# 北京天健兴业资产评估有限公司关于山东地矿股份有限公司重大资产出售暨关联交易是否符合<关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答>相关要求之专项核查意见

北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

二〇一八年八月

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”或“评估机构”）作为山东地矿股份有限公司（以下简称“上市公司”或“地矿股份”）本次重大资产重组的评估机构，根据中国证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求出具核查意见，具体如下：

**一、拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。**

**（一）拟置出资产的评估（估值）作价情况**

1、北京天健兴业资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司、山东鲁地矿业投资有限公司双方的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东地矿股份有限公司与山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的淮北徐楼矿业有限公司股权项目涉及淮北徐楼矿业有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了《山东地矿股份有限公司与山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的淮北徐楼矿业有限公司股权项目所涉及的淮北徐楼矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（天兴评报字（2018）第 0781 号）。以资产基础法评估结果作为最终评估结论：基于评估基准日净资产账面价值为 27,834.32 万元，评估价值为 96,505.47 万元，增值额为 68,671.15 万元，增值率为 246.71%。

2、北京天健兴业资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司及山东鲁地矿业投资有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东地矿股份有限公司及山东鲁地矿业投资有限公司拟转让娄烦县鲁地矿业有限公司股权而涉及娄烦县鲁地矿业有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具《山东地矿股份有限公司及山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的娄烦县鲁地矿业有限公司股权项目所涉及的娄烦县鲁地矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（天兴评报字（2018）第 0775 号）。以资产基础法评估结果作为最终评估结论：基于评估基准日娄烦县鲁地矿

业有限公司净资产账面价值-1,415.15 万元，评估价值为 4,788.78 万元，评估增值 6,203.93 万元，增值率 438.39%。

3、北京天健兴业资产评估有限公司接受山东鲁地矿业投资有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的山东盛鑫矿业有限公司股权而涉及山东盛鑫矿业有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，并出具了《山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的山东盛鑫矿业有限公司股权项目所涉及的山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（天兴评报字（2018）第 0776 号）。以资产基础法评估结果作为最终评估结论：基于评估基准日山东盛鑫矿业有限公司净资产账面价值为 4,006.60 万元，评估价值为 13,805.56 万元，增值额为 9,798.96 万元，增值率为 244.57%。

**（二）评估方法**

1、淮北徐楼矿业有限公司

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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、评估专业人员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；

我国虽然已经具有一个相对活跃的公开市场，但被评估单位与上市公司和目前可搜集到的公开交易案例在企业规模、经营状况、资产质量、发展规划等决定企业价值的各因素方面差异巨大，不具有可比性。因此本次评估不采用市场法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。被评估单位 2016 年下半年至今处于半停产状态，已与多名生产人员解除劳动合同；且被评估单位一期剩余资源量较少，二期工程建设基本结束，剩余少量工程进展较为缓慢。被评估单位对未来竣工及投入生产无明确的进度规划，对未来生产经营及收益无明确的计划及预测。以上原因导致未来收益及收益期、风险均无法准确预测，因此无法采用收益法评估。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

本次评估中，评估人员充分考虑了本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择了评估方法，符合被评估对象的实际经营情况，履行了必要的评估程序。

2、娄烦县鲁地矿业有限公司

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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、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。

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。近几年，受进口铁矿石低价冲击、铁精粉需求降低、开采成本较高等因素影响，企业自 2015 年开始停产，历史经营业绩数据无法准确反映其发展趋势和未来盈利能力，具体复工日期不确定，未来存在较多影响经营业绩的不确定因素，鉴于以上分析及资料收集情况，不宜采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与娄烦县鲁地矿业有限公司生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估未采用市场法。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果能反映被评估单位股东全部权益价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

本次评估中，评估人员充分考虑了本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择了评估方法，符合被评估对象的实际经营情况，履行了必要的评估程序。

3、山东盛鑫矿业有限公司

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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、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；

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。山东盛鑫矿业有限公司自 2008 年成立至今，一直处于探矿、建矿阶段，未正式投产，被评估单位对未来竣工及投入生产无明确的进度规划，对未来生产经营及收益无明确的计划及预测。以上原因导致未来收益及收益期、风险均无法准确预测，因此本次评估未采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与山东盛鑫矿业有限公司生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估未采用市场法。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果能反映被评估单位股东全部权益价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

本次评估中，评估人员充分考虑了本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，恰当选择了评估方法，符合被评估对象的实际经营情况，履行了必要的评估程序。

**（三）评估假设**

1、淮北徐楼矿业有限公司

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）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。

评估基准日财务数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中审亚太审字（2018）020791-7 号保留意见的审计报告，保留意见原因为“淮北徐楼矿业有限公司连续三年亏损，虽然已在财务报表的附注中充分披露了拟采取的措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性”。 由于本次评估的目的系山东地矿股份有限公司及山东鲁地矿业投资有限公司拟转让持有的被评估单位股权，转让后资金紧张问题存在不确定性，故本次是以被评估单位持续经营为假设前提。

本次评估结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对评估结果会造成重大影响，评估结果一般会失效。

2、娄烦县鲁地矿业有限公司

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）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。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字[2018]020751-8 号保留意见审计报告，其保留意见原因为“娄烦县鲁地矿业有限公司连续三年亏损，虽然已在财务报表的附注中充分披露了拟采取的措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。”由于本次评估目的系山东地矿股份有限公司及山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的娄烦县鲁地矿业有限公司股权，说明该矿山具有较强的开发潜力和持续盈利性，故本次评估以持续经营为假设前提。

本次估值结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对估值结果会造成重大影响，估值结果一般会失效。

3、山东盛鑫矿业有限公司

（1）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（4）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。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字[2018]020791-6 号保留意见审计报告，其保留意见原因为“山东盛鑫矿业有限公司连续三年亏损，虽然已在财务报表的附注中充分披露了拟采取的措施，但其持续经营能力仍然存在重大不确定性。” 山东盛鑫矿业有限公司连续三年亏损的主要原因是一直未投产，本次经山东天平信有限责任会计师事务所评估后矿权的评估价值

为 289,682,200.00 元，说明该矿山具有较强的开发潜力和持续盈利性，故本次评估是以山东盛鑫矿业有限公司持续经营为假设前提。

本次估值结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对估值结果会造成重大影响，估值结果一般会失效。

**（四）评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况**

评估参数应建立在所获取各类信息资料的基础之上。评估机构本次评估收集的信息包括行业信息、企业资产、财务状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、产权持有单位提供的资料；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的应用是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

**（五）是否履行必要的决策程序**

本次重大资产重组涉及的评估报告已在山东省国有资产监督管理委员会下属一级单位山东地矿集团有限公司完成国有资产评估备案程序，并经上市公司于 2018 年 7 月 5 日召开的第九届董事会 2018 年第八次临时会议审议通过，上市公司董事会就评估机构独立性、假设前提合理性、评估方法与评估目的相关性及定价的公允性作出了说明，独立董事就相关事项发表了事前认可意见及同意的独立意见。

后期上市公司会将相关内容提交公司股东大会逐项审议，履行必要的决策程序。

综上所述，天健兴业认为，评估师在评估中履行了必要的评估程序，评估方法选择适当，评估依据充分，评估假设、评估参数应用合理，符合资产实际经营情况，且已履行必要的决策程序。

（本页以下无正文！）

（本页无正文，为《北京天健兴业资产评估有限公司关于山东地矿股份有限公司重大资产出售暨关联交易是否符合〈关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答〉相关要求之专项核查意见》之盖章页）

北京天健兴业资产评估有限公司

年　　月　　日