

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）有限公司拟现金收购
山东天承矿业有限公司股权所涉及的
山东天承矿业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天兴评报字[2021]第 1348 号
(共 1 册, 第 1 册)



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



2021 年 8 月 2 日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	7
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况...	7
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况.....	42
九、评估假设.....	45
十、评估结论.....	46
十一、特别事项说明.....	46
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	51
十三、资产评估报告日.....	52
资产评估报告附件.....	54

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、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为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、负债清单由委托人、被评估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核实；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（莱州）有限公司拟现金收购 山东天承矿业股份有限公司股权所涉及的 山东天承矿业股份有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

天兴评报字[2021]第 1348 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和山东黄金矿业（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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金收购山东天承矿业股份有限公司股权所涉及的山东天承矿业股份有限公司的股东全部权益在 2021 年 5 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：根据《山东黄金集团有限公司会议纪要》党委常委会议（2021 年第 19 次，总第 245 次），山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金收购山东天承矿业股份有限公司股权，需要对山东天承矿业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：山东天承矿业股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：山东天承矿业股份有限公司的全部资产及负债，其中无形资产—矿业权由委托人另行委托北京海地人矿业权评估事务所（普通合伙）对其进行评估并单独出具了矿业权评估报告。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，山东天承矿业股份有限公司总资产账面价值为 62,978.45 万元，评估价值为 95,016.18 万元，增值额为 32,037.73 万元，增值率为 50.87%；负债账面价值为 52,915.46 万元，评估价值为 51,913.00 万元，减值额为 1,002.45 万元，减值率为 1.89%；净资产账面价值为 10,062.99 万元，评估价值



为43,103.18万元,增值额为33,040.18万元,增值率为328.33%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,056.26	3,055.76	-0.50	-0.02
非流动资产	59,922.19	91,960.42	32,038.23	53.47
其中:长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	93.29	4,176.27	4,082.98	4,376.65
固定资产	51,002.69	63,608.30	12,605.61	24.72
在建工程	1,672.15	1,212.01	-460.14	-27.52
无形资产	6,681.09	22,351.81	15,670.72	234.55
土地使用权	1,692.16	17,183.13	15,490.97	915.46
其他	472.97	612.02	139.05	29.40
资产总计	62,978.45	95,016.18	32,037.73	50.87
流动负债	50,409.57	49,407.12	-1,002.45	-1.99
非流动负债	2,505.88	2,505.88	-	-
负债总计	52,915.46	51,913.00	-1,002.45	-1.89
股东全部权益	10,062.99	43,103.18	33,040.18	328.33

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。

(一) 2003年11月20日莱州市盛大矿业有限公司(后更名为山东盛大矿业股份有限公司)与上海大众汽车龙口销售服务有限公司(后更名为龙口蓝海汽车销售服务有限公司)签订借款协议, 借款200万元用于周转, 借款期限为11天, 月利率5%, 逾期月利率为3.5%。山东盛大矿业有限公司多次索要均未收回。2010年4月19日, 山东盛大矿业有限公司将债权转让给山东天承矿业有限公司。2010年11月10日, 上海大众汽车龙口销售服务有限公司出具书面还款承诺, 承诺于2011年6月30日前付清借款及利息。截至评估基准日, 龙口蓝海汽

车销售有限公司仍未还清借款及利息。目前，龙口蓝海汽车销售有限公司资不抵债已被法院裁定进入破产清算，但破产程序一直未启动。截至本次评估基准日，被评估单位其他应收款挂账 2,000,000.00 元，坏账准备 2,000,000.00 元，账面价值 0.00 元，因债务人破产清算尚未完成，本次评估暂按账面价值列示。

（二）其他权益工具投资——山东莱州农村商业银行股份有限公司，因被评估单位持股比例较小，无法进入被投资单位进行整体评估亦未获得评估基准日被投资单位财务报表等评估所需资料，经公开网站查询，未见其近期股权交易信息。因此本次评估暂按其 2021 年一季报所披露的所有者权益价值与持股比例的乘积确认其评估值。

（三）纳入本次评估范围内房屋建筑物其中有 37 项，建筑面积合计 7,780.93 平方米，因历史原因尚未办理不动产权证。对此山东天承矿业有限公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（四）本次评估中，评估人员未对各种建（构）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（构）筑物评估结论是在假定被评估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。

（五）评估人员未对待估井巷工程进行全面实地勘查。评估人员尽最大可能了解了矿井井巷工程的外貌及井下巷道工程的现状及维修情况，实施了查阅有关资料、图纸、部分结算资料等相关的替代程序。由于矿山企业的勘查局限性，评估人员无法对井下的设备逐一进行核实，主要依据企业提供的盘点表、设备购置发票、合同、设备管理台账等资料进行确认。本次评估未考虑勘查局限性对评估结论的影响。

（六）本次申报评估的固定资产的评估值为包含增值税的评估价值。

（七）矿业权评估特殊事项：

一）山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权出让收益未缴纳，对应的采矿权收益在其他应付款-烟台市自然资源和规划局中体现，本次按照核实后的账面值确认其评估值，提请报告使用人注意。

二）山东天承矿业股份有限公司红布矿区 2003 年处置过采矿权价款，但未处置过出让收益。红布矿区深部及外围金矿矿业权未缴纳过矿业权价款或出让收益，根据“财政部、国土资源部《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知”（财综（2017）35 号），未来可能还存在缴纳出让收益问题，其需缴纳的权益金金额尚不明确，本次评估值没有扣除后续可能需要缴纳的权益金，提请报告使用人注意。

三）山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权首次设立于 2006 年 4 月 30 日，经历次延续、变更，2013 年 7 月 1 日由普查转为详查，经两次延续，2017 年 7 月 1 日已由详查转为勘探阶段的探矿权。根据企业提供的中国冶金地质总局山东正元地质勘查院于 2019 年 4 月编制的《山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿普查报告》，勘查区通过地质测量、钻探等工程，大致查明了矿区地层、构造、等成矿地质条件，初步查明了工作区内地层、构造、岩浆岩等成矿地质条件，但未了解勘查区内水文、工程、环境地质等矿床开采技术条件，未对矿石质量和矿石加工选冶性能进行分析，施工钻孔也未见矿。根据现行勘查规范《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）和《岩金矿地质勘查规范》（DZ/T0205-2002），目前勘查区实际勘查工作程度仅达到普查。本次根据实际情况，采用勘查成本效用法进行评估。

（八）截止评估基准日，东季矿区安全生产许可证已过期，马塘二矿区的安全生产许可证已于 2021 年 7 月 1 日到期，目前正在办理中，本次未考虑该事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（九）对外担保事项：企业信用报告显示，截至评估基准日，被评估单位对外担保余额为 102.7 万元，经企业相关人员介绍，其中的 92.5 万元，系被评估单位于 2012 年 5 月为莱州市莱州宾馆在恒丰银行的流动资金借款提供的担保，担保金额为 200 万元，截至目前尚余 92.5 万元本金未偿还，评估人员核对了保证合同，金额一致；其中的 10.2 万元是上世纪 90 年代被评估单位在建行为后坡村做的担保，该笔款项建行已提坏账，但是无法在征信中消除，被评估单位未提供相关资料，本次评估未考虑该事项的影响，提请评估报告使用人关注。

（十）被评估单位与山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿于 2021 年 4 月 16 日签订了租赁合同，将其拥有的马塘矿区、马塘二矿区、东季矿区的采矿权、

土地使用权、建筑物、构筑物 and 井巷工程等资产租赁给山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿用于生产经营。该合同已于评估基准日前解除，提请评估报告使用人关注。

（十一）经企业申报及核实确认，构筑物中位于马塘矿本部的马塘稳车基础、马塘空压机基础，其主体设备已拆除，东季露天矿防渗工程已废弃。机器设备中有 7 项 8 台（套）设备处于待报废状态，涉及账面原值 490,887.04 元，账面净值 103,457.24 元；车辆中有 9 辆车已处于待报废状态，涉及账面原值 2,162,090.36 元，账面净值 108,104.53 元；电子设备中有 4 台设备处于待报废状态，涉及账面原值 12,689.74 元，账面净值 634.50 元。

