

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东地矿股份有限公司拟进行股权转让
所涉及的山东鲁地矿业投资有限公司股
东全部权益价值

资产评估说明

国众联评报字（2020）第 3-0069 号



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，建
议报告使用方查证核实

（资产评估报告共分十三册，本册为第二册）

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇二〇年四月二十日
中国·深圳



资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
第四部分：资产清查核实情况说明.....	6
第五部分：资产基础法评估技术说明.....	14
第六部分：评估结论及其分析.....	50

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人——山东地矿股份有限公司与被评估单位山东鲁地矿业投资有限公司（以下简称“山东鲁地矿业投资有限公司”）撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

山东地矿股份有限公司拟进行股权转让，需对该经济行为所涉及的山东鲁地矿业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为山东地矿股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已获得《山东地矿股份有限公司总经理办公会会议纪要》[(2020) 17号]批准。

二、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为山东鲁地矿业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面（母公司口径）金额人民币 148,292.79 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为山东鲁地矿业投资有限公司申报的截至 2019 年 12 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产账面值（母公司口径）为 217,982.45 万元，负债总额账面值（母公司口径）为 69,689.66 万元，所有者权益账面值（母公司口径）为 148,292.79 万元。评估前账面值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具了中审亚太审字（2020）020085-03 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	103,941.43
非流动资产	2	114,041.01
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	98,907.60
投资性房地产	6	
固定资产	7	372.86

项目		账面价值
无形资产	8	5.15
商 誉	9	
递延所得税资产	10	10,057.12
其他非流动资产	11	4,698.28
资产总计	12	217,982.45
流动负债	13	69,689.66
非流动负债	14	
负债总计	15	69,689.66
股东全部权益	16	148,292.79

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位的实物资产主要为房屋建筑物、设备类固定资产、墓地等资产，情况如下：

1. 固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物包括济南市洪山名郡小区 3 号楼 2301 室建筑面积 127.60 m²和济南市康桥颐城小区 2 号楼 1 单元 801 室建筑面积 156.40 m²共计 2 项，购置于 2011-2012 年期间。

截至评估基准日，纳入评估范围的建筑物共 2 项，账面原值 3,948,137.00 元，账面净值 3,394,195.74 元，为济南市洪山名郡小区 3 号楼 2301 室、济南市康桥颐城小区 2 号楼 1 单元 801 室，购置于 2011-2012 年期间，均未办理产权证。

具体情况如下：

房屋建筑物名称	建筑面积 (M ²)	房屋结构	账面原值 (元)	账面净值 (元)
洪山名郡 3 号楼 2301 室	127.6	框架	1,850,000.00	1,598,400.00
康桥颐城 2 号楼 1 单元 801 室	156.4	框架	2,098,137.00	1,795,795.74
合计			3,948,137.00	3,394,195.74

备注：被评估单位已就上述房产相应签署《房屋买卖合同》并支付房屋购买价款相关产权正在办理中。

2. 设备类固定资产

机器设备为 2 台矿石分析仪，购置于 2008-2009 年期间，账面原值 443,000.00 元，账面净值 22,150.00 元，评估现场勘查日，机器设备处于闲置状态。

车辆共计 6 项，主要为奥迪车、帕萨特轿车、奔驰商务等车辆，购置于 2010 年-2012

年期间,均为办公用车,车辆评估基准日账面原值 2,238,794.00 元,账面净值 287,397.59 元,评估现场勘查日,车辆均可正常使用,维护良好。

电子办公设备合计 88 项,主要为空调、电脑、笔记本、打印机等,分布在公司各办公区域内,电子办公设备评估基准日账面原值 497,546.50 元,账面净值 24,877.33 元,评估现场勘查日,均可正常使用,维护良好。

3.墓地

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 46,982,770.39 元,为企业于 2015 年 7 月购买的墓地(智慈园组合墓六区 03 号、04 号、05 号、06 号、07 号、08 号、09 号、10 号、11 号),总面积 315.1 平方米以及于 2018 年 11 月购买的墓地(智慈园名人艺术墓三区 1-1 号),总面积 632.96 平方米。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1.被评估单位申报的账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为企业于 2015 年购置的济南市洪山名郡小区编号为 A28 的地上车位使用权与济南市洪山名郡小区编号为 3-85 的储藏室的使用权,无形资产于评估基准日账面原值 57,812.00 元,账面净值 51,549.12 元。

2.被评估单位申报的账面未记录的无形资产

无

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准,委托人及被评估单位承诺,申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致,不重不漏,不存在影响评估价值的任何限制。

第四部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托，对山东鲁地矿业投资有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产）及流动负债。

上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	103,941.43
非流动资产	2	114,041.01
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期股权投资	5	98,907.60
投资性房地产	6	-
固定资产	7	372.86
无形资产	8	5.15
商 誉	9	-
递延所得税资产	10	10,057.12
其他非流动资产	11	4,698.28
资产总计	12	217,982.45
流动负债	13	69,689.66
非流动负债	14	-
负债总计	15	69,689.66
股东全部权益	16	148,292.79

二、实物资产分布情况及特点

被评估单位的实物资产主要为房屋建筑物、设备类固定资产、墓地等资产，情况如下：

（一）固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物包括济南市洪山名郡小区3号楼2301室建筑面积127.60 m²和济南市康桥颐城小区2号楼1单元801室建筑面积156.40 m²共计2项，购置于

2011-2012 年期间。

截至评估基准日，纳入评估范围的建筑物共 2 项，账面原值 3,948,137.00 元，账面净值 3,394,195.74 元，为济南市洪山名郡小区 3 号楼 2301 室、济南市康桥颐城小区 2 号楼 1 单元 801 室，购置于 2011-2012 年期间，均未办理产权证。具体情况如下：

房屋建筑物名称	建筑面积 (M ²)	房屋结构	账面原值 (元)	账面净值 (元)
洪山名郡 3 号楼 2301 室	127.6	框架	1,850,000.00	1,598,400.00
康桥颐城 2 号楼 1 单元 801 室	156.4	框架	2,098,137.00	1,795,795.74
合计			3,948,137.00	3,394,195.74

备注：被评估单位已就上述房产相应签署《房屋买卖合同》并支付房屋购买价款相关产权正在办理中。

（二）设备类固定资产

机器设备为 2 台矿石分析仪，购置于 2008-2009 年期间，账面原值 443,000.00 元，账面净值 22,150.00 元，评估现场勘查日，机器设备处于闲置状态。

车辆共计 6 项，主要为奥迪车、帕萨特轿车、奔驰商务等车辆，购置于 2010 年-2012 年期间，均为办公用车，车辆评估基准日账面原值 2,238,794.00 元，账面净值 287,397.59 元，评估现场勘查日，车辆均可正常使用，维护良好。

电子办公设备合计 88 项，主要为空调、电脑、笔记本、打印机等，分布在公司各办公区域内，电子办公设备评估基准日账面原值 497,546.50 元，账面净值 24,877.33 元，评估现场勘查日，均可正常使用，维护良好。

（三）墓地

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 46,982,770.39 元，为山东鲁地矿业投资有限公司于 2015 年 7 月购买的墓地（智慈园组合墓六区 03 号、04 号、05 号、06 号、07 号、08 号、09 号、10 号、11 号），总面积 315.1 平方米，购买价款 17,360,000.00 元；

山东鲁地矿业投资有限公司于 2018 年 11 月购买的墓地（智慈园名人艺术墓三区 1-1 号），总面积 632.96 平方米，购买价款 29,622,770.39 元，支付方式为山东建联盛嘉中药有限公司以自身对山东瀚正实业有限公司、济南良木装饰工程有限公司的债权代为支付，同时约定山东金陵服务有限公司于 2019 年 6 月 30 日前完成回购墓地事项，回购价款为 29,622,770.39 元，并由第三方济南溯源贸易有限公司提供连带责任担保，以上两次购置行为均为山东金陵服务有限公司出让。

三、资产核实情况总体说明

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准，纳入本次清查范围的运输设备有车辆行驶证的以所提供的行驶证为准。

（二）截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，被评估单位已出具产权声明，承诺所涉及的房产产权归其所有，不存在产权纠纷；

本次评估，对于尚未办理产权证的建筑物，其建筑面积主要由被评估单位据实提供，评估人员依据被评估单位提供的有关合同等资料，并以被评估单位提供的相关资料确认其合法产权。提醒报告使用人关注该事项对评估结论的影响。详见下表：

金额单位：人民币元

房屋建筑物名称	建筑面积（M ² ）	房屋结构	账面原值	账面净值
洪山名郡3号楼2301室	127.6	框架	1,850,000.00	1,598,400.00
康桥颐城2号楼1单元801室	156.4	框架	2,098,137.00	1,795,795.74
合计			3,948,137.00	3,394,195.74

备注：被评估单位已就上述房产相应签署《房屋买卖合同》并支付房屋购买价款相关产权正在办理中。

（三）截至评估基准日，尚未了结诉讼案件如下所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用人注意：

1.合肥国轩集团有限公司与被评估单位关于《芜湖太平矿业有限公司股权转让合同》及补充协议纠纷案件，合肥国轩集团有限公司向法院提出诉讼请求，要求被评估单位支付拖欠款项、逾期付款违约金等合计 16,368,464.24 元。

2017 年 10 月 17 日，安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院出具（2017）皖 0191 民初 1946 号《民事判决书》，判决被评估单位向合肥国轩集团有限公司支付股权转让款 10,653,924.6 元、逾期付款违约金 5,204,539.64 元。

2018 年 11 月 1 日，安徽省合肥市中级人民法院出具（2018）皖 01 民终 5737 号《民事裁定书》，撤销安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院（2017）皖 0191 民初 1946 号民事判决，发回安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院重审。目前被评估单位已上诉。

2.被评估单位与山东泰德新能源有限公司委托管理合同纠纷一案

2015 年 8 月，被评估单位委托管理山东泰德新能源有限公司 80%股权，托管期三

年，为了山东泰德新能源有限公司的快速发展，被评估单位向山东泰德新能源有限公司出借借款及预付股权对价款，共计 2 亿元，作为其流动资金，扩大再生产。

2018 年 8 月，托管期限届满，山东泰德新能源有限公司应当将上述借款及预付股权对价款归还被评估单位，但是经过数次协商，山东泰德新能源有限公司及担保方均无意归还。

2019 年 12 月 20 日，被评估单位向济南市中级人民法院提起诉讼，起诉山东泰德新能源有限公司、担保方星火研究院、车春玲、迟少留、万志强、张成如，要求其归还上述欠款及相应的利息，归还三年托管期间的分红款，归还被评估单位代缴的社保、公积金费用，归还预付股权对价款等，共计金额 286,993,746.98 元。截至评估基准日正在等待法院安排开庭时间。

经核实，截至评估基准日被评估单位账面应收与山东泰德新能源有限公司借款及利息合计 220,861,455.70 元，已全额计提坏账准备。

（四）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

被评估单位于 2019 年 12 月 23 日收到山东省人民政府国有资产监督管理委员会发布的《山东省国资委关于山东鲁地矿业投资有限公司 49%国有股权无偿划转有关问题的批复》（鲁国资收益字[2019]111 号）：同意山东地矿集团有限责任公司所属山东地矿集团投资有限公司持有的山东鲁地矿业投资有限公司 49%国有股权无偿划转至兖矿集团有限公司。

本次无偿划转事项于 2020 年 3 月已完成工商变更登记，并取得山东省市场监督管理局重新颁发的营业执照，本次工商变更登记完成后，被评估单位股权结构如下图所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东地矿股份有限公司	9,588.00	51.00	货币
2	兖矿集团有限公司	9,212.00	49.00	-
合计		18,800.00	100.00	——

（五）各个长期股权投资-影响评估结论的主要事项详见各长期股权投资说明。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与山东地矿股份有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对山东鲁地矿业投资有限公司提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）清查组织工作

2020年2月10日评估组各专业主要负责人5人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构及资产分布情况进行了解，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。根据企业的资产特点，资产清查分成流动资产小组、设备类资产小组、房产小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从2020年2月10日开始，2020年4月1日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

自评估人员全部抵达现场后，首先按专业分组对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布情况，分别成立工作小组进行现场清查核实。为便于安排，对各专业组勘察地点相同的进行混合编组。

（二）清查主要步骤

1.指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对电子设备、车辆，查阅了主要设备的购置合同，并通过现场和设备管理人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5.核实产权证明文件

对评估范围内的设备、房屋建筑物及构筑物的产权进行调查，查验产权证明文件。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1..固定资产的清查

1.1 对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法，对价值量大的全部清查、其他设备清查价值比例超过 80%。评估人员查阅和复印了部分重大设备的采购合同，并重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项服务费用及摊销费用比例。

1.2.对于房屋建筑物，核查每一项房屋的房产证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、建造时间、账面值、是否抵押、出租等逐一落实，达到实物与明细表相符，获取必要的技术参数及数据。

2.流动资产、负债的清查

2.1.非实物资产的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、其他应收款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

2.2 可供出售金融资产

评估人员了解到山东鲁地矿业投资有限公司的可供出售金融资产为芜湖太平矿业有限责任公司为被评估单位参股公司，持股比例 39.00%，芜湖太平矿业有限责任公司自 2015 年 6 月因经营原因停产，且不能提供评估所涉及的资料，截至评估基准日，已处于破产清算阶段，山东鲁地矿业投资有限公司已全额计提减值准备。

2.3 长期投资的清查

山东鲁地矿业投资有限公司的长期投资共有 8 家，评估人员在核对长期投资协议和被投资单位资产负债情况的同时，对控股（包括间接控股）的被投资单位履行了整体评估的程序，详见长期投资说明。

2.4 无形资产—其他的清查

对于车位使用权，核查每一项产权证明文件，并与企业有关人员座谈，了解车位概况，对其取得时间、开发状况、规划状况、面积、账面值、是否抵押等逐一落实，达到“表”、“实”相符。

2.5 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员就其产生的原因、形成过程进行了调查和了解，对递延所得税资产产生的影响进行了重新计算，以重新计算后的递延所得税款作为评估值。评估人员查阅了会计账簿和记账凭证，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

2.6 其他非流动资产

经评估人员了解其他非流动资产为山东鲁地矿业投资有限公司从山东金陵服务有限公司购买的墓地，评估人员核验了购买合同，付款凭证及相关协议，对其取得时间、面积、账面值、是否抵押等逐一落实，达到“表”、“实”相符。

