本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新疆宝地矿业股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的
新疆葱岭能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2025]119 号

天津华夏金信资产评估有限公司

二零二五年六月十六日

目 录

内 容 页 码

声明 1

资产评估报告·摘要 2

资产评估报告·正文 7

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 7

二、评估目的 14

三、评估对象和评估范围 15

四、价值类型及其定义 22

五、评估基准日 22

六、评估依据 22

七、评估方法 27

八、评估程序实施过程和情况 36

九、评估假设 37

十、评估结论 39

十一、特别事项说明 39

十二、评估报告使用限制说明 45

十三、评估报告日 46

附件目录 48

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及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、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。

新疆宝地矿业股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的
新疆葱岭能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘　要

华夏金信评报字[2025]119 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受新疆宝地矿业股份有限公司的委托，就新疆宝地矿业股份有限公司拟收购股东股权之经济行为所涉及的新疆葱岭能源有限公司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：

一、评估目的：新疆宝地矿业股份有限公司拟收购股权事宜，以 2024 年 12 月 31 日为基准日，对新疆葱岭能源有限公司股东全部权益市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围：评估对象为新疆葱岭能源有限公司股东全部权益价值，评估范围是新疆葱岭能源有限公司的经审计后的全部资产及相关负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：截止 2024 年 12 月 31 日评估结论如下：

总资产账面价值为 71,031.45 万元，评估价值为 122,682.29 万元，评估增值 51,650.84 万元，增值率为 72.72%；

总负债账面价值为 38,619.10 万元，评估价值为 38,616.70 万元，评估增值 -2.40 万元，增值率-0.01%；

净资产账面价值为 32,412.35 万元，评估价值为 84,065.59 万元，评估增值 51,653.24 万元，增值率为 159.36%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	14,284.56	14,336.58	52.02	0.36
2	非流动资产	56,746.89	108,345.71	51,598.82	90.93
3	其中：债权性投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动性金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	22,384.62	25,773.42	3,388.80	15.14
11	在建工程	28,165.68	28,165.68	0.00	0.00
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	8.99	8.99	0.00	0.00
15	无形资产	2,872.62	50,885.10	48,012.47	1,671.38
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	136.70	66.74	-69.96	-51.18
19	递延所得税资产	3,165.03	3,165.03	0.00	0.00
20	其他非流动资产	13.24	280.75	267.51	2,020.81
21	**资产总计**	71,031.45	122,682.29	51,650.84	72.72
22	流动负债	19,457.76	19,455.35	-2.40	-0.01
23	非流动负债	19,161.35	19,161.35	0.00	0.00
24	**负债合计**	38,619.10	38,616.70	-2.40	-0.01
25	**净资产（所有者权益）**	32,412.35	84,065.59	51,653.24	159.36

七、本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。

八、引用报告事项

（一）根据本次经济行为的要求，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日各项资产及负债账面值进行了审计，并出具了《审计报告》（大信审字[2025]第 12-00207 号），评估人员在审计报告基础上进行评估。

（二）纳入本次评估范围的无形资产-采矿权和探矿权，由委托人另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权和探矿权单独进行评估。本次引用了北京经纬资产评估有限责任公司出具的《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第 012 号)、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第 013 号）。

评估人员对北京经纬资产评估有限责任公司出具的报告进行了必要的复核，矿业权评估价值引用了矿业权评估报告的评估结论，报告内容及结论解释权归北京经纬资产评估有限责任公司。欲了解矿业权价值作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告的相关内容。引用矿权评估报告中的特别事项如下（1-3 项为采矿权评估报告特别事项说明，4 项为探矿权评估报告特别事项说明）：

1、2021 年 2 月 28 日，北京经纬资产评估有限责任公司受新疆维吾尔自治区自

然资源厅委托，因有偿处置采矿权出让收益，以2020年11月30日为评估基准日，根据《新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区Ⅲ、Ⅳ号铁矿体详查报告》，编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区Ⅲ、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》（经纬评报字（2021）第025号），评估结果为3925.84万元。2021年10月15日，新疆维吾尔自治区地质学会出具了“《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区Ⅲ、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》告知函”（新地学采告函〔2021〕030号）。截止2024年10月15日，新疆葱岭能源有限公司已实际缴纳采矿权出让收益3925.84万元。根据《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区Ⅲ、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》，该矿已完成有偿处置资源储量为铁矿石量961.34万吨。新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止2024年12月31日累计动用消耗铁矿石量1002.23万吨。

根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），铁矿属于按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种。在矿山开采时，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。铁征税对象为选矿产品，矿业权出让收益率为1.8%。

综上，新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止2024年12月31日已动用消耗铁矿石量40.89万吨尚未完成有偿处置，须按矿产品销售时的收益率1.8%征收采矿权出让收益。鉴于该部分资源储量属历史已消耗动用，本项目评估计算模型未考虑该部分资源储量欠缴的采矿权出让收益。

2、新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止本项目评估基准日2024年12月31日保有铁矿石量8267.81万吨。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），本项目已按矿产品销售收益率1.8%计算考虑上述保有铁矿石量的采矿权出让收益。

3、根据《中国矿业权评估准则》相关要求，采用收益途径进行矿业权评估时，需要遵循的假设条件之一：评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即矿业权评估时的市场环境、价格水平、矿山勘查和开发利用技术水平等以评估基准日的市场水平和设定的生产力为基点。在合理确定假设条件下，采用设计的生产力水平和在当前经济技术条件下最合理有效利用资源和最佳用途开发为原则，确定有关经济、技术、管理参数。

新疆天地源矿业工程技术有限公司于2024年7月编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案》。中

冶北方（大连）工程技术有限公司于2024年11日以《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告》提交并经评审备案的资源储量为基础设计提交了《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》。《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》编制提交时间距离本项目评估基准日（2024年12月31日）更近，设计的技术、经济指标设计时效性更高，且可行性研究报告设计的矿山开采方式、开拓方案、采矿工艺、运输方法及产品方案更贴近矿山近年实际生产情况，设计的相关经济指标（固定资产投资、采选单位成本）数据详细。参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采选（冶）技术指标，对拟建、在建、改扩建项目，可采用矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计数据。本项目评估的技术、经济参数主要依据该报告设计值。

4、根据新疆葱岭能源有限公司相关人员介绍，截止本项目评估基准日，该探矿权未进行过探矿权出让收益（价款）评估和处置。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），以申请在先方式取得，未进行有偿处置且不涉及国家出资探明矿产地的探矿权、采矿权，比照协议出让方式，按照以下原则征收采矿权出让收益：《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录》所列矿种，探矿权尚未转为采矿权的，应在转为采矿权后，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。根据《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录（试行）》，铁选矿产品的矿业权出让收益率为1.8%。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

九、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、本次评估范围内部分房屋建筑物暂未办理房屋所有权证，企业已出具《房屋产权声明》，企业委托中元天纬测绘工程有限公司新疆分公司进行测绘并出具测绘报告《2025（房测）字第1-1号》，本次评估以测绘数据进行估值，具体如下表：

序号	名称	结构	面积（㎡）	层数	建成年代
1	压力前池管理房	砖混	21.92	1	2015
2	地磅房1	砖混	14.28	1	2020
3	矿区东区干选站库房	彩钢	210.295	1	2022
4	选矿厂卫生间	砖混	65.45	1	2010
5	选矿厂制样室	砖混	111.33	1	2010
6	地磅房2	砖混	38.33	1	2010
7	旱厕	砖混	42.24	1	2019
8	修理车间值班室	砖混	51.46	1	2012
9	门卫室	砖混	31.09	1	2012
10	办公室1	砖混	32.11	1	2012
11	办公室2	砖混	112.35	1	2012

12	值班室	彩钢	344.63	1	2012
13	职工食堂	彩钢	249.17	1	2012
14	职工宿舍 1	砖混	220.43	1	2013
15	职工宿舍 2	砖混	436.95	1	2013
16	配件库房	砖混	23.00	1	2013
17	维修房	砖混	137.06	1	2012
18	办公楼	砖混	723.20	2	2013
19	清水泵房	砖混	17.50	1	2014
20	地下水取水泵房	砖混	14.55	1	2014
合计			2,897.345		

2、本次评估范围内葱岭能源选矿厂附近新（2019）阿克陶县不动产权第0000651号土地为闲置状态。“由于葱岭能源土地闲置已超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的两年且未开工建设，存在被当地国土资源主管部门无偿收回的风险，针对上述土地闲置事项，葱岭能源的控股股东葱岭实业已出具承诺：如主管部门无偿收回土地、收取土地闲置费用或对葱岭能源作出行政处罚的，葱岭实业承担葱岭能源因前述情况导致的经济处罚、经济损失；如主管部门有偿收回土地，葱岭实业承担葱岭能源扣除主管部门补偿金额外的经济损失，确保葱岭能源不因土地闲置而遭受任何损失。（详见律师法律意见书）”出于谨慎性原则，故本次评估按账面价值保留。