（十二）经评估人员现场核实，东季矿区自 2016 年 1 月 1 日全面停产，其安全生产许可证尚在办理中；根据烟安指办发[2021]20 号，马塘矿区及马塘二采矿区开采规模在关闭矿山判定标准范围内，目前尚在停产中；红布矿区受当地矿山事故影响，截至本次评估基准日已停产半年。

（十三）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位出现在表格或者文字表述中的数据，如合计数与各分项数值之和存在尾差，均为四舍五入原因造成，非测算错误，提请报告使用人关注该事项。

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

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 5 月 31 日起，至 2022 年 5 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）有限公司拟现金收购 山东天承矿业股份有限公司股权所涉及的 山东天承矿业股份有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

天兴评报字[2021]第 1348 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金收购山东天承矿业股份有限公司股权而涉及的山东天承矿业股份有限公司的股东全部权益在 2021 年 5 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人一

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

注册资本：131914.56 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）。

委托人二

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）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：山东天承矿业股份有限公司

注册地址：莱州金城镇红布村东

法人代表：蒋万飞

注册资本：1618 万人民币

实收资本：1618 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：1989 年 8 月 10 日

企业法人营业执照注册号：9137068316984898XW

经营范围：采选、冶炼：黄金（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. 历史沿革及公司股权结构变更情况

山东天承矿业有限公司前身为莱州金城金矿（以下简称“金城金矿”），根据 1989 年 4 月 1 日的《组织章程》，金城金矿是镇办企业，直接接受镇政府领导，1989 年 7 月 7 日，莱州市金城镇经济委员会出具《注册资本证明书》，证明金城金矿拥有资金总额 735 万元，其中固定资产 533 万元，流动资金 202 万元。

1989 年 7 月 10 日，山东莱州会计师事务所出具《关于金城金矿换证验资情况》，载明该矿系金城镇举办，原报资本 735 万元，经审验，截至 1989 年 3 月末资金表，实有资金 6,312,004 元，其中金城镇投资 1,651,396 元，国家扶持金 2,460,000 元，企业积累金 2,200,608 元，共计入注册资本 6,312,004 元，其中流动资金 772,117 元，固定资金 5,539,887 元。

1992 年 2 月，金城金矿申请减少注册资本至 300 万元，住所与红布金矿合并而迁移，经济性质由镇办集体企业转为市办集体企业。1992 年 7 月 20 日，莱州市审计事务所出具《企业法人注册资金验证报告》，载明该矿注册资金 300 万元，均为流动资金。

1996 年 6 月，金城金矿申请增加注册资本至 8600 万元，其中固定资金 7800 万元，流动资金 800 万元。1996 年 6 月 11 日，莱州市审计师事务所出具《关于莱州市金城金矿资产、负债及所有者权益情况的验证报告》，载明截至 1996 年 5 月 30 日，金城金矿资产总额 14,000 万元，负债总额 5,400 万元，所有者权益 8,600 万元，其中实收资本 5,600 万元，资本公积 3,000 万元。

2004 年 9 月 28 日，金城金矿申请变更企业名称为山东天承矿业有限公司，企业性质由集体所有制变更为有限责任公司，注册资本为 1,618 万元，股权结构为：

股东姓名	性质	出资额（万元）	出资方式	持股比例
张安康	自然人	838.00	货币	51.79%
张国良	自然人	166.00	货币	10.26%
张国兴	自然人	139.50	货币	8.62%
杨志焯	自然人	130.00	货币	8.03%
吕旭光	自然人	127.00	货币	7.85%
焦方智	自然人	118.50	货币	7.33%
何勇军	自然人	99.00	货币	6.12%
合计		1,618.00	货币	100.00%

2004 年 9 月 21 日，莱州宏正会计师事务所出具《验资报告》（莱宏验资[2004]第 328 号），载明公司申请登记的注册资本为人民币 1.618 万元，由张安康

等 7 人于 2004 年 9 月 20 日之前缴足。经审验，截至 2004 年 9 月 20 日，山东天承矿业有限公司已收到张安康等股东缴纳的注册资本合计人民币 1,618 万元，出资方式为货币。

2005 年 7 月，山东天承矿业有限公司召开 2005 年第一次临时股东会，会议审议并通过：股东张安康将其持有的公司 38.8% 的股权转让给青岛金圣投资管理有限公司（以下简称“青岛金圣投资”）；股东焦方智将其持有的公司 1.14% 的股权转让给青岛金圣投资，股权转让完成后的股权状况如下：

股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例
青岛金圣投资	646.30	货币	39.95%
张安康	210.20	货币	12.99%
张国良	166.00	货币	10.26%
张国兴	139.50	货币	8.62%
杨志焯	130.00	货币	8.03%
吕旭光	127.00	货币	7.85%
焦方智	100.00	货币	6.18%
何勇军	99.00	货币	6.12%
合计	1,618.00		100.00%

2009 年 8 月 15 日，山东天承矿业有限公司召开 2009 年第三次临时股东会，会议审议并通过：同意股东青岛金圣投资将其持有的公司 39.95% 的股权转让给莱州金圣投资管理有限公司（以下简称“莱州金圣投资”）；股东张安康将其持有的公司 12.99% 的股权转让给姜伟，股权转让完成后的股权状况如下：

股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例
莱州金圣投资	646.30	货币	39.95%
姜伟	210.20	货币	12.99%
张国良	166.00	货币	10.26%
张国兴	139.50	货币	8.62%
杨志焯	130.00	货币	8.03%
吕旭光	127.00	货币	7.85%
焦方智	100.00	货币	6.18%
何勇军	99.00	货币	6.12%
合计	1,618.00		100.00%

2011 年 5 月，山东天承矿业有限公司召开股东会，会议审议并通过：鉴于公司原股东焦方智于 2011 年 3 月 6 日去世，其股权由其法定继承人张雪燕、焦玉杰、郑贵俭继承（焦方智系郑贵俭之养子、张雪燕之夫、焦玉杰之父），会议同意由张雪燕、焦玉杰、郑贵俭继承的天承矿业的 6.18% 的股权转让给吕旭光；同意股东何勇军将其持有的公司 6.12% 的股权转让给张国兴；股权转让完成后的股

权状况如下：

股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例
莱州金圣投资	646.30	货币	39.95%
姜伟	210.20	货币	12.99%
张国良	166.00	货币	10.26%
张国兴	238.50	货币	14.74%
杨志焯	130.00	货币	8.03%
吕旭光	227.00	货币	14.03%
合计	1,618.00		100.00%

2011 年 11 月，股东莱州金圣投资将其持有的公司 39.95%的股权全部转让给张安康，股权转让完成后的股权状况如下：

股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例
张安康	646.30	货币	39.95%
姜伟	210.20	货币	12.99%
张国良	166.00	货币	10.26%
张国兴	238.50	货币	14.74%
杨志焯	130.00	货币	8.03%
吕旭光	227.00	货币	14.03%
合计	1,618.00		100.00%

2012 年 6 月，山东天承矿业有限公司召开股东会，会议审议并通过：股东张安康将其持有的公司 39.95%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股东姜伟将其持有的公司 12.99%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股东张国兴将其持有的公司 10.26%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股东张国良将其持有的公司 10.26%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股东杨志焯将其持有的公司 8.03%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股东吕旭光将其持有的公司 14.03%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股权转让完成后的股权状况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
山东黄金集团有限公司	1593.73	货币	98.50%
张安康	24.27	货币	1.50%
合计	1,618.00		100.00%

2012 年 6 月，山东天承矿业有限公司召开股东会，会议审议并通过：股东张安康将其持有的公司 1.50%的股权全部转让给山东黄金集团有限公司；股权转让完成后的股权状况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
山东黄金集团有限公司	1,618.00	货币	100.00%

