

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海大屯能源股份有限公司拟转让股权项目所
涉及的山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1238 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年七月十五日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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.....	4
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况.....	29
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	40
十三、 资产评估报告日	41
资产评估报告附件.....	42

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、本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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

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

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上海大屯能源股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对山西阳泉盂县玉泉煤业有限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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据中国中煤能源集团有限公司《关于上海大屯能源股份有限公司开展整体退出山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司和山西中煤煜隆能源有限公司前期工作的批复》(中煤财[2018]50号)，上海大屯能源股份有限公司拟转让山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的股权，为此，需对上述经济行为所涉及的山西省阳泉盂县玉泉煤业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年12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。具体评估结论如下：

山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司评估基准日总资产账面价值为 50,524.10 万元，评估价值为 69,692.06 万元，增值额为 19,167.96 万元，增值率为 37.94%；总负债账面价值为 30,669.81 万元，评估价值为 30,498.81 万元，减值额为 171.00 万元，减值率 0.56%；净资产账面价值为 19,854.29 万元，净资产评估价值为 39,193.25 万元，增值额为 19,338.96 万元，增值率 97.40%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 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	654.28	654.28	0.00	0.00
非流动资产	2	49,869.82	69,037.78	19,167.96	38.44
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	633.23	868.74	235.51	37.19
在建工程	6	29,962.59	28,316.38	-1,646.21	-5.49
无形资产	7	18,720.96	39,296.22	20,575.26	109.90
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	553.04	556.44	3.40	0.61
资产总计	10	50,524.10	69,692.06	19,167.96	37.94
流动负债	11	19,175.63	19,175.63	0.00	0.00
非流动负债	12	11,494.18	11,323.18	-171.00	-1.49
负债总计	13	30,669.81	30,498.81	-171.00	-0.56
净资产	14	19,854.29	39,193.25	19,338.96	97.40

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**上海大屯能源股份有限公司拟转让股权项目
所涉及的山西阳泉盂县玉泉煤业
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

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，按照法律、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，对上海大屯能源股份有限公司拟实施转让资产行为所涉及的山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股权行为涉及的山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股东全部权益在2017年12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

本次评估的委托人为上海大屯能源股份有限公司，被评估单位为山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司，资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人为委托人和法律、行政法规规定的使用人，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：上海大屯能源股份有限公司(以下简称：“上海能源”)

统一社会信用代码：91310000631587477D

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东南路256号

法定代表人：包正明

注册资本：人民币72271.8000万元整

成立日期：1999年12月29日

营业期限：1999年12月29日至不约定期限

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)，电力、热力供应以及电力、热力生产、供应设备的运营、检修、技术服务(限分支机构经营)。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

历史沿革及股权结构：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。上海能源于2001年8月29日在上海证券交易所挂牌上市交易。

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”)。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，中煤能源成为持有上海能源62.43%股权的控股股东。截至2017年12月31日，中煤能源持有上海能源62.43%的股权。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司(以下简称：“玉泉煤业”)

统一社会信用代码：911400005635849350

企业类型：其他有限责任公司

法定住所：阳泉市盂县路家村镇观沟村

法定代表人：张万华

注册资本：贰亿圆整

成立时间：2010年11月11日

营业期限：2010年11月11日至2023年11月19日

主要经营范围：矿产资源开采：煤炭开采。(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)

山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司(以下简称“玉泉煤业”)位于山西省盂县路家村镇观沟村南部，北距盂县县城8公里，西南可至寿阳县城与石太铁路和大旧高速连接，交通运输较为便利。玉泉煤业为煤炭资源开发企业，截至评估基准日公司持有位于山西省阳泉市盂县路家村镇的1宗采矿权，该采矿权是依据《关于阳泉市盂县煤矿企业兼并重组整合方案的补充批复》(晋煤重组办发[2009]73号)，在保留玉泉煤矿矿井的基础上，对万泉煤矿、龙凤煤矿、东庄头煤矿、兴寨煤矿进行重组整合而来，井田面积6.5818平方公里，批准重组整合后矿井生产规模为120万吨/年。2012年公司整合矿井的初步设计获得山西省煤炭工业厅批复(晋煤办基发[2012]124号)，玉泉煤业整合矿井在建设过程中，因运输巷道下穿村庄的设计变更未报批，且与村庄发生搬迁问题的纠纷，2016年4月8日被责令停工至今，停工时，矿井首采工作面布置基本到位，下一步建设投资主要是地下开拓巷道的完善和地面选煤厂建设。截至评估报告日，玉泉煤业仍没有解决复工建设问题。

2 公司股东及持股比例、股权变更情况

玉泉煤矿的前身为盂县西潘乡煤矿，该矿1979年建井，1980年投产，性质为集体企业，2005年，由李爱栓改制为个体私营独资企业，改制后企业更名为盂县万泉煤矿，投资人为李爱栓，当时有2个生产矿井，分别为盂县万泉煤矿9#矿井和15#矿井。2007年4月，根据山西省一矿一井、采矿权分立的政策，盂县万泉煤矿分立为盂县万泉煤矿(开采9#煤层)和盂县玉泉煤矿(开采15#煤层)，2009年11月5日，

