

中广信评报字[2013]第 087 号

广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙
润德矿业有限责任公司部分股权事宜所涉及贵
州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益价值
项目

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广州市众达房地产开发有限公司

被评估单位：贵州龙润德矿业有限责任公司

报告提交日期：二〇一三年四月二十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	12
一、绪言	12
二、委托方、产权持有人及其他评估报告使用者	12
三、评估目的	25
四、评估范围及对象	26
五、评估基准日	34
六、价值类型及定义	35
七、评估原则	36
八、评估依据	37
1、行为依据	37
2、法规依据	37
3、准则依据	38
4、产权依据	39
5、取价依据	39
6、参考资料及其它	41
九、评估方法	41
十、评估过程	53
十一、评估假设	55
十二、评估结论	59
十三、特别事项说明	61
十四、评估报告使用限制说明	66
十五、评估报告日	67
资产评估书备查文件目录	69

注册资产评估师声明

敬启者:

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受广州市众达房地产开发有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对贵州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：广州市众达房地产开发有限公司

被评估单位：贵州龙润德矿业有限责任公司

主要产权持有者：企业法人股东贵州龙润德房地产开发有限公司及自然人股东周萍、樊贵川、郝光共4个。

经济行为：2013年3月14日，广州市众达房地产开发有限公司与贵州龙润德矿业有限责任公司所有股东签署《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》，收购贵州龙润德矿业有限责任公司18%的股权。为明确股权转让方目前资产价值，决定委托广东中广信资产评估有限公司以2013年2月28日为基准日对贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

评估目的：本次评估目的是为广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙润德矿业有限责任公司部分股权事宜所涉及的贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估对象为贵州龙润德矿业有限责任公司股东全

部权益。

评估范围为贵州龙润德矿业有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 18,318.00 万元，负债总额账面值 23,862.76 万元，所有者权益账面值-5,544.76 万元。评估前账面值已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具了广会所专字[2013]第 13002050015 号标准无保留意见报告。

资产评估申报汇总表

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	26,086,221.76
货币资金	5,235,951.20
其它应收款	7,308,880.58
存货	1,524,416.85
其他流动资产	12,016,973.13
二、非流动资产合计	157,093,767.86
固定资产	130,450,875.69
在建工程	14,285,467.53
无形资产	12,357,424.64
三、资产总计	183,179,989.62
四、流动负债合计	238,627,570.13
短期借款	50,000,000.00
应付账款	55,448,205.20
预收账款	9,860,698.56
应付职工薪酬	2,306,568.38
应交税费	34,656.04
其它应付款	91,477,441.95
一年内到期的长期负债	29,500,000.00
六、负债合计	238,627,570.13
七、净资产	-55,447,580.51

注：根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以 2013 年 2 月

28 日为评估基准日进行了评估，于 2013 年 4 月 22 日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 19 号），垭关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元、宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为 5,948.74 万元、宝山煤矿探矿权评估值 14,601.45 万元，即矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

具体评估范围以贵州龙润德矿业有限责任公司提供的资产评估申报表为准，未考虑贵州龙润德矿业有限责任公司提供评估申报表范围外可能存在的资产及负债。贵州龙润德矿业有限责任公司承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

评估基准日：2013 年 2 月 28 日。

主要评估方法：资产基础法

评估结论：贵州龙润德矿业有限责任公司之股东全部权益在持续经营下于 2013 年 2 月 28 日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值为 183,179,989.62 元，评估值 377,622,189.29 元，

增幅 106.15 %; 负债账面值为 238,627,570.13 元, 评估值为 238,627,570.13 元, 无增减; 净资产账面值为 -55,447,580.51 元, 评估值为 138,994,619.16 元。详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2013 年 2 月 28 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	2,608.62	2,608.62	0.00	0.00
非流动资产	2	15,709.38	35,153.60	19,444.22	123.77
固定资产	8	13,045.09	13,174.86	129.77	0.99
在建工程	9	1,428.55	1,428.55	0.00	0.00
无形资产	14	1,235.74	20,550.19	19,314.45	1,562.99
资产总计	20	18,318.00	37,762.22	19,444.22	106.15
流动负债	21	23,862.76	23,862.76	0.00	0.00
负债合计	23	23,862.76	23,862.76	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	-5,544.76	13,899.46	19,444.22	

特别提请报告使用者关注以下事项:

1、贵州龙润德矿业有限责任公司申报的评估基准日资产负债财务数据是根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的贵州龙润德矿业有限责任公司专项审计报告(广会所专字[2013]第13002050015号)提交,并指定为本次的评估范围,本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的,被评估单位应对其提供数据的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。

2、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素,也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑;委托方在使用本报告时,应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

3、根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以2013年2月28日为评估基准日进行了评估，于2013年4月22日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第018号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第19号），垭关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元，即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

4、垭关煤矿的采矿权已为上海浦发银行贵州分行〈37012012280254〉号的3000万元短期借款做抵押担保，并经得贵州省国土资源厅的同意并备案。我们未考虑本次申报评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响；未考虑被评估单位提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

5、织金县宝山煤矿探矿权为贵州煤田地质局174队与贵州龙润德房地产开发有限公司于2003年5月15日签订《探矿权转让合同书》，约定贵州煤田地质局174队将位于织金县以那镇化泥村（即板桥向斜北翼）的探矿权（织金县宝山煤矿探矿权）转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，截至评估基准日，贵州龙润

德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。本次评估，应委托方要求，假设贵州龙润德矿业有限责任公司合法拥有上述探矿权的前提下，根据云南君信矿业权评估有限公司出具的《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号)，将探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

6、根据云南君信矿业权评估有限公司出具的《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号)披露：贵州煤田地质局一七四队于2003年获得贵州省国土资源厅颁发的贵州省织金县以那 I、II号煤矿勘探《矿产资源勘查许可证》，勘查面积32.00平方公里，有效期限：2003年3月30日至2005年9月30日。贵州煤田地质局一七四队于2003年5月15日将位于织金县以那镇化泥村(即板桥向斜北翼)的探矿权转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，转让矿区面积为2.8414平方公里。2004年2月5日贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管[2004]022号”文件同意贵州龙润德矿业有限责任公司申请的矿区范围，矿区范围由12个拐点圈定，开采深度由1500m至750m标高，划定矿区面积约2.8085km²。

划定矿区范围有效期到期后贵州龙润德矿业有限责任公司向贵州省国土资源厅申请延长划定矿区范围有效期。贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管函[2012]500号”文件，同意织金县宝山煤矿划定矿区范围的预留时限延长至2013年7月13日。本次评估结论成立条件是该探矿权能合法转为采矿权，并能合法持续经营至2047年7月。

7、本次评估范围内的房屋共4项，尚未办理房屋产权证，未办证房屋

建筑面积为9,363.15平方米，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺函，贵州龙润德矿业有限责任公司承诺：此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设，所有权人属我公司，申报的面积无误，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。截止至评估基准日上述资产未能提供产权证、规划报建资料等相关权属资料，本次评估从企业历史投入角度考虑，仅评估其建造成本、部分前期费用、资金成本及相应开发利润，不考虑产权完整状态下的报建成本、流转税费等价值因素；并基于被评估单位自成立始一直以上述产权状态进行经营，评估中设定上述权属瑕疵对企业无不利影响，可进行持续经营；同时该部分房屋面积数据由被评估单位申报，被评估单位应对其提供数据真实性、准确性负责，评估基准日后，若取得法定测绘面积与实际面积有差异，应对评估值应进行相应调整。

8、目前贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市坝关煤矿房产所占用土地使用权均为向毕节市撒拉溪镇永丰村村民张以学等51户农户租用，性质为集体土地，租用面积为40382平方米，根据毕节市国土资源局作出毕市国土资复[2011]85号《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市坝关煤矿临时用地的批复》（2011年12月5日下达），毕节市国土资源局同意贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市坝关煤矿临时使用撒拉溪镇永丰村集体土地40382平方米（耕地15835平方米，林地1109平方米，建设用地19158平方米，未利用地4280平方米）作为风井等临时用地，临时使用土地使用期限两年，自批复下达之日起计算。临时用地批准期满后继续使用土地，需在期满前3

个月向毕节市国土资源局提出续期申请，办理临时使用土地续期手续。本次评估设定企业可顺利获得临时用地的续期并进行合法持续正常经营为前提条件，若评估基准日后企业未能如期获得临时用地的续期，将对其持续经营产生重大影响，本次评估结果将不成立。

9、本次评估中，被评估车辆贵A98380证载车主为樊筑川，尚未办理过户手续，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于车辆权属的承诺函。

10、对于井巷工程，考虑安全因素及现场条件限制，无法全面深入坑道内进行勘查及丈量，井巷工程的数据及工程量由贵州龙润德矿业有限责任公司提供，贵州龙润德矿业有限责任公司对其提供数据及工程量的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。评估人员根据贵州龙润德矿业有限责任公司提供的结算书、井巷工程竣工图等资料进行了必要的核实及调整。

