

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福莱特玻璃集团股份有限公司拟进行股权收购涉及的
安徽大华东方矿业有限公司股东全部权益价值
评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2022〕24号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年二月十一日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日审计报告	32
二、委托人和被评估单位法人营业执照	73
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	75
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	76
五、签名资产评估师的承诺函	78
六、资产评估机构备案公告和从事证券服务业务备案名单	79
七、资产评估机构法人营业执照	81
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	82
资产基础法评估结果汇总表及明细表	85

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

福莱特玻璃集团股份有限公司拟进行股权收购涉及的 安徽大华东方矿业有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕24号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为福莱特玻璃集团股份有限公司(以下简称“福莱特股份公司”),本次资产评估的被评估单位为安徽大华东方矿业有限公司(以下简称“大华矿业公司”)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

福莱特股份公司拟收购大华矿业公司的股权,为此需要对大华矿业公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供大华矿业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的大华矿业公司的股东全部权益。

评估范围为大华矿业公司申报的并经过德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计的截至2021年12月31日大华矿业公司全部资产及相关负债。按照大华矿业公司提供的2021年12月31日业经审计的财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为572,065,553.36元、510,989,682.06元和61,075,871.30

元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法评估结论作为大华矿业公司股东全部权益的评估值，大华矿业公司股东全部权益的评估价值为 742,738,418.94 元（大写为人民币柒亿肆仟贰佰柒拾叁万捌仟肆佰壹拾捌元玖角肆分），与账面价值 61,075,871.30 元相比，评估增值 681,662,547.64 元，增值率为 1,116.09%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对福莱特股份公司拟收购大华矿业公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 福莱特股份公司委托浙江之源资产评估有限责任公司对大华矿业公司拥有的玻璃用石英岩采矿权进行评估，并出具了浙之矿评字 [2022] 013 号《凤阳县灵山一木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段采矿权评估报告书》，评估结果为 1,219,059,300.00 元。本公司复核了该评估报告，对评估报告中的评估假设、评估方法、主要参数的计算取值等进行了必要的复核，未发现采矿权评估报告存在不符合《中国矿业权评估准则》《矿业权评估收益途径评估方法和参数》《矿业权价款评估应用指南》等相关政策法规规定的事项，故本次评估引用了该评估报告中的评估结果。

2. 根据《凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段年产 260 万吨露天采矿技改扩建工程项目可行性研究报告》、《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿产资源开发利用方案（扩大生产规模）》，大华矿业公司拥有的采矿权生产规模拟由 50 万吨/年变更为 260 万吨/年，上述可行性研究报告和开发利用方案已分别于 2021 年 11 月 13 日和 2021 年 12 月 1 日经专家组评审通过，并已于 2021 年 12 月 17 日取得滁州市经济和信息化局下发的该技改扩建工程项目备案函，截至评估基准日，扩大生产规模后的《中华人民共和国采矿许可证》正在办理中。本次评估假设期后 2022 年能够顺利取得上述扩大生产规模后相应的采矿许可证。

3. 列入本次评估范围的钢结构板房办公楼、地磅房等 2 项房屋建筑物（合计建筑面积 960.00 平方米，合计账面原值 1,990,383.53 元，账面价值 1,903,718.93 元），截至评估基准日尚未取得《不动产权证书》。大华矿业公司出具了相关说明并提供了原始建设资料、财务数据等相关资料，承诺上述资产属于大华矿业公司所有。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

福莱特玻璃集团股份有限公司拟进行股权收购涉及的 安徽大华东方矿业有限公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕24号

福莱特玻璃集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的安徽大华东方矿业有限公司股东全部权益在2021年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：福莱特玻璃集团股份有限公司（以下简称“福莱特股份公司”）
2. 住所：浙江省嘉兴市秀洲区运河路1999号
3. 法定代表人：阮洪良
4. 注册资本：伍亿叁仟陆佰柒拾贰万叁仟叁佰壹拾叁元伍角
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：913300007044053729
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：一般项目：玻璃制造；技术玻璃制品制造；制镜及类似品加工；装卸搬运；金属结构制造；建筑材料生产专用机械制造；金属切削加工服务；工业控制计算机及系统制造；机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：货物进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：安徽大华东方矿业有限公司(以下简称“大华矿业公司”)
2. 住所：安徽省滁州市凤阳县大庙镇石英砂工业园区
3. 法定代表人：陈勇
4. 注册资本：伍仟万元整
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
6. 统一社会信用代码：91341126575726216H
7. 登记机关：凤阳县市场监督管理局
8. 经营范围：石英岩开采、销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后
方可开展经营活动)

