

上海大屯能源股份有限公司拟转让其持有的龙
东煤矿及选煤厂相关资产及负债项目

评估报告

中企华评报字(2016)第 1316-01 号

(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月二十三日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
一、 委托方、被评估单位、业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	32
评估报告附件	33

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受上海大屯能源股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债，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：

(一)评估目的：上海大屯能源股份有限公司拟将下属的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债进行转让。

(二)评估对象：上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债。

(三)评估范围：上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债，总资产账面价值为 22,552.52 万元；总负债账面价值为 5,779.23 万元；净资产账面价值 16,773.29 万元。

(四)评估基准日：2016 年 7 月 31 日。

(五)价值类型：市场价值。

(六)评估方法：成本法。

(七)评估结论：本评估报告采用成本法评估后具体结论如下：

上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿及选煤厂评估基准日总资产账面价值为 22,552.52 万元，评估价值为 29,437.23 万元，评估增值额为 6,884.71 万元，评估增值率为 30.53%；总负债账面价值为 5,779.23 万元，评估价值为 5,779.23 万元，评估无增减值变化；净资产账面价值为 16,773.29 万元，净资产评估价值为 23,658.00 万元，评估增值额 6,884.71 万元，评估增值率为 41.05%。成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2016年7月31日

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	1,936.72	1,936.72	-	-
非流动资产	2	20,615.80	27,500.51	6,884.71	33.40
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4				
固定资产	5	19,642.46	23,242.89	3,600.43	18.33
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	76.11	3,360.38	3,284.27	4,315.35
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
矿权	9	76.11	3,360.38	3,284.27	4,315.35
其他非流动资产	10	897.24	897.24	-	-
资产总计	11	22,552.52	29,437.23	6,884.71	30.53
流动负债	12	1,862.51	1,862.51	-	-
非流动负债	13	3,916.72	3,916.72	-	-
负债总计	14	5,779.23	5,779.23	-	-
净资产	15	16,773.29	23,658.00	6,884.71	41.05

本评估报告仅为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限自评估基准日2016年7月31日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

上海大屯能源股份有限公司拟转让其持有的
龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债项目
评估报告正文

上海大屯能源股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债在2016年7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、委托方及产权持有单位、被评估分公司、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方及产权持有单位为上海大屯能源股份有限公司，被评估分公司为龙东煤矿及选煤厂。

(一) 委托方及产权持有单位简介

1.企业名称：上海大屯能源股份有限公司

2.法定住所：中国上海自由贸易试验区浦东南路256号

3.股票代码：600508

4.法定代表人：义宝厚

5.注册资本：72271.8万元

6.企业性质：股份有限公司(上市)

7.主要经营范围：煤炭开采，洗选加工，煤炭销售，铁路运输(限管辖内的煤矿专用铁路)，矿山采掘设备、洗选设备、交通运输设备、普通机械、电器机械及设备的制造、维修、销售，实业投资，国内贸易(除专项审批项目)，普通货物运输，建筑工程用机械修理，技术开发与转让，货物及技术进出口业务，自有房屋出租(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)，班车客运及汽车大修、维护、小修、总成修理(限汽车运输分公司经营)，火力发电(限分支机构经营)，危险品2类1项、危险品2类2项、危险品3类、危险品8类运输(限分支

机构经营), 铝及铝合金的压延加工生产、销售(限分支机构经营); 氧气充装(限分支机构经营)。

8.历史沿革:

上海大屯能源股份有限公司是由大屯煤电(集团)有限责任公司(以下简称“大屯煤电集团”)、中国煤炭进出口公司、宝钢集团国际经济贸易总公司、上海煤气制气物资贸易有限公司以及煤炭科学研究总院于1999年12月29日共同发起设立的股份有限公司,注册地为中华人民共和国上海市浦东新区,于2001年8月29日在上海证券交易所挂牌上市交易。

于2006年8月,中国中煤能源集团有限公司(以下简称“中煤集团”)重组改制设立中国中煤能源股份有限公司(以下简称“中煤能源”)。经国务院国有资产管理监督委员会《关于中国中煤能源股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》(国资产权(2006)944号)、中国证券监督管理委员会《关于同意中国中煤能源集团公司、中国中煤能源股份有限公司公告上海大屯能源股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》(证监公司字(2006)215号)的批准,中煤集团将其全资子公司大屯煤电集团所持有的本公司60.35%的股份、其全资子公司中国煤炭进出口公司所持有的本公司2.08%的股份全部无偿划转至中煤集团,并将其投入中煤能源。上述行为完成后,中煤能源成为持有本公司62.43%股权的控股股东,上述股权过户手续已于2006年10月19日办理完毕。

