

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

平顶山天安煤业股份有限公司
拟转让股权所涉及的平顶山天安煤业
香山矿有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2025]第11063号

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年07月22日



目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	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概况	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序	22
九、 评估假设	24
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	29
十三、 资产评估报告日	30
资产评估报告附件目录	31

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

**平顶山天安煤业股份有限公司
拟转让股权所涉及的平顶山天安煤业
香山矿有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
摘 要**

中天华资评报字（2025）第11063号

北京中天华资产评估有限责任公司接受平顶山天安煤业股份有限公司的委托，对平顶山天安煤业股份有限公司拟转让股权所涉及的平顶山天安煤业香山矿有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让之经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为平顶山天安煤业香山矿有限公司股东全部权益价值，评估范围是平顶山天安煤业香山矿有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以平顶山天安煤业香山矿有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2025年05月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对平顶山天安煤业香山矿有限公司进行整体评估，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

平顶山天安煤业香山矿有限公司总资产账面值为40,490.32万元，总负债账面值为65,705.04万元，净资产账面值为-25,214.72万元；总资产评估值为44,361.51万元，增值额为3,871.19万元，增值率为9.56%；总负债评估值为65,243.28万元，减值额为461.76万元，减值率为0.70%；净资产评估值为-20,881.77万元，增值额为4,332.95万元，增值率为17.18%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2026年05月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 截至评估基准日，香山矿有 55 项房屋建筑物未办理房屋产权证书，现场已取得被评估单位提供的产权情况说明。对于未办证房产，其面积是企业根据施工图纸并结合现场测量情况进行申报的。对被评估单位申报面积，评估人员进行了抽查核实后

以被评估单位申报面积进行评估，如未来被评估单位办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑未办证房产的产权瑕疵对评估结果的影响。

2. 香山矿申报豫 DG9866 小客车，车辆行驶证证载权利人为平顶山市香山恒达实业有限公司；豫 D00965D 纯电动通勤大巴车、豫 D00962D 纯电动通勤大巴车，车辆行驶证证载权利人为平顶山市久硕贸易有限公司。截至评估基准日，车辆行驶证未及时变更。香山矿郑重声明并承诺，未过户车辆的产权均归其所有，不存在权属争议，如因车辆产权问题引起任何纠纷，均由香山矿承担全部责任。

3. 经现场了解仅取得香山矿租赁平煤股份 2 宗土地租赁合同，其余投资性房地产及房屋建筑物占用土地未能取得土地租赁合同，亦未取得香山矿自有土地说明，本次评估对投资性房地产及房屋建筑物采用重置成本法估值，未考虑土地是否能合法使用，对房屋价值的影响。本次评估范围内不含土地使用权。

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。

**平顶山天安煤业股份有限公司
拟转让股权所涉及的平顶山天安煤业
香山矿有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

中天华资评报字（2025）第11063号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法对平顶山天安煤业股份有限公司拟转让股权之经济行为涉及的平顶山天安煤业香山矿有限公司股东全部权益在2025年05月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为平顶山天安煤业股份有限公司，被评估单位为平顶山天安煤业香山矿有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 企业名称：平顶山天安煤业股份有限公司（以下简称“平煤股份”）
2. 企业性质：其他股份有限公司(上市)
3. 注册资本：贰拾叁亿壹仟伍佰贰拾壹万伍仟玖佰伍拾伍圆整
4. 注册地址：河南省平顶山市矿工路 21 号
5. 法定代表人：焦振营
6. 统一社会信用代码：91410000727034084A
7. 股票代码：601666

8. 经营范围：煤炭开采，煤炭洗选及深加工，煤炭销售；道路货物运输；机械设备制造、修理；电器机械修理；金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售；自来水生产、自来水管道的安装、维修；零售：车用乙醇汽油、柴油、润滑油（限分支机构凭证经营）；工程测量、地籍测绘；固体矿产勘查：乙级；地质钻探：乙级；设备租赁，工矿配件零售；电子产品、通讯器材（不含无线）的销售；供电、售电；电能的输送与分配；电力工程施工及通讯工程施工；能源技术服务；节能技术推广、开发、咨询、交流、转让服务；电力工程项目设计、维护、管理和经营；电力设备、机