合计	1,618.00		100.00%
----	----------	--	---------

截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，山东天承矿业有限公司股权结构未发生变化。

3.公司主要资产概况

山东天承矿业有限公司的主要资产为固定资产和无形资产。

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、井巷工程、机器设备、车辆、电子设备概况如下：

纳入评估范围的建筑物分为房屋建筑物、构筑物两大类。

房屋建筑物主要包括后勤办公区房屋、选厂以及各矿井井口用房等，委估构筑物较多，主要为矿区、选厂生产及生活配套设施。主要有各矿区围墙、道路、地面、沉淀池、充填管路、蓄水池、照壁、地料仓、维修棚、供水管路、循环水池、污水池、蓄水池、浓密池、水泥库、车棚、充填站、充填池、各设备基础、尾矿道路、尾矿库、排水沟、水井等，从结构来看主要为砼结构、无缝钢管、聚乙烯钢套管、钢筋砼结构，钢结构、毛石结构或用砖砌筑。

纳入评估范围的井巷工程为山东天承矿业有限公司各矿区在用的主井、副井、风井、巷道、水仓及各功能硐室工程。

本次申报评估的机器设备共计 889 项 1445 台（套），主要分布在红布矿区、马塘矿区、马塘二矿区及东季矿区内。

纳入评估范围的车辆共计 24 辆，主要为办公用轿车、客车、皮卡车及运输用自卸车等，其中，有 1 辆自卸汽车未挂牌，为场内行驶车辆。

纳入评估范围电子设备共计 433 项 547 台（套），主要为电脑、打印机、空调等日常办公用设备及电视、办公家具等生活配套设施，其中，有 4 台设备处于待报废状态，其余设备均正常使用，综合状态一般。

无形资产包括土地使用权、矿业权、其他无形资产，概况如下：

本次委托评估范围内的土地使用权为山东天承矿业有限公司所拥有的 21 宗土地使用权，土地使用权均已办理土地使用权证，用地性质为商业服务和工业用地，土地使用权类型均为出让。

纳入评估范围的矿业权为山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权、山东天承

矿业股份有限公司马塘矿区采矿权、山东天承矿业股份有限公司红布矿区采矿权、山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿勘查项目探矿权、山东天承矿业股份有限公司马塘二矿区采矿权、山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘察项目探矿权。

纳入评估范围的其他无形资产包括：金蝶财务软件、趋势防毒软件、民爆系统软件、东方企业物流管理信息软件 v2.0、档案管理软件、劳保管理系统软件、天承公司岩体稳定性分级及支护新技术研究项目、windows2012 操作系统、缓倾斜破碎矿体低损贫安全开采研究项目、矿业三维软件地质测量软件、矿业三维软件采矿设计模块、矿业三维软件排产计划模块、安全培训软件、一种溜井半自动放矿装置-实用新型专利、一种干颗粒物料冷却装置-实用新型专利、一种黄金矿上喷雾降尘装置-实用新型专利。

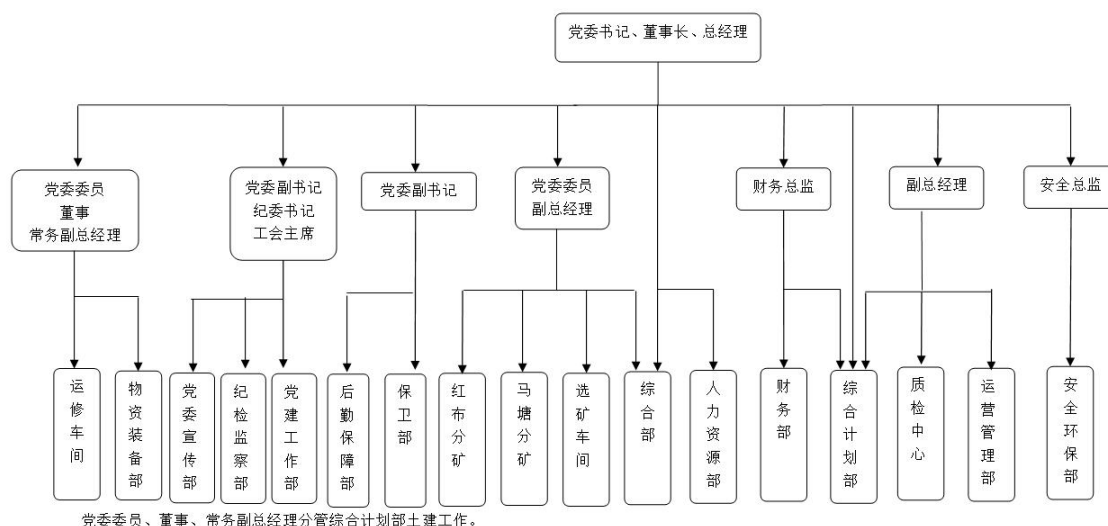
4.公司主营业务概况

山东天承矿业股份有限公司的主营业务是黄金的开采加工与销售。

5.公司组织结构

截至评估基准日，被评估单位设置十七个部门，现有在职员工 471 人。领导班子 2 人，运修车间 46 人，物资装备部 18 人，党委宣传部 2 人，纪检监察部 2 人，党建工作部 3 人，后勤保障部 26 人，保卫部 17 人，红布分矿 160 人，选矿车间 81 人，综合管理部 11 人，人力资源部 2 人，财务部 7 人，综合计划部 11 人，质检中心 22 人，运营管理部 6 人，安全生产部 4 人等。本科及以上学历占 10.4%，平均年龄 49 岁。

天承公司组织结构图



6.财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	3,056.26	8,505.07	5,548.66	4,842.98
非流动资产	59,922.19	58,840.28	53,664.67	48,401.85
其中：长期股权投资				
投资性房地产	93.29	100.46	117.67	134.88
固定资产	51,002.69	51,503.37	47,724.57	42,100.38
在建工程	1,672.15	1,296.13	1,413.07	1,696.30
无形资产	6,681.09	5,613.29	3,848.56	3,916.74
其他	472.97	217.03	450.81	443.55
资产总计	62,978.45	58,840.28	53,664.67	48,401.85
流动负债	50,409.57	50,338.11	52,009.66	45,747.14
非流动负债	2,505.88	2,476.69	2,276.33	2,182.80
负债总计	52,915.46	52,814.80	54,285.99	47,929.94
所有者权益	10,062.99	14,530.55	4,927.34	5,314.89

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2021年1-5月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	2,761.05	37,882.68	23,022.10	20,079.65
减：营业成本	1,798.60	18,027.21	15,285.21	13,727.11
营业税金及附加	177.01	1,634.12	1,003.55	905.73
销售费用				
管理费用	4,021.27	5,374.69	5,207.06	4,084.56
研发费用	-	293.39	293.21	387.87
财务费用	792.99	1,937.16	1,607.39	949.64
加：其他收益	4.45	74.81	39.92	-

投资收益	15.53	15.53	17.47	19.41
公允价值变动损益				
资产减值损失	-464.75	-1,030.30	-55.85	-178.95
信用减值损失	0.82	-8.03	2.04	-70.88
资产处置收益	-	55.91	28.36	52.53
二、营业利润	-4,472.76	9,724.04	-342.37	-153.14
加：营业外收入	0.49	13.02	9.10	27.77
减：营业外支出	1.90	7.00	21.36	9,485.17
三、利润总额	-4,474.17	9,730.06	-354.63	-9,610.53
减：所得税费用	-6.61	126.86	32.92	74.99
四、净利润	-4,467.56	9,603.21	-387.55	-9,685.52

上表中列示的财务数据，业经天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天圆全审字[2021]001033号无保留意见审计报告。

（三）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。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人一——山东黄金集团有限公司持有被评估单位——山东天承矿业有限公司 100% 股权，委托人二——山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金收购被评估单位——山东天承矿业有限公司股权。