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

大华矿业公司成立于2011年5月27日，初始注册资本5,000.00万元，成立时股东和出资情况如下：大华新创投资(北京)有限公司(以下简称“大华新创”)出资2,500.00万元(占注册资本的50%)，东方光源集团有限公司(以下简称“东方光源”)出资2,500.00万元(占注册资本的50%)。

2. 公司历次股权变更情况

(1) 2019年11月25日，大华矿业公司召开股东会，同意东方光源将其持有的大华矿业公司1%的股权转让给安徽凤砂矿业集团有限公司(以下简称“凤砂集团”)，同意大华新创将其持有的大华矿业公司50%的股权转让给凤砂集团。

本次股权转让完成后，大华矿业公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
凤砂集团	2,550.00	51%
东方光源	2,450.00	49%
合计	5,000.00	100%

(2) 2021年8月9日，大华矿业公司召开股东会，同意东方光源将其持有的大华矿业公司49%的股权转让给凤砂集团。

本次股权转让完成后，大华矿业公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
凤砂集团	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100%

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，大华矿业公司的注册资本为5,000.00万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
风砂集团	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100%

三) 被评估单位前1年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	评估基准日
资产	574,576,352.34	572,065,553.36
负债	536,110,202.84	510,989,682.06
股东权益	38,466,149.50	61,075,871.30
项目名称	2020年	2021年
营业收入	-	68,945,494.15
营业成本	-	27,276,338.81
利润总额	-3,518,999.92	28,497,308.27
净利润	-3,518,999.92	22,397,382.90

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

大华矿业公司成立于2011年5月，主要从事玻璃用石英岩矿石的开采和销售业务。

大华矿业公司拥有一宗采矿权，位于安徽省凤阳县府城镇城河南路灵山-木屐山矿区，已取得安徽省国土资源厅于2020年3月12日核发的证号为C3400002020037130149488的《中华人民共和国采矿许可证》，矿山名称为凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿15号段，开采矿种为玻璃用石英岩，矿区面积为0.2288平方公里，证载获批的生产规模为50万吨/年（期后生产规模拟变更为260万吨/年。截至评估基准日，变更生产规模相关可行性研究报告和开发利用方案经专家组评审通过，并已取得滁州经信局备案函），开采方式为露天开采，有效期限为30年，即自2020年3月12日至2050年3月12日。

根据蚌埠瑞茨矿业技术咨询有限责任公司于2022年1月出具的《凤阳县灵山-木屐山矿区段玻璃用石英岩矿2021年度矿山储量年报》，截至2021年12月31日，

大华矿业公司采矿权范围内累计查明资源量 2,084.30 万吨，2010 年 3 月 31 日至 2021 年 12 月 31 日，矿山累计动用资源量 436.30 万吨，则至 2021 年 12 月 31 日，查明保有资源量（控制+推断）1,648.00 万吨（含边坡压覆量（推断）111 万吨），其中控制资源量 446.30 万吨；推断资源量 1,201.70 万吨。

由于矿山储量核准基准日为评估基准日，故储量评审基准日保有资源量即为评估基准日保有资源量，即：截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，采矿权范围内玻璃用石英岩保有资源量（控制+推断）1,648.00 万吨（含边坡压覆量（推断）111 万吨）。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

福莱特股份公司拟收购大华矿业公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的大华矿业公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供大华矿业公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的大华矿业公司的股东全部权益。

评估范围为大华矿业公司申报的并经过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计的截至 2021 年 12 月 31 日大华矿业公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照大华矿业公司提供的业经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计的 2021 年 12 月 31 日财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 572,065,553.36 元、510,989,682.06 元和 61,075,871.30 元。

具体内容如下：

单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		15,567,436.54
二、非流动资产		556,498,116.82
其中：固定资产	15,453,583.99	12,104,397.46
无形资产		544,393,719.36
其中：无形资产—矿业权		544,390,935.64
无形资产—其他无形资产		2,783.72
资产总计		572,065,553.36
三、流动负债		506,733,371.32
四、非流动负债		4,256,310.74
负债合计		510,989,682.06
股东权益合计		61,075,871.30