11、贵州龙润德矿业有限责任公司兼并毕节市垭关煤矿时涉及的原毕节市垭关煤矿国有企业职工的员工安置方案还在落实之中。本次评估，我们未考虑该或有事项对评估结论的影响。

12、特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告仅供委托方拟实施收购股权提供价值参考，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。建议委托方和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权收购方案及股权收购时

资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十三项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估报告使用的有效期自评估基准日2013年2月28日起至2014年2月27日一年内有效。

中广信评报字[2013]第 087 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广州市众达房地产开发有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对贵州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：广州市众达房地产开发有限公司

住所：广州市越秀区天河路 45 号之二 25 楼 B 室

法定代表人：符史标

注册资本：壹仟万元

实收资本：壹仟万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发；利用自有资金投资房地产；房地产信息咨询；房屋租赁；销售：建筑材料。

成立日期：二〇一二年七月二十五日

（二）产权持有者

1、产权持有者概况

贵州龙润德矿业公司现有股东 4 个，分别为贵州龙润德房地产开发有限公司、周萍、樊贵川、郝光。明细如下：

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	1008	49.9
2	周萍	861	42.62
3	樊贵川	100	4.95
4	郝光	51	2.52
	合计	2020	100

2、主要产权持有者

（1）贵州龙润德房地产开发有限公司

住所：贵阳市蓝波湾巷 1 号蓝波湾花园西楼附 2 号

法定代表人姓名：樊筑川

注册资本：玖佰叁拾万元整

实收资本：玖佰叁拾万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：四级房地产开发与经营，批零兼营建材、铝材、五金交电。

成立日期：一九九八年五月二十八日。

与被评估单位关系：为龙润德矿业公司第一大股东，占股权为 49.9%。

（2）周萍

住址：贵州省贵阳市高明区富源南路 37 号

公民身份号码：520102196206150029

与被评估单位关系：为龙润德矿业公司第二大股东，占股权为 42.62%。

（三）被评估单位：

1、企业基本情况

名称：贵州龙润德矿业有限责任公司

住所：贵阳市蓝波湾巷 1 号蓝波湾花园西楼附 2 号

法定代表人姓名：樊筑川

注册资本：人民币贰仟零贰拾万元

实收资本：人民币贰仟零贰拾万元

公司类型：有限责任

成立日期：二〇〇四年六月一日

经营范围：煤炭开采、销售、加工（仅供分支机构使用）。

2、企业的历史沿革

贵州龙润德矿业有限责任公司（简称“龙润德矿业公司”），历史沿革如下：

（1）公司成立

贵州龙润德矿业有限责任公司于 2004 年 6 月 1 日由法人企业贵州龙润德房地产开发有限公司与自然人周萍、张鸿毅、查艳、郝光 4 人共同出资组建而成，并取得由贵州省工商行政管理局核发的 5200002206835 号《企业法人营业执照》，注册资本人民币 500 万元，公司成立时各股东出资情况见（表 1-1）。

表 1-1 公司成立状况

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册资本比例（%）
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	200	40
2	周萍	125	25
3	张鸿毅	100	20
4	查艳	50	10
5	郝光	25	5
	合计	500	100

根据贵州致远会计师事务所于 2004 年 5 月 25 日出具的《验资报告》（黔致远验字【2004】1-036 号），截止 2004 年 5 月 24 日，贵州龙润德矿业有限责任公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计 500 万元，全部以货币出

资。

(2) 公司首次股权变更

2006年10月30日,经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过,股东查艳将其持有贵州龙润德矿业有限责任公司10%的股份全部转让给股东周萍。同日,根据查艳的授权,郝光代理查艳与周萍签订《股权转让协议书》,约定查艳将所持龙润德矿业10%股权作价人民币50万元转让给周萍。公司首次股权转让后股东情况见(表1-2)

表1-2 公司首次股权转让后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额(万元)	占注册本比例(%)
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	200	40
2	周萍	175	35
3	张鸿毅	100	20
4	郝光	25	5
合计		500	100

(3) 公司首次增资

2007年3月12日,经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过,贵州龙润德矿业有限责任公司增加注册资本520万元,其中股东贵州龙润德房地产开发有限公司认缴新增注册资本208万元,股东周萍认缴新增注册资本286万元,股东郝光认缴新增注册资本26万元,公司首次增资后股东情况见(表1-3)。

表1-3 公司首次增资后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额(万元)	占注册本比例(%)
1	周萍	461	45.2
2	贵州龙润德房地产开发有限公司	408	40
3	张鸿毅	100	9.8
4	郝光	51	5
合计		1020	100

根据贵州恒正信德会计师事务所于2007年5月17日出具的《验资报告》

(黔恒正信德会验【2007】065号)，截至2007年5月17日，贵州龙润德矿业有限责任公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计520万元，全部以货币出资。

(4) 公司二次股权变更

2007年10月8日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，同意股东张鸿毅将其持有的贵州龙润德矿业有限责任公司9.8%的股份全部转让给樊贵川先生。同日，张鸿毅与樊贵川签订《股权转让协议书》，约定张鸿毅将所持龙润德矿业9.8%股权作价100万元转让给樊贵川。公司二次股权转让后股东情况见（表1-4）

表1-4 公司二次股权转让后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额（万元）	占注册本比例（%）
1	周萍	461	45.2
2	贵州龙润德房地产开发有限公司	408	40
3	樊贵川	100	9.8
4	郝光	51	5
合计		1020	100

(5) 公司首次经营范围变更

2007年11月5日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，公司经营范围由“煤炭开采、销售（仅供筹建使用，不得从事经营活动）”变更为“煤炭开采、销售及煤炭深加工，附属产品的生产与销售（仅供分支机构使用）”。

(6) 公司二次增资

2008年10月31日，经贵州龙润德矿业有限责任公司股东会审议通过，贵州龙润德矿业有限责任公司增加注册资本1000万元，其中，股东贵州龙润德房地产开发有限公司认缴新增注册资本600万元，股东周萍认缴新增注册资本400万元。公司二次增资后股东情况见（表1-5）。

表1-5 公司二次增资后股东情况表

序号	股东情况表	投资金额 (万元)	占注册本比例 (%)
1	贵州龙润德房地产开发有限公司	1008	49.9
2	周萍	861	42.62
3	樊贵川	100	4.95
4	郝光	51	2.53
合计		2020	100

根据贵阳中远联合会计师事务所于 2008 年 10 月 30 日出具的《验资报告》(中远验字(2008)第 085 号),截至 2008 年 10 月 29 日,贵州龙润德矿业有限责任公司已收到股东缴纳的新增注册资本合计 1000 万元,全部以货币出资。

3、公司经营情况

①、企业概况

贵州龙润德矿业有限责任公司成立至今主要收入业务来源依靠其分支机构贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿开采、销售煤炭。

贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿的前身为毕节市垭关煤矿,是 1958 年建设的国营煤矿。设计规模年产 3 万吨/年,在相当时期是毕节市最大的国营企业。但垭关煤矿由于各种原因,一直没能达产,尤其是在改革开放后,在原有体制、管理及市场因素制约下,在上世纪九十年代末陷入重重困难,导致在 2000 年后进行停顿状态,形成政府与社会巨大压力。在 2003 年,毕节市政府采取招商引资,毕节市煤炭管理局于 2004 年 11 月 15 日与贵州龙润德矿业公司达成协议,贵州龙矿业公司兼并垭关煤矿,第一阶段财产兼并,第二阶段职工改制,最终目标将垭关煤矿建设成为年产 30 万吨的新型矿山。

毕节市垭关煤矿于 2007 年 11 月 6 日完成改制,并登记设立为贵州龙润德矿业有限责任公司的分公司。贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭

关煤矿现持有贵州省工商行政管理局核发的《营业执照》(注册号:5200002901567),贵州龙润德矿业有限责任公司在接手后,投资进行恢复生产并技改,在2004年至2009年间,使垭关旧井达到6-9万吨的生产规模,同时,完成技改30万吨/年的手续。2009年,垭关煤矿旧井被政府强制关闭。同年,开始垭关煤矿的新矿建设。

2009年至2011年11月,垭关煤矿完成30万吨新井建设,齐备6证,成为生产煤矿。并于2012年正式投产。2012年销售量为92782.56吨(其中煤矸石25140.94吨)。

垭关煤矿采矿权价款于评估基准日前已全部缴清,按政府要求,每年上缴地质灾害保证金300万元,截止2012年底,企业已累计缴纳1200万元。

2003年5月15日,贵州煤田地质局174队与贵州龙润德房地产开发有限公司签订《探矿权转让合同书》,约定贵州煤田地质局174队将位于织金县以那镇化泥村(即板桥向斜北翼)的探矿权转让给贵州龙润德矿业有限责任公司用于建设成一个年产量30万吨的煤矿,具体范围以附件的拐点坐标点为准,转让费用为人民币108万元。转让费用已支付完毕。

