

山东鲁地矿业投资有限公司
拟收购山东盛鑫矿业有限公司 70%股权项目
所涉及山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中发评报字[2013]第 200 号

(共 2 册 第 1 册 资产评估报告书)

中发国际资产评估有限公司

二〇一三年十二月二十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、绪言	5
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	5
三、评估目的	8
四、评估对象和评估范围	8
五、价值类型和定义	10
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法介绍	14
九、评估程序实施过程 and 情况	20
十、评估假设	21
十一、评估结论	22
十二、特别事项说明	23
十三、评估报告使用限制说明	24
十四、评估报告日	24

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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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，恰当使用评估报告是委托方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进行现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

**山东鲁地矿业投资有限公司
拟收购山东盛鑫矿业有限公司 70%股权项目
所涉及山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

中发评报字[2013]第 200 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

中发国际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，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对山东盛鑫矿业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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：2013 年 10 月 24 日，山东鲁地矿业投资有限公司与山东盛鑫矿业有限公司股东山东华融创业投资股份有限公司（持有山东盛鑫矿业有限公司 100% 股权）签订《股权合作意向书》，山东鲁地矿业投资有限公司就收购山东盛鑫矿业有限公司 70% 股权与山东盛鑫矿业有限公司现有股东达成了初步意向。为此，需对该行为所涉及的山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益于 2013 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为本次收购股权行为提供价值参考依据。

评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

评估对象：评估对象是山东盛鑫矿业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是山东盛鑫矿业有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法进行评估。

评估结论：山东盛鑫矿业有限公司于评估基准日 2013 年 9 月 30 日评估前资产总计为 32,783.63 万元，负债总计为 27,316.75 万元，净资产为 5,466.88 万元；评估后资产总计为 47,733.08 万元，负债总计为 27,316.75 万元，净资产为 20,416.33 万元，净资产较账面值增值 14,949.45 万元，增值率为 273.45%。评估结果如下：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 9 月 30 日

被评估单位：山东盛鑫矿业有限公司

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	6,780.40	6,780.40	-	-
2	非流动资产	26,003.23	40,952.68	14,949.45	57.49
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资	1,611.02	1,611.02	-	-
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,250.85	1,330.61	79.76	6.38
9	在建工程	10,714.62	10,714.62	-	-
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	10,692.30	25,561.99	14,869.69	139.07
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产	1,734.44	1,734.44		
20	资产总计	32,783.63	47,733.08	14,949.45	45.60
21	流动负债	7,816.75	7,816.75		
22	非流动负债	19,500.00	19,500.00		
23	负债合计	27,316.75	27,316.75		
24	净资产（所有者权益）	5,466.88	20,416.33	14,949.45	273.45

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起一年有效，即自 2013 年 9 月 30 日起，至 2014 年 9 月 29 日止。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意，如下影响评估结论但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关重大事项：

1、山东盛鑫矿业有限公司申报的房屋建筑物共 10 项，截至目前均未取得《房屋所有权证》。

2、本次评估范围内的其他非流动资产为山东盛鑫矿业有限公司支付的征用土地前期费用，截至目前，被评估单位尚未就此项土地使用权与东平县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，也未办理土地使用权证。

3、2013 年 5 月 22 日，山东盛鑫矿业有限公司与中国银行股份有限公司东平支行签订编号为 2013 年东中借字 003 号的借款合同，金额 2 亿元。

济南华玫矿业有限责任公司、山东盛鑫矿业有限公司董事长王彬先生及其夫人于淑英、总经理林官军先生及其夫人张伟丽为上述借款提供连带责任保证。同时，山东盛鑫矿业有限公司以其拥有的采矿权为上述借款提供抵押担保。

4、2013 年 10 月 24 日，济南华玫矿业有限责任公司与泰安市泰山区农村信用合作联社签订编号为社贷字 2013 年第 0305 号的贷款合同，贷款金额 5,300 万元。山东盛鑫矿业有限公司为上述借款提供连带责任保证。

5、本次评估引用了青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司出具的青岛衡元德矿评字[2013]第 099 号采矿权评估报告结论和青岛衡元德矿评字[2013]第 098 号探矿权评估报告结论。