于2016年7月31日,上海大屯能源股份有限公司总股本为72,271.80万元,每股面值1元。

9.截止本次评估基准日2016年7月31日,上海大屯能源股份有限公司前10名及其他股东及出资情况如下:

股东名称	持股数	持股比例
中国中煤能源股份有限公司	451191333	62.43%
上海宝钢国际经济贸易有限公司	5572707	0.77%
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3175893	0.44%
中国证券金融股份有限公司	3062100	0.42%
上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2667505	0.37%
全国社保基金四零三组合	2450323	0.34%

股东名称	持股数	持股比例
华宝投资有限公司	1999985	0.28%
中国工商银行股份有限公司-博时精选混合型证券投资基金	1999866	0.28%
中国农业银行股份有限公司-景顺长城资源垄断混合型证券投资基金(LOF)	1754629	0.24%
中国工商银行股份有限公司-南方稳健成长证券投资基金	1619839	0.22%
其他	247223820	34.21%

(二)被评估分公司简介

- 1.名称：上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿
- 2.住所：江苏省沛县龙固镇
- 3.负责人：宋忠应
- 4.类型：股份有限公司分公司
- 5.成立日期：1990年08月13日
- 6.营业期限：无
- 7.登记机关：江苏省工商行政管理局
- 8.经营范围：原煤开采
- 9.历史沿革：

龙东煤矿于1987年9月15日建成投产，生产能力为120万吨/年，现核定产能101万吨/年。井田走向长13公里，倾斜宽1-3公里，面积24.95平方公里。煤层稳定，主要可采煤层为二迭系山西组7煤层、太原组17、21煤层，7煤全区稳定可采，7煤厚度为4.5-5.5m，平均厚度5.16m。煤种分别为气煤、气肥煤。

矿井采用立井盘区跨石门开拓，布置有主井、副井、回风井3个立井井筒，水平标高-285.0m。矿井采用中央边界式通风方式，由主、副井进风，西风井回风，通风方法为抽出式。

矿井建立健全了井下通讯联络、监测监控、人员定位、压风自救、供水施救、紧急避险、应急广播安全避险6+1系统，安全设备设施齐全，使用正常。井下监控、排水、供电、猴车、皮带全部实行了地面控制、无人值守。全矿现有一个综采队、5个掘进队，有1个采煤工作面、4个掘进工作面。

正在生产的回采工作面为7163工作面(综采二队，综放)，掘进工作面为东二轨道下山(掘进一队，岩巷炮掘)、东二回风下山(掘进二队，

岩巷炮掘)、7162 联络巷(掘进四队,煤巷炮掘)、7162-2 溜子道(掘进五队,煤巷综掘)。目前矿井为西翼回采、东翼准备,一井一面一条生产系统。

10.公司员工

截止本次评估基准日 2016 年 7 月 31 日,龙东煤矿在册人数 2382 人,其中:门克庆项目部 431 人,龙东煤矿本部 1951 人,本部人员中:管理人员 107 人、生产人员 1066 人(采掘 567、辅助 499),地面服务人员 336 人,其他人员 442 人,另外外聘劳务人员 155 人。

11.组织架构

龙东煤矿建立了模拟法人治理结构和组织架构,按照现代管理职能划分,设立了行政办公室、党委工作科、党委宣传科、工会、监察审计科、预算管理科、人力资源科、经营管理科、安全监察科、地质测量科、信息科技环保科、生产管理科、调度室、保卫地区科、生活服务中心、培训中心、机电科、综机管理科、运输科、通风科、供应科、车队、机场皮带管理科、综采一队、综采二队、综安队、掘进一队、掘进二队、掘进四队、掘进五队、掘进六队。