2004年2月5日,贵州省国土资源厅以黔国土资矿管函[2004]022号文件,对织金县宝山煤矿进行了划定矿区范围批复。2012年8月2日,贵州省国土资源厅作出黔国土资矿管函[2012]500号《关于同意织金县宝山煤矿划定矿区范围预留期延长的通知》,根据《贵州省煤矿证照及相关事宜联合审批联系会议会议纪要》的规定,同意织金县宝山煤矿划定矿区范围的预留期限延长至2013年7月13日。

2012年8月21日，织金县人民政府向毕节市人民政府作出织府呈[2012]64号《关于宝山煤矿探矿权办理事宜的请示》，指出由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，并请求市政府帮助转报省政府向国土资源部申请为宝山煤矿探矿权配号。

2013年1月，贵州龙润德矿业有限责任公司向贵州省发展和改革委员会提交了《贵州龙润德矿业有限责任公司织金县宝山煤矿项目申请报告》，项目法人将为贵州龙润德矿业有限责任公司织金县宝山煤矿，为独资私营企业，宝山煤矿设计生产能力45万吨/年，矿井服务年限为40.1年。

截至评估基准日，贵州龙润德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。宝山矿山现为拟建矿山。

截止2013年2月28日，贵州龙润德矿业有限责任公司纳入评估资产范围的总资产183,179,989.62元，负债238,627,570.13元，净资产-55,447,580.51元。

②、资质证书取得情况

②-1、《采矿许可证》

埡关煤矿属生产矿井，于2011年12月24日取得贵州省国土资源厅换发的《采矿许可证》，证书编号为C5200002012021120122929，有效期自2011年12月至2021年12月，该矿界由六个拐点圈定，井田面积为2.6778km²，开采标高+1900m~+1600m，设计生产能力为30万吨/年。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	证号	C5200002012021120122929
2	采矿权人	贵州龙润德矿业有限责任公司（樊筑川）
3	开采矿种	煤
4	开采方式	地下开采
5	矿山名称	毕节市垭关煤矿
6	生产规模	30.00 万吨/年
7	矿区面积	2.6778 平方公里
8	有效期限	自 2011 年 12 月至 2021 年 12 月

②-2、《安全生产许可证》

2011 年 7 月取得贵州煤矿安全监察局颁发的《安全生产许可证》，证号为（黔）MK 安许证字[0468]，有效期至 2014 年 7 月 24 日。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	单位名称	毕节市垭关煤矿
2	主要负责人	樊贵川
3	许可范围	煤炭开采
4	有效期	2011 年 7 月 25 日至 2014 年 7 月 24 日

②-3、《煤炭生产许可证》

2011 年 9 月取得贵州省能源局颁发《煤炭生产许可证》，证号为 205224010457，有效期至 2031 年 9 月 29 日。证书主要内容见下表：

序号	项目	内容
1	煤矿（井）名称	贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿
2	工业广场地址	贵州省毕节市撒拉溪镇
3	开采煤层	K1、K2、K3
4	开拓方式	平硐开拓
5	提升方式	带式输送机
6	运输方式	带式输送机
7	通风方式	中央分列式
8	采煤工艺	炮采

9	生产能力	30万吨/年
10	设计采区回采率	80%
11	有效期限	2011年9月29日至2031年9月29日

③-1、埡关煤矿煤层及煤质情况

③-1.1、煤层特征

龙潭组为矿区唯一的含煤地层，属海陆交互相沉积。龙潭组厚 200 米左右，含煤 12 层左右，煤层总厚 11.27 米，含煤率 5.6%，含可采煤层 3 层 (K1、K2、K3)，均为全区可采煤层，集中分布于含煤地层的上段。

K1 煤层：为最上一层可采煤层，稳定型，全区可采，厚 1.04 ~ 2.31 米，平均厚 1.8 米，以中厚煤层为主，一般为简单结构，煤层顶板为粉砂岩或砂质泥岩，为稳定顶板类型；直接底板为 K2 煤层顶板，为泥岩、细砂岩。

K2 煤层：稳定型，全区可采，厚 1.06 ~ 3.22 米，平均厚 2.00 米，以中厚煤层为主，含夹石 0 ~ 3 层，多数单一，为较简单结构煤层。直接顶板为 K1 煤层底板，为泥岩、细砂岩，局部为细砂岩或泥岩，回柱放顶后可自行塌落，属中等稳定型；底板为泥岩、铝土质泥岩。

K3 煤层：为最下一层可采煤层，较稳定型，全区可采，厚 1.11 ~ 4.38 米，平均厚 2.00 米，以中厚煤层为主，含夹石 0 ~ 3 层，一般 0 ~ 1 层，为较简单结构煤层。直接顶板为 K2 煤层底板，为泥岩、铝土质泥岩，松软，易塌落，属不稳定型顶板，一般为伪顶；直接底板为铝土质泥岩，吸水易膨胀，老底为细砂岩。

③-1.2、可采煤层煤质特征

项目 煤层		水分 (Mad%)	灰分 (Ad%)	挥发分 (Vadf%)	固定碳 (Fcd%)	硫分 (Std%)	发热量 (Qbdaf%) (MJ/kg)
K ₁	极值	0.44-1.35	13.82-25.79	7.40-11.23	72.17	1.32-2.54	34.24-35.36
	平均	0.8	20.20	8.85		1.83	34.80
K ₂	极值	0.61-2.08	16.99-37.98	8.47-12.61	66.44	1.22-4.14	33.23-34.79
	平均	1.16	25.31	10.04		2.20	34.13

K ₃	极值	0.86-2.82	17.47-30.46	6.88-13.31	67.80	0.34-2.87	33.75-34.92
	平均	1.35	24.36	8.92		0.99	34.42
煤类		K ₁ 为中灰中硫煤；K ₂ 为中灰中高硫煤；K ₃ 为中灰中硫煤。					

③-1.3、评估基准日保有的资源储量

根据《储量核实报告》和对应的储量评审意见书，截至2004年5月，毕节市垭关煤矿采矿权许可证范围内保有资源储量为1386.00万吨，其中：(332)432.00万吨、(333)910.00万吨、公路压覆量44.00万吨。

根据企业提供2011年储量年报，垭关煤矿自储量核实基准日至2010年，企业一直属于停产状态，原有老井停产使用，新采矿系统正处于建设中，2011年完成新的采矿系统建设，恢复生产，该年仅动用了2.11万吨地质储量，2012年采出原煤92782.56吨，评估中按中厚煤层回采率进行计算，则该年消耗地质储量11.6万吨；2013年1月至评估基准日，按达产月份2月进行反算，消耗地质储量6.25万吨(=30×2÷12÷80%)。

则合计动用资源量=2.11+11.6+6.25=19.96万吨。

故本次评估基准日保有的资源储量(截止评估基准日2013年2月28日)为：

评估基准日保有的资源储量=储量核实基准日保有资源储量-储量核实基准日至评估基准日动用资源储量=1386.00-19.96=1366.04(万吨)

③-1.4、煤类及用途

井田煤层均为无烟煤，以中灰、中~高硫煤为主。

矿井生产的原煤经筛分后，筛出块煤用于煤化工，筛下煤用于电厂，也可用作民用煤。

③-2、宝山煤矿煤层及煤质情况

③-2.1、煤层特征

煤层编号	煤层厚度(m)	煤层平均厚度(m)	煤层间距(m)	煤层结构	煤层稳定性	顶底板岩性		煤层容重(t/m ³)
						顶板	底板	

6	0.52~8.66	2.8	12	含夹矸 0~1层	较不 稳定	泥岩	粉砂质泥岩或 泥质粉砂岩	1.61
7	0.58~1.51	1.13		45	一般不 含夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或 泥岩	泥岩或粉砂质 泥岩
14	0.72~2.51	1.85	16		含0~2 层夹矸	较稳定	粉砂质泥岩或 泥质粉砂岩	粉砂质泥岩、 泥岩
16	1.21~2.16	1.65		68	结构简 单,无夹 矸	稳 定	粉砂质泥岩、 粉砂岩、菱铁 岩	泥岩
27	1.12~3.41	2.3	11		夹0~3 层夹石	较稳定	泥岩、粉砂质 泥岩	泥岩、泥质粉 砂岩、粉砂岩
30	0.82~1.86	1.52		含夹矸 0~1层	稳 定	粉砂质泥岩泥 质粉砂岩	泥岩、粉砂泥 岩	1.50

