(上接D23版)

截至重组报告书签署日，委烟矿业生产经营所用土地为临时用地。2011年4月12日，委烟县住房和城乡建设管理局出具选字第1401232011000009号《建设项目选址意见书》，认为委烟矿业建设项目符合城乡规划要求。委烟县国土资源局于2011年5月31日为委烟矿业办理了临时用地手续，委烟矿业领取了《集体土地建设用地使用证》，具体情况如下：

序号	权证编号	座落	用地面积（m^2）	批准使用期限
1	委临集建［2011］字第002号	委烟县盖家庄乡寺头村	23.580.12	2年

2012年5月15日，山西省国土资源厅已出具晋国土资函［2012］279号《关于委烟矿业地下开采工程80万吨/年（改扩建）项目用地预审意见的复函》，认为委烟矿业开采项目符合国家产业政策和供地政策，原则通过用地预审，复函有效期至2014年5月15日。委烟矿业正在办理上述土地的出让手续。

如委烟矿业因未能如期办理相关土地出让手续，影响其正常生产经营，导致拟购买资产未能完成《矿业权评估报告》预测净利润，交易对方应按《盈利预测补偿协议》的约定补偿上市公司由此带来的损失。

国浩律师认为：鲁地投股已就委烟矿业用地手续现状不符合《中华人民共和国土地管理法》的相关规定而需办理建设用地手续事宜制定相关办证安排并作出对其有约束力之承诺，如该等安排和承诺得以严格贯彻执行，泰复实业在本次交易后不会因委烟矿业用地问题而遭受损失；在委烟矿业与国土资源管理部门依法签署土地出让合同并缴纳税费及全部土地出让金后，委烟矿业就该等土地取得相关国有土地使用证不存在实质性法律障碍。

②矿业权

委烟矿业目前拥有委烟烟米河矿区采矿权，采矿许可证证号C1400000209092120036401。关于该采矿权的具体情况请参见本章"第二节 拟购买资产"之"五、拟购买资产矿业权情况"。

3）在建工程

截止2012年5月31日，委烟矿业在建工程为8,121.06万元，基本情况如下：

单位：万元

项 目	账面余额	跌价准备	账面价值
主井及配套设施	8,121.06	-	8,121.06
合 计	8,121.06	-	8,121.06

4）预付账款

截止2012年5月31日，委烟矿业预付账款余额为1,035.32万元，预付款项主要单位如下：

单位：万元

单位名称	欠款金额	账龄	欠款原因
委烟县中大选矿有限公司	651.09	1年以内	预付加工费
中石化山西大原分公司	65.39	1年以内	预付柴油款
委烟电力实业公司	48.00	1年以内	预付工程款
委烟县电业局	40.86	1年以内	预付电费
振兴沙厂	26.00	1年以内	预付沙石款
合 计	831.34		

（2）主要负债

截至2012年5月31日，委烟矿业负债总额15,655.16万元，全部为流动负债，主要为2011年12月26日在中国民生银行股份有限公司济南分行取得的10,000万元借款，期限为一年，由鲁地投提供连带责任保证。其他负债为股东鲁地投资向委烟矿业提供资金所形成的其他应付款3,900.14万元以及正常生产经营过程中形成的应缴税费等。

2、担保情况

截至重组报告书签署日，委烟矿业不存在担保事项。

（七）委烟矿业最近三年增资、股权转让、评估及交易情况

1、增资、股权转让情况

委烟矿业最近三年增资及股权转让情况请参见本节"二、委烟矿业历史沿革"。

2、评估情况

委烟矿业最近3年评估情况及与本次评估结果差异分析，请参见重组报告书"第十章 本次交易定价依据及公平合理性的分析"之"第五节 拟购买资产最近三年评估结果差异及原因分析"。

3、交易情况

2011年8月，委烟矿业、鲁地投股、委烟中太选厂签订股权转让协议，约定委烟矿业将持有的子公司委烟中太选厂的股权以评估值转让给鲁地投股。本次股权转让以2011年7月31日为基准日，委烟中太选厂账面净资产为674.37万元，根据评估结果确定股权转让价格为590万元，委烟中太选厂转让评估价格低于净资产账面值的主要原因为：委烟中太选厂选矿设备较为陈旧，评估核定的可使用年限低于账面可使用年限，评估减值较大。委烟中太选厂相关工商登记已全部办理完毕。

