

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东黄金金创集团有限公司

拟转让所持有的

烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区

部分资产及负债市场价值

资产评估报告

鹏信资估报字[2023]第 198 号

(共 3 册, 第 1 册)

评估基准日: 2023 年 01 月 31 日

资产评估报告日: 2023 年 08 月 21 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202302163
合同编号:	PXAL-C/N2023-LSD1566
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资估报字[2023]第198号
报告名称:	山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债市场价值资产评估报告
评估结论:	405,818,216.57元
评估报告日:	2023年08月21日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	刘谢南 (资产评估师) 会员编号: 47200105 李思思 (资产评估师) 会员编号: 47210034
	
(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: 2023年08月21日



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

资产评估报告(第1册)目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	1
一、 委托人(产权持有人)和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	1
二、 评估目的.....	2
三、 评估对象和评估范围.....	2
四、 价值类型.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	29
九、 评估假设.....	30
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	38
十三、 资产评估报告日.....	39
资产评估报告附件.....	41



评估说明(第2册)目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和产权持有人编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成，本目录仅列示相关目录内容，内容所对应页码详见第2册。



评估明细表(第3册)目录

本评估明细表目录仅列示目录内容，内容所对应页码详见第3册。

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



山东黄金金创集团有限公司
拟转让所持有的
烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区
部分资产及负债市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2023]第 198 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受山东黄金金创集团有限公司的委托,就山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债之经济行为,对山东黄金金创集团有限公司拟转让的部分资产及负债在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债,为此,山东黄金金创集团有限公司委托本公司对拟转让的部分资产及负债的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债市场价值。

评估范围:山东黄金金创集团有限公司申报的经山东健诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至评估基准日山东黄金金创集团有限公司拟转让的部分资产及负债。

三、评估基准日:2023年01月31日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:成本法

六、评估结论:

山东黄金金创集团有限公司申报的拟转让的部分资产及负债于评估基准日2023年01月31日的市场价值为40,581.82万元(大写:肆亿零伍佰捌拾壹万捌仟贰佰元)。

本资产评估说明结论的有效期为一年,自评估基准日2023年01月31日起计算,至2024年01月30日止。

七、特别事项说明摘要:

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告情况

本次评估报告资产与负债数据经山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告（健诚专审字[2023]第 050 号）。资产评估专业人员已经使用相关的评估程序，根据所采用的评估方法对财务报表进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

矿业权经山东天平信有限责任会计师事务所评估，并出具《山东省蓬莱市磁山矿区金矿勘探探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 008 号）、《山东省烟台市蓬莱区土屋金矿区深部金矿详查探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 009 号）、《山东黄金金创集团有限公司燕山矿区采矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 010 号）。在引用矿权评估报告前，我们了解了所引用矿业权评估报告的评估目的、矿权评估师所采取评估标准、程序以及评估结论的形成过程，在我们的专业能力范围内对所引用的矿业权评估报告的目的、评估结论成立的前提条件与资产评估报告相关信息的一致性、评估参数的匹配性等，给予了必要的关注与核实，并与矿业权评估机构进行了必要的沟通，经我们分析和判断，除在特别事项中所披露的对矿业权评估结果的相关事项对资产评估结论可能的影响外，在我们专业知识和专业能力范围内，并没有发现资产评估报告与该矿权评估报告中所列明的使用目的以及使用限制条件等出现冲突。另外，引用不能理解为我们对该矿权评估结论的正确性、合理性等发表专业意见，对上述矿权评估报告结论发表意见超出我们的能力范围，矿权评估结论的正确性、合理性等由矿权评估师自行承担。

（二）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

2013 年 7 月 22 日，北京天健兴业资产评估有限公司出具《山东黄金集团有限公司拟收购蓬莱市大柳行金矿项目资产评估报告》（天兴评报字（2013）第 474 号），评估目的为根据鲁国资规划函（2012）82 号《关于山东黄金集团有限公司收购蓬莱金创集团公司和蓬莱大柳行金矿股权的批复》，山东黄金集团有限公司拟在蓬莱市大柳行金矿完成吸收合并蓬莱黄金总公司的基础上收购蓬莱大柳行金矿；评估对象为蓬莱市大柳行金矿于评估基准日模拟吸收合并蓬莱市黄金总公司后的出资者全部权益；价值类型为市场价值；评估基准日为 2012 年 8 月 31 日；评估方法为资产基础法；评估价值为 140,284.66 万元，涉及本次评估对象的评估价值为 33,373.78 万元。

（三）企业权属事项

企业存在部分房屋建设于集体土地之上，未能办理不动产权证书，具体明细如下：

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金
1	隔离泵房及水池	混合	2012 年 9 月	48.39	选厂	时金河村	自 2012 年开始，至金矿尾	150000 元/年 砂综合利用
2	地磅房	混合	2012 年 9 月	22.08	职能部门	时金河村	砂综合利用	

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金
3	西平塘水泵房	混合	2012年9月	27.00	职能部门	时金河村	项目停止为 止。	
4	南平塘水泵房	混合	2012年9月	250.92	职能部门	时金河村		
5	炸药库	混合	2012年10月	116.75	职能部门	时金河村		
6	炸药库(一)	混合	2012年9月	66.96	职能部门	门楼村	自2012年开始,至甲方所 属门楼村周 边矿井停止 生产经营为 止。	300000元/年
7	炸药库(二)	混合	2012年9月	31.05	职能部门	门楼村		
8	炸药库保卫室	混合	2012年9月	44.00	职能部门	门楼村		
9	炸药库水泵房	混合	2015年5月	7.25	职能部门	门楼村		
10	炸药库值班室	砖混	2021年11月	117.25	职能部门	门楼村		
11	北宿舍楼	混合	2012年9月	1,971.00	职能部门	门楼村		
12	化验室房	混合	2012年10月	792.93	职能部门	门楼村		
13	土屋新尾矿库 泵房	混合	2013年7月	156.60	职能部门	门楼村		
14	办公室	混合	2012年9月	63.55	源口	门楼村		
15	供电室	混合	2012年9月	73.72	源口	门楼村		
16	井口房	混合	2012年9月	193.20	源口	门楼村		
17	源口三号井配 电室	混合	2012年9月	67.21	源口	门楼村		
18	厕所及平台	混合	2012年9月	15.75	源口	门楼村		
19	源口新井厕所、 院墙	混合	2012年10月	68.64	源口	门楼村		
20	源口三号井机 房	混合	2012年9月	180.27	源口	门楼村		
21	电房及附属	混合	2012年9月	180.75	源口	门楼村		
22	空压机房、设备 基础	混合	2012年9月	201.75	源口	门楼村		
23	源口三号井工 人宿舍	混合	2012年9月	220.48	源口	门楼村		
24	源口三号井工 人宿舍	混合	2012年9月	197.96	源口	门楼村		
25	源口三办公室 宿舍	混合	2012年9月	271.43	源口	门楼村		

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金		
26	配电室	混合	2012年9月	63.33	燕峰三	门楼村				
27	空压机房	混合	2012年9月	115.34	燕峰三	门楼村				
28	办公室、宿舍	混合	2012年9月	107.29	燕峰三	门楼村				
29	信号室	混合	2012年9月	20.16	燕峰三	门楼村				
30	伙房厕所	混合	2012年9月	26.23	燕峰三	门楼村				
31	卷扬机房	混合	2012年9月	49.98	燕峰三	门楼村				
32	井口宿舍	混合	2012年9月	50.10	燕峰三	门楼村				
33	房屋	混合	2012年9月	30.50	燕峰三	门楼村				
34	三号井宿舍(南排)	混合	2012年9月	73.96	燕峰三	门楼村				
35	三号井宿舍(北排)	混合	2012年9月	72.98	燕峰三	门楼村				
36	井口房	混合	2012年9月	24.40	燕峰三	门楼村				
37	宿舍2	混合	2021年11月	161.95	燕峰三	门楼村				
38	供电房	混合	2012年9月	10.06	燕峰四	门楼村				
39	配电室	混合	2012年9月	12.90	燕峰四	燕子亦村			4号井投产 后,至主井停 产。	第一年 200000元, 其后170000 元/年
40	燕峰四配电室	混合	2012年9月	25.80	燕峰四	燕子亦村				
41	燕峰4#井配电室及附属工程	混合	2012年10月	36.00	燕峰四	燕子亦村				
42	空压机房	混合	2012年9月	95.20	燕峰四	燕子亦村				
43	卷扬房	混合	2012年9月	231.20	燕峰四	燕子亦村				
44	办公室	混合	2012年9月	260.82	燕峰四	燕子亦村				
45	燕峰四号井新建发电房仓库	混合	2014年7月	131.91	燕峰四	燕子亦村				
46	燕峰四号井办公室	混合	2014年7月	268.38	燕峰四	燕子亦村				
47	燕峰四号井发电机房	混合	2019年7月	83.19	燕峰四	燕子亦村				
48	配电室、卷扬机房	混合	2012年9月	228.47	选厂三	燕子亦村				