全区可采煤层3层,即16、27、30号煤层,另外矿区内还有6、7、14号大部可采煤层及其它局部、零星可采煤层。

③-2.2、可采煤层煤质特征

煤层 编号	视密度 (m3/t)	煤层化学特征(%)				
		水份 (Mad%)	灰份 (Ad%)	挥发份 (V.daf %)	全硫 (St.d %)	发热量 [Qgrd(Mj/kg)]
6	1.63	1.02~2.71	21.29~36.38	8.6~13.52	0.81~4.23	21.628~27.739
		1.65	28.67	10.52	2.49	24.495
7	1.58	0.95~2.45	19.42~32.48	8.25~11.2	1.64~5.04	20.352~27.711
		1.31	26.3	9.01	3.08	24.633
14	1.49	0.83~3.64	8.67~32.48	6.76~7.9	1.38~5.5	23.315~30.669
		1.79	20.12	7.45	3.4	27.2
16	1.54	0.8~4.19	8.67~26.78	5.76~8.76	0.64~3.28	25.485~32.975
		2.03	18.5	7.46	1.8	28.478
27	1.5	1.04~3.51	16.51~38.4	5.73~9.84	0.51~2.94	20.756~29.343
		2.41	25.01	7.28	1.91	26.189
30	1.5	0.72~3.3	12.75~27.2	5.31~8.42	0.39~2.36	25.101~30.971
		1.84	18.47	6.62	0.65	28.701

③-2.3、评估基准日保有的资源储量

根据《贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告》及对应的储量评审意见书及备案证明,截至2007年12月底,宝山煤矿划定矿区范围煤炭保有资源储量为3578.00万吨,其中:(331)408.00万吨、(332)1002.00万吨、(333)2168万吨。

从“储量核实报告”储量估算基准日(2007年12月底)至评估基准日

2013年2月28日期间该矿没有开采权限即未进行任何开采活动，因此截至评估基准日保有资源量与储量估算基准日时的保有量一致。

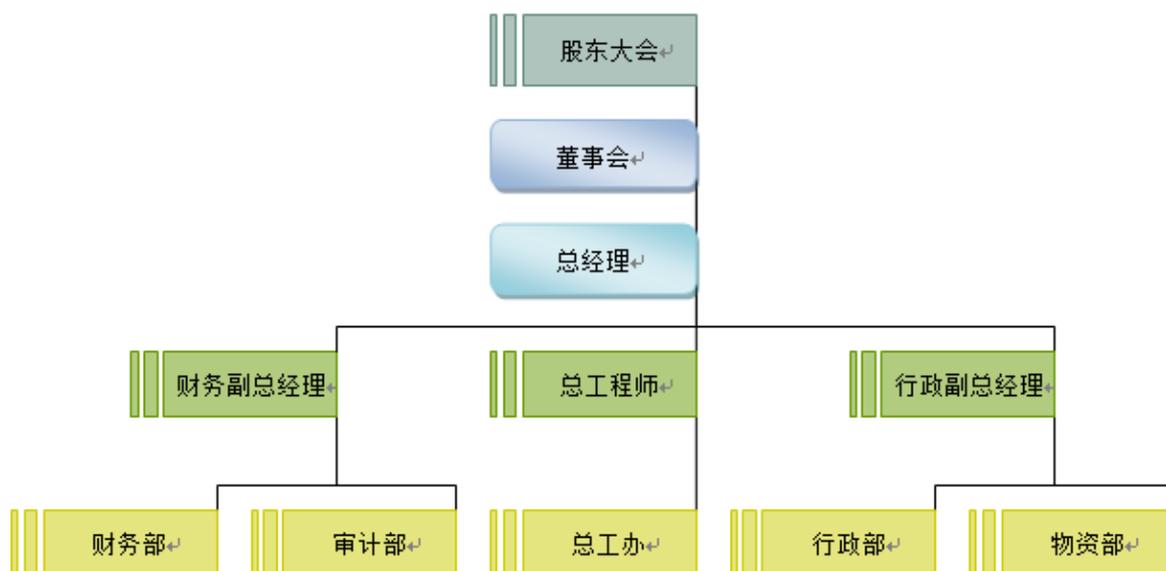
③-2.4、煤类及用途

根据煤矿地质勘探及资源储量核实报告，宝山煤矿有可采煤层6层（6、7、14、16、27、30）。矿井各煤层均为无烟煤，中灰，高至特高热值。30号煤层为低硫煤，6、7、16、27号煤层为中高硫煤，14号煤层为高硫煤。

矿区内各煤层均具有广泛用途，主要为动力用煤，民用煤，火力发电。还可用于小型高炉炼铁、竖式石灰窑烧制石灰，煤矸石可考虑作水泥、低温烧制地板砖。

④、人员及企业组织架构

煤矿一线生产人员流动性较大，目前企业在职人员为200人上下。评估基准日企业基本组织架构如下：



⑤、垭关煤矿工艺设计

采用炮采工艺（采煤工作面采用放炮落煤，刮板运输机运煤，工作面运输巷采用皮带机运输），全部垮落法处理采空区。

煤炭运输流程：原煤→矿车→简易筛选系统→地面煤仓→汽车外运。

⑥、近年财务状况

根据龙润德矿业公司提供财务资料，企业近年来的资产状况及经营状况见下表：

表一：

项目	2013年2月28日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额(元)	183,179,989.62	172,047,651.28	204,179,776.17
负债总额(元)	238,627,570.13	212,770,025.68	190,567,044.26
股东权益(元)	-55,447,580.51	-40,722,374.40	13,612,731.91

表二：

项目	2013年1-2月	2012年	2011年
营业收入(元)	690,750.43	26,296,870.27	
营业成本(元)	2,696,476.20	29,927,418.60	
营业税金及附加(元)	11,053.55	562,904.45	
销售费用(元)	950,854.20	413,470.48	
管理费用(元)	9,465,508.74	12,215,315.62	2,758,892.97
财务费用(元)	2,516,579.57	14,580,496.92	-6.06
资产减值损失(元)	-62,594.57	707,403.93	
营业利润(元)	-14,887,127.26	-32,110,139.73	-2,758,886.91
营业外收入(元)	2,680.00	812,710.05	54,070.80
营业外支出(元)		430,507.24	1,800.00
利润总额(元)	-14,884,447.26	-31,727,936.92	-2,706,616.11
所得税(元)		8,491.68	
税后利润(元)	-14,884,447.26	-31,736,428.60	-2,706,616.11

(四) 委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位股权的收购方。

(五) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者指涉及本次评估目的经济行业的相关审核机构，包括工商行政管理部门、证券市场监管机构和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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。

三、评估目的

2013年3月14日，广州市众达房地产开发有限公司与贵州龙润德矿业有

限责任公司所有股东签署《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》，收购贵州龙润德矿业有限责任公司18%的股权。为明确股权转让方目前资产价值，决定委托广东中广信资产评估有限公司以2013年2月28日为基准日对贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为广州市众达房地产开发有限公司拟收购贵州龙润德矿业有限责任公司部分股权事宜而涉及的贵州龙润德矿业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为贵州龙润德矿业有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为贵州龙润德矿业有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 18,318.00 万元，负债总额账面值 23,862.76 万元，所有者权益账面值 -5,544.76 万元。评估前账面值已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计并出具了广会所专字[2013]第 13002050015 号标准无保留意见报告。

资产评估申报汇总表

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	26,086,221.76
货币资金	5,235,951.20
其它应收款	7,308,880.58
存货	1,524,416.85
其他流动资产	12,016,973.13
二、非流动资产合计	157,093,767.86
固定资产	130,450,875.69
在建工程	14,285,467.53

无形资产	12,357,424.64
三、资产总计	183,179,989.62
四、流动负债合计	238,627,570.13
短期借款	50,000,000.00
应付账款	55,448,205.20
预收账款	9,860,698.56
应付职工薪酬	2,306,568.38
应交税费	34,656.04
其它应付款	91,477,441.95
一年内到期的长期负债	29,500,000.00
六、负债合计	238,627,570.13
七、净资产	-55,447,580.51

注：根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以2013年2月28日为评估基准日进行了评估，于2013年4月22日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第018号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第19号），垭关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元，即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

1、主要实物资产的分布情况及特点：

（1）建筑物

1）总体概况

被评估单位列入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物，其数量、账面价值、账面净值情况见下表：

序号	科目名称	数量	账面价值	
			原 值	净 值
	房屋建筑物类合计		70,428,923.32	63,501,593.30
1	固定资产—房屋建筑物	9,363.15 平方米	15,853,395.24	14,974,852.92
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施		54,575,528.08	48,526,740.38

2) 经济状况

①、房屋建筑物经济状况如下:

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
				原值	净值
1	机修综合楼	2011/12	4,453.00	6,269,993.72	5,922,531.57
2	职工公寓	2011/12	4,676.00	8,093,259.31	7,644,757.86
3	炸药库	2011/12	12.00	1,490,142.21	1,407,563.50
4	值班房	2011/12	222.15		
合 计			9,363.15	15,853,395.24	14,974,852.92