山西省煤炭企业兼并重组领导小组办公室下发《关于阳泉市盂县煤矿企业兼并重组整合方案的补充批复》(晋煤重组办发[2009]73号),批准在保留玉泉煤矿矿井的基础上,对万泉煤矿、龙凤煤矿、东庄头煤矿、兴寨煤矿进行重组整合,各方于2010年9月5日签订兼并重组整合协议。2010年11月11日,将上述5家煤矿整合为山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司,由李爱栓及其子李炳忠共同出资1000万元,分别持股70%和30%,上述出资由盂县永信联合会计师事务所于2010年11月9日出具的《关于山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司验资报告》(盂县永信联合验(2010)第0025号)审验。

2011年,山西省工商行政管理局核发《企业法人营业执照》,设立时的股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
李爱栓	700.00	70.00
李炳忠	300.00	30.00
合计	1,000.00	100.00

2012年12月,上海大屯能源股份有限公司与股东李爱栓、李炳忠签订了《山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股权转让暨增资协议》,股东李爱栓和李炳忠分别将持有玉泉煤业的40%、30%股权转让给上海能源。同时,股东李爱栓将其剩余的30%股权转让到受其控制的山西鑫磊电石集团有限公司名下,本次股权变更后,玉泉煤业股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
上海大屯能源股份有限公司	700.00	70.00
山西鑫磊电石集团有限公司	300.00	30.00
合计	1,000.00	100.00

2013年10月10日,通过股东会决议及章程修正案的规定,同意增加注册资本人民币4000万,其中:山西鑫磊电石集团有限公司增加注册资本人民币1200万元,上海大屯能源股份有限公司增加注册资本人民币2800万元,增资后注册资本为人民币5000万元,本次增资由盂县永信联合会计师事务所出具的《关于山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司验资报告》(盂县永信联合验(2013)第0047号)审验。

本次增资完成后,玉泉煤业股权结构如下:

上海大屯能源股份有限公司拟转让股权项目所涉及的
山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
上海大屯能源股份有限公司	3,500.00	70.00
山西鑫磊电石集团有限公司	1,500.00	30.00
合计	5,000.00	100.00

2014年1月15日,通过股东会决议及章程修正案的规定,同意增加注册资本人民币5000万,其中:山西鑫磊电石集团有限公司增加注册资本人民币1500万元,上海大屯能源股份有限公司增加注册资本人民币3500万元,增资后注册资本为人民币10000万元,本次增资由盂县永信联合会计师事务所出具的《关于山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司验资报告》(盂县永信联合验(2014)第0002号)审验。

本次增资完成后,玉泉煤业股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
上海大屯能源股份有限公司	7,000.00	70.00
山西鑫磊能源集团有限公司	3,000.00	30.00
合计	10,000.00	100.00

2015年原股东山西鑫磊电石集团有限公司名称变更为山西鑫磊能源集团有限公司。

2015年10月23日,通过股东会决议及章程修正案的规定,同意增加注册资本人民币10000万,其中:山西鑫磊能源集团有限公司增加注册资本人民币3000万元,上海大屯能源股份有限公司增加注册资本人民币7000万元,增资后注册资本为人民币20000万元,本次增资由盂县永信联合会计师事务所出具的《关于山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司验资报告》(盂县永信联合验(2015)第0009号)审验。

本次增资完成后,玉泉煤业股权结构如下:

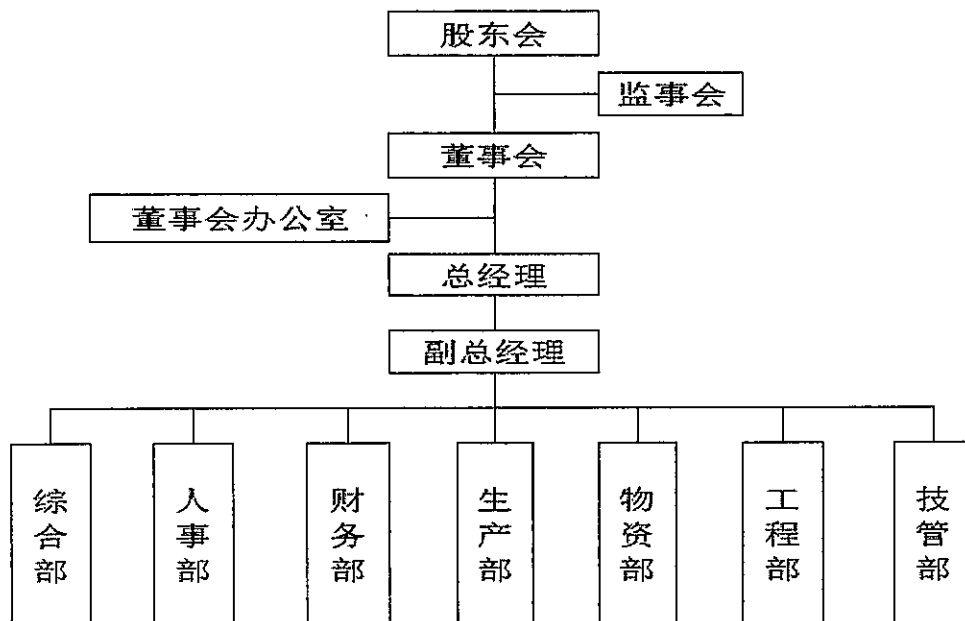
股东名称	注册资本(万元)	持股比例(%)
上海大屯能源股份有限公司	14,000.00	70.00
山西鑫磊能源集团有限公司	6,000.00	30.00
合计	20,000.00	100.00

