

黑龙江天伦置业股份有限公司收购股权公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示：

1、公司本次仅收购标的公司 18%的股权。收购完成后，标的公司将成为公司的参股子公司，公司不具有控股地位。

2、公司本次股权收购涉及的宝山煤矿尚需补办探矿权证的更名手续，存在行政审批风险，具有不确定性。

3、公司本次股权收购涉及的宝山煤矿尚不具备生产条件，尚无采矿权证，采矿权证何时取得具有不确定性。

4、公司本次股权收购涉及的矿业权权属因受贵州省煤矿兼并重组政策影响，办理过户手续完成时间具有不确定性。

5、公司本次股权收购涉及的埡关煤矿采矿权账面价值 1,127.74 万元，评估值 5,948.74 万元；宝山煤矿探矿权账面价值 108.00 万元，评估值 14,601.45 万元；矿业权评估价值合计为 20,550.19 万元，比账面值增加 19,314.45 万元，增值率 1,562.98%。

6、公司本次股权收购事项尚需提交股东大会审议，股东大会通知另行公告。

7、本次交易完成后，公司对于煤矿尚有多种风险需要应对，包括经营风险、市场风险和政策风险，等等。

公司提请投资者留意上述特别提示，注意规避风险。

一、交易概述

1、2013年3月14日，公司全资子公司广州市众达房地产开发有限公司与贵州龙润德房地产开发有限公司、自然人周萍、自然人樊贵川和自然人郝光签署《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，出让四方分别转让9%、7%、1.5%和0.5%的股权。股权转让完成后，出让四方持有目标公司的股权比例分别为40.9%、35.6%、3.5%和2%。股权转让价格为人民币2160万元。

本次股权收购事项未构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

2、2013年3月14日召开的公司七届二次董事会会议以与会七名董事全部同意通过了本次资产收购事项，三名独立董事全部同意该事项。本次股权收购事项尚需提交公司股东大会审议，本次股权收购事项无需征得其他方同意，公司本次收购涉及的标的股权权属清晰。

二、交易对方情况介绍

1、贵州龙润德房地产开发有限公司，企业性质为有限公司，注册地址和办公地址为贵阳市蓝波湾巷1号蓝波湾花园西楼附2号，法定代表人为樊筑川，注册资本为930万元，营业执照注册号码为5201022200049，主营业务为房地产开发与经营批零兼营建材、铝材、五金交电，股东为自然人樊筑川和自然人周萍。

2、自然人周萍，身份证号码为520102196206150029。

3、自然人樊贵川，身份证号码为520102196107242032。

4、自然人郝光，身份证号码为440102196302196510。

上述各方与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务和人员等方面无任何关系以及可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系，无行政处罚和刑事处罚事项，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁事项。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

公司本次收购贵州龙润德矿业有限责任公司 18%的股权。标的股权不存在抵押、质押或者其他第三人权利，未涉及争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法情形。

2、本次股权收购已经具有证券从业资格的广东正中珠江会计师事务所审计，并出具广会所审字[2013]第 13002050015 号审计报告。本次股权收购已经具有证券从业资格的广东中广信资产评估有限公司评估，并出具中广信评报字[2013]第 087 号评估报告。贵州省毕节市埡关煤矿采矿权和贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权已经云南君信矿业权评估有限公司评估，并分别出具云君信矿评字（2013）第 018 号和第 019 号评估报告。

3、贵州龙润德矿业有限责任公司主要股东为贵州龙润德房地产开发有限公司、自然人周萍、自然人樊贵川和自然人郝光，持股比例分别为49.9%、42.6%、5%和2.5%，主营业务为煤炭开采、销售、加工（仅供分支机构使用），注册资本为2020万元，成立日期为2004年6月1日，注册地为贵州省贵阳市。截至2012年12月31日，贵州龙润德矿业有限责任公司资产总额 172,047,651.28 元，负债总额

212,770,025.68元，应收账款总额 0 元，或有事项涉及金额 0 元，净资产-40,722,374.40元，主营业务收入 26,296,870.27 元，主营业务利润 -3,630,548.33 元，净利润 -31,736,428.60元，经营活动产生的现金流量净额 -23,447,526.52 元。截至2013年2月28日，贵州龙润德矿业有限责任公司资产总额183,179,989.62元，负债总额238,627,570.13元，应收账款总额 0 元，或有事项涉及金额 0 元，净资产-55,447,580.51元，主营业务收入 690,750.43 元，主营业务利润 -2,005,725.77 元，净利润 -14,884,447.26 元，经营活动产生的现金流量净额 4,074,069.56 元。本文财务数据已经专项审计。

4、本次股权收购涉及债务偿还事项。公司在签署本次《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》的同时，相关各方又签署了《贵州龙润德矿业有限责任公司债务偿还框架协议》。根据出让方提供的数据，贵州龙润德矿业有限责任公司截止2013年2月28日的对外债务为2.4亿元。为稳定该公司运营，我方同意按照股权收购比例偿还其部分债务。同意按照18%的股权比例代该公司偿还债务4320万元。

四、矿业权相关信息披露

根据深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 14 号—矿业权相关信息披露》要求，公司本次股权收购行为涉及的相关矿业权信息披露如下：

1、矿业权涉及的行业情况

公司本次股权收购涉及的矿业权属于煤炭行业，煤质为无烟煤，开采方式为地下开采，以原煤销售为主。

2、公司本次股权收购涉及的煤矿已取得矿业权开发利用所需的

资质条件，符合国家关于特定矿种的行业准入条件。

3、与矿业权有关的主要无形资产或特许经营权的具体情况

(1) 采矿权历史权属情况

① 埡关煤矿

埡关煤矿前身为成立于 1990 年 12 月 14 日的毕节市埡关煤矿，持有贵州省工商行政管理局核发的注册号为 5200001206872《企业法人营业执照》，登记名称为毕节市埡关煤矿，企业性质为国有，住所为毕节市长春镇埡关村，经营范围为煤炭的开采及销售（在许可证有效期范围内从事生产经营活动）。根据毕节市经济贸易局做出的毕市经贸[2004]23 号《关于对〈毕节市埡关煤矿关于引资兼并的实施方案〉的批复》等相关批复意见，2007 年 4 月 24 日，贵州省国土资源厅与龙润德矿业签署《矿业权价款分期缴付协议》，约定龙润德矿业为取得毕节市埡关煤矿矿业权应缴纳矿业权价款为 1141.96 万元。2007 年 5 月 30 日，贵州省国土资源厅作出黔国土资矿证字[2007]317 号《关于领取毕节市埡关煤矿采矿许可证（转让、变更）的通知》，准予毕节市埡关煤矿采矿权证转让和变更登记，转让和变更后的采矿权人为贵州龙润德矿业有限公司（樊筑川），采矿权证有效期为 2007 年 5 月至 2011 年 12 月。2011 年换取新的采矿许可证，采矿权证有效期为 2011 年 12 月至 2021 年 12 月。