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 货币资金

货币资金账面价值 1,127,564.56 元，均系银行存款。

(2) 应收票据

应收票据账面价值 13,740,000.00 元，均系未到期但已贴现的银行承兑汇票。

(3) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产合计账面原值 14,041,599.63 元，账面净值 11,094,730.52 元，包括 2 项房屋建筑物和 4 项构筑物。其中房屋建筑物面积合计 960.00 平方米，包括钢结构板房办公楼和地磅房；构筑物及附属设施包括矿山道路、路基工程和停车场工程等附属工程。截至评估基准日，列入评估范围的房屋建筑物尚未取得《不动产权证书》。

(4) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 86 台（套/辆），合计账面原值 1,411,984.36 元，账面净值 1,009,666.94 元。委估设备主要为电子汽车衡、水泵设备等通用设备，还包括电脑、空调等办公设备及车辆，主要分布于安徽省滁州市凤阳县大庙镇石英砂工业区的办公地点、安徽省滁州市凤阳县府城镇西安路 339-2 号、长安街 1156 号、长安街 1156-2--1168-2 号租赁办公用房以及石英岩矿矿山开采现场。

3. 企业申报的无形资产

(1) 账面记录的无形资产

1) 无形资产—矿业权

无形资产—矿业权账面价值为 544,390,935.64 元,为一宗玻璃用石英岩采矿权的摊余额。根据《中华人民共和国采矿许可证》记载,矿山名称为凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段,开采矿种为玻璃用石英岩,矿区面积为 0.2288 平方公里,证载获批的生产规模为 50 万吨/年(期后生产规模拟变更为 260 万吨/年。截至评估基准日,变更生产规模相关可行性研究报告和开发利用方案经专家组评审通过,并已取得滁州经信局备案函),开采方式为露天开采,有效期限为 30 年,即自 2020 年 3 月 12 日至 2050 年 3 月 12 日。

2) 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 2,783.72 元,系外购财务软件的摊余额。

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日,大华矿业公司未申报账面未记录的无形资产。

4. 企业申报的表外资产

除上述无形资产外,大华矿业公司未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取:评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是,同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

2. 市场价值的定义: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。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近,委托人确定本次评估基准日为 2021 年 12 月 31 日,并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经

济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》《矿产资源法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
14. 《中国矿业权评估准则》；
15. 《收益途径评估方法规范》（CMVS12100-2008）；
16. 《矿业权评估参数确定指导意见》（CMVS30800-2008）；
17. 《矿业权评估利用矿产资源储量指导意见》（CMVS30300-2010）。

（三）权属依据

1. 大华矿业公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料；
3. 机动车行驶证、发票等权属证明；

4. 采矿许可证、安全生产许可证；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关财务报表；
3. 被评估单位截至评估基准日的《凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段采矿权评估报告书》；
4. 安徽省近期建筑材料价格信息资料；
5. 有关工程的原始资料、询价记录等；
6. 资产所在地的房产市场价格的调查资料；
7. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
8. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；
9. 中国建筑材料工业地质勘察中 信安徽总队于 2010 年 3 月编制的《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段详查地质报告》；
10. 《关于〈安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩 15 号段详查地质报告〉矿产资源储量评审备案证明》（皖矿储备字[2010]48 号）；
11. 《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩 15 号段详查地质报告评审意见书》（皖矿储评字[2010]55 号）；
12. 《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩 15 号采区矿产资源开发利用方案审查意见书备案的函》（皖国土资矿便函[2010]130 号）；
13. 《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩 15 号采区矿产资源开发利用方案审查意见书》（皖开矿方案审字[2010]96 号）；
14. 安徽省地质矿产勘查局三一二地质队于 2020 年 3 月编制的《安徽大华东方矿业有限公司凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿山地质环境保护与土地复垦方案》；
15. 蚌埠瑞茨矿业技术咨询有限责任公司于 2022 年 1 月 8 日编制的《凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段 2021 年度矿山储量年报》；
16. 安徽大华东方矿业有限公司于 2021 年 11 月编制的《凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段年产 260 万吨露天采矿技改扩建工程项目可行性研究报告