3. 损益类会计科目

3.1 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

3.2 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解营业成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

3.3 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

五、资产清查结论

山东鲁地矿业投资有限公司具有完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。

企业对其他资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

清查结果如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	103,941.43
非流动资产	2	114,041.01
其中：长期股权投资	5	98,907.60
投资性房地产	6	
固定资产	7	372.86
无形资产	8	5.15
递延所得税资产	9	10,057.12
其他非流动资产	10	4,698.28
资产总计	11	217,982.45
流动负债	12	69,689.66
非流动负债	13	
负债总计	14	69,689.66
净 资 产	15	148,292.79

第五部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

本说明评估范围涉及山东鲁地矿业投资有限公司的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、其他应收款。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	29,089,001.62
2	应收账款	490,000.00
3	其他应收款	1,009,835,331.01
4	流动资产合计	1,039,414,332.63

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

第三阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地采用成本法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

提交流动资产的评估技术说明。

(三)具体评估方法

根据被评估单位提供的已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计审定的 2019 年 12 月 31 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金由库存现金和银行存款组成。

1.1 库存现金

库存现金账面值 2,201.03 元，评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 29,086,800.59 元，指企业存入各商业银行的各种存款。包括中国农业银行济南和平支行、中国建设银行山东分行营业部、招商银行济南舜耕支行、北京银行济南分行、威海商业银行济南舜耕支行、莱商银行济南天桥支行、兴业银行济南分行、天津银行济南历下分行、华夏银行济南和平支行、恒丰银行济南分行等处的人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

1.3 货币资金评估汇总数如下：账面值 29,089,001.62 元。评估值 29,089,001.62 元，无增减值变化。

2. 应收账款

应收账款账面价值为 490,000.00 元，内容为融资款项。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，按财务会计制度核实，未发现不符情况。按账面价值确定评估值。

经评定估算，应收账款评估值为 490,000.00 元。

3.其他应收款

其他应收款指企业除应收利息、应收账款等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业内部关联方往来款、代垫款等。山东鲁地矿业投资有限公司其他应收款于评估基准日账面值为 1,412,120,280.70 元，提取坏账准备金 402,284,949.69 元，其他应收款净额 1,009,835,331.01 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，对大额其他应收款进行了函证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，据此估计出可能收不回的款项，再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。其他应收款中内部关联企业往来款，未发现无法收回的证据，按照核实后账面值确认评估值，其中子公司山东地矿汇金矿业有限公司已停滞经营，且大幅亏损，截至评估基准日，山东地矿汇金矿业有限公司资产总额评估值 850,082.14 元，抵扣优先受偿债务评估值 3,987,400.09 元，根据债权比例计算得出该其他应收款评估值为零。滨州市力之源生物科技有限公司截至评估基准日资产总额评估值 123,833,633.97 元，抵扣优先受偿债务评估值 17,677,321.35 元，根据债权比例计算的出该笔其他应收款评估值为 99,595,852.50 元。广州丽枫生物科技有限公司截至评估基准日资产总额评估值 58,199,677.49 元，抵扣优先受偿债务评估值 1,998,348.63 元，根据债权比例计算的出该笔其他应收款评估值为 8,801.13 元。

综上所述：坏账准备评估为 0.00 元，评估预计风险损失评估为 402,284,949.69 元，其他应收款评估值为 910,851,101.96 元。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	29,089,001.62	29,089,001.62	-	-
1.1	货币资金-现金	2,201.03	2,201.03	-	-
1.2	货币资金-银行存款	29,086,800.59	29,086,800.59	-	-
2	应收账款-融资	490,000.00	490,000.00	-	-
3	其他应收款	1,009,835,331.01	910,851,101.96	-98,984,229.05	-9.80
4	流动资产合计	1,039,414,332.63	940,430,103.58	-98,984,229.05	-9.52

二、可供出售金融资产评估技术说明

纳入本次评估范围可供出售金融资产-芜湖太平矿业有限责任公司为山东鲁地矿业投资有限公司参股公司，持股比例 39.00%，投资成本 2,796,198.09 元，山东鲁地矿业投资有限公司已全额计提减值准备。

根据上海东洲资产评估有限公司于 2017 年 8 月 9 日出具的《山东鲁地矿业投资有限公司拟股权转让所涉及的芜湖太平矿业有限责任公司股东全部权益价值评估报告》（东洲评报字【2017】第 0601 号），以 2016 年 12 月 31 日为基准日，芜湖太平矿业有限责任公司账面净资产为-38,413,268.14 元，以资产基础法评估股东全部权益为人民币 91,412,507.12 元，评估增值 129,825,775.26 元，其中无形资产采矿权账面价值 9,812,662.17 元，评估价值 125,801,600.00 元，评估增值 115,988,937.83 元。

根据山东天平信有限责任会计师事务所于 2018 年 6 月 25 日出具的《芜湖市鸠江区施墩铁矿采矿权评估报告》（鲁天平信矿评字[2018]第 055 号），以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日，芜湖太平矿业有限责任公司探矿权评估为 12,297.03 万元。

芜湖太平矿业有限责任公司自 2015 年 6 月因经营不善等原因停产至今，且不能提供评估所涉及的资料，截至评估基准日，芜湖太平矿业有限责任公司总资产账面价值 223,492,188.83 元，负债总额账面价值 398,921,098.8 元，净资产账面价值-175,428,910.00 元；历史年度采矿权评估价值均为 1.2 亿元左右，采矿权评估增值尚不足以覆盖芜湖太平矿业有限责任公司的亏损，且芜湖太平矿业有限责任公司已筹划破产清算，尚无明确的经营计划改变现状。

本次评估评估人员查阅了相关的凭证、2019 年度审计报告等财务资料，确认款项

的真实性、准确性，本次评估以会计师审定金额账面列示。

三、长期股权投资评估技术说明

(一) 长期股权投资概况

截至评估基准日，山东鲁地矿业投资有限公司其下属共有 8 家被投资公司，其持股比例见下表：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	山东地矿汇金矿业有限公司	2014/10/01	100.00%	10,000,000.00
2	蓬莱市万泰矿业有限公司	2014/12/01	60.00%	212,000,000.00
3	山东地矿物资发展有限公司	2015/07/16	100.00%	30,000,000.00
4	山东地矿慧通特种轮胎有限公司	2015/08/07	70.00%	210,000,000.00
5	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/09	70.00%	70,000,000.00
6	山东宝利甾体生物科技有限公司	2015/10/09	70.064%	110,000,000.00
7	山东瑞鑫投资有限公司	2017/07/01	100.00%	346,241,749.97
8	浙江自贸区鲁地物产有限公司	2019/01/23	51.00%	834,215.00
合计				989,075,964.97

1. 山东地矿汇金矿业有限公司

企业名称：山东地矿汇金矿业有限公司

注册地址：山东省日照市东港区绿洲路 68 号辉煌国际海港城 066 幢 0 单元 906 号

法定代表人：孙翠华

注册资本：1000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2014 年 10 月 11 日

统一社会信用代码：9137132731290835X6

经营范围：铁矿石精选,矿产品、建材及化工产品(危险品除外)购销;首饰、工艺品、机械设备、五金交电及电子产品、医疗用品及器材、食品、体育用品及器材、家具、初级农产品批发零售;备案范围进出口业务;受托资产管理;企业策划服务、企业管理咨询、商务信息咨询。(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)。

2. 蓬莱市万泰矿业有限公司

企业名称：蓬莱市万泰矿业有限公司

注册地址：山东省蓬莱市大柳行镇石家村

法定代表人：李德生

注册资本：100.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 06 月 25 日

统一社会信用代码：913706848631364807

经营范围：金矿地下开采(大柳行镇石家金矿)(有效期限以许可证为准)；矿石浮选。
(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)。

3. 山东地矿物资发展有限公司

企业名称：山东地矿物资发展有限公司

企业曾用名：山东鲁地美诺商贸有限公司

注册地址：山东省济南市高新区工业南路万达广场 J3 写字楼 16 层 1608-1611

法定代表人：董吉林

注册资本：3000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 07 月 17 日

统一社会信用代码：91370000348960707K

经营范围：矿产品、建材及化工产品批发；燃料油、煤炭、橡胶及沥青批发；首饰、工艺品及收藏品批发与零售；有色金属、金属制品、机械设备、五金交电及电子产品批发；医疗用品及器材批发；酒、饮料及茶叶批发与零售；文化、体育用品及器材批发；家具销售；备案范围内的进出口业务；办公用品、劳保、耗材、日用品、印刷、图文设计、会议会务、绿植、花卉、钢材、纸浆、锂金矿、铜精矿、木材、农产品、原料油、润滑油、纸制品、纺织原料及产品、石油制品、化妆品、黄金饰品、橡胶制品的购销；国内国际货物运输与代理服务；普通货运；货物专用运输(集装箱)；装卸与搬运服务；仓储服务；机械设备及配件、计算机硬件及配件、手机及配件、家用电器、仪器仪表、汽车及配件、建筑机械设备、通信设备的销售；房屋租赁(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)。

4. 山东地矿慧通特种轮胎有限公司

企业名称：山东地矿慧通特种轮胎有限公司

注册地址：山东省济南市莱芜区莱城工业区慧通东路 11 号

法定代表人：赵庆国

注册资本：30000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 8 月 13 日

统一社会信用代码：91371200349134343J

经营范围：轮胎、橡胶制品、实心轮胎及轮辋的生产销售;轮胎用原料(危险化学品除外)的批发零售;经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务,(国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外)。(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)。

5.滨州市力之源生物科技有限公司

企业名称：滨州市力之源生物科技有限公司

注册地址：滨州高新区青田办事处新八路以南、高六路以西

法定代表人：刘学民

注册资本：10000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2013 年 01 月 15 日

统一社会信用代码：91371600060436084X

经营范围：淀粉糖(麦芽糖浆、果葡糖浆、葡萄糖浆)生产销售、果糖的生产销售、啤酒专用糖浆的生产销售;批发兼零售预包装食品,批发兼零售散装食品;粮食收购;单一饲料(喷浆玉米皮、玉米蛋白粉)销售;生产销售:淀粉、淀粉乳、乳酸、黄粉、胚芽、纤维、植物蛋白、粗蛋白、玉米浆、玉米杂、浸泡液;生物技术的研发、咨询、转让;备案范围内的进出口业务(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)。

6.山东宝利留体生物科技有限公司

企业名称：山东宝利留体生物科技有限公司

注册地址：山东滨州高新区新八路 277 号

法定代表人：董吉林

注册资本：15700.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 10 月 21 日

统一社会信用代码：91371600081773311R

经营范围：兽药及医药中间体的研发、生产、销售；备案范围内的进出口业务(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)。

7.山东瑞鑫投资有限公司

企业名称：山东瑞鑫投资有限公司

企业曾用名：山东让古戎资产管理有限公司

注册地址：济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 1 幢 1-2010 室

法定代表人：刘波

注册资本：3600.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009 年 05 月 07 日

统一社会信用代码：91370000688289534T

经营范围：以自有资金对外投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);会议及展览展示服务;体育场地设施工程;批发、零售:食品、保健食品、日用品、百货、化妆品、日用消杀用品;国内广告业务;经济贸易咨询;企业管理咨询;房地产中介服务;房地产开发经营;知识产权代理;进出口业务。(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)。

8.浙江自贸区鲁地物产有限公司

注册地址：浙江省舟山市定海区临城街道翁山路 555 号大宗商品交易中心 6001-A282A(自贸试验区内)

法定代表人：蒿玲玲

注册资本：10000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 04 月 02 日

统一社会信用代码：91330901MA2A2AMX80

经营范围：汽油、天然气[富含甲烷的]、溶剂油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、煤油(含3号喷气燃料[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$])、石脑油、石油醚、苯、苯乙烯[稳定的]、液化石油气、煤焦沥青、硝化沥青、甲醇、乙醇[无水]、异丁烷、异丁烯、丙烯、乙烷、乙烯、二甲苯、混合芳烃、石油原油、丙烷、异辛烷、异戊烷、甲基叔丁基醚的批发无仓储(凭有效的《危险化学品经营许可证》经营);金属及制品、有色金属、矿产品、橡胶制品、纸浆、纸制品、建筑材料、五金交电、机械设备及配件、纺织原料及产品、石油制品、润滑油、沥青、燃料油、化工原料及产品(以上均不含危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、煤炭(无仓储)、初级农产品(不含门店经营)、计算机硬件及配件、手机及配件、电子产品、家用电器、仪器仪表、日用百货、汽车配件、汽车、木材、化妆品、黄金饰品的批发、零售;建筑机械设备、计算机、通信设备、房屋的租赁;货物装卸、搬运服务;普通货物仓储服务;供应链管理;国内及国际货物运输、代理;货物及技术进出口贸易;进出口代理。(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) 评估方法

1. 山东地矿汇金矿业有限公司

本次评估,对于控股子公司山东地矿汇金矿业有限公司,因山东地矿汇金矿业有限公司已停产,考虑实际情况,从资产成本的角度出发,以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本,并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值,从而得到股东全部权益价值。

2. 蓬莱市万泰矿业有限公司

收益法评估受宏观经济波动、行业政策变化、市场竞争趋势及企业未来经营能力等因素影响较大,因蓬莱市万泰矿业有限公司于2018年11月停产,未来的经营存在不确定性,难以预测未来的经营现金流量,不符合收益法应用前提,故经评估人员综合分析后认为企业不适用收益法评估。

对于有形资产而言,资产基础法以账面值为基础,只要账面值记录准确,使用资产基础法进行评估相对容易准确,由于资产基础法是以资产负债表为基础,从资产成本的角度出发,以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本,

并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用资产基础法确定评估值。

3. 山东地矿物资发展有限公司

资产基础法评估是以山东地矿物资发展有限公司资产负债表为基础而进行的评估工作。收益法评估是以山东地矿物资发展有限公司利润表为基础，根据历史数据而进行的未来收益预测。鉴于本次评估的目的，资产基础法更适用于本次评估目的。

4. 山东地矿慧通特种轮胎有限公司

对于山东地矿慧通特种轮胎有限公司本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法进行评估。

5 滨州市力之源生物科技有限公司

因产权持有人已处于停产状态，且持续近三年，主要资产处于闲置状态，尚未有恢复生产的计划，考虑实际情况，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到股东全部权益价值。

