本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆八一钢铁股份有限公司拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 031214 号

共壹册　第壹册

北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2021 年　月　日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073　　电话：010-68090001　　传真：010-68090099

目录

声明.....1

资产评估报告摘要.....2

资产评估报告正文.....10

一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....10

二、评估目的.....15

三、评估对象和评估范围.....15

四、价值类型及其定义.....24

五、评估基准日.....25

六、评估依据.....25

七、评估方法.....29

（一）评估方法的选择.....29

（二）评估方法简介.....30

1. 收益法.....30

2. 资产基础法.....34

（三）评估结论确定的方法.....46

八、评估程序实施过程和情况.....46

九、评估假设.....47

十、评估结论.....49

十一、特别事项说明.....50

十二、资产评估报告使用限制说明.....73

十三、资产评估报告日.....74

资产评估报告附件.....76

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

新疆八一钢铁股份有限公司拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 031214 号

新疆八一钢铁股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对新疆焦煤（集团）有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为新疆八一钢铁股份有限公司拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益提供价值参考依据。

评估对象：新疆焦煤（集团）有限责任公司的股东全部权益价值。

评估范围：新疆焦煤（集团）有限责任公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2021年5月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

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
流动资产	1	150,422.73	150,815.31	392.58	0.26
非流动资产	2	502,369.29	688,733.80	186,364.51	37.10
其中：长期股权投资	3	54,521.66	57,838.53	3,316.87	6.08
投资性房地产	4				

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
固定资产	5	208,041.96	219,606.79	11,564.83	5.56
在建工程	6	100,448.05	99,867.96	-580.09	-0.58
无形资产	7	100,752.52	234,023.82	133,271.30	132.28
其中：土地使用权	8	49.69	12,514.52	12,464.83	25,085.89
其他非流动资产	9	38,605.10	77,396.70	38,791.60	100.48
资产总计	**10**	**652,792.02**	**839,549.11**	**186,757.09**	**28.61**
流动负债	11	446,076.15	446,076.15	-	
非流动负债	12	175,753.11	235,427.56	59,674.45	33.95
负债总计	**13**	**621,829.26**	**681,503.71**	**59,674.45**	**9.60**
净资产（所有者权益）	**14**	**30,962.76**	**158,045.40**	**127,082.64**	**410.44**

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

（一）新疆焦煤（集团）有限责任公司3项采矿权资源价款情况

1. 一八九〇煤矿。根据2006年5月8日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（国土资矿认字（2005）第234号）及相关凭证，评估拟动用可采储量1769万吨，评估价款为3,228.39万元，该部分价款已全部缴纳；根据2021年签订的采矿权出让合同（合同编号2021（26）号）、《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权”+1809—+1500水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让收益缴纳凭证，拟出让资源储量（标高+1809—+1500范围内）为8,449.36万吨，对应采矿权出让收益为57,286.66万元，已预缴出让收益金4,182.00万元，其余采矿权出让收益尚未缴纳。根据《储量核实报告》，采矿权范围（1809m-950m）内资源量为12,690.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1809m-1500m）内的资源量10,388.00万吨（包含已缴纳价款资源量1,938.64万吨），剩余2,302.00万吨未参与评估计算。

2. 一九三〇煤矿。根据2008年8月22日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）187号）及相关凭证，一九三〇煤矿评估拟动用可采储量3,003.81万吨，评估价款为4,170.22万元，该部分价款已全部缴纳。本次评

估范围内+1300标高至+2485标高剩余部分出让收益尚未进行出让收益评估，而拟购买的一九三〇煤矿资源量参与评估计算，评估人员经与企业确认，本次拟出让资源储量为15,386.00万吨（包含已缴纳价款资源量2,548.37万吨），出让价格参考一八九〇煤矿及二一三〇煤矿出让均价6.88元/吨，对应采矿权出让收益为88,322.89万元。评估人员根据已签订的一八九〇煤矿及二一三〇煤矿价款缴纳约定，按照首期付款20%，剩余分14期缴纳的付款方式，以五年期借款利率4.65%作为折现率，测算得到一九三〇煤矿资源价款的现值为71,135.86万元，以此确定预计负债的评估值。根据《储量核实报告》，采矿权范围（1100m-2485m）内资源量为16,886.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1300m-2485m）内的资源量15,386.00万吨（包含已缴纳价款资源量2,548.37万吨），剩余1500.00万吨未参与评估计算。

3. 二一三〇煤矿。根据2008年2月26日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）第227号）及相关凭证，评估拟动用可采储量1350万吨，评估价款为3,515.78万元，该部分价款已全部缴纳；根据《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权”+2300—+1700水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让收益缴纳凭证，拟出让资源储量（标高+2300—+1700范围内）为7,957.47万吨，出让收益金为55,543.14万元，已预缴出让收益金11,093.70万元。根据《储量核实报告》，采矿权范围（2300m-1300m）内资源量为14,046.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（2300m-1700m）内的资源量9,500.00万吨（包含已缴纳价款资源量1,542.53万吨），剩余4,546.00万吨未参与评估计算。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物共 128 项，总建筑面积 195,290.96 平方米。其中：已拆除 2 项，建筑面积 183.00 平方米；移交政府 2 项，建筑面积 135.00 平方米；待报废 2 项，建筑面积 823.50 平方米；闲置 1 项，建筑面积 394.00 平方米；3 项配套工程及改造费用，面积 1,963.00 平方米。118 项房屋建筑物为正常使用状态，建筑面积共计 191,792.46 平方米。

正常使用状态的 118 项房屋建筑物需办理房屋所有权证。其中：

（1）未取得房屋所有权证的共计 54 项，建筑面积 118,839.85 平方米。具体情况如下：

金额单位：元

明细	建筑物	建成	建筑面	账面价值

	名称		积(㎡)	原值	净值
1	工人新村车库	2001/5/2	280.00	310,134.66	120,617.30
2	新建派出所车库、食堂	2006/10/1	157.00	120,483.90	74,484.18
5	粮店	1988/6/1	146.00	81,015.00	2,430.45
8	离退休工人活动室	1989/12/1	115.00	64,585.00	4,412.63
9	大楼健身房	2000/12/1	155.00	146,634.75	57,210.79
10	工人新村轿车库	2003/12/31	252.00	169,201.00	88,881.06
11	车库	2008/12/1	693.00	190,000.00	133,901.22
12	焦煤集团新建救护队训练基地	2007/11/15	1,149.00	1,601,922.00	1,055,729.20
14	焦煤分公司炸药库	2005/12/31	50.00	14,120.56	8,274.63
15	焦煤井房屋	2005/12/31	5,626.68	18,761,483.13	10,994,626.89
18	焦煤井房屋配套工程	1999/1/21	334.00	78,781.95	27,260.53
55	馨乐园	2007/6/15	3,420.00	2,513,840.00	1,613,808.25
56	新建焦煤集团矿区招待所	2010/12/1	5,024.70	6,897,947.22	4,776,715.47
57	工人新村 31#楼	2010/12/1	5,671.65	8,138,304.06	5,714,046.66
59	工人新村 32#楼	2011/9/1	30.00	48,000.00	36,963.72
60	幼儿园门卫、检查站净水器处彩板房	2011/11/1	7,543.40	10,745,253.37	7,832,440.75
61	33#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	10,745,253.37	7,832,440.74
62	34#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	9,722,662.60	7,097,287.51
63	35#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	9,722,662.60	7,097,287.51
64	36#单身公寓楼	2011/11/1	5,111.37	5,672,979.50	4,134,947.97
65	37#楼（小户型）	2006/10/31	468.72	86,177.31	56,306.73
66	新建检查站及药剂室	2003/12/31	39.00	77,546.14	39,490.42
67	油罐车库	2002/12/31	1,474.00	4,325,445.00	1,493,996.27
68	九家湾锅炉房	1998/12/1	617.00	475,000.00	147,121.53
69	九家湾锅炉工程	2000/12/1	62.00	155,172.68	60,542.33
70	南昌路住宅活动室	2010/12/1	220.00	272,000.00	199,839.91
71	焦煤分公司新工房	2011/11/1	696.00	1,521,973.80	0.00
72	焦煤井瓦斯抽放泵房	2013/12/1	1,148.57	7,444,127.75	5,811,645.68
73	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵机房	2013/12/1	176.39	1,133,248.68	0.00
74	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵配电室	2013/12/1	36.97	237,520.29	185,208.16
75	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵门卫室	2020/10/25	30.00	142,990.90	141,009.90
76	1890 煤矿六大系统供给分站	2013/12/31	91.20	714,981.11	612,052.70
77	1890 煤矿副井空气加热室	2015/12/31	247.00	469,429.72	330,158.07
78	三采区地面 6KV 变电所	2002/12/1	166.80	174,110.36	80,898.78
79	九家湾小区车库	2010/12/1	1,197.40	1,597,395.86	1,207,143.82
80	教学楼（培训中心）	2013/9/19	324.00	675,953.00	515,388.60
81	1890 煤矿低负压瓦斯抽放泵房	2012/12/20	3,400.00	11,236,996.76	9,604,597.05
82	1890 煤矿六大系统信息楼工程	2013/10/24	304.00	415,867.00	358,059.13
83	1890 煤矿黄泥制浆站	2016/12/20	1,038.10	2,239,176.58	1,909,507.85
84	1890 煤矿浴室	2016/12/20	292.09	769,510.28	656,217.22
85	1890 煤矿烘干房	2015/12/31	6,628.62	14,309,579.06	11,949,763.00
86	44#公寓楼	2015/12/31	6,628.62	14,296,717.55	11,938,148.04
87	45#公寓楼	2015/12/31	5,020.44	11,117,450.44	9,303,053.11
88	47#公寓楼	2014/12/31	5,159.16	7,804,789.20	6,749,415.83

明细表序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
				原值	净值
89	38#住宅楼	2014/12/31	5,159.16	7,804,789.20	6,749,415.83
90	39#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
91	40#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
92	41#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
93	42#住宅楼	2014/12/31	4,284.11	6,493,873.03	5,616,226.42
110	43#住宅楼	1996/3/29	23.40	13,782.11	8,704.01
111	棚户区住宅改造	2016/12/31	443.08	664,493.37	483,045.78
112	综合办公楼	2016/12/31	186.00	671,260.68	537,779.08
113	大门及门卫室	2019/1/14	1,648.82	3,878,248.11	3,878,248.11
114	托儿所	2016/12/30	2,920.20	2,998,867.71	2,579,442.74
账面余额合计				205,575,858.26	155,407,222.95
减值准备					
账面净值合计			118,839.85	205,575,858.26	155,407,222.95

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

（2）已取得房屋所有权证的共计64项，建筑面积72,952.61平方米。其中，8项房屋证载权利人为新疆焦煤（集团）有限责任公司，建筑面积721.69平方米；56项房屋证载权利人为艾维尔沟煤矿、新疆煤矿建设工程处和新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站，建筑面积72,230.92平方米。具体情况如下：

金额单位：元

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
3	乌政房字(1991)第0021620 号	艾维尔沟煤矿	综合商店	1988/6/1	1,248.00	522,491.00	15,674.73
4	乌政房字(1991)第0021622 号	艾维尔沟煤矿	派出所（招待所）	1990/6/1	219.00	226,349.00	20,254.16
6	乌政房字(1991)第0021619 号	艾维尔沟煤矿	商品库房	1993/12/1	97.00	38,732.00	6,899.19
7	乌政房字(1991)第0021618 号	艾维尔沟煤矿	民族职工游艺室	1990/12/1	115.00	49,689.00	4,811.73
13	乌政房字(1991)第0021634 号	艾维尔沟煤矿	俱乐部	1991/6/1	2,040.00	2,595,114.00	669,434.81
17	乌政房字(1991)第0021625 号	艾维尔沟煤矿	大楼民餐饭馆房屋	2000/1/30	340.00	40,625.84	13,785.42
21	乌政房字(1991)第0021631 号	艾维尔沟煤矿	煤气站	1991/5/10	142.00	88,295.00	10,087.74
23	乌政房字(1991)第0021617 号	艾维尔沟煤矿	菜铺	1989/6/10	120.00	67,374.00	3,445.07
24	乌政房字(1991)第0021626 号	艾维尔沟煤矿	工人村汉餐食堂	1988/6/10	543.00	267,726.00	14,273.85
25	乌政房字(1991)第	艾维尔沟煤矿	1#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
	0021658 号						
26	乌政房字(1991)第0021659 号	艾维尔沟煤矿	2#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
27	乌政房字(1991)第0021660 号	艾维尔沟煤矿	3#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
28	乌政房字(1991)第0021661 号	艾维尔沟煤矿	4#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
29	乌政房字(1991)第0021662 号	艾维尔沟煤矿	5#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
30	乌政房字(1991)第0021663 号	艾维尔沟煤矿	6#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
31	乌政房字(1991)第0021664 号	艾维尔沟煤矿	7#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
32	乌政房字(1991)第0021665 号	艾维尔沟煤矿	8#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
33	乌政房字(1991)第0021666 号	艾维尔沟煤矿	9#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
34	乌政房字(1991)第0021667 号	艾维尔沟煤矿	10#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
35	乌政房字(1991)第0021668 号	艾维尔沟煤矿	11#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
36	乌政房字(1991)第0021669 号	艾维尔沟煤矿	12#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
37	乌政房字(1991)第0021670 号	艾维尔沟煤矿	13#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
38	乌政房字(1991)第0021671 号	艾维尔沟煤矿	14#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
39	乌政房字(1991)第0021672 号	艾维尔沟煤矿	15#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
40	乌政房字(1991)第0021673 号	艾维尔沟煤矿	16#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
41	乌政房字(1991)第0021674 号	艾维尔沟煤矿	17#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
42	乌政房字(1991)第0021675 号	艾维尔沟煤矿	18#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
43	乌政房字(1991)第0021676 号	艾维尔沟煤矿	19#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
44	乌政房字(1991)第0021677 号	艾维尔沟煤矿	20#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
45	乌政房字(1991)第0021678 号	艾维尔沟煤矿	21#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
46	乌政房字(1991)第0021679 号	艾维尔沟煤矿	22#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
47	乌政房字(1991)第0021680 号	艾维尔沟煤矿	23#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
48	乌政房字(1991)第0021684 号	艾维尔沟煤矿	24#住宅楼	1990/6/1	3,010.00	2,145,338.00	184,600.28
49	乌政房字(1991)第0021685 号	艾维尔沟煤矿	25#住宅楼	1990/6/1	3,010.00	2,145,338.00	184,600.28
50	乌政房字(1997)第0036711 号	艾维尔沟煤矿	1#集资楼	1994/11/1	2,012.10	1,524,648.00	328,483.06
51	乌政房字(1997)第0036710 号	艾维尔沟煤矿	2#集资楼	1995/7/1	2,012.10	1,524,648.00	356,516.63
52	乌政房字(1991)第0021681 号	艾维尔沟煤矿	1#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
53	乌政房字(1991)第0021682号	艾维尔沟煤矿	2#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00
54	乌政房字(1991)第0021683号	艾维尔沟煤矿	3#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00
97	乌政房字（1989）第0023390号	新疆煤矿建设工程处	综合办公楼	1989/12/29	2,880.00	2,179,224.00	516,908.43
98	乌政房字（1989）第0023387号	新疆煤矿建设工程处	大门及门卫室	1987/1/23	96.00	276,080.00	25,975.86
99	乌政房字（1989）第0023382号	新疆煤矿建设工程处	托儿所	1987/1/23	550.00	304,700.00	55,991.12
101	乌政房字（1989）第0023380号	新疆煤矿建设工程处	单身宿舍	2003/7/24	3,860.00	1,606,110.00	1,086,414.24
115	乌房权证沙区字第00073758号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	菜窖	1999/5/10	860.00		
116	乌房权证沙区字第00073759号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	库房.厕所	1999/5/10	210.00		
117	乌房权证沙区字第00073760号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	办公室	1999/5/10	860.00		
118	乌房权证沙区字第00073761号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	货蓬	1999/5/10	40.15		
119	乌房权证沙区字第00073762号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	食堂.门卫室	1999/5/10	175.00		
121	乌政房字（199）第0021627号	艾维尔沟煤矿	车库	1991/11/10	230.85		
122	乌政房字（199）第0021628号	艾维尔沟煤矿	污水间	1991/11/10	283.00		
123	乌政房字（199）第0021629号	艾维尔沟煤矿	招待所	1991/11/10	280.44		
124	乌政房字（199）第0021633号	艾维尔沟煤矿	托儿所食堂	1991/11/10	43.00		
125	乌政房字（199）第0021639号	艾维尔沟煤矿	十号井办公室	1991/11/10	317.93		
126	乌政房字（199）第0021640号	艾维尔沟煤矿	十号井轧库	1991/11/10	210.90		
127	乌政房字（199）第0021642号	艾维尔沟煤矿	电台锅炉房	1991/11/10	60.45		
128	乌政房字（199）第0021690号	艾维尔沟煤矿	托儿所	1991/11/10	1,316.00		
账面余额合计						47,699,897.84	4,461,079.08
减值准备							8,419.98
账面净值合计					72,230.92	47,699,897.84	4,452,659.10

