

科达集团股份有限公司拟股权转让  
所涉及的青岛科达置业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资 产 评 估 报 告  
天圆开评报字[2018]000016 号  
二〇一八年一月二十八日  
(共一册, 第一册)



北京天圆开资产评估有限公司

BEIJING TIANYUANKAI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

地址: 北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

邮编: 100044 电话: 010-83914188 传真: 010-83915190

# 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合同约定的其他资产评估<br>报告使用人 ..... | 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 .....                           | 11 |
| 五、 评估基准日 .....                              | 11 |
| 六、 评估依据 .....                               | 12 |
| 七、 评估方法 .....                               | 14 |
| 八、 评估程序实施过程及情况 .....                        | 19 |
| 九、 评估假设 .....                               | 20 |
| 十、 评估结论 .....                               | 22 |
| 十一、 特别事项说明 .....                            | 23 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....                      | 25 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                           | 26 |
| 附件目录.....                                   | 28 |



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及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法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 科达集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的青岛科达置业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

天圆开评报字[2018]000016 号

一、经济行为及评估目的：本次评估是为了满足科达集团股份有限公司拟转让持有的青岛科达置业有限公司股权的需要，对涉及的青岛科达置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为青岛科达置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益。评估范围是青岛科达置业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对青岛科达置业有限公司的股东全部权益价值进行估算，作为最终评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对青岛科达置业有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，青岛科达置业有限公司的股东全部权益价值为 28,275.33 万元。具体评估结果为：

评估基准日，资产账面价值 53,629.52 万元，评估值 75,732.66 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 41.21%；负债账面价值 47,457.33 万元，评估值 47,457.33 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,172.19 万元，评估值 28,275.33 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 358.11%。

按现行有关规定，评估结论自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

## 八、特别事项说明

（一）列入评估范围的房屋建筑物-会所，建筑面积 6,456.01 平方米，已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续；对未办理产权登记房屋建筑物以建设工程规划许可证载明的建筑面积为依据，其最终面积以房地产行政主管部门确认为准。

（二）根据最高额抵押合同，2017 年 7 月青岛科达置业有限公司为科达集团股份有限公司在青岛银行宁夏路支行的银行借款提供最高额抵押，抵押合同号为 802092012 高抵字第 00020 号，抵押金额 10,000 万元。该抵押物为待开发项目 5 号地块的土地使用权，面积 64,442 平方米，权证编号为鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号。

（三）截止评估基准日，公司有未结案的诉讼事项，具体如下：

1、龙邦装潢股份有限公司为青岛置业进行办公室及样板房装修，因结算及付款原因，龙邦装潢将青岛置业诉至法院。2016 年 10 月 28 日开庭，双方就结算额无法达成一致；2017 年 1 月 8 日开庭，2017 年 7 月 20 日鉴定机构出具鉴定报告，该工程鉴定报告金额 3,301,104.72 元。公司结算金额 4,039,623.81 元，已付款 2,975,497.13 元，期末账面应付账款金额 1,064,126.68 元。公司账面挂账结算金额大于鉴定报告金额。2017 年 10 月 19 日开庭，原告对鉴定报告提出异议，庭后鉴定机构对异议进行了回复，目前正在等待再次开庭或判决。

2、青岛欧立华建筑保温有限公司是青岛置业天意华苑项目别墅区“甲定乙分包”保温工程施工单位，由总包单位山东建工集团有限公司与其签订施工合同，欧立华以索要工程款为由将青岛置业和山东建工集团有限公司诉至法院。该案已于 2018 年 1 月 24 日开庭，第一被告山建工未到庭，约定 2 月 7 日再次开庭。

3、青岛澳波特混凝土有限公司、中铁建工集团有限公司和青岛置业签订基于“以房顶帐”的三方《债权转让协议书》，约定：中铁建工将持有的对青岛置业的债权（工程款）4,382,574.00 元转让给澳波特，青岛置业以指定房源履行债务。该三方

协议未最终履行，澳波特将青岛置业诉至黄岛区人民法院，索要 4,382,574.00 元及违约金 219,128.70 元。

2016 年 12 月 2 日黄岛区人民法院出具一审判决书，判定：青岛置业支付澳波特 4,382,574.00 元。青岛置业上诉至青岛市中院，2017 年 3 月 24 日青岛中院出具裁定书，发回重审。青岛置业追加中铁建工为本案第三人并提起反诉，2018 年 1 月 12 日，黄岛区人民法院开庭再审，正在等待判决。

4、2016 年 5 月 30 日，青岛置业与魏晓巍就科达天意华苑 8 栋 1 单元 11 层 1102 室签订的《青岛市商品房预售合同》，魏晓巍、农业银行签订《个人购房担保借款合同》，青岛置业为魏晓巍提供阶段性保证担保。合同签订后，双方办理了买卖合同备案登记，魏晓巍连续 5 个月未偿还按揭贷款且无法联系，农业银行于 2017 年 9 月 30 日依据《个人购房担保借款合同》的相关约定提前收回借款，并从青岛置业账户中直接扣划 1,079,734.32 元用于清偿魏晓巍拖欠的借款本息。2018 年 1 月 4 日，青岛置业起诉魏晓巍及其丈夫贾长生，主要诉求：解除《青岛市商品房预售合同》，返还房屋；协助青岛置业办理注销《青岛市商品房预售合同》登记备案手续；两被告共同支付青岛置业违约金 152,045.91 元；诉讼费、保全费等全部诉讼费用由两被告承担。目前正在进行涉案房屋查封工作。

双方签订的《青岛市商品房预售合同》补充条款第十三条特别约定：买受人办理完按揭手续后，如果连续三个月不能按期偿还银行按揭贷款，贷款银行要求出卖人履行还款责任，或者承担保证责任时，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，由此产生的利息，罚息以及相关费用由买受人承担，并一次性支付出卖人总房款 10% 的违约金。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目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。

# 科达集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的青岛科达置业有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

天圆开评报字[2018]000016 号

科达集团股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）接受贵公司的委托，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，为了满足科达集团股份有限公司拟转让持有的青岛科达置业有限公司股权的需要，对涉及的青岛科达置业有限公司股东全部权益在二〇一七年十二月三十一日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用人

（一） 委托人：科达集团股份有限公司

统一社会信用代码：91370000164960593R

名称：科达集团股份有限公司

住所：广饶县大王经济技术开发区

法定代表人：刘锋杰

注册资本：玖亿伍仟伍佰肆拾叁万伍仟玖佰叁拾叁元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营期限：1993 年 12 月 17 日至\*\*年\*\*月\*\*日

经营范围：柴油、汽油零售（限分支机构经营）；企业营销策划，企业形象策划，展览展示服务；设计、制作、代理、发布广告；汽车销售；计算机网络技术咨询、技术服务、技术开发、技术推广；新媒体营销服务；房地产开发、销售。（依

法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位：青岛科达置业有限公司（以下简称“青岛置业”或“公司”）

#### 1. 工商注册登记情况

统一社会信用代码：91370211561170034G

名称：青岛科达置业有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省青岛市黄岛区灵山卫街道办事处学院路 17 号

法定代表人：胡成洋

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2010 年 09 月 20 日

营业期限：2010 年 09 月 20 日至\*\*年\*\*月\*\*日

经营范围：房地产开发、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### 2. 公司基本情况

公司主要从事房地产开发建设。目前公司的开发项目 2 项，其中：科达·天意华苑 3#、4#号地块项目已经开发完成；待开发 5#地块项目，于 2011 年 3 月通过招拍挂出让方式取得，已办理了不动产权证，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用权面积为 64442 m<sup>2</sup>，评估基准日已办理了建设工程规划许可证，尚未开发。

#### 3. 公司股权结构及变更情况

公司成立于 2010 年 09 月 20 日，系由科达集团股份有限公司出资组建，注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为 5,000 万元，持股比例 100%。

#### 4. 近三年及评估基准日公司财务状况、经营成果

青岛科达置业有限公司 2015 年、2016 年和 2017 年财务状况及经营成果如下：

**财务及经营状况表**

金额单位：人民币万元

| 项目  | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 |
|-----|------------------|------------------|------------------|
| 总资产 | 181,969.98       | 79,934.36        | 53,629.52        |
| 净资产 | -8,063.51        | 3,740.93         | 6,172.19         |



| 项目   | 2015 年    | 2016 年     | 2017 年    |
|------|-----------|------------|-----------|
| 营业收入 | 0.00      | 133,225.34 | 36,767.37 |
| 净利润  | -6,131.41 | 11,804.44  | 2,431.26  |

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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人。

## 二、评估目的

本次评估是为了满足科达集团股份有限公司拟转让持有的青岛科达置业有限公司股权的需要，对涉及的青岛科达置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为青岛科达置业有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是青岛科达置业有限公司的全部资产及相关负债。

本次评估以审计后的账面价值作为评估的基础。北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）对列入评估范围的资产及负债进行审计并出具了“天圆全审字（2018）000037 号”无保留意见审计报告。

截至评估基准日，公司资产账面价值 536,295,176.07 元，其中：流动资产 503,415,418.38 元，非流动资产 32,879,757.69 元；负债账面价值 474,573,274.35 元，全部为流动负债。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称            | 账面价值                  |
|----|-----------------|-----------------------|
| 1  | <b>一、流动资产合计</b> | <b>503,415,418.38</b> |
| 2  | 货币资金            | 18,320,896.95         |
| 3  | 交易性金融资产         | -                     |
| 4  | 应收票据            | -                     |
| 5  | 应收账款            | -                     |
| 6  | 预付款项            | 474,235.64            |

|    |                  |                       |
|----|------------------|-----------------------|
| 7  | 应收利息             | -                     |
| 8  | 应收股利             | -                     |
| 9  | 其他应收款            | 12,751,627.75         |
| 10 | 存货               | 466,691,845.98        |
| 11 | 一年内到期的非流动资产      | -                     |
| 12 | 其他流动资产           | 5,176,812.06          |
| 13 |                  |                       |
| 14 | <b>二、非流动资产合计</b> | <b>32,879,757.69</b>  |
| 15 | 可供出售金融资产         | -                     |
| 16 | 持有至到期投资          | -                     |
| 17 | 长期应收款            | -                     |
| 18 | 长期股权投资           | -                     |
| 19 | 投资性房地产           | -                     |
| 20 | 固定资产             | 29,907,248.26         |
| 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             | 2,791,728.79          |
| 27 | 开发支出             | -                     |
| 28 | 商誉               | -                     |
| 29 | 长期待摊费用           | -                     |
| 30 | 递延所得税资产          | 180,780.64            |
| 31 | 其他非流动资产          | -                     |
| 32 |                  |                       |
| 33 | <b>三、资产总计</b>    | <b>536,295,176.07</b> |
| 35 | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>474,573,274.35</b> |
| 36 | 短期借款             | -                     |
| 37 | 交易性金融负债          | -                     |
| 38 | 应付票据             | -                     |
| 39 | 应付账款             | 196,194,690.66        |
| 40 | 预收款项             | 34,028,366.25         |
| 41 | 应付职工薪酬           | 31,033.56             |
| 42 | 应交税费             | 281,867.39            |
| 43 | 应付利息             | -                     |
| 44 | 应付股利             | -                     |
| 45 | 其他应付款            | 244,037,316.49        |
| 46 | 一年内到期的非流动负债      | -                     |
| 47 | 其他流动负债           | -                     |
| 48 |                  |                       |
| 49 | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>-</b>              |
| 50 | 长期借款             | -                     |
| 51 | 应付债券             | -                     |
| 52 | 长期应付款            | -                     |



|    |              |                |
|----|--------------|----------------|
| 53 | 专项应付款        | -              |
| 54 | 预计负债         | -              |
| 55 | 递延所得税负债      | -              |
| 56 | 其他非流动负债      | -              |
| 57 |              |                |
| 58 | 六、负债总计       | 474,573,274.35 |
| 59 |              |                |
| 60 | 七、净资产（所有者权益） | 61,721,901.72  |

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。

## （二）委估主要资产状况

列入评估范围的主要资产包括存货、固定资产和无形资产。

### 1. 存货

存货包括开发产品、开发成本。

开发产品为科达·天意华苑 3#、4#号地块已开发尚未销售的库存房产。根据被评估单位提供的销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品包括高层 10 套，总建筑面积 1,669.73 平方米；别墅 18 套，总建筑面积 4,933.16 平方米；车位 510 个。其中高层评估基准日已预售 9 套（建筑面积 1,521.41 平方米），剩余 1 套（建筑面积 148.32 平方米）于 2018 年 1 月 19 日认购；别墅评估基准日均已预售；车位评估基准日预售 68 个，评估基准后预售 14 个，剩余可售车位 428 个。

评估基准日开发产品未见有抵押、租赁等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

开发成本为待开发 5#地块。评估基准日为待开发空地，已办理了建设工程规划许可证。待开发 5#地块为青岛科达置业有限公司通过招拍挂出让方式取得，已办理了不动产权证，权证编号为“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号”，不动产单元号为 370211、104220、GB00054、W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，使用权面积为 64442 m<sup>2</sup>，用途为城镇住宅、商务金融，其中商务金融土地使用年限至 2051 年 3 月 30 日止，城镇住宅土地使用期限至 2081 年 3 月 30 日止。

根据“鲁（2017）青岛市黄岛区不动产证明第 0053535 号”抵押他项权证，5#地块评估基准日设定有抵押，抵押权利人为青岛银行股份有限公司宁夏路支行，义务人为青岛科达置业有限公司，债权数额 1 亿元。

## 2. 固定资产—房屋建筑物

列入评估范围的房屋建筑物共 2 项，建筑面积 6,626.10 平方米。具体为住宅楼—隆海·海之韵 37 号楼西-202、会所。

**住宅楼—隆海·海之韵 37 号楼西-202:** 为青岛科达置业有限公司购买的商品住宅，于 2011 年 9 月 14 日办理了《房屋所有权证》，权证编号为“房权证（私）字第 083513 号”，登记房屋所有权人为青岛科达置业有限公司，产权登记建筑面积 170.09 平方米。

隆海海之韵小区 37 号楼，框架结构，建成于 2006 年，总层数七层，外墙涂料、少部分墙砖，铝合金外窗，单元对讲防盗门，一梯两户。本估价对象位于二层，建筑面积 170.09 平方米。入户高级防盗门，室内铺饰木地板，木踢脚线，乳胶漆内墙及顶棚，石膏线压脚，卫生间地砖地面，瓷砖墙面，塑钢吊顶。水、电、暖、燃气等配套齐全。现为青岛科达置业有限公司职工宿舍，维护现状良好。

**会所:** 为天意华苑商业配套，评估基准日已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续。会所位于天意华苑 3#地块，土地证号为“南国用（2011）第 G032402 号”，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2081 年 3 月 30 日。

会所建成于 2013 年 12 月，框架结构，建筑层数四层，建筑面积 6,456.01 平方米。外墙干挂石材，断桥隔热铝合金窗，入口钢化玻璃旋转门，大理石地面、地砖地面，部分自流平+木地板、地毯，墙面干挂石材，部分乳胶漆、软包，不锈钢、木踢脚线，轻钢龙骨石膏板造型顶棚。水、电、电梯、中央空调等配套。现为青岛科达置业有限公司自用办公，维护现状良好。

上述房地产评估基准日未见有抵押、租赁等他项权利设定，未见有诉讼事宜。

## 3. 固定资产—设备类资产

列入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

车辆、电子设备的购置发票及购置合同等资料较为齐全；车辆行驶证齐全证载权利人均均为青岛科达置业有限公司。

截至评估基准日未发现设备类资产存在抵押、担保等他项权利，亦未有诉讼等其他资产权利受限制情况。

车辆包括：陆虎揽胜 SALMNIE4 桥车 1 辆、丰田埃尔法 JTEG521H 桥车 1 辆、本田商务艾力坤 DHW6494R7ARE 桥车 1 辆和别克 SCM7240EAAB 桥车 1 辆。购置日期为 2011 年至 2016 年之间，车辆维护保养良好，技术状况正常。

电子设备包括：台式电脑、笔记本电脑、打印机、空调、办公家具等共计 181 台（套），2010 年至 2017 年购置使用，使用情况及技术性能基本正常。

#### 4. 无形资产-土地使用权

列入评估范围的国有土地使用权共 1 宗，为房屋建筑物-会所所占用的土地。

截至评估基准日，土地使用权未见抵押、担保等他项权利设定，亦未有诉讼等资产权利受限制情况。

#### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，青岛科达置业有限公司申报评估范围内无表外资产。

（四）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）

评估基准日，列入评估范围的资产、负债账面价值业经北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2018 年 1 月 26 出具了“天圆全审字（2018）000037 号”审计报告。本评估报告引用了上述审计报告结论。

### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

（一）本项目资产评估基准日是二〇一七年十二月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

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四十六号，2016年12月1日施行）；
2. 《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会第六次会议修正）；
3. 《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 中华人民共和国主席令第72号）；
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 中华人民共和国主席令第28号）；
5. 中华人民共和国国务院令第483号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第163次常务会议通过修订，2006年12月31日）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令 第六十三号，自2008年1月1日起施行）；
7. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）资产评估准则

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〔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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 机动车辆行驶证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
6. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、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》（财税〔2016〕36号）的有关规定；
- 2、国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）；
- 3、国家税务总局关于印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知（国税发〔2009〕31号）；
- 4、国家测绘局关于印发《测绘工程产品价格》和《测绘工程产品困难类别细则》的通知（国测财字〔2002〕3号）；
- 5、山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知（鲁建办字〔2016〕20号）；
- 6、《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）及其费用定额；
- 7、《山东省安装工程消耗量定额》（2016）及其费用定额；
- 8、青岛市国土资源和房屋管理局《关于进一步加强商品房预售方案管理 有关问题的通知》（青土资房字〔2017〕114号）；
- 9、青岛市地方税务局关于发布《房地产开发项目土地增值税管理办法》的公告（公告〔2016〕1号）；

- 10、被评估单位提供的有关开发项目规划方案等资料；
- 11、评估人员现场勘察、掌握和收集的有关影响房地产市场价格因素资料、房地产市场资料及评估对象开发建设资料等；
- 12、评估人员对开发项目实地踏勘、分析、记录；
- 13、科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》；
- 14、商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施）；
- 15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 16、生产厂家及代理公司调查和询价；
- 17、太平洋汽车网报价及车辆供销商提供的报价；
- 18、IT 网上报价；
- 19、企业提供的设备维修、保养及技改资料；
- 20、企业提供的机器设备购置合同等资料；
- 21、评估人员通过调查收集的其他市场价格信息、资料；
- 22、北京天圆开资产评估有限公司资料库的有关评估资料

#### （六）其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料；
4. 其他参考资料。

## 七、评估方法

根据《资产评估准则—企业价值》的规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中，应根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况，选择评估方法。

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；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路；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价值的评估思路。



受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故不适合采用市场法进行评估。

由于被评估单位除现有开发项目外，尚无其他土地储备计划。现有待开发 5#地块项目全部销售后企业将无收入来源，考虑资产基础法对存货-开发成本已经采用假设开发法进行评估，故不采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

### 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介如下：

#### （一）关于流动资产的评估

##### 1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对公司评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款及其他货币资金查阅了基准日的银行对账单、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，以核实后账面价值作为评估值。

##### 2. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，对大额应收账款进行函证，对无法函证的大额应收款采用替代程序进行核实，同时评估人员在应收账款核实无误的基础上，借助于调查了解的情况通过查证等方法对应收款项清查核实，在核实无误的基础上，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、经营管理现状等等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，本次评估分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据



表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

### 3. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面价值作为评估值。

### 4. 存货

列入评估范围的存货包括开发产品和开发成本，本次采用市场价值扣除法进行评估。按照不同资产分别表述如下：

#### ●存货-开发产品

开发产品为已开发尚未销售的畅销房产，本次评估以房产的市场价值扣减销售税费、土地增值税、企业所得税后确定评估值。公式如下：

评估价值=开发产品的市场价值-销售税费-土地增值税-企业所得税

#### ●存货-开发成本

该待开发土地已取得建设工程规划许可证及修建性详细规划，其开发价值易于测算，评估基准日具有现实性预测，故可采用假设开发法进行评估。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估的待开发土地项目为整体企业价值中的一部分，在求得待开发土地项目市场价值后，再扣除土地增值税、企业所得税，最终确定待开发土地项目评估值。公式如下：

评估价值=待开发土地项目的市场价值-土地增值税-企业所得税

待开发土地项目的市场价值=开发完成后不动产市场价值-项目开发成本-开发利润

### 5. 其他流动资产

列入评估范围的其他流动资产，主要为企业预交的各项税款，包括企业所得税、增值税等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了税费的计提、上缴凭证，其计提、上缴符合规定。本次评估对其他流动资产以核实后账面价值作为评估值。

## （二）关于固定资产—房屋建筑物的评估

根据本次评估目的、区域市场状况、评估对象自身特点以及评估人员所掌握的资料，评估对象所在区域类似房地产已有一定的交易量，可比实例较易选取，价格水平较易掌握，故采用市场法确定评估对象价值。

市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式如下：

比准单价=可比实例交易价格×交易情况修正×交易日期修正×区域修正×个别因素修正

评估价值=比准单价×建筑面积

## （三）关于固定资产—机器设备类的评估

执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

列入评估范围的设备没有足够数量的市场参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法进行评估。成本法可以通过各种渠道获取同类资产的全新状态的市场价值或建造价值，再考虑资产达到现时状态所需支付的各项费用，然后综合考虑各项贬值因素确定其综合成新率，从而确定资产的评估值，故本次对设备类资产采用成本法进行评估。

以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以综合成新率得出设备的评估价值。基本公式：

评估值=重置全价×综合成新率

### 1. 重置全价的确定

#### （1）车辆重置全价

根据太平洋汽车网报价及车辆供销商提供的报价信息等近期车辆市场价格资

料，确定本评估基准日的车辆购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车牌照手续费等。

## （2）电子设备重置全价

根据当地经销商报价及 IT 网上报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价。

## 2. 综合成新率的确定

### （1）车辆综合成新率

车辆综合成新率采用理论成新率和勘察成新率综合计算确定。

#### ① 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部 and 环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率  $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率  $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率  $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

#### ② 勘察成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素，并考虑车辆的市场供求情况、二手车市场近期成交价格情况，经过综合分析打分，确定车辆现场勘察成新率  $R4$ 。

综合成新率  $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{现场勘察成新率 } R4 \times \text{权数}$

### （2）电子设备综合成新率

电子设备综合成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

## 3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### （四）关于无形资产-土地使用权的评估

列入评估范围的无形资产包括土地使用权，为房屋建筑物-会所所占用的土地。本次对房屋建筑物-会所按照市场法进行了评估，评估价值包含了土地使用权价值。故对无形资产-土地使用权评估为零。

#### （五）关于递延所得税资产的评估

列入评估范围的递延所得税资产为公司因其他应收款计提坏账准备产生的所得税时间性差异，该差异在未来可以转回。本次评估以核实后账面价值作为评估值。

#### （六）关于负债的评估

列入评估范围的负债全部为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

对于流动负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，经核实为公司评估基准日实际应承担的债务，以核实后账面价值作为评估值。

### 八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

#### （一）评估准备阶段

1. 2018年1月18日，委托人在科达集团股份有限公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2018年1月19日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。同时评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

#### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年1月20日至1月26日。主要工作如下：

1. 听取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、固定资产技术状态等情况；
2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
3. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，重点对流动

资产中的存货类实物资产进行了全面清查核实；对固定资产进行了全面清查核实；对土地使用权状况进行了深入了解；

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件；

5. 对存货，查阅了建设项目审批文件、建造合同等资料，对建设项目和销售情况进行核查；对主要设备，查阅了购置合同，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解资产使用及维护情况，收集相关资料，并对周边房屋一级及二级市场情况进行调查了解；对土地使用权，了解土地使用现状，土地周边情况，对土地使用权进行调查了解；

6. 对企业提供的权属资料进行查验；

7. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企业的历史沿革、现状等资料；收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2018年1月26日至1月27日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

### （四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为2018年1月27日至1月28日。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营是指被评估单位的经营管理业务可以按

其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对经营管理产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## 3. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 4. 公开市场假设

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。

## （二）特殊假设

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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

9. 被评估单位提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。



10.本次评估以待开发土地按照建设工程规划许可证及修建性详细规划正常实施为假设前提。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

## 十、评估结论

我们根据法律、行政法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对青岛科达置业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日，资产账面价值 53,629.52 万元，评估值 75,732.66 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 41.21%；负债账面价值 47,457.33 万元，评估值 47,457.33 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,172.19 万元，评估值 28,275.33 万元，评估增值 22,103.14 万元，增值率 358.11%。各类资产评估情况见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

被评估单位：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币万元

| 项目          |    | 账面价值      | 评估价值      | 增减值       | 增值率 %      |
|-------------|----|-----------|-----------|-----------|------------|
|             |    | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 流动资产        | 1  | 50,341.54 | 67,054.61 | 16,713.07 | 33.20      |
| 非流动资产       | 2  | 3,287.98  | 8,678.05  | 5,390.07  | 163.93     |
| 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  | 2,990.72  | 8,659.97  | 5,669.25  | 189.56     |
| 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 | 279.17    | -         | -279.17   | -100.00    |
| 开发支出        | 15 | -         | -         | -         |            |



|                   |           |                  |                  |                  |               |
|-------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 商誉                | 16        | -                | -                | -                |               |
| 长期待摊费用            | 17        | -                | -                | -                |               |
| 递延所得税资产           | 18        | 18.08            | 18.08            | -                | -             |
| 其他非流动资产           | 19        | -                | -                | -                |               |
| <b>资产总计</b>       | <b>20</b> | <b>53,629.52</b> | <b>75,732.66</b> | <b>22,103.14</b> | <b>41.21</b>  |
| 流动负债              | 21        | 47,457.33        | 47,457.33        | -                | -             |
| 非流动负债             | 22        | -                | -                | -                |               |
| <b>负债总计</b>       | <b>23</b> | <b>47,457.33</b> | <b>47,457.33</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>      |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>24</b> | <b>6,172.19</b>  | <b>28,275.33</b> | <b>22,103.14</b> | <b>358.11</b> |

