

科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业 有限公司股权转让项目

资产评估报告

共一册 第一册

中科华评报字【2020】第 110 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇二〇年十二月十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程	31
九、评估假设和限制条件	32
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
资产评估报告书附件	36

资产评估报告声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论以及出具评估报告符合资产评估相关规范要求。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、资产评估师与评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；并对其的法律权属状况给予必要的关注，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告的分析、判断和结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。资产评估师提醒评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明等及其对评估结论的影响，

六、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，仅作为实现经济行为的参考，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的使用有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

九、对企业可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司 股权转让项目资产评估报告摘要

中科华评报字【2020】第 110 号

亚泰能源集团有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受亚泰能源集团有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对亚泰能源集团有限公司拟转让所持有的科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：

评定估算科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司全部股东权益于评估基准日的市场价值，为亚泰能源集团有限公司拟转让科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为亚泰能源集团有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司股东全部权益评估基准日的市场价值。

本次资产评估的范围为科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司评估基准日经审计后的全部资产及负债。总资产账面价值 63,533.48 万元，总负债账面价值 73,559.72 万元，净资产账面价值-10,026.24 万元。

注：本次评估涉及的采矿权，委托人另委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估，并出具天易衡评报字[2020]第 1102 号采矿权评估报告。本次评估直接引用评估结果。

三、价值类型及其定义：本次资产评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2020 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：经实施资产评估程序和方法，于评估基准日，本次评估以资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等为假设前提下，科尔沁左翼中

旗宝龙山金田矿业有限公司采用资产基础法评估后股东全部权益的市场价值为人民币17,449.55万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响，也未考虑流动性对评估对象价值的影响。具体如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

金额单位：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%
流动资产	5,153.35	5,153.35	-	-
非流动资产	58,380.13	85,855.92	27,475.79	47.06
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
固定资产	56,978.12	56,978.12	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	757.42	28,233.22	27,475.80	3,627.55
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	644.58	644.58	-	-
资产总计	63,533.48	91,009.27	27,475.79	43.25
流动负债	73,559.72	73,559.72	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	73,559.72	73,559.72	-	-
净资产（所有者权益）	-10,026.24	17,449.55	27,475.79	274.04

（表中数据与明细表中及本报告中以万元为单位的统计数字有百元位差异，系微机自动汇总时以万元为单位并小数位四舍五入所致，精确数据以成本法评估明细表为准。）

七、其他评估报告使用者：资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人、为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

八、评估结论有效期：本评估结论仅对科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司拟股权转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年9月30日至2021年9月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致

使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

九、特别事项说明：

详见“评估报告书：十一、特别事项说明”。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司

股权转让项目资产评估报告

中科华评报字【2020】第 110 号

亚泰能源集团有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托人简介

本次评估委托人为亚泰能源集团有限公司

住所：长春市吉林大路 1801 号

统一社会信用代码：91220000594469673R

法定代表人：于来富

注册资本：20,000 万(元)；

成立日期：2012 年 5 月 11 日；

公司类型：股份有限公司(上市)；

经营范围：利用自有资金对煤炭产业进行投资和管理；煤炭产品的采购和经销；钢材产品的采购和经销；焦炭产品的采购和经销。（以上经营项目中经销单台出力大于等于 20 蒸吨、1 小时锅炉燃用煤炭及其制品以及禁止在禁燃区内销售高污染燃料，不在长春市经营）（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）（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) 被评估单位简介

企业名称：科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司

公司类型：其他有限责任公司

公司住所：内蒙古自治区通辽市科左中旗宝龙山镇东查干吉宝龙山煤矿工业区

法定代表人：杨贵

注册资本：伍亿捌仟万（人民币）

成立日期：2005 年 09 月 25 日

营业期限：自 2005 年 09 月 25 日至 2055 年 09 月 24 日

统一社会信用代码：91150521779473468P

经营范围：许可经营项目：无一般经营项目：煤炭开采、洗选加工和销售；非金属矿及制品批发（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. 企业概况

A: 科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司成立于 2005 年 9 月，在 2005 年 9 月 19 日挂牌出让竞得，并缴纳了采矿权价款 8100 万元。公司 2010 年 12 月 30 日取得内蒙古自治区国土资源厅颁发的“科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿采矿许可证”（证号：C1500002010121130103398）。基准日无子公司。

B: 评估基准日宝龙山金田矿业公司处于阶段性停产状态，原因如下：

宝龙山煤矿 2020 年阶段性停产一是由于疫情的影响，二是由于揭露 29 层煤层太薄局部仅 0.3--1.2 米与实际钻孔资料存在一定的出入。煤矿现有的二套综采支架开采高度为 1.6--3.2 米，不能对 29 层煤进行综采，使宝龙山煤矿不得已进行阶段性停产。

接下来首先煤矿将对 29 层煤进行补充勘探取样，进行进一步的精查、详查；补充勘探需要一定的时间，需要与地质勘探部门签订合同，进行井上、井下打钻，出具新的地质勘察报告。

二是很可能将根据精查、详查结果，煤矿不得不重新选择与勘探结果相适应的型号的综采设备，进行三机配套后才能复产。设备选型需要和郑州卡特集团签订合同；设备需要一定的加工周期。等补勘、设备加工完毕后再重新对 29 层煤开采。以上工作由于年初疫情的原因造成了拖延，现在所有工作正在开展进行中。

C: 根据 2020 鲁 0982 执保 893 号文件，宝龙山金田矿业公司因与山东祥通橡塑集团有限公司新泰分公司买卖合同纠纷（以下称山东祥通），山东祥通向山东

省泰安市新泰市人民法院提出财产保全申请。根据下达的 2020 鲁 0982 执保 893 号冻结通知书显示,山东省泰安市新泰市人民法院冻结宝龙山金田矿业公司的银行账户,期限为一年。

3、基准日公司股权结构:

股东名称	出资比例%	出资额(万元)
亚泰能源集团有限公司	73.52%	42640
吉林省祝融矿业投资有限责任公司	23.72%	13760
刘成	2.76%	1600
合计	100%	58000

4. 企业执行的主要会计政策

公司按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表,会计年度自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日,以人民币为记账本位币,采用权责发生制,以历史成本为计价原则。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

类别	预计使用年限	预计净残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	25-45	4-5	2.11-3.84
机器设备	5-18	4-5	5.28-19.20
运输设备	5-12	4-5	7.92-19.20
非生产设备	5-18	4-5	5.28-19.20