电设备、通信设备、五金工具、电料批发销售；煤炭及煤化工的技术研发、技术服务、技术咨询。

（二）被评估单位简介：

1. 企业名称：平顶山天安煤业香山矿有限公司（以下简称：“香山矿”）
2. 企业性质：有限责任公司(国有控股)
3. 注册资本：壹亿伍仟玖佰肆拾贰万圆整
4. 注册地址：宝丰县周庄镇牛庄村
5. 法定代表人：李万里
6. 统一社会信用代码：914104216700773304
7. 经营范围：原煤开采、洗选,销售；装卸服务
8. 企业概况：

（1）历史沿革

平顶山天安煤业香山矿有限公司由平顶山天安煤业股份有限公司和宝丰县国有资产经营管理中心共同出资组建，于 2007 年 12 月 26 日经宝丰县工商行政管理局批准注册成立有限责任公司。注册资本及实收资本均为 137,420,000.00 元，上述出资经亚太（集团）会计师事务所有限公司审验，并出具了亚会验字[2007]第 18 号验资报告。

公司设立时的股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (元)	认缴出资占注 册资本比例%	实缴出资额 (元)	实缴出资占注 册资本比例%
1	平顶山天安煤业股份有限公司	货币+实物	98,942,400.00	72.00	98,942,400.00	72.00
2	宝丰县国有资产经营管理中心	货币	38,477,600.00	28.00	38,477,600.00	28.00
合计			137,420,000.00	100.00	137,420,000.00	100.00

（3）第一次增资事项

2009 年经股东大会研究决定按原双方出资比例对香山矿进行增资，增资额为 22,000,000.00 元，增资后公司注册资本为 159,420,000.00 元，其中平顶山天安煤业股份有限公司出资 114,782,400.00 元，宝丰县国有资产经营管理中心出资 44,637,600.00 元。上述出资经亚太（集团）会计师事务所有限公司审验，并出具了亚会验字[2009]第 7 号验资报告。

此次增资事项完成后，股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (元)	认缴出资占注 册资本比例%	实缴出资额 (元)	实缴出资占注 册资本比例%
1	平顶山天安煤业股份有限公司	货币+实物	114,782,400.00	72.00	114,782,400.00	72.00
2	宝丰县国有资产经营管理中心	货币	44,637,600.00	28.00	44,637,600.00	28.00
合计			159,420,000.00	100.00	159,420,000.00	100.00

截止评估基准日，上述股权未发生变化。

9. 主营业务

香山矿的主营业务为：主要从事原煤开采、洗选、销售；装卸服务。

10. 经营状况

香山矿近三年及评估基准日经审计财务报表如下：

金额单位：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	2025 年 05 月 31 日
资产总额	75,379.05	53,718.31	51,696.40	40,490.32
负债总额	68,435.50	62,295.72	65,916.69	65,705.04
净资产	6,943.55	-8,577.41	-14,220.29	-25,214.72
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-5 月
营业收入	52,281.13	53,269.11	43,283.02	9,919.36
利润总额	213.09	-19,788.18	-8,730.68	-6,696.12
净利润	371.74	-15,704.78	-5,729.89	-12,217.23

以上财务数据来自香山矿提供的财务报表，其中：

2022 年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会审字（2023）第 01220040 号标准无保留意见的审计报告；

2023 年财务数据已经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会审字（2024）第 01220025 号标准无保留意见的审计报告；

2024 年财务数据已经河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了守正创新审字 202500085 号标准无保留意见的审计报告。

基准日财务数据已经河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了守正创新审字 202500504 号标准无保留意见的审计报告。

11. 主要会计政策

香山矿执行国家颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

12. 执行的税收政策及标准

（1）主要税收事项如下：

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税	6%、13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	按实际缴纳流转税额的 5% 计缴
教育费附加	应缴流转税税额	按实际缴纳流转税额的 3% 缴纳
地方教育费附加	应缴流转税税额	按实际缴纳流转税额的 2% 缴纳
资源税	销售收入	按销售收入的 2% 缴纳。
企业所得税	应纳税所得额	25%