6. 山东宝利甾体生物科技有限公司

本次评估，对于控股子公司山东宝利甾体生物科技有限公司评估人员采取了成本法与收益法两种方法评估，综合各原因后决定采用收益法结果作为评估结果，因持续经营下，收益法更能体现企业整体价值。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

7. 山东瑞鑫投资有限公司

山东瑞鑫投资有限公司无主营业务收入，利润来源于投资收益。被评估单位的投资收益具有波动性和不确定性，未来收益难以预测。故本次评估不采纳收益法。

在这种情况下，资产基础法从资产重置的角度反映了资产在评估基准日的公允价值，采用资产基础法可以合理的反映评估对象的股东全部权益价值，相比收益法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

8.浙江自贸区鲁地物产有限公司

评估人员通过对浙江自贸区鲁地物产有限公司财务状况、持续经营能力、发展前景以及评估目的进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，合理确定评估值。

对于控股或有重大影响的其他长期投资，采用适当的评估方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。在对企业进行综合分析后，评估人员主要采用了资产基础法进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东全部权益价值×持股比例

4.综上所述，对投资企业采用评估方法如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	评估方法
1	山东地矿汇金矿业有限公司	2014/10/01	100.00%	资产基础法
2	蓬莱市万泰矿业有限公司	2014/12/01	60.00%	资产基础法
3	山东地矿物资发展有限公司	2015/07/16	100.00%	资产基础法
4	山东地矿慧通特种轮胎有限公司	2015/08/07	70.00%	资产基础法
5	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/09	70.00%	资产基础法
6	山东宝利甾体生物科技有限公司	2015/10/09	70.064%	收益法
7	山东瑞鑫投资有限公司	2017/07/01	100.00%	资产基础法
8	浙江自贸区鲁地物产有限公司	2019/01/23	51.00%	资产基础法

（三）评估结果及增减值分析

具体评估内容详见长期投资说明。

长期股权投资评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	评估方法	账面值	评估值
1	山东地矿汇金矿业有限公司	2014/10/01	100.00%	资产基础法	10,000,000.00	-
2	蓬莱市万泰矿业有限公司	2014/12/01	60.00%	资产基础法	212,000,000.00	259,183,118.72
3	山东地矿物资发展有限公司	2015/07/16	100.00%	资产基础法	30,000,000.00	96,294,619.47
4	山东地矿慧通特种轮胎有限公司	2015/08/07	70.00%	资产基础法	210,000,000.00	229,324,513.51
5	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/09	70.00%	资产基础法	70,000,000.00	-
6	山东宝利甾体生物科技有限公司	2015/10/09	70.064%	收益法	110,000,000.00	56,689,192.85

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	评估方法	账面值	评估值
7	山东瑞鑫投资有限公司	2017/07/01	100.00%	资产基础法	346,241,749.97	197,531,572.52
8	浙江自贸区鲁地物产有限公司	2019/01/23	51.00%	资产基础法	834,215.00	-85,147.24
合计					989,075,964.97	838,937,869.83

长期股权评估增减值原因详见各长投说明。

四、固定资产-房屋建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围：

本次评估的范围为山东鲁地矿业投资有限公司评估申报明细表列示的全部房地产共 2 项，建筑面积共计 284 平方米。

（二）实物状况

山东鲁地矿业投资有限公司评估申报明细表列示如下：

序号	所在地点/部门	房屋产权证号	房产证户名	房屋结构	房屋现状	建筑面积 (m ²)
1	济南历下区经十东路与洪山路交汇处	-	洪山名郡 3 号楼 2301 室	框架	职工宿舍	127.60
2	济南历下区旅游路	-	康桥颐城 2 号楼 1 单元 801 室 (含一个地下车位)	框架	职工宿舍	156.40

（三）评估对象概况和现场勘查

本次评估对象企业共有 2 项房屋建筑物，济南历下区经十东路与洪山路交汇处洪山名郡 3 号楼 2301 室，建筑面积 127.60 平方米；济南历下区旅游路康桥颐城 2 号楼 1 单元 801 室，建筑面积为 156.40 平方米，房屋现状均为职工宿舍。

1.权属情况：

截至评估基准日，山东鲁地矿业投资有限公司尚未办理房屋产权证，根据山东鲁地矿业投资有限公司提供的房屋买卖合同，房屋建筑物所用权的权利人均均为山东鲁地矿业投资有限公司，其中洪山名郡为 2013 年 12 月 5 日购买取得、康桥颐城为 2013 年 4 月 23 日购买取得，不存在产权纠纷。

2.他项权利限制情况：

根据委托人及被评估单位提供的资料，房屋建筑物均未抵押。

3.房地产出租情况：

截至评估基准日，纳入本次评估范围的房屋建筑物未对外出租。

4.房屋建筑物实物状况:

疫情期间, 我司评估专业查勘人员未能对评估对象进行实地查勘, 以下查勘内容为委托人提供现场照片查勘所见及询问产权人所得, 评估人员对评估对象位置等信息进行了必要的查证。两项房屋均为企业自用的职工宿舍, 分别位于济南历下区经十东路与洪山路交汇处和济南历下区旅游路, 周边市政设施完备。

洪山名郡, 结构为框架结构, 总楼层 24 层, 所在楼层为 23 层, 户型为 4 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台, 铝合金窗, 防盗门。

洪山名郡 2301 室装饰装修: 外墙为瓷砖; 楼梯间及走廊: 地面为大理石、墙面为瓷砖墙裙及乳胶漆、天花为乳胶漆、楼梯扶手为不锈钢管; 大厅: 地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆; 房间: 地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆; 厨房: 地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为铝扣板、灶台为组合橱柜; 卫生间: 地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为乳胶漆、普通洗面盆、坐厕。整体状态为中档装修。评估对象在评估基准日正常使用, 构筑物按设计用途正常使用。

康桥颐城, 结构为框架结构, 总楼层 11 层, 所在楼层为 8 层, 户型为 3 房 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台, 铝合金窗, 防盗门。

康桥颐城 801 室装饰装修: 外墙为瓷砖; 楼梯间及走廊: 地面为大理石、墙面为瓷砖墙裙及乳胶漆、天花为乳胶漆、楼梯扶手为不锈钢管; 大厅: 地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆; 房间: 地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆; 厨房: 地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为乳胶漆、灶台为组合橱柜; 卫生间: 地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为乳胶漆、普通洗面盆、坐厕。整体状态为中档装修。评估对象在评估基准日正常使用, 构筑物按设计用途正常使用。

两套住宅尚未取得济南市权威部门颁发的不动产权证, 如果未来通过权威部门确认资产面积而产生的面积的变化, 则评估值需做相应调整。

(四) 价值定义

评估对象在完全产权状态下, 在正常使用条件下的公开市场价值, 即在评估基准日对房地产进行合理销售的价格; 包含房屋建筑物价值但不含评估对象应分摊的土地使用权价值。

（五）评估依据

1. 山东鲁地矿业投资有限公司提供的固定资产--房屋建筑物清查申报明细表；
2. 山东鲁地矿业投资有限公司提供的《房屋买卖合同》复印件；
3. 中华人民共和国国家标准房地产评估规范（GB/T50291-2015）；
4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
5. 公司掌握济南市房地产市场情况资料；
6. 评估人员现场收集的其他资料。

（六）评估程序

本次评估采用市场法进行评估。

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

疫情期间，评估人员未能对评估对象进行实地查勘，对评估对象位置等信息进行了必要的查证，对评估基准日当时的房地产状况的记录，以及相关历史相关文件。

第三阶段：评估测算阶段

根据替代原则，将评估对象与在评估基准日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出适当的修正，进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

（七）评估方法

评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等。评估方法的选择应按照《房地产评估规范》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等适当选择。

按照被评估房地产的性质和用途，本次评估均采用市场法评估。

《房地产状况一览表》列示的评估对象均采用市场法评估方法原理的依据如下：

市场比较法原理：

是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中：P—评估对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i--第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i--第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

（八）评估过程

市场法举例：洪山名郡3号楼2301室

1.洪山名郡3号楼2301室基本情况

评估对象位于济南历下区经十东路与洪山路交汇处，该房是山东鲁地矿业投资有限公司与2013年12月5日购买取得，未办理房屋产权证书。建筑面积127.6平方米，结构为钢筋混凝土结构，总楼层24层，所在楼层为23层，户型为4房1厅1厨1卫1阳台，铝合金窗，防盗门。

评估对象在评估基准日能正常使用，装修为：外墙为瓷砖；楼梯间及走廊：地面为大理石、墙面为瓷砖墙裙及乳胶漆、天花为乳胶漆、楼梯扶手为不锈钢管；大厅：地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆；房间：地面为实木地板、墙面为乳胶漆、天花为乳胶漆；厨房：地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为铝扣板、灶台为组合橱柜；卫生间：地面为地砖、墙面为瓷片到顶、天花为乳胶漆、普通洗面盆、坐厕。整体状态为中档装修。

2.测算过程

评估思路：评估对象洪山名郡3号楼2301室房作为住宅用房，其所处该区域的交易案例较多，故本次评估选取三个住宅用房的交易案例进行评估。

（1）市场比较法测算过程

1) 可比实例选择

搜集及选择的原则为：

①是评估对象的类似房地产

所谓类似房地产，即与评估对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与评估对象相同或相近的房地产。

②成交日期与评估时点相近，不超过一年

③成交价格为正常价格或可修正为正常价格

有下述情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

- a.有利害关系人之间的交易；
- b.急于出售或购买情况下的交易；
- c.受债权债务关系影响的交易；
- d.交易双方或一方对市场行情缺乏了解的交易；
- e.交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；
- f.相邻房地产的合并交易；
- g.特殊方式的交易；
- h.交易税费非正常负担的交易；
- i.其他非正常的交易。

根据上述原则，评估人员搜集并选择了下述3个可比实例，其概况如下：

实例A：洪山名郡，所在楼层为高层，来源为房地产三级市场正常成交实例，售价为24,158元/m²，成交时间为2019年12月。可比实例混合结构，为中档装修，建筑面积为89平方米，平面布局，朝向南北。

实例B：洪山名郡，所在楼层为中层，来源为房地产三级市场正常成交实例，售价为24,607元/m²，成交时间为2019年12月。可比实例混合结构，为普通装修，建筑面积为89平方米，平面布局，朝向南北。

实例C：洪山名郡，所在楼层为高层，来源为房地产三级市场正常成交实例，售价为25,281元/m²，成交时间为2019年12月。可比实例混合结构，为中档装修，建筑面积为89平方米，平面布局，朝向南北。

3.比较因素的选择。

通过对房地产市场的分析，根据影响住宅类房地产价格的主要因素确定比较因素。

结合评估人员收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位、实物状况和权益状况等差别本次评估选择以下因素作为比较因素：

- (1) 交易情况：考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- (2) 交易日期：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- (3) 区位状况：主要有住宅聚集度、交通便捷度、公共设施完善度、环境景观优劣度等。
- (4) 实物状况：主要有楼层、建筑结构、朝向、装修情况、面积、新旧程度等。
- (5) 权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

4. 房地产状况说明

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示。

房地产状况说明表

实例 比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
地理位置		洪山名郡 3 号楼 2301 室	洪山名郡	洪山名郡	洪山名郡
交易方式		--	转让	转让	转让
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况		2019 年 12 月	2019 年 12 月	2019 年 12 月	2019 年 12 月
实际用途		住宅	住宅	住宅	住宅
所在楼层/总层数		24	17/25	13/25	15/17
区位 状况	住宅聚集度	周边住宅小区较多，住宅聚集度较好	周边住宅小区较多，住宅聚集度较好	周边住宅小区较多，住宅聚集度较好	周边住宅小区较多，住宅聚集度较好
	交通便捷度	毗邻区域次干道，道路通达度一般	毗邻区域次干道，道路通达度一般	毗邻区域次干道，道路通达度一般	毗邻区域次干道，道路通达度一般
	公共设施完善度	周边有学校、公园、酒店等，公共设施完善度较完善	周边有学校、市场、卫生站等，公共设施完善度较完善	周边有学校、市场、卫生站等，公共设施完善度较完善	周边有学校、市场、卫生站等，公共设施完善度较完善
	环境景观优劣度	区域内绿化面积较少，环境景观一般	区域内绿化面积较少，环境景观一般	区域内绿化面积较少，环境景观一般	区域内绿化面积较少，环境景观一般
实物 状况	物业类型	无专业物业管理	无专业物业管理	无专业物业管理	无专业物业管理
	房屋朝向	南北	南北	南北	南北
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	装修情况	中档装修	中档装修	普通装修	中档装修
	面积大小	127.6 m ² /面积适中，较适合使用	89 m ² /面积适中，适合使用	89 m ² /面积适中，适合使用	89 m ² /面积适中，适合使用
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
居住氛围		住宅区，居住氛围较浓厚	住宅区，居住氛围较浓厚	住宅区，居住氛围较浓厚	住宅区，居住氛围较浓厚

比较因素 \ 实例		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
权益状况	规划条件	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划	符合城市规划
	查封等形式限制权利情况	无	无	无	无

房地产状况指数表编制

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由于评估人员根据市场交易情况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

(1) 用途：评估对象与可比实例相同，故不进行交易情况修正。

(2) 交易日期：本次评估可比实例均为 2019 年 12 月，评估基准日为 2019 年 12 月，交易日期较近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

(3) 交易情况：评估对象与可比实例交易情况均属正常，故不进行交易情况修正。

(4) 区位状况：

A、住宅聚集度：住宅聚集度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象住宅聚集度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以评估对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、公共设施完善度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象公共设施完善程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

D、环境景观优劣度：分为优美、较优美、一般、较差、差五个等级，以评估对象环境景观为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

(5) 实物状况：

A、楼层：分为楼层适中、楼层较适中、楼层过高（过低）三个等级，以待估房地产楼层为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

B、朝向：分为南和东南、东和西南、西、东北、北五个等级，以待估房地产朝向为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

C、建筑结构：分为框架剪力墙结构、框架结构、砖混结构、砖木结构四个等级，

以评估对象建筑结构状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

D、装修情况：分为毛坯房、普通装修、中档装修和高档装修四个档次，以评估对象装修为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 5\%$ 。

E、面积：分为面积适中适合使用、面积偏大（偏小）较适合使用、面积太大（太小）不适合使用三个等级，以评估对象套型为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