②、构筑物经济状况

序号	名称	建成年月	面积体积m ² 或 m ³	账面价值	
				原值	净值
1	工业广场	2011/12/31	4,781.97	11,853,779.32	10,539,985.45
2	筛分楼	2011/12/31	338.27	2,959,597.77	2,631,575.68
3	煤场附属工程-1	2011/12/31	1.00	8,407,298.73	7,475,489.79
4	深水井	2011/12/31	25.72		
5	水泥房(消防器材库)	2011/12/31	63.90		
6	污水处理池及附属工程、风井变电站、后期零星工程	2011/12/31	500		
7	消防、生活水池	2011/12/31	300		
8	磅房 GCS	2011/12/31	130.50		
9	高、低位水池及瓦斯房附属工程	2011/12/31	87.42		
10	锅炉房	2011/12/31	151.47		
11	瓦斯抽放站-1gcs	2011/12/31	128.44		
12	配电房	2011/12/31	349.40		
13	单身宿舍化粪池及周边附属工程	2011/12/31	2,000		
14	值班室、食堂、协调会	2011/12/31	115.10		
15	职业临时周转房	2011/12/31	300		
16	室外钢架彩光棚	2011/12/31	286.79		

17	风机延长、副井值班室、主井围墙	2011/12/31	200		
18	化粪池-1	2011/12/31	37.60		
19	副井门头工程-1	2011/12/31	1.00		
20	风机平台	2011/12/31	171.36		
21	地面附属水电设备设施	2011/12/31		7,405,792.93	6,584,984.21
22	煤仓及挡墙	2011/12/31	912.60	6,848,681.69	6,089,619.47
23	矿区公路	2011/12/31	9,892.03	17,100,377.64	15,205,085.78
24	矿区水沟		782.45		
25	矿区堡坎		9,498.56		
合 计				54,575,528.08	48,526,740.38

3) 委估房屋建筑物区位状况

垭关煤矿位于贵州省毕节市西南，属撒拉溪镇和长春堡镇管辖。垭关煤矿位于川滇(东线326国道)公路北侧，煤矿有简易公路至戈座(1.4公里)，与326国道线相接，至毕节城23公里，公路交通方便。

4) 委估房屋建筑物产权登记状况

本次评估范围内的房屋尚未办理房屋产权证，未办证房屋建筑面积为9,363.15平方米，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺函，贵州龙润德矿业有限责任公司承诺：此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设，所有权人属我公司，申报的面积无误，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。

委估房屋建筑物占用的土地为租用的集体土地，现作为临时用地使用，房屋建筑物均未办理房地产权证，亦未办理相关报建手续。

5) 房屋建筑物一般概况的内容如下：

①、建筑物

委估房屋建筑物均竣工于2011年12月，房屋结构为框架结构，主要房屋建筑物概况如下：

A、机修综合楼

机修综合楼为钢筋混凝土结构五层，建筑面积为4453平方米，首层为机修车间，有部分夹层，二层主要为澡堂、更衣室，三层以上主要为办公使用。混凝土管桩基础，外墙为墙面砖，室内地面首层为水泥地面，二层为耐磨砖及水磨石，三层以上主要为抛光砖；内墙及天花刷乳胶漆，木门，铝合金窗。

B、职工公寓

机修综合楼为钢筋混凝土结构五层，建筑面积为4676平方米，首层为饭堂，二层以上为宿舍。混凝土管桩基础，外墙为外墙漆，室内铺抛光砖，内墙及天花刷乳胶漆，木门，铝合金窗。

②、构筑物

构筑物资产有工业广场；筛分楼；地面附属工程及附属水电设备设施；矿区公路、水沟、堡坎等。

地面附属工程及附属水电设备设施：主要包括污水处理池及附属工程、风井变电站、后期零星工程；锅炉房；配电房；单身宿舍化粪池及周边附属工程；单身宿舍化粪池及周边附属工程；职业临时周转房。

工业广场为4781.97平方米，矿区公路共9892.03平方米，水沟长782.45米，矿区堡坎为毛石砌筑，共9498.56立方米。

(2) 井巷工程

井巷工程账面原值为61,665,512.93元，账面净值为60,936,157.18元，

属于永久性的开拓巷道，与矿井和煤层服务年限一致。根据委托方提供的资料，矿井共长6355.40米，其中岩巷2879.80米，全煤巷554.7米，半煤巷2920.9米。固定风井、固定副井与固定主井支护方式为砌碛、锚网喷、工字钢，以主平硐、副平硐、回风平硐开拓全矿井。

(3) 设备

列入本次评估范围的设备类固定资产共349项，账面价值记录如下：

科目名称	账面价值		备注
	原 值	净 值	
固定资产—机器设备	9,958,012.27	5,696,879.00	472 台/套
固定资产—车辆	1,058,387.72	315,387.87	4 辆
固定资产—电子设备	9,600.00	858.34	2 台
合计	11,025,999.99	6,013,125.21	

①、主要机器设备

机器设备主要类型有运输提升设备、通风设备、抽放设备、排水设备、压风设备等，包括刮板输送机、矿车、皮带运输机、防爆通风机、离心泵、空压机、真空泵、变压器、配电柜、视频监控系统组成，共343项。于2008年开始陆续购置。

②、运输设备

评估范围车辆主要为业务用车，于2004年开始陆续购置，相关车辆证照齐全。其中，车牌号码为贵A98380的欧蓝德BJ6450A小型普通客车车辆行驶证证载车主为樊筑川，贵州龙润德矿业有限责任公司声明，该车辆的所有权、使用权、处置权归贵州龙润德矿业有限责任公司所有。

③、电子设备

电子设备有电脑2台，分别于2004年与2008年购置。

经现场勘察，企业设备大部分正常运行，维护保养程度一般。

(4) 在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程，账面价值为14,285,467.53元，主要为1112及1111-2运输回风巷1项土建工程及电力设备设施、瓦斯监控系统、皮带运输设备等6项设备安装工程，分布在贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿矿区内。

2、主要无形资产的情况及特点：

(1) 采矿权

采矿权为毕节市垭关煤矿采矿权，原始入账价值11,419,600.00元，账面价值11,277,424.64元。采矿权项目名称为贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿，于2011年12月24日取得贵州省国土资源厅换发的《采矿许可证》，证书编号为C5200002012021120122929，有效期自2011年12月至2021年12月，该矿界由六个拐点圈定，井田面积为2.6778km²，开采标高+1900m~+1600m，设计生产能力为30万吨/年。

矿区范围由6个拐点圈定，开采深度由1900m至1600m标高。矿区范围拐点坐标见下表：（表1）

表1 采矿许可证拐点坐标表（西安80坐标）

拐点号	X	Y
1	3012392.23	35510996.02
2	3013042.23	35512296.02
3	3013317.23	35513601.02
4	3014212.23	35513631.02
5	3014112.23	35512371.02
6	3012992.23	35510596.02

截止评估基准日，经现场调查与征询，上述拐点坐标确定范围内未设置其他矿业权，无矿业权权属争议。

(2) 探矿权

探矿权为织金县宝山煤矿探矿权，原始入账价值1,080,000.00元，账面价值1,080,000.00元，为贵州龙润德矿业有限责任公司缴交的探矿权价款。织金县宝山煤矿探矿权为贵州龙润德矿业有限责任公司与贵州煤田地质局174队以有偿方式协议受让而得。合同约定矿区范围坐标见下（表2）：

表2 划定矿区范围坐标表

拐点	X	Y
1	2966853.00	35571600.00
2	2967075.00	35570450.00
3	2967000.00	35570000.00
4	2967260.00	35570040.00
5	2967432.00	35569142.00
6	2968280.00	35569130.00
7	2967430.00	35572840.00
8	2967150.00	35572710.00
标高：从 1450 米至 900 米		

2004年2月5日贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管[2004]022号”文件同意贵州龙润德矿业有限责任公司申请的矿区范围，矿区范围由12个拐点圈定。贵州龙润德矿业有限责任公司（织金县宝山煤矿）划定矿区范围申请的批复中所载的拐点坐标圈定见下表（表3）：

表3 织金县宝山煤矿矿区范围拐点坐标表

拐点	X	Y
A	2966853	35571600
1	2966924	35571230
2	2967090	35571230
3	2967090	35571000
4	2966969	35571000
B	2967075	35570450
C	2967000	35570000
D	2967260	35570040

E	2967432	35569142
F	2968280	35569130
G	2967430	35572840
H	2967150	35572710
矿区面积: 2.8085km ² ; 开采标高: 1500m 至 750m 标高		

2、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

根据评估业务约定书, 采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以2013年2月28日为评估基准日进行了评估, 于2013年4月22日出具了《贵州省毕节市埡关煤矿采矿权评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第018号)和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号), 埡关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元, 经评估, 埡关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元, 即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

具体评估范围以贵州龙润德矿业有限责任公司提供的资产评估申报表为准, 未考虑贵州龙润德矿业有限责任公司提供评估申报表范围外可能存在的资产及负债。贵州龙润德矿业有限责任公司承诺, 申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致, 未重未漏, 不存在影响评估价值的任何限制。