5. 公司近年财务状况及经营成果如下:

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	评估基准日
流动资产	20,074.89	19,339.31	13,091.82	5,153.35
固定资产	87,757.57	85,077.08	62,931.83	56,978.12
无形资产	4,704.78	4,492.21	770.83	757.42
资产总额	113,156.20	109,106.09	76,991.97	63,533.48
负债总额	71,968.53	78,026.61	74,965.15	73,559.72

所有者权益	41,187.67	31,079.48	2,026.82	-10,026.24
项 目	2017 年	2018 年	2019 年	评估基准日
业务收入	28,807.25	17,021.41	20,878.80	3,248.47
业务成本	17,048.80	19,205.35	21,552.77	5,846.36
税金及附加	2,171.45	1,381.67	853.24	192.13
销售费用	1,420.64	992.85	650.47	179.31
管理费用	3,066.67	2,068.44	1,250.11	1,971.75
财务费用	2,774.74	2,621.07	2,712.77	2,937.69
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	2,323.39	-9,487.88	-28,698.16	-11,446.82
营业外收支净额	-17.65	-27.84	-46.74	-762.40
利润总额	2,305.74	-9,515.72	-28,744.90	-12,209.23
所得税	611.19	779.57	22.56	-153.57
净利润	1,694.55	-10,295.29	-28,767.46	-12,055.66

6. 主要税种和税率:

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	13%、6%
城市维护建设	按实际缴纳的增值税及消费税计征	5%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附	按实际缴纳的增值税及消费税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位控股股东。

(四) 评估报告使用者

评估报告使用者是指委托人、资产评估业务委托合同确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托人、被评估单位及国家法律法规明确的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

评定估算科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司全部股东权益于评估基准日的市场价值，为亚泰能源集团有限公司拟转让科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司全部股东权益价值。

评估范围为科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司经审计后的评估基准日资产负债表所载明的全部资产和相关负债。

评估报告涉及的采矿权，此次委托人另委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估，并出具天易衡评报字[2020]第 1102 号采矿权评估报告。本次评估直接引用以上估价结果。

全部资产和相关负债具体包括以下内容：

1. 流动资产：包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；
2. 非流动资产：包括固定资产、无形资产；
3. 流动负债：包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款、应交税金；

纳入评估范围的具体资产、负债项目内容均以科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准。各类资产、负债在评估基准日 2020 年 9 月 30 日账面价值列表如下：

项目	2020 年 9 月 30 日	项目	2020 年 9 月 30 日
流动资产：		流动负债：	
货币资金	447,123.85	短期借款	-
交易性金融资产	-	应付账款	6,209,348.58
衍生金融资产	-	预收款项	1,815,738.07

应收票据	100,000.00	合同负债	-
应收账款	236,254.70	应付职工薪酬	9,931,026.31
预付款项	1,713,125.25	应交税费	1,784,914.21
其他应收款	19,629,198.96	其他应付款	715,856,160.75
存货	29,407,792.90	其他流动负债	-
其他流动资产	-	流动负债合计	735,597,187.92
流动资产合计	51,533,495.66	非流动负债：	
		长期借款	-
非流动资产：		递延收益	-
债权投资	-	非流动负债合计	-
固定资产	569,781,232.92	负债合计	735,597,187.92
在建工程	-	实收资本	580,000,000.00
油气资产	-	资本公积	-238,500,000.00
无形资产	7,574,182.36	专项储备	26,515.94
递延所得税资产	-	盈余公积	5,244,960.80
其他非流动资产	6,445,840.91	未分配利润	-447,033,912.81
非流动资产合计	583,801,256.19	所有者权益合计	-100,262,436.07
资产总计	635,334,751.85	负债和股东权益总计	635,334,751.85

2019 年度及基准日账面值已经中准会计师事务所有限公司审计并出具审计报告(中准审字[2020]第 2261 号)。对实收资本科目发表了保留意见。此次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

审计师在评估基准日出具了有保留意见的审计报告，保留内容如下：“宝龙山公司账面资本公积期末余额为-23,850.00 万元，系宝龙山公司投资方出资时，账面的固定资产和无形资产评估增值所形成的资本公积转增资本，形成了事实上的出资不到位。由于我们无法取得充分、适当的审计证据证明股东出资的真实性、完整性和准确性，从而无法判断该事项对财务报表产生的影响。”

纳入评估范围的全部资产和相关负债与《资产评估业务委托合同》确定的范围一致。本公司已要求企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托人未予申报而本公司又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

(一) 企业主要实物资产情况:

纳入本次资产评估范围内的实物资产主要为存货、固定资产。具体情况如下:

1、存货: 存货为原材料。存货存放于公司大院内仓库中。

原材料账面价值 29,407,792.90 元。共计 3179 项, 全部为矿山采煤各个环节所需的备品备件。

2、固定资产:

包括房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机器设备、车辆及电子设备。

A、截止评估基准日, 委估房屋建筑物共 49 项, 其中 42 项房屋建筑物已取得房屋所有权证, 面积为 40,501.28 平方米, 7 项房屋建筑物未办理房屋所有权证。面积为 2,366.70 平方米, 具体情况见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面价值	
						原值	净值
1	0000103号	2#综采库	钢结构	2013/6/30	713.38	1,383,409.95	1,062,150.96
2	0000103号	办公楼	混合	2013/6/30	1,673.39	2,001,972.25	1,537,070.01
3	0000103号	供应材料库	混合	2013/6/30	921.56	326,712.27	250,842.19
4	0000103号	皮带库房	混合	2013/6/30	222.84	474,869.29	364,593.85
5	0000103号	电机车充电室	混合	2013/6/30	195.55	298,216.68	228,964.20
6	0000103号	东侧门卫室	混合	2013/6/30	14.34	19,599.26	15,047.90
7	0000103号	加工间	彩钢	2013/6/30	170.33	129,337.06	99,301.81
8	0000103号	副井井口房	混合	2013/6/30	895.32	1,924,485.68	1,477,577.68
9	0000103号	矸石山翻车机	混合	2013/6/30	165.70	1,303,748.87	1,000,989.27
10	0000103号	矸石山绞车房	混合	2013/6/30	103.45	200,283.20	153,772.56
11	0000103号	供应部办公室	混合	2013/6/30	175.71	278,084.01	213,506.97
12	0000103号	锅炉房	混合	2013/6/30	2,689.20	4,686,191.50	3,597,953.58
13	0000103	机关大门(门卫室)	卫混合	2013/6/30	39.90	130,597.38	100,269.94