本评估报告专为委托方为本报告所列明的评估目的以及报送相关国有资产监督管理部门、企业主管部门审查而作。评估报告使用权归委托方所有，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。未经委托方及我们书面同意，此报告或者报告中的任何部分不得向他人提供，也不得公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**山东鲁地矿业投资有限公司
拟收购山东盛鑫矿业有限公司 70%股权项目
所涉及山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

中发评报字[2013]第 200 号

一、绪言

山东鲁地矿业投资有限公司：

中发国际资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的山东盛鑫矿业有限公司 70%股权所涉及其股东全部权益在评估基准日 2013 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为山东鲁地矿业投资有限公司，被评估单位为山东盛鑫矿业有限公司，评估报告的使用者为本次经济行为的相关方。

(一)委托方

1、委托方概况

企业名称：山东鲁地矿业投资有限公司（以下简称“鲁地投资”）

注册地址：济南市历下区历山路 74 号

注册资本：玖仟伍佰捌拾捌万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：郭长洲

经营范围：一般经营项目：以自有资金对外投资与资产管理；备案范围进出口业务。

2、委托方股权结构介绍

由泰复实业股份有限公司出资 9,588.00 万元，占注册资本 100%。

(二)被评估单位

1、被评估单位概况

公司名称：山东盛鑫矿业有限公司（以下简称“盛鑫矿业”）

注册地址：山东省东平县彭集镇驻地

注册资本：壹亿壹仟万元

实收资本：壹亿壹仟万元

法定代表人：林官军

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：前置许可经营项目：铁矿石开采、销售（采矿许可证有效期限至 2020 年 11 月 24 日），一般经营项目：无。

2、被评估单位历史沿革及股权状况：

山东盛鑫矿业有限公司成立于 2008 年 6 月 20 日，由山东华融创业投资股份有限公司出资设立，取得东平县工商行政管理局核发的 370923200000933 企业法人营业执照，经营范围为铁矿石购销。设立时注册资本为人民币 1000 万元，由山东舜天信诚会计师事务所有限公司平阴分所出具鲁舜诚平会验字[2008]第 26 号验资报告验证。设立时股权结构详见下表：

股东姓名或名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
山东华融创业投资股份有限公司	1,000.00	1,000.00	货币	100.00
合计	1,000.00	1,000.00	货币	100.00

2011 年 7 月 20 日，经东平县工商行政管理局核准，盛鑫矿业经营范围变更为：铁矿石开采、销售。

2013 年 4 月 9 日，根据股东决议和变更后的章程规定，股东山东华融创业投资股份有限公司增资 5,000 万元，变更后的注册资本为 6,000.00 万元；本次增资由山东舜天信诚会计师事务所有限公司平阴分所出具鲁舜诚平会变字[2013]第 6 号验资报告验证。东平县工商行政管理局于 2013 年 4 月 10 日对上述增资事项予以核准。变更后的股权结构详见下表：

股东姓名或名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
山东华融创业投资股份有限公司	6,000.00	6,000.00	货币	100.00
合计	6,000.00	6,000.00	货币	100.00

2013 年 4 月 12 日，根据股东决议和变更后的章程规定，股东山东华融创业投资股份有限公司再次增资 5,000 万元，变更后的注册资本为 11,000.00 万元；本次增资由山东舜天信诚会计师事务所有限公司平阴分所出具鲁舜诚平会变字[2013]

第 7 号验资报告验证。东平县工商行政管理局于 2013 年 4 月 15 日对上述增资事项予以核准。变更后的股权结构详见下表：

股东姓名或名称	认缴出资 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例 (%)
山东华融创业投资股份有限公司	11,000.00	11,000.00	货币	100.00
合计	11,000.00	11,000.00	货币	100.00

2013 年 4 月 12 日至今，股权结构未再发生变动。

盛鑫矿业铁矿石储量为 2435 万吨，平均品位为 TFe30.34%，mFe21.96%，矿石矿物主要为磁铁矿。设计铁矿石生产规模 80 万吨/年，2010 年取得采矿许可证，有效期为 2010 年 11 月至 2020 年 11 月，面积 1.6404 平方公里。2012 年取得山东省人民政府建设用地批件（鲁政土字[2012]1687 号），相关土地使用权证正在办理中。