3、2025年4月2日，新疆葱岭能源有限公司召开2025年第二次临时股东会决议，审批通过股利分配议案，其主要内容“会议同意根据可供分配利润情况分红金额 4,373.67 万元，依据股权比例计算，当期克州葱岭实业有限公司可分配3,586.41 万元,新疆宝地矿业股份有限公司可分配 568.58万元,JAAN INVESTMENTS CO.LTD 可分配 218.68万元。”根据2025年4月2日克州葱岭实业有限公司（以下简称“葱岭实业”）出具的说明，经葱岭实业公司股东协商一致决定，本公司应分配葱岭实业的3,586.41万元股利全额冲减其向本公司的借款。

2025年4月7日，新疆葱岭能源有限公司挂账的应收葱岭实业的借款及本期余额为零，其中：葱岭实业以现金方式归还本公司借款本金及利息金额41,454,045.93元，以股利分配方式还借款本金及利息 35,864,077.37 元，共计归还本公司借款及利息金额 77,318,123.30元（含2025年1月1日至2025年4月7日期间的借款利息）。

本次评估未考虑股利分配对评估值的影响。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆宝地矿业股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的
新疆葱岭能源有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2025]119 号

新疆宝地矿业股份有限公司：

天津华夏金信资产评估有限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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对新疆宝地矿业股份有限公司收购股东股权之经济行为所涉及的新疆葱岭能源有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本评估项目委托人为新疆宝地矿业股份有限公司，被评估单位为新疆葱岭能源有限公司，委托人以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

名　　称：新疆宝地矿业股份有限公司

公司地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东街 390 号深圳城大厦 15 楼

法定代表人：高伟

注册资本：捌亿元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

统一社会信用代码：91650000731825217N

经营范围：岩石矿物测试；矿产开发及加工；房屋租赁；矿业投资；矿产品、钢材的销售。（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）

历史沿革：新疆宝地矿业股份有限公司(以下简称“公司”)前身为新疆宝地矿业有限责任公司（以下简称“宝地有限”），系经新疆维吾尔自治区地质矿产勘查开发局新地发[2001]170 号文件批准，于 2001 年年 11 月 14 日由吐鲁番金源矿冶有限责任公司、新疆宝地投资有限责任公司、新疆维吾尔自治区地质调查院共同出资设立。

2013 年 11 月 30 日，宝地有限召开 2013 年第六次临时股东会，全体股东审议并一致通过了关于将宝地有限整体变更为股份有限公司的决议。股份有限公司的注

册资本为折股后的股本总额60,000.00万元；宝地有限原有股东在股份公司的持股比例不变，其中宝地投资持有28,200.00万股，持股比例为47.00%，金源矿冶持有13,800.00万股，持股比例为23.00%，润华投资持有12,000.00万股，持股比例为20.00%，海益投资持有6,000.00万股，持股比例为10.00%。本次整体变更以2013年7月31日为基准日，以经大华会计师事务所出具的大华审字[2013]005606号《新疆宝地矿业有限责任公司审计报告》审计的净资产148,648.49万元为基础，按1:0.4036的比例折成股本60,000.00万股，每股面值1.00元，其余88,648.49万元计入资本公积。

2013年11月12日，中联资产评估出具了中联评报字[2013]第0831号《新疆宝地矿业有限责任公司拟变更为股份有限公司项目资产评估报告》。根据该资产评估报告，以2013年7月31日为评估基准日，宝地有限经评估净资产为212,125.60万元。上述资产评估报告经新疆财政厅《国有资产评估报告备案表》（新财资监管备[2013]14号）备案。

2013年11月26日，新疆财政厅作出新财资管[2013]307号《关于新疆宝地矿业有限责任公司整体变更设立股份公司方案及国有股权管理方案的复函》，同意宝地有限整体变更为宝地矿业的方案；同意宝地有限以2013年7月31日经大华会计师事务所审计的账面净资产值为基准，折为60,000.00万股发起人股份，剩余88,648.49万元计入资本公积，由此整体变更为股份公司。

2013年12月3日，全体股东签署了《新疆宝地矿业股份有限公司发起人协议》。

2013年12月3日，大华会计师事务所出具了大华验字[2013]000363号《验资报告》，经审验，截至2013年12月3日止，公司已收到各发起人缴纳的注册资本（股本）合计人民币60,000.00万元，净资产折合股本后的余额转为资本公积。

2013年12月13日，公司召开创立大会暨第一次临时股东大会，审议通过设立股份公司的相关议案。

2013年12月18日，公司在新疆工商局办理了变更登记手续并领取了《营业执照》，注册号为650000030002517，注册资本为60,000.00万元，实收资本为60,000.00万元。

2021年2月，宝地矿业第一次股权转让，转让方股东润华投资与受让方徐思涵签订股权转让协议及补充协议，约定润华投资将其持有的宝地矿业3.67%股权共2,200.00万股，以7,480.00万元转让给徐思涵，参照中盛华资产评估有限公司出具的中盛华评报字（2021第1134号《新疆凯迪投资有限责任公司与新疆金投资产管理股份有限公司拟收购股权项目涉及的新疆宝地矿业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》，按照每股3.40元作为转让价格，股权转让价款已支付完毕。

2021 年 4 月，宝地矿业第二次股权转让，转让方股东润华投资与受让方润石投资签订股权转让协议，约定润华投资将其持有的宝地矿业 1.67%股权共 1,000.00 万股，以 3,600.00 万元转让给润石投资，转让价格为每股 3.60 元，由双方协商确定，主要参考宝地矿业的净资产价值因素，股权转让价款已支付完毕。2021 年 4 月 27 日，转让方股东润华投资与受让方中健博仁签订股权转让协议，约定润华投资将其持有的宝地矿业 1.67%股权共 1,000.00 万股，以 3,600.00 万元转让给中健博仁，转让价格为每股 3.60 元，由双方协商确定，主要参考宝地矿业的净资产价值因素，股权转让价款已支付完毕。由于润华投资与中健博仁、润石投资属于关联方，所以未参照 2021 年 4 月《新疆凯迪投资有限责任公司与新疆金投资产管理股份有限公司拟收购股权项目涉及的新疆宝地矿业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》评估的资产价格进行定价。

2021 年 6 月，宝地矿业第三次股权转让，新疆国资委作出新国资产权[2021]176 号《关于对新疆凯迪投资有限责任公司、新疆金投资产管理股份有限公司受让新疆宝地矿业股份有限公司部分股份有关事宜的批复》，同意凯迪投资、金投资管受让宝地矿业 3.92%、0.98%股份。根据中盛华资产评估有限公司出具的中盛华评报字（2021）第 1134 号《新疆凯迪投资有限责任公司与新疆金投资产管理股份有限公司拟收购股权项目涉及的新疆宝地矿业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》，按照每股 3.40 元作为转让价格，股权转让价款已支付完毕。

2021 年 6 月，宝地矿业第四次股权转让，发行人及其合营公司核心管理人员、员工分别设立嘉兴宝地、嘉兴宝润、嘉兴宝益、嘉兴甄铭以投资宝地矿业，2021 年 6 月 26 日，转让方润华投资分别与受让方嘉兴宝地、嘉兴宝润、嘉兴宝益、嘉兴甄铭签订股权转让协议，约定润华投资分别将其持有的宝地矿业 0.21%股权共 123.20 万股、0.45%股权共 269.10 万股、0.44%股权共 263.00 万股、0.04%股权共 22.00 万股，以 418.88 万元、914.94 万元、894.20 万元、74.80 万元分别转让给嘉兴宝地、嘉兴宝润、嘉兴宝益、嘉兴甄铭，参照中盛华资产评估有限公司出具的中盛华评报字（2021）第 1134 号《新疆凯迪投资有限责任公司与新疆金投资产管理股份有限公司拟收购股权项目涉及的新疆宝地矿业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》，按照每股 3.40 元作为转让价格，股权转让价款已支付完毕。根据嘉兴宝地、嘉兴宝润、嘉兴宝益、嘉兴甄铭的《受让非国有股东股份参与股权投资计划管理办法》：锁定期内，合伙人离职后，除管理委员会批准保留外，管理委员会有权取消该合伙人参与本股权投资计划的资格，并将其持有的本股权投资计划权益收回，转让给具备参与股权投资计划资格且自愿参与的受让人，按照认购份额的成本与持有份额期间参考同期银行存款利率计算的可得利息的总和返还给原合伙人，资

