

山东省鲁邦房地产开发有限公司拟股权转让所涉及
青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0042 号

(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一七年五月二十日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
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	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
附件目录	26

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托人和相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**山东省鲁邦房地产开发有限公司拟股权转让所涉及
青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2017)第 0042 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受山东省鲁邦房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省鲁邦房地产开发有限公司拟股权转让的经济行为所涉及青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益在 2017 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

本次评估目的是对青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东省鲁邦房地产开发有限公司拟转让所持有的青岛泰泽海泉置业有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是青岛泰泽海泉置业有限公司截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 3 月 31 日市场价值的评估结论，即 32.31 万元，大写人民币叁拾贰万叁仟壹佰元，具体评估结论如下：

青岛泰泽海泉置业有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2017年3月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%	
1	流动资产	38,779.64	39,000.29	220.65	0.57
2	非流动资产	1.11	1.12	0.01	0.60
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1.11	1.12	0.01	0.90
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	38,780.75	39,001.41	220.66	0.57
21	流动负债	38,969.10	38,969.10	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	38,969.10	38,969.10	-	-
24	净资产(所有者权益)	-188.35	32.31	220.66	117.15

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2017年3月31日起计算，一年内有效，即自2017年3月31日至2018年3月30日止。

(八)特别事项

1. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，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。在评估目的实现时，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。

2. 被评估单位房地产开发经营许可证已于2016年12月31日到期，尚未核发新证。

3. 被评估单位房地产开发项目尚未取得建设工程规划许可证。
4. 被评估单位的办公用房由山东省鲁邦房地产开发有限公司免费提供。
5. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 7000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201334402 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止；
6. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 15000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201144852 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东省鲁邦房地产开发有限公司拟股权转让所涉及
青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0042 号

山东省鲁邦房地产开发有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东省鲁邦房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省鲁邦房地产开发有限公司拟股权转让的经济行为所涉及青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益在 2017 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人简介

本次评估的委托人为山东省鲁邦房地产开发有限公司(以下通称委托人)。

1. 委托单位简介

本次评估的委托人为山东省鲁邦房地产开发有限公司。

名称：山东省鲁邦房地产开发有限公司

住所：青岛市市北区山东路 177 号

统一社会信用代码：913700007266847479

法定代表人：陈晓丽

注册资本：壹亿元整

类型：有限责任公司

2. 经营业务范围

山东省鲁邦房地产开发有限公司经营范围：房地产开发（凭资质）、出租、销售及相关咨询服务；建筑设备、建筑材料、装饰装修材料的销售。（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) 评估对象的产权持有者

青岛泰泽海泉置业有限公司截止 2017 年 3 月 31 日注册资本为 5000 万元，实收资本 5000 万元。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为青岛泰泽海泉置业有限公司全体股东。

(三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为青岛泰泽海泉置业有限公司(以下通称被评估单位)。

1. 被评估单位简介

企业名称：青岛泰泽海泉置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：青岛市即墨市温泉镇新兴街村

统一社会信用代码：91370200564730877G

法定代表人：陈晓丽

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2010年12月17日

2. 被评估单位历史沿革

青岛泰泽海泉置业有限公司于2010年12月17日由李强、张永顺出资1000万元设立。注册资本1,000.00万元。后经过多次股权变更、增资，截止2017年3月31日青岛泰泽海泉置业有限公司注册资本为5000万元，实收资本5000万元，各股东所占注册资本比例如下：

青岛泰泽海泉置业有限公司股权结构明细表

股东名称	持股比例	认缴出资额	实缴出资额	出资形式
山东省鲁邦房地产开发有限公司	90%	4500万元	4500万元	货币
李强	5.1%	255万元	255万元	货币
翟旭峰	4.9%	245万元	245万元	货币
合计	100%	5000万元	5000万元	

3. 经营业务范围

青岛泰泽海泉置业有限公司是一家房地产开发企业，公司经营范围：房地产开发；物业管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；酒店经营管理及营销策划；自有资金对外投资。（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）

4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度	2014年度/ 2014.12.31	2015年度/ 2015.12.31	2016年度/ 2016.12.31	2017.1-3月份 /2017.3.31
项目				
总资产	327,004,796.08	362,392,254.44	386,690,180.99	387,807,471.69

总负债	327,437,998.59	363,560,473.82	388,440,294.74	389,690,976.04
净资产	-433,202.51	-1,168,219.38	-1,750,113.75	-1,883,504.35
营业收入				
利润总额	-314,646.63	-735,016.87	-581,894.37	-133,390.60
净利润	-314,646.63	-735,016.87	-581,894.37	-133,390.60

