

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有
限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司
32%的股权项目

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第10960号

(共四册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年10月10日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

该回执所附报告涉密

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。



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估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	
5	
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序	28
九、评估假设	30
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	38
资产评估报告附件目录	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，其他任何机构和个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、负债清单由委托人、被评估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。



大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司32%的股权项目

资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2020）第10960号

北京中天华资产评估有限责任公司接受大同煤业股份有限公司的委托，对同煤国电同忻煤矿有限公司股东全部权益进行了评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为同煤国电同忻煤矿有限公司股东全部权益，评估范围是同煤国电同忻煤矿有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以同煤国电同忻煤矿有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对同煤国电同忻煤矿有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

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：

资产基础法评估结果：同煤国电同忻煤矿有限公司总资产账面值为1,806,102.15万元，总负债账面值为1,092,466.53万元，股东全部权益账面值为713,635.62万元；总资产评估值为1,850,861.38万元，增值额为44,759.22万元，增值率为2.48%；总负债评估值为1,086,566.55万元，增值额为-5,899.98万元，增值率为-0.54%；股东全部权益评估值为764,294.83万元，增值额为50,659.21万元，增值率为7.10%。

收益法评估结果：同煤国电同忻煤矿有限公司股东全部权益评估值为897,800.00万元，评估增值184,164.38万元，增值率25.81%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即同煤国电同忻煤矿有限公司股东全部权益价值为897,800.00万元。

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2021年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 同煤国电同忻煤矿有限公司申报的房产均未办理产权证。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的。
2. 同煤国电同忻煤矿有限公司厂区占用的土地使用权及铁路线占用的土地使用权均为大同煤矿集团有限责任公司所有，同忻煤矿公司与大同煤矿集团有限责任公司未约定相关土地使用条款，截至评估基准日，同忻煤矿公司无偿使用上述土地，该土地目前正在办理变更土地性质，即由划拨地转为授权经营用地，由于目前尚无法确认何时办理完成及租金水平，故本次评估未对其土地租金进行预测。
3. 同煤国电同忻煤矿有限公司与大同煤矿集团有限责任公司于2016年12月签订了采矿权使用协议，协议约定大同煤矿集团有限责任公司将其采矿许可证编号为C1000002012061120125583的采矿使用权授权同忻煤矿公司使用，协议约定大同煤矿集团有限责任公司按照同煤国电同忻煤矿有限公司动用储量以30元/吨收取采矿权使用费。但该采矿权的租赁协议尚未经山西省自然资源厅备案。
4. 同煤国电同忻煤矿有限公司申报的运输车辆中行驶证号为晋B1633警东风悦达起亚车，证载权利人为大同市公安局云泉分局，该警车用于同忻矿区治安及巡视，同煤国电同忻煤矿有限公司及大同市公安局云泉分局均已出具相关承诺，该车辆为同煤国电同忻煤矿有限公司出资购入并拥有，如因瑕疵产权瑕疵问题引起的纠纷，同煤国电同忻煤矿有限公司承担全部责任。
5. 本次资源储量相关数据采用的《同忻矿煤炭资源储量核实报告初稿》，该储量核实报告尚未经过备案，该数据的采用已经过大同煤矿集团有限责任公司的同意，且已出具相关说明。若在同忻矿煤炭资源储量核实报告备案后数据发生变化，评估结果也应根据备案后的资源储量核实报告进行相应调整。
6. 交银金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租人于2017年9月30日签订了编号为交银租赁字20170092号的《融资租赁合同（回租）》。交银金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用，租赁期为2017年9月30日至2021年9月15日。回租资产转让总价620,000,000.00元，租赁服务费共计24,800,000.00元（含税）。回租租金共计684,427,084.64元，在租赁期内同忻煤矿公司分16期支付。
7. 昆仑金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租分于2015年9月20日签订了标号为KLJRZL-YW（ZL）-2015-0018的《融资租赁合同》。昆仑金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用，租赁期为2015年10月20日至2021年7月20日。回租资产转让总价850,000,000.00元，租赁服务费共计48,450,000.00元（含税）。回租租金共计995,663,280.00元，在租赁期内同忻煤矿公司分24期支付。
8. 昆仑金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租人于2017



年 1 月 24 日签订了编号为 KLJRZL-YW (ZL) -2017-21001 的《融资租赁合同》。昆仑金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用, 租赁期为 2017 年 2 月 20 日至 2022 年 11 月 20 日。回租资产转让总价 500,000,000.00 元, 租赁服务费共计 25,000,000.00 (含税)。回租租金在租赁期内同忻煤矿公司分 24 期支付。

9. 同忻煤矿公司所租用的采矿使用权于 2020 年 6 月采矿权证上记载的矿山范围由原来的 85.12 平方公里变更为 65.2487 平方公里。相关储量核实报告、“三合一”方案正在编制中。

10. 同煤国电同忻煤矿有限公司子公司大同煤矿材韵建材有限公司在建工程为煤系高岭岩及煤矸石综合利用示范项目, 该项目于 2011 年启动, 评估基准日已完成前期费用及场地的建安费用, 由于当年煤炭经济形势不好, 项目预计经济效益不好, 故项目于 2013 年 5 月暂时停工, 2015 年 5 月 19 日, 大同煤矿集团有限责任公司专业会议纪要同煤经非煤字[2015]142 号会议决定该项目继续暂缓建设。截至评估基准日此项目尚无重新启动或改立新项目的明确计划。

