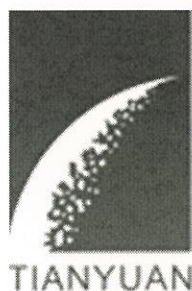


浙江新安化工集团股份有限公司拟转让股权
涉及的浙江安联矿业有限公司
股东全部权益价值评估报告

天源评报字[2017]第 0133 号



TIANYUAN

天源资产评估有限公司

二〇一七年五月八日

目 录

资产评估师声明..... 1

摘 要..... 2

评 估 报 告..... 4

 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者..... 4

 二、评估目的..... 6

 三、评估对象及评估范围..... 6

 四、价值类型及其定义..... 7

 五、评估基准日..... 7

 六、评估依据..... 7

 七、评估方法..... 9

 八、评估程序实施过程及情况..... 14

 九、评估假设..... 17

 十、评估结论..... 19

 十一、特别事项说明..... 20

 十二、评估报告使用限制说明..... 21

 十三、评估报告日..... 21

附 件

评估明细表

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产、负债履行了必要的核实程序，但对石灰岩矿、存货、设备等实物资产的实地勘察未借助任何质量检测仪器。我们不承担对石灰岩矿、设备、存货的潜在缺陷进行鉴定的责任。

五、我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但对评估对象法律权属进行确认或发表意见不属于我们的执业范围。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、除其中的采矿权引用专业评估机构报告外，我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江新安化工集团股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对浙江新安化工集团股份有限公司拟转让股权涉及的浙江安联矿业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及结论摘要如下:

一、委托人:浙江新安化工集团股份有限公司(以下简称:新安股份)

二、被评估单位:浙江安联矿业有限公司(以下简称:安联矿业)

三、评估目的:为新安股份拟转让股权涉及的安联矿业股东全部权益提供价值参考。

四、评估对象及评估范围

评估对象为安联矿业的股东全部权益价值。评估范围为安联矿业申报的全部资产及负债,包括流动资产、固定资产(设备类)、无形资产及流动负债。

截至评估基准日,安联矿业账面资产总额 167,423,447.44 元,账面负债总额 71,609,488.48 元,所有者权益 95,813,958.96 元。

五、价值类型:市场价值

六、评估基准日:2017 年 3 月 31 日

七、评估方法:资产基础法和收益法

八、评估结论

本次评估选取了资产基础法的评估结果作为评估结论。在本报告揭示的假设条件下,安联矿业股东全部权益价值在评估基准日的市场价值为 9,728.98 万元,与所有者权益账面价值 9,581.40 万元相比增值 147.58 万元,增值率为 1.54%。

九、特别事项说明

(一) 本次资产基础法评估未考虑非流动资产评估增减值涉及的所得税对评估结论存在的影响。

(二) 根据安联矿业取得的采矿许可证(证号:C3300002016056230142105),

生产规模为 200 万吨/年，有效期限为 2016 年 5 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日。本次评估假设该采矿许可证能够在到期后顺利获得延期，安联矿业可以保持合法合规前提下的持续经营。

（三）本次资产基础法评估中无形资产——采矿权的评估值引用了浙江之源资产评估有限责任公司出具的《建德市大同镇大同村潘村黄垅村李家镇诸家村寺家蓬熔剂用石灰岩矿采矿权评估报告书》（浙之矿评字〔2017〕027 号）的评估结论，评估值为 331,389,800.00 元。

（四）安联矿业目前按简易办法征收缴纳增值税及相关税费，根据安联矿业管理层的说明，公司尚处于筹建期，目前不能确定未来是否能够持续按简易办法征收，故本次评估按未来年度作为增值税一般纳税人测算增值税及相关税费。

（五）本次评估结论是安联矿业的股东全部权益价值，提请报告使用者在使用本评估报告结论作为股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑控股权或少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

（六）本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益价值的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；同时也未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

提请报告使用者关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即 2017 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。

十一、评估报告日：2017 年 5 月 8 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

评 估 报 告

天源评报字[2017]第 0133 号

浙江新安化工集团股份有限公司：

天源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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权涉及的浙江安联矿业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

1. 企 业 名 称：浙江新安化工集团股份有限公司（以下简称：新安股份）
2. 企 业 住 所：浙江省建德市新安江镇
3. 注 册 资 本：陆亿柒仟玖佰壹拾捌万肆仟陆百叁拾叁元
4. 法 定 代 表 人：吴建华
5. 企 业 性 质：其他股份有限公司(上市)
6. 经营业务范围

