

山东地矿股份有限公司
拟对外投资所涉及部分房地产市场价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2017)第 0116 号
(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一七年九月二十一日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、评估原则与评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25

资产评估师声明

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、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；与委托人和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的房地产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及房地产进行现场调查；但仅限于评估对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对评估对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性进行审查的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

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，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告未考虑申报评估房地产抵押、担保行为对评估结论的影响。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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人和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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，评估报告使用人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。

山东地矿股份有限公司
拟对外出资所涉及部分房地产市场价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2017)第 0116 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产在 2017 年 9 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

根据《山东地矿股份有限公司党委会议纪要》，山东地矿股份有限公司拟以其自有的济南高新万达广场写字楼、商铺和车位对外出资与山东国惠投资有限公司共同设立新投资公司。根据上述经济行为之需要，对所涉及的山东地矿股份有限公司的部分房地产进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产市场价值。

评估范围为山东地矿股份有限公司购买的位于济南市历下区工业南路 57-1 号商品房，包括济南高新万达广场 J3 写字楼 1~3 层、11~19 层及车位 242 个，1 层商铺 158~163 号。目前工程已竣工并交房，因尚未装修，上述资产在在建工程中核算，其账面价值共计 167,649,748.00 元，账面金额未经审计。

其中：J3 写字楼 1-3 层和 11-19 层总建筑面积 18,157.69 平方米，账面价值 142,649,748.00 元；1 层商铺 158~163 号总建筑面积 413.85 平方米，账面价值 15,000,000.00 元；有产权车位 125 个，账面价值 10,000,000.00 元；使用权车位 117 个，由山东地矿股份有限公司无偿使用。

(三) 价值类型与地价定义

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 9 月 15 日。

(五) 评估方法

按照资产评估的技术规程，根据评估对象的特点及具体情况，并结合该项目的评估目的等，本次评估采用市场比较法和收益法分别进行评估。最终选取市场比较法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

(六) 评估结论

山东地矿股份有限公司申报的于评估基准日房地产账面价值为 16,764.97 万元，经市场比较法评估后评估价值为 34,018.03 万元，大写人民币叁亿肆仟零壹拾捌万零叁佰元，增值 17,253.06 万元，增值率为 102.91%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91
其中：在建工程	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91
资产总计	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91

(七) 使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2017 年 9 月 15 日起计算，一年内有效，即自 2017 年 9 月 15 日至 2018 年 9 月 14 日止。

(八) 特别事项说明

1. 本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本次评估假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

3. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的评估基准日的公允价格，仅为本次评估目的服务，不得用于其他目的和用途。若改变评估目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新评估。

4. 评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

5. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造

成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

6. 截至评估基准日，评估对象存在以下事项：

（1）产权瑕疵情况：纳入本次评估范围的拟出资房地产为企业购买的商品房，包括济南高新万达广场的写字楼、商铺及车位，工程现已竣工并验收合格，企业与房地产开发商已办理了交房手续，房屋尚未进行装修，目前尚未投入使用。截至评估基准日，企业尚未缴纳房地产买卖契税和商品房公共维修基金，故尚未办理不动产权证书。对此山东地矿股份有限公司已出具产权声明，承诺纳入本次评估范围的房地产产权清晰，均归其所有或享有使用权，无产权纠纷。本次评估，评估人员以委托人提供的购房合同、购房发票等相关资料确认委估房地产的合法产权及建筑面积等，如与当地房地产管理局测绘部门实际测绘面积有出入，则应以房地产管理局测绘部门实测面积为准，并按其实测面积进行调整。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

本次评估目的为房地产出资，对于纳入本次评估范围的位于济南市历下区工业南路 57-1 号仅有使用权的车位 117 个，评估时仅对其于评估基准日的市场价值发表意见，对于其是否纳入实质出资范围，由委托人、合作方在出资协议中进行约定；对于是否可用于出资，需由工商管理部门认定。对此山东地矿股份有限公司已出具相应承诺函，承诺如下：对于纳入评估范围的位于济南市历下区工业南路 57-1 号仅有使用权的车位 117 个，山东地矿股份有限公司承诺合法出资并自行承担其出资风险及责任，与评估机构无关。

