

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**山东南山智尚科技股份有限公司拟
资产收购涉及的六宗土地使用权
市场价值评估项目
资产评估报告**

中林评字【2025】435号
(共1册, 第1册)



北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二五年十二月十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111050001202500472
合同编号：	中林评约字【2025】425号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中林评字【2025】435号
报告名称：	山东南山智尚科技股份有限公司拟资产收购涉及的六宗土地使用权市场价值评估项目资产评估报告
评估结论：	106,788,100.00元
评估报告日：	2025年12月19日
评估机构名称：	北京中林资产评估有限公司
签名人员：	朱战清（资产评估师） 正式会员 编号：11220267 曹文平（资产评估师） 正式会员 编号：11160004
朱战清、曹文平已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年12月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告的使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
评估报告附件	21

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、提醒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。

评估报告摘要

中林评字【2025】435 号

北京中林资产评估有限公司接受山东南山智尚科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、坚持独立、客观、公正的原则，对山东南山智尚科技股份有限公司拟资产收购而涉及的六宗土地使用权，履行适当的资产评估程序，对其在 2025 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《关于拟收购资产及聘请资产评估机构说明》（2025 年 11 月 14 日文），山东南山智尚科技股份有限公司拟资产收购需要，对其所申报的六宗土地使用权于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：山东南山智尚科技股份有限公司于评估基准日申报的六宗土地使用权的市场价值。

三、评估范围：评估范围为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权，详见下表：

土地权证编号	证载权利人名称	宗地面积m²	备注
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	南山集团有限公司	37,522.36	
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	南山集团有限公司	83,232.00	
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	山东南山铝业股份有限公司	42,120.00	
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	山东南山铝业股份有限公司	51,733.00	
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	6,031.00	
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	9,451.00	
合计		230,089.36	

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

委托人及产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，申报数据由企业提供。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2025 年 10 月 31 日。

六、评估方法：基准地价法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用基准地价法对评估对象进行了评估，评估结论为山东南山智尚科技股份有限公司申报的纳入本次收购范围内的六宗土地使用权于评估基准日的市场价值为 10,678.81 万元（大写壹亿零陆佰柒拾捌万捌仟壹佰元整）。

报告使用者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。

八、提醒事项

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，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（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，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公允价值，未考虑该等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）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，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 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 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。

（四）委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

（五）本次估值为含增值税结果。

（六）本评估报告需要提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查的，需经备案后方可正式使用。

（七）基于本次评估目的，相关联系人为山东南山智尚科技股份有限公司，非产权持有人单位人员，协调账务材料存在困难，故本次申报相关宗地无账面价值，特此提醒报告使用者留意。

（八）纳入本次评估范围内的相关宗地权属清晰，产权人承诺相关土地不涉及抵押、对外担保等他项权力限制，产权人对相关宗地有完全处置权。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2025年10月31日起，至2026年10月30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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

山东南山智尚科技股份有限公司拟资产收购涉及的 六宗土地使用权市场价值评估项目 资产评估报告

中林评字【2025】435号

山东南山智尚科技股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用基准地价法，对贵公司拟资产收购而涉及的土地使用权进行了评估工作，评估人员履行了适当的评估程序，对其在 2025 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：山东南山智尚科技股份有限公司（以下简称“南山智尚”）

注册地址：山东省烟台市龙口市东江镇南山工业园

法定代表人：赵亮

注册资本：50,613.4427 万(元)

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：2007-04-29

经营范围：一般项目：纺纱加工；面料纺织加工；面料印染加工；服装制造；服饰制造；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；新材料技术研发；合成纤维制造；合成纤维销售；高性能纤维及复合材料销售；高性能纤维及复合材料制造；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；箱包制造；箱包销售；家居用品制造；家居用品销售；渔具制造；渔具销售；鞋制造；货物进出口；专业设计服务；服饰研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术

推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理咨询；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有人概况

1. 产权持有人一

（1）基本信息

企业名称：南山集团有限公司（以下简称“南山集团”）

注册地址：山东省龙口市南山工业园

法定代表人：宋建波

注册资本：100,000 万(元)

企业类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

成立时间：1992-07-16

经营范围：一般项目：金属材料销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；建筑材料销售；家具销售；金银制品销售；机械设备销售；机械设备研发；仪器仪表销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；住房租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；游乐园服务；健身休闲活动；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；企业管理；贸易经纪；装卸搬运；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：货物进出口；房地产开发经营；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；发电、输电、供电业务；热力生产和供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（2）主要资产概况

宗地 A：鲁（2023）龙口市第 0050298 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江镇；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2023）龙口市第 0050298 号；土

地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：66,878.00 平方米。

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

宗地 B：鲁（2024）龙口市第 0004925 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004925 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：83,232.00 平方米。

2. 产权持有人二

（1）基本信息

企业名称：山东南山铝业股份有限公司（以下简称“南山铝业”）

注册地址：龙口市东江镇前宋村

法定代表人：吕正风

注册资本：1,161,367.0848 万(元)

企业类型：股份有限公司

成立时间：1993-03-18

经营范围：一般项目：有色金属合金制造；有色金属合金销售；陆地管道运输；非电力家用器具销售；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；金属材料制造；金属材料销售；有色金属压延加工；高性能有色金属及合金材料销售；常用有色金属冶炼；有色金属铸造；高纯元素及化合物销售；民用航空材料销售；汽车零部件研发；金属结构制造；金属结构销售；技术进出口；喷涂加工；金属切削加工服务；金属表面处理及热处理加工；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；家具制造；家具销售；涂料制造（不含危险化学品）；涂料销售（不含危险化学品）；金属门窗工程施工；门窗制造加工；门窗销售；模具制造；模具销售；木制容器制造；木制容器销售；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属制品研发；新材料技术推广服务；工程和技术研究和试验发展；知识产权服务（专利代理服务除外）；

计量技术服务；认证咨询；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；金属废料和碎屑加工处理；非金属废料和碎屑加工处理；再生资源加工；再生资源销售；货物进出口；贸易经纪；耐火材料生产；耐火材料销售；资源再生利用技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；纸和纸板容器制造；纸制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；玻璃纤维增强塑料制品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；机械设备销售；专业设计服务；特种陶瓷制品销售；建筑陶瓷制品加工制造；五金产品制造；通用零部件制造；锻件及粉末冶金制品制造；锻件及粉末冶金制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；热力生产和供应；燃气经营；燃气燃烧器具安装、维修；认证服务；住宅室内装饰装修；检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（2）主要资产概况

宗地 C：鲁（2024）龙口市第 0002348 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0002348 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：42,120.00 平方米。

宗地 D：鲁（2024）龙口市第 0004939 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004939 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：51,733.00 平方米。

3. 产权持有人三

（1）基本信息

企业名称：龙口新南山凯美可新材料有限公司（以下简称“南山凯美可”）

注册地址：山东省烟台市龙口市东江街道东海路 1 号

法定代表人：于磊

注册资本：4,500 万(元)

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2023-09-08

经营范围：一般项目：新材料技术研发；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；涂料制造（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）主要资产概况

宗地 E：鲁（2024）龙口市第 0004914 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004914 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：6,031.00 平方米。

宗地 F：鲁（2024）龙口市第 0004935 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004935 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：9,451.00 平方米。

（三）土地利用状况

截至评估基准日，相关宗地原建筑物均已完成拆除，相关土地均处于空地状态。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（五）委托人和产权持有人的关系

委托人为产权持有人一的子公司。

委托人为产权持有人二、产权持有人三的意向收购方。

二、评估目的

根据《关于拟收购资产及聘请资产评估机构说明》（2025 年 11 月 14 日文），山东南山智尚科技股份有限公司拟资产收购需要，对山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权市场价值。

（二）评估范围

评估范围为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权，详见下表：

土地权证编号	证载权利人名称	宗地面积m²	备注
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	南山集团有限公司	37,522.36	
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	南山集团有限公司	83,232.00	
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	山东南山铝业股份有限公司	42,120.00	
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	山东南山铝业股份有限公司	51,733.00	
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	6,031.00	
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	9,451.00	
合计		230,089.36	

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

委托人及产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，申报数据由企业提供。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估选用市场价值类型。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

此基准日是由委托人结合此次的经济行为确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2025 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、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）经济行为依据

1. 《关于拟收购资产及聘请资产评估机构说明》（2025 年 11 月 14 日文）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令

第 55 号，1990）；

7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第 138 号，2011 年 1 月 8 日修订）及其实施细则；

8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，2013 年 12 月 7 日 2006 修订）；

9. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433 号）；

10. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28 号）；

11. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31 号）；

12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

13. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32 号）；

14. 财政部 税务总局 海关总署《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）；

15. 国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 70 号）；

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 建筑工程规划许可证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 《龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果》（龙政发〔2024〕14号，龙口市人民政府2024年11月26日发布）
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据项目情况，本次评估范围内资产为土地使用权，对于土地使用权，主要采用基准地价法评估。

1、土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。

（1）基准地价系数修正法、

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

（2）市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

（3）剩余法

剩余法是在测算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

（4）收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

（5）成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益等来确定土地价格的估价方法。

（二）评估方法的选取

1、土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分

析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，客观的租金水平难以确定，因此不宜采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域位于龙口市城区位置，类似级别土地交易市场不活跃，取得的相关市场成交案例数量不足，故无法采用市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上虽有建筑物，但宗地所在区域没有类似物业的销售，难以确定宗地地上建筑物的售价，所以不宜选择剩余法评估。

