

本报告依据中国资产评估准则编制

淮北矿业（集团）有限责任公司拟进行股权转让
所涉及的淮北青东煤业有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴评报字[2023]第 2258 号
(共 1 册, 第 1 册)




北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年十二月二十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202301633
合同编号:	1182023115
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字[2023]第2258号
报告名称:	淮北矿业(集团)有限责任公司拟进行股权转让所涉及的淮北青东煤业有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	1,139,067,822.03元
评估报告日:	2023年12月26日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	袁义伟 (资产评估师) 会员编号: 11001379 袁潘 (资产评估师) 会员编号: 11230076
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月29日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	7
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	41
九、评估假设	44
十、 评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、资产评估报告的使用限制说明	51
十三、资产评估报告日	51
资产评估报告附件	53

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**淮北矿业（集团）有限责任公司拟进行股权转让
所涉及的淮北青东煤业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字[2023]第 2258 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受淮北矿业（集团）有限责任公司和淮北矿业股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对淮北矿业（集团）有限责任公司拟进行股权转让所涉及淮北青东煤业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据淮北矿业集团公司会议纪要《集团公司 2023 年第 12 次办公会议纪要》（淮矿纪要〔2023〕96 号），淮北矿业（集团）有限责任公司拟将其所持有的淮北青东煤业有限公司 37.50%股权转让给淮北矿业股份有限公司，需要对该经济行为所涉及淮北青东煤业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：淮北青东煤业有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：淮北青东煤业有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，青东煤业总资产账面价值为 303,628.47 万元，评估价值为

323,205.70 万元，增值额为 19,577.23 万元，增值率为 6.45%；负债账面价值为 228,045.61 万元，评估价值为 209,298.92 万元，减值额为 18,746.69 万元，减值率为 8.22%；净资产账面价值为 75,582.86 万元，评估价值为 113,906.78 万元，增值额为 38,323.92 万元，增值率为 50.70%。具体详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,717.02	33,658.06	-58.96	-0.17
非流动资产	269,911.45	289,547.64	19,636.19	7.28
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	203,784.63	182,374.36	-21,410.27	-10.51
在建工程	1,660.37	1,660.37	-	-
无形资产	54,750.09	97,929.62	43,179.53	78.87
其中：土地使用权	6,304.81	8,902.40	2,597.59	41.20
其他非流动资产	9,716.36	7,583.29	-2,133.07	-21.95
资产总计	303,628.47	323,205.70	19,577.23	6.45
流动负债	187,584.93	185,946.59	-1,638.34	-0.87
非流动负债	40,460.68	23,352.33	-17,108.35	-42.28
负债总计	228,045.61	209,298.92	-18,746.69	-8.22
净资产（所有者权益）	75,582.86	113,906.78	38,323.92	50.70

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提请报告使用者特别关注以下几项：

（一）本次评估根据 2016 年 3 月 30 日《国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》(国土资规〔2016〕3 号)和 2016 年 8 月 3 日安徽省人民政府国有资产监督管理委员会 安徽省发展和改革委员会 安徽省经济和信息化委员会 安徽省财政厅 安徽省人力资源和社会保障厅 安徽省国土资

源厅文件《关于印发<省属“三煤一钢”企业化解过剩产能实现脱困发展实施方案>的通知》(皖国资评价[2016]81号)等现行政策估算了海孜煤矿已交矿权价款剩余资源储量的价款返还金额。最终应以采矿权人申请并经自然资源部核定的应退价款金额为准，敬请报告使用者注意。

(二)截至评估基准日，海孜煤矿(西部井)剩余可采储量642.36万吨。根据淮北矿业集团公司会议纪要《青东煤业公司2024年安全经济一体化方案审查会议纪要》(淮矿纪要[2023]102号)，海孜煤矿(西部井)将于2025年底关闭。通过计算，截至2025年12月31日，海孜煤矿(西部井)剩余可采储量489.36万吨。本次评估未考虑海孜煤矿(西部井)2025年底关闭后剩余可采储量的价值。敬请报告使用者注意。

(三)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 纳入评估范围的淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权证载权利人非被评估单位，为淮北矿业股份有限公司。淮北矿业股份有限公司海孜煤矿为一矿两井，即大井和西部井，大井关闭前两矿共用一个采矿许可证，证号为C1000002010111120087878，矿区面积33.7281平方公里。采矿权人为淮北矿业股份有限公司，矿山名称为淮北矿业股份有限公司海孜煤矿。海孜煤矿大井关闭后，淮北青东煤业有限公司根据淮北矿业(集团)有限责任公司运营管控部《关于青东及海孜合并相关问题的处置意见》，以2017年3月31日为时间节点，将原海孜煤矿西部井资产负债整体并入淮北青东煤业有限公司。海孜煤矿西部井办理了采矿许可证变更登记，矿区面积变更为4.8668平方公里，但采矿许可证证号仍为C1000002010111120087878，采矿权名称和矿山名称未办理变更登记。淮北矿业股份有限公司承诺淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权权属属于淮北青东煤业有限公司。

2. 纳入本次评估范围的房屋建筑物中有19项未办理房屋不动产权证，针对该事项被评估单位出具了书面承诺，承诺该部分房屋建筑物为被评估单位所有且不存在产权纠纷。本次评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。房屋建筑面积和权属的最终确定应以当地房地产管理部门通过测绘颁发的房屋产权证为准。若评估基准日后办理产权，最终确定产权及面积与目前存在差异，则评估值需相应调整，所涉及的未来办证费用本次评估中也

未予考虑，提请报告使用方注意。

3. 纳入本次评估范围内的 6 辆车证载权利人非被评估单位，该 6 辆车系 2017 年原海孜煤矿（西部井）并入资产，针对该事项淮北青东煤业有限公司已出具书面承诺，承诺该 6 辆车产权归淮北青东煤业有限公司所有无争议，若期后因该 6 辆车产权发生纠纷，一切责任由淮北青东煤业有限公司承担。产权瑕疵车辆具体明细如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载车主	规格型号	数量	购置日期	账面价值（元）	
							原值	净值
1	皖 F67386	金杯小型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	格瑞斯 SY6521DS	1	2006/12	136,000.00	6,800.00
2	皖 F59623	金杯小型救护车	淮北矿业股份有限公司	金杯格瑞斯 SY5031XJHL-MSBG	1	2009/12	249,587.00	12,479.35
3	皖 F23150	金龙大型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	金龙 XMG6802Y	1	2011/12	337,332.67	16,866.63
4	皖 F30991	金龙大型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	金龙 KIQ6108GE3	1	2012/07	389,683.00	19,484.15
5	皖 FL3397	别克小型越野车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	别克 5GAKV7ED	1	2017/03	290,000.00	66,152.93
6	皖 F60069	丰田小型普通客车	淮北矿业股份有限公司	汉兰达 2.7 运动版 GTM6480AS	1	2010/12	293,076.00	14,653.80

4. 纳入本次评估范围证号分别为作价出国用（2010）第 044 号、作价出国用（2010）第 049 号、作价出国用（2010）第 038 号（海孜煤矿西部井相关用地）的 3 宗土地使用权，根据 2017 年淮北矿业（集团）有限责任公司运营管控部“关于青东及海孜合并相关问题的处置意见”（淮矿运管联[2017]21 号），将原海孜煤矿（西部井）的资产及负债以账面金额划转至青东煤业，截至评估基准日尚未办理相应的变更登记；皖（2022）濉溪县不动产权第 0017864 号（青东煤业东风井用地）采矿用地系青东煤业出资征迁以淮北矿业（集团）有限责任公司名义办理了土地使用权划拨。本次评估时委托方及青东煤业已出具书面说明，承诺上述土地使用权确属青东煤业所有且不存在产权纠纷，并愿意承担因证载权利人与被评估单位不一致所产生的一切责任及后果，因此本次评估时以上述土地使用权确系青东煤业所有且不存在产权纠纷为假设前提进行评估。

5. 纳入本次评估范围的海孜煤矿（西部井）房屋建筑物和机器设备，根据《淮北矿业集团公司会议纪要》（淮矿纪要[2023]102 号），海孜煤矿(西部井)计划 2025 年底关井闭坑，截至评估基准日尚未编制闭坑方案，经评估人员现场了解，地上建筑物在矿山关停后，亦可改作他用，持续使用，井下设备闭坑前均作升井处理，本次评估未考虑海孜矿(西部井)闭坑事项可能会对评估结果产生的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人之间进行股权交易的价值参考依据，而不能取代各方进行本次股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2023年9月30日起，至2024年9月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**淮北矿业（集团）有限责任公司拟进行股权转让
所涉及的淮北青东煤业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

