

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

本海外監管公告乃由山東黃金礦業股份有限公司(「本公司」)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。

茲載列本公司在上海證券交易所網站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，二零一九年六月二十一日

於本公告日期，本公司執行董事為王培月先生、李濤先生和湯琦先生；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高永濤先生、盧斌先生和許穎女士。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东黄金矿业股份有限公司
拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的
山金金控资本管理有限公司股权项目所涉及的
山金金控资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0611 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

二〇一九年六月十五日

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： 1111020141201900320

资产评估报告名称： 山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司持有山金金控资本管理有限公司股权项目所涉及的山金金控资本管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 天兴评报字（2019）第0611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： 孙胜男(资产评估师)、王晖(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、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 ..	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告的使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	34
资产评估报告附件	36

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、负债清单由委托人、被评估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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

山东黄金矿业股份有限公司
拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的
山金金控资本管理有限公司股权项目所涉及的
山金金控资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 0611 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、山东黄金矿业股份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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的山金金控资本管理有限公司股权而涉及山金金控资本管理有限公司的股东全部权益在 2019 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：根据山东黄金集团有限公司 2019 年第 16 次总第 153 次党委常委会议纪要，山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的山金金控资本管理有限公司股权，需要对山金金控资本管理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：山金金控资本管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：山金金控资本管理有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法，最终采用资产基础法的结论。

七、评估结论：

在评估基准日持续经营假设前提下，山金金控资本管理有限公司总资产账面价值为 685,381.80 万元，负债账面价值为 506,506.17 万元，净资产账面价值为 178,875.63 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 733,738.08 万元，负债为 506,506.17 万元，净资产为 227,231.91 万元，评估增值 48,356.28 万元，增值率 27.03%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	491,300.55	491,373.13	72.58	0.01
非流动资产	194,081.25	242,364.95	48,283.70	24.88
其中：长期股权投资	149,394.76	196,754.59	47,359.83	31.70
其他非流动金融资产	36,890.20	36,890.20	-	-
投资性房地产	3,559.97	4,338.86	778.89	21.88
固定资产	65.59	164.54	98.95	150.86
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	352.29	398.32	46.03	13.07
递延所得税资产	3,818.44	3,818.44	-	-
其他非流动资产			-	-
资产总额	685,381.80	733,738.08	48,356.28	7.06
流动负债	494,948.17	494,948.17	-	-
非流动负债	11,558.00	11,558.00	-	-
负债总额	506,506.17	506,506.17	-	-
净资产（所有者权益）	178,875.63	227,231.91	48,356.28	27.03

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股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行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 2019 年 3 月 31 日起，至 2020 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合理理解评估结论，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。

**山东黄金矿业股份有限公司
拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的
山金金控资本管理有限公司股权项目所涉及的
山金金控资本管理有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

天兴评报字（2019）第 0611 号

山东黄金集团有限公司、山东黄金矿业股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的山金金控资本管理有限公司股权而涉及山金金控资本管理有限公司的股东全部权益在 2019 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、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估由山东黄金集团有限公司与山东黄金矿业股份有限公司共同委托，委托人概况如下：

1. 委托人一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：济南市舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼

法定代表人：陈玉民

注册资本：127261.8 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

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股份有限公司

企业名称：山东黄金矿业股份有限公司

统一社会信用代码：91370000723865016M

注册地址：济南市舜华路 2000 号舜泰广场 3 号楼

法定代表人：李国红

注册资本：221400.8309 万元

企业类型：股份有限公司

成立日期：2000 年 01 月

经营范围：批准许可范围内的黄金开采、选冶(有效期限以许可证为准);黄金矿山专用设备、建筑装饰材料(不含国家法律法规限制产品)的生产、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二) 被评估单位概况

1.基本信息

企业名称：山金金控资本管理有限公司

注册地址：上海市黄浦区九江路 769 号 1805 室

法人代表：张峰

注册资本：150000 万元人民币

实收资本：150000 万元人民币

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：2012 年 11 月

营业期限：无固定期限

企业法人营业执照注册号：913100000576129562

经营范围：股权投资基金,股权投资基金管理,实业投资,贵金属、有色金属领域内的投资,贵金属销售、回购,煤炭、黑色金属、有色金属及矿产品的销售,货物与技术的进出口业务,资产管理,企业管理,投资管理,财务咨询(除代理记账),投资咨询。

