

山东省高新技术企业投资有限公司
拟转让鲁信投资有限公司股权项目
资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 080B 号
(共三册, 第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司

二〇一六年三月二十九日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	10
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	16
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	19
十三、 评估报告日	20
附件	21
一、 与评估目的相对应的经济行为文件	22
二、 被评估单位审计报告	23
三、 委托方与被评估单位法人营业执照	24
四、 评估对象涉及的主要权属证明资料	25
五、 委托方及被评估单位承诺函	26
六、 评估机构和评估师承诺函	27
七、 评估机构资格证书	28
八、 评估机构法人营业执照副本	29
九、 签字注册资产评估师资格证书	30
十、 资产评估业务约定书	31

注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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、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。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

山东省高新技术企业投资有限公司 拟转让鲁信投资有限公司股权项目 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 080B 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受山东省高新技术企业投资有限公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对因山东省高新技术企业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权事宜涉及的鲁信投资有限公司股东全部权益进行了评估。

本次评估的对象为鲁信投资有限公司股东全部权益;评估范围为鲁信投资有限公司的全部资产及负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2016 年 2 月 29 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等为前提,采用资产基础法进行了评定估算。至评估基准日,鲁信投资有限公司的评估结果为:港币 31,649.13 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位:港币万元

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	1	34,341.67	34,341.67	-	-
非流动资产	2	744.41	3,181.80	2,437.39	327.43
其中:固定资产	3	744.41	3,181.80	2,437.39	327.43
无形资产	4	-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	5	-	-	-	-
其他非流动资产		-	-	-	-
资产总计	6	35,086.08	37,523.47	2,437.39	6.95
流动负债	7	5,874.33	5,874.33	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	5,874.33	5,874.33	-	-

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%
股东全部权益	10	29,211.74	31,649.13	2,437.39	8.34

评估基准日 1 港元=人民币 0.84186 元。

评估师对评估过程中发现的相关事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意。

本评估报告的评估结论使用有效期限自至评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2016 年 2 月 29 日起至 2017 年 2 月 28 日止。

本评估报告日为 2016 年 3 月 29 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和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

山东省高新技术创业投资有限公司 拟转让鲁信投资有限公司股权项目

资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 080B 号

山东省高新技术创业投资有限公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、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，对山东省高新技术创业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权事宜涉及的鲁信投资有限公司股东全部权益在 2016 年 2 月 29 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、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为山东省高新技术创业投资有限公司，被评估单位为鲁信投资有限公司。评估报告使用者为委托方、被评估单位及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方概况

1. 概况

企业名称：山东省高新技术创业投资有限公司

注册地址：济南市解放路 166 号

注册资金：壹拾壹亿陆仟伍佰柒拾贰万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：王飏

经营范围：创业投资，代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资，创业投资咨询，为创业企业提供创业管理服务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

2.公司简介

山东省高新技术创业投资有限公司是山东省人民政府出资设立的国有创业投资公司，是中国投资协会创投专委会第二届联席会长单位、山东省创业投资协会会长单位，现为鲁信创投（股票代码：600783.SH）全资控股的山东省内最大、国内具有重要影响力的专业创投机构。

公司投资范围包括先进制造、现代农业、海洋经济等山东省优势产业；信息技术、节能环保、新能源、新材料、生物技术、高端装备制造等国家战略性新兴产业。

自有资金投资业务方面，公司建立了规范严谨的投资管理体系和风险控制体系，确立了科学高效的投资理念和经营模式，打造了一支经验丰富、高素质的投资团队，培育了一批成长性好、科技含量高、居行业领先地位的创业企业。目前公司投资的新北洋、通裕重工、龙力生物等 9 家项目公司实现境内 A 股上市，新风光、胜达科技等 14 家项目公司成功在"新三板"挂牌。

基金管理业务方面，公司管理运作的基金包括政府委托管理投资基金和市场化自营投资基金。截至 2015 年末，公司管理运作的各类基金近 30 只，涉及产业投资基金、区域投资基金、专业投资基金、平台投资基金等各种基金门类。

公司坚持专业化和区域化相结合的投资策略，不断加大"走出去"步伐，先后在深圳、云南、上海、香港、成都等地设立异地基金，并积极推进在北京、台湾、美国硅谷等地设立专业化为主导结合区域化的投资基金，实现了从立足山东到放眼海外的战略布局。为推动山东省产业结构调整 and 转型升级，2014 年以来公司积极响应省委省政府号召，充分发挥在战略新兴产业投资运作的优势，与省财政厅、金融办、发改委、经信委等政府部门合作，在工业转型升级、一圈一带投资、海洋产业投资、资本市场股权投资等领域积极做好与政府部门合作设立基金工作。

（二）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：鲁信投资有限公司

注册地址：香港湾仔港湾道 6-8 号瑞安中心 33 号楼 3312 室

法定代表人：王飏

实收资本：20,860.00 万港元

成立日期：1993 年 7 月

经营范围：为非上市公司股权、债权、资产支持证券的登记、托管、挂牌、鉴证、交易、过户、结算提供场所、设施和服务，为企业融资、并购及其他资本运作提供服务，省交易场所监管部门批准的其他业务，提供与前述业务相关的咨询、培训、信息服务，企业推介，财务顾问，投资管理。

2. 历史沿革

1993 年 7 月，鲁信投资有限公司系经中华人民共和国对外贸易经济合作部〔（1993）外经贸政海函字第 1142 号〕和山东省对外经济贸易委员会〔鲁经贸外经字（1993）第 167 号〕批准由山东省国际信托有限公司与华鲁有限公司在香港合资设立。2008 年 6 月，经国家商务部批准山东省高新技术创业投资有限公司（以下简称“高新投”）全资持有鲁信投资有限公司股权。

