

中润资源投资股份有限公司拟转让股权项目
涉及的山东中润置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2013)第 0012 号

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一三年四月十五日

目 录

| | |
|------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告..... | 5 |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者..... | 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..... | 10 |
| 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..... | 20 |
| 十、评估结论..... | 21 |
| 十一、特别事项说明..... | 21 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 22 |
| 十三、评估报告日..... | 24 |
| 附件目录..... | 25 |

注册资产评估师声明

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；与委托方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。评估报告使用者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、注册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，且已提请委托方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、注册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，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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方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，评估报告使用者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。

中润资源投资股份有限公司拟转让股权项目
涉及的山东中润置业有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2013)第 0012 号

山东正源和信资产评估有限公司接受中润资源投资股份有限公司的委托，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，对中润资源投资股份有限公司拟转让所持有的山东中润置业有限公司全部股权的行为所涉及的股东全部权益在 2013 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中润置业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为中润资源投资股份有限公司拟转让其持有的山东中润置业有限公司全部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

本次评估对象是山东中润置业有限公司股东全部权益价值，即中润资源投资股份有限公司持有的山东中润置业有限公司的股权价值。委托评估范围是山东中润置业有限公司截止 2013 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。

(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 2013 年 3 月 31 日。

(五) 评估方法

根据对山东中润置业有限公司的基本情况进行分析，本次对山东中润置业有限公司股东全部权益价值评估采用资产基础法进行评估。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

(六) 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，山东中润置业有限公司在评估基准日的股东全部权益所表现的市场价值为 49,267.24 万元，详见下表：

山东中润置业有限公司资产评估结果汇总表

截止日期：2013 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 | $D=(B-A)/A \times 100\%$ |
| 流动资产 | 173,883.01 | 196,592.20 | 22,709.19 | 13.06 |
| 非流动资产 | 33,300.09 | 36,810.96 | 3,510.87 | 10.54 |
| 其中：投资性房地产 | 31,841.69 | 35,160.60 | 3,318.91 | 10.42 |
| 固定资产 | 545.95 | 723.99 | 178.04 | 32.61 |
| 无形资产 | 38.28 | 52.20 | 13.92 | 36.36 |
| 递延所得税资产 | 874.17 | 874.17 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 207,183.10 | 233,403.16 | 26,220.06 | 12.66 |
| 流动负债 | 103,322.31 | 103,322.31 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 80,813.61 | 80,813.61 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 184,135.92 | 184,135.92 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 23,047.18 | 49,267.24 | 26,220.06 | 113.77 |

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

本评估结论有效期自评估基准日 2013 年 3 月 31 日起计算，一年内有效。

(八) 特别事项

1. 山东中润置业有限公司以开发的济南市经十东路中润世纪城商业（房产证号济房权证历字第 169149 号、土地使用权证历下国用 2010 第 0100047 号）为抵押物，取得兴业银行股份有限公司济南分公司 70,000.00 万元长期借款；

2. 山东中润置业有限公司以土地使用权（历下园用（2009）第 0100041 号）和中润世纪城三期在建工程为抵押物，取得青岛银行股份有限公司济南分行 28,500.00 万贷款额度；

3. 山东中润置业有限公司以开发的济南市经十东路中润世纪城商业及住宅（济房权证历字第 173045、173050 号历下国用 2009 第 0100048 号）为抵押物，为关联公司四川平

武中金矿业有限公司 3000 万贷款提供担保；

4. 山东中润置业有限公司按房地产企业经营惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2013 年 3 月 31 日，该公司承担阶段性担保金额共计 67,626,278.80 元；

5. 山东中润置业有限公司（甲方）和山东友谊集团有限公司、济南市历下区姚家街道窑头村村民委员会（乙方）于 2005 年 7 月 8 日签订的《世纪城三期旧村改造合作变更协议》，其中关于“宗地二项目合作内容”中约定：乙方为甲方宗地二项目提供土地，作为补偿在项目竣工验收后，乙方取得甲方开发房屋 40000 m²，其中 1-4 层商用房面积 30000 m²，地下面积 10000 m²，该房产用于补偿甲方的拆迁安置和土地补偿等，现该宗地已过户至甲方名下，并由甲方开发建设。截止评估基准日被评估单位（甲方）关于该项目（万家隆）的账面金额为 197,924,443.20 元，主要是土地款，除土地款外前期费用、基础设施费等费用合计为 12,801,085.61 元，占总投资的比例较小。该项目后期建设的不确定性因素很大，无法考虑对乙方的补偿。因此本次评估直接采用土地评估价值加上前期工程费、基础设施费并考虑其资金成本和开发利润。