【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

2012年8月,根据山东省人民政府国有资产监督管理委员会的鲁国资规划函[2012]73号《关于山东黄金集团有限公司投资设立山金金控资本管理有限公司的批复》,山东黄金集团有限公司出资150000.00万元设立山金金控资本管理有限公司,出资金额150000.00万元,业经利安达会计师事务所有限责任公司山东分所审验,并出具利安达验字[2012]第G1002号验资报告。山金金控资本管理有限公司股权结构如下表所示:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	山东黄金集团有限公司	150,000.00	100.00
	合计	150,000.00	100.00

截止评估基准日2019年3月31日,山金金控资本管理有限公司股权结构未发生变更。

3.公司主要资产概况

山金金控资本管理有限公司主要资产为存货、投资性房地产、交易性金融资产、长期股权投资,主要资产概况如下:

(1) 存货:主要为存放在上海交易所的黄金。

(2) 投资性房地产:山金金控资本管理有限公司于2014年购置的办公楼,位于天津市南开区长江道与南开三马路交口融汇广场1-1,2,3,该办公楼为一幢甲级写字楼,钢混结构,建成于2014年12月,总层数25层,其中地下1-2层为停车场,地上1-4层为裙楼商业,5-23层为写字楼,外立面为玻璃幕墙,室内公共部位为精装修。

委估办公用房位于该办公楼第21层,共计20间,房号依次为2101至2120,

房屋四面朝向，房屋户型按建筑面积分为 57.17 平方米、62.25 平方米、74.14 平方米、175.97 平方米、176 平方米五种，总建筑面积 1,706.86 平方米。办公楼为钢混结构塔楼，标准层层高 3.9 米，净高 2.7 米，室内平面布局合理，利用率较高，吊顶、地面、墙面等简易装修，水、电、通讯、消防、中央空调等设施、设备齐全，建筑物使用维护情况良好，成新率 9.5 成新。该办公楼占用土地 1 宗，为出让商务金融用地，土地使用期限截至 2052 年 2 月 26 日。

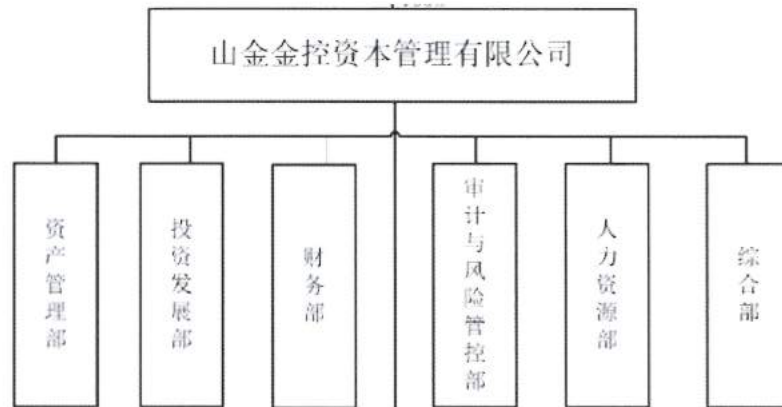
(3) 交易性金融资产：包括股票、预期收益类投资、基金投资。

(4) 长期股权投资：包括 7 家全资子公司，1 家控股子公司，1 家参股子公司。

4.公司主营业务概况

山金金控资本管理有限公司主要为子公司的管理及融资平台，通过进行黄金租赁业务进行融资，同时对基金及股票等进行投资。

5.公司组织结构及人力资源



山金金控资本管理有限公司共设 6 个部门共有 76 人，其中研究生学历 42 人，占比 54.1%；本科学历 32 人，占比 43.2%；其他学历 2 人，占比 2.7%。团队中 97.3% 人员具有本科及以上学历及以上高等教育背景。

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

项目名称	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产	491,300.55	481,427.74	587,573.35	598,668.21
非流动资产	194,081.25	170,536.51	168,199.87	208,986.69