五、评估基准日

评估基准日为2013年2月28日。

委托双方为此项目拟订了时间表, 考虑到评估基准日尽可能与本次评

估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2013年2月28日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估原则

（一）本次资产评估遵循独立性、客观性、科学性的工作原则

本公司独立进行资产评估操作，未受被评资产各方当事人利益的影响，参与本项目的有关评估人员与被评资产各方当事人没有任何利害关系；

本公司评估人员在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；

本公司评估人员在评估过程中，根据评估目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，对涉及相关经济行为的资产价值进行公允的评价。

（二）本次资产评估遵循资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则

本次资产评估是根据被评估资产可按目前的用途和使用的方式、规模、

频度、环境等情况继续使用条件进行的，并以此确定相应的评估方法、参数和依据；

本次评估取价时，对于同一资产或同种资产在评估基准日存在多种价格或价格标准，选用最合理的一种；

本次资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。

（三）本次资产评估遵循产权利益主体变动原则

本次资产评估以被评估资产的产权利益主体变动为前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的市场公允价值。

八、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

1、行为依据

- 1、《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》；
- 2、广州市众达房地产开发有限公司董事会决议；
- 3、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

2、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

3、《中华人民共和国矿产资源法》（1996年8月29日修改颁布）；

4、《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994年3月26日国务

院令第 152 号发布)；

5、《矿产资源开采登记管理办法》（1998 年 2 月 12 日中华人民共和国国务院令第 241 号）；

6、《探矿权采矿权转让管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令第 242 号）；

7、《矿业权出让转让管理暂行规定》（2000 年 11 月 1 日国土资发[2000]309 号）；

8、《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）；

9、《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修订）；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日）；

11、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

12、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年 1 月 1 日实行）；

13、《机械工业淘汰产品目录》；

14、其他有关法律、法规、通知文件等。

3、准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协（2007）189 号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189 号）；

5、《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189 号）；

6、《资产评估准则—机器设备》（中评协（2007）189 号）；

- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则—无形资产》（中评协（2008）217号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 14、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 15、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
- 16、《会计准则》及其应用指南。

4、产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、采矿权证；
- 3、煤炭生产许可、安全生产许可等相关证明资料；
- 4、车辆行驶证；
- 5、重要资产购置合同或发票；
- 6、被评估单位财务报表；
- 7、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

5、取价依据

- 1、被评估单位提供的资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、二〇〇四年版《贵州省建筑工程计价定额》、《贵州省装饰装修工程

计价定额》、《贵州省安装工程计价定额》以及现行安装工程预算定额及费用定额;

3、《贵州省建设工程造价信息》(2013年1-2期);

4、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;

5、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);

6、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);

7、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

8、《煤炭建设井巷工程概算定额》(2007基价);

9、《煤炭建设井巷工程消耗定额》(2007基价);

10、《煤炭建设井巷工程辅助费基础定额》(2007基价);

11、《煤炭建设井巷工程辅助费综合定额》(2007基价);

12、《煤炭建设地面建筑工程消耗定额》(2007基价);

13、《煤炭建设机电安装工程消耗定额》(2007基价);

14、《煤炭建设工程费用定额及煤炭建设工程其他费用规定(修订)》(中煤建协字[2011]第72号);

15、《中国人民银行贷款利率表》;

16、《中国机电产品报价大全》(2012);

17、《机电产品报价手册》(2012);

18、《全国办公设备及家用电器报价》(2012);

19、《毕节市埡关煤矿开采方案设计(变更)说明书》(贵州兴源煤矿

科技有限责任公司);

20、《贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告》(贵州省煤田地质局一七四队);

21、贵州省国土资源厅《关于印发<贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告>评审意见的函》(黔国土资储函[2004]97号);

22、基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;

23、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料;

24、其他相关的市场价格资料。

6、参考资料及其它

1、《资产评估常用数据与参数手册》;

2、中华人民共和国商务部《机动车强制报废标准规定(征求意见稿)》;

3、重要技术档案,包括设备台帐、运行记录、检修及大修报告、设备设计图纸等资料;

4、委托方及被评估单位提供的有关项目情况说明;

5、其他有关资料。

九、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。

1、市场法

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,确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有:

(1) 存在一个活跃的公开市场;

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、资产基础法

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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (5) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法

(二) 评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要

的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估贵州龙润德矿业有限责任公司的股东权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值，因此难以采用上市公司市场法估算。因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用性分析

由于假设待估企业在持续经营前提下经营，企业的各项资产、负债资料齐备，同时可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求，在能满足评估目的前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

由于贵州龙润德矿业有限责任公司成立至今主要收入业务来源依靠其分支机构贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿开采、销售煤炭，而毕节市垭关煤矿前期建设投入周期长、资金大，需要较长时间消化资金投入带来的影响，毕节市垭关煤矿于2012年才开始启用，运营时间较短，且处于试产阶段，产量不稳定，且前期开采的煤矸石占开采量的20%多，造成收入与成本倒挂，一直处于持续亏损状态，其成本费用无法真实反映毕

节市埡关煤矿的运营情况，其对预测收益的参考意义不大，而宝山煤矿探矿权至今未办理变更至贵州龙润德矿业有限责任公司名下，宝山煤矿能否最终取得探矿权证和采矿许可证存在不确定性，鉴于上述情况，企业未来经营状况存在较多变化因素，而进行收益法评估的重要参数“预期收益”的获得、企业经营所承担的风险无法准确测算，也就无法从收益角度对企业价值进行客观、合理的预测，故不宜采用收益法进行评估。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估采用资产基础法。

（二）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值
资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、本次评估对于货币资金以清查核实后的账面值作为评估值。

2、本次评估对于其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

3、对外购存货，主要为原材料，根据抽查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。

4、对房屋建筑物的评估

根据委估建筑物的特点和使用性质，对房屋建筑物采用成本法评估。

成本法：以开发或建造与评估对象房屋建筑物相同或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出评估对象房屋建筑物评估值的一种评估方法。计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

1)、重置价值计算：重置全价=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金

成本+投资利润

A、建筑安装工程费

①、评估案例：采用预结算编制法，即根据建筑工程的原有工程量，进行调整，按照图纸、有关技术、造价资料及贵州省现行安装工程预算定额及费用定额重新编制结算的方法；当委托方无法提供相关工程预结算资料时，采用概算指标法，即利用以往评估类似工程造价，进行各项因素修正得出评估对象单方造价。

②、案例以外的项目按类比法进行计算。类比法：一般评估对象以评估“案例”为参照物，在基础、墙体、檐高、屋面、装饰等要素方面加以对比，通过类比系数调整，确定单方建筑工程造价。

上述委估项目的建筑安装造价包括土建工程(含基础、结构及装修)、给排水、电气(工业及民用配电线路、照明)以及消防喷淋等工程，不包括空调、变配电设备等属于设备的价值。

③、建筑造价包括的内容及其计算

建安工程评估范围包括结构及装修、给排水、消防、电气安装等工程。

建安造价的组成内容中已包括了实体项目费(含人工费、材料费、机械费、管理费)、措施项目费(含技术措施项目费、其它措施项目费)及施工单位收取的各类费用(含利润、行政事业性收费、税金等)。

对于按照贵州省2004年定额编制竣工结算的项目，则取该结算工程造价为计算的工程造价。对于按照其他定额编制工程预算、结算资料的项目，则取原预算、结算文件的工程量，按照贵州省2004年定额重新编制预结算，以确定工程造价。

i、首先选择具有代表性的建筑物按照规定的方法计算出案例建筑物的

建安造价。

ii、根据案例并参照市场现行同类建筑物造价水平确定对比单方造价。

iii、根据被估对象和案例建筑物比较，利用调整系数进行案例以外的每一评估对象的单方造价计算，这个方法称为“类比法”。

即：被估对象单方造价=对比单方造价×(1+调整系数)

iv、直接引用被估对象竣工结算造价或作修正确定单方造价。计算时按下列公式计算：被估对象单方造价=被估对象结算单方造价

被估对象单方造价=被估对象结算单方造价×(1+调整系数)

B、前期费用及其它费用的项目及计算

前期费用及其它费用中,包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建安造价以外的其它必需的费用两个部分。

贵州省的工程建设相关税费

序号	费用名称	计费标准(%)	计算公式	金额	取价依据
1	建设单位管理费	1.0%	(1) × 1.2%	11.24	财建[2002]394号文
2	工程监理费	2.00%	(1) × 2%	22.48	发改价格[2007]670号文
3	招标代理服务费	0.20%	(1) × 0.2%	2.25	计价格[2002]1980号
4	工程标底编制、 合同签证、合同 预算审查费	1.00%	(1) × 1%	11.24	中煤建协字[2011]72号
5	可行性研究费	0.30%	(1) × 0.3%	3.37	计价格[1999]1283号
6	工程勘察设计费	3.00%	(1) × 2.2%	33.72	计价格[2002]10号<工程勘察 设计费管理规定>
7	环境影响评价费	0.10%	(1) × 0.15%	1.12	计价格[2002]125号
8	安全生产评价法	0.20%	(1) × 0.2%	2.25	计价格[1999]1283号
9	水土保持评价费	0.60%	(1) × 0.6%	6.74	水利部保监(2005)22号