	号						
14	0000103号	检斤房(含磅基础)	混合	2013/6/30	34.15	119,625.32	91,845.48
15	0000103号	考勤室	混合	2013/6/30	41.38	61,606.47	47,300.31
16	0000103号	坑木加工房	混合	2013/6/30	140.48	106,104.78	81,464.78
17	0000103号	矿区变电所	混合	2013/6/30	444.49	10,777,057.24	8,274,384.76
18	0000103号	矿山救护队	混合	2013/6/30	2,275.35	3,644,013.31	2,797,792.11
19	0000103号	矿修厂	钢结构	2013/6/30	1,364.04	526,491.36	404,228.56
20	0000103号	联合楼烘干室	混合	2013/6/30	5,234.46	53,063.40	40,740.76
		联合楼浴池	混合	2013/6/30		1,594,614.98	1,224,309.22
		联合综合楼	混合	2013/6/30		5,554,013.23	4,264,248.27
21	0000103号	浓缩车间	混合	2013/6/30	2,121.81		
22	0000103号	干燥车间	钢结构	2013/6/30	1,491.40		
23	0000103号	水泥库	钢结构	2013/6/30	519.98	189,255.92	145,306.08
24	0000103号	污水处理站	混合	2013/6/30	218.19	1,520,170.31	1,167,153.03
25	0000103号	洗煤厂	混合	2013/6/30	696.93	16,439,418.00	12,621,819.60
26	0000103号	消防材料库	混合	2013/6/30	194.80	164,782.61	126,516.69
27	0000103号	消防水泵房	混合	2013/6/30	282.69	1,923,300.09	1,476,666.65
28	0000103号	销售部办公室	混合	2013/6/30	145.36	246,590.85	189,326.61
29	0000103号	新宿舍楼 2#B	混合	2013/6/30	3,338.04	5,022,739.64	3,856,348.04
30	0000103号	宿舍楼工程 1#	混合	2013/6/30	2,491.92	2,820,168.29	2,165,262.61
31	0000103号	压风机房	混合	2013/6/30	316.58	535,056.16	410,804.56
32	0000103号	油脂库	混合	2013/6/30	76.96	85,770.06	65,852.14
33	0000103号	职工食堂	混合	2013/6/30	973.52	1,036,793.62	796,027.38

34	0000103号	主扇房	混合	2013/6/30	185.13	193,572.77	148,620.61
35	0000103号	综采库	钢结构	2013/6/30	719.71	1,076,834.12	826,768.92
36	0000103号	洗煤厂主厂房	混合	2013/6/30	6,585.04	63,469,094.72	48,730,160.40
37	0000103号	铲车库	混合	2013/6/30	968.23	838,350.00	643,666.72
		小车库		2013/6/30		436,166.00	334,878.88
38	0000103号	机电区材料库	混合	2013/6/30	120.43	158,345.00	121,574.20
39	0001632号	住宅	混合	2005/8/20	86.47	118,750.00	71,511.25
40	0001633号	住宅	混合	2005/8/20	86.47	114,000.00	68,650.80
41	0000797号	办公楼	混合	1989年	1,340.80	1,950,332.46	1,236,598.53
42	001631号	车库	混合	2005年	25.83	34,675.00	20,880.52
43		变电所房（高低压配电室）	混合	2013/6/30	357.20	391,704.60	300,742.52
44		各区段彩板库房	彩钢	2013/6/30	195.00	103,558.25	79,509.61
45		火药库	混合	2013/6/30	392.90	572,736.04	439,733.72
46		水源井泵房	砖木	2013/6/30	56.00	82,130.30	63,058.06
47		事故沉淀池保温彩板房	彩钢	2013/6/30	1,040.00	365,000.00	280,239.28
48		保温彩板材料库（主厂房北侧）	彩钢	2013/6/30	268.17	126,554.00	97,165.52
49		氧气、乙炔库	砖木	2013/6/30	57.43	32,946.00	25,295.28
合 计					42,868.01	135,642,892.30	103,838,493.38

B、构筑物共 58 项，账面原值 142,482,823.18 元，账面净值 110,301,571.24 元，于 2013 年至 2015 年之间通过自建方式取得，包括厂区道路工程、围墙等，现正常使用。

C、管道沟槽-井巷工程

委估的井巷工程共计 180 项，宝龙山矿业提供了基准日《科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司关于井巷工程的情况说明》，本次委托评估的井巷工程，至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，账面原值 613,486,728.21 元，账面净值 512,870,683.32 元，公司提取了减值准备 226,995,986.77 元，最终账面净值 285,874,696.55 元，井巷工程的工程量依据我单位提供的《固定资产管道沟槽-

井巷工程资产评估申报表》、《采掘工程平面图》，均为本单位井巷工程实际发生的工程量。宝龙山矿业井巷采掘工程平面图如下：



依据《固定资产管道沟槽-井巷工程资产评估申报表》，委估的井巷工程中现有以下部分巷道现已开采完成，除了回采完成的巷道不再使用，其余巷道均正常使用（详见资产评估申报表），已完成开采的巷道具体的明细如下：

序号	名称	长度 (m)	断面 (m)	巷道 类型	煤岩 类别	支护方式	建成年月	账面原值	账面净值
103	901 回风顺槽	455.30	10.4	回采	煤	锚网喷架棚	2013/9/23	3,186,349.00	2,686,490.54
104	901 1号溜煤眼	9.00	6.76	回采	煤	锚网喷架棚	2013/9/23	71,482.00	60,268.25
130	904 回风顺槽	1319.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2012/10/2	7,569,609.00	6,382,126.47
131	904 入风顺槽	990.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚			
132	904 工作面	36.00	13.27	回采	煤	锚网	2012/11/10	10,353,486.00	8,729,282.85
133	904 工作面	144.00	13.27	回采	煤	锚网	2012/11/10	42,449,292.60	35,790,059.69
134	903 运输顺槽	824.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2012/10/20	5,666,232.00	4,777,341.72
135	903 运输顺槽	306.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2012/10/20	1,382,007.80	1,165,205.30
136	903 入风风桥	79.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2012/10/31	859,167.00	724,385.16
137	903 回风顺槽	1130.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚			
138	903 工作面	210.00	13.27	回采	煤	锚网	2012/11/14	9,952,000.00	8,390,780.09
139	903 工作面	101.00	13.27	回采	煤	锚网	2012/11/14	4,523,636.36	3,813,990.95