项目名称	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其中：长期股权投资	149,394.76	149,391.74	149,383.64	190,367.50
可供出售金融资产	-	-	12,000.00	12,000.00
其他非流动金融资产	36,890.20	13,404.33	-	-
投资性房地产	3,559.97	3,592.05	3,720.36	-
固定资产	65.59	71.90	103.21	3,974.60
长期待摊费用	352.29	358.29	382.29	18.99
递延所得税资产	3,818.44	3,718.20	2,610.38	2,625.60
资产总计	685,381.80	651,964.25	755,773.22	807,654.90
流动负债	494,948.17	460,044.53	562,682.57	666,352.68
非流动负债	11,558.00	11,168.19	6,999.10	3,925.62
负债总计	506,506.17	471,212.72	569,681.67	670,278.30
净资产	178,875.63	180,751.53	186,091.55	137,376.60

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2019年1-3月	2018年	2017年	2016年
一、营业收入	349,510.73	1,169,436.12	1,064,251.55	985,215.50
减：营业成本	349,253.04	1,167,879.48	1,062,260.95	981,904.11
税金及附加	8.14	40.57	41.49	228.18
销售费用	96.98	468.15	644.56	616.28
管理费用	1,309.30	4,568.58	3,609.68	4,317.66
财务费用	3,120.21	12,481.07	13,864.61	11,855.38
加：其他收益	0.03	166.47	500.00	
投资收益	1,716.91	8,283.89	20,377.96	22,527.25
公允价值变动损益	974.22	8,712.75	11,194.03	5,657.97
信用减值损失	-0.87	4,970.05		
资产减值损失			-2,460.02	-2,750.27
二、营业利润	-1,586.64	6,131.43	13,442.23	11,728.84
加：营业外收入	0.30	15.94	-	327.97
减：营业外支出	-	2.02	-	1.23
三、利润总额	-1,586.34	6,145.34	13,442.23	12,055.58
减：所得税费用	289.58	3,060.99	3,088.71	2,138.69
四、净利润	-1,875.92	3,084.35	10,353.52	9,916.89

上表中列示的财务数据，其中2016年、2017年、2018年、2019年1-3月数据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[2019]000997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

委托人二山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买委托人一山东黄金集团有限公司持有被评估单位一山金金控资本管理有限公司的股权，委托人二山东黄金矿业股份有限公司与被评估单位一山金金控资本管理有限公司均为委托人一山东黄金集团有限公司的子公司。

二、评估目的

根据山东黄金集团有限公司 2019 年第 16 次总第 153 次党委常委会议纪要，山东黄金矿业股份有限公司拟现金购买山东黄金集团有限公司持有的山金金控资本管理有限公司股权，需要对山金金控资本管理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

评估对象为山金金控资本管理有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为山金金控资本管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 685,381.80 万元，负债账面价值 506,506.17 万元，净资产账面价值 178,875.63 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	491,300.55
非流动资产	194,081.25
其中：长期股权投资	149,394.76
其他非流动金融资产	36,890.20
投资性房地产	3,559.97
固定资产	65.59

项目名称	账面价值
无形资产	-
长期待摊费用	352.29
递延所得税资产	3,818.44
其他非流动资产	-
资产总额	685,381.80
流动负债	494,948.17
非流动负债	11,558.00
负债总额	506,506.17
净资产（所有者权益）	178,875.63

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[2019]000997号无保留意见审计报告。

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2019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2019年第16次总第153次党委常委会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999年、2004年、2005年、2013年多次修正）；
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）；
5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年版）（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议于2017年2月24日通过修订）；
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. 《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）；

20. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第109号令）；

21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号发布，根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，根据2006年12月31日《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》修订，并在2013年12月4日国务院第32次常务会议通过的《国务院关于修改部分行政法规的决定》中做出修改）；

23. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；（2008年12月18日财政部、国家税务总局令第50号公布；根据2011年10月28日《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》修订）；

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

27. 财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《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）；

28. 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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
18. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
3. 天津市写字楼现行市场交易价格资料；
4. 《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）；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
6. 2019年《机电产品报价手册》；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 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；
9. 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；
10. 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。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法；

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。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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、交易性金融资产、预付款项、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括交易性金融负债、应付账款、应付

职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、递延所得税负债。

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

交易性金融资产：是指企业持有的能够随时变现的股票投资、基金投资、预期收益类投资等以公允价值计量的金融资产。评估人员主要通过对交易性金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验，对金额较小的采取抽查复核。