12.主要产品

本井田的可采煤层为 7 号煤层。为特低灰--低灰、特低硫、特低磷的气肥煤,可作为炼焦配煤和良好的动力用煤。

13.主要用户

徐州东方运销公司、徐州华鑫发电公司、华润电力公司、徐塘发电公司、江苏新海发电公司。

14.矿井生产能力

矿井设计生产能力为 90 万吨/年,现核定产能 101 万吨/年。

15.矿井开拓方式、采区布置、开采情况及运输

矿井为立井开拓方式,采区布置为上下山开采,副立井运人运物料、兼作进风,主立井采用箕斗提升原煤,井下采用皮带运输。

矿井仅在 7 号煤层单一水平开采,开采水平标高-285 米。

16.对应矿权资源价款交纳情况

截止本次评估基准日 2016 年 7 月 31 日，剩余可采储量 677.6 万吨，对应矿权资源价款全部已交清，已交价款 753.63 万元。

17.办证情况

截止本次评估基准日 2016 年 7 月 31 日，已取得：采矿许可证(证号 C1000002011021120107100)、安全生产许可证(编号苏 MK 安许证字 [2014]0003 号)、煤矿矿长资格证(宋忠应)、矿长安全资格证 (320322196304011611); 企业法人营业执照(注册号 3200000000025849)。

19.本次评估基准日龙东煤矿及选煤厂资产、负债情况:

金额单位：人民币万元

项目	2016/7/31
流动资产	1,936.72
长期应收款	897.24
固定资产	19,642.46
在建工程	-
无形资产	76.11
资产总计	22,552.52
流动负债	1,862.51
非流动负债	3,916.72
负债合计	5,779.23
所有者权益	16,773.29

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位及股东、与经济行为相关的上级监管部门、政府审批部门及行业协会等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海大屯能源股份有限公司拟将下属的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债进行转让。需对所涉及的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

就此事项，中国中煤能源集团有限公司于2016年10月23日作出了《中国中煤能源集团有限公司党政领导联席会议纪要》(2016-21号)的批复。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债。

(二) 评估范围

评估范围为上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债，具体包括流动资产(应收账款、其他应收款)、非流动资产(房屋建(构)筑物类--房屋建筑物、构筑物、井巷工程，设备类--机器设备、运输设备、其他设备、土地，无形资产—采矿权)、流动负债(应付账款、应付职工薪酬、其他应付款)、非流动负债(预计负债)，上述评估范围资产在评估基准日的账面价值情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
流动资产	1		1,936.72
非流动资产	2		20,615.80
固定资产	3	63,499.11	19,642.46
在建工程	4		0.00
无形资产	5		76.11
其中：土地使用权	6		-
其他非流动资产	7		897.24
资产总计	8		22,552.52
流动负债	9		1,862.51
非流动负债	10		3,916.72
负债总计	11		5,779.23
净资产	12		16,773.29

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(三) 主要资产权属状况、物理状况、经济状况

1. 房屋建筑物

被评估单位所拥有的地面建筑是与采煤和选煤生产配套使用的房屋建(构)筑物, 分布在上海大屯能源股份有限公司下属的龙东煤矿及选煤厂区内, 其建筑结构有框架结构、砖混结构, 各结构的基础、承重构件根据建筑物所在地域的地质状况、建筑高度、结构设计要求不同而异。所有房屋建(构)筑物均建于 1987 年以后。

(1) 建筑物类资产主要包括以下几类:

① 直接为生产服务的房屋建筑物, 建筑结构为框架、砖混、简易。龙东煤矿主要为热交换站、主井绞车房、泵房、压风机房、锅炉房、供电车间小院房屋、电机车间、矸石山翻车机房、注浆站、35KV 变电所、矸石山绞车机房、扇风机房、6KV 开关站及压滤机房等; 龙东煤矿选煤厂主要为选煤厂捞房及泵房、压滤车间、煤质化验室、筛粉选矸楼及主厂房;

② 辅助生产服务用房, 建筑结构为砖混、框架, 龙东煤矿主要有综合楼、小车库、矿井水处理办公室等;

③ 构筑物: 龙东煤矿主要有线路角钢塔、稳车基础、供热管网、场内道路、围墙、集泥池、集水池、多介质滤池、高效澄清池、水池、水井、主井井架及井口房及副井井塔等。主要采用钢结构、砼浇注及砖石砌筑。

(2) 房屋建(构)筑物特点

房屋建(构)筑物结构为框架、砖混结构。根据建筑物设计、使用情况不同, 现将评估范围内建(构)筑物的建筑结构概况分述如下:

框架结构: 龙东煤矿主要包括主井绞车房、泵房、压风机房、锅炉房、供电车间小院房屋、电机车间、矸石山翻车机房、注浆站、35KV 变电所、矸石山绞车机房、扇风机房、6KV 开关站、压滤机房、综合楼及采掘材料小院房屋。龙东煤矿主要有压滤车间、筛粉选矸楼及主厂房等。该类建筑基础为独立柱基, 现浇钢筋混凝土桩台、独立基础及条形基础梁, 连续梁、大梁、板、构造柱、矩形柱, 370mm 厚机砖或普通混凝土砌块砖填充墙体。外墙多为水泥砂浆抹面并以乳胶漆处理, 内墙混合砂浆抹灰刷涂料、贴瓷砖, 水磨石、花岗石砖地面(部

分仿木地板砖地面);顶棚为轻钢龙骨架、铝压板或矿棉板吊顶天棚。门多为成品钢制铁门(部分为成品木包门或普通木门)窗为塑钢窗,屋面保温防水采用珍珠岩保温层、高聚物改性沥青防水卷材;上水、下水及电照配套设施齐全;

砖混结构:龙东煤矿主要包括门卫、小车库、热交换站、供电车间小院房屋、电机车间及矿井水处理办公室等。该类建筑基础一般为现浇钢筋混凝土条形基础,钢筋砼构造柱、圈梁、现浇混凝土板,承重结构为 370mm 厚机砖砌筑墙体或普通混凝土砌块砖;外墙多为水泥砂浆抹面并涂料、外墙砖处理,内墙混合砂浆抹灰刷涂料,地板砖地面;顶棚为轻钢龙骨架、铝压板或或矿棉板吊顶天棚。门多为成品钢木门,窗多为塑钢窗,屋面为珍珠岩保温层、SBS 卷材防水层或三毡四油沥青卷材防水层;上水、下水及电照配套设施齐全。

2.井巷工程

本次列入井巷资产评估范围的是上海大屯能源有限公司龙东煤矿的井巷工程,各井筒(含主斜井、副斜井、风井),巷道及硐室(含井底车场巷道及硐室、主要运输巷及回风巷,地下给排水系统巷道及硐室、供电系统巷道及硐室等)。

3.设备类资产

(1)机器设备

龙东煤矿机器设备包括提升系统设备、井下排水设备、通风系统设备、运输系统设备、选煤设备、矿井供电、通讯及安全监控设备,设备分布于矿区场面、井下和材料库内。龙东选煤厂主要生产设备为 SKT-12 型跳汰机、T4060 型中煤斗提机、C100-1.5-1 型鼓风机、YK1870 型振动筛、皮带机、K4 型给煤机、KER-TN200*75 型双辊破碎机、SSC72130 型破碎机、斗式提升机等机器设备。

机器设备购置于 1987 年至 2016 年间,至评估基准日除 105 项待报废外,其余机器设备均处于正常工作状态,可满足企业生产需要。

(2)运输设备

运输车辆共 17 辆,分为办公车辆和生产用车辆,其中办公车辆主要为办公车辆帕萨特 SVW7183FJI 小型轿车,陆地巡洋舰霸道 JTEBM29J 小型越野客车、奥迪牌 FV7201TCVT 小型轿车、海狮牌

JTFRX13P078 中型普通客车、别克牌 SGM6521ATA 小型普通客车、丰田柯斯达牌 SCT6703TRB53L 大型普通客车、雨花牌 NJK5043XJH 小型专用客车；生产用车辆主要为中洁牌 XZL5102ZYS3 中型特殊结构货车、徐工牌 XZJ5247JQZ16D 重型专项作业车，购置于 2001 年至 2013 年间，至评估基准日均处于正常使用中。

(3)其他设备

其他设备主要为立式冰柜、空调、台式机、投影仪、一体机、打印机、对讲机等电子设备，至评估基准日除 46 项待报废外，其余电子设备均正常使用中。

4.土地

企业申报纳入评估范围的固定资产-土地共 1 宗，土地资产原始入账价值 293,100.00 元，账面净值 230,237.74 元(账面原始入账价值系 2005 年 6 月 7 日办理出让手续是根据沛县国土资源局批复所上交的土地出让金，企业以土地原始入账价值进行摊销)具体情况如下：