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金
49	工人宿舍、厕所	混合	2012年9月	206.60	选厂三	燕子砭村		
50	办公室	混合	2012年9月	264.18	选厂三	门楼村、时 金河村	时金河村：自 2012年开始， 直至甲方金 矿尾砂综合 利用项目停 止为止。	150000/年
51	选厂三号井宿 舍房	混合	2012年9月	206.60	选厂三	门楼村、时 金河村		
52	选厂3#井工人 宿舍	混合	2012年10月	97.38	选厂三	门楼村、时 金河村		
53	选厂3#井新建 电房	混合	2012年10月	128.22	选厂三	门楼村、时 金河村		
54	选厂三号井井 口房（改造）	混合	2018年12月	151.96	选厂三	门楼村、土 屋村	土屋村：土屋 尾矿库正式 运行后，至甲 方尾矿库闭 库为止。	土屋村： 50000元/ 年，补充协 议40000元/ 年

对于未办理房屋产权证的房屋建筑物，山东黄金金创集团有限公司承诺上述资产不存在产权纠纷，并承担由于产权瑕疵引起的相关责任。

经与企业管理人员沟通，上述房屋建构物所占用集体土地使用权，无固定使用期限，故本次评估未考虑土地使用权使用年限对评估价值的影响。

（四）由于燕山矿区处于停产状态，无法下井进行现场盘点，导致井下资产无法进行核实，我们在进行了查看相关合同、入库单据、发票、签收单、结算报告等替代程序进行核查的基础上，资产、数量及现状以山东黄金金创集团有限公司申报和账面记录为准，山东黄金金创集团有限公司承诺申报及账面记录数据准确，并承担相关责任。

（五）本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费，评估结论均为增值税含税金额。对评估对象所涉及到的所有税费，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



山东黄金金创集团有限公司
拟转让所持有的
烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区
部分资产及负债市场价值

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2023]第 198 号

山东黄金金创集团有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债之行为，对山东黄金金创集团有限公司拟转让的部分资产及负债在评估基准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（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人（产权持有人）为山东黄金金创集团有限公司，委托人与产权持有人为同一单位，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）概况

名称：山东黄金金创集团有限公司

统一社会信用代码：91370684165185103K

类型：其他有限责任公司

住所：山东省烟台市蓬莱区大柳行镇南曲家村 986 号

法定代表人：张旭秋

注册资本：47,800.00 万元人民币

成立日期：1987 年 3 月 17 日

经营范围：矿石浮选；黄金冶炼；金矿地下开采（燕山矿区、唵口矿区，有效期限以许可证为准）。

营业期限：1987 年 3 月 17 日至无固定期限

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为同一单位

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

根据《金创集团、蓬莱矿业关于涉及燕山整合区矿权及资产包转让相关事宜的请示》（鲁金创字[2023]12号文，2023年2月19日），《山东黄金集团蓬莱矿业有限公司会议纪要》（党委会会议2023年第4次，2023年2月13日），山东黄金金创集团有限公司拟将燕山矿区3宗矿权及相关资产包以不低于评估备案价格进行协议转让至蓬莱矿业。根据以上经济行为及委托人相关要求，山东黄金金创集团有限公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为所涉及的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区拟转让的部分资产及负债市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债市场价值。

（二）评估范围

与上述评估对象相对应的评估范围为山东黄金金创集团有限公司申报的经山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至评估基准日山东黄金金创集团有限公司拟转让的部分资产及负债。评估基准日（2023年01月31日）审计后的总资产的账面值为103,281.68万元、总负债的账面值为123,824.27万元。

表 3.1 山东黄金金创集团有限公司申报评估的资产负债表

项 目		账面价值（万元）
1	流动资产	5,759.33
2	其中：货币资金	1,292.90
3	预付账款	84.51
4	其他应收款	105.35
5	存货	4,276.57
6	非流动资产	97,522.35
7	其中：固定资产	84,012.01
8	在建工程	803.51
9	无形资产	12,706.83
10	资产总计	103,281.68



项 目		账面价值（万元）
11	流动负债	123,336.32
12	其中：应付账款	311.06
13	应付职工薪酬	267.87
14	应交税费	4.68
15	其他应付款	122752.71
16	非流动负债	487.95
17	其中：预计负债	487.95
18	负债总计	123,824.27
19	净资产合计	-20,542.59

上述资产负债表中资产与负债经山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具标准无保留意见的审计报告（健诚专审字[2023]第 050 号）。

上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，委托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。

纳入评估范围的主要资产包括存货、固定资产、在建工程、无形资产。其中：

1. 存货

存货账面价值 42,765,690.93 元，未计提存货跌价准备。存货为在库周转材料、在产品（自制半成品），其中在库周转材料账面价值 9,320,863.83 元，主要为企业生产经营所购置的接头、阀门、管件等材料，在库周转材料主要存放于仓储中心-工贸库和矿区生产仓库内；在产品（自制半成品）账面价值 33,444,827.10 元，在产品跌价准备 0.00 元，账面净额 33,444,827.10 元，共 4 项，主要为矿石，主要存放于燕山矿区各矿井中，具体明细详见下表：

表 3.3 山东黄金金创集团有限公司申报评估的存货明细

序号	矿井	单位	数量
1	989 井	吨	15,000.00
2	源口新井	吨	20,400.00
3	选厂三号井	吨	15,000.00
4	燕峰四号井	吨	42,000.00
	合计	吨	92,400.00

存货保存完好，使用功能正常，未发现存在残次冷背材料和积压滞销产品。

2. 固定资产-房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物账面原值 1,018,884,504.37 元，账面净值 796,347,890.70 元，为房屋建筑物、构筑物、井巷工程。

房屋建筑物共 93 项，账面原值 40,858,657.85 元，账面净值 25,126,000.45 元，主要为新办公楼、维修车间、南宿舍楼、办公楼、主厂房 1 等，结构主要为钢混、混合、钢结构，房屋建筑物位于山东黄金金创集团大柳行金矿燕山矿区，建筑面积合计 27,686.25 m²，于 1995 年 6 月至 2021 年 11 月陆续建成投入使用。至评估基准日，尚未办理房屋所有权证的房屋有 54 处，面积 8,621.98 m²，山东黄金金创集团有限公司已出具声明，承诺产权归其所有，不存在产权纠纷。

构筑物共 126 项，账面原值 228,665,165.49 元，账面净值 197,493,486.87 元，主要为尾矿库、矿井上办公室、宿舍等，构筑物主要位于山东黄金金创集团有限公司大柳行金矿燕山矿区，结构主要为毛石、砖砌、钢构等。

井巷工程共 113 项，账面原值 749,360,681.03 元，账面净值 573,728,403.38 元，为选厂三、燕峰一等矿井的井下巷道，井巷工程位于山东黄金金创集团有限公司大柳行金矿燕山矿区选厂三、燕峰一、燕峰三、989 井、源口矿井，结构主要为石头。

房屋建筑物权属状况如下表所示：

表 3.4 纳入评估范围的房屋的基本情况

序号	名称	结构	面积 (m ²)	建成年月	权利证号
1	脱水车间	混合	800.43	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
2	选厂料仓	混合	230.88	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
3	破碎车间	钢混	193	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
4	筛分车间	钢混	211.5	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
5	选厂矩形粉矿仓	钢混	86.43	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
6	选厂圆形粉矿仓	混合	50.24	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
7	主厂房 1	钢结构	800.03	2017 年 12 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
8	主厂房 2	钢结构	1020.66	2017 年 12 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
9	尾矿车间	钢结构	233.67	2017 年 12 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
10	鼓风机房	钢结构	56.7	2017 年 12 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
11	选厂变电所	混合	567.15	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号
12	隔离泵房及水池	混合	48.39	2012 年 9 月	未办证
13	冶炼室	混合	212.79	2018 年 1 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0012817 号



序号	名称	结构	面积 (m ²)	建成年月	权利证号
14	仓库	混合	649.89	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
15	新办公楼	混合	2322.07	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
16	办公楼	混合	1238.73	1996年6月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
17	东宿舍楼	混合	413.39	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
18	招待所	混合	764.12	1995年6月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
19	保卫室	混合	23.16	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
20	维修车间	混合	384.75	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
21	车库1	混合	327.74	2018年1月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
22	南宿舍楼	混合	2066.43	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
23	办公楼	钢混	2752.81	2017年12月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0012817号
24	地磅房	混合	22.08	2012年9月	未办证
25	西平塘水泵房	混合	27	2012年9月	未办证
26	南平塘水泵房	混合	250.92	2012年9月	未办证
27	炸药库	混合	116.75	2012年10月	未办证
28	炸药库(一)	混合	66.96	2012年9月	未办证
29	炸药库(二)	混合	31.05	2012年9月	未办证
30	炸药库保卫室	混合	44	2012年9月	未办证
31	炸药库水泵房	混合	7.25	2015年5月	未办证
32	炸药库值班室	砖混	117.25	2021年11月	未办证
33	北宿舍楼	混合	1971	2012年9月	未办证
34	化验室房	混合	792.93	2012年10月	未办证
35	土屋新尾矿库泵房	混合	156.60	2013年7月	未办证
36	源口三伙房	混合	27.72	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0007234号
37	空压机房1	混合	139.68	2012年9月	鲁(2019)蓬莱市不动产权第0007234号