①对于股票投资，参照《资产评估专家指引第4号——金融企业市场法评估模型与参数确定》，本次市场法评估采用上市公司统计分析方法模型，统计分析方法模型是指获取并分析可比公司的财务指标，通过统计分析判断影响上市公司市值的指标，利用回归模型计算各因素对市值的影响系数，将被评估企业相应财务指标带入评估模型，确定评估对象价值的具体方法。首先选择与被评估企业处于同一行业的企业作为对比公司。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如净利润、净资产、营业收入、净现金流等作为“分析参数”。通过计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的关系，将上述关系应用到被评估单位的相应的分析参数中并考虑股权流通性折扣率从而得到被评估企业的每股市场价格。本次评估采用统计分析法，具体计算公式为： $Y=A+B_1 \times X_1+B_2 \times X_2+B_3 \times X_3+B_4 \times X_4$ 。其中：A为常数， B_i 为变量 X_i 的系数， $i=1,2,3,4$ 。

②对于基金投资核实其基准日的市值，按照基准日的市值作为评估值；

③对于预期收益类投资，经核实账面价值包含预期收益，因此以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回

的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项：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。评估人员现场核实，预付账款的服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可获得服务等可以形成相应权益的金额的估计值作为评估值。

(4) 应收利息：评估人员首先核对其账表是否一致，然后了解了利息计算方法和时点，对其利息计提原则、方式及程序进行了核查，并通过抽查测算的方式检验其准确性，对于大额款项进行了对账和函证的工作，经核实未发现重大异常现象，应收利息以核实后的账面价值确认评估值。

(5) 存货

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，企业通过上海黄金交易所进行买卖黄金，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员根据库存商品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。

(6) 其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过了查阅委托贷款协议、黄金租赁协议、纳税申报表、缴税凭单等确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业委托贷款金额、黄金租赁本金、预缴所得税与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 其他非流动金融资产：评估人员通过核实相关的合伙协议山金金控资本管理有限公司均为上述合伙企业的有限合伙人（LP），并核实相关的入账凭证、

被投资企业的营业执照、财务报表、营运报告等资料。由于截止本次评估基准日被评估单位均为被投资股权基金有限合伙人，非基金管理人，无法对其进行整体评估，本次评估通过分析合伙协议中约定的关于利益分配方式，并抽取部分合伙企业对其管理人进行函证，对于已取得函证的我们对其进行了核实，本次评估按投资企业持股比例乘以未审报表中净资产（或调整后净资产）确定其评估值。

（2）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 9 家，包括全资子公司 7 家，控股子公司 1 家，参股子公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	山金金控（深圳）黄金投资发展有限公司	70%	资产基础法、收益法	资产基础法
2	金创黄金(上海)有限公司	100%	资产基础法	资产基础法
3	上海盛钜资产经营管理有限公司	100%	资产基础法	资产基础法
4	山金金控（上海）贵金属投资有限公司	100%	资产基础法	资产基础法
5	山金国际资产管理有限公司	100%	资产基础法	资产基础法
6	山金期货有限公司	100%	资产基础法、收益法	收益法
7	上海利得山金资产管理有限公司	40%	资产基础法	资产基础法
8	山金金控（上海）投资管理有限公司	100%		
9	山金金控（上海）资产管理有限公司	100%		

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

其中，2018年7月投资的山金金控（上海）投资管理有限公司、山金金控（上海）资产管理有限公司，截止本次评估基准日，实收资本为0，山金金控资本管理有限公司尚未出资，上述两公司尚未开展经营活动，亦未建立会计账套，本次评估为0。

（3）投资性房地产

本次评估对象为写字楼，根据资料收集情况并经市场调查，评估对象位于天津市市区，所处地段交通便利、配套设施齐全，当地房地产市场充分发育、活跃，有较多类似的房地产交易，适宜采用市场比较法进行评估，且市场比较法结果能较准确地反映评估对象的市场价值，具有较强的现实性和说服力，故考虑“房地合一”采用市场比较法进行评估，确定委估房地产的市场价值。

市场比较法是指将估价对象与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，

对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$\text{房地产评估值} = \text{房地产比准价格} \times \text{房屋建筑面积}$$
$$\text{房地产比准价格} = \Sigma (\text{房地产修正单价}) / \text{可比实例数量}$$
$$\text{房地产修正单价} = \text{可比实例成交单价} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{房地产状况修正}$$