3、近年的财务和经营状况

(1)财务数据

被评估单位近年来的财务状况如下表：

近年财务状况

金额单位：人民币万元

财务指标	2011-12-31	2012-12-31	2013-9-30
资产总计	13,402.13	20,359.09	32,783.63
负债总计	15,220.10	23,355.35	27,316.75
所有者（股东）权益合计	-1,817.97	-2,996.26	5,466.88

近年经营成果

金额单位：人民币万元

财务指标	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-9 月
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
净利润	-1,046.69	-1,178.29	-1,536.87

被评估单位 2011、2012 年度、2013 年 9 月份会计报表均经信永中和会计师事务所审计，并出具了 XYZH/2013JNA1012 号标准无保留意见审计报告。

(2)主要经营状况

盛鑫矿业自 2008 年成立至今，一直处于探矿、建矿阶段，尚未正式投产。

(三)委托方和被评估单位之间的关系

本经济行为实现前，被评估单位与委托方无关联关系；本经济行为实现后，委托方将成为被评估单位的控股股东。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

三、评估目的

2013 年 10 月 24 日，山东鲁地矿业投资有限公司与山东盛鑫矿业有限公司股东山东华融创业投资股份有限公司（持有盛鑫矿业 100%股权）签订《股权合作意向书》，鲁地投资就收购盛鑫矿业 70%股权与盛鑫矿业现有股东达成了初步意向。为此，需对该行为所涉及的山东盛鑫矿业有限公司股东全部权益于 2013 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为此次收购股权行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围

根据评估目的，评估对象是盛鑫矿业股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位的全部资产及负债，包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、持有至到期投资、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面价值为 32,783.63 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 27,316.75 万元；净资产账面价值 5,466.88 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所审计，并发表了标准无保留审计意见。

(二)评估范围内对企业价值影响较大的资产状况

1、房屋建筑物，共计 10 项，其中：

(1)生产楼、办公板房、雷管库房、警卫室和临时配电室等共计 6 项，位于东平县彭集镇驻地矿区内，总建筑面积 2,987.00 平米，建筑结构为框架、砖混和轻钢，建成于 2011 年至 2013 年间，均未经过大规模改造或翻新，目前均可正常使用。

(2)另外 4 项房屋建筑物为南北风井的炸药库和配电室，位于矿区内风井区，总建筑面积 71.00 平方米，砖混和轻钢结构。建成于 2011 年，均未经过大规模改造或翻新，目前均可正常使用。

2、构筑物，共计 23 项，主要是 10KV 线路和矿外道路、院墙和排水沟等。构筑物均建成于 2011 年至 2012 年间，均位于矿区内或矿区周边。均未经过大规模改造或翻新，目前均可正常使用。

3、机器设备共计 105 台套，主要包括：井下排水泵、装载机、井下变配电设备、空气压缩机及储气罐等，存放于井下及矿区。均购置于 2012 年至 2013 年间，均未经过改造或大修理，目前均可正常使用。

4、车辆，共 1 辆，为 2011 年 11 月购置的别克牌小型普通客车，车牌号鲁 J-OH399，证载权利人山东盛鑫矿业有限公司，目前正常使用。未经过大修理。

5、电子设备，共计 44 台套，主要包括电脑、空调、热水器等资产，存放于采矿区及办公区的办公厂房内，购建于 2010 年至 2013 年间，目前均可正常使用。

6、土建工程为在建的井巷设施，包括南风井（含巷道）、北风井（含巷道）、主井、副井、主副井提升机房及配电室等，始建于 2011 年及 2013 年间，预计 2014 年底完工投产。至本次评估报告日未完工。

7、设备安装工程包括主副井提升机及配套电机、35KV 配电室工程和线路建设，各设备已经安装到位，主体尚未达到投产条件。

8、矿业权，包括采矿权和探矿权。

(1)采矿权，证号为 C3700002010112110083137，矿区面积为 1.6404 平方公里，证载生产规模为 80 万吨/年，采矿许可证有效期为 10 年（自 2010 年 11 月 24 日至 2020 年 11 月 24 日）。

(2)探矿权，证号为 T01520090602029765，勘查面积 17.05 平方公里，地理位置为山东省东平县彭集镇，探矿权许可证有效期为 2 年（自 2013 年 4 月 19 日至 2015 年 4 月 19 日）。