2010 年 12 月，高新投对鲁信投资有限公司追加投资 7,600.00 万港币，增资后，鲁信投资有限公司实收资本为 8,600.00 万港币。

2012 年 5 月 17 日，高新投对鲁信投资有限公司追加投资 7,600.00 万港币，增资后，鲁信投资有限公司实收资本为 16,200.00 万港币。

2013 年 11 月 27 日，高新投对鲁信投资有限公司追加投资 4,660.00 万港币，增资后，鲁信投资有限公司实收资本为 20,860.00 万港币。

3. 近三年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

鲁信投资有限公司近三年及评估基准日 2016 年 2 月 29 日资产负债状况如下：

金额单位：港币元

项目	2016/2/29	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产	343,416,679.38	31,095,100.31	12,845,422.09	8,736,423.63
非流动资产	7,444,088.93	428,542,479.18	433,015,945.72	410,802,913.42
可供出售金融资产				1,369,701.22
其中：长期股权投资		421,052,335.81	425,294,999.04	401,493,539.92
固定资产	7,444,088.93	7,490,143.37	7,720,946.68	7,939,672.28
资产总额	350,860,768.31	459,637,579.49	445,861,367.81	419,539,337.05
流动负债	58,743,331.18	172,971,123.78	179,363,687.34	181,265,288.76
负债合计	58,743,331.18	172,971,123.78	179,363,687.34	181,265,288.76
股东全部权益合计	292,117,437.13	286,666,455.71	266,497,680.47	238,274,048.29

鲁信投资有限公司 2013 年、2014 年及 2015 年经营状况如下：

金额单位：港币元

项 目	2016年1-2月	2015 年	2014 年	2013 年
一、营业收入			125,800.00	354,000.00
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				
管理费用	109,456.83	655,154.96	597,972.48	719,489.31
财务费用	-501,103.80	-5,815,861.93	-417,517.41	3,494,192.69
资产减值损失			1,528,363.62	-381.88
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			64,623.07	-759.74
投资收益（损失以“-”号填列）	-14,940,421.73	15,320,080.77	30,056,080.50	23,069,508.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-12,996,543.13		30,098,371.11	23,069,508.17
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-14,548,774.76	20,485,845.24	28,537,684.88	19,209,448.31
加：营业外收入			657.30	
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-14,548,774.76	20,485,845.24	28,538,342.18	19,209,448.31
减：所得税费用		317,070.00	314,710.00	157,400.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-14,548,774.76	20,168,775.24	28,223,632.18	19,052,048.31

以上 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年 1-2 月报表数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具瑞华审字[2016]37020013 号审计报告，发表的审计意见类型为：标准无保留意见。

（三） 委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位鲁信投资有限公司是委托方山东省高新技术企业投资有限公司的全资子公司。

二、评估目的

本次评估目的为对鲁信投资有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，作为山东省高新技术产业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权的价值参考依据。

本次评估涉及的经济行为文件：2016年2月25日，山东省高新技术产业投资有限公司出具的《关于进行资产评估的决议》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目评估对象为鲁信投资有限公司股东全部权益，评估范围为鲁信投资有限公司的全部资产及负债。资产的类型主要包括：流动资产、非流动资产和流动负债账面金额如下：

序号	科目名称	审计报告港币账面金额（港元）	折合人民币账面金额（元）
1	一、流动资产合计	343,416,679.38	289,108,765.70
2	货币资金	31,082,777.48	26,167,347.05
3	其他应收款	312,333,901.90	262,941,418.65
4	二、非流动资产合计	7,444,088.93	6,266,880.71
5	固定资产	7,444,088.93	6,266,880.71
6	三、资产总计	350,860,768.31	295,375,646.41
7	四、流动负债合计	58,743,331.18	49,453,660.79
8	其他应付款	58,743,331.18	49,453,660.79

评估基准日 1 港元=人民币 0.84186 元。

以上数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具瑞华审字[2016]37020013 号审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

（二） 对企业价值影响较大的资产组合

截至评估基准日 2016 年 2 月 29 日，对鲁信投资有限公司的价值影响较大的资产为房屋建筑物，具体情况如下：

金额单位：港币元

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积（呎）	成本单价 （元/呎）	账面价值（港元）	
							原值	净值
1	光明台房产 1 座 21E	钢混	1993/6/1	呎	769	16,920.64	13,011,974.00	7,375,820.16
2	光明台房产 1 座 23E	钢混	1993/6/1	呎	769			
3	光明台房产 1 座 23G	钢混	1993/6/1	呎	696			

（三） 企业表外资产状况

无。

（四） 引用其他机构出具评估报告结论所涉及的资产状况

无。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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 2016 年 2 月 29 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2016年2月25日，山东省高新技术创业投资有限公司出具的《关于进行资产评估的决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过修订);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令2008年第5号);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003年);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号,2005年);
7. 《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);
8. 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》(财政部财企(2004)20号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20号);
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
8. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
10. 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)

11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);

12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

13. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

14. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票;

2. 房契等资料。

(五) 评估取价依据

1. 《土地注册条例》;(第128章)

2. 《土地业权条例》;(第585章)

3. 《建筑物管理条例》;(第344章)

4. 《物业转易及财产条例》;(第219章)

5. 《建筑物条例》;(第123章)

6. 2016年2月58同城香港数据;(http://hk.58.com)

7. 香港价格网(Price); www.price.com

8. 《最新资产评估常用数据与参数手册》;

9. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;

10. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;

11. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;

12. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;

13. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,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,分析三种评估方法的实用性,恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性,采用了资产基础法。

资产基础法是指以被评估单位被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本报告被评估单位 2013 年净利润为 1,905.20 万港元，2014 年净利润为 2,822.36 万港元，2015 年净利润为 2,016.88 万港元，2016 年 1-2 月净利润为 -1,260.49 万港元，2013 年、2014 年全部是出租房屋的取得的收入，2015 年房屋已经收回自用。投资收益主要来源于被评估单位所投资的子公司，而 2016 年 2 月公司将所持子公司齐鲁投资有限公司 100% 股权及联营企业鲁信海外投资有限公司 32.5% 股权转让给山东省高新技术创业投资有限公司。基于上述情况，公司未来经营方向将发生变化，并且未来收益和风险不能够预测及可量化。故不可以采用收益法进行评估。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，故本次评估不采用市场法。

(一) 资产基础法评估

1、流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款。

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款、其他货币资金在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。对于外币存款按核实后的原币金额乘以评估基准日港元汇率中间价确定评估值。

(2) 其他应收款：评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项其他应收款项收回的可能性进行判断，采用个别认定析法，分析其他应收款项的可收回金额确定其他应收款的评估值。

2、非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、固定资产。

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产---其他投资为投资的中汇（威海）实业有限公司（以下简称“中汇公司”）。

评估人员查阅了原始入账凭证，中汇公司是由威海外汇业务培训中心与鲁信投资有限公司合资成立。1992年10月双方签署合资合同，1992年12月获发企业法人营业执照。中汇注册资本和实收资本均为400万美元，由培训中心（事业单位）出资1800万元人民币，按当时汇率1:6折300万美元，占75%；鲁信投资出资100万美元现汇，占25%。