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。



大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司 32%的股权项目

资产评估报告

中天华资评报字（2020）第10960号

大同煤业股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，对大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司32%的股权所涉及的同煤国电同忻煤矿有限公司股东全部权益在2020年6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、被评估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

本项目委托人为大同煤业股份有限公司，被评估单位为同煤国电同忻煤矿有限公司。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）委托人简介：

- 1.企业名称：大同煤业股份有限公司
- 2.股票代码：大同煤业(601001.SH)
- 3.法定住所：大同市矿区新平旺大同矿务局办公楼
- 4.法定代表人：武望国
- 5.注册资本：167370万
- 6.企业性质：其他股份有限公司(上市)
- 7.成立日期：2001-07-25
- 8.经营期限：2001-07-25至无固定期限

9.经营范围：煤炭采掘、加工、销售（仅限有许可证的下属机构从事此三项）。机械制造、修理。高岭岩加工、销售，工业设备维修，仪器仪表修理，建筑工程施工，



铁路工程施工，铁路运输及本公司铁路线维护。（上述需取得经营许可的，依许可证经营）

（二）被评估单位简介：

1.企业名称：同煤国电同忻煤矿有限公司（以下简称：“同忻煤矿公司”）

2.经营场所：大同市云冈区窑子坡村南

3.法定代表人：张雪峰

4.注册资本：101850 万元人民币

5.企业类型：其他有限责任公司

6.成立日期：2008 年 7 月 10 日

7.经营期限：2008 年 7 月 10 日至无固定期限

8.主要经营范围：矿产资源开采：煤矿开采、煤炭洗选、煤炭销售。（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）

9.企业概况：

同忻煤矿公司经山西省工商行政管理局批准取得企业法人营业执照。成立时注册资本为人民币 67,858.00 万元。出资情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
大同煤矿集团有限责任公司	48,858.00	72.00%
国电电力发展股份有限公司	19,000.00	28.00%
合计	67,858.00	100.00%

以上注册资本在 2009 年 3 月经大同精诚会计师事务所审验，并出具大同精诚验（2009）第 0062 号验资报告。

2011 年 5 月，经同忻煤矿公司股东会决议，同意增加注册资本，增资后的股东情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
大同煤矿集团有限责任公司	73,332.00	72.00%
国电电力发展股份有限公司	28,518.00	28.00%
合计	101,850.00	100.00%

以上注册资本经山西亚强会计师事务所（有限公司）审验，并出具了亚强验（2011）第 048 号验资报告。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日同忻煤矿公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
大同煤矿集团有限责任公司	73,332.00	72.00%
国电电力发展股份有限公司	28,518.00	28.00%
合计	101,850.00	100.00%

同忻煤矿公司是山西省和大同煤矿集团有限责任公司的重点工程之一，也是塔山工业园区主力生产矿井之一。整个项目包括年产 1600 万吨的矿井，年洗选能力为 1600 万吨的洗煤厂和装车能力为 2 万吨/列的铁路专用线。2007 年 8 月开工建设，2010 年 3

月正式投产。

同煤国电同忻煤矿井田面积为 65.2487 平方公里，开采的石炭二叠纪煤层赋存具有煤层稳定、储量丰富、结构简单、开采技术条件好的明显优势。煤质为特低硫、特低磷、中高发热量的优质动力煤，洗煤后精煤发电量可达 5400 大卡以上。

相关资质情况如下：

营业执照：统一社会信用代码：91140000678165685X；营业期限：2008 年 7 月 10 日至无固定期限。

采矿权许可证：采矿权人：大同煤矿集团有限责任公司；证号：C1000002012061120125583；有效期为两年，自 2020 年 6 月 29 日至 2022 年 6 月 29 日；生产规模为 1000 万吨/年；开采深度：由 1550 米至 725 米标高；开采方式：地下开采；开采矿种：煤、石炭；山 2、山 4、2、3-5、8、9；矿区面积：65.2487 平方公里。

安全生产许可证：编号：（晋）MK 安许可证字[2017]GA113Y231；许可范围：煤炭开采、开采 3-5 号煤层。

根据中华人民共和国国家发展和改革委员会关于《国家发展改革委办公厅关于柴沟煤业公司等 10 处煤矿核增生产能力产能置换方案的复函》（发改办运[2020]369 号），同忻煤矿生产能力由 800 万吨/年核增至 1600 万吨/年，通过购买产能置换指标兑换产能置换承诺，落地指标 800 万吨。指标来源为山西省 2018 年关闭退出的山西煤炭运销大成煤业有限公司等 6 处煤矿，均未享受中央财政奖补资金，合计产能 360 万吨/年，其中 223.5 万吨用于该项目，折算产能置换指标 447 万吨；山西省大同煤矿集团有限责任公司云冈矿核减产能 390 万吨，其中 220.625 万吨用于该项目，折算产能置换指标 353 万吨。

根据《同忻矿煤炭资源储量核实报告初稿》，截止 2019 年 12 月 31 日，矿上累计查明资源储量 115,481.45 万吨，消耗 12,769.00 万吨，保有储量 10,2712.45 万吨，其中（111b）类 35,515.32 万吨，（122b）28,532.00 万吨，（333）类 38,665.13 万吨，同忻矿 2020 年 1-6 月份的动用储量为 852.82 万吨，故截止 2020 年 6 月 30 日的保有储量为 101,859.63 万吨。