（2）抵押情况：根据委托人提供的《济南市商品房买卖合同》、《济南高新万达广场车位购买协议》，纳入评估范围的写字楼、商铺和车位价款共计 167,649,748.00 元，截至评估基准日山东地矿股份有限公司已缴清上述价款。其中山东地矿股份有限公司以自有资金支付 88,919,748.00 元，剩余款项由山东地矿股份有限公司以所购买的纳入本次评估范围的济南市历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1-3 层和 11-19 层写字楼以及 1 层 158~163 号商铺为抵押物，从威海市商业银行股份有限公司济南分行按揭贷款 7873 万元予以支付。该房地产担保借款合同编号为 2017 年威商银房借字第 9720029 号，签订日期为 2017 年 5 月 26 日，放款日期为 2017 年 5 月 27 日，借款期限为 60 个月。本次评估仅对申报评估的房地产于评估基准日的市场价值发表意见，未考虑上述房地产存在的抵押、担保行为对其评估结论的影响。

对于上述事项，山东地矿股份有限公司已出具相应承诺函，承诺如下：山东地矿股份有限公司承诺在实质出资前，确保上述房地产产权合法完整、无他项（抵押、担保）权利，

并合法出资。

7. 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估目的为房地产出资，在此提醒委托人及产权持有人在实质出资之前确保拟出资房地产无他项权利，并提醒报告使用者关注此事项。本次评估仅对申报评估的房地产于评估基准日的市场价值发表意见，未考虑上述房地产存在的抵押、担保行为对其评估结论的影响。

8. 本次纳入申报评估的房地产，其评估价值均包含增值税。在此提请报告使用者予以关注。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东地矿股份有限公司
拟对外出资所涉及部分房地产市场价格
资产评估报告
鲁正信评报字(2017)第 0116 号

山东地矿股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，对山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产在 2017 年 9 月 15 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、产权持有单位和评估委托合同约定的评估报告使用人

(一) 委托人和产权持有单位简介

本次评估的委托人与产权持有单位均为山东地矿股份有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托人简介

企业名称：山东地矿股份有限公司

统一社会信用代码：91370000617780406F

注册地址：山东省济南市高新区新宇路 750 号 5 号楼

法定代表人：张虹

注册资本：51093.115800 万人民币

企业类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1993 年 03 月 02 日

2. 经营业务范围

经营范围：矿石的开采（分支机构经营）、加工及矿产品销售；矿业开发及管理咨询；对外出资及资产管理。(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) 评估报告使用人

1. 委托人：山东地矿股份有限公司。

2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，无其他评估报告使用人。

3. 评估报告仅供委托人和本评估合同约定的其他评估报告使用人使用，法律、法规另有规定的除外。

4. 除以上情形外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《山东地矿股份有限公司党委会议纪要》，山东地矿股份有限公司拟以其自有的济南高新万达广场写字楼、商铺和车位对外出资与山东国惠投资有限公司共同设立新投资公司。根据上述经济行为之需要，对所涉及的山东地矿股份有限公司的部分房地产进行评估，提供其截止评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产市场价值。评估范围为山东地矿股份有限公司购买的位于济南市历下区工业南路 57-1 号商品房，包括济南高新万达广场 J3 写字楼 1~3 层、11~19 层及车位 242 个，1 层商铺 158~163 号。目前工程已竣工并交房，因尚未装修，上述资产在在建工程中核算，其账面价值共计 167,649,748.00 元，账面金额未经审计。

