

鲁银投资集团股份有限公司
关于山东省鲁邦房地产开发有限公司评估事宜的
补充公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2019年8月15日，公司披露了《出售山东省鲁邦房地产开发有限公司股权暨关联交易公告》（临 2019-025 号）。现对山东省鲁邦房地产开发有限公司评估事宜补充披露如下：

山东正源和信资产评估有限公司根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对山东省鲁邦房地产开发有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，资产评估结论为 26,452.79 万元，比账面值 22,352.80 万元增值 4,099.98 万元，增值率 18.34%。账面价值与评估结论存在较大差异的原因如下：

1. 其他应收款账面余额 115,925,046.55 元，坏账准备 195,895.43 元，账面价值 115,729,151.12 元，评估值

110,748,158.22 元，评估减值 4,980,992.90 元，减值率 4.30%；
减值主要原因：

资产评估师及资产评估专业人员实施清查核实、函证或替代评估程序后发现，青岛仕邦国际不动产管理有限公司商业运营分公司工商登记已被撤销，2017 年 9 月 15 日青岛仕邦国际不动产管理有限公司股东决定同意青岛仕邦国际不动产管理有限公司注销。并于 2017 年 10 月 17 日成立清算组，青岛市工商行政管理局 2017 年 10 月 18 日出具(青)登记内备字(2017)第 000526 号《备案通知书》；青岛市市北国家税务局 2017 年 10 月 27 日出具青北国税通(2017)31076 号《税务事项通知书》(注销税务登记受理通知)。截止评估基准日根据大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信审字[2019]第 3-00386 号”截止评估基准日青岛仕邦国际不动产管理有限公司资产总计 4,185,472.28 元，负债总计 9,166,465.18 元，其中其他应收款 4,183,972.28 元，其他应付款 9,136,448.72 元全部为对母公司山东省鲁邦房地产开发有限公司的往来。应收青岛仕邦国际不动产管理有限公司商业运营分公司 9,136,448.72 元在抵减青岛仕邦国际不动产管理有限公司其他资产及负债科目后，形成净损失 4,980,992.90 元，全额形成坏账损失风险。虽然被评估单位按照会计制度的规定计提坏账准备 195,895.43 元，因青岛仕邦国际不动产管理有限公司为被评估单位的全资子公司，按照被评估单位的会计政策对关联方往来不计提坏账准备，亦未按照个别认定对该笔往来计提坏账准备，由于被评估单位计提坏账准备不足，造成应收款项评估减

值。

2. 存货类资产账面余额 44,448,623.58 元, 减值准备 0.00 元, 账面价值 44,448,623.58 元, 评估值 48,930,862.72 元, 评估增值 4,482,239.14 元, 增值率 10.08%; 增值主要原因:

(1) 资产评估师及评估专业人员对开发产品类存货采用市场售价扣除营业税金及附加、销售费用、所得税、适当利润进行评估, 评估结果包含部分未实现利润, 因而造成开发产品类存货与账面成本相比表现为评估增值。

(2) 开发产品—鲁邦风情街: 为被评估单位于 2010 年开发的, 位于青岛市城阳区正阳路的商业房地产项目, 占地 26,347.32 平方米, 土地使用权为商业, 总建筑面积 91,483.00 平方米, 房屋规划用途为商业和商业公寓, 由 4 栋高层建筑、多层商铺以及沿坡道内街的独立商业网点组成。该项目于 2012 年 8 月开始预售, 2018 年进入尾盘销售状态。未出售的房产, 共计 58 套, 合计建筑面积 6,188.42 平方米。其中有 39 套面积 1,961.82 平方米截止评估基准日处于查封状态, 2 套 112.71 平方米已解封待退状态; 其余的为物业暂用房; 剩余尾房的销售状况一直不理想。评估时根据评估基准日鲁邦风情街制定的尾房不含税销售单价, 扣除销售费用、全部税金、部分利润后作为评估单价, 评估单价与实际库存数量的乘积作为评估值。评估值为 45,070,300.00 元, 评估增值 979,251.14 元, 增值率 2.22%。