截至评估基准日,玉泉煤业的股权结构未发生变动。

3.公司产权和经营管理结构

山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司是按照《中华人民共和国公司法》设立的有限责任公司,具有比较完善的法人治理结构。根据《山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司章程》,股东会由全体股东组成,是公

司的权力机构。公司设立董事会，董事会成员7名，董事长为公司法定代表人。公司经理由董事会聘任或者解聘，并对董事会负责，具体主持公司的生产经营管理工作。公司还设有监事会，设监事3名，依法行使监督检查的职权。公司设立的管理部门有综合部、人事部、财务部、生产部、物资部、工程部、技术管理部等，经营管理结构详见下图：



4. 近三年的资产、财务和经营状况

玉泉煤业尚未开展生产经营，还处于建设阶段，2015年-2017年的财务状况如下：

2015年-2017年资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年
流动资产	7,223,309.90	14,880,567.71	6,542,827.79
固定资产	7,100,434.31	6,716,371.66	6,332,309.01
在建工程	216,446,437.14	275,165,874.61	299,625,853.85
工程物资	7,664,700.90	8,371,843.87	5,530,412.85
无形资产	187,209,630.00	187,209,630.00	187,209,630.00
递延所得税资产		4,549,625.00	
其他非流动资产	4,861,989.64	-	
资产总计	430,506,501.89	496,893,912.85	505,241,033.50
流动负债	197,065,379.99	167,577,075.23	191,756,268.88
非流动负债	12,280,000.00	121,819,421.30	114,941,837.94
负债合计	209,345,379.99	289,396,496.53	306,698,106.82
所有者权益	221,161,121.90	207,497,416.32	198,542,926.68

2015年-2017年利润表

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	467,028.19	384,062.65	384,062.65
财务费用	-18,952.45	17,829,267.93	4,020,801.99
资产减值损失			
投资收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-448,075.74	-18,213,330.58	-4,404,864.64
加：营业外收支净额	-72,445.01		
三、利润总额(亏损以“-”号填列)	-520,520.75	-18,213,330.58	-4,404,864.64
减：所得税费用		-4,549,625.00	4,549,625.00
四、净利润	-520,520.75	-13,663,705.58	-8,954,489.64

被评估单位2015年度会计报表经徐州一鸣会计师事务所(普通合伙)审计,报告号:徐鸣会所检字[2016]第29号。2016年度会计报表经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计,报告号:普华永道中天审字(2017)第22260号。2017年度会计报表经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所审计,报告号德师京报(审)字(18)第P00166号。以上审计报告均发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人上海大屯能源股份有限公司为被评估单位山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的控股股东,持有被评估单位山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司70%的股权。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无。

本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据中国中煤能源集团有限公司《关于上海大屯能源股份有限公司开展整体退出山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司和山西中煤煜隆能

源有限公司前期工作的批复》(中煤财[2018]50号),上海大屯能源股份有限公司拟转让山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的股权,为此,需对上述经济行为所涉及的山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估,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

根据评估目的,评估对象是山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产,总资产账面价值为 50,524.10 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 30,669.81 万元;净资产账面价值 19,854.29 万元。

上述账面资产类型与账面金额的依据是德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所出具的德师京报(审)字(18)第 P00166 号《山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司财务报表及审计报告-2017 年 12 月 31 日止年度》,该审计报告意见为:审计报告后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况、经营成果和现金流量。

2012 年上海能源收购玉泉煤业股权,转让协议约定:股权转让之前的债权债务由转让方承继。股权转让之前玉泉煤业账务核算不规范,固定资产、在建工程、土地使用权等资产缺少权属证明文件、历史成本计量凭据等资料。上海能源在收购玉泉煤业股权后,未延续玉泉煤业的财务记录,而是重新建账核算,未将该部分资产纳入财务核算。因此,上述审计后的财务报表中不含股权转让之前的债权债务、固定资产、在建工程、土地使用权等资产。本次评估被评估单位对该部分资产进行了清查,将仍然存在的固定资产、在建工程、土地使用权等资产纳入评估范围。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物共有 24 处，均为 2012 年股权转让之前的已有资产，企业重新建账时未纳入财务核算，形成资产负债表外资产。主要房屋建筑物为办公楼、宿舍、食堂等，建于煤矿整合之前的 2007 年至 2009 年，主要结构有砖混结构及砖木结构，房屋建筑物分布于阳泉市盂县路家村镇刘家村、观沟村玉泉煤业工业广场内。

纳入评估范围的房屋建筑物未办理房屋所有权证，占用的土地为集体所有的土地，已办理集体土地使用证，证号分别为孟集用(2010 变)第 06 号、孟集用(2005 变)第 002 号。

2.机器设备类资产

机器设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，主要分布在办公楼和矿区内。

委托评估的机器设备主要为局部风机、联动挡车栏和干式变压器、空压机、刮板机、移动变电站等。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

车辆共计 12 辆，主要为办公用车 8 辆，厂内用车 4 辆，至评估基准日，车辆均正常使用，状况良好。车辆中 5 辆车为 2012 年股权转让之前的已有资产，企业重新建账时未纳入财务核算，形成表外资产。