（2）税收优惠政策及依据

无。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为平煤股份及其上级监管机构。

二、评估目的

根据委托人提供的《中国平煤神马集团 2025 年第十三次董事长办公会会议纪要》（中平董办纪[2025]13 号），平煤股份拟转让香山矿股权，本次评估目的为平煤股份拟转让股权所涉及的香山矿股东全部权益价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为平顶山天安煤业香山矿有限公司的股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为平顶山天安煤业香山矿有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的账面资产总额为 40,490.32 万元，总负债为 65,705.04 万元，净资产为-25,214.72 万元。具体包括流动资产 5,954.30 万元；非流动资产 34,536.03 万元；流动负债 55,549.02 万元；非流动负债 10,156.02 万元。

香山矿纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项目	账面价值
流动资产	5,954.30
非流动资产	34,536.03
其中：债权投资	0.00
其他债权投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
其他权益工具投资	0.00
其他非流动金融资产	0.00
投资性房地产	15.13
固定资产	25,528.87
在建工程	749.77
固定资产清理	3.12
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00
使用权资产	0.00
无形资产	1,232.80

项目	账面价值
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	7,006.34
其他非流动资产	0.00
资产总计	40,490.32
流动负债	55,549.02
非流动负债	10,156.02
负债总计	65,705.04
净资产	-25,214.72

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的基本情况；

本次评估范围内香山矿申报的资产主要包含存货、投资性房地产、房屋建筑物、房屋构筑物、井巷工程、设备类资产，各类资产的具体情况如下：

(1) 存货

存货包含原材料和产成品（库存商品）。

1) 原材料

原材料共计25项，主要为铜连接管、高强螺栓、液压支架用乳化液、抗磨液压油（CC）等，截止评估基准日，申报的所有原材料均可正常使用。

2) 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）共计1项，为原煤，截至评估基准日，煤品质良好，可正常销售。

(2) 投资性房地产共2项，为幼儿圆和招待所，截至评估基准日均已出租。

(3) 房屋建筑物共73项，建筑面积合计45,188.32平方米，主要包括南井改造通风机房、综合楼、体育中心、南山职工宿舍3号楼、东井绞车棚（房）、综机车间等。截至评估基准日，房屋建筑物现状均为良好，均可正常使用。

(4) 构筑物共计140项，建成于1985年至2023年间，主要包括厂区道路、围墙、大门、南井井架、材料棚、东井排水沟、污水处理池及外管网工程等，截至评估基准日，除受煤坑、捞坑、生活区煤棚已拆除外，其他构筑物现状均为良好，均可正常使用。

(5) 井巷工程共67项，经现场勘查，截至评估基准日，戊组采区、丁组采区、丁、戊采区已封闭，己一采区尚在正常运营生产中。

(6) 设备类资产

香山矿申报的设备类资产分别为机器设备、车辆和电子设备。各类资产的具体情况如下：

1) 机器设备共计3134项，购置于2006年至2024年间。主要采煤设备有掘进机、刮板机、皮带输送机、提升机等；通风设备有主通风机、局扇风机等；动力设备有空压

机、变压器、各类高低压开关柜、控制柜等。经现场勘察，截至评估基准日，其中待报废设备有309项，剩余设备使用状况良好，均可正常使用，可以满足正常生产需求。

2) 车辆共计17台，分别是客车、纯电动通勤大巴车、多用途乘用车和载货汽车，购置于2006年至2021年间，其中3辆车为矿区内使用，未办理车辆行驶证，1辆车的车辆行驶证证载权利人为平顶山市香山恒达实业有限公司，2辆车的车辆行驶证证载权利人为平顶山市久硕贸易有限公司，企业承诺上述车辆产权归其所有，权属无争议，其余车辆证照齐全，产权清晰。经现场勘察，截止评估基准日，17辆车辆中报废车辆1辆，剩余车辆车况较为尚可，年检及保险均在有效期内，可以正常使用。

3) 电子设备共计1018项，购置于2007年至2024年间，主要为空调、打印机、网络设备及各种仪器及安全监控监测系统等。经现场勘察，截至评估基准日，设备状况尚可，均可正常使用。

2. 申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

1) 企业申报的账面记录的无形资产为矿业权，具体明细如下：

①采矿权

矿山名称	取得方式	证号	开采矿种	开采方式	生产规模	矿区面积	有效期限
香山矿采矿权	出让	C4100002017021110143792	煤	地下开采	证载 45 万吨/年，核定 80 万吨/年	2.9676 平方公里	2020.11-2030.11