艾维尔沟煤矿、新疆煤矿建设工程处和新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站均为新疆焦煤（集团）有限责任公司的前身名称，目前未办理更名手续，被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；同时，评估人员对新疆焦煤（集团）有限责任公司前身名称进行了核实，未发现明显差异。

2.截至评估基准日，一八九〇煤矿计划新增土地使用权面积127,998.72平方米，因乌鲁木齐市达坂城艾维尔沟空间规划未完成，没有建设用地指标，共计127,998.72平方米暂无法办理划拨手续及土地使用证。被评估单位指出，经咨询乌鲁木齐市规划局国土规划专办，乌鲁木齐市达坂城包括艾维尔沟空间规划预计2021年制定完成，2023年报请审批，待审批完成后，预计2024年一八九〇煤矿用地审批完成可按划拨土地形式办理土地使用证。截至取得土地使用证期间，被评估单位无偿使用该宗土地，本次评估在收益法中未考虑租赁费用，同时未来收益预测中不再考虑资本性支出；由于尚未办理划拨手续，资产基础法中不纳入评估范围。

（二 ）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 焦煤集团于2021年5月14日收到南京东大能源工程设计院有限公司委托江苏永衡昭辉律师事务所发出的律师函，事件起因为焦煤集团未按与南京东大能源工程设计院有限公司签订的《1890煤矿矿井水处理新建斜板沉淀池EPC工程合同》约定支付剩余的968,351.28元工程款。双方于6月经沟通后达成和解，焦煤集团承诺每月向南京东大能源工程设计院有限公司支付工程款150,000.00元。截至评估基准日，应付账款中对南京东大能源工程设计院有限公司共计挂账968,351.28元。本次评估按经核实的账面值确定评估值。

2.2021年5月11日，新疆隆源惠泽商贸有限公司起诉焦煤集团，事件起因为2018年12月至2019年12月，新疆隆源惠泽商贸有限公司与焦煤集团共同签订了5条《物品/服务买卖合同》，新疆隆源惠泽商贸有限公司依约履行了供货义务，而焦煤集团一直拖欠部分货款至今未付，合计18,495,086.00元。另，新疆隆源惠泽商贸有限公司申请焦煤集团按照一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%的1.5倍给付逾期付款利息损失及诉讼财产保全保险费，以上合计19,563,177.00元。双方于6月经沟通后达成和解，焦煤集团承诺每月向新疆隆源惠泽商贸有限公司支付货款1,000,000.00元，不再支付利息。截至评估基准日，应付账款中对新疆隆源惠泽商贸有限公司共计挂账18,495,086.00元。本次评估按经核实的账面值确定评估值。

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。

新疆八一钢铁股份有限公司拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 031214 号

新疆八一钢铁股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益在2021年5月31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

本次评估的委托人为新疆八一钢铁股份有限公司，被评估单位为新疆焦煤（集团）有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1.注册登记情况

企业名称：新疆八一钢铁股份有限公司

统一社会信用代码：91650000722318862K

企业类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：新疆乌鲁木齐市头屯河区新钢路

经营场所：新疆乌鲁木齐市头屯河区新钢路

法定代表人：沈东新

注册资本：153289.787 万人民币

经营范围：钢铁冶炼、轧制、加工、销售；煤焦油、粗苯、氨溶液（含氨大于 10%）、煤气生产、销售；企业自备车过轨运输；医用氧生产、销售；压缩、液化气体（氧气、氮气、氩气）的生产及销售（在许可证有限期内开展生产经营活动）黑色金属材料、冶金炉料、冶金设备及产品（国家有专项审批规定的项目除外）、建筑材料、空气中

分离出来的气体的销售、焦炭及煤焦化产品的生产及销售；机械加工、金属制品及钢铁冶炼、轧制、加工的技术咨询服务；房屋出租；装卸搬运服务；仓储服务；机械设备租赁；铁路运输，道路运输、普通货物运输；汽车及专用机车修理；汽车维护；货运信息服务；货物运输代理、国际货物运输代理及咨询服务；内部铁路专用线大、中修及扩建工程、场站（站台）等物流辅助服务；计算机信息、网络工程。经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的原辅材料、机械设备、零配件的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 委托人简介

新疆八一钢铁股份有限公司（以下简称：“八一钢铁”或委托人），主营业务是钢铁冶炼、轧制、加工及销售。八一钢铁的主要产品为高速线材、螺纹钢、热轧板卷、冷轧薄板、中厚板、工业用钢；主导产品的实物质量已达到国际公认的高精度产品的标准。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

企业名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司

统一社会信用代码：91650000298980370Q

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：新疆乌鲁木齐市达坂城区艾维尔沟

经营场所：新疆乌鲁木齐市达坂城区艾维尔沟

法定代表人：张伟

注册资本：捌亿柒仟肆佰肆拾贰万陆仟贰佰捌拾壹元人民币

经营范围：煤炭的生产（仅限分支机构经营）、煤炭销售；运输服务；煤炭化工产品的生产、销售；机械加工；设备租赁；建筑材料、农副产品的销售；供热供暖；物业服务；餐饮服务；矿山技术服务。（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）

2.企业历史沿革

1）公司简介

新疆焦煤（集团）有限责任公司（以下简称：“焦煤集团”或被评估单位），成立于 2000 年 12 月 28 日，前身为新疆艾维尔沟煤矿，经新疆维吾尔自治区工商行政管

理局登记注册成立。

2004 年 7 月 7 日，新疆经贸委下发了《关于整体并入新疆八一钢铁集团有限责任公司的通知》(新经贸企政[2004]229 号)；2004 年 7 月 16 日，新疆财政厅下发了《关于整体并入新疆八一钢铁集团有限责任公司的复函》(新财办[2004]60 号)。根据文件，焦煤集团划转到宝钢集团新疆八一钢铁有限公司，出资额 16,632.5017 万元，控股比例为 100%。

2007 年 4 月，宝钢集团新疆八一钢铁有限公司向焦煤集团增资 10,000.00 万元，增资后焦煤集团的注册资本变更为 26,632.5017 万元。

2008 年 6 月，宝钢集团新疆八一钢铁有限公司向焦煤集团增资 2,000.00 万元，增资后焦煤集团的注册资本变更为 28,632.5017 万元。

2008 年 9 月，宝钢集团新疆八一钢铁有限公司向焦煤集团增资 18,000.00 万元，增资后焦煤集团的注册资本变更为 46,632.5017 万元。

2010 年，宝钢集团新疆八一钢铁有限公司向焦煤集团增资 40,810.1264 万元，增资后焦煤集团的注册资本变更为 87,442.6281 万元。本次增资后，焦煤集团股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	宝钢集团新疆八一钢铁有限公司	87,442.6281	100.00
合计		87,442.6281	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。焦煤集团的最终控制人为中国宝武钢铁集团有限公司。

2）公司投资分子公司情况

截止评估基准日，焦煤集团拥有 2 家全资子公司，1 家联营公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本（万元）	持股比例	主营业务	净资产（万元）
1	新疆阜金矿业有限公司	2005-05-08	陈建杰	1000	100%	煤矿开采	1,036.22
2	新疆安信立矿业工程技术有限公司	2013-04-22	陈建杰	2000	100%	煤矿开采	2,001.76
3	新疆一成投资有限公司	2005-03-23	邢建智	7000	35%	矿业开发投资	33,461.53

3. 主营业务简介

焦煤集团主要业务为煤炭的生产和销售，主要客户为宝钢集团新疆八一钢铁有限公司。目前焦煤集团拥有 3 个生产矿井，分别为一八九〇煤矿、一九三〇煤矿、二一三〇煤矿。

一八九〇煤矿位于艾维尔沟矿区东部，根据《新疆乌鲁木齐市艾维尔沟煤矿区 1890

煤矿资源储量核实报告》，截止 2016 年 10 月 31 日矿山采矿权范围内保有资源储量煤矿(标高 1809m-950m) 12690.00 万吨，其中拟出让范围内（标高 1809m-1500m）保有资源储量 10413.00 万吨，煤种主要为肥煤、气肥煤，生产能力 120 万吨/年。矿井开拓方式属于斜井开拓方式，开采水平为 1682m 水平以上，主采煤层为 5#和 6#煤层。设计共三个采区，生产区域为三采区。三采区布置 15311 综采工作面，目前由于重新变更采矿许可证上限范围，以及矿井主要施工三采区巷道及水平延伸部分工程等原因，评估基准日已处于停产状态，预计 2022 年 1 月复产。

一九三〇煤矿位于矿区中部，根据《新疆乌鲁木齐市艾维尔沟煤矿区 1930 煤矿资源储量核实报告》，截止 2016 年 12 月 31 日，矿山采矿权范围内保有资源储量煤矿(标高 2485m-1100m) 16886.00 万吨，其中拟出让范围内（标高 2485m-1300m）保有资源储量 15386.00 万吨，煤种为肥煤，生产能力 81 万吨/年，经核准的 150 万吨/年改扩建项目正在进行联合试运转。矿井开拓方式属于平硐、斜井、立井综合开拓方式，开采水平为 1600m 水平以上。设计共五个采区，生产区域为一、二采区，准备采区为三采区。一采区布置 1 个回采工作面(11501 工作面：走向长度 430m，倾斜长度 220m，平均倾角 15°，煤层平均厚度 5.2m)；二采区布置 1 个备采工作面（12801 工作面:走向长度 1600m，倾斜长度 186m，平均倾角 28°，煤层平均厚度 1.5m）。目前一、二采区均正常生产。

二一三〇煤矿位于矿区西部，根据《新疆乌鲁木齐市艾维尔沟煤矿区 2130 煤矿资源储量核实报告》，截止 2016 年 12 月 31 日，在井田范围内矿山累计查明煤矿保有储量 14046.00 万吨。其中新疆焦煤集团拟出让范围内（标高 2300m-1700m）保有储量为 9500.00 万吨，煤种为主焦煤，生产能力 70 万吨/年。2130 煤矿采用主副斜井开拓，现开采水平为 1960m 水平， 11221-1 采煤工作面暂止采煤，由于矿井停产，两个掘进头 11221-2 运输巷、24223 运输巷均处于停掘状态，现矿井在 25222 运输巷铺道轨，准备 TBM 下井前的准备工作。预计 2025 年 1 月复产。

主要资质情况具体如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期	生产规模或核定生产能力
1	一八九〇煤矿采矿许可证	C6500002018121110147295	新疆维吾尔自治区自然资源厅	2019 年 11 月 25 日至 2021 年 11 月 25 日	120 万吨/年
2	一九三〇煤矿采矿许可证	C6500002018121110147296	新疆维吾尔自治区自然资源厅	2019 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 13 日	150 万吨/年
3	二一三〇煤矿采矿许可证	C6500002018121110147294	新疆维吾尔自治区自然资源厅	2019 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 13 日	120 万吨/年
4	一八九〇煤矿安全生产许可证	（新）MK 安许证字（2009）472	新疆煤矿安全监察局	2020 年 01 月 16 日至 2023 年 01 月 15 日	120 万吨/年

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期	生产规模或核定生产能力
5	一九三〇煤矿安全生产许可证	（新）MK 安许证字（2004）13	新疆煤矿安全监察局	2020 年 02 月 01 日至 2023 年 01 月 31 日	81 万吨/年
6	二一三〇煤矿安全生产许可证	（新）MK 安许证字（2005）63	新疆煤矿安全监察局	2020 年 7 月 03 日至 2023 年 7 月 02 日	无
7	二道沟煤矿探矿权证	T6500002008061010009729	新疆维吾尔自治区自然资源厅	2021 年 03 月 15 日至 2023 年 03 月 15 日	
8	砂沟井田煤矿探矿权证	T6500002009041010029143	新疆维吾尔自治区自然资源厅	2021 年 02 月 23 日至 2023 年 02 月 23 日	
9	排污许可证	91650000298980370Q001V	乌鲁木齐市生态环境局	2020 年 01 月 03 日至 2023 年 01 月 02 日	

注：其中砂沟井田煤矿探矿权证权利人为新疆阜金矿业有限公司，其他均为焦煤集团。

4. 近年企业的资产、负债和财务、经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产总额	628,521.03	650,740.96
负债总额	598,660.97	619,899.93
净资产	29,860.06	30,841.03
项目	**2020 年**	**2021 年 1-5 月**
营业收入	74,507.99	32,399.34
利润总额	1,498.99	1,530.22
净利润	1,663.14	947.05

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产总额	625,336.35	652,792.02
负债总额	595,318.93	621,829.26
净资产	30,017.42	30,962.76
项目	**2020 年**	**2021 年 1-5 月**
营业收入	74,208.49	32,381.93
利润总额	1,444.61	1,494.58
净利润	1,608.79	911.42

以上财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天健审（2021）1-1792 号”无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

（1）主要税种及税率

税　种	计税依据	税　率
增值税	以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，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%、9%
资源税	应税产品销售额	5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

（2）税收优惠

根据财政部税务总局国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财税发2020年第23号公告）规定，焦煤集团在预测期2021年6月1日至2030年12月31日享受减按15%税率征收企业所得税优惠政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人拟收购被评估单位股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据中国宝武钢铁集团有限公司文件《关于同意八一钢铁收购焦煤集团和金属制品股权的批复》（宝武字【2021】475号），八一钢铁拟收购焦煤集团股权。

本次评估目的是反映焦煤集团股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是焦煤集团的股东全部权益价值。

评估对象涉及的资产范围是焦煤集团的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**1,504,227,339.88**

