

国众联资产评估土地房地产估价有限公司
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>的专项核查意见

二〇二〇年五月二十日



中国证券监督管理委员会：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“国众联”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”）本次重大资产出售的评估机构，根据中国证券监督管理委员会上市公司监管部 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》文件的要求出具核查意见，具体情况说明如下：

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）拟置出资产的评估作价情况

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对山东地矿股份有限公司拟进行股权转让所涉及的山东鲁地矿业投资有限公司股东全部权益在 2019 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拟进行股权转让所涉及的山东鲁地矿业投资有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2020）第 3-0069 号）。根据评估报告，拟置出资产评估结果如下所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：山东鲁地矿业投资有限公司

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%
1	流动资产	103,941.43	94,043.01	-9,898.42	-9.52
2	非流动资产	114,041.01	102,036.84	-12,004.17	-10.53
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	98,907.60	83,893.79	-15,013.81	-15.18
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	372.86	745.33	372.47	99.90

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%
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	5.15	13.11	7.96	154.56
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	10,057.12	12,531.73	2,474.61	24.61
20	其他非流动资产	4,698.28	4,852.88	154.60	3.29
21	资产合计	217,982.45	196,079.85	-21,902.60	-10.05
22	流动负债	69,689.66	69,689.66	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	69,689.66	69,689.66	-	-
25	净资产（所有者权益）	148,292.79	126,390.20	-21,902.59	-14.77

（二）相关评估方法、评估假设、评估参数预测的合理性

1. 评估方法的合理性

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号），确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 成本法（资产基础法），是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

2. 市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

3. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

市场法常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于可比上市公司与被评估单位无论在研发能力、人员数量、资产规模、财务状况方面还是在盈利能力方面均和被评估单位存在较大差异，相关指标难以获得及难以合理化的修正，故不宜采用上市公司比较法。同时由于目前国内公开交易市场难找到与被评估单位产品相似、规模相同的并购企业，故本次评估不宜采用交易案例比较法评估。

由于被评估单位于评估基准日尚未展开实质性业务，现阶段山东鲁地矿业投资有限公司主要系对子公司的投资及管理，主要经营收益为投资收益，未来年度收益类型存在多种不确定性，难以可靠预测未来收益及风险，本次已对主要长期股权投资单位进行了评估工作，故本次评估不宜采用收益法。

被评估单位为集团公司，主要业务内容为对长期股权投资单位的管理及收益，其核心资产为长期股权投资及房屋建筑物、土地使用权等不动产。对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法确定评估值。

（三） 评估假设的合理性

1. 基本假设

（1）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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(2) 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

(3) 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(4) 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 一般假设

(1) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

(3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

(4) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

(6) 被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

(7) 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

3. 特别假设

(1) 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

(2) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证；

(3) 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新；

(4) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的；

(5) 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 评估（估值）参数选取的合理性，是否符合资产实际经营情况

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括产业经济信息、企业自身的资产状况信息、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、专家咨询、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；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预测是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

(五) 决策程序履行情况

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兖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2020年5月25日召开的第十届董事会2020年第一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。

经核查，评估师认为：本次交易拟置出资产及负债采用资产基础法进行评估并作为评估结论，评估方法选择适当。评估假设和评估参数皆是基于企业资产的

现实状况或者现有资料所作出，符合评估准则或者行业惯例，具备合理性，且符合资产实际经营情况，同时本次评估履行了必要的决策程序。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国众联资产评估土地房地产估价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〉的专项核查意见》之盖章页）

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

2017年5月20日



国众联资产评估土地房地产估价有限公司