

## 山东地矿股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

山东地矿股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）于近日收到深圳证券交易所公司管理部《关于对山东地矿股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2017]第 129 号），对公司拟与山东国惠投资有限公司共同出资设立新公司事项予以关注。现就关注事项回复如下：

**问题 1：公告显示，本次投资在董事会审议权限范围内，无需提交股东大会审议，同时你公司预计本次投资因资产增值将增加你公司合并报表净利润约 1.49 亿元（具体以年度审计结果为准），超过你公司 2016 年度经审计净利润绝对值的 50%。根据本所《股票上市规则》第 9.3 条的相关规定，本次投资事项需提交股东大会审议，请你公司补充履行相关审议程序；并按照《主板信息披露业务备忘录第 7 号——信息披露公告格式》的规定，补充披露交易对方最近一年的主要财务数据，你公司取得拟出资实物资产的时间、方式、价格和运营情况等。**

回复：

### 一、股东大会相关审议程序

2017 年 9 月 29 日，公司董事会收到公司持股 3%以上股东山东地矿集团有限公司提交的《关于向山东地矿股份有限公司 2017 年第三次临时股东大会提交临时议案的函》，提出将第九届董事会 2017 年第十一次临时会议已审议通过的《关于参股设立子公司的议案》，提交将于 2017 年 10 月 13 日召开的 2017 年第三次临时股东大会一并审议。

根据《公司法》《公司章程》和《股东大会议事规则》等相关法律法规规定：单独或者合计持有公司 3%以上股份的股东，可以在股东大会召开 10 日前提出临时提案并书面提交召集人。截至公告披露日，山东地矿集团有限公司直接持有公司股票 83,869,468 股，持股比例为 16.42%。

公司董事会认为：山东地矿集团有限公司提案人的身份符合有关规定，其提案内容未超出相关法律法规和《公司章程》的规定及股东大会职权范围，提案程序符合《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》和《股东大会议事规则》等有关规定。公司董事会同意将上述临时提案提交公司 2017 年第三次

临时股东大会审议。

## 二、山东国惠投资有限公司最近一年主要财务数据

单位：人民币万元

项目	2016年12月31日（经审计）
资产总额	270,409.94
负债总额	187,846.49
净资产	82,563.45
项目	2016年1-12月（经审计）
营业收入	168,032.74
净利润	-1,732.93

## 三、取得拟出资实物资产的时间、方式、价格和运营情况

2016年3月公司及地矿集团与济南高新万达广场置业有限公司签订了购房意向协议，约定购买房产相关事项。2016年6月23日公司与济南高新万达广场置业有限公司签订了《商品房买卖合同》，后因购买楼层调整，于2017年5月24日进行了重新签订。2016年6月24日公司以自有资金支付了办公楼首付款共计71,379,748.00元。2017年4月21日公司以自有资金支付商铺首付款7,540,000.00元。2017年5月26日公司以该房产作为抵押向威海市商业银行股份有限公司济南分行按揭贷款78,730,000.00元以支付办公楼及商铺购房款。2017年5月27日公司收到该笔贷款，并于同日支付办公楼购房款尾款71,270,000.00元，支付商铺尾款7,460,000.00元。2017年8月23日济南高新万达广场置业有限公司向公司开具购买办公楼及商铺的发票，并于当月办理完成相关交房手续。2017年9月12日公司以自有资金支付车位款10,000,000.00元。截至当前，该房产已实际交付，但部分楼层装修尚未完成，预计2017年年底投入使用。

**问题2：拟出资实物资产账面值为16,764.97万元，评估值为34,018.03万元，评估增值率达102.91%。请你公司按照《主板信息披露业务备忘录第6号——资产评估相关事宜》的要求，补充披露拟出资实物资产评估增值的具体情况及其主要推算过程，并分析评估增值较大的主要原因及其合理性。请独立董事和评估师核查并发表专项意见。**

回复：

### 一、拟出资实物资产评估增值的具体情况

山东正源和信资产评估有限公司接受山东地矿股份有限公司的委托，以2017年9月15日为评估基准日出具了《山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及部分房地产市场价格资产评估报告》（鲁正信评报字(2017)第0116号），评估目的