C、资金成本的计取

①、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息，利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。

时间	年利率
六个月以内(含六个月)	5.6%

六个月至一年（含一年）	6%
一至三年（含三年）	6.15%
三至五年（含五年）	6.4%
五年以上	6.55%

②、建设期限规定

土建及设备安装工程建设期根据工程规模、地区类别等因素确定，假设资金各年平均投入，计算公式：

$$\text{资金成本} = \text{投资额} \times \text{建设期对应年贷款利率} \times \text{建设期} \times 1/2$$

③、资金投入的比例

在一个建设期内，其资金一般按均匀投入计算：

$$\text{资金成本率} = r \times n \times 1/2$$

其中：r——和建设期相适应的基准日年利率

n——建设期年数

D、投资利润

业主投资建设，需要取得合理的开发利润。开发利润率经市场调查及参考有关资料确定。

2) 确定评估对象的成新率。

①对于价值量大、重要的建(构)筑物成新率采用年限法和完损等级打分法综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

年限法成新率确定：根据委估房屋、构筑物的结构，其耐用年限参考《资产评估常用数据与参数手册》确定，已使用年限按房屋实际使用年限确定，其公式为：年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

勘察成新率：勘察成新率按结构、装修、配套设施的使用功能情况确定。

现场勘察成新率计分表

序号	部位名称	完全分	勘察分	备注
1	基础	30		
2	承重结构	30		
3	非承重结构	8		
4	屋面	6		
5	地面	4		
6	内外装修	5		
7	门窗	5		
8	配套设施(水、暖、电等)	12		
9	合计	100		

对于直接在矿区服务的房屋，在计算房屋的年限成新率时，房屋的剩余使用年限和矿井的剩余服务年限相比，按孰低原则选取剩余年限。即：

如果房屋的剩余使用年限小于矿井的理论服务年限，则

年限成新率=房屋剩余使用年限/(房屋已使用年限+房屋剩余使用年限)×100%

如果房屋的剩余使用年限大于矿井的理论服务年限，则

年限成新率=矿井理论服务年限/(房屋已使用年限+矿井理论服务年限)×100%

②对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

3)、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

5、对井巷工程采用成本法进行评估。

1) 重置全价

重置全价=综合造价+前期及其他费用+资金成本+投资利润

①、综合造价：采用预结算编制法，即根据建设工程的原有图纸、有关技术参数指标、造价资料等确定工程量，并按煤炭建设工程定额及费用定额重新编制结算的方法。

按照定额建设综合造价的组成包括：a. 直接费；b. 间接费；c. 利润；d. 税金。

②、前期费用及其它费用的项目及计算

前期费用及其它费用中,包括煤炭工程建设规定收取、地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除综合造价以外的其它必需的费用两个部分,包括勘察设计费、施工监理费、建设单位管理费、环境评价等,按照中国煤炭工程建设协会、国家和资产所在地区的有关规定标准计算确定。

③、资金成本的计取

A、计算标准

资金成本即建设期该工程发生的贷款利息,利息率按中国人民银行公布的评估基准日基本建设贷款利率计算。

B、建设期限规定

工程建设期根据工程规模、地区类别等因素确定,假设资金各年平均投入,计算公式:

资金成本=投资额×建设期对应年贷款利率×建设期×1/2

C、资金投入的比例

在一个建设期内,其资金一般按均匀投入计算:

$$\text{资金成本率} = r \times n \times 1/2$$

其中: r——和建设期相适应的基准日年利率

n——建设期年数

④、投资利润

井巷作为资本投入形成一种的固定资产,在生产中与其他生产资料结合,能够给投资方带来未来收益及超额利润,另一方面,出现资产转让时,投资方必定要求其承担投资建设的风险获取必要的投资回报。

本次评估井巷资产蕴含的投资利润率通过调查矿产企业资产投资回报确定。

2) 确定评估对象的成新率。

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,到井下选择有代表性的巷道实地查看巷道的支护状况和维修情况,并向现场工程技术人员了解、查验维修记录和维修方法;第三,根据各类巷道竣工日期计算已服务年限,在根据地质测量部门提供的矿井地质储量、工业储量、可采储量,分水平、分煤层、分采区计算各类巷道的尚可服务年限;最后确定各类巷

道的综合成新率。其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可服务年限} \div (\text{已服务年限} + \text{尚可服务年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的计算

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

6、对机器设备采用成本法进行评估。

根据本次评估目的，机器设备评估按持续使用原则，采用重置成本法评估，以全新设备现行市场价、取费为依据，确定机器设备的重置价格，并通过实际勘察确定的成新率，计算评估值。评估值计算公式如下：

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

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价机器设备的重置全价由设备购置费、安装调试费、工程建设其它费用(由管理费用及资金成本等部分构成)。

具体设备评估时，根据不同情况选取组成重置全价项目计算重置全价。设备购置费采用询价的方式确定。难于从市场获得设备价格时采用：在审核该设备原始入账价值真实可靠的基础上，采用该行业价格指数对账面原值进行调整，推算出被评估设备的重置完全价值。

非标准设备的重置全价根据：物价，工程造价，市场信息资料，设备尺寸规格和设备安装承包合同格确定。

(2) 设备综合成新率的确定

由评估人员在现场勘察后根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、改造的成果、维护状况、外观和完整性，确定设备成新率。公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{使用成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

设备使用成新率：采用年限法确定其使用成新率

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

或 $\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\%$

经济使用寿命年限参考值，查《资产评估常数据与参数手册》。

(3) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的设备，参照二手设备市场价格确定其评估值。

7、在建工程的评估

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，具体如下：

①主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为0。

②未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，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作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本 = (申报账面价值 - 不合理费用) × 利率 × 工期 / 2

其中：

a利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

b工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

c若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

③已完工项目

对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工程项目，按固定资产的评估方法进行评估。

④纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

8、对其他流动资产以清查核实后账面价值作为评估值。

9、对于无形资产--矿业权

本公司仅对除采矿权以外的资产及负债进行评估，评估范围内的采矿权另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估，本次评估为保证资产评估结果的完整性，委托方委托本公司将采矿权的估价结果进行汇总。

10、负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的项目，按零值计算。

十、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广州市众达房地产开发有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产进行了实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1、接受委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房屋所有权证、采矿权许可证、车辆行驶证、合同、发票等资料已核实其法律权属的合法性；

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5、深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源

供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，经委托方正式通知，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十一、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中,评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。
- 6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化。
- 7、公司的经营模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设公司经营者能够在未来经营年度按公司既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致公司脱离既定的发展轨迹。

（三）特殊假设

1、企业经营假设

- （1）企业在正常经营条件下持续合法经营；
- （2）企业经营模式、资产规模、经营项目和服务基本保持不变；
- （3）对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。
- （4）企业的会计政策保持一致。

2、企业资产状况假设

- （1）本次是按照被评估单位申报的评估基准日现有资产类型进行评估；
- （2）委估的资产不考虑抵押、担保、诉讼查封等情况；
- （3）被评估单位购买或取得委估资产的款项已支付完毕，不存在因购买价款未完全交付而产生负债的情况；
- （4）设定企业合法拥有宝山煤矿探矿权；
- （5）设定企业可顺利获得临时用地的续期、且企业现行生产场地所在

建筑均未办理权属确认手续，在现有资产权属状况下企业可持续合法经营；

(6) 假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

(7) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的，没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题；

(8) 除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

3、其他假设

(1) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

(2) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

(3) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

(三) 评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场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其评估值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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，当未来经济环境发生较大变化时，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。

十二、评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法评估得出委估资产 2013 年 2 月 28 日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面值为 183,179,989.62 元，评估值 377,622,189.29 元，增幅 106.15%；负债账面值为 238,627,570.13 元，评估值为 238,627,570.13 元，无增减；净资产账面值为 -55,447,580.51 元，评估值为 138,994,619.16 元。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 2 月 28 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	2,608.62	2,608.62	0.00	0.00
非流动资产	2	15,709.38	35,153.60	19,444.22	123.77
固定资产	8	13,045.09	13,174.86	129.77	0.99
在建工程	9	1,428.55	1,428.55	0.00	0.00
无形资产	14	1,235.74	20,550.19	19,314.45	1,562.99
资产总计	20	18,318.00	37,762.22	19,444.22	106.15
流动负债	21	23,862.76	23,862.76	0.00	0.00
负债合计	23	23,862.76	23,862.76	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	-5,544.76	13,899.46	19,444.22	