二、评估目的

根据《山东黄金集团有限公司会议纪要》党委常委会议（2021 年第 19 次，总第 245 次），山东黄金矿业（莱州）有限公司拟现金收购山东天承矿业有限公司股权，需要对山东天承矿业有限公司的股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为山东天承矿业有限公司的股东全部权益价值。评估对象无质押和

（二）评估范围

评估范围为山东天承矿业有限公司的全部资产及负债，其中无形资产—矿业权由委托人另行委托北京海地人矿业权评估事务所（普通合伙）对其进行评估并单独出具了矿业权评估报告，总资产账面价值 62,978.45 万元，负债账面价值 52,915.46 万元，股东全部权益账面价值 10,062.99 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	3,056.26
非流动资产	59,922.19
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	93.29
固定资产	51,002.69
在建工程	1,672.15
无形资产	6,681.09
土地使用权	1,692.16
其他	472.97
资产总计	62,978.45
流动负债	50,409.57
非流动负债	2,505.88
负债总计	52,915.46
股东全部权益	10,062.99

1. 委托人和被评估单位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，且业经北京天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具天圆全审字[2021]001033 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

纳入评估范围的表外资产为 3 项实用新型专利。具体如下所示：

序号	内容或名称	专利号	取得日期	法定使用年限	类型
1	一种溜井半自动放矿装置	2020207281100	2020 年 5 月 7 日	10	实用新型

2	一种干颗粒物料冷却装置	2019208239555	2019年6月3日	10	实用新型
3	一种黄金矿山喷雾降尘装置	2020202481045	2020年3月4日	10	实用新型

对于上述表外资产，被评估单位已出具表外资产产权承诺函，证明其产权均属于山东天承矿业有限公司所有，无产权纠纷。

3. 引用其他机构出具的报告情况

（1）本次资产评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天圆全审字[2021]001033号无保留意见审计报告。

（2）本次评估所涉及的矿业权，基准日申报账面余额 60,213,626.33 元，减值准备 14,305,751.35 元，账面价值 45,907,874.98 元，根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿业权由委托人聘请的北京海地人矿业权评估事务所（普通合伙）进行评估并出具了海地人矿评报字[2021]第 014 号总第 2663 号《山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 013 号总第 2662 号《山东天承矿业有限公司马塘矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 015 号总第 2664 号《山东天承矿业有限公司红布矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 023 号总第 2672 号《山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》、（海地人矿评报字[2021]第 012 号总第 2661 号）《山东天承矿业有限公司马塘二矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 016 号总第 2665 号《山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》经核实该矿业权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

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。本次评估目的是为股权收购行为提供价值参考，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 5 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、评估准则依据、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》党委常委会议（2021 年第 19 次，总第 245 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 2008 年第 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 年和 2018 年多次修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（主席令第 14 号，2014 年 8 月 31 日最新修订；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）；
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. 《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. 《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）；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 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. 《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）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
15. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
16. 《中华人民共和国矿产资源法》（1996 年 8 月 29 日修正后颁布，根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修订）；
17. 《中华人民共和国矿产资源法实施细则》（1994 年 3 月 26 日国务院令第 152 号发布）；
18. 《矿产资源开采登记管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令第 241 号）2014 年 7 月 29 日国务院令第 653 号修订；
19. 《探矿权采矿权转让管理办法》（1998 年 2 月 12 日国务院令第 242 号）2014 年 7 月 29 日国务院令第 653 号修订；
20. 《矿业权评估管理办法（试行）》（国土资源部国土资发[2008]174 号文印发）；
21. 《矿产资源储量评审认定办法》（国土资源部国土资发[1999]205 号文印发）；
22. 《矿产资源统计管理办法》（2004 年 1 月 9 日自然资源部令第 23 号公布根据 2020 年 4 月 29 日自然资源部第 3 次部务会议《自然资源部关于第三批废止和修改的部门规章的决定》修正）；
23. 《国土资源部关于进一步完善采矿权登记管理有关问题的通知》（国土资

发[2011]14号）；

24.《财政部、国家税务总局关于金属矿、非金属矿采选产品增值税税率的通知》（财税[2008]171号）；

25.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；

26.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；

27.财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

28.山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发[2007]205号）；

29.山东省安全生产管理协会《关于公布山东省安全评价收费指导价（试行）》的通知（鲁安管协字[2006]4号）；

30.《关于莱州市城市基础设施配套费收费标准的批复》（烟价[2005]96号）；

31.《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第19号）；

32.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

33.《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

34.《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）；

35.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年第538号令，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2017年10月30日，国务院第191次常务会议通过修改，2017年11月19日，中华人民共和国国务院令691号公布）；

36.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局第

50 号令通过，中华人民共和国财政部国家税务总局令第 65 号《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》已经财政部、国家税务总局审议通过，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；

37.《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日经第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议审议通过，1987 年 1 月 1 日实施；此后，该法又经过了四次修改；2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定；本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

38.《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第 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）；

39.《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）；

40.《国土资源部办公厅关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发[2015]12 号）；

41.《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（山东省第九届人民代表大会常务委员会第 10 次会议通过）；

42.《山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法》（山东省八届全国人大常委会第四次会议通过）；

43.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——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
13. 《中国矿业权评估准则》（中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 5 号，国土资源部公告 2008 年第 6 号）；
14. 《中国矿业权评估准则（二）》（中国矿业权评估师协会公告 2010 年第 5 号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
19. 《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）；
20. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
21. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位提供的房地产购买合同；
2. 被评估单位提供房屋所有权证、不动产权证；
3. 被评估单位提供的工程预（决）算及工程设计图纸等有关资料；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 车辆行驶证，登记证书；

6. 采矿许可证、探矿权证、安全生产许可证；
7. 《国有土地使用证》、《不动产权登记证》复印件和宗地图；
8. 其他权属资料。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员收集的其他相关估价信息资料；
3. 被评估单位提供的原始会计报表、审计报告、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
5. 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）；
6. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
7. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（2016）、《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2018年5月）、《山东省安装工程消耗量定额价目表》（2019年）、《人工、材料、机械台班单价表》（2019年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字【2016】40号）、山东省建筑工程定额人工费（鲁建标字〔2017〕5号）；
8. 莱州市 2021 年 5 月工程造价信息；
9. 2021 年 5 月 20 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；
10. 《有色金属工业矿山井巷工程预算定额》（2013 版）、《有色金属工业尾矿工程预算定额》（2013 版）、《有色金属工业施工机械台班费用定额》（2013 版）、《有色金属工业建安工程费用定额》（2013 版）、《有色金属工业工程建设其他费用和预备费定额》（2013 版）；
11. 中国有色金属工业工程建设定额站《关于调整有色行业计价依据的通知》（中色工定字〔2018〕7号）；
12. 《关于发布有色行业计价依据营改增调整方案的通知》（中国有色金属工业工程建设定额站[中色工定字〔2016〕2号]）；