天兴评报字[2023]第 2258 号

淮北矿业（集团）有限责任公司、淮北矿业股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受淮北矿业（集团）有限责任公司和淮北矿业股份有限公司的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对淮北矿业（集团）有限责任公司拟进行股权转让所涉及淮北青东煤业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1. 委托人一

企业名称：淮北矿业（集团）有限责任公司

注册地址：安徽省淮北市人民中路 276 号

法定代表人：方良才

注册资本：436,311.384701 万人民币

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立时间：1993 年 03 月 15 日

经营范围：煤炭产品、洗选加工；焦炭、高岭土、煤层气开发；电力；矿建；化工产品（不含危险品）、火工产品、建筑建材、电子产品、橡胶制品生产销售；机电制修；农副产品加工；装潢工程；防腐工程；土地复垦；房地产开发；物业管理；住宿；中餐制售；劳务输出、对外工程承包及高岭土、化工产品、服装和工艺

品进出口业务；进口本企业生产、科研所需的原辅材料，机电设备、仪器仪表及零配件（不包括国家实行核定公司经营的 12 种进口商品）。（以上涉及许可经营的凭许可证经营）

2. 委托人二

企业名称：淮北矿业股份有限公司

注册地址：安徽省淮北市相山区人民中路 276 号

法定代表人：孙方

注册资本：675,107.000000 万人民币

公司类型：股份有限公司(非上市、国有控股)

成立时间：2001 年 11 月 26 日

经营范围：煤炭采掘、洗选加工、销售、存储；煤炭外购；煤炭铁路运输服务；煤化工产品（包括焦炭）的生产销售（不含危险品）；化工原料及制品（不含化学危险）销售；煤层气抽采及相关综合利用；批发（无仓储）煤层气；发电（含煤泥、煤矸石、煤层气发电）；热能综合利用；电力技术及专业技术咨询、服务；计算机专业人员的培训；信息化技术咨询、方案设计、运营维护服务及相关项目建设；土地复垦；机电设备安装、维修、拆除、租赁；装卸服务；物业管理；煤矿、选煤厂运营管理服务；仓储服务；汽车运输、职业介绍（限分支机构经营）；矿山建筑安装工程、工业与民用建筑工程、防腐工程施工；工矿配件、润滑油、金属材料及制品、木材及制品、支护设备及材料、机电产品（不含小汽车）、建筑材料、五金交电、电子产品、汽车配件、计算机及电子设备配件、办公自动化用品生产、销售；精煤及副产品、矸石、灰渣、土产、日用百货销售，再生资源回收、利用；住宿服务，餐饮服务，预包装食品销售。（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）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：淮北青东煤业有限公司

注册地址：安徽省淮北市濉溪县临涣镇

法定代表人：丁卫平

注册资本：10,000.00 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立时间：2010 年 12 月 06 日

经营范围：许可经营项目：煤炭采掘、销售。（凭有效许可证经营）一般经营项目：煤炭洗选、加工、存储。

淮北青东煤业有限公司拥有青东煤矿和海孜煤矿（西部井）。青东煤矿核定生产能力为 180 万吨/年、海孜煤矿（西部井）核定生产能力为 50 万吨/年。

2. 历史沿革及股权结构

淮北青东煤业有限公司（以下简称“青东煤业”）位于安徽省淮北市濉溪县临涣镇，系由淮北矿业股份有限公司和淮北矿业（集团）有限责任公司共同出资设立的有限责任公司。公司成立于 2010 年 12 月 06 日，注册资本为 3000 万元。淮北矿业股份有限公司出资 1875 万元，出资比例为 62.50%；淮北矿业（集团）有限责任公司出资 1125 万元，出资比例 37.50%。

2011 年 3 月 1 日，根据公司股东会决议和修改后的章程，并经安徽省国资委《关于淮北青东煤业有限公司设立、增资及股权转让有关事项的批复》（皖国资产权函[2010]714 号）批准，申请增加注册资本 7000 万元，由原股东缴纳。其中：淮北矿业股份有限公司认缴 4375 万元，占注册资本的 62.50%，以青东煤矿净资产（不含土地使用权）作为出资；淮北矿业（集团）有限责任公司认缴 2625 万元，占注册资本的 37.50%，以青东煤矿采矿权作为出资。变更后的注册资本为人民币 10000.00 万元。本次变更业经华普天健会计师事务所(北京)有限公司会验字(2011)3903 号《验资报告》验证。至评估基准日股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	淮北矿业股份有限公司	6,250.00	62.50%
2	淮北矿业（集团）有限责任公司	3,750.00	37.50%
3	合计	10,000.00	100.00%

3. 公司主要资产概况

青东煤业主要资产的种类主要有：存货、固定资产（房屋建筑物类、设备类）、在建工程、无形资产-土地使用权及采矿权等。上述资产主要分布在青东煤业厂区内，实物资产量大、地点分散，部分固定资产的单位价值较大。具体资产类型及特

点如下：

（1）存货

存货是主要由原材料、产成品及发出商品组成。主要分布在厂区各库房及堆场内，种类较多。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

原材料：为生产必须的材料及备件等。集中存放于材料库房、堆场，经现场勘查除部分因存放时间较长或技术淘汰且内部无法调拨使用已处于待报废状态外，其余大宗原材料周转较快库存状态良好。

产成品及发出商品：为对外销售的原混煤，已发往淮北矿业股份有限公司煤炭运销分公司。

（2）固定资产—房屋建筑物类

1) 房屋建筑物

本次评估范围房屋建筑物共计 111 项，总建筑面积 119,872.98 m²，分别为位于濉溪县韩村镇高皇村的海孜煤矿（西部井）和濉溪县临涣镇石集村青东矿的房屋建筑物。建筑物分为直接为企业生产服务的器材库、地磅房、筛分车间、风选车间、锅炉房、副井井口房等生产经营性用房；间接为企业生产服务的联合建筑、公寓楼（宿舍楼）、医疗室等辅助性生产经营用房及辅助用房。

2) 构筑物及其他辅助设施

委估构筑物较多，分别为位于濉溪县韩村镇高皇村的海孜煤矿（西部井）和濉溪县临涣镇石集村青东矿的构筑物，均为生产用房屋建筑物配套设施。主要有厂区内道路、场外道路、水源井、铁路专用线、转载点、栈桥及场地等，从结构来看主要为钢筋混凝土、混凝土、砖混、钢结构。

3) 管道沟槽

委估管道沟槽主要为矿区供汽管路、光明变电所至青东矿 35KV 输电线路、注氮系统管道等架空管线及地埋管道沟槽。

4) 井巷工程

井巷工程包括青东煤矿的主井、副井、中央回风井、东风井井筒，海孜煤矿（西部井）的混合井、回风井井筒；井底车场巷道及硐室；主要运输道及回风道、采区

工程等。

（3）固定资产—设备类

1) 机器设备

委估设备共 4,780 项，主要包括：带式输送机、35KV 输电线路、东风井 6KV 线路、全液压钻机、多绳摩擦式提升机、隔爆型对旋轴流设备、主通风机、防爆电机、变压器、高压开关柜、空压机、气动凿岩机、气动锚杆钻机、潜水泵、固定车厢式矿车、平巷人车等用于煤矿开采的各种生产设备，购建于 1999—2023 年期间，分布于青东煤业和海孜矿西部井厂区内，设备维护状况良好，截至评估基准日上述设备可正常使用。

2) 车辆共计 28 辆，具体包括日常办公用小轿车、客车、多用途货车、洗扫车、消防车、清洗车、洒水车等。经现场勘查，车辆在正常使用中，带牌照车辆年检合格。

3) 电子及办公设备共计 4,260 项，主要为各部门日常办公使用，具体包括电脑、笔记本电脑、打印机、复印机、空调、办公家具及其他仪器仪表等。经现场勘查，电子设备及办公设备使用正常中。

（4）在建工程

在建工程为设备技术更新改造工程，主要包括煤矿井下自动隔爆装置、调度指挥决策支持系统技术开发、地面供电系统智能化改造、信息化机房改造设备、瓦斯抽放监控系统、煤矿用液压支架电液控制装置等工程项目，截止评估基准日设备安装工程正在进行中。