待估宗地处于基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价法进行评估。

经多方努力，在同一经济圈内未查询到与委估宗地土地级别相同的三级工业用地的交易案例。但查询到同一经济圈内多宗二级工业用地招拍挂案例，其出让单价均与所对应土地级别的基准地价相同，因此也验证了运用基准地价法评估土地使用权的技术方法是适用的。

综上所述，本次估价采用基准地价法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

1、 土地使用权

基准地价法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择，经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估，根据《龙口市基准地价更新成果的通告》文件内容，计算公式为：

出让宗地地价=出让土地所处级别基准地价×(1+因素修正系数)×年期修正系数×容积率修正系数×期日修正系数×用途修正系数×土地开发程度修正。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

（二）特别假设

1. 因本次委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，涉及到地块拆分，故据此假设拆分后的相关土地地质条件、分布连续性等方面与原地块基本相当，无明显差异。

十、评估结论

评估人员通过基准地价法对评估对象进行评估，山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权于评估基准日的市场价值为 10,678.81 万元（大写壹亿零陆佰柒拾捌万捌仟壹佰元整）。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

土地权证编号	宗地面积m²	评估价值
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	37,522.36	1,744.75
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	83,232.00	3,870.29
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	42,120.00	1,950.16
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	51,733.00	2,395.24
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	6,031.00	279.84
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	9,451.00	438.53
合计	230,089.36	10,678.81

注：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者对此应特别关注：

（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且持续使用，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公允价值，未考虑该等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。评估结论不当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）引用其他机构出具报告结论的情况；
本次评估未引用其他机构出具报告的结论的情况。

（四）本次估值为含增值税结果。

（五）委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

（六）本评估报告需要提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查的，需经备案后方可正式使用。

（七）基于本次评估目的，相关联系人为山东南山智尚科技股份有限公司，非产权持有人单位人员，协调账务材料存在困难，故本次申报相关宗地无账面价值，特此提醒报告使用者留意。

（八）纳入本次评估范围内的相关宗地权属清晰，产权人承诺相关土地不涉及抵押、对外担保等他项权力限制，产权人对相关宗地有完全处置权。

（九）在评估基准日后，至 2026 年 10 月 30 日止的有效期以内，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。

十二、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。委托人或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专业人员不承担责任。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。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约定除外；

（四）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，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 2025 年 10 月 31 日至 2026 年 10 月 30 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、评估报告日

评估报告日为 2025 年 12 月 19 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页, 本页无正文)

资产评估机构: 北京中林资产评估有限公司



资产评估师:



朱战清

资产评估师:



曹文平

二〇二五年十二月十九日

评估报告附件

- 一、 资产评估结果表
- 二、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、 委托人暨产权持有人法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人暨产权持有人承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 北京市财政局变更备案公告
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书

关于拟收购资产及聘请资产评估机构说明

因我公司拟资产收购，需要对山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权于 2025 年 10 月 31 日的市场价值进行评估工作，为相关收购交易提供价值参考依据，特委托北京中林资产评估有限公司对涉及到的六宗土地使用权于基准日 2025 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，请给予对接相关评估业务，并形成资产评估报告。

特此委托

山东南山智尚科技股份有限公司





营业执照

统一社会信用代码

9137068166139756X1



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本) 8-1



名称 山东南山智尚科技股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 赵亮

注册资本 伍亿零陆佰壹拾叁万肆仟肆佰贰拾柒元整

成立日期 2007年04月29日

住所 山东省烟台市龙口市东江镇南山工业园

经营范围

一般项目：纺纱加工；面料纺织加工；面料印染加工；服装制造；服饰制造；服装服饰零售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；新材料技术研发；合成纤维制造；合成纤维销售；高性能纤维及复合材料销售；高性能纤维及复合材料制造；产业用纺织制成品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；鞋帽制造；鞋帽销售；家居用品制造；家居用品销售；渔具制造；渔具销售；鞋制造；鞋销售；货物进出口；专业设计服务；服饰研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理咨询；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



登记机关

2025年09月30日



统一社会信用代码
9137068116944191XU

营业执照

(副本) 1-1

扫描市场主体身份
信息，了解更多登
记、备案、许可、
监管信息，
体验更多应用服
务。



名称 南山集团有限公司
类型 有限责任公司（外商投资、非独资）
法定代表人 宋建波

注册资本 人民币元 壹拾亿元整
成立日期 1992 年 07 月 16 日
住所 山东省龙口市南山工业园

经营范围
一般项目：金属材料销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批
发；服装服饰零售；建筑材料销售；家具销售；金银制品销
售；机械设备销售；机械电子设备研发；仪器仪表销售；普通货物
仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农产品的
生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；住房租赁；
土地使用授权租赁；机械租赁；游乐园服务；健身休闲活
动；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；化工产品销
（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品
品）；润滑油销售；企业管理；贸易经纪；装卸搬运；国内货
物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主
开展经营活动）
许可项目：货物进出口；房地产开发经营；各类工程建设活
动；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；发电、输电、供电
业务；热力生产和供应（依法须经批准的项目，经相关部门批
准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）



登记机关

2023 年 11 月 09 日

913700007058303114



营业执照

(副)本



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

称 山东南山铝业股份有限公司

股份有限公司

吕正风

图 10-1-1 提 提 提

本
資
冊
注

壹佰壹拾陆亿壹仟叁佰陆拾柒万零捌佰肆拾捌元整

成立日期

1993年03月18日

住所

龙口市东江镇前宋村

[illegible]

登记机关

2025年04月07日



313-2



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91370681MACUDWKJ74

扫描市场主体身份码了解更多信息，记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称	龙口新南山凯美可新材料有限公司	注册资本	肆仟伍佰万元整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2023年09月08日
法定代表人	于磊	住所	山东省烟台市龙口市东江街道东海路1号

经营范围
一般项目：新材料技术研发；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；涂料制造（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2025 年 09 月 28 日

权利人	南山集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东江镇
不动产单元号	370681005302GB00023W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	宗地面积: 66878平方米
使用期限	2003年12月31日起2053年12月30日止
权利其他状况	

变更登记。原不动产权证号: 鲁 (2023) 龙口市不动产权第 0018651号



权 利 人	南山集团有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东江南山村
不动产单元号	370681005302GB000029W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用 途	工业用地
面 积	宗地面积：83232平方米
使用期限	2003年12月31日起2053年12月30日止
权 利 其 他 状 况	