13. 机械工业出版社《2021 年机电产品价格信息查询系统》；
14. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
15. 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；
16. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
17. 《固体矿产地质勘查规范总则》(GB/T13908-2020)；
18. 《固体矿产资源/储量分类》(GB/T17766-2020)；
19. 《矿产地质勘查规范岩金矿》(DZ/T 0205-2020)；
20. 《固体矿产勘查/矿山闭坑地质报告编写规范》(DZ/T0033-2002D)；
21. 《矿产资源综合勘查评价规范》(GB/T 25283-2010)；
22. 《矿业权评估参数确定指导意见》(CMVS30800-2008)（中国矿业权评估师协会公告 2008 年第 6 号，国土资源部公告 2008 年第 7 号）；
23. 《山东省莱州市东季矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2018 年 12 月 31 日）（中国冶金地质总局山东正元地质勘查院，2019 年 8 月）；
24. 《山东省莱州市东季矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2019 年 6 月 30 日）评审意见书（鲁矿核审金字[2019]49 号）及评审备案的证明（鲁自然资储备字[2019]66 号）；
25. 《山东省莱州市东季矿区金矿 2020 年资源储量年度报告》（山东金山地质勘探股份有限公司，2021 年 1 月）其审查意见（鲁三地勘评审[2021]8 号）；
26. 《山东天承矿业有限公司东季矿区 150t/d 建设工程预可行性研究报告》（山东黄金集团烟台设计研究工程有限公司，2020 年 9 月）；
27. 《山东省莱州市马塘矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2019 年 6 月 30 日）（中国冶金地质总局山东正元地质勘查院，2019 年 8 月）；
28. 《山东省莱州市马塘矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2019 年 6 月 30 日）评审意见书（鲁矿核审金字[2019]48 号）及评审备案的证明（鲁自然资储备字[2019]62 号）；
29. 《山东省莱州市马塘矿区金矿 2020 年资源储量年度报告》（山东金山地质勘探股份有限公司，2021 年 1 月）及其审查意见（鲁三地勘评审[2021]8 号）；

30. 《山东省莱州市红布矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2018 年 12 月 31 日）（中国冶金地质总局山东正元地质勘查院，2019 年 8 月）；

31. 《山东省莱州市红布矿区金矿资源储量核实报告》（核实基准日：2018 年 12 月 31 日）评审意见书（鲁矿核审金字[2019]50 号）及评审备案的证明（鲁自然资储备字[2019]67 号）；

32. 《山东省莱州市红布矿区金矿 2020 年资源储量年度报告》（山东金山地质勘探股份有限公司，2021 年 1 月）其审查意见（鲁三地勘评审[2021]8 号）；

33. 《山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿资源储量核实报告》（山东省第六地质矿产勘查院，2013 年 4 月）；

34. 《山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿资源储量核实报告》矿产资源储量评审意见书（国土资矿评储字[2013]184 号）及（国土资储备字 [2013]452 号）；

35. 《山东天承矿业有限公司红布矿区金矿扩能扩界工程可行性研究报告》（山东黄金集团烟台设计研究工程有限公司，2020 年 10 月）；

36. 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

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。被评估单位的主要资产为矿业权，共四宗采矿权二宗探矿权，涉及四个矿区分别为为东季矿区、马塘矿区、马塘二采矿区以及红布矿区，其中东季矿区自 2016 年 1 月 1 日全面停产，其安全生产许可证尚在办理中；根据烟安指办发[2021]20 号，马塘矿区及马塘二采矿区开采规模在关闭矿山判定标准范围内；红布矿区受烟台矿山事故影响，处于停产中，需进行整改验收后方可复工复产，基于上述原因无法对被评估单位未来风险及收益做出合理的预测，同时矿业权均由委托人委托北京海地人矿业权评估事务所（普通合伙）采用了合理的评估方法进行了评估并汇入本次评估结论中故本次评估暂不采用收益法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

故本次采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方

法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、预计负债、递延所得税负债。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款、其他货币资金，通过核实现金日记账、银行对账单、银行函证、凭证等，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符，以核实后的账面价值作为评估值；对银行存款和其他货币资金评估人员根据核实后的账面金额确认评估值。

（2）应收账款、其他应收款：对应收款项，评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和组合分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以组合分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值，企业计提的坏账准备评估为 0。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值作为评估值。

（4）存货：原材料和在库周转材料：对于购进日期接近于评估基准日、市场价格变动不大的原材料和在库周转材料，本次评估以核实后账面值确认评估值；对于购进批次间隔时间长、价格变动较大的库存原材料，本次以市场价格作为其评估值。对于产成品，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于

成本，确定评估值。本次的产成品为正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

（5）其他流动资产：是企业增值税留抵税额和预交所得税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

（6）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）其他权益工具

对于其他权益工具投资的评估，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、查看股金证等资料，核实其他权益工具投资的真实性和完整性。因被评估单位持股比例较小，无法进入被投资单位进行整体评估亦未获得评估基准日被投资单位财务报表等评估所需资料，经公开网站查询，未见其近期股权交易信息。因此本次评估值暂按其 2021 年一季度所披露的所有者权益价值与持股比例的乘积确认其评估值。

（2）投资性房地产

《房地产估价规范》、《资产评估准则---不动产》规定：有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。评估对象为商业及住宅用房，周边类似房地产挂牌及交易案例较多，故考虑“房地合一”采用市场比较法进行评估，确定其市场价值。

市场比较法的基本计算公式为：

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，统一其表达方式 and 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交通便捷度、自然人文环境质量、商务区成熟度、基础设施、公共配套设施等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

② 实物状况修正：公共部分主要考虑评估对象与可比实例在商务区规模、容积率、景观及绿化、商务区封闭性及物业管理、入住率、结构形式、建筑形式、建筑工程质量、建成年代、供电、供水、供气、供暖、水卫及其他设施、安全及消防监控、电梯等实物状况上的优劣进行减价（或增价）的修正；室内部分主要考虑评估对象与可比实例在楼层、朝向、建筑面积、层高、装修情况、维护保养情况等实物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他项权利、房屋产权性质（用途）、土地产权性质（用途）等权益状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

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

8) 以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出委估房地产的市场价值。

(3) 房屋建构筑物

主要采用重置成本法进行评估。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

重置成本法的基本公式为：

评估价值=重置成本（含税价）-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估价值=重置成本（含税价）×综合成新率

重置成本（含税价）=建安工程造价（含税价）+前期费用及其他费用（含税价）+资金成本

1) 重置成本的确定

① 建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程施工合同、竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物的建安工程造价。一般工程造价的确定根据待估建（构）筑物实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合予以确定。

本次评估采用以下 3 种方法确定建（构）筑物的建安工程综合造价：

重编预算法：以待估建（构）筑物的工程施工合同、竣工图纸、工程结算等资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按山东省现行建筑、装饰、安装工程预算定额和费用定额计算出评估基准日具有代表性的建（构）筑物的建安工程综合造价。

类比系数调整法：通过对典型工程案例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建（构）筑物进行比较，参考重编预算法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，对典型工程案例的建安工程综合造价进行调整后求取此类建

（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些简单的建（构）筑物，评估人员经综合分析后采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

② 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程造价咨询服务费、施工监理费、环评费、安评费、基础设施配套费等。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
	按工程造价计费			
1	项目前期工作咨询及勘察 设计费	工程造价×费率	2.52%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
2	招标代理费	工程造价×费率	0.13%	
3	建设单位管理费	工程造价×费率	3.03%	财建[2016]504号
4	工程造价咨询服务费	工程造价×费率	0.20%	鲁价费发[2007]205号
5	施工监理费	工程造价×费率	1.59%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
6	环境影响咨询费	工程造价×费率	0.05%	
7	安全评价费	工程造价×费率	0.06%	鲁安管协字（2006）4号
	小计		7.58%	
	按建筑面积计费			
1	小城镇基础设施配套费	建筑面积×收费标准	10.00元/m ²	烟价[2005]96号
	小计			
	合计	建安工程造价×7.58%+建筑面积×10.00元/m ²		

说明：对于无产权证的建筑物，评估时不计取“小城镇基础设施配套费”；

③ 资金成本

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息。资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定，其计算公式如下：

资金成本 = 建安工程造价 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2 + 前期及其他费用 × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

说明：根据 2021 年 5 月 20 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：“2021年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效。”本次建设项目的合理工期为2年，因此选用的建设期贷款利率按1年期LPR3.85%与5年期以上LPR为4.65%的平均值4.25%计算。

被评估单位山东天承矿业有限公司主要产品为合质金，由于黄金生产企业免征增值税，企业工程建设进项税无法抵扣，故本次评估结果为包含增值税价值。

2) 综合成新率的评定

① 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率} (\%) = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

② 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = \frac{\text{耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{耐用年限}} \times 100\%$$