科目名称	账面价值
货币资金	55,172,445.87
应收票据	580,188,005.84
应收账款	27,363,007.61
应收账款融资	9,227,283.90
预付款项	10,190.33
其他应收款	816,374,467.82
存货	15,608,960.33
其它流动资产	282,978.18
二、非流动资产合计	**5,023,692,821.01**
长期股权投资	545,216,623.28
固定资产	2,080,419,580.97
其中：建筑物类	895,554,823.68
设 备 类	1,184,864,757.29
在建工程	1,004,480,497.58
使用权资产	175,889,826.25
无形资产	1,007,525,208.87
其中：土地使用权	496,886.20
矿业权	1,007,028,322.67
其他无形资产	0.00
递延所得税资产	38,148,767.21
其他非流动资产	172,012,316.85
三、资产总计	**6,527,920,160.89**
四、流动负债合计	**4,460,761,513.21**
短期借款	423,654,000.00
应付账款	576,195,156.65
合同负债	15,744,031.93
应付职工薪酬	52,633,837.46
应交税费	13,452,075.82
其它应付款	2,818,712,631.17
一年内到期的非流动负债	8,497,063.83
其他流动负债	551,872,716.35
五、非流动负债合计	**1,757,531,077.99**
长期借款	458,592,291.66
租赁负债	171,994,863.32
长期应付款	794,979,338.28
长期应付职工薪酬	215,542,779.11
预计负债	0.00
递延所得税负债	1,807,742.38
递延收益	114,614,063.24
六、负债合计	**6,218,292,591.20**
七、净资产(所有者权益)	**309,627,569.69**

上述资产与负债账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（天健审（2021）1-1792 号）。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建(构)筑物、井巷工程、设备类、在建工程、无形资产—土地使用权、无形资产—矿业权，实物资产主要分布在乌鲁木齐市达坂城区艾维尔沟焦煤公司内。主要资产的类型及特点如下：

1．存货

存货中有一定品种及数量的原材料，不同规格的原煤、精煤等产成品，分布在焦煤集团物业、洗煤厂等地。

2．房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 128 项，总建筑面积 195,290.96 平方米。其中 118 项需办理房屋所有权证。未取得房屋所有权证的共计 54 项，建筑面积 118,839.85 平方米；已取得房屋所有权证的共计 64 项，建筑面积 72,952.61 平方米，其中 8 项房屋证载权利人为新疆焦煤（集团）有限责任公司；56 项房屋证载权利人均为艾维尔沟煤矿、新疆煤矿建设工程处和新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站，均为焦煤集团的前身名称，目前未办理更名手续。

房屋建成于 1985 年至 2020 年，主要用途包括生产、办公、住宅及综合等，生产用途房屋主要包括洗煤厂主厂房、洗煤厂重介车间、洗煤厂浓缩车间、电厂主厂房、变电所、锅炉房、泵房等，办公用途房屋主要包括各矿区六大系统信息楼、1930 工业广场办公楼、电厂办公楼等，住宅用途房屋包括工人新村 1-45#、47#住宅楼及矿区招待所等，综合用途房屋包括各矿区联合建筑、浴室烘干室、食堂、门卫、值班室、活动场所等，构筑物有围墙、地坪、水池、道路、绿化、地沟、河床改道工程、给排水设施、供暖设施、供电线路等。

经现场勘查，其中 15 项房屋建(构)筑物处于待报废状态、20 项房屋建(构)筑物处于闲置状态；2 项房屋建筑物已无偿移交给当地政府；2 项房屋建筑物已拆除。除上述情况外，评估范围内的房屋建(构)筑物建筑物质量合格，日常维护和管理正常，主要房屋建筑物基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，室内装修正常损耗，配套附属设施设备均可正常使用，总

体状况一般，未发现有异常毁损。

3．井巷工程

本次列入井巷资产评估范围的为新疆焦煤(集团)有限责任公司 1890 煤矿、1930 煤矿和 2130 煤矿对应井巷，包括主平峒、材料斜井、回风斜井及运输巷道、硐室等井巷工程，位于乌鲁木齐市艾维尔沟区域。各井巷工程除部分井巷工程停用外其余可正常使用，维护状况良好。

4．设备类

本次委估设备包括机器设备、运输设备和电子设备，除部分设备处于闲置、待报废状态，其余各设备均可正常使用，分布在焦煤集团各生产厂区。

其中：机器设备主要包括采煤机、掘进机及输送机等采煤及其他生产配套设备，购置于 1995 年至 2021 年间，目前除部分设备闲置、待报废外各项设备均可正常运行；运输设备主要是轿车、大客车、货车等车辆，用于生产经营、日常办公接待等；电子设备主要是各种办公电脑、打印机、复印机、投影仪等办公设备。

5．在建工程

纳入评估范围的在建工程包括：土建工程和设备安装工程。土建工程为艾矿 1930 平硐矿井改扩建、2130 平峒延伸工程、硫磺沟生态环保恢复治理项目、1890 智慧矿山项目。在建设备安装工程主要为工作面掘进设备、综采工作面设备项目。截至评估基准日，上述主要工程尚未完成竣工结算，尚未进行验收。

6．无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 6 宗，总面积为 898,823.33 平方米，未进行抵押。详细情况见下表：

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	面积(m2)	备注
1	乌国用(2000)字第 0002523 号	新疆焦煤(集团)有限责任公司	沙区过境公路 202 号	仓储用地	划拨	11,094.90	账外
2	乌国用(2012)第 0037464 号	新疆焦煤(集团)有限责任公司	水区八道湾路 574 号	工业用地	出让	9,408.43	
3	乌政地字（1987）0005439 土地证	自治区艾维尔沟煤矿	市南山矿区（二道沟）	生产用地	划拨	73,861.00	账外
4	乌政地字（1987）0005441 土地证	自治区艾维尔沟煤矿	市南山矿区阿拉沟	住宅	划拨	348,602.00	账外
5	乌政地字（1989）0005449 土地证	艾维尔沟煤矿（二道沟）	南山矿区	生产、生活	划拨	288,357.00	账外
6	乌国用地字（92）字第 1000324 号	新疆艾维尔沟煤矿	乌市南山矿区艾维尔沟工人新村	住宅	划拨	167,500.00	账外

7．无形资产—矿业权

纳入本次评估范围的矿业权包括焦煤集团3项采矿权、1项探矿权以及子公司新疆阜金矿业有限公司1项探矿权，详细情况见下表：

序号	名称（探矿权/采矿权）	权利人	勘查（采矿）许可证编号	取得日期	核定（批准）生产规模
1	1930煤矿采矿权	新疆焦煤（集团）有限责任公司	C6500002009071120040980	2007/5/1	150万吨/年
2	1890煤矿采矿权	新疆焦煤（集团）有限责任公司	C6500002009071120035607	2004/11/1	120万吨/年
3	2130煤矿采矿权	新疆焦煤（集团）有限责任公司	C6500002009071120035606	2007/5/1	70万吨/年
4	二道沟探矿权	新疆焦煤（集团）有限责任公司	T6500002008061010009729	2021/3/1	
5	砂沟井田探矿权	新疆阜金矿业有限公司	T6500002009041010029143	2021/2/23	

8．其他无形资产

（1）账面记录的其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括一项办公软件，为被评估单位于2009年外购获得，基准日已不再使用。

（2）账面未记录的无形资产

除上述无形资产-土地使用权中的5项账外划拨土地，本次其他账面未记录的无形资产包括2项商标以及6项发明专利。具体情况如下：

1）商标

序号	商标名称	商标	注册号	商品类别	有效期
1	图形		3863002	普通商标	2016.2.7-2026.2.6
2	新优	新优 XINYOU	3863001	普通商标	2015.8.7-2025.8.6

注：以上商标权利人均为焦煤集团。

2）专利

序号	无形资产名称和内容	类型	申请日	申请号/注册号	法律状态
1	一种被保护层保护范围测定方法	发明专利	2020/12/14	CN202011476085.2	实质审查
2	一种煤与瓦斯突出危险性评判方法	发明专利	2020/12/14	CN202011474905.4	实质审查
3	一种酸化消突效果评判方法	发明专利	2020/12/14	CN202011474948.2	实质审查
4	一种复杂地质构造采动岩层移动模拟方法	发明专利	2020/6/16	CN202010545988.5	实质审查
5	一种卸压开采相似模拟方法	发明专利	2020/6/16	CN202010545963.5	实质审查
6	一种采动地面井失稳相似模拟方法	发明专利	2020/6/16	CN202010545995.5	实质审查

注：以上专利权利人均为焦煤集团。

9．长期股权投资

焦煤集团拥有长期股权投资3项，评估基准日各项长期股权投资基本情况如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	新疆阜金矿业有限公司	2010/7/20	100.00	408,101,263.22
2	新疆安信立矿业工程技术有限公司	2014/12/1	100.00	20,000,000.00
3	新疆一成投资有限公司	2017/3/1	35.00	117,115,360.06
4	**合　计**			**545,216,623.28**

新疆阜金矿业有限公司

1）注册登记情况

企业名称：新疆阜金矿业有限公司

统一社会信用代码：91652302773475884W

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：新疆昌吉州阜康市甘河子镇新村路 28 号楼 4-2-1 室

经营场所：新疆昌吉州阜康市甘河子镇新村路 28 号楼 4-2-1 室

法定代表人：李方立

注册资本：1000 万人民币

经营范围：矿产资源勘查；矿产品加工、销售；矿产资源的风险勘探投资、咨询、开发及矿山技术服务（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）

2）企业历史沿革

新疆阜金矿业有限公司（以下简称“阜金矿业”）系 2006 年 2 月 27 日由神华集团有限责任公司以现金方式收购。经新疆自治区工商行政管理局注册，公司注册资本 1000 万元，经新疆华瑞有限责任会计师事务所审验并出具“新华瑞验字[2005]014 号”验资报告。

2010 年 5 月 31 日，神华集团有限责任公司将所持有的阜金矿业股权全部转让给新疆焦煤(集团)有限责任公司，转让完成后新疆焦煤(集团)有限责任公司持有阜金矿业 100.00%的股权。阜金矿业股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
新疆焦煤（集团）有限责任公司	1,000.00	100.00%
合计	**1,000.00**	**100.00%**

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。阜金矿业的最终控制人为中国宝武钢铁集团有限公司。

3）历史年度及评估基准日的财务和经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年 5 月 31 日
资产总计	7,415.75	7,415.70
负债总计	6,379.50	6,379.48
净资产（所有者权益）	1,036.25	1,036.22
项目	**2020 年度**	**2021 年 5 月 31 日**
营业收入	-	-
利润总额	0.12	-0.02
净利润	0.09	-0.03

以上财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

新疆安信立矿业工程技术有限公司

1）注册登记情况

企业名称：新疆安信立矿业工程技术有限公司

统一社会信用代码：91650422068814916Y

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：新疆吐鲁番市托克逊县阿乐惠镇二道沟街 026 号

经营场所：新疆吐鲁番市托克逊县阿乐惠镇二道沟街 026 号

法定代表人：陈建杰

注册资本：2,000.00 万元人民币

经营范围：矿产品销售；水产品销售；建材及化工产品销售（危化品除外）；电力设施安装及维护；矿业专业安全技术咨询服务；机械设备维修租赁；煤炭筛选；废旧物资收购；矿井水及生活用水处理；供热服务；供水服务；物业管理；种植养殖；园林绿化服务；道路普通货物运输（危化品除外）；餐饮服务；住宿服务；日用百货、预包装及散装食品零售；烟零售；汽车销售、维修；家政服务。（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）

2）企业历史沿革

新疆安信立矿业工程技术有限公司（以下简称“安信立公司”）成立于 2013 年 4 月 22 日，由新疆焦煤（集团）有限责任公司出资设立。安信立公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
新疆焦煤（集团）有限责任公司	2,000.00	100.00%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。安信立公司的最终控制人为中国宝

武钢铁集团有限公司。

3）历史年度及评估基准日的财务和经营状况

历史年度及评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 5 月 31 日
资产总计	2,001.73	2,001.76
负债总计	-	-
净资产（所有者权益）	2,001.73	2,001.76
项目	**2020 年度**	**2021 年 1-5 月**
营业收入	-	
利润总额	0.05	0.03
净利润	0.05	0.03

以上财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

新疆一成投资有限公司

1）注册登记情况

企业名称：新疆一成投资有限公司

统一社会信用代码：916529267703970677

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：新疆阿克苏地区拜城县红旗路 36 号 2 幢 402 室

经营场所：新疆阿克苏地区拜城县红旗路 36 号 2 幢 402 室

法定代表人：刑建智

注册资本：20000 万人民币

经营范围：矿业开发投资 油气田开发投资、国际贸易投资、房地产开发投资、旅游开发投资、交通运输业投资，农牧业开发投资，林业开发投资，水利工程项目投资；绿化服务；养殖；农畜产品销售；煤炭洗选、加工；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）

2）企业历史沿革

新疆一成投资有限公司（以下简称“新疆一成”）成立于 2005 年 3 月 23 日。2017 年 4 月，新疆八钢南疆发展有限公司将其持有新疆一成投资有限公司的 35%股权转让给新疆焦煤(集团)有限责任公司。新疆一成股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例%
新疆焦煤(集团)有限责任公司	7,000.00	35.00

股东名称	出资金额（万元）	出资比例%
拜城县泰山阳光投资有限公司	13,000.00	65.00
合计	20,000.00	100.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3）基准日的财务和经营状况

评估基准日企业的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 5 月 31 日
资产总计	92,936.85
负债总计	59,475.32
净资产（所有者权益）	33,461.53
项目	**2021 年 5 月 31 日**
营业收入	5,254.88
利润总额	-1,472.04
净利润	-1,472.04

以上财务数据经企业确认。

（三）企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产包括上述5项划拨土地、2项商标及6项专利外，还包括14项房屋建筑物。具体明细见下表：

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)
115	乌房权证沙区字第 00073758 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	菜窖	1999/5/10	860.00
116	乌房权证沙区字第 00073759 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	库房.厕所	1999/5/10	210.00
117	乌房权证沙区字第 00073760 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	办公室	1999/5/10	860.00
118	乌房权证沙区字第 00073761 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	货蓬	1999/5/10	40.15
119	乌房权证沙区字第 00073762 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	食堂.门卫室	1999/5/10	175.00
120	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2005016196 号	新疆焦煤（集团）有限责任公司	住宅	2002/12/17	125.60
121	乌政房字（199）第 0021627 号	艾维尔沟煤矿	车库	1991/11/10	230.85
122	乌政房字（199）第 0021628 号	艾维尔沟煤矿	污水间	1991/11/10	283.00
123	乌政房字（199）第 0021629 号	艾维尔沟煤矿	招待所	1991/11/10	280.44
124	乌政房字（199）第 0021633 号	艾维尔沟煤矿	托儿所食堂	1991/11/10	43.00
125	乌政房字（199）第 0021639 号	艾维尔沟煤矿	十号井办公室	1991/11/10	317.93
126	乌政房字（199）第 0021640 号	艾维尔沟煤矿	十号井轧库	1991/11/10	210.90
127	乌政房字（199）第 0021642 号	艾维尔沟煤矿	电台锅炉房	1991/11/10	60.45
128	乌政房字（199）第 0021690 号	艾维尔沟煤矿	托儿所	1991/11/10	1,316.00

