

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产
涉及的该公司部分不动产市场价值项目
资产评估报告

中恒鲁评报字（2021）第065号

山东中评恒信资产评估有限公司

2021年5月5日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3737090014202100067

资产评估报告名称： 山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产涉及的
该公司部分不动产市场价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中恒鲁评报字（2021）第065号

资产评估机构名称： 山东中评恒信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王萌萌(资产评估师)、范保勇(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ..6	
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	15
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告的使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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采用签名、盖章的方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产 涉及的该公司部分不动产市场价值项目 资产评估报告摘要

中恒鲁评报字（2021）第 065 号

山东中评恒信资产评估有限公司接受山东黄金矿业股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产在 2021 年 2 月 28 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：山东黄金矿业股份有限公司拟处置部分不动产，需对山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产进行评估，提供其于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：评估对象为山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产的市场价值，评估范围为山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产，共 4 项，位于济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼，总楼层为地上 17 层，地下 2 层，其中地上 1-17 层为办公用房，建筑面积 33,060.70 平方米，地下 1 层为地下室，建筑面积 2,806.17 平方米，地下 2 层为车位，共 163 个（其中委托济南高新控股集团有限公司建设取得的 158 个车位中，有 5 个车位位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用，另外 5 个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得），账面原值 259,994,553.86 元，账面净值 161,321,015.13 元，账面价值包含委托建设费、装修费及宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司 5 个车位的购买费用等，尚有部分款项未结清，账面价值均未经审计。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2021 年 2 月 28 日。

五、评估方法：对不动产采用市场法及收益法进行评估。

六、评估结论：在评估基准日资产持续使用假设前提下，山东黄金矿业股份有限公司委托评估资产的账面原值 259,994,553.86 元，账面净值 161,321,015.13 元；经评估后，不动产评估价值为 414,612,552.33 元，评估增值 253,291,537.20 元，增值率

157.01%。评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑待估资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）其它特别事项说明

1. 纳入本次评估范围内的不动产共 4 项，位于济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼，不动产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	实际用途	建成年月	建筑面积(m ²)	车位个数(个)
1	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼 1-17 层	办公	2010 年	33,060.70	-
2	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼-1 层	地下室	2010 年	2,806.17	-
3	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	158
4	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	5
合计					35,866.87	163

说明：①序号 3：158 个车位，其中 153 个车位为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，

另外 5 个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得；

②序号 4：5 个车位，为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用；

③根据相关账面资料，企业账面原值 259,994,553.86 元（以下费用均为不含增值税费用），其中，委托建设费 130,295,040.00，剩余款项 129,699,513.86 元，包括装修改造款、从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买 5 个车位款等。经企业相关人员介绍，根据企业提供的发票等资料，评估基准日后，因委托建设房屋建筑面积、车位个数及土地用途发生变动，委托建设费调整为 127,943,977.91 元（其中地下 1 层及地上 1-17 层 116,093,977.91 元，地下 2 层 11,850,000.00 元），截至本评估报告出具日，尚需缴纳契税、印花税、房屋维修基金等费用。

根据山东黄金矿业股份有限公司（委托人，甲方）与济南高新控股集团有限公司（受托人，乙方）签订的《“知识经济总部产业基地 B4 楼”建设项目委托建设合同》，知识经济总部产业基地 B4 楼以乙方名义办理建设项目的全部手续；以乙方名义签订建设项目的各类合同（包括但不限于同土地出让方、建设工程勘察、设计、咨询、施工、监理、材料供应商、项目管理公司等签署的所有合同）并承担相应权利、义务；所发生的委托建设费由甲方支付；在建设项目通过质检验收并备案之日起 12 个月内，乙方为甲方办理完毕房屋所有权证和土地使用权证；甲方只享有停车位的使用权，停车位使用年限与委托人取得的土地使用权年限相同。

根据济南高新技术产业开发区管理委员会于 2017 年 10 月 26 日出具的《证明》：“知识经济总部产业基地 B4 楼”的土地证、房产证目前正在办理过程中，不存在实质性障碍；山东黄金矿业股份有限公司使用该宗土地、房产未受到过、预计将来也不会受到济南高新技术产业开发区管理委员会及其下属相关部门的处罚。

济南高新控股集团有限公司于 2019 年已办理不动产权证，产权证号鲁（2019）济南市不动产权第 0176546 号，共有状况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/商品房；用途：商业商务用地/商业商务；共有宗地面积 37,600.00m²/房屋建筑面积 40,220.83m²，使用期限：2008 年 12 月 20 日起 2048 年 12 月 19 日止。

截至评估基准日，评估对象尚未办理不动产权过户手续，为此，山东黄金矿业股份有限公司已出具了相关产权承诺函，承诺不动产的产权均归该公司所有（停车位只享有使用权），无产权纠纷；评估对象未设定抵押、担保等他项权利。