截止2012年7月31日，其总体经营业绩不佳，中汇公司资产总计875.2万元，负债290.4万元，所有者权益584.8万元。中汇公司累计亏损1815万元。项目于2013年12月份成立清算组，正式启动清算程序。

2013年12月30日，北京兴华会计师事务所有限公司以2013年12月24日为基准日对中汇公司进行了清产核资，资产总额260.11万元，负债总额1,403.44万元，所有者权益为-1,143.33万元，并出具了（2013）京会兴专字第11010030号清产核资专项审计报告。确认了中汇公司清查的资产损失净额为金额126,036.01元，

为固定资产报废损失净额，该批资产已提足折旧且达到报废状态。

基于上述情况，中汇公司已资不抵债，评估人员将可供出售金融资产---其他投资评估为零港元。

（2）房屋建筑物类固定资产

评估范围内的房屋建筑物是以购买方式取得的，房屋用途是自用，账面价值中包含了土地使用权价值，且同区域有同类型房屋的市场交易案例，根据本次评估房屋建筑物的特点，按照房地合一的原则，采用市场比较法进行评估，计算出房屋建筑物（含地价）的评估价值。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格 = 交易案例房地产成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数

（3）设备类固定资产

根据本次评估目的，由于纳入评估范围内电子设备存在活跃的二手交易市场，电子设备采用市场法评估；

电子设备二手交易市场较为活跃，可比案例较多，根据估价对象和可比实例的状况，在近期二手交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的交易实例。由于电子设备较为简单，价值不高，计算公式如下：

电子设备市场法评估值 = (案例 A + 案例 B + 案例 C) ÷ 3

（二）负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京大正海地人资产评估有限公司接受山东省高新技术产业投资有限公司的委托，对鲁信投资有限公司股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于 2016

年 2 月 29 日。评估工作于 2016 年 3 月 10 日正式开始，2016 年 3 月 15 日现场工作结束，2016 年 3 月 29 日出具正式报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。

主要评估程序实施过程如下：

（一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估业务约定书；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业所属的各项资产，按资产评估准则的要求，对评估范围内的各项资产进行了勘察、核实，使其账实相符。具体为：
 - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的查验、询问、核对、监盘、抽查函证等核实工作；
 - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作。
5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业盖章确认，包括：

- (1) 企业的整体资料、经济行为文件；
- (2) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的付款发票、银行对账单等；
- (3) 收集评估技术资料，主要为设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产适用的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择合理的相关参数对评估范围内的各项资产进行评估测算，取得初步评估值。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行汇总，形成初步评估结果，并进行全面分析汇总审核，注意各专业组之间的对接，有没有发生重评和漏评的情况，主要资产评估结果的合理性等，完成必要的调整、修改和完善。

(四) 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，将评估报告初稿向委托方汇报和充分沟通，达成一致意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行审核、修改、校正，最后出具正式资产评估报告书，并按规定报送有关材料，汇集整理资产评估工作底稿。

九、评估假设

(一) 一般假设

- 1、公开市场假设；
- 2、资产原地续用假设；
- 3、企业持续经营假设；
- 4、交易假设；
- 5、目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- 6、汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- 7、企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化

- 8、企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- 9、企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- 10、企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- 11、发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- 12、假设公司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。
- 13、委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
- 14、无其他人力不可抗拒因素造成的对企业经营的重大影响。

（二）特殊假设

- 1、公司现行所遵循的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改变；
- 2、本次交易各方所处地区的政治、经济业务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；
- 3、公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；
- 4、假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务；
- 5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 6、有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、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，造成对鲁信投资有限公司生产经营活动重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法进行了评定估算。

在持续经营前提下，至评估基准日 2016 年 2 月 29 日，鲁信投资有限公司股东全部权益账面值 29,211.74 万港元，评估值 31,649.13 万港元，增值额 2,437.39 万港元，增值率 8.34 %。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

金额单位：港币万元

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	1	34,341.67	34,341.67	-	-
非流动资产	2	744.41	3,181.80	2,437.39	327.43
其中：固定资产	3	744.41	3,181.80	2,437.39	327.43
无形资产	4	-	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	5	-	-	-	-
其他非流动资产		-	-	-	-
资产总计	6	35,086.08	37,523.47	2,437.39	6.95
流动负债	7	5,874.33	5,874.33	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	5,874.33	5,874.33	-	-
股东全部权益	10	29,211.74	31,649.13	2,437.39	8.34

评估基准日 1 港元=人民币 0.84186 元。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论提示性说明

本次评估中，被评估单位财务数据引用自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上瑞华审字[2016]37020013 号审计报告，评估范围内的各项资产及负债于评估基准日 2016 年 2 月 29 日账面价值如下：

资产总计 350,860,768.31 港元，其中：

流动资产：账面金额 343,416,679.38 港元

非流动资产：账面金额 7,444,088.93 港元

可供出售金融资产：账面金额 0.00 港元

固定资产：账面金额 7,444,088.93 港元

负债总计 58,743,331.18 港元，均为流动负债。

（二） 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当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. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。
4. 评估基准日后至报告日，港币与人民币的兑换率会发生变化，评估师提请报告使用者注意。

（三） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

(三) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体;本报告如需国有资产监督管理委员会或上级主管部门审核或备案,应以国有资产监督管理委员会或上级主管部门审核或备案后的评估报告为准;

(四) 自评估基准日起,市场条件或资产状况未发生重大变化时,本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年,即从资产评估基准日 2016 年 2 月 29 日起至 2017 年 2 月 28 日止;

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 29 日。

北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人:

注册资产评估师:

二〇一六年三月二十九日



附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、委托方与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、委托方和被评估单位的承诺函
- 六、评估机构和评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书
- 十、资产评估业务约定书

附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

关于进行资产评估的说明

因山东省高新技术产业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权事宜，特聘请北京大正海地人资产评估有限公司对该经济行为所涉及的鲁信投资有限公司的股东全部权益进行评估。

山东省高新技术产业投资有限公司



2016年3月8日

附件

二、被评估单位审计报告

鲁信投资有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2016]37020013 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 股东权益变动表	7
5、 审计调整表	11
6、 财务报表附注	31



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)83091199

审计报告

瑞华审字[2016]37020013 号

鲁信投资有限公司董事会：

我们审计了后附的鲁信投资有限公司（以下简称“鲁信投资”）财务报表，包括 2016 年 2 月 29 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-2 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是鲁信投资管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表