按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

## 十一、特别事项说明

（一）列入评估范围的房屋建筑物-会所，建筑面积 6,456.01 平方米，已办理了规划、建设手续，于 2016 年 6 月 13 日在青岛市黄岛区城市建设局进行了竣工验收备案，备案证号为“黄建竣备字第 16-266 号”。评估基准日尚未办理产权登记手续；对未办理产权登记房屋建筑物以建设工程规划许可证载明的建筑面积为依据，其最终面积以房地产行政主管部门确认为准。

（二）根据最高额抵押合同，2017 年 7 月青岛科达置业有限公司为科达集团股份有限公司在青岛银行宁夏路支行的银行借款提供最高额抵押，抵押合同号为 802092012 高抵字第 00020 号，抵押金额 10,000 万元。该抵押物为待开发项目 5 号地块的土地使用权，面积 64,442 平方米，权证编号为鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0031419 号。

（三）截止评估基准日，公司有未结案的诉讼事项，具体如下：

1、龙邦装潢股份有限公司为青岛置业进行办公室及样板房装修，因结算及付款原因，龙邦装潢将青岛置业诉至法院。2016 年 10 月 28 日开庭，双方就结算额无法达成一致；2017 年 1 月 8 日开庭，2017 年 7 月 20 日鉴定机构出具鉴定报告，该工程鉴定报告金额 3,301,104.72 元。公司结算金额 4,039,623.81 元，付款 2,975,497.13 元，期末账面应付账款金额 1,064,126.68 元。公司账面挂账结算金

额大于鉴定报告金额。2017年10月19日开庭，原告对鉴定报告提出异议，庭后鉴定机构对异议进行了回复，目前正在等待再次开庭或判决。

2、青岛欧立华建筑保温有限公司是青岛置业天意华苑项目别墅区“甲定乙分包”保温工程施工单位，由总包单位山东建工集团有限公司与其签订施工合同，欧立华以索要工程款为由将青岛置业和山东建工集团有限公司诉至法院。该案已于2018年1月24日开庭，第一被告山建工未到庭，约定2月7日再次开庭。

3、青岛澳波特混凝土有限公司、中铁建工集团有限公司和青岛置业签订基于“以房顶帐”的三方《债权转让协议书》，约定：中铁建工将持有的对青岛置业的债权（工程款）4,382,574.00元转让给澳波特，青岛置业以指定房源履行债务。该三方协议未最终履行，澳波特将青岛置业诉至黄岛区人民法院，索要4,382,574.00元及违约金219,128.70元。

2016年12月2日黄岛区人民法院出具一审判决书，判定：青岛置业支付澳波特4,382,574.00元。青岛置业上诉至青岛中院，2017年3月24日青岛中院出具裁定书，发回重审。青岛置业追加中铁建工为本案第三人并提起反诉，2018年1月12日，黄岛区人民法院开庭再审，正在等待判决。

4、2016年5月30日，青岛置业与魏晓巍就科达天意华苑8栋1单元11层1102室签订的《青岛市商品房预售合同》，魏晓巍、农业银行签订《个人购房担保借款合同》，青岛置业为魏晓巍提供阶段性保证担保。合同签订后，双方办理了买卖合同备案登记，魏晓巍连续5个月未偿还按揭贷款且无法联系，农业银行于2017年9月30日依据《个人购房担保借款合同》的相关约定提前收回借款，并从青岛置业账户中直接扣划1,079,734.32元用于清偿魏晓巍拖欠的借款本息。2018年1月4日，青岛置业起诉魏晓巍及其丈夫贾长生，主要诉求：解除《青岛市商品房预售合同》，返还房屋；协助青岛置业办理注销《青岛市商品房预售合同》登记备案手续；两被告共同支付青岛置业违约金152,045.91元；诉讼费、保全费等全部诉讼费用由两被告承担。目前正在进行涉案房屋查封工作。

双方签订的《青岛市商品房预售合同》补充条款第十三条特别约定：买受人办理完按揭手续后，如果连续三个月不能按期偿还银行按揭贷款，贷款银行要求出卖人履行还款责任，或者承担保证责任时，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，由

此产生的利息，罚息以及相关费用由买受人承担，并一次性支付出卖人总房款 10% 的违约金。

（四）本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响；

（五）评估基准日后的有效期内，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数额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时本报告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评估结论的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一八年一月二十八日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估师：



资产评估师：



北京天圆开资产评估有限公司



## 附 件 目 录

1. 青岛科达置业有限公司审计报告（复印件）；
2. 委托方营业执照（复印件）；
3. 被评估单位营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 资产评估委托方承诺函；
6. 资产评估被评估单位承诺函；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 北京天圆开资产评估有限公司营业执照副本（复印件）；
9. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
11. 资产评估委托合同（复印件）；
12. 资产评估结果汇总表。



青岛科达置业有限公司

审计报告

天圆全审字[2018]000037号



北京天圆全会计师事务所

BEIJING TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京市海淀区中关村南大街乙 56 号  
方圆大厦 15 层

15/F, Fangyuan Building, B56, Zhongguancun Street,  
Haidian District, Beijing, China

电话 (Tel): (8610)83914188

传真 (Fax): (8610)83915190

邮政编码 (Postal Code): 100044

## 审计报告

天圆全审字[2018]000037 号

青岛科达置业有限公司全体股东:

### 一、审计意见

我们审计了青岛科达置业有限公司 (以下简称青岛置业) 财务报表, 包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表, 2017 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了青岛置业 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则, 我们独立于青岛置业, 并履行了职业道德方面的其他责任。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、管理层和治理层对财务报表的责任

青岛置业管理层 (以下简称管理层) 负责按照企业会计准则的规定编制财务报表, 使其实现公允反映, 并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估青岛置业的持续经营能力，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算青岛置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督青岛置业的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对青岛置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则



要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致青岛置业不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



北京天圆全会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·北京

2018 年 1 月 26 日



# 资产负债表

2017年12月31日

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注  | 期末余额           | 期初余额           |
|------------------------|-----|----------------|----------------|
| 流动资产：                  |     |                |                |
| 货币资金                   | 五、1 | 18,320,896.95  | 59,659,440.40  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |     |                |                |
| 衍生金融资产                 |     |                |                |
| 应收票据                   |     |                |                |
| 应收账款                   |     |                |                |
| 预付款项                   | 五、2 | 474,235.64     | 1,099,709.46   |
| 应收利息                   |     |                |                |
| 应收股利                   |     |                |                |
| 其他应收款                  | 五、3 | 12,751,627.75  | 11,752,255.25  |
| 存货                     | 五、4 | 466,691,845.98 | 672,665,538.28 |
| 持有待售资产                 |     |                |                |
| 一年内到期的非流动资产            |     |                |                |
| 其他流动资产                 | 五、5 | 5,176,812.06   | 19,029,070.71  |
| 流动资产合计                 |     | 503,415,418.38 | 764,206,014.10 |
| 非流动资产：                 |     |                |                |
| 可供出售金融资产               |     |                |                |
| 持有至到期投资                |     |                |                |
| 长期应收款                  |     |                |                |
| 长期股权投资                 |     |                |                |
| 投资性房地产                 |     |                |                |
| 固定资产                   | 五、6 | 29,907,248.26  | 32,050,465.79  |
| 在建工程                   |     |                |                |
| 工程物资                   |     |                |                |
| 固定资产清理                 |     |                |                |
| 生产性生物资产                |     |                |                |
| 油气资产                   |     |                |                |
| 无形资产                   | 五、7 | 2,791,728.79   | 2,931,179.83   |
| 开发支出                   |     |                |                |
| 商誉                     |     |                |                |
| 长期待摊费用                 |     |                |                |
| 递延所得税资产                | 五、8 | 180,780.64     | 155,913.89     |
| 其他非流动资产                |     |                |                |
| 非流动资产合计                |     | 32,879,757.69  | 35,137,559.51  |
| 资产总计                   |     | 536,295,176.07 | 799,343,573.61 |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：

# 资产负债表

2017年12月31日

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

| 项 目                    | 附注   | 期末余额           | 期初余额           |
|------------------------|------|----------------|----------------|
| 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 |      |                |                |
| 衍生金融负债                 |      |                |                |
| 应付票据                   |      |                |                |
| 应付账款                   | 五、9  | 196,194,690.66 | 224,660,435.11 |
| 预收款项                   | 五、10 | 34,028,366.25  | 243,040,880.35 |
| 应付职工薪酬                 | 五、11 | 31,033.56      | 169,471.58     |
| 应交税费                   | 五、12 | 281,867.39     | 325,409.60     |
| 应付利息                   |      |                |                |
| 应付股利                   |      |                |                |
| 其他应付款                  | 五、13 | 244,037,316.49 | 293,738,046.09 |
| 持有待售负债                 |      |                |                |
| 一年内到期的非流动负债            |      |                |                |
| 其他流动负债                 |      |                |                |
| 流动负债合计                 |      | 474,573,274.35 | 761,934,242.73 |
| 非流动负债：                 |      |                |                |
| 长期借款                   |      |                |                |
| 应付债券                   |      |                |                |
| 长期应付款                  |      |                |                |
| 长期应付职工薪酬               |      |                |                |
| 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                |      | 474,573,274.35 | 761,934,242.73 |
| 所有者权益：                 |      |                |                |
| 实收资本（或股本）              | 五、14 | 50,000,000.00  | 50,000,000.00  |
| 其他权益工具                 |      |                |                |
| 其中：优先股                 |      |                |                |
| 永续债                    |      |                |                |
| 资本公积                   |      |                |                |
| 减：库存股                  |      |                |                |
| 其他综合收益                 |      |                |                |
| 专项储备                   |      |                |                |
| 盈余公积                   |      | 1,172,190.17   |                |
| 未分配利润                  | 五、15 | 10,549,711.55  | -12,590,669.12 |
| 所有者权益合计                |      | 61,721,901.72  | 37,409,330.88  |
| 负债和所有者权益总计             |      | 536,295,176.07 | 799,343,573.61 |

法定代表人：

3702840041513

主管会计工作的负责人：

波秦  
印江

会计机构负责人：



# 利润表

2017年度

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

| 项 目                                 | 附注   | 本期发生额          | 上期发生额            |
|-------------------------------------|------|----------------|------------------|
| 一、营业总收入                             | 五、16 | 367,673,688.49 | 1,332,253,413.00 |
| 减：营业成本                              | 五、16 | 299,680,245.49 | 1,065,001,383.13 |
| 税金及附加                               | 五、17 | 17,437,823.63  | 96,869,571.69    |
| 销售费用                                | 五、18 | 7,601,087.21   | 22,305,007.84    |
| 管理费用                                | 五、19 | 10,321,831.10  | 11,860,552.30    |
| 财务费用                                | 五、20 | -167,977.48    | 10,564,516.59    |
| 资产减值损失                              | 五、21 | 99,467.03      | 7,778,748.82     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               |      |                |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     |      |                |                  |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      |                |                  |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）                   | 五、22 |                | 92,917.40        |
| 其他收益                                |      |                |                  |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | 32,701,211.51  | 117,966,550.03   |
| 加：营业外收入                             | 五、23 | 74,330.44      | 102,516.72       |
| 减：营业外支出                             | 五、24 | 11,622.00      | 180,582.32       |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | 32,763,919.95  | 117,888,484.43   |
| 减：所得税费用                             | 五、25 | 8,451,349.11   | -155,913.89      |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | 24,312,570.84  | 118,044,398.32   |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）              |      | 24,312,570.84  | 118,044,398.32   |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）              |      |                |                  |
| 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                       |      |                |                  |
| .....                               |      |                |                  |
| 六、综合收益总额                            |      | 24,312,570.84  | 118,044,398.32   |
| 七、每股收益                              |      |                |                  |
| （一）基本每股收益（元/股）                      |      |                |                  |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      |      |                |                  |

法定代表人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



# 现金流量表

2017年度

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

单位：人民币元

| 项 目                       | 附注   | 本期发生额          | 上期发生额           |
|---------------------------|------|----------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |      |                |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |      | 177,071,094.46 | 836,873,227.72  |
| 收到的税费返还                   |      |                |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 五、26 | 201,507.88     | 515,119.95      |
| 经营活动现金流入小计                |      | 177,272,602.34 | 837,388,347.67  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |      | 119,619,814.89 | 133,846,705.41  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |      | 4,137,578.05   | 3,734,624.93    |
| 支付的各项税费                   |      | 29,979,390.76  | 80,251,728.56   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 五、26 | 14,860,464.56  | 36,188,568.17   |
| 经营活动现金流出小计                |      | 168,597,248.26 | 254,021,627.07  |
| 经营活动产生的现金流量净额             |      | 8,675,354.08   | 583,366,720.60  |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |      |                |                 |
| 收回投资收到的现金                 |      |                |                 |
| 取得投资收益收到的现金               |      |                |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |      | 225.00         |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |      |                |                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |      |                |                 |
| 投资活动现金流入小计                |      | 225.00         |                 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |      | 15,380.34      | 467,312.74      |
| 投资支付的现金                   |      |                |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |      |                |                 |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |      |                |                 |
| 投资活动现金流出小计                |      | 15,380.34      | 467,312.74      |
| 投资活动产生的现金流量净额             |      | -15,155.34     | -467,312.74     |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |      |                |                 |
| 吸收投资收到的现金                 |      |                |                 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |      |                |                 |
| 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            | 五、26 | 5,000,000.00   | 100,000,000.00  |
| 筹资活动现金流入小计                |      | 5,000,000.00   | 100,000,000.00  |
| 偿还债务支付的现金                 |      |                | 116,546,416.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |      |                | 2,810,364.43    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |      |                |                 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 五、26 | 55,000,000.00  | 651,000,000.00  |
| 筹资活动现金流出小计                |      | 55,000,000.00  | 770,356,780.43  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |      | -50,000,000.00 | -670,356,780.43 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |      |                |                 |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     |      |                |                 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |      | 56,442,939.21  | 143,900,311.78  |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |      | 15,103,137.95  | 56,442,939.21   |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

3702840041513



# 所有者权益变动表

2017年度

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

| 单位：人民币元               |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
|-----------------------|---------------|----------------------|--------------|-------|--------|---------------|--|--|--|
| 项 目                   | 本期            |                      |              |       |        | 所有者权益合计       |  |  |  |
|                       | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具<br>优先股 永续债 其他 | 资本公积         | 减：库存股 | 其他综合收益 |               |  |  |  |
| 一、上年期末余额              | 50,000,000.00 |                      |              |       |        | 37,409,330.88 |  |  |  |
| 加：会计政策变更              |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 前期差错更正                |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 同一控制下企业合并             |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 其他                    |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 二、本年期初余额              | 50,000,000.00 |                      |              |       |        | 37,409,330.88 |  |  |  |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) |               |                      |              |       |        | 24,312,570.84 |  |  |  |
| (一) 综合收益总额            |               |                      |              |       |        | 24,312,570.84 |  |  |  |
| (二) 所有者投入和减少资本        |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 1. 股东投入的普通股           |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 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             |               |                      | 1,172,190.17 |       |        | -1,172,190.17 |  |  |  |
| 2. 对所有者（或股东）的分配       |               |                      | 1,172,190.17 |       |        | -1,172,190.17 |  |  |  |
| 3. 其他                 |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| (四) 所有者权益内部结转         |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |               |                      |              |       |        |               |  |  |  |
| 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              | 50,000,000.00 |                      | 1,172,190.17 |       |        | 61,721,901.72 |  |  |  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

洋胡印成  
3702840041513

波秦印江



# 所有者权益变动表

2017年度

编制单位：青岛科达置业有限公司

单位：人民币元

| 项 目                   | 实收资本<br>(或股本) | 其他权益工具 |     | 资本公积 | 减：库存 | 其他综 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润           | 所有者权益合计        |
|-----------------------|---------------|--------|-----|------|------|-----|------|------|-----------------|----------------|
|                       |               | 优先股    | 永续债 |      |      |     |      |      |                 |                |
| 一、上年期末余额              | 50,000,000.00 |        |     |      |      |     |      |      | -130,635,067.44 | -80,635,067.44 |
| 加：会计政策变更              |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 前期差错更正                |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 同一控制下企业合并             |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 其他                    |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 二、本年期初余额              | 50,000,000.00 |        |     |      |      |     |      |      | -130,635,067.44 | -80,635,067.44 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| （一）综合收益总额             |               |        |     |      |      |     |      |      | 118,044,398.32  | 118,044,398.32 |
| （二）所有者投入和减少资本         |               |        |     |      |      |     |      |      | 118,044,398.32  | 118,044,398.32 |
| 1. 股东投入的普通股           |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 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. 对所有者（或股东）的分配       |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 3. 其他                 |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| （四）所有者权益内部结转          |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 1. 资本公积转增资本（或股本）      |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本）      |               |        |     |      |      |     |      |      |                 |                |
| 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              | 50,000,000.00 |        |     |      |      |     |      |      | -12,590,669.12  | 37,409,330.88  |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

洋胡印成  
3702840041513

波秦印江

## 青岛科达置业有限公司

### 二〇一七年度财务报表附注

#### 一、公司的基本情况

青岛科达置业有限公司（以下简称“公司”）系 2010 年 9 月 20 日由科达集团股份有限公司出资设立的有限公司，注册资本 5,000 万元。

营业执照编号：91370211561170034G

公司主要经营范围为：房地产开发、销售（需凭许可经营）。

公司注册地：山东省青岛市黄岛区灵山卫街道办事处学院路 17 号。

组织形式：有限责任公司。

法定代表人：胡成洋

本公司财务报表已于 2018 年 1 月 25 日经公司董事会批准报出。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 三、重要会计政策及会计估计

##### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。



## 2. 会计期间

本公司的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

## 3. 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 5. 现金及现金等价物的确认标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 6. 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对于预付账款、应收股利、应收利息等应收款项，期末如有客观证据表明其发生减值，则将其转入其他应收款，并进行减值测试计提坏账准备。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

对单项金额重大应收款项期末单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单独测试未发现减值的，与单项非重大应收款项一起并入类似信用风险特征组合中再进行减值测试。

|                      |                                                                                |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 应收账款：2,000 万元及以上，其他应收款：300 万元及以上                                               |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。 |

（2）按组合计提坏账的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

本公司将未划分为单项金额重大的应收款项，划分为单项金额非重大的应收款项。本公

公司对单项金额非重大的应收款项，以及经单独测试后未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和非重大），以账龄为信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

应收账款、其他应收款以账龄为风险特征，应收账款划分为 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-5 年、5 年以上 5 个风险组合，坏账准备采用账龄分析法与个别认定法相结合的方法计提。对政府部门的欠款坏账准备的计提：账龄 3 年以内按余额的 2% 计提坏账准备，账龄较长的按照个别认定法。其余应收款项按账龄分析计提，根据各账龄组合应收款项余额的一定比例计算确定坏账准备。采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

| 账龄    | 计提比例 |
|-------|------|
| 1 年以内 | 5%   |
| 1-2 年 | 10%  |
| 2-3 年 | 20%  |
| 3-5 年 | 40%  |
| 5 年以上 | 100% |

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

|             |                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 在资产负债表日，对母公司及受同一母公司控制的关联公司之间应收款项或有确凿证据表明不存在减值的应收款项及收回可能性较小的应收款项。 |
| 坏账准备的计提方法   | 个别认定法                                                            |

## 7. 存货核算方法

### (1) 存货的分类

存货分类为：低值易耗品、开发产品、开发成本、开发间接费用等。

### (2) 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按移动加权平均法计价。

### (3) 低值易耗品和包装物的摊销：在领用时采用一次摊销法。

### (4) 期末存货计价原则及存货跌价准备确认标准和计提方法：期末存货按成本与可变现



净值孰低原则计价；期末，对存货进行全面清查，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目（对于数量繁多、单价较低的存货，可以按存货类别）的成本高于其可变现净值的差额提取，可变现净值按估计售价减去存货成本、销售费用和税金后确定。

#### （5）开发产品成本

公司开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用亦计入房地产开发产品成本。

#### （6）存货的盘存制度为永续盘存制。

### 8. 固定资产

固定资产的确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产；同时与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，该固定资产的成本能够可靠地计量。

（1）固定资产的计价：固定资产按其成本作为入账价值，其中，外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。

#### （2）固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、专用设备、运输设备、电子设备及其他。

（3）固定资产折旧方法：除已提足折旧仍继续使用的固定资产，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法为平均年限法，对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣减减值准备后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 类 别    | 折旧年限(年) | 年折旧率(%)   | 残值率(%) |
|--------|---------|-----------|--------|
| 房屋及建筑物 | 10-30   | 3.17-9.50 | 5      |

|         |      |             |   |
|---------|------|-------------|---|
| 专用设备    | 5-10 | 9.50-19.00  | 5 |
| 运输工具    | 4-10 | 9.50-23.75  | 5 |
| 电子设备及其他 | 3-8  | 11.88-31.67 | 5 |

(4) 固定资产后续支出的处理：固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等内容，其会计处理方法为：

① 固定资产日常修理和大修费用发生时直接计入当期费用；

② 固定资产更新改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时计入固定资产价值；同时将被替换资产的账面价值扣除。

③ 固定资产装修费用，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，在“固定资产”内单设明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

④ 持有待售的固定资产的处理：持有待售的固定资产是指在当前状况下仅根据出售同类固定资产的惯例就可以直接出售且极可能出售的固定资产。对于持有待售的固定资产，本公司将调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处臵费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

## 9. 在建工程

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；发包工程按照应支付的工程价款（包括按合同规定向承包企业预付工程款、备料款）等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 在建工程结转固定资产的时点：本公司所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据在建工程已经发生的实际成本及未来发生的预计成本，按估计的价值转入固定资产，并按本会计政策的相关规定计提固定资产折旧，待办理了竣工决算手续后再作调整。



## 10. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则：可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。在同时具备下列三个条件时，予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间：为购建符合资本化条件的固定资产所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态前所发生的，计入资产成本；符合资本化条件的固定资产在购建过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至固定资产的购建活动重新开始。如果中断是所购建的符合资本化条件的固定资产达到预定可使用状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法：为购建符合资本化条件的固定资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

## 11. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权、计算机软件等。企业自创商誉以及内部产生的品牌、报刊名等，不能确认为无形资产。

(1) 无形资产的计价方法：购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）。

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(2) 无形资产的摊销方法和期限：本公司的土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；本公司其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，须在每年年末进行减值测试。

## 12. 职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

本公司离职后福利计划主要为设定提存计划。

离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。

本公司的职工参加由政府机构设立的养老保险，本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3) 辞退福利的会计处理方法



辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### （4） 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此之外，本公司按照关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- ①服务成本。
- ②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- ③重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 13. 收入

本公司收入确认原则如下：

（1）销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

- ①企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠计量；
- ④相关经济利益很可能流入企业；
- ⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

（2）提供劳务收入：

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本公司确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本公司才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税的抵销



当本公司拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

#### 15. 主要会计政策、会计估计变更

##### (1) 会计政策变更

公司报告期内不存在主要会计政策变更。

##### (2) 会计估计变更

公司报告期内不存在主要会计估计变更。

### 四、税项

公司主要税种和税率

| 税种      | 计税依据   | 税率  |
|---------|--------|-----|
| 增值税     | 营业收入   | 5%  |
| 城市维护建设税 | 应交流转税额 | 7%  |
| 教育费附加   | 应交流转税额 | 3%  |
| 地方教育费附加 | 应交流转税额 | 2%  |
| 企业所得税   | 应纳税所得额 | 25% |

### 五、财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”系指 2017 年 12 月 31 日，“期初”系指 2016 年 12 月 31 日，“本期”系指 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“上期”系指 2016 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，货币单位为人民币元。

## 1、 货币资金

| 项目     | 期末余额          | 期初余额          |
|--------|---------------|---------------|
| 现金     | 8,195.20      | 1,312.18      |
| 银行存款   | 15,094,942.75 | 56,441,627.03 |
| 其他货币资金 | 3,217,759.00  | 3,216,501.19  |
| 合计     | 18,320,896.95 | 59,659,440.40 |

## 2、 预付款项

| 账 龄   | 期末余额       |        | 期初余额         |        |
|-------|------------|--------|--------------|--------|
|       | 金 额        | 占总额比例% | 金 额          | 占总额比例% |
| 1 年以内 | 74,803.69  | 15.77  | 1,099,709.46 | 100    |
| 1 年以上 | 399,431.95 | 84.23  |              |        |
| 合计    | 474,235.64 | 100    | 1,099,709.46 | 100    |

## 3、 其他应收款

其他应收款分类披露：

| 类别                     | 期末余额          |       |            |         |               |
|------------------------|---------------|-------|------------|---------|---------------|
|                        | 账面余额          |       | 坏账准备       |         | 账面价值          |
|                        | 金额            | 比例(%) | 金额         | 计提比例(%) |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | 11,267,306.00 | 83.62 | 563,365.30 | 5.00    | 10,703,940.70 |
| 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款     | 2,207,444.32  | 16.38 | 159,757.27 | 7.24    | 2,047,687.05  |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 |               |       |            |         |               |
| 合计                     | 13,474,750.32 | 100   | 723,122.57 | 5.37    | 12,751,627.75 |

| 类别                    | 期初余额          |       |            |         |               |
|-----------------------|---------------|-------|------------|---------|---------------|
|                       | 账面余额          |       | 坏账准备       |         | 账面价值          |
|                       | 金额            | 比例(%) | 金额         | 计提比例(%) |               |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | 11,267,306.00 | 91.04 | 563,365.30 | 5.00    | 10,703,940.70 |
| 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款    | 1,108,604.79  | 8.96  | 60,290.24  | 5.44    | 1,048,314.55  |



|                        |               |        |            |      |               |
|------------------------|---------------|--------|------------|------|---------------|
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 |               |        |            |      |               |
| 合计                     | 12,375,910.79 | 100.00 | 623,655.54 | 5.04 | 11,752,255.25 |

