员对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：委估资产无法核实已使用时间。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

2. 权属资料存在瑕疵的资产

位于六盘水市老鹰山镇陆家坝村的土地使用权为中航国际煤炭物流有限公司、中航国际煤炭物流有限公司新疆分公司、中航国际煤炭物流有限公司重庆分公司与提供的《国有土地使用证》记载权利人为六盘水市钟山区煤炭工业公司不一致。

第四部分 评估说明

一、评估说明

(一) 评估范围

委托方于评估基准日的资产（详见评估明细表）。

(二) 资产概况

本次评估的资产中，房屋正常使用，有明显损耗痕迹，设备已经老旧，地上构筑物较完整。

(三) 评估方法及计算过程

评估方法的选择

根据此次纳入委托评估对象的实际情况，并结合评估资产的特点和实际现状，对委托方资产采用成本法进行评估。

1. 机器设备的评估

案例：地磅100T（评估明细表设备类序号58）

采用重置成本法，计算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。公式为：评估价值=重置全价×成新率

重置全价的计算方法

重置全价=重置购价+运杂费+安装费+其他费用+资金成本

其中：

1) 重置购价：参照市场上最新交易的市场价格确定。地磅100T的市场包干价为58500元整，含运杂费及安装费。

2) 运杂费：运杂费=重置购价×运杂费率

其中，运杂费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据取值。如订货合同或设备购置价格中含运杂费，则不计运杂费。本次评估市场价含运杂费，故运杂费取0元。

3) 安装费：安装费=重置购价×安装费率

其中，安装费率参照《资产评估常用方法与参数手册》推荐数据，按照设备类别取值。对不需安装或安装费很少的设备，以及订货合同或设备购置价格中含安装费的，不计安装费。本次评估市场价含安装费，故安装费取0元。

4) 资金成本：资金成本=（重置购价+运杂费+安装费+其他费用）×合理工期×贷款利率×1/2

其中，不需安装设备或安装时间小于3个月的设备不计资金成本。故资金成本本次评估不予考虑，取值为0。

5) 重置全价：参照市场上有购置价及间接费用合并交易的市场价格确定。

重置全价=58500+0+0+0+0=58500元

(2) 综合成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

本次评估涉及的设备中，经现场沟通了解，设备购置于2009年，故设定设备启用时间为2009年12月31日，距离评估基准日2022年10月10日，已使用12.78年，通过查阅《资产评估常用参数表》，得知起重设备的经济寿命年限为15年，经计算，年限成新率=（15-12.78）÷15×100%=15%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。根据估价人员现场查勘的情况，案例中起重机的成新率在50%左右。

综合成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%=15%*50%+50%*50%=32%。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率=58500*32%=18720元整

案例2：生产厂房（评估明细表房屋类序号1）

2. 建筑物的评估

采用成本法，计算公式如下：

评估值=建筑物重新构建成本×综合成新率

建筑物重新构建成本=开发成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+ 开发利润。

案例：化验楼（评估明细表建筑物类序号1）

1、测算建筑物建造成本

①建安单价

根据现场勘查的建筑物特征，结合现时建筑材料和装修材料市场的价格情况，在充分考虑估价对象结构的专业性对工程造价的影响等因素下，确定估价对象建筑结构的建安单价（具体数额详见下表）。

估价对象	设计用途	结构	建安造价（元/m ² ）
1	化验楼	砖混结构	1050

②前期专业工程费用：包括前期规划、可行性研究、勘察设计费、不可预见费等发生的费用，故此次按建安工程费的3%计，计算公式为：建安单价×3%。

③基础设施配套费：按《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法》，本次评估按30元/m²计算。