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1. 焦煤集团—探矿权/采矿权

纳入评估范围的矿业权共 4 项，分别为一八九〇煤矿、一九三〇煤矿、二一三〇煤矿、硫磺沟煤矿采矿权，其中硫磺沟煤矿采矿权已于 2017 年 9 月 27 日注销，按零确定评估值；根据经济行为整体方案，一八九〇煤矿、一九三〇煤矿、二一三〇煤矿采矿权由我公司另单独进行评估，并分别出具了“中同华矿权评报字[2021]第 1004 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告》、“中同华矿权评报字[2021]第 1003 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告》、“中同华矿权评报字[2021]第 1002 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，评估结果如下：一八九〇煤矿采矿权评估值为 531,556,200.00 元，一九三〇煤矿采矿权评估值为 1,186,007,700.00 元，二一三〇煤矿采矿权评估值为 494,263,600.00 元。

其他非流动资产为二道沟探矿权，根据经济行为整体方案，二道沟探矿权由我公司单独进行评估，并出具了“中同华矿权评报字[2021]第 1005 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司二道沟探矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，二道沟探矿权评估值为 424,569,900.00 元。

2. 阜金矿业—探矿权

其他非流动资产为砂沟井田探矿权，根据经济行为整体方案，砂沟井田探矿权由我公司单独进行评估，并出具了“中同华矿权评报字[2021]第 1006 号”《新疆准南煤田阜康市砂沟井田勘探探矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，砂沟井田探矿权评估值为 485,742,000.00 元。

经核实上述矿业权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2021年5月31日；

评估基准日由委托人确定，确定评估基准日主要考虑经济行为的实现。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中国宝武钢铁集团有限公司文件《关于同意八一钢铁收购焦煤集团和金属制品股权的批复》（宝武字【2021】475号）。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过) ；

2.《中华人民共和国公司法》(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.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令第 512 号）

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

9.《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)；

10.《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)；

11.《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)；

12.《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号,2020 年国务院令 732 号修订)；

13.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

14.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令，2005)；

16.《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日)；

17.《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)；

18.《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)；

19.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号)；

20.《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41 号）；

21.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42 号）；

22.《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

23.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》(2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布)；

24.《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第 36 号令 2018 年 5 月 16 日)；

25.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

26.《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

27.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；

28.《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》（国务院令第55号，1990）；

29.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)；

30.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（ 国土资厅发（2018）4号）；

31.自然资源部办公厅《关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》的通知》（自然资办函〔2019〕922号）；

32. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11.《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）；

12.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

13.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

14.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

15.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

16.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

17.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；

2. 房屋所有权证；

3. 采矿许可证；

4. 勘查许可证；

5. 机动车行驶证；

6. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；

2. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、工程预决算等资料；

3. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

4. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR），评估基准日的外汇汇率；

5. 《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)；

6. 《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，中华人民共和国主席令第十九号）；

7. 《2021 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

8. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299 号）

9. 新疆维吾尔自治区现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；

10.新疆维吾尔自治区现行的建设工程费用定额；

11.乌鲁木齐市 2021 年 5 月的工程造价信息；

12.乌鲁木齐市 2020 年基准地价文件；

13.市场询价资料；

14.国家宏观、行业统计分析资料；

15.被评估单位提供的盈利预测及相关资料；

16.可比上市公司的相关资料；

17.同花顺 iFinD 金融数据终端；

18.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；

3. 被评估单位相关人员访谈记录；

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（2）预期收益所对应的风险能够度量；

（3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

（1）评估对象能正常使用或者在用；

（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为煤炭的生产和销售，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：焦煤集团评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润＋折旧/摊销＋税后利息支出－营运资金增加－资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值，ΣC_i 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：Ri：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；Pn：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

1)自由现金流 Ri 的确定

R_i＝净利润＋折旧/摊销＋税后利息支出－营运资金增加－资本性支出

2)折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re：权益资本成本；Rd：债权期望报酬率；T： 所得税率。

3)权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

R_e＝R_f＋β×ERP＋R_s

式中：R_e 为权益资本成本；R_f 为无风险利率；β为贝塔系数；ERP 为股权市场风险溢价；R_s 为特定风险报酬率

折现率中主要参数确定情况如下：

（1）无风险利率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

（2）股权市场风险溢价

股权市场风险溢价是投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益即投资者投资股票市场所期望的超过无风险利率的溢价。我们选择利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算股权市场风险溢价，目前国内沪、深两市有许多指数，能够较好反映上海和深圳证券市场股票风险状况参考样本为沪深 300 指数，因此，我们确定以沪深 300 指数所对应的 300 只成份股作为计算股权市场风险溢价的具体样本，考虑到证券市场股票波动的特性，我们选择 10 年的间隔期作为股权市场风险溢价的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。我们借助 iFinD 的数据系统提供所选择的各成份股每年年末收盘价是 iFinD 数据中的年末定点“后复权”价，通过计算年期内的几何平均收益率和各年的无风险利率确定各年的股权市场风险溢价。

具体计算方法是将每年沪深 300 指数成份股收益几何平均值计算出来后，需要将 300 个股票收益率计算平均值作为本年几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重。通过估

算我们可以分别计算出计算年期内 10 年每年的市场风险超额收益率 ERPi，剔除最大值、最小值，并取平均值后可以得到最终的股权市场风险溢价 ERP=6.82%估算结果。

2020 年市场超额收益率 ERP 估算表

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年）	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年）	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2011	27.47%	-0.44%	4.01%	23.46%	-4.45%	3.43%	24.04%	-3.87%
2	2012	28.08%	1.61%	4.16%	23.92%	-2.55%	3.54%	24.54%	-1.93%
3	2013	27.55%	4.39%	4.29%	23.26%	0.10%	3.72%	23.83%	0.67%
4	2014	47.59%	20.85%	4.31%	43.28%	16.54%	3.74%	43.85%	17.11%
5	2015	35.65%	15.55%	4.21%	31.44%	11.34%	3.38%	32.27%	12.17%
6	2016	19.53%	5.46%	4.02%	15.51%	1.44%	3.14%	16.39%	2.32%
7	2017	28.92%	18.19%	4.23%	24.69%	13.96%	3.68%	25.24%	14.51%
8	2018	14.87%	7.32%	4.12%	10.75%	3.20%	3.55%	11.32%	3.77%
9	2019	22.75%	14.67%	4.10%	18.64%	10.56%	3.41%	19.33%	11.25%
10	2020	34.76%	25.12%	4.08%	30.68%	21.04%	3.30%	31.46%	21.82%
11	平均值	28.72%	11.27%	4.15%	24.56%	7.12%	3.49%	25.23%	7.78%
12	最大值	47.59%	25.12%	4.31%	43.28%	21.04%	3.74%	43.85%	21.82%
13	最小值	14.87%	-0.44%	4.01%	10.75%	-4.45%	3.14%	11.32%	-3.87%
14	**剔除最大、最小值后的平均值**	**28.09%**	**11.00%**	**4.15%**	**23.95%**	**6.82%**	**3.50%**	**24.64%**	**7.48%**

（3）可比公司选取

根据被评估单位的主营业务、经营成果等情况，在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

●对比公司近两年为盈利公司；

●对比公司必须为至少有两年上市历史；

●对比公司只发行人民币 A 股；

●对比公司所从事的行业或其主营业务与被评估单位相同或相似，或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于 2 年。

根据上述四项原则，我们利用同花顺 iFinD 金融数据终端进行筛选，综合考虑可比公司与被评估单位在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面因素，最终选取确定可比上市公司。

（4）资本结构

收益法评估时采用的资本结构主要包括：

● 可比公司资本结构平均值作为目标资本结构；

- 被评估单位真实资本结构；
- 变动资本结构。

我们通过分析被评估单位与可比公司在融资能力、融资成本等方面的差异，并结合被评估单位未来年度的融资规划情况，最终采用**目标资本结构**作为被评估单位的资本结构，在确定目标资本结构时是采用市场价值计算债权和股权的权重比例。

（5）贝塔系数

①我们通过上述可比公司确定标准选取确定的上市公司，选取 iFinD 公布的β计算器计算对比公司的β值，上述β值是含有对比公司自身资本结构的β值。

②根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

$$Unleveredβ=Leveredβ/[1+(1-T)×D/E]$$

式中： D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将对比公司的 Unleveredβ计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unleveredβ。

③再将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位 Leveredβ：

$$Leveredβ= Unleveredβ×[1+(1-T)×D/E]$$

式中：D－债权价值；E－股权价值；T：适用所得税率；

④我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们对采用历史数据估算的β系数进行 Blume 调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的β值， β_h 为历史β值。

（6）特定风险报酬率

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资回报率，资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率，一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

特定风险报酬率主要是针对公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险

溢价或折价，我们通过对企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素进行分析，结合评估人员以往执业经验判断综合分析确定特定风险报酬率。

（7）债权期望报酬率

债权期望报酬率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

我们在考虑被评估单位的经营业绩、资本结构、信用风险、抵质押以及担保等因素，参考全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为基础调整确定债权期望报酬率。

4)终值 Pn 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

由于矿产资源开采企业的经营期限依赖于耗竭性资源，而资源的特点是其不可再生性，企业价值严重依赖于资源量，随着不断的开采，资源逐渐减少进而枯竭，因此对于矿产资源开采行业的预测期限采用有限年期。

本次对于矿产资源开采企业预测期的确定是以企业拥有的剩余可采储量和企业生产能力综合确定，即以企业资源尚可服务年限确定。由于涉及多处矿井，而各自的服务年限不同，评估时以最长矿井的服务年限计算确认预测期。

5)非经营性资产负债（含溢余资产）ΣCi 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用成本法进行评估。

2. 资产基础法

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，评估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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体

评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金，为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收票据，对不带息票据以其票面金额确定评估值。

3. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

4. 预付账款，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。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5. 存货

原材料：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。

产成品：对于已签订合同的精煤，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金（含税金及附加、所得税）确定评估值；对于未进行洗选的原煤，根据其成本并考虑一定的成本净利润率确定评估值。

6. 其他流动资产，评估人员调查核实了其他流动资产的账面构成，确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误后的账面价值确定评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、建构筑物、设备类、在建工程、使用权资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产。

1.长期股权投资

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

对参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载

明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

2.建构筑物

A. 对于正常使用的房屋建筑物，基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质分别采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物的重置成本法

根据搜集的建筑工程资料和竣工结算资料，以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等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，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置全价从而得出评估值。

1）重置全价的确定：

重置全价＝建筑安装工程造价＋前期及其他费用＋资金成本-可抵扣的进项税

（1）建安工程造价

评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下两种方法确定建安工程费。

①预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：

建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价

②类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

（2）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

（3）资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本＝（建安工程造价(含税）＋其他费用（含税）)×贷款利率×建设工期×1/2

2）成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

综合成新率计算公式如下：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

①年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限／（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

②观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

B. 对于待报废的房屋建(构)筑物，按可回收净值评估。

C. 对于移交、已拆除房产，本次评估为零。

井巷工程的重置成本法

评估值=重置成本×综合成新率

1）重置成本的确定

重置成本=含税井巷工程造价+含税前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）含税井巷工程造价

根据实际掘进工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

根据被评估单位提供的相关技术资料，结合现场实地勘查的井巷情况，采用重编预决算法进行测算。测算时依据《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)、《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》(中煤建协字[2016]46 号)和《关于发布"煤炭建设工程造价计价标准实施补充规定"的通知》(中煤建协字[2016]116 号)等相关定额文件，结合矿井建设施工情况及当地近期工程造价信息计算含税井巷工程造价。

（2）含税前期及其他费用

含税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。含税前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据，如下表：

序号	费用名称	计费方法	费率	参考依据	费率不含税
1	建设单位管理费	建安工程费×费率	1.11%	NB/T 51064-2016	1.11%
2	工程监理费	建安工程费×费率	1.30%	发改价格[2015]299 号	1.23%
3	招标代理服务费	建安工程费×费率	0.04%	发改价格[2015]299 号	0.04%
4	工程质量技术服务费	建安工程费×费率	0.35%	NB/T 51064-2016	0.33%
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.10%	发改价格[2015]299 号	0.09%
6	勘查设计费	建安工程费×费率	2.64%	发改价格[2015]299 号	2.49%
7	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.02%	发改价格[2015]299 号	0.02%
8	劳动安全卫生评价费	建安工程费×费率	0.10%	NB/T 51064-2016	0.09%
9	场地准备及临时设施费	建安工程费×费率	0.03%	NB/T 51064-2016	0.03%
10	工程保险费	建安工程费×费率	0.15%	NB/T 51064-2016	0.14%
11	人员培训费	建安工程费×费率	0.29%	NB/T 51064-2016	0.29%
12	生产人员提前进厂费	建安工程费×费率	0.67%	NB/T 51064-2016	0.67%
13	办公及生活家具用具购置费	建安工程费×费率	0.11%	NB/T 51064-2016	0.10%
14	生产工器具购置费	建安工程费×费率	0.09%	NB/T 51064-2016	0.08%
15	水土保持评价费	建安工程费×费率	0.20%	NB/T 51064-2016	0.19%
16	地质灾害防治费	建安工程费×费率	0.04%	NB/T 51064-2016	0.04%
17	矿井井位确定费	建安工程费×费率	0.01%	NB/T 51064-2016	0.01%
18	施工机构迁移费	建安工程费×费率	1.20%	NB/T 51064-2016	1.10%
	合计		8.45%		8.05%

（3）资金成本

按照井巷建设的生产周期，建设工期取 5 年，取相应的贷款利率为 4.25%，按照资金平均投入，测算矿井建设期间相应工期的合理资金成本。

资金成本=(含税井巷工程造价+含税前期及其他费用)×贷款利率×工期÷2

（4）可抵扣增值税

根据"财税[2016]36 号"文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的

增值税。对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从井巷重置成本中予以扣减，可抵扣增值税包括井巷工程费中的增值税、含税前期及其他费用中除建设单位管理费、人员培训费及生产人员提前进厂费以外的其他费用中的增值税。

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。计算公式如下：

综合成新率=尚可服务年限/(尚可服务年限+已使用年限)×100%

3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

B. 对于待报废、安全禁用状态下的井巷工程，按可回收净值评估。

3.设备类

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的：

评估值 = 重置全价×综合成新率

A. 机器设备

1、重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（1）购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

（2）运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限，若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

（3）安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

需要基础的设备，在与房屋建筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况考虑一定的基础费率。

（4）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增），上述前期及其他费用中，大部分属于服务业，由缴纳营业税改为缴纳增值税并可抵扣。

（5）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

贷款利率参照 2021 年 5 月 20 日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）确定：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	3.85

时间	年利率%
一年至五年（含五年）	4.25
五年以上	4.65

（6）可抵扣增值税

根据财税[2008]170 号、财税[2013]106 号、财税［2016］36 号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金一应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价*13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）*9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

B. 车辆

1、重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，加上车辆购置税并扣减可抵扣增值税，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆不含税售价×税率

可抵扣增值税=购置价*13%/（1+13%）

其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等，按 300 元计算。

2、成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限－已使用年限) / 经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程－已行驶里程) / 经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量（制造系数）、使用工况（使用系数）和现场勘察状况（个别系数），将其与理论成新率计算所采用的标准比较分别确定调整系数，综合连乘后确定。

C. 电子设备

1、重置全价

重置全价=购置价-可抵扣增值税

2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

D．对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

F．对逾龄电子设备，部分市场流通性好的车辆采用市场法进行评估。

4.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

（1）已完工项目

主要设备或建筑主体已达到固定资产使用条件并已投入使用，但尚未转入固定资产的在建工程，视同固定资产进行评估。

主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

（2）未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程账面金额经分析核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值(要考虑所完成的工程量是否全部支付了款项或者是否在负债里面挂账，否则款项支付进度落后于施工进度会导致高估；如果无法完成暂估，则以账面记录的工程量作为计算基数)；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经