F、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

（6）权益状况：主要有容积率、剩余使用年期等。

A、容积率：根据评估对象和可比实例的容积率大小，分别赋予不同的指数，与之相比则得到修正系数。

B、剩余使用年期：根据年期修正公式，将评估对象和可比实例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数。

根据因素条件说明表中的评估对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素条件指数表					
比较因素 \ 实例		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
实际用途		100	100	100	100
所在楼层/总层数		100	103	103	103
区位状况	商服繁华度	100	100	100	100
	交通便利度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	环境景观优劣度	100	100	100	100
实物状况	物业类型	100	100	100	100
	房屋朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装修情况	100	100	95	100
	面积大小	100	102	102	102
	新旧程度	100	100	100	100

比较因素条件指数表					
比较因素 \ 实 例		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
权益状况	居住氛围	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	查封等形式限制权利情况	100	100	100	100

5.因素修正

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数。比较因素修正系数表

比较因素 \ 实 例		实例 A			实例 B			实例 C		
成交价格（元/平方米）		24,158			24,607			25,281		
交易方式		100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
实际用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100
所在楼层/总层数		100	/	103	100	/	103	100	/	103
区位状况	住宅聚集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观优劣度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
实物状况	物业类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	房屋朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装修情况	100	/	100	100	/	95	100	/	100
	面积大小	100	/	102	100	/	102	100	/	102
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	居住氛围	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	100.00	/	100.20	100.00	/	99.20	100.00	/	100.20
权益状况	规划条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	查封等形式限制权利情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	小计	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00

比较因素 \ 实例	实例 A	实例 B	实例 C
比较系数	0.9689	0.9787	0.9689
比较价值 (元/平方米)	23,407	24,083	24,495
算术平均值 (元/m ²) (取整至百位)	24,000		

6. 评估对象价格的确定:

上述三个可比实例计算的评估对象平均价格相差不大, 故取三者的算术平均值作为待估房地产的平均售价, 即

$$= (23,407 + 24,083 + 24,495) \div 3$$

$$= 24,000 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整至百位)}$$

$$\text{不含税单价} = \text{平均售价} / (1 + 9.00\%)$$

$$= 24,000 / 1.09$$

$$= 22,000 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整至百位)}$$

评估总价为 $22,000 \text{ 元/m}^2 \times 127.6 \text{ m}^2 = 2,807,200.00 \text{ 元}$ (取整至百位)。

同理可得《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 2 项评估对象价值。

五、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入山东鲁地矿业投资有限公司评估范围的设备类资产分为机器设备、运输设备和电子设备三部分, 分布在各部门及办公场所内。此次申报的设备类资产账面原值 3,179,340.50 元, 账面净值 334,424.92 元。

(二) 设备概况

1. 机器设备

机器设备共 2 项, 账面原值 443,000.00 元, 账面净值 22,150.00 元。为两台矿石分析仪。机器设备存放于各部门, 于评估基准日处于闲置状态。

2. 车辆

车辆共 6 项, 账面原值 2,238,794.00 元, 账面净值 287,397.59 元。车辆账面原值包含购置价、相关税费、手续费等。主要为各类轿车等。于评估基准日均能正常使用。

3.电子设备

电子办公设备共 88 项，账面原值 497,546.50 元，账面净值 24,877.33 元。主要包括电脑、投影仪、复印机、服务器、办公家具等电子办公设备。存放于各部门，于评估基准日均能正常使用。

4.设备的管理与维护保养

机器设备和电子设备由各使用单位自己管理，车辆由办公室统一管理。

(三)评估方法

本次评估采用成本法及市场法。

1) 机器设备，由于企业购置的机器设备时间较早，截至评估基准日，企业账面价值仅为残值，本次机器设备采用二手回收价评定估算。

2) 电子设备采用重置成本法及市场法。

成本法：

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时对有关的会计凭证审查核实。在此基础上，评估人员对设备进行了必要的现场勘查和核实。

1.重置全价的确定

对于国产设备，重置全价计算公式中的设备购置价格为设备出厂价，国产设备的运杂费的计算基数为设备原价，即设备出厂价。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；

凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价，或用类比法参考类似设备的价格加以修正后确定重置价；

对于小型设备，不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价+运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

对于一些购置日期较早，成新率较低的电子设备采用二手回收价评定估算。

3) 交通运输车辆, 由于被评估单位购置车辆的时间距基准日较长, 车辆已更新换代多次, 不宜采用重置成本法, 故采用市场比较法评定估算车辆价值。

2. 综合成新率的确定

2.1 对大型、关键设备, 通过现场勘查, 了解其工作环境, 现有技术状况, 近期技术资料, 有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘查技术状况评分值(满分为 100), 该项权重 60%; 再结合其理论(经济寿命)成新率, 该项权重 40%, 由二项确定综合成新率;

2.2 对一般小型设备, 根据设备的工作环境, 现有技术状况, 结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

2.3 对于机器设备

山东鲁地矿业投资有限公司申报的机器设备为两台伊诺斯矿石分析仪, 经评估人员现场勘察这两台矿石分析仪于评估基准日处于闲置状态, 评估人员采用二手回收价对这两台设备评定估算, 经查询类似型号的矿石分析仪二手市场价为 30,000.00 元/台。综上机器设备的评估值为 60,000.00 元。

2.4 对于电子办公设备

电子办公设备通过对设备使用状况的现场勘查, 用年限法确定其综合成新率。

3. 评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘, 得出评估值。

(六) 典型案例

案例一: 奥迪轿车(固定资产-车辆评估明细表第 1 项)

1. 车辆概况:

车辆名称: 奥迪车 FV7201TFCVTG

牌照号: 鲁 AL661D

购置日期: 2010/04/30

启用日期: 2010/04/30

账面原值: 415,669.00 元

账面净值: 20,783.45 元

已行驶里程数: 308,551 公里

数量：1 辆

2. 评定估算

1) 确定交易可比案例：

评估人员到当地二手车市场调查咨询，经比较选择车款、型号、配置、初始使用日期相近的三个比较实例。

实例 A：奥迪车 FV7201TFCVTG，上牌时间 2009 年 12 月，行驶里程 13.00 万公里，保养正常，与评估对象使用情况较相近。

实例 B：奥迪车 FV7201TFCVTG，上牌时间 2009 年 7 月，行驶里程 15.00 万公里，保养正常，与评估对象使用情况较相近。

实例 C：奥迪车 FV7201TFCVTG，上牌时间 2009 年 5 月，行驶里程 10.00 万公里，保养正常，与评估对象使用情况较相近。

2) 因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估车辆条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

车辆比较因素条件指数表

相同（类似）设备市场价								
项目	案例 A		案例 B		案例 C		委估对象	
车辆名称	奥迪 A6L		奥迪 A6L		奥迪 A6L		奥迪 A6L	
定价依据	中介询价		中介询价		中介询价			
交易价格	84,955.75		85,663.72		84,070.80		待定	
内容项目	调整原因	修正系数	调整原因	修正系数	调整原因	修正系数	调整原因	修正系数
交易日期	近期	1	近期	1	近期	1	近期	1
注册日期	2009/12		2009/7		2009/5		2010/4	
使用日期	33%	1.08	30%	1.18	29%	1.23	35%	
交易情况	正常	1	正常	1	正常	1	正常	1
行驶里程	129.75%	0.77	126.41%	0.79	134.74%	0.74		100%
发动机	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0
变速箱	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0
转向器	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0
制动器	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0
车架	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0
前后桥	相似	0	相似	0	相似	0	正常	0

相同（类似）设备市场价								
项目	案例 A		案例 B		案例 C		委估对象	
外观	相似	0	相似	0	相似	0	一般	0
内饰	相似	0	相似	0	相似	0	一般	0
款式	相似	0	相似	0	相似	0	一般	0
调整后价格		71,000.00	调整后价格	80,300.00	调整后价格	76,800.00		
权重		1/3	权重	1/3	权重	1/3		

3) 根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数=待估车辆条件指数÷可比实例条件指数

评估价值=案例 A 修正后价值×权重+案例 B 修正后价值×权重+案例 C 修正后价值
 ×权重= 76,000.00 元

案例二：书橱（固定资产-电子设备评估明细表第 78 项）

1.设备概况

资产占有单位：山东鲁地矿业投资有限公司

设备名称：书橱

启用日期：2013 年 4 月 30 日

账面原值：1,300.00 元

账面净值：65.00 元

设备数量：1 台

2.评定估算

2.1.重置全价

经网上查询及咨询相关专卖店，查询市场类似型号书橱的售价为 800.00 元/台（含税），不含税为 800.00 /1.13= 708.00 元。则重置全价取为 708.00 元。

2.2 综合成新率

该资产于 2013 年 4 月购置，该资产维修保养情况良好，使用正常，性能完好。根据实际使用情况，结合其设计使用寿命，综合分析确定其经济使用年限为 8 年，截至基准日已使用约 6.67 年，则：

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= [(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}] \times 100\% \\
 &= [(8 - 6.67) / 8] \times 100\%
 \end{aligned}$$

= 17% (取整)

结合现场勘察, 综合确定成新率为 17%。

3. 评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 708 × 17%

= 100.00 (元) (取整)

(七) 设备评估结果见下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	3,179,340.50	334,424.92	736,095.00	627,300.00	-76.85	87.58
机器设备	443,000.00	22,150.00	60,000.00	60,000.00	-86.46	170.88
车辆	2,238,794.00	287,397.59	541,200.00	541,200.00	-75.83	88.31
电子办公设备	497,546.50	24,877.33	134,895.00	26,100.00	-72.62	4.91

设备评估增减值原因

1. 机器设备

机器设备评估原值减值 86.46%，评估净值增值 170.88%。评估原值减值原因主要是机器设备更新换代速度快，且采用了市场法导致评估原值较低，评估净值增值原因主要为企业账面值为残值，导致评估增值。

2. 车辆

车辆评估原值减值 75.83%，评估净值增值 88.31%。评估原值减值原因是本次评估采用了市场法导致评估原值较低。评估净值增值原因主要为企业车辆购置时间较早，企业账面车辆部分仅为残值，导致评估增值。

3. 电子办公设备

电子办公设备评估原值减值 72.89%，评估净值增值 4.91%，评估原值减值主要是因为电子设备技术革新速度非常快。净值增值是因为电子设备会计折旧年限短于评估经济耐用年限所致。

六、其他无形资产评估说明

(一) 评估范围

1. 委托的评估对象与评估范围

本次评估对象为山东鲁地矿业投资有限公司所持有的洪山名郡停车位于 2019 年 12 月 31 日的市场价值。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

2. 委托的资产类型、账面金额

根据提供的无形资产—其他无形资产清查申报明细表，合同账面价值为 57,812 元。

3. 委托评估的资产权属状况

根据评估目的和委托人提供的相关权属证明文件，权属人为山东鲁地矿业投资有限公司。

(二) 资产的分布情况及特点

本次评估对象为山东鲁地矿业投资有限公司所持有的洪山名郡小区内编号为 A28 的地上车位于 2019 年 12 月 31 日的市场价值。

评估对象产权状况如下：

序号	所有权人	位置	是否已抵押	名称	用途	来源(外购、自建等类型)
1	山东鲁地矿业投资有限公司	济南市经十路	无	济南市经十路洪山名郡小区内地上 A28 车位	车位	外购

(三) 权属状况

根据评估目的和委托人提供的《储藏室和地上车位使用权转让协议》，权属人为山东鲁地矿业投资有限公司。

(四) 地理位置状况

评估对象位于济南市旅游路南侧康桥颐城、济南市经十路洪山名郡。

车位基本情况见下表：

序号	所有权人	位置	是否已抵押	名称	用途	来源(外购、自建等类型)	现状	所在层	数量	备注
1	山东鲁地矿业投资有限公司	济南市经十路	无	济南市经十路洪山名郡小区内地上 A28 车位	车位	外购	自用	地上	1	

（五）评估方法选取依据和理由

1.评估方法适用性分析

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1) 市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。基本公式如下：

评估价值=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

本次评估对象为评估车位的价值，济南市类似物业的买卖案例较多，故采用市场法进行评估。

2) 收益法适用性分析

资产评估中计算市场价值的收益法，是指将评估对象基准日市场价值年金化，得到被评估资产的市场价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产基准日的市场价值以及确定合理的折现率。

经调查，评估对象所在区域类似车位交易市场较活跃，但客观折现率较难获取，以致收益法无法反映其客观的租金价值，故本次估价未采用收益法。

3) 成本法适用性分析

资产评估中计算市场价值的成本法，是将车位在建造过程中产生的各项费用以及摊销相加作为成本，得到被评估资产的市场价值。根据评估目的和评估对象，评估对象作为车位，其市场价值大于以各成本累加为基础的积算结果，因此不宜采用成本法。

2.评估方法选择

本次评估对象采用市场法进行评估。其公式为：

评估对象租赁价格=参照物市场价值×交易因素调整系数×时间因素调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

（六）评估过程

1.可比实例选择

根据评估对象所处区位和特点，选择了三个用途、交易日期、交易方式、区位状

况、实物状况比较接近的市场交易实例：

可比实例	物业名称	类型	建筑面积 (m^2)	室内/室外	总价 (元)	楼层	单价 (元/ m^2)	交易日期
A	绿地城小区地上车位	车位	27	室内	150,000.00	地上	5555.56	2019/12/29
B	中新国际城一期6号地上车位	车位	30	室内	135,000.00	地上	4500	2019/12/28
C	鲁邦奥林逸城小区地上车位	车位	30	室内	165,000.00	地上	5500.00	2019/12/29

2. 选择比较因素

通过对市场的分析，根据影响价格的主要因素确定比较因素。结合资产评估师收集的资料，参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况和实物状况等差别，本次评估选择以下因素作为比较因素：

2.1 交易情况：考虑交易情况是否正常对车位价格的影响而进行交易情况修正。

2.2 市场状况：考虑交易日期的不同房价存在差异而进行市场状况修正。

2.3 区位状况：主要有基础设施状况、道路通达度、交通便捷度、公共配套设施完善度、城市规划、车位需求紧张程度等影响因素。

2.4 实物状况：主要有室内/室外、车库布局合理程度、设施设备完备程度、车位种类、建筑结构、离出入口距离等影响因素。

2.5 其他状况：主要有剩余适用年期等影响因素。

3. 车位状况说明

根据评估人员收集的有关资料，将评估对象与可比实例的状况列表表示，见下表。

比较因素情况表

比较因素			评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
用途			地上车位	地上车位	地上车位	地上车位
交易情况			正常	正常	正常	正常
市场状况			2019/12/31	2019/12/29	2019/12/28	2019/12/29
房地 产 状 况	区 位 状 况	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
		道路通达度	好	好	较好	好
		交通便捷度	较便捷	便捷	较便捷	较便捷
		公共配套完善程度	较完善	完善	较完善	较完善
		城市规划	中高档小区	中高档小区	中高档小区	中高档小区
		车位需求紧张程度	紧张	较紧张	紧张	较紧张
		周边有无公共停车场	无	无	无	无