委烟矿业转让上述子公司股权时，委烟中太选厂的基本情况如下：

名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	主营业务	委烟矿业出资比例（%）
委烟县中大选矿有限公司	100.10	100.10	铁精矿粉生产、销售	100.00

委烟矿业将委烟中太选厂股权转让的原因请参见重组报告书"第十三章 同业竞争与关联交易"之"第一节 同业竞争"部分。

（八）其他情况说明

鲁地投资已出具书面声明，同意地矿测绘院以其持有的委烟矿业30%股权，褚志邦以其持有的委烟矿业10%股权认购泰复实业非公开发行之股份，并同意放弃优先购买权。

五、拟购买资产矿业权情况

通过本次重组，本公司将拥有2项采矿权，其中徐楼矿业已经正常投产，委烟矿业矿山处于矿山建设阶段。

（一）徐楼矿业所持矿业权情况

1、矿业权基本情况

徐楼矿业目前持有安徽省国土资源厅于2012年3月颁发的《采矿许可证》，基本情况如下：

采矿权人	淮北徐楼矿业有限公司
采矿许可证证号	C3400000201204213012395 7
矿山名称	濉溪县徐楼铁矿
开采矿种	铁矿
开采方式	地下开采
矿区面积	3.0006平方公里
生产规模	95.00万吨/年
开采深度	由-28米至-450米标高，共有26个拐点圈定
有效期限	2012年4月11日至2025年12月31日
是否存在他项权利	否

徐楼铁矿由三个矿床组成，即石楼矿床、双庄矿床和史小楼矿床。矿区范围拐点坐标如下：

点号	X坐标	Y坐标
1	3747886.00	20475720.00
2	3747886.00	20475500.00
3	3746726.00	20475054.00
4	3746781.00	20474908.00
5	3746888.00	20474264.00
6	3746890.00	20474242.00
7	3746848.00	20474151.00
8	3746636.00	20473901.00
9	3746613.00	20473892.00
10	3746097.00	20474448.00
11	3746082.00	20474465.00
12	3746082.00	20474761.00
13	3746292.00	20476143.00
14	3746291.00	20476179.00
15	3746317.00	20476375.00
16	3746449.00	20476427.00
17	3746524.00	20476427.00
18	3746673.00	20476414.00
19	3747643.00	20476612.00
20	3747770.00	20476589.00
21	3748042.00	20476463.00
22	3748173.00	20476466.00
23	3748149.00	20475957.00
24	3748141.00	20475921.00
25	3748120.00	20475895.00
26	3747932.00	20475729.00

2、矿区位置及交通条件

徐楼铁矿位于淮北市濉溪县境内，隶属徐楼镇管辖。矿区北距濉溪县10公里，距淮北市15公里；矿区西侧有淮北至涡阳的省级公路通过，距矿区最近距离为100米；濉阜（青龙山-阜阳）铁路通过矿区东侧，距石楼矿床2公里为濉阜线上的火车站，交通非常方便。矿区的具体地理位置如下图：

3、采矿权的取得

2005年1月，南京京联矿业有限公司通过拍卖方式竞得徐楼铁矿详查探矿权（徐楼铁矿详查探矿权勘查面积为4.46平方公里，由6个拐点确定），出让价款14,500万元，安徽国信拍卖有限公司出具《竞买成交确认书》。2005年2月，南京京联矿业有限公司与淮北国土资源局签订《淮北市探矿权成交确认书》。

2005年3月，南京京联矿业有限公司缴纳了徐楼铁矿详查探矿权第一期出让价款3,800万元。徐楼矿业成立后，徐楼矿业与南京京联矿业有限公司签订《探矿权转让协议书》，南京京联矿业有限公司将徐楼铁矿详查探矿权无偿转让给徐楼矿业，由徐楼矿业承担取得详查探矿权所产生的相关费用。徐楼矿业承接原南京京联矿业有限公司对徐楼铁矿详查探矿权的一切权利和义务。