济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额。

对于项目建设期较长，账面值中包括含营业税政策下的支出额的，还要考虑扣除营改增后可以抵扣的增值税进项税额。

减值准备按零确认评估值。

5.无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。对于划拨土地，先按照上述方法计算出法定最高出让年限的土地使用权价值，再根据《新疆维吾尔自治区划拨土地使用权管理规定》 (新政函[1995]12 号)扣除相应土地出让金。本次纳入评估范围的土地包括工业用地、仓储用地及生活用地。

①收益法

由于当地没有成熟的工业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益法评估。

②假设开发法

待估宗地为工业用地，不属于房地产开发项目，且在待估宗地同一供求圈范围内，类似工业房地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用假设开发法评估。

③成本法

Ⅰ.对于水区八道湾路 574 号，位于乌鲁木齐市区的工业用地，由于成本法难以准确反映市场供求关系对地价的影响，因此不宜采用成本法评估；

Ⅱ.对于南山矿区、艾维尔沟和沙依巴克区过境公路 202 号土地，当地土地取得费、土地开发费等成本资料可调查取得或可通过合理估算确定，因此可采用成本法。

④市场法

Ⅰ.对于南山矿区、艾维尔沟工业用地，由于近期与待估宗地类似的土地交易案例极少，因此不宜采用市场法评估；

Ⅱ.对于水区八道湾路 574 号工业用地，评估经过市场调查，由于近期与待估宗地类似的土地交易案例较多，因此可采用市场法评估。

⑤基准地价修正法

乌鲁木齐市公布了2020年基准地价并建立了地价修正体系，因此可采用基准地价修正法。

本次对于土地使用权评估涉及的方法介绍如下：

（1）市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式：V=VB×A×B×C×D×E

其中：

V--估价宗地价格;

VB--比较实例价格;

A--待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B--待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E--待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

（2）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，对待评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,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

被评估宗地使用权价值＝基准地价×K1×K2×K3×K4×(1±∑K)

式中：

K1：土地使用年期修正系数

K2：容积率修正系数

K3：土地开发程度修正

K4：估价期日修正系数

∑K：区域及个别因素修正系数

（3）成本逼近法

成本法逼近法是以开发土地所消耗的各项费用之和为基础，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税金及土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，加上土地增值收益，从而求得土地的价格。

6.无形资产—矿业权

纳入评估范围的矿业权共 4 项，分别为一八九〇煤矿、一九三〇煤矿、二一三〇煤矿、硫磺沟煤矿采矿权，其中硫磺沟煤矿采矿权已于 2017 年 9 月 27 日注销，按零确定评估值；根据经济行为整体方案，一八九〇煤矿、一九三〇煤矿、二一三〇煤矿采矿权由我公司另单独进行评估，并分别出具了“中同华矿权评报字[2021]第 1004 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告》、“中同华矿权评报字[2021]第 1003 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告》、“中同华矿权评报字[2021]第 1002 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告》。评估方法为折现现金流量法，评估结果如下：一八九〇煤矿采矿权评估值为 531,556,200.00 元，一九三〇煤矿采矿权评估值为 1,186,007,700.00 元，二一三〇煤矿采矿权评估值为 494,263,600.00 元。经核实该采矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

7.其他无形资产

（1）对于外购的软件类无形资产，由于购买年度较早，目前已无法找到使用部门及软件相关资料，本次评估按零确定评估价值。

（2）对于商标，由于注册年份较早，至今一直处于闲置状态，无使用价值，本次评估为零。

（3）对于专利资产，采用重置成本法进行评估。重置成本法是通过估算一个假定的资产购买者在评估基准日重新购置或建造与被评估资产功能相似的资产所花费的成本来确定被评估资产价值。通常，重置成本法的评估值可由下列公式确定：

重置成本评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

8.使用权资产

使用权资产是反映被评估单位承租使用的资产在剩余租赁内使用租赁资产权利的价值。评估人员查看了土地租赁合同、明细账和凭证等，了解费用原始发生额、摊销

期和尚存受益期限。对于土地租金预付性质的费用，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

9.递延所得税资产

递延所得税资产为计提坏账准备、折旧差异、退休人员统筹费用确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。查看递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，以经核实无误的账面值确定为评估值。

10.其他非流动资产

其他非流动资产包括预付 1930 采矿权价款以及二道沟煤矿区勘探探矿权。其中：对于预付 1930 采矿权价款，评估人员调查核实了其账面构成及会计凭证，确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误后的账面价值确定评估值；二道沟煤矿区勘探探矿权，根据经济行为整体方案，二道沟煤矿区勘探探矿权由我公司单独进行评估，并出具了“中同华矿权评报字[2021]第 1005 号”《新疆焦煤（集团）有限责任公司二道沟探矿权评估报告。评估方法为折现现金流量法，二道沟探矿权评估值为 424,569,900.00 元。经核实该探矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

流动负债、非流动负债的评估

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、租赁负债、长期应付款、长期应付职工薪酬、预计负债、递延所得税负债、递延收益。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

本次评估首先采用资产基础法和收益法对焦煤集团股东全部权益价值进行评估，然后根据被评估单位的资产状况和经营情况，选择更能体现欣焦煤集团股东全部权益价值的评估方法得出的评估结果作为本次评估的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

我公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1．交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功

能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3．企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

(二) 特殊假设

1．本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2．国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3．本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4．本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5．假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6．被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7．评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8．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；

9．假设评估基准日被评估单位执行的税收优惠政策到期后不再执行；

10．纳入评估范围的矿业权涉及的《采矿许可证》有效期限为2年、《安全生产许可证》有效期限为3年，本次评估假设如以上许可权证到期后若资源储量尚未开采结束，能够成功申请续期；

11．根据财政部税务总局国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财税发2020年第23号公告）规定，焦煤集团在预测期2021年6月1日至2030年12月31日期间享受减按15%税率征收企业所得税优惠政策，假设自2031年开始焦煤集团按25%征收企业所得税。

12．本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

(三) 评估限制条件

1．本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2．评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对焦煤集团股东全部权益价值进行评估。焦煤集团截止评估基准日2021年5月31日经审计后资产账面价值为652,792.02万元，负债为621,829.26万元，净资产为30,962.76万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为652,792.02万元，评估值为839,549.11万元，增值率28.61%；负债账面价值为621,829.26万元，评估值为681,503.71万元，增值率9.60%；净资产账面价值为30,962.76万元，评估值为158,045.40万元，增值率410.44%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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
流动资产	1	150,422.73	150,815.31	392.58	0.26
非流动资产	2	502,369.29	688,733.80	186,364.51	37.10
其中：长期股权投资	3	54,521.66	57,838.53	3,316.87	6.08
投资性房地产	4				
固定资产	5	208,041.96	219,606.79	11,564.83	5.56
在建工程	6	100,448.05	99,867.96	-580.09	-0.58
无形资产	7	100,752.52	234,023.82	133,271.30	132.28
其中：土地使用权	8	49.69	12,514.52	12,464.83	25,085.89
其他非流动资产	9	38,605.10	77,396.70	38,791.60	100.48
资产总计	**10**	**652,792.02**	**839,549.11**	**186,757.09**	**28.61**
流动负债	11	446,076.15	446,076.15	-	
非流动负债	12	175,753.11	235,427.56	59,674.45	33.95
负债总计	**13**	**621,829.26**	**681,503.71**	**59,674.45**	**9.60**

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
净资产（所有者权益）	14	30,962.76	158,045.40	127,082.64	410.44

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为143,580.00万元，增值率363.72%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为158,045.40万元；收益法的评估值143,580.00万元，两种方法的评估结果差异14,465.40万元，差异率9.15%。产生差异的主要原因为：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，除无形资产采用收益途径进行评估外，其他资产反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，是基于企业现有各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、资产的有效使用等多种条件的影响。 综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：焦煤集团的股东全部权益价值评估结果为158,045.40万元。

焦煤集团主营业务为煤炭的生产与销售，对于未来的预测是站在当前角度以历史年度收入、成本及费用水平为基础进行各参数的确定，受国内外经济发展的影响，近期煤炭价格波动较大，市场的不稳定降低了收益法结论的可靠性；而被评估单位为重资产企业，采用资产基础法可将企业表内、表外可识别的资产、负债进行评估累加，评估结论受到市场影响相对收益法而言较小，规避了收益法测算中的煤炭价格等市场因素影响，得出的结论相对更稳健。所以，我们认为采用资产基础法可以更为合理地反映企业股东权益的市场价值。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物共 128 项，总建筑面积 195,290.96 平方米。其中：已拆除 2 项，建筑面积 183.00 平方米；移交政府 2 项，建筑面积 135.00 平方米；待报废 2 项，建筑面积 823.50 平方米；闲置 1 项，建筑面积 394.00 平方米；3 项配套工程及改造费用，面积 1,963.00 平方米。108 项房屋建筑物为正常使用状态，建筑面积共计 191,792.46 平方米。

正常使用状态的 108 项房屋建筑物需办理房屋所有权证。其中：

（1）未取得房屋所有权证的共计 54 项，建筑面积 118,839.85 平方米。具体情况如下：

金额单位：元

明细表序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
				原值	净值
1	工人新村车库	2001/5/2	280.00	310,134.66	120,617.30
2	新建派出所车库、食堂	2006/10/1	157.00	120,483.90	74,484.18
5	粮店	1988/6/1	146.00	81,015.00	2,430.45
8	离退休工人活动室	1989/12/1	115.00	64,585.00	4,412.63
9	大楼健身房	2000/12/1	155.00	146,634.75	57,210.79
10	工人新村轿车库	2003/12/31	252.00	169,201.00	88,881.06
11	车库	2008/12/1	693.00	190,000.00	133,901.22
12	焦煤集团新建救护队训练基地	2007/11/15	1,149.00	1,601,922.00	1,055,729.20
14	焦煤分公司炸药库	2005/12/31	50.00	14,120.56	8,274.63
15	焦煤井房屋	2005/12/31	5,626.68	18,761,483.13	10,994,626.89
18	焦煤井房屋配套工程	1999/1/21	334.00	78,781.95	27,260.53
55	馨乐园	2007/6/15	3,420.00	2,513,840.00	1,613,808.25
56	新建焦煤集团矿区招待所	2010/12/1	5,024.70	6,897,947.22	4,776,715.47
57	工人新村 31#楼	2010/12/1	5,671.65	8,138,304.06	5,714,046.66
59	工人新村 32#楼	2011/9/1	30.00	48,000.00	36,963.72
60	幼儿园门卫、检查站净水器处彩板房	2011/11/1	7,543.40	10,745,253.37	7,832,440.75
61	33#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	10,745,253.37	7,832,440.74
62	34#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	9,722,662.60	7,097,287.51
63	35#单身公寓楼	2011/11/1	7,543.40	9,722,662.60	7,097,287.51
64	36#单身公寓楼	2011/11/1	5,111.37	5,672,979.50	4,134,947.97
65	37#楼（小户型）	2006/10/31	468.72	86,177.31	56,306.73
66	新建检查站及药剂室	2003/12/31	39.00	77,546.14	39,490.42
67	油罐车库	2002/12/31	1,474.00	4,325,445.00	1,493,996.27
68	九家湾锅炉房	1998/12/1	617.00	475,000.00	147,121.53
69	九家湾锅炉工程	2000/12/1	62.00	155,172.68	60,542.33
70	南昌路住宅活动室	2010/12/1	220.00	272,000.00	199,839.91
71	焦煤分公司新工房	2011/11/1	696.00	1,521,973.80	0.00
72	焦煤井瓦斯抽放泵房	2013/12/1	1,148.57	7,444,127.75	5,811,645.68
73	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵机房	2013/12/1	176.39	1,133,248.68	0.00

明细表序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
				原值	净值
74	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵配电室	2013/12/1	36.97	237,520.29	185,208.16
75	1890 煤矿改扩建工程瓦斯抽放泵门卫室	2020/10/25	30.00	142,990.90	141,009.90
76	1890 煤矿六大系统供给分站	2013/12/31	91.20	714,981.11	612,052.70
77	1890 煤矿副井空气加热室	2015/12/31	247.00	469,429.72	330,158.07
78	三采区地面 6KV 变电所	2002/12/1	166.80	174,110.36	80,898.78
79	九家湾小区车库	2010/12/1	1,197.40	1,597,395.86	1,207,143.82
80	教学楼（培训中心）	2013/9/19	324.00	675,953.00	515,388.60
81	1890 煤矿低负压瓦斯抽放泵房	2012/12/20	3,400.00	11,236,996.76	9,604,597.05
82	1890 煤矿六大系统信息楼工程	2013/10/24	304.00	415,867.00	358,059.13
83	1890 煤矿黄泥制浆站	2016/12/20	1,038.10	2,239,176.58	1,909,507.85
84	1890 煤矿浴室	2016/12/20	292.09	769,510.28	656,217.22
85	1890 煤矿烘干房	2015/12/31	6,628.62	14,309,579.06	11,949,763.00
86	44#公寓楼	2015/12/31	6,628.62	14,296,717.55	11,938,148.04
87	45#公寓楼	2015/12/31	5,020.44	11,117,450.44	9,303,053.11
88	47#公寓楼	2014/12/31	5,159.16	7,804,789.20	6,749,415.83
89	38#住宅楼	2014/12/31	5,159.16	7,804,789.20	6,749,415.83
90	39#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
91	40#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
92	41#住宅楼	2014/12/31	3,440.00	5,204,039.97	4,500,343.13
93	42#住宅楼	2014/12/31	4,284.11	6,493,873.03	5,616,226.42
110	43#住宅楼	1996/3/29	23.40	13,782.11	8,704.01
111	棚户区住宅改造	2016/12/31	443.08	664,493.37	483,045.78
112	综合办公楼	2016/12/31	186.00	671,260.68	537,779.08
113	大门及门卫室	2019/1/14	1,648.82	3,878,248.11	3,878,248.11
114	托儿所	2016/12/30	2,920.20	2,998,867.71	2,579,442.74
账面余额合计				205,575,858.26	155,407,222.95
减值准备					
账面净值合计			118,839.85	205,575,858.26	155,407,222.95

被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；无权证房产的面积是企业测量后申报的，评估人员进行了核实，未发现明显差异，但评估机构非法定测量机构，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。

（2）已取得房屋所有权证的共计64项，建筑面积72,952.61平方米。其中，8项房屋证载权利人为新疆焦煤（集团）有限责任公司，建筑面积721.69平方米；56项房屋证载权利人为艾维尔沟煤矿、新疆煤矿建设工程处和新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站，建筑面积72,230.92平方米。具体情况如下：