序号	名称	结构	面积 (m ²)	建成年月	权利证号
38	配电室 1	混合	138.61	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0007234 号
39	车间	混合	109.04	2012 年 10 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0007234 号
40	卷扬机房	混合	121.52	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0007234 号
41	宿舍 2	混合	101.57	2012 年 9 月	鲁 (2019) 蓬莱市不动产权第 0007234 号
42	办公室	混合	63.55	2012 年 9 月	未办证
43	供电室	混合	73.72	2012 年 9 月	未办证
44	井口房	混合	193.2	2012 年 9 月	未办证
45	源口三号井配电室	混合	67.21	2012 年 9 月	未办证
46	厕所及平台	混合	15.75	2012 年 9 月	未办证
47	源口新井厕所、院墙	混合	68.64	2012 年 10 月	未办证
48	源口三号井机房	混合	180.27	2012 年 9 月	未办证
49	电房及附属	混合	180.75	2012 年 9 月	未办证
50	空压机房、设备基础	混合	201.75	2012 年 9 月	未办证
51	源口三号井工人宿舍	混合	220.48	2012 年 9 月	未办证
52	源口三号井工人宿舍	混合	197.96	2012 年 9 月	未办证
53	源口三办公室宿舍	混合	271.43	2012 年 9 月	未办证
54	配电室	混合	63.33	2012 年 9 月	未办证
55	空压机房	混合	115.34	2012 年 9 月	未办证
56	办公室、宿舍	混合	107.29	2012 年 9 月	未办证
57	信号室	混合	20.16	2012 年 9 月	未办证
58	伙房厕所	混合	26.23	2012 年 9 月	未办证
59	卷扬机房	混合	49.98	2012 年 9 月	未办证
60	井口宿舍	混合	50.1	2012 年 9 月	未办证
61	房屋	混合	30.5	2012 年 9 月	未办证
62	三号井宿舍 (南排)	混合	73.96	2012 年 9 月	未办证
63	三号井宿舍 (北排)	混合	72.98	2012 年 9 月	未办证
64	井口房	混合	24.4	2012 年 9 月	未办证



序号	名称	结构	面积 (m ²)	建成年月	权利证号
65	宿舍 2	混合	161.95	2021 年 11 月	未办证
66	供电房	混合	10.06	2012 年 9 月	未办证
67	配电室	混合	12.9	2012 年 9 月	未办证
68	燕峰四配电室	混合	25.8	2012 年 9 月	未办证
69	燕峰 4#井配电室及附属工程	混合	36	2012 年 10 月	未办证
70	空压机房	混合	95.2	2012 年 9 月	未办证
71	卷扬房	混合	231.2	2012 年 9 月	未办证
72	办公室	混合	260.82	2012 年 9 月	未办证
73	燕峰四号井新建发电房仓库	混合	131.91	2014 年 7 月	未办证
74	燕峰四号井办公室	混合	268.38	2014 年 7 月	未办证
75	燕峰四号井发电机房	混合	83.19	2019 年 7 月	未办证
76	配电、空压房等	混合	90.15	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
77	办公楼	混合	991.2	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
78	宿舍 1	混合	148.23	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
79	宿舍 2	混合	135.98	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
80	宿舍 3	混合	135.98	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
81	宿舍 4	混合	146.4	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
82	宿舍 5	混合	135.42	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
83	仓库、浴室	混合	184.1	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
84	转载矿仓	钢结构、混合	74.24	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
85	井口房	钢结构、混合	269.18	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
86	卷扬机房	混合	708.68	2020 年 2 月	鲁 (2021) 蓬莱市不动产权第 0006318 号
87	配电室、卷扬机房	混合	228.47	2012 年 9 月	未办证
88	工人宿舍、厕所	混合	206.6	2012 年 9 月	未办证

序号	名称	结构	面积 (m ²)	建成年月	权利证号
89	办公室	混合	264.18	2012年9月	未办证
90	选厂三号井宿舍房	混合	206.6	2012年9月	未办证
91	选厂3#井工人宿舍	混合	97.38	2012年10月	未办证
92	选厂3#井新建电房	混合	128.22	2012年10月	未办证
93	选厂三号井井口房 (改造)	混合	151.96	2018年12月	未办证

3. 固定资产-设备类

纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 102,383,838.89 元，账面净值 43,640,078.95 元，固定资产减值准备 37,022.93 元，为机器设备和电子设备，共计 1,163.00 项。

其中机器设备账面原值 101,521,091.91 元，账面净值 43,558,211.14 元，共计 1087 项 2917 台（套），主要为扒渣机、矿车、水泵、提升机等，于 2012 年 9 月至 2022 年 7 月陆续购入使用，机器设备主要位于山东黄金金创集团有限公司大柳行金矿燕山矿区。其中有 190 台设备处于闲置状态，9 台设备处于报废状态，剩余设备均处于正常使用状态。闲置、报废设备明细详见下表：