其中：J3 写字楼 1-3 层和 11-19 层总建筑面积 18,157.69 平方米，账面价值 142,649,748.00 元；1 层商铺 158~163 号总建筑面积 413.85 平方米，账面价值 15,000,000.00 元；有产权车位 125 个，账面价值 10,000,000.00 元；使用权车位 117 个，由山东地矿股份有限公司无偿使用。明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	坐落位置
1	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	261.84	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 1 层
2	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1,104.88	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 2 层
3	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1,452.48	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 3 层
4	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1,689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 11 层
5	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 12 层
6	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 13 层
7	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 14 层
8	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 15 层
9	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 16 层
10	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 17 层
11	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 18 层
12	尚未办证	写字楼	钢混	2017/8	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 19 层
13	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	111.35	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 158
14	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	102.74	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 159
15	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	55.64	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 160
16	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	46.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 161
17	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	46.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 162

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	坐落位置
18	尚未办证	商铺	钢混	2017/8	51.1	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 163
19	尚未办证	有产权车位		2017/8	125 个	负一层 14 个, 负二层 111 个
20	尚未办证	无产权车位		2017/8	117 个	地上 22 个, 负一层 83 个, 负二层 12 个

(二) 权证登记状况

1.房屋所有权证：纳入本次评估范围的写字楼、商铺和车位现已竣工并验收合格，山东地矿股份有限公司与开发商已办理完成交房手续，房屋尚未进行装修，目前闲置。截至评估基准日，企业尚未缴纳房地产买卖契税和商品房公共维修基金，故尚未办理不动产权权证。

2.国有土地使用证：纳入本次评估范围的写字楼、商铺和车位坐落于 1 宗土地上，该土地位于高新区颖秀北路以东、康虹路以南，土地使用权人为济南高新万达广场置业有限公司，土地使用权证号为高新国用（2014）第 0100018 号，土地使用权面积 21,010.00 平方米，地类用途为商务金融用地，土地使用权年限自 2014 年 5 月 6 日至 2054 年 5 月 3 日。

(三) 评估对象权利状况

1.评估对象的土地所有权状况：在评估基准日，评估对象土地所有权属国家所有。

2.评估对象的国有土地使用权状况：根据委托人提供的《国有土地使用证》，评估对象占用土地 1 宗，土地使用权证号为高新国用（2014）第 0100018 号，土地使用权面积 21,010.00 平方米，地类用途为商务金融用地，土地使用权年限自 2014 年 5 月 6 日至 2054 年 5 月 3 日，证载权利人：济南高新万达广场置业有限公司。

3.房屋建筑物所有权状况：根据山东地矿股份有限公司与济南高新万达广场置业有限公司签订的写字楼和商铺的商品房买卖合同、车位购买协议以及商品房结算移交协议书，评估对象的权利人均为山东地矿股份有限公司。目前写字楼、商铺和车位已竣工并验收合格，山东地矿股份有限公司与开发商已办理了交房手续，房屋尚未进行装修，目前尚未投入使用。截至评估基准日，评估对象尚未办理不动产权权证。

山东地矿股份有限公司已出具声明，承诺纳入本次评估范围的房地产权清晰，均归其所有或享有使用权，无产权纠纷。本次评估，评估人员以委托人提供的购房合同、购房发票等相关资料确认委估房地产的合法产权及建筑面积等，如与当地房地产管理局测绘部门的实际测绘面积有出入，则应以房地产管理局测绘部门的实测面积为准，并按其实测面积进行调整。

4.房地产他项权利状况：

①租赁情况：无。

②抵押情况：根据委托人提供的《济南市商品房买卖合同》、《济南高新万达广场车位购买协议》，纳入评估范围的写字楼、商铺和车位价款共计 167,649,748.00 元，截至评估基准日山东地矿股份有限公司已缴清上述价款。其中山东地矿股份有限公司以自有资金支付 88,919,748.00 元，剩余款项即 78,730,000.00 元由山东地矿股份有限公司以所购买的济南市历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1-3 层和 11-19 层写字楼以及 1 层 158~163 号商铺为抵押物，从威海市商业银行股份有限公司济南分行取得 7873 万元按揭贷款，用于支付济南高新万达广场置业有限公司房款。该房屋担保借款合同编号为 2017 年威商银房借字第 9720029 号，签订日期为 2017 年 5 月 26 日，放款日期为 2017 年 5 月 27 日，借款期限为 60 个月。截至评估基准日仍处于抵押中。