④建造成本的确定：计算公式为：建安单价+前期工程费+基础设施配套费+其他费用，计算过程详见《附表-成本法计算表》。

2、管理费用：按建安成本的3%计，公式为：建安成本×3%，计算过程详见《附表-成本法计算表》。

3、其他费用：包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文

化体育、社区服务等非营业性设施的建设费用，本次评估按建安工程费的5%计。

4、投资利息：设其估价对象建设期为n年，贷款利息按一年期固定资产贷款利率4.35%计，建设资金在建设期内均匀投入，计算公式为：
$$\left((1+4.35\%)^{n/2} - 1 \right) \times (\text{建安单价} + \text{前期工程费用} + \text{基础设施配套费} + \text{其他费用} + \text{管理费})$$
，计算过程详见《附表-成本法计算表》。

5、销售税费：按国家有关规定，房地产交易需要缴纳税费，税费的产生形成了房地产销售的成本。房屋二次出售需缴纳增值税5%，按5%简易方法计算增值税；教育附加费，按增值税的3%；城市建设维护税，按增值税的7%；地方教育费附加费，为增值税的2%；土地增值税2%、个人所得税2%，总计约为9.3333%。

6、开发利润：根据六盘水市建筑市场状况、估价对象的具体情况，确定估价对象平均开发利润约为10%，计算公式为：
$$(\text{建安单价} + \text{前期工程费用} + \text{基础设施配套费} + \text{其他费用} + \text{管理费} + \text{投资利息}) \times \text{利润率} / (1 - \text{利润率})$$
，计算过程详见《附表-成本法计算表》。

7、成新率的确定：估价人员根据房屋的结构构件完好度、内外装修情况、附属设施完备度及维护保养情况，采用年限法及现场观察法取权重后确定其综合成新率。具体数值详见下表。

序号	用途	结构	建成日期	年限法				现场打分 成新率 (%)	综合成新率		
				残值率	经济寿命 (年)	已使用年限 (年)	尚可使用 年限(年)		成新率 (%)	年限法权 重 (%)	现场打 分法权 重 (%)
1	化验楼	砖混结构	2009年12月	2%	50	12.78	37.22	72.95%	50%	50%	73.98%

7、建筑物评估单价的确定

详见《附表-成本法计算表》。

成本法														
2022年10月10日														
序号	用途	结构	建安工程 费(已包含 建设税费)				建设成本			开发利润	重置单 价(元 /㎡)	综合成新率	评估单价 (元/㎡)	
			前期工 程费	基础设施 配套费	其他 费用	管理费	投资 利息	销售 税(已 含销 售费用)						
1	化验楼	砖混 结构	1050	31.50	30.00	52.50	23.28	25.55	9.3333%	134.76	1.0370%	1,503.51	73.98%	1,112.30

3、土地使用权的评估

由于估价对象是已建成在用的工业房地产，不会产生后续开发成本，也不宜采用假设开发法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法，由于估价对象几乎无收益且很少发生类似交易，故地上建筑物宜采用成本法评估。估价对象为六盘水市城区Ⅳ级内的工业用地，估价人员通过调查了解与估价对象处于同一供需圈范围内，在近期内具有替代关系的交易案例活跃度较高，故也可选用市场比较法进行评估；虽然该地块相关规划利用条件能够准确获得，但周边工业房地产市场交易活跃低，类似房地产开发楼盘的销售资料和开发成本税费资料难以收集，根据剩余法原理，不可采用类似房地产的交易价剥离计算出土地价格，故不采用剩余法估算；而待估宗地位于六盘水市土地等级和基准地价覆盖范围内，《2021年六盘水市土地级别调整及基准地价更新成果实施细则》的基准日为2021年07月01日，距离价值时点较近，目前尚未更新新的基准地价，但是地价指数可照常获取，因此适宜选取基准地价系数修正法对估价对象进行估价。

（一）基准地价系数修正法

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成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定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。