2、评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 固定资产中建筑物与构筑物资产评估净值比账面净值减少 1,329,893.30 元, 变动率为-2.09%, 主要原因是: 由于建筑物建成年月距评估基准日时间不长, 评估基准日房屋建筑物材料等价格较建筑物建造时有所差异, 造成重置成本减值; 另一方面, 会计采用的折旧年限与资产评估时建筑物所采用的矿井的理论服务年限相当。两者共同作用导致出现了较小的减值。

(2) 固定资产中井巷工程类资产评估净值比账面净值增加 647,942.82 元, 变动率为 1.06%, 主要原因是: 由于井巷工程建成年月距评估基准日时间不长, 评估基准日井巷工程材料等价格较井巷工程建造时有所差异, 造成重置成本增值; 另一方面, 会计采用的折旧年限与资产评估时井巷工程所采用的矿井的理论服务年限相当。两者共同作用导致出现了较小的增值。

(3) 固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加 1,979,674.79 元, 变动率为 32.92%, 主要原因是企业采用较快的会计折旧政策, 而设备的实际使用年限大于会计折旧年限, 评估中以现行价值标准进行评估引起增值。

(4) 矿业权评估值比账面值

矿业权评估值比账面值增加 193,144,475.36 元, 变动率为 1,562.98%, 主要原因是企业矿业权账面值为其缴交探矿权与采矿权价款, 仅属探矿权和采矿权价值的其中一部分, 且摊销多年, 经云南君信矿业权评估有限公

司对企业拥有采矿权进行全面价值评估后，出现增值。

十三、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

（二）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（三）贵州龙润德矿业有限责任公司申报的评估基准日资产负债财务数据是根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的贵州龙润德矿业有限责任公司专项审计报告（广会所专字[2013]第13002050015号）提交，并指定为本次的评估范围，本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的，被评估单位应对其提供数据的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。

（四）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素，也

未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（五）根据评估业务约定书，采矿权、探矿权由委托方另行委托云南君信矿业权评估有限公司评估。云南君信矿业权评估有限公司以2013年2月28日为评估基准日进行了评估，于2013年4月22日出具了《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第018号）和《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第19号），垭关煤矿采矿权账面价值1,127.74万元、宝山煤矿探矿权账面价值108.00万元，经评估，垭关煤矿采矿权评估值为5,948.74万元、宝山煤矿探矿权评估值14,601.45万元，即矿业权评估价值合计为20,550.19万元。委托方委托广东中广信资产评估有限公司将采矿权及探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

（六）垭关煤矿的采矿权已为上海浦发银行贵州分行〈37012012280254〉号的3000万元短期借款做抵押担保，并经得贵州省国土资源厅的同意并备案。我们未考虑本次申报评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响；未考虑被评估单位提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

（七）织金县宝山煤矿探矿权为贵州煤田地质局174队与贵州龙润德房地产开发有限公司于2003年5月15日签订《探矿权转让合同书》，约定贵州煤田地质局174队将位于织金县以那镇化泥村（即板桥向斜北翼）的探矿权（织金县宝山煤矿探矿权）转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，由于贵州龙润德矿业有限责任公司未能及时了解相应的政策，认为获得“划定矿

区范围批复”就可办采矿许可证，故未能及时办理探矿权转让手续，导致宝山煤矿至今没有探矿权证，无法办理采矿权证，截至评估基准日，贵州龙润德矿业有限责任公司正在办理申领宝山煤矿探矿权、采矿权证的相关手续。目前，宝山煤矿建设项目正在贵州省发展和改革委员会审批过程中。本次评估，应委托方要求，假设贵州龙润德矿业有限责任公司合法拥有上述探矿权的前提下，根据云南君信矿业权评估有限公司出具的《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号)，将探矿权评估结果汇总入本资产评估报告中。

(八)根据云南君信矿业权评估有限公司出具的《贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》(云君信矿评字〔2013〕第19号)披露：贵州煤田地质局一七四队于2003年获得贵州省国土资源厅颁发的贵州省织金县以那 I、II号煤矿勘探《矿产资源勘查许可证》，勘查面积 32.00平方公里，有效期限：2003年3月30日至2005年9月30日。贵州煤田地质局一七四队于2003年5月15日将位于织金县以那镇化泥村(即板桥向斜北翼)的探矿权转让给贵州龙润德矿业有限责任公司，转让矿区面积为 2.8414平方公里。2004年2月5日贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管[2004]022号”文件同意贵州龙润德矿业有限责任公司申请的矿区范围，矿区范围由12个拐点圈定，开采深度由1500m至750m标高，划定矿区面积约 2.8085km²。

划定矿区范围有效期到期后贵州龙润德矿业有限责任公司向贵州省国土资源厅申请延长划定矿区范围有效期。贵州省国土资源厅以“黔国土资矿管函[2012]500号”文件，同意织金县宝山煤矿划定矿区范围的预留时限延

长至2013年7月13日。本次评估结论成立条件是该探矿权能合法转为采矿权，并能合法持续经营至2047年7月。

（九）本次评估范围内的房屋共4项，尚未办理房屋产权证，未办证房屋建筑面积为9,363.15平方米，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于房屋权属的承诺函，贵州龙润德矿业有限责任公司承诺：此次申报评估的所有房屋及构筑物系我公司投资建设，所有权人属我公司，申报的面积无误，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损房屋及构筑物产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制以及任何对资产价值产生影响的情形，并对此承担相应的责任。截止至评估基准日上述资产未能提供产权证、规划报建资料等相关权属资料，本次评估从企业历史投入角度考虑，仅评估其建造成本、部分前期费用、资金成本及相应开发利润，不考虑产权完整状态下的报建成本、流转税费等价值因素；并基于被评估单位自成立始一直以上述产权状态进行经营，评估中设定上述权属瑕疵对企业无不利影响，可进行持续经营；同时该部分房屋面积数据由被评估单位申报，被评估单位应对其提供数据真实性、准确性负责，评估基准日后，若取得法定测绘面积与实际面积有差异，应对评估值应进行相应调整。

（十）目前贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿房产所占用地使用权均为向毕节市撒拉溪镇永丰村村民张以学等51户农户租用，性质为集体土地，租用面积为40382平方米，根据毕节市国土资源局作出毕市国土资复[2011]85号《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿临时用地的批复》（2011年12月5日下达），毕节市国土资源局同意贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市垭关煤矿临时使用撒拉溪镇永丰村集体土地

40382平方米（耕地15835平方米，林地1109平方米，建设用地19158平方米，未利用地4280平方米）作为风井等临时用地，临时使用土地使用期限两年，自批复下达之日起计算。临时用地批准期满后继续使用土地，需在期满前3个月向毕节市国土资源局提出续期申请，办理临时使用土地续期手续。本次评估设定企业可顺利获得临时用地的续期并进行合法持续正常经营为前提条件，若评估基准日后企业未能如期获得临时用地的续期，将对其持续经营产生重大影响，本次评估结果将不成立。

（十一）本次评估中，被评估车辆贵A98380证载车主为樊筑川，尚未办理过户手续，贵州龙润德矿业有限责任公司出具了关于车辆权属的承诺函。

（十二）对于井巷工程，考虑安全因素及现场条件限制，无法全面深入坑道内进行勘查及丈量，井巷工程的数据及工程量由贵州龙润德矿业有限责任公司提供，贵州龙润德矿业有限责任公司对其提供数据及工程量的准确性、合法性、真实性、完整性承担法律责任。评估人员根据贵州龙润德矿业有限责任公司提供的结算书、井巷工程竣工图等资料进行了必要的核实及调整。

（十三）贵州龙润德矿业有限责任公司兼并毕节市垭关煤矿时涉及的原毕节市垭关煤矿国有企业职工的员工安置方案还在落实之中。本次评估，我们未考虑该或有事项对评估结论的影响。

（十四）本次评估时，评估人员视察了被评建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估人员仅能通过向被评

估单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托方提供，其真实性由委托方负责，评估人员没有也无法对上述资产进行丈量。

（十五）本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

（十六）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十四、评估报告使用限制说明

- 1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立；
- 2、本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效；
- 3、本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，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假设前提。
- 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量做出专业判断，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。

5、按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2013 年 2 月 28 日起至 2014 年 2 月 27 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

6、本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交财产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十五、评估报告日

评估报告日为：2013 年 4 月 26 日

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

法定代表人：汤锦东

(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2013 年 4 月 26 日

资产评估书备查文件目录

- 一、 资产评估汇总及明细表
- 二、 委托方及被评估单位营业执照复印件
- 三、 广州市众达房地产开发有限公司董事会决议
- 四、 审计报告及审计报表
- 五、 《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 018 号）摘要
- 六、 贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权(划定矿区范围部分)评估报告书》（云君信矿评字〔2013〕第 19 号）摘要
- 七、 重要产权证明文件复印件
- 八、 委托方及被评估单位承诺函
- 九、 注册资产评估师承诺函
- 十、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 十一、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 十二、 广东中广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
- 十三、 注册评估师资格证书复印件
- 十四、 委估物现场照片