

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**平顶山天安煤业股份有限公司
拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股
涉及黄梅龙源石膏有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中林评字【2023】14号
(共一册, 第一册)



报告日期: 二零二三年一月三十一日

北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111050001202300023
合同编号:	中林评约字【2023】069号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中林评字【2023】14号
报告名称:	平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股涉及黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值
评估结论:	300,239,605.77元
评估机构名称:	北京中林资产评估有限公司
签名人员:	胡新亮 (资产评估师) 会员编号: 41070025 刘新民 (资产评估师) 会员编号: 41000034
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年02月06日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告的使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
十四、评估机构和资产评估师签章	35
资产评估报告附件	36

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、提醒资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

平顶山天安煤业股份有限公司
拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股
涉及黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

中林评字【2023】14号

北京中林资产评估有限公司接受平顶山天安煤业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股所涉及黄梅龙源石膏有限公司的股东全部权益价值进行了评估，履行适当的资产评估程序，对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益在2022年9月30日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《中国平煤神马集团党委常委会会议纪要》（[2022]21号）精神，平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股，需要对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：黄梅龙源石膏有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：黄梅龙源石膏有限公司经审计后的全部资产及负债（详见《资产评估申报表》）。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022年9月30日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估，黄梅龙源石膏有限公司总资产账面价值为51,105.01万元，负债账面价值44,693.62万元，净资产账面价值6,411.39万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为74,717.58万元，负债评估值为44,693.62万元，净资产评估值为30,023.96万元，评估增值23,612.57万元，增值率

368.29%。评估结果见下表：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	2,085.92	2,085.92	-	-
非流动资产	49,019.09	72,631.66	23,612.57	48.17
其中：债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	100.00	96.15	-3.85	-3.85
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	12,609.63	13,856.15	1,246.52	9.89
在建工程	23,239.41	20,446.62	-2,792.79	-12.02
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	13,056.11	38,218.80	25,162.69	192.73
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12.69	12.69	-	-
使用权资产	-	-	-	-
递延所得税资产	1.25	1.25	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	51,105.01	74,717.58	23,612.57	46.20
流动负债	43,118.99	43,118.99	-	-
非流动负债	1,574.63	1,574.63	-	-

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%
负债合计	44,693.62	44,693.62	-	-
净资产（所有者权益）	6,411.39	30,023.96	23,612.57	368.29

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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十一项“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。

八、提醒事项

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2022年9月30日起，至2023年9月29日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

平顶山天安煤业股份有限公司
拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股
涉及黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文
中林评字【2023】14号

平顶山天安煤业股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股所涉及黄梅龙源石膏有限公司的股东全部权益价值进行了评估，履行了适当的评估程序，对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益在 2022 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

企业名称：平顶山天安煤业股份有限公司

社会统一信用代码：91410000727034084A

注册地址：河南省平顶山市矿工路 21 号

法定代表人：李延河

注册资本：231521.5955 万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1998 年 03 月 17 日

经营范围：煤炭开采，煤炭洗选及深加工，煤炭销售；道路货物运输；机械设备制造、修理；电器机械修理；金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售；自来水生产、自来水管道的安装、维修；零售：车用乙醇汽油、柴油、润滑油（限分支机构凭证经营）；工程测量、地籍测绘；固体矿产勘查：乙级；地质钻探：乙级；

设备租赁，工矿配件零售；电子产品、通讯器材（不含无线）的销售；供电、售电；电能的输送与分配；电力工程施工及通讯工程施工；能源技术服务；节能技术推广、开发、咨询、交流、转让服务；电力工程项目设计、维护、管理和经营；电力设备、机电设备、通信设备、五金工具、电料批发销售；煤炭及煤化工的技术研发、技术服务、技术咨询。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：黄梅龙源石膏有限公司(以下简称“黄梅龙源石膏”)

统一社会信用代码：91421127331890917Y

企业类型：一人有限责任公司

法定代表人：高德武

注册资本：6000 万人民币

成立日期：2015 年 03 月 31 日

营业期限：2015 年 03 月 31 日至 2045 年 03 月 30 日

登记机关：黄梅县市场监督管理局

企业住所：湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

经营范围：石膏开采、加工、销售。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

2. 历史沿革

(1) 公司的设立

2015 年 3 月 18 日，黄梅龙源石膏有限公司在黄梅县由股东出资 2000 万元成立。

公司设立时的股权结构如下：

序号	股东	实缴出资(万元)	出资方式	实缴出资比例(%)
1	高德武	1,020	现金	51.00
2	邹艳平	430.4	现金	21.52
3	高翔	277.6	现金	13.88
4	余永忠	40	现金	2.00
5	李俊	40	现金	2.00
6	涂雄英	40	现金	2.00
7	荆雪峰	36	现金	1.80
8	蒋元华	36	现金	1.80
9	张国发	30	现金	1.50
10	孙家宽	20	现金	1.00
11	潘进	16	现金	0.80

序号	股东	实缴出资(万元)	出资方式	实缴出资比例(%)
12	郑孝荣	14	现金	0.70
合计		2,000		100.00

(2) 股权变更情况

2016年6月6日，黄梅龙源石膏有限公司股东一致同意将全部股权转让给湖北龙源石膏有限公司。

2016年6月15日股权转让后股权结构如下：

序号	股东	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	湖北龙源石膏有限公司	2,000	100
合计		2,000	100

(3) 增资情况

2017年7月20日，湖北龙源石膏有限公司决定黄梅龙源注册资本变更为6000万元。并于2019年6月收到湖北龙源石膏有限公司投资款4000万元。

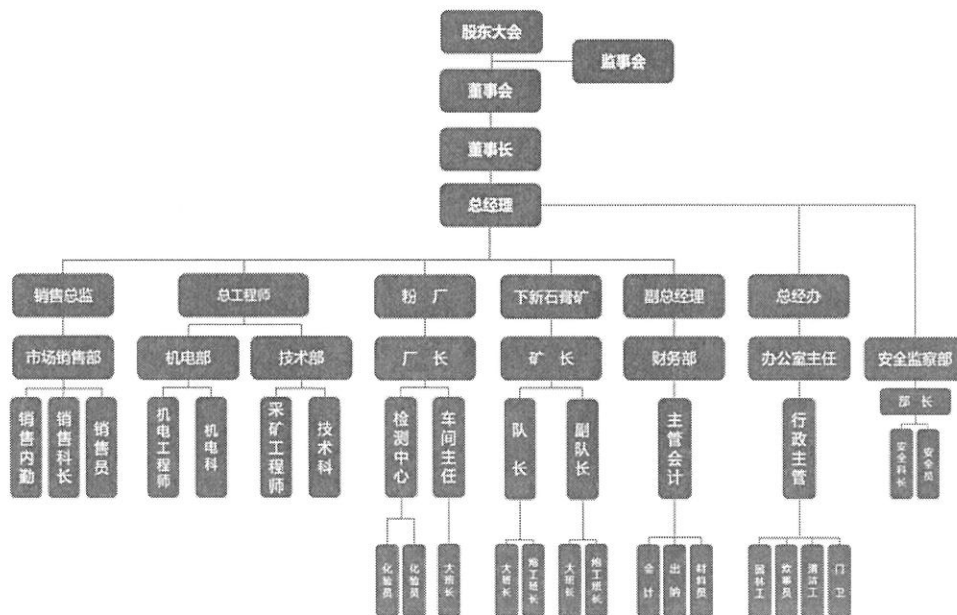
增资后的股权结构如下：

序号	股东	实缴出资额(万元)	实缴出资比例(%)
1	湖北龙源石膏有限公司	6,000	100
合计		6,000	100

截止本次评估基准日2022年9月30日，被评估单位股权结构未发生变化。

3. 组织架构

黄梅龙源石膏有限公司组织架构图



由于目前尚处于建设期间，部分部门尚未设立，上述为正式投产后完善的组织结构。

4. 长期股权投资

长期股权投资账面价值为 1,000,000.00 元。长期股权投资单位共 1 家，为全资控股子公司。具体详情如下：

(1) 工商情况

企业名称：黄梅龙源民爆服务有限公司(以下简称“黄梅龙源民爆”)

统一社会信用代码：91421127352333554P

企业类型：一人有限责任公司

法定代表人：高德武

注册资本：100 万人民币

成立日期：2015 年 08 月 19 日

营业期限：2015 年 08 月 19 日至 2045 年 08 月 18 日

登记机关：黄梅县市场监督管理局

企业住所：湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

经营范围：为取得民用爆破许可的企业提供业务联系。(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

(2) 公司现状

2015 年 08 月 19 日，黄梅龙源民爆服务有限公司由黄梅龙源石膏有限公司出资 100 万元成立，持股 100%，此后未变更。

截至评估基准日，黄梅龙源民爆服务有限公司尚处于建设阶段，与黄梅龙源石膏有限公司合署办公，无在职员工，未开展业务，尚未取得《爆破作业单位许可证》。

5. 项目简介

黄梅龙源石膏新材料产业园项目是中国光彩湖北黄冈老区行签约项目、黄冈市双百重点项目、黄梅县重点招商引资项目，也是湖北龙源石膏有限公司在华中地区投资建设的大型石膏加工基地，主要进行石膏开采、硫酸钙粉体加工及地下空间资源综合开发。项目总投资 10 亿元，规划用地面积 500 亩。黄梅龙源下新石膏矿已获得采矿许可证，环评及环评均通过审批，矿山以绿色矿山建设为目标，利用信息化技术全力打造安全高效的智慧矿山。项目满产达标后，可年采石膏原矿 260 万吨，加工硫酸钙新材料 100 万吨，实现年产值 10 亿元，创税收 2 亿元，带动就业 500 余人。目前尚在建设中，预计 2023 年 12 月份建成投产。

黄梅龙源石膏有限公司是湖北龙源石膏有限公司全资子公司，湖北龙源石膏有限公司是国内最大的石膏产业集团，是中国非金属矿工业协会副理事长单位、中国建筑材料联合会石膏建材分会副理事长单位，在全国建立了六大生产基地，下设 11 个经济实体，总资产逾 30 亿元。年产石膏原矿 200 多万吨，加工三十多种石膏粉产品百万吨，具备 1000 万平方米石膏砌块、1000 万块石膏模盒生产能力。石膏和石膏粉产销量在全国石膏行业中连续多年占第一位。

6. 主要业务及产品介绍

黄梅龙源石膏有限公司主营业务为石膏开采、加工、销售。主要产品分为石膏与石膏粉，石膏有二水石膏及硬石膏(无水石膏)。

二水石膏经过煅烧加工成建筑石膏粉与模具石膏粉，主要用于陶瓷卫浴模具、精密铸造模具、日用瓷模具、石膏砂浆、石膏线型材、石膏板等行业。

硬石膏直接破碎研磨加工成超细硫酸钙(800-2000 目)及 325 目无水石膏粉。

超细硫酸钙作为填料用于化工领域，塑料制品：塑料板材(木塑、石塑)、管材(PVC 管、PE 管)，橡胶制品：耐油胶管、垫圈以及耐化学腐蚀的设备衬里，涂料：水性漆、油性漆，其他领域：硅酮胶、油墨、锂电池、土壤改良、污水处理、生物质肥料、造纸和环保纸箱等。

无水石膏粉主要供应下游特种砂浆、高强混凝土(管桩)、灌浆料、矿山充填材料、石膏砂浆等生产企业，用于工业与民用建筑、水利水电、铁路公路、矿山开采等领域。

7. 相关资质证书或行政许可

截至评估基准日，黄梅龙源石膏有限公司已办理相关资质证书，详情如下表：

序号	资质证书名称	资质证书编号	资质证书有效期限
1	矿业权人勘查开采许可	T420002019017110147438	2019-1-16—2024-1-16
2	排污许可证	91421127331890917Y001R	2021-08-20--2026-08-19
3	环境影响报告书批复	黄环审〔2022〕52 号	2022-03-29--2027-03-28
4	非煤矿山建设项目的安全设施设计审查	鄂非煤安设审〔2022〕31 号	2022-03-17--2099-12-31
5	食品经营许可证	JY34211270109885	2020-09-30—2025-09-29

截至评估基准日，由于黄梅龙源石膏有限公司尚在建设阶段，尚未取得《安全生产许可证》，预计投产后办理。

8. 企业近年资产、负债、权益状况和经营业绩

被评估单位近两年及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

财务指标	2020/12/31	2021/12/31	2022/9/30
总资产	395,144,485.72	444,537,731.94	511,050,147.37
总负债	335,742,329.07	382,762,903.41	446,936,182.92
股东权益	59,402,156.65	61,774,828.53	64,113,964.45
经营业绩	2020年	2021年	2022年1-9月
营业收入	0.00	9,929,805.20	15,584,930.55
利润总额	0.00	3,605,970.24	3,118,847.90
净利润	0.00	3,031,027.40	2,339,135.92

注：2020年数据未经审计，2021年及2022年1-9月财务数据已经亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了亚会审字（2023）第01220011号审计报告。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告其他报告使用者为中国平煤神马控股集团有限公司、增资扩股涉及方和法律法规规定的评估报告使用者。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人拟对被评估单位增资。

二、评估目的

根据《中国平煤神马集团党委常委会会议纪要》（〔2022〕21号）精神，平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股，需要对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为黄梅龙源石膏有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为黄梅龙源石膏有限公司经审计的全部资产及负债，其中总资产账面价值51,105.01万元，负债账面价值44,693.62万元，净资产账面价值6,411.39万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	2,085.92

非流动资产	49,019.09
其中：长期股权投资	100.00
固定资产	12,609.63
在建工程	23,239.41
使用权资产	66.21
无形资产	13,056.11
长期待摊费用	12.69
递延所得税资产	1.25
其他非流动资产	
资产总计	51,105.01
流动负债	43,118.99
非流动负债	1,574.63
负债总计	44,693.62
净资产	6,411.39

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具亚会审字（2023）第 01220011 号审计报告。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

纳入本次评估范围内账面记录的无形资产为矿业权、土地使用权资产。

无形资产-矿业权 1 项，为被评估单位通过探转采形式取得的黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权。采矿权矿区面积 3.4502 平方公里，资源储量 7800 万吨，生产规模 260 万吨/年，出让年限为 30 年，采矿权出让收益为 8,014.63 万元，截至评估基准日采矿权出让收益已缴纳 6,440 万元，尚有 1,574.63 万元未缴纳。详情见下表：