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款为交给青岛市黄岛区城市建设局的农民工工资保证金，详见期末大额其他应收款情况明细表。

期末按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄   | 期末余额         |            |       | 期初余额         |           |       |
|-------|--------------|------------|-------|--------------|-----------|-------|
|       | 账面余额         | 坏帐准备       | 计提比例  | 账面余额         | 坏帐准备      | 计提比例  |
| 1 年以内 | 1,323,143.32 | 66,157.17  | 5.00  | 1,066,404.79 | 53,320.24 | 5.00  |
| 1-2 年 | 850,401.00   | 85,040.10  | 10.00 | 27,300.00    | 2,730.00  | 10.00 |
| 2-3 年 | 25,000.00    | 5,000.00   | 20.00 | 8,600.00     | 1,720.00  | 20.00 |
| 3-4 年 | 8,600.00     | 3,440.00   | 40.00 | 6,300.00     | 2,520.00  | 40.00 |
| 4-5 年 | 300.00       | 120.00     | 40.00 |              |           |       |
| 合计    | 2,207,444.32 | 159,757.27 | 9.38  | 1,108,604.79 | 60,290.24 | 5.44  |

期末大额其他应收款情况：

| 单位名称              | 款项的性质    | 期末余额          | 账龄    | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额   |
|-------------------|----------|---------------|-------|------------------|------------|
| 青岛市黄岛区城市建设局       | 农民工工资保证金 | 11,267,306.00 | 4-5 年 | 83.62%           | 563,365.30 |
| 魏晓巍               | 个人贷款扣款   | 1,079,734.32  | 1 年内  | 8.01%            | 53,986.72  |
| 青岛西海岸公用事业集团水务有限公司 | 押金       | 398,100.00    | 1-2 年 | 2.95%            | 39,810.00  |
| 山东省建设建工(集团)有限责任公司 | 工程水电费    | 279,501.00    | 1-2 年 | 2.07%            | 27,950.10  |
| 胡成洋               | 借款       | 150,000.00    | 1-2 年 | 1.11%            | 15,000.00  |
| 合计                |          | 13,174,641.32 |       | 97.77%           | 700,112.12 |

#### 4、 存货

| 项目   | 期末余额           |      |                | 期初余额           |      |                |
|------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
|      | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           | 账面余额           | 跌价准备 | 账面价值           |
| 开发产品 | 129,466,714.06 |      | 129,466,714.06 | 430,427,016.79 |      | 430,427,016.79 |
| 开发成本 | 337,225,131.92 |      | 337,225,131.92 | 242,238,521.49 |      | 242,238,521.49 |



|    |                |  |                |                |  |                |
|----|----------------|--|----------------|----------------|--|----------------|
| 合计 | 466,691,845.98 |  | 466,691,845.98 | 672,665,538.28 |  | 672,665,538.28 |
|----|----------------|--|----------------|----------------|--|----------------|

说明：编号 91370211561170034G 土地（证号：不动产权地 0031419 号，面积 64,441.57 平方米，账面原值 241,348,293.10 元），为科达集团股份有限公司在青岛银行宁夏路支行办理的借款抵押，抵押合同号为 802092012 高抵字第 00020 号，抵押金额 10,000 万元。

#### 5、其他流动资产

| 项 目       | 期末余额         | 期初余额          |
|-----------|--------------|---------------|
| 预缴增值税     | 1,403,329.69 | 6,706,969.42  |
| 预缴营业税     | 337,301.56   | 364,065.93    |
| 预缴城建税     | 72,979.78    | 480,507.71    |
| 预缴教育费附加   | 31,277.08    | 205,931.90    |
| 预缴地方教育费附加 | 20,851.36    | 137,287.92    |
| 预缴土地增值税   | 759,266.48   | 7,452,736.98  |
| 预缴企业所得税   | 2,532,264.44 | 3,612,926.88  |
| 预缴水利建设基金  | 19,541.67    | 68,643.97     |
| 合 计       | 5,176,812.06 | 19,029,070.71 |

#### 6、固定资产原值及累计折旧

| 项目        | 房屋建筑物         | 运输工具         | 电子及其他      | 合计            |
|-----------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 一、账面原值：   |               |              |            |               |
| 1. 期初余额   | 35,467,557.75 | 3,953,165.90 | 672,598.46 | 40,093,322.11 |
| 2. 本期增加金额 |               |              | 173,780.34 | 173,780.34    |
| (1) 购置    |               |              | 173,780.34 | 173,780.34    |
| 3. 本期减少金额 | 161,226.32    |              | 12,400.00  | 173,626.32    |
| (1) 处置或报废 |               |              | 12,400.00  | 12,400.00     |
| (2) 其他    | 161,226.32    |              |            | 161,226.32    |
| 4. 期末余额   | 35,306,331.43 | 3,953,165.90 | 833,978.80 | 40,093,476.13 |
| 二、累计折旧    |               |              |            |               |
| 1. 期初余额   | 4,824,023.74  | 2,685,619.03 | 533,213.55 | 8,042,856.32  |
| 2. 本期增加金额 | 1,684,709.04  | 403,496.69   | 66,945.82  | 2,155,151.55  |
| (1) 计提    | 1,684,709.04  | 403,496.69   | 66,945.82  | 2,155,151.55  |

|           |               |              |            |               |
|-----------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 3. 本期减少金额 |               |              | 11,780.00  | 11,780.00     |
| (1) 处置或报废 |               |              | 11,780.00  | 11,780.00     |
| 4. 期末余额   | 6,508,732.78  | 3,089,115.72 | 588,379.37 | 10,186,227.87 |
| 三、减值准备    |               |              |            |               |
| 四、账面价值    |               |              |            |               |
| 1. 期末账面价值 | 28,797,598.65 | 864,050.18   | 245,599.43 | 29,907,248.26 |
| 2. 期初账面价值 | 30,643,534.01 | 1,267,546.87 | 139,384.91 | 32,050,465.79 |

## 7、 无形资产

| 项目        | 土地使用权        | 软件         | 合计           |
|-----------|--------------|------------|--------------|
| 一、账面原值    |              |            |              |
| 1. 期初余额   | 2,969,153.87 | 288,000.00 | 3,257,153.87 |
| 2. 本期增加金额 |              |            |              |
| 3. 本期减少金额 |              |            |              |
| 4. 期末余额   | 2,969,153.87 | 288,000.00 | 3,257,153.87 |
| 二、累计摊销    |              |            | -            |
| 1. 期初余额   | 133,974.04   | 192,000.00 | 325,974.04   |
| 2. 本期增加金额 | 43,451.04    | 96,000.00  | 139,451.04   |
| (1) 计提    | 43,451.04    | 96,000.00  | 139,451.04   |
| 3. 本期减少金额 |              |            |              |
| (1) 处置    |              |            |              |
| 4. 期末余额   | 177,425.08   | 288,000.00 | 465,425.08   |
| 三、减值准备    |              |            |              |
| 四、账面价值    |              |            |              |
| 1. 期末账面价值 | 2,791,728.79 |            | 2,791,728.79 |
| 2. 期初账面价值 | 2,835,179.83 | 96,000.00  | 2,931,179.83 |

## 8、 递延所得税资产

| 项 目    | 期末余额       | 期初余额       |
|--------|------------|------------|
| 资产减值准备 | 180,780.64 | 155,913.89 |
| 合 计    | 180,780.64 | 155,913.89 |



## 9、 应付账款

| 账 龄   | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 16,602,776.84  | 111,332,310.49 |
| 1 年以上 | 179,591,913.82 | 113,328,124.62 |
| 合 计   | 196,194,690.66 | 224,660,435.11 |

账龄超过 1 年的重要应付账款:

| 项目                | 期末余额           | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|----------------|-----------|
| 中铁建工集团有限公司        | 64,782,338.08  | 工程尚未结算    |
| 山东省建设建工(集团)有限责任公司 | 61,389,729.37  | 工程尚未结算    |
| 青岛森林园艺有限公司        | 10,007,200.00  | 工程尚未结算    |
| 武汉华天园林艺术有限公司      | 7,617,179.37   | 工程尚未结算    |
| 青岛鑫金达幕墙门窗有限公司     | 3,320,982.78   | 工程尚未结算    |
| 合 计               | 147,117,429.60 |           |

## 10、 预收款项

| 账 龄   | 期末余额          | 期初余额           |
|-------|---------------|----------------|
| 1 年以内 | 21,924,922.55 | 208,975,565.81 |
| 1 年以上 | 12,103,443.70 | 34,065,314.54  |
| 合 计   | 34,028,366.25 | 243,040,880.35 |

## 11、 应付职工薪酬

| 项 目           | 期初余额       | 本期增加         | 本期减少         | 期末余额      |
|---------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| 一、工资、奖金、津贴和补贴 | 169,471.58 | 3,455,317.17 | 3,595,638.19 | 29,150.56 |
| 二、职工福利费       |            |              |              |           |
| 三、社会保险费       |            | 398,417.86   | 396,534.86   | 1,883.00  |
| 其中: 1. 医疗保险费  |            | 123,037.74   | 122,582.74   | 455.00    |
| 2. 基本养老保险费    |            | 247,425.36   | 246,165.36   | 1,260.00  |
| 3. 失业保险费      |            | 9,650.68     | 9,580.68     | 70.00     |
| 4. 工伤保险费      |            | 4,649.88     | 4,600.88     | 49.00     |
| 5. 生育保险费      |            | 13,654.20    | 13,605.20    | 49.00     |
| 四、住房公积金       |            | 145,405.00   | 145,405.00   |           |



|               |            |              |              |           |
|---------------|------------|--------------|--------------|-----------|
| 五、工会经费和职工教育经费 |            |              |              |           |
| 合 计           | 169,471.58 | 3,999,140.03 | 4,137,578.05 | 31,033.56 |

## 12、应交税费

| 税 种   | 期末余额       | 期初余额       |
|-------|------------|------------|
| 房产税   | 75,534.75  | 75,534.75  |
| 土地使用税 | 189,872.87 | 241,656.57 |
| 个人所得税 | 16,459.77  | 8,218.28   |
| 合 计   | 281,867.39 | 325,409.60 |

## 13、其他应付款

| 账 龄   | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 14,925,554.15  | 132,520,284.36 |
| 1 年以上 | 229,111,762.34 | 161,217,761.73 |
| 合 计   | 244,037,316.49 | 293,738,046.09 |

## 14、实收资本

| 投资人        | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          |
|------------|---------------|------|------|---------------|
| 科达集团股份有限公司 | 50,000,000.00 |      |      | 50,000,000.00 |
| 合 计        | 50,000,000.00 |      |      | 50,000,000.00 |

## 15、未分配利润

| 项 目        | 期末余额           | 期初余额            |
|------------|----------------|-----------------|
| 年初未分配利润    | -12,590,669.12 | -130,635,067.44 |
| 加：本期净利润    | 24,312,570.84  | 118,044,398.32  |
| 减：提取法定盈余公积 | 1,172,190.17   |                 |
| 年末未分配利润    | 10,549,711.55  | -12,590,669.12  |

## 16、营业收入和营业成本

| 项目   | 本期发生额          |                | 上期发生额            |                  |
|------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|      | 收入             | 成本             | 收入               | 成本               |
| 主营业务 | 367,673,688.49 | 299,680,245.49 | 1,332,253,413.00 | 1,065,001,383.13 |
| 合计   | 367,673,688.49 | 299,680,245.49 | 1,332,253,413.00 | 1,065,001,383.13 |

## 17、税金及附加

| 项目      | 本期发生额         | 上期发生额         |
|---------|---------------|---------------|
| 营业税     | 26,764.37     | 45,816,152.20 |
| 城市维护建设税 | 1,286,857.90  | 4,662,886.95  |
| 教育费附加   | 551,510.51    | 1,998,380.11  |
| 地方教育费附加 | 367,673.69    | 1,332,253.41  |
| 土地使用税   | 805,868.43    | 1,022,292.60  |
| 土地增值税   | 13,648,726.73 | 40,773,206.58 |
| 房产税     | 302,139.00    | 226,604.25    |
| 水利建设基金  | 171,398.53    | 666,126.71    |
| 印花税     | 270,584.47    | 336,551.33    |
| 车船使用税   | 6,300.00      | 4,500.00      |
| 残疾人保障金  |               | 30,617.55     |
| 合 计     | 17,437,823.63 | 96,869,571.69 |

## 18、销售费用

| 项目        | 本期发生额        | 上期发生额         |
|-----------|--------------|---------------|
| 职工薪酬      | 414,387.53   | 418,799.36    |
| 差旅费       | 11,525.16    | 28,923.84     |
| 办公费       | 5,821.62     | 40,751.71     |
| 折旧费       | 3,199.94     | 10,681.38     |
| 无形资产摊销    | 96,000.00    | 96,000.00     |
| 专业服务费     | 2,290,702.99 | 10,388,887.72 |
| 广告、促销及宣传费 | 4,779,449.97 | 11,320,963.83 |
| 合 计       | 7,601,087.21 | 22,305,007.84 |

## 19、管理费用

| 项目   | 本期发生额        | 上期发生额      |
|------|--------------|------------|
| 职工薪酬 | 1,141,998.09 | 991,687.70 |
| 培训费  | 19,344.04    | 69,200.00  |
| 差旅费  | 723,594.23   | 615,995.37 |

|     |  |           |
|-----|--|-----------|
| 合 计 |  | 92,917.40 |
|-----|--|-----------|

## 23、营业外收入

| 项 目  | 本期发生额     | 上期发生额      |
|------|-----------|------------|
| 罚款收入 | 365.00    | 14,107.00  |
| 其他收入 | 73,965.44 | 88,409.72  |
| 合 计  | 74,330.44 | 102,516.72 |

## 24、营业外支出

| 项 目        | 本期发生额     | 上期发生额      |
|------------|-----------|------------|
| 固定资产毁损报废损失 | 395.00    |            |
| 罚款滞纳金      |           | 4,574.63   |
| 违约金        |           | -83,992.31 |
| 其他         | 11,227.00 | 260,000.00 |
| 合 计        | 11,622.00 | 180,582.32 |

## 25、所得税费用

| 项 目     | 本期发生额        | 上期发生额       |
|---------|--------------|-------------|
| 当期所得税费用 | 8,476,215.86 |             |
| 递延所得税费用 | -24,866.75   | -155,913.89 |
| 合 计     | 8,451,349.11 | -155,913.89 |

## 26、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

| 项目   | 本期发生额      | 上期发生额      |
|------|------------|------------|
| 利息收入 | 201,507.88 | 469,113.67 |
| 其他   |            | 46,006.28  |
| 合计   | 201,507.88 | 515,119.95 |

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

| 项目   | 本期发生额        | 上期发生额        |
|------|--------------|--------------|
| 管理费用 | 7,034,232.47 | 6,665,438.84 |



|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 销售费用      | 7,037,499.74  | 12,924,998.91 |
| 财务费用-手续费  | 33,530.40     | 141,715.43    |
| 按揭贷款保证金   | 1,257.81      | 1,257.42      |
| 招投标保证金    |               | 1,210,000.00  |
| 支付延期交房违约金 |               | 14,329,992.72 |
| 备用金及其他    | 753,944.14    | 915,164.85    |
| 合计        | 14,860,464.56 | 36,188,568.17 |

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

| 项目           | 本期发生额        | 上期发生额          |
|--------------|--------------|----------------|
| 科达集团股份有限公司借款 | 5,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 合计           | 5,000,000.00 | 100,000,000.00 |

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

| 项目            | 本期发生额         | 上期发生额          |
|---------------|---------------|----------------|
| 还科达集团股份有限公司借款 | 55,000,000.00 | 651,000,000.00 |
| 合计            | 55,000,000.00 | 651,000,000.00 |

27、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

| 补充资料                             | 本期发生额         | 上期发生额          |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| 1、将净利润调节为经营活动的现金流量:              |               |                |
| 净利润                              | 24,312,570.84 | 118,044,398.32 |
| 加: 资产减值准备                        | 99,467.03     | 7,778,748.82   |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧          | 2,155,151.55  | 2,322,999.86   |
| 无形资产摊销                           | 139,451.04    | 139,451.04     |
| 长期待摊费用摊销                         |               |                |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列) |               | -92,917.40     |
| 固定资产报废损失(收益以“—”号填列)              | 395.00        |                |
| 公允价值变动损失(收益以“—”号填列)              |               |                |
| 财务费用(收益以“—”号填列)                  |               | 10,891,914.83  |
| 投资损失(收益以“—”号填列)                  |               |                |

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）  | -24,866.75      | -155,913.89     |
| 递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）  |                 |                 |
| 存货的减少（增加以“－”号填列）      | 205,973,692.30  | 870,869,793.87  |
| 经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列） | 13,377,635.13   | 54,601,398.18   |
| 经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列） | -237,358,142.06 | -481,033,153.03 |
| 其他                    |                 |                 |
| 经营活动产生的现金流量净额         | 8,675,354.08    | 583,366,720.60  |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：  |                 |                 |
| 债务转为资本                |                 |                 |
| 一年内到期的可转换公司债券         |                 |                 |
| 融资租入固定资产              |                 |                 |
| 3、现金及现金等价物净变动情况：      |                 |                 |
| 现金的期末余额               | 15,103,137.95   | 56,442,939.21   |
| 减：现金的期初余额             | 56,442,939.21   | 143,900,311.78  |
| 加：现金等价物的期末余额          |                 |                 |
| 减：现金等价物的期初余额          |                 |                 |
| 现金及现金等价物净增加额          | -41,339,801.26  | -87,457,372.57  |

(2) 现金和现金等价物的构成

| 项目                          | 期末余额          | 期初余额          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| 一、现金                        | 15,103,137.95 | 56,442,939.21 |
| 其中：库存现金                     | 8,195.20      | 1,312.18      |
| 可随时用于支付的银行存款                | 15,094,942.75 | 56,441,627.03 |
| 可随时用于支付的其他货币资金              |               |               |
| 二、现金等价物                     |               |               |
| 其中：三个月内到期的债券投资              |               |               |
| 三、期末现金及现金等价物余额              | 15,103,137.95 | 56,442,939.21 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 |               |               |

28、所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|----|--------|------|
|----|--------|------|



|      |                |         |
|------|----------------|---------|
| 货币资金 | 3,217,759.00   | 按揭房款保证金 |
| 存货   | 241,348,293.10 | 土地使用权抵押 |
| 合计   | 244,566,052.10 |         |

## 六、或有事项

截止 2017 年 12 月 31 日，公司需要披露的重大或有事项如下：

1、龙邦装潢股份有限公司为青岛置业进行办公室及样板房装修，因结算及付款原因，龙邦装潢将青岛置业主诉至法院。2016 年 10 月 28 日开庭，双方就结算额无法达成一致；2017 年 1 月 8 日开庭，决定委托鉴定机构进行鉴定；2017 年 7 月 20 日出具鉴定报告；2017 年 10 月 19 日开庭，原告对鉴定报告提出异议，庭后鉴定机构对异议进行了回复，目前正在等待再次开庭或判决。本案已委托鉴定机构出具鉴定报告，根据鉴定报告分析，未超合同额，符合青岛置业预期。该工程鉴定报告金额 3,301,104.72 元，公司已挂账结算金额 4,039,623.81 元，付款 2,975,497.13 元，期末账面应付账款金额 1,064,126.68 元。公司账面挂账结算金额大于鉴定报告金额。公司判断该案件不会产生新的负债。

2、青岛欧立华建筑保温有限公司是青岛置业天意华苑项目别墅区“甲定乙分包”保温工程施工单位，由总包单位山东建工集团有限公司与其签订施工合同，欧立华以索要工程款为由将青岛置业和山东建工集团有限公司诉至法院。该案已于 2018 年 1 月 24 日开庭，第一被告山建工未到庭，约定 2 月 7 日再次开庭。

本案中青岛置业与青岛欧立华建筑保温有限公司无施工合同，也无业务往来。青岛置业与青岛欧立华建筑保温有限公司不存在直接强制性付款义务。因此法院不会判定由青岛置业付款给欧立华，即使法院判决由青岛置业支付给欧立华，也会设定从山建工结算工程款中予以扣除该笔款项。因此，公司判断在该诉讼中不存在发生损失风险。

3、青岛澳波特混凝土有限公司、中铁建工集团有限公司和青岛置业签订基于“以房顶帐”的三方《债权转让协议书》，约定：中铁建工将持有的对青岛置业的债权（工程款）4,382,574.00 元转让给澳波特，青岛置业以指定房源履行债务。该三方协议未最终履行，澳波特将青岛置业主诉至黄岛区人民法院，索要 4,382,574.00 元及违约金 219,128.70 元。

2016 年 12 月 2 日黄岛区人民法院出具一审判判决书，判定：青岛置业支付澳波特 4,382,574.00 元。青岛置业上诉至青岛市中院，2017 年 3 月 24 日青岛中院出具裁定书，发回



重审。青岛置业追加中铁建工为本案第三人并提起反诉，2018 年 1 月 12 日，黄岛区人民法院开庭再审，正在等待判决。公司经咨询律师意见认为法院最终判决结果仅影响青岛置业债务的支付对象及时间，不会额外增加其他损失。

4、2016 年 5 月 30 日，青岛置业与魏晓巍就科达天意华苑 8 栋 1 单元 11 层 1102 室签订的《青岛市商品房预售合同》，魏晓巍、农业银行签订《个人购房担保借款合同》，青岛置业为魏晓巍提供阶段性保证担保。合同签订后，双方办理了买卖合同备案登记，魏晓巍连续 5 个月未偿还按揭贷款且无法联系，农业银行于 2017 年 9 月 30 日依据《个人购房担保借款合同》的相关约定提前收回借款，并从青岛置业账户中直接扣划 1,079,734.32 元用于清偿魏晓巍拖欠的借款本息。2018 年 1 月 4 日，青岛置业起诉魏晓巍及其丈夫贾长生，主要诉求：解除《青岛市商品房预售合同》，返还房屋；协助青岛置业办理注销《青岛市商品房预售合同》登记备案手续；两被告共同支付青岛置业违约金 152,045.91 元；诉讼费、保全费等全部诉讼费用由两被告承担。目前正在进行涉案房屋查封工作。

双方签订的《青岛市商品房预售合同》补充条款第十三条特别约定：买受人办理完按揭手续后，如果连续三个月不能按期偿还银行按揭贷款，贷款银行要求出卖人履行还款责任，或者承担保证责任时，出卖人有权解除《商品房买卖合同》，由此产生的利息，罚息以及相关费用由买受人承担，并一次性支付出卖人总房款 10%的违约金。

根据上述约定，并在咨询律师意见的基础上，公司认为能够追回该损失，只是过程较为复杂和漫长，并且不会发生新的损失。

期末其他应收款——魏晓巍账面余额 1,079,734.32 元，按照账龄计提坏账 53,986.72 元。

## 七、承诺事项

截止 2017 年 12 月 31 日，公司无需要披露的重大承诺事项。

## 八、资产负债表日后事项

截止财务报告批准报出日，公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

## 九、其他重要事项

截止 2017 年 12 月 31 日，公司无需要披露的其他重要事项。







# 营业执照

(副本) (3-2)

统一社会信用代码 911101080896649376

名称 北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区中关村南大街乙56号1502-1509单元

执行事务合伙人 魏强

成立日期 2013年12月30日

合伙期限 2013年12月30日至 长期

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

仅供天圆全 审字【2018】000037号报告附件使用

1101080445824

登记机关



2017 年 10 月 13 日

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。



证书序号: NO. 019955

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

# 会计师事务所 执业证书

名称: 北京天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 魏强

办公场所: 北京市海淀区中关村南大街乙56号1506  
1509单元

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000374

注册资本(出资额): 1000万元

批准设立文号: 京财会许可(2013) 0085号

批准设立日期: 2013-12-12







证书序号: 000424

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
北京天圆全会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 魏强

仅供天圆全 审



2018年12月18日

证书号: 19

发证时间: 二〇一九年十二月十八日

证书有效期至: 二〇一九年十二月十八日







年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016

2017

年 月 日

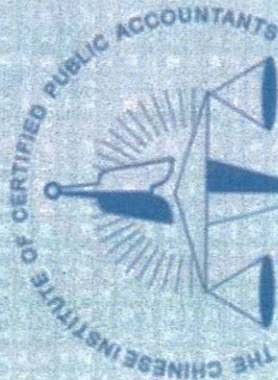
y m d

证书编号: 370500010042  
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇〇 年 五 月 二十二 日  
Date of Issuance





中国注册会计师协会



|       |                     |
|-------|---------------------|
| 姓名    | 乔冠雯                 |
| Sex   | 男                   |
| 出生日期  | 1979-09-06          |
| 工作单位  | 北京天圆全会计师事务所有限公司烟台分所 |
| 身份证号码 | 370628197909066517  |

北京天圆全会计师事务所有限公司

烟台分所



证书编号:  
No. of Certificate

110003740067

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs 山东省注册会计师协会

发证日期:  
Date of Issuance 二〇一二年 三月 廿九

检验登记  
Annual Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2016年03月01日

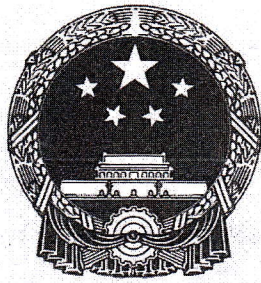
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



2017年02月20日





# 营业执照

(副本)

6-1

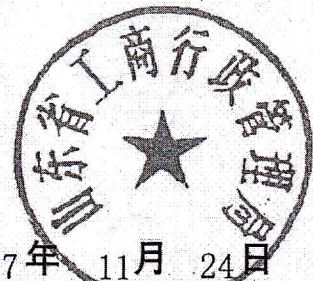
统一社会信用代码91370000164960593R

名称 科达集团股份有限公司  
类型 股份有限公司(上市)  
住所 广饶县大王经济技术开发区  
法定代表人 刘锋杰  
注册资本 玖亿伍仟伍佰肆拾叁万伍仟玖佰叁拾叁元整  
成立日期 1993年12月17日  
营业期限 1993年12月17日至 年 月 日