意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鲁信投资有限公司 2016 年 2 月 29 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-2 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年三月二十八日

资产负债表

编制单位：鲁信投资有限公司

金额单位：港币元

项 目	注释	2016.2.29	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产：					
货币资金	六、1	31,082,777.48	31,095,100.31	12,768,079.59	8,443,261.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					8,357.14
应收票据					
应收账款					
预付款项					
应收利息					
应收股利					
其他应收款	六、2	312,333,901.90		77,342.50	284,805.30
存货					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产					
流动资产合计		343,416,679.38	31,095,100.31	12,845,422.09	8,736,423.63
非流动资产：					
可供出售金融资产	六、3				1,369,701.22
持有至到期投资					
长期股权投资	六、4		421,052,335.81	425,294,999.04	401,493,539.92
投资性房地产					
固定资产	六、5	7,444,088.93	7,490,143.37	7,720,946.68	7,939,672.28
在建工程					
工程物资					
固定资产清理					
无形资产					
开发支出					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计		7,444,088.93	428,542,479.18	433,015,945.72	410,802,913.42
资产总计		350,860,768.31	459,637,579.49	445,861,367.81	419,539,337.05

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 鲁信投资有限公司

金额单位: 港币元

项 目	注释	2016.2.29	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动负债:					
短期借款					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
应付票据					
应付账款					
预收款项					
应付职工薪酬					
应交税费					
应付利息					
应付股利					
其他应付款	六、6	58,743,331.18	172,971,123.78	179,363,687.34	181,265,288.76
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		58,743,331.18	172,971,123.78	179,363,687.34	181,265,288.76
非流动负债:					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计		58,743,331.18	172,971,123.78	179,363,687.34	181,265,288.76
所有者权益:					
实收资本	六、7	208,600,000.00	208,600,000.00	208,600,000.00	208,600,000.00
资本公积	六、8	17,804,458.85	-251,418.73	-251,418.73	-251,418.73
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	六、9	7,831,787.44	7,831,787.44	5,814,909.92	2,992,546.70
一般风险准备					
未分配利润	六、10	57,881,190.84	70,486,087.00	52,334,189.28	26,932,920.32
所有者权益合计		292,117,437.13	286,666,455.71	266,497,680.47	238,274,048.29
负债和所有者权益总计		350,860,768.31	459,637,579.49	445,861,367.81	419,539,337.05

载于第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：鲁信投资有限公司

金额单位：港币元

项 目	注释	2016年1-2月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	六、11			125,800.00	354,000.00
减：营业成本					
营业税金及附加					
销售费用					
管理费用	六、12	109,456.83	655,154.96	597,972.48	719,489.31
财务费用	六、13	-501,103.80	-5,815,861.93	-417,517.41	3,494,192.69
资产减值损失	六、14	-	-5,057.50	1,528,363.62	-381.88
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、15			64,623.07	-759.74
投资收益（损失以“-”号填列）	六、16	-14,940,421.73	15,320,080.77	30,056,080.50	23,069,508.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,996,543.13	11,400,080.77	30,098,371.11	23,069,508.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-14,548,774.76	20,485,845.24	28,537,684.88	19,209,448.31
加：营业外收入	六、17			657.30	
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出					
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,548,774.76	20,485,845.24	28,538,342.18	19,209,448.31
减：所得税费用	六、18		317,070.00	314,710.00	157,400.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-14,548,774.76	20,168,775.24	28,223,632.18	19,052,048.31
五、其他综合收益的税后净额					
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益					
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2、可供出售金融资产公允价值变动损益					
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4、现金流量套期损益的有效部分					
5、外币财务报表折算差额					
6、其他					
六、综合收益总额		-14,548,774.76	20,168,775.24	28,223,632.18	19,052,048.31

载于第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：鲁信投资有限公司

金额单位：港币元

项 目	注释	2016年1-2月	2015年度	2014年度	2013年度
一、经营活动产生的现金流量：	六、19				
销售商品、提供劳务收到的现金				125,800.00	352,300.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金		8,299.26	123,950.54	145,008.28	6,046.63
经营活动现金流入小计		8,299.26	123,950.54	270,808.28	358,346.63
购买商品、接受劳务支付的现金					
支付给职工以及为职工支付的现金					
支付的各项税费		38,833.39	316,847.50	31.00	4,587,730.74
支付其他与经营活动有关的现金		24,619.00	277,162.00	616,702.55	190,871.42
经营活动现金流出小计		63,452.39	594,009.50	616,733.55	4,778,602.16
经营活动产生的现金流量净额		-55,153.13	-470,058.96	-345,925.27	-4,420,255.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				30,689.60	
取得投资收益收到的现金			19,559,698.00	5,979,429.58	3,138,534.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计			19,559,698.00	6,010,119.18	3,138,534.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			159,694.00	43,629.90	
投资支付的现金		1,867.94			69,778,770.00
支付其他与投资活动有关的现金				1,327,023.58	
投资活动现金流出小计		1,867.94	159,694.00	1,370,653.48	69,778,770.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,867.94	19,400,004.00	4,639,465.70	-66,640,235.07
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					46,600,000.00
取得借款收到的现金					
发行债券收到的现金					
收到其他与筹资活动有关的现金		38,833.39			
筹资活动现金流入小计		38,833.39			46,600,000.00
偿还债务支付的现金					
分配股利、利润或偿付利息支付的现金					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计					
筹资活动产生的现金流量净额		38,833.39			46,600,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,864.85	-602,924.32	31,277.97	-49,506.07
五、现金及现金等价物净增加额		-12,322.83	18,327,020.72	4,324,818.40	-24,509,996.67
加：期初现金及现金等价物余额		31,095,100.31	12,768,079.59	8,443,261.19	32,953,257.86
六、期末现金及现金等价物余额		31,082,777.48	31,095,100.31	12,768,079.59	8,443,261.19

载于第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位: 鲁信投资有限公司

金额单位: 港币元

2016年1-2月

项 目	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				7,831,787.44		70,486,087.00	286,666,455.71
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	208,600,000.00	-251,418.73				7,831,787.44			
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)		18,055,877.58						70,486,087.00	286,666,455.71
(一) 综合收益总额								-12,604,896.16	5,450,981.42
(二) 所有者投入和减少资本		18,055,877.58						-12,604,896.16	-12,604,896.16
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									18,055,877.58
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者的分配									
4、其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	208,600,000.00	17,804,458.85				7,831,787.44		57,881,190.84	282,117,437.13