140	905 运输顺槽	49.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2016/1/2	309,910.00	261,292.79
141	905 运输顺槽	866.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2016/1/16	4,834,596.00	4,076,167.52
142	905 回风顺槽	915.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2016/1/16	2,479,448.33	2,178,946.37
143	905 工作面	190.00	13.27	回采	煤	锚网	2016/2/28	6,687,941.20	6,092,161.55
144	906 运输顺槽	843.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/3/15	2,221,111.10	1,897,145.44
145	906 回风顺槽	843.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/3/20	1,897,421.30	1,597,346.87
146	906 联络巷	68.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/4/12	558,121.00	470,565.74
147	906 工作面	195.00	13.27	回采	煤	锚网	2015/4/12	3,550,663.40	2,015,041.77
148	907 运输顺槽	894.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/8/25	2,950,509.00	2,487,647.85
149	907 运输顺槽	36.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/8/26	118,020.36	99,505.91
150	907 机头硐室	16.40	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/8/25	191,584.00	161,529.35
151	907 回风顺槽	1177.90	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/8/26	8,286,351.00	6,986,429.67
152	907 工作面	145.00	13.27	回采	煤	锚网	2014/9/19	4,640,000.00	3,912,099.91
153	907 工作面	55.00	13.27	回采	煤	锚网	2014/9/19	1,784,615.38	1,504,653.81
154	908 运输顺槽	771.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/9/26	7,573,902.00	5,385,746.09
155	908 回风顺槽	679.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/10/2	3,815,939.00	2,003,563.44
156	908 回风顺槽	77.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2014/10/2	659,403.51	555,959.57
157	908 工作面	108.00	13.27	回采	煤	锚网	2014/11/29	3,456,000.00	2,013,840.00
158	908 工作面	81.00	13.27	回采	煤	锚网	2014/11/29	2,557,440.00	1,856,241.60
159	909 运输顺槽	914.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/6/28	2,221,021.10	1,285,971.22
160	909 回风顺槽	914.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/6/29	1,021,014.10	591,167.16
161	909 工作面	200.00	13.27	回采	煤	锚网	2015/6/30	2,505,614.20	1,450,750.62
162	2901 运输顺槽	1050.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/11/6	1,894,706.25	1,097,034.92
163	2901 回风顺槽	1050.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2015/12/20	2,056,741.33	1,190,853.23
164	2901 工作面	150.00	13.27	回采	煤	锚网	2017/11/25	1,056,741.33	611,853.23
165	2902 运输顺槽	985.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2017/11/24	1,051,088.23	608,580.09
166	2902 回风顺槽	985.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2017/12/19	1,151,168.33	666,526.46
167	2902 工作面	160.00	13.27	回采	煤	锚网	2018/1/15	2,043,510.10	1,183,192.35
168	902 运输顺槽	653.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2018/1/19	2,406,789.12	1,393,530.90
169	902 回风顺槽	173.00	10.4	回采	煤	锚网喷架棚	2018/1/15	1,013,503.00	854,509.79
170	902 回风顺槽	480.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2018/1/19	2,807,403.31	1,666,992.12
171	902 入风顺槽	46.00	11.48	回采	煤	锚网喷架棚	2018/2/10	370,248.00	312,165.21
172	902 工作面	180.00	13.27	回采	煤	锚网	2018/2/10	347,814.22	201,384.43
173	912 运输顺槽	750.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2017/11/25	2,153,925.78	1,854,433.42
174	912 回风顺槽	750.00	13.27	回采	煤	锚网喷架棚	2017/11/29	2,158,116.65	1,546,257.91
175	912 工作面	210.00	13.27	回采	煤	锚网	2017/12/31	6,780,945.12	5,075,143.22
	合计							177,626,588.51	139,666,162.55

D、委估的机器设备 459 项，账面原值 186,796,775.59 元，账面净值 69,349,373.13 元，机器设备 2007 年-2008 年之间购入，主要设备为综掘机、基本支架、带式输送机、压滤机、主井提升机及采煤机等采煤用设备；机器设备均能正常使用。

E、委估车辆 5 项，账面原值 1,340,499.83 元，账面净值 294,235.42 元，车辆主要为泡沫消防车 JDF52800GXFPM、救护车畅达牌 NJ5058XJH3、行驶证蒙 G9L737 和蒙 GHU057 长城皮卡 CC1031PB29 及豪烁牌自卸车等生产用车，能正常使用。其中救护车和豪烁牌自卸车因很少使用和只在场内使用，因此未办理行车证。

F、委估电子设备 108 项，账面原值 1,605,071.80 元，账面净值 122,863.20 元，为电脑、打印机、空调及冰柜等生产及办公用。其中有 4 台 2013 年购入使用的笔记本电脑，账面净值 2326.50 元，已不能使用，待报废状态。

(二) 企业无形资产情况：

企业账面无形资产包括土地使用 1 项，原始入账价值 8,941,000.00 元，账面价值为 7,574,182.36 元；权证号蒙（2019）科尔沁左翼中旗不动产权第 0000103 号，位于宝龙山镇东查干吉噶查村北，用地性质为出让/自建房，土地用途为工业用地，面积为 209,157.22 平方米，终止日期 2061 年 2 月 11 日；至评估基准日 20120 年 9 月 30 日，剩余土地使用年限为 41.15 年；该宗地四至界限为东至耕地，南至乡道，西至耕地，北至耕地；根据宝龙山镇土地级别图，待估宗地所在土地级别为科尔沁左翼中旗宝龙山镇工业用地三级地。

(三) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

企业申报的账面未记录的采矿权 1 项，账面价值为 36,539,010.66 元，根据采矿许可证（证号：C1500002010121130103398），矿山名称：科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿；开采矿种：煤；开采方式：地下开采；生产规模：90 万吨/年；矿区面积：24.9799 平方公里；有效期限：自 2018 年 5 月 14 日至 2021 年 5 月 14 日。