该煤矿最近三年无权属变更。2010年、2011年和2012年分别缴纳矿业权价款100万元、100万元和141.96万元。截至2013年2月28日，该矿业权帐面价值为1127.74万元。该煤矿拥有采矿权是公司本次收

购行为的核心内容，对于煤矿的生产经营至关重要。该采矿权不存在争议或瑕疵。

②宝山煤矿

2003年5月15日，织金县人民政府、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）的探矿权转让给龙润德矿业用于建设一个年产量30万吨的煤矿，具体范围以附件的拐点坐标点为准，面积为2.8414平方公里，探明的矿藏量约为2300万吨，转让费用为人民币108万元。

2004年2月4日，贵州省国土资源厅出具黔国土资矿管函[2004]022号《关于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》，织金县宝山煤矿矿区范围由12个国家直角坐标拐点圈定，开采深度由1500米至750米，矿区面积2.8085平方公里，地质储量1351万吨，可采储量703.5万吨，规划生产能力为30万吨/年，预计服务年限17年。

2012年8月2日，贵州省国土资源厅出具黔国土资矿管函[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出具织府呈[2012]64号《关于宝山煤矿探矿权办理事宜的请示》，指出由于龙

润德矿业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。

该煤矿最近三年无权属变更及费用成本支出。截至 2013 年 2 月 28 日，宝山探矿权帐面价值为 108 万元。宝山煤矿探矿权的瑕疵为未及时办理探矿权的过户手续，将在今后办理采矿权的过程中予以处理。

(2) 采矿权涉及的资源储量和核查评审及备案情况

2004 年 7 月 16 日，贵州省国土资源厅出具黔国土资储函[2004]97 号《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》，认定贵州省煤田地质局 174 队完成了毕节县垭关煤矿矿界范围内 K1/K2/K3 煤层原煤资源/储量核实工作，提交送审的《贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告》经修改后达到工作要求，经专家组评审予以通过，核实截至 2004 年 7 月 8 日止，毕节县垭关煤矿在其扩大矿界范围内保有原煤资源量 1386 万吨，其中：控制的内蕴经济资源量（332）432 万吨，推断的内蕴经济资源量（333）910 万吨，公路亚覆原煤资源量 44 万吨。

宝山煤矿经贵州省国土资源厅划定的矿区范围面积为 2.8085 平方公里，经贵州省国土资源厅评审备案的煤炭保有资源量（331+332+333）3578 万吨（其中硫分大于 3%615 万吨），其中：探明的内蕴经济资源量（331）408 万吨（其中硫分大于 3%80 万吨），

控制的内蕴经济资源量(332)1002万吨(其中硫分大于3%212万吨),
推断的内蕴经济资源量(333)2168万吨(其中硫分大于3%323万吨)。
申请核准的生产规模为45万吨/年,矿井服务年限为40.1年。

注:专业术语解释:

①探明的经济基础储量(121b):【旧称探明的内蕴经济资源量(331)】

以500m线距小于或等于500m的孔距圈定为探明的经济基础储量(121b)。

②控制的经济基础储量(122b):【旧称控制的内蕴经济资源量(332)】

以1000m线距,1000m的孔距圈定为控制的经济基础储量(122b)。

③推断的资源储量(333):【旧称推断的内蕴经济资源量(333)】

以2000m线距,2000m孔距圈定为推断的内蕴经济资源量(333)。

④原煤资源量=121b+122b+333

⑤公路亚覆原煤资源量:是指为保护公路不被采动影响,而需保留的保安煤柱。是不能开采的原煤资源量。

(3) 埡关煤矿及宝山煤矿均具有相应的矿产资源开发条件。

(4) 出让方出让矿业权权属需履行的程序

出让方出让矿业权需取得国土资源主管部门的同意并办理登记手续。

(5) 矿业权相关费用交纳情况

埡关煤矿已支付全部资源价款1141.96万元,宝山煤矿已支付探

矿权转让价款 108 万元。

(6) 公司本次取得矿业权权属需要履行的审批程序

本次取得埡关煤矿的采矿权及宝山煤矿的探矿权均需经贵州省国土资源厅的批准并办理协议转让手续，因受贵州省关于煤矿兼并重组政策的影响，办理过户手续完成时间具有不确定性。

(7) 未来矿业权权属续期情况

埡关煤矿的采矿权目前不存在延期情况，宝山煤矿的探矿权正在办理采矿权的手续，因受贵州省关于煤矿兼并重组政策的影响，取得采矿权证的时间具有不确定性，上述资产属于龙润德矿业的核心资产，对埡关煤矿及宝山煤矿的经营具有重大影响。

4、矿业权相关资产达到生产状态涉及的有关报批事项

(1) 埡关煤矿

序号	时间	相关主管部门批复情况
1	2004 年 10 月 20 日	贵州省国土资源厅出具黔国土资矿管函[2004]613 号《关于印发对〈贵州省毕节市埡关煤矿（改扩界）开发利用方案〉的审查意见的函》，同意该《开发利用方案》原则通过审查。
2	2006 年 11 月 24 日	贵州省水利厅出具黔水保[2006]155 号《关于贵州省毕节市埡关煤矿（技改）水土保持方案的批复》，认为龙润德矿业编报的水土保持方案符合我国水土保持法律法规的规定，水土保持措施总体布局及初选的分区防治措施基本可行，基本符合国家有关技术规范和标准的规定，可作为下阶段开展水土保持工作的依据。
3	2008 年 4 月 9 日	贵州省煤炭管理局出具黔煤规字[2008]247 号《关于对毕节市埡关煤矿开采方案设计（变更）的批复》，同意本次该矿开采方案设计（变更）对原矿井开拓系统重新优化布置，建设工期为 35 个月，项目总投资 5266.61 万元，所需资金由业主自筹解决。