2014年度、2015年度、2016年度及2017年1-3月会计报告业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了“大信审字[2017]第3-00408号”无保留意见的审计报告。

（四）委托方与被评估单位的关系

本项目委托人为山东省鲁邦房地产开发有限公司，被评估单位为青岛泰泽海泉置业有限公司，委托人拟转让所持有的被评估单位股权。

（五）其他评估报告使用人

除国家法律法规规定的其他报告使用人外，资产评估约定书没有约定其他报告使用人。

二、评估目的

根据鲁银投资集团股份有限公司九届董事会第四次会议议案之四《关于拟出售青岛泰泽海泉置业有限公司股权的议案》，山东省鲁邦房地产开发有限公司拟转让所持有的青岛泰泽海泉置业有限公司的股权，为此需要对其股东全部权益价值进行评估。

所以本次评估目的是对青岛泰泽海泉置业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东省鲁邦房地产开发有限公司拟转让所持有的青岛泰泽海泉置业有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

评估对象为青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值，评估范围是青岛泰泽海泉置业有限公司截止评估基准日2017年3月31日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

青岛泰泽海泉置业有限公司已委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）对截止2017年3月31日的会计报表进行审计并出具了“大信审字[2017]第3-00408号”无保留意见的审计报告。

青岛泰泽海泉置业有限公司资产配置表

单位：万元

项目		账面价值	资产分布
		A	
1	流动资产	38,779.64	存货类资产为位于即墨市温泉街道办事处待开发土地
2	非流动资产	1.11	
3	其中:可供出售金融资产	-	
4	持有至到期投资	-	
5	长期应收款	-	
6	长期股权投资	-	
7	投资性房地产	-	
8	固定资产	1.11	固定资产分布在公司的办公区域内
9	在建工程	-	
10	工程物资	-	
11	固定资产清理	-	
12	生产性生物资产	-	
13	油气资产	-	
14	无形资产	-	
15	开发支出	-	
16	商誉	-	
17	长期待摊费用	-	
18	递延所得税资产	-	
19	其他非流动资产	-	
20	资产总计	38,780.75	
21	流动负债	38,969.10	
22	非流动负债	-	
23	负债合计	38,969.10	
24	净资产(所有者权益)	-188.35	

(二) 评估对象基本情况

1. 评估对象权益状况

根据委托人及被评估单位提供的资料,截止评估基准日本项目评估对象—青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部股权为非上市非流通股,未有质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

2. 评估对象、被评估企业以往的评估及交易情况

被评估单位资产账面值均为实际取得成本,没有根据以往资产评估结论进行调账。

3. 证券市场、产权交易市场等市场的有关情况

被评估单位为非上市公司,未在证券市场、产权交易市场等市场上市。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产状况

(1) 存货类资产

被评估单位开发成本为房地产开发企业，于 2012 年取得 2 宗国有建设用地使用权，拟建房地产开发项目，用途均为商业、住宅、娱乐康体，其中 1 宗位于即墨市温泉街道办事处麒麟路 6 号，权证字号为青房地权市字第 2013114852 号，证载面积 130400 平方米；1 宗位于即墨市温泉街道办事处麒麟路 7 号，权证字号为青房地权市字第 201334402 号，证载面积 69593 平方米。土地使用权账面价值 387,391,325.13 元。

(2) 被评估单位主要设备类资产为电子设备，清单数量共计 3 台套，实有数量 3 台套，主要包括电脑、空调。购置时间分别为 2014 年 4 月、2016 年 6 月。委估资产分别安装和使用在被评估单位办公区域内。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备购置及启用时间不久，技术状况较好。设备均在正常使用中。

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位房地产开发经营许可证已于 2016 年 12 月 31 日到期，尚未核发新证。

(2) 被评估单位房地产开发项目尚未取得建设工程规划许可证；

(3) 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 7000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201334402 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止；

(4) 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 15000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201144852 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止；

(5) 除以上事项外，所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

(四) 其他特别事项

1. 被评估单位资产账面价值均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托人及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致。与经济行为涉及的资产、负债范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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) 价值类型的选取理由

本次评估为山东省鲁邦房地产开发有限公司拟转让所持有的青岛泰泽海泉置业有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2017 年 3 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末, 便于财务核算。

(三) 取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据：

鲁银投资集团股份有限公司九届董事会第四次会议议案之四《关于拟出售青岛泰泽海泉置业有限公司股权的议案》。

(二) 法律法规：

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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
3. 《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》2017 年 2 月 24 日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)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过)；