10.评估基准日同忻煤矿公司的长期投资情况如下：

序号	被投资单位	持股比例	账面价值（万元）	经营状况
1	大同煤矿材韵建材有限公司	97.00%	2,910.00	营业
合计			2,910.00	

长期股权投资概况如下：

企业名称：大同煤矿材韵建材有限公司（以下简称：“材韵公司”）

注册地址：山西省大同市塔山工业园区

法定代表人：张兴旺



注册资本：3000 万

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2012 年 03 月 20 日

经营期限：2012 年 03 月 20 日至 2028 年 11 月 19 日

主要经营范围：煤矸石的综合开发利用(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)

企业概况：

大同煤矿材韵建材有限公司系由同煤国电同忻煤矿有限公司、大同煤矿实业总公司共同出资设立，于 2011 年 9 月 5 日在山西省工商行政管理局登记注册。大同煤矿材韵建材有限公司成立时注册资本为人民币 3000 万元，其中：同煤国电同忻煤矿有限公司出资 29,100,000.00 元，占注册资本的 97.00%；大同煤矿实业总公司出资 900,000.00 元，占注册资本的 3.00%。

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日大同煤矿材韵建材有限公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
大同煤矿实业总公司	900,000.00	3.00%
同煤国电同忻煤矿有限公司	29,100,000.00	97.00%
合计	30,000,000.00	100.00%

11.财务状况

同煤国电同忻煤矿有限公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
资产总额	1,806,102.15	1,564,315.52	1,319,265.16	1,181,282.71
负债总额	1,092,466.53	885,744.09	729,820.51	692,370.88
股东全部权益	713,635.62	678,571.42	589,444.65	488,911.84
营业收入	298,629.95	622,690.97	653,331.17	562,078.06
利润总额	27,574.69	88,597.49	96,395.57	120,679.48
净利润	14,321.03	57,147.96	60,682.96	97,042.10

以上财务数据来自同煤国电同忻煤矿有限公司提供的财务报表，其中：

2017年度财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）山西分所审计，并出具了信会师晋报字[2018]第20039号标准无保留意见审计报告；

2018年度、2019年度及评估基准日财务数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字（2020）第7908号标准无保留意见审计报告。

12.主要会计政策

同煤国电同忻煤矿有限公司执行最新颁布的《企业会计准则》。



13.执行的税收政策及标准

主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
企业所得税	应纳税所得额	25%
资源税	按原煤销售收入计缴	8%
城市维护建设税	按应缴纳增值税	5%
教育费附加	按应缴纳增值税	3%
地方教育费附加	按应缴纳增值税	2%
水资源税	按耗用水量计缴	2 元/立方米

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人大同煤业股份有限公司与被评估单位为同一控制人大同煤矿有限责任公司的子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中约定大同煤矿集团有限责任公司、相关股东及本次股权转让的受让方为其他评估报告使用者。

- 1.企业名称：大同煤矿集团有限责任公司
- 2.法定住所：山西省大同市矿区新平旺
- 3.企业性质：有限责任公司（国有控股）
- 4.法定代表人：郭金刚
- 5.注册资本：1703464.16 万
- 6.成立日期：2008 年 11 月 20 日
- 7.经营期限：2008 年 11 月 20 日至无固定期限

8.经营范围：矿产资源开采：煤炭开采；煤炭加工；机械制造；工程建筑施工；工业设备（含锅炉、电梯）安装、租赁，特种设备安装；生铁冶炼；建材生产；仪器仪表制造、维修；专网通讯，基础电信、增值电信业务、互联网信息服务；饮用水供水及工业用水生产、销售；煤矿工程设计及技术咨询；造林绿化、林木种植；园林绿化工工程；房地产开发；食品经营、住宿服务、文化娱乐服务；医疗服务；地质勘查，地质水文勘测；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务，经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；（上述经营范围中，按许可证、特行证经营，而证



件又直接核发给公司所属分支机构的，仅限相应持证单位经营，其他单位不得经营）；煤炭资源生产经营管理（仅限分支机构经营）；物业服务；污水处理；供暖设备安装、维修服务；煤炭洗选加工；矿山救护服务及专业人员培训；仪器仪表的检测服务；房屋、机电设备、工程机械设备的租赁；疗养服务（仅限分支机构经营）；资产管理；自备铁路的维护；会议、会展服务。（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、评估目的

本次评估的目的为对同煤国电同忻煤矿有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在基准日的市场价值，为大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司 32%的股权项目提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经过大同煤矿集团有限责任公司批准，批准文件为《关于对大同煤业收购集团公司所持同忻煤矿和财务公司部分股权的批复》。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为同煤国电同忻煤矿有限公司的股东全部权益。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为同煤国电同忻煤矿有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 1,806,102.15 万元，总负债为 1,092,466.53 万元，股东全部权益为 713,635.62 万元。

同煤国电同忻煤矿有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	1,254,158.10
2	非流动资产	551,944.05
3	长期股权投资	2,910.00
4	固定资产	412,202.73
5	在建工程	76,713.27
6	无形资产	58,443.07
7	递延所得税资产	1,674.98
8	资产总计	1,806,102.15
9	流动负债	958,062.81
10	非流动负债	134,403.72