南京京联矿业有限公司系徐楼矿业设立初期第一大股东何永成实际控制的公司。在徐楼矿业未成立之前，以南京京联矿业有限公司的名义代为竞买徐楼铁矿详查探矿权。徐楼矿业与南京京联矿业有限公司该次探矿权转让，实质为徐楼矿业在未具备承接探矿权的法律主体资格之前委托南京京联矿业有限公司代为竞买探矿权关系的解除，因此，上述探矿权转让未支付转让对价。

2005年12月，徐楼矿业取得安徽省国土资源厅核发的3400000510344号《采矿许可证》，取得"濉溪县徐楼铁矿"采矿权。濉溪县徐楼铁矿采矿权地处为安徽省淮北市濉溪县徐楼教委大院，开采矿种为铁矿，证载开采规模为95万吨/年，矿区面积为3.0006平方公里，有效期限为2005年12月至2025年12月，因坐标系转换，徐楼矿业于2010年10月接到安徽省国土资源厅通知，要求其办理采矿证换证手续，2012年3月，徐楼矿业取得安徽省国土资源厅核发的C3400002012042130123957号《采矿许可证》，濉溪县徐楼铁矿采矿权地址为安徽省淮北市濉溪县徐楼教委大院，开采矿种为铁矿，开采规模为95万吨/年，矿区面积为3.0006平方公里，有效期为2012年4月至2025年12月。

截止2008年6月，徐楼铁矿详查探矿权价款14,500万元已全部付清，濉溪县国土资源局已出具证明，证明徐楼矿业合法拥有采矿权许可证号为C3400002012042130123957的采矿权，依法缴清了矿业权价款、采矿权使用费、矿产资源补偿费等，未有拖欠的情形。

国浩律师认为，南京京联矿业有限公司代为竞买徐楼铁矿详查探矿权并实际转让的形式将其受托竞买的徐楼铁矿详查探矿权转让予徐楼矿业不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

4、采矿权涉及的资源储量及评审备案情况

2010年10月29日，国土资源部矿产资源储量评审中心出具《安徽省濉溪县徐楼矿区铁矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书），经评审的徐楼矿区铁矿石保有资源储量矿石量为2,947.90万吨，平均品位TFe44.37%。2010年11月19日，国土资源部出具《关于《安徽省濉溪县徐楼矿区铁矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明》（国土资储备字［2010］369号）文件，同意徐楼矿区铁矿矿产资源储量备案。

5、矿山生产建设情况

徐楼矿业采矿工程共分两期，一期40万吨/年生产规模采矿工程已建成投产，二期55万吨/年生产规模采矿工程已经于2010年开始动工，正处于建设阶段，预计2014年9月前完工。徐楼矿业采矿二期工程共分三个阶段，第一阶段为石楼混合井、中央通风井的竖巷施工；第二阶段为各分段的平巷掘进、粉矿回收平巷掘进和装矿巷掘进；第三阶段为两中段间的废石溜井掘进和倒风井掘进，截至重组报告书签署日，混合井累计掘进461.5米（竖井掘进344.5米，平巷掘进117米）；通风井累计掘进375米（竖井工程已完工，平巷掘进99米）。徐楼矿业采矿二期工程设计总投资额为15,070.17万元，截至2012年5月31日，已投入5,642.11万元，尚需投入9,428.06万元。2014年9月前，徐楼矿业预计完成二期采矿工程建设。二期工程建成后，尚需要经过试生产，并通过环保部门的环保竣工验收和安监部门的安全设施竣工验收后，方可正式投产。二期工程达产后，徐楼矿业矿山整体生产规模将达到95万吨/年。2010年、2011年，徐楼矿业铁精粉实际销售量分别为22.96万吨、22.26万吨。