由于待估不动产中的办公、地下室由济南高新控股集团有限公司负责办理不动产权证且济南高新控股集团有限公司已取得不动产权证，故本次评估时对于办公、地下室均按完全产权为前提进行评估；对于地下停车位，山东黄金矿业股份有限公司只享有使用权，本次评估以此为前提进行评估。

2. 本次评估中，评估人员未对各种建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，建筑物评估结论是在假定产权持有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，通过实地勘查做出的判断。

3. 本次评估价值为待估不动产的完全市场价值，评估时未考虑待估不动产欠付款项对其价值的影响，在此提请报告使用人重点关注。

4. 山东黄金矿业股份有限公司拟对待估不动产进行处置，本次仅对其发表评估意见，其经济行为需经上级主管部门决策，在此提请报告使用人重点关注。

5. 本次纳入评估的不动产，其评估价值为房地合一含增值税的价值。

我们特别强调：本评估意见仅作为不动产处置的价值参考依据，不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 2 月 28 日起，至 2022 年 2 月 27 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产 涉及的该公司部分不动产市场价值项目 资产评估报告

中恒鲁评报字（2021）第 065 号

山东黄金矿业股份有限公司：

山东中评恒信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产在 2021 年 2 月 28 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告 使用人概况

本次资产评估的委托人暨产权持有单位为山东黄金矿业股份有限公司，企业概况如下：

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：山东黄金矿业股份有限公司

统一社会信用代码：91370000723865016M

住 所：济南市历城区经十路 2503 号

法定代表人：李国红

公司类型：股份有限公司

注册资本：肆拾叁亿壹仟叁佰玖拾肆万陆仟柒佰陆拾陆元整

成立时间：2001 年 1 月 31 日

经营范围：批准许可范围内的黄金开采、选冶（有效期限以许可证为准）；黄金矿山专用设备、建筑装饰材料（不含国家法律法规限制产品）的生产、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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用人外，本报告无其他报告使用人。

二、评估目的

山东黄金矿业股份有限公司拟处置部分不动产，需对山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产进行评估，提供其于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

评估对象为山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产的市场价值，评估范围为山东黄金矿业股份有限公司拟处置的不动产，位于济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼，账面原值 259,994,553.86 元，账面净值 161,321,015.13 元，账面价值包含委托建设费、装修费及宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司 5 个车位的购买费用等，尚有部分款项未结清，账面价值未经审计。具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	实际用途	建成年月	建筑面积(m ²)	车位个数(个)	账面价值	
							原值	净值
1	鲁(2019)济南市不动产权第0176546号	知识经济总部产业基地B4楼1-17层	办公	2010年	33,060.70	-	259,619,553.86	161,081,431.80
2	鲁(2019)济南市不动产权第0176546号	知识经济总部产业基地B4楼-1层	地下室	2010年	2,806.17	-		
3	-	知识经济总部产业基地B4楼-2层地下车位	车库	2010年	-	158		
4	-	知识经济总部产业基地B4楼-2层地下车位	车库	2010年	-	5	375,000.00	239,583.33
合计					35,866.87	163	259,994,553.86	161,321,015.13

说明：①序号 3：158 个车位，其中 153 个车位为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，另外 5 个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得；

②序号 4：5 个车位，为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用；

③根据相关账面资料，企业账面原值 259,994,553.86 元（以下费用均为不含增值税费用），其中，委托建设费 130,295,040.00，剩余款项 129,699,513.86 元，包括装修改造款、从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买 5 个车位款等。经企业相关人员介绍，根据企业提供的发票等资料，评估基

准日后，因委托建设房屋建筑面积、车位个数及土地用途发生变动，委托建设费调整为127,943,977.91元（其中地下1层及地上1-17层116,093,977.91元，地下2层11,850,000.00元），截至本评估报告出具日，尚需缴纳契税、印花税、房屋维修基金等费用。

资产评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。委托人暨产权持有单位已承诺评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

根据山东黄金矿业股份有限公司（委托人，甲方）与济南高新控股集团有限公司（受托人，乙方）签订的《“知识经济总部产业基地B4楼”建设项目委托建设合同》，知识经济总部产业基地B4楼以乙方名义办理建设项目的全部手续；以乙方名义签订建设项目的各类合同（包括但不限于同土地出让方、建设工程勘察、设计、咨询、施工、监理、材料供应商、项目管理公司等签署的所有合同）并承担相应权利、义务；所发生的委托建设费由甲方支付；在建设项目通过质检验收并备案之日起12个月内，乙方为甲方办理完毕房屋所有权证和土地使用权证；甲方只享有停车位的使用权，停车位使用年限与委托人取得的土地使用权年限相同。

