

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及  
山东省鲁邦房地产开发有限公司  
股东全部权益市场价值  
资产评估报告  
鲁正信评报字(2019)第 0101 号  
(本报告共二册, 本册为第一册)**

**山东正源和信资产评估有限公司  
二〇一九年四月二十六日**

# 总目录

- 第一册 鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东省鲁邦房地产开发  
有限公司股东全部权益市场价值·资产评估报告(含评估报告附件)
- 第二册 鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东省鲁邦房地产开发  
有限公司股东全部权益市场价值·资产基础法资产评估明细表

# 本册目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	22
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	26
八、评估程序实施过程和情况.....	34
九、评估假设.....	38
十、评估结论及使用有效期.....	39
十一、特别事项说明.....	41
十二、资产评估报告使用限制说明.....	48
十三、资产评估报告日.....	48
附件目录.....	49

# 声 明

(一) 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

**鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及  
山东省鲁邦房地产开发有限公司  
股东全部权益市场价值  
资产评估报告摘要  
鲁正信评报字(2019)第 0101 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟转让所持有的山东省鲁邦房地产开发有限公司股权所涉及的山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 12 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

本次评估目的是对山东省鲁邦房地产开发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，为鲁银投资集团股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁邦房地产开发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

评估对象为山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是山东省鲁邦房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计的全部资产和负债。

(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 2018 年 12 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) 评估结论及使用有效期

1. 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，山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日市场价值的最终评估结论，即评估

结果为 26,452.79 万元，大写人民币贰亿陆仟肆佰伍拾贰万柒仟玖佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 36,295.82 万元，评估值 40,395.81 万元，增减值 4,099.98 万元，增值率 11.30%；

负债：账面值 13,943.02 万元，评估值 13,943.02 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 22,352.80 万元，评估值 26,452.79 万元，增减值 4,099.98 万元，增值率 18.34%。详见下表：

### 山东省鲁邦房地产开发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	34,261.63	34,211.75	-49.88	-0.15
2 非流动资产	2,034.19	6,184.05	4,149.86	204.00
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	1,398.00	3,694.92	2,296.92	164.30
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	497.41	2,225.82	1,728.41	347.48
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	138.79	263.31	124.52	89.72
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	36,295.82	40,395.81	4,099.98	11.30
21 流动负债	13,943.02	13,943.02		
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	13,943.02	13,943.02		
24 净资产(所有者权益)	22,352.80	26,452.79	4,099.98	18.34

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

#### 2. 评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估结论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。

#### (七)特别事项

1. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣；按照财政部、国家税务总局联合下发《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号)，购置的车辆进项税可以进行抵扣；按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，购置的房屋建筑物进项税额可以进行抵扣。本次对机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产进行评估时，其评估价值不包含增值税额，但未考虑 2009 年以前购置的机器设备、2013 年 8 月以前购置的运输车辆、2016 年 5 月 1 日以前购建的房屋建筑物因该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响；在此提醒报告使用人注意此事项对本报告评估结论的影响。

2. 本项目评估结论未考虑评估增减值而可能产生的相关税费影响。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. 2017 年 10 月鲁银投资集团股份有限公司与莱芜钢铁集团有限公司签订《反担保质押合同》，将其所拥有的山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权(占山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权的 91%)、莱芜鲁邦置业有限公司全部股权、分红质押，质押给莱芜钢铁集团有限公司，为莱芜钢铁集团有限公司所提供的流动资金借款保证担保提供反担保。

4. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订《最高额抵押合同》。以编号为青房地权市字第 201041091 的鲁邦广场办公楼设定抵押，为鲁银投资集团股份有限公司自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 29 日止，与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 29 日为最高额担保债权的确定期间，担保的债权最高余额折合人民币 2,157.31 万元。

5. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订编号为 802052016 高保字第

00002号《最高额保证合同》，为鲁银投资集团股份有限公司自2016年1月29日起至2022年1月29日止，与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。担保的债权最高额折合人民币壹亿元整。

6. 银行存款中青岛银行江西路支行802050200311553户，因青岛市房屋建设集团股份有限公司与被评估单位工程款纠纷案被法院冻结200万元【民事裁定书(2016)鲁0203民初9522号】。

7. 银行存款中青岛银行江西路支行802053600000404户，为被评估单位账户，截止评估基准日账面价值6,357,428.28元，为被评估单位受青岛青大电缆有限公司董事会委托代管资产专户存储账户。

8. 被评估单位2004年通过法院竞拍购入青岛市市北区上清路14号房屋一套，2007年5月卖给青岛东软股份有限公司，并签订了房屋买卖合同，合同规定被评估单位将位于青岛市市北区上清路14号房屋计建筑面积70.63平方米出售给青岛东软股份有限公司，成交价格360,820.00元，2007年9月18日青岛东软股份有限公司向被评估单位支付购房定金31,082.00元，约定产权过户后支付剩余房款。因被评估单位购入项目时是从法院拍卖途径取得，法院裁定书只注明了房屋的土地使用权面积70.63平米，第三方也是从法院拍卖途径受让包括该房屋在内的多处房屋，取得了房屋所有权证且办理了抵押手续等历史原因，至今无法办理过户手续，导致所涉及房屋销售尾款30余万元也无法收取，现房产由青岛东软股份有限公司实际使用。该房产在被评估单位存货-新格商务会馆核算，账面价值357,574.72元。本次评估评估值按审计后账面值列示。

9. 纳入评估范围的开发产品-鲁邦风情街项目尚存100套，面积10,463.51平方米，其中：科迪部分42套面积4,275.09平方米，该部分已被法院判决给科迪办理过户手续，不纳入评估范围；鲁邦部分58套面积6,188.42平方米纳入评估范围。鲁邦部分58套中有39套面积1,961.82平方米截止评估基准日处于查封状态，2套112.71平方米已解封待退状态。本次评估未考虑抵押查封事项对评估价值的影响。

10. 根据中国人民银行企业信用信息报告，截止2019年3月4日，被评估单位对外提供保证担保10,000.00万元，自身资产抵押担保2,157.31万元。被担保人均均为鲁银投资集团股份有限公司。

11. 长期投资—济南鲁邦置业有限公司有限公司特别事项：

(1) 济南鲁邦置业有限公司与青岛一建集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案，双方在法院主持下达成调解，为了方便将来调解工作的开展，双方友好协商，达成和解协议。



2019年2月15日，济南市中级人民法院下达了(2017)鲁01民初1402号民事调解书。双方协商分三期支付剩余工程款38,009,569.71元(不含未到期质保金)。

(2) 济南鲁邦置业有限公司与中铁十局集团建筑工程有限公司因施工合同及工程结算纠纷诉讼。于2018年12月27日收到山东省高级人民法院民事终审判决判决书((2018)鲁民终1730号)判决如下：撤销济南中院(2017)鲁01民初1055号民事判决，济南鲁邦置业有限公司于本判决生效后十日内支付中铁十局集团建筑工程有限公司工程款60,389,970.11元，支付质保金17,946,303.72元，支付工程款利息及质保金利息，驳回中铁十局集团建筑工程有限公司其他诉讼请求，本案一审受理费按照一审判决执行，二审案件受理费692,826.00元，由济南鲁邦置业有限公司负担592,826.00元。

2019年1月29日，济南鲁邦置业有限公司就如何支付欠款问题与中铁十局集团建筑工程有限公司进行协商，双方达成一致调解意见：济南鲁邦置业有限公司承诺在2019年2月4日前支付3000万元，在2019年9月30日前分两次支付剩余欠款。同时，济南鲁邦置业有限公司同意：济南鲁邦置业有限公司于2019年9月30日前支付中铁十局集团建筑工程有限公司售楼处装修工程款3,411,016.33元；于2019年12月30日向中铁十局集团建筑工程有限公司支付剩余质保金1,994,033.75元。如济南鲁邦置业有限公司按照协议的约定支付每一笔款项，中铁十局集团建筑工程有限公司同意免除欠款利息，否则，济南鲁邦置业有限公司仍需履行二审判决书确定的全部付款义务。

济南鲁邦置业有限公司按照终审判决进行了计提相关利息等账务处理，本次评估对于相关往来款项按照审计后账面值列示。

(3) 因青岛一建集团有限公司、中铁十局集团建筑工程有限公司与济南鲁邦置业有限公司工程款结算合同纠纷，济南中院分别于2017年8月24日、2017年12月5日轮候冻结济南鲁邦置业有限公司土地证号为高新国用(2011)第0500071号的土地使用权。

(4) 济南鲁邦置业有限公司于2012年1月取得存货-开发成本地块《建设用地规划许可证》，项目名称为鲁邦·奥林逸城房地产开发项目(商业)，2013年取得项目《建设工程规划许可证》，后因鲁银投资集团股份有限公司与济南高新控股集团有限公司产生纠纷，暂停了A-3商业项目的开发。并因与总包施工单位因工程款结算合同纠纷问题被查封冻结，目前诉讼事项影响已基本解决，但土地尚在查封中。目前该地块取得土地证、用地规划许可证、规划咨询意见函、人防方案审查、项目核准批复等政府批复文件，现正进行设计方案联合审查。根据济南鲁邦置业有限公司与济南市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条受让人造成土地闲置，土地闲置满两年未开工建设的，出让人有

权无偿收回国有建设用地使用权。提请报告使用人注意。

12. 长期投资—莱芜鲁邦置业有限公司特别事项:

莱芜鲁邦置业有限公司存货-开发成本,为一宗土地使用权。土地证号为莱芜市国用(2013)第1197号,登记使用权人为莱芜鲁邦置业有限公司,坐落于钢城区钢都大街北、新兴路西,用途为批发零售用地,使用权类型为出让,终止日期为2052年3月1日,使用权面积为6,552.00平方米;土地开发程度为“七通一平”。截至评估基准日该项目还未进行开发建设,目前为空地。根据被评估单位与莱芜市国土资源局2011年3月10日签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条受让人造成土地闲置,土地闲置满两年未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。提请报告使用人注意。

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,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。

**鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及  
山东省鲁邦房地产开发有限公司  
股东全部权益市场价值  
资产评估报告**

鲁正信评报字(2019)第 0101 号

**鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司：**

山东正源和信资产评估有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁银投资集团股份有限公司拟转让所持有的山东省鲁邦房地产开发有限公司股权所涉及的山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 12 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、被评估单位和资产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鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司（以下通称委托人）。

**1. 委托人之一：鲁银投资集团股份有限公司**

名称：鲁银投资集团股份有限公司

统一社会信用代码：913700001630684138

注册地址：济南市经十路 20518 号

成立时间：1993 年 9 月 11 日

注册资本：56817.7846 万元人民币

法定代表人：刘卫国

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；机械、电子设备的销售；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、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)

**2. 委托人之二：山东鲁银科技投资有限公司**

名称：山东鲁银科技投资有限公司

统一社会信用代码：91370000728604448R

注册地址：济南市经十路 128 号

成立时间：2001年4月27日

注册资本：贰仟万元整

法定代表人：孙晖

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资高新技术产业及投资咨询服务，企业管理咨询服务。(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

山东省鲁邦房地产开发有限公司截止2018年12月31日注册资本为壹亿元，实收资本壹亿元。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为山东省鲁邦房地产开发有限公司全体股东。

## (三) 被评估单位简介

本次评估的被评估单位为山东省鲁邦房地产开发有限公司(以下通称被评估单位)。

### 1. 被评估单位工商登记信息

企业名称：山东省鲁邦房地产开发有限公司(曾用名：山东省安信房地产开发有限公司)

注册地址：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：王宾

注册资本：壹亿元整

类型：有限责任公司

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。房地产中介；商务信息咨询(不含商业秘密)；房地产营销策划；商业运营管理；计算机网络技术开发；展览展示设计；家具装饰设计；企业形象策划。(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. 被评估单位历史沿革

山东省鲁邦房地产开发有限公司是根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，依法成立的有限责任公司。

(1)被评估单位成立于2000年12月30日。注册资本10000万元，其中山东省齐鲁投资管理有限公司以货币资金出资7000万元，持股比例70%；鲁银投资集团股份有限公司以货币资金出资3000万元，持股比例30%。

(2)2001年8月31日，根据被评估单位股东会决议山东省齐鲁投资管理有限公司将其持有的被评估单位7000万股股份，转让给山东省齐鲁资产管理有限公司。股权转让后山东省齐鲁资产管理有限公司持有被评估单位70%的股权；鲁银投资集团股份有限公司持有30%的股权比例。

(3)2001年11月8日，根据被评估单位股权转让协议鲁银投资集团股份有限公司将其持有的被评估单位900万股股份，转让给山东鲁银科技投资有限公司，将其持有的被评估单位200万股股份转让给山东鲁银资产管理有限公司，将其持有的被评估单位1900万股股份转让给山东省齐鲁资产管理有限公司。股权转让后山东省齐鲁资产管理有限公司出资额变更为8900万元，持股比例变更为89%；山东鲁银科技投资有限公司出资额900万元，持股比例9%；山东鲁银资产管理有限公司出资额200万元，持股比例2%。

(4)2002年3月26日，根据被评估单位股权转让协议山东省齐鲁资产管理有限公司将其持有的被评估单位8900万股股份，转让给鲁银投资集团股份有限公司。股权转让后，鲁银投资集团股份有限公司持有89%的股权，山东鲁银科技投资有限公司持有被评估单位9%的股权，山东鲁银资产管理有限公司持有2%的股权。

(5)2009年1月6日，山东鲁银资产管理有限公司将其持有的被评估单位200万股股份，转让给鲁银投资集团股份有限公司。股权变更后鲁银投资集团股份有限公司出资9100万元，占注册资本的91%；山东鲁银科技投资有限公司出资900万元，占注册资本的9%。

截止评估基准日2018年12月31日山东省鲁邦房地产开发有限公司注册资本为10000万元，实收资本10000万元，股权结构如下：

山东省鲁邦房地产开发有限公司股权结构明细表

股东名称	2018.12.31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
鲁银投资集团股份有限公司	9,100.00	91.00	9,100.00	91.00
山东鲁银科技投资有限公司	900.00	9.00	900.00	9.00
合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100%

### 3. 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(合并口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2018年度/ 2018.12.31	2017年度/ 2017.12.31	2016年度/ 2016.12.31

总资产	696,575,111.44	1,258,750,337.18	1,419,352,901.32
总负债	469,485,632.84	1,118,376,742.62	1,269,000,535.56
净资产	227,089,478.60	140,373,594.56	150,352,365.76
其中：母公司权益	227,089,478.60	130,184,701.54	142,331,399.51
少数股东权益		10,188,893.02	8,020,966.25
营业收入	241,861,410.22	293,948,092.26	1,047,893,077.04
利润总额	123,571,362.08	-9,403,162.38	-78,581,797.26
净利润	102,384,777.06	-7,128,771.20	-84,092,833.15

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩(母公司口径)

金额单位：人民币元

年度 项目	2018 年度/ 2018. 12. 31	2017 年度/ 2017. 12. 31	2016 年度/ 2016. 12. 31
总资产	362,958,234.41	709,268,485.85	749,670,563.10
总负债	139,430,194.72	564,609,957.13	611,251,438.23
净资产	223,528,039.69	144,658,528.72	138,419,124.87
营业收入	48,181,997.63	93,844,573.19	188,292,462.41
利润总额	106,729,488.21	3,965,012.67	-14,956,380.12
净利润	78,869,510.97	6,239,403.85	-14,362,437.64

2016 年度、2017 年度、2018 年度财务数据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[2019]第 3-00387 号”无保留意见的审计报告。

#### (四)委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司，被评估单位为山东省鲁邦房地产开发有限公司，委托人拟转让所持有的被评估单位股权。

#### (五)评估报告使用人

1. 委托人：鲁银投资集团股份有限公司、山东鲁银科技投资有限公司。
2. 其他评估报告使用人：除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据鲁银投资集团股份有限公司纪要鲁银纪要字(2019)7 号《党委会会议纪要》，鲁银投资集团股份有限公司拟向山东国惠资产管理有限公司出售山东省鲁邦房地产开发有限公司股权。

本次评估目的是对山东省鲁邦房地产开发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，为鲁银投资集团股份有限公司拟转让其持有的山东省鲁邦房地产开发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

评估对象为山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益市场价值，评估范围是山东省鲁邦房地产开发有限公司截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日经审计的全部资产和负债。

山东省鲁邦房地产开发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	34,261.63	
2	非流动资产	2,034.19	
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	1,398.00	
7	投资性房地产	-	
8	固定资产	497.41	被评估单位办公区域
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	138.79	
19	其他非流动资产	-	
20	资产总计	36,295.82	
21	流动负债	13,943.02	
22	非流动负债	-	
23	负债合计	13,943.02	
24	净资产(所有者权益)	22,352.80	

上述资产与负债数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)“大信审字[2019]第 3-00387 号”审计报告中的母公司资产负债表，本次资产评估是在被评估单位账务数据经过审计后的基础上进行的。

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，与审计结果一致。

## (二) 评估对象基本情况

### 1. 评估对象权益状况

2017年10月鲁银投资集团股份有限公司与莱芜钢铁集团有限公司签订《反担保质押合同》。将其所拥有的山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权(占山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权的91%)及分红质押给莱芜钢铁集团有限公司，为莱芜钢铁集团有限公司所提供的流动资金借款保证担保提供反担保。

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—山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部股权为非上市非流通股，除上述质押担保外，无其他影响评估对象权益状况的或有事项存在。

### 2. 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况

评估对象、被评估企业以往未进行过资产评估。被评估单位账面资产均为历史购置成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

## (三) 评估范围内主要资产状况

### 1. 评估范围内主要资产

#### (1) 存货类资产

存货类资产为开发产品，是房地产开发项目未售和预售的房地产、车位使用权等。截止评估基准日被评估单位尚有下列未售开发产品及车位使用权：

①鲁邦风情街—鲁邦区域：为被评估单位于2010年开发的，位于青岛市城阳区正阳路的商业房地产项目，占地26,347.32平方米，土地使用权为商业，总建筑面积91,483.00平方米，房屋规划用途为商业和商业公寓，由4栋高层建筑、多层商铺以及沿坡道内街的独立商业网点组成。该项目于2012年8月开始预售，2018年进入尾盘销售状态。未出售的房产，共计58套，合计建筑面积6,188.42平方米。大多为室内商铺铺面，其余少部分为商务别墅、公寓底商等。鲁邦风情街土地使用权为商业，房屋规划用途为商业和商业公寓。目前处于待售状态。

②鲁邦风情街—科迪区域：共计42套，合计建筑面积4,275.09平方米，根据【判决书(2015)青民一初字第88号】法院判决被评估单位向青岛科迪房地产开发有限公司过户该42套房产，截止评估基准日该区域房产尚未办理过户手续，专项审计时已将该42套房产成本结转，经委托人及被评估单位同意本次评估该区域房产不纳入评估范围。



③新格商务会馆：被评估单位 2004 年通过法院竞拍购入青岛市市北区上清路 14 号房屋一套，2007 年 5 月卖给青岛东软股份有限公司，并签订了房屋买卖合同，合同规定被评估单位将位于青岛市市北区上清路 14 号房屋计建筑面积 70.63 平方米出售给青岛东软股份有限公司，成交价格 360,820.00 元，2007 年 9 月 18 日青岛东软股份有限公司向被评估单位支付购房定金 31,082.00 元，约定产权过户后支付剩余房款。因被评估单位购入项目时是从法院拍卖途径取得，法院裁定书只注明了房屋的土地使用权面积 70.63 平米，第三方也是从法院拍卖途径受让包括该房屋在内的多处房屋，取得了房屋所有权证且办理了抵押手续等历史原因，至今无法办理过户手续，导致所涉及房屋销售尾款 30 余万元也无法收取，现房产由青岛东软股份有限公司实际使用。原产权证仅有土地面积，无房屋面积，产权证位图显示是独立房屋；现场勘查原房屋已经被他人翻建，与证外其他建筑连在一起，已经无法分辨原房屋轮廓。故无法测量及确定房屋面积。

④悦海豪庭—车库：为预售和未销售的车库。被评估单位于 2003 年建成并销售，2010 年进入尾盘销售状态。车库位于青岛市崂山区香港东路 458 号的悦海豪庭小区中，各多层公寓住宅负一层独立车库尚未销售和基准日预售未结转的部分 74 个面积 1,693.22 平方米，其中未销售车库 59 个面积 1,328.24 平方米，已预售车库 15 个面积 364.98 平方米。截止评估基准日已经预售 15 个车库挂预收账款-预收车库款 1,739,460.00 元。上述未售车库成本已经转入悦海豪庭前期销售成本，无账面值。该小区为低容积率别墅和公寓住宅高档小区，每座别墅均配备车库不独立销售，各多层住宅负一层均设计有较多数量的独立车库，且可独立销售(使用权)。每套车库设遥控升降折叠铁门，中间位置的基本呈矩形，边角外置的多呈 L 形。因小区封闭管理，车库位于小区内各建筑地下，仅能对小区销售，小区低的容积率使地面的停车位充足，造成车库剩余，其销售价格远低于青岛房地产市场车库车位的平均价格。鉴于悦海豪庭车库无产权，且因建筑设计年代为 2000 年，其车库的实用性无法满足现在需求，从项目销售至今近 20 年，车库出售一直不理想。经山东省鲁邦房地产开发有限公司总经理办公会研究决定，把剩余未售 59 个车库交给青岛鲁邦物业，经营租赁业务，提高存货的使用率。

(2) 被评估单位主要房屋建筑类资产为鲁邦广场办公用房。房屋建筑物为 2010 年建设的办公用房。为钢混结构房屋。

(3) 被评估单位主要设备类资产包括机器设备、车辆，清单数量共计 138 台套，实有数量 138 台套，其中，机器设备 133 台套，车辆 5 辆。购置时间为 2002 年 1 月至 2018 年 12 月。委估资产分别安装和使用在鲁邦广场及城阳鲁邦风情街项目办公区域内。

①机器设备：至评估基准日委估机器设备清单数量为 133 台(套)，实有数量 133 台(套)，主要为办公家具及设备。经现场勘察及企业有关人员介绍，上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，所盘点设备均正常使用中。

②车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 5 辆，实有数量 5 辆。主要包括吉普车、轿车、商务车和轻型客车。吉普车为三菱吉普车；轿车为捷豹、帕萨特；商务车为别克商务车、轻型客车为瑞风客车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况差别也较大，均在正常使用中。

#### (4) 长期投资类资产

被评估单位长期投资类资产为长期股权投资。截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日账面投资情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资比例%	投资成本 (元)	减值准备(元)	账面价值(元)
1	青岛仕邦国际不动产管理有限公司	100	8,000,000.00		8,000,000.00
2	青岛鲁邦物业管理有限公司	100	500,000.00		500,000.00
3	青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司	30	9,000,000.00	9,000,000.00	0.00
4	济南鲁邦置业有限公司	100	4,360,000.00		4,360,000.00
5	山东弘德物业管理有限公司	100	1,120,000.00		1,120,000.00
	合计		22,980,000.00	9,000,000.00	13,980,000.00

#### ①青岛仕邦国际不动产管理有限公司(曾用名青岛鲁邦国际不动产经纪有限公司)

##### 1) 单位简介

企业名称：青岛仕邦国际不动产管理有限公司

注册地址：青岛市四方区山东路 177 号鲁邦广场 909 室

成立时间：2003 年 08 月 19 日

统一社会信用代码：91370200753751079E

法定代表人：尤重远

注册资本：800 万元人民币

企业类型：有限责任公司

2) 截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，青岛仕邦国际不动产管理有限公司股权结构如下：

股东名称	2018. 12. 31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
山东省鲁邦房地产开发有限公司	800.00	100.00	800.00	100.00

合计	800.00	100.00	800.00	100.00
----	--------	--------	--------	--------

## 3) 经营业务范围

房地产中介, 房地产投资咨询, 商务咨询, 计算机网络技术开发, 展览展示设计, 家具装饰设计, 金融投资咨询(不含期货和证券), 房地产市场策划代理, 企业形象策划, 房地产销售, 商业运营管理, 物业管理咨询。(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青岛鲁邦物业管理有限公司

## 1) 单位简介

企业名称: 青岛鲁邦物业管理有限公司

注册地址: 青岛市市北区山东路 177 号鲁邦广场 B 座 102 室

统一社会信用代码: 91370212747246201C

法定代表人: 王宾

注册资本: 50 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)

2) 截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日, 青岛鲁邦物业管理有限公司股权结构如下:

股东名称	2018.12.31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例(%)	实收资本 (万元)	持股比例(%)
山东省鲁邦房地产开发有限公司	50.00	100.00	50.00	100.00
合计	50.00	100.00	50.00	100.00

## 3) 经营业务范围

物业管理, 停车服务(依据公安部门核发的许可证开展经营活动)。(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)

## ③青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司

据了解 2014 年青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司经营场所拆迁, 获得拆迁补偿款约 3800 万元。但青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司大股东青岛良友饮食股份有限公司持有原始账务不提供查阅, 既未披露拆迁补偿款的使用和去向, 也无任何经营计划, 故被评估单位起诉要求查阅公司会计账簿及相关资料, 以维护合法权益并固定证据。2017 年 2 月 15 日一审判决支持了被评估单位的诉讼请求【判决书(2016)鲁 0203 民初 8448 号】, 对被告进行公告送达, 但是执行过程中未查询到青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司的会计账簿及相关资料。2018 年 5 月法院下达了终结执行裁定书(2017)鲁 0203 执 2146 号。专项审计时已

对该项长期股权投资全额计提了减值准备。本次评估未取得青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司包括工商登记、会计信息等相关资料。根据有关网站查询，青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司简介如下：

#### 1) 单位简介

企业名称：青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司（现用名：青岛良友国宴厨房制造餐饮有限公司）

注册地址：青岛市市北区宁海路 18 号甲

统一社会信用代码：913702037908313265

法定代表人：梁永建

注册资本：3000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

2) 截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司股权结构如下：

股东名称	2018. 12. 31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
青岛良友饮食股份有限公司	2100.00	70.00	2100.00	70.00
山东省鲁邦房地产开发有限公司	900.00	30.00	900.00	30.00
合计	3000.00	100.00	3000.00	100.00

#### 3) 经营业务范围

许可经营项目：大型餐馆：中餐类制售、含凉菜、不含裱花蛋糕，不含生食海产品；批发兼零售：预包装食品；在本店内零售卷烟、雪茄烟；（餐饮服务许可证 有效期至：2015-09-28 食品流通许可证 有效期至：2015-09-11 烟草零售许可证 有效期至：2013-12-31）。一般经营项目：会议服务。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

#### ④ 济南鲁邦置业有限公司

##### 1) 单位简介

企业名称：济南鲁邦置业有限公司

注册地址：济南市历下区经十路 10777 号东楼 27 层

统一社会信用代码：91370100677252314G

法定代表人：王宾

注册资本：5000 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)

2)截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，济南鲁邦置业有限公司股权结构如下：

股东名称	2018.12.31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
山东省鲁邦房地产开发有限公司	5000.00	100.00	5000.00	100.00
合计	5000.00	100.00	5000.00	100.00

### 3)经营业务范围

房地产开发、出租、销售；房地产置换及相关咨询服务；建筑装饰装修工程的设计及施工；建筑设备、建筑材料、装饰材料的销售。(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)

### ⑤山东弘德物业管理有限公司

#### 1)单位简介

企业名称：山东弘德物业管理有限公司

注册地址：山东省济南市历下区经十路 10777 号 27 层

统一社会信用代码：91370000550930552X

法定代表人：王宾

注册资本：500 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)

2)截止评估基准日 2018 年 12 月 31 日，山东弘德物业管理股权结构如下：

股东名称	2018.12.31			
	认缴注册资本 (万元)	持股比例 (%)	实收资本 (万元)	持股比例 (%)
山东省鲁邦房地产开发有限公司	500.00	100.00	500.00	100.00
合计	500.00	100.00	500.00	100.00

### 3)经营业务范围

日用百货、五金交电销售，清洁及家政服务，会议及展览服务，企业管理咨询服务，国内广告业务，物业管理，住宿、洗衣、餐饮服务，车辆租赁，场地租赁，房屋租赁，停车场管理服务，房屋租售代理，绿化、卫生消杀，园林绿化工程及养护，机电设备与楼宇设备安装及维修(不含电梯及电力设施安装及维修)。(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. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订《最高额抵押合同》。以编号为青房地权市字第 201041091 的鲁邦广场办公楼设定抵押，为鲁银投资集团股份有限公司自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 29 日止，与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 29 日为最高额担保债权的确定期间。担保的债权最高余额折合人民币 2,157.31 万元。

(2) 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订编号为 802052016 高保字第 00002 号《最高额保证合同》。为鲁银投资集团股份有限公司自 2016 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 29 日止，与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。担保的债权最高额折合人民币壹亿元整。

(3) 银行存款中青岛银行江西路支行 802050200311553 户，因青岛市房屋建设集团股份有限公司与被评估单位工程款纠纷案被法院冻结 200 万元【民事裁定书(2016)鲁 0203 民初 9522 号】。

(4) 银行存款中青岛银行江西路支行 802053600000404 户，为被评估单位账户，截止评估基准日账面价值 6,357,428.28 元，为被评估单位受青岛青大电缆有限公司董事会委托代管资产专户存储账户。

(5) 被评估单位 2004 年通过法院竞拍购入青岛市市北区上清路 14 号房屋一套，2007 年 5 月卖给青岛东软股份有限公司，并签订了房屋买卖合同，合同规定被评估单位将位于青岛市市北区上清路 14 号房屋计建筑面积 70.63 平方米出售给青岛东软股份有限公司，成交价格 360,820.00 元，2007 年 9 月 18 日青岛东软股份有限公司向被评估单位支付购房定金 31,082.00 元，约定产权过户后支付剩余房款。因被评估单位购入项目时是从法院拍卖途径取得，法院裁定书只注明了房屋的土地使用权面积 70.63 平米，第三方也是从法院拍卖途径受让包括该房屋在内的多处房屋，取得了房屋所有权证且办理了抵押手续等历史原因，至今无法办理过户手续，导致所涉及房屋销售尾款 30 余万元也无法收取，现房产由青岛东软股份有限公司实际使用。该房产在被评估单位存货-新格商务会馆核算，账面价值 357,574.72 元。

(6) 纳入评估范围的开发产品-鲁邦风情街项目尚存 100 套，面积 10,463.51 平方米，其中：科迪部分 42 套面积 4,275.09 平方米，该部分已被法院判决给科迪办理过户手续，不纳入评估范围；鲁邦部分 58 套面积 6,188.42 平方米，纳入评估范围。鲁邦部分 58 套中有 39 套面积 1,961.82 平方米截止评估基准日处于查封状态，2 套 112.71 平方米已解封

待退状态。

(7)根据中国人民银行企业信用信息报告，截止2019年3月4日，被评估单位对外提供保证担保10,000.00万元，自身资产抵押担保2,157.31万元。被担保人均均为鲁银投资集团股份有限公司。

#### (8)长期股权投资-济南鲁邦置业有限公司事项

①济南鲁邦置业有限公司将其所拥有的莱芜鲁邦置业有限公司的全部股权（该股权占莱芜鲁邦全部股权的100%）就莱芜钢铁集团有限公司同意为鲁银投资集团股份有限公司向银行办理流动资金借款等银行债务提供不超过5.2亿的保证担保，并为其签订了相应的保证合同或出具了保证函的保证担保向莱芜钢铁集团有限公司设定了反担保股权及分红质押。

②济南鲁邦置业有限公司与青岛一建集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案，双方在法院主持下达成调解，为了方便将来调解工作的开展，双方友好协商，达成和解协议。2019年2月15日，济南市中级人民法院下达了(2017)鲁01民初1402号民事调解书。双方协商分三期支付剩余工程款38,009,569.71元(不含未到期质保金)。

③济南鲁邦置业有限公司与中铁十局集团建筑工程有限公司因施工合同及工程结算纠纷诉讼。于2018年12月27日收到山东省高级人民法院民事终审判决判决书((2018)鲁民终1730号)判决如下：撤销济南中院(2017)鲁01民初1055号民事判决，济南鲁邦置业有限公司于本判决生效后十日内支付中铁十局集团建筑工程有限公司工程款60,389,970.11元，支付质保金17,946,303.72元，支付工程款利息及质保金利息，驳回中铁十局集团建筑工程有限公司其他诉讼请求，本案一审受理费按照一审判决执行，二审案件受理费692,826.00元，由济南鲁邦置业有限公司负担592,826.00元。

2019年1月29日，济南鲁邦置业有限公司就如何支付欠款问题与中铁十局集团建筑工程有限公司进行协商，双方达成一致调解意见：济南鲁邦置业有限公司承诺在2019年2月4日前支付3000万元，在2019年9月30日前分两次支付剩余欠款。同时，济南鲁邦置业有限公司同意：济南鲁邦置业有限公司于2019年9月30日前支付中铁十局集团建筑工程有限公司售楼处装修工程款3,411,016.33元；于2019年12月30日向中铁十局集团建筑工程有限公司支付剩余质保金1,994,033.75元。如济南鲁邦置业有限公司按照协议的约定支付每一笔款项，中铁十局集团建筑工程有限公司同意免除欠款利息，否则，济南鲁邦置业有限公司仍需履行二审判决书确定的全部付款义务。

④因青岛一建集团有限公司、中铁十局集团建筑工程有限公司与济南鲁邦置业有限公

司工程款结算合同纠纷，济南中院分别于 2017 年 8 月 24 日、2017 年 12 月 5 日轮候冻结济南鲁邦置业有限公司土地证号为高新国用(2011)第 0500071 号的土地使用权。

⑤ 济南鲁邦置业有限公司于 2012 年 1 月取得存货-开发成本地块《建设用地规划许可证》，项目名称为鲁邦·奥林逸城房地产开发项目（商业），2013 年取得项目《建设工程规划许可证》，后因鲁银投资集团股份有限公司与济南高新控股集团有限公司产生纠纷，暂停了 A-3 商业项目的开发。并因与总包施工单位因工程款结算合同纠纷问题被查封冻结，目前诉讼事项影响已基本解决，但土地尚在查封中。目前该地块取得土地证、用地规划许可证、规划咨询意见函、人防方案审查、项目核准批复等政府批复文件，现正进行设计方案联合审查。根据济南鲁邦置业有限公司与济南市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条受让人造成土地闲置，土地闲置满两年未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

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

### 3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均能为被评估单位带来经济利益，没有发现产生经济性贬值现象的存在。

#### (四)企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位悦海豪庭截止评估基准日尚有车库使用权 74 个面积 1,693.22 平方米，其中未销售车库 59 个面积 1,328.24 平方米，已预售车库 15 个面积 364.98 平方米。截止评估基准日已经预售 15 个车库挂预收账款-预收车库款 1,739,460.00 元。上述未售车库成本已经转入悦海豪庭前期销售成本，无账面值。其相应营业税金及附加已经在悦海豪庭土地增值税清算时于 2012 年 3 月预交，上述车库为被评估单位正在销售的车库，且部分已售车库预收款挂账预收账款，为被评估单位资产。根据被评估单位的申报情况，本次评估将无账面值的未售及预售车库纳入评估范围。

#### (五)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本项目资产评估报告引用由大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 4 月 23 日出具的“大信审字[2019]第 3-00387 号”审计报告的审计结论。

#### (六)其他特别事项

1. 评估对象、被评估企业以往未进行过资产评估。被评估单位账面资产均为历史购置成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 被评估单位与鲁邦风情街部分业主签订房屋委托租赁合同，内容为业主代理房产



出租业务。截止评估基准日尚有 81 户，通过其他应收(付)款 - 委托租赁来核算被评估单位按合同约定支付收益与实际收回租金的情况。该委托租赁合同三年一签，委托租赁合同的租赁价格略低于市场价，实际支付业主的委托租赁租金略高于租赁合同价格，但如果市场租金价格下跌，被评估单位存在未来承担债务的不确定性。

除上述事项外，被评估单位不存在经营租入资产、特许使用的资产、没有会计记录的无形资产，没有纳入评估范围的情况。

3. 本次评估前存在不存在不良资产核销或者资产剥离行为。

#### 四、价值类型

##### (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

本次评估为鲁银投资集团股份有限公司拟转让持有的山东省鲁邦房地产开发有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。资产评估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。

市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要，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 2018 年 12 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人根据本次经济行为及评估目的确定的并在《资产评估委托合同》进行了约定；
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鲁银纪要字(2019)7号《党委会会议纪要》。

(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);
2. 《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,中华人民共和国主席令第5号公布);
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令第32号);
4. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院1991年第91号令);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日国资办发〔1992〕36号);
6. 《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,根据2011年1月8日 国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
7. 2005年国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
8. 《上市公司股权交易资产评估》(2013年1月18日中国证监会会计监管风险提示第5号);
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第32号);
10. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《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);
11. 山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见(鲁国资产权〔2005〕24号);
12. 《中华人民共和国公司法》(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》修正);
13. 《中华人民共和国企业所得税法》(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);
14. 《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);
15. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布根据2011年1 月8日国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例(2017年修订)》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 经财政部、国家税务总局令第65号修订);

18. 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);

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

20. 《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);

21. 《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);

22. 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);

23. 《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);

24. 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—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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
14. 《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)。

#### (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房屋所有权证及权属说明;
3. 委托人及被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明;
4. 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;
5. 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;
6. 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. 被评估单位历史经营状况与财务记录;
3. 评估机构及评估人员积累资料;
4. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
5. 《2018机电产品价格信息查询系统》;
6. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价,以及企业提供的有关价格资料;
7. 财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);
8. 《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);
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号,2000年10月22日);
10. 财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕第106号);
11. 中国城市地价动态监测网(<http://www.landvalue.com.cn/>)查询信息;
12. 评估机构及评估人员积累的行业数据分析、相关国家产业政策等资料;

13. 山东省鲁邦房地产开发有限公司鲁邦风情街 2018 年底剩余商铺价格表、悦海豪庭车库租赁价格表等；

14. 其他参考资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对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[2019]第 3-00387 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. 其他相关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师及评估专业人员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法、成本法和收益法进行。

##### 1. 市场法适用性分析

市场法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，我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，故市场法不适用本次评估。

##### 2. 收益法适用性分析

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资产所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

### ① 被评估资产的未来预期收益不能可靠预测

被评估单位为房地产开发企业，截止评估基准日所有房地产开发项目均已开发完成并已销售，仅剩部分尾房尚未销售。被评估单位没有土地储备，没有后续的房地产开发项目规划，未来预期收益不能可靠预测。

② 被评估单位获得预期收益所承担的风险也无法预测并不可以用货币衡量。

③ 被评估资产预期获利年限无法预测。

因此评估人员认为不宜采用收益法对其整体资产进行估算。

## 3. 成本法适用性分析

成本法也称资产基础法，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，从而得到股东全部权益价值。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，运用资产基础法所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择资产基础法进行评估。

## 4. 评估方法的确定

经评估方法适用性分析，本次对被评估单位股东全部权益市场价值采用资产基础法进行评估。

### (二) 评估方法过程简介

经评估方法适用性分析，本次对山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益市场价值评估采用资产基础法进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

#### 1. 资产基础法评估简介：

##### (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，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预付账款的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，查阅了相关文件协议，了解了评估基准日至评估现场勘察日期间已接受的服务和收到的货物情况，根据所能收回的相应货物或形成权利的价值确定评估值。

### ③债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额、可疑债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于可估计损失金额的，按估计损失金额评估，对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

### ④存货的评估

被评估单位的存货类资产为开发产品，包含鲁邦风情街—鲁邦区域，悦海豪庭—车库（包含未售和已预售）

1) 对已预售车库、开发产品以基准日市价扣除销售费用、销售税金及附加、所得税等确认评估值。

基准日市价对已预售车库采用销售合同价格。其他开发产品采用单位售价。根据基准日前后一段期间的销售价格确定；销售费用、销售税金及附加、管理费用、财务费用根据企业提供的审计后数据确定；所得税率根据税法确定；开发产品成本根据企业提供的审计后数据确定。

2) 对未售车库采用收益法评估车库的价值。

对未售悦海豪庭车库，鉴于悦海豪庭车库无产权，且因建筑设计年代为2000年，其车库的实用性无法满足现在需求，从项目销售至今近20年，车库出售一直不理想。经山东省鲁邦房地产开发有限公司总经理办公会研究决定，把剩余未售59个车库交给青岛鲁邦物业，经营租赁业务，提高存货的使用率。鉴于该情形，采用收益法评估车库的价值更为切合实际情况，故此选择收益法估算未出售车库价值。

收益法，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评估时点后累加，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：

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式 计算：

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

式中：

V —— 市场价值

A —— 年纯收益

Y —— 报酬率

t —— 纯收益变化的年份

g —— 纯收益每年递增比率

n —— 获取纯收益的持续年限

### (2) 长期股权投资的评估

根据山东省鲁邦房地产开发有限公司对被投资单位的控制或影响程度，采用整体资产评估的方法确定股东全部权益市场价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

在确定长期股权投资评估值时，资产评估师没有考虑控股权和少数股权、流动性等因素产生的溢价和折价。

### (3) 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

#### ① 对房屋建筑物类资产的评估

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属为商业写字楼房地产，其市场价值受市场交易价格及经营收益影响，重置成本对其价值较小，故本次评估不宜采用重置成本法进行评估。本次评估对象为商业写字楼房地产，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，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。

#### ➤ 市场法

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

市场法的评定估算过程：

A、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。

B、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)。

C、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。

D、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。

E、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。

F、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。

I. 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。

II. 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。

III. 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。

G、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。

H、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。

#### ➤ 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：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——房地产价值(元)

A——年净收益(元)

Y——资本化率(%)

n——收益年期(年)

V——终期价值

收益法的评估过程如下：

#### A、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。

#### B、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。

#### C、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。

#### D、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。

#### E、净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

#### F、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。根据相关法律法规规定，土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期。

#### G、年净收益逐年递增的比率的确定

根据当地租金增长统计资料及评估人员现场调查资料，确定年净收益逐年递增的比率。

#### H、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。

#### I、房地产终值的确定

土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期；对超出收益期的建筑物，结合土地使用权出让合同的约定，确定是否加上收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值。

J、选用适宜的计算公式求出评估对象房地产的收益价格，考虑房地产终值确定收益法的评估结果。

### ②对机器设备类资产的评估

#### ➤ 机器设备

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：

评估价值=重置成本(不含税)×综合成新率

#### A: 重置成本(不含税)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+基础费+资金成本+其他费用-可抵减税金。即：根据相同或相近规格型号的设备现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本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。其他费用主要为勘察费、设计费、建设单位管理费等费用。

## B: 成新率的确定

对于主要的机器设备，根据机器设备的经济使用年限和实际已使用年限确定理论成新率，再经过现场勘查确定设备的运行状况、技术性能、运行环境等主要指标的标准分和实评分，得出技术鉴定成新率。对二者进行加权平均计算，最后确定设备的综合成新率；对于损耗与使用年限无重大差异的一般性设备采用年限法确定成新率；对无法获取具体使用年限的设备采用技术鉴定法确定成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

综合成新率 = 年限法计算的成新率  $\times$  年限法权重<sub>1</sub> + 技术观察法计算的成新率  $\times$  技术成新权重<sub>2</sub>。

### ➤ 运输车辆

对于车辆，本公司资产评估师及评估专业人员在进行了实地勘察并认真分析所掌握的资料之后，确定采用市场法进行评估。在评估方法时主要考虑评估对象为二手车辆，市场较为活跃，能够找到可比较案例。

市场法是根据替代原则，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。

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、综合车况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  $\times$  交易日期修正系数  $\times$  交易背景及动机修正系数  $\times$  车辆成新修正系数。

车辆成新修正系数 =  $\text{MIN}(\text{车辆年限修正系数}, \text{车辆里程修正系数}) \times 40\% + \text{综合车况修正系数} \times 60\%$

$$\text{车辆市场法评估值} = \text{平均比准价格} = (\text{比准实例 A} + \text{比准实例 B} + \text{比准实例 C}) \div 3$$

### (4) 递延所得税资产的评估

对由于财税处理差异而形成的递延所得税资产，在结合应收款项的评估基础上确定评估值。

### (7) 负债的评估

负债包括应付账款、其他应付款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等。

#### 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，分析是否为评估基准日需实际承担的债务，评估中以基准日需实际承担的债务确定评估值。

#### ②预收账款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因进行了解分析，查阅了相关销售合同、供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已提供的服务和发出货物情况，根据被评估单位发出的相应货物或承担义务确定评估值。

#### ③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。

#### ④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及附加、土地增值税、房产税、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。

### 八、评估程序实施过程和情况

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. 明确资产评估报告的使用范围及限制，并取得委托人的理解；

7. 与委托人协商确定资产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) 订立业务委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

## (三) 编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。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) 进行评估现场调查

### 1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2019年3月7日—3月8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) 2019年3月8日—2019年3月13日，组织评估人员对被评估单位清查结果进行核实，参与存货盘点工作，检查各类存货、固定资产的状况，收集存货市场价值资料、机器设备市场价值资料、房屋建筑物市场价值及租赁价格资料。

(3) 2019年3月14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资料，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执业准则要求和被评估单位业务运营的特点，指导被评估单位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) 指导被评估单位资产申报工作

评估人员进驻被评估单位，指导被评估单位在资产自查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“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；同时敦促被评估单位按“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，对被评估单位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。

### (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。本次依据被评估单位提供的存货开发产品、房屋建筑物、机器设备包括机械设备、车辆和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、完好情况等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

①对存货类资产，在账、表核对无误的基础上，协调财务人员、房地产项目负责及管理人员，重点检查各类存货的数量、现实状况，收集存货市场价值资料；

#### ②对于房屋建筑物类资产的清查

对房屋建筑物在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的座落位置、建筑面积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的工程量、结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途、维护维修状况，以及对当地房地产状况进行调查。

#### ③对机器设备类资产清查

对机器设备类资产依据被评估单位提供的机器设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。

在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。

调查了解是否有未入账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

### (4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备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。对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

### (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

根据被评估单位提供的历史经营数据，查询和了解被评估单位的生产经营手段、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、持续经营的内外条件及其影响因素等。主要内容如下：

- ① 了解被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
- ② 了解被评估单位历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- ③ 了解被评估单位历史年度主营业务成本的构成及其变化；
- ④ 了解被评估单位主要的其他业务和产品构成，分析各业务对被评估单位销售收入的贡献情况；
- ⑤ 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- ⑥ 收集了解被评估单位各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- ⑦ 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；
- ⑧ 了解被评估单位的税收及其他优惠政策；
- ⑨ 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；
- ⑩ 了解被评估单位的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### (7) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人或者委托人许可的相关当事人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

#### (五) 收集整理评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

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) 评定估算形成结论

##### 1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，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，形成各类资产估算结果，从而确定估算结果。

##### 2. 综合分析确定初步评估结论

项目负责人对评估专业人员形成的估算结果进行综合分析，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意见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人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成初步评估结论。

#### (七) 编制出具评估报告

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初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的约定向委托人提交资产评估报告。

#### (八) 整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，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，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，资产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. 资产继续使用假设：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。

5.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。

6.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。

7.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。

## (二)特殊假设

1.假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且被评估单位管理层有能力担当其职务。

3.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

4.假设被评估单位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。

5.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。

6.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。

7.假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。

8.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价值的影响。

9. 不考虑抵押、查封事项对评估对象价值的影响。

10. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

11. 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、评估结论及使用有效期

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，对山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益市场价值采用资产基础法进行了评估，评估结果为 26,452.79 万元，大写人民币贰亿陆仟肆佰伍拾贰万柒仟玖佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 36,295.82 万元，评估值 40,395.81 万元，增减值 4,099.98 万元，增值率 11.30%；

负债：账面值 13,943.02 万元，评估值 13,943.02 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 22,352.80 万元，评估值 26,452.79 万元，增减值 4,099.98 万元，增值率 18.34%。详见下表：

### 山东省鲁邦房地产开发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	34,261.63	34,211.75	-49.88	-0.15
2 非流动资产	2,034.19	6,184.05	4,149.86	204.00
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	1,398.00	3,694.92	2,296.92	164.30
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	497.41	2,225.82	1,728.41	347.48
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	138.79	263.31	124.52	89.72
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	36,295.82	40,395.81	4,099.98	11.30
21 流动负债	13,943.02	13,943.02		
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	13,943.02	13,943.02		
24 净资产(所有者权益)	22,352.80	26,452.79	4,099.98	18.34

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

#### (二) 评估结论使用有效期：

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，即自资产评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产价格标准发生重大变化，并对评估对象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。

## 十一、特别事项说明

### (一) 引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

本项目资产评估报告引用由大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年4月23日出具的“大信审字[2019]第3-00387号”审计报告的审计结论。

### (二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 银行存款中青岛银行江西路支行 802050200311553 户, 因青岛市房屋建设集团股份有限公司与被评估单位工程款纠纷案被法院冻结 200 万元【民事裁定书(2016)鲁 0203 民初 9522 号】。

2. 银行存款中青岛银行江西路支行 802053600000404 户, 为被评估单位账户, 截止评估基准日账面价值 6,357,428.28 元, 为被评估单位受青岛青大电缆有限公司董事会委托代管资产专户存储账户。

3. 纳入评估范围的开发产品-鲁邦风情街项目尚存 100 套, 面积 10,463.51 平方米, 其中: 科迪部分 42 套面积 4,275.09 平方米, 该部分已被法院判决给科迪办理过户手续, 不纳入评估范围; 鲁邦部分 58 套面积 6,188.42 平方米, 纳入评估范围。鲁邦部分 58 套中有 39 套面积 1,961.82 平方米截止评估基准日处于查封状态, 2 套 112.71 平方米已解封待退状态。本次评估未考虑抵押查封事项对评估价值的影响。

4. 因青岛一建集团有限公司、中铁十局集团建筑工程有限公司与济南鲁邦置业有限公司工程款结算合同纠纷, 济南中院分别于 2017 年 8 月 24 日、2017 年 12 月 5 日轮候冻结济南鲁邦置业有限公司土地证号为高新国用(2011)第 0500071 号的土地使用权。

### (三) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 纳入本次评估范围的开发产品-新格商务会馆: 被评估单位 2004 年通过法院竞拍购入青岛市市北区上清路 14 号房屋一套, 2007 年 5 月卖给青岛东软股份有限公司, 并签订了房屋买卖合同, 合同规定被评估单位将位于青岛市市北区上清路 14 号房屋计建筑面积 70.63 平方米出售给青岛东软股份有限公司, 成交价格 360,820.00 元, 2007 年 9 月 18 日青岛东软股份有限公司向被评估单位支付购房定金 31,082.00 元, 约定产权过户后支付剩余房款。因山东鲁邦购入项目时是从法院拍卖途径取得, 法院裁定书只注明了房屋的土地使用权面积 70.63 平米, 第三方也是从法院拍卖途径受让包括该房屋在内的多处房屋, 取得了房屋所有权证且办理了抵押手续等历史原因, 至今无法办理过户手续, 导致所涉及房屋销售尾款 30 余万元也无法收取, 现房产由青岛东软股份有限公司实际使用。原产权证仅有土地面积, 无房屋面积, 产权证位图显示是独立房屋; 现场勘查原房屋已经被他人翻建, 与

证外其他建筑连在一起，已经无法分辨原房屋轮廓，无法测量及确定房屋面积。对该项资产的评估按审计后账面值列示评估值。

2. 据了解 2014 年青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司经营场所拆迁，获得拆迁补偿款约 3800 万元。但青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司大股东青岛良友饮食股份有限公司持有原始账务不提供查阅，既未披露拆迁补偿款的使用和去向，也无任何经营计划，故被评估单位起诉要求查阅公司会计账簿及相关资料，以维护合法权益并固定证据。2017 年 2 月 15 日一审判决支持了被评估单位的诉讼请求【判决书(2016)鲁 0203 民初 8448 号】，对被告进行公告送达，但是执行过程中未查询到青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司的会计账簿及相关资料。2018 年 5 月法院下达了终结执行裁定书(2017)鲁 0203 执 2146 号。专项审计时已对该项长期股权投资全额计提了减值准备。由于无法获取青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司的任何工商登记、会计信息等相关资料，本次评估未对该长期股权投资的被投资单位青岛鲁邦国宴厨房餐饮制造有限公司进行评估，评估值按审计后账面值列示。

#### (四)评估资料不完整的情形

本次评估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

本次评估不存在经济行为本身对评估结论产生的影响的事项。

#### (六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截至 2018 年 12 月 31 日，被评估单位及子公司涉及的主要未结诉讼案件及经济等未决事项说明如下：

##### 1. 青岛市房屋建设集团股份有限公司要求支付工程款案

青岛市房屋建设集团股份有限公司(原青岛市一宅建设集团股份有限公司)于 2005 年承包了鲁邦广场土石方工程，工程竣工验收后，经审定工程造价为 1,826,964.19 元。被评估单位根据项目进度情况，先后 13 次向青岛市房屋建设集团股份有限公司支付了全部工程款。2013 年底，青岛市房屋建设集团股份有限公司起诉被评估单位要求支付工程款 129 万余元及利息，并向法院申请冻结了被评估单位银行存款 200 万元【民事裁定书(2016)鲁 0203 民初 9522 号】。2018 年 7 月 31 日鲁邦收到法院的一审判决【判决书(2016)鲁 0203 民初 9522 号】，判令被评估单位向对方支付工程款 1,296,954.00 元，以及自 2005 年 12 月 31 日起的利息，以及案件受理费、保全费 27,706.00 元。目前该案在二审阶段。被评估单位不服一审判决于 2018 年 8 月 7 日向山东省高级人民法院上诉，目前，相关诉讼正在审理中。基于该案件，被评估单位评估基准日应付账款挂账 1,445,650.66 元。评估中按审计后账面值确定

评估值。

## 2. 青岛科迪房地产开发有限公司转让合同纠纷案

青岛科迪房地产开发有限公司与被评估单位因履行项目转让合同产生纠纷，青岛科迪房地产开发有限公司提起诉讼，要求被评估单位以 5,890,947.28 元的总价格(具体以审计结果为准)向青岛科迪房地产开发有限公司交付鲁邦国际风情街 K 区剩余房屋 4275 平米，并办理过户登记手续；被评估单位向其支付项目转让款 22,396,739.80 元，并赔偿其经济损失 19,730,529.77 元，要求鲁邦公司赔偿延期交房经济损失 1423 万余元。青岛科迪房地产开发有限公司向法院申请查封了风情街 K 区 42 套房屋及鲁邦区域 40 套房屋【民事裁定(2015)青民一初字第 88 号、(2015)青民一初字第 88 号之二】。该案一审判决被评估单位向青岛科迪房地产开发有限公司支付项目转让款 22,396,734.80 元，继续履行回购条款，向青岛科迪房地产开发有限公司过户剩余 42 套房产【判决书(2015)青民一初字第 88 号】。双方皆提起上诉。因一审败诉，基于谨慎性原则，被评估单位将剩余 42 套房产账面值核销。根据委托方及被评估单位意见本次评估未纳入评估范围。

## 3. 被评估单位起诉青岛科迪房地产开发有限公司案

被评估单位与青岛科迪房地产开发有限公司项目转让合同纠纷案，在被评估单位提起反诉迟迟未被受理的情况下，被评估单位另行起诉青岛科迪房地产开发有限公司，请求判令《转让协议》中的回购权于 2014 年 5 月 21 日已丧失，青岛科迪房地产开发有限公司应依协议约定向被评估单位支付违约金 9,213.60 万元。2018 年 11 月 23 日收到该案的一审判决【判决书(2017)鲁 02 民初 1111 号】，判令青岛科迪房地产开发有限公司向被评估单位支付 3,695,739.22 元违约金，驳回被评估单位其他诉讼请求。被评估单位已上诉。基于稳健性原则被评估单位未确认该笔收益，评估中也未考虑该笔收益。

## 4. 被评估单位起诉青岛海裕隆酒店管理有限公司案

青岛海裕隆酒店管理有限公司与被评估单位签订了风情街项目的商品房出售合同，并支付了 50% 的房款，青岛海裕隆酒店管理有限公司以自己是青岛科迪房地产开发有限公司指定的第三人回购 K 区房屋，按照青岛科迪房地产开发有限公司与被评估单位签订的回购协议，其支付的房款已超出应支付额为由，拒绝支付剩余房款。被评估单位为维护合法权益，遂起诉至法院要求青岛海裕隆酒店管理有限公司支付剩余房款 23,413,227.50 元及利息。2019 年 1 月 18 日收到法院的一审判决【判决书(2016)鲁 0214 民初 7072 号】，判令青岛海裕隆酒店管理有限公司向被评估单位支付剩余购房款 23,413,227.50 元，驳回违约金请求。双方皆已上诉。对该笔应收账款评估中暂按审计后账面值确定评估值。

#### 5. 长期股权投资—济南鲁邦置业有限公司特别事项:

(1) 济南鲁邦置业有限公司与青岛一建集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案, 双方在法院主持下达成调解, 为了方便将来调解工作的开展, 双方友好协商, 达成和解协议。2019年2月15日, 济南市中级人民法院下达了(2017)鲁01民初1402号民事调解书。双方协商分三期支付剩余工程款38,009,569.71元(不含未到期质保金)。

(2) 济南鲁邦置业有限公司与中铁十局集团建筑工程有限公司因施工合同及工程结算纠纷诉讼。于2018年12月27日收到山东省高级人民法院民事终审判决判决书((2018)鲁民终1730号)判决如下: 撤销济南中院(2017)鲁01民初1055号民事判决, 济南鲁邦置业有限公司于本判决生效后十日内支付中铁十局集团建筑工程有限公司工程款60,389,970.11元, 支付质保金17,946,303.72元, 支付工程款利息及质保金利息, 驳回中铁十局集团建筑工程有限公司其他诉讼请求, 本案一审受理费按照一审判决执行, 二审案件受理费692,826.00元, 由济南鲁邦置业有限公司负担592,826.00元。

2019年1月29日, 济南鲁邦置业有限公司就如何支付欠款问题与中铁十局集团建筑工程有限公司进行协商, 双方达成一致调解意见: 济南鲁邦置业有限公司承诺在2019年2月4日前支付3000万元, 在2019年9月30日前分两次支付剩余欠款。同时, 济南鲁邦置业有限公司同意: 济南鲁邦置业有限公司于2019年9月30日前支付中铁十局集团建筑工程有限公司售楼处装修工程款3,411,016.33元; 于2019年12月30日向中铁十局集团建筑工程有限公司支付剩余质保金1,994,033.75元。如济南鲁邦置业有限公司按照协议的约定支付每一笔款项, 中铁十局集团建筑工程有限公司同意免除欠款利息, 否则, 济南鲁邦置业有限公司仍需履行二审判决书确定的全部付款义务。

济南鲁邦置业有限公司按照终审判决进行了计提相关利息等账务处理, 本次评估对于相关往来款项按照审计后账面值列示。

(3) 济南鲁邦置业有限公司于2012年1月取得存货-开发成本地块《建设用地规划许可证》, 项目名称为鲁邦·奥林逸城房地产开发项目(商业), 2013年取得项目《建设工程规划许可证》, 后因鲁银投资集团股份有限公司与济南高新控股集团有限公司产生纠纷, 暂停了A-3商业项目的开发。并因与总包施工单位因工程款结算合同纠纷问题被查封冻结, 目前诉讼事项影响已基本解决, 但土地尚在查封中。目前该地块取得土地证、用地规划许可证、规划咨询意见函、人防方案审查、项目核准批复等政府批复文件, 现正进行设计方案联合审查。根据济南鲁邦置业有限公司与济南市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条受让人造成土地闲置, 土地闲置满两年未开工建设的, 出让人有

权无偿收回国有建设用地使用权。

#### 6. 长期股权投资—莱芜鲁邦置业有限公司特别事项:

莱芜鲁邦置业有限公司存货-开发成本,为一宗土地使用权。土地证号为莱芜市国用(2013)第1197号,登记使用权人为莱芜鲁邦置业有限公司,坐落于钢城区钢都大街北、新兴路西,用途为批发零售用地,使用权类型为出让,终止日期为2052年3月1日,使用权面积为6552.00平方米;土地开发程度为“七通一平”。截至评估基准日该项目还未进行开发建设、目前为空地。根据被评估单位与莱芜市国土资源局2011年3月10日签订的《国有建设用地使用权出让合同》第三十二条受让人造成土地闲置,土地闲置满两年未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

#### (七)抵押、担保、租赁等或有事项

1. 2017年10月鲁银投资集团股份有限公司与莱芜钢铁集团有限公司签订《反担保质押合同》,将其所拥有的山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权(占山东省鲁邦房地产开发有限公司全部股权的91%)、莱芜鲁邦置业有限公司全部股权、分红质押,质押给莱芜钢铁集团有限公司,为莱芜钢铁集团有限公司所提供的流动资金借款保证担保提供反担保。

2. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订《最高额抵押合同》。以编号为青房地权市字第201041091的鲁邦广场办公楼设定抵押,为鲁银投资集团股份有限公司自2016年1月29日起至2022年1月29日止,与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。2016年1月29日起至2022年1月29日为最高额担保债权的确定期间。担保的债权最高余额折合人民币2,157.31万元。

3. 被评估单位与青岛银行股份有限公司江西路支行签订编号为802052016高保字第00002号《最高额保证合同》。为鲁银投资集团股份有限公司自2016年1月29日起至2022年1月29日止,与债务人办理中期流动资金贷款、短期流动资金贷款、银行承兑汇票的各类业务所形成的债权提供担保。担保的债权最高额折合人民币壹亿元整。

4. 截止2018年12月31日,被评估单位对外提供保证担保10,000.00万元,自身资产抵押担保2,157.31万元。

#### 5. 影响生产经营活动和财务状况的重大合同

(1) 被评估单位与青岛科诺房地产经纪有限公司签订《办公室租赁合同》,将被评估单位房屋建筑物鲁邦广场办公楼中的904室、907室、909室共计383.58平方米租赁给青



岛科诺房地产经纪有限公司用于商业经营用途使用。租赁期限 3 年，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止，租金逐年递增分别为第一年 269,071.00 元、第二年 294,014.00 元、第三年 323,415.00 元。

(2) 被评估单位与鲁邦风情街部分业主签订房屋委托租赁合同内容，为业主代理房产出租业务。截止评估基准日尚有 81 户。通过其他应收(付)款 - 委托租赁来核算被评估单位按合同约定支付收益与实际收回租金的情况。该委托租赁合同三年一签，委托租赁合同的租赁价格略低于市场价，实际支付业主的委托租赁租金略高于租赁合同价格，但如果市场租金价格下跌，被评估单位存在未来承担债务的不确定性。

#### (八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员发现：

(1) 财政部、国家税务总局、海关总署 21 日联合发布《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% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。由于本次评估评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，故本次评估未考虑该事项对评估结论可能造成的影响。

(2) 评估人员未发现被评估单位有其他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. 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. 按照财政部 国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣；按照财政部、国家税务总局联合下发《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37 号)，购置的车辆进项税可以进行抵扣；按照财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，购置的房屋建筑物

进项税额可以进行抵扣。本次对机器设备、运输车辆、房屋建筑物类资产进行评估时，其评估价值不包含增值税额，但未考虑 2009 年以前购置的机器设备、2013 年 8 月以前购置的运输车辆、2016 年 5 月日以前购建的房屋建筑物因该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响；在此提醒报告使用人注意此事项对本报告评估结论的影响。

3. 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。

4. 在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人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人负责。

5. 针对本次评估目的，山东省鲁邦房地产开发有限公司已委托大信会计师事务所(特殊普通合伙)对山东省鲁邦房地产开发有限公司 2016 年、2017 年、2018 年的会计报表进行了审计，并出具了“大信审字[2019]第 3-00387 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，评估机构和签字资产评估师及评估专业人员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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 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、资产评估报告使用限制说明

### (一) 评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人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专业人员不承担责任。

(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) 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人另有约定的除外。

(六) 本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

## 十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇一九年四月二十六日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日市场价值为 26,452.79 万元，大写人民币贰亿陆仟肆佰伍拾贰万柒仟玖佰元。

**资产评估师签名：**

**资产评估师签名：**

**山东正源和信资产评估有限公司**

**二〇一九年四月二十六日**

## 附件目录

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (二) 被评估单位专项审计报告或评估基准日企业财务报表；
- (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) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师及评估专业人员的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- (十) 资产评估委托合同；
- (十一) 资产评估明细表；
- (十二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。