项 目		账面价值
		A
11	负债总计	1,092,466.53
12	股东全部权益	713,635.62

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况；

同忻煤矿公司申报的纳入本次评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、井巷工程及机器设备。主要资产的类型及特征如下：

存货为企业经营过程中经常更换的备品备件、生产用材料及产成品等，库存材料品种及数量繁多，截至评估基准日存货的性能较好，能够满足日常使用需求。

同忻煤矿公司申报的纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要建成于2010年至2018年期间，分布于大同市口泉想窑子坡村同忻煤矿公司厂区内。房屋建筑物主要为办公用房、生产用房及辅助用房等。构筑物主要为原煤仓、道路硬化、围墙护坡、挡土墙、栈桥等。截至评估基准日使用状况良好，无抵押担保等行为。

同忻煤矿公司申报的纳入本次评估范围的井巷工程主要包括通风联络井、西一盘区皮带巷、副立井等，主要支护方式有现浇砼砌碛、现浇钢筋砼砌碛、石料砌碛、锚网索喷、锚网喷及架棚支护等。

同忻煤矿公司申报的纳入本次评估范围的机器设备主要包括通风机、主压风机、制氮设备、瓦斯抽放设备、井下综采设备、综掘设备、排水设备、通风系统设备、提升设备、运输系统设备、选煤设备、装车设备、矿井供电、通讯、安全监控设备及其他附属系统设备等。设备目前使用状况良好，定期进行维护，无抵押担保等行为。

在建工程主要包括土建工程、井巷工程和设备安装工程，为企业尚在建设的项目。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

企业申报的无形资产主要为产能置换指标。

同忻煤矿生产能力由800万吨/年核增至1600万吨/年，通过购买产能置换指标兑现产能置换承诺，落实指标800万吨。产能置换指标来源为山西省2018年关闭退出的山西煤炭运销集团大成煤业有限公司等6处煤矿，合计产能360万吨，其中223.5万吨用于同忻煤矿产能置换项目，折算产能置换指标447万吨；山西省大同煤矿集团有限责任公司云岗矿核减陈能390万吨，其中220.625万吨用于同忻煤矿产能置换项目，折算产能置换指标353万吨。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量；

同忻煤矿公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

（三）本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致，企业不存在表外资产。

（四）引用及利用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额



（或者评估值）。

1.本次资产评估报告中基准日财务报表已经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了上会师报字（2020）第7908号标准无保留意见审计报告。

2.大同煤矿材韵建材有限公司纳入评估范围的1宗土地，委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司以2020年6月30日为基准日进行了评估，并出具了晋大地土估字[2020]第047号土地估价报告，土地使用权评估结果8,821.85万元。该评估报告已在本次评估引用了上述评估结果。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场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市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为2020年6月30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. 中共大同煤矿集团有限责任公司委员会常委会会议纪要（[2020]20号）；
2. 《关于对大同煤业收购集团公司所持同忻煤矿和财务公司部分股权的批复》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号令）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；



3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
10. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权（2009）941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
17. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会令第36号）；
18. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令166号）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 国务院《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》；
23. 山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》有关事项的通知（晋国资[2016]64号）；



24.《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》(晋国资产权[2017]73号);

25.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》;

26.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》(财评[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——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 重要资产购置合同或凭证;
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(财政部令81号);
- 2.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);



3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 《2020 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
6. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
7. 《山西省建设工程计价依据——建筑工程预算定额》（2018）；
8. 《山西省建筑工程计价依据——装饰装修工程预算定额》（2018）；
9. 《山西省建筑工程计价依据——安装工程预算定额》（2018）；
10. 《山西工程建设标准定额信息》（2019 年第 2 期）；
11. 《煤炭建设井巷工程概算定额》（2015 除税基价）；
12. 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 除税基价）；
13. 《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2015 除税基价）；
14. 《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》（2015）；
15. 关于印发《建筑业营业税改征增值税煤炭建设工程计价依据调整办法》的通知（中煤建协字[2016]46 号）；
16. 《铁路工程预算定额》（第一册 路基工程）；
17. 《铁路工程预算定额》（第二册 桥涵工程）；
18. 《铁路工程预算定额》（第三册 轨道工程）；
19. 《铁路工程预算定额》（第四册 通信工程）；
20. 《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》（TZJ3001-2017）；
21. 《铁路工程建设主要材料价格》；
22. 《大同市工程造价信息》（2020 年第 6 月份）；
23. 同煤国电同忻煤矿有限公司规划资料；
24. 同煤国电同忻煤矿有限公司提供的历史经营数据；
25. 同煤国电同忻煤矿有限公司未来年度经营预算资料；
26. 评估人员现场座谈、勘察记录；
27. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
28. 《同忻矿煤炭资源储量核实报告初稿》；
29. 其他相关资料。



（六）其他参考依据

- 1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507—2014);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 4.《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017);
- 5.《矿业权评估参数确定指导意见》;
- 6.同煤国电同忻煤矿有限公司提供的资产清查申报明细表;
- 7.同煤国电同忻煤矿有限公司以前年度及评估基准日的审计报告;
- 8.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 9.wind 资讯相关数据;
- 10.法律意见书;
- 11.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。