第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

编制单位：鲁信投资有限公司

所有者权益变动表 (续一)

金额单位：港币元

2015年度

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				5,814,909.92		52,334,189.28	266,497,880.47
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	208,600,000.00	-251,418.73							
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						5,814,909.92		52,334,189.28	266,497,880.47
（一）综合收益总额						2,016,877.52		18,151,897.72	20,168,775.24
（二）所有者投入和减少资本								20,168,775.24	20,168,775.24
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积						2,016,877.52		-2,016,877.52	
2、提取一般风险准备						2,016,877.52		-2,016,877.52	
3、对所有者的分配									
4、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				7,831,787.44		70,486,087.00	286,666,455.71

载于第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：鲁信投资有限公司

所有者权益变动表 (续二)

金额单位：港币元

2014年度

项 目	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				2,992,546.70		26,932,920.32	238,274,048.29
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	208,600,000.00	-251,418.73				2,992,546.70			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						2,822,363.22		26,932,920.32	238,274,048.29
（一）综合收益总额								25,401,268.96	28,223,632.18
（二）所有者投入和减少资本								28,223,632.18	28,223,632.18
1、所有者投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积						2,822,363.22		-2,822,363.22	
2、提取一般风险准备						2,822,363.22		-2,822,363.22	
3、对所有者的分配									
4、其他									
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				5,814,909.92		52,334,189.28	266,497,680.47

载于第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表 (续三)

编制单位: 鲁信投资有限公司

金额单位: 港币元

2013年度

项 目	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	162,000,000.00	-251,418.73				1,087,341.87		9,786,076.84	172,821,999.98
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	162,000,000.00	-251,418.73				1,087,341.87			
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	46,600,000.00					1,905,204.83		9,786,076.84	172,821,999.98
(一) 综合收益总额								17,146,843.48	65,852,048.31
(二) 所有者投入和减少资本	46,600,000.00							19,052,048.31	19,052,048.31
1、所有者投入的普通股	46,600,000.00								46,600,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									46,600,000.00
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积						1,905,204.83		-1,905,204.83	
2、提取一般风险准备						1,905,204.83		-1,905,204.83	
3、对所有者的分配									
4、其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、其他									
(五) 专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	208,600,000.00	-251,418.73				2,992,546.70		26,932,920.32	238,274,048.29

截至第31页至第66页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第30页的财务报表由以下人士签署:

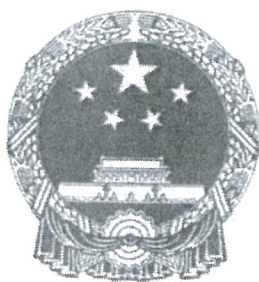
法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

附件

三、委托方与被评估单位法人营业执照



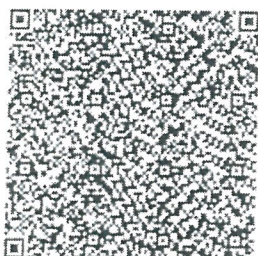
营业执照

(副本)

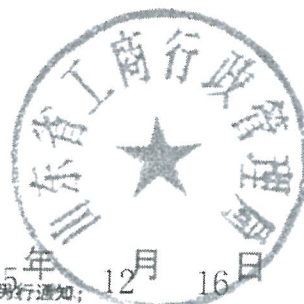
1-1

统一社会信用代码 91370000723862595H

名称 山东省高新技术创业投资有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所 济南市解放路166号
法定代表人 王飏
注册资本 壹拾壹亿陆仟伍佰柒拾贰万元整
成立日期 2000年06月16日
营业期限 2000年06月16日至 年 月 日
经营范围 创业投资,代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资,创业投资咨询,为创业企业提供创业管理服务,参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。(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)



登记机关



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

Attn = Ms. 張麗

No. 346185
紙張



CERTIFICATE OF INCORPORATION

公司更改名稱



CHANGE OF NAME
註冊證書

I hereby certify that
本人茲證明

CHANSUN INVESTMENT LIMITED

昌順投資有限公司

having by special resolution changed its name, is now incorporated under the name of
經通過特別決議案，已將其名稱更改，該公司現在之註冊名稱為

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED

魯信投資有限公司



Given under my hand this Twelfth day of May
簽署於一九九二年五月十二日

One Thousand Nine Hundred and Ninety-two.

[Signature]

P. Registrar General
(Registrar of Companies)
Hong Kong

香港註冊公司總局
(註冊處)

附件

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印刷編號 PRINT CONTROL: CSC090211000310

印製於 PRINTED AT: CUSTOMER CENTRE (COUNTER - 02)
其冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 11/02/2009 11:33
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: MODERN
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 11/02/2009 08:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 08:30 ON 11/02/2009.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A2537759

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 8731

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 19/17700

ADDRESS: FLAT G ON 23RD FLOOR OF BLOCK 1
ILLUMINATION TERRACE
NO. 5 TAI HANG ROAD
HONG KONG

23 樓 G

地址: 中文地址不詳

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO. 12094
年期 LEASE TERM: FROM 26 MARCH 90 UNTIL 30 JUNE 2047
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 26/03/1990
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000310

備註

REMARKS: THE RENT IS AS SPECIFIED IN G.C.(1) OF C/E NO.12094

CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 15/10/91 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE RE BLOCKS 1 & 2

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
BIRKENSHAW LIMITED					

備註 REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094 OF IL 8731

TSANG KWONG SHING

UB5737790

25/06/1993

06/08/1993

\$3,030,000.00

備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED

UB5807510

08/09/1993

06/10/1993

\$4,190,000.00

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印刷編號 PRINT CONTROL: CSC090211000310

物業涉及的權屬
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5007696	01/10/1991	02/10/1991	LETTER WITH CERTIFIED TRUE COPY OF CAR PARK LAYOUT PLANS		
UB5045315	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF AMERSE HON CHUEN LAU		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 ILLUMINATION TERRACE SEE SUPPLEMENTAL DEED MEM. NO. 5110593					
UB5045756	23/10/1991	25/10/1991	UNDERTAKING BY THE BANK OF EAST ASIA, LIMITED	THE GOVERNMENT OF HONG KONG AND THE REGISTRAR GENERAL (LAND OFFICER)	
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5045757	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF VINCENT TING KAU CHEUNG		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5088123	30/10/1991	25/11/1991	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	CHAN WING SHEUNG MONITA	\$2,729,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.573790					

