

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司
拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

鲁正信评报字(2020)第0236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
二〇二〇年五月二十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3737020001202000111

资产评估报告名称： 山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 鲁正信评报字(2020)第0236号

资产评估机构名称： 山东正源和信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 梅修琛(资产评估师)、张德民(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

总目录

- 第一册 山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值•资产评估报告
(含评估报告附件)
- 第二册 山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值•资产评估明细表
- 第三册 山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值•资产评估说明

本册目录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产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	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
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、评估结论及使用有效期	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
附件目录	26

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，根据委托人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。

(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。

**山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司
拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

鲁正信评报字(2020)第 0236 号

山东正源和信资产评估有限公司接受山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司的委托，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，对山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益在 2020 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

本次评估目的是对山东鲁银文化艺术品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，为山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东鲁银文化艺术品有限公司截止评估基准日 2020 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 2020 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) 评估结论及使用有效期

1. 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，对山东鲁银文化艺术品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 14,663.01 万元，大写人民币壹亿肆仟陆佰陆拾叁万零壹佰元，详见下表：

山东鲁银文化艺术品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	5,821.63	5,821.63	-	-
2	非流动资产	6,215.81	8,881.90	2,666.09	42.89
3	固定资产	6,215.81	8,881.90	2,666.09	42.89
4	资产总计	12,037.44	14,703.53	2,666.09	22.15
5	流动负债	40.52	40.52	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	40.52	40.52	-	-
8	净资产（所有者权益）	11,996.92	14,663.01	2,666.09	22.22

详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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. 纳入本次评估范围内的国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济使用剩余年限，鉴于本次国有土地使用权性质为商业办公用地，土地出让合同约定，土地出让期限届满，土地使用者未申请续期或申请续期因社会公共利益需要未获批准的，由出让人无偿收回地上建构物及其附属设施。由于评估基准日无法预测土地使用权到期时的政府规划，根据谨慎原则，本次评估假设土地使用权到期后不能续期，本次评估未考虑土地到期后建筑物价值，在此提醒报告使用人注意此事项可能对评估结论使用的影响。

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. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及被评估单位提

供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

4. 本项目资产评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

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。

山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司
拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

鲁正信评报字(2020)第 0236 号

山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司的委托，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，对山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让所涉及山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益在 2020 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山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司(以下通称委托人)。

委托人之一：

企业名称：山东国泰实业有限公司

统一社会信用代码：91370000493533947X

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省济南市高新技术产业开发区颖秀路 1237 号

法定代表人：李金璞

注册资本：叁亿元整

成立日期：2014 年 04 月 04 日

营业期限：2014 年 04 月 04 日至长期

经营范围：法律法规规定范围内的对外投资及管理；房地产中介服务；房地产开发、经营；建筑材料、装饰材料、机械设备、电子设备、矿产品(不含石油及制品)、化工产品(不含危险化学品)的销售；贸易经纪与代理；从事货物及技术的进出口业务。(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)

委托人之二：

企业名称：鲁银投资集团股份有限公司

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：张禹良

注册资本：56817.784600 万人民币

成立日期：1993 年 09 月 11 日

营业期限：1993 年 09 月 11 日至长期

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；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售；钢材、建筑材料、五金交电、焦炭、铁矿石、耐火材料、燃料油、机械、电子设备的销售(不含危险化学品)；普通货运、货运代理、装卸服务、仓储服务(不含危险化学品)；盐及盐化工产品(不含危险化学品)生产、销售、运输(有效期限以许可证为准)；盐业技术开发咨询服务。(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

山东鲁银文化艺术品有限公司截止 2020 年 3 月 31 日注册资本为壹亿伍仟万元整，实收资本壹亿伍仟万元整。本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为山东鲁银文化艺术品有限公司全体股东。

(三)被评估单位简介

本次评估的被评估单位为山东鲁银文化艺术品有限公司(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：山东鲁银文化艺术品有限公司

统一社会信用代码：913700005903347558

类型：有限责任公司(非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：壹亿伍仟万元整

成立日期：2012 年 02 月 15 日

营业期限：2012 年 02 月 15 日至长期

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 2020 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. 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