2) 企业申报的账面未记录的无形资产为煤炭产能置换指标，具体明细如下：

被评估单位	名称	备注
平顶山天安煤业香山矿有限公司	8.5 万吨/年煤炭产能置换指标	

(三) 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的一致。

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

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具守正创新审字202500504号审计报告。

2. 香山矿纳入评估范围的1对矿井的矿业权，根据委托人对本次评估工作的安排，由本公司对相关采矿权另行评估、单独出具矿权评估报告。评估人员在对本公司出具矿权评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行必要核实的基础上，直接汇总了上述报告的数据。

除上述事项之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2025 年 05 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《中国平煤神马集团 2025 年第十三次董事长办公会会议纪要》（中平董办纪[2025]13 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（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于 2016 年 7 月 2 日通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修订）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
8. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国第十三届全国人大常委会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
11. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64 号）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号）；
18. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
20. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32 号）；
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局和海关总署〔2019 年〕第 39 号）；
22. 《河南省省属企业国有资产评估行为规范》（豫国资文[2004]40 号）；
23. 《河南省国有资产评估管理条例》（2002 年 7 月 27 日河南省第九届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过 根据 2004 年 11 月 26 日河南省第十届人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈河南省国有资产评估管理条例〉的决定》修正）；
24. 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. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《中国资产评估协会关于印发〈中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法〉的通知》（中评协〔2021〕30号）；
18. 《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）。

（四）权属依据

1. 采矿权证复印件；
2. 机动车行驶证复印件；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《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）；
2. 《2025 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
3. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2025 年 05 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（2016）》；
6. 《河南通用安装工程预算定额（2016）》；
7. 《平顶山工程材料信息》（广材计价 2025 年 5 月）；
8. 关于发布<煤炭建设井巷工程消耗量定额>（2015 除税基价）等计价标准及相关规定的通知》（中煤建协字[2016]115 号）；
9. 《煤炭建设井巷工程消耗定额》（2015 除税基价）；
10. 《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》（2015 除税基价）；
11. 《煤炭建设工程费用定额》（国家能源局公告 2016 年第 6 号）；
12. 《煤炭建设工程造价计价标准实施补充规定》（中煤建协字[2016]116 号）
13. 《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]146 号）；
14. 《关于调整煤炭建设工程计价标准（2015 基价）人工单价及有关规定的通知》（中煤建协字〔2021〕125 号）；
15. 《关于重新调整煤炭建设工程计价依据增值税税率的通知》（中煤建协[2019]37 号）；
16. 香山矿规划资料；

17. 香山矿提供的历史经营数据;
18. 评估人员现场座谈、勘察记录;
19. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
20. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
2. 香山矿提供的资产清查申报明细表;
3. 香山矿以前年度及评估基准日的审计报告;
4. 《资产评估准则术语 2020》;
5. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
6. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业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。

根据我们对香山矿的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解,香山矿煤炭剩余资源储量相对较小,剩余开采年限较短,已进入开采末期,采矿成本变化较大,未来盈利能力难以预测。因此不具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少;上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少,选用一般案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足市场法评估条件,因此,市场法不适用于本次评估。

通过以上分析,本次评估资产基础法进行,并最终确认评估值。

(二) 资产基础法评估介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产评估

(1) 货币资金：对于银行存款，评估人员通过获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(3) 应收资金集中管理款

应收资金集中管理款全部为结算中心存款，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，获取并检查存款余额调节表，并与银行存款对账单核对，以银行对账单和存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

(4) 存货

评估范围内包括原材料和产成品（库存商品）。

A. 原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，按核实后的账面值确认评估值。对于评估基准日市场价格变动较大的原材料，以核实后的数量乘以现行市场购买价确定其评估值。同时跌价准备评估为零。

B. 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）为煤炭类产成品。

按不含税出厂销售价格减去产品销售税金及附加、销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税出厂售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比列计算;

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入;

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为利润实现风险折扣率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为预交企业所得税、待认证进项税额。评估人员核对了税费计提的依据和计提的比例, 确认其准确性, 以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2. 投资性房地产的评估

根据委估对象的特点, 建筑结构、使用性质, 并结合本次评估目的, 对委估房屋建筑物评估采用重置成本法进行评估, 评估方法详见下述房屋建筑物评估方法。

3. 关于房屋建筑物类资产的评估

根据本次委估的房屋建筑物的特点, 评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 主要采用重置成本法评估。

