

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域  
市场价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字【2022】第 13121 号

中联资产评估集团山东有限公司

二〇二二年六月十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 报告编码：                                                                                                                  | 3737080071202200073                                                    |
| 合同编号：                                                                                                                  | 202201052                                                              |
| 报告类型：                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                           |
| 报告文号：                                                                                                                  | 中联鲁评报字【2022】第13121号                                                    |
| 报告名称：                                                                                                                  | 鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场3号楼部分区域市场价值评估项目 |
| 评估结论：                                                                                                                  | 298,602,680.00元                                                        |
| 评估机构名称：                                                                                                                | 中联资产评估集团山东有限公司                                                         |
| 签名人员：                                                                                                                  | 高宾（资产评估师） 会员编号：37180077<br>宋家新（资产评估师） 会员编号：37210473                    |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                                        |

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年06月10日

# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声 明 .....                   | 1  |
| 摘 要 .....                   | 3  |
| 一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                | 9  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....            | 10 |
| 五、评估基准日 .....               | 10 |
| 六、评估依据 .....                | 11 |
| 七、评估方法 .....                | 13 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....     | 14 |
| 九、评估假设 .....                | 15 |
| 十、评估结论 .....                | 17 |
| 十一、特别事项说明 .....             | 17 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....         | 19 |
| 十三、评估报告日 .....              | 20 |
| 备查文件目录 .....                | 22 |

## 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、委托及产权持有单位或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人及产权持有单位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。

本资产评估报告仅供委托人及产权持有单位、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。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人及产权持有单位和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产以及财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有者申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有  
限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路  
交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域  
市场价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告

中联鲁评报字【2022】第 13121 号

## 摘 要

中联资产评估集团山东有限公司接受鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司的委托，就鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域之经济行为，对济南四季春天置业有限公司所开发的位于旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是济南四季春天置业有限公司所开发的位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域。评估范围为济南四季春天置业有限公司所开发的位于旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域，包含 30,128.37 m<sup>2</sup>写字楼区域、428 m<sup>2</sup>商铺区域及 290 个车位。

评估基准日为 2022 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

纳入本次评估范围的资产为济南四季春天置业有限公司所开发的位于旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域，包含 30,128.37 m<sup>2</sup>写字楼区域、428 m<sup>2</sup>商铺区域及 290 个车位，本次评

估以公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法，对鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买的位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域的市场价值进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估基准日，委估房地产基准日的市场价值为 298,602,680.00 元（不含增值税），具体评估结果明细如下：

| 序号 | 建筑物名称        | 位置     | 用途 | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 评估价值           |
|----|--------------|--------|----|-----------------------|----------------|
| 1  | 25-26 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 3,147.28              | 27,066,610.00  |
| 2  | 18-24 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 8,960.14              | 77,057,200.00  |
| 3  | 11-17 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 11,065.74             | 94,058,790.00  |
| 4  | 2 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 2,397.56              | 19,180,480.00  |
| 5  | 4 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 1,800.98              | 14,407,840.00  |
| 6  | 3 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 2,756.67              | 22,053,360.00  |
| 7  | 1 层（东南侧商铺）   | 国泰财智广场 | 商业 | 68                    | 1,720,400.00   |
| 8  | 1 层（东北侧商铺 1） | 国泰财智广场 | 商业 | 203                   | 5,135,900.00   |
| 9  | 1 层（东北侧商铺 2） | 国泰财智广场 | 商业 | 157                   | 3,972,100.00   |
| 10 | 产权车位         | 国泰财智广场 | 车位 | 共 165 个               | 21,450,000.00  |
| 11 | 消防车位         | 国泰财智广场 | 车位 | 共 125 个               | 12,500,000.00  |
|    | 合计           |        |    |                       | 298,602,680.00 |

特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、委估房产基准日尚未完工情况

经核查，纳入本次评估范围的房屋建筑物基准日均处于建成未竣工验收状态，预计 6 月底完成竣工验收手续，完工后交付于鲁银投资集团股份有限公司及山东省鲁盐集团有限公司，考虑到上述房地产的施工状况及经济行为要求，本次评估按照完全完工状态进行评估。

2、委估资产面积参数情况

对于纳入评估范围内的房屋建筑物，济南四季春天置业有限公司承诺列入评估范围的房屋均属济南四季春天置业有限公司投资开发，

对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据目前最新的项目资料及设计图纸进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。对于后续实际测绘面积与评估面积差异导致的房款补缴及退款，暂不考虑，提请各位报告使用人注意。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 5 月 31 日起，至 2023 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域  
市场价值评估项目

# 资产评估报告

中联鲁评报字【2022】第 13121 号

鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司：

中联资产评估集团山东有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，采用市场比较法，对涉及的山鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买的位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域在评估基准日 2022 年 5 月 31 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、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司，产权持有单位为济南四季春天置业有限公司。