化学试剂、磷酸、三氯化磷、三氯氧磷生产 化工原料及产品、化工机械、农药、化肥、包装物的制造和经营，本企业自产的化工原料及化工产品、农药及其中间体的出口业务，生产科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务，开展“三来一补”业务，与上述业务相关的咨询、修理服务。化工工程、压力容器、压力管道设计，化工石油化工工程的施工；设备及机组的维修、保养、低压成套配电柜制造，发电（限分支机构经营）。（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）

（二）被评估单位概况

1. 企 业 名 称：浙江安联矿业有限公司(以下简称：安联矿业)
2. 企 业 住 所：建德市大同镇永平西路 1 号
3. 注 册 资 本：壹亿元整
4. 法 定 代 表 人：郑小宁
5. 企 业 性 质：有限责任公司
6. 历 史 沿 革

安联矿业系由广州龙票机械贸易有限公司、浙江新安化工集团股份有限公司和建德市资产经营投资有限公司共同出资设立，于 2015 年 11 月 26 日经建德市市场监督管理局核准，取得统一社会信用代码为 91330182MA27W1JY32 号企业法人营业执照。公司成立时注册资本为人民币 10,000 万元，其中，广州龙票机械贸易有限公司出资 3,400 万元，占注册资本的 34%；浙江新安化工集团股份有限公司出资 3,600 万元，占注册资本的 36%；建德市资产经营投资有限公司出资 3,000 万元，占注册资本的 30%。

截止 2017 年 3 月 31 日，安联矿业注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本为人民币 10,000 万元。股权结构如下：

股东名称	投资金额(万元)	投资比例(%)
广州龙票机械贸易有限公司	3,400	34.00
浙江新安化工集团股份有限公司	3,600	36.00
建德市资产经营投资有限公司	3,000	30.00
合 计	10,000	100.00

7. 经营业务范围

溶剂用石灰岩开采筹建。(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)

8. 近两年及评估基准日被评估单位的资产、经营及财务状况：

单位：人民币元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
营业收入	-	3,110,957.82	3,953,378.45
营业成本	-	1,281,213.40	2,313,609.50
利润总额	5,914.98	-4,856,719.13	654,998.11

净利润	5,914.98	-4,856,719.13	654,998.11
项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 3 月 31 日
总资产	161,005,679.98	168,370,722.47	167,423,447.44
总负债	61,000,000.00	73,221,761.62	71,609,488.48
净资产	100,005,679.98	95,148,960.85	95,813,958.96

上述会计数据未经注册会计师审计。

9. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟转让所持被评估单位股权。

(三) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者限制为与本次经济行为相关的国家法律、法规规定的报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的系为新安股份拟转让股权涉及的安联矿业股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为安联矿业股东全部权益价值。评估范围为该公司申报的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产(设备类)、无形资产及流动负债。

截至评估基准日，安联矿业账面资产总额 167,423,447.44 元，账面负债总额 71,609,488.48 元，所有者权益 95,813,958.96 元，具体如下：

单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		13,115,661.02
其中：存货		1,120,310.63
非流动资产		154,307,786.42
其中：固定资产	628,445.82	564,791.52
其中：建筑物类	-	-
设备类	628,445.82	564,791.52
矿业权	160,927,247.00	153,742,994.90
资产总计		167,423,447.44

流动负债		71,609,488.48
非流动负债		-
负债合计		71,609,488.48
所有者权益		95,813,958.96

注：安联矿业于基准日财务报表未经注册会计师审计。

安联矿业实物资产为设备类资产；无形资产为采矿权。资产具体分布情况及特点如下：

机器设备类：机器设备共 3 台(套、台等)，为潜水泵和全站仪；车辆类：共 2 辆，包括小型普通客车和轻型普通货车；电子设备类：电子设备共 53 台(套)，包括电脑、打印机、空调等办公设备。

采矿权：为建德市大同镇大同村潘村村黄垅村李家镇诸家村寺家蓬熔剂用石灰岩矿的采矿许可权。开采矿种为熔剂用石灰岩、水泥用石灰岩，生产规模为 200 万吨/年。

除上述资产外，安联矿业未申报其他账外资产、负债。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

新安股份根据股权转让的时间安排，确定评估基准日为 2017 年 3 月 31 日。

本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》（中华人民共和国主席令[2016]第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大

会常务委员会第六次会议通过)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则(中华人民共和国国务院令[2008]第538号和财政部、国家税务总局令[2008]第50号、财政部、国家税务总局令第65号)；

5. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号)；

6. 《中华人民共和国矿产资源法》(1986年3月19日第六届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过、1986年3月19日中华人民共和国主席令第三十六号公布)

7. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》(1994年3月26日国务院令第152号发布)

8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《关于印发<资产评估准则—基本准则>和<资产评估职业道德准则—基本准则>》(财政部财企[2004]20号)；

2. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

3. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；

5. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

7. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

9. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号)；

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

11. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

12. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)；

13. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）。

（三）权属依据

1. 被评估单位《营业执照》、公司章程；
2. 车辆行驶证；
3. 采矿权证；
4. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
5. 其他产权证明文件等。

（四）取价依据及参考资料

1. 被评估单位提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日未经审计的财务报表；
3. 《建德市大同镇大同村潘村村黄垅村李家镇诸家村寺家蓬熔剂用石灰岩矿采矿权评估报告书》（浙之矿评字[2017]027号）；
4. 《企业会计准则》（2014）；
5. 《最新机电产品评估参数手册》科学技术出版社；
6. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
7. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及临时补充通知；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》科学技术出版社；
9. Wind 中国金融数据库（互联网）；
10. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
11. 安联矿业编制的盈利预测及历史经营与规划资料；
12. 行业统计、市场发展及趋势分析的相关资料；
13. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）企业价值评估的基本方法

企业价值评估基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

1. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司。

2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测；
- (3) 能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与被评估单位在细分行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司，也难以收集到评估基准日近期发生的可比企业产权交易案例，故不宜采用市场法。

在评估基准日财务报表的基础上，安联矿业委托评估的资产及负债范围明确，采矿权已由委托方单独委托专业评估机构评估，其他资产可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估其价值，因此本次可以采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

安联矿业虽目前处于矿山筹建期，但根据采矿权网上挂牌出让成交确认书，采矿权出让期限明确为自采矿许可证颁证之日起 28 年，年生产规模为 200 万吨/年。安联矿业未来收益期和收益额可以合理预测，折现率也可以合理估算，因此本次评

估适用收益法。

综合上述分析,本次采用资产基础法和收益法对安联矿业的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,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。各类主要资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金包含现金、银行存款及其他货币资金。通过监盘现金、与银行对账单及银行存款余额调节表核对,并取得函证等方式对货币资金进行核实。货币资金以核实后账面价值确定评估价值。

(2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据、应收账款及其他应收款。对于债权类流动资产,按预计可收回的金额确定评估价值。

(3) 存货

存货主要包括原材料、产成品。对于原材料,因其账面价值基本反映了目前市场同类材料的购置价格,按账面价值确定评估价值;对于产成品,在核实其账面成本、调查产品定价方式并统计各类产品历史利润率的基础上,分项计算各产成品的预计销售额,扣除必要的销售税费、合理利润得到评估值。

2. 固定资产——设备类

根据本次评估目的及被评估设备的特点,根据持续使用原则,采用成本法对设备进行评估。

成本法是通过估算全新设备的重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定设备评估价值。本次评估选择的具体计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要和合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。

（2）综合成新率

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率，普通设备以年限法为主确定综合成新率。

3. 无形资产——采矿权

新安股份委托浙江之源资产评估有限责任公司对采矿权进行评估，并出具了《建德市大同镇大同村潘村黄垅村李家镇诸家村寺家蓬熔剂用石灰岩矿采矿权评估报告书》（浙之矿评字〔2017〕027号）。在分析其评估过程和评估结果所包含的资产范围的基础上，本次评估以浙之矿评字〔2017〕027号评估报告的评估结果作为安联矿业采矿权的评估值。另外对取得采矿权的政策处理费按实际支付的金额按采矿权出让期限摊销后确定评估值；矿权交易费按浙江省物价局关于核定矿业权交易服务费收费标准的复函（浙价服〔2013〕242号）批准的浙江省矿业权交易服务费收费标准计算后确定。

4. 流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

根据采矿权网上挂牌出让成交确认书，矿山款分三期支付，尚余两笔款项未缴纳。本次评估在对采矿权按“3. 无形资产——采矿权”中描述确定评估值的基础上，按成交确认书中列示未缴纳金额加上需支付的资金占用费确定对应的应付账款评估值。

（四）收益法简介

1. 收益法概述

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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，其中，现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

2. 收益法应用前提条件

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测;

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3. 评估模型

本次评估根据《资产评估准则——企业价值》，结合对被评估单位的调查核实情况以及评估对象资产构成和主营业务特点、资产使用状况、资本结构、以及未来经营模式和收益的发展趋势等,采用股权自由现金流折现模型对评估对象的股东全部权益价值进行估算。评估模型及主要参数计算公式如下:

$$\text{公式 1: 股东全部权益价值} = \text{股权自由现金流现值} + \text{溢余及非经营性资产价值} - \text{溢余及非经营性负债价值}$$