说明：对于地面建（构）筑物，考虑到矿山现有开采矿脉的深部、外围尚有未开采的矿脉，企业在现有矿山资源开采完毕后将予以继续勘探、开采。故对于与生产不直接相关或当现有矿山资源开采完毕后可继续使用的地面建（构）筑物，采用观察法和年限法两种方法计算其成新率，并按6：4的比例加权平均计算其综合成新率；对于与生产直接相关或当矿山资源开采完毕后不可另作它用的建（构）筑物，采用以矿山服务年限为基础计算出的成新率与上述计算的综合成新率孰低的原则确定其综合成新率。

3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(4) 井巷工程

对于井巷工程主要采用重置成本法进行评估。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。重置成本法的基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本（含税价）} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

$$\text{评估价值} = \text{重置成本（含税价）} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置成本（含税价）} = \text{建安工程造价（含税价）} + \text{前期费用及其他费用（含税价）} + \text{资金成本}$$

1) 重置成本的确定

① 建安工程造价的确定

本次评估根据实物工程量和现行的行业定额及取费标准，采用重编预算法确定井巷工程的建安工程造价：

重编预算法：以待估井巷工程的工程技术资料、竣工图纸等资料为基础，结合现场情况，重新编制工程量清单，按现行有色金属工业工程建设井巷工程定额和相应费用定额计算出评估基准日井巷工程的建安工程造价。

② 前期费用及其它费用的确定

前期费用及其它费用主要包括勘查设计费、招标代理服务费、建设单位管理费及其他费、工程造价咨询服务费、施工监理费、环境影响咨询费、安全评价费等。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	项目前期工作咨询及勘察设计费	工程造价×费率	2.52%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
2	招标代理费	工程造价×费率	0.13%	
3	建设单位管理费	工程造价×费率	3.03%	财建[2016]504号
4	工程造价咨询服务费	工程造价×费率	0.20%	鲁价费发[2007]205号
5	施工监理费	工程造价×费率	1.59%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
6	环境影响咨询费	工程造价×费率	0.05%	
7	安全评价费	工程造价×费率	0.06%	鲁安管协字（2006）4号
	合计	建安工程造价×7.58%		

③ 资金成本

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，系在建设期内为工

程建设所投入资金的贷款利息。资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程造价与前期及其他费用之和为基数确定，其计算公式如下：

资金成本=（建安工程综合造价+前期及其他费用）×正常建设期×正常建设期
贷款利率×1/2

④ 可抵扣的增值税进项税的确定

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

依据《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）、中国有色金属工业工程建设定额站《关于调整有色行业计价依据增值税税率的通知》，自2019年4月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用10%税率的，税率调整为9%。

被评估单位山东天承矿业有限公司主要产品为合质金，由于黄金生产企业免征增值税，企业工程建设进项税无法抵扣，故本次评估结果为包含增值税价值。

2) 成新率的确定

矿山井巷工程与地面建（构）筑物不同，它是一种特殊的构筑物，附着于矿山资源，随着矿山资源开采的减少，其经济寿命相应缩短，当矿山资源开采完毕，井巷工程的经济寿命结束，故井巷工程的服务年限由其服务区域矿山可采储量决定。井巷工程的成新率采用以下公式取定：

井巷工程成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限为矿山服务年限。

3) 评估值

评估值=重置成本×成新率

对于井下地质探矿工程，已在矿业权中进行评估，井巷工程中评估值为0。

（5）设备类资产

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

1) 机器设备的评估

① 机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置成本=设备购置价格+运杂费。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用含税购置价作为重置成本。

A.设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B.运杂费

对于运杂费：根据设备询价时选用的价格条件，若设备购置价中包含运杂费，则不再计取，反之根据运输方式及运输距离适当选取运杂费率。

C.设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取，如设备不需单独的基础或基础已在建设房屋时统一建设，计算设备重置成本时不再考虑重复设备基础费用。

D.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《资产评估常用数据及参数手

册》、设备行业定额，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

E.前期及其他费用

是指从工程筹建到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备安装工程费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。包括建设项目勘察设计费、建设单位管理费、招标代理服务费、环境评价费、安全评价费、联合试运转费等。本次评估测算的前期及其他费用费率和取费依据如下表所示：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率/价款	取费依据
1	建设单位管理费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	3.03%	参考财建（2016）504号
2	勘察设计及前期咨询费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	2.52%	根据发改价格[2015]299号执行市场调节价
3	招标代理服务费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	0.13%	
4	工程监理费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	1.59%	
5	环境评价费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	0.05%	
6	工程造价咨询服务费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	0.20%	鲁价费发[2007]205号
7	安全评价费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	0.06%	鲁安管协字[2006]4号
合计		7.58%		

联合试运转费:指新建企业或新增生产能力的扩建企业，在竣工验收前按照设计规定的工程质量标准，对整个生产线或车间进行无负荷和有负荷联合试运转等所发生的费用支出大于试运转收入的差额部分费用，并不包括应由设备安装工程费项下开支的调试费用及试车费。

根据企业实际情况，部分设备需考虑联合试运转费，取价依据见下表：

项目	计算过程	取费	取费依据
联合试运转费	$(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{费率}$	1.00%	根据企业实际情况及参考《资产评估常用方法与参数手册》

前期及其他费用= $(\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装费}) \times 7.58\% + \text{联合试运转费}$

F.资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。

根据待估资产的规模，工艺技术复杂情况，设备制造、安装周期等因素综合确定项目合理建设工期为2年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利息率按1年期LPR和5年期以上LPR的平均值4.25%计算。

② 综合成新率的确定

A.对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

a.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b.理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B.对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③ 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

2) 车辆的评估

① 车辆重置成本

车辆重置成本由购置价（包含增值税）、车辆购置税和其它合理费用（如验

车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为：

重置成本（含税价）=车辆购置价+购置税+牌照及手续费

其中：车辆购置税为车辆市场价格（不含增值税）的 10%。

② 综合成新率的确定

运输车辆的成新率，采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（规定行使年限—已使用年限）/规定行使年限×100%

里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

理论成新率采用孰低法，即取年限成新率和里程成新率的低者。

由于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中取消了对小型普通客车的报废年限限制，所以对于小型普通客车，理论成新率等于其里程成新率。

勘察成新率按现场勘察进行打分。

③ 车辆评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

④ 对于部分已经停产，市场上无继续销售的车辆，本次评估采用市场法参考相同配置的二手车辆交易价格进行评估，对于待报废车辆，本次评估按可回收价确定其评估值。

3) 电子设备

① 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价（含税价）确定。

② 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③ 评估价值的确定

评估值=重置成本×成新率

4) 对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备

主要查询二手交易价采用市场法进行评估，对于待报废设备本次评估按可回收价确定其评估值。

(6) 固定资产清理

纳入固定资产清理科目的资产为 1 辆桑塔纳轿车及马塘矿危房拆除工程，本次以其可回收价值确认其评估值。

(7) 在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 在建工程-土建工程、矿建工程

在建工程采用重置成本法进行评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

对于正常的在建未完工项目，根据资产购建时间，及其在建工程申报金额，经账实核对后，无不合理的支出，将账面值作为评估价值。如果账面价值中不包含建设单位管理费和资金成本，需加计建设单位管理费和资金成本。

建设单位管理费 = 申报账面价值（含税）× 建设单位管理费费率

其中：建设单位管理费费率依据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理的规定》的通知（财建[2016]504）确定；

资金成本 = （申报账面价值（含税）+ 建设单位管理费）× 年贷款利率 × 计息期 / 2

其中：年贷款利率根据 2021 年 5 月 20 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）公告确定。

2) 地质探矿费用

在建工程中发生的地质探矿费用，为各探矿区域内地质勘探工程费、人工费、材料费及各项措施费，在探矿权评估中已计算在内，故不再重复计算，在建工程中评估值为 0。

3) 在建工程-设备安装工程

纳入在建工程-设备安装工程的项目均为未完工项目，部分在建项目开工时间距基准日时间已超半年，经账实核对后，账面价值为实际发生并已开具发票的材料费用，其账面金额较为合理、依据较为充分，因设备安装工程账面价值中不包含建设单位管理费及资金成本，需加计建设单位管理费和资金成本。则：