4	2009年5月12日	贵州省毕节地区国土资源局出具毕地国土资办发[2009]152号《毕节地区国土资源局关于印发〈毕节市垭关煤矿矿山环境保护与综合治理方案〉评审意见的通知》，同意《毕节市垭关煤矿矿山环境保护与综合治理方案》通过审查。
5	2010年4月22日	贵州省国土资源厅出具黔国土资耕护函[2010]314号《关于对毕节市垭关煤矿土地复垦方案及专家评审结论审核备案的通知》，同意对《毕节市垭关煤矿土地复垦方案报告书》的专家评审结论，并对该《土地复垦方案报告书》文本及相关图件予以备案。
6	2010年10月11日	毕节市煤矿安全监察局毕节监察分局出具黔煤安监毕[2010]177号《关于对毕节市垭关煤矿安全设施设计（变更）的批复》，认定变更后的安全设施设计基本符合《煤矿初步设计安全专篇编制内容》及《煤矿建设项目安全设施设计审查和竣工验收规范》（AQ1055-2008）要求，可以作为矿井安全设施建设施工的依据。
7	2011年6月10日	贵州煤矿安全监察局毕节监察分局出具黔煤安监毕[2011]094号《关于对毕节市垭关煤炭安全设施及条件竣工验收的批复》，认定垭关煤矿1816m水平标高以上一采区开采K1、K2、K3煤层的开拓开采区域，矿井安全设施及条件符合《毕节市垭关煤矿安全设施设计（变更）》以及相关煤矿安全标准的要求，安全设施及条件竣工验收结论为合格。
8	2011年1月30日	毕节地区工业和能源委员会出具毕地工能复[2011]07号《毕节地区工业和能源委员会关于对毕节市垭关煤矿联合试运转的批复》，同意毕节市垭关煤矿进行联合试运转，时间自2011年1月31日至2011年7月30日，联合试运转采掘作业区域为1111采煤工作面、1112回风巷和1112运输巷掘进工作面。
9	2011年4月20日	毕节市安全生产监督管理局出具毕市安监复[2011]8号《关于毕节市垭关煤矿防突专项验收的批复》，认定垭关煤矿矿井防突工作基本符合毕节市垭关煤矿矿井防突专项设计的要求。

10	2011年7月18日	贵州省水利厅出具黔水资函[2011]126号《关于毕节市埡关煤矿(技改)工程水资源论证报告书的批复》，认定《毕节市埡关煤矿(技改)工程水资源论证报告书》基本符合《建设项目水资源论证导则》(试行)关于水资源论证报告书的编制要求，原则同意专家组评审意见，《毕节市埡关煤矿(技改)工程水资源论证报告书》可以作为各级水行政主管部门审核、审批埡关煤矿申请取水许可的技术依据。
11	2011年7月21日	贵州省水利厅对龙润德矿业的《取水许可申请书》作出批复，同意埡关煤矿生活用水取自乌江水系乌江六冲河流域毕节市埡关村BJ6号取水井，年取水量3.57万立方米，煤矿地下水取水利用矿坑涌水，年取水量89.50万立方米。煤炭年总取水量93.07万立方米。
12	2011年9月4日	贵州省环境保护厅出具黔环审[2011]162号《关于贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿(改扩建)环境影响报告书的批复》，认定该《环境影响报告书》可以作为该项目工程设计、施工及环境管理的依据，同意龙润德矿业按照该《环境影响报告书》中所列建设项目的性质、规模、地点及采用的生产工艺、环境保护对策措施等进行建设。
13	2011年12月24日	贵州省国土资源厅向龙润德矿业核发了编号为C5200002012021120122929《采矿许可证》，采矿权人为贵州龙润德矿业有限责任公司，开采矿种为煤，开采方式为地下开采，矿山名称为毕节市埡关煤矿，生产规模30万吨/年，矿区面积为2.6778平方公里，有效期10年，自2011年12月至2021年12月。
14	2011年9月19日	贵州省能源局向龙润德矿业核发了编号为205224010457号的《煤炭生产许可证》，矿井名称为贵州龙润德矿业有限责任公司毕节市埡关煤矿，开采煤层K1、K2、K3，采煤工艺为炮采，生产能力为30万吨/年，有效期限为2011年9月29日至2031年9月29日。
15	2011年7月25日	贵州煤矿安全监察局向龙润德矿业核发了编号为(黔)MK安许证字[0468]《安全生产许可证》，许可范围为煤炭开

		采，有效期自 2011 年 7 月 25 日至 2014 年 7 月 24 日。
16	2012 年 4 月 21 日	毕节市七星关区环境保护局向垭关煤矿核发了《贵州省排放污染物许可证》，有效期自 2012 年 4 月 21 日至 2013 年 4 月 21 日。

(2) 宝山煤矿

序号	时间	相关主管部门批复情况
1	2004 年 2 月 4 日	贵州省国土资源厅出具黔国土资矿管函[2004]022 号《关于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》，获得划定矿区范围批复。
2	2009 年 2 月 24 日	贵州省建设厅出具选字第 520000200900006 号《建设项目选址意见书》，认定织金县宝山煤矿工业广场建设项目符合城乡规划要求。
3	2012 年 1 月 9 日	贵州省国土资源厅出具黔国土资耕保函[2012]9 号《关于织金宝山煤矿土地复垦方案及专家评审结论审核备案的通知》，认为《土地复垦方案报告书》编制单位有相关资质或工作业绩，专家组成员专业技术资格、评审程序符合要求，同意对该土地复垦方案专家评审结论、《土地复垦方案报告书》文本及相关图件予以备案。
4	2012 年 2 月 12 日	贵州省煤矿设计研究院评估中心出具《贵州龙润德矿业有限责任公司贵州省织金县宝山煤矿可行性研究报告评估报告》，认定可研报告基本能满足《煤炭工业矿井工程建设项目可行性研究报告编制标准》（MT/T 1151-2011）的编制内容和深度，可以作为其他报告编制和项目核准的依据。
5	2012 年 8 月 2 日	贵州省国土资源厅出具黔国土资矿管函[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。
6	2012 年 9 月 12 日	贵州煤矿安全监察局向龙润德矿业出具《备案证明》，经合规性检查，贵州天宝矿产资源咨询服务有限公司出具的《贵州龙润德矿业有限责任公司贵州织金县宝山煤矿安全预评价报告》准予备案。
7	2012 年 9 月 27 日	贵州省环境保护厅出具黔环审[2012]242 号《关于贵州省织金县宝山煤矿 45 万吨/年项目环境影响报告书的批复》，认定织金县宝山煤矿建设符合国家煤炭