是反映山东地矿股份有限公司拟出资实物资产于评估基准日的市场价值，评估对象为山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及的部分房地产市场价值，评估范围为山东地矿股份有限公司购买的位于济南市历下区工业南路 57-1 号商品房，包括济南高新万达广场 J3 写字楼 1-3 层、11-19 层（合计 12 层）及车位 242 个，1 层商铺 158-163 号。目前工程已竣工并交房，因部分楼层装修尚未完成，上述资产持有企业（即本次评估委托人）在“在建工程”科目中核算，其账面价值总计 167,649,748.00 元，账面金额未经审计。其中：J3 写字楼 1-3 层和 11-19 层（合计 12 层）总建筑面积 18,157.69 平方米，账面价值 142,649,748.00 元；1 层商铺 158~163 号总建筑面积 413.85 平方米，账面价值 15,000,000.00 元；有产权车位 125 个，账面价值 10,000,000.00 元；使用权车位 117 个。

评估采用市场比较法和收益法分别进行评估。经比较分析后，最终选取市场比较法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。经市场比较法评估后评估价值为 34,018.03 万元，评估增值 17,253.06 万元，增值率为 102.91%。

评估结论详细情况见下表：

位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	购买单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值(元)	评估价值(元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	增值率%
写字楼第 1 层	261.84	7,309.00	1,913,789.00	3,773,638.08	14,412.00	97.18
写字楼第 2 层	1,104.88	7,379.00	8,152,910.00	16,034,018.56	14,512.00	96.67
写字楼第 3 层	1,452.48	7,579.00	11,008,346.00	21,223,637.76	14,612.00	92.8
写字楼第 11 层	1,689.81	7,819.00	13,212,624.00	25,634,417.70	15,170.00	94.01
写字楼第 12 层	1,689.81	7,849.00	13,263,319.00	25,718,908.20	15,220.00	93.91
写字楼第 13 层	1,689.81	7,789.00	13,161,930.00	25,803,398.70	15,270.00	96.05
写字楼第 14 层	1,711.51	7,759.00	13,279,606.00	26,220,333.20	15,320.00	97.45
写字楼第 15 层	1,711.51	7,939.00	13,587,678.00	26,305,908.70	15,370.00	93.6
写字楼第 16 层	1,711.51	8,029.00	13,741,714.00	26,391,484.20	15,420.00	92.05
写字楼第 17 层	1,711.51	8,059.00	13,793,059.00	26,477,059.70	15,470.00	91.96
写字楼第 18 层	1,711.51	7,939.00	13,587,678.00	26,562,635.20	15,520.00	95.49
写字楼第 19 层	1,711.51	8,149.00	13,947,095.00	26,648,210.70	15,570.00	91.07
商铺 158 号	111.35	32,262.30	3,592,407.00	5,190,914.30	46,618.00	44.5
商铺 159 号	102.74	32,261.38	3,314,534.00	4,789,533.32	46,618.00	44.5
商铺 160 号	55.64	40,314.86	2,243,119.00	2,872,025.52	51,618.00	28.04
商铺 161 号	46.51	40,314.86	1,875,044.00	2,400,753.18	51,618.00	28.04
商铺 162 号	46.51	40,314.86	1,875,044.00	2,400,753.18	51,618.00	28.04
商铺 163 号	51.1	41,092.99	2,099,852.00	2,637,679.80	51,618.00	25.61
产权车位	125 个	80,000.00	10,000,000.00	24,375,000.00	195,000.00	143.75
使用权车位	117 个	0	-	18,720,000.00	160,000.00	-
合计			167,649,748.00	340,180,310.00		102.91

## 二、主要推算过程

本次评估对象为写字楼、商铺和车位，价值类型为市场价值，根据《房地产估价规范》、《资产评估准则——不动产》有关规定：“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方法”。结合资料收集情况，由于本次评估对象所处地段交通便利、配套齐全，市场发育健全，有类似房地产的交易，市场所反映的房地产的价格信息真实、准确、正常，故采用市场比较法作为主要评估方法。因评估对象属于收益性物业，可出租获取稳定收益，故可采用收益法作为辅助评估方法。

### 1. 市场比较法

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：

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，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、权益状况修正和实物状况修正。

①区域状况修正：对于办公用房，主要考虑评估对象与可比实例在地理位置、

繁华程度及交通情况、基础设施及公共设施、环境质量、物业集聚度、区域总体规划等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正；对于商铺，主要考虑评估对象与可比实例在距商业服务中心距离、商服集聚程度、基础设施及公共设施、交通情况、环境质量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：对于办公用房，主要考虑评估对象与可比实例在楼层及采光、道路通达度、临街状况、配套停车场、容积率、结构形式、空间布局、新旧程度、建筑面积、室内装修条件、设施设备、物业管理等实物状况上的优劣进行增价（或减价）修正；对于商铺，主要考虑评估对象与可比实例在道路通达度、临街状况、停车便捷度、结构形式、新旧程度、空间布局、朝向、建筑面积、装修条件、设施设备等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对象的市场价值。