电子设备主要为长虹电视机、打印机、照相机、投影仪、视频监控、办公电脑等。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。

3.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，其中部分为股权转让之前已有的在建工程，企业重新建账时未纳入财务核算，形成表外资产。

土建工程项目主要包括井巷工程、联合建筑、主井井口房、副井井口房、35KV 变电所、水泵房、风井配电室、瓦斯泵抽放工程、井底煤仓、井底水仓、采区配电、永久避难硐室、井下主变电所配电等。其中有 15 项表外资产。

设备安装工程主要项目包括主扇风机、风机配套电控系统、掘进机、带式输送机、副斜井提升设备、皮带机和采煤机等，共计 262 项。其中有 24 项表外资产。另外有 2 项由于老矿井封闭后，不具备回收条件埋入矿井里，已不能正常使用，处于报废状态。

4. 无形资产

(1) 土地使用权

评估基准日玉泉煤业占用的土地总面积 338.11 亩，其中实际使用的土地面积 226.96 亩，其他 111.15 亩土地为整合前原兴寨煤矿和原东庄头煤矿使用的土地，整合后矿井关闭，土地未利用。实际使用的土地其中 82.44 亩已办理的集体土地使用证，其余 144.52 亩土地尚未办理土地使用证，公司采用租赁方式使用。

已办理集体土地使用证的土地使用权 2 宗，均为 2012 年股权转让之前的已有资产，企业重新建账时未纳入财务核算，形成表外资产。具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	土地用途	面积(m ²)
1	孟集用(2010 变)第 06 号	山西省盂县路家村镇刘家村、观沟村	煤矿	22,331.40
2	孟集用(2005 变)第 002 号	山西省盂县路家村镇刘家村	煤矿	32,658.33
合计				54,989.73

宗地 1：集体土地使用证证号：孟集用(2005 变)字第 002 号，由盂县国土资源局 2005 年 11 月 15 日颁发，登记的土地使用者：盂县北下庄乡龙凤煤矿，该名称为玉泉煤业整合的原有的小煤矿名称，玉泉煤业曾申请将名称变更到玉泉煤业名下，未获批准。登记的土地所有者：盂县路家村镇刘家村，坐落位置：盂县路家村镇刘家村，用途：煤矿，使用权类型：占用。使用权面积：32,658.33 平方米。

宗地 2：集体土地使用证证号：孟集用(2010 变)字第 06 号，由盂县人民政府 2010 年 11 月 10 日颁发，登记的土地使用权人：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司，土地所有权人：盂县路家村镇刘家村、观沟村，坐落位置：盂县路家村镇刘家村、观沟村，用途：煤矿用地，使用权类型：占用。使用权面积：22,331.40 平方米。

以上 2 宗土地为集体土地，每年都需要按年向所属的村集体交纳土地租金。

(2) 采矿权

企业申报的纳入评估范围的采矿权 1 宗，采矿许可证号为：C1400002009111220044312，登记的采矿权人：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司；地址：阳泉市盂县；矿山名称：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司；经济类型：有限责任公司；开采矿种：煤、8#—15#；开采方式：地下开采；生产规模：120.00 万吨/年；矿区面积：6.5749 平方公里；有效期：壹拾壹年，自 2012 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日；发证机关：山西省国土资源厅。

5. 企业申报的表外资产情况

2012 年上海能源收购玉泉煤业股权，转让协议约定：股权转让之前的债权债务由转让方承继。股权转让之前玉泉煤业账务核算不规范，固定资产、在建工程、土地使用权等资产缺少权属证明文件、历史成本计量凭据等资料。上海能源在收购玉泉煤业股权后，未延续玉泉煤业的财务记录，而是重新建账核算，未将该部分资产纳入财务核算。因此，形成表外资产。本次评估被评估单位对该部分资产进行了清查，将仍然存在的固定资产、在建工程、土地使用权等资产纳入评估范围，该部分资产详见资产评估明细表。被评估单位承诺：该部分资产的产权由被评估单位所有，如存在权属纠纷，由被评估单位承担全部责任。

6. 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告结论所涉及的相关资产。

四、价值类型

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

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是确认资产、评估价格的基准时间，本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象整体情况，该评估基准日由委托人及中介机构共同确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

中国中煤能源集团有限公司《关于上海大屯能源股份有限公司开展整体退出山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司和山西中煤煜隆能源有限公司前期工作的批复》(中煤财[2018]50 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》(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修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(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);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
7. 《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);
8. 《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);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
10. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

11. 《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);

12. 《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);

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

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

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);

17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

18. 《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65号);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

20. 《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日修正后颁布);

21. 《矿产资源开采登记管理办法》(国务院1998年第241号令)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《中国矿业权评估准则》(中国矿业权评估师协会, 2008年8月);
16. 《中国矿业权评估准则》(二)(中国矿业权评估师协会, 2010年9月);
17. 《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)。

(四)权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 采矿许可证;
3. 机动车行驶证;
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号, 自2016年9月1日起施行);
2. 《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, 自2013年5月1日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 山西省建筑与装饰工程预算定额(2011);
5. 山西省安装工程预算定额(2011);
6. 山西省建设工程费用定额(2011);
7. 《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);
8. 《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);

9.《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);

10.《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534号);

11.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

12.《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);

13.阳泉工程造价信息网发布的阳泉市2017年12月信息价;

14.《机电产品报价手册》(2017年);

15.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

16.企业提供的相关工程预决算资料;

17.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

18.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

19.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

20.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

21.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

22.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

23.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

5.企业提供的审计报告;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法，选择理由如下：

收益法：由于企业可持续经营，企业的生产经营资料均可收集，并可以预测未来的经营收益，因此，可采用收益法进行评估。

资产基础法：资产基础法是指在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思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

市场法：由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例，故本次无法采用市场法进行评估。

(一) 收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和，根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企

业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。玉泉煤业设立目的是为了建设开发已取得采矿权的煤炭资源，企业生产经营依赖于已取得的煤炭资源的储量，因此，本次评估采用有限期企业自由现金流量模型，经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

P_n ：预测期末年预期的企业终值；

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年。

①企业自由现金流

企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销+计提维简费和安全基金-资本性支出-营运资金增加额

②折现率

折现率由加权平均资本成本定价模型(WACC)确定，计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_1 : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测未涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金包括库存现金和银行存款

① 库存现金

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额, 并同现金日记账、总账现金账户余额核对, 以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为: 盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点, 并根据盘点结果进行了评估倒推, 评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

② 银行存款

评估人员取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表, 对其逐行逐户核对, 对双方未达账项的调整进行核实, 了解未达账项的形成原因等, 没有发现对净资产有重大影响的事宜, 且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)其他应收款

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用账龄分析和个别认定法确定评估值。具体评估方法如下：

①对有充分证据表明全额损失的其他应收账款评估为零；

②对有充分证据表明可以全额回收的其他应收账款以账面余额作为评估值；

③对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收账款，按照账龄将其他应收账款进行了分类，并对不同账龄其他应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项其他应收账款进行了风险分析，确定各项其他应收账款的评估值。

(3)其他流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，核查了凭证，确认费用真实、合理，以审计审定的账面值确定评估值。

2.房屋建(构)筑物

被评估单位的房屋建筑物为生产性企业的办公及生活用房，不能单独产生收益，也不存在单独的市场交易，因此，本次评估的房屋建筑物不能采用收益法和市场法进行评估。根据评估目的和资料收集情况，本次采用成本法进行评估。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

房屋建筑物的重置全价一般包括建安工程造价、工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，以待估建筑物的工程量为基础，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，得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

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

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

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，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=建安工程含税造价/1.11×11%+建安工程含税造价×(前期及其他费率-建设单位管理费)/1.06×6%。

(2)成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

本次评估的房屋建筑物为矿山专用，公式中尚可使用年限根据房屋建筑物剩余经济耐用年限和截至煤矿开采结束的寿命年限孰低的原则确定。

房屋建筑物剩余经济耐用年限结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性

和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3.机器设备

被评估单位的机器设备为生产性企业的生产及办公设备，不能单独产生收益，因此，不能采用收益法进行评估。根据评估目的和资料收集情况，本次采用成本法进行评估，对于存在活跃二手市场交易的个别设备，采用市场法进行评估。

(1)成本法

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

A.需要安装的设备

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣税额

B.不需要安装的设备

重置全价一般包括：设备购置价和运杂费，公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣税额

C.运输设备

按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价，公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-可抵扣税额

a.购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询、《2017中国机电产品报价手册》查询及网络查询确定其市场参考价；对于无法取得现行价格的被估设备，如果能找到参照物，采用类比法

以类似设备的价格加以修正后，按比准价确定其购置价；若设备的现行价与参照物均无法获得，采用物价指数法，以设备的原始购买价格为基础，根据同类设备的价格上涨指数，来确定机器设备评估基准日购置价。

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。运杂费计算公式如下：

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

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995年版)中规定的设备运杂费率确定。

c. 安装工程费

对于安装调试费，根据合同中约定内容，若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考安装定额及《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

d. 建设工程前期及其他费用

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，参照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

e. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} / 2$$

f. 可抵扣税额

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税[2016]36号)》文件规定,对于符合增值税抵扣条件的相关费用,计算出各项可抵扣的增值税,公式如下:

可抵扣税额=设备购置价/1.17×17%+运输费/1.11×11%+安装工程费/1.11×11%+(前期费-其中不可抵扣费用)/1.06×6%。

②综合成新率的确定

A.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%

矿山专用设备公式中尚可使用年限根据剩余经济耐用年限和截至煤矿开采结束的寿命年限孰低的原则确定。

B.对于电子设备、空调设备等小型设备,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确定其综合成新率。计算公式如下:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C.对于车辆,主要依据国家颁布的《2012年第12号机动车强制报废标准规定》,以车辆使用年限、行驶里程两种方法根据孰低原则确定理论成新率,然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下:

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=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

理论成新率=min(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

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于部分已经停产或超过经济寿命年限的设备采用市场法进行评估,根据评估基准日二手市场交易数据直接确定设备净价。

对于设备的安装、调试费、改造费、配件等不单独评估,含在对应的设备中评估。

对于报废设备，按可回收净收益确定其评估值。

4.在建工程

在建工程采用成本法进行评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

未完工项目：根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值并加计资金成本作为评估值；对于开工时间距评估基准日时间较长的在建项目，若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照评估基准日的价格水平进行调整；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，否则贬值额为零。