表 3.5 纳入评估范围的报废资产的基本情况

序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
1	D46-50X9 水泵	D46-50X9	1	2016年1月	闲置
2	135KW 控制柜	135KW	1	2016年2月	闲置
3	潜水泵（带启动柜）250QJ50-240	250QJ50-240	1	2016年2月	闲置
4	潜水泵	250QT50-80	1	2017年6月	闲置
5	潜水泵	250QT50-80	1	2017年6月	闲置
6	自耦降压启动柜（燕山 989 井）	155KW	1	2017年6月	闲置
7	自耦降压启动柜（燕山 989 井）	155KW	1	2017年6月	闲置
8	自耦降压启动柜（燕山 989 井）	155KW	1	2017年6月	闲置
9	自耦降压启动柜（燕山 989 井）	155KW	1	2017年6月	闲置
10	自耦降压启动柜	150kw	1	2020年12月	闲置
11	自耦降压启动柜	150kw	1	2020年12月	闲置
12	变压器	KS11-500KVA 10/0.4KV	1	2017年8月	闲置
13	变压器	KS11-500KVA 10/0.4KV	1	2017年8月	闲置
14	自耦降压启动柜	132KW	1	2018年8月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
15	自耦降压启动柜	132KW	1	2018年8月	闲置
16	多级离心泵	D46-50*7	1	2021年11月	闲置
17	多级离心泵	D46-50*10	1	2021年11月	闲置
18	多级离心泵	D46-50*10	1	2021年11月	闲置
19	多级离心泵	D46-50*10	1	2021年11月	闲置
20	卷扬机	2JK/1600	1	2012年9月	闲置
21	变压器	S11-315KVA	1	2012年9月	闲置
22	卷扬机	2JK/1600	1	2012年9月	闲置
23	矿用提升机综合后备保护装置	TZB-69	1	2012年9月	闲置
24	后备保护器	TZB-69	1	2012年9月	闲置
25	风机1台	5.5KW	1	2014年4月	闲置
26	启动柜	75kw	1	2012年9月	闲置
27	高效空气压缩机	20立方米	1	2017年3月	闲置
28	多级离心泵	D46-50*7	1	2017年9月	闲置
29	1.6M天轮-选厂三号井	1.6M	6	2013年12月	闲置
30	卷扬机	2JK1200	1	2012年9月	闲置
31	风机	JK67-M506	4	2012年9月	闲置
32	36v行灯变压器	TMB-5000AV	8	2012年9月	闲置
33	低压电容无功补偿器	PGL	1	2012年9月	闲置
34	卷扬机	2JK1200	1	2012年9月	闲置
35	信号装置	单片机系列	1	2012年9月	闲置
36	卷扬机	JK1200	1	2012年9月	闲置
37	电容器	PGL	1	2012年9月	闲置
38	盲井提升信号	5中段	1	2012年9月	闲置
39	配电盘	200A	2	2012年9月	闲置
40	配电盘	400A	2	2012年9月	闲置
41	发电机	6160A(改造增压)	1	2012年9月	闲置
42	平衡锤	2-4t	1	2012年9月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
43	燕峰三盲井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
44	配电盘	400A	3	2012年9月	闲置
45	配电盘	200A	4	2012年9月	闲置
46	盲竖井监控系统	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
47	信号系统	单片机系列	1	2012年9月	闲置
48	启动柜	75KW	1	2012年9月	闲置
49	矿车	0.55立方	9	2012年9月	闲置
50	矿车	0.55立方	3	2012年9月	闲置
51	空压机头	L-247 20升	1	2012年9月	闲置
52	矿车	0.55立方	2	2012年9月	闲置
53	矿车	0.55立方	3	2012年9月	闲置
54	卷扬机	2JK1200	1	2012年9月	闲置
55	天轮	JK1600	2	2012年9月	闲置
56	配电盘	PGL	3	2012年9月	闲置
57	启动柜	75KW	1	2012年9月	闲置
58	盲井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
59	矿车	0.55立方	2	2012年9月	闲置
60	卷扬机综合保护器	TZB-69	2	2012年9月	闲置
61	矿车	0.55立方	2	2012年9月	闲置
62	罐笼	2#单层	1	2012年9月	闲置
63	矿车	0.55立方	2	2012年9月	闲置
64	监控系统	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
65	2#单层罐笼	2#单层	1	2012年9月	闲置
66	井下扩音装备	2*2.5 电缆 (设备 1000 元左右)	1	2012年9月	闲置
67	电盘	PGL	9	2012年9月	闲置
68	矿用提升机综合后备保护装置	TZB-69	1	2012年9月	闲置
69	矿用提升机综合后备保护装置	TZB-69	1	2012年9月	闲置
70	红外双焦摄像机&视频转换器	无	4	2012年9月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
71	提升信号	盲 MCGS	1	2012 年 9 月	闲置
72	核星数字化信号系统	主井 MCGS	2	2012 年 9 月	闲置
73	后备保护器	TZB-69	1	2012 年 9 月	闲置
74	光学经纬仪	TDJ6E	1	2016 年 4 月	闲置
75	提升机变频控制系统	2JK2000/1500	1	2017 年 6 月	闲置
76	提升机	JTP-1.2	1	2018 年 12 月	闲置
77	综合保护	DWP-3216	1	2019 年 5 月	闲置
78	综合保护	DWP-3211	1	2019 年 5 月	闲置
79	单绳缠绕式提升机	JTPI.2	1	2019 年 10 月	闲置
80	轴流矿用风机	FKZ(K45)-4-NO.12	1	2019 年 10 月	闲置
81	电焊机	zx7-200A	1	2012 年 9 月	闲置
82	D46 水泵 1 台	D46-50*5	1	2013 年 8 月	闲置
83	罐笼用钢丝绳	1545KG	1545	2013 年 9 月	闲置
84	自救器		1	2013 年 9 月	闲置
85	989 井水泵 2 套	D46-50*9	2	2014 年 3 月	闲置
86	989 井 D46-50*9 控制柜	D46-50*9	1	2014 年 5 月	闲置
87	自动减压启动柜	JJB-75KW	1	2012 年 9 月	闲置
88	电机	250M-2-55KW	1	2012 年 9 月	闲置
89	电机	280S-2-75KW	1	2012 年 9 月	闲置
90	多级离心泵 D46-50*9	D46-50*9	1	2015 年 11 月	闲置
91	多级离心泵 D46-50*9	D46-50*9	1	2015 年 11 月	闲置
92	光学经纬仪	TDJ6E	1	2016 年 4 月	闲置
93	多级离心泵	D46-50*5	1	2016 年 10 月	闲置
94	多级离心泵	D46-50*5	1	2016 年 10 月	闲置
95	矿用变压器	KS11-800/ 10/0.4KV	1	2017 年 8 月	闲置
96	多级离心泵	D46-50*7	1	2017 年 9 月	闲置
97	多级离心泵	D85-67*4	1	2018 年 5 月	闲置
98	综合保护	ISA-392GA-MP	1	2018 年 12 月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
99	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
100	36v 变压器	36V	2	2012年9月	闲置
101	低压配电柜	600A	6	2012年9月	闲置
102	低压配电柜	250A	3	2012年9月	闲置
103	潜水泵	DA1 80*12	1	2012年9月	闲置
104	水泵	DA100*10	1	2012年9月	闲置
105	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
106	潜水泵	DA100*10	2	2012年9月	闲置
107	天轮	1200mm	1	2012年9月	闲置
108	启动柜	JJB-75KW	2	2012年9月	闲置
109	监控设备	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
110	水泵	DA1 80*12	2	2012年9月	闲置
111	水泵	da1-100	2	2012年9月	闲置
112	卷扬机	2JK1200	1	2012年9月	闲置
113	罐笼及电机	2#	1	2012年9月	闲置
114	平衡锤	2-4t	1	2012年9月	闲置
115	竖井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
116	源口三电力扩容	包含两台 315kva	1	2012年9月	闲置
117	自动降压启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
118	盲竖井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
119	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
120	空压机	4L-22/7	1	2012年9月	闲置
121	不锈钢泵	D46 50*7	1	2012年9月	闲置
122	加重天轮	JK800	1	2012年9月	闲置
123	发电机	WD560/500kw	1	2012年9月	闲置
124	配电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
125	配电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
126	井下监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
127	卷扬机	2JK1200	1	2012年9月	闲置
128	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
129	卷扬机综合保护器	TZB-69	1	2012年9月	闲置
130	天轮	JK1600	1	2012年9月	闲置
131	电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
132	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
133	源口三号井3盲井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
134	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
135	天轮	2JK1600	1	2012年9月	闲置
136	电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
137	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
138	启动柜	JJB-75KW	1	2012年9月	闲置
139	双层罐笼	双层	1	2012年9月	闲置
140	2#单层罐笼	2#单层	1	2012年9月	闲置
141	配电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
142	监控系统	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
143	配电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
144	启动柜	JJB-75KW	3	2012年9月	闲置
145	电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
146	电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
147	配电盘	PGL	3	2012年9月	闲置
148	配电盘	PGL	1	2012年9月	闲置
149	天轮		1	2012年9月	闲置
150	发电机	WD550-3491/400KW	1	2012年9月	闲置
151	空压机	SLG-170	1	2012年9月	闲置
152	源口新井监控	摄像头、录像机	1	2012年9月	闲置
153	矿用提升机综合后备保护装置	TZB-69	2	2012年9月	闲置
154	天轮		1	2013年5月	闲置



序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
155	源口新井提升绞车	T1-1.0	1	2013年10月	闲置
156	后备保护器(主井后备保护器)	TZB-69	1	2013年9月	闲置
157	后备保护器(二盲井后备保护器)	TZB-69	1	2013年9月	闲置
158	源口新井 DA1-80*12 不锈钢泵头	DA1-80*12	1	2014年1月	闲置
159	源口新井 80QWP40-12 不锈钢水泵	80QWP40-12	3	2014年1月	闲置
160	源口新井天轮 1台	GTZQ-800/10	1	2014年3月	闲置
161	源口新井自耦变压器	QZB-J-155	2	2014年12月	闲置
162	不锈钢泵头	DA1F-80*12	1	2015年10月	闲置
163	自耦降压启动柜(燕山989井)	155KW	1	2016年4月	闲置
164	罐笼	2#双层单绳木罐道钢罐笼	1	2021年11月	闲置
165	提升信号系统	2JTP-1.6, 7个停车点	1	2014年12月	闲置
166	提升信号系统	2JTP-1.6, 8个停车点	1	2014年12月	闲置
167	松绳保护装置	HT136-I	1	2014年12月	闲置
168	泵头	DA1F-80*12	1	2014年12月	闲置
169	电机 90KW	Y280M-2	1	2015年1月	闲置
170	启动柜	XZD1-135KW	2	2015年3月	闲置
171	0.55m3 活斗矿车	0.55m3	20	2015年4月	闲置
172	电焊机	BX1-315	1	2015年5月	闲置
173	水泵整机	D46-50*7	1	2015年7月	闲置
174	降压启动机	132KW	1	2015年7月	闲置
175	不锈钢潜污泵 3台	80QW40-12-3KW	3	2015年8月	闲置
176	发电机	6200Z/320kw	1	2012年9月	闲置
177	破碎机	pe-400*600	1	2012年9月	闲置
178	圆锥破碎机	PYT-1200QS	1	2012年9月	闲置
179	浆体运输系统	QGB16120	2	2012年9月	闲置
180	电子皮带秤 TDGSK650-2000	TDGSK650-2000	1	2015年11月	闲置
181	电子皮带秤 TDGSK650-2000	TDGSK650-2000	1	2015年11月	闲置
182	架线式电机车	ZK3-250V-2	1	2013年3月	闲置