计算公式为：

$$P = P1b \times (1 \pm \sum ki) \times kj + D$$

式中：

P—待估宗地地价

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数

Kj — 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

D—土地开发程度修正值。

（1）评估对象地块所处级别基准地价(P)的确定

本例评估对象地块处在Ⅳ级均质地域内，根据六盘水市基准地价体系，六盘水市城区Ⅳ级内工业用地基准地价为255元/平方米，基准地价定义：其价格含义是指土地使用年限为50年，容积率为1.0，市政基础设施配套程度Ⅰ、Ⅱ级地范围达到“

“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整），III、IV级地范围达到“四通一平”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯和宗地红线内场地平整）。

(2) 待估地块的各项因素具体条件及修正系数

根据六盘水市工业用地宗地地价影响因素指标说明表（见表1）所叙述的具体内容，结合待估地块的具体情况，编制地块的各项修正因素条件说明表和修正系数表，计算修正系数表（见表3）。

表1 六盘水市工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道类型	交通型主干道	混合型主干道	生活主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距高速公路入口距离(米)	[0, 1000]	(1000, 1500]	(1500, 2000]	(2000, 3000]	>3000
	距货运站距离(米)	[0, 2000]	(2000, 2500]	(2500, 3000]	(3000, 4000]	>4000
基本设施状况	供电保证率(%)	≥99	(99, 98]	(98, 97]	(97, 96]	<96
产业集聚度	供水保证率(%)	≥99	(99, 98]	(98, 97]	(97, 96]	<96
环境条件	地质状况	坚固类场地土体, 抗震能力强工程地质区	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区	抗震能力一般的工程地质区	软塑类场地土体, 抗震能力弱工程地质区	软散类场地土体, 抗震能力次弱工程地质区
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区, 一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区, 一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
城市规划	重点建设区规划	规划中的优势地块	临近规划中的优势地块	未来用地规划条件一般	未来规划用地限制较小	未来规划用地限制大

表2 六盘水市工业用地基准地价修正系数表（IV级地）

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道类型	0.0249	0.0125	0.0000	-0.0097	-0.0194

	距高速公路入口距离	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0086	-0.0171
	距货运站距离	0.0222	0.0111	0.0000	-0.0087	-0.0174
基本设施状况	供电保证率	0.0238	0.0080	0.0000	-0.0063	-0.0186
产业集聚度	供水保证率	0.0212	0.0079	0.0000	-0.0062	-0.0166
环境条件	地质状况	0.0202	0.0084	0.0000	-0.0065	-0.0158
产业集聚效益	产业集聚影响度	0.0220	0.0110	0.0000	-0.0086	-0.0172
城市规划	重点建设区规划	0.0160	0.0080	0.0000	-0.0063	-0.0125

表3 待估宗地工业用地修正系数表

影响因素	影响因子	条件说明	优劣度	修正系数
交通条件	临街道类型	生活主干道或 交通型次干道	一般	0
	距高速公路入口距离	>3000	劣	-0.0171
	距货运站距离	>4000	劣	-0.0174
基本设施状况	供电保证率	(99, 98]	较优	0.008
产业集聚度	供水保证率	(99, 98]	较优	0.0079
环境条件	地质状况	硬塑类场地土体, 抗震能力次强工程地质区	优	0.0202
产业集聚效益	产业集聚影响度	坚固类场地土体, 抗震能力强工程地质区	一般	0
城市规划	重点建设区规划	未来用地规划 条件一般	一般	0
合计	/	/	/	1.0016

(3) 其他个别因素修正系数的确定

①土地使用年期修正 (Y值)

待估宗地土地使用年限设定为法定最高年限, 按六盘水市统一的土地还原利率计, 相应的年期修正系数计算为:

$$Y = [1 - 1 / (1+r)^m] \div [1 - 1 / (1+r)^n]$$

式中：Y —宗地使用年期修正系数

r —土地还原率，根据现行存款年利率和物价水平、投资风险综合确定为：工业用地土地还原率为5.33%。

m —设定估宗地尚可使用年期约为34.52年。

n —工业用地基准地价土地使用年限50年。

代入公式计算出相应的工业用途的年期修正系数为0.9006。

②期日修正（T值）

由于《2021年六盘水市城镇土地级别调整及基准地价更新成果实施细则》的基准地价的基准日是2021年07月01日，距估价时点2022年10月10日，已有1.28年。从2021年07月01日到现在，总体上讲，地价是上升的，因此，需作期日修正。根据中国地价指数监测网西南地区地价指数计算 $T = 100.08\%$