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000310

物業涉及的權障
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5110593	10/12/1991	11/12/1991	SUPPLEMENTAL STATUTORY DECLARATION SUPPLEMENTAL TO M/N 5045315		
備註 REMARKS: OF AMBROSE HON CHUEN LAURE BLKS.1 & 2 ILLUMINATION TERRACE					
UB5356775	23/07/1992	23/07/1992	NOTICE OF PURCHASER'S LIEN BY CHAN WING SHEUNG MONITA	TSANG KWONG SHING	\$3,030,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.5737790					
UB5683450	06/05/1993	22/06/1993	OCCUPATION PERMIT NO.H53/93		
UB5683451	17/06/1993	22/06/1993	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB5683452	17/06/1993	22/06/1993	MANAGEMENT AGREEMENT		
UB5694201	08/06/1993	02/07/1993	CERTIFICATE OF COMPLIANCE FROM DIRECTOR OF BUILDINGS AND LANDS		

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER
物業涉及的樓宇 INCUMBRANCES

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000310

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5737791	25/06/1993	06/08/1993	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	THE CHASE MANHATTAN BANK NATIONAL ASSOCIATION	
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS					
UB5807509	08/09/1993	06/10/1993	RELEASE		
UB5779266	19/08/1993	09/09/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED	\$4,190,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 5807510					
UB8436787	19/06/2001	18/07/2001	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	PO SANG BANK LIMITED	- (PT.)
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS					

等待註冊的契約
DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
***** 無 NIL *****					

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印刷編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

印製於 PRINTED AT: CUSTOMER CENTRE (COUNTER - 02)
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 11/02/2009 11:33
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: MODERN
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 11/02/2009 08:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 08:30 ON 11/02/2009.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): B6374440

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 8731

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 21/17700

ADDRESS: FLAT E ON 21ST FLOOR OF BLOCK 1
ILLUMINATION TERRACE
NO.5 TAI HANG ROAD
HONG KONG

21 樓 E

地址: 中文地址不詳

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094
年期 LEASE TERM: FROM 26 MARCH 90 UNTIL 30 JUNE 2047
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 26/03/1990
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

備註

REMARKS: THE RENT IS AS SPECIFIED IN G.C. (1) OF C/E NO.12094

CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 15/10/91 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE RE BLOCKS 1 & 2

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
BIRKENSHAW LIMITED					

備註 REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094 OF IL 8731

LI SIU BUN
UB5723972 29/06/1993 27/07/1993 \$3,310,000.00

備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED
UB5805940 07/09/1993 05/10/1993 \$4,110,000.00

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

物業涉及的權屬
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5007696	01/10/1991	02/10/1991	LETTER WITH CERTIFIED TRUE COPY OF CAR PARK LAYOUT PLANS		
UB5045315	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF AMBROSE HON CHUEN LAU		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 ILLUMINATION TERRACE SEE SUPPLEMENTAL DEED MEM. NO. 5110593					
UB5045756	23/10/1991	25/10/1991	UNDERTAKING BY THE BANK OF EAST ASIA, LIMITED	THE GOVERNMENT OF HONG KONG AND THE REGISTRAR GENERAL (LAND OFFICER)	
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5045757	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF VINCENT TING KAU CHEUNG		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5097507	06/11/1991	02/12/1991	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	CHENG WUI YAU STEPHEN	\$2,768,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 5723972					
CHENG LEE PO KEE AGNES (JOINT TENANTS)					

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

物業涉及的權類
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5110593	10/12/1991	11/12/1991	SUPPLEMENTAL STATUTORY DECLARATION SUPPLEMENTAL TO M/N 5045315		
UB5641552	30/04/1993	12/05/1993	AGREEMENT FOR SUB-SALE AND PURCHASE	LI SIU BUN	\$3,310,000.00
UB5683450	06/05/1993	22/06/1993	OCCUPATION PERMIT NO.H53/93		
UB5683451	17/06/1993	22/06/1993	DEED OF MUTUAL COVENANT		
UB5683452	17/06/1993	22/06/1993	MANAGEMENT AGREEMENT		
UB5694201	08/06/1993	02/07/1993	CERTIFICATE OF COMPLIANCE FROM DIRECTOR OF BUILDINGS AND LANDS		

備註 REMARKS: OF AMBROSE HON CHUEN LAU RE BLKS.1 & 2 ILLUMINATION TERRACE

備註 REMARKS: BY CHENG WUI YAU STEPHEN AND CHENG LEE PO KEE AGNES SEE ASSIGNMENT MEM.NO.5723972

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

物業涉及的權類
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5723973	29/06/1993	27/07/1993	TRIPARTITE LEGAL CHARGE/MORTGAGE TO SECURE BANKING FACILITIES	STANDARD CHARTERED BANK	-

備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONIES

UB5805939	07/09/1993	05/10/1993	RECEIPT ON DISCHARGE OF A CHARGE	-	-
UB5779265	18/08/1993	09/09/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED	\$4,110,000.00

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 5805940

UB8436787	19/06/2001	18/07/2001	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	PO SANG BANK LIMITED	- (PT.)
-----------	------------	------------	-----------------------	----------------------	---------

備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONIES

等待註冊的契約
DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION

***** 無 NIL *****

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000311

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

印製於 PRINTED AT: CUSTOMER CENTRE (COUNTER - 02)
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 11/02/2009 11:33
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: MODERN
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 11/02/2009 08:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 08:30 ON 11/02/2009.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A2537180

地段編號

LOT NO.: INLAND LOT NO. 8731

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 21/17700

ADDRESS: FLAT E ON 23RD FLOOR OF BLOCK 1
ILLUMINATION TERRACE
NO.5 TAI HANG ROAD
HONG KONG

23 樓 E

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094
年期 LEASE TERM: FROM 26 MARCH 90 UNTIL 30 JUNE 2047
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 26/03/1990
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

地址 中文地址不詳

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC030211000309

備註

REMARKS: THE RENT IS AS SPECIFIED IN G.C.(1) OF C/E NO.12094

CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 15/10/91 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE RE BLOCKS 1 & 2

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
BIRKENSHAW LIMITED				

備註 REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094 OF IL 8731

LO WING CHEE
UB5729316 29/06/1993 30/07/1993 \$3,450,000.00

備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED



UB5801778

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED

07/09/1993 29/09/1993

備註 REMARKS: RE-REGISTERED SEE MEMO NO.848332

UB8485232

\$4,170,000.00

07/09/1993

梅國平: A2537180 (11/02/2009) 第 2

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

備註 REMARKS: THE RENT IS AS SPECIFIED IN G.C.(1) OF C/E NO.12094
印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