告》;

17. 《安徽大华东方矿业有限公司凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段 260 万吨/年露天采矿技改扩建工程项目可行性研究报告》专家组审查意见 (2021 年 11 月 13 日);

18. 定远县诚信矿业咨询服务有限公司于 2021 年 11 月编制的《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿产资源开发利用方案(扩大生产规模)》;

19. 《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿产资源开发利用方案(扩大生产规模)》专家组审查意见 (2021 年 12 月 1 日);

20. 《关于安徽大华东方矿业有限公司凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段年产 260 万吨露天采矿技改扩建工程项目备案的函》(滁经信函[2021]27 号);

21. 使用林地审核同意书(皖林地审[2020]741 号);

22. 安徽大华东方矿业有限公司矿山开采、爆破项目施工合同书(合同编号: AH2020001);

23. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料;

24. 安徽省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

25. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;

26. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料;

27. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据;

28. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率(LPR);

29. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

30. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

31. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定,企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

大华矿业公司业务模式已经逐步趋于成熟，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

由于大华矿业单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的大华矿业公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用资产基础法的结论作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债的评估价值

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金均系银行存款，对于人民币存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收票据

经核实，截至评估基准日上述票据未到期但均已贴现，相关款项已账列“短期借款”科目。考虑到上述票据为应收关联方票据，预计对方单位在票据到期后能正常承兑，故以核实后的账面值为评估值。

3. 预付款项

各款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 其他应收款

经核实，其他应收款包括土地复垦保证金和代缴社保费，估计发生坏账的风险较小，故以核实后的账面余额为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税，期后应可抵扣，以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括矿山用房及附属建筑，由于矿山用房类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用成本法进行评估，其评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率

1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

(1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

1) 对于电子汽车衡、水泵设备和办公设备等，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

2) 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- A. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- B. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- C. 理论成新率 $= \min \{K1, K2\}$

(3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

(4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，主要生产设备不存在因外部经济因素影响引起的产量下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

3. 无形资产—矿业权

1) 对于矿业权相关项目，考虑到其是整体采矿权的组成部分，本次评估在采矿权评估时统一考虑。

2) 对于石英岩采矿权，福莱特股份公司委托浙江之源资产评估有限责任公司对大华矿业公司拥有的采矿权进行评估，浙江之源资产评估有限责任公司采用折现现金流量法进行评估。

折现现金流量法基本原理是：将矿业权所对应的矿产资源勘查、开发作为现金流量系统，将评估计算年限内各年的净现金流量，用与净现金流量口径相匹配的折现率折现到评估基准日，以净现金流量现值之和作为矿业权评估价值。

计算净现金流量现值采用的折现率中包含了矿产开发投资的合理报酬，以此折现率计算的项目净现金流量现值即为项目超出矿产开发投资合理回报水平的“超额收益”，也即矿业权评估价值。

折现现金流量法计算公式为：

$$P_n = \sum_{i=1}^n (CI - CO)_i \cdot \frac{1}{(1+r)^i}$$

式中： P_n —矿业权评估价值；

CI—一年现金流入量；

CO—一年现金流出量；

(CI - CO) —一年净现金流量；

r—折现率；

i—一年序号 (t=1, 2, …, n)；

n—评估计算年限。

4. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产系外购的财务软件。

对外购的软件，其原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。经了解市场行情，市场价格与账面金额差异不大，故以其核实后的账面价值为评估值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债，及预计负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，除预计负债外，其他各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。预计负债因已在无形资产—矿业权评估时一并考虑，故将其评估为零。

(二) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——资产回收价值

三) 收益期与预测期的确定

被评估单位是矿山开采企业，公司存续期限与矿山的开采服务年限息息相关，随着矿山资源的枯竭，企业的经济寿命也基本完结，故收益期按目前正在开采的玻璃用石英岩矿的矿山服务年限确定，根据评估基准日矿山可采储量和未来生产规模（260.00万吨/年）计算确定的矿山服务年限为5.91年，则收益期限按5.91年计算，即自2022年至2027年11月止，到期后大华矿业公司不再经营。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销—营运资金增加额—资本性支出+资产回收价值