经营范围 柴油、汽油零售(限分支机构经营);企业营销策划,企业形象策划,展览展示服务;设计、制作、代理、发布广告;汽车销售;计算机网络技术咨询、技术服务、技术开发、技术推广;新媒体营销服务;房地产开发、销售。  
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



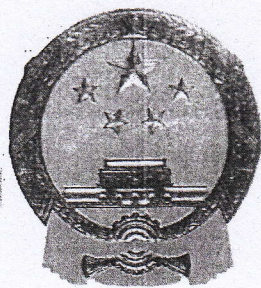
提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;

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个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 营业执照

统一社会信用代码 91370211561170034G

名称 青岛科达置业有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所 山东省青岛市黄岛区灵山卫街道办事处学院路17号

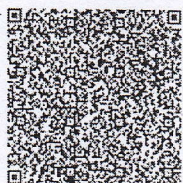
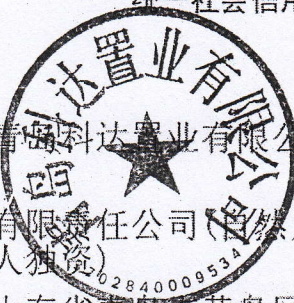
法定代表人 胡成洋

注册资本 伍仟万元整

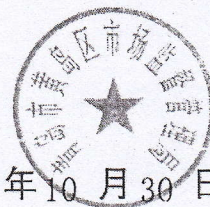
成立日期 2010年09月20日

营业期限 2010年09月20日至 年 月 日

经营范围 房地产开发、销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

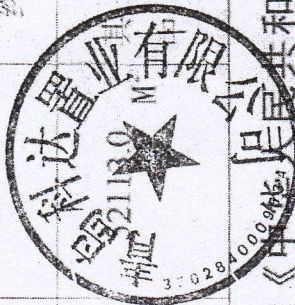


2015年10月30日

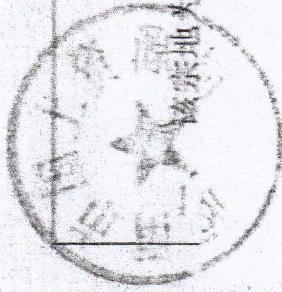


南 国用 ( 2011 ) 第 G032401 号

|        |                       |      |           |                        |
|--------|-----------------------|------|-----------|------------------------|
| 土地使用权人 | 青岛科达置业有限公司            |      |           |                        |
| 座落     | 胶南市海滨大道北、泰薛路南海西东十一七路西 |      |           |                        |
| 地号     | GX-26-915-3           | 图号   |           |                        |
| 地类(用途) | 住宅                    | 取得价格 |           |                        |
| 使用权类型  | 出让                    | 终止日期 | 2081-3-30 |                        |
| 使用权面积  |                       |      | 独用面积      | 52113.0 M <sup>2</sup> |
|        |                       |      | 分摊面积      | M <sup>2</sup>         |



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

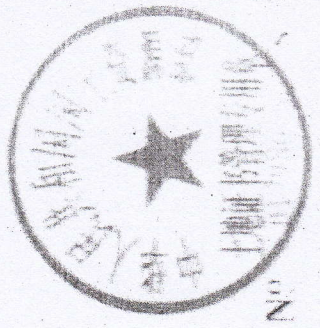
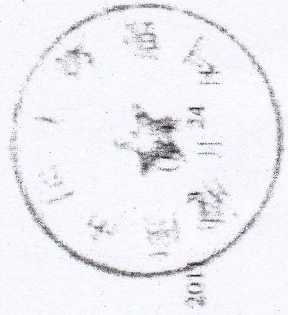


记 事  
该宗地为初始登记。

青岛经纬勘测技术

登记机关

证书编号



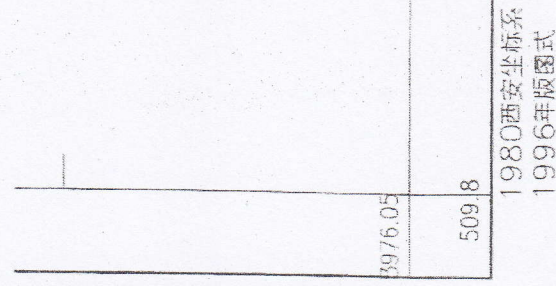


|         |                        |      |           |                        |
|---------|------------------------|------|-----------|------------------------|
| 土地使用权人  | 青岛科达置业有限公司             |      |           |                        |
| 座 落     | 胶南市海滨大道北、泰薛路南、海西东十五路东  |      |           |                        |
| 地 号     | GX-26-915-4            | 图 号  |           |                        |
| 地类 (用途) | 住宅                     | 取得价格 |           |                        |
| 使用权类型   | 出让                     | 终止日期 | 2081-3-30 |                        |
| 使用权面积   | 52113.0 M <sup>2</sup> | 其 中  | 独用面积      | 52113.0 M <sup>2</sup> |
|         |                        |      | 分摊面积      | M <sup>2</sup>         |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

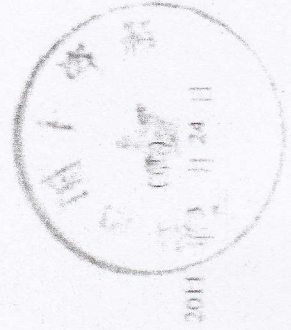
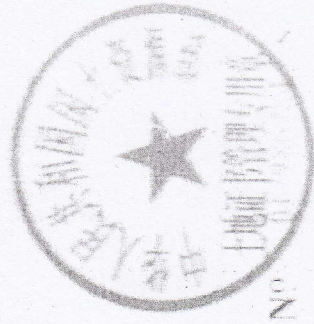


经纬勘测技术有限公司



证书监制机关

登记机关

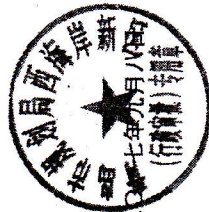




中华人民共和国

建设工程规划许可证

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，颁发此证。



发证机关  
日期

GC 01607624

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建设单位(个人) | 青岛科达置业有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 建设项目名称   | 科达·天意华苑二期项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 建设位置     | 滨海大道以北、东岳东路以南、学院路西                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 建设规模     | 总-218192.56 m <sup>2</sup> ，地上建筑面积154669.89 m <sup>2</sup> ，14#楼住宅3691.86 m <sup>2</sup> ，2#住宅4594.99 m <sup>2</sup> ，3#楼住宅2638.87 m <sup>2</sup> ，4#楼住宅4334.05 m <sup>2</sup> ，5#楼住宅5277.76 m <sup>2</sup> ，6#楼住宅2662.36 m <sup>2</sup> ，7#楼住宅6911.87 m <sup>2</sup> ，8#楼住宅3143.42 m <sup>2</sup> ，9#楼住宅5610.63 m <sup>2</sup> ，10#楼住宅6147.99 m <sup>2</sup> ，11#楼住宅6147.99 m <sup>2</sup> ，12#楼住宅5197.86 m <sup>2</sup> ，13#楼住宅7209.68 m <sup>2</sup> ，14#楼住宅8598.48 m <sup>2</sup> ，15#楼住宅8956.33 m <sup>2</sup> ，16#楼住宅15435.00 m <sup>2</sup> ，商业564.75 m <sup>2</sup> ，17#楼住宅22013.82 m <sup>2</sup> ，商业875.91 m <sup>2</sup> ，18#楼住宅15921.08 m <sup>2</sup> ，商业344.89 m <sup>2</sup> ，19#楼办公16531.25 m <sup>2</sup> ，物业为330.70 m <sup>2</sup> ，20#楼商业734.20 m <sup>2</sup> ，21#楼商业481.93 m <sup>2</sup> ，22#楼商业303.12 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积63821.76 m <sup>2</sup> (1#楼903.94 m <sup>2</sup> ，2#楼979.58 m <sup>2</sup> ，3#楼513.27 m <sup>2</sup> ，4#楼790.27 m <sup>2</sup> ，5#楼769.42 m <sup>2</sup> ，6#楼314.10 m <sup>2</sup> ，7#楼812.42 m <sup>2</sup> ，8#楼392.77 m <sup>2</sup> ，9#楼672.24 m <sup>2</sup> ，10#楼653.75 m <sup>2</sup> ，11#楼735.04 m <sup>2</sup> ，12#楼660.73 m <sup>2</sup> ，13#楼564.03 m <sup>2</sup> ，14#楼570.51 m <sup>2</sup> ，15#楼615.82 m <sup>2</sup> ，16#楼535.88 m <sup>2</sup> ，17#楼674.05 m <sup>2</sup> ，18#楼518.85 m <sup>2</sup> ，车库37807.48 m <sup>2</sup> ，19#楼11899.33 m <sup>2</sup> ，其他2432.48 m <sup>2</sup> ) |

附图及附件名称

遵守事项

注：一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求。  
1、规划条件落实情况：规划条件中容积率、绿地率、停车位、配套设施等规划强制性内容，建设单位在规划设计方案中应予以落实。规划条件中容积率、绿地率、停车位、配套设施等规划强制性内容，建设单位在规划设计方案中应予以落实。  
2、在工程项目建设过程中，建设单位应严格按照规划条件进行建设，不得擅自变更规划条件。  
3、本许可证与附图、附件一体方为有效证件。  
4、本许可证自发出之日起一年内办理开工手续，逾期办理，应在有效期届满三十日前向本局提出延期申请，同意延期后方可作为有效证件。

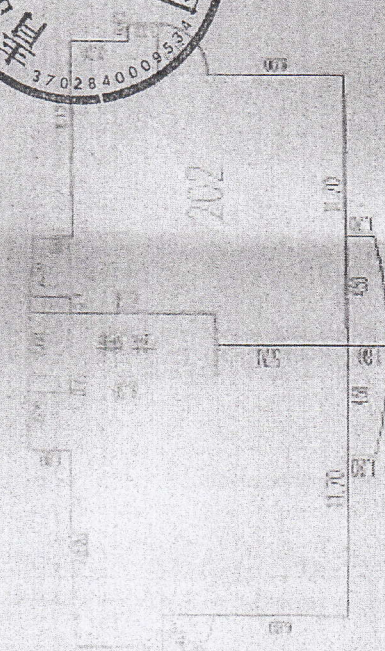
|        |                                                            |     |     |        |      |            |            |      |      |
|--------|------------------------------------------------------------|-----|-----|--------|------|------------|------------|------|------|
| 权利人    | 青岛科达置业有限公司                                                 |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 共有情况   |                                                            |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 坐落     | 胶南市海滨大道北、泰薛路南、海西东十五路西                                      |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 不动产单元号 | 370211-044220 GB00054 W000000000                           |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/                                                 |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 权利性质   | 城镇住宅用地/                                                    |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 用途     | 城镇住宅用地/                                                    |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 面积     | 国有建设用地使用权面积/0.00㎡(房屋建筑面积)                                  |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 使用期限   | 土地使用期 起 止                                                  |     |     |        |      |            |            |      |      |
| 权利其他状况 | 姓名: 青岛科达置业有限公司 证件号码: 91370211561170034G<br>土地使用权面积: 64442㎡ |     |     |        |      |            |            |      |      |
|        | 幢号                                                         | 单元号 | 室号  | 房屋所在层数 | 所在房屋 | 专有建筑面积(m²) | 分摊建筑面积(m²) | 建筑结构 | 竣工日期 |
|        |                                                            |     | 999 |        |      |            |            |      |      |

国有建设用地使用权变更登记  
其中商务金融用地使用年限至2051年3月30日止, 城镇住宅用地  
使用年限至2081年3月30日止。









通鑑綱目卷之四十四

圖書集成醫部全錄

| 序号 | 产地 | 单位 | 总数量 | 原料 | 总数量    | 室内面积  | 室外占地面积 | 产权归属 | 结构 | 建造年代 | 使用性质 |
|----|----|----|-----|----|--------|-------|--------|------|----|------|------|
| 11 | 上海 | 百一 | 321 | 07 | 14.635 | 15.09 | 17.08  | 混合   | 混合 | 2003 | 住宅   |

中 计 算 附(分 寸)

总 计 170.08

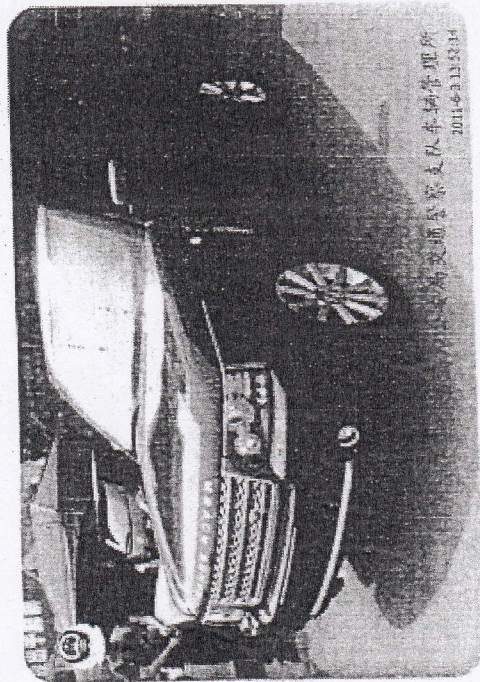
贵州土建设计院

贵阳市房屋管理中心

房屋实测图

| 建设单位     | 设计单位      | 监理单位      | 施工单位      |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 贵阳市林业园林局 | 贵阳市房屋管理中心 | 贵阳市房屋管理中心 | 贵阳市房屋管理中心 |





2014-03-13 15:14

号牌号码 鲁B015CE 档案编号 370200206144

核定载客人数 5人 总质量 3200kg

整备质量 2695kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4967 × 1956 × 1876mm 准牵引总质量 3500kg

备注

检验有效期至2013年06月鲁B(01)



\*3730011666355\*

# 中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鲁B015CE 车辆类型 小型越野客车

所有人 青岛科达置业有限公司

住址 山东省青岛市胶南市灵山卫街道办事处驻地(顺德宾馆)

使用性质 非营运 品牌型号 揽胜SALMNI E4

车辆识别代号 VIN SALMNI E41BA349565

发动机号码 11030209234508PS

注册日期 2011-06-17 发证日期 2011-06-17



鲁B015CE 检验有效期至2015年06月鲁B(84)

鲁B015CE 检验有效期至2017年06月鲁B(84)

鲁B015CE 检验有效期至2018年06月鲁E(99)





号牌号码 鲁B216RY 档案编号 370200554829

核定载人数 7人 总质量 2620kg

整备质量 2160kg 核定载质量

外廓尺寸 4870×1830×1905mm 准牵引总质量

备注

检验有效期至2016年01月鲁B(00)

检验记录

37X0018267770

中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码 鲁B216RY 车辆类型 小型普通客车

所有人 青岛利达置业有限公司

住址 山东省青岛市胶州市灵山卫街道办事处驻地(原捷宾馆)

使用性质 非营运 品牌型号 埃尔夫JTEG S2 IH

车辆识别代号 VIN JTEG S2 IH D882056

发动机号码 26RJ877277

注册日期 2014-01-21 发证日期 2014-01-21

山东省公安厅 青岛市公安局 即墨交警大队

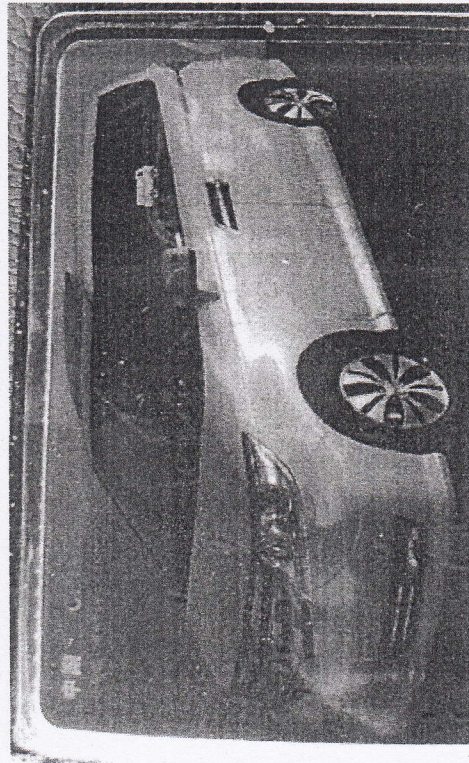
检验有效期至2020年01月鲁E(99)

检验有效期至2018年01月鲁E(99)

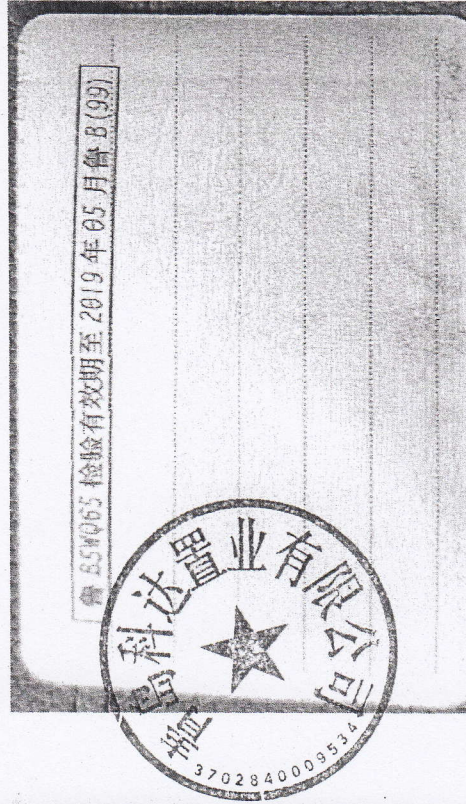
3702840009534



|                   |                           |                                                   |                  |
|-------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|------------------|
| 中华人民共和国机动车行驶证     |                           | Vehicle License of the People's Republic of China |                  |
| 号牌号码              | 鲁B5WQ65                   | 车辆类型                                              | 小型普通客车           |
| 所有人               | 青岛科达置业有限公司                |                                                   |                  |
| 住址                | 山东省青岛市即墨区蓝山卫街道办事处驻地(顺捷宾馆) |                                                   |                  |
| 使用性质              | 非营运                       | 品牌型号                                              | 艾力绅牌DHW6494R7ARE |
| 车架号               | VIN LVHRR7894F5002783     |                                                   |                  |
| 发动机号              | 7002729                   |                                                   |                  |
| 注册日期              | 2015-05-27                | 发证日期                                              | 2015-05-27       |
| 山东省公安厅 市公安局交通警察支队 |                           |                                                   |                  |



|                      |                           |       |              |
|----------------------|---------------------------|-------|--------------|
| 号牌号码                 | 鲁B5WQ65                   | 档案编号  | 370284211490 |
| 核定人数                 | 7人                        | 总质量   | 2480kg       |
| 整备质量                 | 1936kg                    | 核定载质量 | —            |
| 外廓尺寸                 | 4935×1845×1805mm 准牵引总质量 — |       |              |
| 备注                   | —                         |       |              |
| 检验记录                 | 汽油                        |       |              |
| 检验有效期至2017年05月鲁B(84) |                           |       |              |
|                      |                           |       |              |
| 3700023963817        |                           |       |              |





4

|                                                                                          |  |                                                          |  |                                                     |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------|--|
| <b>中华人民共和国机动车行驶证</b><br><small>Vehicle License of the People's Republic of China</small> |  | <b>鲁BK25N3</b><br><small>Vehicle No.</small>             |  | <b>小型轿车</b><br><small>Vehicle Type</small>          |  |
| <b>青岛科达置业有限公司</b><br><small>Owner</small>                                                |  | <b>山东省青岛市黄岛区灵山卫街道办事处学院路17号</b><br><small>Address</small> |  | <b>非营运</b><br><small>Use Character</small>          |  |
| <b>别克牌SGM7240FAAB</b><br><small>Model</small>                                            |  | <b>LSGGF53W9GH000663</b><br><small>VIN</small>           |  | <b>160121013</b><br><small>Engine No.</small>       |  |
| <b>2016-03-17</b><br><small>Register Date</small>                                        |  | <b>2016-03-17</b><br><small>Issue Date</small>           |  | <b>3702840009534</b><br><small>Register No.</small> |  |

|                                                    |                                                      |                                                            |                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>鲁BK25N3</b><br><small>档案编号</small>              |                                                      | <b>370284231067</b><br><small>检验有效期至2018年03月鲁B(84)</small> |                                                      |
| <b>5人</b><br><small>核定载人数</small>                  | <b>2125kg</b><br><small>总质量</small>                  | <b>1705kg</b><br><small>核定载质量</small>                      | <b>5005 × 1858 × 1500mm</b><br><small>外形尺寸</small>   |
| <b>5005 × 1858 × 1500mm</b><br><small>整备质量</small> | <b>5005 × 1858 × 1500mm</b><br><small>准牵引总质量</small> | <b>5005 × 1858 × 1500mm</b><br><small>备注</small>           | <b>5005 × 1858 × 1500mm</b><br><small>检验记录汽油</small> |





# 资产评估委托人承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

因科达集团股份有限公司拟股权转让的需要，委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的青岛科达置业有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构独立、客观和公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、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；
- 3、不干预评估工作；
- 4、基准日后，出具评估报告前，期后事项悉数告知评估机构。

资产评估委托人：科达集团股份有限公司（公章）

法定代表人（签章）：

刘杰  
印

二〇一八年一月十八日

## 资产评估被评估单位承诺函

北京天圆开资产评估有限公司：

因科达集团股份有限公司拟股权转让之经济行为，科达集团股份有限公司委托北京天圆开资产评估有限公司对该经济行为所涉及的青岛科达置业有限公司的股东全部权益进行价值评估。为确保资产评估机构独立、客观和公正地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2、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；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、不干预评估工作；
- 5、基准日后，出具评估报告前，期后事项悉数告知评估机构。

被评估单位 青岛科达置业有限公司（公章）

法定代表人：（签章）



二〇一八年 - 月 - 日



## 资产评估师承诺函

科达集团股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对科达集团股份有限公司拟股权转让所涉及的青岛科达置业有限公司股东全部权益，以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行了价值评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



二〇一八年一月二十八日

编号:1 02118350



# 营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 911101086662511648

名称 北京天圆开资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 北京市海淀区中关村南大街乙56号方圆大厦15层1501单元  
法定代表人 王绍明  
注册资本 200万元  
成立日期 2007年08月22日  
营业期限 2007年08月22日至 2027年08月21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者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 12月 13日

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。

企业信用信息公示系统网址: [qyxy.baic.gov.cn](http://qyxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 北京市财政局

2017-0098 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京科之源资产评估有限责任公司
- 2、北京天圆开资产评估有限公司
- 3、北京天坤联合资产评估有限责任公司
- 4、北京中逸资产评估有限公司
- 5、中经宏伟（北京）资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。



2017年12月27日





# 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

北京天圆开资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]41号 证书编号：0100059025

序列号：000078

发证时间：二〇〇九年二月







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于高华

性别：女

登记编号：11100303



单位名称：北京天圆开资产评估有  
限公司烟台分公司

初次登记时间：2010-08-16



年检信息：通过（2017-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：于高华

本人印鉴：



打印时间：2017年11月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张波

性别：男

登记编号：37000454



单位名称：北京天圆开资产评估有  
限公司烟台分公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过（2017-04-30）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年1月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 资产评估委托合同

委托人（甲方）：科达集团股份有限公司

住所：广饶县大王经济技术开发区

资产评估机构（乙方）：北京天圆开资产评估有限公司

住所：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

甲方为股权转让的需要，委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托，甲乙双方遵循国家的有关法律规定经协商一致，订立本合同。

### 一、评估目的

甲方因股权转让的需要，对所涉及的青岛科达置业有限公司的股东全部权益价值进行评估，从而提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是青岛科达置业有限公司的股东全部权益价值。评估范围是经的青岛科达置业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

### 三、评估基准日

本次评估基准日确定为 2017 年 12 月 31 日。

### 四、价值类型

本次评估确定的价值类型为市场价值。

### 五、资产评估报告使用人

（一）委托人：科达集团股份有限公司。

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、以及按照国有相关规定报送备案的相关监管机构。

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

### 六、评估报告提交期限和方式

甲方及被评估单位向乙方提供资产评估申报表及相关的批文、权属证明以及



相应的资料；乙方收到委托方及被评估单位提供的全部所需的评估资料后，10日内完成委托的评估工作，并向委托方以邮寄方式提供正式《资产评估报告》3份。若因不可抗力因素需要延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

#### 七、资产评估服务费总额、支付时间和方式

（一）根据国家规定及此次评估资产状况，经协商收取资产评估服务费总额人民币壹拾伍万元（150,000.00元）。资产评估服务费未包括与资产评估服务相关的交通费、食宿费等。与资产评估服务相关的交通费、食宿费等由甲方承担。

#### （二）支付时间及付款方式

甲方在乙方提交评估报告时一次性付清评估服务费人民币壹拾伍万元整。

（三）如果由于无法预见的原因，致使乙方从事本合同所涉及的评估事项较本合同签订时预计的评估事项变化时和甲乙双方应通过协商，相应调整本合同约定的评估服务费。如果由于无法预见的原因，致使乙方人员抵达甲方的工作现场后，本合同所涉及的评估服务不再进行，甲乙双方友好协商，甲方应另行向乙方支付补偿费。

（四）乙方承接本次评估业务后，若评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，甲、乙双方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

（五）当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行资产评估委托合同；相关限制无法排除时，乙方可以解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用；如上述情况发生于乙方人员完成现场评估工作，并离开甲方的工作现场之后，甲乙双方友好协商，甲方应另行向乙方支付补偿费。

（六）甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（七）甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方不得要求退还已支付的评估费用，甲方需按照乙方已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

#### 八、甲方和乙方的责任和义务

## 甲方的责任与义务

### （一）甲方的责任

1. 甲方或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

2. 甲方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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