土地宗数	宗地面积 (m ²)	宗地用途	宗地性质	土地证编号	取得土地时间	出让土地终止日期
1	2,055.80	工业	出让	沛土国用(2005)字第 0373 号	2005-6-7	2055-06-06

(四) 企业申报的表外资产情况

无。

(五) 引用其他机构出具的评估结论所涉及的资产类型、数量和账面价值、评估值

本评估报告存在引用下列评估公司出具的评估报告结论的情况：

本次评估范围内的采矿权由北京中企华资产评估有限责任公司单独出具《采矿权评估技术说明》，详见：评估说明《附件二：上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿采矿权评估技术说明》。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 7 月 31 日，评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是由委托方按经济行为实现就近原则确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《中国中煤能源集团有限公司党政领导联席会议纪要》(2016-21 号);

2. 《上海大屯能源股份有限公司董事会决定》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

3. 国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;

4. 国务院财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

6. 《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);

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

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

12.《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);

13.《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);

14.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);

15.《企业会计准则--基本准则》(财政部令第33号);

16.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

17.1996年8月29日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则--基本准则》(财企[2004]20号);

2.《资产评估职业道德准则--基本准则》(财企[2004]20号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《资产评估准则--评估程序》(中评协[2007]189号);

5.《资产评估准则--工作底稿》(中评协[2007]189号);

6.《资产评估准则--机器设备》(中评协[2007]189号);

7.《资产评估准则--不动产》(中评协[2007]189号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10.《资产评估准则--企业价值》(中评协[2011]227号);

11.《资产评估准则--评估报告》(中评协[2011]230号);

12.《资产评估准则--业务约定书》(中评协[2011]230号);

13.《资产评估职业道德准则--独立性》(中评协[2012]248号);

14.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

15.国务院1998年第241号令《矿产资源开采登记管理办法》;

16.国务院1998年第242号令《探矿权采矿权转让管理办法》;

17.国土资源部国土资发〔2000〕309号文印发的《矿业权出让转让管理暂行规定》;

18.国土资源部国土资发[2008]174号文印发的《矿业权评估管理办法(试行)》;

19.国土资源部国土资发[2007]40号通知印发的《〈煤、泥炭地质勘查规范〉实施指导意见》;

20.《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会,2008年8月);

21.《中国矿业权评估准则》(二)(中国矿业权评估师协会,2010年9月);

22.《矿业权评估参数确定指导意见》(中国矿业权评估师协会,2008年10月);

23.国家质量监督检验检疫总局发布的《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2002);

24.《煤、泥炭地质勘查规范》(DZ/T 0215-2002);

25.国家质量技术监督局1999年《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-1999);

26.中国矿业权评估师协会2007年第1号公告发布的《中国矿业权评估师协会矿业权评估准则--指导意见CMV 13051-2007固体矿产资源储量类型的确定》;

27.《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(四)权属依据

1.房屋所有权证及其说明;

2.车辆行驶证;

3.采矿权证;

4.其他有关产权证明等。

(五)取价依据

1.国家计委中国人民建设银行印发《关于改进工程建设概预算定额管理工作的若干规定》等三个文件的通知(1985年3月5日计标[85]352号);

2.《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计价格[1999]1283号);

3. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
4. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2011]534号);
6. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
7. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
8. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
9. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
10. 评估基准日银行存贷款基准利率;
11. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014);
12. 《江苏省安装工程计价表》(2014);
13. 《江苏省市政工程计价表》(2014);
14. 《江苏省建设工程费用定额》(2014年);
15. 《关于江苏省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项的通知》;
16. 关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》(中煤建协字[2007]第90号);
17. 关于发布《煤炭建设工程费用定额》(中煤建协字[2011]第72号);
18. 关于印发《建筑业营业税改征增值税煤炭建设工程计价依据调整办法》的通知(中煤建协字〔2016〕46号);
19. 《徐州市工程造价信息》(2016年7月份)
20. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
21. 《机电产品报价手册》(2016年);

22.财政部、国家税务总局颁布了“关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知(财税[2008]170号);

23.太平洋汽车网;

24.中关村在线网;

25.企业提供的工程预决算资料;

26.企业与相关单位签订的工程承包合同;

27.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

28.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

29.企业提供的主要服务目前及未来年度市场预测资料;

30.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

31.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

32.《财政部、国家税务总局关于全面推进资源税改革的通知》财税〔2016〕53号;

33.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具的审计报告;