纳入评估范围的写字楼、商铺抵押明细见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	抵押面积 (m ²)	抵押合同编号
1	尚未办证	写字楼	261.84	2017 年威商银房借字第 9720029 号
2	尚未办证	写字楼	1,104.88	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 2 层
3	尚未办证	写字楼	1,452.48	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 3 层
4	尚未办证	写字楼	1,689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 11 层
5	尚未办证	写字楼	1689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 12 层
6	尚未办证	写字楼	1689.81	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 13 层
7	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 14 层
8	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 15 层
9	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 16 层
10	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 17 层
11	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 18 层
12	尚未办证	写字楼	1711.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼第 19 层
13	尚未办证	商铺	111.35	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 158
14	尚未办证	商铺	102.74	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 159
15	尚未办证	商铺	55.64	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 160
16	尚未办证	商铺	46.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 161
17	尚未办证	商铺	46.51	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 162
18	尚未办证	商铺	51.1	历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1 层 163

(四) 区位状况

1. 地理位置、繁华程度

评估对象位于济南市历下区工业南路 57-1 号济南高新万达广场 J3 号楼。济南高新万达广场是万达集团在济南建设的第三个项目，济南东部城市综合体，总建筑面积约 84 万

平方米，包含购物中心、写字楼、城市步行街、精装 SOHO、高档住宅六大业态。周边紧邻高新银座以及会展中心、雨滴广场，与丁豪广场遥相呼应，人流量大，已成为济南东部商业新地标。

2.交通便捷度

城市主干道工业南路——世纪大道贯穿东西，区域内有 10 路、47 路、99 路、122 路、308 路、311 路、318 路、319 路、321 路、322 路、k160 路、k161 路、k162 路、k163 路等多条公交线路，交通条件较好。

3.物业集聚度

地处济南东部新城商务中心边缘地带，距济南 CBD 约 1.5 公里，距高新国际会展中心和济南市高新区管委会约 800 米，周围有大量高新技术企业。西临万达商业中心，西南接丁豪广场购物中心、高新银座，北邻万达金街，南连美联广场、雨滴广场，东挨未来城。办公、商业集聚度高，环境氛围好。

4.基础设施及公共设施配套情况

评估对象所在区域基础设施完善，实现了道路、供水、排水、供热、供电、供气、通讯、土地平整等“十二通一平”。实现了容量为 1 千兆的中国电信光纤宽带网接入。大面积地进行了园区绿化，绿化率达 40%以上，园区环境爽心怡人。

学校、医院、商场、银行、酒店等场所齐全，公共配套设施完善，能够满足人们的日常办公、生活需要。

5.环境质量

根据济南市城市发展需要，区域内无工业生产企业，无工业污染，环境优雅，无噪音，周围卫生治理较好。同时区域内的经济文化发展程度较高。

(五)其他事项说明

济南高新万达广场置业有限公司（甲方）2016 年 3 月与山东地矿集团有限公司和山东地矿股份有限公司（乙方）签订了购房意向协议，协议约定如下事项：

1、乙方拟共同购买位于济南高新万达广场 J3 写字楼整栋商品房，涉及建筑面积约 40000 平方米（不含一层商铺），销售总金额约为 314,800,000 元。

2、甲方将 J3 写字楼一层 6 间建筑面积约为 413.87 平方米的商铺，销售给乙方，总金额约为 8,000,000 元；

3、甲方另将位于 J3 写字楼附近的 510 个车位销售给乙方，其中有产权的地下一层车位 264 个，按 8 万元/个销售，销售金额约 21,120,000 元；另无偿提供给乙方地下使用权

车位 200 个，地面使用权车位 46 个，车位使用年限 40 年。双方同时约定，地面使用权车位如在使用期限内出现因市政建设被占用等情况，甲方根据使用权情况对乙方进行相应补偿。