5.工程物资

被评估单位工程物资采用实际成本核算，包括购置价、运输费、装卸费、保险费以及其他合理费用。对于购置时间较长，市场价格变化大的工程物资，根据近期市场购买价作为评估值；对于购置时间短，周转速度较快、账面值与评估基准日市价较为接近的以核实后的账面价值作为其评估值。

6.土地使用权

由于土地为集体土地，目前通过租赁方式使用，每年需向刘家村及观沟村支付土地租赁费，因此本次不对该土地使用权进行评估作价。

7.采矿权

该矿山为改扩建矿山，矿区范围内的矿产资源储量已经山西省地质矿产科技评审中心评审通过，并在山西省国土资源厅备案，且编制了初步设计。根据本次评估目的和采矿权的具体特点，委托评估的采矿权具有一定规模、具有独立获利能力并能被测算，其未来的收益及承担的风险能用货币计量，本次评估采用折现现金流量法。其计算公式为：

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

公式中：P—矿业权评估价值；

CI—年现金流入量；

CO—年现金流出量；

i—折现率；

t—年序号(t=1, 2, 3, ..., n)；

n—计算年限。

8. 流动负债

(1) 应付账款

评估人员向被评估单位调查了解了企业的采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2) 预收账款

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3) 应付职工薪酬

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4) 应交税费

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

(5) 应付利息

评估人员向被评估单位调查了解了应付利息形成的原因。查阅了被评估单位评估基准日该笔长期借款的借款合同，以及评估基准日应

付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

(6)其他应付款

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

9.非流动负债

(1)长期借款

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(2)长期应付款

评估人员调查了解了长期应付款发生的原因，查阅了确认长期应付款的相关依据资料，根据合同条款核实了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3)专项应付款

评估人员查阅了拨款文件、进账单等原始凭证，并检查了专项应付款的入账使用情况，评估人员核实了有关文件及账证资料，确定其真实性、准确性，对于已启动的项目，因该笔款项无需支付，评估值按项目经费涉及的所得税确定。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年2月13日至2018年7月15日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2018年2月13日，我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2018年2月26日至2018年3月15日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。

1. 资产核实

(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“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 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明细表

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的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，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土地、房产及车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(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，从委托人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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设被评估单位在评估基准日持有采矿权的煤炭资源开采完毕时终止企业经营;
- 2.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;
- 3.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;
- 4.假设与被评估单位相关的利率、汇率、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;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 7.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。

(二) 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本资产评估报告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;
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

4.假设预测期内被评估单位核心管理人员队伍相对稳定,不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项;

5.被评估单位因运输巷道下穿当地村庄,村庄提出搬迁要求,被评估单位不同意村庄搬迁,截至评估报告日,双方尚未对该事项达成一致,本次评估暂未考虑被评估单位解决村企矛盾而发生的成本支出;

6.假设被评估单位能够解决村企矛盾,按照被评估单位提供的时间计划,2020年1月复工建设,2021年4月建成投产;

7.被评估单位在建工程账面值是按照各个单位工程的形象进度金额入账的,本次评估假设未来实际结算金额与账面金额的差异不大,假设企业续建投资支出与企业提供的预算基本一致;

8.玉泉煤业被要求核减新增产能的20%即10.2万吨,本次评估假设被评估单位能够按照120万吨/年规模建设并组织生产;

9.股权转让时交易双方对土地租金承担问题约定不明确,截至资产评估报告日,股东双方未就该问题达成一致。评估基准日之后的土地租金本次评估暂按照由被评估单位承担计算;

10.玉泉煤业的采矿许可证(证号:C1400002009111220044312)有效期自2012年11月19日至2023年11月19日,根据该采矿权的资源储量,本次评估计算该矿山服务年限截至2030年7月,已超过采矿许可证有效期,本次评估假设,该采矿许可证到期时,玉泉煤业能够延续该采矿许可证。

本资产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,签名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

(一) 资产基础法评估结果

山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司评估基准日总资产账面价值为50,524.10万元,评估价值为69,692.06万元,增值额为19,167.96万元,增值率为37.94%;总负债账面价值为30,669.81万元,评估价值为

30,498.81 万元，减值额为 171.00 万元，减值率 0.56 %；净资产账面价值为 19,854.29 万元，净资产评估价值为 39,193.25 万元，增值额为 19,338.96 万元，增值率 97.40 %。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 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	654.28	654.28	0.00	0.00
非流动资产	2	49,869.82	69,037.78	19,167.96	38.44
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	633.23	868.74	235.51	37.19
在建工程	6	29,962.59	28,316.38	-1,646.21	-5.49
无形资产	7	18,720.96	39,296.22	20,575.26	109.90
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	553.04	556.44	3.40	0.61
资产总计	10	50,524.10	69,692.06	19,167.96	37.94
流动负债	11	19,175.63	19,175.63	0.00	0.00
非流动负债	12	11,494.18	11,323.18	-171.00	-1.49
负债总计	13	30,669.81	30,498.81	-171.00	-0.56
净资产	14	19,854.29	39,193.25	19,338.96	97.40

(二) 收益法评估结果

山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司评估基准日总资产账面价值为 50,524.10 万元，总负债账面价值为 30,669.81 万元，净资产账面价值为 19,854.29 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 35,289.62 万元，增值额为 15,435.33 万元，增值率为 77.74%。