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

4. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认。

5. 乙方资产评估专业人员承办该项评估业务，以确保工作顺利，甲方对乙方资产评估专业人员中涉及的与甲方有利害关系人员有权要求回避；

### （二）甲方的义务

1. 及时为乙方的评估工作提供其所要求的全部会计资料和其他有关资料，并保证所提供资料的真实性、全面性、合法性和完整性。

2. 确保乙方不受限制地接触任何与评估有关的记录、文件和所需的其他信息。

3. 为满足乙方对甲方评估的需要，甲方须确保：乙方和为所属企业执行评估业务不受任何限制。

4. 甲方管理层对其作出的与评估有关的声明予以书面确认。

5. 甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

6. 甲方应与乙方在工作过程中协调企业内部与评估有关的外部管理部门的关系创造良好的条件。

7. 按本合同的约定及时足额支付评估费用。



## 乙方的责任和义务

### （一）乙方的责任

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方需要合理计划和实施评估工作，以使乙方能够获取充分、适当的评估证据，为甲方提供评估报告获取合理保证。
3. 在甲方提供资料基础上形成乙方的评估责任，不能减轻甲方及甲方管理层的责任。
4. 乙方按约定的时间提交《资产评估报告》。若甲方不能按规定的时间提供有关材料，乙方有权延长交付报告书时间
5. 未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

### （二）乙方的义务

1. 按照约定时间完成评估工作，出具评估报告。
2. 除下列情况外，乙方应当对执行业务过程中知悉的甲方信息予以保密：（1）取得甲方的授权；（2）根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为；（3）接受行业协会和监管机构依法进行的质量检查；（4）监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。

## 九、违约责任和争议解决

（一）甲乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

（二）本资产评估委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本合同书履行地为乙方出具评估报告所在地，因本合同书所引起的或与本合同有关的任何纠纷或争议（包括关于本合同条款的存在、效力或终止，或无效之后果），双方选择以下第3种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼；
2. 提交仲裁委员会仲裁；
3. 双方协商解决。

（三）乙方及乙方资产评估专业人员对甲方和其他报告使用者不当使用资产

评估报告所造成的后果不承担责任。

(四) 经甲、乙双方约定, 未经甲方书面许可, 乙方及乙方资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、法规另有规定的除外。未征得乙方同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及甲、乙双方另有约定的。

(五) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(六) 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

#### 十、资产评估委托合同的有效期限

本合同经双方法定代表人或授权代理人签字加盖公章之日起生效, 并约定事项全部完成日之前有效。

#### 十一、双方对其他有关事项的约定

本合同一式两份, 甲、乙双方各执一份, 具有同等法律效力。

#### 十二、签章及签约时间

甲方(盖章)

乙方(盖章)

法定代表人或授权代理人: \_\_\_\_\_

法定代表人(或授权人)(签字): \_\_\_\_\_

联系人: \_\_\_\_\_

联系人: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

签订日期: 2018 年 月 日

签订日期: 2018 年 月 日

附件:

单位: 北京天圆开资产评估有限公司

账号: 110060776018170024724

开户行: 交通银行北京西单支行



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表1

共41页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目                 |           | 账面价值             | 评估价值             | 增减值              | 增值率%          |
|---------------------|-----------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|                     |           | A                | B                | C=B-A            | D=C/A×100%    |
| 流动资产                | 1         | 50,341.54        | 67,054.61        | 16,713.07        | 33.20         |
| 非流动资产               | 2         | 3,287.98         | 8,678.05         | 5,390.07         | 163.93        |
| 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         | 2,990.72         | 8,659.97         | 5,669.25         | 189.56        |
| 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        | 279.17           | -                | -279.17          | -100.00       |
| 开发支出                | 15        | -                | -                | -                |               |
| 商誉                  | 16        | -                | -                | -                |               |
| 长期待摊费用              | 17        | -                | -                | -                |               |
| 递延所得税资产             | 18        | 18.08            | 18.08            | -                | -             |
| 其他非流动资产             | 19        | -                | -                | -                |               |
| <b>资产总计</b>         | <b>20</b> | <b>53,629.52</b> | <b>75,732.66</b> | <b>22,103.14</b> | <b>41.21</b>  |
| 流动负债                | 21        | 47,457.33        | 47,457.33        | -                | -             |
| 非流动负债               | 22        | -                | -                | -                |               |
| <b>负债总计</b>         | <b>23</b> | <b>47,457.33</b> | <b>47,457.33</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>      |
| <b>净 资 产（所有者权益）</b> | <b>24</b> | <b>6,172.19</b>  | <b>28,275.33</b> | <b>22,103.14</b> | <b>358.11</b> |

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第2页  
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%          |
|-----------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| <b>1</b>  | <b>一、流动资产合计</b>  | <b>503,415,418.38</b> | <b>670,546,072.40</b> | <b>167,130,654.02</b> | <b>33.20</b>  |
| 2         | 货币资金             | 18,320,896.95         | 18,320,896.95         | -                     | -             |
| 3         | 交易性金融资产          | -                     | -                     | -                     | -             |
| 4         | 应收票据             | -                     | -                     | -                     | -             |
| 5         | 应收账款             | -                     | -                     | -                     | -             |
| 6         | 预付款项             | 474,235.64            | 474,235.64            | -                     | -             |
| 7         | 应收利息             | -                     | -                     | -                     | -             |
| 8         | 应收股利             | -                     | -                     | -                     | -             |
| 9         | 其他应收款            | 12,751,627.75         | 12,751,627.75         | -                     | -             |
| 10        | 存货               | 466,691,845.98        | 633,822,500.00        | 167,130,654.02        | 35.81         |
| 11        | 一年内到期的非流动资产      | -                     | -                     | -                     | -             |
| 12        | 其他流动资产           | 5,176,812.06          | 5,176,812.06          | -                     | -             |
| 13        |                  |                       |                       |                       |               |
| <b>14</b> | <b>二、非流动资产合计</b> | <b>32,879,757.69</b>  | <b>86,780,526.64</b>  | <b>53,900,768.95</b>  | <b>163.93</b> |
| 15        | 可供出售金融资产         | -                     | -                     | -                     | -             |
| 16        | 持有至到期投资          | -                     | -                     | -                     | -             |
| 17        | 长期应收款            | -                     | -                     | -                     | -             |
| 18        | 长期股权投资           | -                     | -                     | -                     | -             |
| 19        | 投资性房地产           | -                     | -                     | -                     | -             |
| 20        | 固定资产             | 29,907,248.26         | 86,599,746.00         | 56,692,497.74         | 189.56        |
| 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             | 2,791,728.79          | -                     | -2,791,728.79         | -100.00       |
| 27        | 开发支出             | -                     | -                     | -                     | -             |
| 28        | 商誉               | -                     | -                     | -                     | -             |
| 29        | 长期待摊费用           | -                     | -                     | -                     | -             |
| 30        | 递延所得税资产          | 180,780.64            | 180,780.64            | -                     | -             |
| 31        | 其他非流动资产          | -                     | -                     | -                     | -             |
| 32        |                  |                       |                       |                       |               |
| <b>33</b> | <b>三、资产总计</b>    | <b>536,295,176.07</b> | <b>757,326,599.04</b> | <b>221,031,422.97</b> | <b>41.21</b>  |



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第3页  
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%          |
|----|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 35 | <b>四、流动负债合计</b>     | <b>474,573,274.35</b> | <b>474,573,274.35</b> | -                     | -             |
| 36 | 短期借款                | -                     | -                     | -                     |               |
| 37 | 交易性金融负债             | -                     | -                     | -                     |               |
| 38 | 应付票据                | -                     | -                     | -                     |               |
| 39 | 应付账款                | 196,194,690.66        | 196,194,690.66        | -                     | -             |
| 40 | 预收款项                | 34,028,366.25         | 34,028,366.25         | -                     | -             |
| 41 | 应付职工薪酬              | 31,033.56             | 31,033.56             | -                     | -             |
| 42 | 应交税费                | 281,867.39            | 281,867.39            | -                     | -             |
| 43 | 应付利息                | -                     | -                     | -                     |               |
| 44 | 应付股利                | -                     | -                     | -                     |               |
| 45 | 其他应付款               | 244,037,316.49        | 244,037,316.49        | -                     | -             |
| 46 | 一年内到期的非流动负债         | -                     | -                     | -                     |               |
| 47 | 其他流动负债              | -                     | -                     | -                     |               |
| 48 |                     |                       |                       |                       |               |
| 49 | <b>五、非流动负债合计</b>    | -                     | -                     | -                     |               |
| 50 | 长期借款                | -                     | -                     | -                     |               |
| 51 | 应付债券                | -                     | -                     | -                     |               |
| 52 | 长期应付款               | -                     | -                     | -                     |               |
| 53 | 专项应付款               | -                     | -                     | -                     |               |
| 54 | 预计负债                | -                     | -                     | -                     |               |
| 55 | 递延所得税负债             | -                     | -                     | -                     |               |
| 56 | 其他非流动负债             | -                     | -                     | -                     |               |
| 57 |                     |                       |                       |                       |               |
| 58 | <b>六、负债总计</b>       | <b>474,573,274.35</b> | <b>474,573,274.35</b> | -                     | -             |
| 59 |                     |                       |                       |                       |               |
| 60 | <b>七、净资产（所有者权益）</b> | <b>61,721,901.72</b>  | <b>282,753,324.69</b> | <b>221,031,422.97</b> | <b>358.11</b> |

评估机构：北京天圆开资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3

共41页第4页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 编号   | 科目名称        | 账面价值           | 评估价值           | 增减值            | 增值率%  |
|------|-------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 3-1  | 货币资金        | 18,320,896.95  | 18,320,896.95  | -              | -     |
| 3-2  | 交易性金融资产     | -              | -              | -              |       |
| 3-3  | 应收票据        | -              | -              | -              |       |
| 3-4  | 应收账款        | -              | -              | -              |       |
| 3-5  | 预付账款        | 474,235.64     | 474,235.64     | -              | -     |
| 3-6  | 应收利息        | -              | -              | -              |       |
| 3-7  | 应收股利（应收利润）  | -              | -              | -              |       |
| 3-8  | 其他应收款       | 12,751,627.75  | 12,751,627.75  | -              | -     |
| 3-9  | 存货          | 466,691,845.98 | 633,822,500.00 | 167,130,654.02 | 35.81 |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | -              | -              | -              |       |
| 3-11 | 其他流动资产      | 5,176,812.06   | 5,176,812.06   | -              | -     |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
|      |             |                |                |                |       |
| 3    | 流动资产合计      | 503,415,418.38 | 670,546,072.40 | 167,130,654.02 | 33.20 |

评估人员：于高华 赵军



货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第5页  
金额单位：人民币元

| 编号    | 科目名称   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|-------|--------|---------------|---------------|-----|------|
| 3-1-1 | 现金     | 8,195.20      | 8,195.20      | -   | -    |
| 3-1-2 | 银行存款   | 15,094,942.75 | 15,094,942.75 | -   | -    |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | 3,217,759.00  | 3,217,759.00  | -   | -    |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
|       |        |               |               |     |      |
| 3-1   | 货币资金合计 | 18,320,896.95 | 18,320,896.95 | -   | -    |

评估人员：于高华

### 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-1

共41页第6页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第6页  
金额单位：人民币元

| 序号     | 存放部门（单位） | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值     | 评估价值     | 增减值 | 增值率% |
|--------|----------|-----|--------|---------|----------|----------|-----|------|
| 1      | 财务部      | 人民币 |        |         | 8,195.20 | 8,195.20 |     | -    |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
|        |          |     |        |         |          |          |     |      |
| 合    计 |          |     |        |         | 8,195.20 | 8,195.20 |     | -    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-2  
共41页第7页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号 | 开户银行              | 账号                   | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值          | 评估价值          | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------------|----------------------|-----|--------|---------|---------------|---------------|-----|------|
| 1  | 工行山东省青岛胶南支行       | 3803028439200239416  | 人民币 |        |         | 1,009,020.57  | 1,009,020.57  |     |      |
| 2  | 农行胶南灵山卫分理处        | 38131801040007232    | 人民币 |        |         | 5,965,030.79  | 5,965,030.79  |     |      |
| 3  | 农行青岛开发区分行         | 38110101040064746    | 人民币 |        |         | 36,023.44     | 36,023.44     |     |      |
| 4  | 农行胶南支行            | 38130101040046350    | 人民币 |        |         | 4,778,894.87  | 4,778,894.87  |     |      |
| 5  | 农行胶南支行贷款户         | 38130101040046343    | 人民币 |        |         | 51,266.75     | 51,266.75     |     |      |
| 6  | 华夏银行青岛福州南路支行      | 12052000000305834    | 人民币 |        |         | 180,831.74    | 180,831.74    |     |      |
| 7  | 华夏银行福州南路支行贷款户     | 12052000000303881    | 人民币 |        |         | 146,006.35    | 146,006.35    |     |      |
| 8  | 农业银行青岛市分行营业部（监管户） | 38010101040028700    | 人民币 |        |         | 1,673,107.75  | 1,673,107.75  |     |      |
| 9  | 华夏银行青岛分行营业部（监管户）  | 12050000000618572    | 人民币 |        |         | 96,580.31     | 96,580.31     |     |      |
| 10 | 中行青岛开发区长江中路支行     | 214323350935         | 人民币 |        |         | 38,053.28     | 38,053.28     |     |      |
| 11 | 建行开发区支行           | 37101988110051034717 | 人民币 |        |         | 18,242.90     | 18,242.90     |     |      |
| 12 | 招商银行青岛黄岛支行        | 532905110810887      | 人民币 |        |         | 62,693.62     | 62,693.62     |     |      |
| 13 | 青岛银行青岛宁夏路支行       | 802090200395261      | 人民币 |        |         | 35,595.82     | 35,595.82     |     |      |
| 14 | 青岛银行胶南支行          | 802680200228421      | 人民币 |        |         | 1,003,594.56  | 1,003,594.56  |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    |                   |                      |     |        |         |               |               |     |      |
|    | 合 计               |                      |     |        |         | 15,094,942.75 | 15,094,942.75 |     |      |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日

## 货币资金—其他货币资金评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-1-3

共41页第8页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 名称及内容         | 用途  | 币种  | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值         | 评估价值         | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|-----|---------------|-----|-----|--------|---------|--------------|--------------|-----|------|----|
| 1   | 华夏银行福州路支行保证金户 | 保证金 | 人民币 |        |         | 2,803,444.00 | 2,803,444.00 |     | -    |    |
| 2   | 建设银行开发区支行保证金户 | 保证金 | 人民币 |        |         | 414,315.00   | 414,315.00   |     | -    |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
|     |               |     |     |        |         |              |              |     |      |    |
| 合 计 |               |     |     |        |         | 3,217,759.00 | 3,217,759.00 |     | -    |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



评估基准日：2017年12月31日

共41页第9页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号         | 收款单位名称（结算对象）   | 业务内容  | 发生日期    | 账龄   | 账面价值       | 评估价值       | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|------------|----------------|-------|---------|------|------------|------------|-----|------|----|
| 1          | 胶南市供电公司        | 预充电费  | 2016/08 | 1-2年 | 399,431.95 | 399,431.95 |     | -    |    |
| 2          | 青岛晶城设计装饰工程有限公司 | 预付工程款 | 2017/10 | 1年以内 | 74,803.69  | 74,803.69  |     | -    |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
|            |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
| 合 计        |                |       |         |      | 474,235.64 | 474,235.64 |     | -    |    |
| 减：预付账款坏账准备 |                |       |         |      |            |            |     |      |    |
| 合 计        |                |       |         |      | 474,235.64 | 474,235.64 |     | -    |    |

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-8

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第10页  
金额单位：人民币元

| 序号       | 欠款单位（人）名称（结算对象）        | 业务内容     | 发生日期     | 账龄   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值         | 增值率%    | 备注 |
|----------|------------------------|----------|----------|------|---------------|---------------|-------------|---------|----|
| 1        | 中铁建工集团有限公司（4#地块）       | 工程水电费    | 2016/09  | 1~2年 | 18,000.00     | 18,000.00     |             | -       |    |
| 2        | 张诚                     | 租房押金     | 2012/09  | 5年以上 | 5,000.00      | 5,000.00      |             | -       |    |
| 3        | 山东省建设建工（集团）有限责任公司      | 工程水电费    | 2016/10  | 1~2年 | 279,501.00    | 279,501.00    |             | -       |    |
| 4        | 青岛源生山泉水灵山卫办事处          | 大桶水押金    | 2013/04  | 4~5年 | 300.00        | 300.00        |             | -       |    |
| 5        | 刘洪峰                    | 租房押金     | 2013/09  | 4~5年 | 1,800.00      | 1,800.00      |             | -       |    |
| 6        | 江玉萍                    | 租房押金     | 2013/09  | 4~5年 | 2,500.00      | 2,500.00      |             | -       |    |
| 7        | 曹仁国                    | 租房押金     | 2014/03  | 3-4年 | 1,300.00      | 1,300.00      |             | -       |    |
| 8        | 北京蓝盾创展门业有限公司           | 维修扣款     | 2016/09  | 1~2年 | 1,500.00      | 1,500.00      |             | -       |    |
| 9        | 陈济祥                    | 租房押金     | 2014/05  | 3-4年 | 3,000.00      | 3,000.00      |             | -       |    |
| 10       | 青岛市黄岛区城市建设局            | 农民工保证金   | 2013/05  | 4~5年 | 11,267,306.00 | 11,267,306.00 |             | -       |    |
| 11       | 王存华                    | 租房押金     | 2017/10  | 1年以内 | 2,000.00      | 2,000.00      |             | -       |    |
| 12       | 青岛合力嘉环保建材集团有限公司        | 维修扣款     | 2016/04  | 1~2年 | 3,300.00      | 3,300.00      |             | -       |    |
| 13       | 青岛和联消防科技有限公司           | 维修扣款     | 2016/09  | 1~2年 | 6,000.00      | 6,000.00      |             | -       |    |
| 14       | 青岛市黄岛区市政建设管理办公室        | 押金       | 2015/07  | 2~3年 | 24,000.00     | 24,000.00     |             | -       |    |
| 15       | 通联支付网络服务股份有限公司青岛分公司    | POS机押金   | 2015/07  | 2~3年 | 1,000.00      | 1,000.00      |             | -       |    |
| 16       | 青岛西海岸公用事业集团水务有限公司      | 押金       | 2016/04  | 1~2年 | 398,100.00    | 398,100.00    |             | -       |    |
| 17       | 魏晓巍                    | 个贷扣款     | 2017/09  | 1年以内 | 1,079,734.32  | 1,079,734.32  |             | -       |    |
| 18       | 青岛中润供水有限公司             | 临时用水保证金  | 2017/10  | 1年以内 | 48,600.00     | 48,600.00     |             | -       |    |
| 19       | 青岛市黄岛区灵山卫街道办事处财政审计统计中心 | 土方保证金    | 2017/12  | 1年以内 | 50,000.00     | 50,000.00     |             | -       |    |
| 20       | 职工保险与公积金               | 职工保险与公积金 | 2017/12  | 1年以内 | 8,602.00      | 8,602.00      |             | -       |    |
| 21       | 职工借款-秦江波               | 职工借款     | 2017/10  | 1年以内 | 60,000.00     | 60,000.00     |             |         |    |
| 22       | 职工借款-胡成洋               | 职工借款     | 2017/10  | 1年以内 | 150,000.00    | 150,000.00    |             |         |    |
| 23       | 工地用水费                  | 工地用水费    | 2017.-03 | 1年以内 | 63,207.00     | 63,207.00     |             |         |    |
| 合 计      |                        |          |          |      | 13,474,750.32 | 13,474,750.32 |             | -       |    |
| 减：坏账准备   |                        |          |          |      | 723,122.57    | -             | -723,122.57 | -100.00 |    |
| 减：评估风险损失 |                        |          |          |      |               | 723,122.57    | 723,122.57  |         |    |
| 净 额      |                        |          |          |      | 12,751,627.75 | 12,751,627.75 |             | -       |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



# 存货评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第11页  
金额单位：人民币元

| 编号    | 科目名称       | 账面价值           | 评估价值           | 增减值            | 增值率%  |
|-------|------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | -              | -              | -              |       |
| 3-9-2 | 原材料        | -              | -              | -              |       |
| 3-9-3 | 在库周转材料     | -              | -              | -              |       |
| 3-9-4 | 委托加工物资     | -              | -              | -              |       |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品）  | 127,949,014.76 | 164,969,400.00 | 37,020,385.24  | 28.93 |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | 338,742,831.22 | 468,853,100.00 | 130,110,268.78 | 38.41 |
| 3-9-7 | 发出商品       | -              | -              | -              |       |
| 3-9-8 | 在用周转材料     | -              | -              | -              |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
|       |            |                |                |                |       |
| 3-9   | 存货合计       | 466,691,845.98 | 633,822,500.00 | 167,130,654.02 | 35.81 |
| 3-9   | 减：存货跌价准备   |                | -              | -              |       |
| 3-9   | 存货净额       | 466,691,845.98 | 633,822,500.00 | 167,130,654.02 | 35.81 |

评估人员：赵军

### 存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-5

共41页第12页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 名 称               | 规格型号 | 计量单位 | 账面价值     |      |       |                | 评估价值 |      |       |    |                | 增减值           | 增值率%  | 备注 | 存放地点 |
|-----|-------------------|------|------|----------|------|-------|----------------|------|------|-------|----|----------------|---------------|-------|----|------|
|     |                   |      |      | 数量       | 外币单价 | 人民币单价 | 金额             | 实际数量 | 外币单价 | 人民币单价 | 汇率 | 金额             |               |       |    |      |
| 1   | 开发产品---已开发尚未销售的房产 |      |      |          |      |       | 127,949,014.76 |      |      |       |    | 164,969,400.00 | 37,020,385.24 | 28.93 |    |      |
| 1-1 | 高层房产10套           |      | m²   | 1,669.73 |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
| 1-2 | 别墅18套             |      | m²   | 4,933.16 |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
| 1-3 | 车位                |      | 个    | 510.00   |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
|     |                   |      |      |          |      |       |                |      |      |       |    |                |               |       |    |      |
| 合 计 |                   |      |      |          |      |       | 127,949,014.76 |      |      |       |    | 164,969,400.00 | 37,020,385.24 | 28.93 |    |      |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：赵军

填表日期：2018年1月22日



存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-9-6  
 共41页第13页  
 金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 名称及规格型号   | 计量单位 | 账面价值 |    |                | 评估价值 |      |                | 增减值            | 增值率%  | 备注 |
|-----|-----------|------|------|----|----------------|------|------|----------------|----------------|-------|----|
|     |           |      | 数量   | 单价 | 金额             | 实际数量 | 评估单价 | 金额             |                |       |    |
| 1   | 5号地块的开发成本 |      |      |    | 338,742,831.22 |      |      | 468,853,100.00 | 130,110,268.78 | 38.41 |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
|     |           |      |      |    |                |      |      |                |                |       |    |
| 合 计 |           |      |      |    | 338,742,831.22 |      |      | 468,853,100.00 | 130,110,268.78 | 38.41 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣  
 填表日期：2018年1月22日

评估人员：赵军

### 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表3-11

共41页第14页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 项目及内容     | 发生日期    | 结算内容      | 成本 | 账面价值         | 评估价值         | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|-----|-----------|---------|-----------|----|--------------|--------------|-----|------|----|
| 1   | 应交增值税     | 2017/12 | 应交增值税     |    | 698,063.40   | 698,063.40   |     | -    |    |
| 2   | 应交营业税     | 2017/12 | 应交营业税     |    | 337,301.56   | 337,301.56   |     | -    |    |
| 3   | 应交城建税     | 2017/12 | 应交城建税     |    | 72,979.78    | 72,979.78    |     | -    |    |
| 4   | 应交教育费附加   | 2017/12 | 应交教育费附加   |    | 31,277.08    | 31,277.08    |     | -    |    |
| 5   | 应交地方教育费附加 | 2017/12 | 应交地方教育费附加 |    | 20,851.36    | 20,851.36    |     | -    |    |
| 6   | 应交土地增值税   | 2017/12 | 应交土地增值税   |    | 759,266.48   | 759,266.48   |     | -    |    |
| 7   | 应交企业所得税   | 2017/12 | 应交企业所得税   |    | 2,532,264.44 | 2,532,264.44 |     | -    |    |
| 8   | 水利建设基金    | 2017/12 | 水利建设基金    |    | 19,541.67    | 19,541.67    |     | -    |    |
| 9   | 简易计税      | 2017/12 | 简易计税      |    | 705,266.29   | 705,266.29   |     | -    |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
|     |           |         |           |    |              |              |     |      |    |
| 合 计 |           |         |           | -  | 5,176,812.06 | 5,176,812.06 | -   | -    |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第15页  
金额单位：人民币元

| 编号   | 科目名称     | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增值率%    |
|------|----------|---------------|---------------|---------------|---------|
| 4-1  | 可供出售金融资产 | -             | -             | -             |         |
| 4-2  | 持有至到期投资  | -             | -             | -             |         |
| 4-3  | 长期应收款    | -             | -             | -             |         |
| 4-4  | 长期股权投资   | -             | -             | -             |         |
| 4-5  | 投资性房地产   | -             | -             | -             |         |
| 4-6  | 固定资产     | 29,907,248.26 | 86,599,746.00 | 56,692,497.74 | 189.56  |
| 4-7  | 在建工程     | -             | -             | -             |         |
| 4-8  | 工程物资     | -             | -             | -             |         |
| 4-9  | 固定资产清理   | -             | -             | -             |         |
| 4-10 | 生产性生物资产  | -             | -             | -             |         |
| 4-11 | 油气资产     | -             | -             | -             |         |
| 4-12 | 无形资产     | 2,791,728.79  | -             | -2,791,728.79 | -100.00 |
| 4-13 | 开发支出     | -             | -             | -             |         |
| 4-14 | 商誉       | -             | -             | -             |         |
| 4-15 | 长期待摊费用   | -             | -             | -             |         |
| 4-16 | 递延所得税资产  | 180,780.64    | 180,780.64    | -             | -       |
| 4-17 | 其他非流动资产  |               |               |               |         |
|      |          |               |               |               |         |
|      |          |               |               |               |         |
|      |          |               |               |               |         |
| 4    | 合计       | 32,879,757.69 | 86,780,526.64 | 53,900,768.95 | 163.93  |