		产业政策，符合贵州省煤炭发展规划要求，评估认为该工程在认真落实《报告书》提出的各项生态保护和污染防治措施，加强施工期和运营期的环境管理，确保环保设施的正常运行，污染物达标排放的前提下，从技术评估的角度分析，项目建设可行。
8	2012年10月17日	贵州省国土资源厅出具黔国土资预审字[2012]95号《关于贵州省织金县宝山煤矿用地预审申请的复函》，同意贵州织金县宝山项目选址位于织金县以那镇，申请用地规模5.168公顷，同意通过用地预审，项目用地预审文件有效期为2年。
9	2012年10月17日	织金县环境保护局出具织环字[2012]169号《关于对织金县宝山煤矿排污总量申请的批复》，原则同意织金县宝山煤矿的污染物排放总量申请，指标来源由织金县已关闭的煤矿中调剂解决。
10	2012年11月26日	贵州省水利厅出具黔水保函[2012]219号《关于贵州省织金县宝山煤矿（45万吨/年）水土保持方案的复函》，认定项目业主编报的水土保持方案符合我国水土保持法律法规的规定；基本同意水土流失现状分析；基本同意水土流失防治责任范围为192.42公顷；同意本工程水土流失防治标准执行建设生产类一级标准；基本同意水土流失防治分区及分区防治措施；基本同意水土保持方案实施进度安排；基本同意水土保持监测时段、内容和方法；基本同意水土保持投资估算编制的原则、依据和方法等。
11	2012年10月17日	贵州省毕节市环境保护局出具毕环呈[2012]83号《关于贵州省织金县宝山煤矿45万t/a项目环境影响报告书的预审意见》，认为该项目建设符合国家煤炭产业政策和法律法规，原则同意该项目选址，《报告书》编制目的明确、依据较充分、内容较全面，评价因子、标准、重点、等级和范围较恰当，项目所在地环境情况介绍清楚，主要环境保护目标较明确，项目概况和工程分析初步体现了煤矿开发的特点，环境影响预测模式和方法较适宜，总体上满足有关法律法规和环评技术导则要求
12	2012年11月14日	贵州省发展和改革委员会出具黔发改环资[2012]3264号《关于织金县宝山煤矿节能评估报告书的审查意见》，原则同意织金县宝山煤矿节能评估报告书。
13	2013年1月17日	贵州省水利厅出具黔水资函[2013]13号《关于织金县以那镇宝山煤矿（技改）工程水资源论证报告书的批复》，原则同意专家组对报告书的评审意见，基本同意报告书中关于矿井涌水量的分析预测，基本同意《报告书》提出的宝山煤矿取水水源和取水量，原则同意报告书提出的水环境保护措施，同意报告书对其

		它用水户影响的论证和分析等。
14	2013年1月	龙润德矿业向贵州省发展和改革委员会提交了《贵州龙润德矿业有限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。

公司仍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。

5、矿业权相关资产最近三年历史经营情况

埡关煤矿 2010 年、2011 年 在建，2012 年 开始正式生产，开采量为 92,782.56 吨，收入 26,296,870.27 元，净利润为 -31,736,428.60 元。该煤矿 2012 年产能较低缘于采掘方式落后，计划 2013 年开始推进机械化开采。

宝山煤矿正在申请采矿权证，未进行生产，未有营业收入。

6、分析矿产资源勘查、立项、获准、开采、销售等项风险

(1) 煤矿储量已经有关部门评审并备案，不存在勘查失败风险。

(2) 因宝山煤矿探矿权未及时办理过户，且目前贵州省正在进行煤矿企业兼并重组，存在宝山煤矿无法及时办理采矿权的行政审批风险。

(3) 目前不存在获取相配套生产经营所需证照的行政审批风险。

(4) 埡关煤矿要进行机械化生产需配置 3000 万元的机器设备；宝山煤矿进行 45 万吨的煤矿建设还需要 4.6 亿元的建设资金。

(5) 机械化采掘的推进是埡关煤矿能否取得预期采矿规模的关键。

(6) 煤矿存在行业特有的安全生产风险。

(7) 埡关煤矿的煤炭主要供应电厂，存在产业结构调整、少数客户依赖、产品销售价格波动的风险。

(8) 煤矿存在税收政策变化的风险。

(9) 公司不存在缺乏煤矿经营管理人才的风险。

五、资产评估相关信息披露

根据深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 16 号—资产评估相关信息披露》要求，公司本次资产收购行为涉及的相关资产评估信息披露如下：

(一) 贵州省毕节市埡关煤矿采矿权评估

1、采矿权评估基本情况

根据云南君信矿业权评估有限公司“云君信矿评字〔2013〕第 018 号”《贵州省毕节市埡关煤矿采矿权评估报告书》，本次拟购买贵州省毕节市埡关煤矿采矿权在 2013 年 2 月 28 日评估基准日的价值为人民币 5,948.74 万元。

2、评估方法

根据《中国矿业权评估准则》（2008 版）及《中国矿业权评估准则》（2010 年版）有关规定，鉴于：毕节市埡关煤矿为在生产小型煤矿，矿山已完成勘查、设计相关工作，有基本的财务资料，该矿具有独立获利能力，并能被测算，评估所需参数基本具备，因此确定本项目评估采用折现现金流量法。其计算公式为：

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

式中： P ——矿业权评估价值；
 CI ——年现金流入量；
 CO ——年现金流出量；
 i ——折现率；
 t ——年序号；
 n ——评估计算年限。

3、评估主要指标和参数的选取

评估指标和参数的取值主要参考和引用的专业资料有《贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告》(以下简称《储量核实报告》)、《〈贵州省毕节县垭关煤矿扩界资源/储量核实报告〉评审意见书》(以下简称《评审意见书》)及《毕节市垭关煤矿开采方案设计(变更)说明书》(以下简称《开采设计》)、矿山情况说明和评估人员掌握的其他资料。

(1) 保有资源储量、评估利用资源储量

保有资源储量：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 92,782.56 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

$$=1386.00 - 19.96$$

$$=1366.04 \text{（万吨）}$$

评估利用资源储量：根据《中国矿业权评估准则》，控制的内蕴经济资源量（332）全部参与评估计算，不再进行可信度系数打折；推断的内蕴经济资源量（333）可参考矿山设计文件或设计规范的规定确定可信度系数。由于开采设计中设计（333）类型资源量按照可信度系数 0.8 折算，故本次评估确定（333）资源量可信度系数取值 0.8 参与计算：

评估利用的资源储量

$$= \Sigma \text{基础储量} + \Sigma \text{资源量} \times \text{该级别资源量可信度系数}$$

$$= ((332) 412.04 + (333) 910.00 \times 0.8 + (\text{压覆量}) 44.00)$$

$$= 1184.04 \text{（万吨）}$$

（2）开采方案

矿井目前采用平硐开拓。布置主平硐、副平硐、回风平硐开拓全矿井。主平硐标高+1822m，沿 K₃号煤层底板以方位 299° 掘进至 360m 处后布置+1822m 皮带巷、+1822 皮带斜巷与一采区轨道、皮带、回风上山联系。

副平硐标高+1815m，沿 K₃号煤层底板以方位 299° 掘进至 468m 处后布置+1816m 轨道巷、+1816 轨道石门与一采区轨道、皮带、回风上山联系。在+1816m 轨道巷布置+1822 联络斜巷与主平硐联通。

回风平硐标高+1868m，沿 K₃号煤层底板以方位 304° 掘进至 38m 处后布置+1868m 回风石门与一采区回风上山联系。另布置总回风上山与+1822m 皮带巷联通。

主平硐安设皮带运输机，用于煤炭运输、铺设管线和进风；副平硐安设轨道，用于运输材料、矸石，进风、行人。回风井口安设主要通风机，用于回风和安全出口。主平硐井底设有中央变电所及消防材料库。