比较因素			评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地 产 状 况	实物状况	室内/室外	室内	室内	室内	室内
		车库布局合理程度	布局较合理， 出入较方便	布局较合理，出入 较方便	布局较合理， 出入较方便	布局较合理， 出入较方便
		设施设备完备程度	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
		车位种类	小车	小车	小车	小车
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		离出入口距离	较近	较近	较近	较近
	权益状况	剩余使用年期	正常	正常	正常	正常

3. 车位状况指数表编制

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制车辆状况指数时，由估价师根据市场交易情况，确定指数修正程度。

3.1 交易情况：评估对象与比较实例交易情况均为正常交易，交易情况相同，故可比实例与评估对象的得分相同，均为100。

3.2 市场状况：评估对象与比较实例交易日期均为一年内，交易时间较为接近，期间房地产市场较为平稳，交易价格无明显变化，故可比实例与评估对象的得分相同，均为100。

3.3 区位状况

1) 基础设施状况：分为完善、较完善、不完善三个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

2) 道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分为100、95、100。

3) 交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，以评估对象交通便捷度为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分为105、100、100。

4) 公共配套完善程度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象公共配套完善程度为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分为105、100、100。

5) 城市规划：分为高档写字楼/住宅小区、中高档、中档、中低档、低档五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

6) 车位需求紧张程度：分为紧张、较紧张、一般、较充裕、充裕五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分为105、100、105。

7) 周边有无公共停车场：分为有大型公共停车场、有小型公共停车场、无公共停车场三个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

3.4 实物状况

1) 室内/室外：分为室内/室外两个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

2) 车库布局合理程度：分为合理、较合理、一般、较差、差五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分为100、100、100。

3) 设施设备完备程度：分为完备、较完备、一般、较差、差五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

4) 车位种类：分为大车位、小车位两个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

5) 建筑结构：分为钢混结构、钢结构、混合结构三个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 。根据比较因素条件说明表，本次评估可比实例得分均为100。

6) 离出入口距离：分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以评估对象为基准（100），相差一个等级，比较因素指数修正 ± 5 ；根据比较因素条件说明表，本次评

估可比实例得分均为100。

3.5 权益状况：

1) 物业管理费：可比实例的剩余使用年期与评估对象基本一致，故无需修正，故可比实例与评估对象的得分相同，均为100。

根据房地产状况说明表中的评估对象与可比实例的因素情况，编制因素条件指数表：

比较因素指数表

比较因素			评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格			-	150,000	135,000	165,000
交易情况			100	100	100	100
市场状况(价格指数)			100	100	100	100
房地 产状 况	区 位 状 况	基础设施状况	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	95	100
		交通便捷度	100	105	100	100
		公共配套完善程度	100	105	100	100
		城市规划	100	100	100	100
		车位需求紧张程度	100	105	100	105
		周边有无公共停车场	100	100	100	100
	实 物 状 况	室内/室外	100	100	100	100
		车库布局合理程度	100	100	100	100
		设施设备完备程度	100	100	100	100
		车位种类	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		离出入口距离	100	100	100	100
	权 益 状 况	物业管理费	100	100	100	100

3.5 比较因素系数表编制

在因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，见下表：

比较因素指数修正系数表

比较因素	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格 (元/m ²)	-	150000	135000	165000
交易情况	100	100	100	100

比较因素			评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
市场状况(价格指数)			100	100	100	100
房地产状况	区位状况	基础设施状况	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	95	100
		交通便捷度	100	105	100	100
		公共配套完善程度	100	105	100	100
		城市规划	100	100	100	100
		车位需求紧张程度	100	105	100	105
		周边有无公共停车场	100	100	100	100
房地产状况	实物状况	室内/室外	100	100	100	100
		车库布局合理程度	100	100	100	100
		设施设备完备程度	100	100	100	100
		车位种类	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		离出入口距离	100	100	100	100
	权益状况	物业管理费	100	100	100	100

3.6 评估对象价值确定

该评估对象与三个可比实例分别进行比较，得到的比准价值结果相差不大，根据当地市场实际情况并结合评估测算人员经验，取三者的算术平均值作为该评估对象的评估价，即：

$$(129,570+142,101+157,146) \div 3=142,940 \text{ 元 (取整至十位数)}$$

不含税价为：

$$= (129,570+142,101+157,146) / (1+9.00\%) \div 3=131,140 \text{ 元 (取整至十位数)}$$

七、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产为计提其他应收款坏账准备的应纳税暂时性差异，账面价值 100,571,237.43 元。评估人员查阅了会计账簿和记账凭证，再根据企业使用的企业所得税税率为 25%，计算评估基准日递延所得税资产，故递延所得税资产评估值为 125,317,294.69 元。

八、其他非流动资产评估说明

其他非流动资产账面值 46,982,770.39 元，为纳入本次评估范围的金陵资产包，实

质为山东鲁地矿业投资有限公司于 2015 年 7 月购买的墓地（智慈园组合墓六区 03 号、04 号、05 号、06 号、07 号、08 号、09 号、10 号、11 号），总面积 315.1 平方米，购买价款 17,360,000.00 元；

山东鲁地矿业投资有限公司于 2018 年 11 月购买的墓地（智慈园名人艺术墓三区 1-1 号），总面积 632.96 平方米，购买价款 29,622,770.39 元，支付方式为山东建联盛嘉中药有限公司以自身对山东瀚正实业有限公司、济南良木装饰工程有限公司的债权代为支付，同时约定山东金陵服务有限公司于 2019 年 6 月 30 日前完成回购墓地事项，回购价款为 29,622,770.39 元，并由第三方济南溯源贸易有限公司提供连带责任担保，以上两次购置行为均为山东金陵服务有限公司出让。

对于山东鲁地矿业投资有限公司于 2018 年 11 月购买的墓地，由于山东鲁地矿业投资有限公司尚欠济南溯源股权转让款 1700 万元未支付，双方对支付股权转让款事项存在争议，因此山东金陵服务有限公司及担保方济南溯源贸易有限公司在 2019 年 6 月未对墓地进行回购，目前企业正积极与山东金陵服务有限公司及济南溯源贸易有限公司进行沟通，与对方协商对墓地回购事项进行展期事宜，对于 2018 年 11 月购入的墓地以确认后的账面值为评估值；

对于 2015 年购买的墓地无回购协议，评估人员向墓地经营方即山东金陵服务有限公司了解到山东鲁地矿业投资有限公司购买的类似墓地于评估基准日的市价为 60,000 元/m²。对于 2015 年购入的墓地以市场价格确定为评估值。

综上所述，其他非流动资产评估值为 48,528,770.39 元。

九、负债评估技术说明

（一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	应付职工薪酬	95,144.46
2	应交税费	10,779,053.47
3	其他应付款	686,022,354.37
4	流动负债总计	696,896,552.30

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符；

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 95,144.46 元，主要核算企业应付的工会教育经费以及职工教育经费。评估人员通过查阅相关凭证以及工资表后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 95,144.46 元。

2.应交税费

应交税金账面值 10,779,053.47 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城建税和个人所得税等。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。评估值以核实后的账面值确认。

应交税费评估值为 10,779,053.47 元。

3.其他应付款

其他应付款账面值为 686,022,354.37 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为各类代扣代缴职工款、内部往来等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 686,022,354.37 元。

（四）评估结果及分析

负债评估结果

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	应付职工薪酬	95,144.46	95,144.46	-	-
2	应交税费	10,779,053.47	10,779,053.47	-	-
3	其他应付款	686,022,354.37	686,022,354.37	-	-
4	负债总计	696,896,552.30	696,896,552.30	-	-

第六部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日资产总额(母公司口径)账面值 217,982.45 万元，评估值 196,079.85 万元，评估减值 21,902.60 万元，减值率 10.05%；

负债总额（母公司口径）账面值 69,689.66 万元，评估值 69,689.66 万元，评估值与账面值无差异。

净资产（母公司口径）账面值 148,292.79 万元，评估值 126,390.20 万元，评估减值 21,902.59 万元，减值 14.77%。

山东鲁地矿业投资有限公司合并报表归属于母公司所有者权益账面值 114,304.55 万元，评估值 126,390.20 元，评估增值 12,085.65 万元，增值率 10.57%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

被评估单位：山东鲁地矿业投资有限公司

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	103,941.43	94,043.01	-9,898.42	-9.52
2 非流动资产	114,041.01	102,036.84	-12,004.17	-10.53
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	98,907.60	83,893.79	-15,013.81	-15.18
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	372.86	745.33	372.47	99.90
9 在建工程	-	-	-	-
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	5.15	13.11	7.96	154.56

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%
15 其中：土地使用权	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	10,057.12	12,531.73	2,474.61	24.61
20 其他非流动资产	4,698.28	4,852.88	154.60	3.29
21 资产合计	217,982.45	196,079.85	-21,902.60	-10.05
22 流动负债	69,689.66	69,689.66	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	69,689.66	69,689.66	-	-
25 净资产（所有者权益）	148,292.79	126,390.20	-21,902.59	-14.77

综上所述，山东鲁地矿业投资有限公司股东全部权益价值为 126,390.20 万元，人民币大写金额：壹拾贰亿陆仟叁佰玖拾万贰仟元整。

主要资产/负债增减值、增减率及原因。

1.其他应收款增减值原因

其他应收款评估减值 9,898.42 万元，减值率 9.80%。主要原因是山东地矿汇金矿业有限公司已停滞经营，且大幅亏损。广州丽枫生物科技有限公司经营状况不佳，营业利润下滑。滨州市力之源生物科技有限公司近几年收入降低，对上述款项采用债权比例计算得出评估值。导致评估减值。

2.长期股权投资增减值原因

长期股权投资评估减值 15,013.81 万元，减值率 15.18%。主要原因是长期股权投资单位山东地矿汇金有限公司、滨州市力之源生物科技有限公司、山东宝利甾体生物科技有限公司、山东瑞鑫投资有限公司、浙江自贸区鲁地物产有限公司近几年经营状况不佳，利润下滑导致评估减值。

3.固定资产房屋建筑物增减值原因

固定资产房屋建筑物评估增值 343.18 万元，增值率 101.11%。主要原因为山东鲁地矿业投资有限公司购买的房屋建筑物时间较早，近几年房地产市场发展趋势较好，房地产市场价格上升导致。

4.递延所得税资产增减值原因

递延所得税资产评估增值 2,474.61 万元，增值率 24.61 %，主要是由于本次其他应收款评估减值，造成评估基准日递延所得税资产评估增值。

二、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及少数股权折价的影响，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

资产评估说明附件 1

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

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

办公地址：山东省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

法定代表人：张宝才

注册资本：人民币 51,093.1158 万元

公司类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000409.SZ

证券简称：ST 地矿

经营期限：永久

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；对外投资及资产管理。（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）被评估单位概况

1. 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”）

统一社会信用代码：91370000783461443B

注册地址：山东省济南市历下区工业南路 57-1 号高新万达 J3 写字楼 19 层
1913 室

办公地址：济南市历下区历山路 74 号

法定代表人：尤加强

注册资本：人民币 18,800.00 万元

经济性质：其他有限责任公司

设立日期：2005 年 12 月 08 日

经营期限：长期

经营范围：以自有资金对外投资与资产管理；备案范围进出口业务。（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）。

2. 企业简介及历史沿革

2.1 鲁地投资成立

2005 年 11 月 3 日，山东省工商局出具《企业名称预先核准通知书》（（鲁）名称核准[内]字[2005]第 0539 号），预先核准企业名称为“山东鲁地矿业投资有限公司”。

2005 年 11 月 17 日，山东省财政厅出具《关于同意省地质矿产勘查开发局出资组建山东鲁地矿业投资有限公司的复函》（鲁财统[2005]60 号），批准由山东省地质矿产勘查开发局及局属三个单位以自有货币资金对鲁地投资出资，出资总额共计人民币 2,850.00 万元，占鲁地投资总注册资本的 57.00%。

2005 年 11 月 24 日，山东润鲁会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（鲁润鲁验字[2015]第 194 号）。根据该验资报告，截至 2005 年 11 月 24 日，鲁地投资已收到全体股东缴纳的注册资本合计 5,000 万元整，出资方式为货币资金出资。

2005 年 12 月 8 日，鲁地投资在山东省工商局办理了设立登记，并取得山东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：3700001808474）。根据该营业执照，鲁地投资设立时的住所为济南市历下区历山路 74 号；法定代表人为李翠芳；注册资本和实收资本均为人民币 5,000.00 万元；公司类型为有限责任公司；经营范围为矿产技术开发及勘查，对外投资与资产管理；营业期限为 2005 年 12 月 8 日至长期。

鲁地投资设立时的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	山东黄金集团矿业开发有限公司	500.00	10.00	货币
3	山东生生投资有限公司	400.00	8.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
7	李光友	430.00	8.60	货币
8	高有建	230.00	4.60	货币
9	徐玉粉	170.00	3.40	货币
10	刘泽铭	220.00	4.40	货币
11	尚加胜	100.00	2.00	货币
12	张春胜	100.00	2.00	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.2 鲁地投资第一次股权转让

2007年10月10日，刘泽铭与烟台鑫鲁矿产开发有限公司签署《股权转让协议》，约定刘泽铭将持有的鲁地投资4.40%股权（相当于220.00万元注册资本）转让给烟台鑫鲁矿产开发有限公司，转让对价为股权原值的1.6倍，即352.00万元。

2007年10月18日，尚加胜与山东地利投资有限公司签署《股权转让协议》，约定尚加胜将其持有的鲁地投资2.00%股权（相当于100.00万元注册资本）转让给山东地利投资有限公司，转让对价为股权原值的1.6倍，即160.00万元。

2007年10月18日，山东生生投资有限公司与山东地利签署《股权转让协议》，约定山东生生投资有限公司将其持有的鲁地投资4.00%股权（相当于200.00万元注册资本）转让给山东地利投资有限公司，转让对价为股权原值的1.6倍，即320.00万元。