6. 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。

7. 本次设备评估原值中包含增值税。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，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。

**中润资源投资股份有限公司拟转让所持有的
山东中润置业有限公司股权项目
资产评估报告**

鲁正信评报字(2013)第 0012 号

中润资源投资股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对中润资源投资股份有限公司拟转让所持有的山东中润置业有限公司股权的行为所涉及的股东全部权益在 2013 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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方简介：

公司名称：中润资源投资股份有限公司

注册资本：774,181,468.00 元

注册地址：山东省济南市经十路 13777 号中润世纪广场 17 栋

法定代表人：郑峰文

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：矿产资源勘探、开发投资；矿产品加工、销售；公司股权投资。

(二) 评估对象的产权持有者

本项目评估对象一股东全部权益的产权持有者为山东中润置业有限公司股东中润资源投资股份有限公司。

(三) 被评估单位基本情况

1. 被评估单位简介

公司名称：山东中润置业有限公司

注册资本：5,000.00 万元

注册地址：济南市环山路裕华园

法定代表人：李明吉

经营范围：房地产开发及相关信息咨询服务；不动产出租及管理。

2. 历史沿革

山东中润置业有限公司更名前为山东中润防腐建安装饰工程有限公司，1995 年 4 月 11 日成立，注册资本为 1,000 万元。1999 年，该公司更名为山东中润置业有限公司，注

册资本增至 5,000 万元。

根据 2008 年 6 月 17 日山东惠邦地产股份有限公司（2012 年 1 月更名为：中润资源投资股份有限公司）第二次临时股东大会会议决议，并于 2008 年 12 月 12 日经中国证券监督管理委员会（证监许可[2008]1385 号）核准，中润资源投资股份有限公司通过向中润置业集团有限公司和惠邦投资发展有限公司分别增发人民币普通股（A 股）36,457 万股份和 11,000 万股份，中润置业集团有限公司以其持有的山东中润置业有限公司 100%股权和山东中润集团淄博置业有限公司 12%股权出资，以及惠邦投资发展有限公司持有的山东盛基投资有限责任公司 100%股权出资。截至 2008 年 12 月 29 日，山东中润置业有限公司 100%的股权已全部过户到中润资源投资股份有限公司的名下，相应股东变更的工商登记手续已完成，至此山东中润置业有限公司成为中润资源投资股份有限公司的全资子公司。

3. 经营业务范围及主要经营业绩

山东中润置业有限公司近年来资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

| 项目名称 | 2013 年 1—3 月 | 2012 年度 |
|------|--------------|-----------|
| 营业收入 | 9,349.64 | 40,274.11 |
| 营业成本 | 4,775.75 | 28,779.49 |
| 利润总额 | 8,036.47 | 1,553.50 |
| 净利润 | 6,008.90 | 1,282.82 |

| 项目名称 | 2013 年 3 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|
| 资产总额 | 207,183.10 | 265,045.52 |
| 负债总额 | 184,135.92 | 223,007.24 |
| 净资产 | 23,047.18 | 42,038.28 |

上述财务状况业经山东正源和信有限责任会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告。

4. 目前正在开发的主要项目：

山东中润置业有限公司主要进行房地产的开发、经营等。目前正在开发的主要项目为三角地块和万家隆地块。

三角地块项目总用地面积 66003.7 m²（约合 99 亩），可规划用地面积 26531 m²（约合 39.8 亩），总建筑面积 119245 m²，其中地上建筑面积 87443 m²，包括商业 11376 m²、商务办公 76066 m²；地下建筑面积 31802 m²，包括商业 5880 m²、车库及设备用房 25922 m²。