（4）开发程度修正

市政基础设施配套程度 I、II级地范围达到“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整），III、IV级地范围达到“四通一平”（宗地红线外通路、通上水、通电、通讯和宗地红线内场地平整），本次评估IV级土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯和宗地红线内场地平整）与待估宗地实际开发程度不一致，故需作开发程度修正，修正值为10元/平方米。

（5）容积率修正

自然资源部关于《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）第二十四条，鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径，提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。故在工业用地评估中不作容积率修正。

（6）基准地价系数修正法估价结果

根据六盘水市城区基准地价体系，并结合六盘水市国土资源局经济技术开发区国土资源局分局目前在出让、转让国有土地的实际操作中，基准地价运用的范围和地价水平，参照类似待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表以及土地使用年限、市场行情、宗地大小、形状、容积率、微观区位条件等，修正出待估宗地的估价结果。

估价对象工业用途单位地价 = $255 \times (1 + 0.0016) \times 0.9006 \times 1 \times 100.08\% + 10 \approx 240$ (元/平方米)

（2）、市场比较法

1、因能收集到六盘水市同一供需圈内相邻区域或类似地区内土地用途相同、条件基本一致的交易案例点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似房宗地的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 宗地状况

调整系数X年期修正系数

可比实例的选择以及估价对象与可比实例基本情况见《比较因素条件说明表》；

比较因素		估价对象	实例A	实例B	实例C
土地位置		钟山区老鹰山镇陆家坝村	钟山区保华镇发箐村	位于老鹰山片区开发大道东侧	位于老鹰山片区开发大道东侧
楼面地价（元/平方米）		待估	274	262	275
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况		/	正常	正常	正常
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期		/	2022/5/10	2022/10/19	2022/10/19
土地使用年期(年)		34.52	49.65	49.95	49.95
区域因素	基础设施状况	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”
	对外交通条件	对外交通较方便	对外交通较方便	对外交通稍方便	对外交通稍方便
	产业集聚程度	规模较好	规模较好	规模较好	规模一般
	距离火车站距离	>5公里	>5公里	>5公里	>5公里
	距离客运站距离	3公里	>3公里	>3公里	>3公里
	区域土地利用限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	环境质量	较优	较优	较优	较优
个别因素	容积率	1	1	1	1
	临路条件	一面临路	一面临路	不临路	一面临路
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件	地基处理情况正常	地基处理情况正常	地基处理情况正常	地基处理情况正常
	地势状况	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	规划条件	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地

2、《比较因素条件指数表》

比较因素	实例A	实例B	实例C
------	-----	-----	-----

楼面地价（元/平方米）		274	262	275
土地用途		相同	相同	相同
交易情况		相同	相同	相同
交易方式		相同	相同	相同
交易日期		相同	相同	相同
土地使用年期(年)		较好	较好	较好
区域因素	基础设施状况	相当	相当	相当
	对外交通条件	相当	相当	相当
	产业集聚程度	相当	相当	相当
	距离客车站距离	相当	相当	相当
	区域土地利用限制	相当	相当	相当
	环境质量	相当	相当	相当
个别因素	容积率	相当	相当	相当
	临路条件	相当	较差	相当
	宗地形状	相当	相当	相当
	地质条件	相当	相当	相当
	地势状况	相当	相当	相当
	规划条件	相当	相当	相当

3、比较因素修正系数表

比较因素	实例A	实例B	实例C
楼面地价(元/平方米)	274.0000	262	275
土地用途	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式	1.0000	1.0000	1.0000