2007年10月18日，山东生生投资有限公司与山东金利地质勘察有限公司签署《股权转让协议》，约定山东生生投资有限公司将其持有的鲁地投资4.00%股权（相当于200.00万元注册资本）转让给山东金利地质勘察有限公司，转让对价为股权原值的1.6倍，即320.00万元。

2007年11月15日，张春胜与泰安鲁地矿产资源勘查有限公司签署《股权转让协议》，约定张春胜将其持有的鲁地投资2.00%股权（相当于100.00万元注册资本）转让给泰安鲁地矿产资源勘查有限公司，转让对价为股权原值的

1.6 倍，即 160.00 万元。

2007 年 11 月 28 日，李光友与山东普惠矿业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定李光友将其持有的鲁地投资 8.60%股权（相当于 430.00 万元注册资本）转让给山东普惠矿业投资有限公司，转让对价为股权原值的 1.6 倍，即 688.00 万元。

2008 年 1 月 6 日，鲁地投资召开股东会，全体股东一致同意上述股权转让事宜，其他股东明确表示放弃优先购买权。

2008 年 1 月 6 日，鲁地投资就本次股权转让变更申请办理了工商登记。
本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	山东黄金集团矿业开发有限公司	500.00	10.00	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
8	高有建	230.00	4.60	货币
9	徐玉粉	170.00	3.40	货币
10	烟台鑫鲁矿产开发有限公司	220.00	4.40	货币
11	山东金利地质勘察有限公司	200.00	4.00	货币
12	泰安鲁地矿产资源勘查有限公司	100.00	2.00	货币
13	山东普惠矿业投资有限公司	430.00	8.60	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.3 鲁地投资第二次股权转让

2008 年 12 月 9 日，高有建与山东普惠矿业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定高有建将其持有的鲁地投资 4.60%股权（相当于 230.00 万元注册资本）转让给山东普惠矿业投资有限公司，转让对价为 230.00 万元。

2008 年 12 月 9 日，徐玉粉与山东普惠矿业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定徐玉粉将其持有的鲁地投资 3.40%股权（相当于 170.00 万元注册资本）的股份转让给山东普惠矿业投资有限公司，转让对价为 170.00 万元。

2008 年 12 月 10 日，鲁地投资召开股东会，全体股东一致同意上述股权转

让事宜，其他股东明确表示放弃优先购买权。

2008 年 12 月 11 日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	山东黄金集团矿业开发有限公司	500.00	10.00	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
7	烟台鑫鲁矿产开发有限公司	220.00	4.40	货币
8	山东金利地质勘察有限公司	200.00	4.00	货币
9	泰安鲁地矿产资源勘查有限公司	100.00	2.00	货币
10	山东普惠矿业投资有限公司	830.00	16.60	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.4 鲁地投资第三次股权转让

2008 年，山东黄金集团矿业开发有限公司拟通过山东产权交易中心公开挂牌转让其持有的鲁地投资 10.00%股权（相当于 500.00 万元注册资本）。

2008 年 12 月 19 日，山东省国资委出具《关于核准山东鲁地矿业投资有限公司股权转让评估项目的通知》（鲁国资产权函[2008]215 号），批准本项目对应的经济行为以及济南华兴资产评估事务所进行的评估行为及相关评估报告、评估结论等。

2009 年 1 月 6 日，山东省国资委出具《关于山东鲁地矿业投资有限公司国有股权转让有关问题的批复》（鲁国资产权函[2009]2 号），同意山东黄金集团矿业开发有限公司将持有的鲁地投资 10.00%的国有股权通过产权交易市场实施转让。根据 2008 年 5 月 31 日经审计、评估净资产实际情况，确定 10.00%国有股权转让底价为 622.20 万元。

2009 年 4 月 7 日，出让方山东黄金集团矿业开发有限公司与受让方山东普惠矿业投资有限公司、泰安鲁地矿产资源勘查有限公司法人联合购买签署了《产权交易合同》（（2009）年（011）号），合同约定山东黄金集团矿业开发

有限公司将其持有的鲁地投资 10.00%国有股权转让给泰安鲁地矿产资源勘查有限公司、山东普惠矿业投资有限公司，转让对价为 750.00 万元。

2009 年 4 月 8 日，鲁地投资召开股东会，全体股东一致同意上述股权转让事宜，其中，山东普惠矿业投资有限公司受让山东黄金集团矿业开发有限公司持有的鲁地投资 4.00%股权（相当于 200.00 万元注册资本），泰安鲁地矿产资源勘查有限公司受让山东黄金集团矿业开发有限公司持有的鲁地投资 6.00%股权（相当于 300.00 万元注册资本），并通过了修改后的公司章程，其他股东明确表示放弃优先购买权。

2009 年 4 月 13 日，山东产权交易中心出具《产权交易凭证》（鲁产权鉴字第 260 号），确认交易双方的产权转让行为符合法定程序。

2009 年 5 月 20 日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	山东普惠矿业投资有限公司	1,030.00	20.60	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
7	烟台鑫鲁矿产开发有限公司	220.00	4.40	货币
8	山东金利地质勘察有限公司	200.00	4.00	货币
9	泰安鲁地矿产资源勘查有限公司	400.00	8.00	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.5 鲁地投资第四次股权转让

2009 年 12 月 20 日，鲁地投资召开临时股东会，全体股东一致同意：

（1）烟台鑫鲁矿产开发有限公司将其所持鲁地投资 4.40%股权（相当于 220.00 万元注册资本）以 1,276.00 万元转让给北京北大高科技产业投资有限公司；

（2）泰安鲁地矿产资源勘查有限公司将其所持鲁地投资 8.00%股权（相当于 400.00 万元注册资本）以 2,320.00 万元转让给北京北大高科技产业投资有

限公司；

(3) 山东金利地质勘察有限公司将其所持鲁地投资 4.00%股权（相当于 200.00 万元注册资本）以 1,160.00 万元转让给北京北大高科技产业投资有限公司；

(4) 山东普惠矿业投资有限公司将其所持鲁地投资 20.60%股权（相当于 1,030.00 万元注册资本）以 5,974.00 万元转让给北京正润创业投资有限公司；

全体股东一致同意上述股权转让事宜，其他股东放弃优先受让上述所转让股权的权利；并就上述股权转让事项修改《公司章程》相关条款。

2009 年 12 月 23 日，泰安鲁地矿产资源勘查有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定泰安鲁地矿产资源勘查有限公司将其持有的鲁地投资 8.00%股权（相当于 400.00 万元注册资本）转让给北京北大高科技产业投资有限公司，转让对价为 2,320.00 万元。

2009 年 12 月 24 日，烟台鑫鲁矿产开发有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定烟台鑫鲁矿产开发有限公司将其持有的鲁地投资 4.40%股权（相当于 220.00 万元注册资本）转让给北京北大高科技产业投资有限公司，转让对价为 1,276.00 万元。

2009 年 12 月 25 日，山东普惠矿业投资有限公司与北京正润签署《股权转让协议》，约定山东普惠矿业投资有限公司将其持有的鲁地投资 20.60%股权（相当于 1,030.00 万元注册资本）转让给北京正润创业投资有限公司，转让对价为 5,974.00 万元。

2009 年 12 月 26 日，山东金利地质勘察有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定山东金利地质勘察有限公司将其持有的鲁地投资 4.00%股权（相当于 200.00 万元注册资本）转让给北京北大高科技产业投资有限公司，转让对价为 1,160.00 万元。

2009 年 12 月 30 日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	北京正润创业投资有限公司	1,030.00	20.60	货币

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
7	北京北大高科技产业投资有限公司	820.00	16.40	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.6 鲁地投资第五次股权转让

根据鲁地投资向山东省工商局出具的《关于山东鲁地矿业投资有限公司股权转让事宜的说明》，北京北大高科技产业投资有限公司于2009年12月分别受让泰安鲁地矿产资源勘查有限公司、烟台鑫鲁矿产开发有限公司、山东金利地质勘察有限公司持有的鲁地投资8.00%、4.40%、4.00%股权，并分别支付了50.00%的股权转让款，剩余50.00%股权转让款应于股权转让之工商变更登记手续办理完成后支付，但北京北大高科技产业投资有限公司未按约支付。后经上述各方协商确定，北京北大高科技产业投资有限公司按原股权转让协议价格向上述三家原股东返还相关股权，上述三家原股东返还北京北大高科技产业投资有限公司已支付50.00%股权转让款。

2010年8月30日，泰安鲁地矿产资源勘查有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定北京北大高科技产业投资有限公司将其持有的鲁地投资8.00%股权（相当于400.00万元注册资本）转让（返还）给泰安鲁地矿产资源勘查有限公司，转让对价为2,320.00万元，北京北大高科技产业投资有限公司在受让该部分股权时仅支付50.00%款项，故泰安鲁地矿产资源勘查有限公司只需再支付1,160.00万元。

2010年8月30日，烟台鑫鲁矿产开发有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定北京北大高科技产业投资有限公司将其持有的鲁地投资4.40%股权（相当于220.00万元注册资本）转让（返还）给烟台鑫鲁矿产开发有限公司，转让对价为1,276.00万元，北京北大高科技产业投资有限公司在受让该部分股权时仅支付50.00%款项，故烟台鑫鲁矿产开发有限公司只需再支付638.00万元。

2010年8月30日，山东金利地质勘察有限公司与北京北大高科技产业投资有限公司签署《股权转让协议》，约定北京北大高科技产业投资有限公司将其持有的鲁地投资4.00%股权（相当于200.00万元注册资本）转让（返还）给山东金利地质勘察有限公司，转让对价为1,160.00万元，北京北大高科技产业投资有限公司在受让该部分股权时仅支付50.00%款项，故山东金利地质勘察有限公司只需再支付580.00万元。

2010年8月30日，鲁地投资召开临时股东会，全体股东一致同意上述股权转让事宜，并同意就上述股权转让事项修改《公司章程》相关条款，其他股东明确表示放弃优先购买权。

2010年9月1日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	北京正润创业投资有限责任公司	1,030.00	20.60	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
7	烟台鑫鲁矿产开发有限公司	220.00	4.40	货币
8	山东金利地质勘察有限公司	200.00	4.00	货币
9	泰安鲁地矿产资源勘查有限公司	400.00	8.00	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.7 鲁地投资第六次股权转让

2010年9月19日，山东金利地质勘察有限公司与北京正润创业投资有限责任公司签署《股权转让协议》，约定山东金利地质勘察有限公司将其持有的鲁地投资4.00%股权（相当于200.00万元注册资本）转让给北京正润，转让对价为1,160万元。

2010年9月19日，泰安鲁地矿产资源勘查有限公司与北京正润创业投资有限责任公司签署《股权转让协议》，约定泰安鲁地矿产资源勘查有限公司将其持有的鲁地投资8%股权（相当于400.00万元注册资本）转让给北京正润创业

投资有限责任公司，转让对价为 2,320.00 万元。

2010 年 9 月 19 日，烟台鑫鲁矿产开发有限公司与北京正润创业投资有限责任公司签署《股权转让协议》，约定烟台鑫鲁矿产开发有限公司将其持有的鲁地投资 4.40% 股权（相当于 220.00 万元注册资本）转让给北京正润创业投资有限责任公司，转让对价为 1,276.00 万元。

2010 年 9 月 19 日，鲁地投资召开临时股东会，全体股东一致同意上述股权转让事宜，并同意就上述股权转让事项修改《公司章程》相关条款，其他股东明确表示放弃优先购买权。

2010 年 9 月 19 日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东省地质矿产勘查开发局	1,500.00	30.00	货币
2	北京正润创业投资有限责任公司	1,850.00	37.00	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
4	山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队	450.00	9.00	货币
5	山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队	700.00	14.00	货币
6	山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队	200.00	4.00	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.8 鲁地投资第七次股权转让

2010 年 12 月 1 日，鲁地投资召开股东会并做出决议，同意山东省地质矿产勘查开发局、山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队、山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队、山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队将持有的鲁地投资 57.00% 的股权无偿划转至山东鲁地投资控股有限公司，并通过公司章程修正案。

2010 年 12 月 18 日，山东省财政厅出具《关于对山东省地质矿产勘查开发局向山东鲁地投资控股有限公司无偿划转资产的批复》（鲁财资[2010]94 号），同意山东省地质矿产勘查开发局、山东省地质矿产勘查开发局第一地质大队、山东省地质矿产勘查开发局第四地质大队、山东省地质矿产勘查开发局第六地质大队将持有的鲁地投资 57.00% 的股权无偿划转至山东鲁地投资控股有

限公司。

2010年12月21日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东鲁地投资控股有限公司	2,850.00	57.00	货币
2	北京正润创业投资有限责任公司	1,850.00	37.00	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	6.00	货币
合计		5,000.00	100.00	——

2.9 鲁地投资第一次增资

2011年7月1日，鲁地投资召开2011年度临时股东会并做出决议，同意：

（1）吸收山东省国有资产投资控股有限公司和北京宝德瑞创业投资有限责任公司为新股东；

（2）将鲁地投资的注册资本由5,000.00万元增加到9,588.00万元，新增注册资本4,588.00万元。根据评估机构出具的评估报告，每元注册资本对应价值为11.552416元；

（3）鲁地控股以30,000.00万元认缴新增注册资本2,588.00万元，剩余27,403.00万元计入资本公积；山东省国有资产投资控股有限公司以15,000.00万元认缴新增注册资本1,298.50万元，剩余13,701.50万元计入资本公积；北京宝德瑞创业投资有限责任公司以8,000.00万元认缴新增注册资本692.50万元，剩余7,307.50万元计入资本公积；

（4）股东山东地利投资有限公司、北京正润创业投资有限责任公司放弃优先认购权；

（5）本次增资评估基准日（2010年12月31日）至2011年6月30日期间实现的可分配利润由原股东以其原出资比例享有，新增股东不享有分配权；

（6）通过公司正常修正案。

根据信永中和会计师事务所有限责任公司济南分所于2011年7月28日出具的《验资报告》，截至2011年7月27日，鲁地投资已收到全体股东缴纳的新增注册资本4,588.00万元。