序号	名称、种类(探矿权/采矿权)	勘查(采矿)许可证编号	取得方式	取得日期	剩余有效年限	勘查开发阶段	核定(批准)生产规模	账面价值
1	黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权	C4200002019017110147438	协议取得	2019-1	26.33	采矿	260 万吨/年	114,544,005.74

无形资产-土地使用权共 5 宗，均为被评估单位通过出让方式取得。详情见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	开发程度	面积(m ²)
1	鄂(2022)黄梅县不动产权第 0031155 号	土地使用权 2016-28 号	园区-黄梅县下新镇马鞍村、罗岭村	出让	工业	2018-09	2068/8/31	三通一平	40,050.00
2	未办证	土地使用权 -2017-188-A1	矿区-黄梅县下新镇马鞍村	出让	工业	2019-06	2069/5/9	三通一平	7,454.00
3	未办证	土地使用权 -2019-70	园区-黄梅县下新镇马鞍村、罗岭村	出让	工业	2021-12	2071/12/24	三通一平	44,268.00
4	未办证	土地使用权 -2017-190	矿区-黄梅县下新镇马鞍山村	出让	工业	2022-07	2072/7/14	三通一平	13,332.00
5	未办证	土地使用权 -2017-191	矿区-黄梅县下新镇马鞍山村	出让	工业	2022-07	2072/7/14	三通一平	1,350.00

（四）企业申报的表外资产情况

无。

（五）引用其他机构出具的报告情况

1、本次评估范围内的财务数据引用亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字（2023）第 01220011 号审计报告。

2、采矿权评估值引用了北京中林资产评估有限公司以 2022 年 9 月 30 日为基准日单独出具的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告》(中林评矿字[2023]07 号)结论。

除上述报告外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

因评估目的是委托人拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股，需要了解黄梅龙源石膏有限公司于评估基准日的公开市场价值，因此，本次评估价值类型为市场价值。

本次评估价值类型为市场价值，本评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，选择该评估基准日是更好的为该经济行为提供服务。

委托人最终确定评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《中国平煤神马集团党委常委会会议纪要》（〔2022〕21 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号)；

2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
3. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
4. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届人民代表大会常务委员第六次会议修订);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议通过);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)(2020年11月29日修订);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日修正版);
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001);
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》((中华人民共和国财政部令第86号)(已经2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》进行了修改));
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005);
13. 《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令第732号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
16. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);

18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2017年修订版);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
20. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税〔2018〕32号);
21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);
23. 《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过);
24. 《中华人民共和国矿产资源法》(1996年8月29日中华人民共和国主席令 第74号发布,2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
25. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(1994年3月26日中华人民共和国国务院令 第152号发布);
26. 《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号发布,2014年7月29日中华人民共和国国务院令 第653号修订);
27. 《矿业权出让转让管理暂行规定》(国土资发〔2000〕309号);
28. 《矿业权评估管理办法(试行)》(国土资发〔2008〕174号);
29. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。《河南省国有资产评估管理条例》(豫人常[2012]13号);
30. 《河南省政府国资委关于加强企业国有产权管理有关事项的通知》(豫国资文〔2015〕19号);
31. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
4. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
16. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
17. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
18. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》中评协〔2020〕6号；
19. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》；
20. 《中国矿业权评估准则》；
21. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）资产权属依据

1. 采矿权及相关说明；
2. 不动产权证及相关说明；
3. 车辆行驶证及相关说明；
4. 主要资产购置合同或凭证；
5. 被评估单位提供的其他相关产权证明资料。

（五）评估取价依据

1. 《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2016]504号);
2. 国家发展改革委发改价格[2015] 299 号《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;
3. 《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2013》;
4. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》;
5. 《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》;
6. 《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》;
7. 2022 年 9 月份湖北省各市、州工程材料市场信息价;
8. 机电产品价格信息网、阿里巴巴网、汽车之家网、中国土地市场网等;
9. 《资产评估常用数据与参数手册》;
10. 同花顺、WIND 系统提供的相关行业统计数据;
11. 评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款 LPR 基准利率;
12. 被评估单位提供的原始会计报表、以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
13. 评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料, 以及收集的有关询价资料和取价参数资料等;
15. 中国非金属矿工业协会价格资料;
16. 北京中林资产评估有限公司《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告》(中林评矿字[2023]07 号);
17. 《占用矿产资源储量登记证》(登记号: 2421127182001);
18. 《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿矿产资源开发利用及生态复绿方案》(矿产资源开发利用方案) 及评审意见。

(五) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 5.被评估单位确认的《资产基础法申报表》;
- 6.亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字(2023)第 01220011 号审计报告;
- 7.被评估单位提供的其他评估相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论上。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

(二) 评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础,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,结合本次评估情况,被评估单位可以提供,资产评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料,可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估,因此本次评估适用资产基础法。

收益法适用前提条件是:第一,能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据,且盈利预测与其资产具有较稳定的关系;第二,能够合理量化企业未来的风险,求取折现率。被评估单位为采矿及深加工为一体的企业,矿区尚处于建设期,无石膏矿深加工经营数据且加工生产部分具体成本费用参数无法提供,未来收益额及风险不能准确量化,故本次评估整体不适用收益法评估。

市场法适用前提条件是:第一,存在一个公开市场上存在数个与被评估单位相似的可比公司;第二,各可比公司的相关指标调整后 can 很大程度上反应被评估单

位对应指标情况。被评估单位主营业务为开采及石膏加工，目前国内同业务且与被评估单位矿产储量相似的上市公司数量极少，故不适用采用市场法评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

库存现金，通过实地盘点及核查现金日记账等，以核实后的账面机制确认评估值；银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）各类应收款项

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

（3）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

纳入评估范围内的存货为原材料，评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值。

（5）其他流动资产

主要是待抵扣进项税额，评估人员通过查阅相关账簿、凭证，核实税务核算政策及相关核定办法，以核实无误后账面值作为评估值。

2.长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资为黄梅龙源民爆服务有限公司，持股比例 100%。

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，黄梅龙源石膏有限公司对被投资单位有实际控制权，采用资产基础法进行评估，具体评估方法同黄梅龙源石膏有限公司。评估后通过下列公式在长期股权投资科目合并：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后净资产价值×持股比例

3.房屋建(构)筑物

根据建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对处于工业用地上的自建房屋建(构)筑物选用成本法进行评估作价。

主要房屋建(构)筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款 LPR 利率计算出建筑物的重置成本，并按建筑物的使用年限、对建筑物现场调查的情况及矿山剩余服务年限综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

其他房屋建(构)筑物是在实地调查的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

成本法计算公式：评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建筑安装工程造(含)税)+前期及其他费用(含)税)+资金成本-可抵扣的增值税

①建筑安装工程造(含)税的确定

对于大型、价值高、重要的房屋建(构)筑物，根据竣工结算、施工图等资料采用重编预算法确定其建安综合造(含)税，即以待估房屋建(构)筑物结算中的工程量或类似房屋建(构)筑物工程量为基础，套用《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》、

《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表(2018)》等相关定额及 2022 年 9 月份湖北省各市、州工程材料市场信息价；再依据湖北省住房和城乡建设厅办公室《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》(鄂建办[2019]93 号)计取措施费、规费、企业管理费、利润和税金，进行定额人工费调整及人工费调整金额计取的税金、材料及机械价差并计取税金，计算得出建筑安装工程造价。

对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用的确定

参考国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	费用名称	费率	不含税	计算基数	计算依据
1	建设单位管理费	1.28%	1.28%	工程费用	财建(2016) 504 号
2	勘查设计费	2.95%	2.78%	工程费用	参考计价格[2002]10 号
3	监理费	2.72%	2.57%	工程费用	参考发改价格[2007]670 号
4	招标服务费	0.25%	0.24%	工程费用	参考计价格[2002]1980 号
5	环境影响评价费	0.10%	0.09%	工程费用	参考计价格[2002]125 号
	合计	7.30%	6.96%		

③资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币市场报价贷款 LPR 基准利率(其他期限采用内插法求取)，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

④可抵扣的增值税

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告〔2019〕39 号)及湖北省住房和城乡建设厅办公室《关于调整湖北省建设工程计价依据的通知》(鄂建办[2019]93 号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物，计算出可抵扣的增值税。

(2)综合成新率

采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

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

其中：

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

在确定尚可使用年限时,根据土地剩余年限和房屋剩余使用年限孰低原则确定。

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料,了解其历年来的维修、管理情况,并经现场勘察后,分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,填写成新率的现场勘察表,逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

4. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,机器设备和电子设备主要采用成本法评估,车辆采用市场法评估。

A、机器设备

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置价值的确定

重置成本一般包括:含税设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、建设工程前期及其他费用和资金成本等,同时,根据“财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定,对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,重置成本应该扣除相应的增值税进项税额。

重置成本计算公式如下:

设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税额

①设备购置价

对于机器设备,主要通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费,如机器设备由供货商负责运输(在购置价格中已含此部分价格),故不再计取运杂费。

③安装调试费

根据卖方报价条件,若报价中含安装工程费,则不再计取;若报价中不含安装工程费,则根据预决算资料统计实际安装调试费用,剔除其中非正常因素造成的不

合理费用，合理确定；没有预决算资料的，根据企业实际的安装工程费支出，并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，参考《资产评估常用数据与参数手册》并经综合测算后合理确定。

④基础费

对于大型设备，如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产中考虑，其余参考《资产评估常用数据与参数手册》并经综合测算后合理确定。

对于小型、通用设备不需单独作基础，故不考虑设备基础费。

⑤前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取：

前期及其他费用计算表

序号	费用名称	费率	不含税	计算基数	计算依据
1	建设单位管理费	1.28%	1.28%	工程费用	财建〔2016〕504号
2	勘查设计费	2.95%	2.78%	工程费用	计价格〔2002〕10号
3	监理费	2.72%	2.57%	工程费用	发改价格〔2007〕670号
4	招标服务费	0.25%	0.24%	工程费用	计价格〔2002〕1980号
5	环境影响评价费	0.10%	0.09%	工程费用	计价格〔2002〕125号
	合计	7.30%	6.96%		

⑥资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

年利率按照评估基准日相应期限的 LPR 确定，如无对应工期的 LPR，则采用插值法计算对应工期的 LPR。

⑦可抵扣的增值税进项税额

根据“财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13×13%

故本次机器设备的不含税重置成本=含税重置成本-可抵扣的增值税进项税额。

(2) 综合成新率的确定

评估人员在现场分类抽查和观察了解设备的运行情况，核查各类型机器设备的

运行技术状态（包括性能、精度、磨损、外观成色、电器仪表配套等情况）；了解其历史情况（包括大修次数、更换主要零部件、运行记录及故障原因等）以及目前使用运行中的情况，了解各类型设备经济寿命使用年限。

对于大型或价值大的重点设备，结合现场勘查，采用理论成新率和现场勘查成新率综合确定；对于小型或者价值较小的机器设备采用理论成新率确定其成新率。

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

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

资产评估专业人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

资产评估专业人员通过对设备进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

成新率的确定是专业资产评估专业人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

B、车辆

本次评估采用市场法，评估人员通过调查或查询获取类似二手车的交易案例修正得到该类车辆的评估值。具体如下：

评估人员首先通过二手车市场进行询价，找出与委估车辆车型类似的3个以上交易案例，查询其交易价格；然后以交易案例车辆作为参照，了解并分析各参照车辆的规格型号、上牌时间、行驶里程等内容；最后，将影响类似车辆价格的各种因素与委估车辆进行对比，采用指数调整的形式计算得出评估值。

5.在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

(1)主要建筑主体已转固，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零。

(2)未完工项目

1)开工时间距基准日半年内的未完工在建项目，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账面余值加计实际工期与合理工期对应的资金成本利率均匀发生的费用作为评估价值。

2)开工时间距基准日半年以上且小于实际工期的在建项目，则按照扣除不合理费用的账面余额加计实际工期与合理工期对应的资金成本利率均匀发生的费用确定其评估价值。

3)开工时间距基准日半年以上且高于合理工期的在建项目，则按照扣除不合理费用的账面价值余额加计合理工期与合理工期对应的资金成本利率均匀发生的费用确定其评估价值。

(3)待摊的前期及其他费用

对于待摊的前期及其他费用，以核实后的合理的前期及其他费用加计合理的资金成本确定其评估值。

账面的资金成本评估为0。

6.无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次委估的出让宗地使用权为工业用地，根据《城镇土地估价规程》以及各待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择较为适宜的市场法比较法进行评估，理由如下：

(1)由于评估范围内待估宗地没有成熟的类似用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的客观收益，不宜采用收益还原法评估；

(2)待估宗地位于黄梅县，该县基准日近期土地交易较多，市场案例充足，适宜采用市场法比较法评估；

(3)当地土地取得费、土地开发费等成本资料很难通过调查取得或文件公布年限

较久，难以精准测算目前土地成本，不宜采用成本逼近法；

(4)经调查，待估出让宗地不在县域基准地价覆盖范围内，不适宜采用基准地价修正法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，其基本公式如下：

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

7.无形资产—矿业权

(1) 探矿权

被评估单位已取得《占用矿产资源储量登记证》(登记号：2421127182001)。矿山整体可采储量矿石量 19501.47 万吨，截至评估基准日，已取得采矿权出让收益合同可采储量 7880 万吨，本次评估根据探矿权总支出按剩余未取得可采储量矿石量与整体可采储量矿石量的比例确定探矿权价值。

(2) 采矿权

本次采矿权评估引用北京中林资产评估有限公司出具的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告》的评估结果。

8.长期待摊费用

评估人员通过查询相关合同等资料，以及有关凭证和账簿、摊销时间，考虑尚存受益时间，企业期后享有的权益确定评估值。

9.递延所得税资产

本次评估是在审计后的账面值基础上，对企业各类产生可抵扣暂时性纳税差异的原因的合理性和正确性进行了调查核实。以核实后的金额确认评估值。

10.负债

负债主要包括流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债等；非流动负债为其他非流动负债等。对于负债的评估，我们根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的企业实际应承