交易日期	1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期(年)	0.9709	0.9709	0.9709
区域因素	基础设施状况	1.0000	1.0000
	对外交通条件	1.0204	1.0000
	产业集聚程度	1.0000	1.0000
	距离火车站距离	1.0000	1.0000
	距离客车站距离	1.0000	1.0000
	区域土地利用限制	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000
个别因素	容积率	1.0000	1.0000
	临路条件	1.0000	1.0309
	宗地形状	1.0000	1.0000
	地质条件	1.0000	1.0000
	地势状况	1.0000	1.0000
	规划条件	1.0000	1.0000
合计	0.9907	1.0009	0.9709
比准价格(元/平方米)	271.4500	262.19	267
估价对象评估价格(元/平方米)	267.0000		

(3) 地价确定的方法

本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法对该宗土地进行评估，其中：基准地价系数修正法计算单价为240元/m²，市场比较法计算单价为267元/m²。两种方法从不同的角度反映待估宗地地价，经综合分析目前利用状况和未来利用情况的综合分析，结合待宗地实际和区域地价水平及土地市场交易情况，以两种方法估价结果的取权重基准地价系数修正法40%：市场比较法60%作为最终估价结果，经计算取整为256元/平方米。

(四) 评估结论

经以上评估程序，在评估基准日2022年10月10日，中航国际煤炭物流有限公司拟进行的处置资产所涉及的老鹰山选煤厂的清算价值为人民币11,327,774.00元（大



写：壹仟壹佰叁拾贰万柒仟柒佰柒拾肆元整）。

（五）需要说明的事项

纳入本次评估的资产共5项，其中4项均无法提供合同和发票及产权证，根据现场了解及判断资产权属为中航国际煤炭物流有限公司、中航国际煤炭物流有限公司新疆分公司、中航国际煤炭物流有限公司重庆分公司所有，对于资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关，且资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，由于未能取得相关技术参数资料，本次评估仅通过检查设备标识、铭牌运行记录等方式获取相关技术参数，资产评估师的评估工作在假定该种方式获取的技术参数产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是可靠真实有效的前提下，通过现场调查得出进行的。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对贵州省独山县人民法院委托评估涉案资产市场价值实施了实地勘察、询证和评估计算，采用成本法进行了评估，得出评估结论如下：

中航国际煤炭物流有限公司拟进行的处置资产所涉及的老鹰山选煤厂资产的清算价值为人民币11,327,774.00元（大写：壹仟壹佰叁拾贰万柒仟柒佰柒拾肆元整）。评估结果详见评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位未申报账面价值也未能提供入账资料，故未作增减值原因分析。

中航国际煤炭物流有限公司拟破产清算涉及的固定资产
及土地使用权项目

资产评估明细表

海森行资评字[2022]第 12002 号

(共三册, 第三册)

贵州海森行房地产资产评估有限公司

2022 年 12 月 06 日

资产评估汇总表

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序列	项目名称	重置价格(元)	评估价值(元)	备注
1	固定资产-建筑物	7757974	5299645	
2	固定资产-构筑物及相关附属设施	5298457	2503672	
3	固定资产-机械设备	7535816.8	2209182	
4	无形资产-土地使用权	1261494	1261494	
5	固定资产-车辆	358538	53781	
合计		22212279.8	11327774	



固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序号	名称	结构	建成日期	单位名称	数量	备注	重置价格(元)	评估单价(元)	总价(元)
1	化验楼	砖混	2009年	m ²	1171.05	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	1760683	1112.3	1302559
2	原煤车间	砖混	2009年	m ²	104.00	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	134602	957.48	99578
3	锅炉房	砖混	2009年	m ²	14.80	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	17090	767.68	11362
4	男女厕所	砖混	2009年	m ²	24.00	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	24366	674.94	16199
5	3号输送带下房屋	砖混	2009年	m ²	27.90	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	32218	767.68	21418
6	3号下料房	砖混	2009年	m ²	50.00	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	57738	767.68	38384
7	办公楼	框架	2009年	m ²	3701.48	外墙贴砖，内墙刮瓷，清光水泥地面	5565206	999.53	3699740
8	厕所	砖混	2009年	m ²	23.40	共2层，一层水泥柱支撑无维护，第二层外墙砖	23757	674.94	15794