2011年7月29日，鲁地投资就本次增资办理了工商登记。

本次增资完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东鲁地投资控股有限公司	5,447.00	56.82	货币
2	北京正润创业投资有限责任公司	1,850.00	19.29	货币
3	山东地利投资有限公司	300.00	3.13	货币
4	山东省国有资产投资控股有限公司	1,298.50	13.54	货币
5	北京宝德瑞创业投资有限责任公司	692.50	7.22	货币
合计		9,588.00	100.00	——

2.10 鲁地投资第八次股权转让

2012年3月30日，鲁地投资召开2011年度股东会并做出决议，同意山东鲁地投资控股有限公司将其持有的鲁地投资56.82%的股权（对应5,447.00万元出资额）转让给泰复实业股份有限公司（即后改名山东地矿股份有限公司，下同）、山东省国有资产投资控股有限公司将其持有的公司13.54%的股权（对应1,298.50万元出资额）转让给泰复实业股份有限公司、北京宝德瑞创业投资有限责任公司将其持有的7.22%的股权（对应692.50万元出资额）转让给泰复实业股份有限公司、山东地利投资有限公司将其持有的3.13%的股权（对应300万元出资额）转让给泰复实业股份有限公司、北京正润将其持有的公司19.29%的股权（对应1,850万元出资额）转让给泰复实业股份有限公司，并通过修订后的公司章程。

2012年9月21日，山东省国资委出具《关于核准以山东鲁地矿业投资有限公司等企业股权对泰复实业股份有限公司增资评估项目的复函》（鲁国资产权函[2012]87号），批准本项目对应的经济行为以及评估机构所进行的评估行为及相关评估报告、评估结论等。

经山东省国资委《关于山东鲁地投资控股有限公司等单位重组泰复实业股份有限公司国有股权管理有关问题的复函》（鲁国资产权函[2010]90号）核准，山东鲁地投资控股有限公司、山东地利投资有限公司和山东省国有资产投资控股有限公司分别以持有的鲁地投资56.82%、3.13%、13.54%股权以及地矿测绘院以持有的莱烦矿业30.00%股权，按评估核准的价值认购泰复实业股份有限公司非公开发行的人民币普通股（A股）16,137.5434万股股份。

2012年9月，泰复实业股份有限公司与山东鲁地投资控股有限公司、山东地利投资有限公司、山东省国有资产投资控股有限公司、北京宝德瑞创业投资有限责任公司、北京正润创业投资有限责任公司等签署《发行股份购买资产协

议》，约定泰复实业股份有限公司山东鲁地投资控股有限公司、山东地利投资有限公司、山东省国有资产投资控股有限公司、北京宝德瑞创业投资有限责任公司、北京正润创业投资有限责任公司发行股份购买其合计持有的鲁地投资100%股权。鲁地投资100%股权对应的评估值为119,188.89万元，泰复实业股份有限公司本次发行股票的发行价格为5.99元/股，即泰复实业股份有限公司应向山东鲁地投资控股有限公司发行113,060,314股股份、向山东省国有资产投资控股有限公司发行26,941,863股股份、向北京宝德瑞创业投资有限责任公司发行38,383,200股股份、向北京宝德瑞创业投资有限责任公司发行25,315,661股股份（含该次交易中同时转让的徐楼矿业6.53%股权的价值）、向山东地利投资有限公司发行6,228,067股股份。

2012年12月20日，鲁地投资就本次股权转让申请办理了工商登记。

本次股权转让完成后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	泰复实业股份有限公司	9,588.00	100.00	货币
	合计	9,588.00	100.00	——

2.11 鲁地投资第二次增资

2018年6月，鲁地投资以经国资有权部门备案的《资产评估报告》为定价依据，在山东产权交易中心以公开挂牌方式增资扩股，引入一名战略投资者，拟新增注册资本9,212.00万元，占增资后鲁地投资注册资本18,800.00万元的49.00%。截至2018年8月15日，上述增资项目在山东产权交易中心挂牌公示期满，共征集到一名意向投资方，即山东地矿集团投资有限公司。

2018年8月21日，鲁地投资、山东地矿股份有限公司、山东地矿集团投资有限公司签署《增资协议书》（（2018）年（387）号），约定山东地矿集团投资有限公司以101,328.50万元认购鲁地投资新增注册资本9,212.00万元，溢价部分计入资本公积金，增资后其持股比例为49.00%。

2018年9月10日，山东产权交易中心有限出具《产权交易凭证（B类）》（鲁产权鉴字第2093号），确认本次产权交易的行为符合交易的程序性规定。

2018年9月14日，鲁地投资召开股东会，审议通过《关于引入新股东及增加注册资本的议案》及《关于修改公司章程的议案》，同意吸收山东地矿集团投资有限公司作为新股东，新增注册资本9,212.00万元，占增资后公司注册资

本 18,800.00 万元的 49.00%，并同意修改章程相应条款、通过新的公司章程。

2018 年 9 月 18 日，鲁地投资就本次增资办理了工商登记。

本次增资后，鲁地投资的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东地矿股份有限公司	9,588.00	51.00	货币
2	山东地矿集团投资有限公司	9,212.00	49.00	货币
合计		18,800.00	100.00	——

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东地矿股份有限公司	9,588.00	51.00	货币
2	山东地矿集团投资有限公司	9,212.00	49.00	货币
合计		18,800.00	100.00	——

山东鲁地矿业投资有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日的资产状况如下表所示：

财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	208,866.08	285,077.76	170,013.50
非流动资产	359,811.61	160,346.76	157,794.36
其中：可供出售金融资产	977.50	977.50	
其他权益工具投资			4.75
长期股权投资	3,565.09	1,730.36	13,696.03
投资性房地产			
固定资产	88,156.03	53,616.21	49,510.64
在建工程	88,731.48	8,230.95	8,954.18
无形资产	124,491.38	55,395.49	55,162.13
商誉	28,679.78	25,950.74	9,165.95
长期待摊费用	3,721.26	2,186.65	1,550.64
递延所得税资产	4,632.88	4,275.16	14,013.02
其他非流动资产	16,856.21	7,983.69	5,737.01
资产总计	568,677.69	445,424.53	327,807.86
流动负债	377,563.89	200,602.73	179,087.18
非流动负债	55,037.97	34,459.77	15,607.72
负债总计	432,601.85	235,062.50	194,694.90

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
归属于母公司股东权益	80,569.98	184,014.21	114,304.55
少数股东权益	55,505.86	26,347.82	18,808.41
股东权益合计	136,075.84	210,362.03	133,112.95

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	120,993.26	135,896.77	103,941.43
非流动资产	141,179.55	114,444.52	114,041.01
其中：可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期股权投资	129,543.79	99,103.79	98,907.60
投资性房地产			
固定资产	414.91	389.81	372.86
在建工程			
无形资产	5.44	5.30	5.15
商誉			
长期待摊费用	279.41	64.40	
递延所得税资产		2,182.94	10,057.12
其他非流动资产	10,936.00	12,698.28	4,698.28
资产总计	262,172.81	250,341.29	217,982.45
流动负债	188,811.17	61,020.86	69,689.66
非流动负债	18,600.00	16,800.00	
负债总计	207,411.17	77,820.86	69,689.66
股东全部权益	54,761.64	172,520.43	148,292.79

损益状况如下表所示：

经营成果表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	143,048.10	306,539.48	221,557.43
减：营业成本	129,511.44	293,672.34	217,485.30
税金及附加	1,913.06	1,333.80	839.90
销售费用	6,141.03	4,769.05	5,183.18
管理费用	12,497.06	11,634.61	7,146.27
研发费用	87.08	90.27	997.23
财务费用	129,511.44	293,672.34	217,485.30
资产减值损失	2,358.32	13,129.52	20,072.41

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
预期信用损失			48,934.55
加：其他收益	319.97	1.63	1.84
投资收益	7,581.85	30,997.82	-1,734.33
公允价值变动收益			
资产处置收益	904.08	0.33	2.43
营业利润	-10,566.04	-806.26	-87,408.42
营业外收入	1,116.69	142.10	285.41
营业外支出	4,994.91	417.06	349.70
利润总额	-14,444.26	-1,081.21	-87,472.71
减：所得税	-469.63	3,038.86	-10,143.49
净利润	-13,974.63	-4,120.07	-77,329.22

经营成果表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	59.06	42.17	91.65
销售费用	-	-	-
管理费用	229.61	1,087.69	133.94
研发费用	-	-	-
财务费用	1,290.26	969.76	-180.05
资产减值损失	0.02	8,731.73	-
预期信用损失	-	-	31,496.75
加：其他收益			
投资收益	-2,311.19	31,314.95	-279.62
公允价值变动收益			
资产处置收益			
营业利润	-3,890.14	20,483.60	-31,821.91
营业外收入	1,000.00	24.66	-
营业外支出	0.79	0.26	38.02
利润总额	-2,890.93	20,508.01	-31,859.94
减：所得税	-	4,077.73	-7,632.30
净利润	-2,890.93	16,430.29	-24,227.64

注：上表中2017年数据、2018年数据及2019年度数据已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中审亚太审字（2019）020179-3号、中审亚太审字（2020）020085-03号无保留意见审计报告。

5. 被投资单位长期投资概况:

截至评估基准日, 山东鲁地矿业投资有限公司其下属共有8家被投资公司,

其持股比例见下表:

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值 (元)
1	山东地矿汇金矿业有限公司	2014/10/01	100.00%	10,000,000.00
2	蓬莱市万泰矿业有限公司	2014/12/01	60.00%	212,000,000.00
3	山东地矿物资发展有限公司	2015/07/16	100.00%	30,000,000.00
4	山东地矿慧通特种轮胎有限公司	2015/08/07	70.00%	210,000,000.00
5	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/09	70.00%	70,000,000.00
6	山东宝利留体生物科技有限公司	2015/10/09	70.064%	110,000,000.00
7	山东瑞信投资有限公司	2017/07/01	100.00%	346,241,749.97
8	浙江自贸区鲁地物产有限公司	2019/01/23	51.00%	834,215.00
合计				989,075,964.97

5.1 山东地矿汇金矿业有限公司

企业名称: 山东地矿汇金矿业有限公司

注册地址: 山东省日照市东港去绿洲路 68 号辉煌国际海港城 066 幢 0 单元
906 号

法定代表人: 孙翠华

注册资本: 1000.00 万人民币

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期: 2014 年 10 月 11 日

统一社会信用代码: 9137132731290835X6

经营范围: 铁矿石精选, 矿产品、建材及化工产品(危险品除外)购销; 首饰、工艺品、机械设备、五金交电及电子产品、医疗用品及器材、食品、体育用品及器材、家具、初级农产品批发零售; 备案范围进出口业务; 受托资产管理; 企业策划服务、企业管理咨询、商务信息咨询。(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)

5.2 蓬莱市万泰矿业有限公司

企业名称: 蓬莱市万泰矿业有限公司

注册地址: 山东省蓬莱市大柳行镇石家村

法定代表人：李德生

注册资本：100.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2004 年 06 月 25 日

统一社会信用代码：913706848631364807

经营范围：金矿地下开采(大柳行镇石家金矿)(有效期限以许可证为准);矿石浮选。(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)

5.3 山东地矿物资发展有限公司

企业名称：山东地矿物资发展有限公司

企业曾用名：山东鲁地美诺商贸有限公司

注册地址：山东省济南市高新区工业南路万达广场 J3 写字楼 16 层 1608-1611

法定代表人：孔令涛

注册资本：3000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 07 月 17 日

统一社会信用代码：91370000348960707K

经营范围：矿产品、建材及化工产品批发;燃料油、煤炭、橡胶及沥青批发;首饰、工艺品及收藏品批发与零售;有色金属、金属制品、机械设备、五金交电及电子产品批发;医疗用品及器材批发;酒、饮料及茶叶批发与零售,文化、体育用品及器材批发;家具销售;备案范围内的进出口业务;办公用品、劳保、耗材、日用品、印刷、图文设计、会议会务、绿植、花卉、钢材、纸浆、锂金矿、铜精矿、木材、农产品、原料油、润滑油、纸制品、纺织原料及产品、石油制品、化妆品、黄金饰品、橡胶制品的购销;国内国际货物运输与代理服务;普通货运;货物专用运输(集装箱);装卸与搬运服务;仓储服务;机械设备及配件、计算机硬件及配件、手机及配件、家用电器、仪器仪表、汽车及配件、建筑机械设备、通信设备的销售;房屋租赁(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)。

5.4 山东地矿慧通特种轮胎有限公司

企业名称：山东地矿慧通特种轮胎有限公司

注册地址：山东省济南市莱芜区莱城工业区慧通东路 11 号

法定代表人：赵庆国

注册资本：30000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2015 年 8 月 13 日

统一社会信用代码：91371200349134343J

经营范围：轮胎、橡胶制品、实心轮胎及轮辋的生产销售；轮胎用原料（危险化学品除外）的批发零售；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，（国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外）。（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）

5.5 滨州市力之源生物科技有限公司

企业名称：滨州市力之源生物科技有限公司

注册地址：滨州高新区青田办事处新八路以南、高六路以西

法定代表人：刘学民

注册资本：10000.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2013 年 01 月 15 日

统一社会信用代码：91371600060436084X

经营范围：淀粉糖（麦芽糖浆、果葡糖浆、葡萄糖浆）生产销售、果糖的生产销售、啤酒专用糖浆的生产销售；批发兼零售预包装食品，批发兼零售散装食品；粮食收购；单一饲料（喷浆玉米皮、玉米蛋白粉）销售；生产销售：淀粉、淀粉乳、乳酸、黄粉、胚芽、纤维、植物蛋白、粗蛋白、玉米浆、玉米杂、浸泡液；生物技术的研发、咨询、转让；备案范围内的进出口业务（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）

5.6 山东宝利留体生物科技有限公司

企业名称：山东宝利留体生物科技有限公司

注册地址：山东滨州高新区新八路 277 号

法定代表人：董吉林

注册资本：15700.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 10 月 21 日

统一社会信用代码：91371600081773311R

经营范围：兽药及医药中间体的研发、生产、销售；备案范围内的进出口业务（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）。四川射洪沱牌大酒店有限责任公司

5.7 山东瑞鑫投资有限公司

企业名称：山东瑞鑫投资有限公司

企业曾用名：山东让古戎资产管理有限公司

注册地址：济南市历下区解放路 43 号银座数码广场 1 幢 1-2010 室

法定代表人：刘波

注册资本：3600.00 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009 年 05 月 07 日