矿井划分为二个水平，一水平标高+1816m，二水平标高+1705m。一水平划分为一个采区。二水平以水平标高为界分为上、下山开采，上、下山各划分二个采区。全矿井共划分为五个采区。

(3) 产品方案

经评估人员现场调查，该矿现有产品方案为原煤销售。故本次评估的产品方案为（无烟煤）原煤销售。

(4) 开采技术指标

设计损失量：本次评估利用资源量参数取自《储量核实报告》核实的资源量，设计损失量参数参考《开采设计》。依据《开采设计》，各煤层矿井永久煤柱损失合计 201.40 万吨，未设计临时煤柱。评估人员经综合分析该矿地质构造、矿层结构及水文特征等后分析认为该矿设计损失较为合理。

采矿回采率：根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数确定指导意见》的要求，并结合《煤炭工业矿井设计规范》，煤矿矿井（正常块段、非压覆区）采区回采率按各煤层厚度所在区间确定其采区回采率。矿区内可采的三个煤层均为中厚煤层，则确定中厚煤层的采区回采率为 80%。

(5) 可采储量

根据《中国矿业权评估准则》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量= [评估利用资源储量 - Σ (不同级别设计损失量 \times 可信度系数)] \times 采矿回采率

(K₁煤层) 可采储量: [298.24 - 55.60] \times 80.00%=194.11 (万吨);

(K₂煤层) 可采储量: [406.00 - 72.60] \times 80.00%=266.72 (万吨);

(K₃煤层) 可采储量: [479.80 - 73.20] \times 80.00%=325.28 (万吨)。

则评估计算可采储量为: (K₁煤层)194.11 + (K₂煤层)266.72 + (K₃煤层)325.28 =786.11 (万吨)

(6) 生产规模及服务年限、评估计算年限

生产规模及服务年限: 根据矿山生产能力、矿山服务年限与储量规模相匹配原则, 本次评估根据采矿许可证载明的生产规模确定生产能力为 30 万吨/年。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》及《煤炭工业矿井设计规范》规定, 地下开采煤炭储量备用系数取值范围为 1.3~1.5。埡关煤矿矿床开采技术条件属以工程地质条件属中等类型; 环境及其它地质条件属属中等类型矿床。评估参照开采设计取值并依上述条件, 因此本次评估的储量备用系数取中等水平 1.4。

煤矿矿山合理服务年限根据下列公式计算:

$$T = Q / (A \times K)$$

式中: T—— 矿山服务年限

Q—— 可采储量

A—— 矿井生产能力

K—— 储量备用系数

$$T = 786.11 \div (30 \times 1.4) = 18.72 \text{ (年)}$$

则, 本次评估计算的矿山服务年限为 18.72 年。

评估计算年限: 埡关煤矿属正常在生产矿山, 因此矿山不存在基

建期及试生产期，则本次评估计算年限即是矿山服务年限，即：2013年3月—2031年11月为生产期。

（7）产品价格及销售收入

依据《评审意见书》，埡关煤矿可采煤层主要煤质指标显示其煤类大类为无烟煤，结合实地调研，故评估中产品方案采用无烟煤(WYM)原煤销售。

K₁煤层：黑色、沥青—玻璃光泽，碎块状为主，以半亮型煤为主，成分为亮煤夹少量镜煤和丝炭，条带状结构，质较硬，具阶梯状断口，含少量黄铁矿结核；K₂煤层：黑色、沥青光泽，碎块及粉粒状，以亮煤为主，夹少量暗条带及镜煤和丝炭，条带状结构，裂隙发育，性脆，下分层夹透镜状丝炭及含黄铁矿结核较多，半亮型；K₃煤层：黑色、沥青光泽，碎块及粉粒状，少量碎块状，以亮煤为主，夹少量镜煤和丝炭，条带状结构，内生裂隙发育，性脆，其中充填较多方解石脉，下分层以均一状为主，煤质松软，半亮型。

依《储量核实报告》，K₁煤层为中灰中硫煤，平均发热量 34.80 MJ/kg；K₂煤层为中灰中高硫煤，平均发热量 34.13 MJ/kg；K₃煤层为中灰中硫煤，平均发热量 34.42 MJ/kg。但评估人员在现场调查过程中，收集了矿业权人提供的煤炭购销合同以及结算单，发现企业产煤和销售煤炭当中，销售的煤炭发热量均远小于储量核实报告载明的平均发热量，平均为 5000~6000 大卡的煤（约合发热量 24 MJ/Kg~26MJ/Kg），销售结算合同及销售证明显示该发热量的煤的销售价格为 350~450 之间。对于低热值煤夹带煤矸进行销售的煤炭，本次评估由于其价格极低，并未进行统计。

矿业权人提供了该矿 2012 年来相应的销售增值税发票。经评估人员选取统计出该矿销售不含税均价为 395.11 元/吨，由于该矿的

实际情况为毕节热电配套供煤煤矿，该煤矿往往集中 2~3 个月才统一开具增值税发票，并不是每一次的销售都开出增值税发票。抽取的发票数量根据当月开票数量按照比例随机选择，因而会产生部分月份不止一张的情况。因此确定本次评估原煤单位不含税售价为 395.11 元/吨。则：

$$\text{正常年限年份销售收入} = 395.11 \times 30 = 11,853.30 \text{（万元）}$$

（8）经营成本

经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、井巷工程基金、摊销费和利息支出确定。

$$\begin{aligned} \text{正常生产年份总成本费用} &= \text{生产成本} + \text{其它费用} \\ &= 6,535.20 + 2,608.80 \\ &= 9,144.00 \text{（万元）} \end{aligned}$$

折合单位原煤总成本费用为 304.80 元/吨。

$$\begin{aligned} \text{年经营成本} &= \text{总成本费用} - \text{折旧费} - \text{折旧性质的维简费} - \text{摊销费} - \text{财务费用} - \text{井巷工程基金} \\ &= 9,144.00 - 443.43 - 120.00 - 109.50 - 75.00 \\ &= 8,396.07 \text{（万元）} \end{aligned}$$

折合单位原煤经营成本为 279.87 元/吨。

（9）折现率

根据《中国矿业权评估准则》，折现率计算如下：

$$\text{折现率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按最近 5 年长期国债利率的加权平均值确定无风险报酬率为 5.15%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财

务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为 0.50%、行业风险报酬率为 1.80%、财务经营风险报酬率为 1.40%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为 3.70%。