金额单位：人民币元

年度 项目	2020 年 1-3 月/ 2020.3.31	2019 年度/ 2019.12.31	2018 年度/ 2018.12.31	2017 年度/ 2017.12.31
总资产	120,374,414.06	121,939,832.35	126,622,715.47	129,697,036.83
总负债	405,178.95	658,759.73	361,892.32	446,160.30
净资产	119,969,235.11	121,281,072.62	126,260,823.15	129,250,876.53
营业收入	340,772.88	21,167,348.86	3,651,024.89	3,992,510.15
利润总额	-1,311,837.51	-4,979,750.53	-2,990,053.38	-3,179,110.51
净利润	-1,311,837.51	-4,979,750.53	-2,990,053.38	-3,179,110.51

上述数据业经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了“中天运[2020]审字第 90523 号”无保留意见的审计报告。

(四) 委托人与被评估单位的关系

本项目委托人为山东国泰实业有限公司、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，山东国泰实业有限公司拟收购鲁银投资集团股份有限公司所持有的山东鲁银文化艺术品有限公司股权。

(五) 评估报告使用人

1. 委托人：山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司。
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 2020 年 4 月 20 日党委（扩大）会会议纪要《鲁银纪要字[2020]36 号》，鲁银投资集团股份有限公司拟转让所持有的山东鲁银文化艺术品有限公司的股权，为此需要对其股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是对山东鲁银文化艺术品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，为山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权

转让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

评估对象为山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值，评估范围是山东鲁银文化艺术品有限公司截止评估基准日 2020 年 3 月 31 日申报的全部资产和负债。

山东鲁银文化艺术品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	5,821.63	-
2	非流动资产	6,215.81	-
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	6,215.81	济南市市中区经十路 20518 号
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	12,037.44	-
21	流动负债	40.52	-
22	非流动负债	-	-
23	负债合计	40.52	-
24	净资产(所有者权益)	11,996.92	-

上述资产与负债数据摘自经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)中天运[2020]审字第 90523 号审计报告中的资产负债表，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

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。

(三) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产

(1) 债权债务类资产

债权债务类资产主要为应收款项，其中：应收账款账面价值 19,514,825.93 元，其他应收款价值 38,574,342.79 元，多为内部关联方往来。

(2) 房屋建筑物类资产

被评估单位的房屋建筑物类资产位于经十路 20518 号，钢混结构，共十一层，地下两层，其中第九层与地下二层为设备及配套区域，该建筑维护保养正常，处于正常使用中，详情如下：

A、土地权利登记状况

土地证编号	详细座落地址	证载权利人名称	土地面积 (M ²)	土地 用途	终止日期	土地权属 性质
市中国用(2013)字第 0200014 号	济南市市中区经十路 20518 号	山东鲁银文化艺术品有限公司	1894.9	办公	2045 年 7 月 10 日	出让

B、房产权利登记状况

序号	权证编号	证载权利人名称	坐落	证载面积 (m ²)	结构	规划用途	建成年月
1	济房权证中字第 220333 号	山东鲁银文化艺术品有限公司	市中区经十路 20518 号	8875.73	钢混	办公	1999 年 10 月

2. 评估范围内主要资产法律状况

被评估单位纳入评估范围的资产产权清晰，未有抵押、诉讼、担保等事项。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报账外资产。

(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)

本项目资产评估报告引用由中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 5 月 12 日出具的中天运[2020]审字第 90523 号审计报告的审计结论。

(六) 其他特别事项

1. 被评估资产历史评估情况

(1)鲁银投资集团股份有限公司于2012年9月6日以实物资产对被评估单位进行了增资,鲁银投资集团股份有限公司对其以实物资产出资所涉及的位于济南市经十路20518号的办公楼鲁银大厦进行了评估,由中联资产评估集团有限公司对出资的房屋进行了评估,并出具了《鲁银投资集团股份有限公司以市中区经十路128号办公楼出资项目资产评估报告》(中联评报字[2011]第1016号),评估结果为9,103.84万元,被评估单位根据该评估结果进行了入账。

(2)其他资产均为实际取得成本,没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的其他资产、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,与审计结果一致。