主要房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定纳入评估范围建筑物工程量, 以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本, 并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率, 进而计算建筑物评估值。

其他房屋建(构)筑物是在实地勘察的基础上, 以类比的方法, 综合考虑各项评估要素, 确定重置成本并计算评估净值。

1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A、建安工程造价

评估工作中, 评估人员可通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况, 采取不同估价方法分别确定待估建(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法: 以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础, 结合现场勘察结果, 重新编制工程量清单, 按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价, 并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后, 根据工程建设合理工期计算资金成本, 得出建筑物的重置成本。

决算调整法: 对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑(构)筑物,

评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全在建（构）筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A 类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B 类为一般建（构）筑物；C 类为价值量小、结构简单的建（构）筑物。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预（概）算法确定其建安综合造价，即以依据待估建（构）筑物的实体特征，测算其主要工程量，套用现行工程预算价格、费率，计算其建安综合造价。

一般建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

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。

B、前期及其他费用

前期费用及其他费用主要包括建设单位管理费、工程监理费、工程设计费、工程勘察费、可行性研究费等。参考项目所在地相关行政事业性收费规定进行测算。

C、资金成本

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，本次评估采用的贷款利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本=（含税工程建安造价+含税前期及其他费用）×建设工期×贷款利息×50%

2) 综合成新率的确定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=剩余经济使用年限 / （剩余经济使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分：结构部分（基

础、主体、屋面）、装饰部分（门窗、内外装修及其他）、设备部分（水、电）。通过上述建（构）筑物造价中的 3 类影响因素各占的权重，确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

③对于煤矿企业生产性房屋建筑物，经济使用年限按照房屋耐用年限和矿井服务年限孰低原则确定；对于非生产性房屋建筑物，经济使用年限按照房屋耐用年限确定；对于煤矿企业生产性房屋建筑物成新率按照采用勘察成新率和年限成新率孰低原则确定。

3) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4. 关于井巷工程的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

①工程造价

根据实物工程量套取《煤炭建设井巷工程消耗量定额（2015 除税基价）》，依据 NB/T 51063-2016《煤炭建设工程费用定额》、中煤建协[2019]37 号《关于重新调整煤炭建设工程计价依据增值税税率的通知》及当地工程造价信息调整部分材料，根据以上过程得出井巷工程的工程造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用：包括建设单位管理费、联合试运转费、勘察设计费、工程监理费、环境评价费、凿井措施工程费等。根据《煤炭建设工程费用定额》和《煤炭建设其他费用规定》、国家计委、建设部计价格[2002]第 10 号《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》及国家发展改革委、建设部发改价格字[2007]第 670 号《关于印发建设工程监理服务收费管理办法规定的通知》测算出企业合理的前期及其他费用。

③资金成本

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，本次评估采用的贷款利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

（2）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，向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法；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、可采储量计算巷道的尚可服务年限；再根据各类巷道的尚可服务年限与现场勘察根据各类巷道的物质状况确定的尚可使用年限比较，按孰短原则确定巷道的尚可使用年限，最后确定各类巷道的综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

对于废弃、煤巷类别的回采巷道的井巷工程，按零评估。

5. 关于机器设备类资产的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

（1）重置成本法

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1) 机器设备及电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其它费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局的有关规定，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本计算公式：

重置成本 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，其重置成本参照基准日时点左右的市场不含税购置价确定。

①设备购置费的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日时点左右市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2025 机电产品价格信息查询系统》等资料及网上询价来确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输时（即购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装费。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④基础费的确定

设备基础费是指建造用以放置或支承机械、动力设备的基础所发生的人材机等费用。对需要有基础才能安装的大型设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量及体积大小等，以含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。对小型、无须安装基础或基础费已在对应房屋里面考虑的设备，则不考虑其基础费。

⑤前期及其他费用的确定

前期及其它费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务等。参考国家和地方现行有关政策规定的计费标准取费，结合项目实际建设情况，确定前期及其他费用。

⑥资金成本的确定

资金成本为项目正常建设期内占用资金的筹资成本，其计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和基准日当月的贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率执行标准计算，资金在建设期内按均匀投入考虑，即：

资金成本 = （设备含税购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其它费用） × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

⑦设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 / （1 + 增值税率） × 增值税率 + （运杂费 + 安装费 + 基础费） / （1 + 增值税率） × 增值税率 + 前期及其他费用可抵扣增值税额