市场比较法的评定估算过程：

1) 搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

2) 按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

3) 建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

4) 进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

6) 房地产状况修正：包括区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。

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

②实物状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在所在楼层、房屋朝向、临

街状况、配套停车场、容积率、结构形式、空间布局、建成年代及新旧程度、建筑面积、装饰装修、设施设备实物状况上的优劣进行增价（或减价）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）、未来可获收益年限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。

(4) 设备类资产

1) 车辆的评估

根据申报车辆特点，采用市场法进行评估。

①市场法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

②市场法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况、交易价格等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

比准价格 = 可比实例价格 × 车辆年限修正系数

× 车辆里程修正系数

× 勘察车况修正系数

× 交易价格修正系数

车辆市场法评估值 = 平均比准价格

$$= \Sigma (\text{车辆修正单价}) / \text{可比实例数量}$$

另因本次评估车辆为上海牌照，上海目前实行车辆牌照拍卖制度，车辆牌照费需参照上海地区车辆牌照成交价格为依据进行计算，故本次评估采用评估基准日上海地区企业单位车辆牌照平均拍卖成交价格作为车辆牌照费，则本次评估值的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{车辆市场法评估值} &= \text{平均比准价格} + \text{车辆牌照费} \\ &= \Sigma (\text{车辆修正单价}) / \text{可比实例数量} + \text{车辆牌照费} \end{aligned}$$

2) 电子设备

本次电子设备的评估主要采用重置成本法。本次评估采用的计算公式为：

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

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；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

③ 评估价值的确定

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

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。

(5) 长期待摊费用

在考虑与其他资产不重不漏基础上，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值。

(6) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2. 计算公式

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \text{ 公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1,2,3, …, n ；

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g=0$;

n : 明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

6. 付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

7. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业经营活动无直接关系的, 未纳入本次收入预测范围的资产。对该类资产单独进行评估。

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 2019 年 5 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、主要业务盈利情况调查表等，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 2019 年 5 月 5 日—5 月 5 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，盘点库存现金、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。通过核实与上海黄金交易所的结算单，核实企业存货的申报数量状况。

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。

对投资性房地产及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。

对长期待摊费用，评估人员抽查业务发生的原始凭证及发票、合同，核实企业账务处理的正确性，对企业摊销的正确性进行审查。

对于递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，核对企业所得税汇算清缴，核对企业纳税申报表，确定递延所得税资产的真实性和计提是否正确。

(2) 资产实际状态的调查

建筑物现场调查：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。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

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和准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及房产购买协议、设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对山金金控资本管理有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2019年5月6日—5月17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和收益法结果。

(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2019年5月18日—6月15日。

九、评估假设

一、一般假设

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

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

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样

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

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。

二、收益法假设

（一）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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（三）假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

（四）除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

（五）假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（六）假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

（七）有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

（八）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。

（九）假设企业预测年度现金流为均匀产生；

（十）假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

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

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，山金金控资本管理有限公司总资产账面价值为 685,381.80 万元，负债账面价值为 506,506.17 万元，净资产账面价值为 178,875.63 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 733,738.08 万元，负债为 506,506.17 万元，净资产为 227,231.91 万元，评估增值 48,356.28 万元，增值率 27.03%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	491,300.55	491,373.13	72.58	0.01
非流动资产	194,081.25	242,364.95	48,283.70	24.88
其中：长期股权投资	149,394.76	196,754.59	47,359.83	31.70
其他非流动金融资产	36,890.20	36,890.20	-	-
投资性房地产	3,559.97	4,338.86	778.89	21.88
固定资产	65.59	164.54	98.95	150.86
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	352.29	398.32	46.03	13.07
递延所得税资产	3,818.44	3,818.44	-	-
其他非流动资产			-	
资产总额	685,381.80	733,738.08	48,356.28	7.06
流动负债	494,948.17	494,948.17	-	-
非流动负债	11,558.00	11,558.00	-	-
负债总额	506,506.17	506,506.17	-	-
净资产（所有者权益）	178,875.63	227,231.91	48,356.28	27.03

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后的山金金控资本管理有限公司股东全部权益价值为 213,716.77 万元，评估增值 34,841.14 万元，增值率为 19.48%。

（三）评估结果的最终确定

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。收益法的基础是经济学的预期效用理论，

是采用预期收益折现的途径来评估企业价值的评估方法。收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位黄金销售业务受宏观经济影响较大，同时被评估单位主要行使管理及融资职能，未来收益存在较大的风险；而资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位的全部资产及负债进行全面清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

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对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）根据财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《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），从 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

根据上述文件精神，自 2019 年 4 月 1 日起实施。本次资产评估基准日为 2019 年 3 月 31 日，本报告评估结论中，对于固定资产、存货、投资性房地产在评估作价时增值税税率仍按此文件调整前的税率，在收益法评估时按照调整后的税率进行预测。提醒评估报告使用人关注该事项。

(五) 山金金控资本管理有限公司于 2018 年 7 月, 分别注册成立了山金金控(上海)投资管理有限公司、山金金控(上海)资产管理有限公司, 截止本次评估基准日, 山金金控资本管理有限公司尚未出资, 上述两公司亦未开展经营活动, 未建立会计账套, 本次评估为 0。

(六) 长期股权投资—山金金控(深圳)黄金投资发展有限公司

山金金控(深圳)黄金投资发展有限公司存在 2 项涉诉事项:

(1) 深圳市深宝珠宝首饰有限公司

1) 2015 年 5 月, 被评估单位与深圳市深宝珠宝首饰有限公司签订《2015 年度保理业务合同》, 向深圳市深宝珠宝首饰有限公司提供 1000 万元的非循环保理额度。

同时, 深圳市深宝珠宝首饰有限公司向被评估单位提供《应收账款转让申请书》, 将应收深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司 1000 万元的债权转让给被评估单位。

根据 2016 年 6 月深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗发民二初字第 8285 号民事判决书, 判决如下: 要求深圳市深宝珠宝首饰有限公司、深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司偿还人民币 1000 万元, 同时唐志立承担连带清偿责任。

2) 2014 年 10 月, 被评估单位与深圳市深宝珠宝首饰有限公司签订《借款合同》, 借款金额 500 万元, 由深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司、唐志立签订《担保合同》。

根据 2015 年 12 月, 深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗法立保字第 849 号《查封、扣押、冻结财产通知书》, 已轮候冻结深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司持有被评估单位 30% 的股权, 已轮候冻结唐志立持有深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司 70% 的股权、深圳市金亿联投资有限公司 40% 的股权、深圳市前海华洋国际资产管理有限公司 33% 的股权。

根据 2016 年 4 月, 深圳市罗湖区人民法院(2015)深罗发民二初字第 8174 号民事判决书, 判决如下: 要求深圳市深宝珠宝首饰有限公司偿还 500 万元本金及利息, 同时深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司、唐志立承担连带清偿责任。

经法院强制执行, 被评估单位共收回 12.50 万元。根据深圳市罗湖区人民法院于 2019 年 5 月 31 日发布的《竞买公告》: 深圳市罗湖区人民法院将于 2019 年 7

月1日10时至2019年7月2日10时止（延时的除外）在深圳市罗湖区人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上进行公开拍卖活动。拍卖标的：被执行人深圳市俊鹏珠宝首饰有限公司持有的山金金控（深圳）黄金投资发展有限公司30%股权份额，起拍价：16,447,632.00元，保证金：2,000,000.00元，增价幅度：50,000.00元及其倍数。

截至2019年3月31日，公司账务处理挂其他应收款19,974,983.83元，计提坏账准备1,997,498.38元，由于截止报告日尚未进行拍卖，本次评估时未收集到企业未能提供无法收回的证据，本次评估参照坏账分析估计可能的风险损失额，坏账准备评估为零，按账面余额扣除风险损失确定评估值。