金由受让人支付；锁定期后，合伙人离职后，该合伙人已经实现的权益归该合伙人所有。待退出人持有股票卖出后的三个工作日内，向退出人支付投资款和应分配权益。

2021 年 7 月，宝地矿业第五次股权转让，转让方润华投资分别与受让方宁波涌峰、姚学林签订股权转让协议，约定润华投资分别将其持有的宝地矿业 1.40%股权共 840.00 万股、0.50%股权共 300.00 万股，以 2,856.00 万元、1,020.00 万元分别转让给宁波涌峰、姚学林，参照中盛华资产评估有限公司出具的中盛华评报字（2021）第 1134 号《新疆凯迪投资有限责任公司与新疆金投资产管理股份有限公司拟收购股权项目涉及的新疆宝地矿业股份有限公司股东全部权益价值评估报告》，按照每股 3.40 元作为转让价格，股权转让价款已支付完毕。

根据中国证券监督管理委员会于 2023 年 2 月 14 日出具的《关于核准新疆宝地矿业股份有限公司首次公开发行股票的批复》（证监许可[2023]305 号），新疆宝地矿业股份有限公司首次向社会公众公开发行人民币普通股 200,000,000 股，并于 2023 年 3 月 10 日在上海证券交易所上市。

新疆宝地矿业股份有限公司首次公开发行前的总股本为 600,000,000 股，首次公开发行并上市后公司总股本增至 800,000,000 股，其中有限售条件流通股为 600,000,000 股，无限售条件流通股为 200,000,000 股。

截至 2024 年 12 月 31 日止，公司持有统一社会信用代码为 91650000731825217N 的营业执照，注册资本为 80,000.00 万元，注册地址和总部地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东街 390 号深圳城大厦 15 楼。

（二）被评估单位概况

1、公司概况

名称：新疆葱岭能源有限公司

地址：新疆克孜勒苏柯尔克孜自治州阿克陶县奥依塔克镇重工业园区

法定代表人：刘军华

注册资本：贰亿伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

统一社会信用代码：916530220995149832

成立日期：2014 年 3 月 27 日

营业期限：2014 年 3 月 27 日至 2064 年 3 月 26 日

2、经营范围

许可项目：矿产资源（非煤矿山）开采；矿产资源勘查；水力发电；供电业务；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：选矿；矿物洗选加工；金属矿石销售；水资源管理；机械设备租赁；特种设备出租；运输设备租赁服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、历史沿革

2013 年 3 月 12 日，克州葱岭能源股份有限公司召开股东会并形成决议，帕哈尔丁·阿不都卡得尔、阿不都外力·阿不都热合曼、葱岭实业共同以现金、实物方式出资 10,000 万元设立克州葱岭能源股份有限公司。其中：帕哈尔丁·阿不都卡得尔以货币出资 700 万元，持股比例为 7%；阿不都外力·阿不都热合曼以货币出资 300 万元，持股比例为 3%；葱岭实业以实物出资 9,000 万元，持股比例为 90%。

2014 年 3 月 27 日，克州葱岭能源股份有限公司取得阿克陶县工商行政管理局核发的注册号为 653022050002757 的《营业执照》。

根据克州葱岭能源股份有限公司于 2014 年 3 月 12 日签署的公司章程，其设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例（%）	认缴出资时间
1	帕哈尔丁·阿不都卡得尔	货币	700	7	2014.3.12
2	阿不都外力·阿不都热合曼	货币	300	3	2014.3.12
3	葱岭实业	实物	9,000	90	2014.3.12
合计		\	10,000	100	\

2014 年 4 月 20 日，克州葱岭能源股份有限公司召开股东会并形成决议，全体股东一致同意公司名称变更为新疆葱岭能源股份有限公司，4 月 28 日，克州葱岭能源股份有限公司完成本次名称变更的工商变更登记。

2015 年 12 月 4 日，新疆葱岭能源股份有限公司召开股东会并形成决议，全体股东一致同意葱岭实业将其持有的公司 49%股权转让给新股东托乎提·阿里木、26%股权转让给新股东穆拉迪力·伊沙克、15%股权转让给新股东薛来提·吐逊；同意帕哈尔丁·阿不都卡得尔将其持有的公司 7%股权转让给薛来提·吐逊；同意阿不都外力·阿不都热合曼将其持有的公司 3%股权转让给薛来提·吐逊。同日，上述公司原股东与新股东分别签署了股权转让协议。

2015 年 12 月 17 日，新疆葱岭能源股份有限公司完成本次股权转让的工商变更登记。

根据新疆葱岭能源股份有限公司于 2015 年 12 月 17 日签署的公司章程修正案，本次股权转让后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例（%）	认缴出资时间
1	穆拉迪力·伊沙克	实物	2,600	26	2014.3.12
2	薛来提·吐逊	实物	2,500	25	2014.3.12
3	托乎提·阿里木	实物	4,900	49	2014.3.12
合计		\	10,000	100	\

2019 年 2 月 13 日，新疆葱岭能源股份有限公司召开股东会并形成决议，全体股东一致同意将公司名称变更为新疆葱岭能源有限公司；同意公司原股东穆拉迪力·伊沙克、薛来提·吐逊、托乎提·阿里木将其合计持有的公司 100%股权转让给新股东葱岭实业，出资形方式为债权。2019 年 2 月 27 日，上述公司原股东与葱岭实业分别签署了股权转让协议。

2019 年 2 月 27 日，新疆葱岭能源股份有限公司完成本次股权转让、公司类型变更的工商变更登记，公司名称变更为新疆葱岭能源有限公司，公司类型变更为有限责任公司。

根据新疆葱岭能源有限公司于 2019 年 2 月 27 日签署的公司章程修正案，本次股权转让后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例（%）	约定出资到位时间
1	葱岭实业	债权	10,000	100	2019.4.12
合计		\	10,000	100	\

2019 年 10 月 10 日，葱岭能源召开股东会并形成决议，股东葱岭实业决定对公司增资，增资金额为 1.5 亿元，出资方实为：根据阿克陶县关于矿业公司属地化管理的要求，葱岭实业转入葱岭能源涉及矿业的实物资产及现金出资，其中，固定资产 7,000 万元，现金注资 8,000 万元，于 2019 年 12 月 30 日前缴足 7,000 万元，2020 年 6 月 30 日前缴足 8,000 万元。

根据葱岭能源于 2019 年 10 月 17 日签署的公司章程，本次股权转让后公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资时间
1	葱岭实业	货币	8,000	100	2020.6.30
		实物、土地使用权	17,000		2019.12.30
合计		\	25,000	100	\

2022 年 6 月 6 日，经葱岭能源股东决定并经转受让双方签订《股权转让协议书》，葱岭实业将持有的葱岭能源 5%股权（认缴出资额 1250 万元）以 2500 万元的价格转让给 JAAN 投资有限公司。

同日，葱岭能源法定代表人签署新的《公司章程》。

2022 年 7 月 25 日，国家外汇管理局新疆维吾尔自治区分局出具《特殊机构代码赋码通知单》，JAAN 投资有限公司已申领特殊机构代码，代码为 36184687X。

本次股权转让完成后，葱岭能源的股东及股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例	章程记载的出资方式
1	葱岭实业	23,750.00	95%	实物 8750 万元、资产划转 8346.18 万元、未分配利润转增资本 6653.82 万元
2	JAAN 投资有限公司	1,250.00	5%	货币
合计		25,000.00	100%	-

2022 年 6 月 30 日，经葱岭能源召开股东会会议审议并经转受让双方签订《新疆葱岭能源有限公司 13%股权转让协议》，葱岭实业将持有的葱岭能源 13%股权（认缴出资额 3,250 万元，实缴出资额 3,250 万元）以 9,204 万元转让给宝地矿业，JAAN 投资有限公司放弃优先受让权。

同日，葱岭能源法定代表人签署新的《公司章程》。

截止评估基准日，新疆葱岭能源有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	克州葱岭实业有限公司	20,500.00	82
2	新疆宝地矿业股份有限公司	3,250.00	13
3	JAAN 投资有限公司（加拿大）	1,250.00	5
合计		25,000.00	100

4、公司的主要产品

公司生产的产品主要是铁精矿。

5、公司的税收政策

（1）主要税种及税率

税　种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	13%
资源税	精矿（或原矿加工品）的销售额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%，2025 年 4 月起 5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

（2）税收优惠及批文

根据财政部“2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税”。

葱岭能源符合“西部地区鼓励类产业目录（2020）之（十）新疆维吾尔自治区（含新疆生产建设兵团）5.铁、锰、铜、镍、铅、锌、钨（锡）、锑、稀有金属勘

探、有序开采、精深加工、加工新技术开发及应用，废铁、废钢、废铜、废铝以及稀有金属再生资源回收利用体系建设及运营（《产业结构调整指导目录》限制类、淘汰类项目除外）”，自 2021 年 1 月 1 日起，按 15%的税率缴纳企业所得税。