## 2. 收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产价值（元）

A——年净收益（元）

Y——资本化率（%）

g——年净收益逐年递增的比率（%）

n——收益年期（年）

收益法的评估过程如下：

### (1) 确定评估对象房地产的出租收入

通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。房地产有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。

### (2) 确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

### （3）确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

### （4）运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

### （5）净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

### （6）房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

### （7）资本化率的确定

以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用同一时期一年期国债年利率；风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

### （8）选用适宜的计算公式求出评估对象房地产的收益价格。

本次评估对象位于交通便利、配套齐全的地段，该地段市场发育健全，经常有类似房地产的交易，市场比较法所反映的房地产的价格信息真实、准确、正常；而收益法受未来收益和主观判断等不可预见因素的制约，评估的价格相对偏离市场，故本次评估以市场比较法所测算的评估结果作为估价对象的评估结果。

对于车位，评估人员通过走访调查高新万达广场售楼处及周边山钢新天地售楼处、鲁商国奥城售楼处、黄金时代广场售楼处等各大楼盘车位的出售、出租情况，评估人员通过分析、筛选，确定以市场价确定车位的评估价值。

## 三、评估增值较大的主要原因及其合理性

本次评估增值 102.91%，增值原因主要分两点：

一是房地产购买成本价格低。

根据济南高新万达广场置业有限公司（甲方）于 2016 年 3 月与山东地矿集团有限公司和山东地矿股份有限公司（合并称为乙方）签订的购房意向协议，协议中约定了乙方拟购买位于济南高新万达广场 J3 写字楼整栋商品房，涉及建筑面积约 40000 平方米（不含一层商铺），以及 J3 写字楼一层 6 间建筑面积约为 413.87 平方米的商铺和 J3 写字楼附近的 510 个车位，同时甲方无偿提供给乙方地下使用权车位 200 个，地面使用权车位 46 个。

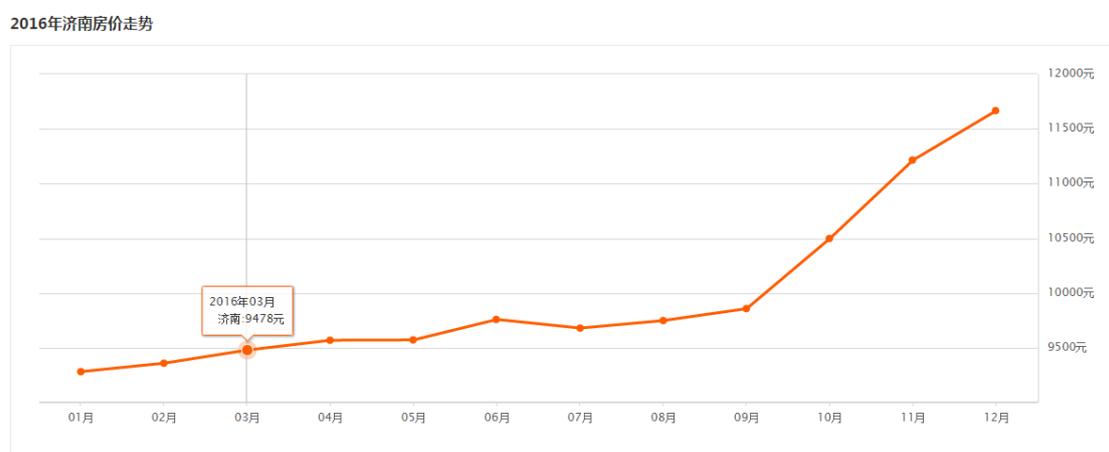
该购房意向协议签订于 2016 年 3 月，同期济南市房地产市场价格较平稳，其中写字楼空置率较高，供大于求，加之该协议签订的是整栋购买，购买面积大，购买总价高。在此背景下，该协议中约定的交易单价较同期高新万达广场的市场均价（写字楼 9000-9500 元/平方米，商铺 30000 元/平方米，车位尚未出售）偏低。加之该协议中的使用权车位为无偿获得，致使用权车位历史成本为零。