（2）安徽宝利珠宝有限公司

2018年11月1日，被评估单位与安徽宝利珠宝有限公司签订《“山东黄金”配货服务合作协议》，由被评估单位向安徽宝利珠宝有限公司提供黄金饰品配货服务，并收取配货服务费，配货期限为2018年11月1日—2018年11月30日，常规配货数量为35公斤黄金，配货服务费为1.2%/月。另短期配货14.50公斤黄金，2018年11月1日—2018年11月30日配货服务费为55,477.00元。安徽宝利珠宝有限公司一直以经营困难为由，拖欠配货服务费。到2018年11月30日合同到期后，经多次催告，拒不归还黄金货品。同时安徽宝利珠宝有限公司、程晓俊、张晓静签署了《不可撤销保证书》。2018年12月15日被评估单位向合肥市包河区人民法院提起诉讼，2019年3月25日，该诉讼一审开庭，2019年4月17日合肥市包河区人民法院出具（2019）皖0111民初705号民事判决书，判决如下：（1）安徽宝利珠宝有限公司于判决生效之日起十日内归还山金金控（深圳）黄金投资发展有限公司49.50公斤黄金（足金99.99%，金料编号AU99.99），逾期不归还的，安徽宝利珠宝有限公司需偿还人民币13,595,1575.00元，及逾期罚息（以13,595,1575.00元为基数，自2018年12月1日起，按照月息2%标准支付至款清时止）；（2）被告程晓俊、张晓静对安徽宝利珠宝有限公司所负债务承担连带赔偿责任；（3）山金金控（深圳）黄金投资发展有限公司对安徽宝利珠宝有限公司所提供的价值人民币3,379,167.00元钻石镶嵌货品在质押权（14500克*274.65元=3,982,425.00元及罚息）范围内享有优先受偿权；（4）驳回山金金控（深圳）黄金投资发展有限公司的其他诉讼请求。

截至 2019 年 3 月 31 日，公司账务处理挂其他应收款 13,595,175.00 元，计提坏账准备 1,359,517.50 元，经核实截止报告日尚未收回 49.50 公斤黄金，由于程晓俊、张晓静对安徽宝利珠宝有限公司所负债务承担连带赔偿责任，本次评估参照坏账分析估计可能的风险损失额，坏账准备评估为零，按账面余额扣除风险损失确定评估值。提醒报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

(七) 长期股权投资—山金金控(上海)贵金属投资有限公司、金创黄金(上海)有限公司

根据《山东黄金集团有限公司第一届董事会第九次会议决议》，山金金控(上海)贵金属投资有限公司拟吸收合并金创黄金(上海)有限公司，截止本次评估基准日吸收合并正在进行，本次评估对上述公司单独评估，未考虑吸收合并事项对评估结论的影响，提醒报告使用人关注该事项。

(八) 长期股权投资—上海盛钜资产经营管理有限公司

2018 年 7 月，金创实业(上海)有限公司被上海盛钜资产经营管理有限公司吸收合并，现已完成工商注销登记与税务注销，目前权证变更手续正在办理中。纳入本次评估范围的投资性房地产共 5 项，均已取得《上海市房地产权证》，其中：沪房地浦字(2012)第 047709 号房地产权证，其证载权利人为上海盛钜资产经营管理有限公司；其余 4 项登记的权利人均为金创实业(上海)有限公司。上海盛钜资产经营管理有限公司已出具产权声明，承诺所有委估房地产的产权均归其所有，不存在产权纠纷。具体明细如下：

序号	房地产名称	权证编号	建筑类型	建筑面积(m ²)	证载权利人
1	办公楼保利广场 C 座	沪房地浦字(2012)第 047709 号	办公	5,455.67	上海盛钜资产经营管理有限公司
2	锦程大厦写字楼 2002-2003 室	沪房地闸字(2011)第 007852 号	办公	176.31	金创实业(上海)有限公司
3	和泰花园公寓 16C 室	沪房地闸字(2011)第 007851 号	公寓	110.10	金创实业(上海)有限公司
4	北美枫情公寓 1001 室	沪房地闸字(2011)第 007828 号	公寓	139.70	金创实业(上海)有限公司
5	北美枫情公寓 1002 室	沪房地闸字(2011)第 007829 号	公寓	133.72	金创实业(上海)有限公司

(九) 长期股权投资—山金国际资产管理有限公司

截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，山金国际资产管理有限公司注册资本 100000 万人民币，实收资本 1050 万人民币。提醒报告使用人关注该事项对评估结

论的影响。

(十) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响:

1. 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中, 资产评估师未对各种建(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, 房屋、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, 通过实地勘察做出判断。

3. 长期股权投资—上海利得山金资产管理有限公司

纳入评估范围的其他权益工具投资共计 2 项, 账面价值 217,000.00 元, 由于山金金控资本管理有限公司仅持有上海利得山金资产管理有限公司 40%的股权, 上海利得山金资产管理有限公司未提供关于其他权益工具投资的投资情况, 本次评估按照账面价值作为评估值, 提醒报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

(十一) 自评估基准日至评估报告出具日, 不存在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 2019 年 3 月 31 日至 2020 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 2019 年 6 月 15 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：

孙胜男



资产评估师：

王晖



二〇一九年六月十五日