万家隆地块项目主要建设住宅和商业。项目可规划总用地面积 32124 m²。规划总建筑面积

面积 156709.97m²，其中地上建筑面积 111236.76 m²（包括住宅总面积 18835.14 m²，商业 29572.7 m²，商务办公 62643.19 m²，配套公建 185.74 m²，幼儿园 1603.6 m²），地下建筑面积 45473.21 m²（包括地下车库及设备用房面积 43474.35 m²，住宅储藏室面积 1998.86 m²）。

（四）委托方与被评估单位的关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

（五）其他评估报告使用者

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

二、评估目的

本次评估目的是对山东中润置业有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允市场价值发表专业意见，为中润资源投资股份有限公司拟转让其持有的山东中润置业有限公司全部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

1. 评估对象与评估范围

本次评估对象是山东中润置业有限公司股东全部权益价值，即中润资源投资股份有限公司持有的山东中润置业有限公司的股权价值。评估范围是山东中润置业有限公司截止 2013 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。

2. 资产类型、账面金额

中润资源投资股份有限公司已委托山东正源和信有限责任会计师事务所对被评估单位进行审计并出具了无保留意见审计报告。本次评估是在审计后报表的基础上进行的。

山东中润置业有限公司根据审计后报表填制的资产清单包括资产总额 207,183.10 万元，负债总额 184,135.92 万元，净资产 23,047.18 万元。其中：流动资产账面值为 173,883.01 万元；非流动资产账面值 33,300.09 万元；流动负债账面值 103,322.31 万元，非流动负债账面值 80,813.61 万元。

（二）主要资产分布、法律权属状况及使用状况

山东中润置业有限公司主要实物资产为房地产开发项目、投资性房地产及固定资产：

1. 山东中润置业有限公司主要进行房地产的开发、经营等。目前在开发的主要项目为三角地块和万家隆地块，已开发完成的开发产品主要有中润世纪城一期和中润世纪城二期。

三角地块项目位于济南市东南部，南靠经十东路，西邻浆水泉路，北侧为商务公寓区，项目总用地面积 66003.7 m²（约合 99 亩），可规划用地面积 26531 m²（约合 39.8 亩），总建筑面积 119245 m²，其中地上建筑面积 87443 m²，包括商业 11376 m²、商务办公 76066 m²；地下建筑面积 31802 m²，包括商业 5880 m²、车库及设备用房 25922 m²。

万家隆地块项目位于经十路以南，二环东路以东，项目主要建设住宅和商业。项目可规划总用地面积 32124m²。规划总建筑面积 156709.97 m²，其中地上建筑面积 111236.76 m²（包括住宅总面积 18835.14 m²，商业 29572.7 m²，商务办公 62643.19 m²，配套公建 185.74 m²，幼儿园 1603.6 m²），地下建筑面积 45473.21 m²（包括地下车库及设备用房面积 43474.35 m²，住宅储藏室面积 1998.86 m²）。

中润世纪广场一期坐落于历下区窑头区庄东，开发用途为住宅。2001 年开始施工，2005 年基本竣工。该项目占地面积 44,622 m²，总建筑面积为 125,418.02 m²，可售面积为 122,127.02 m²，至评估基准日未售面积为 3,600.36 m²。

中润世纪城二期坐落于历下区经十东路以北，姚家镇窑头庄，开发用途为住宅与商务。2005 年开始施工，2009 年开始陆续交房，地下改造于 2011 年结束。项目占地面积 86,561.70 m²，总建筑面积 503,596.36 m²，其中可售面积为 401,525.39 m²，出租面积为 91,230.45 m²，至评估基准日可售未售面积为 72,809.92，出租面积 74,175.64 m²。

2. 投资性房地产资性房地产账面原值 364,448,543.23 元，账面净值 318,416,851.33 元，共计 74175.64 m²。全为自有出租房地产，主要包括两部分：第一部分现承租人为银座集团股份有限公司和济南银座家居有限公司。

（1）使用情况

2008 年 8 月，银座集团股份有限公司和济南银座家居有限公司分别与山东中润置业有限公司签订了三份租赁中润世纪城二期的房产。合同终止时间为 2023 年 7 月 31 日。至评估基准日 2013 年 3 月 31 日，租赁合同执行情况如下：