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n} + \sum C$$

公式 2: 股权自由现金流 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额 + 付息债务净增加额

经对被评估单位管理层及相关人员的访谈,结合其所处行业特点、自身竞争优势以及未来发展前景的分析,安联矿业所拥有采矿权的矿山可开采时间明确,因此,本次评估的预测期按有限年期对现金流进行预测。

由此,根据上述公式 1 至公式 2,本次评估采用的模型公式为:

公式 3:

式中: P	股东全部权益评估值
F_t	未来第 t 个收益期的股权现金流
r	折现率,与现金流口径保持一致,采用 $CAPM$
t	未来第 t 个收益期
n	详细预测期的年限
P_n	详细预测期末可回收资产价值
$\sum C$	基准日存在的溢余资产或非经营性资产(负债)的价值

折现率与现金流口径一致，为权益资本成本，按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

公式 4：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times ERP + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险利率

R_m ——市场回报率

Beta ——权益的系统风险系数

ERP ——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

其中：权益的系统风险系数方式如下：

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_e ——评估对象股权资本的预期市场风险系数

β_u ——可比公司的无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})}$$

β_i ——可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = \frac{\text{Cov}(R_X; R_P)}{\sigma_P}$$

式中：

$\text{Cov}(R_X, R_P)$ ——一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差

σ_P ——一定时期内股票市场组合收益率的方差

D_i 、 E_i ——分别为可比公司的付息债务与权益资本

八、评估程序实施过程及情况

我公司于 2017 年 4 月 20 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2017 年 4 月

24 日开始现场评估工作，2017 年 5 月 8 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告与内部审核，出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产

1. 结合项目具体情况，向被评估单位提供所需资料明细清单；

2. 选派资产评估师指导被评估单位相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅助被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债进行全面清查核实，同时按评估资料清单的要求收集产权证明以及资产质量状况、历史经营状况、经营规划与盈利预测等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

（1）听取被评估单位有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

（2）对被评估单位提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）现场调查、核实资产与验证相关评估资料：根据资产类型和资产额，结合工作量的大小，组成相应的评估小组，对评估范围内的资产进行现场调查、资产核实和勘察，对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，被评估单位对其提供的评估明细申报表、盈利预测表以及相关证明资料盖章确认。现将情况简要说明如下：

1) 流动资产、负债的核实

流动资产和负债主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

2) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查,对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分,提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表,按照机器设备、车辆、电子设备三种类型,对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查,结合公司设备的主要特点,会同相关管理人员,重点核实设备数量、出厂和启用时间,了解设备状态、性能,同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性以及产品的合格率等情况,并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容,查阅和收集会计账簿、购买合同和发票、设计、决算、车辆行驶证等相关资料。核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

3) 采矿权的核实

根据安联矿业提供的评估明细申报表,对矿山的实体状况、权利状况、区位状况进行了现场调查及核实;收集了采矿权出让合同、采矿许可证等权属资料。

4) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查,收集了解的主要内容如下:

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况,分析权益资本变化的原因;
- B. 历史年度矿山产出的情况,设计的开发利用方案,目前的开发情况;
- C. 各项成本、费用的构成及其变化;
- D. 历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
- E. 各项生产指标、财务指标,分析各项指标变动原因;
- F. 未来年度的经营计划、投资计划等;
- G. 税收及其它优惠政策;
- H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

各评估专业小组对调查收集的资料进行分析整理,并通过委托人、被评估单位、政府机关、供应商、中介机构、互联网及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价工作。根据评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算

模型，评定估算评估对象价值。

（四）编写评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析，对采用两种不同评估方法得出结果的差异原因进行分析；汇总编写评估报告；资产评估机构内部逐级审核；同时，在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托人沟通，听取意见。

（五）出具报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，出具正式的评估报告。

九、评估假设

（一）资产基础法假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估；

2. 公开市场假设

- （1）有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- （2）买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- （3）可以在公开市场上自由转让；
- （4）不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用，且评估值可以通过后续经营予以收回。

- 4. 利率保持为目前的水平，无重大变化；
- 5. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 6. 除被评估单位申报的资产、负债外，不存在其他归属于被评估单位的重要资产和负债；

7. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(二) 收益法假设

1. 基本假设

- (1) 国家宏观形势无重大变化,现行的银行利率、税收政策等无重大变化;
- (2) 被评估单位所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- (3) 假设公司的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其职务;
- (4) 假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
- (5) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;
- (6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致,同时假设未来可以通过追加投资实现生产能力的扩大;
- (7) 无其他不可预测和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 具体假设