6、矿业权产的立项、环保、用地等有关报批事项的情况

截至重组报告书签署日，徐楼矿业已完成金那现阶段生产经营所必须的报批事项，并获得相关批复，涉及立项、环保、用地等相关批文情况如下表所示：

审批事项	发文单位	文件名称	文件编号	发文时间
立项	安徽省发展和改革委员会	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿年产95万吨铁矿石项目核准的批复》	发改工业［2007］421号	2007-5-29
	濉溪县发展和改革委员会	《关于淮北徐楼矿业有限公司选矿工程项目立项的批复》	濉发改行政［2007］186号	2007-12-19
环保	安徽省环境保护局	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿地下开采工程环境影响报告书的批复》	环评函［2007］55号	2007-1-30
	安徽省水利厅	《关于淮北徐楼铁矿年产95万吨采选工程水土保持方案报告书的批复》	皖水保函［2012］46号	2012-1-17
	淮北市环境保护局	《关于淮北徐楼铁矿地下开采工程阶段性（一期40万吨/年）竣工环保验收意见的函》	环验［2011］21号	2011-8-22
	淮北市环境保护局	《关于淮北徐楼矿业有限公司选矿工程（一期40万吨/年）竣工环保验收意见的函》	环验［2011］29号	2011-9-16
用地	国土资源部	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿年产95万吨铁矿石工程建设用地的批复》	国土资函［2009］1324号	2009-12-4
	安徽省人民政府	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿年产95万吨铁矿石工程建设用地的批复》	皖政地［2010］5号	2010-3-8
	安徽省国土资源厅	《关于徐楼铁矿开采工程项目用地预审意见的函》	皖国土资函［2007］414号	2007-4-11
	安徽省国土资源厅	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿前期开采土地复垦方案审核意见的函》	皖国土资函［2009］1189号	2009-7-29
安全生产	安徽省安全生产监督管理局	《关于淮北徐楼矿业有限公司徐楼铁矿安全设施设计的批复》	皖安监一［2006］101号	2006-4-24
	安徽省安全生产监督管理局	《关于淮北徐楼矿业公司一期40万吨/年采矿工程建设项目安全设施竣工验收批复》	皖安监一［2009］179号	2009-12-24

根据现行法律法规的规定，徐楼矿业二期工程投产前，尚需取得环保部门的环保批复及安全部门的安全设施竣工验收批复。

7、取得的相关许可及资质情况

（1）取水许可证

徐楼矿业持有濉溪县水务局于2008年12月23日核发的《取水许可证》（取水［蚌濉溪］字［2008］第00002号），取水方式为机械取水，凿井；取水量为111万吨；取水用途为城镇生活取水、工业取水、冷却、抑尘、绿化等；水源类型为普通地下水，其他地下水；有效期限自2008年12月23日起至2013年12月22日止。

（2）排污许可证

徐楼矿业持有安徽省环境保护局于2011年8月26日核发的《排放重点水污染物许可证》（濉环证字［2011］96号），排污种类为COD、NH3-N；有效期限自2011年8月26日起至2013年8月25日止。

（3）安全生产许可证

徐楼矿业持有安徽省安全生产监督管理局于2012年3月1日核发的《安全生产许可证》（［皖］FM安许证字［2012］G6624号），许可范围为地下铁矿开采，有效期自2012年3月1日起至2013年1月7日止。

（4）地质灾害危险性评估

安徽省地质调查与环境监测中心于2005年10月10日出具《安徽省淮北徐楼铁矿工程地质灾害危险性评估报告审查意见》（皖地调函［2005］67号），认为《安徽省淮北徐楼铁矿工程地质灾害危险性评估报告》基本符合一级评估技术要求，同意评审通过。

（5）矿长安全资格证书

张大永持有淮北市矿业安全监督管理局颁发的《安全资格证书》，编号为10034030100159，有效期自2010年12月27日起至2013年12月26日止，单位类型为非煤矿山，资格类型为主要负责人（矿长）。