银座集团股份有限公司，租赁面积 19,156.42 平方米；合同时间 2008 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日；济南银座家居有限公司，租赁面积 54,081.22 平方米；合同时间 2008 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日；银座集团股份有限公司和济南银座家居有限公司共用免费使用中润世纪城二期的停车场 20,770.48 平方米。三份合同的租金标准均为：第一至三年的租金为 0.6 元/天/平方米，第四至六年的租金为 1.0 元/天/平方米，第七至十五年的租金为 1.05 元/天/平方米。

（2）权利状况：

土地权利状况明细表

| 土地使用权人 | 历下国用 (2010) | 座落 | 地号 | 地类 (用途) | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积 |
|------------|----------------|-----------------|---------------------------|----------------|-------|-----------|----------|
| 山东中润置业有限公司 | 第0100047号 | 山东省济南市历下区经十东路以北 | 011126154-4、 011126483 | 住宅用地 (配套设施) | 出让 | 1943-9-15 | 15615.76 |

房屋权利状况明细表

| 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 房屋所有权证 济房权证历字 | 建筑面积 (m ²) | 设计用途 | 附记 |
|------------|---|----|-------|------|------------------|---------------------------|------|---------------------|
| 山东中润置业有限公司 | 历下区 经十路 13777 号中润 世纪城 商业 | 钢混 | 3 | -2 | 第169149号 | 2534.57 | 商业 | 间号为: -201 银座股份租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -3 | 第169149号 | 16621.85 | | 间号为: -301 银座股份租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -1 | 第169149号 | 5454.34 | | 间号为: -101 银座家居租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -1 | 第169149号 | 8609.87 | | 间号为: -102 银座家居租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -2 | 第169149号 | 15649.38 | | 间号为: -202 银座家居租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -2 | 第169149号 | 8954.84 | | 间号为: -203 银座家居租赁 |
| | | 钢混 | 3 | -3 | 第169149号 | 15412.79 | | 间号为: -302 银座家居租赁 |
| 合计 | —— | —— | —— | —— | —— | 73,237.64 | —— | —— |

第二部分是承租人是齐鲁银行股份有限公司，

该房产为山东中润置业有限公司所属的中润世纪城5号楼1层东侧和2层东侧，租赁面积938平方米，房产证号为济房权证历字第173045号。租赁期限为2010.1.15--2012.12.31，现在已过租赁期限，还没有续租，但继续使用中。

3. 山东中润置业有限公司固定资产全部为设备类固定资产具体包括车辆及电子设备。其中：车辆6辆，主要是轿车和越野车。轿车为奥迪、奔驰；越野车为奥迪X5，被评估车辆均在正常使用中。电子设备428台套，主要包括电脑、空调、办公设备等。被评估单位对所使用设备，有完善的维护保养到人的管理制度，使之能在正常的维护、保养状态下运行，设备实体损耗较小。

(三) 纳入评估范围的资产、负债与委托方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

本次评估为中润资源投资股份有限公司拟转让其持有的山东中润置业有限公司全部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 2013 年 3 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方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：

中润资源投资股份有限公司与山东正源和信资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二) 法律法规依据：

1. 《中华人民共和国证券法》（2005 年中华人民共和国主席令第四十三号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十八次会议修订）；
3. 《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议第二十九次会议修订）；

4. 《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);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

6. 《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》;

7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据:

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》;

4. 《资产评估准则—评估程序》;

5. 《资产评估准则—机器设备》;

6. 《资产评估准则—不动产》;

7. 《资产评估价值类型指导意见》;

8. 《资产评估准则—企业价值》;

9. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》;

10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

15. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);

16. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);

(四) 权属依据:

1. 山东中润置业有限公司提供的企业法人营业执照;

2. 山东中润置业有限公司提供的国有土地出让合同与国有土地使用证;

3. 山东中润置业有限公司提供的机动车行驶证及权属说明;

4. 山东中润置业有限公司提供的设备购置合同、发票等相关资料;

5. 山东中润置业有限公司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. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);