序号	名称	型号	数量	购置日期	状态
183	低压柜（燕山 989 井）	PGL/1000/4	1	2016 年 4 月	闲置
184	配电盘	PGL 60/4	1	2012 年 9 月	闲置
185	空压机	SLT-175A	1	2012 年 9 月	闲置
186	配电盘	PGL 60/4	1	2012 年 9 月	闲置
187	发电机	TZH-280M-4/150KW	1	2012 年 9 月	闲置
188	水泵	D46-50*8	1	2013 年 4 月	闲置
189	水泵	D85-67*6	2	2013 年 5 月	闲置
190	568 井 D46-50*9 水泵 3 台	D46-50*9	3	2013 年 11 月	闲置
191	紧急救援信号系统	自制	1	2017 年 8 月	报废
192	紧急救援信号系统	自制	1	2017 年 8 月	报废
193	高压开关柜	10KV	1	2017 年 6 月	报废
194	升压器	S11-M-1000KVA	1	2018 年 12 月	报废
195	斜井跑车防护装置	KZY80-2.5	1	2018 年 12 月	报废
196	电盘	PGL	1	2012 年 9 月	报废
197	紧急救援信号系统	自制	1	2017 年 8 月	报废
198	摇床加泵（3KW 砂泵）	6s	1	2012 年 9 月	报废
199	选厂围墙拨号报警器	312	1	2012 年 9 月	报废

电子设备账面原值 862,746.98 元，账面净值 81,867.81 元，电子设备减值准备 37,022.93 元，共 76 项 78 台（套），主要为电脑、空调、打印机、热水器等，分别于 2012 年 9 月至 2019 年 6 月陆续购入使用，目前 1 项电子设备处于报废状态，剩余处于在用状态。

4. 固定资产-固定资产清理

纳入本次评估范围的固定资产清理账面价值 169,178.24 元，为待处理的机器设备，共计 69 项。主要为水泵、储气罐、离心风机等。

5. 在建工程

纳入本次评估范围的在建工程 8,035,073.15 元，分别为土建工程和工程物资。

其中土建工程账面价值 7,744,935.67 元，具体明细如下表所示：

表 3.6 纳入评估范围的在建工程的基本情况

序号	项目名称	开工日期	账面价值（元）
1	选厂三号井土屋 1#脉盲井工程	2020 年 5 月	7,116,947.75

序号	项目名称	开工日期	账面价值(元)
2	燕峰四号井主配电自动化改造工程	2021年9月	7,453.00
3	989井主配电自动化改造工程	2021年10月	30,675.00
4	燕山矿区6万t/a改扩建项目选厂3#井 (二期)二拓工程	2021年9月	375,239.71
5	燕山矿区6万t/a改扩建项目12#盲井 (二期)开拓工程	2023年1月	214,620.21
合计			7,744,935.67

工程物资账面价值 290,137.48 元，为企业购入尚未出库的机器设备。

6. 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权，原始入账价值 14,561,821.87 元，评估基准日账面价值 9,641,456.05 元，共 3 宗土地。

表 3.7 纳入评估范围的土地使用权的基本情况

序号	宗地号	位置	面积(m ²)	用途	取得日期	使用年限
1	鲁(2019)蓬 莱市不动产权 第0012817号	蓬莱市大柳行镇门楼村 918号	52,795.00	工业用地	2019年10月	20
2	鲁(2019)蓬 莱市不动产权 第0007234号	蓬莱市大柳行镇门楼村 919号	2,778.00	工业用地	2019年6月	50
3	鲁(2020)蓬 莱市不动产权 第0001262号	烟台市蓬莱区大柳行镇 燕子乔村501号	12,390.00	采矿用地/工业	2021年2月	50

7. 无形资产-矿业权

纳入评估范围的无形资产-矿业权，原始入账价值 238,378,284.07 元，评估基准日账面价值 117,426,807.02 元，共 3 项，2 项探矿权，1 项采矿权。

表 3.7 纳入评估范围的矿业权的基本情况

序号	名称	许可证编号	取得方式	取得日期	剩余年限	勘查开发阶段
1	蓬莱市大柳行 金矿燕山矿区 采矿权	C370000201102412010635 1	民转采	2016年1月 27日	新证尚未办理完毕	生产矿山
2	山东省蓬莱市 磁山矿区金矿 探矿权	T37120160102052171	申请取得	2017年11 月24日	新证尚未办理完毕	勘探
3	土屋分矿探矿 权	T370000200903401002563 8	转让获得	2020年12 月	新证尚未办理完毕	详查

(三) 产权持有人申报评估的表外资产和负债

山东黄金金创集团有限公司出具承诺,根据本次评估目的所对应的经济行为,除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外,山东黄金金创集团有限公司未申报表外资产和负债。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2023 年 01 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑产权持有人结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 《金创集团、蓬莱矿业关于涉及燕山整合区矿权及资产包转让相关事宜的请示》(鲁金创字[2023]12 号文, 2023 年 2 月 19 日);

2. 《山东黄金集团蓬莱矿业有限公司会议纪要》(党委会会议 2023 年第 4 次, 2023 年 2 月 13 日)。

(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, 2016 年 12 月 1 日起施行)。

2. 《中华人民共和国公司法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》

第四次修正))。

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

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通过)。

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议通过)。

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布)。

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布)。

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布)。

10. 《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》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)。

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布)。

12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布)。

13. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第138号发布)。

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

15. 《国有资产评估管理办法》(根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)。

16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令,2001年)。

17. 《财政部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的意见》(国办发[2001]102号,2001年)。

18. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》(财企(2001)801号)。

19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274号,2006年)。

20. 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）。

21. 《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）。

22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）。

23. 其他相关法律、法规和规范性文件。

（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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）。
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）。
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）。
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）。
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
15. 《资产评估专家指引第7号—中小评估机构业务质量控制》（中评协[2015]68号）。
16. 《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）。
17. 《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）。
18. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）资产权属依据

1. 重大资产购买合同、发票等。
2. 《不动产权证》；
3. 委托人或产权持有人有关产权的承诺等。

（五）取价依据

1. 产权持有单位填报的《资产评估申报表》。
2. 《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）；
3. 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）；
4. 2021版《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》和2021年《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》以及相应费用定额；
5. 《山东省住房和城乡建设厅印发<建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见>的通知》（鲁建办字〔2016〕20号）；
6. 烟台市2023年1月工程造价信息；
7. 机价网（软件版 www.meprice.com.cn）；
8. 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
9. 中国人民银行贷款市场报价利率(LPR)；
10. 《山东省蓬莱市磁山矿区金矿勘探探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第008号）；
11. 《山东省烟台市蓬莱区土屋金矿区深部金矿详查探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第009号）；
12. 《山东黄金金创集团有限公司燕山矿区采矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第010号）；
13. 产权持有人提供的合同等有关资料；
14. 评估人员现场勘察、市场询价记录等；
15. 其他取价依据。

（六）其它参考资料

1. 山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告（健诚专审字[2023]第050号）。
2. 委托人及产权持有人撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 其他信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为成本法。

（二）评估方法的选择理由

评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为成本法。评估方法选择理由简述如下：

经查询产权持有人历史经营数据，大柳行金矿燕山矿区自2021年1月停产整顿，至评估基准日仍未开展经营业务，收益情况无法合理预测，故未采用收益法。

大柳行金矿燕山矿区有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项部分资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用成本法进行评估。

由于目前国内资本市场缺乏与产权持有人类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，且本次评估范围为大柳行金矿燕山矿区的部分资产及负债，非企业整体价值，故本次评估不宜采用市场法评估。

根据以上分析，本次评估确定采用成本法进行评估。

（三）评估方法过程介绍

1. 货币资金

评估人员在现场调查过程中收集、查阅了山东黄金金创集团有限公司的银行对账单，并对相关银行账户进行函证核实；以核实后的金额作为银行存款的评估值。

2. 预付账款

评估人员通过查看预付账款明细账、相关合同和原始凭证了解预付账款的款项内容、形成原因、账龄等情况，并对大额款项进行了函证，对未取得回函的预付账款，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

经核实，评估人员未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务或货物等情况，依据预付账款形成的资产及存续时间，均为在评估基准日后仍然存在的资产或权利体现。预付账款评估值以核实后的账面值确认评估值。

3. 其他应收款

评估人员首先查看了主要客户的明细账和往来凭证，对债权的形成情况进行了解，并对大额其他应收款进行了函证等方式进行核实。截至评估报告日，未取得回函的客户，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

其次评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调

查了解的情况，具体分析数额、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；了解其他应收款以前年度实际发生坏账的比例。

通过上述工作，评估人员认为坏账准备的计提比例不能反映应收账款的风险损失率。此次评估，对应收款项按照回函金额作为评估值。

4. 存货

评估人员首先核对申报明细表与各类存货明细账的金额与数量是否一致；然后，对存货进行抽查盘点，抽查的数量与金额不低于40%和60%的比例要求。评估人员在进行盘点的同时，详细了解存货的存放环境、存放时间、出入库记录、领用保管情况等，核实结果存货数量、金额账实相符，可正常使用或销售，未发现存在残次冷背材料和积压滞销产品。

