

中通诚资产评估有限公司
关于上海证券交易所《关于对山东天业恒基股份有限公司发行股
份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》
涉及资产估值有关问题的答复

上海证券交易所：

根据贵所 2017 年 5 月 3 日下发的《关于对山东天业恒基股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函》（以下简称“《问询函》”），我对《问询函》进行了认真研究和分析，并就《问询函》中涉及资产评估问题答复如下：

问题 2、预案披露，本次交易采用资产基础法进行预估，对涉及的矿业权采取折现现金流量法进行预估；考虑天业集团偿还罕王澳洲 8,098.71 万澳元债务的影响，罕王澳洲净资产账面价值为 49,523.14 万元，预估值 183,268.57 万元，预估增值率为 270.04%。请补充披露：（1）采用资产基础法评估部分和折现现金流量法部分各自的估值金额、占估值总额的比例、以及增值的合理性；（2）上述债权形成的时间、原因、作价依据，与本次交易相关方是否存在其他协议安排。请财务顾问和律师发表意见。

中通诚资产评估有限公司答复：

一、本次交易采用资产基础法评估部分的估值金额、占估值总额的比例、以及增值原因

以 2016 年 12 月 31 日为预估基准日，采用资产基础法评估部分的估值为 9,581.99 万元，占估值总额的比例为 6.72%；折现现金流量法部分的估值为 133,054.59 万元，占估值总额的比例为 93.28%。考虑山东天业房地产开发集团有限公司偿还罕王澳大利亚有限公司 8,098.71 万澳元债务的影响（按 5.0157 澳元/人民币汇率），采用资产基础法评估部分的估值为 50,202.69 万元，占估值总额的比例为 27.39%。折现现金流量法部分的估值为 133,054.59 万元，占估值总额的比例为 72.61%。

资产基础法评估增值主要是固定资产的增值。评估增值的原因为：

1、构筑物：相关资产主要为转让取得，转让时间为 2013 年 4 月。评估采用重置成本法测算，评估基准日的人工、材料及机械费有一定的增长，因此预估基准日的重置价格较转让价格有大幅的上涨，进而导致评估净值增值；

2、设备车辆：企业机器设备及车辆的折旧年限短于评估折旧年限，企业折旧速度相对较快，导致评估净值增值。

评估机构核查意见：

经核查，上述评估增值是合理的。

（本页无正文，为《中通诚资产评估有限公司关于上海证券交易所<关于对山东天业恒基股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函>涉及资产估值有关问题的答复》的盖章页）