9、其他非流动资产

其他非流动资产为盛鑫矿业支付的征用土地前期费用，包括征地农民社会保障资金、耕地开垦费、部分土地出让价款、土地测绘评估费用等共计 17,344,382.00 元。截至 2013 年 9 月 30 日，盛鑫矿业实际占地面积 160,991 平米，该土地于 2012

年 12 月 29 日经山东省人民政府以鲁政土字[2012]1687 号批复为建设用地。截至评估报告日，盛鑫矿业尚未与相关单位签订《国有建设用地使用权出让合同》，也未取得土地使用权证。

(三)评估对象权利受限状况

1、固定资产中房屋建筑物共 10 项，建筑面积合计 3,058.00 平方米，截至评估报告日均未取得《房屋所有权证》。

2、2013 年 5 月 24 日，盛鑫矿业与中国银行股份有限公司东平支行签署编号为 2013 年东中抵字 002 号的抵押合同，以其拥有的采矿权为盛鑫矿业借款 20,000 万元提供抵押担保。

(四)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

委托方山东鲁地矿业投资有限公司为本次经济行为委托青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司对评估范围内的无形资产——矿业权（采矿权、探矿权）的价值进行评估。本次评估引用了青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司出具的青岛衡元德矿评字【2013】第 099 号采矿权评估报告结论和青岛衡元德矿评字【2013】第 098 号探矿权评估报告结论。采矿权评估结果为 24,834.89 万元，探矿权评估结果为 727.10 万元。

五、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2013 年 9 月 30 日；

一切计价标准均为基准日的有效价格标准；

本评估基准日是由委托方确定。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1、山东鲁地矿业投资有限公司与山东盛鑫矿业有限公司股东山东华融创业投

资股份有限公司签订的《股权合作意向书》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

7、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号);

9、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 3 号);

10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);

11、《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);

12、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);

14、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

16、《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号);

17、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

18、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过）；

19、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

20、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）。

（三）准则依据

1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

3、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；

9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；

10、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；

11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

12、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2007]169 号）；

13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；

14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

15、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；

16、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

17、资产评估准则——利用专家工作（中评协〔2012〕244 号）；

18、资产评估职业道德准则——独立性（中评协〔2012〕248 号）。

(四) 产权依据

- 1、采矿许可证、探矿权许可证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、有关产权转让合同；
- 4、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号)；
- 2、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；
- 3、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号)；
- 4、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号)；
- 5、《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号)；
- 6、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)；
- 7、四部委联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2013 年 5 月 1 日起实施)；
- 8、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 9、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 10、房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额(应具体)；
- 11、《山东省建筑工程消耗量定额》；
- 12、《工程量计算规则》；
- 13、《山东省建筑工程费用项目构成及计算规则》；
- 14、《山东省房屋修缮工程计价定额》；
- 15、《山东省房屋修缮工程预算定额》；
- 16、《机电产品报价手册》(2013 年)；

- 17、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 18、企业提供的相关工程预决算资料；
- 19、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 20、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 21、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 22、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 23、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

- 1、信永中和会计师事务所出具的 XYZH/2013JNA1012 号审计报告；
- 2、青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司出具的青岛衡元德矿评字[2013]第 099 号采矿权评估报告、青岛衡元德矿评字[2013]第 098 号探矿权评估报告。

八、评估方法介绍

(一)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。选择理由具体分析如下：

资产基础法选取分析：本次评估以持续使用和公开市场为前提，假设委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。综合考虑上述各种影响因素，结合本项目评估目的，本次评估采用资产基础法对委估资产进行评估。

市场法选取分析：常用的两种方法为参考企业比较法和并购案例比较法。无论采用哪种方法，均应收集一定数量的参考企业或交易案例并对相关财务报表进行分析调整，使其与被评估企业的财务报表具有可比性，在比较分析的基础上得出评估对象价值。目前市场上虽然存在较多的铁矿公司股权交易案例，但个体之间由于在矿石品位、深度、开采难易程度、交通运输便利程度等方面存在较大差异，近似储量之间的矿井，交易价格也存在显著差别，难以寻找到近似案例，故本次未采用市场法进行评估。

收益法选取分析：本次被评估单位盛鑫矿业为铁矿石采选企业，因盛鑫矿业目前处于筹建期，尚未开始正式运营，无可借鉴的历史财务资料，对未来开采成本、收益等亦难以客观预测；故本次未采用收益法对评估对象进行评估。