矿区范围由 9 个拐点坐标圈定，开采深度为 150m 至-850m。矿区范围拐点坐标如下表：

矿区范围拐点坐标

拐点 编号	1980西安坐标系		拐点 编号	1980西安坐标系	
	x	y		x	y
1	4877417.232	41487779.646	6	4883046.284	41491264.675
2	4878007.237	41485602.627	7	4881250.268	41490414.668
3	4882790.280	41486699.635	8	4878965.247	41489339.66
4	4884775.299	41489007.654	9	4878065.238	41488839.656
5	4884085.293	41490844.671			
拐点 编号	2000中国大地坐标系(3°带)		拐点 编号	2000中国大地坐标系(3°带)	
	x	y		x	y
1	4877409.3236	41487897.8528	6	4883037.3881	41491382.8782
2	4877999.3238	41485720.8309	7	4881242.3687	41490532.8722
3	4882782.3729	41486817.8357	8	4878957.3433	41489457.8656
4	4884767.3996	41489125.8532	9	4878057.3324	41488957.8625
5	4884077.397	41490962.8726			
拐点 编号	地理坐标		拐点 编号	地理坐标	
	北纬	东经		北纬	东经
1	44° 01' 55"	122° 50' 56"	6	44° 04' 58"	122° 53' 32"
2	44° 02' 14"	122° 49' 18"	7	44° 04' 00"	122° 52' 54"
3	44° 04' 49"	122° 50' 07"	8	44° 02' 46"	122° 52' 06"
4	44° 05' 54"	122° 51' 51"	9	44° 02' 16"	122° 51' 44"
5	44° 05' 31"	122° 53' 13"			
面积：24.9799km ² ,开米深度：150m至-850m					

矿区占用资源储量登记范围：矿区占用矿产资源储量登记范围与矿区范围一致。

2019 年度资源储量检测范围：本次检测资源储量估算矿体的圈定基本与原核实报告相同。本年度动用资源储量范围是在采矿许可证标定的矿区范围内进行的，912 回采工作面由 4 个拐点圈定，面积 17700m²，901 回采工作面由 4 个拐点圈定，面积 39300m²，E2901 回采工作面由 4 个拐点圈定，面积 31473m²，本次检测资源储量估算范围见下表。

本次检测 912 回采工作面范围坐标表 表 1-2

序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)		序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)	
	X 坐标	Y 坐标		X 坐标	Y 坐标
③	4882126.038	41488276.099	⑤	4882358.001	41488296.831
④	4882337.317	41488219.741	⑥	4882147.275	41488355.356
面积:17700m ²					

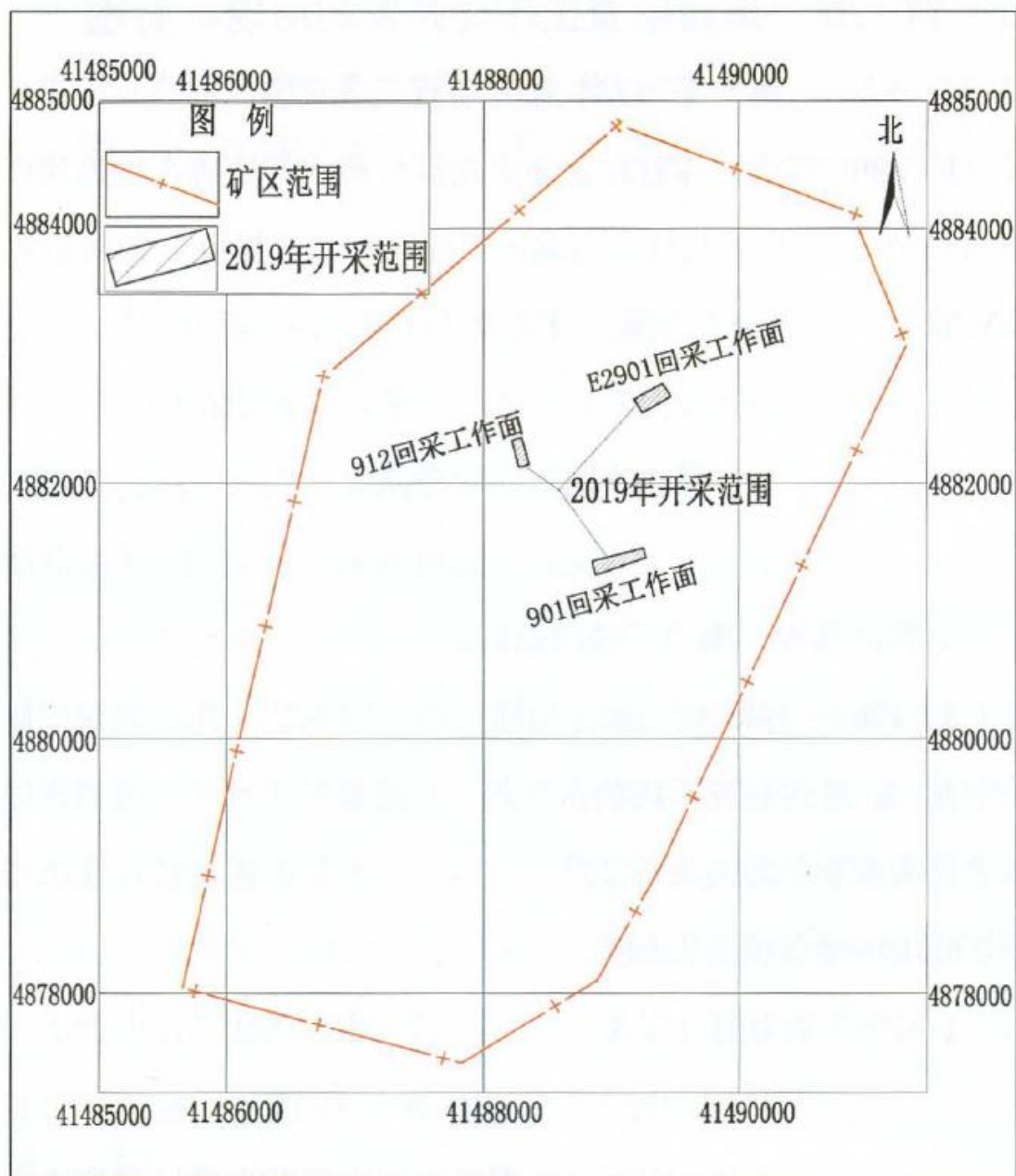
本次检测 901 回采工作面范围坐标表 表 1-3

序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)		序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)	
	X 坐标	Y 坐标		X 坐标	Y 坐标
①	4881491.910	41489253.710	③	4881281.621	41488879.956
②	4881416.431	41489273.907	④	4881388.897	41488851.209
面积:39300m ²					