二是济南市房地产市场价格近一年快速增长。

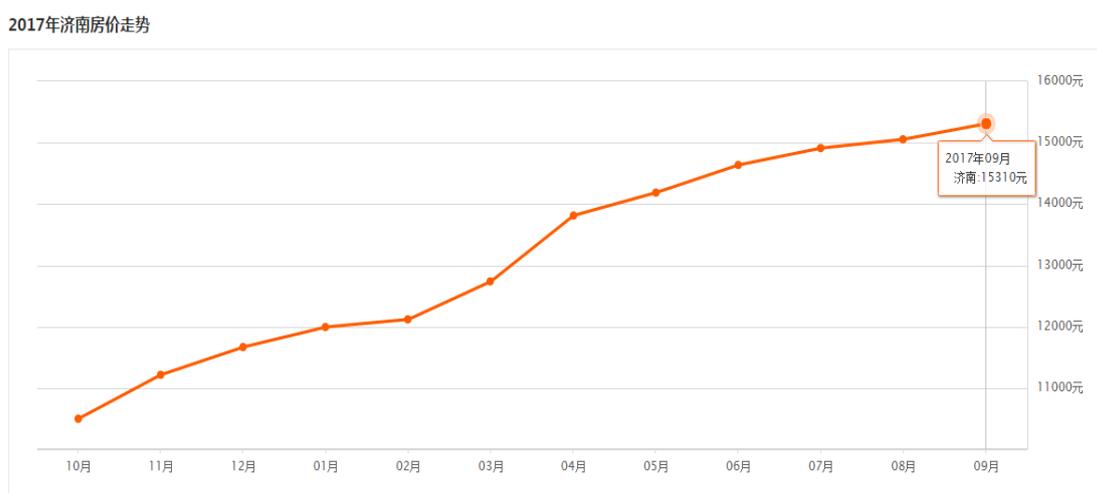
### 1. 济南市及待估房地产所在周边区域商品房房价走势

2016 年济南商品房销售面积 1204.96 万平方米，同比上涨 32.1%，商品房销售额 1237.07 亿元，同比上涨 55.4%。2016 至 2017 年济南市商品房房价走势如下图：