(3) 开发产品—悦海豪庭车库成本已经转入悦海豪庭前期销售成本, 无账面值。该小区为低容积率别墅和公寓住宅高档小区,

每座别墅均配备车库不独立销售，各多层住宅负一层均设计有较多数量的独立车库，且可独立销售(使用权)。每套车库设遥控升降折叠铁门，中间位置的基本呈矩形，边角外置的多呈 L 形。因小区封闭管理，车库位于小区内各建筑地下，仅能对小区销售，小区低的容积率使地面的停车位充足，造成车库剩余，其销售价格远低于青岛房地产市场车库车位的平均价格。鉴于悦海豪庭车库无产权，且因建筑设计年代为 2000 年，其车库的实用性无法满足现在需求，从项目销售至今近 20 年，车库出售一直不理想。经山东省鲁邦房地产开发有限公司总经理办公会研究决定，把剩余未售 59 个车库交给青岛鲁邦物业，经营租赁业务，提高存货的使用率。资产评估师及评估专业人员对悦海豪庭车库采用收益法测算评估值（未售车库）或合同售价（预售车库）扣除营业税金及附加、销售费用、所得税、适当利润进行评估。评估值为 3,502,988.00 元，由于悦海豪庭车库无账面值，从而造成开发产品悦海豪庭车库评估增值 3,502,988.00 元。

（4）开发产品--新格商务会馆，为被评估单位从法院拍卖所得。已售予青岛东软股份有限公司，因抵押无法办理过户手续，本次评估评估值按审计后账面值 357,574.72 元列示，无增减值。

3. 长期股权投资账面余额 22,980,000.00 元，减值准备 9,000,000.00 元，账面价值 13,980,000.00 元，评估值 36,949,174.99 元，评估增值 22,969,174.99 元，增值率 164.30%。增值主要原因为对长期投资单位采用成本法记账，账面价值为原始投资成本扣减减值准备，没有考虑长期股权投资经营收益、资

产增值所引起的股东全部权益的变化，经对被投资单位采用资产基础法进行评定估算后，呈现较大幅度的增值。

长期股权投资中减值的被投资单位为青岛仕邦国际不动产管理有限公司。青岛仕邦国际不动产管理有限公司截止 2018 年 12 月 31 日注册资本为 800 万元，实收资本 800 万元，为山东省鲁邦房地产开发有限公司全资子公司。2017 年 9 月 15 日青岛仕邦国际不动产管理有限公司股东决定同意青岛仕邦国际不动产管理有限公司注销。并于 2017 年 10 月 17 日成立清算组，分别于 2017 年 10 月 13 日、2017 年 10 月 19 日在青岛日报刊登了《清算公告》、《注销公告》；青岛市工商行政管理局 2017 年 10 月 18 日出具(青)登记内备字(2017)第 000526 号《备案通知书》；青岛市市北国家税务局 2017 年 10 月 27 日出具青北国税通(2017)31076 号《税务事项通知书》(注销税务登记受理通知)。截止评估基准日根据大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“大信审字[2019]第 3-00386 号”截止评估基准日青岛仕邦国际不动产管理有限公司资产总计 4,185,472.28 元，负债总计 9,166,465.18 元，净资产-4,980,992.90 元。其中其他应收款 4,183,972.28 元，其他应付款 9,136,448.72 元全部为对母公司的往来。企业资不抵债，因企业性质为有限责任公司，股东以其所认缴的出资额对公司承担有限责任，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日青岛仕邦国际不动产管理有限公司评估后股东全部权益价值为-4,980,992.90 元，在不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响假设条件

下，长期股权投资采用成本法进行了评估，评估价值为 0.00 元，评估减值 8,000,000.00 元。

长期股权投资中增值较大的主要被投资单位为济南鲁邦置业有限公司。评估人员对济南鲁邦置业有限公司提供的资产和负债采用资产基础法进行评估后，股东全部权益账面值 -811.74 万元，评估值 3,194.10 万元，增值 4,005.84 万元，增值率 493.49%。主要增值原因分析如下：

（1）开发产品账面值 51,498,179.76 元，评估值为 51,562,100.00 元，增值 63,920.24 元，增值率为 0.12%；开发成本账面值 315,373,628.37 元，评估值为 317,194,544.59 元，增值 1,820,916.22 元，增值率为 0.58%。存货账面净值为 365,605,605.46 元，评估值 368,756,644.59 元，增值 3,151,039.13 元，增值率 0.86%。增值主要原因：