担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相

关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 一般假设

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

2. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀、政策变化等因素的影响；

5. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致;

3. 本次评估假设安全生产许可证正常办理, 采矿许可证及安全生产许可证到期后正常延续并持续经营;

4. 本次评估假设矿山建设期自 2022 年 10 月至 2023 年 12 月, 2024 年 1 月投产, 达产后正常生产能力 260 万吨/年;

5. 本次评估结论是依据本次评估目的以持续使用和公开市场为前提, 没有考虑可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方式可能追加付出的价格的对其评估价值的影响; 当前述条件及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结论一般会失效。

6. 本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料均由被评估企业提供, 被评估企业对其提供材料的真实性、完整性负责。本次评估假设上述资料、数据均能真实地反映企业实际状况。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作, 依据评估结论成立的前提和条件, 我们得出如下评估结论:

在持续经营前提下, 截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日, 黄梅龙源石膏有限公司总资产账面价值 51,105.01 万元, 负债账面价值 44,693.62 万元, 净资产账面价值 6,411.39 万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值为 74,717.58 万元, 负债评估值为 44,693.62 万元, 净资产评估值为 30,023.96 万元, 评估增值 23,612.57 万元, 增值率 368.29%。评估结果见下表:

评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%

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	2,085.92	2,085.92	-	-
非流动资产	49,019.09	72,631.66	23,612.57	48.17
其中：债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	100.00	96.15	-3.85	-3.85
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	12,609.63	13,856.15	1,246.52	9.89
在建工程	23,239.41	20,446.62	-2,792.79	-12.02
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	13,056.11	38,218.80	25,162.69	192.73
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	12.69	12.69	-	-
使用权资产	-	-	-	-
递延所得税资产	1.25	1.25	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	51,105.01	74,717.58	23,612.57	46.20
流动负债	43,118.99	43,118.99	-	-
非流动负债	1,574.63	1,574.63	-	-
负债合计	44,693.62	44,693.62	-	-
净资产（所有者权益）	6,411.39	30,023.96	23,612.57	368.29

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1、本次评估范围内的财务数据引用亚太（集团）会计师事务所(特殊普通合伙)出具的亚会审字（2023）第 01220011 号审计报告。

2、采矿权评估值引用了北京中林资产评估有限公司以 2022 年 9 月 30 日为基准日单独出具的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告》（中林评矿字[2023]07 号）结论。其主要情况如下：

(1)采矿权评估结论：经评估人员现场调查和市场分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真评估，确定：黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权在评估基准日评估结果为人民币 34635.79 万元，大写叁亿肆仟陆佰叁拾伍万柒仟玖佰元整。

(2)采矿权主要评估参数：评估用生产能力 260.0 万吨/年；矿山服务年限 16.27 年，评估计算年限 17.52 年（含基建期 1.25 年）；产品方案为硬石膏原矿；产品不含税销售价格为 132.74 元/吨；已投入固定资产投资不含税原值 33,371.17 万元、净值 32,606.13 万元，后续投入固定资产含税投资 13,560.95 万元；单位总成本费用 80.61 元/吨，单位经营成本 64.81 元/吨；折现率 8.27%。

(3)采矿权评估特别事项的说明

1)2017 年 6 月，湖北省地质局第四地质大队编制的《湖北省黄梅县下新矿区石膏矿详查报告》，开采深度-208 米至-830 米标高，详查累计查明下新矿区硬石膏+石膏矿石资源储量 587289 千吨； 2021 年 12 月，中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》，采矿证范围内（开采深度-208 米至-500 米标高）资源储量 24054.18 万吨，本次评估按照采矿证范围内保有资源储量资源储量 24054.18 万吨进行评估测算，在此提请相关当事人注意。

2)2019 年 1 月 23 日湖北省自然资源厅与黄梅龙源石膏有限公司签订的《湖北省采矿权出让合同》（合同编号 2019-003），黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采

矿权以探转采形式出让给黄梅龙源石膏有限公司，生产规模 260 万吨/年，出让年限为 30 年，采矿权出让收益为 8014.63 万元。采矿权出让收益已缴纳 6440 万元，尚有 1574.63 万元未缴纳，此笔款项已在资产评估明细表——其他流动负债中予以列示，在此提请相关当事人注意。

3)本次评估依据的中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》，该采矿工程初步设计变更说明书未经第三方进行评审，在此提请相关当事人注意。

4)本次评估服务年限是根据矿山可采储量计算的，超出了采矿许可证的有效期限，这是基于采矿证到期后可办理延续为前提的，但仍在采矿权出让年限 30 年的范围内。对此提请评估报告的使用者予以关注。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.房产情况

截止本次评估基准日 2022 年 9 月 30 日，本次委托评估的黄梅龙源石膏有限公司的《固定资产-房屋建筑物评估明细表》中，共有 4 项，建筑面积共 487.04 平方米(建筑实际面积应当以当地房地产管理部门通过测绘颁发的产权证面积为准)，均未办理《房屋所有权证》。具体如下：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建成年月 (竣工日期)	建筑结 构	建筑面 积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	公共卫生间	2021-06	钢混	46.64	339,456.22	318,240.20
2	南大门门卫室	2021-06	钢混	35.00	193,013.70	180,950.34
3	东大门门卫室	2021-06	钢混	67.90	457,177.37	428,603.78
4	检测中心	2021-06	钢混	337.50	1,056,419.19	990,392.99
合计				487.04	2,046,066.48	1,918,187.31

上述房屋建筑物截至本次评估基准日未办理所有权证书，黄梅龙源石膏有限公司承诺上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物产权归其所有，且无产权和债务纠纷，如发生因产权和债务纠纷黄梅龙源石膏有限公司承担相应法律责任。

2.土地使用权

截止本次评估基准日 2022 年 9 月 30 日，本次委托评估的黄梅龙源石膏有限公司的《无形资产—土地使用权评估明细表》中，土地使用权共 5 宗，其中 4 宗未办理不动产权证，土地面积 66,404.00 平方米，未办理《不动产权证》，明细如下：

宗地名称	土地位置	土地使用 权类型	土地用 途	取得日期	土地终止 年期	面积(m ²)
------	------	-------------	----------	------	------------	---------------------

宗地名称	土地位置	土地使用权类型	土地用途	取得日期	土地终止年期	面积(m ²)
土地使用权-2017-188-A1	黄梅县下新镇马鞍村	出让	工业	2019/5/10	2069/5/9	7,454.00
土地使用权-2019-70	黄梅县下新镇马鞍村、罗岭村	出让	工业	2021/12/25	2071/12/24	44,268.00
土地使用权-2017-190	黄梅县下新镇马鞍山村	出让	工业	2022/7/15	2072/7/14	13,332.00
土地使用权-2017-191	黄梅县下新镇马鞍山村	出让	工业	2022/7/15	2072/7/14	1,350.00

上述 4 宗土地已签署土地出让合同，其中土地使用权-2017-188-A1 已支付全部出让金及相关税费，土地使用权-2017-190、土地使用权-2017-191 及土地使用权-2019-70 已支付部分土地出让金，之后按出让合同约定时间节点支付剩余出让金及相关税费，预计缴全出让金及相关税费后陆续办理不动产权证。黄梅龙源石膏有限公司承诺上述未办理不动产权证的土地使用权归其所有，且无产权和债务纠纷，如发生因产权和债务纠纷黄梅龙源石膏有限公司承担相应法律责任。

(三)评估程序受到限制的情形

因主副斜井发生透水事故，本次评估未对井下情况进行查看，根据被评估单位及工程监理介绍并结合施工图纸了解相关情况。

(四)资产状态存在瑕疵的情形

黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿主副斜井发生透水事故，截止评估基准日仍在处理中；根据企业提供资料预估钻探堵水、排水、设备设施恢复预估总费用 585 万元，并由黄梅龙源石膏有限公司出具《承诺函》：“主副斜井发生工程钻孔导水事故，钻探堵水、排水、设备设施恢复等相关治理费用预估为 585 万元，评估机构按此费用核算，若后期实际费用超过 585 万元，由湖北龙源石膏有限公司承担”，上述费用已在采矿权报告中扣除。

(五)评估基准日存在的重大法律、经济等未决事项

1、搬迁费用按照 2022 年 3 月 25 日黄梅县下新镇人民政府出具的《关于黄梅龙源石膏采矿影响区搬迁总费用初步概算情况说明》预估搬迁安置总费用 11780 万元考虑。

2、主副斜井发生透水事故，根据企业提供资料预估钻探堵水、排水、设备设施恢复预估总费用 585 万元。

上述 2 项已在采矿权评估中测算，黄梅龙源石膏有限公司出具的《承诺函》，超出上述预估费用部分由湖北龙源石膏有限公司承担。特别提请报告使用人关注上

述事项的影响。

(六)抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.租赁情况:

截至本次评估基准日, 黄梅龙源石膏有限公司租赁的土地情况如下:

出租方	土地位置	租赁期限	用途	租赁土地面积(亩)	租赁及青苗补偿价格	租赁期限	备注
下新镇蜒螺地村民委员会	蜒螺地村	50年	石膏堆场	110	228800	2016/11/18--2026/11/18	到期后每5年续约一次
下新镇金星村村民委员会	金星村三组	每年续约并付款	201 通风井	4.2	6720	2022/5/24-2023/5/23	每年续约并付款
马鞍山村第二村民小组	马鞍村二组	3年	301 通风井	3	9000	2021/5/24--2024/5/24	
高岭村民委员会	高岭村五组	2年	402 主井	3.75	18000	2021/7/1--2023/6/30	

2.借款情况:

截至本次评估基准日, 黄梅龙源石膏有限公司存在大量借款, 具体如下:

户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值
高德武	2022-09	借款	49,692,000.00
高翔	2022-09	借款	80,453,706.65
武汉江夏区龙源石膏有限公司	2021-03	借款	7,900,000.00
李俊	2022-04	借款	12,280,000.00
荆雪峰	2019-04	借款	2,641,007.00
孙家宽	2019-04	借款	1,300,000.00
蒋元华	2019-04	借款	1,490,000.00
武汉广厦龙源墙体材料有限公司	2022-09	借款	25,306,356.28
余永忠	2019-04	借款	600,000.00
涂雄英	2019-04	借款	600,000.00
张国发	2022-09	借款	1,031,814.64
潘进	2019-04	借款	240,000.00
郑孝荣	2019-04	借款	210,000.00
周定涛	2021-10	借款	2,274,500.00
高俊	2022-01	借款	2,675,500.00
蒋池莲	2021-09	借款	800,000.00
合计			189,494,884.57

根据被评估单位与借款人签订的借款协议, 借款利息均为年利率 6%。

3.担保情况

截至评估基准日, 被评估单位为其母公司湖北龙源石膏有限公司担保余额 700 万元, 具体情况如下:

序号	担保单位	被担保单位	担保余额	主债务到期日	是否逾期

1	黄梅龙源石膏有限公司	湖北龙源石膏有限公司	7,000,000.00	2025年3月28日	否
	合计		7,000,000.00		

除上述事项外，未发现其他抵押、担保、租赁及或有负债(或有资产)等事项。

(七)评估基准日至报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

未发现。

(八)本次评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(九)其他需要说明的事项

1、本次评估结论是在独立、客观、公正的原则下做出的，本评估机构及参加本次评估专业人员与评估委托人及被评估单位之间无任何利害关系。

2、本次评估工作中评估委托人及被评估单位所提供的有关文件材料，是编制本报告的基础，相关文件材料提供方应对所提供的有关文件材料的真实性、合法性、完整性承担责任。

3、对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在评估委托人及被评估单位未做特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审

阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告需经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日


评估报告日为 2023 年 1 月 31 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师
胡新亮
41000025



资产评估师：

资产评估师
胡新民
11000034



二〇二三年一月三十一日

资产评估报告附件

- 一、 资产评估结果表
- 二、 被评估单位审计报告
- 三、 采矿权评估报告摘要
- 四、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 五、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 六、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 七、 委托人和被评估单位承诺函
- 八、 签名资产评估师承诺函
- 九、 北京中林资产评估有限公司资产评估机构备案证明
- 十、 评估机构法人营业执照副本
- 十一、 资产评估师职业资格证书登记卡
- 十二、 资产评估委托合同

资产评估结果汇总表

表1

项 目	账面价值		评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
	A				
1 流动资产	2,085.92		2,085.92	-	-
2 非流动资产	49,019.09		72,631.66	23,612.57	48.17
3 其中：债权投资	-		-	-	-
4 可供出售金融资产	-		-	-	-
5 其他债权投资	-		-	-	-
6 持有至到期投资	-		-	-	-
7 长期应收款	-		-	-	-
8 长期股权投资	100.00		96.15	-3.85	-3.85
9 其他权益工具投资	-		-	-	-
10 其他非流动金融资产	-		-	-	-
11 投资性房地产	-		-	-	-
12 固定资产	12,609.63		13,856.15	1,246.52	9.89
13 在建工程	23,239.41		20,446.62	-2,792.79	-12.02
14 工程物资	-		-	-	-
15 固定资产清理	-		-	-	-
16 生产性生物资产	-		-	-	-
17 油气资产	-		-	-	-
18 无形资产	13,056.11		38,218.80	25,162.69	192.73
19 开发支出	-		-	-	-
20 商誉	-		-	-	-
21 长期待摊费用	12.69		12.69	-	-
22 使用权资产	-		-	-	-
23 递延所得税资产	1.25		1.25	-	-
24 其他非流动资产	-		-	-	-
25 资产总计	51,105.01		74,717.58	23,612.57	46.20
26 流动负债	43,118.99		43,118.99	-	-
27 非流动负债	1,574.63		1,574.63	-	-
28 负债合计	44,693.62		44,693.62	-	-
29 净资产（所有者权益）	6,411.39		30,023.96	23,612.57	368.29

评估机构：北京中林资产评估有限公司



被评估单位：黄梅龙源石膏有限公司

评估基准日：2022年9月30日

金额单位：人民币万元

黄梅龙源石膏有限公司

审计报告

亚会审字（2023）第 01220011 号

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二三年一月三十日





审计报告

亚会审字（2023）第 01220011 号

黄梅龙源石膏有限公司：

一、 审计意见

我们审计了黄梅龙源石膏有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 9 月 30 日的合并及公司资产负债表，2021 年度、2022 年 1-9 月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 9 月 30 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度、2022 年 1-9 月合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

[本页无正文，为黄梅龙源石膏有限公司审计报告签字盖章页]

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月三十日

合并资产负债表

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	(一)	2,397,673.96	1,384,183.64
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	844,325.50	48,580.30
应收款项融资	(三)	-	377,500.00
预付款项	(四)	2,146,520.42	2,613,048.54
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(五)	1,844,807.50	686,165.52
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(六)	835,565.31	835,565.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	11,363,733.94	11,203,362.06
流动资产合计		19,432,626.63	17,148,405.37
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	(八)	127,902,417.87	133,419,085.19
在建工程	(九)	232,394,082.37	163,592,131.65
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	(十)	130,938,063.11	130,054,057.40
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十一)	126,895.71	150,203.08
递延所得税资产	(十二)	12,500.00	12,500.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		491,373,959.06	427,227,977.32
资产总计		510,806,585.69	444,376,382.69

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：刘艳

会计机构负责人：李国峰

(所附附注系财务报表组成部分)

合并资产负债表（续）

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年9月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(十三)	193,487,908.91	173,977,318.44
预收款项			
合同负债	(十四)	1,016,617.52	2,391,297.04
卖出回购金融资产款			
吸收存款向同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(十五)		
应交税费	(十六)	2,661,974.77	1,217,452.24
其他应付款	(十七)	233,991,929.44	189,203,389.33
其中：应付利息		35,498,930.07	27,655,288.20
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	(十八)	132,160.28	310,868.61
流动负债合计		431,290,590.92	367,100,325.66
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	(十九)	15,746,300.00	15,746,300.00
非流动负债合计		15,746,300.00	15,746,300.00
负债合计		447,036,890.92	382,846,625.66
所有者权益：			
实收资本（股本）	(二十)	60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(二十一)	537,016.33	303,102.74
一般风险准备			
未分配利润	(二十二)	3,232,678.44	1,226,654.29
归属于母公司所有者权益合计		63,769,694.77	61,529,757.03
少数股东权益			
所有者权益合计		63,769,694.77	61,529,757.03
负债和所有者权益总计		510,806,585.69	444,376,382.69

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：李国栋

会计机构负责人：李国栋

（所附附注系财务报表组成部分）

合并利润表

被审计单位名称：黄梅龙潭石矿有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2022年度1-9月	2021年度
一、营业总收入		15,584,930.55	9,929,805.20
其中：营业收入	(三十三)	15,584,930.55	9,929,805.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,578,834.83	6,388,898.91
其中：营业成本	(三十三)	5,709,595.15	3,947,960.13
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十四)	942,419.81	519,735.35
销售费用	(三十五)	468,599.32	105,878.55
管理费用	(三十六)	1,443,064.28	271,822.80
研发费用			
财务费用	(三十七)	4,015,156.27	1,543,502.08
其中：利息费用		4,010,494.94	1,531,059.55
利息收入		2,689.17	2,874.33
加：其他收益	(三十八)	13,554.00	12,000.00
投资收益（损失以“-”填列）			
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”填列）			-
信用减值损失（损失以“-”填列）	(三十九)		-50,000.00
资产减值损失（损失以“-”填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,019,649.72	3,502,906.29
加：营业外收入			
减：营业外支出	(四十)		30,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,019,649.72	3,472,906.29
减：所得税费用	(三十一)	779,711.98	574,942.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,239,937.74	2,897,963.45
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润		2,239,937.74	2,897,963.45
2.少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额：			
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
(1)重新计量设定受益计划变动额			
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3)其他权益工具投资公允价值变动			
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
(5)其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
(1)权益法下可转损益的其他综合收益			
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6)其他债权投资信用减值准备			
(7)现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8)外币财务报表折算差额			
(9)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额：		2,239,937.74	2,897,963.45
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二)归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：李国栋

会计机构负责人：李国栋

(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表

被审计单位名称：黄博龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注五	2022年度1-9月	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,342,684.54	10,490,572.10
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,681,510.05	8,734,043.75
经营活动现金流入小计		21,024,194.59	19,224,615.85
购买商品、接受劳务支付的现金			
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,119,416.72	132,939.60
支付的各项税费		364,843.84	123,387.54
支付其他与经营活动有关的现金		4,048,005.42	2,055,496.01
经营活动现金流出小计		5,532,265.98	2,311,823.15
经营活动产生的现金流量净额	(三十二)	15,491,928.61	16,912,792.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,716,745.36	38,000,383.36
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		47,716,745.36	38,000,383.36
投资活动产生的现金流量净额		-47,716,745.36	-38,000,383.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		37,207,256.52	35,225,500.00
筹资活动现金流入小计		37,207,256.52	35,225,500.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,968,949.45	17,120,000.00
筹资活动现金流出小计		3,968,949.45	17,120,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	(三十二)	33,238,307.07	18,105,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,013,490.32	-2,982,090.66
加：期初现金及现金等价物余额		1,384,183.64	4,366,274.30
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,397,673.96	1,384,183.64

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：李国栋
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：李国栋

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年1-9月份

合并单位名称：威海龙源石膏有限公司

项目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本(股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	专项储备	未分配利润	一般风险准备	其他综合收益	其他		
			优先股	永续债									
一、上年期末余额	1	60,000,000.00				303,102.74					1,226,654.29		61,529,757.03
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本年期初余额	6	60,000,000.00				303,102.74					1,226,654.29		61,529,757.03
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7					233,913.59					2,006,024.15		2,239,937.74
(一)综合收益总额	8										2,239,937.74		2,239,937.74
(二)所有者投入和减少资本	9												
1. 股东投入的普通股	10												
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13												
(三)利润分配	14												
1. 提取盈余公积	15					233,913.59					-233,913.59		
2. 提取一般风险准备	16												
3. 对所有者(或股东)的分配	17												
4. 其他	18												
(四)所有者权益内部结转	19												
1. 资本公积转增资本(或股本)	20												
2. 盈余公积转增资本(或股本)	21												
3. 盈余公积弥补亏损	22												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	23												
5. 其他综合收益结转留存收益	24												
6. 其他	25												
(五)专项储备	26												
1. 本期提取	27												
2. 本期使用	28												
(六)其他	29												
四、本期末余额	30	60,000,000.00				537,016.33					3,232,678.44		63,769,694.77

公司负责人：李朝
主管会计工作负责人：李朝
会计机构负责人：李朝

(所附附注系财务报表组成部分)

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2021年度										所有者权益合计
	归属于上市公司所有者权益										
	实收资本(股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
一、上年期末余额	86,000,000.00								-1,368,293.42		58,631,753.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	86,000,000.00								-1,368,293.42		58,631,753.58
三、本期增减变动金额(或减少)						363,102.71			2,564,860.71		2,897,963.45
(一)综合收益总额									2,897,963.45		2,897,963.45
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配											
1. 提取盈余公积								363,102.71	-363,102.71		
2. 提取一般风险准备								363,102.71	-363,102.71		
3. 对所有者(或股东)的分配											
4. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期末余额	86,000,000.00					363,102.71			1,238,651.29		61,529,757.03

公司负责人：李国栋
主管会计工作负责人：李国栋
会计机构负责人：李国栋

资产负债表

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十	2022年9月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,393,353.16	1,380,737.31
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			377,500.00
应收账款	(一)	814,325.50	48,580.30
应收款项融资			
预付款项		2,146,520.42	2,613,048.54
其他应收款	(二)	3,280,109.87	2,120,467.89
其中：应收利息			
应收股利			
存货		835,565.31	835,565.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		11,359,336.51	11,198,964.63
流动资产合计		20,859,210.77	18,574,863.98
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		126,096,338.81	131,535,757.63
在建工程		232,394,082.37	163,592,131.65
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		130,561,119.71	129,672,275.60
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		126,895.71	150,203.08
递延所得税资产		12,500.00	12,500.00
其他非流动资产			
非流动资产合计		490,190,936.60	425,962,867.96
资产总计		511,050,147.37	444,537,731.94

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：刘艳

会计机构负责人：李国栋

(所附附注系财务报表组成部分)

资产负债表（续）

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年9月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		193,487,908.91	173,977,318.44
预收款项			
合同负债		1,016,617.52	2,391,297.04
应付职工薪酬			
应交税费		2,591,266.77	1,163,729.99
其他应付款		233,961,929.44	189,173,389.33
其中：应付利息		35,498,930.07	27,655,288.20
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		132,160.28	310,868.61
流动负债合计		431,189,882.92	367,016,603.41
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		15,746,300.00	15,746,300.00
非流动负债合计		15,746,300.00	15,746,300.00
负债合计		446,936,182.92	382,762,903.41
所有者权益：			
实收资本（或股本）		60,000,000.00	60,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		537,016.33	303,102.74
一般风险准备			
未分配利润		3,576,948.12	1,471,725.79
所有者权益（或股东权益）合计		64,113,964.45	61,774,828.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		511,050,147.37	444,537,731.94

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：胡艳艳

会计机构负责人：李国栋

（所附附注系财务报表组成部分）

利润表

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十五	2022年度1-9月	2021年度
一、营业收入	(四)	15,584,930.55	9,929,805.20
减：营业成本	(四)	5,709,595.15	3,947,960.13
税金及附加		925,434.06	497,087.69
销售费用		468,599.32	105,878.55
管理费用		1,360,977.38	162,373.60
研发费用			
财务费用		4,015,030.74	1,542,534.99
其中：利息费用		4,010,494.94	1,531,059.55
利息收入		2,679.70	2,861.42
加：其他收益		13,554.00	12,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-50,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,118,847.90	3,635,970.24
加：营业外收入			
减：营业外支出			30,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,118,847.90	3,605,970.24
减：所得税费用		779,711.98	574,942.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,339,135.92	3,031,027.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,339,135.92	3,031,027.40
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		2,339,135.92	3,031,027.40
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：高翔

主管会计工作负责人：刘洪艳
(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：李国栋

现金流量表

被审计单位名称：黄梅龙源石膏有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度1-9月	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,342,684.54	10,490,572.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,681,500.58	8,734,030.84
经营活动现金流入小计		21,024,185.12	19,224,602.94
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,119,416.72	132,939.60
支付的各项税费		364,843.84	123,387.54
支付其他与经营活动有关的现金		4,048,870.42	2,054,516.01
经营活动现金流出小计		5,533,130.98	2,310,843.15
经营活动产生的现金流量净额		15,491,054.14	16,913,759.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,716,745.36	38,000,383.36
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		47,716,745.36	38,000,383.36
投资活动产生的现金流量净额		-47,716,745.36	-38,000,383.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		37,207,256.52	35,225,500.00
筹资活动现金流入小计		37,207,256.52	35,225,500.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,968,949.45	17,120,000.00
筹资活动现金流出小计		3,968,949.45	17,120,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		33,238,307.07	18,105,500.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,380,737.31	4,361,860.88
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,393,353.16	1,380,737.31

公司负责人：高翔羽

主管会计工作负责人：刘艳艳

会计机构负责人：李国栋

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年1-9月份

被审计单位名称：奥翔龙源有限公司

项目	行次	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	1	60,000,000.00								303,102.74	1,471,725.79	61,774,828.53
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年期初余额	5	60,000,000.00								303,102.74	1,471,725.79	61,774,828.53
三、本期增减变动金额，减少以“-”号填列	6									233,913.59	2,105,222.33	2,339,135.92
(一)综合收益总额	7										2,339,135.92	2,339,135.92
(二)所有者投入和减少资本	8											
1. 股东投入的普通股	9											
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12											
(三)利润分配	13									233,913.59	-233,913.59	
1. 提取盈余公积	14									233,913.59	-233,913.59	
2. 对所有者(或股东)的分配	15											
3. 其他	16											
(四)所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本(或股本)	18											
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21											
5. 其他综合收益结转留存收益	22											
6. 其他	23											
(五)专项储备	24											
1. 本期提取	25											
2. 本期使用	26											
(六)其他	27											
四、本期末余额	28	60,000,000.00								537,016.33	3,576,948.12	64,113,961.45

主管会计工作负责人：李朝

会计机构负责人：李国栋

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

被审计单位名称：黄树龙源有限公司

单位：人民币元

项目	2021年度										所有者权益合计
	行次	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
			优先股	永续债							
一、上年期末余额	1	60,000,000.00								-1,256,198.87	58,743,801.13
加：会计政策变更	2										
前期差错更正	3										
其他	4										
二、本年期初余额	5	60,000,000.00							303,102.74	-1,256,198.87	58,743,801.13
三、本期增减变动金额(或减少以“-”号填列)	6									2,727,924.66	3,031,027.40
(一) 综合收益总额	7									3,031,027.40	3,031,027.40
(二) 所有者投入和减少资本	8										
1. 股东投入的普通股	9										
2. 其他权益工具持有者投入资本	10										
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11										
4. 其他	12										
(三) 利润分配	13								303,102.74	-303,102.74	
1. 提取盈余公积	14								303,102.74	-303,102.74	
2. 对所有者(或股东)的分配	15										
3. 其他	16										
(四) 所有者权益内部结转	17										
1. 资本公积转增资本(或股本)	18										
2. 盈余公积转增资本(或股本)	19										
3. 盈余公积弥补亏损	20										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21										
5. 其他综合收益结转留存收益	22										
6. 其他	23										
(五) 专项储备	24										
1. 本期提取	25										
2. 本期使用	26										
(六) 其他	27										
四、本期末余额	28	60,000,000.00							303,102.74	1,471,725.79	61,774,828.53

公司负责人：黄树龙

主管会计工作负责人：李陈亮

会计机构负责人：李国栋

(附后附注系财务报表组成部分)

**黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿
采矿权评估报告**

中林评矿字[2023]07号



北京中林资产评估有限公司
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO. LTD.

二〇二三年一月三十一日

黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告摘要

中林评矿字[2023]07号

评估机构：北京中林资产评估有限公司。

评估委托人：平顶山天安煤业股份有限公司。

评估对象：黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权。

评估目的：本次评估是为平顶山天安煤业股份有限公司对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股的需要，提供黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权在评估基准日公平、合理的价值参考意见。

评估基准日：2022年9月30日。

评估日期：2023年1月5日至2023年1月31日。

评估方法：折现现金流量法。

主要参数：依据湖北省地质局第四地质大队编制的《湖北省黄梅县下新矿区石膏矿详查报告》及湖北省国土资源厅矿产资源储量评审中心出具的《〈湖北省黄梅县下新矿区石膏矿详查报告〉评审意见书》（鄂土资矿评[2017]041号）和湖北省国土资源厅出具的《关于〈湖北省黄梅县下新矿区石膏矿详查报告〉矿产资源储量评审备案证明》（鄂土资储备字[2017]041号），累计查明下新矿区硬石膏+石膏矿石资源储量58728.90万吨，其中：122b基础储量33568.50万吨（硬石膏31569.60万吨、石膏1998.90万吨），333资源量25160.40万吨（硬石膏24171.90万吨、石膏988.50万吨）。

依据 2021 年 12 月中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》，采矿证范围内（开采深度-208 米至-500 米标高）资源储量 24054.18 万吨。

因该矿山目前处于基建期，储量零动用，则截至评估基准日采矿证范围内（开采深度-208 米至-500 米标高）保有的资源储量为 24054.18 万吨。

依据《初步设计变更说明书》，设计-290m 以上不开采量 690.75 万吨，评估利用资源储量 23363.43 万吨，采矿回采率 21.43%、贫化率 2%，则评估利用可采储量 3659.03 万吨。

评估用生产能力 260.0 万吨/年；矿山服务年限 16.27 年，评估计算年限 17.52 年（含基建期 1.25 年）；产品方案为硬石膏原矿；产品不含税销售价格为 132.74 元/吨；已投入固定资产投资不含税原值 33371.17 万元、净值 32606.13 万元，后续投入固定资产含税投资 13560.95 万元；单位总成本费用 80.61 元/吨，单位经营成本 64.81 元/吨；折现率 8.27%。

评估结果：经评估人员现场调查和市场分析，按照采矿权评估的原则和程序，选取适当的评估方法和评估参数，经过认真评估，确定：黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权在评估基准日评估结果为人民币 34635.79 万元，大写叁亿肆仟陆佰叁拾伍万柒仟玖佰元整。

特别事项说明：1、2017 年 6 月，湖北省地质局第四地质大队编制的《湖北省黄梅县下新矿区石膏矿详查报告》，开采深度-208 米至-830 米

标高，详查累计查明下新矿区硬石膏+石膏矿石资源储量 58728.90 万吨；2021 年 12 月，中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》，采矿证范围内（开采深度-208 米至-500 米标高）资源储量 24054.18 万吨，本次评估按照采矿证范围内保有资源储量资源储量 24054.18 万吨进行评估测算。对此提请评估报告的使用者予以关注。

2、2019 年 1 月 23 日湖北省自然资源厅与黄梅龙源石膏有限公司签订的《湖北省采矿权出让合同》（合同编号 2019-003），黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权以探转采形式出让给黄梅龙源石膏有限公司，生产规模 260 万吨/年，出让年限为 30 年，采矿权出让收益为 8014.63 万元。采矿权出让收益已缴纳 6440.0 万元，尚有 1574.63 万元未缴纳。对此提请评估报告的使用者予以关注。

该采矿权出让年限为 30 年，可采储量 7880 万吨；但本次评估根据 2021 年 12 月中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》确定可采储量 3659.03 万吨，确定矿山服务年限 16.27 年。对此提请评估报告的使用者予以关注。

3、本次评估依据的中钢集团马鞍山矿院工程勘察设计有限公司编制的《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿 260 万吨/年地下采矿工程初步设计变更说明书》，该采矿工程初步设计变更说明书未经第三方进行评审。对此提请评估报告的使用者予以关注。

4、本次评估服务年限是根据矿山可采储量计算的，超出了采矿许可证的有效期限，这是基于采矿证到期后可办理延续为前提的。对此提请评估报告的使用者予以关注。

评估有关事项说明：评估结论的有效期为一年，即自评估基准日起一年内有效。

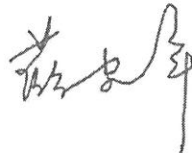
本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的而作，除依据法律须公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

重要提示：以上内容摘自《黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿采矿权评估报告》，欲了解本评估报告的全面情况，请认真阅读该报告全文。

法定代表人：霍振彬（签字）



项目负责人：薛建峰（签字）



矿业权评估师：薛建峰（签章）



张洪波（签章）



北京中林资产评估有限公司

二〇二三年一月三十一日

中国平煤神马集团党委常委会会议纪要

[2022] 21 号



集团党委常委会（扩大）会议纪要



2022年10月20日，集团党委书记、董事长李毛在集团会议中心视频会议室主持召开集团党委常委会（扩大）会议，就重组黄梅龙源石膏公司相关事宜进行研究安排，现纪要如下：

会议指出，石膏是一种用途广泛的工业材料和绿色建材，可用于水泥缓凝剂、石膏建筑制品、医用食品添加剂、硫酸生产等，发展石膏项目符合国家产业政策，契合“双碳”目标要求，对于集团加快推动绿色低碳发展和做大做强做优新材料产业，具有重要战略意义。黄梅龙源石膏公司是我国大型石膏产业化企业，设计生产能力260万吨/年，现获取探矿权资源储量58728.9万吨，已交价款储量23489.79万吨，面积3.45平方千米，（按采矿权证260万吨/年产能、服务年限30年计算），该区域远景储量超亿吨，是亚洲第一大石膏赋存地。其中硬石膏资源占比在90%以上，

产品质量标准达到特级标准。集团重组该公司、实现控股后，可借助黄梅龙源石膏公司的石膏资源、生产规模、深加工能力、客户资源等优势，快速切入石膏领域，形成新的利润增长点。鉴于此，会议同意：

一、集团成立重组黄梅龙源石膏公司筹备工作组，与合作方商谈具体合作事宜，起草合作协议、公司章程，协调审计、评估、律师事务所等第三方机构，进驻黄梅龙源石膏公司开展相关工作。筹备工作组组长由郭百堂同志担任，副组长由煤炭开采利用研究院副院长张廷伟同志、地测处副主任工程师宋德熹同志兼任，其他人员从集团规划发展部、法律事务部、财务资产部、设计院等部门抽调组成。

二、集团财务资产部负责，尽快选聘审计、评估机构进场开展工作。同时，向筹备工作组提供 300 万元工作经费，专项用于考察、洽谈等事项。待集团对黄梅龙源石膏公司重组完成后，由新公司及时偿还集团。

三、集团法律事务部负责，选聘律师事务所，对此次合作事项出具法律意见书。

四、集团资本运营部负责，在前期工作完成后，组织对筹备工作组提出的合作方案进行论证，将具体合作方案提交集团研究决策。尽快拿出集团绝对控股的实施方案，确保集团利益最大化。

五、集团专家咨询及股权办公室牵头，抽调成立由集团董事会专家咨询委员会两名特聘专家、综合办公室两名工作人员等共同组成的调研工作组，专题对国内外石膏行业发展现状及未来趋

势、应用场景进行分析研判，对合作方发展基础进行全方位调研，形成调研报告，为集团领导班子科学决策提供参考依据。相关经费，由集团财务资产部提供。

出席人员：

集团党委常委 李 毛 杜 波 张金常 张建国
蔡志刚 涂兴子 王 良

列席人员：

集团领导 赵海龙 张电子 李延河 江俊富
王安乐 李本斌

综合办公室 魏东辉 蔡丹阳 王忠修 李鹏飞

专家咨询及股权管理办公室 张海忠

督查办公室 王 磊

规划发展部 程 伟

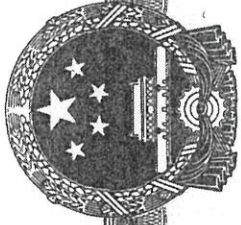
资本运营部 陈金伟

本期发：与会各单位

中国平煤神马集团综合办公室

2022年10月26日印发

校对人：焦生旺



营业执照

(副本) (1-2)

统一社会信用代码
91410000727034084A



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。

名称 平顶山天安煤业股份有限公司 注册资本 贰拾叁亿壹仟伍佰贰拾壹万伍仟玖佰伍拾伍圆整

类型 其他股份有限公司(上市) 成立日期 1998年03月17日

法定代表人 李延河 住所 河南省平顶山市矿工路21号

经营范围

煤炭开采, 煤炭洗选及深加工, 煤炭销售; 道路货物运输, 机械设备制造、修理; 电器机械修理, 金属材料、建筑材料、矿用物资、橡胶制品的销售; 自来水生产; 自来水管道安装、维修; 零售: 车用乙醇汽油、柴油、润滑油 (限分支机构凭证经营); 工程测量、地籍测绘, 固体矿产勘查、乙级, 地质钻探、乙级, 设备租赁, 工矿配件零售; 电子产品、通讯器材 (不含无线) 的销售; 供电、售电; 电能的输送与分配; 电力工程施工及通讯工程施工; 节能技术服务; 节能技术推广、开发、咨询、交流、转让服务; 电力工程项目设计、维护、管理和经营; 电力设备、机电设备、通信设备、五金工具、电料批发销售; 煤炭及煤化工的技术研发、技术服务、技术咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



营 业 执 照

(副 本) (1-1)

统一社会信用代码 91421127331890917Y

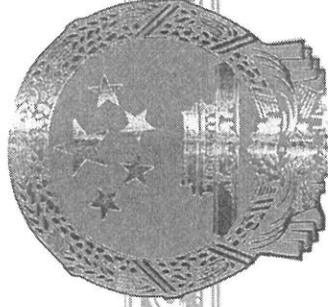
名 称 黄梅龙源石膏有限公司
类 型 一人有限责任公司
住 所 湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组
法定代表人 高德武
注 册 资 本 陆仟万圆整
成 立 日 期 2015年03月31日
营 业 期 限 2015年03月31日至2045年03月30日
经 营 范 围 石膏开采、加工、销售。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)



登 记 机 关



2017 年 07 月 24 日



中华人民共和国 采矿许可证

(正本)

证号: C4200002019017110147438

采矿权人:	黄梅龙源石膏有限公司	开采矿种:	石膏
地址:	湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组	开采方式:	地下开采
矿山名称:	黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿	生产规模:	260.00万吨/年
经济类型:	一人有限责任公司	矿区面积:	3.4502平方公里
有效期限:	肆年 自 2019年8月1日 至 2024年1月16日	矿区范围:	(见副本)



二〇一九 日

中华人民共和国

采矿许可证

(副本)

C4200002019017110147438

证号:

黄梅龙源石膏有限公司

湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

黄梅龙源石膏有限公司下新石膏矿

一人有限责任公司

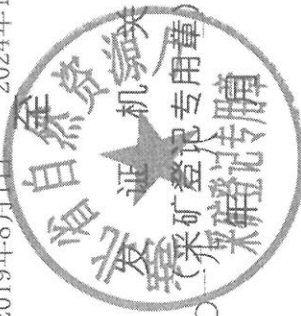
石膏

地下开采

260.00万吨/年

3.4502平方公里

肆年
零伍月 自 2019年8月1日 2024年1月16日



二〇一
零伍月 日

采矿权人:

地址:

矿山名称:

经济类型:

开采矿种:

开采方式:

生产规模:

矿区面积:

有效期限:

(2000国家大地坐标系)

点号 X坐标 Y坐标

矿区范围拐点坐标:

1, 3325912.75, 39403377.94
2, 3327295.05, 39405107.59
3, 3328545.66, 39406049.20
4, 3328160.38, 39406433.84
5, 3326527.83, 39405860.84
6, 3325248.17, 39403977.60
标高: 从-208米至-500米

7, 3326122.70, 39403907.51
8, 3326407.23, 39404355.88
9, 3326327.39, 39404406.55
10, 3326042.84, 39403958.19
标高: 从40米至-208米

11, 3326418.25, 39404498.03
12, 3326468.82, 39404535.61
13, 3326431.25, 39404586.18
14, 3326380.68, 39404548.60
标高: 从35米至-208米

15, 3326382.05, 39404633.39
16, 3326382.05, 39404743.39
17, 3326317.05, 39404743.39
18, 3326317.05, 39404633.39
标高: 从35米至-208米

19, 3327842.63, 39405519.89

20, 3327836.56, 39405569.65

21, 3327772.04, 39405561.77

22, 3327782.67, 39405474.73
标高: 从25米至-208米

23, 3328079.02, 39406287.97

24, 3328079.02, 39406382.46

25, 3328014.02, 39406382.46

26, 3328014.02, 39406287.97
标高: 从55米至-208米

开采深度:

由25米至-500米标高

共由26个拐点圈定

号牌号码 鄂JS9N91 档案编号 000000448074

核定载人数 7人 总质量 2990kg

整备质量 -- 核定载质量 --

外廓尺寸 4805×1885×1885mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2021年06月鄂J

检验记录 汽油

* 4 2 4 0 0 2 3 4 7 6 8 7 3 *

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂JS9N91 车辆类型 小型越野客车

所有人 黄梅龙源石膏有限公司

住址 湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

使用性质 非营运 品牌型号 雷克萨斯牌JTJJM7FX

湖北省黄冈市公安局交通警察支队 车辆识别代号 VIN JTJJM7FX3B5027282

发动机号码 1UR0207045

注册日期 2011-06-09 发证日期 2021-03-04

号牌号码 鄂JG6L57 档案编号 000000403131

核定载人数 5人 总质量 3400kg

整备质量 2750kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5070×1980×1910mm 准牵引总质量 --

备注

检验记录 汽油

* 4 2 2 0 0 1 9 9 5 1 3 5 3 *

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂JG6L57 车辆类型 小型越野客车

所有人 黄梅龙源石膏有限公司

住址 湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

使用性质 非营运 品牌型号 雷克萨斯JTJHY00W

湖北省黄冈市公安局交通警察支队 车辆识别代号 VIN JTJHY00W9K4316621

发动机号码 3UR3441525

注册日期 2019-12-17 发证日期 2020-06-02

号牌号码 鄂JS5Q61 档案编号

核定载人数 5人 总质量 1798kg

整备质量 1423kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4420×1820×1660mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2022年01月鄂J

检验记录 汽油

* 4 2 X 0 0 1 9 9 0 4 0 6 1 *

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂JS5Q61 车辆类型 小型普通客车

所有人 黄梅龙源石膏有限公司

住址 湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

使用性质 非营运 品牌型号 北京现代牌BH6440LAY

湖北省黄冈市公安局交通警察支队 车辆识别代号 VIN LBELMBKB8DY420945

发动机号码 DW348224

注册日期 2014-01-28 发证日期 2021-03-02

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂JVA803 车辆类型 小型越野客车

所有人 黄梅龙源石膏有限公司

住址 湖北省黄梅县下新镇马鞍村五组

使用性质 非营运 品牌型号 林肯领航员5LMJ3JT

湖北省黄冈市公安局交通警察支队 车辆识别代号 VIN 5LMJ3JT3FEJ14977

发动机号码 FEJ14977

注册日期 2015-12-03 发证日期 2021-03-04

号牌号码 鄂JVA803 档案编号 000000448071

核定载人数 7人 总质量 3500kg

整备质量 -- 核定载质量 --

外廓尺寸 5695×2050×1970mm 准牵引总质量 --

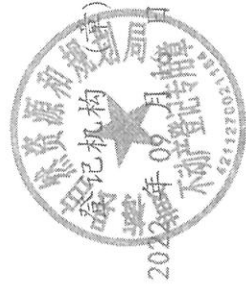
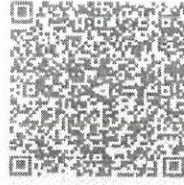
备注

检验有效期至2021年12月鄂J

检验记录 汽油

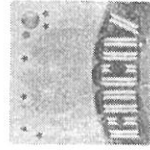
* 4 2 7 0 0 2 3 4 7 6 8 7 7 *

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

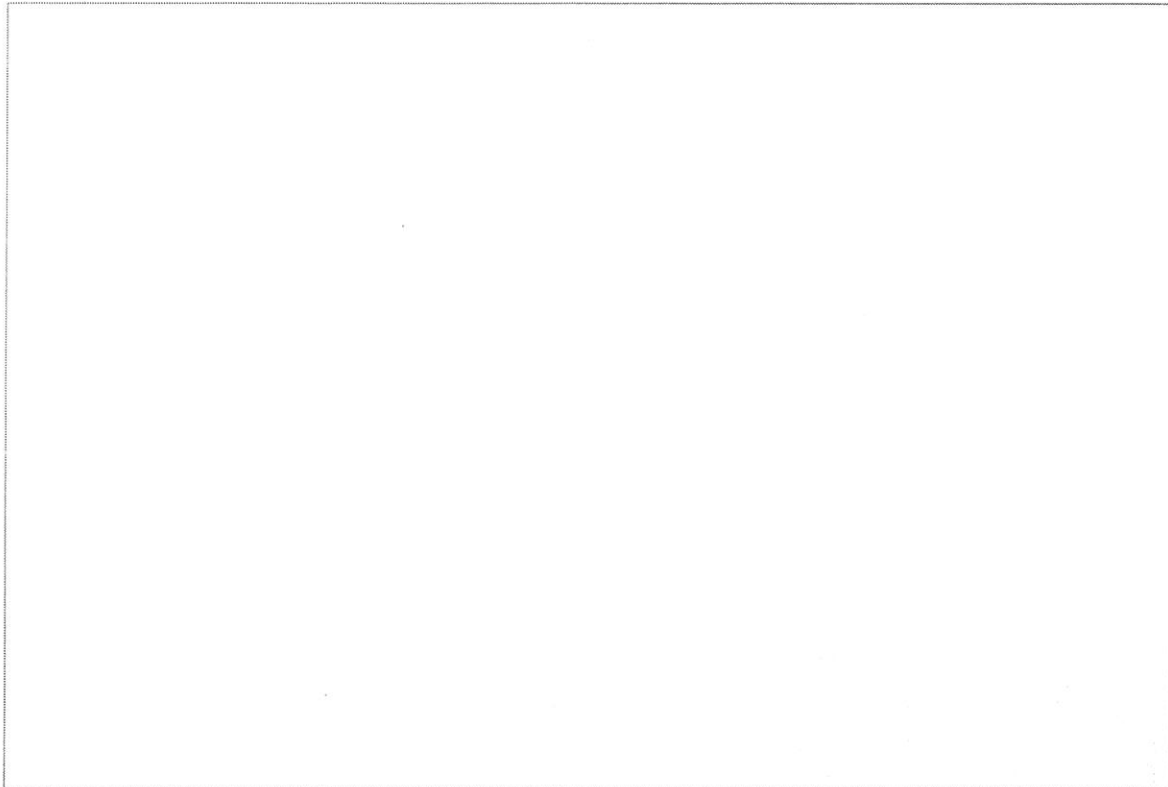


中华人民共和国自然资源部监制

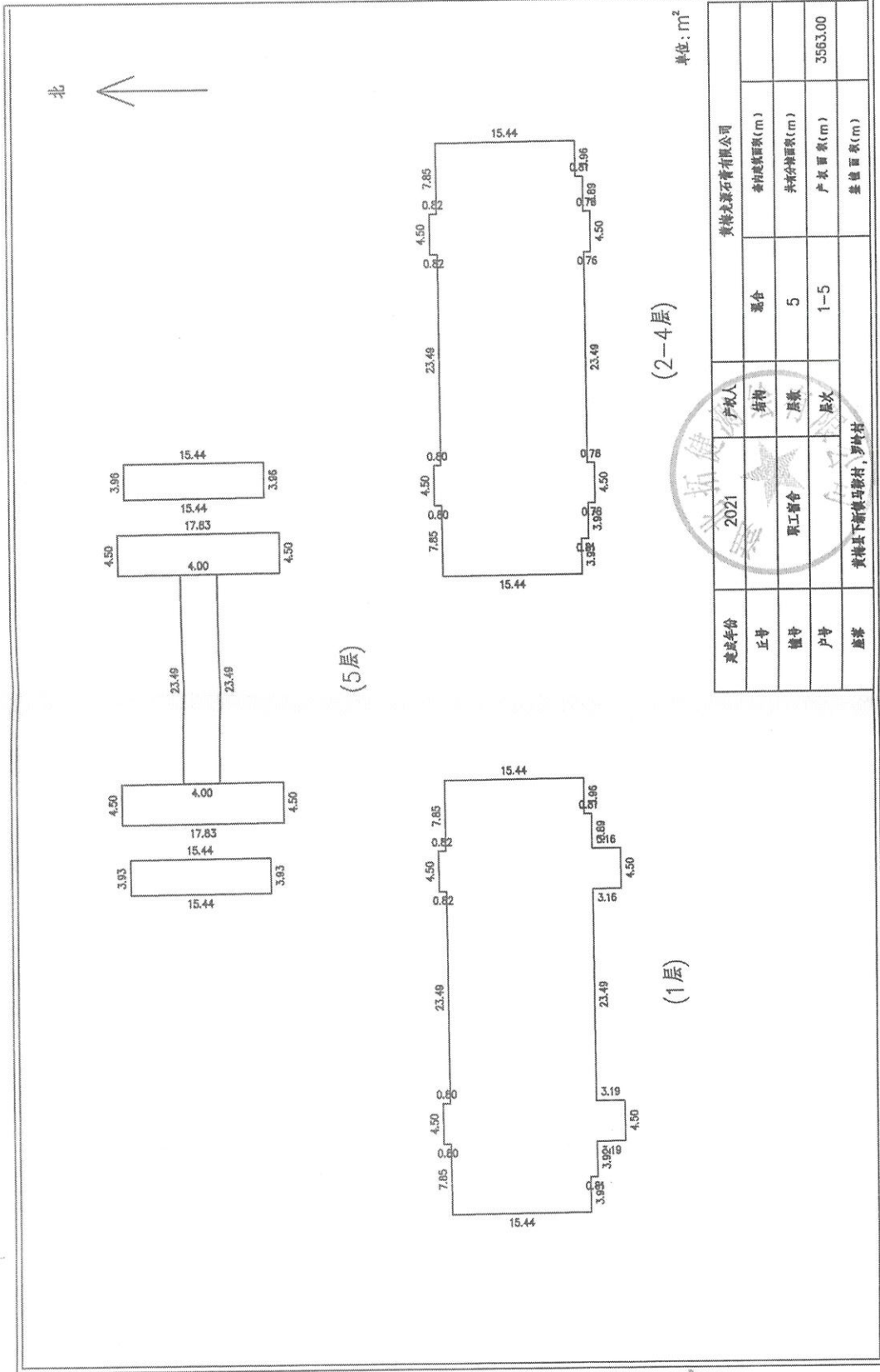
编号NO 42662841813



权利人	黄梅龙源石膏有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	黄梅县下新镇马墩村、罗岭村	
不动产单元号	421127 004011 GB00010 F00010001等共7个	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	工业用地 / 工业	
面积	土地使用权面积:40050.00m ² / 房屋建筑面积:22985.25m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2068年08月31日 止	
权利其他状况	共有7个不动产单元,其中: 单元号:0001,房屋层数:5,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1-5层, 单元号:0002,房屋层数:1-3,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1-3层, 单元号:0003,房屋层数:1,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1层, 单元号:0004,房屋层数:1,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1层, 单元号:0005,房屋层数:1,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1层, 单元号:0006,房屋层数:1,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1层, 单元号:0007,房屋层数:1,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年,房屋总层数:1层, 房屋总层数:1层,房屋结构:混 凝土,建成年份:2021年	



房屋分户平面图



测绘日期: 2021年09月28日

湖北新景测绘有限公司

比例尺: 300

绘测人: 汪伟时

制图人: 汪伟时

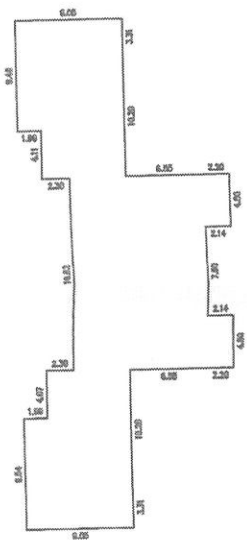
检查人: 汪伟时

审核人: 汪伟时

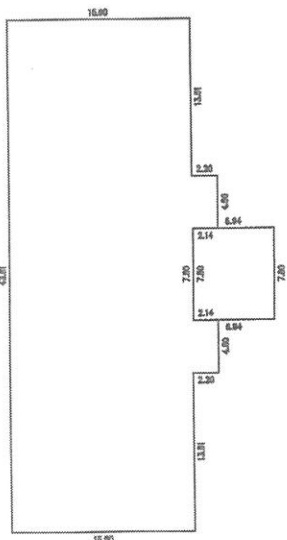
夏邑县不动产登记中心专用章

房屋分户平面图

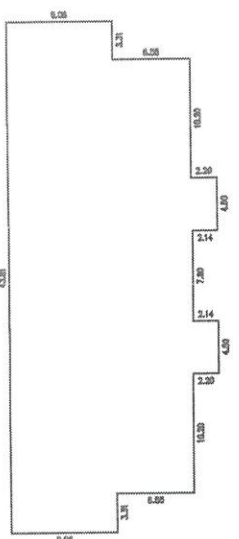
2



(3层)



(1层)



(2层)

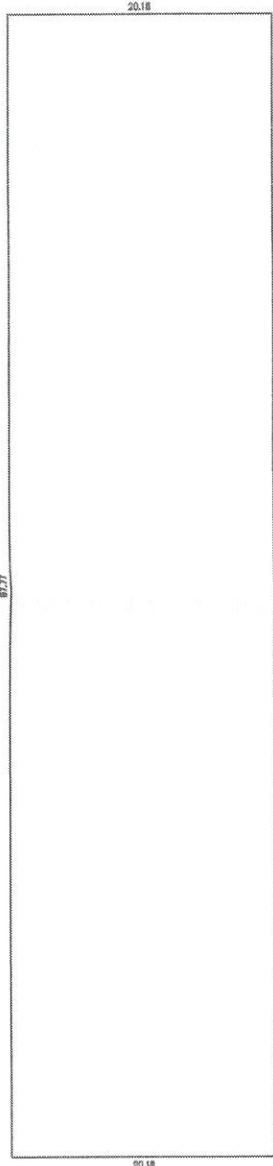
单位: m²

登记年份	2021	产权人	黄梅龙源石膏有限公司		
丘号		结构	混合	备注建筑面积(m)	
幢号	办公楼	层数	3	共分摊面积(m)	
户号		层次	1-3	产权面积(m)	1858.00
座落	黄梅县下新镇马鞍山村, 罗岭村				

测绘人: 汪伟时 制图人: 汪伟时 检查人: 湖北拓能测绘有限公司 测绘日期: 2021年09月28日 比例尺: 300

房屋分户平面图

北 ↑



(1层)

单位: m²

建库年份	2021	产权人	黄梅龙潭石膏有限公司		
层号		结构	砼	新增建筑面积(m)	
幢号	2号原料车间	层数	1	共有分摊面积(m)	
户号		座次	1	产权面积(m)	1770.81
座落	黄梅县下新镇马影村, 罗岭村				

测绘日期: 2021年09月28日

湖北拓俊测绘有限公司

比例尺: 300

绘注人:

汪伟时

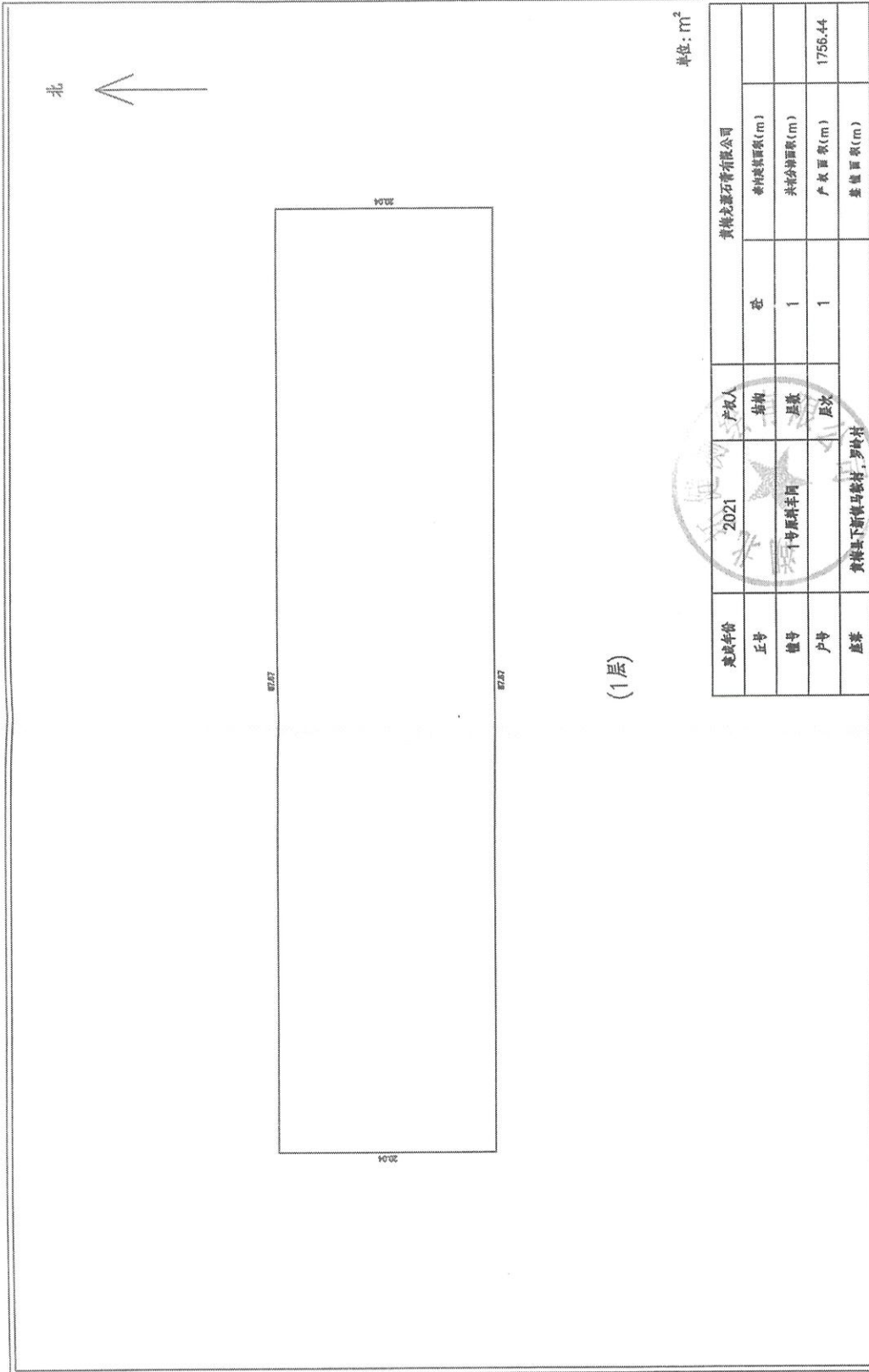
制图人:

汪伟时

测丈人:

房屋分户平面图

共 1 页, 第 1 页



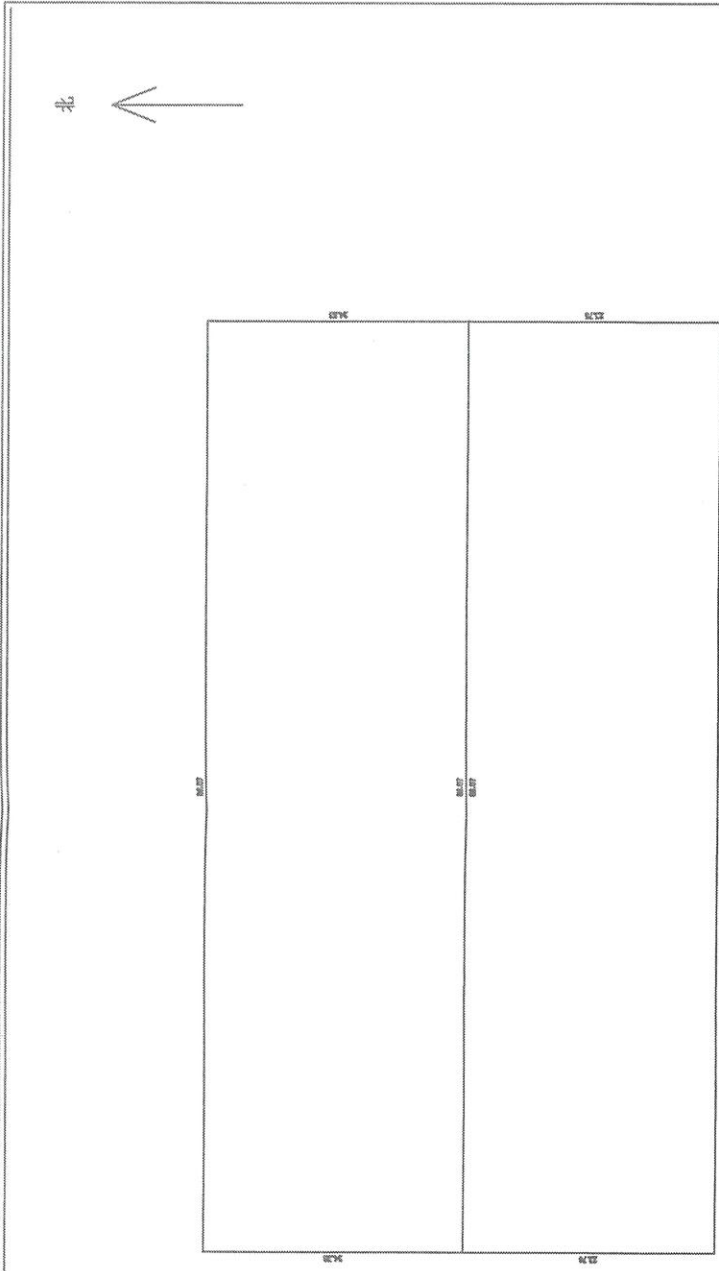
单位: m²

建成年份	2021	产权人	黄梅龙源石膏有限公司		
正号		结构	砼	套内建筑面积(m ²)	
幢号	十号原耕车间	层数	1	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	1	产权面积(m ²)	1756.44
座落	黄梅县下新镇马墩村, 罗岭村				

测丈人: 汪伟时 制图人: 汪伟时 检查人: 比例尺: 300 测绘日期: 2021年09月28日

湖北若德测绘有限公司

房屋分户平面图



(1层)

单位: m²

建成年份		产权人		黄梅龙潭石膏有限公司	
正号	2021	结构	砖	香村建筑面积(m ²)	
幢号	2号成品车间	层数	1	共有分摊面积(m ²)	
户号		层次	1	产权面积(m ²)	4246.15
用途	黄梅县下新镇马墩村, 罗墩村			建筑面积(m ²)	

测绘日期: 2021年09月28日

湖北新德测绘有限公司

比例尺: 300

检查人

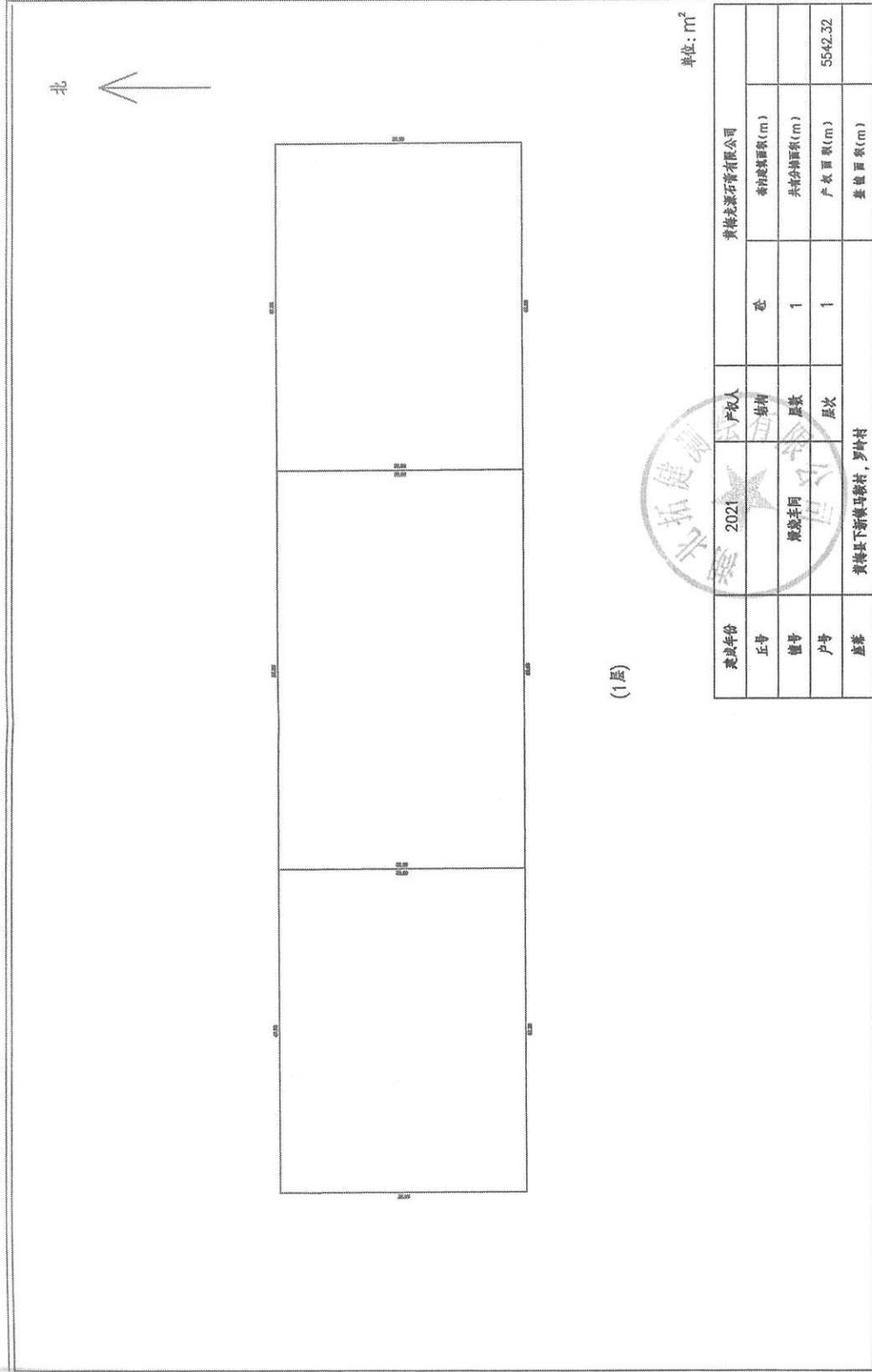
汪伟时

制图人

汪伟时

测丈人

房屋分户平面图



单位: m²

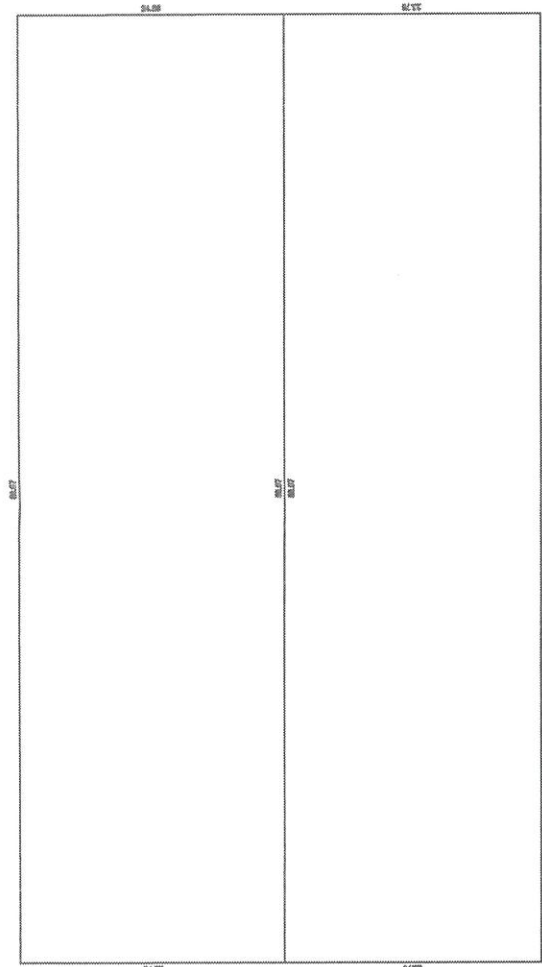
建造年份	2021	产权人	黄林志源石膏有限公司		
层号	第1层	结构	砼	室内建筑面积(m)	
幢号	黄泥寺同	层数	1	共有分摊面积(m)	
户号		层次	1	产权面积(m)	5562.32
座落	黄林志源石膏有限公司, 罗时村				

测绘人: 汪伟时 制图人: 汪伟时 审核人: 比例尺: 300 湖北新德测绘有限公司 测绘日期: 2021年09月28日

房屋分户平面图

共 1 页, 第 1 页

北



(1层)

单位: m²

建设年份	产权人	黄梅龙潭石膏有限公司	
正号	结构	套	套内建筑面积(m)
值号	层数	1	共有分摊面积(m)
户号	层次	1	产权面积(m)
座落	黄梅县下新镇罗墩村, 罗墩村		
			建筑面积(m)
			4248.53

测绘日期: 2021年09月28日

湖北拓亿测绘有限公司

比例尺: 300

绘草人:

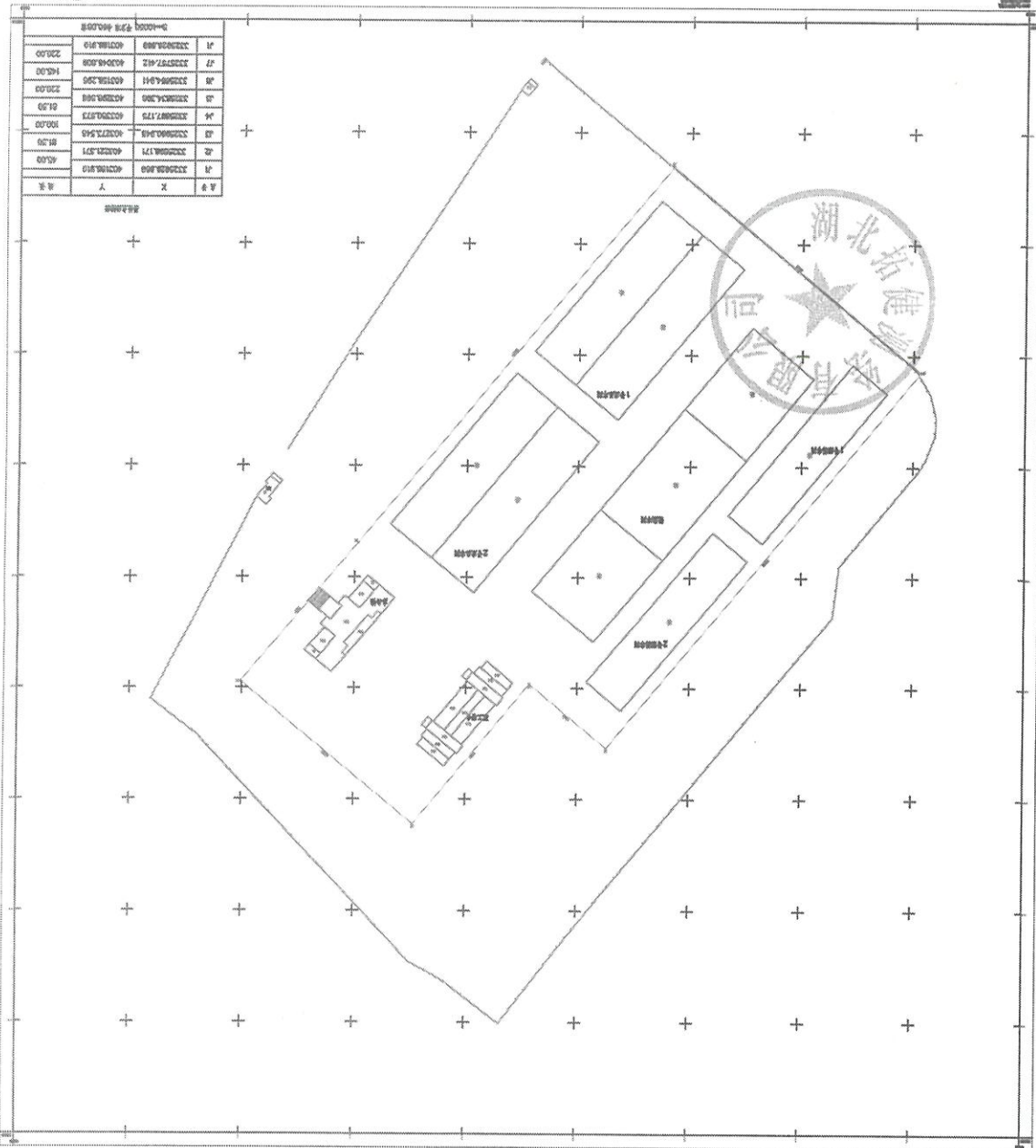
汪伟时

制图人:

汪伟时

测丈人:

湖北拓能有限公司



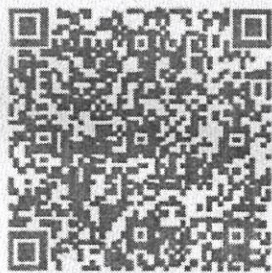
点号	X	Y
1	1000.000	1000.000
2	1000.000	1000.000
3	1000.000	1000.000
4	1000.000	1000.000
5	1000.000	1000.000
6	1000.000	1000.000
7	1000.000	1000.000
8	1000.000	1000.000
9	1000.000	1000.000
10	1000.000	1000.000
11	1000.000	1000.000
12	1000.000	1000.000
13	1000.000	1000.000
14	1000.000	1000.000
15	1000.000	1000.000
16	1000.000	1000.000
17	1000.000	1000.000
18	1000.000	1000.000
19	1000.000	1000.000
20	1000.000	1000.000
21	1000.000	1000.000
22	1000.000	1000.000
23	1000.000	1000.000
24	1000.000	1000.000
25	1000.000	1000.000
26	1000.000	1000.000
27	1000.000	1000.000
28	1000.000	1000.000
29	1000.000	1000.000
30	1000.000	1000.000
31	1000.000	1000.000
32	1000.000	1000.000
33	1000.000	1000.000
34	1000.000	1000.000
35	1000.000	1000.000
36	1000.000	1000.000
37	1000.000	1000.000
38	1000.000	1000.000
39	1000.000	1000.000
40	1000.000	1000.000
41	1000.000	1000.000
42	1000.000	1000.000
43	1000.000	1000.000
44	1000.000	1000.000
45	1000.000	1000.000
46	1000.000	1000.000
47	1000.000	1000.000
48	1000.000	1000.000
49	1000.000	1000.000
50	1000.000	1000.000

黄梅龙顺石膏有限公司宗地图



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 42661618103

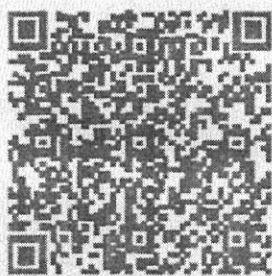
鄂 (2019) 黄梅县 不动产权第 0003824 号

权利人	黄梅龙源民爆服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄梅县下新镇蜒螺地村
不动产单元号	421127 004010 GB00001 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	仓储用地
面积	土地使用权面积:672.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2016年11月25日 起 2066年11月24日 止
权利其他状况	规划条件: 建筑容积率(R): $0.6 \leq R < 1.5$; 建筑密度: <45%; 绿地率: $\geq 25\%$ 。



中华人民共和国
不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 42661618102

鄂 (2019) 黄梅县 不动产权第 0003825 号

权利人	黄梅龙源民爆服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	黄梅县下新镇蜒螺地村
不动产单元号	421127 004010 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	仓储用地
面积	土地使用权面积:2000.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2016年11月25日 起 2066年11月24日 止
权利其他状况	规划条件: 建筑容积率(R): $0.6 \leq R < 1.5$; 建筑密度: <45%; 绿地率: $\geq 25\%$ 。

委托人承诺函

北京中林资产评估有限公司：

平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股，需对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2022年9月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 按照资产评估委托合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
4. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
5. 不干预评估工作。

法定代表人：

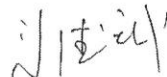


被评估单位承诺函

北京中林资产评估有限公司：

平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股，需对黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值进行评估，评估基准日为2022年9月30日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 除已披露的情况外，没有其他重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 不干预评估工作。

法定代表人： 



资产评估师承诺函

平顶山天安煤业股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，对因平顶山天安煤业股份有限公司拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股所涉及黄梅龙源石膏有限公司股东全部权益价值，以2022年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告，在假设条件成立的情况下，我们承诺：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

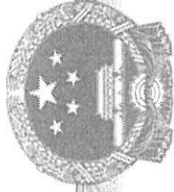
资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年一月三十一日



营业执照

统一社会信用代码
911101017817007896



扫描市场主体身
份码了解名称登
记、备案、许可、
监管信息，体验
更多应用服务。

(副本) (3-12) 每份每年

名称 北京中林资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 霍振彬

注册资本 308万元

成立日期 2005年10月09日

住所 北京市东城区和平里东街18号4号办公楼309

从事各类单项资产评估；企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；探矿权和采矿权评估；土地调查评估服务；经济信息咨询。
经营范围 依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2023年01月04日

国家企业信用信息公示系统网址 <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

京财资评备〔2023〕0001号

变更备案公告

北京中林资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京中林资产评估有限公司股东由霍振彬（资产评估师证书编号：11020045）、宋力（资产评估师证书编号：11030167）、赵建平（资产评估师证书编号：14020024）、靳松（资产评估师证书编号：11030102）、张洪波（矿业权评估师证书编号：4102200100231）、薛建峰（矿业权评估师证书编号：4102200200462）、王剑飞（矿业权评估师证书编号：4102201600829）、宋军彦（资产评估师证书编号：11000752），变更为霍振彬（资产评估师证书编号：11020045）、宋力（资产评估师证书编号：11030167）、赵建平（资产评估师证书编号：14020024）、靳松（资产评估师证书编号：11030102）、张洪波（矿业权评估师证书编号：4102200100231）、薛建峰（矿业权评估师证书编号：4102200200462）、张剑（矿业权评估师证书编号：4102200100230）、宋军彦（资产评估师证书编号：11000752）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘新民

性别：男

登记编号：41000034

单位名称：北京中林资产评估有限
公司



初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2022-06-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡新亮

性别：男

登记编号：41070025

单位名称：北京中林资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2007-06-01

年检信息：2022年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-01-13

编号：中林评约字【2023】069号

资产评估委托合同



北京中林资产评估有限公司

Beijing Zhonglin Assets Appraisal Co., Ltd.



甲方（委托人）：平顶山天安煤业股份有限公司

乙方（受托人）：北京中林资产评估有限公司

因委托人拟对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股经济行为的需要进行评估。甲、乙双方根据国家有关法律、法规的规定，经协商一致，订立本评估委托合同。

一、评估目的：通过对黄梅龙源石膏有限公司评估基准日股东全部权益价值进行评估，为平顶山天安煤业股份有限公司对黄梅龙源石膏有限公司增资扩股之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：评估对象：黄梅龙源石膏有限公司评估基准日股东全部权益价值；评估范围是黄梅龙源石膏有限公司评估基准日申报的资产（含矿业权）及相关负债。

三、评估基准日：2022年9月30日

四、评估报告使用者：其他资产评估报告使用人包括中国平煤神马控股集团有限公司和增资扩股涉及方。

本资产评估报告仅供委托人、中国平煤神马控股集团有限公司、增资扩股涉及方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

五、委托期限：

委托人向受托人提供资产评估申请表及相关批文、权属证明以及相应的资料；受托人收到委托人提供的全部评估申报资料后20个工作日内完成委托人委托的评估工作，并向委托人提交正式的资产评估报告书和矿业权评估报告。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需要另行协商。

受托人依据以上合同时间，提交评估报告初稿三日后，未收到委托人书面意见反馈的，视同委托人同意出具报告，受托人将按合同出具正式的资产评估报告书和矿业权评估报告，提交方式可以当面交付或邮寄的方式，其中邮寄方式提交的，提交时间以受托



人寄出邮戳为准。

六、受托人指派的人员：

受托人指派胡新亮、张洪波评估师等 5 人承办该项业务，以确保评估工作按期完成；委托人对受托人评估人员中涉及与委托人有利害关系的人员有权要求其回避。

七、收费标准及支付方式：

1、根据国家规定和此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，经协商本次资产评估业务费总额为人民币 260,000.00 元（大写人民币贰拾陆万元整）。

2、本评估委托合同经双方签章当日，乙方出具正式资产评估报告和矿业权评估报告后，甲方一次性支付全部评估费用。

3、非乙方原因造成项目中止或甲方不需要报告时，按照乙方已完成的工作量计算评估专业费用，甲方向乙方支付费用，具体金额如下：

（1）乙方进驻评估现场 5 个工作日内，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估专业费用总额的 50%；

（2）乙方完成现场评估工作或向甲方提供评估复核报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估专业费用总额的 80%。

甲方将在终止合同或甲方不需要报告后 10 个工作日内向乙方指定的账号汇入相应的评估专业费用。

八、委托人及被评估单位的权利和义务：

1、按合同约定的日期为受托人提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的真实性、准确性和合法性负责。

2、受托人评估人员到委托人现场工作的交通费用由委托人负担，受托人评估人员在评估现场的食宿、交通费以及必要的办公条件由委托人另行提供或支付，并给予协助。

3、因委托人原因或要求，评估项目进行过程中或报告出具后，需进行评估沟通、

解释、评审时，发生的相关费用，由委托人另行支付。

4、受托人在评估工作中需要委托人及被评估单位配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，委托人及被评估单位应指定相应专业技术人员及其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。

5、委托人及被评估单位应为受托人在工作过程中协调企业内部及与评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

6、按照本协议约定及评估报告书的相关规定，恰当合理的使用评估报告及评估结论。

九、受托人的权利和义务：

1、依照独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的资产评估报告和矿业权评估报告承担相应的法律责任。

2、遵守职业道德，对委托人提供的内部资料和评估结果严守秘密。

3、受托人有义务主动做好与其他中介机构的协调工作。

4、受托人在合同时间内提交资产评估报告和矿业权评估报告各四份。若因委托人不能按规定时间提供资料，受托人有权延长交付报告书时间。

5、在评估过程中，若因委托人原因提出重大更改，造成受托人返工，双方应另行协商，加收评估费用和延长出具资产评估报告和矿业权评估报告时间。

十、评估委托合同中止履行和解除的情形：

除前款第七条第3项约定的中止情形外，当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行本评估委托合同，甲方依据乙方完成工作量向乙方支付评估费用。

十一、合同事项变更

1、本评估委托合同签订后，签约各方若发现相关事项合同不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整合同事项的，可通过友好协商对评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

2、本评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订评估委托合同。

十二、违约责任及争议解决：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估业务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告；

2、如乙方无故终止履行本合同，所收评估服务费用应退还甲方；如甲方无故终止本评估委托合同，乙方有权终止评估业务并且不退还评估服务费用。

3、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

4、甲乙双方如一方违反本评估委托合同，应根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，向对方支付违约金。违约金按评估服务费的5%支付。

5、本评估委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地，因本评估委托合同所引起的或与本评估委托合同有关的任何纠纷或争议，双方首先通过协商和解，协商不成则提交仲裁委员会仲裁。

十三、评估报告的使用范围：

受托人在评估工作完成时出具的资产评估报告和矿业权评估报告，在委托人支付全部评估费用后，其使用权归委托人，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与受托人无关。受托人非为法律、行政法规和行业规定所允许或经委托人同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

十四、评估委托合同的有效期限：

本评估委托合同经甲乙双方签章后生效，合同事项全部完成后失效。当本协议自签订之日起一年后未开始执行时，本协议将自动失效，所约定权利和义务将不再执行。如委托双方需要，可另行协商，重新签订《评估委托合同》。

十五、本评估委托合同一式四份，甲乙双方各两份。其他未尽事宜由双方协商解决。

