# 评估报告摘要和特别事项说明

中联资产评估集团（云南）有限公司接受云南煤化工集团有限公司（简称：云南煤化集团）及云南省煤炭产业集团有限公司的委托，就拟组建云南省煤炭产业集团有限公司之经济行为，对所涉及云南东源煤业集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为云南东源煤业集团有限公司的股东全部权益，评估范围是云南东源煤业集团有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为2019年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对云南东源煤业集团有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

经实施核查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法得出云南东源煤业集团有限公司的股东全部权益在评估基准日2019年9月30日的评估结论如下：

总资产账面值523,781.93万元，评估值506,136.37万元，评估减值17,645.56万元，减值率3.37%。

负债账面值149,934.29万元，评估值149,934.29万元，评估无增减变化。

净资产账面值373,847.64万元，评估值356,202.08万元，评估减值17,645.56万元，减值率4.72%。

**提请报告使用者关注的特别事项：**

1、此次评估共涉及云南东源煤业集团25家二级公司，29家三级公司，根据企业的发展规划和相关情况说明，泸西竹箐沟煤业有限责任公司、云南东源昭通褐煤投资有限公司、云南东源昭通煤业有限公司、云南东源石林煤业有限公司、云南东源泸西煤业有限公司、云南东源罗平煤业有限公司、云南东源柳树青煤业有限公司、富源竹园镇新兴煤业有限公司共8家企业因去产能矿井被封，拟期后进行清算注销；东源曲靖能源有限公司由于非企业主业且近年持续亏损资不抵债，被评估单位拟期后进行股权转让处置。上述9家企业采用资产基础法评估，云南东源柳树青煤业有限公司、云南东源罗平煤业有限公司、富源竹园镇新兴煤矿有限公司、云南东源昭通煤业有限公司、东源曲靖能源有限公司、云南东源泸西煤业有限公司、泸西县竹箐沟煤业有限责任公司评估值为负值，此次评估按零值确认评估值。对应该部分企业的应收账款参照企业清算流程在评估结论的基础上计算资产与需支付债务的比例估算评估风险损失。

其余16家长期股权投资企业，评估后云南省煤炭供销总公司、云南省田坝煤矿、羊场煤矿、云南东源宣威煤业有限公司、云南省圭山煤矿及云南恒通煤业有限公司共六家二级公司，为集团公司100%控股，且与集团公司业务联系紧密，未来将持续经营，企业的经营规划和财务管理要求，集团公司对持续经营的子公司债务承担连带责任，根据经营需要提高投资金额。评估值为负值的，按负值值确定长期股权投资。与之对应的应收账款不再单独评估其风险损失。

其余三级公司均按照上述原则分别进行评估。

2、此次纳入评估范围的位于北京办事处的房屋建筑物，包含住宅用房共7套，位于北京市朝阳区和平里东土城路1号院1号楼3门，原为煤矿企业的集资建房，根据《云南煤矿安全监察局驻京留守处资产处置协议》，云南煤矿安全监察局将当时集资建房单位所享受的房屋所有权按实际投资额变卖处置给云南东源煤业集团有限公司，该房屋尚未办理不动产权证书。本次评估对于上述房屋参照同小区住宅成交案例采用市场法进行评估，未考虑办理产权过程中涉及的代办费、律师费、产权登记费等费用对评估值的影响。

3、本次评估中预付账款昆明千益丰房地产开发有限公司74,683,604.00元购房款和誉峰峰景自救资金20,842,100.00元，因楼盘烂尾，尚未交房，昆明千益丰房地产开发有限公司已进入破产重整程序，截止评估基准日尚处于债权登记确认阶段，此次评估按账面值确定评估值，该预付购房款有存在被纳入破产财产的风险，此次评估未考虑该情况对评估结果的影响；对云南泽珲房地产有限公司的其他应收款213,007,008.66元，具体情况为被评估企业向云南泽珲房地产有限公司购置办公楼，签订《商品房购置意向书》，但房地产公司一房两卖，且已向第三方交房，东源煤业集团向云南省高级人民法院提起诉讼，判决泽珲公司返还东源煤业集团购房意向金，并承担补偿款、资金占用利息及罚息，最终达成和解，但泽珲公司无可执行财产，到期无法赔付约定款项。企业全额计提坏账准备，经个别认定和账龄分析，全额确定风险损失，若该企业进行破产清算程序，有可能回收部分金额，提请报告使用者关注上述事项的影响。

4、此次评估涉及共20个矿权的评估，本次评估特委托云南君信矿业权评估有限公司对该20项矿业权价值以相同目的、相同评估基准日进行评估，并出具了正式矿业权评估报告，我们引用了该部分矿业权评估报告的结论，我公司对矿权相关信息进行了必要的核实，并在上述工作基础上将引用了矿业权评估结果。我公司按规定承担引用报告结论的相关责任。凡涉及有关矿业权评估的内容，应由云南君信矿业权评估有限公司负责解释。本报告使用者欲了解矿业权评估的详细情况，应仔细阅读云南君信矿业权评估有限公司出具的报告书全文。此外东源煤业集团有限公司、云南省羊场煤矿、云南省恩洪煤矿、云南省后所煤矿、云南省兴云煤矿及云南省圭山煤矿分别持有云南东源煤电股份有限公司的股份，本次评估因委托人同时委托中同华资产评估有限公司对该公司相同目的、相同基准日进行了评估，此次评估引用了该公司评估报告的结果，凡涉及云南东源煤电股份有限公司评估相关事宜，应有中同华资产评估有限公司负责解释，在此特作说明。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意上述特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经核准后使用，经核准后的评估结果使用有效期一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日使用有效。