3.《江苏省徐州市上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿2015年度矿山储量年报》(江苏地质矿产设计研究院)及其审查意见(苏国土资金函[2016]262号);

4.销售价格统计资料;

5.国土资源部采矿权评估结果确认书(国土资矿认字[1999]042号)等价款处置资料;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据本次评估目的,结合评估对象的实际情况和资料收集条件,评估对象是上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂相关资产及负债,历史现金流量表预测表如下:

金额单位：人民币万元

项 目	历史发生数			
	2013年	2014年	2015年	2016年1-7月
一、净利润(净亏损以“-”号填列)	-566.34	-371.38	-8,605.35	-4,200.44
加:财务费用(税后)	-0.04	-0.02	-0.15	-0.02
二、息前税后营业利润	-566.38	-371.40	-8,605.50	-4,200.46
加: 折旧	1,703.21	1,567.02	1,407.07	2,734.42
加: 维简基金	2.84	0.82	10.13	140.48
加: 安全基金	2.36	0.43	25.51	123.35
加: 摊销	0.00	0.00	0.00	503.37
减: 资本性支出	3,771.79	1,419.20	612.30	1,206.20
减: 营运资金变动(负数为回收)		2,380.80	2,817.69	477.97
三、自由现金流	-2,634.95	-2,603.14	-10,592.77	-2,383.00

从上表可以看出：上海大屯能源股份有限公司持有的龙东煤矿及选煤厂的历史三年一期模拟净利润为负数，并且历史三年一期模拟自由现金流为负数，近几年煤碳市场低迷，预测未来年度的自由现金流为负数，模拟企业不能持续经营，故本次评估不适用收益法评估，也不适用市场法评估，只选用成本法进行评估。

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括应收账款、其他应收款。

各种应收款项在核实无误的基础上，每笔款项可能收回的数额，采用账龄分析与个别认定相结合方法确定评估值。

2.房屋建筑物

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋建(构)筑物采用成本法评估。

成本法计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建(构)筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=(含税工程造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

1)建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用等,得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

3)资金成本

根据委托评估建筑物的结构形式及建设规模,评估人员依照国家建筑安装工程工期定额,核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑。

(2)综合成新率的确定

对于与煤炭生产不密切相关房屋建(构)筑物,如办公楼,依据其经济耐用年限、已使用年限,结合现场勘察情况,综合确定其尚可使用年限。

对于与煤炭生产密切相关房屋建(构)筑物,依据其经济耐用年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,评估结合该矿井所采煤储量到 2020 年 12 月底将采完封井,提前半年停产,其实际有效年限仅为 3.92 年,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率:

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

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

3.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。

(1)重置全价的确定

重置全价=(含税工程造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

1)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+税金

其中：直接定额费--分不同工程类别、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--分开拓方式及一、二、三期、尾工期施工区巷道、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[2007]第 90 号文关于《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》及中煤建协字[2011]第 72 号文关于发布《煤炭建设工程费用定额》及中煤建协字〔2016〕46 号关于印发《建筑业营业税改征增值税煤炭建设工程计价依据调整办法》的通知，结合矿井建设施工情况计取。

2)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。

3)资金成本

按照井巷建设的生产周期，龙东煤矿矿井建设工期均为 2 年，取相应的贷款利率为 4.75%，均匀投入，矿井建设期合理的资金成本。

(2)综合成新率的确定

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

井下工程地质构造复杂、不可预见因素多，施工条件较差，巷道的稳定性与其所处的位置、岩层性质和地质条件密切相关。按矿井开

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

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的运输车辆、电子设备、办公家具，按二手市场价格进行评估。

成本法计算公式如下：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备重置全价的确定

重置全价一般包括：不含税设备购置价、运杂费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税[2013]106号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。重置全价计算公式如下：

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

A.设备购置价

对于大型关键设备，主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

如合同价中包含运输费则不再重复计算。

C.安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装费率}$$

如合同价中包含安装调试费则不再重复计算。

D.前期及其他费用

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。

E.资金成本

资金成本即建设周期内占用资金的贷款利息。根据被评估单位固定资产投资规模的不同(见明细)，按占用资金的额度、合理建设期、金融机构同期执行的贷款利率并按资金均匀投入计算。

F.可抵扣的增值税进项税额

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 0.17 + \text{运杂费} / 1.11 \times 0.11 + \text{安装调试费} / 1.11 \times 0.11$$

