

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**青岛鲁商锦绣置业有限公司拟收购资产事宜所涉及的
青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使
用权及存货开发成本中的在建项目部分资产市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]319号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年五月十八日

目 录

声 明 -----1

资产评估报告摘要-----3

资产评估报告-----6

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ---6

二、评估目的-----7

三、评估对象和评估范围-----7

四、价值类型-----10

五、评估基准日-----10

六、评估依据-----10

七、评估方法-----12

八、评估程序实施过程 and 情况-----12

九、评估假设-----14

十、评估结论-----15

十一、特别事项说明-----16

十二、资产评估报告使用限制说明-----16

十三、资产评估报告日-----17

资产评估报告附件-----19

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本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国家法律、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本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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及产权持有人的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用

签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与本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、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**青岛鲁商锦绣置业有限公司拟收购资产事宜所涉及的
青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使
用权及存货开发成本中的在建项目部分资产市场价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]319号

青岛鲁商锦绣置业有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“鲁商锦绣置业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用假设开发法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产事宜所涉及的青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日2018年2月28日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为青岛鲁商锦绣置业有限公司提供拟收购资产事宜所涉及的青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日的市场价值。

本次评估范围为青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2018年2月28日。

五、评估方法

本次评估采用假设开发法，以假设开发法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2018年2月28日，青岛锦绣前程房地产开发有限公司申报评估的青

岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产等部分资产账面价值为194,860.83万元。

经评估，青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日2018年2月28日的市场价值评估值为**215,708.00万元**（大写为人民币**贰拾壹亿伍仟柒佰零捌万元整**），评估增值额为**20,847.17万元**，增值幅度为**10.70 %**。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目未引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

2016年11月10日，山东省鲁商空调工程有限公司委托重庆苏宁小额贷款有限公司为青岛锦绣前程房地产开发有限公司提供借款848,000,000元，资金使用期限自2016年12月5日至2018年12月5日，同时将该项土地使用权抵押给重庆苏宁小额贷款有限公司。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

1. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与青岛市市南区开发建设局于2013年4月18日签订了《商品房回购协议书》(南京路民政局干休所周边改造项目), 青岛锦绣前程房地产开发有限公司与青岛市市南区开发建设局于2013年6月26日签订了《非住宅安置房回购协议书》(南京路民政局干休所周边改造项目幼儿园), 该协议约定的回购面积及价格条款由项目受让方继续履行合同。根据该协议及有关规划指标, 评估测算中采用的具体面积与回购价格如下:

名称	建筑面积	回购单价
城镇住宅	116, 405. 00	9200
沿街商业	680. 00	13000
幼儿园	1, 820. 00	10000
合计	118, 910. 00	

2. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司声明拟转让的八大湖小区改造项目一期工程如有欠款与受让方无关。

3. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与施工方中国建筑第五工程局有限公司签订协议书, 协商决定八大湖小区改造项目一期工程转让节点的工程款由青岛市锦绣前程房地产开发有限公司承担, 中国建筑第五工程局有限公司放弃对后期受让方的追偿权力。

4. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与施工方青岛鲁城建设集团有限公司签订协议书, 协商决定八大湖小区改造项目一期工程转让节点的工程款由青岛市锦绣前程房地产开发有限公司承担, 青岛鲁城建设集团有限公司放弃对后期受让方的追偿权力。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年5月18日。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

**青岛鲁商锦绣置业有限公司拟收购资产事宜所涉及的
青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使
用权及存货开发成本中的在建项目部分资产市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]319号

青岛鲁商锦绣置业有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“鲁商锦绣置业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用假设开发法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产事宜所涉及的青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日2018年2月28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、产权持有人和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

名 称：青岛鲁商锦绣置业有限公司

统一社会信用代码：91370202MA3EJB9G7R

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：董红林

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2017年09月13日

经营期限：2017年09月13日至年 月 日

住 所：山东省青岛市市南区东海西路15号30A户

经营范围：房地产开发、经营；建筑施工；物业管理；房屋租赁；批发、零售；装饰材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后放可开展经营活动）