2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；
4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)；
7. 《2013年中国机电产品报价手册》；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》；
9. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；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；
10. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；
11. 《汽车报废标准》(原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号)；
12. 《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)；
13. 《山东省建筑工程消耗量定额(2006基价)》；
14. 《山东省安装工程消耗量定额(2006基价)》；
15. 《山东省建筑工程费用定额》(2006)；
16. 原城乡建设环保部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》；
17. 被评估单位提供的工程图纸、预(结)算资料及其他费用、市政工程、建设单位管理费等取费文件及取费标准；
18. 济南市国土资源局于2011年3月完成的《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》
19. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
20. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
21. 巨灵财经金融服务平台；
22. 其它相关资料。

(六)其他参考依据

1. 委托方和被评估单位有关人员对待估资产情况的介绍、说明；
2. 山东正源和信有限责任会计师事务所对被评估单位进行审计并出具的无保留意见审计报告；
3. 委托方和被评估单位撰写的《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《资产评估准则-企业价值》的规定，注册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。本次确定评估方法为资产基础法，考虑选用资产基础法的因素如下：

1. 关于不采用市场法进行评估的说明

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。由于与评估对象相关行业的相似规模的可比交易案例很少，并且可比交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故本次评估不采用市场法。

2. 关于不采用收益法进行评估的说明

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

①投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；

②能够对企业未来收益进行合理预测；

③能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

根据公司生产经营状况及所收集的资料，本次评估没有选择收益法对股东全部权益价值进行评估，其理由、依据如下：

①不能够对企业未来收益进行合理预测

企业未有土地足够的土地储备，因此企业未来收益不能进行合理预测。

②不能对企业未来收益的风险程度进行合理估算。

由于目前国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此也会导致房地产企业未来项目开发进度、物业销售进度具有一定的不确定性。不能对与企业未来收益的风险程度进行合理估算。

鉴于以上分析及实际情况，无法对公司未来经营和收益状况进行预测，不宜整体采用

收益法对其股东全部权益价值进行评估。

3. 关于采用资产基础法进行评估的说明

本次评估被评估单位的资产均为常见的资产类型，根据企业的客观实际情况、评估目的和搜集资料的情况，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，根据对山东中润置业有限公司的基本情况进行分析，本次对山东中润置业有限公司股东全部权益价值评估采用资产基础法进行评估。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(净资产)。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

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对山东中润置业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

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

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，以评估基准日的账面值确定评估值。

对银行存款和其他货币资金，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

(2) 应收款项的评估

应收款项包括应收账款、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金额确定评估值。评估中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。

(3) 预付款项的评估

评估时，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。对预付款项进行函证，对不回函款项进行替代程序，以证实预付款项的真实性、完整性。预付

款项以基准日后企业尚存的权利和资产作为评估值。

（4）存货的评估

存货为开发产品和开发成本。

①开发产品

A 对于开发产品——世纪城一期和二期的住宅、储藏室和车位等，因估价对象为在售商品房，近期有较多成交案例，评估方法采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用商品房不含折扣的销售报价确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费确定评估值。

评估价值=开发产品销售金额-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税

B 其他开发产品包括中润富华园的物业用传达室、文东裕华园用物业办公室及字画一批。中润富华园的物业用传达室因用途已定，出售条件受限，本次评估以重置成本确定评估值；文东裕华园的物业用办公室周边有较多成交案例，本次评估以市场价值确定评估值；字画一批已委托北京九歌国际拍卖有限公司拍卖并已成交，但价款暂未到账，本次评估以拍卖成交价扣除佣金、保险、图录等相关费用后价值确定评估值。

②开发成本

对于中润世纪城三期三角地块项目，因估价对象已全部封顶，正在进行内外装饰。并已部分销售，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、投资利息、销售费用、销售税费、土地增值税、企业所得税及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

开发成本价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-投资利息-销售费用-销售税费-所得税-土地增值税-合理的开发利润

对于四期（万家隆）地块项目，山东中润置业有限公司（甲方）和山东友谊集团有限公司、济南市历下区姚家街道窑头村村民委员会（乙方）于 2005 年 7 月 8 日签订的《世纪城三期旧村改造合作变更协议》，其中关于“宗地二项目合作内容”中约定：乙方为甲方宗地二项目提供土地，作为补偿在项目竣工验收后，乙方取得甲方开发房屋 40000 m²，其中 1-4 层商用房面积 30000 m²，地下面积 10000 m²，该房产用于补偿甲方的拆迁安置和土地补偿等，现该宗地已过户至甲方名下，并由甲方开发建设。截止评估基准日被评估单位（甲方）关于该项目（万家隆）的账面金额为 197,924,443.20 元，主要是土地款，除