综上所述，市场法和收益法均无法应用，本次确定采用资产基础法评估。

(二)资产基础法应用

净资产评估值=流动资产+非流动资产-流动负债-非流动负债

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1)货币资金，以核实后的账面价值确定评估值。

(2)其他应收款，按账龄分析法及个别认定法综合判断应收款项收回的可能性，以预计可收回金额确定评估值。

(3)预付账款，以可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计作为评估值。

(4)存货，均为原材料，主要是电缆和角钢、开关、滤纸、工作服等。对于账面单价与基准日市场销售单价相近的原材料，以核实后原材料单价作为评估单价，以基准日实际数量乘以评估单价确定原材料的评估值。

(5)其他流动资产，包括理财产品和背书票据。评估人员通过查阅账表、函证等方法对其他流动资产进行核实并判断其可回收金额，以可回收的金额确定为评估值。

2、持有至到期投资，为被评估单位进行的 204001 型国债逆回购投资业务。

评估人员通过查询证券交易账户，查询自动回款记录，将清查评估明细表中各项目金额与交易系统余额核对，最终确定评估值。

3、房屋建筑物类资产

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，采用重置成本法。其计算公式为：
房屋建筑物评估值=重置成本×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

其中，建安综合造价通过下述方法确定：

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据建（构）所在地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、安装工程费用（及装修工程费），并计算出建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。

根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

综合成新率是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

综合成新率（%）=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率（%）=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分，以及水、电、卫等设备部分，各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率(%)=Σ完好分值/标准分值×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4、设备类资产

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和

综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①机器设备

评估人员根据设备购置价、运杂费、安装调试费、其他及前期费用、资金成本并考虑可抵扣的增值税计算重置全价。计算公式如下：

设备重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣的增值税进项税

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，或查阅 2013 年版《机电产品报价手册》等资料，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费及安装调试费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准，安装调试费按行业概算指标中规定的费率计算。对于设备购置合同包含运杂费、安装调试费的，不再单独估算。

其他及前期费用确定：根据国家有关工程建设有关规定及资产具体情况考虑该项费用。

资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。计算公式如下：

资金成本=合理工期×贷款利率÷2

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

增值税进项税可抵扣金额的确定：根据财税[2008]170 号，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部国家税务总局令第 50 号)的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

增值税进项税可抵扣金额=购置价/1.17×17%+运杂费×7%

②运输车辆重置全价的确定

交通运输设备重置全价由车辆购置价、购置税、其他费用（如验车费、牌

照费、手续费等)三部分构成。

重置成本计算公式:

重置成本=购置价+车辆购置税+其他费用

其中:

购置价: 参照当地同类车型最新交易的市场价格确定。

购置附加税: 根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定: 车辆购置附加税=购置价/(1+17%)×10%。

其他费用: 其他费用包括牌照费、验车费、手续费等, 根据该类费用的内容及金额确定。

由于运输设备更新换代较快, 对于已退出主流市场的车辆, 采用市场法估价, 即通过分析二手车交易市场上与估价对象类似的车辆的成交价格, 根据估价对象与参照物之间的差异对成交价格进行调整, 由此确定估价对象的价值。

③电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备单位价值量较小, 不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低, 参照现行不含税市场购置的价格确定。

(2)设备成新率的确定

①大型、重点设备, 结合现场勘察, 采用理论成新率和现场勘察成新率综合确定。

A、年限法成新率

查阅有关资料, 确定设备的已使用年限, 经济寿命年限, 计算年限法成新率:

年限法成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

B、现场勘察调整值的确定

通过现场勘察及向有关技术人员、操作人员了解、查阅主要设备及系统的运行技术状况、主要技术经济指标、大修次数、维修保养情况及工作环境等, 做出现场勘察技术状况评判, 确定现场勘察调整值。

C、综合成新率

综上所述, 确定设备的综合成新率。

综合成新率=年限法成新率+现场勘察调整值

②车辆综合成新率的确定

A、小轿车、微型客车、大型轿车

理论成新率，根据里程法成新率确定：

里程法成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）/规定行驶里程×100%

B、对于其他车辆

理论成新率，按年限法成新率与里程法成新率孰低原则确定：

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）/规定行驶里程×100%

根据孰低原则来确定其理论成新率。

综合上述，确定理论成新率后，通过现场勘察车辆各组成部分现状及查阅有关车管档案，对理论成新率进行修正确定综合成新率。

③对电子设备成新率的确定

对电子设备，评估人员采用按年限法确定其成新率。成新率计算公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