6、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，公司资产总额为 71,031.45 万元，负债总额 38,619.10 万元，净资产 32,412.35 万元，实现营业收入 35,563.38 万元，净利润 8,491.90 万元。财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	44,415.56	60,414.24	71,031.45
负债	21,451.70	33,159.92	38,619.10
净资产	22,963.86	27,254.32	32,412.35
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	25,328.31	33,457.93	35,563.38
利润总额	3,838.79	5,302.11	10,276.28
净利润	3,143.98	4,278.48	8,491.90

上述 2023 年、2024 年会计报表由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了大信审字[2025]第 12-00207 号无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位参股股东。

（四）委托人、评估委托合同书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人，不存在评估委托合同书约定的其他评估报告使用者。

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

二、评估目的

根据 2025 年 1 月 10 日新疆宝地矿业股份有限公司第四届董事会第八次会议和第四届监事会第六次会议，审议通过了《关于<新疆宝地矿业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>及其摘要的议案》等相关议案，新疆宝地矿业股份有限公司拟发行股份购买新疆葱岭能源有限公司 87%股权事宜，以 2024 年 12 月 31 日为基准日，对新疆葱岭能源有限公司股东全部权益市场价值进行评估，为新疆宝地矿业股份有限公司拟发行股份购买新疆葱岭能源有限公司股权项目提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为新疆葱岭能源有限公司的股东全部权益价值，评估范围为新疆葱岭能源有限公司在评估基准日2024年12月31日经审计后的的全部资产及相关负债。具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产	**142,845,600.46**
货币资金	43,197,547.18
应收账款	8,144,542.51
预付账款	1,448,543.59
其他应收款	77,053,376.52
存货	13,001,590.66
非流动资产	**567,468,911.27**
固定资产	223,846,244.82
在建工程	281,656,803.91
使用权资产	89,894.17
无形资产	28,726,238.65
长期待摊费用	1,367,040.90
递延所得税资产	31,650,310.18
其他非流动资产	132,378.64
资产总计	**710,314,511.73**
流动负债	**194,577,587.38**
应付账款	160,010,236.41
合同负债	8,790,525.21
应付职工薪酬	4,333,850.16
应交税费	14,154,267.40
其他应付款	5,962,453.67
一年内到期的非流动负债	183,486.24
其他流动负债	1,142,768.29
非流动负债	**191,613,451.68**
预计负债	169,297,612.77
递延收益	850,666.67
递延所得税负债	21,465,172.24
负债合计	**386,191,039.06**
净资产（所有者权益）	**324,123,472.67**

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2024年12月31日的新疆葱岭能源有限公司的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产为存货、房屋建(构)筑物、设备、在建工程、无形资产。实物资产的类型及特点如下：

1、存货

存货包括原材料、库存商品及半成品，原材料主要包括企业为生产采购的材料、燃料及收购的二手材料，分别存放在企业内部各类材料库及选厂内。各仓库有部门

和专人负责管理。库存商品为铁精粉,半成品为存放于干选站及选矿厂经过初步筛选破碎的中矿及采掘出的矿石。

2、固定资产

（1）房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的新疆葱岭能源有限公司的房屋建筑物主要为矿部办公楼、宿舍餐厅、选厂钢结构车间、矿山上炸药库、选厂原料库房钢结构、铁精粉成品库房、工业生产用房、生产辅助配套用房等。生产及生产辅助用房的结构主要分为钢结构、框架结构、砖混结构、彩钢结构，均为2008年至2024年间建造，主要集中在选厂及矿区。构筑物主要是为生产服务的蓄水池、沉淀池、铁精粉池、及输变电、管道工程等，还有一级水电站的土建及配套附属物等工程。房屋建（构）筑物的整体状况一般，其中部分房屋建（构）筑物存在闲置报废情况。

（2）设备

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，主要分布在办公楼、选厂、矿山及生产车间。

1）机器设备

本次委估的主要生产设备类型包括：选厂干选设备包括分级机、给料机、磁选机、浓缩机、振筛分选机、颚式破碎机、震动筛分式给矿机、立式反击破、过滤机、输送机等，矿山炸药库防雷系统、民爆系统，陆续购置于2008年至2024年间。设备分布地点较为集中，目前设备整体状况一般，其中部分机器设备存在闲置报废情况。

2）车辆

车辆主要包括公务办公用的轻型普通客车、皮卡车、多用途货车等，共计23辆。车辆陆续购置于2010年至2024年间，由公司办公室统筹调派并由使用人员负责日常保养和维护，目前车辆整体状况一般，其中部分车辆存在闲置报废情况。车辆已收集车辆行驶证及年检记录。

3）电子设备

电子设备主要包括电脑、打印机、复印机等办公设备；电视机、热水器、监控设备、办公家具以及厨房设备等。电子设备主要购置于2008年至2024年间，目前主要放置于公司各部门办公室，各设备、仪器使用状况一般，其中存在闲置报废资产。

3、在建工程

评估范围内的在建工程为土建工程，2023年至2024年陆续发生的，包括新选厂建设工程、孜洛依北铁矿露天采剥工程。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权、矿业权和其他无形资产。

1、土地使用权详见下表：

土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(M2)
1	新（2019）阿克陶县不动产权第 0000649 号	选矿厂 95 亩土地使用权	阿克陶县奥依塔克镇恰玛艾热克村	2013-07-19	出让	工业	63,505.00
2	新（2019）阿克陶县不动产权第 0000651 号	选矿厂 535 亩土地使用权	新疆克孜勒苏柯尔克自治州奥依塔克镇种羊场	2004-10-27	出让	工业	357,302.00
3		矿山 9 块土地 234299 ㎡（351 亩）使用权					
3-1	新（2023）阿克陶县不动产权第 0000886 号	变电站	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	3,112.00
3-2	新（2019）阿克陶县不动产权第 0001147 号	抽水井 1	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	100.00
3-3	新（2019）阿克陶县不动产权第 0001150 号	抽水井 2	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	100.00
3-4	新（2023）阿克陶县不动产权第 0000882 号	大炸药库	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	7,700.00
3-5	新（2025）阿克陶县不动产权第 0000500 号	大炸药库生活区	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	112.00
3-6	新（2025）阿克陶县不动产权第 0000511 号	大炸药库值班室	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	38.00
3-7	新（2025）阿克陶县不动产权第 0001063 号	矿部生活区	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	81,218.47
3-8	新（2023）阿克陶县不动产权第 0001045 号	西区干选站	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	39,992.00
3-9	新（2023）阿克陶县不动产权第 0001046 号	新干选站	阿克陶县布伦口乡苏巴什村	2006-06-20	出让	工业	101,926.00
4	新（2025）阿克陶县不动产权第 0000338 号	选矿厂 37 亩	阿克陶县奥依塔克镇恰勒玛艾力克村	2006-10-12	出让	工业	24,943.68
5	新（2025）阿克陶县不动产权第 0000100 号、新（2025）阿克陶县不动产权第 0000102 号	阿克陶县 2023-51 宗地 394.502 亩土地使用权（新选厂土地）	阿克陶县奥依塔克镇重工业园区	2023-11-30	出让	工业	263,001.00
6	新（2023）阿克陶县不动产权第 0001047 号	水电站土地	阿克陶县布伦口乡苏巴什村康西瓦河水电站（机房）	2023-08-15	划拨	工业	1,954.91
7	新（2023）阿克陶县不动产权第 0001048 号	水电站生活区土地	阿克陶县布伦口乡苏巴什村康西瓦河水电站（宿舍）	2023-08-15	划拨	集体宿舍	2,051.81

2、矿业权

（1）其他非流动资产—探矿权，具体如下表：

序号	权利人	证号	勘查项目名称	勘查区面积	有效期限
1	葱岭能源	T6500002008022010002101	新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探	8.01 平方公里	2021 年 3 月 15 日至 2026 年 3 月 15 日

（2）无形资产—采矿权，具体如下表：

序号	权利人	证号	开采矿种	开采方式	生产规模	矿区面积（平方公里）	有效期限	矿山名称
1	葱岭能源	C6500002013112110132218	铁矿	露天/地下开采	320 万吨/年	4.2691	2024 年 11 月 21 日至 2026 年 9 月 13 日	新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿

3、其他无形资产为已摊销完但正在使用的速达天翼 3000.CL0udPR0 进销存管理软件、3DMinePIus 软件、矿山会议终端软件。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示委托人及被评估单位对全部资产进行清查、申报，除上述记录的资产外，委托人和被评估单位承诺资产划分完整，不存在未申报的其他资产。

（四）引用其他机构出具的报告

1、根据本次经济行为的要求，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日各项资产及负债账面值进行了审计，并出具了《审计报告》（大信审字[2025]第 12-00207 号），评估人员在审计报告基础上进行评估。

2、纳入本次评估范围的无形资产-采矿权和探矿权，由委托人另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权和探矿权单独进行评估。本次引用了北京经纬资产评估有限责任公司出具的《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第 012 号)、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第 013 号）。