（二）委烟矿业所持矿业权情况

1、矿业权基本情况

委烟矿业目前持有山西省国土资源厅于2011年8月30日颁发的《采矿许可证》，合法拥有委烟县鲁地矿业有限公司委烟县烟米河铁矿，基本情况如下：

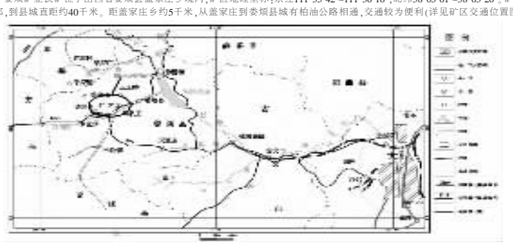
采矿权人	委烟县鲁地矿业有限公司
采矿许可证证号	C1400000209092120036401
矿山名称	委烟县鲁地矿业有限公司
开采矿种	铁矿
开采方式	地下开采
矿区面积	0.3146平方公里
生产规模	80.00万吨/年
开采深度	由1660米至1460米标高，共有4个拐点圈定
有效期限	自2011年8月30日至2016年8月30日
是否存在他项权利	否

细米河铁矿矿区范围拐点坐标如下：

点号	X坐标	Y坐标
1	4213851.71	37552169.84
2	4214051.71	37552569.84
3	4213631.71	37552989.84
4	4213281.71	37552579.84

2、矿区位置及交通条件

委烟矿业铁矿位于山西省委烟县盖家庄乡境内，矿区地理坐标：东经111°35′42"-111°36′16"，北纬38°03′01"-38°03′26"，矿区位于委烟县城西部，到县城直距约40千米。距盖家庄乡约5千米，从盖家庄到委烟县城有柏油公路相通，交通较为便利（详见矿区交通位置图）。



矿区交通位置图

3、采矿权的取得

2005年6月，自然人褚志邦通过公开竞拍方式竞得细米河铁矿采矿权，出让人为山西省国土资源厅，竞得价款为6,000万元。同时，褚志邦与山西省国土资源厅签署《成交确认书》。

2005年12月，褚志邦与鲁地投资、陈庆木、强俊泰签订《投资协议》，拟由四方共同出资组建委烟矿业；同时，鲁地投资、褚志邦、陈庆木、强俊泰签订《关于山西省太原市委烟县细米河铁矿采矿权权益归属的合同》，约定细米河铁矿采矿权归委烟矿业所有；同月，委烟矿业（筹）与山西省国土资源厅正式签订《采矿权出让合同》。

2006年5月29日，委烟矿业取得山西省国土资源厅核发的生产规模为10万吨/年、许可证证号为C1400000209092120036401号的《采矿许可证》，储量约为215万吨。其后，委烟矿业重新对矿区范围内的资源储量进行核实。经国土资源部矿产资源储量评审中心评审，国土资源部于2010年11月24日以国土资储备字［2010］375号予以备案，经核实备案的保有资源储量为1,870.70万吨。因资源储量大幅增加，2011年6月，委烟矿业就储量增加向山西省国土资源厅缴纳采矿权价款3,222.29万元。2011年8月30日，委烟矿业取得山西省国土资源厅颁发的生产规模为80万吨/年的《采矿许可证》，许可证证号为C1400000209092120036401号。

截止2005年12月28日，细米河铁矿采矿权受让款6,000万已全额缴纳；因资源储量大幅增加，2011年6月，委烟矿业就储量增加向山西省国土资源厅缴纳采矿权价款3,222.29万元。委烟县国土资源局已出具证明，证明委烟矿业合法拥有采矿权许可证号为C1400000209092120036401的采矿权，依法缴清了矿业权价款、采矿权使用费、矿产资源补偿费等，未有拖欠的情形。委烟县国土资源局已出具《关于委烟县鲁地矿业有限公司采矿权取得相关事项的情况说明》，对褚志邦在委烟矿业未成立之前，以其个人名义代为竞买委烟县细米河铁矿采矿权的事实予以确认。

国浩律师认为：褚志邦代为竞买委烟县细米河铁矿采矿权不构成本次重大资产重组的实质性法律障碍。

4、采矿权涉及的资源储量及评审备案情况

2010年10月29日，国土资源部矿产资源储量评审中心出具《山西省委烟县狐姑山矿区细米河铁矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书），经评审的委烟矿区铁矿石保有资源储量矿石量为1,870.70万吨，平均品位TFe30.66%。2010年11月24日，国土资源部出具《关于《山西省委烟县狐姑山矿区细米河铁矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审备案证明》（国土资储备字［2010］375号）文件，同意委烟矿区铁矿矿产资源储量备案。