评估人员： 赵军 于高华

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6

共41页第16页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 编号    | 科目名称            | 账面价值          |               | 评估价值          |               | 增值额           |               | 增值率%   |        |
|-------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|--------|
|       |                 | 原值            | 净值            | 原值            | 净值            | 原值            | 净值            | 原值     | 净值     |
|       | 房屋建筑物类合计        | 35,306,331.43 | 28,797,597.99 | 84,775,400.00 | 84,775,400.00 | 49,469,068.57 | 55,977,802.01 | 140.11 | 194.38 |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物      | 35,306,331.43 | 28,797,597.99 | 84,775,400.00 | 84,775,400.00 | 49,469,068.57 | 55,977,802.01 | 140.11 | 194.38 |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | -             | -             | -             | -             | -             | -             |        |        |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽      | -             | -             | -             | -             | -             | -             |        |        |
|       |                 |               |               |               |               |               |               |        |        |
|       |                 |               |               |               |               |               |               |        |        |
|       | 设备类合计           | 4,787,144.70  | 1,109,650.27  | 3,591,415.00  | 1,824,346.00  | -1,195,729.70 | 714,695.73    | -24.98 | 64.41  |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备       | -             | -             | -             | -             | -             | -             |        |        |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆         | 3,947,183.00  | 860,435.53    | 2,928,300.00  | 1,447,861.00  | -1,018,883.00 | 587,425.47    | -25.81 | 68.27  |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备       | 839,961.70    | 249,214.74    | 663,115.00    | 376,485.00    | -176,846.70   | 127,270.26    | -21.05 | 51.07  |
|       |                 |               |               |               |               |               |               |        |        |
| 4-6-7 | 固定资产-土地         | -             | -             | -             | -             | -             | -             |        |        |
|       |                 |               |               |               |               |               |               |        |        |
| 4-6   | 固定资产合计          | 40,093,476.13 | 29,907,248.26 | 88,366,815.00 | 86,599,746.00 | 48,273,338.87 | 56,692,497.74 | 120.40 | 189.56 |
| 4-6   | 减：固定资产减值准备      | -             | -             |               | -             |               | -             |        |        |
| 4-6   | 固定资产            | 40,093,476.13 | 29,907,248.26 | 88,366,815.00 | 86,599,746.00 | 48,273,338.87 | 56,692,497.74 | 120.40 | 189.56 |

评估人员：赵军 于高华



### 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

基金总份额: 17 亿人民币元

| 序号          | 权证编号            | 建筑物名称               | 结构 | 建成年月    | 计量单位           | 建筑面积<br>m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup> | 成本单价(元<br>/m <sup>2</sup> ) | 账面价值          |               | 评估价值          |      |               | 增值率%   | 评估单价(元<br>/m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|-------------|-----------------|---------------------|----|---------|----------------|----------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------|---------------|------|---------------|--------|-----------------------------|-------|
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             | 原值            | 净值            | 原值            | 成新率% | 净值            |        |                             |       |
| 1           | 房权证（私）字第083513号 | 住宅楼-隆海 海之韵37号楼西-202 | 钢混 | 2006年   | m <sup>2</sup> | 170.09                                 | 10,355.11                   | 1,761,301.03  | 1,238,414.53  | 2,179,400.00  |      | 2,179,400.00  | 75.98  | 12,813.22                   | 市场比较法 |
| 2           |                 | 会所                  | 钢混 | 2013/12 | m <sup>2</sup> | 6,456.01                               | 5,195.94                    | 33,545,030.40 | 27,559,183.46 | 82,596,000.00 |      | 82,596,000.00 | 199.70 | 12,793.66                   | 市场比较法 |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
|             |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
| 合 计         |                 |                     |    |         |                | 6,626.10                               | 5,328.37                    | 35,306,331.43 | 28,797,597.99 | 84,775,400.00 |      | 84,775,400.00 | 194.38 |                             |       |
| 减：房屋建筑物减值准备 |                 |                     |    |         |                |                                        |                             |               |               |               |      |               |        |                             |       |
| 合 计         |                 |                     |    |         |                | 6,626.10                               | 5,328.37                    | 35,306,331.43 | 28,797,597.99 | 84,775,400.00 |      | 84,775,400.00 | 194.38 |                             |       |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：赵军

填表日期：2018年1月22日

### 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-5

共41页第18页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号       | 车辆牌号    | 车辆名称<br>及规格型号        | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期   | 启用日期   | 已行驶里程<br>(公里) | 账面价值         |            | 评估价值         |       |              | 增值率%   | 备注 |
|----------|---------|----------------------|------|----------|----|--------|--------|---------------|--------------|------------|--------------|-------|--------------|--------|----|
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               | 原值           | 净值         | 原值           | 成新率%  | 净值           |        |    |
| 1        | 鲁B015CE | 陆虎车揽胜SALMNIE4        | 路虎   | 辆        | 1  | 2011/6 | 2011/6 | 345,305.00    | 2,418,427.00 | 120,921.40 | 1,767,700.00 | 41.00 | 724,757.00   | 499.36 |    |
| 2        | 鲁B216RY | 丰田埃尔法车JTEG521H       | 丰田   | 辆        | 1  | 2014/1 | 2014/1 | 301,093.00    | 1,029,056.00 | 418,054.10 | 765,500.00   | 50.00 | 382,750.00   | -8.44  |    |
| 3        | 鲁B5WQ65 | 本田商务车艾力坤DHW6494R7ARE | 东风本田 | 辆        | 1  | 2015/5 | 2015/5 | 104,392.00    | 301,500.00   | 178,177.97 | 225,700.00   | 84.00 | 189,588.00   | 6.40   |    |
| 4        | 鲁BK25N3 | 别克车SCM7240EAAB       | 上海通用 | 辆        | 1  | 2016/3 | 2016/3 | 37,870.00     | 198,200.00   | 143,282.06 | 169,400.00   | 89.00 | 150,766.00   | 5.22   |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
|          |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
| 合 计      |         |                      |      |          |    |        |        |               | 3,947,183.00 | 860,435.53 | 2,928,300.00 |       | 1,447,861.00 | 68.27  |    |
| 减：车辆减值准备 |         |                      |      |          |    |        |        |               |              |            |              |       |              |        |    |
| 合 计      |         |                      |      |          |    |        |        |               | 3,947,183.00 | 860,435.53 | 2,928,300.00 |       | 1,447,861.00 | 68.27  |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-6

共41页第19页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号 | 设备<br>编号 | 设备名称  | 规格型号             | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期    | 启用日期    | 账面价值      |        | 评估价值      |       |          | 增值率%   | 备注 |
|----|----------|-------|------------------|------|----------|----|---------|---------|-----------|--------|-----------|-------|----------|--------|----|
|    |          |       |                  |      |          |    |         |         | 原值        | 净值     | 原值        | 成新率%  | 净值       |        |    |
| 1  |          | 保险柜   | 超越J-J74          |      | 台        | 1  | 2010/12 | 2010/12 | 1,630.20  | 81.48  | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 212.96 |    |
| 2  |          | 电视机   | 创维32S16IW        |      | 台        | 1  | 2011/1  | 2011/1  | 2,499.00  | 125.25 | 900.00    | 15.00 | 135.00   | 7.78   |    |
| 3  |          | 洗衣机   | 松下XQB52-Q560U    |      | 台        | 1  | 2011/1  | 2011/1  | 1,298.00  | 65.00  | 900.00    | 15.00 | 135.00   | 107.69 |    |
| 4  |          | 台式电脑  | 联想启天M436E        |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 3,450.00  | 172.56 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.77  |    |
| 5  |          | 打印机   | HP1020           |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 1,260.00  | 63.00  | 1,000.00  | 15.00 | 150.00   | 138.10 |    |
| 6  |          | 笔记本电脑 | 戴尔INSPIRON N4030 |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 4,500.00  | 225.00 | 2,000.00  | 15.00 | 300.00   | 33.33  |    |
| 7  |          | 台式电脑  | 联想扬天4900D        |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 3,450.00  | 172.56 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.77  |    |
| 8  |          | 电冰箱   | 海尔BCD-155TDGA    |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 1,360.00  | 67.96  | 900.00    | 15.00 | 135.00   | 98.65  |    |
| 9  |          | 台式电脑  | 联想扬天4900D        |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 3,450.00  | 172.56 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.77  |    |
| 10 |          | 台式电脑  | 联想扬天4900D        |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 3,450.00  | 172.56 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.77  |    |
| 11 |          | 复印机   | 佳能2525i          |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 18,800.00 | 940.04 | 12,400.00 | 15.00 | 1,860.00 | 97.86  |    |
| 12 |          | 一体机   | 佳能MF4452         |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 2,160.00  | 108.00 | 1,400.00  | 15.00 | 210.00   | 94.44  |    |
| 13 |          | 一体机   | 佳能MF4452         |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 2,160.00  | 108.00 | 1,400.00  | 15.00 | 210.00   | 94.44  |    |
| 14 |          | 投影机   | 佳能LV-7380        |      | 台        | 1  | 2011/3  | 2011/3  | 6,500.00  | 324.92 | 5,100.00  | 15.00 | 765.00   | 135.44 |    |
| 15 |          | 办公家具  | 老板台285（2.2米）     |      | 件        | 1  | 2011/4  | 2011/4  | 3,400.00  | 170.08 | 3,200.00  | 32.00 | 1,024.00 | 502.07 |    |
| 16 |          | 办公家具  | 老板台271（2米）       |      | 件        | 1  | 2011/4  | 2011/4  | 3,080.00  | 153.92 | 2,900.00  | 32.00 | 928.00   | 502.91 |    |
| 17 |          | 办公家具  | 老板台271（2米）       |      | 件        | 1  | 2011/4  | 2011/4  | 3,080.00  | 153.92 | 2,900.00  | 32.00 | 928.00   | 502.91 |    |
| 18 |          | 办公家具  | 橱柜912            |      | 件        | 1  | 2011/4  | 2011/4  | 3,260.00  | 162.92 | 3,100.00  | 32.00 | 992.00   | 508.89 |    |
| 19 |          | 办公家具  | 橱柜313            |      | 件        | 2  | 2011/4  | 2011/4  | 6,520.00  | 325.84 | 6,200.00  | 32.00 | 1,984.00 | 508.89 |    |
| 20 |          | 电脑显示器 | 联想启天M7150        |      | 台        | 1  | 2011/5  | 2011/5  | 1,000.00  | 49.96  | 400.00    | 15.00 | 60.00    | 20.10  |    |
| 21 |          | 数码相机  | 佳能IXUX130        |      | 台        | 1  | 2011/5  | 2011/5  | 1,880.00  | 94.04  | 900.00    | 15.00 | 135.00   | 43.56  |    |
| 22 |          | 笔记本电脑 | 联想E430           |      | 台        | 1  | 2011/5  | 2011/5  | 3,600.00  | 180.00 | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 33.33  |    |
| 23 |          | 笔记本电脑 | 戴尔V130           |      | 台        | 1  | 2011/5  | 2011/5  | 4,950.00  | 247.32 | 2,200.00  | 15.00 | 330.00   | 33.43  |    |
| 24 |          | 电子保险柜 | 金盾T63/D          |      | 台        | 1  | 2011/5  | 2011/5  | 950.00    | 47.48  | 800.00    | 17.00 | 136.00   | 186.44 |    |
| 25 |          | 洗衣机   | 松下XQB52-Q560U    |      | 台        | 1  | 2011/6  | 2011/6  | 1,398.00  | 69.91  | 900.00    | 18.00 | 162.00   | 131.73 |    |
| 26 |          | 电冰箱   | 海尔               |      | 台        | 1  | 2011/6  | 2011/6  | 1,199.00  | 59.96  | 900.00    | 18.00 | 162.00   | 170.18 |    |
| 27 |          | 笔记本电脑 | 宏基5742G          |      | 台        | 1  | 2011/6  | 2011/6  | 4,400.00  | 220.04 | 2,000.00  | 15.00 | 300.00   | 36.34  |    |
| 28 |          | 台式电脑  | 联想启天M7150D       |      | 台        | 1  | 2011/8  | 2011/8  | 3,450.00  | 172.39 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.92  |    |
| 29 |          | 台式电脑  | 联想启天M7150D       |      | 台        | 1  | 2011/8  | 2011/8  | 3,450.00  | 172.50 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.83  |    |
| 30 |          | 台式电脑  | 联想启天M7150D       |      | 台        | 1  | 2011/8  | 2011/8  | 3,450.00  | 172.50 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.83  |    |
| 31 |          | 台式电脑  | 联想启天M7150D       |      | 台        | 1  | 2011/8  | 2011/8  | 3,450.00  | 172.50 | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.83  |    |

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-6

共41页第20页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号 | 设备<br>编号 | 设备名称    | 规格型号                      | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期    | 启用日期    | 账面价值      |          | 评估价值      |       |          | 增值率%   | 备注 |
|----|----------|---------|---------------------------|------|----------|----|---------|---------|-----------|----------|-----------|-------|----------|--------|----|
|    |          |         |                           |      |          |    |         |         | 原值        | 净值       | 原值        | 成新率%  | 净值       |        |    |
| 32 |          | 洗衣机     | 松下XQB60-Q662U             |      | 台        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 1,480.00  | 73.84    | 1,100.00  | 22.00 | 242.00   | 227.74 |    |
| 33 |          | 家具及家用电器 | 卷书沙发6件套                   |      | 套        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 24,000.00 | 1,200.12 | 22,300.00 | 38.00 | 8,474.00 | 606.10 |    |
| 34 |          | 家具及家用电器 | 电视柜2米                     |      | 件        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 4,600.00  | 229.96   | 4,300.00  | 38.00 | 1,634.00 | 610.56 |    |
| 35 |          | 家具及家用电器 | 灵之大床3件套                   |      | 套        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 15,400.00 | 769.96   | 14,400.00 | 38.00 | 5,472.00 | 610.69 |    |
| 36 |          | 家具及家用电器 | 美款大床3件套                   |      | 套        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 18,000.00 | 900.00   | 16,800.00 | 38.00 | 6,384.00 | 609.33 |    |
| 37 |          | 家具及家用电器 | 官帽餐桌5件套                   |      | 套        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 8,000.00  | 400.04   | 7,400.00  | 38.00 | 2,812.00 | 602.93 |    |
| 38 |          | 家具及家用电器 | 海信电视60寸                   |      | 件        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 7,899.00  | 394.80   | 7,400.00  | 23.00 | 1,702.00 | 331.10 |    |
| 39 |          | 家具及家用电器 | 海信冰箱BCD-539WT             |      | 件        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 3,599.00  | 180.08   | 3,300.00  | 23.00 | 759.00   | 321.48 |    |
| 40 |          | 家具及家用电器 | 双人沙发1700*890*750榆木        |      | 件        | 3  | 2011/10 | 2011/10 | 16,800.00 | 840.12   | 15,600.00 | 38.00 | 5,928.00 | 605.61 |    |
| 41 |          | 家具及家用电器 | 单人沙发900*890*750榆木         |      | 件        | 4  | 2011/10 | 2011/10 | 6,400.00  | 319.96   | 6,000.00  | 38.00 | 2,280.00 | 612.59 |    |
| 42 |          | 家具及家用电器 | 茶几900*600*480榆木           |      | 件        | 3  | 2011/10 | 2011/10 | 4,800.00  | 239.88   | 4,400.00  | 38.00 | 1,672.00 | 597.02 |    |
| 43 |          | 家具及家用电器 | 条案1600*350*800榆木          |      | 件        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 3,000.00  | 149.88   | 2,800.00  | 38.00 | 1,064.00 | 609.90 |    |
| 44 |          | 家具及家用电器 | 角几600*600*650榆木           |      | 件        | 3  | 2011/10 | 2011/10 | 2,400.00  | 120.12   | 2,200.00  | 38.00 | 836.00   | 595.97 |    |
| 45 |          | 家具及家用电器 | 床1560*2100*1150（带床头柜1套3件） |      | 套        | 1  | 2011/10 | 2011/10 | 6,200.00  | 310.04   | 5,700.00  | 38.00 | 2,166.00 | 598.62 |    |
| 46 |          | 家具及家用电器 | 鞋柜                        |      | 件        | 1  | 2011/11 | 2011/11 | 2,520.00  | 126.00   | 2,300.00  | 38.00 | 874.00   | 593.65 |    |
| 47 |          | 台式电脑    | 联想M7150E                  |      | 台        | 1  | 2011/11 | 2011/11 | 4,200.00  | 210.12   | 2,000.00  | 15.00 | 300.00   | 42.78  |    |
| 48 |          | 打印机     | 兄弟7360                    |      | 台        | 1  | 2011/11 | 2011/11 | 2,100.00  | 104.88   | 1,400.00  | 15.00 | 210.00   | 100.23 |    |
| 49 |          | 台式电脑主机  | 联想M7150                   |      | 台        | 1  | 2011/12 | 2011/12 | 2,450.00  | 122.66   | 1,300.00  | 15.00 | 195.00   | 58.98  |    |
| 50 |          | 笔记本电脑   | 联想E420                    |      | 台        | 1  | 2011/12 | 2011/12 | 4,700.00  | 234.92   | 2,200.00  | 15.00 | 330.00   | 40.47  |    |
| 51 |          | 笔记本电脑   | 联想M715E                   |      | 台        | 1  | 2012/3  | 2012/3  | 3,450.00  | 172.56   | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 47.77  |    |
| 52 |          | 笔记本电脑   | 联想E40                     |      | 台        | 1  | 2012/3  | 2012/3  | 3,900.00  | 194.88   | 1,900.00  | 15.00 | 285.00   | 46.24  |    |
| 53 |          | 笔记本电脑   | 联想E40                     |      | 台        | 1  | 2012/3  | 2012/3  | 3,900.00  | 194.88   | 1,900.00  | 15.00 | 285.00   | 46.24  |    |
| 54 |          | 家具及家用电器 | 电热水器(史密斯)                 |      | 台        | 1  | 2012/4  | 2012/4  | 13,648.00 | 682.40   | 12,600.00 | 29.00 | 3,654.00 | 435.46 |    |
| 55 |          | 台式电脑    | 联想M7150                   |      | 台        | 1  | 2012/6  | 2012/6  | 3,400.00  | 170.08   | 1,700.00  | 15.00 | 255.00   | 49.93  |    |
| 56 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 57 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 58 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 59 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 60 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 61 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |
| 62 |          | 平板电脑    | iPad2                     |      | 台        | 1  | 2012/7  | 2012/7  | 2,930.00  | 146.48   | 1,600.00  | 15.00 | 240.00   | 63.84  |    |



# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-6

共41页第21页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号 | 设备<br>编号 | 设备名称  | 规格型号                     | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期    | 启用日期    | 账面价值      |        | 评估价值     |       |          | 增值率%   | 备注 |
|----|----------|-------|--------------------------|------|----------|----|---------|---------|-----------|--------|----------|-------|----------|--------|----|
|    |          |       |                          |      |          |    |         |         | 原值        | 净值     | 原值       | 成新率%  | 净值       |        |    |
| 63 |          | 消毒柜   | 康宝                       |      | 台        | 1  | 2012/8  | 2012/8  | 1,300.00  | 64.84  | 800.00   | 33.00 | 264.00   | 307.16 |    |
| 64 |          | 冰吧    | 海尔LC-120E                |      | 台        | 1  | 2012/8  | 2012/8  | 2,599.00  | 130.12 | 2,300.00 | 33.00 | 759.00   | 483.31 |    |
| 65 |          | 电视机   | 三星UA60EH6000RXXZ         |      | 台        | 1  | 2012/8  | 2012/8  | 11,199.00 | 559.92 | 6,000.00 | 33.00 | 1,980.00 | 253.62 |    |
| 66 |          | 台式电脑  | 联想启天M4360                |      | 台        | 1  | 2012/9  | 2012/9  | 4,050.00  | 202.32 | 2,100.00 | 15.00 | 315.00   | 55.69  |    |
| 67 |          | 一体机   | 佳能MF4452                 |      | 台        | 1  | 2012/9  | 2012/9  | 2,030.00  | 101.48 | 1,400.00 | 34.00 | 476.00   | 369.06 |    |
| 68 |          | 笔记本电脑 | 联想E420                   |      | 台        | 1  | 2012/9  | 2012/9  | 3,980.00  | 198.92 | 2,100.00 | 15.00 | 315.00   | 58.36  |    |
| 69 |          | 一体机   | 佳能MF4452                 |      | 台        | 1  | 2012/9  | 2012/9  | 2,030.00  | 101.48 | 1,400.00 | 34.00 | 476.00   | 369.06 |    |
| 70 |          | 笔记本电脑 | 索尼T13117                 |      | 台        | 1  | 2012/10 | 2012/10 | 7,000.00  | 350.08 | 3,700.00 | 15.00 | 555.00   | 58.54  |    |
| 71 |          | 笔记本电脑 | 联想E430                   |      | 台        | 1  | 2012/11 | 2012/11 | 3,850.00  | 192.40 | 2,100.00 | 15.00 | 315.00   | 63.72  |    |
| 72 |          | 笔记本电脑 | dellPPI9L                |      | 台        | 1  | 2013/2  | 2013/2  | 2,921.71  | 146.11 | 2,100.00 | 15.00 | 315.00   | 115.59 |    |
| 73 |          | 海尔空调  | 海尔3P KFR-72W/06ZAC12 柜机  |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 5,100.00  | 255.12 | 4,400.00 | 40.00 | 1,760.00 | 589.87 |    |
| 74 |          | 海尔空调  | 海尔3P KFR-72W/06ZAC12 柜机  |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 5,100.00  | 255.12 | 4,400.00 | 40.00 | 1,760.00 | 589.87 |    |
| 75 |          | 海尔空调  | 海尔1.5P KFR-35GW/GFC12 挂机 |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 2,350.00  | 117.64 | 2,100.00 | 40.00 | 840.00   | 614.04 |    |
| 76 |          | 海尔空调  | 海尔1.5P KFR-35GW/GFC12 挂机 |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 2,350.00  | 117.64 | 2,100.00 | 40.00 | 840.00   | 614.04 |    |
| 77 |          | 海尔空调  | 海尔1.5P KFR-35GW/GFC12 挂机 |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 2,350.00  | 117.64 | 2,100.00 | 40.00 | 840.00   | 614.04 |    |
| 78 |          | 海尔空调  | 海尔1.5P KFR-35GW/GFC12 挂机 |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 2,350.00  | 117.64 | 2,100.00 | 40.00 | 840.00   | 614.04 |    |
| 79 |          | 海尔空调  | 海尔1.5P KFR-35GW/GFC12 挂机 |      | 台        | 1  | 2013/3  | 2013/3  | 2,350.00  | 117.64 | 2,100.00 | 40.00 | 840.00   | 614.04 |    |
| 80 |          | 台式电脑  | dell CPNR53X             |      | 台        | 1  | 2013/4  | 2013/4  | 1,865.26  | 93.34  | 1,000.00 | 15.00 | 150.00   | 60.70  |    |
| 81 |          | 冰柜    | 银都冰柜                     |      | 台        | 1  | 2013/4  | 2013/4  | 3,600.00  | 180.00 | 2,700.00 | 41.00 | 1,107.00 | 515.00 |    |
| 82 |          | 复印机   | 佳能2420L                  |      | 台        | 1  | 2013/4  | 2013/4  | 5,750.00  | 287.36 | 4,000.00 | 41.00 | 1,640.00 | 470.71 |    |
| 83 |          | 冰箱    | 卡萨帝BCD-346WSCV           |      | 台        | 1  | 2013/4  | 2013/4  | 6,699.00  | 334.92 | 4,400.00 | 41.00 | 1,804.00 | 438.64 |    |
| 84 |          | 台式电脑  | 联想启天M4360                |      | 台        | 1  | 2013/6  | 2013/6  | 3,100.00  | 154.84 | 1,700.00 | 15.00 | 255.00   | 64.69  |    |
| 85 |          | 台式电脑  | 联想启天M4360                |      | 台        | 1  | 2013/6  | 2013/6  | 3,100.00  | 154.84 | 1,700.00 | 15.00 | 255.00   | 64.69  |    |
| 86 |          | 海信空调  | 海信KFR72LW                |      | 台        | 1  | 2013/6  | 2013/6  | 4,900.00  | 244.84 | 4,200.00 | 43.00 | 1,806.00 | 637.62 |    |
| 87 |          | 海信空调  | 海信KFR50LW                |      | 台        | 1  | 2013/6  | 2013/6  | 3,500.00  | 175.04 | 3,400.00 | 43.00 | 1,462.00 | 735.24 |    |
| 88 |          | 格力空调  | 格力KFR72LW                |      | 台        | 1  | 2013/8  | 2013/8  | 12,300.00 | 615.12 | 8,900.00 | 46.00 | 4,094.00 | 565.56 |    |
| 89 |          | 格力空调  | 格力KFR35LW                |      | 台        | 1  | 2013/8  | 2013/8  | 5,900.00  | 295.16 | 4,300.00 | 46.00 | 1,978.00 | 570.15 |    |
| 90 |          | 格力空调  | 格力KFR35LW                |      | 台        | 1  | 2013/8  | 2013/8  | 5,900.00  | 295.16 | 4,300.00 | 46.00 | 1,978.00 | 570.15 |    |
| 91 |          | 抽油烟机  |                          |      | 台        | 1  | 2013/9  | 2013/9  | 4,500.00  | 225.00 | 4,100.00 | 46.00 | 1,886.00 | 738.22 |    |
| 92 |          | 台式电脑  | 惠普pavilion 500 PC Series |      | 台        | 1  | 2013/9  | 2013/9  | 3,828.00  | 191.28 | 2,200.00 | 15.00 | 330.00   | 72.52  |    |
| 93 |          | 台式电脑  | 联想启天M4360                |      | 台        | 1  | 2013/9  | 2013/9  | 2,980.00  | 148.96 | 1,700.00 | 15.00 | 255.00   | 71.19  |    |