2016 年济南房价走势



2017 年 1 月-9 月济南房价走势

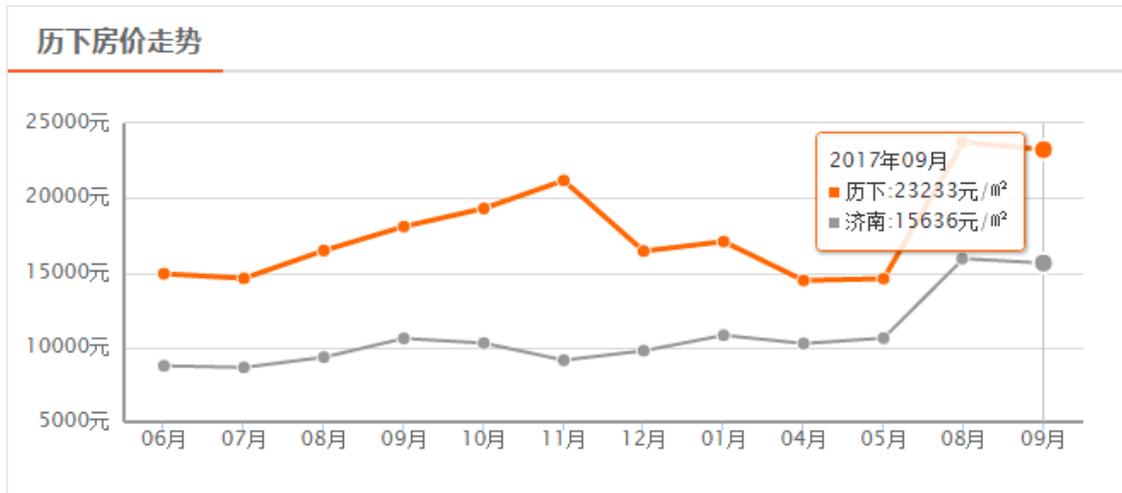


（数据来源：安居客-济南）

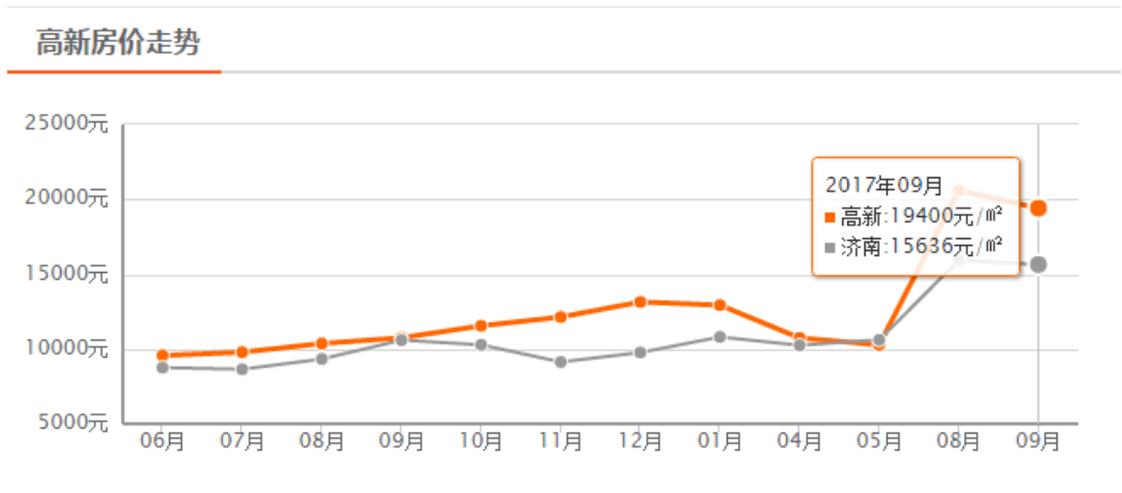
待估房地产位于济南市东部、历下区工业南路 57-1 号，与高新区搭界，靠近国际会展中心、高新区管委会，与奥体中心、中央 CBD 商务区相邻。2016 年 6

月至 2017 年 9 月济南市历下区、高新区及周边商品房房价走势如下图：

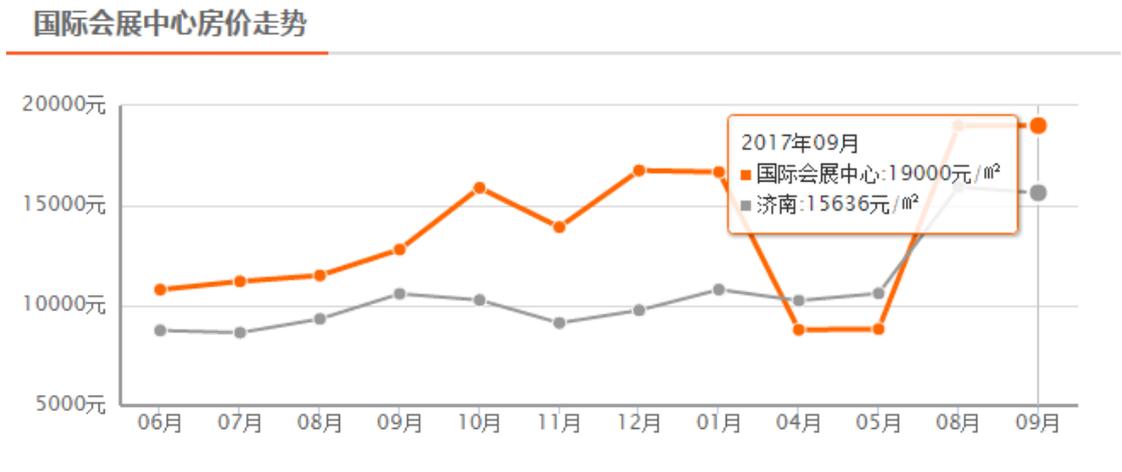
2016 年 6 月-2017 年 9 月济南市历下区房价走势



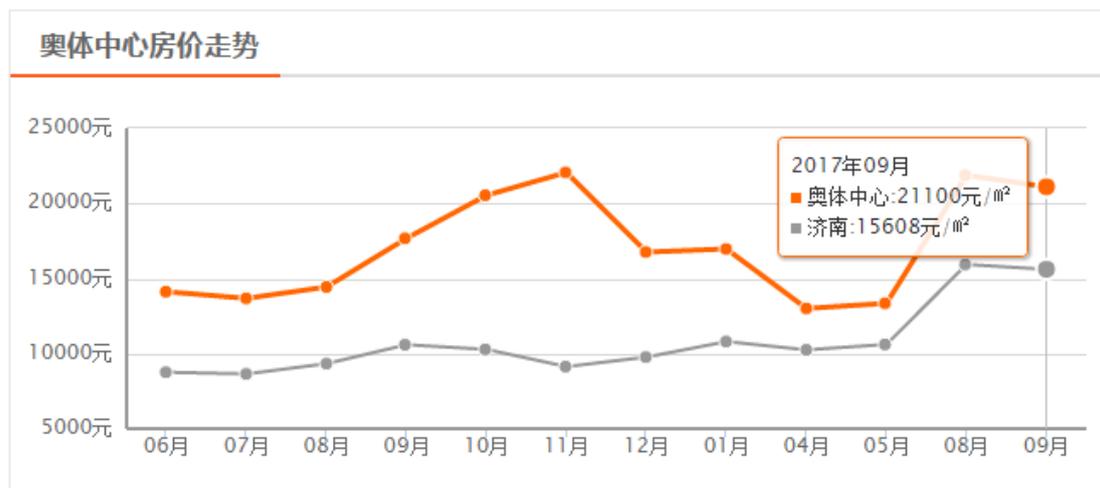
2016 年 6 月-2017 年 9 月济南市高新区房价走势



2016 年 6 月-2017 年 9 月济南国际会展中心区域房价走势



## 2016年6月-2017年9月济南奥体中心区域房价走势



(数据来源: 安居客-济南)