CONSENT GIVEN BY LAND OFFICER DATED 15/10/91 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE & PURCHASE RE BLOCKS 1 & 2

業主資料
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
BIRKENSHAW LIMITED					

備註 REMARKS: CONDITIONS OF EXCHANGE NO.12094 OF IL 8731

LO WING CHEE
UB5729316 29/06/1993 30/07/1993 \$3,450,000.00
備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED
UB5801778 07/09/1993 29/09/1993 \$4,170,000.00
備註 REMARKS: RE-REGISTERED SEE MEM.NO.8485232

CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED
UB8485232 07/09/1993 08/09/2001 \$4,170,000.00

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

物業涉及的權屬
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5007696	01/10/1991	02/10/1991	LETTER WITH CERTIFIED TRUE COPY OF CAR PARK LAYOUT PLANS		
UB5045315	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF AMBROSE HON CHUEN LAU		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 ILLUMINATION TERRACE SEE SUPPLEMENTAL DEED MEM. NO. 510593					
UB5045756	23/10/1991	25/10/1991	UNDERTAKING BY THE BANK OF EAST ASIA, LIMITED	THE GOVERNMENT OF HONG KONG AND THE REGISTRAR GENERAL (LAND OFFICER)	
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5045757	25/10/1991	25/10/1991	STATUTORY DECLARATION OF VINCENT TING KAU CHEUNG		
備註 REMARKS: RE BLOCKS 1 & 2 OF ILLUMINATION TERRACE					
UB5091465	01/11/1991	27/11/1991	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	KIRICH LIMITED	\$2,783,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 5729316					

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

物業涉及的權權
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB5110593	10/12/1991	11/12/1991	SUPPLEMENTAL STATUTORY DECLARATION SUPPLEMENTAL TO M/N 5045315	-	-
備註 REMARKS: OF AMEROSE HON CHUEN LAU RE BLKS.1 & 2 ILLUMINATION TERRACE					
UB5683450	06/05/1993	22/06/1993	OCCUPATION PERMIT NO. H53/93	-	-
UB5683451	17/06/1993	22/06/1993	DEED OF MUTUAL COVENANT	-	-
UB5683452	17/06/1993	22/06/1993	MANAGEMENT AGREEMENT	-	-
UB5692148	08/06/1993	30/06/1993	AGREEMENT FOR SUB-SALE AND PURCHASE BY KIRICH LIMITED	LOW WING CHEE	\$3,450,000.00
備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.5729316					
UB5694201	08/06/1993	02/07/1993	CERTIFICATE OF COMPLIANCE FROM DIRECTOR OF BUILDINGS AND LANDS	-	-
UB5729317	29/06/1993	30/07/1993	LEGAL CHARGE	SHANGHAI COMMERCIAL BANK LIMITED	\$3,105,000.00

土地註冊處 THE LAND REGISTRY

土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

物業涉及的樓宇
INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	------------------------------	----------------	----------------------	---------------------

UB5801777	07/09/1993	29/09/1993	RELEASE	-	-
-----------	------------	------------	---------	---	---

UB5779264	17/08/1993	09/09/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED	\$4,170,000.00
-----------	------------	------------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------

備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM.NO.5801778 RE-REGISTERED SEE MEM.NO.8485231

UB8436787	19/06/2001	18/07/2001	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	PO SANG BANK LIMITED	-(PT.)
-----------	------------	------------	-----------------------	----------------------	--------

備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONIES

UB8485231	17/08/1993	08/09/2001	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE (PREVIOUSLY REGD. BY M/N 5779264)	CHINA SHANDONG INVESTMENT LIMITED	\$4,170,000.00
-----------	------------	------------	---	-----------------------------------	----------------

等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

***** 無 NIL *****

土地註冊處 THE LAND REGISTRY
土地登記冊 LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: CSC090211000309

***** 登記冊末端 END OF REGISTER *****

CHINA SHANDONG INVESTMENT LTD
RM 1201 12/F PARK AVENUE
TOWER 5 MORETON TERRACE
CAUSEWAY BAY, HK

證監會中央編號 SFC CE Number : AAG436

鑒於相關服務成本大幅上漲，自2009年1月1日起，京華山一之部份服務項目收費將作出調整。新的服務項目收費標準請參閱以下網頁：
http://www.cpy.com.hk/CPY/customer/charges_tc.htm /
或致電客戶服務中心熱線：(852) 2166 3388查詢。
Due to the increase in the related operation costs, our service charges on some items will be revised from 1st Jan 2009. For more details, please visit our web-site:
http://www.cpy.com.hk/CPY/customer/charges_en.htm / or call our customer service hotline at :- (852) 2166 3388.

REF: L08CPY01

京華山一國際(香港)有限公司 Core Pacific-Yamaichi International (H.K.) Limited

綜合月結單 Consolidated Monthly Statement

日期 Date : 31-12-2008 戶口號碼 Account Number : 0056675-1001
電子存款帳號 Electronic Deposit Account Number : 005667510017

客戶主任 Account Executive : 2100-0117 WONG TZE YIM AGATHA
渣打CAS帳號 CAS Account Number :

繳費單戶編號 PPS No. 9343

1 (共1頁)
1 of 1

資產總值 ASSETS							
貨幣 Currency	現金結餘 Cash			投資 Investment			
	本日結餘 Balance Carried Forward	待交收總值 Pending Settlement Amt	可用餘額 Available Balance	股票 Stocks	易利保投資本金 eREPO Principal	債券及其他產品 Bonds & Others	投資總值 Total Investments
港幣(HKD)	0.40	0.00	HKD 0.40	0.00	2,710,554.99	0.00	HKD 2,710,554.99
資產結存參考總值(港幣等值) Total Asset (in HKD Eq.) 2,710,555.39							