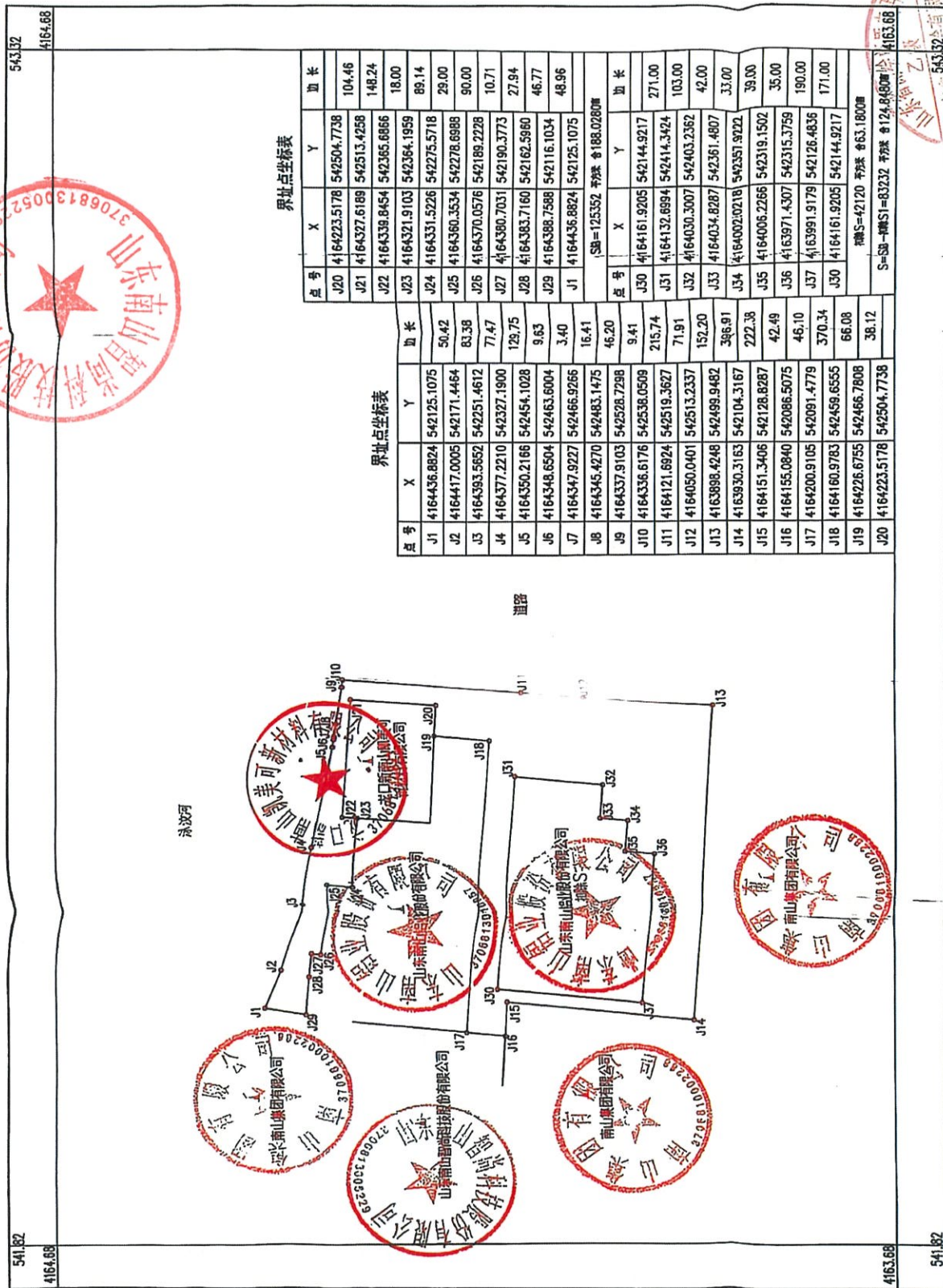
变更登记。原不动产权证号：鲁（2024）龙口市不动产权第0002374号。



南山集团有限公司用地勘测界定界图

4163.683-541.819

扫描全能王 创建



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J20	4164223.5178	542504.7738	104.46
J21	4164327.6189	542513.4258	148.24
J22	4164339.8454	542385.8866	18.00
J23	4164321.9103	542364.1959	89.14
J24	4164331.5226	542275.5718	29.00
J25	4164360.3534	542278.6988	90.00
J26	4164370.0576	542189.2228	10.71
J27	4164380.7031	542190.3773	27.94
J28	4164383.7160	542162.5960	46.77
J29	4164388.7588	542116.1034	48.96
J1	4164436.8824	542125.1075	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4164436.8824	542125.1075	50.42
J2	4164417.0005	542171.4464	83.38
J3	4164393.5852	542251.4612	71.47
J4	4164377.2210	542327.1900	128.75
J5	4164350.2166	542454.1028	9.63
J6	4164348.6504	542463.6004	3.40
J7	4164347.9227	542466.9266	16.41
J8	4164345.4270	542483.1475	46.20
J9	4164337.9103	542528.7298	9.41
J10	4164336.6176	542538.0509	215.74
J11	4164121.6924	542519.3627	71.91
J12	4164050.0401	542513.2337	152.20
J13	4163998.4248	542499.9482	366.81
J14	4163930.3163	542104.3167	222.38
J15	4164151.3406	542128.8287	42.49
J16	4164155.0840	542086.5075	46.10
J17	4164200.9105	542091.4779	370.34
J18	4164160.9783	542459.6555	66.08
J19	4164226.6755	542466.7808	38.12
J20	4164223.5178	542504.7738	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J30	4164161.9205	542144.9217	271.00
J31	4164132.6994	542414.3424	103.00
J32	4164030.3007	542403.2362	42.00
J33	4164034.8287	542361.4807	33.00
J34	4164002.0218	542351.9022	39.00
J35	4164006.2266	542319.1502	35.00
J36	4163971.4307	542315.3759	190.00
J37	4163991.9179	542126.4836	171.00
J30	4164161.9205	542144.9217	

2023年10月数字化制图

2000国家大地坐标系

1:5000

龙口市鑫地测绘有限公司

号
0002343
鲁 (2024) 龙口市



权利人	山东南山铝业股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南山工业园
不动产单元号	370681005302GB000004W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他土地
面积	宗地面积: 42120平方米
使用期限	2003年04月07日起2053年04月06日止
权利其他状况	

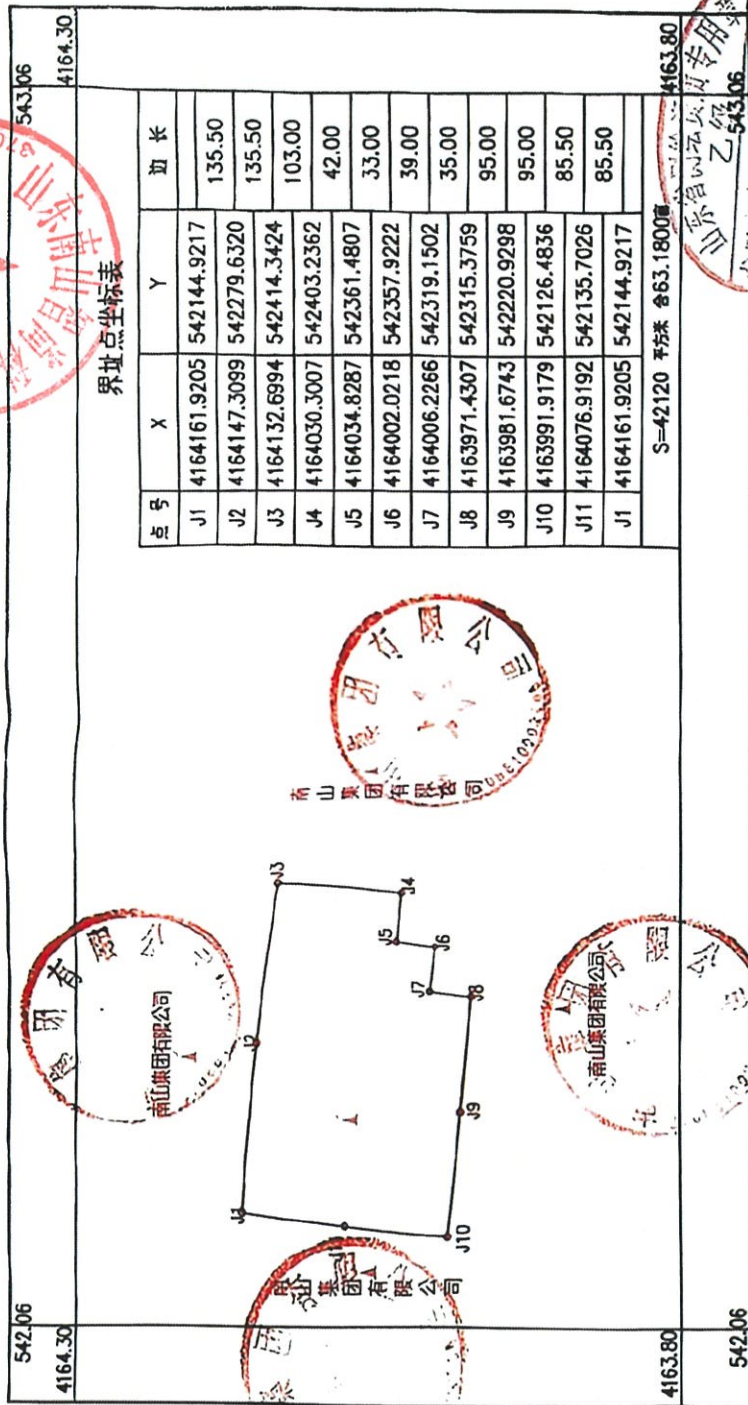
附 记

变更登记。原土地证号: 龙国用 (2012) 第0115号。土地用途: 碳素厂



山东南山铝业股份有限公司用地勘测定界图

4163.800-542.059



2000国家大地坐标系
2023年10月数字化制图

1:5000



龙口市鑫地测绘有限公司



扫描全能王 创建



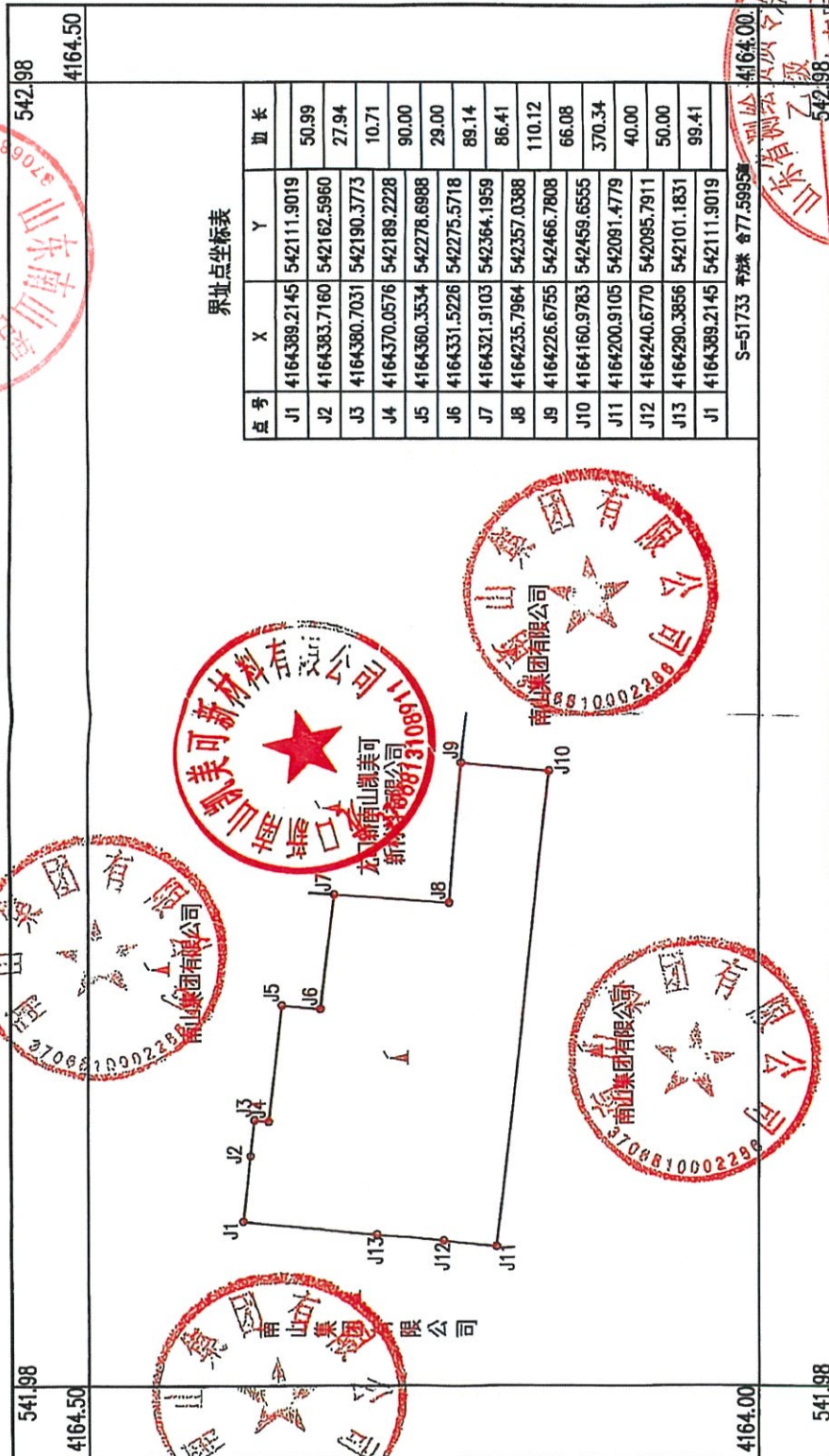
权利人	山东南山铝业股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南山工业园
不动产单元号	370681005302GB00024W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他土地
面积	宗地面积：51733平方米
使用期限	2003年04月07日起至2053年04月06日止
权利其他状况	