金额单位：元

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
3	乌政房字(1991)第0021620号	艾维尔沟煤矿	综合商店	1988/6/1	1,248.00	522,491.00	15,674.73
4	乌政房字(1991)第0021622号	艾维尔沟煤矿	派出所（招待所）	1990/6/1	219.00	226,349.00	20,254.16
6	乌政房字(1991)第0021619号	艾维尔沟煤矿	商品库房	1993/12/1	97.00	38,732.00	6,899.19
7	乌政房字(1991)第0021618号	艾维尔沟煤矿	民族职工游艺室	1990/12/1	115.00	49,689.00	4,811.73
13	乌政房字(1991)第0021634号	艾维尔沟煤矿	俱乐部	1991/6/1	2,040.00	2,595,114.00	669,434.81
17	乌政房字(1991)第0021625号	艾维尔沟煤矿	大楼民餐饭馆房屋	2000/1/30	340.00	40,625.84	13,785.42
21	乌政房字(1991)第0021631号	艾维尔沟煤矿	煤气站	1991/5/10	142.00	88,295.00	10,087.74
23	乌政房字(1991)第0021617号	艾维尔沟煤矿	菜铺	1989/6/10	120.00	67,374.00	3,445.07
24	乌政房字(1991)第0021626号	艾维尔沟煤矿	工人村汉餐食堂	1988/6/10	543.00	267,726.00	14,273.85
25	乌政房字(1991)第0021658号	艾维尔沟煤矿	1#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
26	乌政房字(1991)第0021659号	艾维尔沟煤矿	2#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
27	乌政房字(1991)第0021660号	艾维尔沟煤矿	3#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
28	乌政房字(1991)第0021661号	艾维尔沟煤矿	4#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
29	乌政房字(1991)第0021662号	艾维尔沟煤矿	5#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
30	乌政房字(1991)第0021663号	艾维尔沟煤矿	6#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
31	乌政房字(1991)第0021664号	艾维尔沟煤矿	7#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
32	乌政房字(1991)第0021665号	艾维尔沟煤矿	8#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
33	乌政房字(1991)第0021666号	艾维尔沟煤矿	9#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
34	乌政房字(1991)第0021667号	艾维尔沟煤矿	10#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
35	乌政房字(1991)第0021668号	艾维尔沟煤矿	11#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
36	乌政房字(1991)第0021669号	艾维尔沟煤矿	12#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
37	乌政房字(1991)第0021670号	艾维尔沟煤矿	13#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
38	乌政房字(1991)第0021671号	艾维尔沟煤矿	14#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
39	乌政房字(1991)第0021672号	艾维尔沟煤矿	15#住宅楼	1988/6/1	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
40	乌政房字(1991)第0021673号	艾维尔沟煤矿	16#住宅楼	1988/6/10	1,526.00	1,087,275.00	32,618.25
41	乌政房字(1991)第0021674号	艾维尔沟煤矿	17#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
42	乌政房字(1991)第0021675号	艾维尔沟煤矿	18#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
43	乌政房字(1991)第0021676 号	艾维尔沟煤矿	19#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
44	乌政房字(1991)第0021677 号	艾维尔沟煤矿	20#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
45	乌政房字(1991)第0021678 号	艾维尔沟煤矿	21#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
46	乌政房字(1991)第0021679 号	艾维尔沟煤矿	22#住宅楼	1988/6/1	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
47	乌政房字(1991)第0021680 号	艾维尔沟煤矿	23#住宅楼	1988/6/10	1,439.00	1,025,288.00	30,758.64
48	乌政房字(1991)第0021684 号	艾维尔沟煤矿	24#住宅楼	1990/6/1	3,010.00	2,145,338.00	184,600.28
49	乌政房字(1991)第0021685 号	艾维尔沟煤矿	25#住宅楼	1990/6/1	3,010.00	2,145,338.00	184,600.28
50	乌政房字(1997)第0036711 号	艾维尔沟煤矿	1#集资楼	1994/11/1	2,012.10	1,524,648.00	328,483.06
51	乌政房字(1997)第0036710 号	艾维尔沟煤矿	2#集资楼	1995/7/1	2,012.10	1,524,648.00	356,516.63
52	乌政房字(1991)第0021681 号	艾维尔沟煤矿	1#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00
53	乌政房字(1991)第0021682 号	艾维尔沟煤矿	2#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00
54	乌政房字(1991)第0021683 号	艾维尔沟煤矿	3#单身宿舍	1988/6/1	3,520.00	2,508,000.00	75,240.00
97	乌政房字（1989）第 0023390 号	新疆煤矿建设工程处	综合办公楼	1989/12/29	2,880.00	2,179,224.00	516,908.43
98	乌政房字（1989）第 0023387 号	新疆煤矿建设工程处	大门及门卫室	1987/1/23	96.00	276,080.00	25,975.86
99	乌政房字（1989）第 0023382 号	新疆煤矿建设工程处	托儿所	1987/1/23	550.00	304,700.00	55,991.12
101	乌政房字（1989）第 0023380 号	新疆煤矿建设工程处	单身宿舍	2003/7/24	3,860.00	1,606,110.00	1,086,414.24
115	乌房权证沙区字第00073758 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	菜窖	1999/5/10	860.00		
116	乌房权证沙区字第00073759 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	库房.厕所	1999/5/10	210.00		
117	乌房权证沙区字第00073760 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	办公室	1999/5/10	860.00		
118	乌房权证沙区字第00073761 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	货蓬	1999/5/10	40.15		
119	乌房权证沙区字第00073762 号	新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站	食堂.门卫室	1999/5/10	175.00		
121	乌政房字（199）第0021627 号	艾维尔沟煤矿	车库	1991/11/10	230.85		
122	乌政房字（199）第0021628 号	艾维尔沟煤矿	污水间	1991/11/10	283.00		
123	乌政房字（199）第0021629 号	艾维尔沟煤矿	招待所	1991/11/10	280.44		
124	乌政房字（199）第0021633 号	艾维尔沟煤矿	托儿所食堂	1991/11/10	43.00		

明细表序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建成年月	建筑面积(㎡)	账面价值	
						原值	净值
125	乌政房字（199）第0021639 号	艾维尔沟煤矿	十号井办公室	1991/11/10	317.93		
126	乌政房字（199）第0021640 号	艾维尔沟煤矿	十号井轧库	1991/11/10	210.90		
127	乌政房字（199）第0021642 号	艾维尔沟煤矿	电台锅炉房	1991/11/10	60.45		
128	乌政房字（199）第0021690 号	艾维尔沟煤矿	托儿所	1991/11/10	1,316.00		
账面余额合计						47,699,897.84	4,461,079.08
减值准备							8,419.98
账面净值合计					72,230.92	47,699,897.84	4,452,659.10

艾维尔沟煤矿、新疆煤矿建设工程处和新疆艾维尔沟煤矿矿区物资采购供应转运站均为新疆焦煤（集团）有限责任公司的前身名称，目前未办理更名手续，被评估单位承诺以上房屋建筑物归其所有，无权属纠纷；同时，评估人员对新疆焦煤（集团）有限责任公司前身名称进行了核实，未发现明显差异。

2.截至评估基准日，一八九〇煤矿计划新增土地使用权面积 127,998.72 平方米，因乌鲁木齐市达坂城艾维尔沟空间规划未完成，没有建设用地指标，共计 127,998.72 平方米暂无法办理划拨手续及土地使用证。被评估单位指出，经咨询乌鲁木齐市规划局国土规划专办，乌鲁木齐市达坂城包括艾维尔沟空间规划预计 2021 年制定完成，2023 年报请审批，待审批完成后，预计 2024 年一八九〇煤矿用地审批完成可按划拨土地形式办理土地使用证。截至取得土地使用证期间，被评估单位无偿使用该宗土地，本次评估在收益法中未考虑租赁费用，同时未来收益预测中不再考虑资本性支出；由于尚未办理划拨手续，资产基础法中不纳入评估范围。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 焦煤集团于2021年5月14日收到南京东大能源工程设计院有限公司委托江苏永衡昭辉律师事务所发出的律师函，事件起因为焦煤集团未按与南京东大能源工程设计院有限公司签订的《1890煤矿矿井水处理新建斜板沉淀池EPC工程合同》约定支付剩余的968,351.28元工程款。双方于6月经沟通后达成和解，焦煤集团承诺每月向南京东大能源工程设计院有限公司支付工程款150,000.00元。截至评估基准日，应付账款中对南京东大能源工程设计院有限公司共计挂账968,351.28元。本次评估按经核实的账面值确定评估值。

2.2021年5月11日，新疆隆源惠泽商贸有限公司起诉焦煤集团，事件起因为2018年12月至2019年12月，新疆隆源惠泽商贸有限公司与焦煤集团共同签订了5条《物品/服务买卖合同》，新疆隆源惠泽商贸有限公司依约履行了供货义务，而焦煤集团一直拖欠部分货款至今未付，合计18,495,086.00元。另，新疆隆源惠泽商贸有限公司申请焦煤集团按照一年期贷款市场报价利率（LPR）3.85%的1.5倍给付逾期付款利息损失及诉讼财产保全保险费，以上合计19,563,177.00元。双方于6月经沟通后达成和解，焦煤集团承诺每月向新疆隆源惠泽商贸有限公司支付货款1,000,000.00元，不再支付利息。截至评估基准日，应付账款中对新疆隆源惠泽商贸有限公司共计挂账18,495,086.00元。本次评估按经核实的账面值确定评估值。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次纳入评估范围的焦煤集团无形资产-矿业权中的 3 项采矿权、其他非流动资产中的 1 项探矿权以及子公司阜金矿业其他非流动资产中的 1 项探矿权由我公司矿业权专家进行评估并出具评估报告。引用的评估报告概况如下：

1.矿业权-1890煤矿采矿权

（1）引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期：

评估机构名称：北京中同华资产评估有限公司

报告名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告

评估基准日：2021年05月31日

报告编号：中同华矿权评报字[2021]第1004号

出具日期：2021年8月31日

（2）引用单项资产评估报告的资产概况：

资产名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权

数量：采矿权范围（1809m-950m）内资源量为12690.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1809m-1500m）内的资源量10388.00万吨（包含已缴纳价款资源量）。

采矿权人：新疆焦煤（集团）有限责任公司

（3）引用单项资产评估报告的评估方法、价值内涵、假设前提等：

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止2016年10月31日矿山采矿权范围内保有资源储量煤矿(标高1809m-950m) 12690.00万吨，其中拟出让范围内（标高1809m-1500m）保有资源储量10388.00万吨；2017年至2021年5月31日动用资源储量401.51万吨；截至评估基准日2021年05月31

日保有的资源储量（标高1809m-1500m）为9986.49万吨。评估利用资源储量8864.69万吨；可采储量6827.88万吨；采区回采率83%；生产规模矿石量120.00万吨/年；评估计算年限42.09年；产品方案为精煤和煤副产品；精煤不含增值税价格597.36万元/吨，煤副产品不含增值税价格46.79万元/吨；固定资产投资124,323.41万元；单位总成本费用317.24元/吨；单位经营成本263.12元/吨；折现率8.00%。

假设前提：

1）以产销均衡原则，即假定每年的煤产品当期全部实现销售；

2）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

3）以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

4）在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；

5）采矿权到期后能够正常延续直至资源储量全部开采完毕；

6）不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

7）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）引用单项资产评估报告的评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，按照矿业权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权在评估基准日所表现的评估价值为人民币53,155.62万元。

（5）其他特别事项说明：

1）根据《采矿许可证》，采矿权出让期限为2年，有效期自2019年11月25日至2021年11月25日，本次评估估算日期为2021年1月至2064年2月，如采矿权到期后资源储量尚未开采结束，需及时申请采矿权延续。

2）根据2006年5月8日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权 评估结果确认书（国土资矿认字（2005）第234号）及相关凭证，评估拟动用可采储量1769万吨，评估价款为3,228.39万元，该部分价款已全部缴纳；根据2021年签订的采矿权出让合同（合同编号2021（26）号）、《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权”+1809—+1500水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让合同，拟出让资源储量（标高+1809—+1500范围内）为8449.36万吨，对应采矿权出让收益为57,286.66万元，合同约

定首期缴纳采矿权出让收益的20%为11457万元，其余分14期缴纳，合同约定2034年11月20日之前全部缴纳完毕，根据出让收益缴纳凭证，2018年已缴纳采矿权出让收益2,620.00万元，2019年11月预缴采矿权出让收益1,560.00万元，其余采矿权出让收益尚未缴纳。

3）根据《储量核实报告》，采矿权范围（1809m-950m）内资源量为12690.00万吨（包含已缴纳价款资源量），本次评估范围为出让收益范围（1809m-1500m）内的资源量10388.00万吨，剩余2302.00万吨未参与评估计算。

4）考虑新疆焦煤（集团）有限责任公司拥有的3个采矿权目前均为生产矿山，部分资源共用，因此部分评估参数在选取时考虑了3家个生产矿山的分摊等情况，本评估机构出具的《新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1004号）、《新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1002号）和《新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1003号）仅就本次评估目的共同使用，不得单独用于其他目的。

2.矿业权-1930煤矿采矿权

（1）引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期：

评估机构名称：北京中同华资产评估有限公司

报告名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告

评估基准日：2021年05月31日

报告编号：中同华矿权评报字[2021]第1003号

出具日期：2021年8月31日

（2）引用单项资产评估报告的资产概况：

资产名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权

数量：采矿权范围（1100m-2485m）内资源量为16886.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1300m-2485m）内的资源量15386.00万吨（包含已缴纳价款资源量）。

采矿权人：新疆焦煤（集团）有限责任公司

（3）引用单项资产评估报告的评估方法、价值内涵、假设前提等：

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止2016年12月31日矿山采矿权范围内（标高2485m-1100m）保有资源储量煤矿（111b）+（122b）+(333)为16886.00万吨，其中拟出让范围内（标高

2485m-1300m）保有资源储量（111b）+（122b）+(333)为15386.00万吨；储量核实报告基准日2016年12月31日至评估基准日累计动用资源储量258.55万吨，则截至2021年5月31日评估范围内（标高2485m-1300m）保有的资源储量（111b）+（122b）+(333)为 15127.45万吨。评估基准日评估利用资源储量13570.25万吨；评估利用可采储量8630.58万吨；5号煤层采区回采率78%，8号、9号煤层采区回采率88%，剩余煤层采区回采率83%；矿山生产规模为150万吨/年；评估计算年限42.66年；产品方案为精煤和煤副产品；精煤不含增值税价格861.25元/吨，煤副产品不含增值税价格46.79万元/吨；固定资产投资165,089.58万元；单位总成本费用369.37元/吨；单位经营成本324.29元/吨；折现率8.00%。

假设前提：

1）以产销均衡原则，即假定每年的煤产品当期全部实现销售；

2）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

3）以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

4）在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；

5）采矿权到期后能够正常延续直至资源储量全部开采完毕；

6）不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

7）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）引用单项资产评估报告的评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，按照矿业权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权在评估基准日所表现的评估价值为人民币118,600.77万元。

（5）其他特别事项说明：

1）根据《采矿许可证》，采矿权出让期限为2年，有效期自2019年11月13日至2021年11月13日，本次评估估算日期为2021年6月至2064年1月，如采矿权到期后资源储量尚未开采结束，需及时申请采矿权延续。

2）根据2008年8月22日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）187号）及相关凭证，评估拟动用可采储量3003.81万吨，评估价款为4,170.22万元，该部分价款已全部缴纳。本次评估范围内+1300标高至+2485

标高剩余部分出让收益尚未进行出让收益评估，目前已于2018年12月预缴出让收益金9,953.70万元、2019年9月预缴1,140.00万元，其余采矿权出让收益尚未缴纳。

3）根据《储量核实报告》，采矿权范围（1100m-2485m）内资源量为16886.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1300m-2485m）内的资源量15386.00万吨（包含已缴纳价款资源量），剩余1500.00万吨未参与评估计算。