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-6

共41页第22页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 设备<br>编号 | 设备名称   | 规格型号      | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量 | 购置日期    | 启用日期    | 账面价值      |          | 评估价值      |       |          | 增值率%     | 备注 |
|-----|----------|--------|-----------|------|----------|----|---------|---------|-----------|----------|-----------|-------|----------|----------|----|
|     |          |        |           |      |          |    |         |         | 原值        | 净值       | 原值        | 成新率%  | 净值       |          |    |
| 94  |          | 针式打印机  | 爱普生6350   |      | 台        | 1  | 2013/11 | 2013/11 | 1,600.00  | 80.08    | 1,500.00  | 18.00 | 270.00   | 237.16   |    |
| 95  |          | 大会议桌   | 6M*1. 5M  |      | 件        | 1  | 2013/12 | 2013/12 | 4,200.00  | 210.12   | 3,800.00  | 60.00 | 2,280.00 | 985.09   |    |
| 96  |          | 笔记本电脑  | 联想Y510P   |      | 台        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 7,870.00  | 393.52   | 4,700.00  | 20.00 | 940.00   | 138.87   |    |
| 97  |          | 办公家具   | 大床        |      | 件        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 8,000.00  | 400.04   | 6,800.00  | 61.00 | 4,148.00 | 936.90   |    |
| 98  |          | 办公家具   | 妆台        |      | 件        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 2,500.00  | 125.08   | 2,100.00  | 61.00 | 1,281.00 | 924.14   |    |
| 99  |          | 台式电脑   | 联想启天M436E |      | 台        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 2,980.00  | 148.96   | 1,800.00  | 21.00 | 378.00   | 153.76   |    |
| 100 |          | 台式电脑   | 联想启天M436E |      | 台        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 2,980.00  | 148.96   | 1,800.00  | 21.00 | 378.00   | 153.76   |    |
| 101 |          | 台式电脑   | 联想启天M436E |      | 台        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 2,980.00  | 148.96   | 1,800.00  | 21.00 | 378.00   | 153.76   |    |
| 102 |          | 台式电脑   | 联想启天M436E |      | 台        | 1  | 2014/1  | 2014/1  | 2,980.00  | 148.96   | 1,800.00  | 21.00 | 378.00   | 153.76   |    |
| 103 |          | 笔记本电脑  |           |      | 台        | 1  | 2014/3  | 2014/3  | 4,600.00  | 229.96   | 2,000.00  | 24.00 | 480.00   | 108.73   |    |
| 104 |          | IBN服务器 | IBN       |      | 台        | 1  | 2014/5  | 2014/5  | 17,700.00 | 885.12   | 10,900.00 | 28.00 | 3,052.00 | 244.81   |    |
| 105 |          | 图腾机柜   |           |      | 台        | 1  | 2014/5  | 2014/5  | 2,600.00  | 130.04   | 2,200.00  | 55.00 | 1,210.00 | 830.48   |    |
| 106 |          | 班椅     |           |      | 件        | 1  | 2014/8  | 2014/8  | 17,000.00 | 850.04   | 14,500.00 | 66.00 | 9,570.00 | 1,025.83 |    |
| 107 |          | 班椅     |           |      | 件        | 1  | 2014/8  | 2014/8  | 1,800.00  | 90.00    | 1,500.00  | 66.00 | 990.00   | 1,000.00 |    |
| 108 |          | 班台     |           |      | 件        | 1  | 2014/8  | 2014/8  | 12,000.00 | 599.88   | 10,300.00 | 66.00 | 6,798.00 | 1,033.23 |    |
| 109 |          | 班台     |           |      | 件        | 1  | 2014/8  | 2014/8  | 3,800.00  | 189.92   | 3,200.00  | 66.00 | 2,112.00 | 1,012.05 |    |
| 110 |          | 除湿机    | ST-826BE  |      | 台        | 1  | 2014/8  | 2014/8  | 1,880.00  | 94.04    | 1,600.00  | 58.00 | 928.00   | 886.81   |    |
| 111 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 112 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 113 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 114 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 115 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 116 |          | 沙发     | 单人 棕色牛皮   |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 2,200.00  | 458.20   | 1,900.00  | 75.00 | 1,425.00 | 211.00   |    |
| 117 |          | 茶几     | 樱桃色 木制单人  |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 700.00    | 145.90   | 600.00    | 75.00 | 450.00   | 208.43   |    |
| 118 |          | 茶几     | 樱桃色 木制单人  |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 700.00    | 145.90   | 600.00    | 75.00 | 450.00   | 208.43   |    |
| 119 |          | 茶几     | 樱桃色 木制单人  |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 700.00    | 145.90   | 600.00    | 75.00 | 450.00   | 208.43   |    |
| 120 |          | 老板桌    |           |      | 件        | 1  | 2015/6  | 2015/6  | 7,700.00  | 1,604.30 | 6,600.00  | 75.00 | 4,950.00 | 208.55   |    |
| 121 |          | 办公转椅   |           |      | 件        | 1  | 2015/8  | 2015/8  | 2,300.00  | 600.68   | 2,000.00  | 76.00 | 1,520.00 | 153.05   |    |
| 122 |          | 电视机    | 三星电视50寸   |      | 台        | 1  | 2015/8  | 2015/8  | 5,999.00  | 1,566.32 | 3,400.00  | 70.00 | 2,380.00 | 51.95    |    |
| 123 |          | 除湿机    | DH-8240B  |      | 台        | 1  | 2015/8  | 2015/8  | 5,780.00  | 1,509.16 | 5,000.00  | 71.00 | 3,550.00 | 135.23   |    |
| 124 |          | 除湿机    | DH-8240B  |      | 台        | 1  | 2015/8  | 2015/8  | 5,780.00  | 1,509.16 | 5,000.00  | 71.00 | 3,550.00 | 135.23   |    |



固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-6-6

共41页第23页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号         | 设备<br>编号 | 设备名称   | 规格型号               | 生产厂家 | 计量<br>单位 | 数量  | 购置日期    | 启用日期    | 账面价值       |            | 评估价值       |        |            | 增值率%   | 备注 |
|------------|----------|--------|--------------------|------|----------|-----|---------|---------|------------|------------|------------|--------|------------|--------|----|
|            |          |        |                    |      |          |     |         |         | 原值         | 净值         | 原值         | 成新率%   | 净值         |        |    |
| 125        |          | 除湿机    | DH-8240B           |      | 台        | 1   | 2015/8  | 2015/8  | 5,780.00   | 1,509.16   | 5,000.00   | 71.00  | 3,550.00   | 135.23 |    |
| 126        |          | 电视柜    |                    |      | 台        | 1   | 2015/9  | 2015/9  | 6,300.00   | 1,811.25   | 5,400.00   | 77.00  | 4,158.00   | 129.57 |    |
| 127        |          | 电脑     |                    |      | 台        | 1   | 2015/9  | 2015/9  | 1,334.50   | 383.56     | 900.00     | 55.00  | 495.00     | 29.05  |    |
| 128        |          | 笔记本电脑  | 戴尔灵越 Ins15UR-3748S |      | 台        | 1   | 2016/4  | 2016/4  | 5,399.00   | 2,549.60   | 4,200.00   | 66.00  | 2,772.00   | 8.72   |    |
| 129        |          | 投影机    | 宏碁S1283HNE         |      | 台        | 1   | 2016/4  | 2016/4  | 2,499.00   | 1,180.00   | 2,600.00   | 79.00  | 2,054.00   | 74.07  |    |
| 130        |          | 复印机    | 佳能2202DN           |      | 台        | 1   | 2016/6  | 2016/6  | 9,000.00   | 4,725.00   | 8,900.00   | 80.00  | 7,120.00   | 50.69  |    |
| 131        |          | 台式电脑   | 联想M4610 (G3260)    |      | 台        | 1   | 2016/6  | 2016/6  | 3,400.00   | 1,785.04   | 2,600.00   | 69.00  | 1,794.00   | 0.50   |    |
| 132        |          | 台式电脑   | 联想M4610 (G3260)    |      | 台        | 1   | 2016/6  | 2016/6  | 3,400.00   | 1,785.04   | 2,600.00   | 69.00  | 1,794.00   | 0.50   |    |
| 133        |          | 台式电脑   | 联想M4610 (G3260)    |      | 台        | 1   | 2016/6  | 2016/6  | 3,400.00   | 1,785.04   | 2,600.00   | 69.00  | 1,794.00   | 0.50   |    |
| 134        |          | 格力空调   | FKR-72LW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 5,427.35   | 3,135.83   | 5,400.00   | 83.00  | 4,482.00   | 42.93  |    |
| 135        |          | 格力空调   | FKR-72LW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 5,427.35   | 3,135.83   | 5,400.00   | 83.00  | 4,482.00   | 42.93  |    |
| 136        |          | 格力空调   | FKR-50LW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 4,572.65   | 2,641.93   | 4,500.00   | 83.00  | 3,735.00   | 41.37  |    |
| 137        |          | 格力空调   | FKR-35GW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 2,547.01   | 1,471.65   | 2,400.00   | 83.00  | 1,992.00   | 35.36  |    |
| 138        |          | 格力空调   | FKR-35GW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 2,547.01   | 1,471.65   | 2,400.00   | 83.00  | 1,992.00   | 35.36  |    |
| 139        |          | 格力空调   | FKR-35GW           |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 2,547.01   | 1,471.65   | 2,400.00   | 83.00  | 1,992.00   | 35.36  |    |
| 140        |          | 升降平台   | RSY0. 5-8          |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 10,256.41  | 5,925.85   | 10,300.00  | 91.00  | 9,373.00   | 58.17  |    |
| 141        |          | 除湿机    | DH8240B            |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 5,780.00   | 3,339.52   | 5,000.00   | 83.00  | 4,150.00   | 24.27  |    |
| 142        |          | 除湿机    | DH8240B            |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 5,780.00   | 3,339.52   | 5,000.00   | 83.00  | 4,150.00   | 24.27  |    |
| 143        |          | 除湿机    | DH8168C            |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 3,900.00   | 2,253.28   | 3,300.00   | 83.00  | 2,739.00   | 21.56  |    |
| 144        |          | 除湿机    | DH8168C            |      | 台        | 1   | 2016/8  | 2016/8  | 3,900.00   | 2,253.28   | 3,300.00   | 83.00  | 2,739.00   | 21.56  |    |
| 145        |          | 巡逻车电动车 |                    |      | 台        | 1   | 2016/9  | 2016/9  | 2,991.45   | 1,807.35   | 3,000.00   | 84.00  | 2,520.00   | 39.43  |    |
| 146        |          | 巡逻车电动车 |                    |      | 台        | 1   | 2016/9  | 2016/9  | 2,991.45   | 1,807.35   | 3,000.00   | 84.00  | 2,520.00   | 39.43  |    |
| 147        |          | 笔记本电脑  | 联想小新310经典版         |      | 台        | 1   | 2017/2  | 2017/2  | 3,930.77   | 2,893.47   | 3,600.00   | 84.00  | 3,024.00   | 4.51   |    |
| 148        |          | 爱普生投影仪 | 爱普生CB-X31          |      | 台        | 1   | 2017/4  | 2017/4  | 3,034.19   | 2,393.63   | 3,000.00   | 94.00  | 2,820.00   | 17.81  |    |
| 149        |          | 除湿机    | 广州多乐信              |      | 台        | 12  | 2017/9  | 2017/9  | 86,400.00  | 79,560.00  | 73,800.00  | 98.00  | 72,324.00  | -9.10  |    |
| 150        |          | 除湿机    | 广州多乐信              |      | 台        | 10  | 2017/10 | 2017/10 | 72,000.00  | 68,200.00  | 61,500.00  | 98.00  | 60,270.00  | -11.63 |    |
| 151        |          | 床      |                    |      | 张        | 1   | 2017/12 | 2017/12 | 8,415.38   | 8,415.38   | 8,415.00   | 100.00 | 8,415.00   | -      |    |
|            |          |        |                    |      |          |     |         |         | -          | -          |            | -      |            |        |    |
| 合 计        |          |        |                    |      |          | 181 |         |         | 839,961.70 | 249,214.74 | 663,115.00 |        | 376,485.00 | 51.07  |    |
| 减：电子设备减值准备 |          |        |                    |      |          |     |         |         |            |            |            |        |            |        |    |
| 合 计        |          |        |                    |      |          | 181 |         |         | 839,961.70 | 249,214.74 | 663,115.00 |        | 376,485.00 | 51.07  |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表4-12  
共41页第24页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 编号     | 科目名称        | 账面价值         | 评估价值 | 增减值           | 增值率%    |
|--------|-------------|--------------|------|---------------|---------|
| 4-12-1 | 无形资产-土地使用权  | 2,791,728.79 | -    | -2,791,728.79 | -100.00 |
| 4-12-2 | 无形资产-矿业权    | -            | -    | -             |         |
| 4-12-3 | 无形资产-其他无形资产 | -            | -    | -             |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
|        |             |              |      |               |         |
| 4-12   | 无形资产合计      | 2,791,728.79 | -    | -2,791,728.79 | -100.00 |
| 4-12   | 减：无形资产减值准备  |              | -    | -             |         |
| 4-12   | 无形资产净额      | 2,791,728.79 | -    | -2,791,728.79 | -100.00 |

评估人员：赵军



### 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-12-1  
共41页第25页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 土地权证编号             | 宗地名称 | 土地位置                 | 取得日期   | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m²) | 原始入账价值       | 账面价值         | 评估价值 | 增减值           | 增值率%    | 备注        |
|-----|--------------------|------|----------------------|--------|------|------|------|------|--------|--------------|--------------|------|---------------|---------|-----------|
| 1   | 南国用(2011)第G032402号 | 会所土地 | 胶南市滨海大道北、泰薛路南、海西东十五路 | 2011/3 | 住宅   | 住宅   | 70   |      |        | 2,965,532.95 | 2,791,728.79 |      | -2,791,728.79 | -100.00 | 评估值包含在会所中 |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
|     |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        |              |              |      |               |         |           |
| 合 计 |                    |      |                      |        |      |      |      |      |        | 2,965,532.95 | 2,791,728.79 | -    | -2,791,728.79 | -100.00 |           |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣  
填表日期：2018年1月22日

评估人员：赵军

## 递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表4-16

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第26页  
金额单位：人民币元

| 序号  | 内容或名称        | 发生日期   | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
|-----|--------------|--------|------------|------------|----|
| 1   | 递延所得税资产-坏账准备 | 2017/6 | 180,780.64 | 180,780.64 |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
|     |              |        |            |            |    |
| 合 计 |              |        | 180,780.64 | 180,780.64 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：于高华

填表日期：2018年1月22日



流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表5

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 编号   | 科目名称        | 账面价值           | 评估价值           | 增值额 | 增值率% |
|------|-------------|----------------|----------------|-----|------|
| 5-1  | 短期借款        | -              | -              |     |      |
| 5-2  | 交易性金融负债     | -              | -              |     |      |
| 5-3  | 应付票据        | -              | -              |     |      |
| 5-4  | 应付账款        | 196,194,690.66 | 196,194,690.66 |     |      |
| 5-5  | 预收款项        | 34,028,366.25  | 34,028,366.25  |     |      |
| 5-6  | 应付职工薪酬      | 31,033.56      | 31,033.56      |     |      |
| 5-7  | 应交税费        | 281,867.39     | 281,867.39     |     |      |
| 5-8  | 应付利息        | -              | -              |     |      |
| 5-9  | 应付股利（应付利润）  | -              | -              |     |      |
| 5-10 | 其他应付款       | 244,037,316.49 | 244,037,316.49 |     |      |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | -              | -              |     |      |
| 5-12 | 其他流动负债      | -              | -              |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
|      |             |                |                |     |      |
| 5    | 流动负债合计      | 474,573,274.35 | 474,573,274.35 | -   | -    |

评估人员：胡志芳

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-4

共41页第28页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）             | 发生日期    | 业务内容    | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|----|----------------------|---------|---------|--------------|--------------|----|
| 1  | 山东金诺建设项目管理有限公司       | 2017/10 | 造价咨询服务费 | 52,525.62    | 52,525.62    |    |
| 2  | 黄岛区源昌德五金店            | 2016/06 | 工程款     | 899.50       | 899.50       |    |
| 3  | 青岛北洋建筑设计有限公司         | 2017/11 | 设计费     | 60.01        | 60.01        |    |
| 4  | 山东万邦建筑科技有限公司         | 2017/01 | 工程款     | 220,696.00   | 220,696.00   |    |
| 5  | 青岛中驰控股集团有限公司         | 2017/11 | 销售代理费   | 689,249.34   | 689,249.34   |    |
| 6  | 青岛伯伦装饰工程有限公司         | 2017/03 | 工程款     | 13,120.00    | 13,120.00    |    |
| 7  | 广州多乐信电器有限公司          | 2017/12 | 设备款     | 7,920.00     | 7,920.00     |    |
| 8  | 瑞冬集团股份有限公司           | 2016/06 | 设备款     | 656,360.60   | 656,360.60   |    |
| 9  | 四川省国环环境工程咨询有限公司青岛分公司 | 2017/12 | 设计费     | 50,400.00    | 50,400.00    |    |
| 10 | 科达集团股份有限公司科达工业园      | 2016/06 | 工程款     | 514,714.00   | 514,714.00   |    |
| 11 | 潍坊市宏源防水材料有限公司        | 2017/01 | 材料款     | 185,647.50   | 185,647.50   |    |
| 12 | 山东华东线缆集团有限公司         | 2017/01 | 材料款     | 1,726,265.15 | 1,726,265.15 |    |
| 13 | 潍坊市宇虹防水材料（集团）有限公司    | 2017/01 | 材料款     | 2,711,011.00 | 2,711,011.00 |    |
| 14 | 青岛华欧集团甘巴利屋顶制品有限公司    | 2017/01 | 材料款     | 87,125.73    | 87,125.73    |    |
| 15 | 青岛港建建设工程有限公司         | 2016/06 | 工程款     | 9,801.52     | 9,801.52     |    |
| 16 | 山东科达物业服务有限责任公司青岛分公司  | 2016/12 | 物业费     | 995,748.52   | 995,748.52   |    |
| 17 | 中国建筑装饰集团有限公司         | 2016/06 | 设计费     | 88,255.20    | 88,255.20    |    |
| 18 | 青岛恒辉建设工程有限公司         | 2016/06 | 工程款     | 512,585.84   | 512,585.84   |    |
| 19 | 北京博利德装饰艺术有限公司        | 2016/06 | 材料款     | 228,846.40   | 228,846.40   |    |
| 20 | 青岛海尔家居集成股份有限公司       | 2016/06 | 设计费     | 23,250.00    | 23,250.00    |    |
| 21 | 青岛中源邦电气有限公司          | 2016/06 | 材料款     | 438,022.23   | 438,022.23   |    |
| 22 | 远东电器集团有限公司           | 2016/06 | 材料款     | 58,592.93    | 58,592.93    |    |
| 23 | 青岛名门堂门业有限公司          | 2016/06 | 材料款     | 4,433.76     | 4,433.76     |    |
| 24 | 青岛中兴德装饰工程有限公司        | 2016/06 | 工程款     | 1,193.00     | 1,193.00     |    |
| 25 | 上海连成（集团）有限公司         | 2016/06 | 材料款     | 40,992.15    | 40,992.15    |    |
| 26 | 青岛明源同创软件有限公司         | 2017/12 | 软件服务费   | -13,584.91   | -13,584.91   |    |



# 应付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-4

共41页第29页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）              | 发生日期    | 业务内容    | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|----|-----------------------|---------|---------|--------------|--------------|----|
| 27 | 青岛昌惠达建材有限公司           | 2016/06 | 材料款     | 20,350.00    | 20,350.00    |    |
| 28 | 青岛茂源金属集团有限公司          | 2016/06 | 材料款     | 148,000.00   | 148,000.00   |    |
| 29 | 高密市金阳美家暖通设备有限公司       | 2016/06 | 材料款     | 26,863.40    | 26,863.40    |    |
| 30 | 青岛雷宇防雷技术有限公司          | 2016/06 | 材料款     | 17,182.32    | 17,182.32    |    |
| 31 | 青岛盛世华邦信息工程有限公司        | 2016/06 | 工程款     | 2,720,000.00 | 2,720,000.00 |    |
| 32 | 青岛中昊联网络工程有限公司         | 2016/06 | 工程款     | 224,217.93   | 224,217.93   |    |
| 33 | 青岛晨新鸣工贸有限公司           | 2016/06 | 材料款     | 8,815.00     | 8,815.00     |    |
| 34 | 青岛华德建设工程有限公司          | 2016/06 | 工程款     | 0.25         | 0.25         |    |
| 35 | 青岛市恒光热电有限公司           | 2016/06 | 工程款     | 1,623,000.00 | 1,623,000.00 |    |
| 36 | 青岛誉丰标牌有限公司            | 2016/06 | 材料款     | 69,147.37    | 69,147.37    |    |
| 37 | 连云港市工业设备安装工程有限公司青岛分公司 | 2016/06 | 材料款     | 103,494.46   | 103,494.46   |    |
| 38 | 淄博高新区石桥锐迈五金建材商行       | 2016/06 | 材料款     | 26,310.12    | 26,310.12    |    |
| 39 | 东营市大地冷暖设备有限责任公司       | 2016/06 | 材料款     | 58,740.10    | 58,740.10    |    |
| 40 | 青岛市人防建筑设计研究院          | 2016/06 | 设计费     | 406,620.00   | 406,620.00   |    |
| 41 | 济南大单经贸有限公司            | 2017/01 | 材料款     | 126,361.00   | 126,361.00   |    |
| 42 | 青岛江南文化传媒有限公司          | 2016/06 | 广告服务费   | 20,000.00    | 20,000.00    |    |
| 43 | 青岛市黄岛区广播电视台           | 2016/06 | 广告服务费   | 0.01         | 0.01         |    |
| 44 | 青岛电视广告传媒有限公司          | 2016/06 | 广告服务费   | 1,415.10     | 1,415.10     |    |
| 45 | 青岛纳斯达克工贸有限公司          | 2017/01 | 工程款     | 0.44         | 0.44         |    |
| 46 | 青岛鹏凯建筑劳务工程有限公司        | 2017/01 | 工程款     | 1.00         | 1.00         |    |
| 47 | 青岛赛维特广告装饰设计有限公司       | 2016/06 | 工程款     | 2,818.50     | 2,818.50     |    |
| 48 | 青岛三迪勘察测绘科技信息有限公司      | 2017/01 | 勘察费     | 55,183.20    | 55,183.20    |    |
| 49 | 预算成本单位                | 2016/06 | 配套幼儿园预提 | 4,820,000.00 | 4,820,000.00 |    |
| 50 | 青岛浩伟机电工程安装有限公司        | 2016/06 | 工程款     | 66,214.54    | 66,214.54    |    |
| 51 | 泛亚景观设计（上海）有限公司        | 2017/06 | 设计费     | 394,695.00   | 394,695.00   |    |
| 52 | 青岛东方金海纳石材有限公司         | 2017/06 | 材料款     | 441.00       | 441.00       |    |

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-4

共41页第30页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）              | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值          | 评估价值          | 备注 |
|----|-----------------------|---------|-------|---------------|---------------|----|
| 53 | 青岛金楷装饰工程有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 604,776.03    | 604,776.03    |    |
| 54 | 龙邦装潢股份有限公司            | 2016/06 | 工程款   | 1,064,126.68  | 1,064,126.68  |    |
| 55 | 青岛建国门窗幕墙工程有限公司        | 2016/09 | 工程款   | 1,353,599.91  | 1,353,599.91  |    |
| 56 | 山东四方伟业人防器材有限公司        | 2016/06 | 工程款   | 279,599.80    | 279,599.80    |    |
| 57 | 青岛红塔建筑工程有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 1,503,796.18  | 1,503,796.18  |    |
| 58 | 中信室内装修工程公司            | 2016/06 | 工程款   | 0.28          | 0.28          |    |
| 59 | 深圳市中意集团有限公司           | 2016/06 | 材料款   | 10,862.15     | 10,862.15     |    |
| 60 | 青岛胜喜路工程配套有限公司         | 2016/06 | 材料款   | 8,472.76      | 8,472.76      |    |
| 61 | 潍坊长城复兴门窗幕墙工程有限公司青岛分公司 | 2016/06 | 工程款   | 910,000.00    | 910,000.00    |    |
| 62 | 青岛德固建筑工程配套有限公司        | 2016/06 | 工程款   | 1,693,787.21  | 1,693,787.21  |    |
| 63 | 青岛燕翔九鼎建筑装饰有限公司        | 2016/06 | 工程款   | 2,728,043.58  | 2,728,043.58  |    |
| 64 | 青岛清馨环境工程有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 1,441,600.00  | 1,441,600.00  |    |
| 65 | 北京蓝盾创展门业有限公司          | 2016/06 | 材料款   | 791,170.16    | 791,170.16    |    |
| 66 | 青岛浩策营销策划有限公司          | 2017/11 | 销售代理费 | 769,383.59    | 769,383.59    |    |
| 67 | 青岛万家灯火商贸有限公司          | 2016/06 | 材料款   | 46,296.59     | 46,296.59     |    |
| 68 | 上海地尔景观设计有限公司          | 2016/06 | 设计费   | 36,005.00     | 36,005.00     |    |
| 69 | 青岛泮恒建材有限责任公司          | 2016/06 | 材料款   | 102,205.40    | 102,205.40    |    |
| 70 | 青岛合力嘉环保建材集团有限公司       | 2016/06 | 工程款   | 2,033,711.59  | 2,033,711.59  |    |
| 71 | 山东路易达传媒广告有限公司         | 2016/06 | 广告费   | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 72 | 山东鑫和供水设备有限公司          | 2016/06 | 材料款   | 31,700.00     | 31,700.00     |    |
| 73 | 山东鸿博基础工程有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 155,223.91    | 155,223.91    |    |
| 74 | 青岛森林园艺有限公司            | 2016/06 | 工程款   | 10,007,200.00 | 10,007,200.00 |    |
| 75 | 青岛美雅金属制品有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 411,139.05    | 411,139.05    |    |
| 76 | 青岛和联消防科技有限公司          | 2016/06 | 工程款   | 2,865,238.30  | 2,865,238.30  |    |
| 77 | 山东澳普瑞电器有限公司           | 2016/06 | 工程款   | 1,835.00      | 1,835.00      |    |
| 78 | 青岛儒海国际文化展览有限公司        | 2016/11 | 广告费   | 0.01          | 0.01          |    |
| 79 | 青岛宇鑫锋建设工程有限公司         | 2016/06 | 工程款   | 1,135,000.00  | 1,135,000.00  |    |