土地款外前期费用、基础设施费等费用合计为 12,801,085.61 元，占总投资的比例较小。该项目后期建设的不确定性因素很大，无法考虑对乙方的补偿。因此本次评估直接采用土地评估价值加上前期工程费、基础设施费并考虑其资金成本和开发利润。

（5）其他流动资产的评估

其他流动资产为预收房款缴税金。评估人员通过核对总账、明细账、会计报表及资产清查评估明细表，并审核有关会计记录、询问企业有关人员，以核实后账面值确定评估值。

2. 投资性房地产的评估

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

根据《投资性房地产评估指导意见》（试行），注册资产评估师应当关注投资性房地产现有租约条款对公允价值的影响，包括租金及其构成、租期、免租期、续租条件和提前终止租约的条件等。

评估对象为大型商场用房，所在地类似房地产交易市场不活跃，且公开性较差，难以从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，评估对象目前用途为出租，租金收益稳定，故采用收益法计算。

3. 固定资产的评估

固定资产为设备类资产，主要为车辆和电子设备。

委估设备类非独立经营且不可单独计算获利，并且无二级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×成新率

A: 重置成本的确定

对于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+其他费用。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、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或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，其重置成本计算公式为：重置成本=购置成本+车辆购置税+其他费用。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

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

和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率 = 年限法计算的成新率 × 40% + 观察打分法计算的成新率 × 60%。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 60% + 技术状况成新率 × 40%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低值。

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 = (规定报废年限 - 已使用年限) / 规定报废年限 × 100%。

4. 其他无形资产的评估

其他无形资产为财务软件，评估中按现行市场价格确定评估值。

5. 递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要为计提减值准备等暂时性差异形成的递延所得税资产。评估人员对相关账簿、凭证进行了审核，就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定。由于将来实际发生时可以抵减所得税费用，故递延所得税资产按核实后的账面值确认为评估值。

6. 负债的评估

负债包括：应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、长期借款。

(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，对于评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。

(2) 预收账款

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

(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的土地使用税、所得税、增值税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以账面值确定评估值。

(5) 长期借款。

对于长期借款，评估人员在核对借款合同，借款金额、利率和借款期限的基础上确认评估值。

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) 明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
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，并与委托方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，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、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) 签订业务约定书

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，与委托方签订业务约定书，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

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、电子设备、车辆等评估明细表，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，进行现场调查。检查、观察评估对象的状况，包括评估对象的位置、交通、环境景观、外部配套设施等，对所获得的评估对象的坐落、四至、面积、（土地）形状、（建筑物）结构、用途等情况进行核对，观察评估对象的外观、内部状况（如设备、装饰装修、维修保养等），调查了解评估对象历史使用状况、周边乃至当地类似不动产的市场行情等。

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土地使用权、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。

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方交换意见，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，与委托方或者委托方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，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 山东中润置业有限公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 评估基准日资产的继续原地原用途使用，企业持续经营；
3. 山东中润置业有限公司的经营者是负责的，且山东中润置业有限公司管理层有能力担当其职务；
4. 山东中润置业有限公司完全遵守所有有关的法律和法规；
5. 山东中润置业有限公司提供的历年财务资料所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；

6. 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。

(二) 特殊假设

1. 山东中润置业有限公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致；
2. 该山东中润置业有限公司资产使用效率得到有效发挥；
3. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 山东中润置业有限公司不因对外担保事项影响正常生产经营；
5. 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；
6. 被评估单位对评估对象拥有完全产权，不存在产权及其他经济纠纷；
7. 委估资产在原地按原有用途继续使用。