根据济南高新技术产业开发区管理委员会于2017年10月26日出具的《证明》：“知识经济总部产业基地B4楼”的土地证、房产证目前正在办理过程中，不存在实质性障碍；山东黄金矿业股份有限公司使用该宗土地、房产未受到过、预计将来也不会受到济南高新技术产业开发区管理委员会及其下属相关部门的处罚。

济南高新控股集团有限公司于2019年已办理不动产权证，产权证号鲁（2019）济南市不动产权第0176546号，共有状况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/商品房；用途：商业商务用地/商业商务；共有宗地面积37,600.00m²/房屋建筑面积40,220.83m²，使用期限：2008年12月20日起2048年12月19日止，于评估基准日尚未办理不动产权过户。

实物资产的分布状况及特点如下：

待估不动产位于济南市高新区舜华路2000号舜泰广场3号楼，地上17层，地下2层，其中地上1-17层为办公，建筑面积33,060.70平方米，地下1层为地下室，建筑面积2,806.17平方米，地下2层为车位，共163个（其中委托济南高新控股集团有限公司建设取得的158个车位中，有5个车位位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用，另外5个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得）。待估对象装修较好，电梯厅：天棚U型轻钢龙骨铝塑

板面层，铝塑板墙面。走廊：全瓷抛光地砖楼面，瓷砖踢脚，天棚U型轻钢龙骨石膏板面层外刷乳胶漆。总经理办公室及副总办公室为地毯地面，不锈钢踢脚，实木装饰门，内墙裱糊墙纸/装饰板墙面，石膏板吊顶；会议室部分地毯地面，部分全瓷抛光地砖地面，装饰板墙面，开放办公区为地毯地面，瓷砖踢脚，内墙裱糊墙纸，矿棉板吊顶。建筑物配置上下水、照明电、管道天然气、集中供暖、消防等设施。该建筑物的施工质量、使用维护状况较好。待估建筑物占用土地一宗，座落于济南市舜华路2000号舜泰广场3号楼，现状地上建筑物为办公用房（山东黄金矿业股份有限公司总部办公楼），土地使用权面积约8,260.00平方米，宗地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通暖、通气及场地平整）。

截至评估基准日，评估对象尚未办理不动产权过户，为此，产权持有单位已出具了相关产权承诺函，承诺不动产的产权均归其所有（停车位只享有使用权），无产权纠纷；评估对象未设定抵押、担保等他项权利。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为不动产处置行为提供价值参考，对市场条件无特别限制，因此选择市场价值作为本次评估的价值类型。本资产评估报告所称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

评估基准日是2021年2月28日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999年、2004年、2005年、2013年、2018年多次修正）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
14. 《山东省财政厅关于免征地方水利建设基金有关事项的通知》（2021年2月9日公布）；

15. 《房地产估价规程》（GB/T 50291-2015）；

16. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

8. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）

9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 《“知识经济总部产业基地 B4 楼”建设项目委托建设合同》；

2. 《不动产权证》

3. 其它产权证明资料。

（五）评估参考依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；

2. 济南房地产市场交易价格资料；

3. 济南房地产租赁价格资料；

4. 本评估机构掌握的其他价格信息。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

《房地产估价规范》规定：“估价方法的选用，应符合下列规定：1.估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。2.估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。3.估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。4.估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。”

经评估人员实地查勘，本次待估不动产所处地段交通便利、配套齐全，房地产市场发育健全，办公用房房地产市场交易案例较多，公开市场反映的房地产价格真实、准确、公允，故考虑“房地合一”采用市场比较法进行评估，确定该类型房地产的市场价值；待估办公用房属于收益性物业，可出租获取稳定收益，故又可采用收益法作为辅助评估方法，地下室及 158 个车位采用市场比较法进行评估，委托济南高新控股集团有限公司建设取得的位于安全通道、水箱、洗车房等位置的 5 个车位，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用，本次评估按账面值列示。

（二）评估方法的基本原理及公式

1. 市场比较法

是指将评估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，以此估算评估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、个别状况修正和权益状况修正。

1) 区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在地理位置、交通便捷度、外部配套设施、环境质量、物业集聚度等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

2) 个别状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在所在楼层/总楼层、房屋朝向、临街状况、配套停车场、结构形式、空间布局、建成年代、装饰装修等个别状况上的优劣进行减价（或增价）的修正。

3) 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在权利类型，权利完整度，他项权利等的优劣进行增价（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房屋建筑面积求出委估对象的市场价值。

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。

（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) 选取适当的资本化率。

(8) 建筑物或土地使用权在房地产收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值

建筑物所占土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，选取其中较短者为收益期，对超出收益期的建筑物、土地使用权，加上收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值。

