

上海东洲资产评估有限公司

关于上海证券交易所《关于对上海游久游戏股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）的审核意见函》的回复说明

上海证券交易所：

上海游久游戏股份有限公司（以下简称“游久游戏”或“上市公司”）于2015年10月12日收到上海证券交易所《关于对上海游久游戏股份有限公司重大资产出售草案的审核意见函》（上证公函[2015]1761号，以下简称“《审核意见函》”）。上海东洲资产评估有限公司（以下简称“评估机构”或“东洲评估”）作为游久游戏本次重大资产出售的评估机构，对《审核意见函》中的相关问题进行了核查及分析，现将核查结果回复如下：

如无特别说明，本回复说明中的词语和简称与《上海游久游戏股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》中各项词语和简称的释义相同。

问题 5、评估报告显示，截止至 2015 年 3 月 31 日，标的资产有 49,464.09 m²房屋建筑物及 51,191.24 m²投资性房地产尚未办理权证，但重组报告书未对上述事项进行披露。请公司补充披露：（1）在评估报告中是否考虑权属瑕疵对标的资产评估值的影响；（2）前述存在权属瑕疵资产的过户或转移是否存在法律障碍，如存在，上市公司是否必须承担责任。请财务顾问、律师和评估师发表意见。

回复：

（1）权属瑕疵对评估结论的影响

投资性房地产-房屋评估明细表（无证）

序号	房屋名称	建成年月	建筑面积 (M2)	账面净值 (元)	评估净值 (元)
1	园筒煤仓	1965/1/31	450.00	273,867.99	407,025.00
2	浓缩池	1986/12/31	102.00	8,469.60	78,489.00
3	洗选厂二级浓缩	1987/12/31	80.50	3,748.20	35,862.75
4	洗矸皮带走廊	1986/12/31	171.00	10,262.10	94,648.50

5	洗后产品仓	1986/12/31	496.00	75,061.80	736,560.00
6	洗后产品仓	1986/12/31	496.00	75,061.80	736,560.00
7	主厂房产品走廊	1980/12/31	1,200.00	72,123.55	664,200.00
8	原煤装车入洗廊	1986/12/31	335.00	17,153.10	167,332.50
9	浓缩池	1986/12/31	92.00	11,088.60	100,602.00
10	末煤皮带走廊	1996/12/31	120.00	44,520.67	63,180.00
11	煤泥卸载点	1996/12/31	76.80	12,254.85	18,869.76
12	煤泥刮板走廊	1996/12/31	97.24	44,084.87	63,142.79
13	主晒干场走廊	1996/12/31	168.00	126,429.26	179,852.40
14	煤泥转载点	1996/12/31	38.64	8,223.02	12,206.38
15	1#2#转载点走廊	1996/12/31	11.00	6,800.46	9,845.55
16	精煤仓	2003/12/31	460.50	2,135,270.35	2,132,759.70
17	块煤储仓及装车间	2006/12/31	646.00	95,562.23	581,400.00
18	矸石储仓及装车间	2006/12/31	646.00	95,562.23	581,400.00
19	产品园筒仓	1983/12/31	1,962.00	120,553.80	1,138,941.00
20	坑木厂及煤场围墙	2000/5/31	220.00	33,837.59	45,441.00
21	1#2#仓下皮带走廊	2000/5/31	35.00	58,851.93	75,916.05
22	运煤地道及转载点	2000/5/31	42.00	122,849.18	148,354.92
23	精中煤仓	2000/5/31	1,753.00	4,213,831.03	5,431,232.25
24	精混煤走廊	2000/5/31	123.00	665,084.10	912,094.20
25	清水池	2000/5/31	866.00	123,404.85	178,872.30
26	循环水池	2000/5/31	1,089.00	140,039.70	224,932.95
27	厕所	2000/5/31	33.00	8,292.80	13,685.76
28	场内道路	2000/5/31	9,080.00	446,604.59	676,096.80
29	浓缩水池	2000/5/31	1,177.00	829,330.13	1,166,924.88
30	煤泥走廊集装载走廊	2000/5/31	708.00	255,566.82	350,969.76
32	化粪池	2000/5/31	13.00	13,249.08	17,934.15
33	电缆沟	2000/5/31	274.00	21,544.79	29,485.14
34	排水沟	2000/5/31	313.00	42,331.83	58,264.95
37	洗煤厂办公楼	2000/5/31	706.00	370,873.10	370,565.28
38	洗煤厂茶炉房	2000/5/31	15.00	6,013.34	5,059.20
39	物资供应部改造	2001/12/31	650.00	131,018.67	
40	精中煤仓	2002/12/31	3,400.00	1,847,507.57	1,787,346.00
41	洗选厂仓库	2002/12/31	89.00	20,922.87	24,871.05
42	培训基地	2006/12/31	686.00	653,428.29	533,433.60
43	原煤仓	2007/12/31	5,670.00	4,123,773.57	3,667,129.20
44	煤泥装车场	2011/11/30	15,830.00	3,069,231.09	2,733,207.80
47	洗煤厂主厂房	2000/12/31	770.56	427,620.12	652,513.42

固定资产—房屋建筑物明细表（无证）

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (M2)	账面净值 (元)	评估净值 (元)	备注
----	-------	------	--------------	-------------	-------------	----

1	中天简易车库	2007/9/30	60.00	2,100.00		并入中天大厦评估
2	圆管煤仓	2000/5/31	1,319.00	1,362,544.44	2,302,103.46	
3	地磅房	1997/12/1	120.70	88,310.86	106,033.74	
4	原料仓	2002/12/31	7,100.00	2,527,135.72	3,052,503.00	
5	翟镇矿设备库	2004/12/31	5,117.00	2,884,482.20	2,558,909.36	
6	动筛车间	2006/12/31	3,367.00	3,536,224.39	3,012,320.22	
7	矸石仓	2006/12/31	470.00	240,242.88	260,220.20	
8	块煤仓	2006/12/31	598.00	518,138.41	553,544.68	
9	采制楼	2007/12/31	1,527.00	1,194,485.51	924,949.71	
10	地磅房	2010/11/30	120.00	342,325.57	288,525.60	
11	井口等候室	2011/12/31	260.00	209,781.79	170,968.20	
12	车间大棚	2011/12/31	1,500.00	460,240.71	438,570.00	
13	福利楼饮水室	2001/12/31	84.00	33,324.30	29,106.00	
14	泵房	1983/12/31	80.01	16,362.08	17,795.82	
15	矿灯房	1987/12/31	2,097.71	910,817.10	987,266.23	
16	1 付井井口房	1981/12/31	402.79	43,444.09	71,867.97	
17	井口人行车房	1972/12/31	185.17	3,221.97	25,053.50	
18	扇风机房	1996/12/31	441.51	2,437,940.21	689,863.79	
19	洗选厂油库	2000/12/31	45.20	30,627.42	22,368.58	
20	35KV 降压站	2001/12/31	1,392.00	1,900,730.32	1,090,075.20	
21	动筛车间主厂房	2006/12/31	1,591.00	1,197,147.42	1,276,618.40	
22	综合机房	2008/12/31	89.00		51,079.77	
23	充气泵房	2008/12/31	45.00		22,991.85	
24	脱水机房	2008/12/31	59.00		33,861.87	
25	供销、财务办公室	2009/4/30	89.00	40,817.52	34,802.56	
26	北小厕所	2009/4/30	16.00	2,278.99	4,720.64	
27	矿长办公室	2009/4/30	78.00	43,441.61	39,176.28	
28	小卖部	2009/4/30	21.00	2,846.82		接待室装修费
29	会议室	2009/4/30	110.00	28,489.17		接待室装修费
30	工区办公室	2009/4/30	156.00	39,128.38		接待室装修费
31	国库、油库	2009/4/30	37.00	10,208.09	13,284.48	
32	小餐厅	2009/4/30	12.00	2,947.17	3,651.12	
33	仓库	2009/4/30	188.00	43,937.25	55,467.52	
34	总务科	2009/4/30	32.00	7,332.60	9,441.28	
35	餐厅、伙房	2009/4/30	258.00	154,442.41	155,295.36	
36	安全生产办公楼	2009/4/30	456.00	95,106.74		接待室装修费
37	澡塘、充电室、化验室	2009/4/30	875.00	321,407.74		更衣室及浴室装修费
38	锅炉房	2009/4/30	150.00	29,372.90	53,856.00	
39	提升机房	2009/4/30	162.00	29,603.32	47,796.48	
40	锅炉房处水塔	2009/4/30	26.00	3,320.95	6,839.04	
41	新工区办公室	2009/4/30	241.00	95,509.18	97,185.66	

42	南厕所	2009/4/30	86.00	11,933.08	26,166.36	
43	旧绞车房	2009/4/30	65.00	7,720.71	19,177.60	
44	新绞车房	2009/4/30	142.00	35,447.48	50,983.68	
45	机电院处水塔	2009/4/30	14.00	3,953.80	3,682.56	
46	变压器房	2009/4/30	21.00	6,900.97	8,211.84	
47	变电室	2009/4/30	102.00	34,067.60	39,886.08	
48	机电办公室	2009/4/30	84.00	24,233.27		机电大楼装修费
49	机电仓库	2009/4/30	55.00	16,188.97	21,507.20	
50	原锅炉房	2009/4/30	18.00	7,030.51	7,614.72	
51	新木工房	2009/4/30	120.00	38,531.37	46,924.80	
52	西门岗	2009/4/30	10.00	1,948.23	4,692.60	
53	带锯房	2009/4/30	142.00	10,387.82	55,527.68	
54	地磅房	2009/4/30	75.00	7,109.88	38,928.00	
55	东保卫科	2009/4/30	92.00	11,983.77	27,991.92	
56	煤场门岗室	2009/4/30	15.00	1,840.19	4,563.90	
57	原换衣室	2009/4/30	98.00	15,067.65	33,051.48	
58	小绞车房	2009/4/30	26.00	2,832.49	7,671.04	
59	井口房	2009/4/30	66.00	16,627.77	19,472.64	
60	东厕所	2009/4/30	87.00	6,477.02	29,341.62	
61	原过磅房	2009/4/30	25.00	2,774.62	7,376.00	
62	综合办公大楼	2011/12/31	11,201.00	35,328,267.51	37,164,918.00	
63	综合办公大楼前景广场	2011/12/31	3,410.00	1,946,412.85	1,442,634.60	
64	办公楼前后停车场	2011/12/31	1,235.00	2,235,206.42	1,720,676.10	
65	集中供冷(热)系统	2011/12/31	1.00	10,483,402.36		并入综合大楼评估
66	重介浅槽排矸车间	2014/12/16	1,296.00	3,094,701.99	2,667,090.24	

上述存在权属瑕疵的资产已经纳入本次评估范围，评估结论中未考虑权属瑕疵对标的资产评估值的影响。鉴于上述资产的权属瑕疵，评估机构已经在评估报告“十二 特别事项说明”中进行披露，“如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积变化，则评估值需做相应调整。”

(2) 资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍

本次重大资产出售的标的资产是泰山能源 56% 的股权，标的资产的交割不涉及房屋建筑物、投资性房地产权属的转移，未办理权证的房屋建筑物和投资性房地产对于本次实施重大资产重组不构成障碍，符合《上市公司重大资产重组管理办法》规定的资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍的要求；对于上述权属瑕疵资产，上市公司无需承担责任。

经核查，评估机构认为：评估报告中未考虑权属瑕疵对标的资产评估值的影响

响，但已经作为“特别事项说明”进行披露；本次重大资产出售的标的资产是泰山能源 56%的股权，前述存在权属瑕疵资产的无需过户或转移，符合《上市公司重大资产重组管理办法》规定的资产权属清晰、资产过户或转移不存在法律障碍的要求；对于上述权属瑕疵资产，上市公司无需承担责任。

【此页无正文，为《上海东洲资产评估有限公司关于上海证券交易所〈关于对上海游久游戏股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）的审核意见函〉的回复说明》之签章页】

法定代表人：

王小敏

经办注册资产评估师：

陈林根

邱卓尔

上海东洲资产评估有限公司

2015年10月16日