评估值=核实后的含税账面价值+建设单位管理费+资金成本

建设单位管理费费率依据财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504）确定，则：

建设单位管理费=核实后的含税账面价值×建设单位管理费费率

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（核实后的含税账面价值+建设单位管理费）×贷款利率×计息期×1/2

其中：年贷款利率根据 2021 年 5 月 20 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）公告确定。

（8）无形资产

1) 土地使用权：

委估宗地近期周边成交案例较多，土地市场较为活跃，能够客观的反映土地市场价值，可以采用市场法进行评估。

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。

基准地价系数修正法是利用城市基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待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，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。莱州市人民政府 2020 年颁布了最新的莱州市城镇基准地价，待估宗地位于莱州市城镇基准地价范围内，适用性极强。

本次采用市场法与基准地价法的平均值确认评估单价。

对于商业服用用地，采用市场比较法，与地上建筑物“房地一体”评估。

2) 本次评估所涉及的矿业权，根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的矿业权由委托人聘请的北京海地人矿业权评估事务所（普通合伙）进行评估并出具了海地人矿评报字[2021]第 014 号 总第 2663 号《山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 013 号 总第 2662 号《山东天承矿业有限公司马塘矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 015 号 总第 2664 号《山东天承矿业有限公司红布矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 023 号 总第 2672 号《山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》、（海地人矿评报字[2021]第 012 号 总第 2661 号）《山东天承矿业有限公司马塘二矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 016 号 总第 2665 号《山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》，经核实该矿业权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告，引用过程中无调整事项。

3) 其他无形资产：

纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产账面价值为 3,981,389.97 元，主要包括：东方企业物流管理信息软件 v2.0、档案管理软件、劳保管理系统软件、岩体稳定性分级及支护新技术研究项目、windows2012 操作系统、缓倾斜破碎矿体低损贫安全开采研究项目、矿业三维软件地质测量软件、矿业三维软件采矿设计模块、矿业三维软件排产计划模块、安全培训软件、一种溜井半自动放矿装置-实用新型专利、一种干颗粒物料冷却装置-实用新型专利、一种黄金矿山喷雾降尘装置-实用新型专利。评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了

软件购置合同、技术开发合同等有关资料，核实了明细账，从而确定其真实性。

对于外购计算机软件，该软件在用且无使用期限，本次按评估基准日市场价格确认评估值。对于自主研发技术，经评估人员调查，公开市场上无类似技术交易案例，所以本次评估不适用市场法；待估技术为安全防护技术以及针对缓倾斜中厚不稳固矿体回采技术，均为被评估单位在生产经营过程中为解决其实际问题而自行研发取得的，对应收入在营业收入中占比小且无法区分，所以本次评估不适用收益法，因此本次评估按取得成本确认评估值。对于实用新型专利，为企业自主研发取得，技术含量和开发难度有限，因此以其取得成本确定其评估值。

（9）长期待摊费用

主要为房屋维修改造费用、采暖和供水系统管路改造费用、建筑维修工程。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，其按照总摊销年限、已使用年限和剩余摊销年限进行均匀分摊。本以被评估单位评估基准日后还享有的权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。因长期待摊费用已在房屋建筑物中评估，所以在本科目评估为 0。

（10）其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产为山东天承矿业股份有限公司预付的备件款、工程款、设备款。评估人员核对了总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，查阅了相关的合同及付款凭证，以经核实后账面值作为评估值。

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，按被评估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，以及财务分析和预测等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 6 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，并设计主要资产调查表等，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各类调查表。

（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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2021 年 6 月 3 日。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对存货，评估人员对企业申报的存货数量及存放情况进行盘点及现场勘察，对企业存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实记录。通过现场抽查盘点，核实企业存货的申报数量及质量状况。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对其他权益工具投资，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集投资凭证、查看股金证等资料，核实其他权益工具投资的真实性和完整性。

对投资性房地产、固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查

房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对在建工程，评估人员查阅了相关入账凭证、付款情况等，并进行现场清查，从而确定资产的真实性和真实性。

对无形资产，评估人员查阅了采矿许可证及相关入账凭证、付款情况等，对矿业权的取得时间、核实采矿的相关参数，以及矿业权价款支付情况进行调查分析，确定其真实性和真实性；查阅了无形资产的形成过程记录，收集了软件购置合同、专利证书等有关资料，核实了明细账，从而确定其真实性和真实性。

对长期待摊费用，评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，核实摊销期限、已使用年限和剩余摊销年限，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误从而确定其真实性和真实性。

对于其他非流动资产，评估人员查阅了其他非流动资产明细账、相关协议及有关凭证，确认其款项的真实性和真实性。

（2）资产实际状态的调查

投资性房地产、建构筑物现场调查：在被评估单位财务管理人员及相关固定资产管理人员的配合下，对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

井巷工程现场调查：评估人员和企业生产技术人员对巷道工程进行了实地踏勘，在核实过程中，主要是根据申报表，对照固定资产台账逐项核对资产名称及账面值；再根据单位工程施工图及采掘工程平面图核对技术特征、规格型号、工程量等，并对图表不符的要求进行解释。做到账账相符，账图相符。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

在被评估单位工程人员的配合下，对在建工程的位置、类别、数量、在建情况、完工状况等进行现场勘查，并填写现场勘查记录表。

对于土地使用权，评估人员进行了现场踏勘，对各宗土地使用权的四至及周边环境、景观、设施、地理位置等进行了勘查，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查，填写了土地使用权状况调查表。

（3）实物资产价值构成

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、购置合同、物资采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2021 年 6 月 4 日—6 月 11 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，参考企业提供的历史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，确定委托评估资产基础法结果。

（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 6 月 12 日—8 月 2 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. 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。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 资料真实性假设：假设企业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。

6. 假设被评估单位所持有的采矿许可证、勘探许可证、安全生产许可证等相关生产经营所需的资质到期后，均可正常办理延续。

本评估结果在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，山东天承矿业有限公司总资产账面价值为 62,978.45 万元，评估价值为 95,016.18 万元，增值额为 32,037.73 万元，增值率为 50.87%；负债账面价值为 52,915.46 万元，评估价值为 51,913.00 万元，减值额为 1,002.45 万元，减值率为 1.89%；净资产账面价值为 10,062.99 万元，评估价值为 43,103.18 万元，增值额为 33,040.18 万元，增值率为 328.33%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

流动资产	3,056.26	3,055.76	-0.50	-0.02
非流动资产	59,922.19	91,960.42	32,038.23	53.47
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	93.29	4,176.27	4,082.98	4,376.65
固定资产	51,002.69	63,608.30	12,605.61	24.72
在建工程	1,672.15	1,212.01	-460.14	-27.52
无形资产	6,681.09	22,351.81	15,670.72	234.55
土地使用权	1,692.16	17,183.13	15,490.97	915.46
其他	472.97	612.02	139.05	29.40
资产总计	62,978.45	95,016.18	32,037.73	50.87
流动负债	50,409.57	49,407.12	-1,002.45	-1.99
非流动负债	2,505.88	2,505.88	-	-
负债总计	52,915.46	51,913.00	-1,002.45	-1.89
股东全部权益	10,062.99	43,103.18	33,040.18	328.33

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，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）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）引用其他机构出具的报告结论的情况：

一）本评估报告财务数据引用自天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天圆全审字[2021]001033号无保留意见审计报告。