纳入评估范围的房地产为山东地矿股份有限公司购买的位于济南市历下区工业南路 57-1 号济南高新万达广场 J3 写字楼 1~3 层、11~19 层及车位 242 个，1 层商铺 158~163 号。山东地矿股份有限公司与济南高新万达广场置业有限公司分别于 2017 年 4 月 21 日和 5 月 24 日就商铺和写字楼签订了商品房买卖合同，同时签订了车位购买协议。截至评估基准日，山东地矿股份有限公司已支付写字楼、商铺和车位的全部价款，其中按揭支付 78,730,000.00 元。

纳入评估范围的资产与委托人申报评估的资产范围一致，与经济行为所涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产市场价格这一经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2017 年 9 月 15 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

1. 2017年8月4日的《山东地矿股份有限公司党委会议纪要》。
2. 山东正源和信资产评估有限公司与山东地矿股份有限公司签订的评估业务委托合同。

(二)法律法规:

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
9. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，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修订）；
11. 2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；
12. 《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，2007年10月1日起施行）；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议修订）；
14. 《中华人民共和国城乡规划法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日）；
15. 《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》[财政部、国家税务总局(财税【2016】36号)，2016年3月23日]；
16. 《中华人民共和国公司法》（自2006年1月1日起施行，经第三次修正后于2014年3月1日起实施）；
17. 国家、地方政府及有关部门颁布的其他法规、条例、文件、通知；
18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 准则依据:

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);
4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
10. 《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);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 权属依据:

1. 《济南市商品房买卖合同》;
2. 《济南高新万达广场车位购买协议》;
3. 《济南高新万达商品房结算移交协议书》;
4. 《房屋担保借款合同》;
5. 委托人提供的委估资产清单等相关资料;
6. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 委托人提供的《资产评估申报表》;
2. 评估人员收集的济南市房地产市场现行交易价格资料;
3. 评估人员现场勘察及市场调查情况;
4. 其它相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 山东地矿股份有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
2. 委托人暨产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
3. 其它相关资料。

七、评估方法

1. 评估方法的选择

根据《房地产估价规范》、《资产评估准则——不动产》，“通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。”

本次评估对象为写字楼、商铺和车位，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，由于本次评估对象所处地段交通便利、配套齐全，市场发育健全，有类似房地产的交易，市场所反映的房地产的价格信号真实、准确、正常，故采用市场比较法作为主要评估方法。因评估对象属于收益性物业，可出租获取稳定收益，故可采用收益法作为辅助评估方法。

2. 评估方法的基本原理及公式

（1）市场比较法

是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式为：

房地产评估值=房地产比准价格×房屋建筑面积

房地产比准价格=Σ（房地产修正单价）/可比实例数量

房地产修正单价=可比实例成交单价×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况修正

市场比较法的评定估算过程：

①搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取3个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

④进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象

的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

⑤进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

I. 区域状况修正：对于办公用房，主要考虑评估对象与可比实例在地理位置、繁华程度及交通情况、基础设施及公共设施、环境质量、物业集聚度、区域总体规划等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正；对于商铺，主要考虑评估对象与可比实例在距商业服务中心距离、商服集聚程度、基础设施及公共设施、交通情况、环境质量等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

II. 实物状况修正：对于办公用房，主要考虑评估对象与可比实例在楼层及采光、道路通达度、临街状况、配套停车场、容积率、结构形式、空间布局、新旧程度、建筑面积、室内装修条件、设施设备、物业管理等实物状况上的优劣进行增价（或减价）修正；对于商铺，主要考虑评估对象与可比实例在道路通达度、临街状况、停车便捷度、结构形式、新旧程度、空间布局、朝向、建筑面积、装修条件、设施设备等实物状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

III. 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在他项权利、房屋产权性质（用途）、土地产权性质（用途）、未来可获收益年限等权益状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的建筑面积求出委估房地产的市场价值。