评估人员对北京经纬资产评估有限责任公司出具的报告进行了必要的复核，矿业权评估价值引用了矿业权评估报告的评估结论，报告内容及结论解释权归北京经纬资产评估有限责任公司。欲了解矿业权价值作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告的相关内容。

（1）新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权

评估对象：新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权。

评估目的：新疆宝地矿业股份有限公司系新疆葱岭能源有限公司股东，因新疆宝地矿业股份有限公司进行股权收购，特委托北京经纬资产评估有限责任公司对新疆葱岭能源有限公司拥有的新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供在本评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

评估日期：2023 年 12 月 29 日至 2025 年 6 月 13 日。

评估方法：折现现金流量法。

主要评估参数：

新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿许可证（证号：C6500002013112110132218）载明的矿区面积为4.2691平方千米。根据“关于《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告（2023年12月31日）》矿产资源储量评审备案的复函”（新自然资储备字〔2024〕22号）、“《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告(2023年12月31日)》矿产资源储量评审意见书”(新矿评储字〔2024〕22号）及《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告》，新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内（资源储量估算范围0.86平方千米、标高4816米至3325米）截止2023年12月31日保有（探明）＋（控制）＋（推断）铁矿石量8380.11万吨。

根据“关于对《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿2024年储量年度报告核查意见》的批复”（克自然资函〔2025〕59号），该矿2024年实际动用矿石量112.30万吨。

新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止本项目评估基准日2024年12月31日保有铁矿石量8267.81万吨。

根据《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》设计确定的露天开采境界内、地下开采境界内的资源储量，推断资源量以系数0.8调整。新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿评估利用资源储量铁矿石量6964.78万吨，其中露天开采（一期）评估利用资源储量铁矿石量2877.64万吨；地下开采（二期）评估利用资源储量铁矿石量4087.14万吨。

该矿采用露天开采和地下开采两种开采方式。选矿生产分为矿区破碎干选和选厂磁选，破碎干选生产中矿，经过汽车运输至选矿进行磁选，最终产品为铁精矿（TFe69%）。露采开采回采率为95%，矿石贫化率为5%；地采开采回采率85%，矿石贫化率15%。破碎干选中矿（TFe49.32%）选矿回收率为88.50%（对原矿），铁精矿（TFe69%）选矿回收率为83%（对原矿）。

新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿可采储量铁矿石量6207.80万吨，其中露天开采（一期）评估利用资源储量铁矿石量2733.75万吨，TFe平均品位36.83%，mFe平均品位33.01%；地下开采（二期）评估利用资源储量铁矿石量3474.05万吨，TFe平均品位34.95%，mFe平均品位30.66%。

露天开采（一期）达产生产规模为320万吨/年，地下开采（二期）达产生产规模为295万吨/年。生产服务年限26年（含建设期）。

短期利旧土地投资(评估基准日至2026年12月底露天开采扩建期结束)为536.59万元；长期利旧土地投资（评估基准日至2050年生产期结束）为1704.74万元；露天

开采（一期）新增土地投资 17831.29 万元；露天开采（一期）追加矿区排土场征地费 4984 万元；地下开采（二期）土地投资 407.55 万元。短期利旧固定资产投资为原值 10679.69 万元，净值 3015.01 万元；长期利旧固定资产投资为原值 42882.38 万元，净值 37386.13 万元；露天开采（一期）新增固定资产投资 127526.00 万元（含税）；地下开采（二期）新增固定资产投资 87108.29 万元（含税）。

铁精矿 TFe69%不含税销售价格为 739.45 元/吨。评估确定露天开采（一期）单位总成本 170.60 元/吨，经营成本 139.49 元/吨；地下开采（二期）单位总成本 241.88 元/吨，经营成本 202.39 元/吨。折现率取值为 8.04%。

评估结论：

北京经纬资产评估有限责任公司在调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过评定估算，得出新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估价值为 46939.36 万元，大写人民币肆亿陆仟玖佰叁拾玖万叁仟陆佰元整。

特殊事项说明：

①2021 年 2 月 28 日，北京经纬资产评估有限责任公司受新疆维吾尔自治区自然资源厅委托，因有偿处置采矿权出让收益，以 2020 年 11 月 30 日为评估基准日，根据《新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ号铁矿体详查报告》，编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》（经纬评报字（2021）第 025 号），评估结果为 3925.84 万元。2021 年 10 月 15 日，新疆维吾尔自治区地质学会出具了“《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》告知函”（新地学采告函〔2021〕030 号）。截止 2024 年 10 月 15 日，新疆葱岭能源有限公司已实际缴纳采矿权出让收益 3925.84 万元。根据《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》,该矿已完成有偿处置资源储量为铁矿石量 961.34 万吨。新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止 2024 年 12 月 31 日累计动用消耗铁矿石量 1002.23 万吨。

根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10 号），铁矿属于按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种。在矿山开采时，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。铁征税对象为选矿产品，矿业权出让收益率为 1.8%。

综上，新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止 2024 年 12 月 31 日已动用消耗铁矿石量 40.89 万吨尚未完成有偿处置，须按矿产品销售时的收益率 1.8%征收采矿权出让收益。鉴于该部分资源储量属历史已消耗动用，本

项目评估计算模型未考虑该部分资源储量欠缴的采矿权出让收益。

②新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止本项目评估基准日2024年12月31日保有铁矿石量8267.81万吨。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），本项目已按矿产品销售收益率1.8%计算考虑上述保有铁矿石量的采矿权出让收益。

③根据《中国矿业权评估准则》相关要求，采用收益途径进行矿业权评估时，需要遵循的假设条件之一：评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即矿业权评估时的市场环境、价格水平、矿山勘查和开发利用技术水平等以评估基准日的市场水平和设定的生产力为基点。在合理确定假设条件下，采用设计的生产力水平和在当前经济技术条件下最合理有效利用资源和最佳用途开发为原则，确定有关经济、技术、管理参数。

新疆天地源矿业工程技术有限公司于2024年7月编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案》。中冶北方（大连）工程技术有限公司于2024年11日以《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告》提交并经评审备案的资源储量为基础设计提交了《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》。《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》编制提交时间距离本项目评估基准日（2024年12月31日）更近，设计的技术、经济指标设计时效性更高，且可行性研究报告设计的矿山开采方式、开拓方案、采矿工艺、运输方法及产品方案更贴近矿山近年实际生产情况，设计的相关经济指标（固定资产投资、采选单位成本）数据详细。参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采选（冶）技术指标，对拟建、在建、改扩建项目，可采用矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计数据。本项目评估的技术、经济参数主要依据该报告设计值。

（2）新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权

评估对象：新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权。

探矿权勘查程度：普查。

评估目的：新疆宝地矿业股份有限公司系新疆葱岭能源有限公司股东，因新疆宝地矿业股份有限公司进行股权收购，特委托北京经纬资产评估有限责任公司对新疆葱岭能源有限公司拥有的新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权进行评估。本次评估即是为实现上述目的而向评估委托人提供在本评估报告中所述各种条件下和评估基准日时点上新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2024年12月31日。

评估日期：2023年12月29日至2025年5月20日。

评估方法：勘查成本效用法。

主要评估参数：

评估利用实物工作量为钻探818.91米，1∶2千地形测量1.00平方千米，1∶1万磁法测量8.01平方千米，1∶2万磁法测量2.62平方千米；重置直接成本合计1661249.90元；间接费用498374.97元；加权平均质量系数1.30；勘查工作布置合理性系数1.00；效用系数1.30。

评估结论：

北京经纬资产评估有限责任公司在调查、了解和分析评估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用合理的评估方法，经过评定估算，得出新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估价值为280.75万元，大写人民币贰佰捌拾万零柒仟伍佰元整。

特殊事项说明：

根据新疆葱岭能源有限公司相关人员介绍，截止本项目评估基准日，该探矿权未进行过探矿权出让收益（价款）评估和处置。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），以申请在先方式取得，未进行有偿处置且不涉及国家出资探明矿产地的探矿权、采矿权，比照协议出让方式，按照以下原则征收采矿权出让收益：《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录》所列矿种，探矿权尚未转为采矿权的，应在转为采矿权后，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。根据《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录（试行）》，铁选矿产品的矿业权出让收益率为1.8%。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2024年12月31日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准

则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《新疆宝地矿业股份有限公司第四届董事会第八次会议和第四届监事会第六次会议》。

（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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6、《上市公司非公开发行股票实施细则》（2020 年 2 月 14 日中国证券监督管理委员会修正）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十届全国人大常委)；

8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过，2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号修订)；

9、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令，2020 年修订版）；

10、《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）；

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，国务院令第 588 号修订，国务院令第 709 号修订）；

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、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；