（二）产权持有人概况

名称：青岛锦绣前程房地产开发有限公司

统一社会信用代码：9137020376436092B

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：郭程

注册资本：人民币柒千肆佰万元整

成立日期：1994年04月11日

经营期限：2000年03月23日至 年 月 日

住所：青岛市市北区延吉路108号

经营范围：房地产开发、经营（凭资质经营）；物业管理；建筑施工；房屋租赁；批发、零售；装饰材料。（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）。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人所拥有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产系委托方拟收购资产标的。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部门等。

二、评估目的

本次评估的目的是为青岛鲁商锦绣置业有限公司提供拟收购资产事宜所涉及的青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日的市场价值。

本次评估范围为青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产。其具体情况如下：

产权持有人本次申报评估的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产的总资产账面价值为194,860.83万元，其中：土地使用权账面价值为154,203.00万元，存货开发成本中的在建项目账面价值为40,657.83万元（此账面值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）众环专字（2018）第040008号鉴定报告审定）。

详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范

围一致。

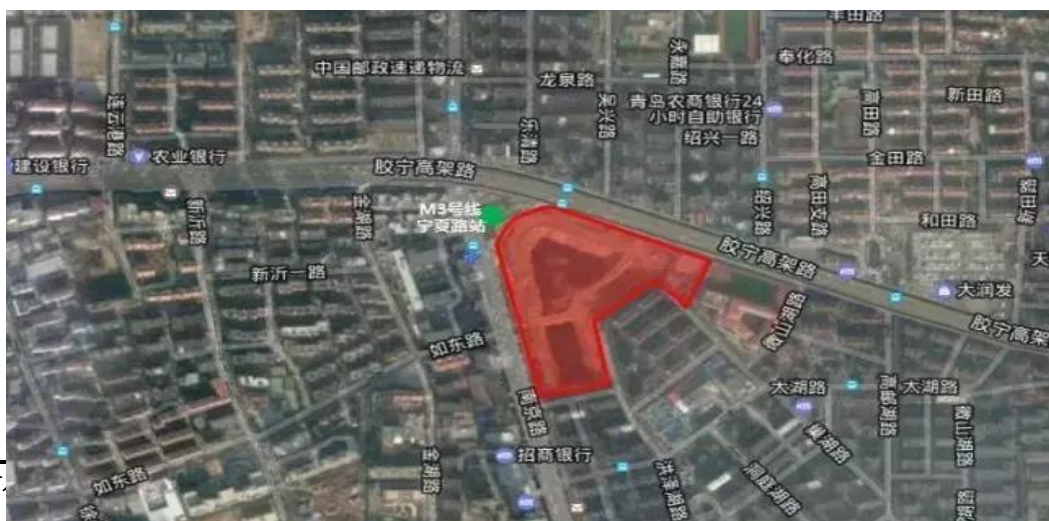
（二）委估资产明细情况

鲁商八大湖项目位于南京路、宁夏路、宁夏路小学、巢湖路、洪泽湖路围合区域，项目用地面积44520.10m²，约合67亩，规划总建筑面积317278.56平方米，其中地上建筑面积208167.80平方米，地下建筑面积109110.76平方米，规划停车位2191个。项目为开放式小区，区内道路参与城市交通微循环。



整个项目由7栋高层住宅楼、1栋高层公寓楼、1栋多层幼儿园及4层地下建筑组成，1#住宅楼32层、2#住宅楼33层、3#住宅楼33层、4#住宅楼33层、5#住宅楼33层、6#住宅楼34层、7#住宅楼30层、幼儿园3层，除幼儿园外，地下室层数均为4层。

1、位置：评估对象位于市南区南京路、宁夏路、宁夏路小学、巢湖路、洪泽湖路合围区域。



2、土地面积：评估对象土地面积为44,520.10 平方米，根据委托方提供的《中华人民共和国建设工程规划许可证》（建字第370200201711005 号）、《非住宅安置房回购协议书（南京路民政局干休所周边改造项目幼儿园）》、《商品房回购协议书（南京路民政局干休所周边改造项目）》、《鲁（2016）青岛市不动产权第0135364号》、《鲁（2016）青岛市不动产权第0135366 号》综合确定如下表：