对于在库周转材料，评估方法：评估价值=实际数量×在库周转材料现行市价

对于在产品（自制半成品），根据清查核实情况，本次评估时采用以下方法对在产品（自制半成品）进行评估，具体公式如下：

评估值=该商品基准日不含税单价×（1-销售费用率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×（1-所得税率）×净利润扣减率）×核实后的数量+加工成本。

5. 固定资产-房屋建（构）筑物

基于本次评估之特定目的，结合房屋建（构）筑物的特点，本次评估采用重置成本法进行评估。

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本等部分组成。

① 建安造价的确定

建筑安装工程造价为包括建筑工程、装饰工程、安装工程的总价，计算公式如下：

建安造价=建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估房屋建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估房屋建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据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来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

预决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的房屋建（构）筑物，评估人员通过对待估房屋建（构）筑物的现场实地查勘，在对房屋建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估房屋建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的的房屋建（构）筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估房屋建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关收费文件，对已决算房屋建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估房屋建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的房屋建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、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估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类房屋建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，根据委托评估的房屋建（构）筑物规模、类型、项数，在计算重置价值时将委托评估的房屋建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物；B类为一般房屋建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的房屋建（构）筑物。

对于大型、价值高、重要的房屋建（构）筑物采用决算调整法确定其建安工程造价，即以待估房屋建（构）筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安工程造价。

一般房屋建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的房屋建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府按照规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。前期及其他费用主要包括环境影响评价费、设计费、勘察费、造价咨询费、招标代理费、建设单位管理费、工程建设监理费等。

③ 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，根据《中国人民银行公告(2019)第15号》，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制，本次评估贷款利率参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率(LPR)计算，假设资金在建设期均匀投入。

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×50%

(2) 成新率

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法与现场勘查法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=现场勘查法成新率×60%+年限法成新率×40%

年限法成新率是以建筑物经济耐用年限减去已使用年限之差占建筑物经济耐用年限的百分比作为房屋建(构)筑物的成新率。

年限法成新率=(建筑物经济耐用年限-已使用年限)÷房屋建筑物耐用年限×100%

现场勘查法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装饰、设备三部分分别打分。公式为：

打分成新率=(结构得分×G+装饰部分得分×S+设备部分得分×B)×100%

G—结构评分修正系数；

S—装饰评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(3) 评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

6. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对于机器设备主要采用重置成本法进行评估，电子设备主要采用重置成本法、市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 机器设备

① 机器设备重置成本的确定

A. 设备购置价

对于外购设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格、参考评估基准日近期设备的合同价并参照《机电产品报价手册》确定其购置价；对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其购置价；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价；对于自制设备的

作价，按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度，根据其材质、重量、结构形式、设计安全等级要求和设计图纸并考虑自制设备的配套附件等因素，按制作单价作价；对于电脑等电子设备购置价根据当地市场信息及中关村在线、太平洋电脑网等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用；对于部分购置日期较早的电子设备采用市场法进行评估，直接以二手价确定其评估价值。

B. 运杂费

合同约定由供货方负责运杂费时，不再单独计取。当供货方不负责运杂费时，运杂费计算公式如下：

$$\text{含税运杂费} = \text{含税设备原价} \times \text{运杂费率}$$

C. 安装调试费

合同约定由供货方负责安装调试费时，不再单独计取。当供货方不负责安装调试时，根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。安装调试费计算公式如下：

$$\text{含税安装调试费} = \text{含税设备原价} \times \text{安装调试费率}$$

D. 设备基础费

设备基础费计算公式如下：

$$\text{含税设备基础费} = \text{含税设备原价} \times \text{设备基础费率}$$

E. 前期及其他费用

根据设备的特点，以含税设备重置价格（即设备购置价+运杂费+安装调试费）为基础，按不同费率计取。前期及其他费用主要包括环境影响评价费、设计费、勘察费、造价咨询费、招标代理费、建设单位管理费、工程建设监理费。

F. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，根据《中国人民银行公告〔2019〕第15号》，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，本次评估贷款利率参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR）计算。计息期根据产权持有人实际正常建设周期及该区域类似工程的建设期确定，假设资金在建设期均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{利率} \times \text{计息期} \times 0.5$$

② 机器设备综合成新率

设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘查设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率。

采用年限法和现场勘查法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率；现场勘查法通过现场勘查机器设备运行状

况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。本次评估对于电子设备采用年限成新率作为综合成新率。

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

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

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

③ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 电子设备

对于电子设备购置价根据当地市场信息、厂家询价及中关村在线、京东等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用。

对于电子设备采用年限成新率作为综合成新率

$$\text{评估值} = \text{购置价} \times \text{成新率}$$

对于购置日期较早的电子设备以二手市场价格确定评估值。

7. 在建工程

评估人员根据申报表，查阅了在建工程明细账，抽查了相关的合同，核对了相应的财务凭证及资料，核实了账面构成。本次评估以核实后账面价值确定评估值。

8. 无形资产-土地使用权

根据资产评估准则有关规定，本次参照《城镇土地估价规程》选择评估方法。土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法，不同的估价方法从不同的角度反映了委估宗地在一定权利状态和一定时间点的价格水平，但各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，从而在估价实务中，需根据评估目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

考虑估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择估价方法。本项估价中，我们在选择确定估价方法时，主要从以下方面考虑：

待估宗地1不动产权证号为《鲁（2019）蓬莱市不动产权第0012817号》，证载用途为工业用地，在其所在区域内的工业用地开发完成后的房地产的买卖交易较为少见，不易从开发完成后的房地产的整体角度来确定房地产价值，所以不适宜采用假设开发法；估价对象证载用途为工业用地，地上建有混合结构房屋建（构）筑物，整体出租案例没有，也无法准确获得其客观收益，所以不适宜采用收益还原法进行评估；由于成本逼近法仅仅是从成本上体现土地价值，不容易体现土地的市场价值，且委估宗地为招拍挂方式取得，无成本法历史资料，所以不适宜采用成本逼近法；委估宗地未位于蓬莱区基准地价的覆盖范围之内，故不适宜采用基准地价系数修正法。委估宗地位于蓬莱市大柳行镇，估价对象所处的同

一供需圈内三年来工业用地出让成交案例较多。与待估宗地处于同一供需圈内，交易情况类似的交易实例充足，有利于比较实例的选取；可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定；选用市场比较法，可使宗地评估价格更趋近于当前土地市场价值。所以适宜采用市场比较法。

综上所述，结合估价对象《鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0012817 号》证载用途工业用地的特点及我们可以掌握的资料，我们选用市场比较法进行评估。

待估宗地 2 不动产权证号为《鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0007234 号》，证载用途为工业用地，在其所在区域内的工业用地开发完成后的房地产的买卖交易较为少见，不易从开发完成后的房地产的整体角度来确定房地产价值，所以不适宜采用假设开发法；估价对象批复用途为工业用地，地上建有混合结构房屋建（构）筑物，整体出租案例没有，也无法准确获得其客观收益，所以不适宜采用收益还原法进行评估；委估宗地未位于蓬莱区基准地价的覆盖范围之内，故不适宜采用基准地价系数修正法。委估宗地位于蓬莱市大柳行镇，估价对象所处的同一供需圈内三年来工业用地出让成交案例较多。根据选取可比实例的质量要求，可比实例应与估价对象的规模相当。由于附近成交案例与待估宗地规模差异较大，不具有可比性，故不采用市场法。

综上所述，结合估价对象《鲁（2019）蓬莱市不动产权第 0007234 号》证载用途工业用地的特点及我们可以掌握的资料，我们选用成本逼近法进行评估。

待估宗地 3 不动产权证号为《鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0001262 号》，证载用途为工业用地，在其所在区域内的工业用地开发完成后的房地产的买卖交易较为少见，不易从开发完成后的房地产的整体角度来确定房地产价值，所以不适宜采用假设开发法；估价对象证载用途为工业用地，地上建有混合结构房屋建（构）筑物，整体出租案例没有，也无法准确获得其客观收益，所以不适宜采用收益还原法进行评估；由于成本逼近法仅仅是从成本上体现土地价值，不容易体现土地的市场价值，且委估宗地为招拍挂方式取得，无成本法历史资料，所以不适宜采用成本逼近法；委估宗地未位于蓬莱区基准地价的覆盖范围之内，故不适宜采用基准地价系数修正法。委估宗地位于蓬莱市大柳行镇，估价对象所处的同一供需圈内三年来工业用地出让成交案例较多。与待估宗地处于同一供需圈内，交易情况类似的交易实例充足，有利于比较实例的选取；可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定；选用市场比较法，可使宗地评估价格更趋近于当前土地市场价值。所以适宜采用市场比较法。

综上所述，结合估价对象《鲁（2020）蓬莱市不动产权第 0001262 号》证载用途工业用地的特点及我们可以掌握的资料，我们选用市场法进行评估。

(1) 市场法

市场比较法是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地加以对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地到期日、交易情况、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估期日地价的一种方法。