19、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）；

20、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；

21、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；

22、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）；

23、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

24、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

25、《中华人民共和国土地管理法》（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）；

26、2009 年 8 月 27 日修正后颁布的《中华人民共和国矿产资源法》；

27、《矿产资源开采登记管理办法》（国务院 1998 年第 241 号令发布、2014 年第 653 号令修改）；

28、《探矿权采矿权转让管理办法》（国务院 1998 年第 242 号令发布、2014 年第 653 号令修改）；

29、《矿产资源储量评审认定办法》（国土资发〔1999〕205 号）；

30、《矿业权出让转让管理暂行规定》（国土资发〔2000〕309 号）；

31、《矿产资源综合勘查评价规范》（GB/T25283-2023）；

32、“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10 号）

33、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35

号）；

9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11、《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）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

15、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

16、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

17、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）。

（四）资产权属依据

1、企业法人营业执照、公司章程；

2、房屋产权声明；

3、土地使用权证；

4、《不动产权证书》；

5、机动车行驶证及车辆登记证；

6、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

7、《采矿许可证》、《探矿权许可证》；

8、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布《机动车强制报废标准规定》；

2、财政部，国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

3、《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）；

4、2024 年 12 月 20 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）；

5、《克州 2024 年 12 月建设工程价格信息》；

6、《2024 机电产品报价手册》机械工业出版社；

7、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；

8、企业提供的相关工程预决算资料；

9、企业提供的各类《资产评估明细表》和调查表；

10、企业提供的以前年度的财务报表；

11、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

12、与此次资产评估有关的其它资料。

（六）其它参考资料

1、新疆葱岭能源有限公司评估基准日 2024 年 12 月 31 日会计报表及《审计报告》（大信审字[2025]第 12-00207 号）；

2、《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第 012 号)；

3、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第 013 号）；

4、《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》（中冶北方（大连）工程技术有限公司，2024 年 11 日）

5、《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案通过审查的公示》（新疆地质学会，2024 年 10 月 9 日）；

6、“关于对《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案》专家意见的认定”（新疆维吾尔自治区自然资源厅，2024 年 9 月 29 日）；

7、《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案》（新疆天地源矿业工程技术有限公司，2024 年 7 月）；

8、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2012 年版）；

9、《工程勘察设计收费标准》2002 年修订本；

10、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；

11、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；

12、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；

13、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

14、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

15、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

16、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；

17、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

18、《房屋完损等级评定标准（试行）》（原国家城乡建设环境保护部颁布城

住字〔1984〕第678号）；

19、《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见》；

20、《固体矿产资源储量分类》（GB/T17766-2020）；

21、《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2020）

22、《固体矿产地质勘查报告编写规范》（DZ/T0033-2020）；

23、《矿产地质勘查规范 铁、锰、铬》（DZ/T0200-2020）；

24、《固体矿产资源储量核实报告编写规范》（DZ/T0430-2023）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法简介

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，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。强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

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，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。

2、评估方法选择

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，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

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企业持续经营，矿产具有一定储量规模并能被测算，未来的收益及承担

的风险能用货币计量，企业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，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估企业同行业、规模且具有可比性的公开市场交易案例，可比上市公司的市场公开资料或交易案例较少也难以获取，且与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，故本次评估不宜采用市场法。

因此，本次评估参照企业价值评估中的资产基础法和收益法对新疆宝地矿业股份有限公司拟发行股份购买新疆葱岭能源有限公司股权项目所涉及的全部资产和负债进行评估，综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款、其他货币资金。

对所有银行存款、其他货币资金账户进行了函证，以证明银行存款、其他货币资金的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对银行存款、其他货币资金以核实后账面值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款

对应收账款、其他应收款等债权性资产的评估，评估人员在核实无误的基础上，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，以核实后的账面价值确认为评估值。

（3）预付账款

预付账款主要包括预付货款、电费等。评估人员查阅了相关材料采购合同、工程施工合同、设备购置合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现原材料供应商有破产、撤销或其他不能按合同规定时间供货等情况，故以核实后账面值作为评估值。其中对于招待费等费用性质款项评估为零。

（4）存货

各类存货具体评估方法如下：

1）原材料的评估，在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用构成。账面单价接近市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于收购的二手材料，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的可变现净值确定评估值。

2）产成品的评估，产成品为已入库的铁精粉，依据调查情况和企业提供的资料分析，以不含税销售价格减去销售费用、全部税金、一定的产品销售利润确定其评估值。

评估价值=产品结存数量×该产成品可实现不含税销售单价×[1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率－销售利润率×（1-所得税率）×净利润折减率]

3）在产品的评估，存放于干选站及选矿厂经过初步筛选破碎的中矿及采掘出的矿石，在清查核实的基础上，经核实，被评估单位的成本核算准确，成本的归集合理，评估值以核实后账面值确定。

2、非流动资产

（1）固定资产

1）房屋建筑物类资产

本次评估根据资产实际情况，主要采用重置成本法进行评估。

成本法介绍：

房屋建筑物的重置价值是根据评估目的实现后的资产占有者，在评估基准日自行构建该项资产并投入使用所需发生的全部费用。

评估值＝重置全价（不含税）×成新率

重置全价=建安工程造价[不含税]+建设单位管理费[含税]+其他前期费用[不含税]+资金成本

①工程造价计算

根据委托人提供的资料和现场勘察资料，结合建筑物的实际状况，采用预决算调整法或者单方造价类比法确定建筑物的工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分，结合项目的具体情况确定。

③资金成本

根据施工工期定额确定该项目合理工期为 1 年，个别工程合理工期为 2 年，依据评估基准日的银行贷款利率，计算资金成本。假设在合理工期内资金均匀投入。

资金成本＝【建安工程造价(含税）＋前期及其他费用（含税）】×贷款利率

×合理工期×1/2

④成新率的确定

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、预计建筑物尚可使用年限，计算得出房屋建(构)筑物的理论成新率，同时采用观察法确定成新率。采用观察法确定成新率时，根据房屋建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的鉴定分值，得出观察法成新率。

A 理论成新率

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

B 观察法成新率的计算

将影响建筑物成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承构件、屋面、楼地面）、装修（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设施（水卫、电气、暖气）等分项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重确定标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察确定分项评估完好值，在此基础上计算完好分值率。

计算公式：

观察法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

C 综合成新率

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

2）设备类资产

根据本次评估目的，按照继续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估；对于部分车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

评估值=重置全价×成新率

①重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值=重置全价×成新率

A 重置全价的确定

设备购置价(不含税)+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+基础费（不含税）+前期及其他费用（不含税）+建设单位管理费+资金成本

B 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。根据财政部　国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）文件相关规定，一般增值税纳税人购进的车辆、摩托、游艇等可以抵扣增值税进项税额。

计算公式如下：

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费-待抵扣税金

C 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价。

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成新率。计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

②成新率的确定

A 机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

N＝尚可使用年限/（实际已使用年限＋尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备采用理论成新率确定其成新率。

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

B 车辆成新率

对于车辆，首先，计算使用年限法成新率和行驶里程法成新率。其中，对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法。

其公式为：

使用年限成新率＝尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率＝(尚可行驶里程/引导报废里程数)×100%

其次，根据孰低原则对使用年限法成新率和行驶里程法成新率进行选择。

再次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)×40%+观察法成新率×

60%

C 电子设备成新率

成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

④市场法

对于部分使用年限较长的电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

车辆市场法是指评估人员在二手车市场上能够找到与被评估对象完全相同或与之相似的车辆的市场参照物，并依其出售的价格直接或通过比较被评估车辆与参照物之间的新旧程度、功能效用等比较因素方面的差异，按照一定的方法作出价格调整，从而确定被评估车辆的价值。其表达式为：

P=P0•（1±k）

式中：P—被评估车辆的评估值

P0—相似参照物的交易价格

k—调整系数

3）弃置费用

固定资产的弃置费用为开采而形成的复垦、弃置及环境清理等现实义务的支出。评估人员将清查评估明细表与被评估单位总账、明细账进行核对，了解弃置费用的具体内容，核算方式，对账面价值进行核实、分析及测试，按核实后账面价值确认评估值。

（2）在建工程

评估范围内的在建工程为土建工程，2023 年至 2024 年陆续发生的，包括新选厂建设工程、孜洛依北铁矿露天采剥工程。经过现场清查该部分在建工程账面反应的均为前期费用、工程费用、工程预付款等，无不合理费用，故以经核实的账面值确认评估值。

（3）无形资产-土地使用权

采用基准地价系数修正法、市场比较法法及成本逼近法测算评估对象的土地使用权价格。

根据本次评估目的和参评土地当前利用状况，结合评估人员收集的资料情况，本次评估采用基准地价系数修正法、市场比较法法及成本逼近法对待估宗地进行评估。

①不采用收益还原法的理由：在现实经济中，企业收益包括土地收益可能很不

稳定，其正常的收益难以确定，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故此次评估不宜采用收益还原法，需采用其它更切合实际的评估方法。