由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估值，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

（3）应收款项（应收账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（4）预付账款：评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，了解供货单位是否存在破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。综合分析后，以核实后账面值作为评估值。

（5）存货：包括原材料和产成品。

A.原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

D.产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去税金及附加、销售费用、所得税及适当的

净利润后作为评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值=实际数量×不含税出厂售价×(1-税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

- a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；
- b. 税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；
- c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比例平均计算；
- d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；
营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用
- e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

2.关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

3.关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

1) 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。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①设备购置价格

设备重置原价取自厂（商）家的报价以及国家、省市有关部门公布的市场价格信



息或物价指数。

②运杂费

设备国内运杂费的选定，是根据设备单价大小及其体积重量，并考虑公司所在地区的交通条件选定具体费用确定。单价高、体积小、重量轻的取值低，反之取高值。

③安装调试费

根据北京科学技术出版社发行的 2012 年《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》选取参数。

④基础费

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用依据该设备所在地建设工程其他费用标准执行，包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标代理服务等。

⑥资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用四项之和为基数确定。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

⑦增值税抵扣额

增值税抵扣额分四部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税，三是安装调试费计算的增值税，四是前期及其他费用的增值税。

⑧价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

⑨已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置成本。

⑩车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+13%)]×10%+牌照等费用-车辆购置增值税

⑪待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

2) 实体性成新率

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。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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。

车辆按使用年限计算出成新率，再根据现场勘察情况，得出综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times \text{权重} (60\%) + \text{使用年限成新率} \times \text{权重} (40\%)$$

上式中：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

对于电脑、打印机等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

5) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2) 市场法

部分车辆及电子设备采用市场法评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{车辆行驶里程修正系数} \times \text{车辆经济耐用年限修正系数} \times \text{车辆状况修正系数} \times \text{车辆交易日期修正系数} \times \text{车辆交易情况修正系数}$$

$$\text{平均比准价格} = (\text{案例 A} + \text{案例 B} + \text{案例 C}) \div 3$$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格}$$

4. 关于房屋建（构）筑物的评估

主要采用重置成本法。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$\text{重置全价} = \text{建筑安装成本} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察成新率} \times \text{权重}$$

(1) 重置成本法

1) 重置全价的确定

A. 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

建筑安装工程费中的税金是指按照国家税法规定计入建筑安装工程造价内的增值税税额，《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，建安工程增值税可予抵扣。

增值税抵扣额=建安工程费增值税+前期及其他费用增值税

B. 对于价值量小，结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建（构）筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 成新率的确定

A. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率，计算公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

式中：理论成新率根据剩余使用年限和矿山服务年限孰低计算。

剩余使用年限=耐用年限-已使用年限

现场勘察：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述建



(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定现场勘察成新率。

B.对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,主要采用年限法确定成新率。

5.关于铁路线的评估

委托评估的铁路线路及沿线配套设施具有很强的行业特殊性,因此在评估过程中严格按照铁路建设工程的项目工作内容、施工工艺、施工程序、工程量计算规则、计价程序及计价标准及相关规定进行各个环节的评估工作。附属用房按建筑物工程量,以当地现行定额标准、建设规费、资金成本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净值。

评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税四部分组成。

1)建安造价的确定

在对铁路线路和附属用房的评估中,采用重置核算法进行评定估算。评估现场工作期间,评估人员套用《铁路工程预算定额轨道工程》(2017年)、《铁路工程预算定额桥涵工程》(2017年)、《铁路工程预算定额路基工程》(2017年)、国家铁路局《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)、《大同市工程造价信息》(2020年第6月份)和《铁路工程建设主要材料价格》(2019年3季度)等计算工程造价以及给排水、电气、信号等安装工程造价。

2)前期及其他费用的确定

铁路线路按照国家有关文件结合国家铁路局《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)及近期补充调整的有关规定,确定前期费用及其他费用,如下表:

工程建设前期及其它费用表

序号	费用项目	取费基数	费率	参照
1	建设单位管理费	建安造价	1.34%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)
2	项目前期费	建安造价	0.38%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)
3	工程监理费	建安造价	2.10%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)
4	勘察设计费	建安造价	2.98%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)
5	设计文件审查费	建安造价	0.22%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》(TZJ3001-2017)



序号	费用项目	取费基数	费率	参照
6	其他咨询服务费	建安造价	0.50%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》（TZJ3001-2017）
7	安全生产费	建安造价	2.00%	《铁路基本建设工程设计概预算费用定额》（TZJ3001-2017）
8	环境评估费	建安造价	0.04%	计价格（2002）125 号

3)资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2015 年 10 月 24 日公布的金融机构贷款利率标准如下：

2015 年 10 月 24 日人民币贷款利率表

贷款期限	年利率（%）
一、短期贷款	
六个月（含）	4.35
六个月至一年（含）	4.35
二、中长期贷款	
一至三年（含）	4.75
三至五年（含）	4.75
五年以上	4.90