经咨询,高新万达广场目前无在售房源。评估人员通过走访、调查周边在售楼盘,其中鲁商国奥城在售现房写字楼均价在 15000 元/平方米、车位 17 万-20 万元/个;黄金·时代广场在售现房写字楼均价在 16000 元/平方米、写字楼底商单价在 5 万-6 万元/平方米,车位一口价 20 万元/个;华创观礼中心在售现房写字楼均价在 15000 元/平方米,车位 17 万-20 万元/个;山钢新天地预售的写字楼单价 14000 元/平方米起、写字楼底商单价在 5 万-7 万元/平方米;万科城新街坊底商现房均价在 5 万元/平方米。

2. 济南市尤其是待估房地产周边区域房价增长过快的原因如下:

(1) 济南东部中央 CBD 商务区的规划和建设,带动了周边房价上涨一倍左右。

(2) 位于济南东部的万达文体旅游城项目正式签约落户济南,签约之事刚尘埃落定,项目周围的多家楼盘便开始纷纷涨价,尤其是济南市东部(会展中心片区、奥体片区)房价增幅较大,至此东部房价几近翻番。

(3) 2016 年 12 月 26 日,济南市发布关于进一步加大调控力度促进房地产市场持续平稳健康发展的通知,加强住房限购政策。但本次楼市调控加码不涉及商业地产,公寓、写字楼不受影响。在限购政策加持下,写字楼等商业地产在 2017 年迎来爆发。

(4) 营改增后企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围,意味着企业购置办公楼时购置成本会降低,宽松的货币政策,降息、降准存在一定空间,更有利于企业投资使用,更好地实现增值。

(5) 济南写字楼主要集中在东部的奥体和高新会展中心片区,供应量占到全市的 77%,成交量也主要集中在该区域。由于济南市政府及山东省国资委、大多数省管企业相继搬入该区域集中办公,导致该区域区位优势明显,产业集聚性强。

(6) 由于长期保持较低的银行存款利率，物价在不断地上涨，通货膨胀是不可避免的，货币贬值找不到其他的对冲的方式，那么只有通过购买商铺等固定资产的方式实现货币的保值和增值。租金的递增保证了租金长期的收益。随着商铺的成熟，租金会逐年递增，同时众多商铺组成的商圈也越来越成熟，成熟商圈的房租每年可达 8%-10%甚至高达 20%远远高于住宅的租金（1%-3%），5-10 年的租金就可以收回投资成本，随着租金的上涨，商铺也在不断增值。

(7) 2017 年是济南争创第五届全国文明城市的决胜之年和各项创城工作全面取得突破的关键年。济南积极开展多项有效举措优化城市环境，力争今年成功创建全国文明城市。自 2016 年下半年至 2017 年 9 月份，济南市因为创建全国文明城市和全国卫生城市，拆除了大量的违章建筑（绝大部分为临街商铺），而且济南市各区相继发布通告：“从 2017 年 8 月 1 日起，禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼以及商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的餐饮服务项目”，严格规定住宅底商不允许从事餐饮行业，直接导致济南市的商铺出现供不应求的状况，尤其是商业街商铺和写字楼底商等可以从事餐饮行业的商铺更为抢手，商铺的交易价格和租赁价格出现暴涨的趋势。

(8) 对于停车位：自从 2016 年 12 月 26 日济南限购令升级以来，济南的车位出现大幅上涨，原因在于房价遭到打压后，开发商寻求新的利润增长点。近些年随着有车一族的大幅增加，济南市车位市场供需关系出现严重不平衡。高价车位的背后，是停车位的供不应求。纵观济南整体市场，车位价格普遍进入“10 万+”时代，中心区域车位均价 20 万元到 30 万元不等，且一位难求。

根据相关数据，2016 年济南共新增机动车 25.8 万辆，机动车总保有量达到 182.4 万辆。其中汽车保有量达到 174.2 万辆，同比增长 16.1%。预计 2017 年年底机动车将达到或超过 200 万辆。目前，济南市区停车位缺口已超过 91 万个，停车泊位数的增速度远赶不上机动车保有量的增速度，车位价格高速增长也就成为必然。