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 35,289.62 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 39,193.25 万元，两者相差 3,903.63 万元，差异率为 9.96%。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是指在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思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值；收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估结论选取资产基础法的主要理由：资产基础法是从各项资产的专业角度进行评估，较好体现了企业的价值。玉泉煤业煤矿项目已停建，收益法评估存在不确定性。因此，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 39,193.25 万元。

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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 关于股权转让暨增资扩股之前的债权债务特别事项说明

2012 年 12 月，上海大屯能源股份有限公司与股东李爱栓、李炳忠签订了《山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司股权转让暨增资协议》，协议约定：在玉泉煤业股权转让暨增资扩股之前，玉泉煤业的债权、全部债务(包括但不限于或有负债)由原股东承继。评估基准日被评估单位资产负债表中不含股权转让之前的债权债务，本次评估也未将其纳入评估范围。

(二) 关于股权转让之前固定资产、在建工程等资产评估事项

2012 年上海能源收购玉泉煤业股权，股权转让之前玉泉煤业账务核算不规范，固定资产、在建工程、土地使用权等资产缺少权属证明文件、历史成本计量凭据等资料。上海能源在收购玉泉煤业股权后，未延续玉泉煤业的财务记录，而是重新建账核算，未将该部分资产纳入财务核算。因此，形成表外资产。本次评估被评估单位对该部分资产进行了清查，将仍然存在的固定资产、在建工程、土地使用权等资产纳入评估范围。被评估单位承诺：该部分资产的产权

由被评估单位所有，如存在权属纠纷，由被评估单位承担全部责任。本次评估对该部分资产进行了评估，该部分资产的评估值为 47,284,918.00 元。

(三) 关于煤矿停建及村企纠纷事项的说明

玉泉煤业在建的玉泉煤矿为兼并重组整合矿井，由晋煤重组办发[2009]73号文《关于阳泉盂县煤矿企业兼并重组整合方案的补充批复》同意建设，2012年，公司委托山西源通煤矿工程设计有限公司编制了《山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司矿井兼并重组整合项目初步设计》，山西省煤炭工业厅以“晋煤办基发[2012]124号”文批复通过。

在矿井建设过程中发现地质条件及其他施工条件与原设计依据的资料不一致，公司决定变更初步设计，变更后的初步设计运输巷道从兴寨村下穿通过。在施工工程中出现响声和震动，被村民举报，并以房屋安全为由，要求村庄整体搬迁，由玉泉煤业承担全部搬迁安置费用。2016年4月8日盂县煤炭工业管理局以煤矿初步设计变更未经批复为由，责令停工。玉泉煤业在补办初步设计变更批复过程中，省煤炭工业厅要求先处理完村矿纠纷后，才可办理初步设计变更批复。

玉泉煤业认为：运输巷道下穿兴寨村，不会对地面造成影响，不存在安全问题，玉泉煤业不能接受兴寨村提出的村庄搬迁方案。截止目前，玉泉仍未与兴寨村就此问题达成一致，煤矿一直处于停建状态。

根据企业提供的情况说明，预计2020年1月恢复建设。本次评估以被评估单位预计2020年1月恢复建设为前提条件，未考虑村企纠纷需支付的费用。被评估单位解决村企纠纷支付的费用可能对本次评估结果造成重大影响。

(四) 关于项目停工期间预计损失的情况说明

玉泉煤业煤矿建设项目因村企纠纷已停工，玉泉煤业预计2020年1月恢复建设。在项目停工期间预计发生的费用主要包括留守管理人员工资、工程维护人员劳务费、电费、税费、车辆使用费、土地租金等，经玉泉煤业估算，项目停工期间2018年、2019年停工损失分别为1,683.30万元、1,467.30万元，2018年停工损失含欠付的2016年、2017年已签合同的土地租金216万元。本次收益法评估已将停工期间

的停工损失在总成本费用中反映，资产基础法因停工损失尚未实际发生，未在评估结果中反映。

(五) 关于在建工程未结算的事项说明

截至评估基准日，被评估单位在建工程账面值是按照各个单位工程的形象进度金额入账的，实际结算金额可能与账面核算的预结算金额存在差异，若差异较大，将对本次评估结果产生较大影响。

(六) 关于未决诉讼事项说明

截至评估基准日，玉泉煤业存在以下未决诉讼：

序号	案名	发生时间	在本案中的身份	相对方	标的额(万元)	案件情况
1	淄博水环真空泵厂有限公司诉玉泉煤业	2017年11月8日	被告	淄博水环真空泵厂有限公司	268.20	该案已判决，正在履行过程中
2	湘煤立达矿山装备股份有限公司诉玉泉煤业	2017年11月8日	被告	湘煤立达矿山装备股份有限公司	223.88	审理中

与淄博水环的诉讼，被评估单位尚未支付，已纳入应付账款核算，本次评估范围含该负债。

与湘煤立达的诉讼，因尚在审理中，审判结果无法判断，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(七) 关于采矿权价款欠缴事项的说明