其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例价格×期日修正系数×交易情况修正系数×年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

根据宗地的实际情况和评估经验,采用市场比较法评估结果作为待估宗地土地使用权单价,并以单价乘以土地面积得出总价,并在总价的基础上加上契税,得出土地评估价值。

其详细测算过程如下:

① 比较实例选择

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合用途相近、交易类型相同、属于正常交易、区域及个别条件相近。

② 统一价格基础

首先把待估对象按性质及结构进行分类,然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的土地交易实例,包括交易土地的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等,从中筛选出三个参照物作为可比实例。对可比实例的成交价格进行换算处理,建立价格可比基础。

③ 交易时间修正

若可比实例的交易时间与待估对象不一致,会对地价造成影响,所以应将其成交日期时的价格调整为评估时点的价格。

④ 交易情况及交易方式修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差,将可比实例的成交价格调整为正常价格。

⑤ 土地使用年限修正

$$K=[1-1/(1+r)^m] \div [1-1/(1+r)^n]$$

式中, K—将交易案例年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数;

r—还原利率;

m—待估宗地的剩余使用年期;

n—比较案例的剩余使用年期。

⑥ 区域因素修正

将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为评估对象外部环境状况下的价格。区域因素主要包括工业区类型、基础设施、交通条件、市场配合等影响土地价格的因素。

⑦ 个别因素修正

将可比实例在其个体状况下的价格调整为评估对象个体状况下的价格。以待估宗地的个别因素为基准进行修正,如基础设施、交通便捷程度、宗地条件、临街道路、土地利用限制等。根据可比实例与待估宗地的差异,进行修正。

⑧ 确定土地使用权价格

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果，作为比准价格，作为待估宗地的评估价格，最后加上契税，为最终的土地评估价格。

土地出让地价=待估宗地价格×待估宗地面积+契税

(2) 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增值收益，乘以土地面积，最后加上契税来推算土地价格的估价方法。

土地价格= ((土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值)×个别修正系数×区域修正系数×年期修正系数) ×土地面积× (1+契税)。

9. 应付账款

核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解款项发生的原因；然后通过查阅应付账款明细账、合同、发票等相关资料。评估人员以核实后的账面值作为评估值。

10. 应付职工薪酬

评估人员查阅了公司的工资制度及期后的支付凭证，核对无误。故以核实后的账面值为评估值。

11. 应交税费

经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等资料，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

12. 其他应付款

评估人员查阅了明细账，抽查了相关的文件、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

13. 其他流动负债

评估人员根据评估申报表，查阅了预计负债明细账，抽查了相关的土地复垦费合同，向有关的管理人员了解了土地复垦费的情况、付款进度等。核对了相应的财务凭证及资料，核实了账面构成。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

（四）现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有人进行现场调查工作，主要包括获取产权持有人根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

（五）收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有人的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

（六）评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

评估人员在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

（一）评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有人及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或产权持有人有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

(一) 评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用公认的评估方法,对山东黄金金创集团有限公司拟转让所持有的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债之行为,所涉及的烟台市蓬莱区大柳行金矿燕山矿区部分资产及负债市场价值进行了评估,通过对评估结果的分析,最终得出在产权持有人持续经营、公开市场和适当的假设前提下,采用成本法进行评估,在评估基准日2023年01月31日的评估结论如下:

总资产账面价值 103,281.68 万元,评估值 164,406.09 万元,评估增值 61,124.41 万元,增值率 59.18%。

总负债账面价值 123,824.27 万元,评估值 123,824.27 万元,评估增值 0 万元,增值率 0。

净资产账面价值-20,542.59 万元,评估值 40,581.82 万元,评估增值 61,124.41 万元,增值率 297.55%。

具体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

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	5,759.33	13,881.51	8,122.18	141.03
非流动资产	97,522.35	150,524.58	53,002.23	54.35



项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
其中：固定资产	84,012.01	121,706.67	37,694.66	44.87
在建工程	803.51	803.51		
无形资产	12,706.83	28,014.40	15,307.57	120.47
资产合计	103,281.68	164,406.09	61,124.41	59.18
流动负债	123,336.32	123,336.32		
非流动负债	487.95	487.95		
负债合计	123,824.27	123,824.27		
净资产（所有者权益）	-20,542.59	40,581.82	61,124.41	297.55

即：山东黄金金创集团有限公司纳入评估范围的部分资产及负债于评估基准日 2023 年 01 月 31 日的市场价值为 40,581.82 万元（大写：肆亿零伍佰捌拾壹万捌仟贰佰元）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

1. 其他应收款

其他应收款的评估值为 1,504,920.00 元，评估增值 451,476.00 元。增值原因为，欠款单位为烟台市蓬莱区大柳行镇人民政府，坏账比例不能正确反应应收账款的风险损失率，且已取得欠款单位函证回函，故以回函金额为评估值，造成评估增值。

2. 存货

存货账面价值 42,765,690.93 元，评估价值 123,536,040.10 元，评估增值 80,770,349.17 元，增值率 188.87%，存货增值主要原因为在产品（自制半成品）账面价值为成本核算口径，评估价值是以存货近期售价为基数，减去销售税费、所得税费用等费用后得到的市场价值，企业生产商品的目的是为了出售并获取一定的利润，账面价值未体现商品利润。

3. 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物评估原值增值 339,680,455.38 元，原值增值率 33.34%，评估净值增值 347,164,580.32 元，净值增值率 43.59%。

评估原值增值主要原因为：物价变动的的影响。企业账面原值主要是按建设期历史成本估算入账；而评估原值是按现行材料价格、人工费、机械费重新建造的现行成本；现行成本高于建设期历史成本，故造成评估原值增值。

评估净值增值主要原因：会计折旧与评估成新率计算口径的差异。企业是按会计核算口径计提折旧，账面净值偏低；而评估净值是根据不同结构房屋建筑物的规定使用年限(或实际耐用年限)确定尚可使用年限计算其成新率或通过现场鉴定评分确定其成新率或二者加权综合确定其成新率，而建筑物的使用年限一般都

高于会计折旧的年限，造成评估净值增值。

4. 固定资产-设备类

本次评估设备类资产原值评估增值 10,978,253.66 元，原值增值率 10.72%，净值评估增值 29,849,203.29 元，净值增值率 68.40%。

评估原值增值原因一为部分资产账面原值为不含税价值，本次评估时依据产权持有人增值税率政策，确定的重置成本为含税价值；二为设备评估中考虑设备的安装费、基础费、前期费用等，而企业对设备价值入账时基本采用设备购置价值入账，不包括基础费等其他费用。

评估净值增值原因为一是评估原值增值；二是会计折旧与评估成新率计算口径的差异。企业是按会计核算口径计提折旧，账面净值偏低；而评估净值是根据不同资产的规定使用年限(或实际耐用年限)确定尚可使用年限计算其成新率或通过现场鉴定评分确定其成新率或二者加权综合确定其成新率，而资产的使用年限一般都高于会计折旧的年限，造成评估净值增值。

5. 固定资产-固定资产清理

固定资产清理账面价值 169,178.24 元，评估价值 64,940.10 元，评估减值 104,238.14 元，减值率 61.61%，固定资产清理减值主要原因为固定资产清理中资产账面值为正常折旧摊销的价值，而设备现状为报废状态，本次评估考虑设备的拆零变现价值；构筑物已拆除，本次评估为 0。故造成评估减值。

6. 无形资产-土地使用权

土地使用权账面价值为 9,641,456.05 元，评估价值为 7,394,217.56 元，评估减值 2,247,238.49 元，减值率 23.31%。评估减值原因主要为：账面原值金额构成中包含土地指标购买款，本次评估未考虑土地指标费，故造成评估减值。

7. 无形资产-矿业权

无形资产-矿业权账面价值 117,426,807.02 元，评估值 272,749,800.00 元，评估增值 155,322,992.98 元，增值率 132.27%。具体评估过程详见山东天平信有限责任公司会计师事务所 2023 年 2 月 27 日出具的《山东省蓬莱市磁山矿区金矿勘探探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 008 号）、《山东省烟台市蓬莱区土屋金矿区深部金矿详查探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 009 号）、《山东黄金金创集团有限公司燕山矿区采矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 010 号）。

（二）评估结论

山东黄金金创集团有限公司纳入评估范围的部分资产及负债于评估基准日 2023 年 01 月 31 日的市场价值为 40,581.82 万元（大写：肆亿零伍佰捌拾壹万捌仟贰佰元）。

本资产评估报告结论的有效期为一年，自评估基准日 2023 年 01 月 31 日起计算，至 2024 年 01 月 30 日止。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

（一）引用其他机构出具报告情况

本次评估报告资产与负债数据经山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告（健诚专审字[2023]第 050 号）。资产评估专业人员已经使用相关的评估程序，根据所采用的评估方法对财务报表进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