（5）无形资产

1) 土地使用权

纳入本次评估范围的委估宗地为分别位于淮北市濉溪县临涣镇石集村、张楼村及濉溪县韩村镇祁集等 5 宗土地使用权。具体情况如下表所示：

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限(年)	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)	
									原值	净值
1	青东煤业工业广场	作价出资国用(2012)第018号	濉溪县临涣镇石集村	2012/7/24	作价出资	50	三通一平	447,116.43	66,393,807.81	50,788,055.24
2	海孜矿西部井风井及道路	作价出资国用(2010)第044号	濉溪县韩村镇祁集	2010/12/28	作价出资	50	三通一平	18,937.30	12,230,206.40	10,498,031.24
3	海孜矿西部井工广	作价出资国用(2010)第049号	濉溪县临涣镇	2010/12/28	作价出资	50	三通一平	66,856.50		
4	海孜矿西部井研石山	作价出资国用(2010)第038号	濉溪县临涣镇	2010/12/28	作价出资	50	两通一平	9,096.40		
5	青东煤业东风井用地	皖(2022)濉溪县不动产权第0017864号	临涣镇张楼村	2022/9/5	划拨	无	三通一平	10,918.73	1,788,894.33	1,762,060.91

2) 矿业权

纳入评估范围的矿业权为淮北青东煤业有限公司青东煤矿采矿权和淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权。

A、淮北矿业股份有限公司青东煤矿采矿权

a.已办理采矿权许可证，证载情况如下

采矿许可证证号：C1000002010111110084122；采矿权人：淮北青东煤业有限公司；矿山名称：淮北青东煤业有限公司青东煤矿；开采矿种：煤；开采方式：地下开采；生产规模：180万吨/年；矿区面积：51.7291平方公里；有效期限：贰拾玖年零捌月，自2011年03月01日至2040年11月24日；发证机关：中华人民共和国国土资源部。矿区范围拐点坐标见下表。

青东煤矿矿区范围拐点坐标表（1980 西安坐标系统）

序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
1	3724059.48	39454367.05	28	3727272.90	39455508.14
2	3723117.28	39454664.12	29	3727276.50	39454735.27
3	3723117.00	39454715.69	30	3726814.34	39454733.09
4	3722988.44	39454714.15	31	3726823.63	39452800.85
5	3722432.20	39455632.24	32	3726926.38	39451911.44
6	3722674.11	39455883.81	33	3726848.75	39451255.15
7	3722647.81	39456230.40	34	3726831.35	39451255.06
8	3722647.29	39456337.67	35	3726832.96	39451102.52
9	3722880.54	39456492.08	36	3726802.95	39450497.10
10	3721559.39	39457801.39	37	3726568.56	39450094.36
11	3721983.85	39458354.78	38	3726375.40	39450093.35
12	3720800.78	39459718.07	39	3726379.17	39449320.41
13	3721089.88	39459918.14	40	3725917.27	39449317.98
14	3721873.36	39460111.91	41	3725918.47	39449116.20
15	3725801.89	39460467.41	42	3725154.62	39448154.30

序号	X 坐标	Y 坐标	序号	X 坐标	Y 坐标
16	3726326.48	39460465.82	43	3724536.94	39448151.04
17	3726328.22	39460141.44	44	3724537.62	39448056.88
18	3726790.38	39460143.36	45	3723154.79	39447299.82
19	3726796.92	39458597.57	46	3723144.26	39449303.36
20	3727149.25	39458598.87	47	3722676.14	39450446.85
21	3727222.81	39458329.21	48	3722673.80	39450847.35
22	3727261.38	39458087.18	49	3722453.48	39450846.23
23	3727264.14	39457440.28	50	3722482.52	39451775.67
24	3727396.66	39457441.06	51	3722806.22	39452017.78
25	3727441.59	39456668.25	52	3722850.93	39453554.62
26	3726805.43	39456665.34	53	3724237.44	39453561.32
27	3726810.73	39455505.99			

标高：从-200 米至-1200 米，井巷工程标高至地表。

开采深度：由-200 米至-1200 米标高，共有 53 个拐点圈定。

截至评估基准日，该范围未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

b. 资源价款缴纳情况

淮北青东煤业有限公司拥有的采矿权是淮北矿业（集团）有限责任公司从安徽煤田地质局勘查研究院购买获得的，转让款共计伍亿叁仟万元，淮北矿业（集团）有限责任公司已于 2004 年 12 月 8 日年全部付清。2011 年 3 月，淮北矿业（集团）有限责任公司以青东煤矿采矿权作为出资，投入到淮北青东煤业有限公司。

根据财政部 国土资源部文件《财政部 国土资源部关于同意安徽省煤田地质局勘查研究院涡阳县花沟煤矿探矿权濉溪县邹庄煤矿探矿权和涡阳县青疃煤矿探矿权中央出资勘查投入部分转增国家资本金的通知》（财建[2011]194 号）：根据《关于深化探矿权采矿权有偿取得制度改革有关问题的通知》（财建[2006]694 号）的有关规定，同意将安徽省煤田地质局勘查研究院持有的涡阳县青疃煤矿详查探矿权中央出资勘查投入部分 1151.78 万元转增国家基金。

据财政部 国土资源部关于印发《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知（财综〔2017〕35 号），经财政部门 and 国土资源主管部门批准，已将探矿权、采矿权价款部分或全部转增国家资本金（国家基金），或以折股形式缴纳的，不再补缴探矿权、采矿权价款。

青疃煤矿详查探矿权中央出资部分已转国家基金。因此，淮北青东煤业有限公

司青东煤矿采矿权价款已全部处置。

B、淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权

a. 已办理采矿许可证，证载情况如下：

采矿许可证证号：C1000002010111120087878；采矿权人：淮北矿业股份有限公司；矿山名称：淮北矿业股份有限公司海孜煤矿；开采矿种：煤；开采方式：地下开采；生产规模：50万吨/年；矿区面积：4.8668平方公里；有限期限：贰拾年，自2022年7月23日至2042年7月23日；发证机关：安徽省自然资源厅。矿区拐点坐标见下表。

海孜煤矿矿区范围拐点坐标（2000国家大地坐标系）

点号	X坐标	Y坐标	点号	X坐标	Y坐标
1	3722340.99	37460759.27	5	3725606.05	39463189.26
2	3722976.01	39461279.26	6	3724976.02	39461209.25
3	3723229.02	3946199.27	7	3723866.01	39460689.25
4	3725306.04	39464019.28	8	3723426.01	39460684.26

井巷工程标高至地表。开采深度：由-225米至-450米标高，共有8个拐点圈定。

淮北矿业股份有限公司海孜煤矿为一矿两井，即大井和西部井，大井关闭前两矿共用一个采矿许可证，证号为C1000002010111120087878，矿区面积33.7281平方公里。采矿权人为淮北矿业股份有限公司，矿山名称为淮北矿业股份有限公司海孜煤矿。海孜煤矿大井关闭后，淮北青东煤业有限公司根据淮北矿业（集团）有限责任公司运营管控部《关于青东及海孜合并相关问题的处置意见》，以2017年3月31日为时间节点，将原海孜煤矿西部井资产负债整体并入淮北青东煤业有限公司。海孜煤矿西部井办理了采矿许可证变更登记，矿区面积变更为4.8668平方公里，但采矿许可证证号仍为C1000002010111120087878，采矿权名称和矿山名称未办理变更登记。淮北矿业股份有限公司承诺淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权权属属于淮北青东煤业有限公司。

截至评估基准日，该范围未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

b. 资源价款缴纳情况

2008年因安徽省国土资源厅出让矿权之需要，由安徽省国土资源厅委托北京红晶石投资咨询有限责任公司对安徽省淮北矿业（集团）有限责任公司海孜煤矿进

行过评估。据北京红晶石投资咨询有限责任公司 2008 年 7 月 15 日出具的《安徽省淮北矿业（集团）有限责任公司海孜煤矿采矿权评估报告书》（红晶石评报字[2008]第 20 号总第 1149 号），评估基准日为 2007 年 12 月 31 日。评估方法：现金流量法；保有资源储量为 15465.53 万吨；评估利用资源储量为 15475.53 万吨；可采储量为 9979.88 万吨；储量备用系数为 1.50；生产能力为 80 万吨/年；服务年限 83.17 年，本次评估服务年限 30 年，拟动用可采储量 3600 万吨。评估结果：淮北矿业（集团）有限责任公司海孜煤矿采矿权评估价值为 11516.18 万元。

2008 年 9 月 18 日，安徽省国土资源厅为淮北矿业（集团）有限责任公司出具了《安徽省淮北矿业（集团）有限责任公司海孜煤矿采矿权评估结果确认书》（皖国土资矿评认字[2008]54 号），确认评估计算年限的采矿权价款为 11516.18 万元。

2009 年 6 月 25 日，安徽省国土资源厅与淮北矿业（集团）有限责任公司签订《采矿权价款缴纳协议》（皖采收[2009]10 号），海孜煤矿采矿权价款为 11516.18 万元，由淮北矿业（集团）有限责任公司全额缴纳。截至评估基准日，海孜煤矿采矿权价款已全部缴纳。

4. 公司主营业务概况

青东煤业目前拥有二座煤矿，即青东煤矿和海孜煤矿（西部井）。

青东煤矿位于安徽省淮北市濉溪县境内，2007 年 6 月开工建设，2010 年 12 月 30 日实现联合试运转，2011 年 12 月 22 日通过国家发改委项目竣工验收，矿井正式投产。矿井设计能力为 180 万吨/年，核定生产核定能力为 180 万吨/年。青东煤矿采用立井、多水平、主要大巷开拓方式，有主井、副井、中央回风井和东风井四个井筒。回采工艺为综放。经评估计算，矿山剩余理论服务年限为 58.60 年。

海孜煤矿（西部井）位于安徽省淮北市濉溪县境内，1998 年 3 月动工兴建，2001 年 8 月移交生产。矿井设计能力为 30 万吨/年，西部井作为海孜煤矿矿井的一个采区独立成井。2014 年实施改扩建，西部井由 30 万吨/年扩建到 50 万吨/年。根据 2016 年 12 月 23 日安徽省经济和信息化委员会下达《关于淮北矿业（集团）有限责任公司海孜煤矿扩建工程项目竣工验收的批复》，核定生产能力 50 万吨/年。海孜煤矿（西部井）采用立井石门单水平开拓方式，有混合井和风井两个井筒。回采工艺为综放。经评估计算，在年生产能力为 50 万吨/年的情况下，矿山剩余理论服务年限为 8.56 年。根据《淮北矿业集团公司会议纪要》（淮矿纪要[2023]102

号)，海孜煤矿（西部井）计划 2025 年底关井闭坑。

5. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

资产	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 9 月 30 日
流动资产：	3,410.13	12,781.59	43,897.28	33,717.02
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
固定资产	207,086.81	199,930.17	208,250.60	203,784.63
在建工程	12,274.16	15,261.42	-	1,660.37
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	65,183.88	56,634.83	55,762.58	54,750.09
开发支出	-	-	-	-
使用权资产	-	1,582.39	1,435.10	1,344.77
长摊待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	6,349.56	6,349.56	8,371.59
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	284,544.85	279,758.37	271,797.84	269,911.46
资产总计	287,954.98	292,539.96	315,695.12	303,628.47
流动负债合计	208,450.51	208,735.81	211,025.46	187,584.93
非流动负债合计	235.46	2,233.59	37,200.46	40,460.68
负债合计	208,685.97	210,969.40	248,225.92	228,045.61
所有者权益	79,269.01	81,570.56	67,469.20	75,582.86
负债和所有者	287,954.98	292,539.96	315,695.12	303,628.47

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
一、营业收入	90,294.75	100,854.53	135,665.39	96,143.30
其中：主营业务收入	85,800.94	94,066.79	122,018.31	87,554.85
其他业务收入	4,493.81	6,787.74	13,647.08	8,588.45
减：营业成本	68,097.25	87,377.84	120,716.02	68,767.02
其中：主营业务成本	64,312.30	82,385.11	113,479.87	63,561.94
其他业务成本	3,784.95	4,992.73	7,236.15	5,205.08
税金及附加	2,815.90	2,944.66	4,132.30	2,937.92
销售费用	-	-	-	-
管理费用	6,450.33	7,324.97	10,321.43	6,752.19

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-9 月
研发费用	4,613.70	1,710.01	2,884.35	4,843.20
财务费用	8,364.70	8,079.92	7,248.20	5,476.48
加：公允价值变动净收益	-	-	-	-
其他收益	70.00	1,458.45	353.74	486.57
投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-7.86	21.78	-2.12	4.04
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-0.25	-50.62	-105.11	-
二、营业利润	14.76	-5,153.26	-9,390.40	7,857.10
加：营业外收入	173.94	164.18	147.14	211.52
减：营业外支出	68.13	52.96	108.92	619.83
三、利润总额	120.57	-5,042.04	-9,352.18	7,448.79
减：所得税	-	-6,349.56	0.57	914.43
四、净利润	120.57	1,307.52	-9,352.75	6,534.36

2020 年、2021 年、2022 年、2023 年 1-9 月数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了容诚审字[2021]230Z1393 号、容诚审字[2022]230Z2226 号、容诚审字[2023]230Z2493 号、容诚审字[2023]230Z4008 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用人，法律、法规规定的的使用人除外。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人淮北矿业（集团）有限责任公司、淮北矿业股份有限公司为被评估单位淮北青东煤业有限公司股东。

二、评估目的

根据淮北矿业集团公司会议纪要《集团公司 2023 年第 12 次办公会议纪要》（淮矿纪要（2023）96 号），淮北矿业（集团）有限责任公司拟将其所持有的淮北青东煤业有限公司 37.50%股权转让给淮北矿业股份有限公司，需要对该经济行为所涉及淮北青东煤业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为淮北青东煤业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为淮北青东煤业有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 303,628.47 万元，负债账面价值 228,045.61 万元，净资产账面价值 75,582.86 万元。账面价值已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2023]230Z4008 号无保留意见审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
1	流动资产	33,717.02
2	非流动资产	269,911.45
3	其中：长期股权投资	-
4	投资性房地产	-
5	固定资产	203,784.63
6	在建工程	1,660.37
7	无形资产	54,750.09
8	其中：土地使用权	6,304.81
9	其他	9,716.36
10	资产总计	303,628.47
11	流动负债	187,584.93
12	非流动负债	40,460.68
13	负债合计	228,045.61
14	净资产（所有者权益）	75,582.86

1. 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，不重不漏。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次资产评估报告中淮北青东煤业有限公司评估基准日各项资产及负债账面数据摘自容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的《淮北青东煤业有限公司审计报告》（容诚审字[2023]230Z4008 号）审计结果。评估是在企业经过

审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

评估基准日是 2023 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

淮北矿业集团公司会议纪要《集团公司 2023 年第 12 次办公会议纪要》（淮矿纪要〔2023〕96 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国公司法》（2018 年修订）（中华人民共和国主席令第 15 号）；
5. 《中华人民共和国证券法》（已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于 2019 年 12 月 28 日修订通过，现予公布，自 2020

年3月1日起施行)；

6. 《上市公司收购管理办法》(2020年3月20日证监会令第166号)；

7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令，2020年11月29日国务院令第732号修订)；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号)；

9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102号)；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令)；

11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(国办发[2001]802号)；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院2003年378号令 根据国务院令 第709号 2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修正)；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部32号令)；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)；

15. 《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)；

16. 《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)；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

18. 《安徽省企业国有资产评估管理暂行办法》(皖国资产权[2018]47号)；

19. 《中华人民共和国矿产资源法》(2009年8月27日修订)；

20. 《矿产资源开采登记管理办法》(国务院令第241号，2014年7月29日国务院令第653号修订)；

21. 《矿业权评估管理办法(试行)》的通知(国土资发(2008)174号)；

22. 《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)；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号公布，2009 年 1 月 1 日施行)；

24. 《财政部 税务总局 海关总署<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)；

25. 《国家税务总局<关于深化增值税改革有关事项的公告>》(国家税务总局公告 2019 年第 14 号)；

26. 《财政部 国家发展改革委 国家煤矿安全监察局关于印发<煤炭生产安全费用提取和使用管理办法>和<关于规范煤矿维简费管理问题的若干规定>的通知》(财建[2004]119 号文，2004 年 5 月 21 日)；

27. 财政部 应急管理部 关于印发《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的通知(财资〔2022〕136 号)；

28. 安徽省发展和改革委员会 安徽省财政厅 安徽省市场监督管理局《安徽省发展改革委 安徽省财政厅 安徽省市场监管局关于降低部分收费标准的通知》(皖发改价费函[2022]127 号)；

29. 安徽省物价局 安徽省财政厅 文件《安徽省物价局 安徽省财政厅转发 国家发展改革委 财政部关于降低电信网码号资源占用费等部分行政事业性收费标准的通知》(皖价费[2017]77 号)；

30. 《安徽省财政厅关于水利建设基金有关事项的通知》(皖财综[2021]86 号)；

31. 安徽省人民政府关于印发《安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法》的通知》(皖政〔2012〕54 号)；

32. 《中华人民共和国资源税法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

33. 《安徽省人民代表大会常务委员会关于安徽省资源税具体适用税率等事项的决定》(2020 年 7 月 31 日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议通过)；

34. 《国务院关于煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》(国发[2016]7 号)；

35. 《国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国土资规[2016]3号）；

36. 2016年8月3日安徽省人民政府国有资产监督管理委员会 安徽省发展和改革委员会 安徽省经济和信息化委员会 安徽省财政厅 安徽省人力资源和社会保障厅 安徽省国土资源厅文件《关于印发<省属“三煤一钢”企业化解过剩产能实现脱困发展实施方案>的通知》（皖国资评价[2016]81号）；

37. 安徽省煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展办公室文件《关于海孜煤矿（大井）化解过剩产能的验收意见》（皖煤化办[2016]10号）；

38. 其它相关的法律法规文件。

（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--资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
10. 《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）；
11. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 国土资源部《关于实施矿业权评估准则的公告》（国土资源部公告2008年第6号）[简称《中国矿业权评估准则》]；
18. 中国矿业权评估师协会《关于发布〈矿业权评估项目工作底稿规范（CMVS11200-2010）〉等8项中国矿业权评估准则的公告》（2010年第5号）[简称《中国矿业权评估准则（二）》]；
19. 国土资源部《关于矿业权评估参数确定指导意见的公告》（国土资源部公告2008年第7号）[简称《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）]；
20. 《关于实施〈矿业权评估收益途径评估方法修改方案〉的公告》（国土资源部2006年第18号）[以下简称《矿业权评估指南》（2006修订）]；
21. 中国矿业权评估师协会关于发布《矿业权出让收益评估应用指南（2023）》的公告（2023年第1号）等。

（四）资产权属依据

1. 资产购置发票、合同；
2. 采矿许可证、不动产权证、土地使用权证、车辆行驶证；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、审计报告以及相关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 《关于车辆购置税有关具体政策的公告》(财政部、国家税务总局公告2019年第71号)；
4. 《关于减征部分乘用车车辆购置税的公告》(财政部 税务总局公告2022年第20号)；
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. 《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》(2023

年9月)；

7. 安徽省自然资源厅《安徽省自然资源厅关于印发海孜煤矿矿山地质环境保护与土地复垦方案审查意见的函》(皖自然资修函[2022]62号)；

8. 安徽地岩生态技术股份有限公司2022年5月编制的《淮北矿业股份有限公司海孜煤矿矿山地质环境保护与土地复垦方案》；

9. 淮北矿业集团公司会议纪要《青东煤业公司2024年安全经济一体化方案审查会纪要》(淮矿纪要[2023]102号)；

10. 《青东煤业产量预计》；

11. 青东煤业产品销售价格汇总表；

12. 青东矿储量动态基本情况表；

13. 安徽省煤田地质局勘查研究院2017年12月编制的《安徽省濉溪县青东煤矿煤炭资源储量核实报告》；

14. 国土资源部矿产资源储量评审中心2018年3月23日出具的《安徽省濉溪县青东煤矿煤炭资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书(国土资矿评储字[2018]28号)；

15. 中华人民共和国国土资源部2018年4月28日出具的《关于<安徽省濉溪县青东煤矿煤炭资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(国土资储备字[2018]148号)；

16. 安徽省煤田地质局第三勘探队2017年12月编制的《安徽省濉溪县海孜煤矿(西部井)资源储量核实报告》；

17. 国土资源部矿产资源储量评审中心出具的《<安徽省濉溪县海孜煤矿(西部井)资源储量核实报告>评审意见书》(国土资矿评储字[2018]36号)；

18. 中华人民共和国国土资源部2018年4月28日出具的《关于<安徽省濉溪县海孜煤矿(西部井)资源储量核实报告>矿产资源储量评审备案证明》(国土资储备字[2018]162号)；

19. 安徽省煤田地质局第三勘探队2017年3月编制的《安徽省濉溪县海孜煤矿(大井)闭坑地质报告》；

20. 安徽省矿产资源储量评审中心2017年7月25日《<安徽省濉溪县海孜煤

矿（大井）闭坑地质报告>评审意见书》（皖矿储评字[2017]059号）；

21. 安徽省国土资厅关于《<安徽省濉溪县海孜煤矿（大井）闭坑地质报告>矿产资源储量评审备案证明》（皖矿储备字[2017]047号）；

22. 北京红晶石投资咨询有限责任公司出具的《安徽省淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权评估报告书》（红晶石评报字[2008]第20号总第1149号）；

23. 安徽省国土资源厅采矿权评估结果确认书（皖国土资矿认字（2008）第54号）；

24. 安徽省国土资源厅与淮北矿业（集团）有限责任公司签订的《采矿权价款缴纳协议》（皖采收[2009]10号）；

25. 海孜矿西部井储量动态基本情况表；

26. 委托人提供及评估人员现场勘察记录及搜集的其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于被评估单位属上市公司的子公司控股的公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，国内青东煤业相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例的经营和财务数据，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不采用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

（1）流动资产及负债的评估

流动资产包括货币资金、其他应收款、存货；负债包括应付账款、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、租赁负债、长期应付款、预计负债、递延收益、递延所得税负债。

1) 货币资金：为银行存款，通过核对银行对账单、向银行发询函证等程序进行核实，以核实后的价值确定评估值。

2) 其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资

料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 存货

纳入评估范围的存货主要为材料采购、原材料、产成品、发出商品四大类，具体如下：

A.材料采购和原材料：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货根据资产的类别分别进行市场调查，确定不含税市场价格，并根据资产的库龄、实物状态，乘以一定的变现折扣确定评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

B.产成品和发出商品：被评估单位产成品采用实际成本核算。评估基准日，被评估单位发出商品、产成品为正常销售产品，根据评估基准日的销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。具体评估计算公式如下：

评估单价=不含税销售单价×(1-必要的销售费用率-销售税费率)-应交所得税-应扣除的销售净收益

评估值=评估单价×数量

一般情况下，畅销产成品适当的利润扣减率取0。产成品销售价格取被评估单位评估基准日近期的平均售价

4) 负债：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企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

(2) 非流动资产的评估

1) 房屋建（构）筑物

房地产评估常用的方法主要有市场比较法、收益法和重置成本法。根据房地产估价规范：有条件选用市场比较法进行评估的，优先采用市场比较法；收益性房地

产的估价，应选用收益法作为其中的一种评估方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用重置成本法作为主要的估价方法。

本次评估对于自建的工业用途建筑，考虑其在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该类建筑物采用重置成本法进行评估。重置成本法的基本公式如下：

评估价值（不含税）=重置全价（不含税）×综合成新率

重置全价（不含税）=建安综合造价+前期费用+资金成本-可抵扣的增值税

A. 重置全价

建筑物重置全价是用评估对象的建安工程费，加上前期及其他费用、资金成本，计算得出。

a. 建安工程费

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。

对于待估建（构）筑物中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程预（结）算资料，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，以待估建（构）筑物工程结算资料中的工程量为基础，结合相关工程造价信息平台发布的工程造价指数，分析已建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据评估基准日当地现行建筑工程定额及工程计价依据，综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，计算出评估基准日建筑物的工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物，以及对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全的，采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

b. 前期及其他费用

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、监理费、招标费、可行性研究费、勘查设计费等，本次评估分海孜矿及青东矿的投资建设规模分别参考相关依据，确定前期费用及其他费用。

c. 资金成本的确定

合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金（包括前期其他费用、工程造价）的筹资成本，即利息。根据合理的建设工期，资金在建设期内均匀投入。

被评估单位房屋建筑物为海孜矿与青东矿利用，两个煤矿单独生产，故本次评估海孜矿、青东矿分别考虑各自的厂区投资建设期，其中海孜矿按2年建设工期，青东矿按3.5年建设工期，资金按均匀投入考虑。

贷款利率：按照中国人民银行公布的2023年9月贷款市场报价利率LPR：1年期LPR为3.45%，5年期以上为4.20%。采用内插法计算2年期和3.5年期市场报价利率LPR。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×利率×1/2×建设周期

B. 成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用理论成新率和技术勘察成新率综合判定成新率。

a. 年限法成新率

基本计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限—已使用年限）/经济寿命年限×100% 或

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

b. 技术勘察成新率（打分法成新率）

打分法成新率是通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

技术勘察成新率=结构部分打分值×权数+装修部分打分值×权数+安装部分打分值×权数

c. 综合成新率

对纳入评估范围内的房屋，其综合成新率根据建（构）筑物的成新率根据使用年限法、技术勘察成新率两种方法计算的成新率加权平均后确定。

综合成新率=技术勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

C.评估值的确定

评估值（不含税）=重置成本（不含税）×综合成新率

2) 井巷工程

根据申报资产的特点及评估目的，对于井巷工程采用成本法进行评估。

A.重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

a. 建安综合造价

根据实物工程量和现行的煤炭定额及取费标准进行计算。

建安综合造价=直接定额费+辅助定额费+企业管理费+利润+组织措施费+规费+安全文明施工费+税金

其中：直接定额费--不同工程类别、支护方式、支护厚度、岩石硬度系数、断面大小等不同分别选取定额，并按有关规定做相应调整。

辅助定额费--分开拓方式及巷道、总工程量、巷道断面、井筒长度选取定额，并按有关规定做相应调整；

取费--根据中煤建协字[2016]第 116 号关于《煤炭建设工程造价计价标准实施补充规定》、中煤建协字[2016]第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程消耗量定额》（2015 除税基价）及中煤建协字[2016]第 115 号文关于发布《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 除税基价）、淮北矿业集团机关发电《关于印发集团公司 2022 年度建设工程结算规定的通知》（淮矿发电【2022】527 号），结合矿井建设施工情况计取。

b. 前期及其它费用

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。

c. 资金成本

合理的资金成本：为评估对象在正常建设工期内占用资金（包括前期其他费用、工程造价）的筹资成本，即利息。根据合理的建设工期，资金在建设期内均匀投入。

被评估单位所有井巷工程为青东矿、海孜矿（西部井）利用，两个煤矿单独生产，故本次评估海孜矿、青东矿分别考虑各自的厂区投资建设期，其中：海孜矿按

2年建设工期，青东矿按3.5年建设工期，资金按均匀投入考虑。

贷款利率：按照中国人民银行公布的2023年9月贷款市场报价利率LPR：1年期LPR为3.45%，5年期以上为4.20%。采用内插法计算2年期和3.5年期市场报价利率LPR。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×利率×1/2×建设周期

B.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，与本矿井所保有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，再根据可采储量，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。

C.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3) 设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

A.机器设备的评估

a. 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备,不需要安装的设备,重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的,则直接用不含税购置价作为重置价值。

a) 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,则采用类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格。

b) 运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《国内运杂费率表》确定。

如购置合同中已经包含运杂费用则不再取费。

c) 安装工程费及基础费

一般设备可用设备基价的一定比率即安装费率估算,计算公式:

安装费=设备购置价×安装费率

对小型、无需安装的设备,不考虑安装调试费。

安装调试费参照《资产评估常用数据与参数手册》确认。

基础费根据委估设备情况,参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确认。对于已在房屋建筑物中考虑了基础费的,不再单独计算基础费。

d) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境影响评价费、可行性研究费、招投标代理费等。计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率。

e) 资金成本

本次评估对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

被评估单位所有设备的正常生产运行有待全部固定资产建成，从全厂统一投资建设、资金按均匀投入考虑，其中：海孜煤矿（西部井）建设工期为2年，青东煤矿建设工期为3.5年。

贷款利率：按照中国人民银行公布的2023年9月贷款市场报价利率LPR：1年期LPR为3.45%，5年期以上为4.20%。采用内插法计算2年期和3.5年期市场报价利率LPR。

资金成本=购置价×正常建设期市场报价利率+运杂费×正常建设期×正常建设期市场报价利率+（基础费+安装调试费）×正常建设期×正常建设期市场报价利率×1/2+前期费用及其他费用×正常建设期×正常建设期市场报价利率。

f) 可抵扣增值税

可抵扣增值税包括设备购置价增值税、运杂费增值税、安装费增值税、基础费增值税、前期及其他费用增值税五部分。

可抵扣增值税=国产设备购置价/1.13×0.13+运杂费/1.09×0.09+安装费/1.09×0.09+基础费/1.09×0.09+可抵扣增值税的前期及其他费用/1.06×0.06

b. 综合成新率的确定

根据设备类固定资产的经济使用寿命，结合实际运行情况、使用频率、维护保养状况及技术人员的现场勘察情况综合评定。对于经济使用寿命将要到期的设备类固定资产采用勘查成新率作为综合成新率。

对大型、关键设备，按现场勘查成新率作为综合成新率：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

c. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

B.车辆的评估

申报本次评估范围内的车辆，主要为日常办公用小轿车、皮卡车、多用途货车、洗扫车、电动三轮车等，本次评估对于二手市场交易活跃的车辆采用市场法进行评估，对于近期购置的车辆和二手市场交易不活跃或较难获取交易案例的车辆采用成本法进行评估。

a. 市场法

市场法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似机动车辆进行比较，并对类似机动车辆的成交价格作适当修正，以此估算委估对象客观合理价格的方法。

公式： $PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

PD-待估对象价格

PB-已成交的案例价格

A—待估机动车辆制造厂商修正指数/已成交的案例车辆制造厂商修正指数；

B—待估机动车辆行驶里程修正指数/已成交的案例车辆行驶里程修正指数；

C—待估机动车辆年限修正指数/已成交的案例车辆年限修正指数；

D—待估机动车辆状况修正指数/已成交的案例车辆状况修正指数；

E—待估机动车辆交易情况修正指数/已成交的车辆交易情况修正指数；

将修正后价格取其算术平均值作为评估对象的比准价格。

b. 成本法

a) 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

b) 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（经济耐用年限-已行驶年限）/经济耐用年限×100%

里程成新率=（车辆额定行驶里程-累计行驶里程）/车辆额定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

c) 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

C. 电子及办公设备的评估

a. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调、办公家具及其他电子设备等，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

b. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

c. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手不含税交易价采用市场法进行评估。

4) 在建工程

在建工程采用重置成本法进行评估。纳入本次评估范围的设备安装工程的由于设备购置日期距本次评估基准日较近，设备价格波动不大，故本次评估亦不考虑资金成本，按照核实后的账面值确认评估值。

5) 使用权资产

使用权资产为被评估单位租赁的设备和土地。本次评估抽查了租赁合同和相应记账凭证，对账面价值的构成进行了核实，最终以核实后的账面价值确认评估值。

6) 土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和土地评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

依据《镇土地估价规程》规定，评估对象设定用途分别为工业用地、采矿用地，本次选择基准地价系数修正法及成本逼近法对其进行评估。具体理由如下：

A.收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，评估对象所在区域没有类似物业出租，无法通过分比较确定客观的租金水平，因此无法采用收益还原法评估。

B.市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例较少，所以无法选择市场比较法评估。

C.剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。允许运用于以下情形：宗地所在区域没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估。

D.濉溪县人民政府与 2021 年 3 月通过《濉溪县人民政府关于公布濉溪县刘桥镇等 10 镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（濉政秘[2021]26 号）公布了濉溪县建制镇基准地价，待估宗地位于基准地价范围之内且有完整的基准地价修正体系，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

E.经现场勘查了解，待估宗地所在区域具有较为完善的政府相关部门公布的有关征地补偿标准文件，且被评估单位 2022 年新征迁了东风井用地，其成本构成清晰、取费依据充分，故可采用成本逼近法评估；同时由于东风井用地、进矿及东门外道路用地为划拨用地，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），划拨土地使用权价格宜采用成本逼近法评估，因此本次评估对其采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估对于待估宗地分别采用基准地价系数修正法及成本逼近法进行评估。

F.具体评估方法简介

a. 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体系等评估成果,按照替代原则,对评估对象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,并选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在评估基准日价格的方法。其评估宗地地价的计算公式为:

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times \text{用途修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{因素修正系数}$$

对于划拨用地在宗地地价的基础上考虑扣除划拨用地补办出让手续缴纳土地出让金,即:

$$\text{补办出让手续缴纳土地出让金} = \text{宗地地价} \times \text{续缴纳土地出让金扣除比例}$$

根据评估人员现场向部门了解,同时参考《安徽省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法细则》(省人民政府令第41号)规定,划拨用地补办出让手续按土地评估价格的40%缴纳土地出让金。

b. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所投资的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地使用权价格的评估方法。其基本计算公式为:

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

对于纳入本次评估范围内的划拨用地,在采用成本逼近法测算时不考虑增值收益。

7) 矿业权

依据《中国矿业权评估准则》,评估途径有成本、收益和市场途径。评估人员应当根据实际勘查程度或开发阶段、资源储量估算情况、矿产资源储量规模和矿山生产规模,结合各评估方法的使用前提与适用范围等选择恰当的评估途径及其对应的评估方法。

根据评估方法选取原则,本次评估选用了收益途径对应的折现现金流量法和收入权益法。

折现现金流量法适用范围:适用于详查及以上勘查阶段的探矿权评估和赋存稳定的沉积型大中型矿床的普查探矿权评估;适用于拟建、在建、改扩建矿山的采

矿权评估，以及具备折现现金流量法适用条件的生产矿山的采矿权评估。

收入权益法：收入权益法是基于替代原则的一种间接估算采矿权价值的方法，是通过采矿权权益系数对销售收入现值进行调整，作为采矿权价值。

收入权益法适用范围：（1）适用于矿产资源储量规模和矿山生产规模为小型的，且不具备采用其他收益途径评估方法的条件的采矿权评估；（2）适用于服务年限较短生产矿山的采矿权评估；（3）适用于资源接近枯竭的大中型矿山，其剩余服务年限小于5年的采矿权评估。

A. 淮北矿业股份有限公司青东煤矿采矿权

鉴于：（1）评估对象于评估基准日为正常生产矿山，矿山经过历次勘查和实际生产，已详细探明了矿山的地质条件和资源条件，有经评审备案的资源储量核实报告，资源储量数据可供参考；（2）煤炭工业合肥设计研究院编制了《安徽省淮北矿业（集团）有限责任公司青东矿井矿产资源开发利用方案说明书》，资源储量的开发利用等可供评估参考；（3）青东矿已建成投产，项目投资可供评估利用，财务核算规范，能够提供吨煤成本费用和产品销售价格等资料。总之，其未来的预期收益及获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量。依据《中国矿业权评估准则》，确定采用折现现金流量法进行评估。其计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

其中： P ——采矿权评估价值；

CI —— 年现金流入量；

CO —— 年现金流出量；

$(CI - CO)_t$ —— 年净现金流量；

i —— 折现率；

t —— 年序号（ $t = 1, 2, \dots, n$ ）；

n —— 评估计算年限。

B. 淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权

据《关于海孜煤矿（大井）化解过剩产能的验收意见》（皖煤化办[2016]10号），海孜煤矿一矿两井，大井关闭后，西部井正常生产。据2016年3月30日《国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国土资规〔2016〕3号），对退出企业按规定注销的矿业权，已缴纳矿业权价款的矿业权人可按有关

规定申请退还剩余储量对应已缴纳价款。针对目前海孜煤矿（西部井）采矿权评估、海孜煤矿（大井）采矿权价款返还，本次评估采用了不同的评估方法。

a. 海孜煤矿（西部井）未来生产期评估方法

海孜煤矿（西部井）生产规模为 50 万吨/年，剩余可采储量不多，根据淮北矿业集团公司会议纪要《青东煤业公司 2024 年安全经济一体化方案审查会纪要》（淮矿纪要[2023]102 号），海孜煤矿（西部井）将于 2025 年底关闭，具备采用收入权益法进行评估的条件，故采用收入权益法进行评估。计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [SI_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}] \cdot K$$

式中：P—采矿权评估价值；

SI_t—一年销售收入；

K—采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号（ $i=1, 2, \dots, n$ ）；

n—评估计算年限。

b. 海孜煤矿（大井）采矿权价款返还评估方法

海孜煤矿（大井）已于 2016 年 7 月 15 日响应政策关闭，按照 2016 年 3 月 30 日《国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国土资规〔2016〕3 号）、2016 年 8 月 3 日安徽省人民政府国有资产监督管理委员会 安徽省发展和改革委员会 安徽省经济和信息化委员会 安徽省财政厅 安徽省人力资源和社会保障厅 安徽省国土资源厅文件《关于印发〈省属“三煤一钢”企业化解过剩产能实现脱困发展实施方案〉的通知》（皖国资评价〔2016〕81 号）等文件规定，海孜煤矿（大井）矿权价款处置剩余可采储量对应的价款可申请价款返还。本次评估根据已缴纳价款剩余可采储量乘以矿权价款评估时吨可采储量价款乘以价款返还比例计算应返还的采矿权金额，并根据预计返还年份考虑资金的时间成本。

采矿权价款返还评估价值=应返还价款/(1+i)^t。

8) 递延所得税资产

在核查账簿、原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

2. 收益法

本次评估选用企业自由现金流折现模型。以未来若干年度内的企业自由现金流量为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值。

在得出企业经营性资产价值的基础上，加上溢余资产价值与非经营性资产价值，得到企业整体价值，以企业整体价值减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

(1) 评估模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$B = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{R_n}{(1+r)^n} \quad \text{公式三}$$

公式中： R_t —明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—明确预测期期数 0.25, 1.25, 2.25, …, n

n—明确预测期第末年

r—折现率

R_n —未来第 n 期末的回收价值

(2) 模型中关键参数的确定

1) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可

将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次被评估单位属于资源型企业。青东煤矿收益期从评估基准日至保有资源开采完毕；海孜煤矿（西部井）收益期根据企业计划从评估基准日至 2025 年底。故收益期限采用有限期限。

2) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务价值的确定

按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表、发询证函等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同记账凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 主要资产实际状态的调查

1) 房屋建（构）筑资产的调查

对房屋建（构）筑资产的调查，评估人员根据被评估单位提供的房屋建筑物、构筑物、管道沟槽评估申报表所列项目的项数、面积、结构类型等情况，详细进行

了现场清查核实。除核对房屋建筑物、构筑物、管道沟槽的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看结构、装修、设施，配套使用状况。在调查的基础上完善房屋建筑勘查表。

2) 井巷资产的调查

根据企业提供的井巷工程清查评估明细表和井巷调查表，对照固定资产台账逐项核对资产名称及账面值；根据单位工程施工图及采掘工程平面图核对技术特征、规格型号、工程量等，并对图表不符的进行修改补充，做到账实相符、账图相符，对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

3) 设备资产的调查

对设备资产的调查，评估人员采用重点和一般相结合的原则，重点调查大型工业生产设备。对于位于地面设备，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行调查；对于位于井下设备，评估人员主要通过查阅设备的运行记录进行调查。在此调查的基础上完善重要设备调查表。

4) 在建工程的调查

在建工程，评估人员采用了解在建工程项目的概况、收集合规性文件、抽查合同和付款凭证、深入在建工程施工现场观察工程形象进度等方法进行调查。

5) 使用权资产

对使用权资产，评估人员获取使用权资产评估申报明细表，通过查阅租赁合同、抽查付款凭证等方法进行核实。

6) 无形资产-土地使用权的调查

对土地进行现场清查，查看了土地的坐落位置、四至、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通情况以及周围环境等情况，并做了详细的勘察记录。

7) 无形资产-矿业权的调查

对无形资产-采矿权的调查，包括了解矿权取得历史沿革、收集矿权出让协议、转让合同、矿权价款评估报告、矿权价款缴纳凭证，对矿权价款是否缴纳完毕进行调查；收据采矿许可证，对开采范围和权属进行了核实；收集资源储量核实报告及其资源储量评审意见书和备案证明，对评审基准日保有资源储量进行核实；收集储量动态基本情况表、历史期开采量等对评估基准日保有资源储量进行核实；查看固

定资产、无形资产台账对投资进行核实；查阅历史期收入成本费用明细账、明细表等对产品售价、生产成本费用进行核实等。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对青东煤业各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法及收益法结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。本次评估收益法下青东煤矿收益期为评估基准日至 2082 年 5 月，海孜煤矿（西部井）收益期为评估基准日至 2025 年底，假设在此期间内企业持续经营。