### （一）委托人概况

1、公司名称：鲁银投资集团股份有限公司

公司地址：山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 2 号楼 19 层

法定代表人：杨耀东

注册资本：67565.2277 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993年9月1日

统一社会信用代码：913700001630684138

经营范围：股权投资、经营与管理；投资于高新材料、生物医药、网络技术等高科技产业；高科技项目的开发、转让；批准范围内的进出口业务；羊绒制品的生产、销售；钢材、建筑材料、五金交电、焦炭、铁矿石、耐火材料、燃料油、机械、电子设备的销售（不含危险化学品）；普通货运、货运代理、装卸服务、仓储服务（不含危险化学品）；盐及盐化工产品（不含危险化学品）生产、销售、运输（有效期限以许可证为准）；盐业技术开发咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、公司名称：山东省鲁盐集团有限公司

公司地址：山东省济南市高新区舜华路2000号舜泰广场2号楼18层

法定代表人：赵希玉

注册资本：10003.4万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2010年9月2日

统一社会信用代码：91370000562508842L

经营范围：食盐批发；食盐、原盐、其他各类盐类产品及盐相关产品的生产、加工、开发、销售；原料药（氯化钠）、饲料添加剂（氯化钠）、热敷盐、生活用盐和工业盐生产、销售；粮油、调味品、预包装食品、水产品等食品的生产、销售；日用品、纸制品、工艺品、化妆品、厨房用品、包装材料、盐业专用设备、化工产品的开发、生产、销售；盐业技术开发、咨询服务；企业管理咨询服务；广告经营、交通运输、装卸服务、仓储服务（不含危险品）、货运代理；以自有资金对

外投资、进出口业务。以下限分支机构经营：溴素生产、销售（有效期限以许可证为准）。（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）产权持有单位概况

公司名称：济南四季春天置业有限公司

公司地址：山东省济南市高新区综合保税区港兴三路北段 1 号济南药谷研发平台区 1 号楼 B 座 346 房间

法定代表人：李晓丹

注册资本：3000 万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 06 月 21 日

统一社会信用代码：91370100069021731J

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

## （三）委托人与产权持有单位之间的关系

本次资产评估的委托人鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司，产权持有单位为济南四季春天置业有限公司，鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域。

## （四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及按照国有资产管理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人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据鲁银投资集团股份有限公司《2022 年第 33 次党委（扩大）会议纪要》，鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司拟购买位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域，为此需要对济南四季春天置业有限公司所开发的位于旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域于评估基准日的市场价值进行资产评估，为其经济行为提供相关资产价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象是济南四季春天置业有限公司所开发的位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域。评估范围为济南四季春天置业有限公司所开发的位于旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼部分区域，包含 30,128.37 m<sup>2</sup>写字楼区域、428 m<sup>2</sup>商铺区域及 290 个车位。

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。

本次评估范围中的主要资产位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼。

### （二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的资产，主要为位于济南市高新区旅游路与港西路交汇处西路北的国泰财智广场 3 号楼，包含 30,128.37 m<sup>2</sup>写字楼区域、428 m<sup>2</sup>商铺区域及 290 个车位，开发商为济南四季春天置业有限公司，结构为钢筋混凝土结构，竣工日期为 2022 年，截至评估基准日尚未办

理不动产权证书，具体信息如下：

房屋明细表

| 序号 | 建筑物名称        | 位置     | 用途 | 建成<br>年月 | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|--------------|--------|----|----------|-----------------------|
| 1  | 25-26 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 3,147.28              |
| 2  | 18-24 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 8,960.14              |
| 3  | 11-17 层      | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 11,065.74             |
| 4  | 2 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 2,397.56              |
| 5  | 4 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 1,800.98              |
| 6  | 3 层          | 国泰财智广场 | 办公 | 2022 年   | 2,756.67              |
| 7  | 1 层（东南侧商铺）   | 国泰财智广场 | 商业 | 2022 年   | 68                    |
| 8  | 1 层（东北侧商铺 1） | 国泰财智广场 | 商业 | 2022 年   | 203                   |
| 9  | 1 层（东北侧商铺 2） | 国泰财智广场 | 商业 | 2022 年   | 157                   |
| 10 | 产权车位         | 国泰财智广场 | 车位 | 2022 年   | 共 165 个               |
| 11 | 消防车位         | 国泰财智广场 | 车位 | 2022 年   | 共 125 个               |

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截至评估基准日 2022 年 5 月 31 日，企业无未申报的账面记录或未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

鲁银投资集团股份有限公司《2022 年第 33 次党委（扩大）会会议纪要》

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，[2016]）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
- 9、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企（2017）43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

### （四）资产权属依据

- 1、重要资产购置合同；
- 2、其他参考和声明资料。

### （五）取价依据

- 1、市场成交价格信息；
- 2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 3、其他参考资料。

### （六）其它参考资料

- 1、评估基准日申报明细表；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

### 3、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的介绍

根据《资产评估准则—不动产》，现行的评估方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法，有条件选用市场比较法进行估价的应以市场比较法为主要估价方法，收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法，具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本次评估对象主要用途为办公，因评估对象所在区域房地产市场较发达，有一定数量的成交案例，故可选择市场比较法进行评估。

### （二）评估方法的基本原理及公式

根据《资产评估执业准则—不动产》，本次评估按照房地产的用途、结构特点和使用性质等情况，确定采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；

- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求得比准价格，确定被评估房地产的评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1、2022 年 6 月上旬，与委托人及产权持有单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合委托人及产权持有单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022 年 6 月上旬，评估人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助委托人及产权持有者进行委估资产申报工作，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 2022 年 6 月 8 日，主要工作如下：

1、听取委托人及产权持有单位有关人员介绍资产总体情况和委估资产的历史及现状。

2、对委托人及产权持有单位提供的评估申报表进行检查，凡不符合填写要求的要求委托人及产权持有单位有关人员补齐填全。

3、根据资产清查评估申报明细表，对评估范围内房地产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定房地产的具体评估方法。

6、对委托人及产权持有单位提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2022 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 9 日对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人及产权持有单位就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为 2022 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 10 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、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，模拟在市场上进行交易的条件下，完成评定估算。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、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，进行资产交易的双方彼此地位平等，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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续经营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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1、本次评估房地产价值不含增值税。

2、纳入本次评估范围的房地产基准日均处于建成未竣工验收状态，预计 6 月底完成竣工验收手续，完工后交付于鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司，考虑到上述房地产的施工状况及经济行为要求，本次评估按照完全完工状态进行评估。

3、对于纳入评估范围内的房屋建筑物，济南四季春天置业有限公司承诺列入评估范围的房屋均属济南四季春天置业有限公司投资开发，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据目前最新的项目资料及设计图纸进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。对于后续实际测绘面积与目前评估面积差异导致的房款补缴及退款，暂不考虑，提请各位报告使用人注意。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，评估人员未对评估对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

6、本次评估中所处的社会经济环境以及所执行的相关政策无重大变化；

7、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

8、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

10、本次评估以权属完整、合法为假设前提进行评估；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对鲁银投资集团股份有限公司、山东省鲁盐集团有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，委估房地产基准日的市场价值为 298,602,680.00 元(不含增值税)，具体评估结果明细如下：

| 序号 | 建筑物名称         | 位置     | 用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估价值           |
|----|---------------|--------|----|------------------------|----------------|
| 1  | 25-26 层       | 国泰财智广场 | 办公 | 3,147.28               | 27,066,610.00  |
| 2  | 18-24 层       | 国泰财智广场 | 办公 | 8,960.14               | 77,057,200.00  |
| 3  | 11-17 层       | 国泰财智广场 | 办公 | 11,065.74              | 94,058,790.00  |
| 4  | 2 层           | 国泰财智广场 | 办公 | 2,397.56               | 19,180,480.00  |
| 5  | 4 层           | 国泰财智广场 | 办公 | 1,800.98               | 14,407,840.00  |
| 6  | 3 层           | 国泰财智广场 | 办公 | 2,756.67               | 22,053,360.00  |
| 7  | 1 层 (东南侧商铺)   | 国泰财智广场 | 商业 | 68                     | 1,720,400.00   |
| 8  | 1 层 (东北侧商铺 1) | 国泰财智广场 | 商业 | 203                    | 5,135,900.00   |
| 9  | 1 层 (东北侧商铺 2) | 国泰财智广场 | 商业 | 157                    | 3,972,100.00   |
| 10 | 产权车位          | 国泰财智广场 | 车位 | 共 165 个                | 21,450,000.00  |
| 11 | 消防车位          | 国泰财智广场 | 车位 | 共 125 个                | 12,500,000.00  |
|    | 合计            |        |    |                        | 298,602,680.00 |

## 十一、特别事项说明

### (一) 瑕疵事项

#### 1、委估房产基准日尚未完工情况

经核查，纳入本次评估范围的房屋建筑物基准日均处于建成未竣工验收状态，预计 6 月底完成竣工验收手续，完工后交付于鲁银投资集团股份有限公司及山东省鲁盐集团有限公司，考虑到上述房地产的

施工状况及经济行为要求，本次评估按照完全完工状态进行评估。

## 2、委估资产面积参数情况

对于纳入评估范围内的房屋建筑物，济南四季春天置业有限公司承诺列入评估范围的房屋均属济南四季春天置业有限公司投资开发，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据目前最新的项目资料及设计图纸进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。对于后续实际测绘面积与评估面积差异导致的房款补缴及退款，暂不考虑，提请各位报告使用人注意。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无其他重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、本次评估范围及采用的由委托人及产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完

整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，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，委托人及产权持有单位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，委托人及产权持有单位在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本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公允市价，没有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价格的影响，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资产价格的影响。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。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估

结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本评估报告只为本次评估目的和用途使用，不得用于任何交易目的，也不得用于与管理决策相关的任何其他目的。

（四）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人及产权持有单位所有，未经委托人及产权持有单位许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）根据资产评估法律法规，涉及法定业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年5月31日至2023年5月30使用有效，超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年六月十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团山东有限公司



签字资产评估师:



签字资产评估师:



二〇二二年六月十日

## 备查文件目录

- 1、 评估明细表；
- 2、 经济行为文件；
- 3、 委托人及产权持有者营业执照（复印件）；；
- 4、 委托人及产权持有者承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团山东有限公司资产评估备案公告（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团山东有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书登记卡（复印件）。