5. 《中华人民共和国契税暂行条例》(1997年7月7日国务院令第224号);
 6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》;
 7. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(2007年12月1日国务院令第51号);
 8. 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》以及附件《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》(财税〔2016〕36号);
 9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,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修订);
 10. 2009年08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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);
 11. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
 12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订);
 13. 《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2007年10月28日);
 14. 《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,1990年5月19日);
 15. 国土资源部办公厅文件《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20号);
 16. 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,2015年3月18日);
 17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。
- (三)准则依据:
1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
 2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
 3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
 4. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)。
 5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
12. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
14. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
17. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(2014年7月23日);
18. 《企业会计准则第1号—存货》(财会[2006]3号);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四)权属依据:

1. 委托人及被评估单位提供的国有土地使用证;
2. 委托人及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料;
3. 委托人及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;
4. 其他权属证明材料。

(五)取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 评估机构及评估人员积累资料;
3. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
4. 中华人民共和国国务院令第511号《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》;
5. 《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》(鲁政字[2008]137号);
6. 山东省地方税务局《关于进一步加强耕地占用税契税城镇土地使用税和资源税管理的意见》(鲁地税发〔2013〕6号);
7. 《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1999年8月22日经山东省

第九届人民代表大会常务委员会第 10 次会议审议通过)；

8. 中国土地市场网 (<http://www.landchina.com/>) 查询信息；
9. 中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.com.cn/>) 查询信息；
10. 被评估单位的预期计划、投融资方案；
11. 上市公司年度报告等其他参考资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对于委估资产情况的介绍、说明；
2. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2017]第 3-00408 号《审计报告》；
3. 委托人及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 其它相关资料。

七、评估方法

(一) 评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1) 收益法适用的前提条件

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也。可以预测并可以用货币衡量；

③被评估资产预期获利年限可以预测。

(2) 本项目收益法适用性分析

被评估单位房地产开发经营许可证已于 2016 年 12 月 31 日到期，尚未核发新证。被评估单位房地产开发项目尚未取得建设工程规划许可证。被评估资产的未来预期收益、预期收益所承担的风险、预期获利年限均不能可靠预测，评估人员认为在理论上和操作上无法采用收益法对其整体资产进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在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的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

4. 评估途径的确定

经评估途径适用性分析，本次对被评估单位股东全部权益价值可以采用成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值评估分别采用成本途径和收益途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 成本途径评估简介：

(1) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以审计后账面值确定评估值。

② 存货的评估

存货为房地产开发成本，该房地产开发项目尚处于前期准备阶段，该开发成本状况与储备土地相比并未发生太大变化，且项目开工日期及完工日期情况难以预计，未来房地产市场状况不甚明朗，故选用成本法进行评估。即按照评估基准日委估资产的现行公允价值确定其重置成本，对已发生的成本、费用进行合理评估。

(2) 固定资产的评估

固定资产为机器设备类固定资产，委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×综合成新率

A: 重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

B: 成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和技术观察法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×年限权重₁+技术观察法计算的成新率×技术成新权重₂。

权重：根据机器设备实际情况确定。

(3) 负债的评估

负债全部为流动负债，包括应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。

① 应付款项

应付款项包括：应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

② 应付职工薪酬

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，应付职工薪酬均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定

评估值。

③应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴或预交的增值税、个人所得税、企业所得税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

(三)评估结论的确定方法

评估结果采用资产基础法的评估结论确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；
7. 与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订评估委托合同

根据评估业务具体情况，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，与委托人签订评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2017年4月5日,组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况,核对债权债务并进行函证,复核账面记录及有关会计处理是否正确;

(2)2017年4月6日,组织评估人员对实物类资产进行现场盘点;请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格的调查和收集工作。

(3)2017年4月7日,检查复核资产清查评估明细表,核对相关文件资料及产权证明材料,并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点,指导被评估企业清查资产与收集资料,然后对评估范围内的资产进行核实,对产权予以关注,并对收集的资料进行验证,具体步骤如下:

(1)指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业,指导企业在资产自查的基础上,按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求,对评估范围内的资产、负债逐一登记填报;指导各资产申报企业对其历史经营情况的相关财务数据进行分类统计、整理和分析,同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上,对企业提供的资产申报明细表进行审查,使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整,并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的存货、机器设备包括电子设备等评估明细表,对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实,并形成详实的现场核实记录。

对存货类资产,在账、表核对无误的基础上,在账、表核对无误的基础上,对存货类资产进行了现场勘查及资料核对。首先对开发成本的账面价值的形成、构成进行了核查、分析,抽查发生的原始凭证,对其实际付款情况进行核实,对其产权证明文件进行了必要的核对,对权证登记事项进行了解,主要核对了其使用面积、使用年限、用地性质等事项,