变更登记。原不动产权证号：鲁（2024）龙口市不动产权第0002354号。土地用途：电解铝厂。



山东南山铝业股份有限公司用地勘测定界图

4164.004-541.984



2000国家大地坐标系
2023年10月数字化制图

1:5000



龙口市鑫地测绘有限公司



鲁 (2024) 龙口市 不动产权第 0004914

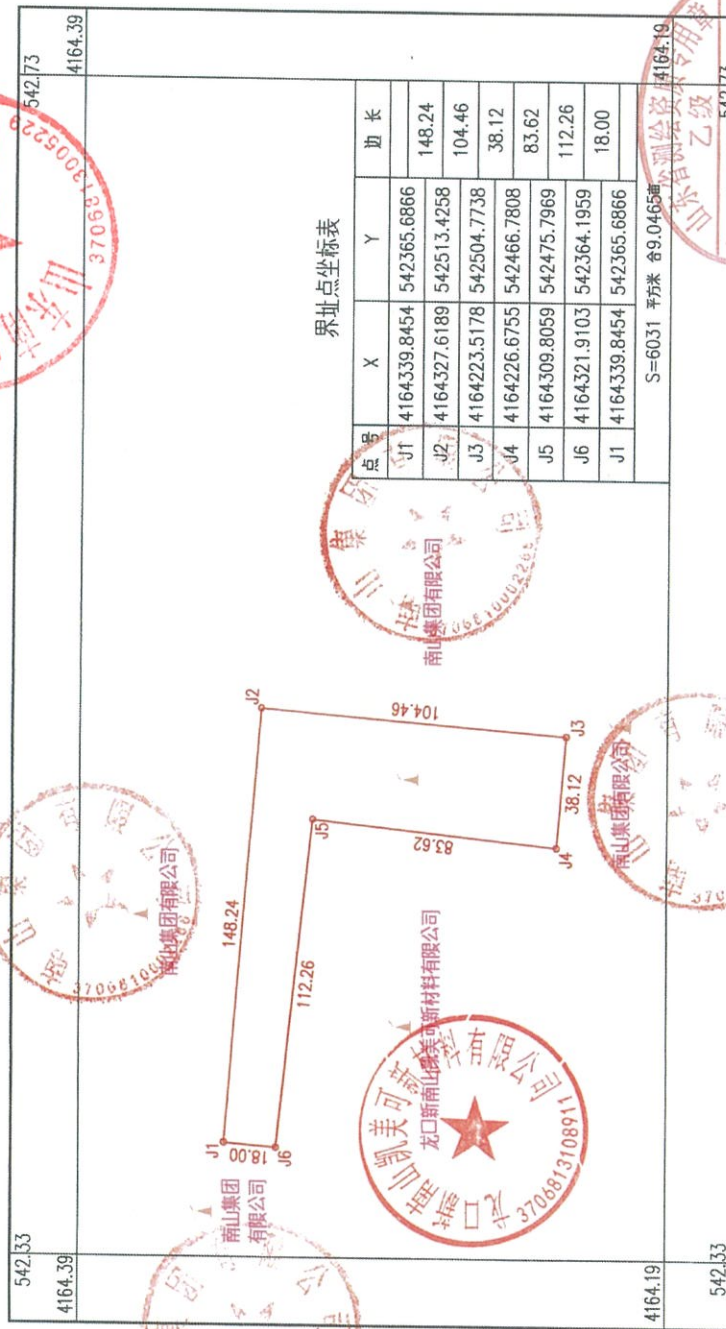
权利人	龙口新南山凯美可新材料有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东江南山村	
不动产单元号	370681005302GB00028W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	宗地面积：6031平方米	
使用期限	2003年12月31日起2053年12月30日止	
权利其他状况		

附 记

转移登记。原不动产权证号：鲁（2024）龙口市不动产权第0002374号。

龙口新南山凯美可新材料有限公司勘测定界图

4164.189-542.327



2023年11月数字化制图

2000国家大地坐标系

1:2000



鲁 (2024) 龙口市 不动产权第



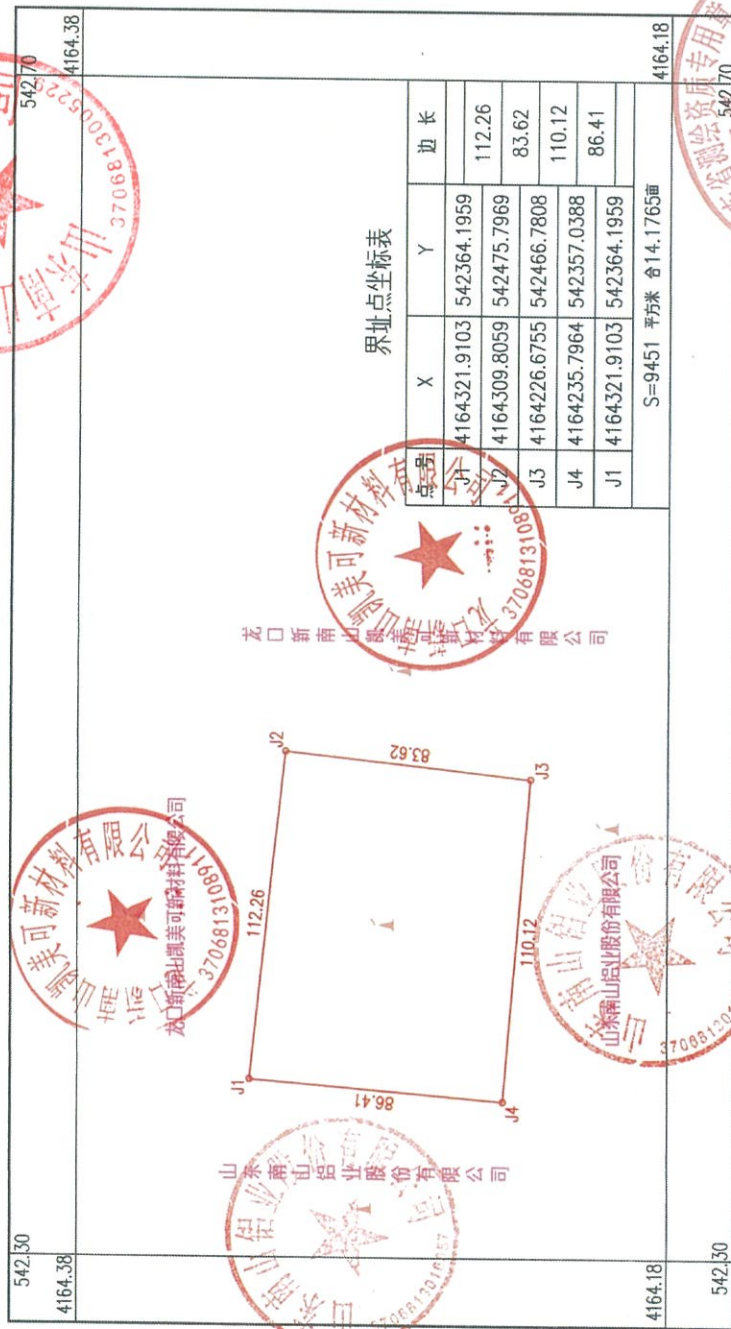
权利人	龙口新南山凯美可新材料有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	南山工业园		
不动产单元号	370681005302GB00025W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	其他土地		
面积	宗地面积：9451平方米		
使用期限	2003年04月07日起2053年04月06日止		
权利其他状况			

附 记

转移登记。原不动产权证号：鲁（2024）龙口市不动产权第0002354号。土地用途：电解铝厂。

龙口新南山凯美可新材料有限公司勘测定界图

4164.180-542.304



龙口市鑫地测绘有限公司

2023年11月数字化制图

2000国家大地坐标系

1:2000

测量员：陈伟
绘图员：邢林娟
检查员：陈伟

503214

有效期至2025年11月11日

委托人承诺函

北京中林资产评估有限公司：

因山东南山智尚科技股份有限公司拟收购资产的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权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，我承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证产权持有人提供的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. 监督保证产权持有人所提供的资料客观、科学、合理；
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：山东南山智尚科技股份有限公司

委托人签字：



日期：2025 年 11 月 14 日

产权持有人承诺函

北京中林资产评估有限公司：

因山东南山智尚科技股份有限公司拟收购资产的需要，山东南山智尚科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的南山集团有限公司持有的两宗土地使用权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. 所提供的财务会计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；
2. 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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：南山集团有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2025 年 11 月 14 日

产权持有人承诺函

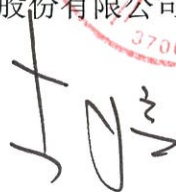
北京中林资产评估有限公司：

因山东南山智尚科技股份有限公司拟收购资产的需要，山东南山智尚科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的山东南山铝业股份有限公司持有的两宗土地使用权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. 所提供的财务会计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；
2. 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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：山东南山铝业股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2025 年 11 月 14 日

产权持有人承诺函

北京中林资产评估有限公司：

因山东南山智尚科技股份有限公司拟收购资产的需要，山东南山智尚科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的龙口新南山凯美可新材料有限公司持有的两宗土地使用权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. 所提供的财务会计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；
2. 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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

产权持有人：龙口新南山凯美可新材料有限公司

法定代表人或授权代表：



Handwritten signature of the legal representative or authorized representative.