资金成本=（工程建安造价+前期及其它费用）×建设工期×贷款利息×1/2

4)可抵扣增值税

被评估单位为增值税一般纳税人，根据营改增相关文件政策，建筑安装成本、前期及其他费用中的增值税可予抵扣。

可抵扣增值税=建筑安装成本增值税+前期及其他费用增值税

2.成新率的确定

1)对于铁路线路的路基、轨道工程成新率的确定，主要通过对其各部位使用情况的现场勘察，并查阅必要的维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对资产已使用年限使用情况及运输情况进行调查和行业经验统计数据，判定委估资产的尚可使用年限，再根据下列公式计算综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

并根据行业特点，确定路基工程最低综合成新率不低于 80%，轨道工程最低综合成新率不低于 50%；

2)对于铁路沿线的桥涵、挡墙等工程成新率的确定，主要通过对其各部位使用情况的现场勘察，并查阅必要的维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对资产已使用年限使用情况及运输情况进行调查和行业经验统计数据，按照委估资产的经济寿命年限，再根据下列公式计算综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

3)附属用房成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 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 ：通过评估人员对各建（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，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N_2 ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

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

3.评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

6.关于井巷工程的评估

根据申报资产的特点和评估目的，对于井巷工程采用成本法。

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

评估值=重置全价×综合成新率

其计算过程如下：

1)重置全价的确定

A.建安综合造价

根据实际工程量及现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

建安综合造价=直接定额费+辅助定额费+综合取费+价差+规费+利润+税金

其中：直接定额费根据不同的工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同分别选取定额，并按有关规定作相应调整。

辅助定额费根据开拓方式及一、二、三期、尾工期施工区巷道、总工程量、巷道断面、井筒长度等选取定额，并按有关规定作相应调整。

取费—根据中煤建协字 2016 年关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》、中煤建协字[2016]第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2015 除税基价）及中煤建协字[2016]第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》

(2015 除税基价)，结合矿井建设施工情况计取。

B.前期费用及其他费用

前期费用和其他费用是按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

C.资金成本

资金成本按均匀投入计算，同忻煤矿建设工期 3 年，贷款利率按照 2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布的一到五年期贷款利率 4.75% 计算。

D.增值税抵扣额

建筑安装工程费中的税金是指按照国家税法规定计入建筑安装工程造价内的增值税税额，《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），建安工程增值税可予抵扣。

增值税抵扣额=建安工程费增值税+前期及其他费用增值税

2)综合成新率的确定

煤矿的井巷工程与地面建（构）筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于煤炭资源，与本矿井所开采的煤炭储量紧密相关，随着煤炭资源开采的减少，其经济寿命相应缩短；当煤炭资源开采完毕，经济寿命结束。

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多，施工条件较差，巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开拓系统划分，井下可分为开拓巷道、准备巷道和回采巷道，各类巷道的服务年限由其服务区域的储量决定。因此，在综合成新率确定前，评估人员首先查阅了地质报告、矿井设计资料，了解井下各类巷道所处位置的层位、岩石性质、支护方式以及地质构造和回采对巷道的影响；其次，到井下选择有代表性的巷道实地查看了巷道的支护状况和维修情况，并向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法；第三，根据各类巷道竣工日期计算已服务年限，在根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量，分水平、分煤层、分采区计算各类巷道的尚可服务年限；最后确定各类巷道的综合成新率。

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7.关于在建工程的评估

(1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2) 开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估



值。

(3) 对已经完工的在建工程项目，在充分考虑工程款支付进度的基础上，按照固定资产的评估方法进行评估。

(4) 对于实物已在固定资产中评估的在建工程项目，为避免重复计算，经核实后将其评估为零。

8.关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司产能置换指标。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估。

对于产能置换指标，以置换产能的生产能力乘以市场价来确认评估值。

9.递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

10.关于负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款、长期应付款、预计负债和递延收益。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。递延收益核实是否需要缴纳企业所得税，如无需缴纳企业所得税，评估值为零；如需缴纳企业所得税，评估值为账面价值乘以企业所得税税率。

(三) 收益法评估介绍

1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现

金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

4. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + E + Fn$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n ：为未来第 n 年及以后有限年期收益

E：最后一期营运资金回收

F_n ：最后一期资产回收值

r：折现率

n：收益预测期

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：



企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 最后一期营运资金回收 + 最后一期资产回收值

(3) 收益期

同煤国电同忻煤矿有限公司的收益年限由矿山剩余可采储量决定。

计算公式如下：

$$T = Q/A \cdot K$$

式中：T——服务年限；

Q——可采储量；

A——生产能力；

K——储量备用系数

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

Wd：评估对象的债务比率

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

We：评估对象的股权资本比率

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（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和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

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，仔细核对各申报表，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）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营情况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况；

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；



(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设

持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特殊假设



- 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 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，且公司管理层有能力担当其职务；
- 4.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；
- 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.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；
- 7.评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
- 8.假设同煤国电同忻煤矿有限公司在确定开采规模时与核定生产能力保持一致；
- 9.假设同煤国电同忻煤矿有限公司以核定生产能力匹配的生产方式、产品方案保持不变且持续经营；
- 10.假设大同煤矿集团有限责任公司采矿权到期后可以顺利办理延续；
- 11.假设在开采完已缴纳资源价款对应的资源储量后，大同煤矿集团有限责任公司能够缴纳剩余矿区范围内保有资源储量的出让收益；
- 12.假设同煤国电同忻煤矿有限公司与大同煤矿集团有限责任公司签订的采矿权租赁协议能够持续到矿山服务年限结束，且采矿权的租赁协议收取与综合服务费收取价格不变；
- 13.假设同煤国电同忻煤矿有限公司与大同煤矿集团有限责任公司签订的采矿权使用协议能够在山西省自然资源厅备案；
- 14.假设本次采用的《同忻矿煤炭资源储量核实报告初稿》相关数据，与备案后的《同忻矿煤炭资源储量核实报告》相关数据无差异；
- 15.假设评估基准日后，同煤国电同忻煤矿有限公司厂区占用及铁路线占用的土地，大同煤矿集团有限责任公司能够继续无偿提供同煤国电同忻煤矿有限公司使用；
- 16.本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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；
- 17.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 18.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被