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

本次评估为山东国泰实业有限公司、鲁银投资集团股份有限公司拟股权转让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2020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 2020 年 4 月 20 日党委（扩大）会会议纪要《鲁银纪要字[2020]36 号》。

(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. 国务院国有资产监督管理委员会关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(2013 年 5 月 10 日国资发产权[2013] 64 号)；
8. 财政部 2001 年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；
9. 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)；
10. 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)；
11. 《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)；
12. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过)；
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)；

16. 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)；

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. 《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)；

19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

20. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2007 年 10 月 1 日起施行)；

21. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

22. 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——资产评估方法》(中评协[2019]35 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10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6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. 被评估单位历史经营状况与财务记录；
2. 科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 原城乡建设环境保护部1984年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限；
4. 原城乡建设环保部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》；
5. 评估人员现场勘察及市场调查情况及其他相关资料。

（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. 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中天运[2020]审字第90523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

被评估单位属于艺术品行业，主要从事艺术品拍卖、收藏、鉴赏、投资、交易及文化艺术类研讨，被评估单位经营连年亏损，于 2019 年对所有设备、存货进行处置，并且由于行业的特殊性，艺术品成交的不可预见性，被评估资产的未来预期收益不能可靠预测，预期收益所承担的风险不能可靠预测，被评估资产预期获利年限不能可靠预测，故收益途径不适用本次评估。

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。

(二) 评估方法过程简介

经评估方法适用性分析，本次对山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益价值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) 流动资产的评估

① 货币资金的评估

货币资金全部为银行存款。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 债权性资产的评估

债权性资产为应收账款、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，根据应收款项按核实后的账面价值确定评估值。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。

③ 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。对于预付城建及附加税和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 房屋建筑物类资产的评估

根据《资产评估执业准则-不动产》资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了现场查勘之后，根据评估对象的特点和评估目的，确定本次评估的方法。评估对象为大型办公楼，不适合采用成本法进行评估；周边无类似房地产交易案例，不适合采用市场法进行评估；评估对象及其同类房地产为有经营收益的收益性房地产，可以获得客观收益等参数，适用于收益法，所以本次评估采用收益法进行评估。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法测算过程

- ① 估算租赁收入(包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入)；
- ② 估算运营费用(包括物业管理费、维修费、保险费、税金等)；
- ③ 估算净收益；

- ④选用适当的报酬率或资本化率；
- ⑤选用适宜的计算公式求出收益价格；

收益法计算公式：

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

- 其中：V——房地产在价值时点的收益价格
A——房地产的未来第一年净运营收益
Y——房地产的报酬率
g——净收益逐年递增的比例
t——房地产的收益年限

(3) 流动负债的评估

流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付账款。

① 预收账款的评估

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 应付职工薪酬的评估

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 应交税费的评估

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个人所得税、房产税和土地税等，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。

④ 其他应付款的评估

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。

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)2020年4月21日-2020年4月22日，组织评估人员检查被评估单位流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并对大额、重要款项进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2020年4月23日，组织评估人员对实物类资产进行现场勘查、盘点。

(3)2020年4月24日，检查复核被评估单位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；指导各资产申报单位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，并确认被评估单位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。本次依据被评估单位提供的评估明细表，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。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的建筑面积、层高、结构形式、装修标准及使用功能、租赁使用情况等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；在现场实地察看的基础上，对评估对象当地房地产状况进行广泛调查，为下一步的评定估算打下基础。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋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) 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

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，从而确定资产基础估算结果。

(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。

(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。

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不存在对其价值有重大的不利影响因素。

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价值的影响。

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、评估结论及使用有效期

(一) 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，对山东鲁银文化艺术品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 14,663.01 万元，大写人民币壹亿肆仟陆佰陆拾叁万零壹佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 12,037.44 万元，评估值 14,703.53 万元，增值额 2,666.09 万元，增值率 22.15%；

负债：账面值 40.52 万元，评估值 40.52 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 11,996.92 万元，评估值 14,663.01 万元，增值额 2,666.09 万元，增值率 22.22%。详见下表：