日期：2025 年 11 月 14 日

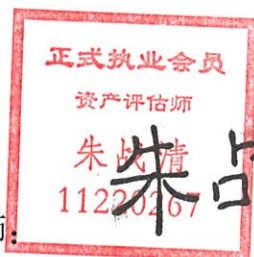
资产评估师承诺函

山东南山智尚科技股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵公司拟收购资产涉及的山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权的市场价值进行评估，以二零二五年十月三十一日为基准日，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：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选择了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



朱战清

资产评估师：



曹文平

二零二五年十二月十九日

北京市财政局

京财资评备〔2023〕0032号

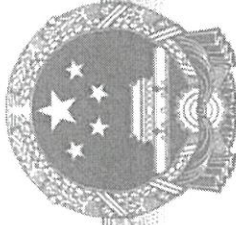
变更备案公告

北京中林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：

北京中林资产评估有限公司股东由霍振彬（资产评估师证书编号：11020045）、宋力（资产评估师证书编号：11030167）、赵建平（资产评估师证书编号：14020024）、靳松（资产评估师证书编号：11030102）、张洪波（矿业权评估师证书编号：4102200100231）、薛建峰（矿业权评估师证书编号：4102200200462）、张剑（矿业权评估师证书编号：4102200100230）、宋军彦（资产评估师证书编号：11000752），变更为霍振彬（资产评估师证书编号：11020045）、宋力（资产评估师证书编号：11030167）、赵建平（资产评估师证书编号：14020024）、靳松（资产评估师证书编号：11030102）、张洪波（矿业权评估师证书编号：4102200100231）、薛建峰（矿业权评估师证书编号：4102200200462）、张剑（矿业权评估师证书编号：4102200100230）、宋军彦（资产评估师证书编号：11000752）、景谦平。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





营业执照

(副本) (3-1)



扫描市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

统一社会信用代码

911101017817007896



名称 北京中林资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 霍振彬

经营范围

从事各类单项资产评估；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；探矿权和采矿权评估；土地调查评估服务；经济信息咨询。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 508万元

成立日期 2005年10月09日

住所 北京市东城区和平里东街18号4号办公楼309



登记机关

2023 年 02 月 20 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11220267

会员姓名：朱战清

证件号码：362430*****6

所在机构：北京中林资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

朱战清



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11160004

会员姓名: 曹文平

证件号码: 610124*****6

所在机构: 北京中林资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

本人印鉴:



签名:

曹文平



(有效期至 2026-04-30 日止)

**山东南山智尚科技股份有限公司拟
资产收购涉及的六宗土地使用权
市场价值评估项目
资产评估说明**

中林评字【2025】435号



报告日期：二零二五年十二月十九日

北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象	4
二、 评估范围	4
第四部分 资产核实情况总体说明	7
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、 影响资产核实的事项及处理方法	8
三、 核实结论	8
第五部分 无形资产—土地使用权评估技术说明	11
第六部分 评估结论及分析	28
一、 评估结论	28

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅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 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和产权持有人编写并盖章，内容见附件一。

委托人：山东南山智尚科技股份有限公司（以下简称“南山智尚”）

产权持有人 1：南山集团有限公司（以下简称“南山集团”）

产权持有人 2：山东南山铝业股份有限公司（以下简称“南山铝业”）

产权持有人 3：龙口新南山凯美可新材料有限公司（以下简称“南山凯美可”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权市场价值。

二、评估范围

评估范围为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权，详见下表：

土地权证编号	证载权利人名称	宗地面积m²	备注
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	南山集团有限公司	37,522.36	
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	南山集团有限公司	83,232.00	
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	山东南山铝业股份有限公司	42,120.00	
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	山东南山铝业股份有限公司	51,733.00	
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	6,031.00	
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	9,451.00	
合计		230,089.36	

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

委托人暨产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，申报数据由企业提供。

（一）实物资产的分布状况及特点

1. 无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围内的主要实物资产主要为 6 宗土地，均为工业用地，均位于山东省烟台市龙口市东海路 3 号，相关地块均相邻，构成形状规则的大面积地块，地块四至为东至东海路、南至南山智尚精纺公司、西至南山世纪花园三期、北至泳汶河南路，面积合计 230,089.36 m²。

（二）企业申报的账面记录无形资产情况

纳入评估范围的无形资产主要为南山智尚所拥有土地使用权，暂未入账。具

体无形资产类型及特点如下：

土地使用权共计 6 宗，评估人员对土地的范围、面积、权属情况等进行了核实。评估人员对相关合同及权属证明进行核实。具体无形资产类型及特点如下：

纳入评估范围的土地使用权为六宗工业用地，详细参数信息如下：

宗地 A：鲁（2023）龙口市第 0050298 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江镇；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2023）龙口市第 0050298 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：66,878.00 平方米。

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.00 m²，特此提醒报告使用者留意。

宗地 B：鲁（2024）龙口市第 0004925 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004925 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：83,232.00 平方米。

宗地 C：鲁（2024）龙口市第 0002348 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0002348 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：42,120.00 平方米。

宗地 D：鲁（2024）龙口市第 0004939 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004939 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：51,733.00 平方米。

宗地 E：鲁（2024）龙口市第 0004914 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：东江南山村；

2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004914 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：6,031.00 平方米。

宗地 F：鲁（2024）龙口市第 0004935 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004935 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：9,451.00 平方米。

（三）企业申报的表外资产情况

本次评估企业未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京中林资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据山东南山智尚科技股份有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2025年11月16日至11月18日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。对于土地，主要通过企业提供的国有土地使用权证确认土地的权属状况，同时在企业人员的带领下进行实地勘察；对于土地，评估人员在企业相关资产负责人的带领下，对土地位置、数量、装修等进行了勘察，完善土地勘查表，同时收集土地所有权证核实土地的权属。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导产权持有人相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权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。

2. 初步审查产权持有人填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的

清查核实方法。对于土地，评估人员在企业相关资产负责人的带领下，对土地位置、数量、装修等进行了勘察，完善土地勘查表，同时收集土地所有权证核实土地的权属。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的土地等资产的产权权属资料进行核实调查，以确认产权权属资料是否完备和清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

（1）无形资产—土地使用权的核实

根据企业提供的土地使用权资产评估申报明细表，土地评估人员对表中所列各项土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等与土地证等权属文件逐一核对，并对影响地价的一般因素、区域因素和个别因素等进行了详细了解和现场勘察，填写了土地使用权状况调查表等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

评估范围内的资产权属清晰，相关土地均已办理产权证。

纳入评估范围的土地位置为东至东海路、南至南山智尚精纺公司、西至南山世纪花园三期、北至泳汶河南路，面积合计 230,089.00 m²，由六宗相邻地块构成，

六宗土地详细信息如下：

宗地 A：鲁（2023）龙口市第 0050298 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江镇；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2023）龙口市第 0050298 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：66,878.00 平方米。

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.00 m²，特此提醒报告使用者留意。

宗地 B：鲁（2024）龙口市第 0004925 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004925 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：83,232.00 平方米。

宗地 C：鲁（2024）龙口市第 0002348 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0002348 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：42,120.00 平方米。

宗地 D：鲁（2024）龙口市第 0004939 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004939 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：51,733.00 平方米。

宗地 E：鲁（2024）龙口市第 0004914 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004914 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：6,031.00 平方米。

宗地 F：鲁（2024）龙口市第 0004935 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004935 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：9,451.00 平方米。

（二）资产产权权属资料的清查结论

经清查，资产产权权属资料完备和清晰，产权持有方承诺不存在瑕疵事项。

（三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的申报数据均由企业自行填报，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 无形资产—土地使用权评估技术说明

（一）评估范围

委估宗地为山东南山智尚科技股份有限公司申报的位于山东省烟台市龙口市东海路的六宗工业用地。具体情况如下表所示：

土地权证编号	证载权利人名称	宗地面积m²	备注
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	南山集团有限公司	37,522.36	
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	南山集团有限公司	83,232.00	
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	山东南山铝业股份有限公司	42,120.00	
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	山东南山铝业股份有限公司	51,733.00	
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	6,031.00	
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	龙口新南山凯美可新材料有限公司	9,451.00	
合计		230,089.36	

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

（二）土地使用权概况

1. 土地登记状况

宗地 A：鲁（2023）龙口市第 0050298 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江镇；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2023）龙口市第 0050298 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：66,878.00 平方米。

委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.00 m²，特此提醒报告使用者留意。

宗地 B：鲁（2024）龙口市第 0004925 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004925 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：83,232.00 平方米。

宗地 C：鲁（2024）龙口市第 0002348 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003年4月7日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第0002348号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50年，终止日期为2053年4月6日；土地登记面积为：42,120.00平方米。

宗地D：鲁（2024）龙口市第0004939号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003年4月7日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第0004939号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50年，终止日期为2053年4月6日；土地登记面积为：51,733.00平方米。

宗地E：鲁（2024）龙口市第0004914号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：东江南山村；2003年12月31日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第0004914号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50年，终止日期为2053年12月30日；土地登记面积为：6,031.00平方米。

宗地F：鲁（2024）龙口市第0004935号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：南山工业园；2003年4月7日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第0004935号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50年，终止日期为2053年4月6日；土地登记面积为：9,451.00平方米。

截至评估基准日，委估宗地内原建（构）筑物均已拆除，并完成场地平整。

2. 土地权利状况

委估宗地土地所有权均属国家所有，根据山东省国土资源局颁发的《不动产权证书》—鲁（2023）龙口市第0050298号、鲁（2024）龙口市第0004925号，证载土地使用者均为：南山集团有限公司；鲁（2024）龙口市第0002348号、鲁（2024）龙口市第0004939号，证载土地使用者均为：山东南山铝业股份有限公司；鲁（2024）龙口市第0004914号、鲁（2024）龙口市第0004935号，证载土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司。

委估宗地土地使用权性质均为出让，委估宗地用地性质均为工业用地，截至

评估基准日，委估土地均为自用，不涉及抵押及他项权利。

3. 土地利用状况

截至评估基准日，相关宗地均处于土地平整状态。

（三）土地价格影响因素分析

1. 一般因素

（1）地理位置

烟台市位于山东半岛东部，地理坐标为东经 119° 34'-121° 57'，北纬 36° 16'-38° 23'。它东邻威海市，西接潍坊市，西南邻青岛，北濒渤海、黄海，与辽东半岛及日本、韩国、朝鲜隔海相望，与大连共同形成拱卫首都北京的海上门户，陆域面积 1.39 万平方千米，现辖海域面积 1.23 万平方千米，海岸线长 1071 公里。

（2）自然环境

①地势、地貌

烟台市地形为低山丘陵区，整体地势中部高、南北低，北部地势较陡，南部地势较平缓。山丘起伏和缓，沟壑纵横交错，最高峰为昆嵛山泰礴顶，海拔 922.8 米。

②气候

烟台市属于暖温带大陆性季风气候，四季变化和季风进退比较明显，雨水适中，空气湿润，气候温和，冬无严寒，夏无酷暑。

③水文资源

烟台市境内河流众多，均为山溪性、季风雨源型，流域面积 100 平方千米以上河流有 46 条，其中大沽夹河、五龙河等 7 条河流流域面积在 1000 平方千米以上。

④矿产资源

烟台市土地矿产丰富，已发现矿产 69 种，黄金探明储量 4202 吨，占全国的 26.7%，岩金保有资源储量居全国第一，菱镁、钼等储量也位居全国前列。

⑤土地资源

烟台市土地利用规划清晰，2025 年市区国有建设用地供应计划总量达

1589.2581 公顷，其中福山区供应计划量最多，达 465.8363 公顷，长岛综合试验区最少仅 11.39 公顷。从用地结构来看，工矿仓储用地 497.7814 公顷、交通运输用地 471.7667 公顷和住宅用地 301.2921 公顷占比较大。同时烟台土地节约集约利用推进有力，规划至 2035 年将挖潜盘活闲置用地 86.49 平方公里，整理城镇工矿建设用地 43.25 平方公里。

（3）城市性质

烟台市定位多元且层次清晰，既是全国首批沿海开放城市、国家历史文化名城，也是“一带一路”支点城市、国家海洋经济大市与制造业强市。当前正加快打造绿色低碳高质量发展示范城市，目标在 2035 年跃升为环渤海地区中心城市，到 2050 年全面建成享誉世界的现代化国际滨海强市，同时还承担着京津冀与长三角之间重要产业承接地、物流中转站的角色。

（4）交通

烟台市已构建起陆海空立体交通网络。海运方面，烟台港作为中国沿海南北大通道枢纽，2024 年货物吞吐量超 5 亿吨，集装箱吞吐量超 509 万标箱，位居全国沿海港口第 8 位，也是中韩轮渡核心港；航空方面，烟台蓬莱国际机场是山东半岛重要航空枢纽，开通国内外航线 200 余条，加密了至京津冀、长三角重点城市的航线；陆路方面，2024 年开通的潍烟高铁实现 1 小时直达青岛，同时荣乌高速连接京津，且正推进京沪高铁二通道，未来还将预留京沪磁悬浮高速铁路（山东段）廊道空间。

（5）经济发展

烟台市 2024 年地区生产总值达 10782.83 亿元，同比增长 6.1%，作为北方首个跻身“万亿城市俱乐部”的普通地级市，经济实力强劲。其工业根基雄厚，涵盖 41 个工业大类中的 37 个，形成 2 个 2000 亿级、4 个千亿级、3 个百亿级产业集群，还有张裕等多家百年老字号企业。农业方面，烟台苹果年产量 560 万吨，葡萄酒年产量占全国 17.3%，莱阳梨、烟台大樱桃等品牌享誉全国。海洋经济同样突出，2024 年渔业经济总产值 1300 亿元，中集来福士等企业在海洋装备制造领域实力领先。此外黄金产业完备，年产量占全国 1/6，形成了从勘探到文旅的完整产业链。

2. 区域因素

（1）龙口市概况

①地理位置

龙口市地处胶东半岛北部、渤海湾南岸，地理坐标介于东经 $120^{\circ} 13' - 120^{\circ} 44'$ 、北纬 $37^{\circ} 27' - 37^{\circ} 47'$ 之间，市域总面积 940.9 平方公里，海岸线长 91 公里。其东邻烟台，南接青岛，北与大连、天津依海呼应，且与韩国、日本隔海相望，处于山东新旧动能转换综合试验区核心区、山东半岛蓝色经济区等多个战略区域的叠加地带，区位优势十分显著。

地势由东南向西北呈台阶式低落，南部为山区和丘陵，北部是平原和大海，境内石城山海拔 735.6 米，为境内最高峰。气候上属温带季风气候，年均气温 11.8°C ，年均降水量 600 多毫米，四季分明且气候变化平缓。同时拥有王屋湖国家湿地公园及之莱山、大瓢山等多处省级自然保护区，生态环境良好。

②城市性质

龙口市是环渤海经济圈的“渤海明珠”，也是山东县域经济的标杆城市。它不仅是国家一类对外开放口岸所在地，还是全国文明城市、国家卫生城市、全国首批创新型县市，同时入选国家乡村振兴示范县创建名单。当前其正以裕龙石化等重大项目为支撑，打造高端化工、高端铝材料等产业高地，承担着胶东半岛产业转型、区域协同发展的重要角色，县域综合实力和投资竞争力长期位居全国百强县第八位、山东省首位。

③交通

龙口市已构建起陆海空协同的立体交通网络。航空上，距烟台蓬莱国际机场仅 40 公里，驾车 40 分钟可达；铁路方面，龙烟铁路、大莱龙铁路、潍烟高铁贯穿境内，通过潍烟高铁 1.5 小时可到济南，4 小时直达北京；公路形成“六横七纵”主框架，国省道与县乡路交织成网；海运则有龙口港、砬嵎岛港、裕龙岛港三大作业区，其中龙口港是国家一类对外开放口岸，砬嵎岛港为现代化深水大港，裕龙岛港则配套服务石化产业园，主航道等级多达 10 万吨级。

④经济

龙口市工业基础扎实，产业特色鲜明，经济活力强劲。一是产业集群规模突出，拥有规上工业企业 385 家，形成 1 条千亿级、4 条百亿级产业链，高端化工新材料、高端铝材料等重点产业链产值超 2000 亿元，裕龙岛炼化一体化项目（一期）

已正式投产。二是资本市场活跃，拥有南山铝业、道恩股份等 11 家境内 A 股上市公司，还有 50 家上市后备企业，银行、保险等金融机构布局完善。三是科创与产业融合紧密，拥有省级以上科创平台 35 处、博士后工作站（基地）14 处，高层次人才超 8000 人，国家级、省级“单项冠军”“瞪羚”企业达 346 家。四是特色产业兼具优势，除工业外，当地煤炭储量达 26 亿吨，年产原煤 600 多万吨，同时盛产苹果、草莓等果品，“龙口粉丝”、威龙有机葡萄酒等特色产品知名度高。

⑤自然环境

龙口市土地分类清晰且储备充足。截至 2020 年，龙口有耕地 1.64 万公顷、园地 2.46 万公顷、林地 1.60 万公顷等；2025 年国有建设用地供应总量达 986.4236 公顷，其中工矿用地占比最高，达 559.0136 公顷，住宅用地仅 19.0614 公顷。其二，土壤类型多样。以棕壤土为主，占比 63.3%，土体淋溶作用强，耕地土壤氮、磷、钾含量丰富，pH 值平均为 6.2，适宜多种作物生长；潮土占 23.1%，其余为褐土等。其三，用地布局聚焦产业与民生。裕龙岛石化产业园区及岛外区域用地占年度供应总量的 25.71%，开发区占 20.19%，化工产业项目向裕龙岛集中，住宅、教育等民生项目则向东西两城区及新区聚集。此外，当地还通过盘活存量用地、推广多层标准厂房等方式推进土地集约节约利用。

3. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

（1）宗地临路状况

委估宗地临近城市交通次干道东海路，临路的状况完全能满足区域内工业生产和生活的需要。

（2）宗地面积

委估范围内宗地用途均为工业用地，相关地块均相邻，合计面积 230,089.00 m²，宗地面积对土地利用无不良影响，对地价水平无影响。

（3）宗地形状

委估宗地形状均呈规则几何形状，不会影响地上建筑的设计布局，估价对象的宗地形状对地价水平无影响。

（4）土地开发程度

委估宗地土地实际开发程度为红线内外“七通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通暖、通气、通讯及红线内“场地平整”。

（5）地质条件

委估宗地区域，无不良地质现象，对地价无明显影响。

（四）地价定义

根据《城镇土地估价规程》、委托人提供的资料及现场勘察情况根据和项目的具体要求，委估宗地在估价基准日是国有土地使用权，所有权属国家，使用权属于南山集团有限公司、山东南山铝业股份有限公司、龙口新南山凯美可新材料有限公司等产权人。

在评估基准日 2025 年 10 月 31 日，土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

编号	宗地名称	土地用途		开发程度		使用年期		价格类型		容积率	
		实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定
1	宗地 1	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	28.18	28.18	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1
2	宗地 2	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	28.18	28.18	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1
3	宗地 3	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	27.45	27.45	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1
4	宗地 4	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	27.45	27.45	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1

编号	宗地名称	土地用途		开发程度		使用年期		价格类型		容积率	
		实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定	实际	评估设定
5	宗地 5	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	28.18	28.18	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1
6	宗地 6	工业用地	工业用地	七通一平	七通一平	27.45	27.45	出让使用权	出让使用权	无规划限制	1

（五）评估依据

1. 有关法律法规

国家层面颁布的法规、条例、文件、通知：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行)；
- （2）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- （3）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- （4）国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44 号）；
- （5）国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）；
- （6）《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发〔2008〕308 号；
- （7）《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；
- （8）《龙口市人民政府关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发(2024)14 号）；

3. 有关技术标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014;
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014;
- (3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017;

4. 产权持有人提供的资料

- (1) 《不动产权证书》和宗地图;

5. 评估人员现场勘察取得的资料

- (1) 宗地位置图;
- (2) 土地照片;
- (3) 地价影响因素;
- (4) 估价人员现场调查收集的其它相关资料;

(六) 评估原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1. 合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，

价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

6. 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7. 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

8. 报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，每一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

（七）评估过程

1. 对照申报表，收集土地权属证明。
2. 调查了龙口市区片综合地价更新成果，作为估价依据。
3. 实地勘察，调查影响宗地地价的因素。
4. 确定因素修正系数。
5. 依据实地勘察，评估宗地地价。

（八）评估方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法、成本逼近法等方法评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，客观的租金水平难以确定，因此不宜采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域位于龙口市城区位置，类似级别土地交易市场不活跃，取得的相关市场成交案例数量不足，故无法采用市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上虽有建筑物，但宗地所在区域没有类似物业的销售，难以确定宗地地上建筑物的售价，所以不宜选择剩余法评估。

待估宗地处于基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价法进行评估。

经多方努力，在同一经济圈内未查询到与委估宗地土地级别相同的三级工业用地的交易案例。但查询到同一经济圈内多宗二级工业用地招拍挂案例，其出让单价均与所对应土地级别的基准地价相同，因此也验证了运用基准地价法评估土地使用权的技术方法是适用的。

综上所述，本次估价采用基准地价法进行评估。

（九）典型案例

➤ 案例一：宗地 2

国有土地使用权证号：鲁（2024）龙口市第 0004925 号，面积 83,232.00 平方米；取得日期 2003 年 12 月 31 日；土地性质为工业用地。待估宗地估价过程如下：

➤ 基准地价法

1. 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

2. 基准地价及内涵

龙口市自然资源局于 2024 年完成了基准地价更新估价工作。其主要成果有《龙口市人民政府关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发(2024]14 号）及相关土地定级估价图件。

根据《龙口市人民政府关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发(2024]14 号），土地开发程度为宗地红线外“七通”通路、通电、通水、排水、通讯、通互联网，宗地红线内“场地平整”的开发条件下，工业用地 50 年使用年期的土地平均价格。

3. 确定委估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于龙口市主城区东海路 3 号，根据《龙口市人民政府关于公布龙口市城镇土地级别与基准地价更新成果的通知》（龙政发(2024]14 号），该处工业用地基准地价为 420 元/m²（取整）。

4. 各种因素修正

(1) 确定基准地价期日修正系数

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

估价对象的估价时点为 2025 年 10 月 31 日。根据中国城市动态地价监测系统的数据，2023-2025 年度烟台市已公布的工业用地地价水平数据，经计算期日修正系数为 1.1327 。

(2) 确定因素修正系数

使用下面公式测算宗地因素修正系数：

因素修正系数=1+ $\sum K_i$

其中 K_i ：第 i 种因素的修正系数。

工业用地地价修正系数表和宗地地价修正系数说明表如下：

工业用地影响因素修正系数表

指标标准影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	2.2400	1.1200	0.0000	-1.0400	-2.0800
距车站距离	2.0100	1.0000	0.0000	-0.9300	-1.8600
工厂与原料地配合便捷度	1.5900	0.7900	0.0000	-0.7400	-1.4700
排水状况	1.4000	0.7000	0.0000	-0.6500	-1.3000
供气状况	1.1200	0.5600	0.0000	-0.5200	-1.0400
生活便捷度	0.7000	0.3500	0.0000	-0.3300	-0.6500
产业集聚规模	2.2400	1.1200	0.0000	-1.0400	-2.0800
规划限制	1.0300	0.5100	0.0000	-0.4800	-0.9500
宗地面积	0.8900	0.4400	0.0000	-0.4100	-0.8200
宗地形状	0.7900	0.4000	0.0000	-0.3700	-0.7400
合计	14.0100	7.0050	0.0000	-7.0050	-14.0100

工业用地影响因素指标说明表

指标标准影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
临路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型道路	生活型道路	支路及其他
距车站距离	<2000m	2000-2500m	2500-3500m	3500-4500m	>4500m
工厂与原料地配合便捷度	配合好、方便生产	配合较好、比较方便生产	配合一般，对生产无不良影响	配合较差、不方便生产	配合差，对生产造成严重影响
排水状况	通畅	较通畅	基本通畅	不通畅	有积水
供气状况	高压区有保障	低压区有保障	高压区基本保障	间断停气	无供气
生活便捷度	十分便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
产业集聚规模	工业用地连片，辅助设施状况好	工业用地连片，辅助设施状况一般	工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般	工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少	工业用地分散、无辅助设施
规划限制	无限制	略有限制	有一定限制	较严格限制	严格限制
宗地面积	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，面积对土地利用有一定影响	面积较小，面积对土地利用有严重影响
宗地形状	形状规则，对土地利用较为有利	形状较规则，对土地利用较为有利	形状一般，对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状极不规则，对土地利用产生严重影响

根据苏州市工业用地宗地地价修正系数表和修正系数说明表，对照估价对象的实际情况，对影响估价对象地价的各项因素进行评估，评估结果见下表：

估价对象地价修正系数评估结果表

影响因素	情况描述	情况说明	调整幅度
------	------	------	------

影响因素	情况描述	情况说明	调整幅度
临路类型	混合型道路	一般	0.0000
距车站距离	2500-3500m	一般	0.0000
工厂与原料地配合便捷度	配合一般，对生产无不良影响	一般	0.0000
排水状况	基本通畅	一般	0.0000
供气状况	高压区基本保障	一般	0.0000
生活便捷度	一般	一般	0.0000
产业集聚规模	工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施较少	较劣	-1.0400
规划限制	有一定限制	一般	0.0000
宗地面积	面积对土地利用无不良影响	一般	0.0000
宗地形状	形状极不规则，对土地利用产生严重影响	劣	-0.7400
合计			-1.78

宗地因素修正系数=1+（-1.78/100）=0.9822

（3）土地开发程度修正

本次龙口市工业用地基准地价宗地土地开发程度为红线外“五通”通路、通电、通水、排水，宗地红线内“场地平整”；估价对象宗地土地开发程度为红线外“六通”通路、通电、通水、排水、供热，宗地红线内“场地平整”，因此需要进行土地开发程度修正，根据《龙口市城区土地开发程度修正表》相关数据，详见下表：

通路	通电	通讯	通上水	通下水	供热	通燃气	平整	合计
35	20	10	15	30	60	20	10	200

土地开发程度修正取值为 60 元/m²。

（4）确定使用年期修正系数：

待估宗地土地使用权性质为出让，截止估价基准日，剩余使用年期为 28.18 年，与苏州市基准地价内涵工业用地土地年限 50 年不一致，需进行使用年期修正。

土地使用年限调整系数公式为：

$$Y = \frac{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^m}{1 - \left(\frac{1}{1+r}\right)^n}$$

式中：Y—宗地使用年期修正系数

r—本次评估土地还原利率取 6.5%

（主要根据龙口市基准地价更新成果披露，经专家和课题组成员讨论、研究，并参考安全利率加风险调整值法、租售比法两种方法计算，最终确定工业用地的还原利率为 6.50%）。

m—待估宗地可使用年期，根据《不动产权证书》【鲁（2024）龙口市第 0004925 号】土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 30 日；截至评估基准日，估价对象土地剩余使用年限为 28.18 年。

n—该用途土地法定最高出让年期，工业用途法定最高使用年限 50 年
比较案例修正系数 $= [1 - (1/1+6.5\%)^{28.18}] / [1 - (1/1+6.5\%)^{50}] \times 100$
 $= 0.8677$

（5）其它修正：

无其他修正事项。

5. 计算估价对象价格

待估宗地地面熟地价=基准地价×期日修正系数×因素修正系数×年期修正系数
+土地开发程度修正 $= 420 \times 1.1327 \times 0.9809 \times 0.8677 + 60 = 465$ 元/ m^2 （取整）。

➤ 计算估价对象价格

根据鲁（2024）龙口市第 0004925 号土地证信息，土地证载面积合计为 83,232.00 m^2 ，则：

待估宗地价格=待估宗地单价×待估宗地面积
 $= 465.00 \times 83,232.00$
 $= 38,702,900.00$ 元（取整）。

（十）评估结果及分析

1. 评估结果

经评估，无形资产—土地使用权评估结果 106,788,100.00 元，具体见下表：

土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币元

宗地名称	土地使用权证号	面积	评估价值
宗地 1	鲁（2023）龙口市第 0050298 号	37,522.36	17,447,500.00
宗地 2	鲁（2024）龙口市第 0004925 号	83,232.00	38,702,900.00
宗地 3	鲁（2024）龙口市第 0002348 号	42,120.00	19,501,600.00
宗地 4	鲁（2024）龙口市第 0004939 号	51,733.00	23,952,400.00
宗地 5	鲁（2024）龙口市第 0004914 号	6,031.00	2,798,400.00
宗地 6	鲁（2024）龙口市第 0004935 号	9,451.00	4,385,300.00
合计		230,089.36	106,788,100.00

2. 增减值分析

土地使用权账面价值 0.00 元，土地评估值为 106,788,100.00 元，增值额为 106,788,100.00 元，增值的主要原因是：企业申报未申报账面价值，及土地取得时间较久及地区基准地价 2024 年刚刚更新，相应区块基准地价大幅增长所致评估增值。

（十一） 特殊事项及说明

- 截至评估基准日，委估土地为自用，不涉及抵押及他项权利。
- 委估范围内鲁（2023）龙口市第 0050298 号地块证载面积 66,878.00 m²，纳入本次收购范围内的土地面积为 37,522.36 m²，特此提醒报告使用者留意。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

北京中林资产评估有限公司受山东南山智尚科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用基准地价法等评估方法对山东南山智尚科技股份有限公司申报的土地使用权进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，山东南山智尚科技股份有限公司申报的纳入本次评估范围内的土地使用权评估价值为 10,678.81 万元（大写壹亿零陆佰柒拾捌万捌仟壹佰元整）。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

土地权证编号	宗地面积m ²	评估价值
鲁（2023）龙口市第 0050298 号	37,522.36	1,744.75
鲁（2024）龙口市第 0004925 号	83,232.00	3,870.29
鲁（2024）龙口市第 0002348 号	42,120.00	1,950.16
鲁（2024）龙口市第 0004939 号	51,733.00	2,395.24
鲁（2024）龙口市第 0004914 号	6,031.00	279.84
鲁（2024）龙口市第 0004935 号	9,451.00	438.53
合计	230,089.36	10,678.81

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用基准地价法对山东南山智尚科技股份有限公司申报的土地使用权进行评估后，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）土地增值的主要原因是：土地取得时间较久及地区基准地价 2024 年刚刚更新，相应区块基准地价大幅增长所致评估增值。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：山东南山智尚科技股份有限公司（以下简称“南山智尚”）

注册地址：山东省烟台市龙口市东江镇南山工业园

法定代表人：赵亮

注册资本：50,613.4427 万(元)

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：2007-04-29

经营范围：一般项目：纺纱加工；面料纺织加工；面料印染加工；服装制造；服饰制造；服装服饰批发；服装服饰零售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；新材料技术研发；合成纤维制造；合成纤维销售；高性能纤维及复合材料销售；高性能纤维及复合材料制造；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；箱包制造；箱包销售；家居用品制造；家居用品销售；渔具制造；渔具销售；鞋制造；货物进出口；专业设计服务；服饰研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理咨询；会议及展览服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）产权持有人概况

1. 产权持有人一

（1）基本信息

企业名称：南山集团有限公司（以下简称“南山集团”）

注册地址：山东省龙口市南山工业园

法定代表人：宋建波

注册资本：100,000 万(元)

企业类型：有限责任公司(外商投资、非独资)

成立时间：1992-07-16

经营范围：一般项目：金属材料销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；建筑材料销售；家具销售；金银制品销售；机械设备销售；机械设备研发；仪器仪表销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；住房租赁；土地使用权租赁；机械设备租赁；游乐园服务；健身休闲活动；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油销售；企业管理；贸易经纪；装卸搬运；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：货物进出口；房地产开发经营；各类工程建设活动；住宿服务；餐饮服务；游艺娱乐活动；发电、输电、供电业务；热力生产和供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（2）主要资产概况

宗地 A：鲁（2023）龙口市第 0050298 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江镇；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2023）龙口市第 0050298 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：66,878.00 平方米。

宗地 B：鲁（2024）龙口市第 0004925 号

土地使用者为：南山集团有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004925 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：83,232.00 平方米。

2. 产权持有人二

(1) 基本信息

企业名称：山东南山铝业股份有限公司（以下简称“南山铝业”）

注册地址：龙口市东江镇前宋村

法定代表人：吕正风

注册资本：1,161,367.0848 万(元)

企业类型：股份有限公司

成立时间：1993-03-18

经营范围：一般项目：有色金属合金制造；有色金属合金销售；陆地管道运输；非电力家用器具销售；石墨及碳素制品制造；石墨及碳素制品销售；金属材料制造；金属材料销售；有色金属压延加工；高性能有色金属及合金材料销售；常用有色金属冶炼；有色金属铸造；高纯元素及化合物销售；民用航空材料销售；汽车零部件研发；金属结构制造；金属结构销售；技术进出口；喷涂加工；金属切削加工服务；金属表面处理及热处理加工；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；家具制造；家具销售；涂料制造（不含危险化学品）；涂料销售（不含危险化学品）；金属门窗工程施工；门窗制造加工；门窗销售；模具制造；模具销售；木制容器制造；木制容器销售；隔热和隔音材料制造；隔热和隔音材料销售；新材料技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；金属制品研发；新材料技术推广服务；工程和技术研究和试验发展；知识产权服务（专利代理服务除外）；计量技术服务；认证咨询；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；金属废料和碎屑加工处理；非金属废料和碎屑加工处理；再生资源加工；再生资源销售；货物进出口；贸易经纪；耐火材料生产；耐火材料销售；资源再生利用技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；纸和纸板容器制造；纸制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；玻璃纤维增强塑料制品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；机械设备销售；专业设计服务；特种陶瓷制品销售；建筑陶瓷制品加工制造；五金产品制造；通用零部件制造；锻件及粉末冶金制品制造；锻件及粉末冶金制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；热力生产和供

应；燃气经营；燃气燃烧器具安装、维修；认证服务；住宅室内装饰装修；检验检测服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（2）主要资产概况

宗地 C：鲁（2024）龙口市第 0002348 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0002348 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：42,120.00 平方米。

宗地 D：鲁（2024）龙口市第 0004939 号

土地使用者为：山东南山铝业股份有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004939 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：51,733.00 平方米。

3. 产权持有人三

（1）基本信息

企业名称：龙口新南山凯美可新材料有限公司（以下简称“南山凯美可”）

注册地址：山东省烟台市龙口市东江街道东海路 1 号

法定代表人：于磊

注册资本：4,500 万(元)

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2023-09-08

经营范围：一般项目：新材料技术研发；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；润滑油加工、制造（不含危险化学品）；涂料制造（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外

经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（2）主要资产概况

宗地 E：鲁（2024）龙口市第 0004914 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：东江南山村；2003 年 12 月 31 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004914 号；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 12 月 30 日；土地登记面积为：6,031.00 平方米。

宗地 F：鲁（2024）龙口市第 0004935 号

土地使用者为：龙口新南山凯美可新材料有限公司；土地座落：南山工业园；2003 年 4 月 7 日取得土地使用权；国有土地使用证证号为：鲁（2024）龙口市第 0004935 号；土地登记用途为：其他土地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2053 年 4 月 6 日；土地登记面积为：9,451.00 平方米。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和产权持有人的关系

委托人为产权持有人一的子公司。

委托人为产权持有人二、产权持有人三的意向收购方。

二、关于评估目的说明

山东南山智尚科技股份有限公司拟收购资产，需要对其申报的六宗土地使用权的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估范围和评估对象的说明

（一）评估对象

评估对象为山东南山智尚科技股份有限公司申报的六宗土地使用权的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为山东南山智尚科技股份有限公司申报的拟进行收购的位于山东省

烟台市龙口市的六宗土地使用权：①《南山集团，鲁（2023）第 0050298 号》66878 m²（购买其中的 37522 m²）；②《南山集团，鲁（2024）第 0004925 号》83232 m²；③《南山铝业，鲁（2024）第 0002348 号》42120 m²；④《南山铝业，鲁（2024）第 0004939 号》51733 m²；⑤《凯美可，鲁（2024）第 0004914 号》6031 m²；⑥《凯美可，鲁（2024）第 0004935 号》9451 m²，具体以委托方申报的资产评估明细表为准。

委托申报的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。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2025 年 10 月 31 日。

基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

此基准日是由委托人结合此次的经济行为确定的，与业务约定书约定的评估基准日一致。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

在本次清查过程中，南山智尚公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查。清查工作主要为无形资产的核实勘察等。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照、公司章程复印件；
3. 《资产评估申报明细表》；

4. 国有土地所有权证；
5. 土地出让合同；
6. 相关抵押、保证合同；
7. 委托人及产权持有人承诺函；

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：山东南山智尚科技股份有限公司

负责人：



日期：2025 年 11 月 14 日