9	水泵房	砖混	2009年	m ²	66.50	外墙贴砖, 内墙刮瓷, 清光水泥地面	67514	674.94	44884
10	磅房	砖混	2009年	m ²	59.50	外墙贴砖, 内墙刮瓷, 清光水泥地面	68708	767.68	45677
11	磅房厕所	砖混	2009年	m ²	6.00	外墙贴砖, 内墙刮瓷, 清光水泥地面	6092	674.94	4050
合计	/	/	/	/	/	/	7757974	/	5299645



固定资产-构筑物评估明细表

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序号	名称	建成日期	计量单位	数量	备注	重置价格(元)	评估单价(元)	评估总价(元)
1	彩钢棚1 (大门口)	2009年	m ²	4344.00	彩钢棚, 较旧。存在漏水情况	1255416	154	668976
2	堡坎	2009年	m ³	616.50	毛石堡坎	229955	198	122067
3	围墙	2009年	m ³	95.52	水泥空心砖围墙	45468	253	24167
4	水泥地面1	2009年	m ²	4597.50	水泥地面	593078	69	317228
5	受煤坑	2009年	m ³	28.88	上覆T.字钢面	17068	314	9068
6	101刮板走廊	2009年	m ²	81.00	混凝土刮板走廊, 高2米	85212	559	45279
7	简易棚	2009年	m ²	13.00	水架彩钢瓦顶, 砖墙维护	5993	245	3185
8	围墙2	2009年	m	39.00	铁栅栏围墙	18564	253	9867
9	伸缩门	2009年	m	5.21	不锈钢伸缩门	2730	278	1448
10	201刮板走廊	2009年	m ²	261.00	混凝土刮板走廊, 高2米	274572	449	117189
11	刮板走廊3	2009年	m ²	39.00	混凝土刮板走廊, 高3米	41028	449	17511
12	刮板走廊4	2009年	m ²	150.00	混凝土刮板走廊, 高4米	157800	449	67350
13	刮板走廊5	2009年	m ²	105.50	混凝土刮板走廊, 高5米	110986	449	47370
14	混凝土挡土墙	2009年	m ³	40.23	混凝土墙	15167	161	6477
15	浓缩池	2009年	m ³	1130.40	圆形, 混凝土水池	431813	163	184255
16	不锈钢水池	2009年	m ³	15.40	不锈钢水池	5883	163	2510
17	1号污水池	2009年	m ³	156.37	混凝土水池	59733	163	25488
18	2号污水池	2009年	m ³	23.92	混凝土水池	9137	163	3899
19	3号污水池	2009年	m ³	35.42	混凝土水池	13530	163	5773



20	彩钢棚2 (办公楼旁)	2009年	m ²	1882.60	钢架彩钢棚	542189	123	231560
21	4号污水池	2009年	m ³	289.41	混凝上水池	110555	163	47174
22	垃圾池	2009年	m ³	6.00	砖砌	2850	203	1218
23	花坛	2009年	m ²	214.53	砖砌, 外贴砖, 内种植普通绿化植物	10083	20	4291
24	排水沟	2009年	m	332.50	砖砌, 宽约60cm	65503	84	27930
25	硬化道路	2009年	m ²	438.75	混凝土地面	56160	55	24131
26	围墙	2009年	m ³	132.36	空心砖围墙	62871	203	26869
27	水泥地面	2009年	m ²	7056.00	混凝土地面	903168	55	388080
28	堡坎	2009年	m ²	351.60	毛石堡坎	131147	159	55904
29	化粪池	2009年	m ³	106.80		40798	163	17408
合计	/	/	/	/	/	5298457	/	2503672