各项费用具体可抵扣增值税税率依据[2016]36号文和[2019]39号文相关规定确定。

B. 综合成新率的确定

①年限成新率

在本次评估过程中，年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

② 勘查成新率

对于机器设备，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解有关情况。评估人员根据设备的实际情况，对设备分部位进行逐项打分，确定设备的勘查成新率。

③ 综合成新率

评估人员根据年限法成新率和勘查成新率计算的情况，分析两种方法各自的优缺点，采用加权的方式合理确定待估设备的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

对价值量较小的一般设备和电子设备则直接采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

对于购置时间较长但二手市场交易活跃的电子设备采用二手市场价作为其评估值。

对于待报废设备本次评估时只考虑可收回金额作为设备的评估值。

对于经现场勘察后认定为无实物的设备，则不再估算其评估值。

2) 运输车辆

A. 重置成本的确定

根据汽车之家网、太平洋汽车网等网站的近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费、可抵扣增值税等，确定其重置成本：

$$\text{重置成本} = \text{现行含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户牌照手续费等} - \text{可抵扣增值税}$$

① 现行含税购置价主要依据当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别以车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取；

④ 可抵扣增值税额 = 现行含税购置价 / (1 + 增值税率) × 增值税率。

B. 综合成新率的确定

对于运输车辆，参考《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），确定委估资产的尚可使用年限和尚可行驶里程，然后根据以下有关公式确定理论成新率：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

$$\text{里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / (\text{已行驶里程} + \text{尚可行驶里程})$$

理论成新率=MIN（年限成新率，里程成新率）

根据车辆使用情况，结合现场勘查情况，对车辆各项指标进行判定，给出车辆的勘察成新率，最终得出车辆的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

（2）市场法

对购置时间较长、已停售、存在二手车活跃市场能够提供足够数量的可比资产的交易数据的车辆采用市场法。

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆经济耐用年限修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

平均比准价格=（案例 A+案例 B+案例 C）÷3

市场法评估值=平均比准价格+牌照费

6. 在建工程的评估

（1）对于开工时间距基准日 1 年以上，已停工较长时间的在建项目，按基准日的实际价格对已完成的工程量进行调整，确定重置价值，并加计适当的前期费用和资金成本确定其评估值。

（2）对已经完工的在建工程项目，在充分考虑工程款支付进度的基础上，按照固定资产的评估方法进行评估。

（3）对于实物已在固定资产中评估的在建工程项目，为避免重复计算，经核实后将其评估为零。

7. 固定资产清理的评估

对于有变现价值的资产，以可变现价值作为评估值；对于没有变现价值的资产评估值为零。

8. 无形资产-采矿权的评估

根据委托人对本次评估工作的安排，由本公司对相关采矿权另行评估、单独出具矿权评估报告。评估人员在对本公司出具矿权评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行必要核实的基础上，直接汇总了上述报告的数据。

9. 无形资产-其他无形资产的评估

本次评估主要采用市场法。

市场法具体方法如下：

（1）可比实例的选择

根据市场调查，选取与本次委估的煤炭产能置换指标交易相似的 A、B、C 三个交易案例作为可比实例。

（2）修正系数及可比价格的确定

根据价格鉴定标的与所选定可比实例之间在交易类型、交易状况、交易数量、交易时间和交易地点等各种可比因素的相对优劣，确定修正系数及可比价格。

可比价格=可比实例交易价格×修正系数

（3）评估值的确定

根据本次委估煤炭产能置换指标资产的特点，采用简单算术平均法计算确定评估值：

评估值=（A 可比价格+B 可比价格+C 可比价格）/3。

10. 递延所得税资产

对递延所得税资产，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。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

11. 关于负债的评估

流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债；非流动负债包括预计负债和递延收益。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报

表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解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；了解评估对象以往的评估及交易情况；

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（6）其他相关信息资料。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

（四）评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特别假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