5、矿山建设情况

委烟矿业目2007年1月筹建，在建设期间经历了停建、恢复建设、生产能力提升等事项，具体请参见本节"四、委烟矿业"之"（四）委烟矿业最近三年业务发展情况"。截至重组报告书签署日，委烟矿业80万吨/年采矿工程处于建设期，矿山建设的主体工程已基本完工，在通风等设施完工后，即可申请进行试运行。委烟矿业采矿工程设计总投资额为9,424.80万元，截至2012年5月31日，已投入8,170.50万元，尚需投入1,254.30万元。委烟矿业采矿工程预计2012年底基本建成，2013年初进行试生产，通过环保部门的环保竣工验收和安监部门的安全设施竣工验收后正式投产。

6、矿业权产的立项、环保、用地等有关报批事项的情况

截至重组报告书签署日，委烟矿业已获得的相关批文情况如下表所示：

审批事项	发文单位	文件名称	文件编号	发文时间
立项	委烟县发展和改革局	《关于核准委烟县鲁地矿业有限公司80万吨铁矿项目的请示》	委发改工交字［2011］40号	2011-4-24
	太原市发展和改革委员会	《关于委烟县鲁地矿业有限公司新建80万吨铁矿石项目请省核准的报告》	并发改工字［2011］553号	2011-9-21
	山西省发展和改革委员会	《关于委烟县鲁地矿业有限公司年产80万吨铁矿石项目核准的批复》	晋发改工业发［2012］806号	2012-6-4
环保	太原市环境保护局	《关于<委烟县鲁地矿业有限公司细米河铁矿开采项目环境影响报告书>的审查意见》	并环审批［2006］28号	2006-4-21
	山西省环境保护厅	《关于<委烟县鲁地矿业有限公司年产80万吨铁矿项目环境影响报告>的批复》	晋环函［2011］1436号	2011-7-18
	山西省水利厅	《关于委烟县鲁地矿业有限公司铁矿项目水土保持方案的批复》	晋水保函［2011］602号	2011-8-8
用地	委烟县人民政府文件	《关于委烟县国土资源局<关于委烟县鲁地矿业有限公司申请办理用地手续的请示>的批复》	委政发［2010］66号	2010-12-13
	山西省国土资源厅	《关于委烟县鲁地矿业有限公司地下开采工程80吨/年（改扩建）项目用地预审意见的复函》	晋国土资函［2012］279号	2012-5-15
安全生产	山西省安全生产监督管理局	《关于委烟县鲁地矿业有限公司铁矿安全设施设计的批复》	晋安监管一函［2010］117号	2010-11-15
	山西省安全生产监督管理局	《关于委烟县鲁地矿业有限公司地下开采80万吨/年（改扩建）工程初步设计<安全专篇>审查的批复》	晋安监管一函［2012］67号	2012-6-27

根据现行法律法规的规定，委烟矿业投产前，尚需取得环保部门的环保批复及安全部门的安全设施竣工验收批复。

7、取得的相关许可及资质情况

（1）取水许可证

委烟矿业持有委烟县水务局于2008年5月30日核发的《取水许可证》（取水［并娄］字［2008］第140123010045号），取水方式为提水；取水量为10万吨；取水用途为选矿；水源类型为地下水；有效期限自2008年5月30日起至2013年5月30日止。

（2）矿长安全资格证书

王远君持有山西省安全生产监督管理局颁发的《安全资格证书》，编号为10014030010038，有效期自2010年12月29日起至2013年12月10日止，单位类型为非煤矿山，资格类型为主要负责人（矿长）。

王兆灵持有山西省安全生产监督管理局颁发的《安全资格证书》，编号为09014030010016，有效期自2009年10月16日起至2012年10月15日止，单位类型为非煤矿山，资格类型为主要负责人（矿长）。

截至重组报告书签署日，委烟矿业尚未正式投产，待矿山建设完成后方可申请办理《安全生产许可证》、《排污许可证》。

六、拟购买资产评估情况

根据国友大正出具的国友大正评报字（2012）第91B号、国友大正评报字（2012）第92B号、国友大正评报字（2012）第93B号《资产评估报告》，以2012年5月31日为评估基准日，国友大正采用资产基础法对鲁地投资100%股权进行了评估，采用资产基础法和收益法对徐楼矿业49%股权和委烟矿业40%股权进行了评估。本次评估最终选取资产基础法评估结果作为本次评估结论。

上述《资产评估报告》尚需山东省国资委核准或备案。

本次评估方法的选择及评估结论的确定情况如下：

1、评估方法的选择

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。鲁地投资主要持有徐楼矿业51%股权和委烟矿业60%股权，其自身无经营性业务，主要收益来自对下属公司的投资收益，因此不适于使用收益法对其进行评估。

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。由于拟购买资产评估基准日前后中国相关行业规模相当企业的股权交易案例较少，所以相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

综上，对于鲁地投资100%股权的评估仅适用于资产基础法，对于徐楼矿业49%股权和委烟矿业40%股权的评估适用于资产基础法和收益法。

2、评估结论的确定

从谨慎角度考虑，本次评估采用资产基础法的评估价值作为评估结果。

本次拟购买资产采用资产基础法的资产评估结果汇总如下：

单位：万元

资产名称	净资产账面值	净资产评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
鲁地投资100%股权	66,236.21	119,188.89	52,952.68	79.95%
徐楼矿业49%股权	9,422.75	49,214.93	39,792.18	422.30%
委烟矿业40%股权	1,647.64	12,095.96	10,448.32	634.14%
拟购买资产合计	77,306.60	180,499.78	103,193.19	133.49%

注：对应权益净资产合计值与拟购买资产备考合并报表中的归属于母公司净资产87,781.43万元的差异，系2007年鲁地投资溢价收购徐楼矿业51%股权所致。

拟购买资产评估情况如下：

（一）鲁地投资评估情况

1、评估范围

评估范围为鲁地投资2012年5月31日的全部资产及相关负债。

2、评估基本情况

国友大正根据国家有关资产评估的规定，采用资产基础法，履行了必要的评估程序，对标的鲁地投资100%股权在评估基准日的市场价值进行了评估，由此得到鲁地投资100%股权在评估基准日时点的价值为119,188.89万元。

根据国友大正评报字（2012）第91B号《资产评估报告》，于评估基准日，鲁地投资采用资产基础法的评估情况如下所示：

鲁地投资资产评估结果汇总表

单位：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%
流动资产合计	1	49,683.66	49,684.26	0.60	
长期股权投资	2	16,440.00	69,367.65	52,927.65	321.94
其中：徐楼矿业51%股权	3	12,240.00	51,223.71	38,983.71	318.49
委烟矿业60%股权	4	4,200.00	18,143.94	13,943.94	332.00
固定资产：	5	247.07	271.50	24.43	9.89
其中：设备类资产	6	247.07	271.50	24.43	9.89
非流动资产合计：	7	16,687.07	69,021.35	52,334.28	313.62
资产总计：	8	66,370.73	119,323.41	52,952.68	79.78
流动负债合计	9	134.52	134.52	0.00	0.00
非流动负债合计	10	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	11	134.52	134.52	0.00	0.00
股东全部权益	12	66,236.21	119,188.89	52,952.68	79.95

至评估基准日，鲁地投资的总资产账面值66,370.73万元，评估值119,323.41万元，增值额52,952.68万元，增值率为79.78%；负债账面值134.52 万元，评估值134.52万元，无增减值；股东全部权益账面值 66,236.21 万元，评估值 119,188.89 万元，增值额 52,952.68万元，增值率为79.95%。

3、评估增值情况

鲁地投资股东权益评估增值主要系长期股权投资评估增值。关于徐楼矿业和委烟矿业股权评估增值情况请参见本节之"五、拟购买资产评估情况"之"（二）徐楼矿业评估情况"和"（三）委烟矿业评估情况"。

（二）徐楼矿业评估情况

1、评估范围

评估范围为徐楼矿业2012年5月31日的全部资产及相关负债。

2、评估基本情况

国友大正根据国家有关资产评估的规定，采用资产基础法和收益法，履行了必要的评估程序，对标的徐楼矿业全部股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。本次评估选用资产基础法评估值100,438.64 万元作为徐楼矿业全部股东权益价值，并据此计算本次交易标的中的徐楼矿业49%股权的评估价值为49,214.93万元。

（1）资产基础法评估结论

1）评估结论

国友大正出具的国友大正评报字（2012）第92B号《资产评估报告》，截至评估基准日，对徐楼矿业股权采用资产基础法（其中对矿业权评估采用折现现金流量法）的评估情况如下所示：

徐楼矿业资产评估结果汇总表

单位：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%
流动资产合计	1	8,888.93	9,401.49	512.56	5.77
固定资产：	2	18,354.96	19,302.13	947.17	5.16
其中：房屋建筑物	3	13,354.86	13,391.61	36.75	0.28
设备类资产	4	5,000.09	5,910.52	910.42	18.21
在建工程：	5	5,079.36	5,079.36	0.00	0.00
无形资产：	6	15,540.75	95,359.65	79,818.90	513.61
其中：矿业权	7	13,875.51	93,576.99	79,701.48	574.40
土地使用权	8	1,665.24	1,782.66	117.42	7.05
递延所得税资产：	9	70.09	0.00	-70.09	-100.00
非流动资产合计：	10	39,854.51	120,550.49	80,695.98	202.48
资产合计：	11	48,743.44	129,951.98	81,208.54	166.60
流动负债合计	12	29,513.34	29,513.34	0.00	0.00
非流动负债合计	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	14	29,513.34	29,513.34	0.00	0.00
股东全部权益	15	19,230.10	100,438.64	81,208.54	422.30
49%股东权益	16	7,629.51	49,214.93	39,792.18	422.30

截至评估基准日，徐楼矿业的总资产账面值48,743.44万元，评估值129,951.98万元，增值额81,208.54万元，增值率166.60%；负债账面值29,513.34万元，评估值29,513.34万元，无评估增减值；股东全部权益账面值19,230.10万元，评估值100,438.64 万元，增值额81,208.54万元，增值率422.30%。

2）主要资产评估情况

①房屋建筑物

国友大正根据本次评估房屋建筑物的特点，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评估的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率；

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本；

综合成新率=理论成新率×权重+鉴定成新率×权重。

A 重置全价的确定

a建筑安装成本的估测

根据委估房屋建筑物具体情况，分为钢结构、砖混结构和办公、生活用轻钢彩板房结构。在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、施工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中工程量套用2006年《安徽省建筑工程消耗量定额》，计算出定额直接费，根据《安徽省建筑工程费用定额》计算出建设工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

收集井巷工程的（预）结算书、施工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中工程量套用2006年《冶金矿山井巷定额》，计算出定额直接费，根据《冶金矿山建筑安装工程费用定额》计算出建设工程成本。

b 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

（a）勘察设计费：取2.4%，根据《工程勘察设计收费标准》2002年修订版；

（b）建设单位管理费：取1.5%，根据关于印发基本建设财务管理规定的通知（财建［2002］394号）；

（c）工程监理费：2.0%，依据国家发展改革委、建设部关于印发发改价格［2007］670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

（d）招标管理费：取0.1%，根据国家计委计价格［2002］1980号文关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知；

（e）可行性研究费：取费28万元，占总投资36,706.34万元的0.08%，根据国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知（计价格［1999］1283号）；

（f）环境评价费：取费6万元，占总投资36706.34万元的0.02%，根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局（计价格［2002］125号）文件的规定。

综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价。

c 资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家下期工程项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期x利率×1/2；

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本。

B 综合成新率的确定

采用理论成新率和鉴定成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

a 理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

对于井巷工程，按探明储量及设计生产能力确定其服务年限，再按以上公式确定理论成新率。

b 鉴定成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部"房屋完损等级评定标准"的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定鉴定成新率。

鉴定成新率=结构部分打分值x权重+装修部分打分值x权重+安装部分打分值x权重。

c 综合成新率

理论成新率取权重0.4，鉴定成新率取权重0.6。

综合成新率=理论成新率x0.4+鉴定成新率x0.6。

C 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

截至评估基准日，房屋建筑物评估值为13,391.61万元，评估增值36.75万元，增值率为0.28%。

②设备类资产

国友大正根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常