①资产评估师及评估专业人员对该开发产品采用市场售价扣除营业税金及附加、销售费用、所得税、适当利润进行评估。评估结果包含部分未实现利润，因而造成产成品类存货与账面成本相比表现为评估增值。

②开发产品主要为未售车位、储藏室、已预售的住宅。具体包括已预售的 3 套住宅及配套车位、储藏室，9 个预售车位，385 个未售车位；其中未售车位中有产权车位共 234 个、无产权车位共 151 个。该项目于 2014 年建成，位于济南市龙奥北路与凤凰南路交叉口西南角，框架结构、住宅为毛坯房交付。目前剩余车位的销售状况一直不好。评估时对已预售三套住宅及配套车位地

地下室按合同价格确定销售价格；根据调查济南市房地产市场，车位售价主要受所在楼盘车位配比、本小区住户需求影响，由于纳入本次评估范围的开发产品项目住宅已全部销售（3套预售），未售部分全部为车位，造成大量车位滞销，本次评估在企业预定去库存化销售价格的基础上，分析近期销售的价格与企业所定售价基本相符，故此选择企业的定价作为车位销售价格。开发产品账面值 51,498,179.76 元，评估值为 51,562,100.00 元，增值 63,920.24 元，增值率为 0.12%。

③ 开发成本为未开发的土地使用权 A-3 商业项目。济南鲁邦置业有限公司于 2012 年 1 月取得存货-开发成本地块《建设用地规划许可证》，项目名称为鲁邦·奥林逸城房地产开发项目（商业），位于济南高新区体育南路延长线以南、凤凰路以西。2013 年取得项目《建设工程规划许可证》，后因鲁银投资集团股份有限公司与济南高新控股集团有限公司产生纠纷，暂停了 A-3 商业项目的开发。并因与总包施工单位因工程款结算合同纠纷问题被查封冻结，目前诉讼事项影响已基本解决，但土地尚在查封中。目前该地块取得土地证、用地规划许可证、规划咨询意见函、人防方案审查、项目核准批复等政府批复文件。账面值成本较高，归集的主要内容为土地出让金、土地拆迁补偿费用和开发间接费、利息、工程款及欠付工程款利息等。经账面分析，其中资本化利息为 8890 多万元（2011 年-2018 年累计）。因不符合转让条件，且该项目无相关开发规划，对存货-开发成本的评估时以测算出土地使用权价格加合理的开发建设成本作为评估值。其中开

发建设成本不记取财务费用；只记取已发生的前期费用、建筑安装成本、部分开发间接费用等。考虑到土地使用权的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的有关资料，对土地使用权本次采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。开发成本账面价值 315,373,628.37 元，评估值为 317,194,544.59 元，增值 1,820,916.22 元，增值率为 0.58%。开发成本较账面值增值不大，主要是被评估单位取得土地后，多年没有进行开发，土地使用年限的缩短、账面土地成本加大等因素造成的影响。

(2) 长期股权投资为济南鲁邦置业有限公司对莱芜鲁邦置业有限公司的投资。账面价值 60,000,000.00 元，评估值 96,682,232.51 元，评估增值 36,682,232.51 元，增值率 61.14%。根据济南鲁邦置业有限公司对被投资单位的控制或影响程度，采用整体资产评估的方法确定全部股权价值后再根据所持比例确定其长期投资价值。增值主要原因为对长期投资单位采用原始投资成本记账，没有考虑被投资单位经营收益、资产增值等因素。

4. 固定资产—房屋建筑物类资产审计后账面原值 10,227,931.53 元，账面净值 4,827,583.17 元。本次评估对固定资产—房屋建筑物办公用房房地产采用市场法、收益法进行评估。评估原值为 21,815,113.00 元，评估净值为 21,815,113.00 元，评估原值增值 11,587,181.47 元，评估净值增值 16,987,529.83 元，原值增值率 113.29%，净值增值率 351.88%。评估结果与审计后账面值比较变动原因：

(1) 评估原值增减值主要原因：

被评估单位拥有的固定资产——房屋建筑物鲁邦广场办公用房为被评估单位自建房产，于 2005 年开发建设，位于青岛市山东路 177 号。企业账面原值按历史成本入账，由于房地产市场变化的影响，评估基准日与该类房地产购置年度相比有较大幅度的涨幅，故造成评估值有较大幅度的增值。