评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

19.特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受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，评估结果一般会失效。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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，资产评估机构及资产评估师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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果：

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，被评估单位申报的总资产账面值为 1,806,102.15 万元，总负债账面值为 1,092,466.53 万元，股东全部权益账面值为 713,635.62 万元；总资产评估值为 1,850,861.38 万元，增值额为 44,759.22 万元，增值率为 2.48%；总负债评估值为 1,086,566.55 万元，增值额为-5,899.98 万元，增值率为-0.54%；股东全部权益评估值为 764,294.83 万元，增值额为 50,659.21 万元，增值率为 7.10%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：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	1,254,158.10	1,255,295.94	1,137.83	0.09
2 非流动资产	551,944.05	595,565.44	43,621.39	7.90
3 长期股权投资	2,910.00	7,448.79	4,538.79	155.97
4 固定资产	412,202.73	448,794.31	36,591.58	8.88
5 在建工程	76,713.27	65,699.11	-11,014.16	-14.36
6 无形资产	58,443.07	71,948.25	13,505.18	23.11
7 递延所得税资产	1,674.98	1,674.98		
8 资产总计	1,806,102.15	1,850,861.38	44,759.22	2.48
9 流动负债	958,062.81	958,062.81		
10 非流动负债	134,403.72	128,503.74	-5,899.98	-4.39
11 负债总计	1,092,466.53	1,086,566.55	-5,899.98	-0.54
12 股东全部权益	713,635.62	764,294.83	50,659.21	7.10

（二）收益法评估结果：

被评估单位在评估基准日2020年6月30日的股东全部权益账面值为713,635.62万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为897,800.00万元，评估增值184,164.38万元，增

值率25.81%。

（三）结论确定

经分析，认为收益法评估结果 897,800.00 万元更能公允反映同煤国电同忻煤矿有限公司于本次评估目的下的价值，主要理由为：

资产基础法是从资产重置成本的角度出发对企业资产负债表上的所有单项资产和负债，用市场价值替代历史成本，反映的是资产投入所耗费的社会必要劳动。

同忻煤矿公司为千万吨级煤炭生产企业，日开采量较大，其管理水平及生产能力等均已通过主营收益体现。评估师经过对同忻煤矿公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，收益法包含企业上述优势因素，强调的是企业整体资产的预期盈利能力，结合本次经济行为目的，应更关注同忻煤矿公司未来盈利能力，故本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据。即同忻煤矿公司的股东全部权益价值评估结果为 897,800.00 万元。本评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.同煤国电同忻煤矿有限公司申报的房产均未办理产权证。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的。

2.同煤国电同忻煤矿有限公司厂区占用的土地使用权及铁路线占用的土地使用权均为大同煤矿集团有限责任公司所有，同忻煤矿公司与大同煤矿集团有限责任公司未约定相关土地使用条款，截至评估基准日，同忻煤矿公司无偿使用上述土地，该土地目前正在办理变更土地性质，即由划拨地转为授权经营用地，由于目前尚无法确认何时办理完成及土地租金水平，故本次评估未对其土地租金进行预测。

3.同煤国电同忻煤矿有限公司与大同煤矿集团有限责任公司于2016年12月签订了采矿权使用协议，协议约定大同煤矿集团有限责任公司将其采矿许可证编号为C1000002012061120125583的采矿使用权授权同忻煤矿公司使用，协议约定大同煤矿集团有限责任公司按照同煤国电同忻煤矿有限公司动用储量以30元/吨收取采矿权使用费。但该采矿权的租赁协议尚未经山西省自然资源厅备案。

4.本次资源储量相关数据采用的《同忻矿煤炭资源储量核实报告初稿》，该储量核实报告尚未经过备案，该数据的采用已经过大同煤矿有限责任公司的同意，且已出具相关说明。若在同忻矿煤炭资源储量核实报告备案后数据发生变化，评估结果也应根据备案后的资源储量核实报告进行相应调整。

5.同忻煤矿公司申报的运输车辆中行驶证号为晋B1633警东风悦达起亚车，证载权利人为大同市公安局云泉分局，该警车用于同忻矿区治安及巡视，同煤国电同忻煤矿

有限公司及大同市公安局云泉分局均已出具相关承诺，该车辆为同煤国电同忻煤矿有限公司出资购入并拥有，如因瑕疵产权瑕疵问题引起的纠纷，同煤国电同忻煤矿有限公司承担全部责任。