本次检测 E2901 回采工作面范围坐标表 表 1-4

序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)		序号	2000 中国大地坐标系(3° 带)	
	X 坐标	Y 坐标		X 坐标	Y 坐标
①	4882782.270	41489402.229	③	4882552.063	41489248.535
②	4882681.215	41489468.815	④	4882657.138	41489179.301
面积:31473m ²					

上述三者之间在平面上的套合关系见下图:



(四) 公司申报的表外资产的类型、数量

除企业申报未记录的无形资产-采矿权外，无其他表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论

A:此次评估报告中，科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司评估基准日各项资产及负债账面值已经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中准审字[2020]第 2261 号审计报告。此次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

B:评估报告涉及的采矿权,此次委托人另委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估,并出具天易衡评报字[2020]第1102号采矿权评估报告。本次评估直接引用以上估价结果。

四、价值类型及其定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为2020年9月30日。

确定评估基准日所考虑的主要因素:

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地服务于评估目的。
2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致,能够较全面地反映委估资产及负债的账面情况,便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据,具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 北京中科华资产评估有限公司与亚泰能源集团有限公司签订的《资产评估业务委托合同》。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(主席令[2016]第四十六号);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

5、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修改）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月23日（财税〔2016〕36号））；

8、《关于调整增值税税率的通知》（2018年4月4日（财税〔2018〕32号））；

9、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第36号）；

10、《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号修改）；

11、《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，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

12、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

13、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修正）；

14、《矿产资源开采登记管理办法》（1998年2月12日国务院令第241号）；

15、《探矿权采矿权转让管理办法》（1998年2月12日国务院令第242号）；

16、《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发〔2000〕309号）；

17、《矿业权评估管理办法》（试行）（国土资发〔2008〕174号）；

18、《固体矿产资源/储量分类》（GB/T17766—1999）；

19、《煤、泥炭地质勘查规范》（行标，DZ/T0215—2002）；

20、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〔2017〕31号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32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〔2017〕34号；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 11、《企业国有资产评估报告指南（2017）》-中评协〔2017〕42号；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 13、《资产评估价值类型指导意见（2017）》中评协〔2017〕47号；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

（四）资产权属依据

- 1、房屋产权证、土地使用权证；
- 2、安全生产许可证；
- 3、中华人民共和国机动车行驶证；
- 4、中华人民共和国采矿许可证；
- 5、机器设备购置发票及相关合同；
- 6、重要资产购置合同或凭证；
- 7、委托人提供的评估申报明细表；
- 8、营业执照、审计报告等其他文件。

（五）取价依据

- 1、《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017）；
- 2、《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017）；
- 3、《内蒙古自治区科左中旗宝龙山井田煤炭资源储量核实报告》（内蒙古自治区通辽市国土资源局 2004 年 11 月）；

- 4、关于《内蒙古自治区科左中旗宝龙山井田煤炭资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明（内国土资储备字【2005】117号）
- 5、《内蒙古自治区科左中旗宝龙山井田煤炭资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书（内国土资储审字【2005】111号）
- 6、科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿矿产资源储量年度检测报告）（2019年）
- 7、《内蒙古科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司选煤厂修改初步设计说明书》（长春煤炭设计研究院 2012年3月）
- 8、《内蒙古科尔沁左翼中期宝龙山金田矿业有限公司宝龙山矿井修改初步设计说明书》（长春煤炭设计研究院 2008年9月）
- 9、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 10、《2019机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 11、中华人民共和国车辆购置税法（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通过）；
- 12、《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）；
- 13、全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告（2019年12月31日）；
- 14、中煤协字[2011]第72号文《煤炭建设井巷工程概算定额》（2007基价）、《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2007基价）、《煤炭建设井巷工程辅助费综合预算定额》（2007基价）编制；
- 15、中煤协字[2011]第72号文《煤炭建设工程费用定额》（2011）（以下简称《2011煤炭费用定额》）；
- 16、《煤炭建设井巷工程直接费概算定额》（2015基价）；
- 17、《煤炭建设井巷工程辅助费概算定额》（2015基价）；
- 18、根据《关于发布“煤炭建设工程造价计价标准实施补偿规定”的通知》（中煤建协字【2016】116号）的规定；
- 19、中华人民共和国采矿许可证（证号：C150002010121130103398）；

20、内蒙古自治区科尔沁左翼中旗国土资源局于 2016 年 10 月发布了更新的基准地价；

21、市场询价；

22、易车网等网上询价；

23、《资产评估常用数据和参数手册》（第二版）北京科学技术出版社；

24、评估人员收集的其他资料。

（六）其他参考依据

1、被评估单位出具的《关于宝龙山煤矿阶段性停产的说明》；

2、被评估单位出具的《宝龙山金田矿业有限公司关于井巷工程的情况说明》；

3、委托人提供的资产评估明细表及其他相关资料；

4、评估人员现场勘查获得的其他资料；

5、资产评估委托合同。

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或成本法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二) 评估方法的选择

遵照《企业价值评估准则》的相关要求：资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种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方法。

因目前我国企业股权交易的信息披露机制尚不完备，产权交易市场信息的获取途径有限，而且同类企业产权交易市场并不发达，存在可比基础的类似股权交易案例较难获得，市场法的应用受到较大限制；另外不同煤矿企业因煤矿的地质条件、采掘条件、煤炭质量、所处地理位置的不同，使各个煤矿的收益、成本差别极大，不同煤矿之间无可比性。故本次评估未选用市场法。

由于被评估单位正处于阶段性停产阶段，正在等待进一步地质勘察结果，复产时间不定，未来开始的收益起点时间具有较大不确定性，评估人员无法对企业未来收益和经营风险进行合理量化，收益法的应用受到较大限制，故本次评估未选用收益法。

评估人员根据评估对象、评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，本次评估选用成本法。

(三) 成本法简介

企业价值评估中的成本法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得全部股东权益价值的方法。

成本法的基本公式为：

股东权益价值（全部股东权益评估值）= 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

1. 流动资产

(1) 货币资金

对货币资金中的银行存款和其他货币资金的账面值进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 债权类往来款项

对应收账款、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回程度的数额确定评估值；对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（3）存货