②不采用剩余法的理由：由于估价对象所在区域土地开发项目多以自用为主，建成后出售案例少，无法合理确定房地产未来的销售价格，故不适宜采用剩余法评估。

1）基准地价系数修正法

该方法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《阿克陶县城区土地定级与基准地价更新报告》，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

地价=基准地价×(1+综合因素修正系数)×期日修正系数×使用年期修正系数×容积率修正系数×开发程度修正系数

2）市场比较法

市场比较法是在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与较近时期内已经发生了交易的类似土地使用权实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该宗地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日宗地价格。其计算公式为：

比准价格=比较宗地价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

委估宗地价格=Σ(比准价格×权重)

3）成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为依据,再加上一定的利润、利息、缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格，由于成本逼近法求取的无限年期区域平均价格，需进行年期和个别因素修正，测算宗地价格。

土地价格=土地取得费用及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

（4）无形资产—矿业权

根据本次经济行为的要求，纳入本次评估范围的无形资产-采矿权，由委托人另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权单独进行评估。

经核实，该采矿权及探矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们对该报告揭示的评估结论汇总进本评估报告。

北京经纬资产评估有限责任公司出具了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第012号)。

（5）无形资产-其他无形资产

其他无形资产为3DMinePIus软件、矿山会议终端软件及速达天翼3000.CL0udPR0进销存管理软件，根据被评估单位提供的清单及报表，对其进行核实、分析及测试。本次评估以现行市场价格确定评估值。

（6）长期待摊费用

纳入评估范围的长期待摊费用为为配件费用、临时办公室装修费等。结合长期待摊对应的资产情况，长期待摊以在评估基准日后能带的权益确定为评估值，本次是在进行在清查核实账面值的基础上，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。经核实，其中东区干选站圆锥破设备维修费为费用性质款项，评估为零。选矿厂厨房、餐厅储物间澡堂卫生间装修费，评估价值在固定资产中体现，此处评估为零。

（7）递延所得税资产

递延所得税资产科目核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。本次对该科目核实的基础上，通过了解企业各类准备计提的合理性的方式进行核实，按核实后的账面值确认递延所得税资产评估值。

（8）其他非流动资产

根据本次经济行为的要求，纳入本次评估范围的其他非流动资产-探矿权，由委托人另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对探矿权单独进行评估。

经核实，该探矿权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求，我们对该报告揭示的评估结论汇总进本评估报告。

北京经纬资产评估有限责任公司出具了《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第013号）。

3、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，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）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描述具体如下：

全部资产和负债价值＝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。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P=\sum_{t=1}^{t=n}R_t/(1+i)^t+P_n/(1+i)^n$$

其中：P —评估基准日的企业经营性资产价值

R_t —评估基准日后第 t 年预期的企业自由现金流量

i —折现率，为加权平均资本成本，WACC

t —收益预测年度

P_n —第 n 年企业终值

n —收益预测末年。

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＋固定资产可抵扣进项税返还－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：

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

其中：K_e —权益资本成本

E —权益的市场价值

D —付息债务的市场价值

K_d —付息债务资本成本

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：

$$Ke=r_f+\beta\times MRP+r_c$$

其中：r_f —无风险收益率

β —权益的系统风险系数

MRP—市场风险溢价

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不涉及的资产与负债。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。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于2025年1月上旬正式进驻企业，开始评估工作，2025年6月16日出具评估报告。具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托人签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行现场调查，指导被评估单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料

资产评估师要求委托人或者被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对委托人或者被评估单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评

估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核，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。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

持续经营假设是指评估时需根据评估对象按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况或者在有所改变的基础上持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

4、经营期间假设

假定公司基准日后经营期间按矿山资源储量计算的理论服务年期。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；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、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、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。

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规，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。

6、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

7、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。

8、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

11、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。

12、假设企业产销均衡，且预测年度现金流为年末产生。

13、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

14、《资源储量核实报告》提交的资源量是可信的；

15、采矿权人能顺利办理采矿许可证延续手续；

16、矿山企业当年生产的产品当年能够全部售出并收回货款，即年产品销售量等于年产品生产量；

17、矿产品价格及国家有关经济政策在短期内不会发生大的变化；

18、矿山的生产规模、产品方案、采选技术以设定的为基准，且持续经营；

19、市场供需水平基本保持不变。

20、假设 2025 年至 2030 年参照《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》企业所得税率取 15%，2031 年后企业所得税率取 25%。

21、假设扩建期后矿山开采由外包形式改为自采形式。

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，若将来实际情况

与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。当上述假设条件发生较大变化时，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）资产基础法评估结论

总资产账面价值为71,031.45万元，评估价值为122,682.29万元，评估增值51,650.84万元，增值率为72.72%；

总负债账面价值为38,619.10万元，评估价值为38,616.70万元，评估增值-2.40万元，增值率-0.01%；

净资产账面价值为32,412.35万元，评估价值为84,065.59万元，评估增值51,653.24万元，增值率为159.36%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	14,284.56	14,336.58	52.02	0.36
2	非流动资产	56,746.89	108,345.71	51,598.82	90.93
3	其中：债权性投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动性金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	22,384.62	25,773.42	3,388.80	15.14
11	在建工程	28,165.68	28,165.68	0.00	0.00
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	8.99	8.99	0.00	0.00
15	无形资产	2,872.62	50,885.10	48,012.47	1,671.38
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	136.70	66.74	-69.96	-51.18
19	递延所得税资产	3,165.03	3,165.03	0.00	0.00
20	其他非流动资产	13.24	280.75	267.51	2,020.81
21	资产总计	71,031.45	122,682.29	51,650.84	72.72
22	流动负债	19,457.76	19,455.35	-2.40	-0.01
23	非流动负债	19,161.35	19,161.35	0.00	0.00
24	负债合计	38,619.10	38,616.70	-2.40	-0.01
25	净资产（所有者权益）	32,412.35	84,065.59	51,653.24	159.36

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现

金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。新疆葱岭能源有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的净资产账面值 32,412.35 万元，评估后的股东全部权益价值为 84,851.17 万元，评估增值 52,438.82 万元，增值率为 161.79%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的新疆葱岭能源有限公司股东全部权益价值为 84,851.17 万元，比资产基础法测算得出的新疆葱岭能源有限公司的股东权益价值 84,065.59 万元相差 785.58 万元，差异率 0.93%。两种评估方法结果差异的原因主要是：

企业主要资产是矿业权，在资产基础法中引用了矿业权评估结论。本次股权收益法评估模型中考虑了其他非经营资产和负债对净现金流及股权收益法评估结论的影响。其次，股权收益法折现率与矿业权评估采用的折现率存在差异。以上主要因素造成资产基础法结论与收益法结论出现一定差异。

综上所述，造成两种评估方法结果产生差异。

2、评估结果的选取

本次评估的目的是反映新疆葱岭能源有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，新疆宝地矿业股份有限公司拟发行股份购买新疆葱岭能源有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

新疆葱岭能源有限公司资产、负债及收入成本账面数已经审计，资产基础法中各项资产及相关负债分类明晰，企业各单项资产的市场价格信息及资料可以获取，资产负债表中单项资产的市场价值能够公允客观反映所评估资产的价值。收益预测数据可能与企业未来年度的实际经营状况存在差异，从而导致收益法评估值无法合理体现被评估单位的市场价值。我们认为资产基础法的结果更能反映被评估单位的自身状况。

即：在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，新疆葱岭能源有限公司的股东全部权益在持续经营条件下的评估价值为 84,065.59 万元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况。

1、根据本次经济行为的要求，大信会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日各项资产及负债账面值进行了审计，并出具了《审计报告》（大信审字[2025]第 12-00207 号），评估人员在审计报告基础上进行评估。

2、纳入本次评估范围的无形资产-采矿权和探矿权，由委托人另行委托北京经纬资产评估有限责任公司对采矿权和探矿权单独进行评估。本次引用了北京经纬资

产评估有限责任公司出具的《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第012号)、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第013号）。

评估人员对北京经纬资产评估有限责任公司出具的报告进行了必要的复核，矿业权评估价值引用了矿业权评估报告的评估结论，报告内容及结论解释权归北京经纬资产评估有限责任公司。欲了解矿业权价值作价计算过程和结果，应阅读上述机构出具的评估报告的相关内容。引用矿权评估报告中的特别事项如下（1-3项为采矿权评估报告特别事项说明，4项为探矿权评估报告特别事项说明）：

（1）2021年2月28日，北京经纬资产评估有限责任公司受新疆维吾尔自治区自然资源厅委托，因有偿处置采矿权出让收益，以2020年11月30日为评估基准日，根据《新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ号铁矿体详查报告》，编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》（经纬评报字（2021）第025号），评估结果为3925.84万元。2021年10月15日，新疆维吾尔自治区地质学会出具了“《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》告知函”（新地学采告函〔2021〕030号）。截止2024年10月15日，新疆葱岭能源有限公司已实际缴纳采矿权出让收益3925.84万元。根据《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁铜矿区III、Ⅳ铁矿体采矿权出让收益评估报告》，该矿已完成有偿处置资源储量为铁矿石量961.34万吨。新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止2024年12月31日累计动用消耗铁矿石量1002.23万吨。