(9) 选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

根据上述两种评估方法的评估结论，通过综合分析确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人签订的《资产评估委托合同》所约定的事项，山东中评恒信资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按委托人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地勘察与核对等其它有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1. 山东中评恒信资产评估有限公司于 2021 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，山东中评恒信资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 评估方案的设计

根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估不动产组到评估现场。

3. 评估资料的准备

收集和整理评估对象价格信息资料、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2021 年 3 月 17 日-3 月 25 日。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

评估人员查阅了委托人提供的资产评估申报明细表、山东黄金矿业股份有限公司与济南高新控股集团有限公司签订的《“知识经济总部产业基地 B4 楼”建设项目委托建设合同》、济南高新技术产业开发区管理委员会于 2017 年 10 月 26 日出具的《证明》以及不动产购建财务资料，从而确定资产的真实性和合法性。

2. 资产实际状态的调查

在委托人委派的相关人员配合下，对委估房屋的用途、坐落、外型、建成年月、建筑结构、规划及实际用途、权属状况、数量、层数层高、室内外装修、水电等配套设施情况、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行了详细的现场勘查；采用现场目测的方法，对委估建筑物占用土地使用权的四至及周边环境、景观、设施、地理位置、繁华程度及交通情况等进行了勘查、了解。根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地使用权状况，为评估计算提供依据。

该阶段工作时间为 2021 年 3 月 26 日。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考委托人提供的历史资料并结合调查获取的资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据山东中评恒信资产评估有限公司评估人员在评估现场勘查的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场价值。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照山东中评恒信资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按山东中评恒信资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

上述（三）（四）两阶段工作时间为 2021 年 3 月 27 日—2021 年 5 月 5 日。

九、评估假设

（一）交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（四）资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人暨产权持有单位提供的产权资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些产权资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

（五）不动产产权假设

根据山东黄金矿业股份有限公司与济南高新控股集团有限公司签订的《“知识经济总部产业基地 B4 楼”建设项目委托建设合同》：济南高新控股集团有限公司为山东黄金矿业股份有限公司办理完毕房屋所有权证和土地使用权证，山东黄金矿业股份有限公司只享有停车位的使用权。根据济南高新技术产业开发区管理委员会于 2017 年 10 月 26 日出具的《证明》：“知识经济总部产业基地 B4 楼”的土地证、房产证目前正在办理过程中，不存在实质性障碍；山东黄金矿业股份有限公司使用该宗土地、房产未受到过、预计将来也不会受到济南高新技术产业开发区管理委员及其下属相关部门的处罚。由于待估不动产中的办公用房、地下室由济南高新控股集团有限公司负

责办理不动产权证且济南高新控股集团有限公司已取得不动产权证，故本次评估时对于办公用房、地下室均按完全产权为前提进行评估；对于地下停车位，山东黄金矿业股份有限公司只享有使用权，本次评估以此为前提进行评估。

本次评估结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对评估结果会造成重大影响，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日资产持续使用假设前提下，山东黄金矿业股份有限公司委托评估资产的账面原值259,994,553.86元，账面净值161,321,015.13元；经评估后，不动产评估价值为414,612,552.33元，评估增值253,291,537.20元，增值率157.01%。评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑待估资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增减值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（五）其它特别事项说明

1. 纳入本次评估范围内的不动产共 4 项，位于济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼，不动产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	实际用途	建成年月	建筑面积(m ²)	车位个数(个)
1	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼 1-17 层	办公	2010 年	33,060.70	-
2	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼-1 层	地下室	2010 年	2,806.17	-
3	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	158
4	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	5
合计					35,866.87	163

说明：①序号 3：158 个车位，其中 153 个车位为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，另外 5 个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得；

②序号 4：5 个车位，为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用；

③根据相关账面资料，企业账面原值 259,994,553.86 元（以下费用均为不含增值税费用），其中，委托建设费 130,295,040.00，剩余款项 129,699,513.86 元，包括装修改造款、从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买 5 个车位款等。经企业相关人员介绍，根据企业提供的发票等资料，评估基准日后，因委托建设房屋建筑面积、车位个数及土地用途发生变动，委托建设费调整为 127,943,977.91 元（其中地下 1 层及地上 1-17 层 116,093,977.91 元，地下 2 层 11,850,000.00 元），截至本评估报告出具日，尚需缴纳契税、印花税、房屋维修基金等费用。