并收集了有关的基准地价等资料。

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 调查企业经营状况

根据企业提供的历史经营数据，查询和了解企业的生产经营手段、经营管理能力、未来发展规划、主导产品在行业和市场中的地位及其产销现状、企业持续经营的内外部条件及其影响因素等。

(7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按评估委托合同的要求向委托人提交评估报告。

(九) 工作底稿归档

在执行上述评估程序过程中及完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复核后，按准则要求及时归档。

九、评估假设

(一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4. 资产持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

(二) 基本假设

1. 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。

2. 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。

(三) 具体假设

1. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设公司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。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。

6. 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。

(四)特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价, 也不考虑流动性对评估对象的影响。

5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

6. 不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件, 以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果, 若上述前提条件发生变化时, 本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则, 依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准, 并参考资产的历史成本记录, 以资产的继续使用和公开市场为前提, 经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序, 对青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估, 评估结果为32.31万元, 大写人民币叁拾贰万叁仟壹佰元, 具体评估结论如下:

资产: 账面值 38,780.75 万元, 评估值 39,001.41万元, 增减值 220.66 万元, 增值率 0.57 %;

负债: 账面值 38,969.10万元, 评估值 38,969.10 万元, 增减值 0.00 万元, 增值率 0.00%;

净资产: 账面值-188.35 万元, 评估值 32.31 万元, 增减值 220.66 万元, 增值率 117.15 %。详见下表:

青岛泰泽海泉置业有限公司评估结果汇总表

单位: 人民币万元

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

		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	38,779.64	39,000.29	220.65	0.57
2	非流动资产	1.11	1.12	0.01	0.60
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	1.11	1.12	0.01	0.90
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	38,780.75	39,001.41	220.66	0.57
21	流动负债	38,969.10	38,969.10	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	38,969.10	38,969.10	-	-
24	净资产(所有者权益)	-188.35	32.31	220.66	117.15

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 被评估单位房地产开发经营许可证已于 2016 年 12 月 31 日到期, 尚未核发新证。
2. 被评估单位房地产开发项目尚未取得建设工程规划许可证。

(三) 评估程序受到限制的情形

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, 资产评估师在假定资产占有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。

(四) 评估资料不完整的情形

委托人及评估单位承诺纳入评估范围的资产及负债不存在评估资料不完整的情形。

(五)关于经济行为本身对评估结论的影响

根据委托人及被评估单位提供的资料，未发现经济行为本身对评估结论的影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人及被评估单位提供的资料，委托人及被评估单位承诺不存在法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

1. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 7000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201334402 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止。

2. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订最高额为 15000 万元的最高额抵押合同，将土地使用权青房地权市字第 201144852 设定抵押。为鲁银投资集团股份有限公司在青岛银行股份有限公司江西路支行的各类业务所形成的债务提供最高额抵押担保。抵押期限自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 01 月 29 日止。

3. 为了工作需要，山东省鲁邦房地产开发有限公司自愿将位于青岛市山东路 177 号鲁邦广场 B 座 9 楼无偿提供给青岛泰泽海泉置业有限公司办公使用，使用期限 1 年，自 2016 年 11 月至 2017 年 11 月止。

(八)期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，评估人员未发现被评估单位有影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(九)对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动

性对评估对象的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，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。在评估目的实现时，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。

3. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事方负责。

4. 针对本次评估目的，青岛泰泽海泉置业有限公司已委托大信会计师事务所（特殊普通合伙）对青岛泰泽海泉置业有限公司 2017 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“大信审字[2017]第 3-0196 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字评估师对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

7. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露

于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 3 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自 2017 年 3 月 31 日至 2018 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年五月二十日。

青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 3 月 31 日市场价值为 32.31 万元，大写人民币叁拾贰万叁仟壹佰元。

评估机构法定代表人：

签字资产评估师:

签字资产评估师:

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年五月二十日

附件目录

- (一) 经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (五) 委托人和相关当事方的承诺函；
- (六) 签字资产评估师的承诺函；
- (七) 评估机构资格证书；
- (八) 评估机构法人营业执照副本；
- (九) 资产评估师职业资格证书登记卡(评估机构人员)；
- (十) 资产评估明细表。

资产评估师承诺函

山东省鲁邦房地产开发有限公司：

受你单位的委托，我们对山东省鲁邦房地产开发有限公司拟实施股权转让的行为所涉及的青岛泰泽海泉置业有限公司股东全部权益市场价值，以 2017 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：

签字资产评估师：

二〇一七年五月二十日