根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），铁矿属于按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种。在矿山开采时，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。铁征税对象为选矿产品，矿业权出让收益率为1.8%。

综上，新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止2024年12月31日已动用消耗铁矿石量40.89万吨尚未完成有偿处置，须按矿产品销售时的收益率1.8%征收采矿权出让收益。鉴于该部分资源储量属历史已消耗动用，本项目评估计算模型未考虑该部分资源储量欠缴的采矿权出让收益。

（2）新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权矿区范围内截止本项目评估基准日2024年12月31日保有铁矿石量8267.81万吨。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），本项目已按矿产品销售收益率1.8%计算考虑上述保有铁矿石量

的采矿权出让收益。

（3）根据《中国矿业权评估准则》相关要求，采用收益途径进行矿业权评估时，需要遵循的假设条件之一：评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即矿业权评估时的市场环境、价格水平、矿山勘查和开发利用技术水平等以评估基准日的市场水平和设定的生产力为基点。在合理确定假设条件下，采用设计的生产力水平和在当前经济技术条件下最合理有效利用资源和最佳用途开发为原则，确定有关经济、技术、管理参数。

新疆天地源矿业工程技术有限公司于2024年7月编制提交了《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿矿产资源开发利用与生态保护修复方案》。中冶北方（大连）工程技术有限公司于2024年11日以《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿资源储量核实报告》提交并经评审备案的资源储量为基础设计提交了《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》。《新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采选尾工程可行性研究报告》编制提交时间距离本项目评估基准日（2024年12月31日）更近，设计的技术、经济指标设计时效性更高，且可行性研究报告设计的矿山开采方式、开拓方案、采矿工艺、运输方法及产品方案更贴近矿山近年实际生产情况，设计的相关经济指标（固定资产投资、采选单位成本）数据详细。参照《矿业权评估参数确定指导意见》，采选（冶）技术指标，对拟建、在建、改扩建项目，可采用矿产资源开发利用方案或（预）可行性研究报告或矿山初步设计数据。本项目评估的技术、经济参数主要依据该报告设计值。

（4）根据新疆葱岭能源有限公司相关人员介绍，截止本项目评估基准日，该探矿权未进行过探矿权出让收益（价款）评估和处置。根据“财政部 自然资源部 税务总局关于印发《矿业权出让收益征收办法》的通知”（财综〔2023〕10号），以申请在先方式取得，未进行有偿处置且不涉及国家出资探明矿产地的探矿权、采矿权，比照协议出让方式，按照以下原则征收采矿权出让收益：《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录》所列矿种，探矿权尚未转为采矿权的，应在转为采矿权后，按矿产品销售时的矿业权出让收益率逐年征收采矿权出让收益。根据《按矿业权出让收益率形式征收矿业权出让收益的矿种目录（试行）》，铁选矿产品的矿业权出让收益率为1.8%。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）产权瑕疵事项

1、本次评估范围内部分房屋建筑物暂未办理房屋所有权证，企业已出具《房屋产权声明》，企业委托中元天纬测绘工程有限公司新疆分公司进行测绘并出具测绘报告《2025（房测）字第1-1号》，本次评估以测绘数据进行估值，具体如下表：

序号	名称	结构	面积（㎡）	层数	建成年代
1	压力前池管理房	砖混	21.92	1	2015
2	地磅房 1	砖混	14.28	1	2020
3	矿区东区干选站库房	彩钢	210.295	1	2022
4	选矿厂卫生间	砖混	65.45	1	2010
5	选矿厂制样室	砖混	111.33	1	2010
6	地磅房 2	砖混	38.33	1	2010
7	旱厕	砖混	42.24	1	2019
8	修理车间值班室	砖混	51.46	1	2012
9	门卫室	砖混	31.09	1	2012
10	办公室 1	砖混	32.11	1	2012
11	办公室 2	砖混	112.35	1	2012
12	值班室	彩钢	344.63	1	2012
13	职工食堂	彩钢	249.17	1	2012
14	职工宿舍 1	砖混	220.43	1	2013
15	职工宿舍 2	砖混	436.95	1	2013
16	配件库房	砖混	23.00	1	2013
17	维修房	砖混	137.06	1	2012
18	办公楼	砖混	723.20	2	2013
19	清水泵房	砖混	17.50	1	2014
20	地下水取水泵房	砖混	14.55	1	2014
合计			2,897.345		

2、本次评估范围内葱岭能源选矿厂附近新（2019）阿克陶县不动产权第 0000651 号土地为闲置状态。“由于葱岭能源土地闲置已超过《国有建设用地使用权出让合同》约定的两年且未开工建设，存在被当地国土资源主管部门无偿收回的风险，针对上述土地闲置事项，葱岭能源的控股股东葱岭实业已出具承诺：如主管部门无偿收回土地、收取土地闲置费用或对葱岭能源作出行政处罚的，葱岭实业承担葱岭能源因前述情况导致的经济处罚、经济损失；如主管部门有偿收回土地，葱岭实业承担葱岭能源扣除主管部门补偿金额外的经济损失，确保葱岭能源不因土地闲置而遭受任何损失。（详见律师法律意见书）”出于谨慎性原则，故本次评估按账面价值保留。

（三）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

至评估基准日，不存在抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（四）评估程序受到限制的情形

不存在影响评估程序的事项。

（五）评估资料不完整的情形

本次评估依赖于企业提供的数据作为测算基础。若实际数据与企业提供的数据有出入，应对评估结果作相应调整。

（六）期后事项

2025 年 4 月 2 日，新疆葱岭能源有限公司召开 2025 年第二次临时股东会决议，审批通过股利分配议案，其主要内容“会议同意根据可供分配利润情况分红金额 4,373.67 万元，依据股权比例计算，当期克州葱岭实业有限公司可分配 3,586.41 万元，新疆宝地矿业股份有限公司可分配 568.58 万元，JAAN INVESTMENTS CO.LTD 可分配 218.68 万元。”根据 2025 年 4 月 2 日克州葱岭实业有限公司（以下简称“葱岭实业”）出具的说明，经葱岭实业公司股东协商一致决定，本公司应分配葱岭实业的 3,586.41 万元股利全额冲减其向本公司的借款。

2025 年 4 月 7 日，新疆葱岭能源有限公司挂账的应收葱岭实业的借款及本期余额为零，其中：葱岭实业以现金方式归还本公司借款本金及利息金额 41,454,045.93 元，以股利分配方式还借款本金及利息 35,864,077.37 元，共计归还本公司借款及利息金额 77,318,123.30 元（含 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 7 日期间的借款利息）。

本次评估未考虑股利分配对评估值的影响。

（七）其他需要说明的事项

1、本次评估获得了新疆葱岭能源有限公司盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一，评估师对新疆葱岭能源有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了新疆葱岭能源有限公司盈利预测的相关数据，对新疆葱岭能源有限公司盈利预测的利用不是对新疆葱岭能源有限公司未来盈利能力的保证。

2、本报告评估结论引用了北京经纬资产评估有限责任公司出具的《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第 012 号)、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第 013 号）。本报告所引用上述评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有

关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的资产有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。本次未考虑因资产权属问题可能产生的问题对本次评估结论的影响。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；

9、本次评估固定资产价值均为不含税价（除二手车辆及部分电子设备）。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、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。

2、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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案

（核准）的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案（核准）后方可使用本评估报告。

（六）评估结论的使用有效期：本评估报告的使用有效期一年，即自 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2025 年 6 月 16 日，为资产评估结论形成的日期。

(此页无正文)

天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

附件目录

1、《新疆宝地矿业股份有限公司第四届董事会第八次会议和第四届监事会第六次会议》；

2、新疆葱岭能源有限公司评估基准日2024年12月31日会计报表及《审计报告》（大信审字[2025]第12-00207号）；

3、《新疆葱岭能源有限公司新疆阿克陶县孜洛依北铁矿采矿权评估报告》(经纬评报字（2025）第012号)；

4、《新疆阿克陶县托合特日克铁矿勘探探矿权评估报告》（经纬评报字（2025）第013号）；

5、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；

6、车辆行驶证（复印件）；

7、不动产权证书（复印件）；

8、委托人及被评估单位承诺函；

9、资产评估师承诺函；

10、天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；

11、天津华夏金信资产评估有限公司备案公告（复印件）；

12、天津华夏金信资产评估有限公司单位会员证书（复印件）；

13、天津华夏金信资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；

14、资产评估师正式执业会员证书（复印件）；

15、资产评估委托合同（复印件）；

16、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。