存货主要为原材料。

首先清查核实存货的库存数量，在账账、账表核对相符，账实核对清楚的基础上，对存货资产实际状况进行检查、鉴定。

2. 非流动资产

（一）房屋建筑物及构筑物：

一）厂矿区内的房屋建筑物

根据本次评估目的，对于厂矿区内的房屋建筑物，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估房屋的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料，按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的已使用年限和尚可使用年限确定尚可使用成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

重置全价为不含增值税价格。

1、重置全价

重置全价由建筑安装工程费（不含税）、前期及工程建设其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰工程和安装工程等的总价。

建安工程造价采用重编预（决）算法进行计算，按照建筑物工程量，套用《内蒙古房屋建筑与装饰工程预算定额》（2017）、《内蒙古通用安装工程预算定额》（2017）、及相应费用定额，计算出定额直接费，以评估基准日当地建筑材料市场价格对工程造价进行调整后，得出建筑安装工程不含税造价。

被评估单位虽然提供了纳入本次评估范围的房屋建筑类资产的相关结（决）算资料，但不完全，部分只有施工合同、结（决）算单而无预算表等明细内容，

因此对有详细决算（或结算）资料的工程采用预（决）算调整法，即：根据结算文件的工程量，套用项目所在地执行的相应建设工程定额进行工程取费，并按评估基准日当地建筑材料的市场价格计算材料价差，综合测算出该工程调整后的建筑安装工程造价；对于只有相关结（决）算单的工程，根据委托人提供的相关结（决）算单采用类似工程进行调整，并按建筑物的已使用年限和尚可使用年限确定建筑物的尚可使用年限成新率，进而计算建筑物评估净值。

根据“财税〔2016〕第 36 号”文件规定，对于被评估单位符合增值税抵扣条件，重置全价应该扣除相应的增值税税额。

b. 前期及其他费用的确定

建设工程前期及其他费用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。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

前期及工程建设其他费用（不含税）=建安工程含税造价（建筑平方米）×费率

c. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）公告，以含税建安综合造价、含税前期及工程建设其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (建安工程含税造价 + 工程建设含税前期费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2。

2、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

现场勘察包括了解建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分，以及水、暖、电、卫等设备部分，以合理确定尚可使用年限。

3、评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

二) 镇上的住宅及办公楼

根据本次评估目的,对于镇上的住宅及办公楼,按照持续使用原则,结合委估房屋的特点和收集资料情况,主要采用比较法进行评估。

1、比较法的定义

是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似房地产进比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。

2、比较法的测算公式

$$\text{评估对象价格} = \text{可比实例价格} \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / ()$$
$$= \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

3、操作步骤和技术路线

(1) 调查评估对象周边类似房地产交易案例,从中选取三个符合一定条件的可比实例;

(2) 将评估对象与可比实例进行比较对照,通过交易情况、交易日期、区域因素及各房地产之间的情况差别等影响房地产价格的因素的比较,作出相应修正;

(3) 求取评估对象比准价格。

(二) 机器设备、电子设备及运输车辆:

①通用机器设备重置成本的确定

由于委托评估的设备大部分购置很长,又具有专用性,维护保养程度正常,此次评估时采用价格指数法来确定被评估设备的重置成本。价格指数根据评估设备的类型,依据同花顺资讯网提供的内蒙古自治区固定资产-设备、工器具购置价格指数分别计算确定不同购置年限设备的价格指数,确定机器设备重置成本。

②车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及网上车市报价等近期车辆市场价格资料,确定评估基准日的车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用,确定其重置成本:

重置成本=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费

B、成新率的确定

我们按使用年限法确定设备的成新率。设备使用年限参照中国统计出版社《1998-2006年全国固定资产价值重（评）估系数最新标准目录》并考虑设备使用环境分析确定。

在本次评估过程中，通用设备按照设备的经济使用寿命、已使用年限、现场勘察情况综合确定设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）*100%

对价值量较小的一般设备和电子设备、车辆则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价（不含税价）×成新率

（三）无形资产

A：纳入评估范围的无形资产包括土地使用权和采矿权 2 项。

B：采矿权此次委托人另委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行了评估，并出具天易衡评报字[2020]第 1102 号采矿权评估报告，评估方法：折现现金流量法，评估结果：26,037.63 万元。本次评估直接引用其估价结果。

主要评估参数：根据《科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿矿产资源储量年度检测报告（2019 年）》，截止储量检测基准日 2019 年 12 月 31 日，矿山保有资源储量 4802.0838 万吨，其中探明的资源储量(121b)1072.8031 万吨，控制的资源储量（122b）740.8747 万吨，推断的资源储量（333）2014.406 万吨；扣除 29、30 号煤层原煤硫分>3%的资源储量 974 万吨，矿区保有可利用资源储量 3828.08 万吨；推断的资源储量（333）资源可信度系数 0.9，评估利用的保有资源储量 3626.64 万吨；采矿回采率：85%；储量备用系数 1.3；评估利用的保有可采储量 2485.52 万吨。

生产规模：120 万吨/年；开采方式：地下开采；产品方案：原煤。评估计算年限：15.93 年；固定资产投资：原值 85969.21 万元，净值 56978.11 万元；流动资金：7964.60 万元；原煤售价（不含税）：265.49 元/吨；单位总成本：187.02 元/吨，单位经营成本：137.97 元/吨；折现率：7.80%。

C：根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价估价方法

有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地估价的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

（1）本次评估宗地同一区域或相类似区域，同一用途用地土地交易案例较多，资料较多，因此可以采用市场比较法。

（2）委估宗地所在区域的征地的方式虽明确，且土地取得费用有依据可遵照参考，但近期无更新，因此可以不适合采用成本逼近法。

（3）待估宗地所处区域内通过单纯的土地出租获得稳定收益的情况很少，通过房地产对租金进行收益剥离的方法确定土地的客观收益具有很大不确定性，因此不适合采用收益还原法进行评估。

（4）待估宗地位于宝山镇工业园区，属于宝龙山基准地价覆盖区，原则上是可以采用基准地价系数修正法。当前宝龙山最新的基准地价体系是于 2016 年公布其修正体系，基准地价与估价基准相差近 3 年，时效性一般，又因附近近期有交易案例，因此市场比较法较基准地价系数修正法更能客观体现市场价格，因此结合估价对象所在区域和个别因素等，本次评估不采用基准地价系数修正法就进行评估。