(2) 评估净值增减值主要原因：

房屋建筑物类资产评估原值增值 11,587,181.47 元，评估净值增值 16,987,529.83 元，原值增值率 113.29%，净值增值率 351.88%。评估净值增值除评估原值增值外的主要原因：

①由于会计折旧年限与经济使用年限的差异造成。企业是按会计核算口径计提折旧，折旧年限为 20 年，而本次评估采用市场法估算其市场价格，房地产市场对房产的折旧考量一般都在 50 年以上，与企业提取的折旧存在口径上的差异。

②本次评估对房屋建筑物办公用房房地产采用市场法、收益法进行评估，在资产评估明细表中采用评估原值、评估净值数据一致的方式列示，由于评估净值基数小于评估原值基数，造成评估净值增值幅度大于评估原值增值幅度。

5. 固定资产——机器设备类资产审计后账面原值为 2,569,301.89 元，净值为 146,499.25 元；评估原值为 696,786.00 元，评估净值为 443,123.00 元，评估原值较审计后账面原值增加-1,872,515.89 元，增值率为-72.88%；评估净值较审计后账面净值增加 296,623.75 元，评估增值率 202.47%。评估结果与

审计后账面值比较变动原因：

(1) 评估原值增减值主要原因：

① 机器设备主要为办公设备用电子设备及家具，由于技术进步的影响，新工艺、新技术的出现，相同或相似功能的部分机器设备、电子设备市场价格逐年降低，造成评估原值与账面原值相比有一定幅度的减值。

② 对被评估单位早期购置的运输车辆、电子设备，由于产品更新换代较快，市场上难以取得相同或相似运输车辆、电子设备交易，本次评估采用二手市场交易价格进行评估，在资产评估明细表中采用评估原值、评估净值列示一致数据的处理方式，造成评估原值与账面原值相比有较大幅度的减值。

③ 机器设备的账面原值的构成情况多样，部分设备原值未抵扣增值税，鉴于本项目评估目的实现后机器设备类资产不会发生产权变动，故本次评估原值不包含购建时的各项增值税额，因而造成评估原值与账面原值相比有较大幅度的减值。

(2) 评估净值增值主要原因：

机器设备类资产评估原值较审计后账面原值增值-1,872,515.89元，增值率为-72.88%；评估净值较审计后账面净值增加296,623.75元，评估增值率202.47%。主要原因：

① 由于会计折旧年限与经济使用年限的差异造成。企业是按会计核算口径计提折旧，折旧年限比经济使用年限短，企业部分设备已经提完折旧，残值率为零，现有设备均在正常使用中；企业对相关设备维护保养较好，导致设备技术成新率相应提高。由

于账面损耗快于实际资产损耗，造成评估净值较审计后账面净值增加。

②本次评估对运输车辆、部分电子设备等机器设备采用市场法进行评估，在资产评估明细表中采用评估原值、评估净值数据一致的方式列示，由于评估净值基数小于评估原值基数，造成评估净值增减值幅度大于评估原值增减值幅度。

6. 递延所得税资产账面价值 1,387,865.02 元，评估值为 2,633,113.24 元。评估增值 1,245,248.22 元，增值率 89.72%。增值原因为：

应收青岛仕邦国际不动产管理有限公司商业运营分公司 9,136,448.72 元在抵减青岛仕邦国际不动产管理有限公司其他资产及负债科目后，形成净损失 4,980,992.90 元，全额形成坏账损失风险；

被评估单位按照会计制度的规定计提坏账准备 195,895.43 元，按照被评估单位的会计政策对关联方往来不计提坏账准备，亦未按照个别认定对该笔往来计提坏账准备，评估中被评估单位应收款项预计形成坏账损失 10,532,452.97 元，比被评估单位应收款项计提坏账准备 5,551,460.07 元增加 4,980,992.90 元，由此因财税差异形成的递延所得税资产 2,633,113.24 元，故递延所得税资产评估增值 1,245,248.22 元。

特此公告。

鲁银投资集团股份有限公司董事会

2019 年 8 月 16 日