6.同忻煤矿公司所租用的采矿使用权于2020年6月采矿权证上记载的矿山范围由原来的85.12平方公里变更为65.2487平方公里。相关储量核实报告、“三合一”方案正在编制中。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1.交银金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租人于2017年9月30日签订了编号为交银租赁字20170092号的《融资租赁合同（回租）》。交银金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用，租赁期为2017年9月30日至2021年9月15日。回租资产转让总价620,000,000.00元，租赁服务费共计24,800,000.00元（含税）。回租租金共计684,427,084.64元，在租赁期内同忻煤矿公司分16期支付。

2.昆仑金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租分于2015年9月20日签订了标号为KLJRZL-YW（ZL）-2015-0018的《融资租赁合同》。昆仑金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用，租赁期为2015年10月20日至2021年7月20日。回租资产转让总价850,000,000.00元，租赁服务费共计48,450,000.00元（含税）。回租租金共计995,663,280.00元，在租赁期内同忻煤矿公司分24期支付。

3.昆仑金融租赁有限责任公司作为出租人，同忻煤矿公司作为承租人于2017年1月24日签订了编号为KLJRZL-YW（ZL）-2017-21001的《融资租赁合同》。昆仑金融租赁有限责任公司将其购买的原属于同忻煤矿公司的全部矿场资产回租给同忻煤矿公司使用，租赁期为2017年2月20日至2022年11月20日。回租资产转让总价500,000,000.00元，租赁服务费共计25,000,000.00（含税）。回租租金在租赁期内同忻煤矿公司分24期支付。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1.本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过上会会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了上会师报字（2020）第7908号标准无保留意见审计报告。

2.大同煤矿材韵建材有限公司纳入评估范围的1宗土地，委托山西大地房地矿评估规划勘测有限公司以2020年6月30日为基准日进行了评估，并出具了晋大地土估字[2020]第047号土地估价报告，土地使用权评估结果8,821.85万元。该评估报告已在本次评估引用了上述评估结果。



本次评估根据法律、行政法规要求引用了以上专业报告作为本资产评估报告的组成部分，该专业报告由委托人提供并同意引用。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

存放在港口和煤场的煤炭，因数量多，体积大，由于受条件所限，评估人员无法进行实地数量的核实和体积的丈量，评估时主要采取现场目测、采用抽查核实入库、出库单据和向港口煤场管理人员进行调查核实等程序对存货数量进行核实，并以此计算确定评估值。

(七) 其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、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被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、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.本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

4.我们获得了同煤国电同忻煤矿有限公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对同煤国电同忻煤矿有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了同煤国电同忻煤矿有限公司盈利预测的相关数据。我们对同煤国电同忻煤矿有限公司盈利预测的利用，不是对同煤国电同忻煤矿有限公司未来盈利能力的保证。

5.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，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。



6.本次评估，资产评估师未对各种建（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，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

7.同煤国电同忻煤矿有限公司子公司大同煤矿材韵建材有限公司在建工程为煤系高岭岩及煤矸石综合利用示范项目，该项目于2011年启动，评估基准日已完成前期费用及场地的建安费用，由于当年煤炭经济形势不好，项目预计经济效益不好，故项目于2013年5月暂时停工，2015年5月19日，大同煤矿集团有限责任公司专业会议纪要同煤经非煤字[2015]142号会议决定该项目继续暂缓建设。截至评估基准日此项目尚无重新启动或改立新项目的明确计划。

8.现场盘点时，车辆中有4项已无实物，具体明细如下：

账面价值：人民币元

序号	资产编号	车辆名称	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
						原值	净值
1	01080075	皮卡车	1	2015/12/31	2015/12/31	99,000.00	29,378.25
2	01080076	皮卡车	1	2015/12/31	2015/12/31	99,000.00	29,378.25
3	020300045	扬雪车	1	2009/12/31	2009/12/31	39,000.00	10,627.35
4	020300044	多功能铲雪车	1	2009/12/31	2009/12/31	38,000.00	10,355.01

9.采矿权许可证：采矿权人：大同煤矿集团有限责任公司；证号：C1000002012061120125583；有效期为两年，自2020年6月29日至2022年6月29日；生产规模为1000万吨/年；开采深度：由1550米至725米标高；开采方式：地下开采；开采矿种：煤、石炭；山2、山4、2、3-5、8、9；矿区面积：65.2487平方公里。根据山西儒林资产评估事务所出具的评估报告《大同煤矿集团有限责任公司同忻井田采矿权评估报告》（儒林矿评字【2011】第210号），大同煤矿集团有限责任公司同忻井田采矿权30年使用期拟动用可采储量39982.50万吨，确定的采矿权价值为144302.67万元。即同忻井田已处置价款对应的可采储量为39982.50万吨。根据《国土资源部办公厅关于大同煤矿集团有限责任公司同忻矿缴纳采矿权价款有关问题的函》（国土资厅函【2012】1088号），采矿权价款共144302.67万元，分十年缴纳，自2012年10月30日起于每年11月30日前缴纳。截至评估基准日该矿已缴2012年至2019年八期采矿权价款118648.862万元，缴纳价款比例为82.22%。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

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，并经大同煤矿集团有限责任公司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 2020 年 6 月 30 日起计算，至 2021 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。



中天华 资产评估
China Appraisal Associates

大同煤业股份有限公司拟收购大同煤矿集团有限责任公司持有的同煤国电同忻煤矿有限公司32%的股权项目资产评估报告

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2020年10月10日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年10月10日