据此，确定本次评估的折现率为 8.85%。

详细评估过程及方法见《贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估报告书》。

4、矿业权评估价值估算表

贵州省毕节市垭关煤矿采矿权评估价值估算表

评估基准日：2013年2月28日

评估委托人：广州市众达房地产开发有限公司

金额：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估基准日	生 产 期					
			2013年 2月28日	2013年3-12月	2014年	2015年	2016年	2017~2030年	2031年1-11月
				0.83	1.83	2.83	3.83	158.62	18.72
一	现金流入	225,703.36		9,877.75	11,853.30	11,853.30	11,853.30	166,304.64	13,961.07
1	销售收入	221,858.22		9,877.75	11,853.30	11,853.30	11,853.30	165,946.20	10,474.37
2	回收固定资产净残(余)值	960.43		-	-	-	-	81.46	878.97
3	回收流动资金	2,607.73							2,607.73
4	回收抵扣设备进项增值税	276.98		-	-	-	-	276.98	-
二	现金流出	192,847.87	17,232.17	7,735.81	9,282.95	9,282.95	9,282.95	131,842.64	8,188.40
1	固定资产投资	14,624.44	14,624.44						
2	无形资产投资								
3	其他资产投资								
4	更新改造资金	1,960.27		-	-	-	-	1,960.27	-
5	流动资金	2,607.73	2,607.73						
6	经营成本	157,134.60		6,996.73	8,396.07	8,396.07	8,396.07	117,544.98	7,404.68
7	销售税金及附加	5,196.49		232.85	279.41	279.41	279.41	3,878.50	246.91
8	企业所得税	11,378.34		506.23	607.47	607.47	607.47	8,512.89	536.81
三	净现金流量	32,855.49	-17,232.17	2,141.94	2,570.35	2,570.35	2,570.35	34,462.00	5,772.67
四	折现系数(i=8.85%)		1.0000	0.9320	0.8563	0.7866	0.7227		0.2044
五	净现金流量现值	5,948.74	-17,232.17	1,996.29	2,200.99	2,021.84	1,857.59	13,924.27	1,179.93
六	采矿权评估价值	5,948.74							

评估机构：云南君信矿业权评估有限公司

矿业权评估师：赵建新、范俊

（二）贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权（划定矿区范围部分）

1、采矿权评估基本情况

根据云南君信矿业权评估有限公司“云君信矿评字〔2013〕第019号”《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》，本次拟购买贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权在2013年2月28日评估基准日的价值为人民币14,601.45万元。

2、评估方法

根据《矿业权评估管理办法（试行）》、《探矿权采矿权评估管理暂行办法》、《中国矿业权评估准则》（2010年版）及《矿业权评估收益途径评估方法规范》有关规定，鉴于：贵州省织金县宝山煤矿矿山已完成勘查、设计相关工作，该矿具有独立获利能力，并能被测算，评估所需参数基本具备，因此确定本项目评估采用折现现金流量法。

其计算公式为：
$$P = \sum_{t=1}^n (CI - CO)_t \cdot \frac{1}{(1+i)^t}$$

式中： P ——矿业权评估价值；

CI ——年现金流入量；

CO ——年现金流出量；

i ——折现率；

t ——年序号；

n ——评估计算年限。

3、评估主要指标和参数的选取

评估指标和参数的取值主要参考和引用的专业资料有《贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告》（以下简称“储量核实报告”）、《〈贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告〉

矿产资源储量评审意见书》（以下简称“储量评审意见书”）、《关于〈贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及资源储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（以下简称“储量备案证明”）及《贵州龙润德矿业有限责任公司贵州省织金县宝山煤矿可行性研究报告》（以下简称“可行性研究报告”）以及评估人员掌握的其他资料。

（1）保有资源储量、评估利用资源储量

保有资源储量：根据“储量核实报告”和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；其中本次评估暂不利用的保有资源储量为 615.00 万吨，全部为 14 号煤层含硫量大于 3%的资源量，其中（331）80.00 万吨、（332）212.00 万吨、（333）323 万吨；参与本次评估计算的储量核实基准日（2007 年 12 月底）保有资源量为 2963.00 万吨，其中：（331）328.00 万吨、（332）790.00 万吨、（333）1845.00 万吨。

由于本次评估对象为探矿权，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。

故评估基准日保有资源储量（截止 2013 年 2 月 28 日）为 2963.00 万吨。

评估利用资源储量：根据《中国矿业权评估准则》，推断的内蕴经济资源量（333）可参考矿山设计文件或设计规范的规定确定可信度系数。本次评估参考的“可行性研究报告”中对（333）类型资源量进行了可信度系数取值，可行度系数取 0.85。故本次评估（333）

资源量可信度系数取值的确定参考“可行性研究报告”设计确定为0.85。

评估利用的资源储量

$$\begin{aligned} &= \Sigma \text{基础储量} + \Sigma \text{资源量} \times \text{该级别资源量可信度系数} \\ &= ((331) 328.00 + (332) 790.00 + (333) (1845.00 \times 0.85)) \\ &= 2686.25 \text{ (万吨)} \end{aligned}$$

(2) 开采方案

根据矿业权人提供的“可行性研究报告”设计，投产时矿区布置一个采区生产，一个高档普采工作面、三个掘进头达产。

主斜井采用带式输送机运输煤炭，安装架空乘人装置运输出入井人员。副斜井安装提升绞车，用于提放材料、矸石和进风、铺设管线；回风井口安设主要通风机，用于矿井回风和安全出口。

采煤时采用走向长壁后退式采煤法，机械落煤。矿井通风采用并列式通风。

(3) 产品方案

依据“可行性研究报告”设计产品方案为原煤（无烟煤）销售，经评估人员现场调查该矿所在地区煤矿产品方案大多是原煤销售，故本次评估确定产品方案为原煤（无烟煤）销售。

(4) 开采技术指标

设计损失量：本次评估利用资源量参数取值依据“储量核实报告”，设计损失量参数取值依据“可行性研究报告”。依据“可行性研究报告”，合计各煤层矿井永久煤柱损失合计为293.25万吨；保护煤柱合计为38.95万吨。评估人员经综合分析该矿地质构造、矿层结构及水文特征等后认为该矿设计损失较为合理。

采矿回采率：根据《中国矿业权评估准则》和《矿业权评估参数

确定指导意见》的要求，并结合《煤炭工业矿井设计规范》，煤矿矿井（正常块段、非压覆区）采矿回采率按各煤层厚度所在区间确定其采矿回采率。评估利用资源量所在煤层为中厚煤层及薄煤层，则确定中厚煤层的采矿回采率不应小于 80%，薄煤层的采矿回采率不应小于 85%。其中 6、14、16、27、30 煤层为中厚煤层，7 煤层为薄煤层。则本次评估确定 6、14、16、27、30 煤层采区回采率为 80%，7 煤层采区回采率为 85%