根据估价对象的具体情况、各估价方法的特点和评估资料的占有情况，结合宝龙山土地市场状况，宝龙山征地成本较客观准确、相关费用等资料齐全，故可以选用成本逼近法；待估宗地类似区域近几年有多宗工业用地出让，资料齐全，因此适宜选用市场比较法正法进行评估。

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较案例宗地价格} \times \frac{\text{待估宗地交易情况指数}}{\text{比较案例宗地交易情况指数}} \times \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}} \\ \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

3. 负债的评估

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款。对该等负债，评估人员主要通过逐一核对清单、财务记录、了解债务内容金额，查看原始凭证、查阅相关合同和账簿记录、对金额较大债权人进行函证并收集核对相关票据合同等程序对各项负债进行发生及存在，以及正确账务反映和债务的延续有效性等方面的核实验证。按评估基准日后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

八、评估程序实施过程

本次评估工作分为五个阶段。

(一)接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，明确评估对象和范围，与委托人商定评估基准日，拟定评估方案，与委托人签定《资产评估业务委托合同》。

(二)资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：根据企业资产的特点制订资产评估前期工作计划，根据资产评估操作规范的要求和本公司资产评估工作的需要，向委托人及被评估单位布置资产评估申报表，协助委托人及被评估单位进行资产评估的前期准备工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

(三)现场评估阶段

根据资产评估有关原则和规定，评估人员对纳入评估范围的各项资产的权属进行了核实，对资产价值进行了评定估算，具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
3. 根据资产评估申报表的内容，到现场进行实物资产核实，并对资产状况进行调查、记录，与管理人员进行交谈，了解资产的使用、管理和维护保养状况；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，制定相应的评估方法；
5. 查阅委估资产的产权证明文件等资料；
6. 开展市场调查；
7. 对企业资产进行评估，计算评估价值。

(四)评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(五)提交报告阶段

归集评估工作底稿，起草资产评估报告书，向委托人提交初步资产评估结果，

并对评估结果进行充分解释，在与委托人充分交换意见之后，经本公司内部质量审核通过后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设和限制条件

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
 2. 本次评估对象全部股东权益价值，首先以评估基准日科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司采矿权价值量为基本前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且被评估企业持续经营；
 4. 本次评估假设评估基准日后国家宏观经济政策和外部经济环境无重大变化；
 5. 本次评估假设委托人和被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 6. 假定被评估企业管理层对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；
 7. 本次评估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其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响；
 8. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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；
 9. 评估结论中未考虑控股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素对评估对象价值的影响；
 10. 未来矿山生产方式，产品结构保持不变；
 11. 矿山企业能够办理延续未来能够继续取得采矿权。
- 当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施资产评估程序和方法，于评估基准日，本次评估以资产持续经营原

则、替代性原则和公开市场原则等为假设前提下，科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司采用资产基础法评估后股东全部权益的市场价值为人民币17,449.55万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。具体如下：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

金额单位：万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产	5,153.35	5,153.35	-	-
非流动资产	58,380.13	85,855.92	27,475.79	47.06
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
固定资产	56,978.12	56,978.12	-	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
无形资产	757.42	28,233.22	27,475.80	3,627.55
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	644.58	644.58	-	-
资产总计	63,533.48	91,009.27	27,475.79	43.25
流动负债	73,559.72	73,559.72	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	73,559.72	73,559.72	-	-
净资产（所有者权益）	-10,026.24	17,449.55	27,475.79	274.04

（表中数据与明细表中及本报告中以万元为单位的统计数字有百元位差异，系微机自动汇总时以万元为单位并小数位四舍五入所致，精确数据以成本法评估明细表为准。）

十一、特别事项说明

1. 评估基准日期后重大事项：

评估基准日的期后事项将影响评估结论，因此若发生评估基准日的期后事项，不能直接使用评估结论。

（1）根据委托人提供的情况，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(2)在评估基准日后评估有效期以内,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当资产数量和资产范围发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

②当资产价格标准发生变化、并对资产评估价产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价;

③对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,资产占有方在资产实际作价时应给予充分考虑,并进行相应调整,不能直接使用评估结论。

2. 本次评估过程中,评估工作人员对有关资产虽查阅了科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业提供的资料,实施了现场调查程序,但没有使用仪器、仪表进行进一步的鉴定,评估结论也是在此基础上得出的。

3. 评估基准日宝龙山金田矿业公司处于阶段性停产状态,具体原因详见宝龙山金田矿业公司出具的“关于宝龙山煤矿阶段性停产的说明”-附件7。

4. 科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司基准日报表已经中准会计师事务所审计,出具了审计报告(中准审字[2020]第2261号),对实收资本科目发表了保留意见。

5、评估报告涉及的采矿权,此次委托人另委托北京天易衡矿业权评估有限公司进行评估,并出具天易衡评报字[2020]第1102号采矿权评估报告。本次评估直接引用以上估价结果。

6、宝龙山金田矿业公司因与山东祥通橡塑集团有限公司新泰分公司发生合同纠纷(以下称山东祥通),山东祥通向山东省泰安市新泰市人民法院提出财产保全申请。根据2020鲁0982执保893号冻结通知书,山东省泰安市新泰市人民法院冻结宝龙山金田矿业公司的银行账户,期限为一年。

十二、评估报告使用限制说明

1. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见,资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证;

2. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途;

3. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用;

4. 未征得本评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公

开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5. 本评估报告使用有效期：根据评估准则，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。本报告的使用有效期为壹年，自2020年9月30日至2021年9月29日。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为2020年12月11日。

资产评估师：



资产评估师：



评估机构名称：北京中科华资产评估有限公司

2020年12月11日



资产评估报告书附件

目 录

- 1、委托人及被评估单位营业执照
- 2、科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿安全生产许可证
- 3、科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司宝龙山煤矿采矿许可证
- 4、科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司委估车辆行驶证、房屋不动产权证
- 5、评估基准日审计报告(中准审字[2020]第 2261 号)
- 6、北京天易衡矿业权评估有限公司天易衡评报字[2020]第 1102 号采矿权评估报告
- 7、《关于宝龙山煤矿阶段性停产的说明》
- 8、《科尔沁左翼中旗宝龙山金田矿业有限公司关于井巷工程的情况说明》
- 9、委托人、资产占有方的承诺函
- 10、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 11、资产评估机构资格证书复印件
- 12、评估机构营业执照复印件
- 13、参加本评估项目的人员资格证书复印件