# 应付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-4

共41页第31页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 户名（结算对象）          | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值          | 评估价值          | 备注 |
|-----|-------------------|---------|-------|---------------|---------------|----|
| 80  | 青岛西北盛旺石材有限公司      | 2016/06 | 材料款   | 1,497.50      | 1,497.50      |    |
| 81  | 青岛瑞科动力科技有限公司      | 2016/06 | 材料款   | 17,000.00     | 17,000.00     |    |
| 82  | 青岛多元建设集团有限公司      | 2016/06 | 工程款   | 13,234.24     | 13,234.24     |    |
| 83  | 青岛欧曼玉家居有限公司       | 2015/12 | 材料款   | 3,959.00      | 3,959.00      |    |
| 84  | 中铁建工集团有限公司（4#地块）  | 2016/06 | 工程款   | 54,245,935.05 | 54,245,935.05 |    |
| 85  | 三亚质尊装饰设计工程有限公司    | 2014/01 | 工程款   | 0.49          | 0.49          |    |
| 86  | 青岛百川建筑装饰工程有限公司    | 2014/01 | 工程款   | 379.00        | 379.00        |    |
| 87  | 青岛三林建筑工程有限公司      | 2017/01 | 工程款   | 40,000.00     | 40,000.00     |    |
| 88  | 山东省建设建工（集团）有限责任公司 | 2016/06 | 工程款   | 62,555,552.37 | 62,555,552.37 |    |
| 89  | 青岛聚德物业管理有限公司      | 2013/01 | 物业服务费 | 879.70        | 879.70        |    |
| 90  | 青岛纬测地理信息有限公司      | 2016/07 | 工程款   | 89,509.00     | 89,509.00     |    |
| 91  | 山东上水环境科技有限公司      | 2016/11 | 工程款   | 198,432.68    | 198,432.68    |    |
| 92  | 青岛日和门窗制造有限公司      | 2017/01 | 工程款   | 4,067,918.71  | 4,067,918.71  |    |
| 93  | 武汉华天园林艺术有限公司      | 2017/01 | 工程款   | 7,617,179.37  | 7,617,179.37  |    |
| 94  | 中铁建工集团有限公司（会所）    | 2013/12 | 工程款   | 10,536,403.03 | 10,536,403.03 |    |
| 95  | 远洋装饰工程股份有限公司      | 2016/06 | 工程款   | 47,814.21     | 47,814.21     |    |
| 96  | 青岛鑫金达幕墙门窗有限公司     | 2016/06 | 工程款   | 3,320,982.78  | 3,320,982.78  |    |
| 97  | 青岛瑞都建筑设计有限公司      | 2016/06 | 设计费   | 12,067.74     | 12,067.74     |    |
| 98  | 青岛宏润天源装饰工程有限公司    | 2016/06 | 材料款   | 38,200.69     | 38,200.69     |    |
| 99  | 济南长城空调公司青岛分公司     | 2016/06 | 材料款   | 315,482.50    | 315,482.50    |    |
| 100 | 青岛东亚装饰股份有限公司      | 2016/06 | 工程款   | 349,570.37    | 349,570.37    |    |
| 101 | 青岛登鑫海工贸有限公司       | 2016/06 | 材料款   | 4,200.28      | 4,200.28      |    |
| 102 | 青岛乐豪斯装饰工程有限公司     | 2016/06 | 材料款   | 16,717.50     | 16,717.50     |    |
| 103 | 青岛顺宏利家具有限公司       | 2016/06 | 工程款   | 27,119.33     | 27,119.33     |    |
| 104 | 青岛新天地能源科技有限公司     | 2016/06 | 工程款   | 8,900.00      | 8,900.00      |    |
| 105 | 青岛升泰智能设备有限公司      | 2016/06 | 材料款   | 8,566.50      | 8,566.50      |    |

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-4

共41页第32页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

| 序号  | 户名（结算对象）           | 发生日期    | 业务内容 | 账面价值           | 评估价值           | 备注 |
|-----|--------------------|---------|------|----------------|----------------|----|
| 106 | 山东力诺瑞特新能源有限公司      | 2016/06 | 材料款  | 24,000.00      | 24,000.00      |    |
| 107 | 青岛和汇新型建筑材料有限公司     | 2016/06 | 工程款  | 150,000.00     | 150,000.00     |    |
| 108 | 青岛鼎坤文化传媒有限公司       | 2017/06 | 工程款  | 98,828.47      | 98,828.47      |    |
| 109 | 青岛金楷装饰工程有限公司（软装）   | 2017/01 | 工程款  | 264,488.26     | 264,488.26     |    |
| 110 | 深圳市拉蒙特家具饰品有限公司（软装） | 2017/01 | 工程款  | 5.75           | 5.75           |    |
| 111 | 青岛恒天商贸中心           | 2014/12 | 工程款  | 10,207.70      | 10,207.70      |    |
| 112 | 青岛华耐建材有限公司         | 2015/12 | 材料款  | 1,782.86       | 1,782.86       |    |
| 113 | 青岛德尔鑫木业有限公司        | 2016/09 | 材料款  | 1,163.96       | 1,163.96       |    |
| 114 | 青岛建通浩源集团有限公司       | 2016/08 | 材料款  | 826,034.38     | 826,034.38     |    |
| 115 | 青岛森昊园艺工程有限公司       | 2017/06 | 工程款  | 63,892.73      | 63,892.73      |    |
| 116 | 青岛融安暖通设备有限公司       | 2014/10 | 材料款  | 431.20         | 431.20         |    |
| 117 | 青岛朗特木业有限公司         | 2016/06 | 材料款  | 686.16         | 686.16         |    |
| 118 | 青岛政宇加硕商贸有限公司       | 2015/05 | 材料款  | 1,029.24       | 1,029.24       |    |
| 119 | 青岛腾远设计事务有限公司       | 2016/06 | 设计费  | 855,862.90     | 855,862.90     |    |
| 120 | 青岛森昊园艺工程有限公司       | 2017/12 | 广告费  | 50,000.00      | 50,000.00      |    |
|     |                    |         |      |                |                |    |
| 合 计 |                    |         |      | 196,194,690.66 | 196,194,690.66 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：胡志芳

填表日期：2018年1月22日

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

共41页第33页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）    | 发生日期    | 业务内容 | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|----|-------------|---------|------|--------------|--------------|----|
| 1  | 管相京         | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 2  | 宋翠霞         | 2014/01 | 房款   | 0.17         | 0.17         |    |
| 3  | 张敏6-1-1602  | 2017/05 | 房款   | 176.03       | 176.03       |    |
| 4  | 郑浩鑫         | 2017/09 | 车位款  | 115,000.00   | 115,000.00   |    |
| 6  | 许立明 刘素娟     | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 7  | 张倬涵         | 2017/04 | 车位款  | 155,000.00   | 155,000.00   |    |
| 8  | 张伟6-2-2701  | 2015/04 | 房款   | 0.62         | 0.62         |    |
| 9  | 孙艳会3-1-2501 | 2015/12 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 10 | 孙艳会3-1-2502 | 2016/03 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 11 | 钟高攀         | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 12 | 张佃尚         | 2017/09 | 车位款  | 115,000.00   | 115,000.00   |    |
| 13 | 郑志鹏         | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 14 | 李清贺、张元静     | 2017/12 | 车位款  | 115,000.00   | 115,000.00   |    |
| 15 | 李辉、孟雨洁      | 2016/05 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 16 | 陈显忠         | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 17 | 纪岩          | 2014/12 | 房款   | 0.24         | 0.24         |    |
| 18 | 王君、李艳萍      | 2017/04 | 房款   | 5,122,543.67 | 5,122,543.67 |    |
| 19 | 刘钧、杨雪飞      | 2017/04 | 房款   | 100,000.00   | 100,000.00   |    |
| 20 | 彭蔚翔         | 2017/04 | 车位款  | 90,000.00    | 90,000.00    |    |
| 21 | 栗欣          | 2017/03 | 房款   | 20,000.00    | 20,000.00    |    |
| 22 | 柳絮          | 2017/03 | 房款   | 10,000.00    | 10,000.00    |    |
| 23 | 游艳霞         | 2017/12 | 车位款  | 230,000.00   | 230,000.00   |    |
| 27 | 赵克箱         | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 28 | 王瑶          | 2017/04 | 车位款  | 90,000.00    | 90,000.00    |    |
| 29 | 李焕芹         | 2017/04 | 房款   | 300,000.00   | 300,000.00   |    |
| 30 | 殷聚红         | 2017/10 | 房款   | 6,496,632.00 | 6,496,632.00 |    |



# 预收账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

共41页第34页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）   | 发生日期    | 业务内容   | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|----|------------|---------|--------|--------------|--------------|----|
| 31 | 范鲁春        | 2017/09 | 房款     | 1,062,103.21 | 1,062,103.21 |    |
| 33 | 梁美兰        | 2016/10 | 房款     | 2,530,171.60 | 2,530,171.60 |    |
| 34 | 晁丽君        | 2017/12 | 房款     | 523,841.94   | 523,841.94   |    |
| 35 | 邢玮         | 2017/03 | 房款     | 10,000.00    | 10,000.00    |    |
| 37 | 孙鹏程        | 2013/12 | 房款     | 1,150,000.02 | 1,150,000.02 |    |
| 38 | 李清华        | 2016/08 | 车位款    | 70,000.00    | 70,000.00    |    |
| 39 | 刘靖         | 2016/10 | 房款     | 4,599,999.18 | 4,599,999.18 |    |
| 40 | 李霞         | 2017/10 | 房款+车位款 | 690,000.00   | 690,000.00   |    |
| 41 | 孙军         | 2014/12 | 房款     | 10,000.00    | 10,000.00    |    |
| 42 | 郑金伟 陈红梅    | 2015/11 | 车位款    | 160,000.00   | 160,000.00   |    |
| 43 | 朱菊         | 2014/12 | 房款     | 20,000.00    | 20,000.00    |    |
| 44 | 王中君        | 2014/12 | 房款     | 20,000.00    | 20,000.00    |    |
| 45 | 蒋庆立        | 2017/02 | 房款+车位款 | 1,324,095.41 | 1,324,095.41 |    |
| 46 | 管福江、贾全努    | 2016/05 | 车位款    | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 47 | 马永芳        | 2016/05 | 房款     | 30,000.00    | 30,000.00    |    |
| 48 | 王红1-2-2301 | 2016/05 | 车位款    | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 49 | 孙兴华、邹美玉    | 2016/04 | 房款     | 10,000.00    | 10,000.00    |    |
| 50 | 郝群         | 2016/05 | 车位款    | 105,000.42   | 105,000.42   |    |
| 51 | 丁明越        | 2016/05 | 房款     | 369.87       | 369.87       |    |
| 52 | 薛静         | 2016/04 | 房款     | 30,000.00    | 30,000.00    |    |
| 53 | 孙淼         | 2016/06 | 房款     | 0.26         | 0.26         |    |
| 54 | 于兆伟、薛晓文    | 2016/05 | 车位款    | 98,000.00    | 98,000.00    |    |
| 55 | 史韶建        | 2016/06 | 房款     | 0.06         | 0.06         |    |
| 56 | 闫云昌、陈志花    | 2016/05 | 车位款    | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 57 | 李全霞        | 2016/11 | 车位款    | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 58 | 王颖超、王安冰    | 2016/05 | 房款     | 10,000.00    | 10,000.00    |    |

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

共41页第35页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）    | 发生日期    | 业务内容 | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|----|-------------|---------|------|--------------|--------------|----|
| 59 | 李志昊         | 2016/08 | 房款   | 0.10         | 0.10         |    |
| 60 | 范强、肖燕群      | 2016/05 | 房款   | 0.40         | 0.40         |    |
| 61 | 丁鑫          | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 62 | 朱守玲、陈长岐     | 2016/06 | 房款   | 40,000.00    | 40,000.00    |    |
| 63 | 苏桂军         | 2016/08 | 房款   | 62,000.00    | 62,000.00    |    |
| 64 | 刘旭          | 2016/08 | 房款   | 0.39         | 0.39         |    |
| 65 | 刘璐          | 2016/03 | 房款   | 1,060.88     | 1,060.88     |    |
| 66 | 陈炳珍         | 2017/04 | 车位款  | 90,000.00    | 90,000.00    |    |
| 67 | 陈勇27-101    | 2014/11 | 房款   | 100,000.00   | 100,000.00   |    |
| 68 | 林蓬勃         | 2016/10 | 房款   | 1,669,629.61 | 1,669,629.61 |    |
| 69 | 解世泓         | 2014/01 | 房款   | 5.65         | 5.65         |    |
| 70 | 赵奉政、王明芝     | 2016/10 | 房款   | 40,000.00    | 40,000.00    |    |
| 71 | 陈在东、段洪丽     | 2017/04 | 车位款  | 105,000.00   | 105,000.00   |    |
| 72 | 杨永丽         | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 73 | 张超          | 2016/11 | 车位款  | 180,000.00   | 180,000.00   |    |
| 74 | 李德峰         | 2016/07 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 75 | 张玉华         | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 76 | 周金友         | 2015/11 | 车位款  | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 77 | 胡学增         | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 78 | 刘涛 吴阳       | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 79 | 张耘峰         | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 80 | 刘光明 梁祎      | 2015/11 | 车位款  | 315,000.00   | 315,000.00   |    |
| 81 | 刘高宏         | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |
| 82 | 张晓萌5-1-2101 | 2016/08 | 车位款  | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 83 | 贺青          | 2016/05 | 车位款  | 85,000.00    | 85,000.00    |    |
| 84 | 庄冰松         | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00    | 80,000.00    |    |

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-5

共41页第36页

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 户名（结算对象）   | 发生日期    | 业务内容 | 账面价值          | 评估价值          | 备注 |
|-----|------------|---------|------|---------------|---------------|----|
| 85  | 刘红艳        | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 86  | 薛永端、樊睿     | 2016/08 | 车位款  | 85,000.00     | 85,000.00     |    |
| 87  | 潘斌         | 2015/11 | 车位款  | 105,000.00    | 105,000.00    |    |
| 88  | 陈雷         | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 89  | 杨坤环        | 2016/11 | 车位款  | 130,000.00    | 130,000.00    |    |
| 90  | 胡鹏飞        | 2016/07 | 车位款  | 90,000.00     | 90,000.00     |    |
| 91  | 张鹏         | 2017/04 | 车位款  | 210,000.00    | 210,000.00    |    |
| 92  | 安丰胜        | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 93  | 冯兆暘        | 2015/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 94  | 刘凯业        | 2016/08 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 95  | 相欣余        | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 96  | 陈焕荣        | 2017/04 | 车位款  | 105,000.06    | 105,000.06    |    |
| 97  | 白海港        | 2016/06 | 房款   | 1,201,922.38  | 1,201,922.38  |    |
| 98  | 任志刚        | 2016/08 | 车位款  | 85,000.00     | 85,000.00     |    |
| 99  | 李风婷        | 2016/08 | 车位款  | 85,000.00     | 85,000.00     |    |
| 100 | 刘群         | 2014/12 | 房款   | 0.08          | 0.08          |    |
| 101 | 王来明 王嘉     | 2017/04 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 102 | 张民         | 2016/06 | 车位款  | 90,000.00     | 90,000.00     |    |
| 104 | 徐庆吉        | 2016/06 | 车位款  | 90,000.00     | 90,000.00     |    |
| 105 | 孙继学        | 2016/11 | 车位款  | 80,000.00     | 80,000.00     |    |
| 106 | 张慧5-2-2302 | 2014/11 | 房款   | 692,812.00    | 692,812.00    |    |
| 107 | 贤超         | 2016/11 | 车位款  | 98,000.00     | 98,000.00     |    |
|     |            |         |      |               |               |    |
| 合   | 计          |         |      | 34,028,366.25 | 34,028,366.25 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：胡志芳

填表日期：2018年1月22日



## 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-6

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第37页  
金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：胡志芳

填表日期：2018年1月22日

评估基准日：2017年12月31日

共41页第38页  
金额单位：人民币元

| 序号  | 征税机关   | 发生日期    | 税费种类      | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
|-----|--------|---------|-----------|------------|------------|----|
| 1   | 胶南市地税局 | 2017/12 | 应交城镇土地使用税 | 189,872.87 | 189,872.87 |    |
| 2   | 胶南市地税局 | 2017/12 | 应交房产税     | 75,534.75  | 75,534.75  |    |
| 3   | 胶南市国税局 | 2017/12 | 应交个人所得税   | 16,459.77  | 16,459.77  |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
|     |        |         |           |            |            |    |
| 合 计 |        |         |           | 281,867.39 | 281,867.39 |    |

评估人员：胡志芳

填表日期：2018年1月22日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-10

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第39页  
金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）            | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值           | 评估价值           | 备注 |
|----|---------------------|---------|-------|----------------|----------------|----|
| 1  | 张玉胜                 | 2017/12 | 个人往来  | 6,696.00       | 6,696.00       |    |
| 2  | 秦江波                 | 2017/12 | 个人往来  | 8,544.00       | 8,544.00       |    |
| 3  | 窦艳山                 | 2017/12 | 个人往来  | 8,048.00       | 8,048.00       |    |
| 4  | 李曼                  | 2017/12 | 个人往来  | 10,560.00      | 10,560.00      |    |
| 5  | 王建                  | 2017/12 | 个人往来  | 7,680.00       | 7,680.00       |    |
| 6  | 苏彬                  | 2017/12 | 个人往来  | 12,006.00      | 12,006.00      |    |
| 7  | 张锋                  | 2017/12 | 个人往来  | 7,592.00       | 7,592.00       |    |
| 8  | 赵林林                 | 2017/12 | 个人往来  | 2,176.00       | 2,176.00       |    |
| 9  | 尉发宇                 | 2013/12 | 个人往来  | 15.00          | 15.00          |    |
| 10 | 田业亭                 | 2013/12 | 个人往来  | 31.00          | 31.00          |    |
| 11 | 王树昆                 | 2013/12 | 个人往来  | 2,278.33       | 2,278.33       |    |
| 12 | 纪岩                  | 2017/01 | 单位往来  | 44,336.76      | 44,336.76      |    |
| 13 | 游艳霞                 | 2017/03 | 单位往来  | 40,331.94      | 40,331.94      |    |
| 14 | 蔡萌雨                 | 2017/03 | 单位往来  | 40,171.62      | 40,171.62      |    |
| 15 | 张家胜                 | 2016/11 | 单位往来  | 40,706.78      | 40,706.78      |    |
| 16 | 李旭香                 | 2016/04 | 单位往来  | 10,000.00      | 10,000.00      |    |
| 17 | 周萌萌                 | 2016/04 | 单位往来  | 5,000.00       | 5,000.00       |    |
| 18 | 贤超2-1-2501          | 2016/04 | 单位往来  | 10,000.00      | 10,000.00      |    |
| 19 | 田修全                 | 2016/04 | 单位往来  | 234.00         | 234.00         |    |
| 20 | 王凤梅、郑培亮             | 2016/06 | 单位往来  | 13,065.10      | 13,065.10      |    |
| 21 | 牛永胜                 | 2016/12 | 单位往来  | 56,998.65      | 56,998.65      |    |
| 22 | 科达集团股份有限公司设计院       | 2014/12 | 单位往来  | 397,012.66     | 397,012.66     |    |
| 23 | 青岛浩策营销策划有限公司        | 2014/08 | 单位往来  | 10,000.00      | 10,000.00      |    |
| 24 | 科达集团股份有限公司财务部       | 2017/12 | 单位往来  | 240,878,258.12 | 240,878,258.12 |    |
| 25 | 北京高能筑博建筑设计有限公司青岛分公司 | 2017/12 | 投标保证金 | 10,000.00      | 10,000.00      |    |
| 26 | 青岛海晖工程造价咨询事务所有限公司   | 2017/04 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |



# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-10

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第40页  
金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）          | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
|----|-------------------|---------|-------|------------|------------|----|
| 27 | 青岛地矿岩土工程有限公司      | 2017/06 | 投标保证金 | 200,000.00 | 200,000.00 |    |
| 28 | 青岛瑞源工程集团有限公司      | 2017/12 | 投标保证金 | 110,000.00 | 110,000.00 |    |
| 29 | 山东鸿博基础工程有限公司      | 2017/11 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 30 | 棕榈设计有限公司          | 2017/08 | 投标保证金 | 20,000.00  | 20,000.00  |    |
| 31 | 业之峰模型设计（青岛）有限公司   | 2017/09 | 投标保证金 | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 32 | 青岛施运机械施工有限责任公司    | 2017/11 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 33 | 青岛国裕建设工程有限公司      | 2017/11 | 投标保证金 | 200,000.00 | 200,000.00 |    |
| 34 | 青岛环海工程贸易发展有限公司    | 2017/11 | 投标保证金 | 10,000.00  | 10,000.00  |    |
| 35 | 青岛深基加固工程有限公司      | 2017/11 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 36 | 青岛九鼎峰建设集团有限公司     | 2017/12 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 37 | 山东威建岩土科技有限公司      | 2017/12 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 38 | 青岛俊泰水利岩土有限公司      | 2017/12 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 39 | 北京东方华脉工程设计有限公司    | 2017/12 | 投标保证金 | 10,000.00  | 10,000.00  |    |
| 40 | 青岛合力嘉环保建材集团有限公司   | 2015/03 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 |    |
| 41 | 山东鑫和供水设备有限公司      | 2015/05 | 投标保证金 | 20,000.00  | 20,000.00  |    |
| 42 | 青岛中昊联网络工程有限公司     | 2015/10 | 投标保证金 | 50,000.00  | 50,000.00  |    |
| 43 | 青岛晨新鸣工贸有限公司       | 2015/11 | 投标保证金 | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 44 | 青岛华德建设工程有限公司      | 2015/10 | 投标保证金 | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 45 | 济南万邦工程配套有限公司      | 2015/11 | 投标保证金 | 20,000.00  | 20,000.00  |    |
| 46 | 淄博高新区石桥锐迈五金建材商行   | 2015/11 | 投标保证金 | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 47 | 山东金东数字科技有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 3,000.00   | 3,000.00   |    |
| 48 | 青岛华欧集团甘巴利屋顶制品有限公司 | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00  | 20,000.00  |    |
| 49 | 青岛三林建筑工程有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 10,000.00  | 10,000.00  |    |
| 50 | 青岛信达工程管理有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 110,000.00 | 110,000.00 |    |
| 51 | 青岛港建建设工程有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 200,000.00 | 200,000.00 |    |
| 52 | 青岛观山传媒有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 3,000.00   | 3,000.00   |    |

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表5-10

被评估单位（或者产权持有单位）：青岛科达置业有限公司

共41页第41页  
金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象）          | 发生日期    | 业务内容  | 账面价值           | 评估价值           | 备注 |
|----|-------------------|---------|-------|----------------|----------------|----|
| 53 | 青岛网天科技有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 3,000.00       | 3,000.00       |    |
| 54 | 青岛澳波特混凝土有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 100,000.00     | 100,000.00     |    |
| 55 | 青岛中联混凝土工程有限公司     | 2014/03 | 投标保证金 | 100,000.00     | 100,000.00     |    |
| 56 | 青岛科建工程检测鉴定加固有限公司  | 2014/03 | 投标保证金 | 5,000.00       | 5,000.00       |    |
| 57 | 青岛金楷装饰工程有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 50,000.00      | 50,000.00      |    |
| 58 | 龙邦装潢股份有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 50,000.00      | 50,000.00      |    |
| 59 | 武汉华天园林艺术有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 30,000.00      | 30,000.00      |    |
| 60 | 青岛宇鑫建设有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 10,000.00      | 10,000.00      |    |
| 61 | 北京博利德装饰艺术有限公司     | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 62 | 青岛宏润天源装饰工程有限公司    | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 63 | 青岛中源邦电气有限公司       | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 64 | 青岛大洋涂料装饰有限公司第二分公司 | 2014/03 | 投标保证金 | 5,000.00       | 5,000.00       |    |
| 65 | 青岛盛迪大地建筑劳务有限公司    | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 66 | 浙江巨帆铜业有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 67 | 玉环正大铜业有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 68 | 深圳市中意集团有限公司       | 2014/03 | 投标保证金 | 5,000.00       | 5,000.00       |    |
| 69 | 青岛名门堂门业有限公司       | 2014/03 | 投标保证金 | 2,000.00       | 2,000.00       |    |
| 70 | 青岛风顺苑安装工程有限公司     | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 71 | 青岛华强电缆有限公司        | 2014/03 | 投标保证金 | 100,000.00     | 100,000.00     |    |
| 72 | 北京蓝盾创展门业有限公司      | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 73 | 烟台新华盛工业有限公司       | 2014/03 | 投标保证金 | 20,000.00      | 20,000.00      |    |
| 74 | 工地用电费             | 2017/03 | 工地用电费 | 37,381.09      | 37,381.09      |    |
| 75 | 违约金               | 2015/11 | 违约金   | 12,193.44      | 12,193.44      |    |
|    |                   |         |       |                |                |    |
|    | 合 计               |         |       | 244,037,316.49 | 244,037,316.49 |    |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田姣

评估人员：胡志芳

填表日期：2018年1月22日