當日戶口變動 DAILY MOVEMENT

交收日期 Settlement Date	交易日期 Trade Date	內容 Description	收支金額 Cr/Dr Amount	結餘金額 Balance
貨幣:港幣(HKD)				
30-11-08		上日結餘 Balance brought forward		0.35
05-12-08		易利寶 eREPO (END REPO) ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	422,086.47	
05-12-08		易利寶 eREPO (START REPO) ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	-422,086.47	0.35
16-12-08		提款 Withdraw BOCELECP16Dec	-500,000.00	
16-12-08		易利寶 eREPO (END REPO) SANWA FIN ARUBA 8.35% 15JUL	1,105,440.10	
16-12-08		易利寶 eREPO (END REPO) ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	1,252,801.76	
16-12-08		易利寶 eREPO (START REPO) ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	-752,801.71	
16-12-08		易利寶 eREPO (START REPO) SANWA FIN ARUBA 8.35% 15JUL	-1,105,440.10	0.40
24-12-08		易利寶 eREPO (END REPO) PSA INTL PTE 5.75% 29JUN20	430,226.71	
24-12-08		易利寶 eREPO (START REPO) PSA INTL PTE 5.75% 29JUN20	-430,226.71	0.40
31-12-08		本日結餘 Balance carried forward		HKD 0.40

待交收總值 PENDING SETTLEMENT AMOUNT

貨幣 Currency	應計利息 Accrued Interest *		待交收金額 Pending Settlement Amount			
	每日利息 Daily Net Int	本月利息累計 MTD Net Int	02-01-09	05-01-09	06-01-09 以後 And Onwards	合計 Total
港幣(HKD)	+0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	HKD 0.00

*利息收支將於每月月底結算 *Interest to be chargeable to your account at the end of each month.

易利保(REPO)結存 REPO POSITION

開始日期 Starting Date	到期日期 Closing Date	債券內容 Description	REPO 回報年率 Rate (p.a)	投資本金 Principal	到期收益 Return	到期日金額 End Amount
05-12-08	05-01-09	ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	2.5%	HKD 422,086.47	HKD 896.22	HKD 422,982.69
16-12-08	16-01-09	ABN AMRO BANK VAR 17JAN2017	2.5%	HKD 752,801.71	HKD 1,598.38	HKD 754,400.09
24-12-08	29-01-09	PSA INTL PTE 5.75% 29JUN2011	2.5%	HKD 430,226.71	HKD 1,060.80	HKD 431,287.51
16-12-08	15-01-09	SANWA FIN ARUBA 8.35% 15JUL2009	2.5%	HKD 1,105,440.10	HKD 2,347.18	HKD 1,107,787.28

請把銀行入數紙或存款通知書直接傳送到下列傳真號碼，傳真前請註明客戶在京華山一之賬戶號碼和姓名。
(總行結算部)：(2522-7035/2877-2517)

匯豐銀行電子轉存服務，利用音頻電話，僅供機或匯豐銀行網上理財，可從銀行將款項存入京華山一證券戶口內。查詢熱線 2166 3888。
各項交易及櫃戶服務收費可參考敝公司網頁：http://www.cpy.com.hk/cpfinance/index_news.htm。各項收費不時或有更改，恕不另行通知。

重要通告
香港警方及媒體最近對牽涉電腦的犯罪手法作出呼籲及廣泛報導。京華山一亦藉此衷心提示我們尊貴的網上交易客戶要小心提防，慎重保護閣下的私人交易密碼，並作出定期性之更改，建議客戶應考慮安裝防病毒軟件及開關防護程式等，小心保護自己的私人電腦，免受黑客入侵，防患於未然。

此外，應盡量避免使用未有安裝有效防火牆的公用電腦進入交易系統，尤其是在公眾地方使用電腦，更須提高警覺。
有關電腦網上保安的資料，可瀏覽我們的網站 www.cpy.com.hk，或瀏覽香港政府資訊安全網站 www.infosec.gov.hk，閣下亦可致電香港電腦保安事故協調中心熱線：(852) 8105 0606 查詢。

申請認購新股優惠：透過京華山一以現金方式申請認購新股，如申請未能成功獲得分配，其認購手續費HK\$100將全數回贈予客戶。
**客戶必須符合京華山一現金申請新股條款，並依程序存入申請所需款項，方可享有此項優惠。有關詳情，可致電客戶服務熱線：(852) 2166 3888 查詢。
香港證券市場於5月26日(星期一)開始實施收市後交易時段，詳情請瀏覽我們的網站 <http://www.cpy.com.hk>

附件

五、委托方及被评估单位承诺函

委托方及被评估单位承诺函

北京大正海地人资产评估有限公司：

因山东省高新技术产业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权事宜，山东省高新技术产业投资有限公司特委托贵公司对该经济行为所涉及的鲁信投资有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托方（盖章）



被评估单位



法定代表人或授权代表（签字）：王云翔

法定代表人或授权代表（签字）：马展

日期： 年 月 日

附件

六、评估机构和评估师承诺函

注册资产评估师承诺函

山东省高新技术企业投资有限公司：

受贵公司的委托，我对山东省高新技术企业投资有限公司拟转让鲁信投资有限公司股权事宜涉及的全部资产及负债，以 2016 年 2 月 29 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评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。



北京大正海地人资产评估有限公司

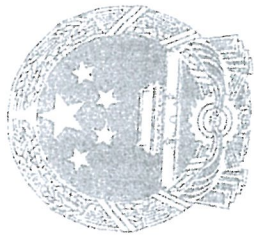
注册资产评估师：李冰 葛霄鹏



年 月 日

附件

七、评估机构资格证书



资产评估 资格证书

(副本)

批准文号:

批准机关:

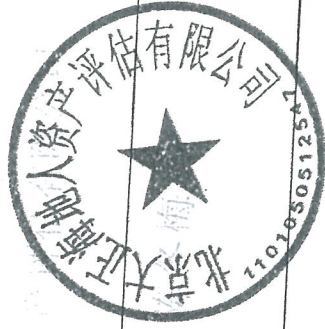
证书编号:

序列号: 00010558

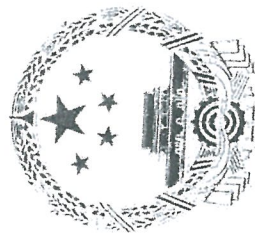
机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

资产评估范围:



受理资产评估、资产组合评估、
公允价值评估、其他资产评估以及相
关的咨询服务。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京大正海地人资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]101号
变更文号：财办企[2014]4号
证书编号：0100066027
序列号：111111

发证时间：二〇〇九年六月 丑



附件

八、评估机构法人营业执照副本

营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京大正海地人资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A座707室
法定代表人 陈冬梅
注册资本 200万元
成立日期 1997年02月28日
营业期限 1997年02月28日至2017年02月27日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估;投资咨询;企业管理咨询。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2015年 04月 02日