5、在建工程

纳入本次评估的在建工程由土建工程和设备安装工程构成，评估人员对其账面值构成进行了复核，经分析对相关费用支出正常的在建工程以经审定的账面值作为评估值。

6、无形资产

无形资产为矿业权，包括采矿权和探矿权。

委托方山东鲁地矿业投资有限公司为本次经济行为委托青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司对评估范围内的无形资产——矿业权（采矿权、探矿权）的价值进行评估。本次评估引用了青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司出具的青岛衡元德矿评字[2013]第 099 号采矿权评估报告结论和青岛衡元德矿评字[2013]第 098 号探矿权评估报告结论。

7、其他非流动资产

纳入评估范围内的其他非流动资产为获取土地使用权支付的征用土地前期费用，包括征地农民社会保障资金、耕地开垦费、部分土地出让价款、土地测绘评估费用等。本次评估以经核实的审定后账面值确认评估值。

8、负债

纳入本次评估范围的负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括长期借款。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债务人、负债额，以经过审查核实后的账面值作为其评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

1、接受委托

2013 年 10 月 25 日，我公司接受山东鲁地矿业投资有限公司的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议。

2、前期准备

2013 年 10 月 26 日，根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

3、资产清查及现场调查

2013 年 10 月 27 日—10 月 31 日，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。2013 年 11 月 1 日—11 月 5 日，评估人员抵达现场，听取委托方及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、项目运营部门、市场销售部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、销售情况、采购情况、生产组织情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对房屋建筑物、设备、在建工程等进行现场勘察。

4、评定估算

2013 年 11 月 20 日至 12 月 10 日，评估人员根据项目组制定的作价原则及主

要参数，结合委估资产情况，进行进一步市场调查，搜集资料，开展评定估算工作。

5、内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

2013 年 12 月 11 日至 2013 年 12 月 19 日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

6、提交报告

2013 年 12 月 20 日，根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

十、评估假设

(一)特殊性假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

4、假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

(二)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的，当上述假设条

件发生较大变化时，本评估机构及签字注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，得到的评估结论是：

山东盛鑫矿业有限公司于评估基准日 2013 年 9 月 30 日评估前资产总计为 32,783.63 万元，负债总计为 27,316.75 万元，净资产为 5,466.88 万元；评估后资产总计为 47,733.08 万元，负债总计为 27,316.75 万元，净资产为 20,416.33 万元，净资产较账面值增值 14,949.45 万元，增值率为 273.45%。评估结果如下：

资产基础法资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 9 月 30 日

被评估单位：山东盛鑫矿业有限公司

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	6,780.40	6,780.40	-	-
2 非流动资产	26,003.23	40,952.68	14,949.45	57.49
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资	1,611.02	1,611.02	-	-
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	1,250.85	1,330.61	79.76	6.38
9 在建工程	10,714.62	10,714.62	-	-
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	10,692.30	25,561.99	14,869.69	139.07
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产	1,734.44	1,734.44		
20 资产总计	32,783.63	47,733.08	14,949.45	45.60
21 流动负债	7,816.75	7,816.75		
22 非流动负债	19,500.00	19,500.00		

23	负债合计	27,316.75	27,316.75		
24	净资产（所有者权益）	5,466.88	20,416.33	14,949.45	273.45

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、盛鑫矿业申报的房屋建筑物共 10 项，建筑面积合计 3,058.00 平方米，位于矿区，其所占用土地尚未办理土地使用权证；因土地使用权证尚未取得，上述房产均未取得《房屋所有权证》。盛鑫矿业对此出具了关于房屋产权的有关说明与承诺，承诺上述房屋建筑物为盛鑫矿业实际拥有、控制和使用。本次评估是在假设盛鑫矿业对所申报的房屋建筑物拥有完全产权的前提下进行的且未考虑办理房产证的相关税费。