息前税后利润=营业收入—营业成本—税金及附加—销售费用—管理费用—研发费用—财务费用（除利息支出外）+其他收益+投资收益+净敞口套期收益+公允价值变动收益+信用减值损失+资产减值损失+资产处置收益+营业外收入—营业外支出—所得税费用

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T——所得税率

D/E——目标资本结构

债务资本成本 K_d 采用评估基准日一年期 LPR 利率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为 5 年和 7 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构，以其算术平均值作为公司目标资本结构的取值。

(3) 企业风险系数 Beta

考虑到可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 60 个月的贝塔数据。

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市可比上市公司含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数， $D \div E$ 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

(4) 计算市场风险溢价 ERP

1) 衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

2) 指数年期的选择：本次对具体指数的时间区间选择为 2012 年到 2021 年。

3) 指数成分股及其数据采集

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的，因此评估专业人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。

4) 年收益率的计算方式：采用算术平均值和几何平均值两种方法。

5) 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，评估专业人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。

6) 估算结论

经上述计算分析调整，几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。与同行业上市公司相比，综合考虑企业的风险特征、所处经营阶段，以及其对应的经营风险、市场风险、管理风险以及财务风险等，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期银行贷款市场利率（LPR）。

(3) 加权资本成本计算

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物，有价证券等。

经分析，截至评估基准日，大华矿业公司存在 1 项非经营性资产和 2 项非经营性负债，不存在溢余资产。对非经营性资产和负债，按资产基础法中相应资产或负债的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，大华矿业公司付息债务主要为短期借款，账面价值为 1,374.00 万元。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2021 年 11 月 17 日开始,评估报告日为 2022 年 2 月 11 日。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估,明确评估业务基本事项,确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日;

2. 接受委托人委托,签订资产评估委托合同;

3. 编制资产评估计划;

4. 组成项目小组,并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向被评估单位提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;

2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料;

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,收集整理资产购建、运行、维修等相关资料,并对资产状况进行勘查、记录;

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料,核实资产权属情况;

6. 收集整理行业资料,了解被评估单位的竞争优势和风险;

7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料,了解其现有的生产能力和发展规划;

8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点,制订各类资产的具体评估方法;

2. 收集市场信息;

3. 对委估资产进行评估,测算其评估价值;对采矿权评估报告中的有关内容进行了审核,在此基础上引用了有关的方法、参数、计算过程和结论;

4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上,结合被评估单位的实际情况,查阅有关资料,合理确定评估假设,形成未来收益预测。然后分析、比较各项

参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以被评估单位在批准的资源储量和可采年限内按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国内外现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

- (2) 假设被评估单位采矿许可证有效期届满后能够展期换证；
- (3) 假设被评估单位按照排产计划确定矿山的投产时间及产能；
- (4) 假设被评估单位依据矿山实际生产拟定的生产方式、采矿技术水平、严格按照采矿许可证规定的生产规模进行生产经营；
- (5) 假设被评估单位每年生产的产品当期全部实现销售；
- (6) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；
- (7) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生；
- (8) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；
- (9) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

根据《凤阳县灵山一木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段年产 260 万吨露天采矿技改扩建工程项目可行性研究报告》、《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿产资源开发利用方案（扩大生产规模）》，大华矿业公司拥有的采矿权生产规模拟由 50 万吨/年变更为 260 万吨/年，上述可行性研究报告和开发利用方案已分别于 2021 年 11 月 13 日和 2021 年 12 月 1 日经专家组评审通过，并已于 2021 年 12 月 17 日取得滁州市经济和信息化局下发的该技改扩建工程项目备案函，截至评估基准日，扩大生产规模后的《中华人民共和国采矿许可证》正在办理中。本次评估假设期后 2022 年能够顺利取得上述扩大生产规模后相应的采矿许可证。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，大华矿业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 572,065,553.36 元，评估价值 1,249,471,790.26 元，评估增值 677,406,236.90 元，增值率为 118.41%；