②车辆重置全价的确定

对于运输设备，其重置全价包括不含税车辆购置价、车辆购置税、牌照费等；同时，根据“财税[2013]106号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税，因此车辆重置全价计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

$$\text{其中：车辆购置税} = \text{车辆购置价} / 1.17 \times \text{税率}$$

③其他设备重置全价的确定

对于电子设备，以市场购置价确定重置全价。同时，根据“财税[2013]106号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税进项税额。

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②对于车辆，依据国家2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，首先确定年限法成新率、行驶里程成新率，然后采用两种方法孰低原则确定理论成新率，最后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=[规定使用年限(或经济寿命)-已使用年限]/规定使用年限(或经济寿命)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

③对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其年限法成新率。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%

5.土地使用权

本次评估主要采用基准地价系数修正法和市场比较法

(1)基准地价系数修正法

选用此种评估方法的依据如下：

①江苏人民政府已公布了江苏省沛县城镇土地基准地价，待估宗地的土地价格明确；

②各地已有基准地价修正体系，宗地地价评估具有技术可能性。

③基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与江苏省沛县整体地价水平保持一致。

评估值的计算公式为：

土地使用权价格=基准地价×A×B×C×(1+D+E+F)

- 其中：A--年期修正系数
B--期日修正系数
C--容积率修正系数
D--区位及宗地条件修正系数
E--区域基础设施修正系数
F--特殊因素修正系数

(2)选用市场比较法的理由：

本次评估中估价师通过对当地的国土部门公开的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料，了解到在评估对象相似区域有一些比较案例可供选择。在通过对选择的三个比较案例进行交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等修正后，可以得到评估对象的土地价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，其基本公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：评估对象价格；

VB：比较实例价格；

A：评估对象情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：评估对象估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

3)未选取的评估方法以及理由：

①评估对象为工业用地，由于成本逼近法相关资料难以获取，因此本次评估暂不选用成本逼近法进行评估。

②评估对象为工业用地，由于评估对象同一供需圈类似用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估暂不选用收益法进行评估。

③无法获取评估对象的房地产未来规划容积率，即难以确定房地产预期开发价值，因此本次评估未采用剩余法。

综上所述，本次估价采用基准地价修正系数法和市场比较法进行评估。

6.采矿权

龙东煤矿为生产矿山，但其剩余资源储量接近枯竭，矿山服务年限较短。该矿范围内的矿产资源储量经过审查或评审，也具备较完整的财务资料，虽能满足折现现金流量法要求，但由于矿山投资规模较大、矿山服务年限短，导致评估期限内现金流量失真而造成评估结果不真实。目前矿山剩余资源储量较少，因此，如利用现有矿山财务数据，其不能代表矿山正常开采成本水平，如采用现金流量法评估会导致现金流量不真实。故本次评估结合矿山剩余服务年限短的特点，根据《矿业权评估技术基本准则(CMVS00001—2008)》和《收益途径评估方法规范(CMVS12100—2008)》确定本项目采矿权评估采用收入权益法。其计算公式为：

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

式中：P—采矿权评估价值；

SI_t—年销售收入；

K—采矿权权益系数；

i—折现率；

t—年序号(t=1, ..., n)。

7.负债

对于各项负债，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年9月1日至2016年10月23日对评估对象涉及的资产及负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况：

(一)接受委托

2016年9月1日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

针对本项目特点：本次评估的企业数量两家，分布徐州、山西区域两地，为了保证评估质量，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估计划》。

2.组建评估团队

根据评估范围内所属行业和资产量，我公司根据评估计划，按照企业分布区域分为布徐州、山西两个小组，徐州组按专业划分为财务、房产、土地、井巷、设备、矿权六个专业。

(三)现场调查

2016年9月1日至2016年9月13日，评估人员对评估范围内的资产及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。

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋、土地、车辆、采矿权等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件:

(一) 基本假设

1.公开市场假设,即假定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;

2.交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3.持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

3.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

5.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字注册资产评估师及本评估机构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

本评估报告采用成本法评估后具体结论如下:

上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿及选煤厂评估基准日总资产账面价值为 22,552.52 万元, 评估价值为 29,437.23 万元, 评估增值额为 6,884.71 万元, 评估增值率为 30.53%; 总负债账面价值为 5,779.23 万元, 评估价值为 5,779.23 万元, 评估无增减值变化; 净资产账面价值为 16,773.29 万元, 净资产评估价值为 23,658.00 万元, 评估增值额 6,884.71 万元, 评估增值率为 41.05%。成本法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

成本法评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 7 月 31 日

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	1,936.72	1,936.72	-	-
非流动资产	2	20,615.80	27,500.51	6,884.71	33.40
其中: 长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4				
固定资产	5	19,642.46	23,242.89	3,600.43	18.33
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	76.11	3,360.38	3,284.27	4,315.35
其中: 土地使用权	8	-	-	-	-
矿权	9	76.11	3,360.38	3,284.27	4,315.35
其他非流动资产	10	897.24	897.24	-	-

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%
资产总计	11	22,552.52	29,437.23	6,884.71	30.53
流动负债	12	1,862.51	1,862.51	-	-
非流动负债	13	3,916.72	3,916.72	-	-
负债总计	14	5,779.23	5,779.23	-	-
净资产	15	16,773.29	23,658.00	6,884.71	41.05

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：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告存在引用下列评估公司出具的评估报告结论的情况：

本次评估范围内的采矿权由北京中企华资产评估有限责任公司单独出具《采矿权评估技术说明》如下表：

勘查(采矿)许可证编号	采矿权名称	评估利用资源储量	评估利用的可采储量	剩余有效年限	矿权评估结果(万元)	评估引用结论(万元)
上海大屯能源股份有限公司 龙东煤矿采矿权 C1000002011021120107100	上海大屯能源股份有限公司	3343.22	754.52	3.92	3,360.38	3,360.38

详见：评估说明《附件二：上海大屯能源股份有限公司龙东煤矿采矿权评估技术说明》。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

关于房屋建筑物未办理房屋所有权证的说明：截止本次评估基准日 2016 年 7 月 31 日，本次委托评估的上海大屯能源股份有限公司-龙东煤矿《固定资产-房屋建筑物清查评估明细表》中 17 项、选煤厂《固定资产-房屋建筑物清查评估明细表》中 2 项，均未办理房屋所有权证，上海大屯能源股份有限公司已出具声明，房屋所有权归上海大屯能源股份有限公司所有，无产权和债务纠纷。

对于上述未办理房屋所有权证情况，本次评估按正常的房屋建筑物进行评估。

(三)评估程序受到限制的情形

现场勘察人员无法对地下管线沟槽、井下巷道、井下机器设备等隐蔽工程进行现场勘察，故本次评估，按照被评估单位提供的工程图纸、预决算资料等进行评估测算其重置全价；由被评估单位对其提供资料真实性和准确性承担相关法律责任。

(四)评估资料不完整的情形

关于设备待报废的说明:截止本次评估基准日 2016 年 7 月 31 日，本次委托评估的关于上海大屯能源股份有限公司江苏分公司-龙东煤矿《固定资产-机器设备清查评估明细表》中有 76 项机器设备待报废，龙东煤矿《固定资产-其他设备清查评估明细表》中有 46 项其他设备待报废，龙东煤矿选煤厂《固定资产-机器设备清查评估明细表》中有 29 项机器设备待报废，上海大屯能源股份有限公司已出具声明。

本次评估以相关待报废资产的可变现净值确定评估值。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)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

上海大屯能源股份有限公司下属的龙东煤矿及选煤厂房屋，除矸石山绞车机房在 2,055.80 平方米龙东煤矿出让土地(沛土国用(2005)字第 0373 号)外，其他均座落于大屯集团用地上，使用方式为租赁。大屯集团为本次评估对象的拟购买方，没有租约年限造成对评估值的影响。

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(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

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)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的除外；

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后并经中煤集团备案后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告评估师专业意见形成日为 2016 年 10 月 23 日。

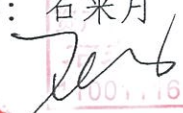
法定代表人：权忠光



注册资产评估师：王丰根



注册资产评估师：石来月



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月二十三日



评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托方法人营业执照复印件；
- 附件三、被评估分公司法人营业执照复印件；
- 附件四、被评估分公司审计报告；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证件复印件；
- 附件六、评估对象涉及的主要产权瑕疵说明及状态瑕疵说明；
- 附件七、委托方及产权持有单位承诺函；
- 附件八、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十二、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。