（二）具体假设

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

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

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

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

6. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变

化。

7. 假设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。

8. 假设本项目拟定的未来矿山生产方式，生产规模，产品结构保持不变，且持续经营。

9. 未来的生产规模与企业预计的生产规模无重大变化。

10. 产销均衡，即假定每年生产的产品当期全部实现销售。

11. 本项目评估更新资金采用不变价原则估算。

12. 假设企业预测年度现金流为期末发生，采用期末折现。

13. 假设海孜煤矿（西部井）按企业计划 2025 年底闭坑，2025 年 10 月履行完环境恢复治理和土地复垦义务，2025 年底采矿权价款返还；

14. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，青东煤业总资产账面价值为 303,628.47 万元，评估价值为 323,205.70 万元，增值额为 19,577.23 万元，增值率为 6.45%；负债账面价值为 228,045.61 万元，评估价值为 209,298.92 万元，减值额为 18,746.69 万元，减值率为 8.22%；净资产账面价值为 75,582.86 万元，评估价值为 113,906.78 万元，增值额为 38,323.92 万元，增值率为 50.70%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	33,717.02	33,658.06	-58.96	-0.17
非流动资产	269,911.45	289,547.64	19,636.19	7.28
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	203,784.63	182,374.36	-21,410.27	-10.51
在建工程	1,660.37	1,660.37	-	-
无形资产	54,750.09	97,929.62	43,179.53	78.87
其中：土地使用权	6,304.81	8,902.40	2,597.59	41.20
其他非流动资产	9,716.36	7,583.29	-2,133.07	-21.95
资产总计	303,628.47	323,205.70	19,577.23	6.45
流动负债	187,584.93	185,946.59	-1,638.34	-0.87
非流动负债	40,460.68	23,352.33	-17,108.35	-42.28
负债总计	228,045.61	209,298.92	-18,746.69	-8.22
净资产（所有者权益）	75,582.86	113,906.78	38,323.92	50.70

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后的青东煤业股东全部权益价值为 115,177.90 万元，评估增值 39,595.04 万元，增值率为 52.39%。

（三）评估最终结论及分析

资产基础法的评估值为 113,906.78 万元，收益法的评估值 115,177.90 万元，收益法评估值比资产基础法评估值多 1,271.12 万元，以收益法评估值为基数计算差异率 1.10%。

两种评估方法差异的原因主要是：

1. 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；
2. 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、政府控制、行业政策、行业环境以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种方法下的评估结果会产生一定的差异。

本次资产基础法评估结果与收益法评估结果相差较小。考虑到收益法受宏观经济、政府控制、行业政策、行业环境的影响较大，收益预测存在一定的不确定性。而资产基础法从资产构建角度客观反映了青东煤业的市场价值，且资产基础法中无形资产—矿业权亦通过收益途径进行了测算，其结果更具有确定性，因此本次评

估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即青东煤业股东全部权益于评估基准日的价值为113,906.78万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的市场估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 本次评估根据2016年3月30日《国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》(国土资规〔2016〕3号)和2016年8月3日安徽省人民政府国有资产监督管理委员会 安徽省发展和改革委员会 安徽省经济和信息化委员会 安徽省财政厅 安徽省人力资源和社会保障厅 安徽省国土资源厅文件《关于印发〈省属“三煤一钢”企业化解过剩产能实现脱困发展实施方案〉的通知》(皖国资评价〔2016〕81号)等现行政策估算了海孜煤矿已交矿权价款剩余资源储量的价款返还金额。最终应以采矿权人申请并经自然资源部核定的应退价款金额为准。敬请报告使用者注意。

(五) 截至评估基准日，海孜煤矿(西部井)剩余可采储量642.36万吨。根据淮北矿业集团公司会议纪要《青东煤业公司2024年安全经济一体化方案审查会纪要》(淮矿纪要〔2023〕102号)，海孜煤矿(西部井)将于2025年底关闭。通过计算，截至2025年12月31日，海孜煤矿(西部井)剩余可采储量489.36万吨。本次评估未考虑海孜煤矿(西部井)2025年底关闭后剩余可采储量的价值。敬请报告使用者注意。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1.纳入评估范围的淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权证载权利人非被评估单位，为淮北矿业股份有限公司。淮北矿业股份有限公司海孜煤矿为一矿两井，即大井和西部井，大井关闭前两矿共用一个采矿许可证，证号为C1000002010111120087878，矿区面积33.7281平方公里。采矿权人为淮北矿业股份有限公司，矿山名称为淮北矿业股份有限公司海孜煤矿。海孜煤矿大井关闭后，淮北青东煤业有限公司根据淮北矿业（集团）有限责任公司运营管控部《关于青东及海孜合并相关问题的处置意见》，以2017年3月31日为时间节点，将原海孜煤矿西部井资产负债整体并入淮北青东煤业有限公司。海孜煤矿西部井办理了采矿许可证变更登记，矿区面积变更为4.8668平方公里，但采矿许可证证号仍为C1000002010111120087878，采矿权名称和矿山名称未办理变更登记。淮北矿业股份有限公司承诺淮北矿业股份有限公司海孜煤矿采矿权权属属于淮北青东煤业有限公司。

2.纳入本次评估范围的房屋建筑物中有19项未办理房屋不动产权证，针对该事项被评估单位出具了书面承诺，承诺该部分房屋建筑物为被评估单位所有且不存在产权纠纷。本次评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。房屋建筑面积和权属的最终确定应以当地房地产管理部门通过测绘颁发的房屋产权证为准。若评估基准日后办理产权，最终确定产权及面积与目前存在差异，则评估值需相应调整，所涉及的未来办证费用本次评估中也未予考虑，提请报告使用方注意。

3.纳入本次评估范围内的6辆车证载权利人非被评估单位，该6辆车系2017年原海孜煤矿（西部井）并入资产，针对该事项淮北青东煤业有限公司已出具书面承诺，承诺该6辆车产权归淮北青东煤业有限公司所有无争议，若期后因该6辆车产权发生纠纷，一切责任由淮北青东煤业有限公司承担。产权瑕疵车辆具体明细如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载车主	规格型号	数量	购置日期	账面价值（元）	
							原值	净值
1	皖 F67386	金杯小型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	格瑞斯 SY6521DS	1	2006/12	136,000.00	6,800.00
2	皖 F59623	金杯小型救护车	淮北矿业股份有限公司	金杯格瑞斯 SY5031XJHL-MSBG	1	2009/12	249,587.00	12,479.35
3	皖 F23150	金龙大型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	金龙 XMG6802Y	1	2011/12	337,332.67	16,866.63
4	皖 F30991	金龙大型普通客车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	金龙 KIQ6108GE3	1	2012/07	389,683.00	19,484.15
5	皖 FL3397	别克小型越野车	淮北矿业股份有限公司海孜煤矿	别克 5GAKV7ED	1	2017/03	290,000.00	66,152.93

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	证载车主	规格型号	数量	购置日期	账面价值(元)	
							原值	净值
6	皖 F60069	丰田小型普通客车	淮北矿业股份有限公司	汉兰达 2.7 运动版 GTM6480AS	1	2010/12	293,076.00	14,653.80

4.纳入本次评估范围证号分别为作价出国用(2010)第044号、作价出国用(2010)第049号、作价出国用(2010)第038号(海孜煤矿西部井相关用地)的3宗土地使用权,根据2017年淮北矿业(集团)有限责任公司运营管控部“关于青东及海孜合并相关问题的处置意见”(淮矿运管联[2017]21号),将原海孜煤矿(西部井)的资产及负债以账面金额划转至青东煤业,截至评估基准日尚未办理相应的变更登记;皖(2022)濉溪县不动产权第0017864号(青东煤业东风井用地)采矿用地系青东煤业出资征迁以淮北矿业(集团)有限责任公司名义办理了土地使用权划拨。本次评估时委托方及青东煤业已出具书面说明,承诺上述土地使用权确属青东煤业所有且不存在产权纠纷,并愿意承担因证载权利人与被评估单位不一致所产生的一切责任及后果,因此本次评估时以上述土地使用权确系青东煤业所有且不存在产权纠纷为假设前提进行评估。

5.纳入本次评估范围的海孜煤矿(西部井)房屋建筑物和机器设备,根据《淮北矿业集团公司会议纪要》(淮矿纪要[2023]102号),海孜煤矿(西部井)计划2025年底关井闭坑,截至评估基准日尚未编制闭坑方案,经评估人员现场了解,地上建筑物在矿山关停后,亦可改作他用,持续使用,井下设备闭坑前均作升井处理,本次评估未考虑海孜矿(西部井)闭坑事项可能会对评估结果产生的影响。

(七) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

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

2. 本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

除上述事项外,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。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（六）本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。

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2023 年 9 月 30 日至 2024 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 12 月 26 日。

（本页以下无内容）

(此页为青东煤业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告签字盖章页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

袁义伟



资产评估师：

袁潘



二〇二三年十二月二十六日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位专项审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位产权登记证（复印件）
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、签字资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 十、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、其他重要文件（复印件）