负债账面价值510,989,682.06元，评估价值506,733,371.32元，评估减值4,256,310.74元，减值率为0.83%；

股东全部权益账面价值61,075,871.30元，评估价值742,738,418.94元，评估增值681,662,547.64元，增值率为1,116.09%。

资产评估结果汇总如下表：

单位：人民币元

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
一、流动资产	15,567,436.54	15,567,436.54		
二、非流动资产	556,498,116.82	1,233,904,353.72	677,406,236.90	121.73
其中：固定资产	12,104,397.46	14,842,270.00	2,737,872.54	22.62
无形资产	544,393,719.36	1,219,062,083.72	674,668,364.36	123.93
其中：无形资产—矿业权	544,390,935.64	1,219,059,300.00	674,668,364.36	123.93
无形资产—其他无形资产	2,783.72	2,783.72		
资产总计	572,065,553.36	1,249,471,790.26	677,406,236.90	118.41
三、流动负债	506,733,371.32	506,733,371.32		
四、非流动负债	4,256,310.74	0.00	-4,256,310.74	-100.00
负债合计	510,989,682.06	506,733,371.32	-4,256,310.74	-0.83
股东全部权益	61,075,871.30	742,738,418.94	681,662,547.64	1,116.09

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，大华矿业公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 789,686,700.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

大华矿业公司股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 742,738,418.94 元，采用收益法评估的结果为 789,686,700.00 元，两者相差 46,948,281.06 元，差异率为 6.32%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。本次资产基础法评估结论与收益法评估结论相差较小，考虑到资产基础法从

资产构建角度客观反映了大华矿业公司的市场价值，且资产基础法中无形资产—矿业权亦通过收益途径进行了测算，其结果更具有确定性和谨慎性，因此本次采用资产基础法的评估结果更能稳健地反映大华矿业公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用资产基础法评估结果 742,738,418.94 元（大写为人民币柒亿肆仟贰佰柒拾叁万捌仟肆佰壹拾捌元玖角肆分）作为大华矿业公司股东全部权益的评估价值。

十一、特别事项说明

1. 截至评估基准日，大华矿业公司拥有的无形资产—采矿权账面价值 544,390,935.64 元。该项资产由委托人另行委托浙江之源资产评估有限责任公司进行评估，该评估公司于 2022 年 2 月 11 日出具了浙之矿评字 [2022] 013 号《凤阳县灵山—木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段采矿权评估报告书》，评估结果为 1,219,059,300.00 元。本次对无形资产—采矿权的评估引用了上述评估结论。评估人员了解了该项评估结论的取得过程，并承担引用其他评估机构报告结论的相关责任。

根据引用的《凤阳县灵山—木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段采矿权评估报告书》，本次采矿权评估采用的评估方法为折现现金流量法，评估结果为 121,905.93 万元。主要评估参数、评估假设及特别事项说明如下：

技术参数：矿区面积 0.2288 平方千米；截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，凤阳县灵山—木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段采矿权保有资源量（控制+推断）1,648.00 万吨，其中：控制资源量 446.30 万吨，推断资源量 1,201.70 万吨；推断资源量可信度系数 1.0；矿山采用露天开采，边坡压占损失量 111 万吨，采矿回采率 98%，矿石贫化率 2%；生产规模 260 万吨/年；矿山理论服务年限 5.91 年。评估计算年限 5.91 年，产品方案为玻璃用石英岩原矿。

经济参数：矿山采用带设备承包方式开采，固定资产投资 1,210.44 万元；流动资金 2,185.82 万元；原矿不含税销售价格 168.14 元/吨，年销售收入 43,716.40 万元；正常生产年份单位总成本费用为 15.79 元/吨，年总成本费用 4,105.40 万元；单位经营成本 14.37 元/吨，年总经营成本为 3,736.20 万元，折现率为 8.02%。

评估假设：（1）假设未来矿山可以按照模拟的技术路线，目前普遍认可的技术

水平、工艺及工艺流程和管理水平，持续的、稳定的正常生产和营运；（2）假设采矿权人及企业能满足各类行政许可的条件与要求，取得相应的行政许可，如采矿许可、矿山安全、矿山生态环境等；同时与矿山所在地的各类矛盾可以化解，或者所支付的投入与费用在可控范围之内；（3）假设评估收集的历史上的各类信息基本可以模拟未来出让有效年限内的情形，或者基本接近，如：供需基本平衡、未来矿产品价格和原材料等价格与本次评估确定的基本相近等；（4）相应的矿产品市场及其市场结构、产业政策与导向，与该矿山及营运相关的宏观环境、各类规划、社会福利等，在未来不会发生重大变化；（5）矿山的矿产资源利用途径按本次评估核定的途径进行合理利用，如矿产品方案、资源储量的分类及其数量、矿种类别等。