统一社会信用代码：91370000688289534T

经营范围：以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；会议及展览展示服务；体育场地设施工程；批发、零售：食品、保健食品、日用品、百货、化妆品、日用消杀用品；国内广告业务；经济贸易咨询；企业管理咨询；房地产中介服务；房地产开发经营；知识产权代理；进出口业务。（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）

5.8 浙江自贸区鲁地物产有限公司

企业名称：浙江自贸区鲁地物产有限公司

注册地址：浙江省舟山市定海区临城街道翁山路 555 号大宗商品交易中心 6001-A282A（自贸试验区内）

法定代表人：高玲玲

注册资本：10000.00 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2018 年 04 月 02 日

统一社会信用代码：91330901MA2A2AMX80

经营范围：汽油、天然气[富含甲烷的]、溶剂油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、柴油[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$]、煤油(含3号喷气燃料[闭杯闪点 $\leq 60^{\circ}\text{C}$])、石脑油、石油醚、苯、苯乙烯[稳定的]、液化石油气、煤焦沥青、硝化沥青、甲醇、乙醇[无水]、异丁烷、异丁烯、丙烯、乙烷、乙烯、二甲苯、混合芳烃、石油原油、丙烷、异辛烷、异戊烷、甲基叔丁基醚的批发无仓储(凭有效的《危险化学品经营许可证》经营);金属及制品、有色金属、矿产品、橡胶制品、纸浆、纸制品、建筑材料、五金交电、机械设备及配件、纺织原料及产品、石油制品、润滑油、沥青、燃料油、化工原料及产品(以上均不含危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)、煤炭(无仓储)、初级农产品(不含门店经营)、计算机硬件及配件、手机及配件、电子产品、家用电器、仪器仪表、日用百货、汽车配件、汽车、木材、化妆品、黄金饰品的批发、零售;建筑机械设备、计算机、通信设备、房屋的租赁;货物装卸、搬运服务;普通货物仓储服务;供应链管理;国内及国际货物运输、代理;货物及技术进出口贸易;进出口代理。(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)

6. 执行的主要会计政策, 生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

6.1 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止。

6.2 记账本位币

以人民币为记账本位币。

6.3 应收票据

应收票据项目, 反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票, 包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

6.3.1 预期信用损失的确定方法

被评估单位对由收入准则规范的交易形成的应收款项(无论是否包含重大融资成分), 按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

被评估单位基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值, 则被评估单位对该应收款项在单项资

产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，被评估单位参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。不同组合的确认依据：

组合项目	组合内容
组合 1：	信用等级较高的银行承兑汇票和商业承兑汇票
组合 2：	信用等级较低的银行承兑汇票和商业承兑汇票

6.3.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

6.4. 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

6.4.1 预期信用损失的确定方法

被评估单位对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

被评估单位基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则被评估单位对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，被评估单位参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。不同组合的确认依据：

组合项目	组合内容
组合 1：	本组合以应收账款的账龄作为信用风险特征
组合 2：	本组合以应收合并范围内的关联方账款作为信用风险特征

6.4.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

6.5. 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

被评估单位视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

6.6. 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

6.6.1. 预期信用损失的确定方法

被评估单位基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则被评估单位对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，被评估单位依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。不同组合的确认依据：

组合项目	组合内容
组合 1：	本组合为应收取的往来款
组合 2：	本组合为日常经常活动中应收取的各类保证金、押金、备用金等款项
组合 3：	本组合为日常经常活动中发生的代扣代缴职工款

被评估单位在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，被评估单位按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，被评估单位按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

6.6.2. 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

被评估单位在前一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不

再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，被评估单位在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

6.7. 固定资产

6.7.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入被评估单位，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

6.7.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10.00-40.00	5.00	2.38-9.50
机器设备	年限平均法	7.00-15.00	5.00	6.33-13.57
运输设备	年限平均法	4.00-10.00	5.00	10.53-23.75
办公设备及其他	年限平均法	3.00-10.00	5.00	9.50-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，被评估单位目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

6.8 税项

6.8.1 主要税种及税率

税(费)种	具体税(费)率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1-7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、10%计缴
资源税	按照原矿石销售数量计缴，其中：万泰矿业按每吨7.00元计缴。
水资源税	万泰矿业按每立方1.5元计缴

根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）等相关规定，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

6.8.2 税收优惠及批文

2017年12月，被评估单位子公司山东宝利甾体生物科技有限公司被认定为高新技术企业，企业所得税适用税率为15%。

税务总局财税[2002]142号《关于黄金税收政策问题的通知》，子公司蓬莱市万泰矿业有限公司生产的黄金产品免征增值税。子公司蓬莱市万泰矿业有限公司通过黄金交易所销售标准黄金未发生实物交割的免征增值税，发生实物交割的实行即征即退的政策，同时免征城市维护建设税和教育费附加。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人山东地矿股份有限公司拟转让被评估单位山东鲁地矿业投资有限公司股权，委托人山东地矿股份有限公司持有被评估单位山东鲁地矿业投资有限公司 51.00%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用者仅为委托人及其股东，使用方式为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用者也为本报告合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于评估目的说明

山东地矿股份有限公司拟进行股权转让，需对该经济行为所涉及的山东鲁地矿业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为山东地矿股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值

参考依据。

本经济行为已获得《山东地矿股份有限公司总经理办公会会议纪要（2020）17号》批准。

三、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为山东鲁地矿业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面（母公司口径）金额人民币 148,292.79 万元，拟转让股权持有单位已声明其所持有股权不存在抵押，质押、冻结等权属瑕疵事项，并承诺该股权权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。

具体评估范围为山东鲁地矿业投资有限公司申报的截至 2019 年 12 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产账面值（母公司口径）为 217,982.45 万元，负债总额账面值（母公司口径）为 69,689.66 万元，所有者权益账面值（母公司口径）为 148,292.79 元。评估前账面值已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审亚太审字（2020）020085-03 号的无保留意见审计报告。

资产评估范围申报汇总表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	103,941.43
非流动资产	2	114,041.01
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	98,907.60
投资性房地产	6	
固定资产	7	372.86
无形资产	8	5.15
商 誉	9	
递延所得税资产	10	10,057.12
其他非流动资产	11	4,698.28
资产总计	12	217,982.45
流动负债	13	69,689.66

项目		账面价值
非流动负债	14	
负债总计	15	69,689.66
股东全部权益	16	148,292.79

（二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位的实物资产主要为房屋建筑物、设备类固定资产、墓地等资产，情况如下：

1. 固定资产—房屋建筑物

固定资产—房屋建筑物包括济南市洪山名郡小区 3 号楼 2301 室建筑面积 127.60 m²和济南市康桥颐城小区 2 号楼 1 单元 801 室建筑面积 156.40 m²共计 2 项，购置于 2011-2012 年期间，经评估人员现场勘察房屋状况良好。

截至评估基准日，纳入评估范围的建筑物共 2 项，账面原值 3,948,137.00 元，账面净值 3,394,195.74 元，为济南市洪山名郡小区 3 号楼 2301 室、济南市康桥颐城小区 2 号楼 1 单元 801 室，购置于 2011-2012 年期间，现场日房屋状况良好，均未办理产权证。

具体情况如下：

房屋建筑物名称	建筑面积 (M ²)	房屋结构	账面原值 (元)	账面净值 (元)
洪山名郡 3 号楼 2301 室	127.6	框架	1,850,000.00	1,598,400.00
康桥颐城 2 号楼 1 单元 801 室	156.4	框架	2,098,137.00	1,795,795.74
合计			3,948,137.00	3,394,195.74

备注：被评估单位已就上述房产相应签署《房屋买卖合同》并支付房屋购买价款相关产权正在办理中。

2. 设备类固定资产

机器设备为 2 台矿石分析仪，购置于 2008-2009 年期间，账面原值 443,000.00 元，账面净值 22,150.00 元，评估现场勘查日，机器设备处于闲置状态。

车辆共计 6 项，主要为奥迪车、帕萨特轿车、奔驰商务等车辆，购置于

2010 年-2012 年期间，均为办公用车，车辆评估基准日账面原值 2,238,794.00 元，账面净值 287,397.59 元，评估现场勘查日，车辆均可正常使用，维护良好。

电子办公设备合计 88 项，主要为空调、电脑、笔记本、打印机等，分布在公司各办公区域内，电子办公设备评估基准日账面原值 497,546.50 元，账面净值 24,877.33 元，评估现场勘查日，均可正常使用，维护良好。

3. 墓地

纳入本次评估范围的其他非流动资产账面价值 46,982,770.39 元，为企业于 2015 年 7 月购买的墓地（智慈园组合墓六区 03 号、04 号、05 号、06 号、07 号、08 号、09 号、10 号、11 号），总面积 315.1 平方米以及于 2018 年 11 月购买的墓地（智慈园名人艺术墓三区 1-1 号），总面积 632.96 平方米。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的账面记录的无形资产

账面记录的无形资产为企业于 2015 年购置的济南市洪山名郡小区编号为 A28 的地上车位使用权与济南市洪山名郡小区编号为 3-85 的储藏室的使用权，无形资产于评估基准日账面原值 57,812.00 元，账面净值 51,549.12 元。

2. 被评估单位申报的账面未记录的无形资产

无

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在山东鲁地矿业投资有限公司考虑的范围之内。

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准，纳入本次清查范围的运输设备有车辆行驶证的以所提供的行驶证为准。

（二）截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的房产均未办理产权证，被评估单位已出具产权声明，承诺所涉及的房产产权归其所有，不存在

产权纠纷；

本次评估未办理产权的房产的办证费用，评估人员依据被评估单位提供的有关合同等资料结合现场清查进行核实验证，建筑面积以被评估单位提供的数据列示，提醒报告使用人关注该事项对评估结论的影响。详见下表：

金额单位：人民币万元

房屋建筑物名称	建筑面积（M ² ）	房屋结构	账面原值	账面净值
洪山名郡3号楼2301室	127.6	框架	1,850,000.00	1,598,400.00
康桥颐城2号楼1单元801室	156.4	框架	2,098,137.00	1,795,795.74
合计			3,948,137.00	3,394,195.74

备注：被评估单位已就上述房产相应签署《房屋买卖合同》并支付房屋购买价款相关产权正在办理中。

（三）纳入本次评估范围的地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察，评估人员通过查阅有关图纸、结算等相关替代程序，根据委托人提供的相关参数为准进行评估。

（四）由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

（五）截至评估基准日，尚未了结诉讼案件如下所示，本次评估未考虑未决诉讼对评估值的影响，提醒评估报告使用者注意：

1. 合肥国轩集团有限公司与被评估单位关于《芜湖太平矿业有限公司股权转让合同》及补充协议纠纷案件，合肥国轩集团有限公司向法院提出诉讼请求，要求被评估单位支付拖欠款项、逾期付款违约金等合计 16,368,464.24 元。

2017 年 10 月 17 日，安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院出具（2017）皖 0191 民初 1946 号《民事判决书》，判决被评估单位向合肥国轩集团有限公司支付股权转让款 10,653,924.6 元、逾期付款违约金 5,204,539.64 元。

2018 年 11 月 1 日，安徽省合肥市中级人民法院出具（2018）皖 01 民终 5737 号《民事裁定书》，撤销安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院（2017）皖 0191 民初 1946 号民事判决，发回安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院重审。该案一审重审开庭程序已经全部结束，正等待法院作出判决。

经核实，截至评估基准日被评估单位账面不存在对合肥国轩置业有限公司的欠款。

2. 被评估单位与山东泰德新能源有限公司委托管理合同纠纷一案

2015 年 8 月，被评估单位委托管理山东泰德新能源有限公司 80%股权，托管期三年，为了山东泰德新能源有限公司的快速发展，被评估单位向山东泰德新能源有限公司出借借款及预付股权对价款，共计 2 亿元，作为其流动资金，扩大再生产。

2018 年 8 月，托管期限届满，山东泰德新能源有限公司应当将上述借款及预付股权对价款归还被评估单位，但是经过数次协商，山东泰德新能源有限公司及担保方均无意归还。

2019 年 12 月 20 日，被评估单位向济南市中级人民法院提起诉讼，起诉山东泰德新能源有限公司、担保方星火研究院、车春玲、迟少留、万志强、张成如，要求其归还上述欠款及相应的利息，归还三年托管期间的分红款，归还被评估单位代缴的社保、公积金费用，归还预付股权对价款等，共计金额 286,993,746.98 元。截至评估基准日正在等待法院安排开庭时间。

经核实，截至评估基准日被评估单位账面应收与山东泰德新能源有限公司借款及利息合计 220,861,455.70 元，已全额计提坏账准备。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

被评估单位于 2019 年 12 月 23 日收到山东省人民政府国有资产监督管理委员会发布的《山东省国资委关于山东鲁地矿业投资有限公司 49%国有股权无偿划转有关问题的批复》（鲁国资收益字[2019]111 号）：同意将山东地矿集团有限责任公司所属山东地矿集团投资有限公司持有的山东鲁地矿业投资有限公司 49%国有股权无偿划转至兖矿集团有限公司。

本次无偿划转事项于 2020 年 3 月已完成工商变更登记，并取得山东省市场监督管理局重新颁发的营业执照，本次工商变更登记完成后，被评估单位股权结构如下图所示：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	山东地矿股份有限公司	9,588.00	51.00	货币
2	兖矿集团有限公司	9,212.00	49.00	货币
合计		18,800.00	100.00	——

（七）山东鲁地矿业投资有限公司在评估基准日后变更法人，原张宪依变更后

为尤加强。

六、委托人及被评估单位提供的资料清单

1. 相关经济行为的批文；
2. 公司营业执照、组织机构代码证、公司章程、验资报告等复印件；
3. 资产评估申报明细表；
4. 前三年及评估基准日的审计报告；
5. 产权证明文件复印件；
6. 有关会计原始凭证资料；
7. 生产经营统计资料；
8. 重大合同、协议等；
9. 其他与评估资产相关的资料。

[本页以下无正文]

【此页无正文，仅为委托方山东地矿股份有限公司拟对被评估单位山东鲁地矿业投资有限公司进行股权转让事宜，委托人关于进行资产评估有关事项的说明签章页】

委托人：山东地矿股份有限公司



法定代表人：



2020年4月20日

【此页无正文，仅为委托方山东地矿股份有限公司拟对被评估单位山东鲁地矿业投资有限公司进行股权转让事宜，被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明签章页】

被评估单位：山东鲁地矿业投资有限公司



法定代表人：



2020 年 4 月 20 日