山东鲁银文化艺术品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	5,821.63	5,821.63	-	-
2 非流动资产	6,215.81	8,881.90	2,666.09	42.89
3 固定资产	6,215.81	8,881.90	2,666.09	42.89
4 资产总计	12,037.44	14,703.53	2,666.09	22.15
5 流动负债	40.52	40.52	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	40.52	40.52	-	-
8 净资产（所有者权益）	11,996.92	14,663.01	2,666.09	22.22

详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

(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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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中天运会计师事务所(特殊普通合伙)于 2020 年 5 月 12 日

出具的中天运[2020]审字第 90523 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

根据委托人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)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

由于未取得该办公楼各楼层测绘面积，本次评估所涉及各楼层建筑面积由评估人员根据房产证及附图计算所得，但未采用专业的测量及计算工具，可能与房产测绘部分确定建筑面积不一致，如不一致应以房产测绘部分确定建筑面积为准，并考虑对本报告评估结论的调整。

本次评估不存在其他评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估未发现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，未发现关于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

截止评估基准日，被评估单位不存在法律、经济等未决事项。

(七)抵押、担保、租赁等或有事项

截止评估基准日，被评估单位济房权证中字第 220333 号办公楼除自用部分，对外租赁情况如下：

出租方	承租方	出租楼层面积	租赁期限	租金
山东鲁银文化艺术品有限公司	济南市市中区鲁银小额贷款有限责任公司	济南市经十路 20518 号第七层 158 平方米	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日	2.1 元/天/平方米
	渤海证券股份有限公司济南英雄山路证券营业部	济南市经十路 20518 号第一层 440 平方米	2015 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日	5.7 元/天/平方米
	中国铁塔股份有限公司济南市分公司	济南市经十路 20518 号第七层 33 平方米	2019 年 4 月 7 日至 2020 年 4 月 6 日	5 万元/年
	济南诚信餐饮有限公司	济南市经十路 20518 号 B1 层 770 平方米	2020 年 4 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日	1 万元/月
	国泰财产保险有限责任公司山东分公司	济南市经十路 20518 号第 5 层 503 室 113 平方米	2015 年 5 月 16 日至 2020 年 5 月 15 日	2.75 元/天/平方米
	国泰财产保险有限责任公司山东分公司	济南市经十路 20518 号第 5 层 502 室 544 平方米	2015 年 5 月 16 日至 2020 年 5 月 15 日	2.75 元/天/平方米

	国泰财产保险有限责任公司山东分公司	济南市经十路 20518 号第 5 层 501 室 114 平方米	2015 年 6 月 1 日至 2020 年 5 月 31 日	2.75 元/天/平方米
山东省诚信行物业管理有限公司	山东鲁银文化艺术品有限公司	济南市经十路 20600 号邮电新村北停车场 20 个车位	2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日	140 元/月/每个车位

除以上事项外，其余房产均处于闲置状态，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。

(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. 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. 纳入本次评估范围内的国有土地使用权剩余年限短于房屋建筑物类资产经济使用剩余年限，鉴于本次国有土地使用权性质为商业办公用地，土地出让合同约定，土地出让期限届满，土地使用者未申请续期或申请续期因社会公共利益需要未获批准的，由出让人无偿收回地上建构筑物及其附属设施。由于评估基准日无法预测土地使用权到期时的政府规划，根据谨慎原则，本次评估假设土地使用权到期后不能续期，本次评估未考虑土地到期后建筑物价值，在此提醒报告使用人注意此事项可能对评估结论使用的影响。

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. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人及被评估单位提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

4. 本项目资产评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑评估对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

5. 针对本次评估目的，山东鲁银文化艺术品有限公司已委托中天运会计师事务所(特殊普通合伙)对山东鲁银文化艺术品有限公司 2020 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“中天运[2020]审字第 90523 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二〇二〇年五月二十日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

山东鲁银文化艺术品有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日市场价值为 14,663.01 万元，大写人民币壹亿肆仟陆佰陆拾叁万零壹佰元。

资产评估师签名：



梅慧慧

资产评估师签名：



张德民

山东正源和信资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十日



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；
 - (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) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。
-