矿业权经山东天平信有限责任会计师事务所评估，并出具《山东省蓬莱市磁山矿区金矿勘探探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 008 号）、《山东省烟台市蓬莱区土屋金矿区深部金矿详查探矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 009 号）、《山东黄金金创集团有限公司燕山矿区采矿权评估报告》（鲁天平信矿评字【2023】第 010 号）。在引用矿权评估报告前，我们了解了所引用矿业权评估报告的评估目的、矿权评估师所采取评估标准、程序以及评估结论的形成过程，在我们的专业能力范围内对所引用的矿业权评估报告的目的、评估结论成立的前提条件与资产评估报告相关信息的一致性、评估参数的匹配性等，给予了必要的关注与核实，并与矿业权评估机构进行了必要的沟通，经我们分析和判断，除在特别事项中所披露的对矿业权评估结果的相关事项对资产评估结论可能的影响外，在我们专业知识和专业能力范围内，并没有发现资产评估报告与该矿权评估报告中所列明的使用目的以及使用限制条件等出现冲突。另外，引用不能理解为我们对该矿权评估结论的正确性、合理性等发表专业意见，对上述矿权评估报告结论发表意见超出我们的能力范围，矿权评估结论的正确性、合理性等由矿权评估师自行承担。

（二）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

2013 年 7 月 22 日，北京天健兴业资产评估有限公司出具《山东黄金集团有限公司拟收购蓬莱市大柳行金矿项目资产评估报告》（天兴评报字（2013）第 474 号），评估目的为根据鲁国资规划函（2012）82 号《关于山东黄金集团有限公司收购蓬莱金创集团公司和蓬莱大柳行金矿股权的批复》，山东黄金集团有限公司拟在蓬莱市大柳行金矿完成吸收合并蓬莱黄金总公司的基础上收购蓬莱大柳行金矿；评估对象为蓬莱市大柳行金矿于评估基准日模拟吸收合并蓬莱市黄金总公司后的出资者全部权益；价值类型为市场价值；评估基准日为 2012 年 8 月 31 日；评估方法为资产基础法；评估价值为 140,284.66 万元，涉及本次评估对象的评估价值为 33,373.78 万元。

（三）企业权属事项

企业存在部分房屋建设于集体土地之上，未能办理不动产权证书，具体明细如下：



序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金
1	隔离泵房及水池	混合	2012年9月	48.39	选厂	时金河村	自2012年开始,至金矿尾砂综合利用项目停止为止。	150000元/年
2	地磅房	混合	2012年9月	22.08	职能部门	时金河村		
3	西平塘水泵房	混合	2012年9月	27.00	职能部门	时金河村		
4	南平塘水泵房	混合	2012年9月	250.92	职能部门	时金河村		
5	炸药库	混合	2012年10月	116.75	职能部门	时金河村		
6	炸药库(一)	混合	2012年9月	66.96	职能部门	门楼村	自2012年开始,至甲方所属门楼村周边矿井停止生产经营为止。	300000元/年
7	炸药库(二)	混合	2012年9月	31.05	职能部门	门楼村		
8	炸药库保卫室	混合	2012年9月	44.00	职能部门	门楼村		
9	炸药库水泵房	混合	2015年5月	7.25	职能部门	门楼村		
10	炸药库值班室	砖混	2021年11月	117.25	职能部门	门楼村		
11	北宿舍楼	混合	2012年9月	1,971.00	职能部门	门楼村		
12	化验室房	混合	2012年10月	792.93	职能部门	门楼村		
13	土屋新尾矿库泵房	混合	2013年7月	156.60	职能部门	门楼村		
14	办公室	混合	2012年9月	63.55	源口	门楼村		
15	供电室	混合	2012年9月	73.72	源口	门楼村		
16	井口房	混合	2012年9月	193.20	源口	门楼村		
17	源口三号井配电室	混合	2012年9月	67.21	源口	门楼村		
18	厕所及平台	混合	2012年9月	15.75	源口	门楼村		
19	源口新井厕所、院墙	混合	2012年10月	68.64	源口	门楼村		
20	源口三号井机房	混合	2012年9月	180.27	源口	门楼村		
21	电房及附属	混合	2012年9月	180.75	源口	门楼村		
22	空压机房、设备基础	混合	2012年9月	201.75	源口	门楼村		
23	源口三号井工人宿舍	混合	2012年9月	220.48	源口	门楼村		
24	源口三号井工人宿舍	混合	2012年9月	197.96	源口	门楼村		
25	源口三办公室宿舍	混合	2012年9月	271.43	源口	门楼村		

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金		
26	配电室	混合	2012年9月	63.33	燕峰三	门楼村				
27	空压机房	混合	2012年9月	115.34	燕峰三	门楼村				
28	办公室、宿舍	混合	2012年9月	107.29	燕峰三	门楼村				
29	信号室	混合	2012年9月	20.16	燕峰三	门楼村				
30	伙房厕所	混合	2012年9月	26.23	燕峰三	门楼村				
31	卷扬机房	混合	2012年9月	49.98	燕峰三	门楼村				
32	井口宿舍	混合	2012年9月	50.10	燕峰三	门楼村				
33	房屋	混合	2012年9月	30.50	燕峰三	门楼村				
34	三号井宿舍(南排)	混合	2012年9月	73.96	燕峰三	门楼村				
35	三号井宿舍(北排)	混合	2012年9月	72.98	燕峰三	门楼村				
36	井口房	混合	2012年9月	24.40	燕峰三	门楼村				
37	宿舍2	混合	2021年11月	161.95	燕峰三	门楼村				
38	供电房	混合	2012年9月	10.06	燕峰四	门楼村				
39	配电室	混合	2012年9月	12.90	燕峰四	燕子乔村			4号井投产 后,至主井停 产。	第一年 200000元, 其后 170000元/ 年
40	燕峰四配电室	混合	2012年9月	25.80	燕峰四	燕子乔村				
41	燕峰4#井配电室及附属工程	混合	2012年10月	36.00	燕峰四	燕子乔村				
42	空压机房	混合	2012年9月	95.20	燕峰四	燕子乔村				
43	卷扬房	混合	2012年9月	231.20	燕峰四	燕子乔村				
44	办公室	混合	2012年9月	260.82	燕峰四	燕子乔村				
45	燕峰四号井新建发电房仓库	混合	2014年7月	131.91	燕峰四	燕子乔村				
46	燕峰四号井办公室	混合	2014年7月	268.38	燕峰四	燕子乔村				
47	燕峰四号井发电机房	混合	2019年7月	83.19	燕峰四	燕子乔村				
48	配电室、卷扬机房	混合	2012年9月	228.47	选厂三	燕子乔村				
49	工人宿舍、厕所	混合	2012年9月	206.60	选厂三	燕子乔村	时金河村:自 2012年开始,	150000/年		
50	办公室	混合	2012年9月	264.18	选厂三	门楼村、时金河村				

序号	名称	结构	建成年月	面积	位置	集体土地 所有权人	租赁年限	租金
51	选厂三号井宿舍房	混合	2012年9月	206.60	选厂三	门楼村、时 金河村	直至甲方金 矿尾矿综合 利用项目停 止为止。	
52	选厂3#井工人 宿舍	混合	2012年10月	97.38	选厂三	门楼村、时 金河村		
53	选厂3#井新建 电房	混合	2012年10月	128.22	选厂三	门楼村、时 金河村		
54	选厂三号井井 口房(改造)	混合	2018年12月	151.96	选厂三	门楼村、土 屋村	土屋村:土屋 尾矿库正式 运行后,至甲 方尾矿库闭 库为止。	土屋村: 50000元/ 年,补充协 议40000元/ 年

对于未办理房屋产权证的房屋建筑物,山东黄金金创集团有限公司承诺上述资产不存在产权纠纷,并承担由于产权瑕疵引起的相关责任。

经与企业管理人员沟通,上述房屋建构物所占用集体土地使用权,无固定使用期限,故本次评估未考虑土地使用权使用年限对评估价值的影响。

(四) 由于燕山矿区处于停产状态,无法下井进行现场盘点,导致井下资产无法进行核实,我们在进行了查看相关合同、入库单据、发票、签收单、结算报告等替代程序进行核查的基础上,资产、数量及现状以山东黄金金创集团有限公司申报和账面记录为准,山东黄金金创集团有限公司承诺申报及账面记录数据准确,并承担相关责任。

(五) 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费,评估结论均为增值税含税金额。对评估对象所涉及到的所有税费,应由税务机关根据国家税法的规定据实征收,并由税法规定的纳税人承担,具体税额在本次评估报告中未作调整。所有税费应以主管税务部门核定数字为准,主管税务部门核定金额与账面记载不符时,应据之调整评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制: 本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制: 本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告,即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘谢南、李思思于2023年08月21日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二三年八月二十一日

资产评估师:



资产评估师:

