

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SD-GOLD

SHANDONG GOLD MINING CO., LTD.

山東黃金礦業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1787)

海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條作出。

茲載列山東黃金礦業股份有限公司(「本公司」)在上海證券交易所網站(www.sse.com.cn)刊登的以下資料中文全文，僅供參閱。

承董事會命
山東黃金礦業股份有限公司
董事長
李國紅

中國濟南，2021年6月25日

於本公告日期，本公司執行董事為劉欽先生、王樹海先生和湯琦先生；本公司非執行董事為李國紅先生、王立君先生和汪曉玲女士；本公司獨立非執行董事為王運敏先生、劉懷鏡先生和趙峰女士。

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（莱州）有限公司
拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目
所涉及的一宗土地使用权市场价值

资产评估报告

天兴评报字（2021）第 0263 号

（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2021年5月25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： 1111020141202100587

资产评估报告名称： 山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目所涉及的一宗土地使用权市场价值

资产评估报告文号： 天兴评报字（2021）第0263号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李海霞（资产评估师）、王男男（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	4
一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告的使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15
资产评估报告附件	17

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

四、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、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、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。

六、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。

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

山东黄金矿业（莱州）有限公司 拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目 所涉及的一宗土地使用权市场价值 资产评估报告摘要

天兴评报字（2021）第 0263 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受山东黄金集团有限公司、山东黄金矿业（莱州）有限公司的共同委托，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，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目所涉及的一宗土地使用权在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产的需要，需对所涉及的山东黄金集团有限公司持有的一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：山东黄金集团有限公司持有的一宗土地使用权的市场价值。

三、评估范围：位于莱州市金城镇焦家村的一宗国有土地使用权，国有土地使用证号为：莱州国用（01）字第 0635 号，证载土地使用人为山东黄金集团有限公司，土地使用权面积 190,731.73 平方米，土地用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 8 月 31 日。评估基准日资产账面价值 2,418,211.22 元，账面值未经审计。

委托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。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

六、评估方法：采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

七、评估结论：

本资产评估报告采用市场比较法评估结果和成本逼近法评估结果的平均值作为评估结论。具体评估结论如下：

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，山东黄金集团有限公司申报的土地使用权账面价值为 241.82 万元，经评估后的土地使用权评估价值为 4,287.46 万元，评估增值 4,045.64 万元，增值率 1,672.99%。

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。

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，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起，至 2022 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和正确理解评估结论，请认真阅读评估报告全文，并关注特别事项说明部分的内容。

山东黄金矿业（莱州）有限公司 拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目 所涉及的一宗土地使用权市场价值 资产评估报告

天兴评报字（2021）第 0263 号

山东黄金集团有限公司、山东黄金矿业（莱州）有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受双方的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产项目所涉及的一宗土地使用权在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告 使用人概况

（一）委托人及产权持有单位概况

本次评估由山东黄金集团有限公司与山东黄金矿业（莱州）有限公司共同委托，概况如下：

1. 委托人暨产权持有单位山东黄金集团有限公司

企业名称：山东黄金集团有限公司

统一社会信用代码：913700001630961156

注册地址：济南市历城区经十路 2503 号

法定代表人：陈玉民

注册资本：131914.560000 万元人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：1996 年 07 月 16 日

经营范围：（以下限子公司经营）黄金地质探矿、开采；黄金矿山电力供应；汽车出租。（有效期限以许可证为准）。黄金珠宝首饰提纯、加工、生产、销售；黄金选冶及技术服务；贵金属、有色金属制品提纯、加工、生产、销售；黄金矿

山专用设备及物资、建筑材料的生产、销售；设备维修；批准范围的进出口业务及进料加工、“三来一补”业务；计算机软件开发；企业管理及会计咨询，物业管理。（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）。

2. 委托人二山东黄金矿业（莱州）有限公司

企业名称：山东黄金矿业（莱州）有限公司

统一社会信用代码：9137068375086342X0

注册地址：山东省莱州市莱州北路 609 号

法定代表人：王成龙

注册资本：43017.640000 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2003 年 05 月 27 日

经营范围：销售：黄金、矿产品（煤炭除外）、矿山设备及物资。以下项目仅限分支机构经营：金矿的采选、黄金冶炼；收购、加工、销售：黄金制品、白银制品、金精矿、银精矿、铜精矿、铅精矿、锌精矿、硫精矿、铁精矿；珠宝、金属饰品、工艺品的批发、零售；生产、销售：建筑材料及井下充填材料。（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。

（三）委托人和产权持有单位的关系

委托人二山东黄金矿业（莱州）有限公司为山东黄金矿业股份有限公司的全资子公司，山东黄金矿业股份有限公司为委托人一山东黄金集团有限公司的子公司。

二、评估目的

因山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司部分资产的需要，需对所涉及的山东黄金集团有限公司持有的一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。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为山东黄金集团有限公司持有的一宗土地使用权的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为位于莱州市金城镇焦家村的一宗国有土地使用权，国有土地使用证号为：莱州国用（01）字第 0635 号，证载土地使用人为山东黄金集团有限公司，土地使用权面积 190,731.73 平方米，土地用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 8 月 31 日。评估基准日资产账面价值 2,418,211.22 元，账面值未经审计。

委托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。

评估范围内的资产权属清晰，为山东黄金集团有限公司合法拥有，截至评估基准日无抵押、担保事项。宗地四至：北-龙埠村耕地，南-焦家村耕地，西-焦家村耕地，东-焦家村耕地、焦家村道路。土地开发程度达到红线外“四通”（即通路、通电、通信、通上水）及红线内场地平整。该土地一直由山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿租赁使用，地上已建有焦家金矿的生产区及办公区。