特别是中心城区，车位的缺口很大，越是中心区越是无地方停车，再加之自 2016 年下半年开始至现在，济南市城区内共设置 100 条禁停路段，特别是各大商圈和写字楼附近，停车位缺口特别大，所以很多企业在购买写字楼的时候，重点关注停车位问题，导致停车位价格高速增长。

综上所述，评估师本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的房地产实施了实地勘查、市场调查，评估时充分考虑了影响房地产价值的各类因素，最终选取市场比较法的评估结果作为本次资产评估的评估结论，资产评估价值公允、合理。

#### 四、独立董事专项核查意见

公司独立董事对该事项进行了核查，认为本次资产评估机构选聘程序符合相关规定，该机构具有证券期货相关业务评估资格证书，该评估机构及其经办评估师与本次交易所涉及的相关方除业务关系外无其他关联关系，具有独立性，能够胜任本次评估工作。

本次评估的评估假设前提按照国家有关法规进行、遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估方法得当，由此得出的评估结果能够代表该资产的真实价值，本次作价出资参与设立子公司以评估结果为依据，公平合理，未发现损害公司及全体股东的利益情形。

**问题 3：你公司于 2016 年 5 月 25 日召开董事会会议，审议通过《关于全资子公司出售房产的议案》《关于公司购买办公楼的议案》等议案。你公司拟出售原有办公场所，同时购买新的办公楼，以满足你公司日常经营的办公需求。你公司拟向济南高新万达广场置业有限公司购买济南高新万达广场 J3 号写字楼其中 10 层以及相应的辅助车位（以下简称“新办公楼”，主要为本次拟出资实物资产），新办公楼建筑面积约 16000 平方米，成交均价为 7870 元/平方米，成交价格不超过人民币 1.5 亿元。上述议案已于 2016 年 6 月 13 日经你公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过。**

**（1）公告显示，拟出资实物资产为济南高新万达广场 J3 写字楼 1-3 层、11-19 层（合计 12 层）、车位 242 个和 1 层商铺 158-163 号，购买价款共计 167,649,748.00 元，超过 1.5 亿元。请结合实际交易情况，说明你公司购买新办公楼是否严格执行股东大会决议的要求；**

**（2）购买的新办公楼原计划用于日常办公，本次交易将新办公楼用于出资且资产增值较大，将大幅增加公司净利润。请你公司说明改变新办公楼用途的主要考虑，是否存在创造利润的动机；**

**（3）请你公司说明将新办公楼用于出资后，你公司关于日常办公场所的后续安排，是否可能对你公司生产经营产生影响，是否可能损害公司及中小股东利益。**

回复：

##### 一、股东大会决议的执行情况说明

公司于 2016 年 6 月 14 日，召开 2016 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司购买办公楼的议案》，购买济南高新万达广场置业有限公司位于济南市高新区万达广场的 J3 号写字楼其中 10 层（该写字楼楼共计 25 层），以及相应的辅助车位。2016 年 3 月公司与地矿集团和济南高新万达广场置业有限公司签订了购房意向协议，约定购买房产相关事项，由公司、地矿集团联合购买济南高

新万达广场 J3 写字楼、商铺及辅助车位。经三方协商，公司考虑到本次写字楼及车位购买价格较为优惠，房地产市场行情向好，市场价格升值幅度较大，为提高公司的资产质量和投资收益，进一步维护公司及股东利益，经公司管理层决定，增加购买 2 层写字楼（第 11 层、第 12 层）。上述增加总金额为 2647.54 万元（其中第 11 层实际购买价款为单价 7819 元/平，总价 1321.21 万元，第 12 层实际购买价款单价 7849 元/平，总价为 1326.33 万元），未达到召开董事会及股东大会的审议标准，故未另行召开董事会及股东大会。因此，公司购买新办公楼严格执行了股东大会决议的要求，交易对方与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系，亦不存在其他可能对其利益倾斜的其他关系，本次投资不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、改变办公楼用途的主要考虑

将新办公楼用于出资设立公司后，公司将根据经营管理需要，计划租用办公楼以满足日常办公需要，不排除未来与地矿集团协商租用其部分写字楼的可能性，其租赁价格将在市场公允价格的基础上协商确定。本次出资目的主要是借助此次与山东国惠投资公司的合作契机，利用山东国惠投资公司做为省级国企改革发展基金运营管理、产业项目投融资、培育发展新兴产业等职能的国有独立资本运营平台，充分利用山东国惠投资公司的资本优势和资源优势提升公司的投资管理能力，增强公司的投资收益水平，有利于盘活公司存量资产，提高资产使用效率。本次交易不会影响公司的正常生产经营，也不存在创造利润的动机。