- (1) 假设安联矿业筹建完成后可以通过相关部门的审核并正式投入生产运营,同时在采矿权出让期限为止保持持续经营状态,其各项与生产经营有关的资质在到期后均可以顺利获得延期;
- (2) 假设安联矿业在未来经营期内可以获取维持持续经营所必须的资金;
- (3) 假设安联矿业所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生;
- (4) 假设财务预测期所基于的会计政策与公司目前所采用的会计政策在所有重大方面一致;
- (5) 假设安联矿业的主要管理人员、管理理念及管理水平无重大变化,核心管理人员尽职尽责;
- (6) 假设安联矿业未来将作为增值税一般纳税人缴纳相关税费;
- (6) 假设评估报告所依据的统计数据、对比公司的财务数据等真实可靠。

当前述假设条件出现较大变化时，本评估结果一般会失效。资产评估机构和资产评估师根据资产评估准则的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法

在本报告揭示的假设条件下，采用资产基础法得出的股东全部权益价值在评估基准日的评估结果为 9,728.98 万元，具体如下：

资产账面价值为 16,742.35 万元，评估价值为 37,136.88 万元，评估增值 20,394.53 万元，增值率 121.81%；

负债账面价值为 7,160.95 万元，评估价值为 27,407.90 万元，评估增值 20,246.95 万元，增值率 282.74%；

所有者权益账面价值为 9,581.40 万元，评估价值为 9,728.98 万元，评估增值 147.58 万元，增值率 1.54%。（详见下表）

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,311.57	1,411.37	99.80	7.61
非流动资产	15,430.78	35,725.51	20,294.73	131.52
其中：固定资产	56.48	58.16	1.68	2.97
无形资产	15,374.30	35,667.35	20,293.05	131.99
资产总计	16,742.35	37,136.88	20,394.53	121.81
流动负债	7,160.95	27,407.90	20,246.95	282.74
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	7,160.95	27,407.90	20,246.95	282.74
所有者权益	9,581.40	9,728.98	147.58	1.54

（二）收益法

在本报告揭示的假设前提下，采用收益法得出的股东全部权益价值在评估基准

日的市场价值为 9,176.08 万元，与所有者权益账面价值 9,581.40 万元相比减值 405.32 万元，减值率为 4.23%。

（三）评估结论

本次安联矿业股东全部权益价值收益法评估结果为9,176.08万元，资产基础法结果为9,728.98万元，差异金额为552.90万元，差异率为6.03%。

由于安联矿业虽然可以根据采矿权预计生产规模预测未来收入，但目前尚处于筹建期，达产后的成本和费用预测数与实际存在差异的可能性较大，收益法对安联矿业未来具体投资和经营战略及实施的考量存在不确定性。根据评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，选定以资产基础法评估结果作为安联矿业的股东全部权益价值的最终评估结论。

安联矿业股东全部权益价值评估价值为 9,728.98 万元，与所有者权益账面价值 9,581.40 万元相比增值 147.58 万元，增值率为 1.54%。

十一、特别事项说明

（一）本次资产基础法评估未考虑非流动资产评估增减值涉及的所得税对评估结论存在的影响。

（二）根据安联矿业取得的采矿许可证（证号：C3300002016056230142105），生产规模为 200 万吨/年，有效期限为 2016 年 5 月 30 日至 2018 年 12 月 30 日。本次评估假设该采矿许可证能够在到期后顺利获得延期，安联矿业可以保持合法合规前提下的持续经营。

（三）本次资产基础法评估中无形资产——采矿权的评估值引用了浙江之源资产评估有限责任公司出具的《建德市大同镇大同村潘村黄垅村李家镇诸家村寺家蓬熔剂用石灰岩矿采矿权评估报告书》（浙之矿评字[2017]027号）的评估结论，评估值为 313,847,200.00 元。

（四）安联矿业目前按简易办法征收缴纳增值税及相关税费，根据安联矿业管理层的说明，公司尚处于筹建期，目前不能确定未来是否能够持续按简易办法征收，故本次评估按未来年度作为增值税一般纳税人测算增值税及相关税费。

（五）本次评估结论是安联矿业的股东全部权益价值，提请报告使用者在使用

本评估报告结论作为股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑控股权或少数股权等因素可能产生的溢价或折价的影响。

(六) 本评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益价值的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;同时也未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

提请报告使用者关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制:

(一) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,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的除外。

(三) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内,即 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 8 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



天源资产评估有限公司



二〇一七年五月八日