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。本次评估目的是为购买土地行为提供价值参考，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 3 月 31 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经济行为依据、法律法规依据、评估准则及规范依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

山东黄金集团有限公司会议纪要（2020 年第 35 次，总第 217 次）。

（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》（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订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日，第十三届全国人大常委会第十五次会议修订）；
5. 《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《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《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，本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《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；2007 年 8 月 30 日第一次修正；2009 年 8 月 27 日第二次修正；2019 年 8 月 26 日第三次修正）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
9. 《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）；
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802 号）；
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令 256 号发布；2011 年 1 月 8 日第一次修正，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
20. 《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）；
21. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999 年 8 月 22 日山东省第九届人民代表大会常务委员会第 10 次会议通过，1999 年 8 月 22 日公布；2004 年 11 月 25 日山东省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈山东省人才市场管理条例〉等十件地方性法规的决定》修正）；
22. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则及规范依据

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》（GB/T 18508-2014）；
14. 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）；
15. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 国有土地使用证。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》（鲁政字〔2020〕74号）；
3. 山东省国土资源厅、山东省财政厅《关于烟台市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁国土资字〔2017〕257号）；
4. 《山东省人民代表大会常务委员会关于山东省耕地占用税适用税额的决定》（2019年7月27日山东省第十三届人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
5. 莱州市国土资源局2015年6月24日公布的《耕地开垦费收缴标准调整公告》；
6. 2021年3月22日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
7. 《2020年莱州市建制镇基准地价更新成果》；
8. 中国土地市场网发布的莱州市土地交易价格资料；

9. 评估专业人员现场勘查取得的资料及市场调查收集的其它相关资料；

10. 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；

11. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则》、《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有成本逼近法、市场比较法、收益还原法、剩余法、基准地价系数修正法等。评估师根据各种评估方法的特点及收集的资料，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场交易情况，选择适当的评估方法。

（一）评估方法选择

本次评估分别采用成本逼近法和市场比较法进行评估。理由如下：

本次待估宗地位于莱州市金城镇焦家村，周围土地主要为农用地，根据调查区域内新增建设用地的各项成本费用较易取得，且 2020 年山东省政府公布了最新的征地区片综合地价，因此选择成本逼近法进行评估。

经市场调查，近期莱州市城镇的土地市场交易较活跃，在同一供需圈内能够收集到类似土地交易案例，故选用市场比较法进行评估。

待估宗地周边无类似土地出租案例，无法获得土地客观收益，根据收益还原法的基本原理，无法选用收益还原法评估。

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。待估宗地已开发作为矿山企业工业用地，投资开发方向明确，根据剩余法的基本原理，故不适用剩余法。

待估宗地不在当地基准地价覆盖范围内，故不选用基准地价系数修正法。

（二）评估方法介绍

1. 成本逼近法

成本逼近法是以取得和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来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式如下：

土地价格=土地取得费+土地开发费+相关税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

2. 市场比较法

市场比较法是通过评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行交易日期修正；
- （6）进行区域因素修正；
- （7）进行个别因素修正；

（8）求出比准价格。根据上述各项比较修正后的比较实例价格，选择适用方法（如简单算术平均法、加权算数平均法、中位数法、众数法）计算综合结果，作为比准价格。

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，按照与委托人的资产评估业务委托合同所约定的事项，北京天健兴业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与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

- （1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2021 年 4 月接受委托人的委托，从

事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业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）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，并设计资产调查表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、征地价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2021 年 4 月 6 日—4 月 7 日。

2.现场清查阶段

根据委托人提供的土地使用权申报明细，评估人员进行了账、表核对，对土地使用权的原始取得成本进行清查、整理，了解其取得成本构成；同时查阅了委估宗地的国有土地使用证、协议书等，从而确定资产的真实性和合法性。在委托人指派的资产管理工作人员的配合下，评估人员对被评估宗地进行了现场勘察，主要察看了土地四至、开发程度、土地利用状况、周边环境等，并作了详细的观察记录。

该阶段的工作时间为 2021 年 4 月 8 日—4 月 9 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场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。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察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评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业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 3、4 两阶段工作时间为 2021 年 4 月 10 日—5 月 25 日。

九、评估假设

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。

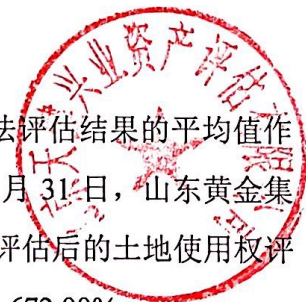
3. 继续使用假设：继续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制；

4. 资料真实性假设：对于评估结论所依据而由委托人及相关当事方提供的信息资料，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信息资料的真实性、合法性、准确性、完整性不做任何保证。

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

本资产评估报告采用市场比较法评估结果和成本逼近法评估结果的平均值作为评估结论。具体评估结论如下：在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，山东黄金集团有限公司申报的土地使用权账面价值为 241.82 万元，经评估后的土地使用权评估价值为 4,287.46 万元，评估增值 4,045.64 万元，增值率 1,672.99%。



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，不包含土地交易过程中应承担的相关费用和税项。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，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）本次待估宗地由山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿租赁使用中，租赁期限三年，至 2020 年 12 月 31 日到期，截止评估基准日尚未续签，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（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约定除外；

（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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 5 月 25 日。

资产评估报告日为评估结论形成的日期。

（本页为签章页）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：李海霞



李海霞

资产评估师：王男男



王男男

2021年5月25日

资产评估报告附件

- 一、资产评估明细表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 三、委托人和产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和产权持有单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、产权持有单位提供的《国有土地使用证》（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、评估结论与账面价值比较变动情况及说明