4）考虑新疆焦煤（集团）有限责任公司拥有的3个采矿权目前均为生产矿山，部分资源共用，因此部分评估参数在选取时考虑了3家个生产矿山的分摊等情况，本评估机构出具的《新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1004号）、《新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1002号）和《新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1003号）仅就本次评估目的共同使用，不得单独用于其他目的。

3.矿业权-2130煤矿采矿权

（1）引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期：

评估机构名称：北京中同华资产评估有限公司

报告名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告

评估基准日：2021年05月31日

报告编号：中同华矿权评报字[2021]第1002号

出具日期：2021年8月31日

（2）引用单项资产评估报告的资产概况：

资产名称：新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权

数量：采矿权范围（2300m-1300m）内资源量为14046.00 万吨，本次评估范围为出让收益范围（2300m-1700m）内的资源量9500.00万吨（包含已缴纳价款资源量）。

采矿权人：新疆焦煤（集团）有限责任公司

（3）引用单项资产评估报告的评估方法、价值内涵、假设前提等：

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止2016年12月31日矿山保有资源量（111b）+(331)+(122b)+(332)+(333)共计14046万吨（焦煤）；其中拟出让范围内（标高2300m-1700m）保有资源量（111b）+(331)+(122b)+(332)+(333)为9500万吨，储量核实报告基准日2016年12月31日至评估基准日累计动用资源储量94.64万吨，则截至评估基准日2021年5月31日拟出让范围内（标高

2300m-1700m）（111b）+(331)+(122b)+(332)+(333)保有储量为9405.36万吨。评估利用资源储量8666.76万吨；评估利用可采储量6505.55万吨；5号煤层采区回采率78%，剩余煤层采区回采率83%；生产规模70万吨/年，评估计算年限69.79年；产品方案为精煤和煤副产品；精煤产品不含增值税价格 913.04元/吨，煤副产品不含税销售价格46.79万元/吨；固定资产投资115,880.25万元；单位总成本费用382.29元/吨；单位经营成本304.74元/吨；折现率8.00%。

假设前提：

1）以产销均衡原则，即假定每年的煤产品当期全部实现销售；

2）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

3）以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

4）在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；

5）采矿权到期后能够正常延续直至资源储量全部开采完毕；

6）不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

7）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）引用单项资产评估报告的评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，按照矿业权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权在评估基准日所表现的评估价值为人民币49,426.36万元。

（5）其他特别事项说明：

1）根据《采矿许可证》，采矿权出让期限为贰年，有效期自2019年11月13日至2021年11月13日，本次评估估算日期为2021年6月至2091年3月，如采矿权到期后资源储量尚未开采结束，需及时申请采矿权延续。

2）根据2008年2月26日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）第227号）及相关凭证，由北京山海天评估咨询有限公司评估，评估拟动用可采储量1350万吨，评估价款为3,515.78万元，该部分价款已全部缴纳；根据陕西中和同盛矿业权评估有限责任公司以评估基准日2020年6月30日对该采矿权出让收益进行评估，出具《新疆焦煤(集团)有限责任公司二一三〇煤矿采矿权出让收

益评估报告》评估30年采矿权出让收益评估值为54,634.58万元，总服务年限53.51年采矿权出让收益价值（P）97449.46万元，采矿许可证范围内采矿权出让收益评估值92,409.90万元，单位资源量出让收益为6.98万元/吨 。根据《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权”+2300—+1700水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让合同，拟出让资源储量（标高+2300—+1700范围内）为7957.47万吨，出让收益金为55,543.14万元，新疆焦煤（集团）有限责任公司已于2018年、2019年分别9,952.00万元、4,916.00万元。

3）根据《储量核实报告》，采矿权范围（2300m-1300m）内资源量为14046.00 万吨，本次评估范围为出让收益范围（2300m-1700m）内的资源量9500.00万吨（包含已缴纳价款资源量），剩余4546万吨未参与评估计算。

4）本矿山采矿权证载规模以及设计生产规模均为120万吨/年，但近年来均未达产，根据国家矿山安全监察局综合司2020年12月31日出具的《国家矿山安全监察局综合司关于确认中国宝武钢铁集团新疆焦煤二一三〇煤矿核减生产能力的函》，该矿山生产能力由120万吨/年核减为70万吨/年，因此本次评估该矿山生产规模按70万吨/年。

5）考虑新疆焦煤（集团）有限责任公司拥有的3个采矿权目前均为生产矿山，部分资源共用，因此部分评估参数在选取时考虑了3家个生产矿山的分摊等情况，本评估机构出具的《新疆焦煤（集团）有限责任公司一八九〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1004号）、《新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1002号）和《新疆焦煤（集团）有限责任公司一九三〇煤矿采矿权评估报告》（中同华矿权评报字2021第1003号）仅就本次评估目的共同使用，不得单独用于其他目的。

4.其他非流动资产-二道沟煤矿区勘探探矿权

（1）引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期：

评估机构名称：北京中同华资产评估有限公司

报告名称：新疆乌鲁木齐市二道沟煤矿区勘探探矿权评估报告

评估基准日：2021年05月31日

报告编号：中同华矿权评报字[2021]第1005号

出具日期：2021年8月31日

（2）引用单项资产评估报告的资产概况：

资产名称：新疆乌鲁木齐市二道沟煤矿区勘探探矿权

数量：截止评估基准日2021年5月31日保有资源量（331）+（332）+(333)资源量12109万吨。

探矿权人：新疆焦煤（集团）有限责任公司

（3）引用单项资产评估报告的评估方法、价值内涵、假设前提等：

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止评估基准日2021年5月31日保有资源量（331）+（332）+(333)资源量12109万吨；资源量未动用；评估利用资源量10908.20万吨；可采储量6654.59 万吨；设计生产规模原煤120.00万吨/年；评估计算年限43.11年；产品方案为原煤；产品不含增值税价格336.00元/吨；固定资产投资原值66,945.01万元；单位总成本费用208.84元/吨；单位经营成本181.13元/吨；折现率8.50%。

假设前提：

1）以产销均衡原则，即假定每年的煤产品当期全部实现销售；

2）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

3）以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

4）在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；

5）探矿权能够转为采矿权直至资源储量全部开采完毕；

6）不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

7）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）引用单项资产评估报告的评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，按照矿业权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定新疆乌鲁木齐市二道沟煤矿区勘探探矿权在评估基准日所表现的评估价值为人民币42,456.99万元。

（5）其他特别事项说明：

该探矿权目前已达勘探阶段，尚未开展探矿权转采矿权工作，也未进行过有偿处置，因此预计在未来探转采时需要依据相关法律法规及相关文件缴纳采矿权出让收益。

5.其他非流动资产-砂沟井田勘探探矿权

（1）引用单项资产评估报告的评估机构名称、报告名称、报告编号、出具日期：

评估机构名称：北京中同华资产评估有限公司

报告名称：新疆准南煤田阜康市砂沟井田勘探探矿权评估报告

评估基准日：2021年05月31日

报告编号：中同华矿权评报字[2021]第1006号

出具日期：2021年8月31日

（2）引用单项资产评估报告的资产概况：

资产名称：新疆准南煤田阜康市砂沟井田勘探探矿权

数量：截止评估基准日2021年5月31日保有资源量（331）+（332）+（333）资源量40509.00万吨。

探矿权人：新疆阜金矿业有限公司

（3）引用单项资产评估报告的评估方法、价值内涵、假设前提等：

评估方法：折现现金流量法

评估主要参数：截止评估基准日2021年5月31日保有资源量（331）+（332）+(333)资源量40509.00万吨；资源量未动用；评估利用资源量38047.20万吨；可采储量26006.60万吨；设计生产规模原煤150.00万吨/年；评估计算年限127.34年；产品方案为精煤及煤副产品；精煤产品不含增值税价格551.30元/吨，其他煤副产品不含增值税价格46.79元/吨；固定资产投资原值106,030.05万元；单位总成本费用233.95元/吨；单位经营成本199.70元/吨；折现率8.50%。

假设前提：

1）以产销均衡原则，即假定每年的煤产品当期全部实现销售；

2）所遵循的有关政策、法律、制度仍如现状而无重大变化，所遵循的有关社会、政治、经济环境以及开发技术和条件等仍如现状而无重大变化；

3）以设定的资源储量、生产方式、生产规模、产品结构及开发技术水平以及市场供需水平为基准且持续经营；

4）在矿山开发收益期内有关产品价格、税率及利率等因素在正常范围内变动；

5）探矿权能够转为采矿权直至资源储量全部开采完毕；

6）不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利或其他对产权的任何限制因素以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响；

7）无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大影响。

（4）引用单项资产评估报告的评估结论：

经评估人员现场调查和当地市场分析，按照矿业权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过估算，确定新疆准南煤田阜康市砂沟井田勘探探矿权在评估基准日所表现的评估价值为人民币48,574.20万元。

（5）其他特别事项说明：

1）该探矿权目前已达勘探阶段，尚未开展探矿权转采矿权工作，也未进行过有偿处置，因此预计在未来探转采时需要依据相关法律法规及相关文件缴纳采矿权出让收益。

2）经产权持有单位核查了解，该探矿权目前不涉及生态红线，因此本次评估以全部资源量进行估算。

评估人员在对上述评估报告中的评估目的、评估基准日、评估对象、评估依据、参数选取、假设前提、使用限制等进行核实的基础上，采矿权及探矿权评估价值直接引用了上述报告的数据。欲了解采矿权及探矿权作价计算过程和结果，应阅读我公司出具的采矿权及探矿权评估报告的相关内容。

（五）重大期后事项

未发现焦煤集团存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.使用权资产—土地

使用权资产为租赁的土地，本次评估涉及租赁生产用地共计1,796,855.53平方米，年租金为8,921,917.03元（含税），出租人为宝钢集团新疆八一钢铁有限公司。具体情况如下：

序号	土地坐落位置	土地证号	土地性质(出让/划拨)	土地用途	租赁面积（M2）
1	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189643 号	作价出资（入股）	工业用地	72626.18
2	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189642 号	作价出资（入股）	工业用地	91277.31
3	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189644 号	作价出资（入股）	工业用地	24810.89
4	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189640 号	作价出资（入股）	工业用地	708680.66
5	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189641 号	作价出资（入股）	工业用地	80424.9
6	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动	作价出资	工业用地	596850.98

序号	土地坐落位置	土地证号	土地性质(出让/划拨)	土地用途	租赁面积（M2）
		产权第 0189639 号	（入股）		
7	达坂城区七一平硐	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0189638 号	作价出资（入股）	工业用地	141583.91
8	乌鲁木齐市南山矿区焦化厂	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0180282 号	作价出资入股	工业用地	61934
9	市南山矿区三采区	新（2020）乌鲁木齐市不动产权第 0180280 号	作价出资入股	工业用地	18666.7
合计					1796855.53

2.房屋建筑物

本次评估涉及租赁生产用房屋建筑物共计97,977.36平方米，年租金为3,610,682.81元（含税），出租人为宝钢集团新疆八一钢铁有限公司。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
1	无	厕所	砖混	1988/7/1	25.00
2	无	招待所	砖混	2006/10/31	255.00
3	无	锅炉房	砖混	2006/10/31	20.00
4	无	门卫房	砖混	2006/10/31	15.48
5	无	食堂	砖混	2006/10/30	297.00
6	无	办公室	砖混	1988/4/30	2,941.00
7	乌政房字(1991)第 0036709 号	通风实验室	砖混	1993/12/2	530.00
8	乌政房字(1991)第 0021592 号	氧气充填泵房	砖混	1989/6/1	67.60
9	乌政房字(1991)第 0021566 号	机车修理间	砖混	1988/4/1	877.00
10	乌政房字(1991)第 0021532 号	二号风机房	砖混	1988/4/1	363.75
11	乌政房字(1991)第 0021558 号	空压机房	砖混	1988/4/1	350.00
12	无	联合建筑	砖混	1988/4/1	938.00
13	乌政房字(1991)第 0021538 号	矸石翻车机房	砖混	1988/4/1	206.00
14	乌政房字(1991)第 0021537 号	矸石绞车房	砖混	1988/4/1	18.00
15	乌政房字(1991)第 0021555 号	调度信号值班室	砖混	1988/4/1	597.00
16	乌政房字(1991)第 0021565 号	机修厂修理间	砖混	1988/4/1	1,314.00
17	无	机修厂铸造间	砖混	1988/4/1	380.00
18	乌政房字(1991)第 0021568 号	矿灯浴室联合建筑	砖混	1988/4/1	4,911.00
19	乌政房字(1991)第 0021577 号	矿车修理间	砖混	1992/6/1	311.65
20	乌政房字(1991)第 0021588 号	设备办公室	砖混	1989/6/1	62.72
21	无	小车库	砖混	1992/12/1	35.00
22	乌政房字(1991)第 0021599 号	设备库	砖混	1988/4/1	183.75
23	乌政房字(1991)	单体液压支柱库材料库	砖混	2002/12/31	96.85