特别事项说明：大华矿业公司现有采矿许可证核定生产规模为 50 万吨/年，与本次评估采用的年生产规模 260 万吨/年不一致。根据《采矿权人申明承诺函》，采矿权范围内资源储量涉及的出让收益（价款）已缴清，矿山生产规模由 50 万吨/年扩大至 260 万吨的矿产资源开发利用方案已经通过相关专家或主管部门审查，相关应急管理部门、环保部门的扩大产能相关变更审批手续正在办理过程中。矿区范围涉及的土地利用、林地使用已不存在其他障碍，不涉及生态红线管理限制。

2. 在对大华矿业公司股东全部权益价值评估中，评估人员对大华矿业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现：

列入本次评估范围的钢结构板房办公楼、地磅房等 2 项房屋建筑物（合计建筑面积 960.00 平方米，合计账面原值 1,990,383.53 元，账面价值 1,903,718.93 元），截至评估基准日尚未取得《不动产权证书》。大华矿业公司出具了相关说明并提供了原始建设资料、财务数据等相关资料，承诺上述资产属于大华矿业公司所有。

除此以外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是大华矿业公司的责任，评估人员的责任是对大华矿业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和大华矿业公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

3. 截至评估基准日，大华矿业公司存在以下资产租赁、诉讼和质押事项：

（1）租赁事项

1) 大华矿业公司向陈萍承租其拥有的位于安徽省滁州市凤阳县府城镇西安路339-2号、长安街1156号、长安街1156-2--1168-2号商铺（建筑面积合计600.00平方米），租赁期限为2021年1月1日至2022年1月1日，后续不再续租。

2) 大华矿业公司向陈晓丽承租其拥有的位于安徽省滁州市凤阳县府城镇名城华庭11-2-601的职工宿舍，租赁期限为2020年7月1日至2022年6月30日。

(2) 诉讼事项

田珍因建筑工程合同纠纷起诉大华矿业公司，要求大华矿业公司支付工程余款2,752.04万元及利息472.94万元。安徽省滁州市中级人民法院（2019）皖11民初3号民事判决书判决大华矿业公司向原告田珍支付工程余款2,752.04万元及利息，当事双方均未提起上诉。截至评估基准日，大华矿业公司仍欠田珍工程款8,175,189.50元，账列其他应付款科目。

(3) 票据质押事项

截至评估基准日，大华矿业公司将其持有的未到期应收票据（合计1,374.00万元）进行贴现，相关款项账列“短期借款”科目，并将该贴现对应的借款归类为质押借款。

上述租赁、诉讼和质押事项可能对相关资产产生影响，评估时已适当考虑。

(4) 股权质押事项

截至评估基准日，凤砂集团已将其持有的大华矿业公司100%股权质押给福莱特股份公司，为本次股权交易提供质押担保。该质押事项可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑。

大华矿业公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，公司不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 根据《凤阳县灵山一木屐山矿区玻璃用石英岩矿15号段年产260万吨露天

采矿技改扩建工程项目可行性研究报告》、《安徽省凤阳县灵山-木屐山矿区玻璃用石英岩矿 15 号段矿产资源开发利用方案（扩大生产规模）》，大华矿业公司拥有的采矿权生产规模拟由 50 万吨/年变更为 260 万吨/年，上述可行性研究报告和开发利用方案已分别于 2021 年 11 月 13 日和 2021 年 12 月 1 日经专家组评审通过，并已于 2021 年 12 月 17 日取得滁州市经济和信息化局下发的该技改扩建工程项目备案函，截至评估基准日，扩大生产规模后的《中华人民共和国采矿许可证》正在办理中。本次评估假设期后 2022 年能够顺利取得上述扩大生产规模后相应的采矿许可证。

7. 本次评估利用了德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所出具的德师宁报(审)字(22)第 S00002 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

8. 新型冠状病毒肺炎疫情现已在全球多国爆发，已经对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

9. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

10. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

11. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

12. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合

法性、完整性、真实性负责。

13. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 2 月 11 日。

(本页无正文)



坤元资产评估有限公司

资产评估师:

