

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进行僵尸企业出清  
所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2019]第 000657 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年06月30日

## 资产评估报告编码回执

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、评估报告日.....	21
十四、签名盖章.....	22
资产评估报告附件.....	23

## 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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

**鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清  
所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**

中瑞评报字[2019]第 000657 号

**鲁银投资集团股份有限公司：**

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对山东鲁银文化艺术品有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

**评估目的：**为鲁银投资集团股份有限公司进行僵尸企业出清所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值提供价值参考。

**评估对象：**山东鲁银文化艺术品有限公司的股东全部权益价值。

**评估范围：**山东鲁银文化艺术品有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产)、流动负债。

**评估基准日：**2019 年 03 月 31 日

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法

**评估结论：**本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

山东鲁银文化艺术品有限公司公司评估基准日总资产账面价值为 12,627.37 万元，评估价值为 14,839.79 万元，增值额为 2,212.42 万元，增值率为 17.52%；总负债账面价值为 109.51 万元，评估价值为 109.51 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 12,517.86 万元，净资产评估价值为 14,730.28 万元，增值额为 2,212.42 万元，增值率为 17.67%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
流动资产	4,965.30	4,975.06	9.76	0.20
非流动资产	7,662.07	9,864.73	2,202.66	28.75
其中：长期股权投资	1,000.00	890.27	-109.73	-10.97
固定资产	6,662.07	8,974.46	2,312.39	34.71
<b>资产总计</b>	<b>12,627.37</b>	<b>14,839.79</b>	<b>2,212.42</b>	<b>17.52</b>
流动负债	109.51	109.51		
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>109.51</b>	<b>109.51</b>		
<b>净资产</b>	<b>12,517.86</b>	<b>14,730.28</b>	<b>2,212.42</b>	<b>17.67</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 截止评估基准日，被评估单位济房权证中字第 220333 号办公楼抵押给华夏银行股份有限公司济南市市北支行，为保障鲁银投资集团股份有限公司与华夏银行股份有限公司济南市市北支行所签订的编号为 JN0410120160028 的《流动资金借款合同》提供担保，担保期限自 2016 年 10 月 21 日至 2019 年 10 月 21 日。

2、被评估单位的长期股权投资单位已于评估基准日前发起企业简易注销程序，并于 2019 年 04 月 26 日完成工商注销，由山东省市场监督管理局出具（鲁）登记内销字 [2019]第 000015 号《准予注销登记通知书》，经核实拍卖公司已无资产，往来款项已于注销前转入艺术品公司账户，只是账面未做处理，财务部计划本月调整。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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。

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清  
所涉及的山东鲁银文化艺术品有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告正文

中瑞评报字[2019]第 000657 号

**鲁银投资集团股份有限公司：**

中瑞世联资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法，对贵公司拟进行僵尸企业出清涉及的山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益在 2019 年 03 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资产评估报告使用人**

本次资产评估的委托人为鲁银投资集团股份有限公司，被评估单位为山东鲁银文化艺术品有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

**（一） 委托人概况**

1. 注册登记情况

名称：鲁银投资集团股份有限公司（以下简称：“鲁银投资”）

统一社会信用代码：913700001630684138

类型：股份有限公司(上市)

住所：济南市经十路 20518 号

法定代表人：刘卫国

注册资本：56,817.8 万元整

成立日期：1993 年 09 月 11 日

营业期限：长期有效

股票代码：600784

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）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

名称：山东鲁银文化艺术品有限公司（以下简称：“鲁银文化”）

统一社会信用代码：913700005903347558

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：济南市经十路 20518 号

法定代表人：李雅林

注册资本：15,000.00 万元整

成立日期：2012 年 02 月 15 日

营业期限：2012 年 02 月 15 日 至 无固定期限

经营范围：绘画、雕塑类工艺品生产、销售；首饰、玉器的销售；代理艺术  
家作品及承办艺术品展览；房屋租赁；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. 被评估单位历史沿革

山东鲁银文化艺术品有限公司成立于 2012 年 2 月，由鲁银投资集团股份有限  
公司出资设立，注册资本 15,000.00 万元。截止 2019 年 3 月 31 日注册资本为  
15,000.00 万元，实收资本 15,000.00 万元，鲁银投资集团股份有限公司持股比  
例为 100%。

### 3. 近三年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
货币资金	2,460,924.97	2,291,567.97	726,061.76	4,497,169.75
应收账款	19,499,253.59	170,617.29	174,493.79	448,912.19

鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清  
所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

预付款项	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
其他应收款	27,453,591.12	27,659,632.47	27,889,982.56	22,343,750.84
存货		18,875,986.00	18,875,986.00	18,857,986.00
其他流动资产	24,828.99	24,828.99		
<b>流动资产合计</b>	49,498,598.67	49,082,632.72	47,726,524.11	46,207,818.78
长期股权投资	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
固定资产	66,620,671.97	67,744,486.65	72,188,328.93	76,926,337.26
<b>非流动资产合计</b>	76,620,671.97	77,744,486.65	82,188,328.93	86,926,337.26
<b>资产总计</b>	126,119,270.64	126,827,119.37	129,914,853.04	133,134,156.04
应付账款		2,031,225.00	2,031,225.00	2,031,225.00
预收款项		97,589.42	183,244.70	187,674.72
应付职工薪酬	108,898.63	109,671.00	101,059.13	94,991.95
应交税费	869,939.69	258,766.97	271,262.76	287,489.99
其他应付款			25,652.04	25,881.91
<b>流动负债合计</b>	978,838.32	2,497,252.39	2,612,443.63	2,627,263.57
<b>非流动负债合计</b>				
<b>负债总计</b>	978,838.32	2,497,252.39	2,612,443.63	2,627,263.57
股本	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
未分配利润	-24,859,567.68	-25,695,785.06	-22,697,590.59	-19,493,107.53
<b>所有者权益合计</b>	125,140,432.32	124,304,214.94	127,302,409.41	130,506,892.47
<b>负债及所有者权益总计</b>	126,119,270.64	126,801,467.33	129,914,853.04	133,134,156.04

被评估单位评估基准日的会计报表均经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大信审字[2019]第 3-00466 号标准无保留意见审计报告。

### 5.委托人和被评估单位之间的关系

委托人鲁银投资集团股份有限公司为被评估单位山东鲁银文化艺术品有限公司的控股股东，持有其 100%的股权。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

中瑞世联资产评估（北京）有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司的委托，

对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清涉及的山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值进行评估，为鲁银投资集团股份有限公司进行僵尸企业出清提供价值参考。

### 三、 评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为山东鲁银文化艺术品有限公司的股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围为山东鲁银文化艺术品有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产，总资产账面价值为 12,627.36 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 109.51 万元；净资产账面价值为 12,517.85 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	<b>流动资产合计</b>	<b>49,652,973.06</b>
1	货币资金	2,460,924.97
2	应收账款	19,640,207.90
3	预付款项	60,000.00
4	其他应收款	27,467,011.20
5	其他流动资产	24,828.99
二	<b>非流动资产合计</b>	<b>76,620,671.97</b>
1	长期股权投资	10,000,000.00
2	固定资产	66,620,671.97
三	<b>资产总计</b>	<b>126,273,645.03</b>
四	<b>流动负债</b>	<b>1,095,113.86</b>
1	预收账款	93,244.70
2	应付职工薪酬	108,898.63
3	应交税费	869,939.69
五	<b>非流动负债</b>	
六	<b>负债总计</b>	<b>1,095,113.86</b>
七	<b>净资产（股东全部权益）</b>	<b>125,178,531.17</b>

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。账面价值业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具大信审字[2019]第 3-00466 号标准无保留意见审计报告。

### （三）企业主要资产情况

山东鲁银文化艺术品有限公司固定资产主要为房屋建筑物，位于济南市市中区经十路 20518 号。

#### 1.房屋建筑物

数量共计 1 项，于 1999 年 10 月建成投入使用，位于济南市经十路 20518 号，建筑面积 8,875.73 平方米，证载权利人山东鲁银文化艺术品有限公司，权证编号济房权证中字第 220333 号，结构为钢混结构，规划用途为办公，截至评估基准日，除自用部分，其余均对外租赁。房屋占地情况：位于济南市经十路 20518 号，土地面积 1,894.90 平方米，土地用途为办公，证载权利人山东鲁银文化艺术品有限公司，土地证编号市中国用（2013）字第 0200014 号，终止日期为 2045 年 7 月 10 日，土地权属性质为出让。东至胜利大街，西至邮电新村，南至市中区档案局，北至经十路，宗地红线外已达到七通一平。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

该企业未申报表外资产。

### （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）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象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。

## 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 03 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末

作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

1、鲁银投资集团股份有限公司鲁银纪要字[2017]24号《关于拟出售山东鲁银文化艺术品有限公司股权的议案》

2、关于对德州羊绒、艺术品公司进行审计评估的请示批复；

### （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，中华人民共和国主席令第四十六号，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二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日，中华人民共和国主席令第十五号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第八十六号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日，中华人民共和国主席令第十四号，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

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

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日，中华人民共和国国务院令第三十七十八号，国务院第八次常务会议讨论通过）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日，国务院国有资产监督管理委员会令第十二号，国务院国有资产监督管理委员会第三十一次主任办公会议审议通过）；

8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日，国资委产权[2006]274号，国务院国有资产监督管理委员会）；

9. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发[2001]102号，中华人民共和国国务院办公厅）；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日，中华人民共和国主席令第72号，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）；
11. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日，中华人民共和国主席令第28号，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. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月31日，中华人民共和国国务院令第483号，国务院第163次常务会议通过修订）；
13. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
15. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
16. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
17. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 其他权属证明文件等；

#### （五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 同花顺金融终端；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）；
3. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
4. 大信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 06 月 25 日出具的大信审字[2019]第 3-00466 号标准无保留意见审计报告。
5. 中瑞世联资产评估（北京）有限公司数据库。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由为：国内外与山东鲁银文化艺术品有限公司相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。山东鲁银文化艺术品有限公司自 2013 年起一直未进行生产经营，被评估单位已于 2016 年 10 月对公司主要设备进行处置，截止评估基准日被委托方列为拟出清的僵尸企业，故本次不考虑采用收益法。根据本次评估目的和评估对象的特点，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法简介

### 1. 流动资产

#### （1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收账款

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；对于很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，按照账龄分析法，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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。

#### （3）预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### （4）其他应收款

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；对于很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，评估中对于经审计后确认的坏账准备，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

#### （5）其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于企业所得税、增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

### 2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对控股长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于长期股权投资，根据山东鲁银文化艺术品有限公司对被投资单位的控制或影响程度，被投资单位山东鲁银拍卖有限公司为山东鲁银文化艺术品有限公司全资子公司，已于评估基准日前发起企业简易注销程序，并于2019年04月26日完成工商注销，由山东省市场监督管理局出具（鲁）登记内销字[2019]第000015号《准予注销登记通知书》。采用账面净资产确定股东全部权益价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。

在本次对长期股权投资评估时，未考虑控股权溢折价因素以及股权流动性因素对其评估结论的影响。

### 3. 房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，纳入评估范围的房屋建筑物为商用办公楼，部分楼层已经签订租赁协议，且该房屋建筑物地处成熟区域，在同一供需圈内存在较多类似的商用办公楼租赁情况，市场公允租金可以可靠获取，故本次采用收益法进行评估。

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的折现率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。此次评估对评估对象周边同类型的房屋用于租赁经营的正常租金水平进行了调查了解，并对目前评估对象的租赁情况进行了统计，分别估算评估对象在租赁期内和租赁期满后的房地产净租金收入，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=m}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：V—评估价值；

$a_i$ —第 i 年的房地产净收益；

r—折现率；

i—折现期；

m 和 n—预测期的首期和末期。

### 4. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

#### （三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2019 年 04 月 29 日至 2019 年 06 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

### （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

### （三）现场调查

资产评估专业人员于 2019 年 04 月 29 日至 2019 年 05 月 01 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

##### （2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项

目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

## 2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

## (四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

## （五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

## （六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）一般假设

1. 假设评估基准日后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。
2. 假设评估基准日后被评估单位资产持续使用。
3. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有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。
2. 假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。
3. 假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
4. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无

故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法对山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

山东鲁银文化艺术品有限公司公司评估基准日总资产账面价值为 12,627.37 万元，评估价值为 14,839.79 万元，增值额为 2,212.42 万元，增值率为 17.52%；总负债账面价值为 109.51 万元，评估价值为 109.51 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 12,517.86 万元，净资产评估价值为 14,730.28 万元，增值额为 2,212.42 万元，增值率为 17.67%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表（资产基础法）**

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%
流动资产	4,965.30	4,975.06	9.76	0.20
非流动资产	7,662.07	9,864.73	2,202.66	28.75
其中：长期股权投资	1,000.00	890.27	-109.73	-10.97
固定资产	6,662.07	8,974.46	2,312.39	34.71
<b>资产总计</b>	<b>12,627.37</b>	<b>14,839.79</b>	<b>2,212.42</b>	<b>17.52</b>
流动负债	109.51	109.51		
非流动负债				
<b>负债总计</b>	<b>109.51</b>	<b>109.51</b>		
<b>净资产</b>	<b>12,517.86</b>	<b>14,730.28</b>	<b>2,212.42</b>	<b>17.67</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据委托方及被评估单位提供的资料，本次评估不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，被评估单位济房权证中字第 220333 号办公楼抵押给华夏银行股份有限公司济南市市北支行，为保障鲁银投资集团股份有限公司与华夏银行股份有限公司济南市市北支行所签订的编号为 JN0410120160028 的《流动资金借款合同》，担保期限自 2016 年 10 月 21 日至 2019 年 10 月 21 日。

(七) 关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

被评估单位的长期股权投资单位于评估基准日前发起企业简易注销，并于 2019 年 04 月 26 日完成工商注销，由山东省市场监督管理局出具（鲁）登记内销字[2019]第 000015 号《准予注销登记通知书》。

(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，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. 2019 年 4 月 1 日起国家实行新的增值税税率。固定资产评估中成本法基准日在 4 月 1 日（含）后的报告，执行新税率 9%，本次评估基准日为 2019 年 3 月 31 日，按照原税率 10% 执行。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：鲁银投资集团股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产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。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 06 月 30 日。

#### 十四、签名盖章

资产评估师：魏景湖\_\_\_\_\_

资产评估师：毕海洋\_\_\_\_\_

中瑞世联资产评估（北京）有限公司

2019年06月30日

## 资产评估报告附件

附件一、资产评估明细表

附件二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的情况说明

附件三、与评估目的相对应的经济行为文件

附件四、被评估单位审计报告

附件五、委托人和被评估单位营业执照复印件

附件六、委托人和被评估单位产权登记证

附件七、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件八、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件九、签名资产评估师的承诺函

附件十、资产评估机构资产评估资格证书复印件

附件十一、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件

附件十二、资产评估机构营业执照副本复印件

附件十三、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

## 委托人承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因我公司为僵尸企业出清的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的山东鲁银文化艺术品有限公司的全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人：鲁银投资集团股份有限公司

法定代表人(签字)：

2019年05月17日

# 被评估单位承诺函

中瑞世联资产评估（北京）有限公司：

因鲁银投资集团股份有限公司对本公司出清的需要，同意接受委托人委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2019 年 03 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已经得到批准。
2. 本公司及下属公司所提供的评估资料真实、完整、合法、准确。
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项。
4. 纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，未重未漏。
6. 纳入评估范围内的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
7. 纳入评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日发生影响评估行为及结果的重大事项，已全部如实告知资产评估机构，并提醒其在资产评估报告中披露。
8. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。
9. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。

被评估单位：山东鲁银文化艺术品有限公司

法定代表人(签字)：

2019 年 05 月 17 日

## 资产评估师承诺函

鲁银投资集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对鲁银投资集团股份有限公司拟进行僵尸企业出清的行为所涉及的山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益，以 2019 年 03 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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2019 年 06 月 30 日