固定资产-机械设备评估明细表

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序号	名称	规格型号	启用日期	数量	计量单位	重置价格(元)	评估单价(元)	评估总价(元)
1	干燥箱	C101-1	2009年	1	台	7020	211	211
2	电阻炉	XL-1	2009年	4	台	9360	374	1496
3	搅拌净化器		2009年	1	台	7020	2246	2246
4	汉字智能定硫仪	HZDL-8	2009年	1	台	11466	1835	1835
5	KSK电阻炉温度控制器		2009年	1	台	1404	225	225
6	精密称重仪		2009年	1	台	936	150	150
7	连接指数测定仪	LTNJ-6	2009年	1	台	5265	842	842
8	全自动量热仪	YHLR-4000型	2009年	1	台	4500	720	720
9	原煤破碎机	2FP6060	2009年	1	台	99450	31824	31824
10	振动筛(原煤分级)	YKS1230	2009年	1	套	77220	24710	24710
11	除铁器	RCYD-D	2009年	1	台	29250	9360	9360
12	101皮带机		2009年	1	台	49725	15912	15912
13	原煤给料机	GZY-1524	2009年	1	台	93600	29952	29952
14	201皮带机		2009年	1	台	198900	63648	63648
15	渣浆泵	200EJ-1-A75	2009年	3	台	87750	9360	28080
16	锅炉	0.04mpa	2009年	1	台	4095	1310	1310
17	干燥箱	101A-0	2009年	1	台	7000	1120	1120
18	浓缩机		2009年	1	台	117000	37440	37440
19	旋流器		2009年	2	台	46800	7488	14976
20	中煤高频筛	JKS1833	2009年	1	台	123201	39424	39424
21	精煤浓缩旋流器组		2009年	1	台	374400	119808	119808
22	行车	5T	2009年	1	台	35100	11232	11232
23	精煤振动弧形筛		2009年	1	台	140400	44928	44928
24	精煤脱介筛	ZKS3645	2009年	1	台	287469	91990	91990
25	矽石脱介筛	ZL1536	2009年	1	台	109512	35044	35044
26	精煤电磁筛	DCS2020	2009年	1	台	75290	24093	24093
27	中煤脱介筛	ZKS1836	2009年	1	台	132784	42491	42491
28	动力配电自动化控制系统		2009年	1	套	608400	97344	97344
29	磁选机	ZZ*1030	2009年	2	台	889200	142272	284544
30	离心脱水机	TLL900	2009年	1	台	141570	45302	45302

31	刮板输送机		2009年	2	套	70200	11232	22464
32	压滤机	10MCY	2009年	2	台	1497600	239616	479232
33	浮选机		2009年	1	套	146250	46800	46800
34	低压控制柜	GGD	2009年	10	台	29250	936	9360
35	精煤刮板运输机	22m	2009年	2	套	74880	11981	23962
36	介质桶	大	2009年	1	台	5850	1872	1872
37	稀介桶	大	2009年	1	台	3510	1123	1123
38	螺杆式空气压缩机	SRC-50SA	2009年	1	台	177840	56909	56909
39	尾煤搅拌泉		2009年	2	台	58500	9360	18720
	矿浆搅拌桶		2009年	1	台	37440	11981	11981
40	泥煤刮板机	15m	2009年	2	套	58500	9360	18720
41	电动葫芦		2009年	3	台	5850	624	1872
42	变压器	100KVA	2009年	1	台	24800	7936	7936
43	进线柜	10KVA	2009年	1	台	35100	11232	11232
	变压器柜	100KVA	2009年	1	台	23400	7488	7488
	电压互感器柜	G3	2009年	1	台	24570	7862	7862
44	介质泵		2009年	3	台	10000	1067	3201
45	中煤磁尾泵		2009年	1	台	15800	5056	5056
46	精煤磁尾泵		2009年	1	台	16000	5120	5120
47	浮选入料泵		2009年	1	台	70000	22400	22400
48	精煤压滤入料泵		2009年	1	台	65520	20966	20966
49	尾煤压滤入料泵		2009年	1	台	7915	2533	2533
50	清水泵		2009年	1	台	8190	2621	2621
51	小型空压机		2009年	1	台	1755	53	53
52	KSW可控硅温度控制器		2009年	1	台	2574	824	824
53	地磅	100t	2009年	1	台	58500	18720	18720
54	钢架附属管道及支架		2009年	93.383	吨	512721	1757	164074
55	飞机模型	泉龙FC-1	未启用	15	个	300	300	4500
56	摘要封坛酒	2.5L	未启用	8	瓶	3300	3300	26400
57	柯尼卡美能达复印机	柯尼卡美能达C220	2010年	1	台	23931.62	718	718
58	笔记本电脑		2011年	2	台	12755	191	382
59	联想笔记本电脑	LENOVOG455AM32	2010年	3	台	9612.82	96	288
60	复印胶板印制设备*复印件		2010年	1	台	8716.81	262	262
61	数码相机	佳能60D	2011年	1	台	7598.29	1596	1596

62	笔记本电脑	联想X201	2011年	1	台	7264.96	218	218
63	笔记本电脑	联想G470	2012年	2	台	7200.00	108	216
64	沙发		2010年	2	台	6900.00	104	208
65	增值税专用发票税控系统	华硕BM5220	2009年	1	台	6817.10	205	205
66	台式电脑	兼容机	2012年	2	台	5982.91	90	180
67	联想笔记本电脑	X201	2010年	1	台	5982.05	179	179
68	办公用台式电脑		2010年	2	台	5811.97	87	174
69	音频电话	POLYCOM SOUNDSTATION 2扩展型	2014年	1	台	5128.21	50	50
70	音频电话	POLYCOM SOUNDSTATION 2扩展型	2014年	1	台	5128.21	50	50
71	三洋多媒体投影机	PLC-XW300C	2010年	1	台	4923.07	148	148
72	办公用台式电脑		2010年	2	台	4153.85	62	124
73	联想笔记本电脑		2011年	1	台	3674.36	110	110
74	增值税发票认证扫描仪		2011年	1	台	3401.71	102	102
75	电脑	hp	2010年	1	台	3205.13	96	96
76	办公用台式电脑	惠普	2010年	1	台	2991.45	90	90
77	考勤机	SD100	2012年	1	台	2850.00	86	86
78	打印机		2011年	2	台	2760.00	41	82
79	办公用台式电脑		2010年	1	台	2076.92	62	62
80	饮水机		2010年	7	台	2050.00	9	63
81	保险柜	FoG--A/D--58BL3C	2011年	1	台	1800.00	150	150
82	电话交换机		2011年	1	台	1550.00	100	100
83	打印机(2140)		2010年	1	台	880.00	26	26
84	地磅	H100t	2012年	1	台	82051.28	33641	33641
85	后寨货场化验设备一批		2012年	1	批	40152.13	200	200
86	装载机	CLG855	2011年	1	台	277777.78	58333	58333
87	筛分破碎设备		2012年	1	台	159487.17	4785	4785
合计	/	/	/	/	/	7535816.8	/	2209182



无形资产-土地使用权

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序列	项目名称	坐落	用途	面积(平方米)	评估单价(元)	评估总价(元)
1	土地使用权	钟山区老鹰山镇陆家坝村	工业	4927.71	256	1261494



固定资产-车辆评估明细表

评估基准日：2022/10/10

资产持有方：中航国际煤炭物流有限公司

序列	名称	规格型号	启用时间	数量	单位	重置价格 (元)	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	丰田多用途乘用车	GTM6480GDL	2011年	1	辆	358538	53781	53781
合计	/	/	/	1	/	358538	53781	53781