（5）可采储量

根据《中国矿业权评估准则》，评估利用可采储量按下式进行计算：

评估利用可采储量= [评估利用资源储量 - Σ （不同级别设计损失量 \times 可信度系数）] \times 采区回采率

（6 煤层）可采储量：（558.20 - 58.05 - 7.63） \times 80.00%=394.02（万吨）；

（7 煤层）可采储量：（298.50 - 31.82 - 5.36） \times 85.00%=222.12（万吨）；

（16 煤层）可采储量：（636.35 - 67.20 - 7.83） \times 80.00%=449.06（万吨）；

（27 煤层）可采储量：（619.35 - 82.08 - 10.91） \times 80.00%=421.09（万吨）；

（30 煤层）可采储量：（573.85 - 54.10 - 7.22） \times 80.00%=410.02（万吨）；

则计算评估利用可采储量为：各煤层之和 1896.31（万吨）。

评估计算的矿山服务年限范围内拟采出煤矿矿量

=1896.31（评估计算动用可采储量） \div 1.40（储量备用系数）

=1354.51（万吨）

（6）生产规模及服务年限、评估计算年限

生产规模及服务年限：根据矿山生产能力、矿山服务年限与储量规模相匹配原则，本次评估依据“可行性研究报告”，设计矿山生产能力为 45 万吨/年。故本次评估采用 45 万吨/年的生产规模。

根据《矿业权评估参数确定指导意见》及《煤炭工业矿井设计规范》规定，地下开采煤炭储量备用系数取值范围为 1.3~1.5。宝山

煤矿矿床开采技术条件属水文地质的二类二型，工程地质环境属中等构造类型，开采方式为地下开采，因此本次评估的储量备用系数取中等水平 1.40 。

煤矿矿山合理服务年限根据下列公式计算：

$$T=Q/ (A\times K)$$

式中：T—— 矿山服务年限

Q—— 可采储量

A—— 矿井生产能力

K—— 储量备用系数

$$T=1896.31 \div (45\times 1.40)=30.10 \text{ (年)}$$

则，本次评估计算的矿山服务年限为 30.10 年。

评估计算年限：宝山煤矿属拟建矿山，其矿床地质勘探工作基本结束，有完整的地质勘查资料和符合地质勘查规范要求的矿产资源储量，具备了开发建设条件，根据《可行性研究报告》设计矿山基建期为 45 个月，即建设期为 2013 年 3 月至 2016 年 11 月。矿山建成后第 1 年为试生产期，生产负荷 50%，试产期结束后进入正常生产期，正常生产期生产负荷达到 100%。故本次评估计算年限为 34.41 年，其中建设期 45 个月，即：2013 年 3 月至 2016 年 11 月；矿山生产期 30.66 年，即 2016 年 12 月至 2047 年 7 月。

(7) 产品价格及销售收入

依据“储量核实报告”，可采煤层主要煤质指标显示其煤类大类为无烟煤，依据“可行性研究报告”设计该矿的产品方案为原煤销售，生产原煤主要供给织金电厂，块煤供给周边县市化工企业（合成氨用煤、常压固定床煤气发生炉用煤等）及民用。

由于该矿为拟建矿山，暂无相关财务资料。本次评估销售价格确

定主要参考“可行性研究报告”设计产品销售价格，《可行性研究报告》中设计产品综合售价为426.50元/吨。评估人员分析认为该探矿权截止评估基准日还处于勘探阶段，转入正常生产阶段尚需一段时间，正常生产年份从各工作面采掘的煤由于在开采和运输途中有杂石、泥土的混入及其他原因影响，发热量变化较大现阶段确定较为困难（采出煤矿发热量一般情况下都将低于样本的发热量）。评估人员基于谨慎原则认为完全按照“储量核实报告”中所载发热量来确定本次评估销售价格有失合理性。因此本次评估人员确定销售价格将对比周边类似矿山及当地煤炭价格趋势，认为该“可行性研究报告”设计销售价格426.5元/吨基本合理，折算为不含税价为364.53元/吨。

故本次评估确定的原煤产品销售价格为364.53元/吨。

则正常年限年份销售收入=364.53×45=16,403.85（万元）

（8）经营成本

经营成本采用总成本费用扣除折旧费、折旧性质的维简费、井巷工程基金、摊销费和利息支出确定。

正常生产年份总成本费用=生产成本+其他费用

折合单位原煤总成本费用为218.96元/吨。

年经营成本=总成本费用-折旧费-折旧性质的维简费-财务费用-井巷工程基金

=9,852.99-1,055.04-180.00-197.55-112.50

=8,270.10（万元）

折合单位原煤经营成本为183.78元/吨。

（9）折现率

根据《中国矿业权评估准则》，折现率计算如下：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债利率或同期银行存款利率来确定，本次评估按最近 5 年 5 年期国债利率的加权平均值确定无风险报酬率为 5.15%。

风险报酬率包括勘查开发阶段风险报酬率、行业风险报酬率、财务经营风险报酬率。根据该矿的实际情况，本次评估确定勘查开发阶段风险报酬率为 1.1%、行业风险报酬率为 1.80%、财务经营风险报酬率为 1.40%，采用风险累加法估算，确定风险报酬率为 4.30%。

据此，确定本次评估的折现率为 9.45%。

详细评估过程及方法见《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》。

4、勘探探矿权评估价值估算表

贵州省织金县宝山煤矿勘探探矿权评估价值估算表

评估基准日：2013年2月28日

评估委托人：广州市众达房地产开发有限公司

金额：人民币万元

序号	项目名称	合计	评估基准日	基建期					试生产期/生产期				
			2013年 2月28日	2013年 3-12月	2014年	2015年	2016年 1-11月	2016年 12月	2017年	2018年	2019年	2020~ 2046年	2047年 1-7月
				0.83	1.83	2.83	3.75	3.83	4.83	5.83	6.83	562.41	34.41
一	现金流入	512,507.04						790.76	10,254.63	16,849.13	16,403.85	448,038.40	20,170.27
1	销售收入	493,759.53						685.32	8,887.24	16,403.85	16,403.85	442,903.95	8,475.32
2	回收固定资产净残(余)值	8,291.50										1,298.23	6,993.27
3	回收流动资金	4,701.68											4,701.68
4	回收抵扣设备进项增值	5,754.33						105.44	1,367.39	445.28		3,836.22	
二	现金流出	368,691.11		6,935.69	6,965.45	6,965.45	6,385.00	594.56	9,806.29	10,179.26	10,219.34	305,377.66	5,262.41
1	固定资产投资	26,120.44		5,804.54	6,965.45	6,965.45	6,385.00						
2	无形资产投资	1,131.15		1,131.15									
3	其他资产投资	-											
4	更新改造资金	29,800.74										29,800.74	
5	流动资金	4,701.68						188.07	4,513.61				
6	经营成本	248,931.83						345.50	4,480.55	8,270.10	8,270.10	223,292.70	4,272.88
7	销售税金及附加	11,812.19						4.70	60.95	361.93	415.37	10,754.63	214.61
8	企业所得税	46,193.08						56.29	751.18	1,547.23	1,533.87	41,529.59	774.92
三	净现金流量	143,815.93		-6,935.69	-6,965.45	-6,965.45	-6,385.00	196.20	448.34	6,669.87	6,184.51	142,660.74	14,907.86
四	折现系数(i=9.45%)		1.0000	0.9278	0.8477	0.7745	0.7128	0.7076	0.6465	0.5907	0.5397		0.0447
五	净现金流量现值	14,601.45		-6,434.93	-5,904.61	-5,394.74	-4,551.23	138.83	289.85	3939.89	3337.78	28514.23	666.38
六	采矿权评估价值	14,601.45											