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
	第 0021597 号				
24	无	三采区风机房	砖混	1995/1/1	276.00
25	无	三采区地面工房	砖混	1996/6/1	800.00
26	无	矿车修理间	砖混	1992/6/1	303.00
27	无	翻车机房	砖混	1993/6/1	168.27
28	乌政房字(1991)第 0021539 号	原煤翻车机房	砖混	1988/6/1	206.00
29	无	井口工房	砖混	1990/6/1	99.00
30	无	机电充电房	砖混	1991/6/1	106.00
31	无	风机房	砖混	1993/6/30	162.94
32	无	生产房屋	砖混	1988/12/31	900.00
33	无	2130 扇风机房	砖混	2004/12/31	220.78
34	无	2130 平峒空压机房	砖混	2004/12/31	294.00
35	乌政房字(1987)第 0015860 号	井口浴室	砖混	1987/6/1	446.46
36	乌政房字(1987)第 0015855 号	办公室及交接室	砖混	1986/6/1	193.56
37	乌政房字(1987)第 0015847 号	材料房	砖混	1985/6/1	270.00
38	无	2130 井口工房工程	砖混	1998/12/1	500.00
39	无	2130 变电所	砖混	2001/5/1	628.00
40	无	2130 延伸主压风机房	砖混	2004/12/31	200.83
41	无	主厂房扩建	砖混	2003/12/1	336.00
42	无	矸石装车仓	砖混	2003/12/1	336.00
43	乌政房字(1991)第 0021547 号	压滤车间	钢筋砼	1988/6/1	5,290.00
44	乌政房字(1991)第 0021549 号	干燥车间	砖混结构	1988/6/1	16,920.00
45	无	浓缩车间	钢筋砼	1988/6/1	2,632.00
46	无	中央水仓泵房	砖混	1988/6/1	66.15
47	无	二号变电站	砖混	1988/6/1	958.00
48	无	工房及办公室	砖混	1991/6/1	741.00
49	无	压滤车间	砖混	1993/6/1	776.72
50	乌政房字(1991)第 0021559 号	油脂库	砖混	1988/6/1	101.00
51	无	浮选药剂库	砖混	1988/6/1	540.00
52	无	准备车间矸石库	砖混	1988/6/1	336.00
53	无	主洗车间（主厂房）	矿架结构	1988/6/1	3,884.00
54	无	洁净煤公司配重间	砖混	2008/5/1	90.00
55	无	准备车间	框架结构	1988/6/1	3,692.00
56	无	重介尾煤压滤车间	砖混	2006/1/28	840.00
57	无	铲车房及零星工程	砖混	2006/1/28	500.00
58	无	热交换站	砖混	2006/1/28	502.00
59	无	重介主洗车间	砖混	2006/1/28	192.00
60	无	洗煤厂污水处理间	砖混	2006/1/28	120.00
61	无	重介准备车间	砖混	2006/1/28	1,848.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
62	无	1930 变电所	砖混	1988/4/1	329.70
63	无	电厂主厂房	框架	1997/1/1	3881.09
64	无	破碎站	框架	1997/1/1	110.25
65	无	装车仓	砖混	1997/1/1	58
66	无	水化间	砖混	1997/1/1	302.4
67	无	循环泵房	砖混	1997/1/1	240
68	无	柴油机房	砖混	1997/1/1	60
69	无	工业消防泵房	砖混	1997/1/1	33.37
70	无	机修间	砖混	1997/1/1	119
71	无	材料库棚	砖混	1997/1/1	312
72	无	汽车库	砖混	1997/1/1	382.5
73	无	综合办公楼	砖混	1997/1/1	594.03
74	无	警卫传达室	砖混	1997/1/1	32.00
75	无	浴室及热换站	砖混	1997/1/1	110.00
76	无	工业泵房	砖混	2000/12/1	93.37
77	无	电厂二期主厂房	框架	2001/12/1	640.84
78	无	新建 110kV 变电所	框架	2006/12/31	468.72
79	无	主厂房	混合	2008/12/1	970.28
80	无	救护队办公室	砖混	1988/6/1	216.00
81	无	2130 锅炉房及空气加热室	砖混结构	2004/10/30	1,234.00
82	无	电厂职工食堂	砖混结构	2006/3/30	182.00
83	无	火药雷管库	砖混	1988/6/1	539.00
84	无	警卫室	砖混	2001/6/1	34.00
85	无	火工总库	砖混	2007/7/15	340.50
86	无	门卫室	砖混	2010/12/1	27.50
87	无	炸药库	砖混	2010/12/1	216.00
88	无	雷管导通及打号室	砖混	2010/12/1	77.00
89	无	中心实验室	砖混	1998/6/1	295.00
90	无	取水泵房	砖混	2013/12/1	600.00
91	无	瓦斯泵房	轻钢、彩板	2011/11/1	215.00
92	无	新主扇风机房	轻钢、彩板	2011/11/1	204.00
93	无	地面主扇（6KV）配电室	轻钢、彩板	2011/11/1	385.00
94	无	泵房（含大口井及供水管线）	钢混	2011/11/1	117.00
95	无	地面污水处理间	砖混	2011/12/1	312.00
96	无	2130 地面绞车房	砖混	2012/9/1	238.00
97	无	井口房	砖混	2012/9/1	225.00
98	无	1#引风机房	砖混	2013/12/1	60.00
99	无	锅炉间主厂房外扩	砖混	2013/12/1	237.92
100	无	洗煤厂主厂房		2010/12/1	549.00
101	无	办公室、检修车间	砖混	2011/4/1	541.63
102	无	办公室、化验室	砖混	2011/4/1	771.45
103	无	浴室	砖混	2011/4/1	248.83
104	无	二期压滤车间	轻钢	2011/4/1	686.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
105	无	主厂房	轻钢	2011/4/1	1,654.00
106	无	浓缩车间	轻钢	2011/4/1	1,382.70
107	无	艾矿矿区供电系统房屋	砖混	2013/12/1	1,325.00
108	无	1930 煤矿六大系统信息楼	框架结构	2014/11/28	3,400.00
109	无	1930 煤矿黄泥灌浆站	钢结构棚	2015/12/25	304.00
110	无	1930 烘干室	砖混	2016/12/31	281.00
111	无	1930 水箱间	砖混	2016/12/31	100.00
112	无	三采区电机车库及机修间	彩板房	2014/12/31	144.16
113	无	三采区通风机房	彩板房	2014/12/31	240.02
114	无	三采区消防材料库	彩板房	2014/12/31	61.00
115	无	三采区热风炉室	彩板房	2014/12/31	140.19
116	无	三采区扇风机房 6kv 变电所	砖混	2014/12/31	250.22
117	无	三采区灯房浴室办公楼联合建筑	彩板房	2014/12/31	1,002.50
118	无	三采区绞车房	彩板房	2014/12/31	362.32
119	无	三采区加压泵房	彩板房	2014/12/31	23.94
120	无	三采区空压机房	彩板房	2014/12/31	107.80
121	无	三采区锅炉房	彩板房	2014/12/31	145.80
122	无	1930 煤矿主井空气加热室	砖混	2019/9/18	89.10
123	无	1930 煤矿改扩建矿井瓦斯抽放、矿井防治煤与瓦斯突出工程房屋	砖混	2020/12/12	6,542.00
124	无	2130 六大系统信息楼	框架结构	2014/2/20	3,400.00
125	无	2130 煤矿黄泥灌浆站	砖混、彩钢	2014/11/20	304.00
126	无	2130 煤矿公厕	砖混	2015/12/23	91.06
127	无	2130 浴室烘干室	砖混	2016/12/15	1,162.08
128	无	2130 烘干室水箱间	彩钢	2016/12/15	136.00
129	无	2130 煤矿锅炉房（彩板房)	彩板房	2013/12/31	716.00
130	无	尿素制备/储备间	砖混	2018/12/30	208.30
131	无	配电室	砖混	2018/12/30	80.45
132	无	CEMS 小屋	夹芯板	2018/12/30	33.62
133	无	控制间	砖混	2018/12/30	30.00
134	无	设备房	彩钢板	2013/12/31	12.00
135	无	高压变频室	彩板房	2018/12/30	150.00
136	无	脱水间	彩板房	2018/12/30	185.00
137	无	风机房	彩板房	2018/12/30	57.00
138	无	泵房及配电室	彩板房	2018/12/30	129.00
139	无	综合车间	彩板房	2018/12/30	210.00
140	无	设备间及加药间	彩板房	2018/12/30	150.00
141	无	石膏脱水间	彩板房	2018/12/30	160.00
142		2130 煤矿瓦斯抽放系统改造、矿井防治煤与瓦斯突出工程房屋	砖混	2014/11/25	613.55
合计					97,977.36

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1．本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2．焦煤集团共计3宗账外土地使用权未纳入本次评估范围，明细如下表：

序号	权证编号	土地座落	用途	使用权类型	取得日期	面积(m2)
1	乌政地字（1989）0010833 土地证	六道湾路十一号	住宅	划拨	1989/3/1	13,902.00
			厂房	划拨		110,098.00
2	乌政地字（1987）第0005452 号	沙区南昌路	住宅	划拨	1996/5/3	2,394.90
3	乌政地字（1987）0005440 土地证	市南山矿区	卫生用地	划拨	1987/12/21	36,500.00

以上3宗划拨地证载使用权人均为焦煤集团，其中：宗地1、2位于乌鲁木齐市市区，地上建筑物为住宅小区，目前均已对外销售，根据焦煤集团提供的说明，该地块使用权实际权属于个人，不属于焦煤集团，土地使用权尚未变更为个人，本次不纳入申报评估范围；宗地3位于艾维尔沟煤矿工人新村，为卫生用地，地上建筑物为社区医务室，根据焦煤集团提供的说明，截至评估基准日社区医务室已移交当地政府，该地块使用权也随之属于政府，不属于焦煤集团，土地使用权尚未变更，本次不纳入申报评估范围。

3．纳入评估范围的矿业权涉及的《采矿许可证》有效期限为2年、《安全生产许可证》有效期限为3年，本次评估假设如以上许可权证到期后若资源储量尚未开采结束，能够成功申请续期。

4．本次评估焦煤集团申报账外专利共计31项，其中25项专利证载专利权人为宝钢集团新疆八一钢铁有限公司，本次不纳入评估范围；剩余6项专利权人为焦煤集团，均处于实质审查阶段，尚未取得国家专利局授权公告，企业已出具说明承诺该等专利归其所有，不存在任何产权纠纷，其拥有该等专利的完全的自主知识产权。

5．焦煤集团3项采矿权价款情况具体如下：

（1）一八九〇煤矿。根据2006年5月8日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权 评估结果确认书（国土资矿认字（2005）第234号）及相关凭证，评估拟动用可采储量1769万吨，评估价款为3,228.39万元，该部分价款已全部缴纳；根据2021年签订的采矿权出让合同（合同编号2021（26）号）、《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公

司一八九〇煤矿采矿权”+1809—+1500水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让收益缴纳凭证，拟出让资源储量（标高+1809—+1500范围内）为8,449.36万吨，对应采矿权出让收益为57,286.66万元，已预缴出让收益金4,182.00万元，其余采矿权出让收益尚未缴纳。根据《储量核实报告》，采矿权范围（1809m-950m）内资源量为12,690.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1809m-1500m）内的资源量10,388.00万吨（包含已缴纳价款资源量1,938.64万吨），剩余2,302.00万吨未参与评估计算。

（2）一九三〇煤矿。根据2008年8月22日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）187号）及相关凭证，一九三〇煤矿评估拟动用可采储量3,003.81万吨，评估价款为4,170.22万元，该部分价款已全部缴纳。本次评估范围内+1300标高至+2485标高剩余部分出让收益尚未进行出让收益评估，而拟购买的一九三〇煤矿资源量参与评估计算，评估人员经与企业确认，本次拟出让资源储量为15,386.00万吨（包含已缴纳价款资源量2,548.37万吨），出让价格参考一八九〇煤矿及二一三〇煤矿出让均价6.88元/吨，对应采矿权出让收益为88,322.89万元。评估人员根据已签订的一八九〇煤矿及二一三〇煤矿价款缴纳约定，按照首期付款20%，剩余分14期缴纳的付款方式，以五年期借款利率4.65%作为折现率，测算得到一九三〇煤矿资源价款的现值为71,135.86万元，以此确定预计负债的评估值。根据《储量核实报告》，采矿权范围（1100m-2485m）内资源量为16,886.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（1300m-2485m）内的资源量15,386.00万吨（包含已缴纳价款资源量2,548.37万吨），剩余1,500.00万吨未参与评估计算。

（3）二一三〇煤矿。根据2008年2月26日签订的采矿权出让合同、国土资源部采矿权评估结果确认书（新国土资采确发（2007）第227号）及相关凭证，评估拟动用可采储量1350万吨，评估价款为3,515.78万元，该部分价款已全部缴纳；根据《关于“新疆焦煤（集团）有限责任公司二一三〇煤矿采矿权”+2300—+1700水平缴纳出让金的说明》及采矿权出让收益缴纳凭证，拟出让资源储量（标高+2300—+1700范围内）为7,957.47万吨，出让收益金为55,543.14万元，已预缴出让收益金11,093.70万元。根据《储量核实报告》，采矿权范围（2300m-1300m）内资源量为14,046.00万吨，本次评估范围为出让收益范围（2300m-1700m）内的资源量9,500.00万吨（包含已缴纳价款资源量1,542.53万吨），剩余4,546.00万吨未参与评估计算。。

6．焦煤集团二道沟煤矿区勘探探矿权及下属子公司阜金矿业砂沟井田勘探探矿权目前均已达勘探阶段，尚未开展探矿权转采矿权工作，也未进行过有偿处置，预计

在未来探转采时需要依据相关法律法规及相关文件缴纳采矿权出让收益。目前阶段，评估中尚不能估算缴纳采矿权出让收益，因此未进行考虑。

7．本次纳入评估范围的固定资产-构筑物共计申报待报废资产13项、闲置资产19项、已拆除1项，账面原值共计10,253,625.20元，账面余额2,269,997.75元，计提减值准备1,828,598.48元，账面净值441,399.27元；本次纳入评估范围的固定资产-设备类资产中共计申报待报废及闲置资产账面原值355,586,337.43元，账面余额111,121,459.34元，计提减值准备96,312,754.03元，账面净值14,840,061.67元。

8．本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

9．本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

10．评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

11．本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

12．本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

13．焦煤集团所产精煤在实际中通过母公司销售给八一钢铁，中间会产生一定的差价，本次评估按焦煤集团直接销售给八一钢铁的价格确定。

14．本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

15．本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

16．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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年　月　日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：（曹保桂）_____

资产评估师：（林　敏）_____

北京中同华资产评估有限公司

2021 年 X 月 X 日

资产评估报告附件

附件一：有关经济行为文件

1. 中国宝武钢铁集团有限公司文件《关于同意八一钢铁收购焦煤集团和金属制品股权的批复》（宝武字【2021】475号）

附件二：被评估单位专项审计报告

附件三：矿业权评估报告

附件四：委托人、被评估单位法人营业执照复印件

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料

1. 采矿许可证

2. 勘查许可证

3. 房屋所有权证

4. 国有土地使用证

5. 机动车辆行驶证

附件六：委托人、被评估单位承诺函原件

附件七：签名资产评估师的承诺函

附件八：资产评估机构备案文件或者资格证明文件

附件九：资产评估机构法人营业执照副本

附件十：签名资产评估师资格证明文件

附件十一：资产评估委托合同

附件十二：下属长期投资单位其他相关资料复印件

（一）整体评估单位其他相关资料

1.营业执照，主要权属证明文件资料

（二）非整体评估单位其他相关资料

1. 营业执照，评估基准日财务报表；

附件十三：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

委托人承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司为收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权的需要，特委托贵公司对拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益进行评估，评估基准日为2021年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；

2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；

3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；

4. 负责协调新疆焦煤（集团）有限责任公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；

5. 新疆焦煤（集团）有限责任公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；

6. 按照资产评估业务委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；

7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；

8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：

新疆八一钢铁股份有限公司（盖章）

年　月　日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因新疆八一钢铁股份有限公司拟收购本公司股权的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为2021年5月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准；

2.本公司（包括控股子公司）所提供的财务会计及其他与评估相关的资料真实、准确、完整、合规；

3.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；

4.所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

5.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

6.纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

7.纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

8.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

9.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

法定代表人签字：

新疆焦煤（集团）有限责任公司（盖章）

年　月　日

资产评估师承诺函

新疆八一钢铁股份有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权行为所涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益，以2021年5月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1.具备相应的执业资格。

2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5.充分考虑了影响评估价值的因素。

6.评估结论合理。

7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：（曹保桂）_____

资产评估师：（林　敏）_____

2021年　月　日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

新疆八一钢铁股份有限公司：

本次采用资产基础法和收益法对评估对象进行了评估，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，即：新疆焦煤（集团）有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为158,045.40万元，与评估对象账面价值相对评估增值127,082.64万元，增值率为410.44%，造成评估增值的主要原因如下：

1.土地使用权评估增值，主要原因是土地使用权取得时间较早，土地取得成本较低，且企业划拨地未发生费用，而近年来乌鲁木齐市的土地价格上涨较大，导致评估增值。

2.矿业权评估增值。主要原因在于随着煤炭价格不断上涨，导致矿业权增值。

3.固定资产评估增值。其中房屋建筑物增值较大，主要原因在于：建成时间较早、成本较低，评估基准日的人工费、材料费、机械费已大幅上涨，造成评估增值。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆八一钢铁股份有限公司拟收购新疆焦煤（集团）有限责任公司股权涉及的新疆焦煤（集团）有限责任公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 031214 号

共壹册　第壹册

（明细表）

北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2021 年　月　日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073　　电话：010-68090001　　传真：010-68090099