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

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8. 假设房屋及车辆为被评估单位所有。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日 2025 年 05 月 31 日，被评估单位申报的总资产账面值为 40,490.32 万元，总负债账面值为 65,705.04 万元，净资产账面值为-25,214.72 万元；总资产评估值为 44,361.51 万元，增值额为 3,871.19 万元，增值率为 9.56%；总负债评估值为 65,243.28 万元，减值额为 461.76 万元，减值率为 0.70%；净资产评估值为-20,881.77 万元，增值额为 4,332.95 万元，增值率为 17.18%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	5,954.30	5,924.34	-29.96	-0.50%
2	非流动资产	34,536.03	38,437.17	3,901.14	11.30%
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	债权投资				
8	其他债权投资				
9	其他权益工具投资				
10	其他非流动金融资产				
11	投资性房地产	15.13	135.28	120.15	794.12%
12	固定资产	25,531.99	23,715.55	-1,816.44	-7.11%
13	在建工程	749.77	590.02	-159.75	-21.31%
14	工程物资				
15	生产性生物资产				
16	油气资产				
17	无形资产	1,232.80	6,989.99	5,757.19	467.00%
18	使用权资产				
19	开发支出				
20	商誉				
21	长期待摊费用				
22	递延所得税资产	7,006.34	7,006.34		
23	其他非流动资产				
24	资产总计	40,490.32	44,361.51	3,871.19	9.56%
25	流动负债	55,549.02	55,549.02		
26	非流动负债	10,156.02	9,694.26	-461.76	-4.55%
27	负债总计	65,705.04	65,243.28	-461.76	-0.70%
28	净资产（所有者权益）	-25,214.72	-20,881.77	4,332.95	17.18%

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 05 月 31 日起计算，至 2026 年 05 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、 特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.香山矿申报的尚未办理房屋产权证书的房屋建筑物的明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	14#职工宿舍楼	混合	2006-12	1,330.08
2	4#职工宿舍楼	混合	1974-12	1,011.87
3	南山职工宿舍楼 4 号楼	混合	2006-09	1,881.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
4	南井改造通风机房	混合	2004-12	777.77
5	洗衣房	混合	2007-12	223.10
6	安全仪器检修车间	混合	2006-10	185.93
7	职工食堂	混合	2006-09	822.51
8	平房 (油库房)	混合	1988-12	78.76
9	平房 (油库值班室)	混合	1988-12	35.62
10	坑木场库房	混合	1983-12	63.75
11	设备库	钢结构	2005-12	500.25
12	变电所配电室	混合	2005-12	97.89
13	供应站库房	混合	2003-12	283.07
14	香山矿大门门卫室	混合	2005-08	31.88
15	供应站仓库	混合	2004-12	327.08
16	坑木场带锯房	混合	2004-12	483.75
17	北井门卫室	混合	2004-08	22.77
18	澡堂浴池房	混合	1980-12	235.45
19	3 号宿舍楼	混合	1984-12	754.85
20	2 号宿舍楼	混合	1982-12	871.00
21	6 号办公楼	混合	2004-12	1,297.38
22	1 号宿舍楼	混合	1980-12	1,187.89
23	7 号宿舍楼	混合	1980-12	1,136.29
24	5 号宿舍楼	混合	1992-12	1,305.38
25	8 号宿舍楼	混合	1980-12	1,101.38
26	宿舍楼	混合	1985-12	707.19
27	净水车间	混合	2003-12	260.48
28	供应站库房	混合	2005-08	724.36
29	煤场磅房	混合	1995-12	43.50
30	机修检修车间	混合	2006-12	162.40
31	机修场南屋	混合	1983-12	522.91
32	机修场东屋	混合	1983-12	209.42
33	机修场西屋	混合	1989-12	127.40
34	坑木加工房	混合	1993-12	145.83
35	电机车房	混合	1993-12	641.30
36	医院 X 光室\门卫室\挂号室	混合	2005-12	34.86
37	洗煤厂办公楼	混合	2005-12	530.42
38	综合楼	混合	1990-12	3,629.02
39	办公楼 (南)	混合	1999-12	1,447.50
40	坑木场办公楼	混合	2005-12	181.48
41	北办公楼	混合	1982-10	2,247.05
42	安全培训基地	混合	2007-12	606.06