根据山东黄金矿业股份有限公司（委托人，甲方）与济南高新控股集团有限公司（受托人，乙方）签订的《“知识经济总部产业基地 B4 楼”建设项目委托建设合同》，知识经济总部产业基地 B4 楼以乙方名义办理建设项目的全部手续；以乙方名义签订建设项目的各类合同（包括但不限于同土地出让方、建设工程勘察、设计、咨询、施工、监理、材料供应商、项目管理公司等签署的所有合同）并承担相应权利、义务；所发生的委托建设费由甲方支付；在建设项目通过质检验收并备案之日起 12 个月内，乙方为甲方办理完毕房屋所有权证和土地使用权证；甲方只享有停车位的使用权，停车位使用年限与委托人取得的土地使用权年限相同。

济南高新控股集团有限公司于 2019 年已办理不动产权证，产权证号鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号，共有状况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/商品房；用途：商业商务用地/商业商务；共有宗地面积 37,600.00m²/房屋建筑面积 40,220.83m²，使用期限：2008 年 12 月 20 日起

2048年12月19日止。

截至评估基准日，评估对象尚未办理不动产权过户，为此，山东黄金矿业股份有限公司已出具了相关产权承诺函，承诺不动产的产权均归该公司所有（停车位只享有使用权），无产权纠纷；评估对象未设定抵押、担保等他项权利。

由于待估不动产中的办公、地下室由济南高新控股集团有限公司负责办理不动产权证且济南高新控股集团有限公司已取得不动产权证，故本次评估时对于办公、地下室均按完全产权为前提进行评估；对于地下停车位，山东黄金矿业股份有限公司只享有使用权，本次评估以此为前提进行评估。

2. 本次评估中，评估人员未对各种建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，建筑物评估结论是在假定产权持有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，通过实地勘查做出的判断。

3. 本次评估价值为待估不动产的完全市场价值，评估时未考虑待估不动产欠付款项对其价值的影响，在此提请报告使用人重点关注。

4. 山东黄金矿业股份有限公司拟对待估不动产进行处置，本次仅对其发表评估意见，其经济行为需经上级主管部门决策，在此提请报告使用人重点关注。

5. 本次纳入评估的不动产，其评估价值为房地合一含增值税的价值。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中委托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。

（四）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。

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备

案后方可正式使用。

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外。

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 5 月 5 日。

(本页无正文)

资产评估机构：山东中评恒信资产评估有限公司



法定代表人：

肖云云

资产评估师：王萌萌 王萌萌



资产评估师：范保勇 范保勇



2021 年 5 月 5 日

资产评估报告附件

- 一、资产评估委托合同（复印件）
- 二、委托人暨产权持有单位营业执照副本（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位承诺函
- 四、签字资产评估师承诺函
- 五、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 六、资产评估机构备案文件（复印件）
- 七、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
- 八、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十、资产评估汇总表及明细表

资产评估委托合同

甲方：山东黄金矿业股份有限公司

地址：济南市历城区经十路 2503 号

乙方：山东中评恒信资产评估有限公司

地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区经十路 9777 号鲁商国奥城 4 号楼 7

层

甲方拟处置部分不动产，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则—资产评估委托合同》及资产评估相关规定，甲方委托乙方对甲方拟处置的部分不动产进行评估，经双方认真协商达成以下协议：

一、评估要素

1. 评估目的：对甲方拟处置的不动产进行评估，提供其于评估基准日的市场价值，为甲方资产处置提供价值参考依据。

2. 评估对象和评估范围：甲方拟处置位于济南市高新区舜华路2000号舜泰广场3号楼不动产的市场价值。

3. 评估基准日：甲方确定评估基准日为 2021 年 2 月 28 日。

4. 价值类型：市场价值。

二、资产评估报告的使用范围

1. 资产评估报告使用人：甲方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人

2. 资产评估报告的用途：本合同涉及的资产评估报告仅供甲方处置不动产之用，不得用作其他用途。委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。恰当理解和使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 评估结论的使用有效期：自评估基准日起一年内有效。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

三、甲方的责任和义务

1. 甲方根据乙方资产评估工作的需要，安排财务管理人员、资产管理人员等对评估范围内的资产进行清查，根据双方约定的时间完成资产清点和资产申报工作，填报相关资产状况及业务调查表。

2. 甲方按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并对其提供的评估明细表及相关证明材料签章确认。

3. 甲方承诺，对乙方向甲方提供的有关资产评估的文件格式、主要资料清单、表格及其他文字资料，仅在本次资产评估过程中使用，未经乙方许可，甲方不向第三方提供。

4. 甲方按照本合同的约定向乙方支付评估费用。

5. 出现如下情况，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费：

（1）委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的；（2）委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；（3）委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同；（4）委托人或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同。

四、乙方的责任和义务

1. 甲方完成资产清查和评估申报、填报相关资产状况及业务调查表后，乙方即组织评估人员到现场执行评估业务。

2. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告。

3. 在甲方提供资料齐全的情况下，完成评估工作，提交符合资产评估准则的评估报告。

4. 除下列情况外，乙方及其相关工作人员应当对执行业务过程中知悉的甲方一切未公开披露信息予以保密：（1）取得甲方的书面授权；（2）根据法律法规的规

定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；

(3) 接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查。

五、评估费用及支付方式

根据本次评估的工作量及工时预算，综合考虑项目资产特点、项目执行成本和行业收费水平，双方协商确定评估费用为人民币肆万捌仟元整（含增值税），此评估费用包含差旅费（全部资产评估业务人员为本项目所发生的由评估机构所在地至工作现场的交通费用及工作现场发生的食宿费等现场工作费用）。评估费用是以下述条件为基础计算的：

1. 甲方的评估范围及评估工作内容按此合同的有关条款所约定。
2. 甲方、乙方履行本合同所规定的各自的责任和义务。
3. 费用支付方式：在资产评估报告出具后5个工作日内，甲方向乙方指定的账号汇入全部评估费用，即人民币肆万捌仟元整。

乙方指定的银行账户为：

户 名：山东中评恒信资产评估有限公司

账 号：74060078801300000569

开户行：上海浦东发展银行股份有限公司济南奥体支行

六、合同的变更

1. 本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可以协商对本合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

2. 签订本合同后或执行本合同过程中，评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等评估要素发生变化，甲乙双方签订补充协议或者重新签订合同。

七、违约责任和争议的解决

1. 因不可抗力导致双方或某一方无法履行本合同，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外。

2. 甲方、乙方如因一方违反本合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金。

3. 如果因甲方违反服务合同项下的义务，导致乙方受到行政处罚、民事赔偿及其他各种损失，甲方应就该损失对乙方进行足额赔偿。

4. 因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如果协商不成，应将争议提交济南仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均有约束力。

八、合同的有效期间

本合同一式四份，甲乙双方各执二份，并具有同等法律效力。

本合同自双方签字盖章之日起生效，并在约定事项全部完成日前有效。

甲方：山东黄金矿业股份有限公司



法定代表人
或授权代表：



乙方：山东中评恒信资产评估有限公司



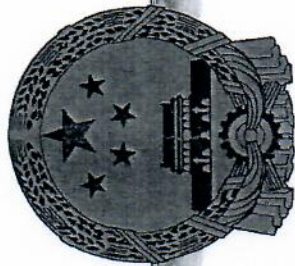
法定代表人
或授权代表：

肖云云

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

6 195



营业执照

统一社会信用代码

91370000723865016M

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 山东黄金矿业股份有限公司
类型 股份有限公司

法定代表人 李国红

经营范围 批准许可范围内的黄金开采、选冶(有效期限以许可证为准);黄金矿山专用设备、建筑装饰材料(不含国家法律法规限制产品)的生产、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)。

注册资本 肆拾叁亿壹仟叁佰玖拾肆万陆仟柒佰陆拾陆元整
成立日期 2000 年 01 月 31 日
营业期限 2000 年 01 月 31 日至 年 月 日
住所 济南市历城区经十路2503号



登记机关

2021 年 01 月 26 日

委托人暨产权持有单位承诺函

山东中评恒信资产评估有限公司：

因山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产的需要，现委托你公司对该经济行为所涉及的不动产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 所提供的不动产权属资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存抵押、担保情况，评估基准日后不存在重大的期后事项；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人暨被评估单位：山东黄金矿业股份有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 2021 年 3 月 26 日

资产评估师承诺函

山东黄金矿业股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟处置的不动产，以 2021 年 2 月 28 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：王萌萌 王萌萌



资产评估师：范保勇 范保勇



二〇二一年五月五日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370102689832113D

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多许可、监
管信息



名称 山东中评恒信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 肖方正

注册资本 贰佰零伍万元整
成立日期 2009年09月02日
营业期限 2009年09月02日至 年 月 日
住所 中国(山东)自由贸易试验区济南片区经十路
9777号鲁商奥城4号楼7层705室

经营范围 各类单项资产评估;企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(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)



登记机关

2021年03月23日

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告（2021）12号

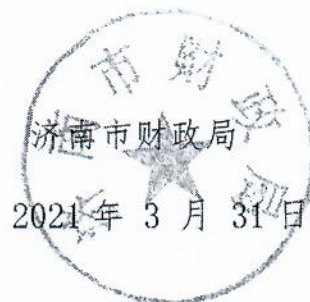
山东中评恒信资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：山东中评恒信资产评估有限公司 变更原因：正常变更。

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	山东天健兴业资产评估有限公司		山东中评恒信资产评估有限公司		2021.03.23
合伙人（股东）	姓名	出资（股权）比例（%）	姓名	出资（股权）比例（%）	2021.03.22
	北京天健兴业资产评估有限公司	51.22	肖方玉	90.2439	
	肖方玉	39.02	许卫桢	9.7561	
	许卫桢	9.76			

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送：山东省资产评估协会。

山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等263家 资产评估机构的备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等263家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）
44	菏泽威信资产评估事务所	普通合伙	杨汝宽
45	山东诚和资产评估事务所	普通合伙	刘国昌
46	山东法正资产评估有限公司	有限责任公司	刘中华
47	山东中慧资产评估事务所有限公司	有限责任公司	尚宪中
48	北京北方亚事资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	邵金卫
49	北京德祥资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	刘俊亮
50	北京国友大正资产评估有限公司山东分公司	分公司	赵振东
51	北京中锋资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	宁波
52	北京中企华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	崔占春
53	北京中天华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	管基强
54	北京中同华资产评估有限公司山东分公司	分公司	黄健
55	济南华兴资产评估事务所	普通合伙	元宝兴
56	济南健达资产评估事务所（普通合伙）	普通合伙	白洪泉
57	济南天和信资产评估事务所	普通合伙	刘会芹
58	济南天泽资产评估事务所	普通合伙	郝广才
59	济南同方资产评估事务所	普通合伙	井元勇
60	济南誉鲁资产评估有限公司	有限责任公司	焦守国
61	山东北方资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	李涛
62	山东道勤资产评估有限公司	有限责任公司	王玲娣
63	山东东洲永信资产评估有限公司	有限责任公司	宋立新
64	山东国润资产评估有限公司	有限责任公司	张松旺
65	山东海天资产评估不动产评估有限公司	有限责任公司	张凤山
66	山东华瑞诚岳资产评估有限公司	有限责任公司	岳增民
67	山东金信达资产评估有限公司	有限责任公司	孟庆银
68	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	冯化锋
69	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	葛岩
70	山东瑞华资产评估有限公司	有限责任公司	姜培东
71	山东舜天信诚资产评估有限公司	有限责任公司	尹德强
72	山东天德汇资产评估有限公司	有限责任公司	窦希文
73	山东天健兴业资产评估有限公司	有限责任公司	肖方玉
74	山东天泰衡信资产评估有限公司	有限责任公司	何立国
75	山东天元同泰资产评估有限公司	有限责任公司	王静波
76	山东永晟资产评估有限公司	有限责任公司	咸锡泉
77	山东裕丰资产评估有限公司	有限责任公司	靳启田
78	山东正源和信资产评估有限公司	有限责任公司	张景轩
79	山东中立达资产评估有限公司	有限责任公司	张守华
80	山东中立信资产评估有限公司	有限责任公司	葛章坤
81	山东中路华资产评估有限公司	有限责任公司	杨雷
82	山东中新资产评估有限公司	有限责任公司	邱云荣
83	山东中兴资产评估有限公司	有限责任公司	汪洪
84	山东忠信资产评估有限公司	有限责任公司	褚庆寿
85	万隆(上海)资产评估有限公司山东分公司	分公司	韩凌
86	中联资产评估集团山东有限公司	有限责任公司	周长刚
87	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司山东分公司	分公司	尹巍
88	中瑞国际资产评估(北京)有限公司山东分公司	分公司	隗景湖
89	济宁晨曦资产评估有限公司	有限责任公司	张桂银



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王萌萌

性别：女

登记编号：37200096

单位名称：山东中评恒信资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2020-04-26

年检信息：通过（2021-03-23）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王萌萌

本人印鉴：
资产评估师
王萌萌
37200096



打印日期：2021-04-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：范保勇

性别：男

登记编号：37190038

单位名称：山东中评恒信资产评估
有限公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过（2021-03-23）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：范保勇

本人印鉴：
资产评估师
范保勇
37190038



打印日期：2021-04-07

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

权利人	济南高新控股集团有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	高新国际大街2000号舜泰广场3号楼					
不动产单元号	370112055101GB01002F10010001					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
权利性质	出让/商品房					
用途	商业商务用地/商业商务					
面积	共有宗地面积37600.00m ² /房屋建筑面积40220.83m ²					
使用期限	2008年12月20日起至2048年12月19日止					
权利其他状况	房屋结构: 框架 专有建筑面积: 33524.68m ² /分摊建筑面积: 6696.15m ² 房屋总层数: 19,所在层数: 1					



产权声明

我公司本次拟处置的不动产包括地上 1-17 层办公用房、地下 1 层地下室、地下 2 层车库，位于济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼，截至评估基准日济南高新控股集团有限公司已办理不动产权证，我公司尚未办理不动产过户手续，但其权属均归属于我公司，不存在权属纠纷。

截止评估基准日，我公司拟处置不动产明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	实际用途	建成年月	建筑面积(m ²)	车位个数(个)
1	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼 1-17 层	办公	2010 年	33,060.70	-
2	鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号	知识经济总部产业基地 B4 楼-1 层	地下室	2010 年	2,806.17	-
3	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	158
4	-	知识经济总部产业基地 B4 楼-2 层地下车位	车库	2010 年	-	5
合计					35,866.87	163

说明：①序号 3：158 个车位，其中 153 个车位为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，另外 5 个车位从宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购买取得；

②序号 4：5 个车位，为委托济南高新控股集团有限公司建设取得，位于安全通道、水箱、洗车房等位置，被其他附属设施及洗车房占用，不能作为正常停车位使用。

待估不动产占用土地 1 宗，产权证号鲁(2019)济南市不动产权第 0176546 号，共有状况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让；用途：商业商务用地；共有宗地面积 37,600.00m²，使用期限：2008 年 12 月 20 日起 2048 年 12 月 19 日止，证载权利人：济南高新控股集团有限公司，我公司于评估基准日尚未办理不动产过户手续。

我公司（山东黄金矿业股份有限公司）承诺上述不动产包括地上 1-17 层办公用房、地下 1 层地下室的产权及地下 2 层 158 个车位的使用权均归属于我公司，不存在权属纠纷。对因上述不动产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

山东黄金矿业股份有限公司

2021 年 3 月 26 日

地下车位情况的说明

山东中评恒信资产评估有限公司:

济南高新控股集团有限公司向山东黄金矿业股份有限公司提供的位于舜泰广场3号楼负二层(1--201, 南车库)和地下大空间负三层(1--301, 北车库)的车位使用权共158个, 山东黄金矿业股份有限公司从山东省宁津县鼎盛煤炭燃料有限公司购得车位使用权5个, 合计拥有车位使用权数量163个。其中: 可供停车车位158个; 位于安全通道、水箱、洗车房等位置车位5个, 被其他附属设施及洗车房占用, 不能作为正常停车位使用。

山东黄金矿业股份有限公司

2021年3月26日



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本评估报告采用市场法和收益法对山东黄金矿业股份有限公司纳入评估范围拟处置的不动产进行评估后,拟处置不动产的评估结果与账面价值相比发生了变动,变动情况及原因主要为:

(一) 变动情况

固定资产—不动产评估增值 253,291,537.20 元,增值率 157.01%。

(二) 评估增值原因

2. 评估增值原因:近年来房价的持续上涨以及不动产会计折旧年限较其经济耐用年限短。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东黄金矿业股份有限公司拟处置不动产
涉及的该公司部分不动产市场价值项目
资产评估明细表

中恒鲁评报字（2021）第065号

山东中评恒信资产评估有限公司

2021年5月5日



资产评估结果汇总表

共5页第1页
表1

评估基准日：2021年2月28日

金额单位：人民币万元

产权持有单位：山东黄金矿业股份有限公司

	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	-	-	-	
2	非流动资产	16,132.10	41,461.26	25,329.16	157.01
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	16,132.10	41,461.26	25,329.16	157.01
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总额	16,132.10	41,461.26	25,329.16	157.01



评估机构：山东中评恒信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2021年2月28日

产权持有单位: 山东黄金矿业股份有限公司

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	一、流动资产合计	-	-	-	
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	-	-	-	
10	存货	-	-	-	
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
14	二、非流动资产合计	161,321,015.13	414,612,552.33	253,291,537.20	157.01
15	可供出售金融资产	-	-	-	
16	持有至到期投资	-	-	-	
17	长期应收款	-	-	-	
18	长期股权投资	-	-	-	
19	投资性房地产	-	-	-	
20	固定资产	161,321,015.13	414,612,552.33	253,291,537.20	157.01
21	在建工程	-	-	-	
22	工程物资	-	-	-	
23	固定资产清理	-	-	-	
24	生产性生物资产	-	-	-	
25	油气资产	-	-	-	
26	无形资产	-	-	-	
27	开发支出	-	-	-	
28	商誉	-	-	-	
29	长期待摊费用	-	-	-	
30	递延所得税资产	-	-	-	
31	其他非流动资产	-	-	-	
33	三、资产总额	161,321,015.13	414,612,552.33	253,291,537.20	157.01

评估机构: 山东中评恒信资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

表4
共5页，第3页
金额单位：人民币元

评估基准日：2021年2月28日

产权持有单位：山东黄金矿业股份有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	161,321,015.13	414,612,552.33	253,291,537.20	157.01
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	161,321,015.13	414,612,552.33	253,291,537.20	157.01

评估人员：王晓娣、王萌萌、范保勇

填表人：田玉波

填表日期：2021年3月17日