（2）收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产价值（元）

A---年净收益（元）

Y---资本化率（%）

g---年净收益逐年递增的比率（%）

n---收益年期（年）

收益法的评估过程如下：

①确定评估对象房地产的出租收入

通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。房地产有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。

②确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

③确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

④运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

⑤净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

⑥房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

⑦资本化率的确定

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期一年期国债年利率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

⑧选用适宜的计算公式求出评估对象房地产的收益价格。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1.向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；

2.了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；

3.了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；

4.根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；

5.按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；

6.明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；

7.与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；

8.与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9.明确委托人工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订评估委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1.现场调查人员组织、实施时间

(1)2017年9月14日，组织评估人员核对房地产购房合同、协议及其他资料。

(2)2017年9月15日，组织评估人员对房地产进行现场盘点；评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(3)2017年9月15日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明材料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及评估对象的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的房地产进行核实，对其产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报；同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2) 审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项房地产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

① 现场核实

对待估房地产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察房地产的建筑面积、使用情况、抵押情况，并根据清查情况补充资产清查评估明细表；

② 市场调查

在现场实地察看的基础上，对评估对象当地房地产状况进行广泛调查，为下一步的评定估算打下基础。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房地产产权状况进行核实，并根据清查核实结果，确认企业申报房地产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集、市场调查情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 工作底稿

根据我公司相关规定以及待估房地产的特点编制评估工作底稿。

九、评估原则与评估假设

(一) 评估原则

遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、最高最佳使用原则等技术性原则：

独立、客观、公正原则：要求评估机构和评估人员具有完全独立性；

合法原则：以评估对象的合法使用、合法处分为前提评估；

谨慎原则：面临不确定因素时，判断应保持必要的谨慎；替代原则：评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；

最高最佳使用原则：应以评估对象的最高最佳使用原则为前提评估。

(二) 评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 评估对象在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 针对评估基准日房地产的实际状况, 以评估对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

4. 本报告评估结果是在公开市场前提下求取的评估对象的市场价值, 不考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5. 评估对象尚未办理不动产权证书, 假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

6. 评估对象之建筑面积是参照购房合同等资料所记载数据, 均认为数据资料可靠, 不存在配套设施的争议。

7. 纳入评估范围写字楼、商铺均已抵押, 本次评估假设抵押的房地产能解除抵押的前提下, 本报告结果方对本次经济行为有效。

8. 不考虑产权人是否有任何有关评估对象的应缴未缴税费。

9. 假设评估对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

10. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

11. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

山东正源和信资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托, 根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则, 本着独立、客观、公正的原则, 按照必要的评估程序对纳入评估范围的房地产实施了实地勘查、市场调查, 采用市场比较法和收益法对山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的房地产于2017年9月15日的市场价值进行了评估, 最终选取市场比较法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

山东地矿股份有限公司申报的于评估基准日房地产账面价值为 16,764.97 万元, 经市场比较法评估后评估价值为 34,018.03 万元, 大写人民币叁亿肆仟零壹拾捌万零叁佰元, 增值 17,253.06 万元, 增值率为 102.91%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91
其中：在建工程	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91
资产总计	16,764.97	34,018.03	17,253.06	102.91

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围的拟出资房地产为企业购买的商品房，包括济南高新万达广场的写字楼、商铺及车位，工程现已竣工并验收合格，企业与房地产开发商已办理了交房手续，房屋尚未进行装修，目前尚未投入使用。截至评估基准日，企业尚未缴纳房地产买卖契税和商品房公共维修基金，故尚未办理不动产权证书。对此山东地矿股份有限公司已出具产权声明，承诺纳入本次评估范围的房地产产权清晰，均归其所有或享有使用权，无产权纠纷。本次评估，评估人员以委托人提供的购房合同、购房发票等相关资料确认委估房地产的合法产权及建筑面积等，如与当地房地产管理局测绘部门的实际测绘面积有出入，则应以房地产管理局测绘部门的实测面积为准，并按其实测面积进行调整。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