评估机构：云南君信矿业权评估有限公司

矿业权评估师：赵建新、范俊

（三）资产评估

根据广东中广信资产评估有限公司中广信评报字[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》

评估基准日：2013 年 2 月 28 日。

主要评估方法：资产基础法

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	

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。

（三）公司董事会关于本次资产评估意见

1、公司本次资产评估选聘评估机构履行了必要的程序，评估机构具有完成本次评估工作的胜任能力和独立性，评估假设和评估结论

是合理的。

2、对于评估值与账面值存在较大差异，评估机构分别以所采用的资产基础法和折现现金流量法进行了解释，公司董事会认为是合理的。

（四）独立董事意见

1、对于本次收购行为涉及的选聘评估机构的程序、评估机构的胜任能力和独立性，以及评估假设和评估结论的合理性，我们表示认同。

2、对于评估值与账面值存在较大差异，评估机构分别以所采用的资产基础法和折现现金流量法进行了解释，我们认为是合理的。

独立董事：卫建国 王珺 丘海雄

2013年4月27日

六、交易协议的主要内容

1、转让款支付

(1) 本协议签订后3个工作日内，我方即应向出让方支付人民币2000万元，其中定金400万，预付款1600万元。

(2) 我方支付上述款项后即可参与目标公司及煤矿的共同管理。

(3) 本协议签订后，我方即可委派有关人员和机构对目标公司及目标公司拥有的毕节市埡关煤矿、织金县宝山煤矿进行各项审计、评估和法律方面的调查工作。如果我方对目标公司、埡关煤矿及宝山煤矿的尽职调查结果，或目标公司、埡关煤矿及宝山煤矿的经营情况，以及包括但不限于采矿权、探矿权在内的各项与企业经营相关的证照

办理情况，与出让方在本协议项下的各项陈述、保证和承诺事项不符的，我方有权单方解除本协议，并要求出让方在本协议解除后7个工作日内退还已收取的全部定金及预付款。

(4) 目标公司股权过户完成后3天内，我方同意向出让方支付剩余全部款项，定金同时转作等额的对价款。

(5) 本协议履行过程中涉及的各项税费，由协议双方按相关法律、法规及规范性文件规定各自依法承担。

2、出让方保证与承诺

(1) 目标公司持有的埡关煤矿进行煤炭生产经营所需的《采矿许可证》、《安全生产许可证》、《煤炭生产许可证》及其他进行煤炭生产经营所需的各项证照真实、合法、有效，埡关煤矿生产经营正常，目标公司合法享有宝山煤矿权益。在目标公司顺利加入政府职能部门批准的煤矿兼并重组主体公司后，出让方争取宝山煤矿在二个月内获得发改委对《项目核准报告》的核准和批复，并配合我方顺利取得宝山煤矿的采矿许可证。

(2) 出让方保证已向我方完整地提供了目标公司、埡关煤矿、宝山煤矿资产和负债、营运状况、环境保护状况、重大合同情况等方面的信息、文件和资料，该等信息、文件和资料已真实、准确、完整地反映了目标公司、埡关煤矿、宝山煤矿的财务及经营状况，不存在未向我方披露的任何债务、对外担保及其他或有债务。如我方因出让方提供的上述信息、文件或资料存在误导、虚假陈述或重大遗漏而遭受损失的，由出让方给予全额赔偿。

(3) 出让方保证在2013年2月28日前，按照与原埡关煤矿职工代表达成的职工安置方案，妥善完成原埡关煤矿的职工安置。如因职工

安置引起的任何纠纷或对目标公司及垭关煤矿造成经济损失或给生产经营构成不利影响的，则一经我方要求，出让方应以连带责任方式给予我方或目标公司充分、有效的补偿。

3、违约责任

任何一方违反本协议的约定，或未能全面履行本协议规定的各项保证、承诺及义务，或对目标公司及垭关煤矿、宝山煤矿生产经营的有关事实存在隐瞒、重大遗漏或虚假陈述的，均构成违约。

4、生效

本协议自各方签字、盖章并经黑龙江天伦置业股份有限公司董事会通过之日起生效。

七、涉及收购资产的其他安排

公司本次股权收购事项，未涉及人员安置和土地租赁等情况，交易完成后不涉及关联交易事项，未产生同业竞争，与控股股东及其关联人保持完全独立。收购资金来源为公司自筹资金，不涉及募集资金项目。

八、收购资产的目的和对公司的影响

公司本次股权收购事项，旨在获得贵州省煤炭行业兼并重组主体资格，实现公司产业转型战略，优化公司资产结构，改善公司经营与财务状况，增强可持续发展能力，希望此举能够为公司和投资者带来比较良好的业绩回报。

当然，对于煤矿产业，公司尚存在管理、技术、市场以及政策等方面的诸多风险，多种风险因素将直接影响煤矿的经营质量，以致于影响公司的发展战略，公司特别提请投资者注意规避风险。

九、备查文件目录

- 1、《贵州龙润德矿业有限责任公司股权转让框架协议》
- 2、《贵州龙润德矿业有限责任公司债务偿还框架协议》
- 3、公司七届二次董事会决议
- 4、独立董事意见
- 5、广东正中珠江会计师事务所有限公司广会所审字[2013]第13002050015号《审计报告》
- 6、广东中广信资产评估有限公司中广信评报字中广信评报字[2013]第087号《资产评估报告》
- 7、云南君信矿业权评估有限公司云君信矿评字（2013）第018号《贵州省毕节市坝关煤矿采矿权评估报告书》
- 8、云南君信矿业权评估有限公司云君信矿评字（2013）第019号《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》
- 9、贵州省国土资源厅《关于印发〈贵州省毕节县坝关煤矿扩界资源 / 储量核实报告〉评审意见的函》（黔国土资储函[2004] 97号）
- 10、贵州省国土资源厅《关于〈贵州省织金县宝山煤矿地质勘探及储量核实报告〉矿产资源储量评审备案证明》（黔国土资储备字 [2008] 280号）
- 11、坝关煤矿《中华人民共和国采矿许可证》
- 12、坝关煤矿《安全生产许可证》

13、埡关煤矿《煤炭生产许可证》。

黑龙江天伦置业股份有限公司董事会

二〇一三年五月三日