

国众联资产评估土地房地产估价有限公司  
关于深圳证券交易所  
《关于对山东地矿股份有限公司的重组问询函》  
之  
回复意见

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年六月



深圳证券交易所公司管理部：

2020年6月1日，贵部发布《关于对山东地矿股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函（2020）第4号）（以下简称《问询函》）。国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为山东地矿股份有限公司本次重组的资产评估机构，对《问询函》进行了认真研究，并按照《问询函》的要求对所涉及的事项发表了明确的回复意见，现提交贵部，请予审核。

问题七：重组报告书“本次交易标的评估的具体情况”显示，对于滨州市力之源生物科技有限公司（以下简称力之源），本次评估未考虑其未决诉讼对评估值的影响，在建土建——锅炉基础已被政府监管部门责令限期进行拆除，截至报告出具日，该土建工程仍未拆除，本次评估以审计后的账面价值列示；对于蓬莱市万泰矿业有限公司（以下简称万泰矿业），其矿业权账面值140.93万元，评估值40,913.78万元，增值率为28,931.33%，土地使用权账面值197.24万元，评估值298.96万元，增值率51.57%，车辆账面净值38.66万元，评估净值76.48万元，增值率97.83%。请评估师详细说明上述评估假设及增减值的原因及合理性。

1-1 对于滨州市力之源生物科技有限公司（以下简称力之源），本次评估未考虑其未决诉讼对评估值的影响，在建土建——锅炉基础已被政府监管部门责令限期进行拆除，截至报告出具日，该土建工程仍未拆除，本次评估以审计后的账面价值列示；请评估师详细说明上述评估假设及增减值的原因及合理性。

回复：

1.未决诉讼评估假设的合理性

截至评估基准日，力之源涉及金额在50万元以上的诉讼如下：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	案号	诉讼请求/判决结果	案件进程
1	上海艾克森集团有限公司	力之源	买卖合同纠纷	(2016)鲁1602民初3079号	(1) 判决力之源向上海艾克森集团有限公司支付贷款1,020,000元，并支付自2016年5月18日起至判决确定的付款之日的利息； (2) 判决案件受理费15,510元，上海艾克森集团有限公司负担3,510元，力之源负担12,000元。	2016年8月10日法院作出一审判决，力之源尚未支付相关金额，被列入失信被执行人名单
2	北京天达京丰技术开发有限公司	力之源	买卖合同纠纷	(2016)鲁1602民初3215号；(2017)鲁16民终1469号；(2017)鲁1602执1602号	(1) 判决力之源履行与北京天达京丰技术开发有限公司签订的《管束湿气回收利用合同》，支付北京天达京丰技术开发有限公司首付款540,000元，并支付自2016年7月11日起至判决确定的付款之日的利息； (2) 判决一审案件受理费减半收取4,600元，由力之源负担；	2017年9月13日法院作出终审判决，力之源尚未支付相关金额，被列入失信被执行人名单



					(3) 判决二审案件受理费 9,200 元, 由力之源负担。	
3	孙吉泉	力之源	民间借贷纠纷	(2019) 鲁 0306 民初 3148 号	请求判令力之源偿还借款 1,303,450 元, 支付利息 1,303,450 元。	2020 年 3 月 23 日第一次开庭审理, 目前等待第二次开庭

结合力之源的重大未决诉讼的进展情况, 截至评估基准日, 就审计报告已经确认的负债或预计负债, 评估结果已进行确认, 对尚未确认的或有负债事项, 由于其对应的诉讼尚未形成最终生效的判决或裁定, 评估结果中未予考虑, 截至评估基准日, 力之源净资产账面值为-9,654.88 万元, 评估值为 0 元, 上述诉讼不会对力之源评估值产生重大不利影响。

2. 在建-锅炉基础评估值的合理性

力之源的在建-锅炉基础, 账面价值 425.44 万元, 为停建的 40T 锅炉基础工程, 位于力之源厂区内, 钢筋混凝土结构, 该工程于 2016 年 10 月开工建设, 基础工程已基本完成, 此后处于停建状态。

根据滨州高新技术产业开发区环境保护办公室下达的《限期拆除通知书》, 因该锅炉项目未经环境影响评价开工建设, 责令力之源于 2018 年 5 月 31 日前将已建锅炉设施拆除完毕并恢复原状, 逾期未完成, 将联合相关部门进行强制取缔。由于力之源已全面停产, 大部分人员已离职, 目前该基础工程暂未拆除, 会计师已经全额计提减值, 故本次评估以审计后账面价值零元确定评估值。

1-2 对于蓬莱市万泰矿业有限公司 (以下简称万泰矿业), 其矿业权账面值 140.93 万元, 评估值 40,913.78 万元, 增值率为 28,931.33%, 土地使用权账面值 197.24 万元, 评估值 298.96 万元, 增值率 51.57%, 车辆账面净值 38.66 万元, 评估净值 76.48 万元, 增值率 97.83%。请评估师详细说明上述评估假设及增减值的原因及合理性。

回复:

本次采用资产基础法万泰矿业股东全部权益进行评估, 在评估基准日 2019 年 12 月 31 日股东全部权益账面值-3,196.28 万元, 评估值 43,197.20 万元, 评估增值 46,393.48 万元, 增值率 1,451.48%, 其中矿业权、土地使用权、车辆增减值原因如下:

1. 矿业权评估增减值原因及合理性

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日, 万泰矿业矿业权账面价值 140.93 万元, 评估

值 40,913.78 万元，账面价值全部为摊销后采矿权和探矿权的原始取得成本，本次评估是以评估基准日可利用资源量重新评定测算，在充分考虑矿产资源利用开发的基础上，预测矿山在一定期限内的获利能力，由于黄金价格的持续上涨，且被评估矿山资源储量丰富等原因，导致本次矿业权评估值较账面值有较大增值。

2014 年股权收购时，矿业权评估值为 36,560.43 万元，两次评估差异率 11.91%，主要为黄金价格持续上涨造成的差异。

### 2. 土地使用权评估增减值原因及合理性

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，万泰矿业土地使用权账面价值 197.24 万元，评估值 298.96 万元，账面价值为摊销后土地使用权的原始取得成本，本次评估根据同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及实物因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日时市场价值，由于区域内工业用地近年价格上涨较快，新增挂牌用地出让单价上升，导致本次土地使用权评估增值。

2014 年股权收购时，土地使用权评估值为 226.94 万元，两次评估差异率 31.74%，主要为近年来土地出让单价持续上涨造成的差异。

### 3. 车辆评估增减值原因及合理性

纳入本次评估范围的车辆为万泰矿业生产、经营使用车辆，共计 14 辆，车辆账面原值 242.64 万元，账面净值 38.65 万元，评估价值 76.48 万元，由于企业账面车辆会计折旧年限为 5 年，而本次评估采用经济使用年限对车辆理论成新率进行评估，因企业折旧年限低于评估采用的经济使用年限，导致车辆评估值较账面净值增值较大。

**综上所述，力之源评估假设合理，万泰矿业评估结论增减值具有合理性。**



(以下无正文, 为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于深圳证券交易所<关于对山东地矿股份有限公司的重组问询函>》之回复意见的签署页)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