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
43	体育中心	混合	2009-12	1,444.00
44	福利楼	混合	2001-08	2,307.82
45	9 号办公楼	混合	2006-12	1,633.59
46	工会办公楼	混合	2005-12	1,065.30
47	北付井井口房	混合	2004-12	302.31
48	空压机房	混合	2004-12	260.78
49	机修场办公室	混合	1985-12	967.80
50	矿车修理间	混合	1993-12	464.80
51	3M 绞车房	混合	1993-12	300.56
52	煤场开票室	混合	1988-12	37.10
53	电子磅房	混合	2010-12	33.12
54	南山职工宿舍 3 号楼	混合	2006-09	1,881.00
55	坑木场门岗	混合	1993-12	28.00
56	空压机防晒棚	轻钢	2005-07	274.50
57	厕所	砖混	2004-12	37.80
58	材料库	混合	2008-12	397.58
59	坑木场材料棚	混合	2001-09	299.00
60	坑木场材料棚	轻钢	2001-09	439.20
61	乙炔库棚 (房)	混合	2005-07	27.44
62	综机车间	钢结构	2011-12	934.25
63	35KV 降压站	混合	1993-12	543.31
64	职工就餐点	混合	2006-09	973.75
65	东井变电站	混合	2005-12	297.66
66	东井入井等候室	轻钢	2023-12	115.50
67	东井井口房	混合	2023-12	210.00
68	东井综机车间值班室	混合	2024-12	75.00
69	东井大门 (门卫室)	混合	2010-12	62.90
70	南井绞车棚 (房)	混合	2005-12	427.25
71	南山家属区大门 (门卫室)	混合	2005-12	92.27
72	自行车棚 (房) 南山	混合	2003-12	333.89
73	东井绞车棚 (房)	混合	2005-12	652.96
74	香山幼儿园	混合	2005-12	595.98
75	市内招待所	混合	1986-12	1,602.32
	合计			47,386.62

对此香山矿承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是香山矿根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2.香山矿申报豫DG9866小客车，车辆行驶证证载权利人为平顶山市香山恒达实业有限公司；豫D00965D纯电动通勤大巴车、豫D00962D纯电动通勤大巴车，车辆行驶证证载权利人为平顶山市久硕贸易有限公司。截至评估基准日，车辆行驶证未及时变更。香山矿郑重声明并承诺，未过户车辆的产权均归其所有，不存在权属争议，如因车辆产权问题引起任何纠纷，均由香山矿承担全部责任。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）担保事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过河南守正创新会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了守正创新审字 202500504 号审计报告。

2. 香山矿纳入评估范围的 1 项矿井的矿业权，根据委托人对本次评估工作的安排，由本公司对相关采矿权另行评估、单独出具矿权评估报告。评估人员在对本公司出具矿权评估报告的评估假设前提、原则、方法、依据、程序进行必要核实的基础上，本次评估引用了上述评估结果。矿业权评估结果如下：

单位：人民币万元

序号	报告号	单位	评估方法	评估结论
1	中天华矿评报[2025] 11 号	平顶山天安煤业香山矿有限公司	收入权益法	6,346.69

欲了解矿业权评估的具体情况，需参看采矿权评估报告。

本次评估根据法律、行政法规要求引用了以上专业报告作为本资产评估报告的组成部分，该专业报告由委托人提供并同意引用。资产评估机构及资产评估师客观引用上述专业报告相关内容并依法承担引用责任，不代表资产评估机构及其资产评估师对被引用报告的真实性、完整性、合法性发表意见。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

经现场了解仅取得香山矿租赁天安煤业 2 宗土地租赁合同，其余投资性房地产及房屋建筑物占用土地未能取得土地租赁合同，亦未取得香山矿自有土地说明，本次评估对投资性房地产及房屋建筑物采用重置成本法估值，未考虑土地是否能合法使用，对房屋价值的影响。本次评估范围内不含土地使用权。

（七）其他需要说明的事项

1. 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉

及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据，我们假定上述财务报表数据真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证

3. 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。

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

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

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

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

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2025年07月22日。

（本页以下为签字盖章！）

资产评估师

常林清

正式执业会员
资产评估师

常林清
41190093

资产评估师

胡留洋

正式执业会员
资产评估师

胡留洋
41190091

北京中天华资产评估有限责任公司

2025年07月22日



资产评估报告附件目录

- 经济行为文件；
- 平顶山天安煤业香山矿有限公司审计报告；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师承诺函；
- 北京市财政局《备案公告》（2017-0096号）；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 中国资产评估协会正式执业会员证书；
- 资产评估委托合同；
- 资产评估汇总表（或明细表）（另单独成册）。