名称	分类	建筑面积	土地面积
城镇住宅	回购	116,405.00	24,872.86
	其他	21,325.08	4,556.64
沿街商业	回购	680.00	145.30
	其他	16,805.00	3,590.81
办公		31,659.69	6,764.89
集中商业		13,257.45	2,832.79
幼儿园	回购	1,820.00	388.89
配套公建		6,215.58	1,328.12
地上建筑面积		208,167.80	44,520.10
地下建筑面积		109,110.76	
总计		317,278.56	44,520.10

3、开发程度：评估对象实际开发程度为宗地红线外“七通”和宗地红线内“土地平整”。

4、宗地容积率：设定容积率为地上4.68，地下2.45。

5、宗地剩余使用年期：根据委托方提供的评估对象《房地产权证》复印件记载，评估对象城镇住宅用地终止日期为2083年6月14日，截止估价基准日，土地剩余年期为65.25年；商服用地终止日期为2053年6月14日，截止估价基准日，土地剩余年期为35.25年

6、他项权利：该项土地使用权已抵押给重庆苏宁小额贷款公司。

7、现行开发程度

八大湖一期由中国建筑第五工程局（以下简称中建五局）和青岛鲁城建设集团有限公司（以下简称鲁城集团）总承建，目前由鲁城集团承建的1、2、3、6、7栋楼已超出正负零，幼儿园已完成基础工程；由中建五局承建的4号楼已超出正负零，5、10栋楼完成地上2层施工。总工程进度大约25%。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

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。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年2月28日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1.《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第5号）；

4.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

5. 《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）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权（2009）941号）；
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
12. 《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）；
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）
14. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财政部财资[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[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照等（复印件）；
2. 产权持有人的不动产权证、国有土地使用权出让合同；

3. 产权持有人重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 产权持有人本次申报评估的资产于评估基准日的专项审计报告；
2. 委托人和产权持有人提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、青岛市统计局发布的统计资料；
4. 产权持有人所在行业的相关资料；
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
6. 评估价值日近期的山东省、青岛市建设工程造价信息；
7. 产权持有人的未来投资计划与发展规划；
8. 产权持有人提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
9. 评估基准日证券市场有关资料；
10. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
3. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. wind资讯金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

本次评估对象为土地使用权和存货开发成本中的在建项目，根据资产评估执业准则的要求，评估师选择假设开发法进行评估，假设开发法是指将待估房地产项目预期开发后的销售收入，扣除其正常情况下预期尚需发生的开发成本、开发费用、销售税金等，确定待估房地产项目评估价值的方法。

计算公式：评估价值＝开发完成后的不动产总价－后续开发成本－管理费－销售费用-不可预见费用-应交增值税金及附加-投资利息－投资利润

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

3. 指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及产权持有人及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2. 假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，委托评估资产的业务范围、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职

责。

3. 假设委托人及产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的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

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2018年2月28日，青岛锦绣前程房地产开发有限公司申报评估的青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产等部分资产账面价值为194,860.83万元。

经评估，青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目等部分资产于评估基准日2018年2月28日的市场价值评估值为**215,708.00万元**（大写为人民币贰拾壹亿伍仟柒佰零捌万元整），评估增值额为**20,847.17万元**，增值幅度为**10.70 %**。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

（1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

（2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

（3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

（4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续使用、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目未引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、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

2016年11月10日，山东省鲁商空调工程有限公司委托重庆苏宁小额贷款有限公司为青岛锦绣前程房地产开发有限公司提供借款848,000,000.00元，资金使用期限自2016年12月5日至2018年12月5日，同时将该项土地使用权抵押给重庆苏宁小额贷款有限公司。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

1. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与青岛市市南区开发建设局于2013年4月18日签订了《商品房回购协议书》（南京路民政局干休所周边改造项目），青岛锦绣前程房地产开发有限公司与青岛市市南区开发建设局于2013年6月26日签订了《非住宅安置房回购协议书》（南京路民政局干休所周边改造项目幼儿园），该协议约定的回购面积及价格条款由项目受让方继续履行合同。根据该协议及有关规划指标，评估测算中采用的具

体面积与回购价格如下：

名称	建筑面积	回购单价
城镇住宅	116,405.00	9200
沿街商业	680.00	13000
幼儿园	1,820.00	10000
合计	118,910.00	

2. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司声明拟转让的八大湖小区改造项目一期工程如有欠款与受让方无关。

3. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与施工方中国建筑第五工程局有限公司签订协议书，协商决定八大湖小区改造项目一期工程转让节点的工程款由青岛市锦绣前程房地产开发有限公司承担，中国建筑第五工程局有限公司放弃对后期受让方的追偿权力。

4. 青岛市锦绣前程房地产开发有限公司与施工方青岛鲁城建设集团有限公司签订协议书，协商决定八大湖小区改造项目一期工程转让节点的工程款由青岛市锦绣前程房地产开发有限公司承担，青岛鲁城建设集团有限公司放弃对后期受让方的追偿权力。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 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的价格，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。

4. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年5月18日。

（此页无正文）

开元资产评估有限公司

资产评估师：任媛

中国·北京

资产评估师：张佑民

二零一八年五月十八日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

表 1

产权持有人：青岛锦绣前程房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	194,860.83	215,708.00	20,847.17	10.70
非流动资产	2				
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				

青岛鲁商锦绣置业有限公司拟收购资产事宜所涉及的

青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目部分资产市场价值资产评估报告

递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	194,860.83	215,708.00	20,847.17	10.70
流动负债	21				
非流动负债	22				
负债总计	23				
净资产（所有者权益）	24	194,860.83	215,708.00	20,847.17	10.70

评估机构:开元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表 2

估基准日：2018 年 2 月 28 日

产权持有人：青岛锦绣前程房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,948,608,300.19	2,157,080,000.00	208,471,699.81	10.70
2	货币资金		-		
3	交易性金融资产		-		
4	应收票据		-		
5	应收账款		-		
6	预付账款		-		
7	应收利息		-		
8	应收股利		-		
9	其他应收款		-		
10	存货	1,948,608,300.19	2,157,080,000.00	208,471,699.81	10.70
11	一年内到期的非流动资		-		
12	其它流动资产		-		
13	二、非流动资产合计		-		
14	可供出售金融资产		-		
15	持有至到期投资		-		
16	长期应收款		-		
17	长期股权投资		-		

18	投资性房地产		-		
20	固定资产		-		
21	在建工程				
22	工程物资				
23	固定资产清理				
24	生产性生物资产				
25	油气资产				
26	无形资产				
27	开发支出				
28	商誉				
29	长期待摊费用				
30	递延所得税资产				
31	其他非流动资产				
32	三、资产总计	1,948,608,300.19	2,157,080,000.00	208,471,699.81	10.70
33	四、流动负债合计	-	-	-	
34	短期借款				
35	交易性金融负债				
36	应付票据				
37	应付账款				
38	预收账款				
39	应付职工薪酬				
40	应交税费				
41	应付利息				
42	应付股利(应付利润)				
43	其他应付款				
48	一年内到期的非流动负				
49	其他流动负债				

青岛鲁商锦绣置业有限公司拟收购资产事宜所涉及的

青岛锦绣前程房地产开发有限公司持有的国有建设用地使用权及存货开发成本中的在建项目部分资产市场价值资产评估报告

50	五、非流动负债合计				
51	长期借款				
52	应付债券				
53	长期应付款				
54	专项应付款				
47	预计负债				
55	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债合计				
59	七、净资产(所有者权益)	1,948,608,300.19	2,157,080,000.00	208,471,699.81	10.70

评估机构:开元资产评估有限公司