2、盛鑫矿业于 2012 年 12 月 29 日取得了山东省人民政府建设用地批件（鲁政土字[2012]1687 号），山东省人民政府同意将东平县彭集镇龙固村村委会、大高庄村委会、马代村村委会、吕庙村村委会所属 16.0991 公顷农用地转为建设用地，并将该宗土地使用权出让给盛鑫矿业，出让期 50 年，用于盛鑫矿业大高庄铁矿采选项目建设。截至评估报告日，盛鑫矿业尚未就此项土地使用权与东平县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，也未办理土地使用权证。盛鑫矿业将已支付的征用土地前期费用共计 17,344,382.00 元在其他非流动资产科目入账，本次以经审定的账面值确认其他非流动资产评估值。

3、2013 年 5 月 22 日，盛鑫矿业与中国银行股份有限公司东平支行签订编号为 2013 年东中借字 003 号的借款合同，金额 2 亿元，借款期限不超过 72 个月，用于大高庄铁矿 80 万吨/年采矿选工程建设。

济南华玫矿业有限责任公司、盛鑫矿业董事长王彬先生及其夫人于淑英、总经理林官军先生及其夫人张伟丽为上述借款提供连带责任保证。同时，盛鑫矿业与中国银行股份有限公司东平支行签署编号为 2013 年东中抵字 002 号的抵押合同，以其拥有的采矿权为上述借款提供抵押担保。本次评估未考虑上述资产抵押事项可能对评估结论产生的影响。

4、2013 年 10 月 24 日，济南华玫矿业有限责任公司与泰安市泰山区农村信用合作联社签订编号为社贷字 2013 年第 0305 号的贷款合同，贷款金额 5,300 万元，期限 2013 年 10 月 24 日至 2016 年 10 月 19 日。

盛鑫矿业 2013 年 10 月 24 日与泰安市泰山区农村信用合作联社签订编号为社贷保字 2013 年第 1001 号的社团贷款保证合同，为上述借款提供连带责任保证。本次评估未考虑上述保证事项可能对评估结论产生的影响。

5、委托方山东鲁地矿业投资有限公司为本次经济行为委托青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司对评估范围内的无形资产——矿业权（采矿权、探矿权）的价值进行评估。青岛衡元德矿业权评估咨询有限公司出具了青岛衡元德矿评字【2013】第 099 号采矿权评估报告和青岛衡元德矿评字【2013】第 098 号探矿权评估报告。本评估机构评估人员对上述矿业权评估报告的独立性与专业性进行了必要的分析判断，本次评估引用了上述采矿权、探矿权评估报告结论，本评估机构仅承担引用责任。

对企业存在的可能影响资产评估值的特别事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)未征得本评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

(六)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

(七)本评估报告专为委托方为本报告所列明的评估目的以及报送相关国有资产监督管理部门、企业主管部门审查而作。评估报告使用权归委托方所有，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开。

(八)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后该资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

十四、评估报告日

本次评估报告日为二〇一三年十二月二十日。

（本页无正文，为签字盖章页。）

评估机构法定代表人： _____

中国注册资产评估师： _____

中国注册资产评估师： _____

中发国际资产评估有限公司

二〇一三年十二月二十日

备查文件目录

- 1、 泰复实业股份有限公司关于全资子公司签订股权合作意向书的公告
- 2、 委托方、被评估单位营业执照
- 3、 被评估单位评估基准日审计报告、矿业权评估报告
- 4、 产权证明文件
- 5、 评估委托方及被评估单位承诺函
- 6、 注册资产评估师承诺函
- 7、 资产评估机构营业执照
- 8、 资产评估机构资产评估资格证书
- 9、 证券期货相关业务评估资格证书
- 10、 签字注册资产评估师资格证书

注册资产评估师承诺函

山东鲁地矿业投资有限公司：

受你单位委托，我们对贵单位拟收购山东盛鑫矿业有限公司 70%股权项目所涉及的股东全部权益价值，以 2013 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在报告中披露的假设前提和条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

签字注册资产评估师：

签字注册资产评估师：

中发国际资产评估有限公司

二〇一三年十二月二十日



中发国际资产评估有限公司

DeveChina International Appraisal Co., Ltd.

地址：北京市海淀区紫竹院路 81 号北方地产大厦 802 室

电话：010-88580452/0543/0629/0645/0745/0746

传真：010-88580460

网站：www.devechina.com

E-mail: mail@devechina.com

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站