## 三、新办公楼用于出资后的相关影响

因公司本部位于济南市，承担公司管理职能，办公人数相对较少，不涉及实际生产，大多数二级子公司注册地分布在其他省市，不受此次办公楼出资行为的影响。公司租用该写字楼部分楼层用于日常办公，提升了企业形象，提高了办事效率，对公司生产经营无不利影响，不会损害公司及中小股东利益。

问题 4：《山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及部分房地产市场价值资产评估报告》（以下简称“《评估报告》”）显示，对于纳入本次评估范围的仅有使用权的车位是否纳入实质出资范围，需在出资协议中 3 进行约定，对于是否可用于出资，需由工商管理部门认定。请你公司披露仅有使用权车位的评估情况，是否考虑购房意向协议中约定的地面使用权车位在使用期限内出现因市政建设被占用等情况可能获得的相应补偿，并就仅有使用权的车位是否纳入实质出资范围及能否用于出资作出明确说明；《评估报告》同时显示，新办公楼一层 6 间商铺交易总金额约为 8,000,000 元，本次评估基准日账面价值为 15,000,000 万元。请你公司分析二者差异较大的原因及合理性。

回复：

### 一、仅有使用权车位出资情况的认定

根据《中华人民共和国公司法》第二十七条“股东可以用货币出资，也可以用实物、知识产权、土地使用权等可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产作价出资。”使用权车位是人民防空工程，《中华人民共和国人民防空法》第五条规定“人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”该人防工程投资者是济南高新万达广场置业有限公司，我公司通过与济南高新万达广场置业有限公司通过签订《济南高新万达广场车位购买协议》的方式取得了车位使用权，可以合法转让。同时，该使用权车位市场价值可以确定，并已经山东正源和信资产评估有限公司[鲁正信评报字(2017)第 0116 号]《资产评估报告》评估确定。因此我认为，本次评估范围的仅有使用权的车位可以用于出资，并已纳入实质出资范围。

### 二、仅有使用权车位的评估情况

根据山东正源和信资产评估有限公司以 2017 年 9 月 15 日为评估基准日出具的《山东地矿股份有限公司拟对外出资所涉及部分房地产价值资产评估报告》(鲁正信评报字(2017)第 0116 号)显示，纳入评估范围的使用权车位共 117 个，其中地面使用权车位 22 个。根据山东地矿股份有限公司与济南高新万达广场置业有限公司签订的车位购买协议，使用权车位由山东地矿股份有限公司无偿使用。使用权车位 117 个评估价值共计 18,720,000.00 元。

### 三、购房意向协议中约定的地面使用权车位在使用期限内出现因市政建设被占用等情况可能获得的相应补偿

该楼盘系新建楼盘，符合济南市整体规划建设，目前地面车位完好，现阶段不存在地面车位因市政建设被占用等情况，也无确凿证据证明未来可能会被占用等不可预见因素，故评估时未考虑购房意向协议中该约定的地面使用权车位在使用期限内出现因市政建设被占用等情况可能获得的相应补偿的影响。

### 四、新办公楼一层 6 间商铺交易金额与本次评估基准日账面价值差异较大的原因及合理性

《评估报告》中新办公楼一层 6 间商铺总金额约为 8,000,000.00 元，系公司与房地产开发商济南高新万达广场置业有限公司（以下简称“开发商”）2016 年 3 月签订的购房意向协议中约定的价格，非最终交易价格，该购房意向协议同时约定，开发商在取得商品房预售许可证后，双方签订正式的《商品房买卖合同》。我公司与开发商签订商铺正式购房合同时间为 2017 年 4 月 21 日，而签订购房意向协议时间为 2016 年 3 月 15 日，在此期间受济南市房地产市场价格快速上涨因素的影响，开发商对商铺价格进行了上调，后经双方协商一致并签订了正式购房

合同，故依据双方签订的《济南市商品房买卖合同》所购买的 6 间商铺交易总金额实际为 15,000,000.00 元。我公司已按购房合同约定支付了全部房款，其中以自有资金支付商铺首付款 7,540,000.00 元，剩余款项为银行按揭贷款支付。

补充披露情况详见公司同日更新后的《关于参股设立子公司的公告》（公告编号：2017-088）。

特此公告。

山东地矿股份有限公司  
董事会  
2017 年 10 月 9 日