二) 本次评估所涉及的矿业权, 基准日申报账面价值 45,907,874.98 元, 根据本次经济行为的要求, 纳入评估范围的矿业权由委托人聘请的北京海地人矿业权评估事务所(普通合伙)进行评估并出具了海地人矿评报字[2021]第 014 号总第 2663 号《山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 013 号总第 2662 号《山东天承矿业有限公司马塘矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 015 号总第 2664 号《山东天承矿业有限公司红布矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 023 号总第 2672 号《山东省莱州市红布矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》、(海地人矿评报字[2021]第 012 号总第 2661 号)《山东天承矿业有限公司马塘二矿区采矿权评估报告书》、海地人矿评报字[2021]第 016 号总第 2665 号《山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权评估报告书》经核实该矿业权评估报告所载明的评估范围、评估目的、评估基准日与本资产评估报告一致且符合本次经济行为及本资产评估报告的要求。我们对该部分汇总进本评估报告, 引用过程中无调整事项。

(五) 2003 年 11 月 20 日莱州市盛大矿业有限公司(后更名为山东盛大矿业股份有限公司)与上海大众汽车龙口销售服务有限公司(后更名为龙口蓝海汽车销售服务有限公司)签订借款协议, 借款 200 万元用于周转, 借款期限为 11 天, 月利率 5%, 逾期月利率为 3.5%。山东盛大矿业有限公司多次索要均未收回。2010 年 4 月 19 日, 山东盛大矿业有限公司将债权转让给山东天承矿业有限公司。2010 年 11 月 10 日, 上海大众汽车龙口销售服务有限公司出具书面还款承诺, 承诺于 2011 年 6 月 30 日前付清借款及利息。截至评估基准日, 龙口蓝海汽车销售有限公司仍未还清借款及利息。目前, 龙口蓝海汽车销售有限公司资不抵债已被法院裁定进入破产清算, 但破产程序一直未启动。截至本次评估基准日, 被评估单位其他应收款挂账 2,000,000.00 元, 坏账准备 2,000,000.00 元, 账面价值 0.00 元, 因债务人破产清算尚未完成, 本次评估暂按账面价值列示。

(六) 其他权益工具投资——山东莱州农村商业银行股份有限公司因被评估单位持股比例较小, 无法进入被投资单位进行整体评估亦未获得评估基准日被投资单位财务报表等评估所需资料, 经公开网站查询, 未见其近期股权交易信息。因此本次评估暂按其 2021 年一季报所披露的所有者权益价值与持股比例的乘积确认其评估值。

（七）纳入本次评估范围内房屋建筑物其中有 37 项，建筑面积合计 7780.93 平方米，因历史原因尚未办理不动产权证。对此山东天承矿业有限公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（八）本次评估中，评估人员未对各种建（构）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（构）筑物评估结论是在假定被评估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。

（九）评估人员未对待估井巷工程进行全面实地勘查。评估人员尽最大可能了解了矿井井巷工程的外貌及井下巷道工程的现状及维修情况，实施了查阅有关资料、图纸、部分结算资料等相关的替代程序。由于矿山企业的勘查局限性，评估人员无法对井下的设备逐一进行核实，主要依据企业提供的盘点表、设备购置发票、合同、设备管理台账等资料进行确认。本次评估未考虑勘查局限性对评估结论的影响。

（十）本次申报评估的固定资产的评估值为包含增值税的评估价值。

（十一）矿业权评估特殊事项：

一）山东天承矿业有限公司东季矿区采矿权出让收益未缴纳，对应的采矿权收益在其他应付款-烟台市自然资源和规划局中体现，本次按照核实后的账面值确认其评估值，提请报告使用人注意。

二）山东天承矿业有限公司红布矿区 2003 年处置过采矿权价款，但未处置过出让收益。红布矿区深部及外围金矿矿业权未缴纳过矿业权价款或出让收益，根据“财政部、国土资源部《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知”（财综（2017）35 号），未来可能还存在缴纳出让收益问题，其需缴纳的权益金金额尚不明确，本次评估值没有扣除后续可能需要缴纳的权益金，提请报告使用人注意。

三）山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权未缴纳过矿业权价款或出让收益，根据“财政部、国土资源部《矿业权出让收益征收管理暂行办法》的通知”（财综（2017）35 号），转采矿权时可能还存在缴纳出让收益问

题，其需缴纳的权益金金额尚不明确，本次评估值未考虑后续需要缴纳的权益金，提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

四）山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿勘探探矿权首次设立于 2006 年 4 月 30 日，经历次延续、变更，2013 年 7 月 1 日由普查转为详查，经两次延续，2017 年 7 月 1 日已由详查转为勘探阶段的探矿权。根据企业提供的中国冶金地质总局山东正元地质勘查院于 2019 年 4 月编制的《山东省莱州市马塘二矿区深部及外围金矿普查报告》，勘查区通过地质测量、钻探等工程，大致查明了矿区地层、构造、等成矿地质条件，初步查明了工作区内地层、构造、岩浆岩等成矿地质条件，但未了解勘查区内水文、工程、环境地质等矿床开采技术条件，未对矿石质量和矿石加工选冶性能进行分析，施工钻孔也未见矿。根据现行勘查规范《固体矿产地质勘查规范总则》（GB/T13908-2002）和《岩金矿地质勘查规范》（DZ/T0205-2002），目前勘查区实际勘查工作程度仅达到普查。本次根据实际情况，采用勘查成本效用法进行评估。

（十二）截止评估基准日，东季矿区安全生产许可证已过期，马塘二矿区的安全生产许可证已于 2021 年 7 月 1 日到期，目前正在办理中，本次未考虑该事项对评估值的影响，提请报告使用人关注。

（十三）对外担保事项：企业信用报告显示，截至评估基准日，被评估单位对外担保余额为 102.7 万元，经企业相关人员介绍，其中的 92.5 万元，系被评估单位于 2012 年 5 月为莱州市莱州宾馆在恒丰银行的流动资金借款提供的担保，担保金额为 200 万元，截至目前尚余 92.5 万元本金未偿还，评估人员核对了保证合同，金额一致；其中的 10.2 万元是上世纪 90 年代被评估单位在建行为后坡村做的担保，该笔款项建行已提坏账，但是无法在征信中消除，被评估单位未提供相关资料，本次评估未考虑该事项的影响，提请评估报告使用人关注。

（十四）被评估单位与山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿于 2021 年 4 月 16 日签订了租赁合同，将其拥有的马塘矿区、马塘二矿区、东季矿区的采矿权、土地使用权、建筑物、构筑物 and 井巷工程等资产租赁给山东黄金矿业（莱州）有限公司焦家金矿用于生产经营。该合同已于评估基准日前解除，提请评估报告使用人关注。

（十五）经企业申报及核实确认，构筑物中位于马塘矿本部的马塘稳车基

础、马塘空压机基础，其主体设备已拆除，东季露天矿防渗工程已废弃。机器设备中有 7 项 8 台（套）设备处于待报废状态，涉及账面原值 490,887.04 元，账面净值 103,457.24 元；车辆中有 9 辆车已处于待报废状态，涉及账面原值 2,162,090.36 元，账面净值 108,104.53 元；电子设备中有 4 台设备处于待报废状态，涉及账面原值 12,689.74 元，账面净值 634.50 元。

（十六）经评估人员现场核实，东季矿区自 2016 年 1 月 1 日全面停产，其安全生产许可证尚在办理中；根据烟安指办发[2021]20 号，马塘矿区及马塘二采矿区开采规模在关闭矿山判定标准范围内，目前尚在停产中；红布矿区受当地矿山事故影响，截至本次评估基准日已停产半年。

（十七）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位出现在表格或者文字表述中的数据，如合计数与各分项数值之和存在尾差，均为四舍五入原因造成，非测算错误，提请报告使用人关注该事项。

（十八）自评估基准日至评估报告出具日，未发现其他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。

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约定除外；

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 5 月 31 日至 2022 年 5 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

评估报告日为评估结论形成的日期，本次资产评估报告日为 2021 年 8 月 2 日。

（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：王男男



王男男

资产评估师：李海霞



李海霞

2021 年 8 月 2 日