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

在实施了上述资产评估程序和方法后，山东中润置业有限公司在评估基准日的股东全部权益所表现的市场价值为 49,267.24 万元，详见下表：

山东中润置业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 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 | $D=(B-A)/A \times 100\%$ |
| 流动资产 | 173,883.01 | 196,592.20 | 22,709.19 | 13.06 |
| 非流动资产 | 33,300.09 | 36,810.96 | 3,510.87 | 10.54 |
| 其中：投资性房地产 | 31,841.69 | 35,160.60 | 3,318.91 | 10.42 |
| 固定资产 | 545.95 | 723.99 | 178.04 | 32.61 |
| 无形资产 | 38.28 | 52.20 | 13.92 | 36.36 |
| 递延所得税资产 | 874.17 | 874.17 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 207,183.10 | 233,403.16 | 26,220.06 | 12.66 |
| 流动负债 | 103,322.31 | 103,322.31 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 80,813.61 | 80,813.61 | 0.00 | 0.00 |

| | | | | |
|------|------------|------------|-----------|--------|
| 负债总计 | 184,135.92 | 184,135.92 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 23,047.18 | 49,267.24 | 26,220.06 | 113.77 |

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 在执行本评估项目过程中，我们对委托方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方和相关当事方负责。

(二) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1. 山东中润置业有限公司以开发的济南市经十东路中润世纪城商业（房产证号济房权证历字第 169149 号、土地使用权证历下国用 2010 第 0100047 号）为抵押物，取得兴业银行股份有限公司济南分公司 70,000.00 万元长期借款；

2. 山东中润置业有限公司以土地使用权（历下园用（2009）第 0100041 号）和中润世纪城三期在建工程为抵押物，取得青岛银行股份有限公司济南分行 28,500.00 万贷款额度；

3. 山东中润置业有限公司以开发的济南市经十东路中润世纪城商业及住宅（济房权证历字第 173045、173050 号历下国用 2009 第 0100048 号）为抵押物，为关联公司四川平武中金矿业有限公司 3000 万贷款提供担保；

4. 山东中润置业有限公司按房地产企业经营惯例为商品房承购人按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2013 年 3 月 31 日，该公司承担阶段性担保金额共计 67,626,278.80 元；

5. 山东中润置业有限公司（甲方）和山东友谊集团有限公司、济南市历下区姚家街道窑头村村民委员会（乙方）于 2005 年 7 月 8 日签订的《世纪城三期旧村改造合作变更协议》，其中关于“宗地二项目合作内容”中约定：乙方为甲方宗地二项目提供土地，作为补偿在项目竣工验收后，乙方取得甲方开发房屋 40000 m²，其中 1-4 层商用房面积 30000 m²，地下面积 10000 m²，该房产用于补偿甲方的拆迁安置和土地补偿等，现该宗地已过户至甲方名下，并由甲方开发建设。截止评估基准日被评估单位（甲方）关于该项目（万家隆）的账面金额为 197,924,443.20 元，主要是土地款，除土地款外前期费用、基础设施

费等费用合计为 12,801,085.61 元, 占总投资的比例较小。该项目后期建设的不确定性因素很大, 无法考虑对乙方的补偿。因此本次评估直接采用土地评估价值加上前期工程费、基础设施费并考虑其资金成本和开发利润。

6. 本次评估未考虑评估增减值所引起的税务影响, 设备评估原值中包含增值税。

7. 目前房地产行业受国家调控政策影响较大, 本次评估基于评估基准时点对委估资产发表专业意见, 如调控对委估资产价值产生重大影响, 应重新进行评估。

8. 本次评估不考虑抵押、担保、租赁等或有事项对委估资产价值的影响。

(三) 针对本次评估目的, 山东中润置业有限公司已委托山东正源和信有限责任公司会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告。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。以委托方和被评估单位申报评估的资产为限, 评估机构和签字的注册评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

(四) 重大期后事项

1. 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。

2. 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, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3. 委托方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, 由委托方承担。

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。

(五) 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价值的影响。

(六) 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其评估对象可实现价格的保证。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由委托方用于报告中载明的评估目的和用途。

（二）未征得出具评估报告的评估机构同意，本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。

（三）评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2013 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。

（四）本报告的全部或部分内容由山东正源和信资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2013 年 4 月 15 日。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

山东正源和信资产评估有限公司

2013 年 4 月 15 日

附件目录

- 1、被评估企业评估基准日会计报表及审计报告
- 2、委托方与被评估单位营业执照复印件
- 3、委托方、被评估单位的承诺函
- 4、评估师承诺函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件
- 8、业务约定书复印件
- 9、产权证明文件复印件
- 10、评估明细表