根据“盂县人民政府关于煤矿企业兼并重组后采矿权价款确认的通知”(盂政发[2011]146号)，山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司兼并重组后应缴4421.69万吨储量的价款18720.963万元。根据山西盂县国土资源局与山西阳泉盂县玉泉煤业有限公司签订的《兼并重组煤矿企业矿业权价款分期缴纳合同书》，玉泉煤业采矿权价款按十期分期支付。2012年3月31日前缴纳3745万元，2013年至2020年每年在3月31日前缴纳1665万元，2021年3月31日前，缴纳剩余的1655.963万元。除首期外，剩余部分采矿权人应按本期缴纳本金、缴款当日中国人民银行发布的同档次贷款基准利率和延期缴纳的天数承担资金占用费。被评估单位已将应缴纳的采矿权价款和资金占用费纳入负债核算。

依据企业提供的价款缴纳票据，截至评估基准日，矿山已于 2012 年、2013 年、2014 年分别缴纳首期、第二期、第三期价款共 7075 万元，2015 年、2016 年、2017 年应缴的第四期、第五期、第六期采矿权价款共计 4995 万元，截至评估基准日尚未缴纳。其余四期采矿权价款付款期未到。已逾期未缴的第四期、第五期、第六期采矿权价款滞纳金因没有具体金额，企业未纳入负债核算。

本次评估未考虑逾期未缴的采矿权价款滞纳金，提请资产报告使用者注意该事项对评估结果的影响。

(八) 关于玉泉煤矿资源储量事项的说明

因为玉泉煤矿是由多个小煤矿整合的，小煤矿保留的开采资料不全，采空区范围与实际情况可能存在差异。在煤矿改扩建项目建设过程中，在首采区新探明陷落柱等地质构造。受采空区和陷落柱影响，实际可采储量与“初步设计”计算的可采储量可能存在差异。由于矿山未重新编制储量核实报告、初步设计等正式资料，故本次评估相关储量数据仍依据经山西省国土资源厅评审备案后的“储量核实报告”及经山西省煤炭工业厅批复的“初步设计”确定。

(九) 关于玉泉煤业产能指标事项的说明

根据“初步设计”及采矿许可证，设计及证载生产能力均为 120 万吨。根据《关于在建煤矿项目落实化解过剩产能任务有关事项的通知》(发改电[2016]561 号)、《关于做好建设煤矿产能减量置换有关工作的补充通知》(发改能源[2016]1897 号)及《关于编制报送建设煤矿承担去产能任务工作方案的通知》(阳煤政发[2017]47 号)等文件精神，结合玉泉煤业项目建设进展实际情况，山西省、市二级煤炭主管部门明确玉泉煤业必须采用产能置换的方式核减新增产能的 20%即 10.20 万吨。该置换指标中煤集团公司已协调集团内部予以解决，将由玉泉煤业按照市场化原则购买，该产能指标交易价款尚未确定。

本次评估矿山未来生产年限内的生产规模按照 120 万吨/年计算，本次资产评估结果未扣除 10.20 万吨产能指标的价款。

(十) 关于土地租赁费事项的说明

评估基准日玉泉煤业占用的土地总面积 338.11 亩，其中实际使用

的土地面积 226.96 亩，其他 111.15 亩土地为整合前原兴寨煤矿和原东庄头煤矿使用的土地，整合后矿井关闭，土地未利用。实际使用的土地其中 82.44 亩已办理的集体土地使用证，其余 144.52 亩土地尚未办理土地使用证，公司采用租赁方式使用。

已办理集体土地使用证的土地，企业与村集体签订了每年需交纳 188 万元的租赁协议。其余土地未签订租赁协议。

2012 年上海能源收购玉泉煤业的股权转让协议，未对土地租金事项进行明确约定，交易双方对未来土地租金承担问题发生纠纷。已签租赁协议的土地，原股东已交纳了 2013 年、2014 年、2015 年的租金，2016 年起原股东拒绝交纳土地租金。玉泉煤业交纳了 2016 年和 2017 年土地租金的 160 万元，尚欠土地租金 216 万元，企业未纳入负债核算。未签租赁协议的土地，评估基准日之前的土地租金原股东和玉泉煤业均未交纳，玉泉煤业也未纳入负债核算。

截至评估基准日，股东双方未就土地租金承担问题达成一致，本次收益法评估将欠交的已签合同土地租金和应交土地租金计入成本费用，建设期的土地租金计入待摊投资。对于评估基准日之前欠交的未签合同租金，由于存在不确定性，被评估单位也不能提供具体金额，本次资产基础法未将此纳入负债中评估，收益法也未计算该事项可能造成的现金流出。对于实际未使用的土地，收益法评估中也未考虑需要支付的租金。提请资产评估报告使用者注意该事项对评估结果的影响。

(十一) 关于评估基准日增值税税率变动的说明

2018 年 3 月 28 日国务院常务会议决定，从 2018 年 5 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 17% 降至 16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11% 降至 10%。本次固定资产评估未考虑该事项对评估结果的影响，收益法评估已考虑该事项对评估结果的影响。

(十二) 玉泉煤业的采矿许可证(证号：C1400002009111220044312)有效期自 2012 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日，根据该采矿权的资源储量，本次评估计算该矿山服务年限截至 2030 年 7 月，已超过

采矿许可证有效期，本次评估假设，该采矿许可证到期时，玉泉煤业能够延续该采矿许可证。

(十三) 被评估单位若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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) 本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(核准)后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 7 月 15 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：孙旭升



资产评估师：申延桢



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年七月十五日



资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位 2017 年度审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、委托人和被评估单位产权登记证；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件七、签名资产评估师的承诺函；

附件八、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；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
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营业执照副本复印
件；

附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。