本次评估目的为房地产出资，对于纳入本次评估范围的位于济南市历下区工业南路 57-1 号仅有使用权的车位 117 个，评估时仅对于其于评估基准日的市场价值发表意见，对于其是否纳入实质出资范围，由委托人、合作方在出资协议中进行约定；对于是否可用于出资，需由工商管理部门认定。对此山东地矿股份有限公司已出具相应承诺函，承诺如下：对于纳入评估范围的位于济南市历下区工业南路 57-1 号仅有使用权的车位 117 个，山东地矿股份有限公司承诺合法出资并自行承担其出资风险及责任，与评估机构无关。

(三) 评估程序受到限制的情形

根据委托人提供的相关材料，未发现评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

根据委托人提供的相关材料，未发现评估资料存在不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估目的为房地产出资，在此提醒委托人及产权持有人在实质出资之前确保拟出资房地产无他项权利，并提醒报告使用者关注此事项。本次评估仅对申报评估的房地产于评估基准日的市场价值发表意见，未考虑上述房地产存在的抵押、担保行为对其评估结论的影响。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人提供的相关资料，本次评估未发现有法律、经济等未决事项的情况。

(七) 抵押、担保、租赁、出售等事项

根据委托人提供的《济南市商品房买卖合同》、《济南高新万达广场车位购买协议》，纳入评估范围的写字楼、商铺和车位价款共计 167,649,748.00 元，截至评估基准日山东地矿股份有限公司已缴清上述价款。其中山东地矿股份有限公司以自有资金支付 88,919,748.00 元，剩余款项由山东地矿股份有限公司以所购买的纳入本次评估范围的济南市历下区工业南路 57-1 号 J3 号楼 1-3 层和 11-19 层写字楼以及 1 层 158~163 号商铺为抵押物，从威海市商业银行股份有限公司济南分行按揭贷款 7873 万元予以支付。该房地产担保借款合同编号为 2017 年威商银房借字第 9720029 号，签订日期为 2017 年 5 月 26 日，放款日期为 2017 年 5 月 27 日，借款期限为 60 个月。本次评估仅对申报评估的房地产于评估基准日的市场价值发表意见，未考虑上述房地产存在的抵押、担保行为对其评估结论的影响。

对于上述事项，山东地矿股份有限公司已出具相应承诺函，承诺如下：山东地矿股份有限公司承诺在实质出资前，确保上述房地产产权合法完整、无他项（抵押、担保）权利，并合法出资。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，未发现山东地矿股份有限公司有影响评估对象价值的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对房地产评估值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，房地产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

2. 报告中有关评估对象的权属状况、建筑面积等以委托人提供的商品房购房合同、车位购买协议以及财务资料等相关资料确认其合法产权及建筑面积等。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒报告使用者关注该事项对评估结论的影响。

3. 本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

4. 本次评估假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

5. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产继续使用的前提下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6. 任何有关评估对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

7. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托评估机构不承担责任。

8. 本评估结果反映了在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价格。评估报告及其结果只适用于在本报告所描述的价值定义、假设限制条件及评估目的下的价格类型。

9. 本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。

10. 本次评估以委托人申报评估的房地产为限，评估机构和签字的资产评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

11. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

12. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

13. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

14. 本次纳入申报评估的房地产，其评估价值均包含增值税。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能在评估对象不存在抵押、担保等他项权利的前提下，用于本报告载明的评估目的和用途，因评估报告使用不当所产生的任何风险与损失与评估机构无关；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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) 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 9 月 15 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，方可使用本评估报告。

(五)本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年九月二十一日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

山东地矿股份有限公司申报评估的房地产在评估基准日 2017 年 9 月 15 日市场价值为 34,018.03 万元，大写人民币叁亿肆仟零壹拾捌万零叁佰元。

评估机构法定代表人：杨立明

签字资产评估师：梅修琛

签字资产评估师：李坤华

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年九月二十一日