本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青岛圣亚达置业有限公司管理人拟进行破产清算涉及的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产清算价值

资产评估报告

中泰评报字（2026）第A015号

（本报告共一册，本册为第一册）

山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年三月十七日

目　　录

声　　明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 6

一、委托人、债务人(被破产公司)及其他评估报告使用人概况 6

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 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 10

七、评估方法 13

八、评估程序实施过程和情况 17

九、评估假设 19

十、评估结论 21

十一、特别事项说明 21

十二、资产评估报告使用限制说明 24

十三、资产评估报告日 24

附件目录 26

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

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

（三）本资产评估机构、签名资产评估师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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（四）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。

（五）本资产评估机构、签名资产评估师及其资产评估专业人员与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

（六）资产评估专业人员已经对本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。

（七）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。

青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算涉及的
青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产清算价值
资产评估报告摘要

中泰评报字（2026）第A015号

山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司接受青岛圣亚达置业有限公司管理人（以下简称“圣亚达管理人”）的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，坚持独立、客观、公正、科学的原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算所涉及青岛圣亚达置业有限公司（以下简称“圣亚达”）破产资产及相关添附资产在评估基准日2025年11月07日的清算价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的

根据山东省青岛市中级人民法院《山东省青岛市中级人民法院决定书》（（2025）鲁02破2-1号）以及资产评估委托合同，青岛圣亚达置业有限公司管理人拟对青岛圣亚达置业有限公司进行破产清算。本次资产评估目的系对该经济行为所涉及的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产在评估基准日所表现的清算价值进行分析、估算，并发表专业意见，为青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为管理人申报的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产截止评估基准日2025年11月07日的清算价值，评估范围是青岛圣亚达置业有限公司的破产资产及相关添附资产。

具体评估范围涉及资产的类型和数量以委托人申报评估的资产清单为准。

三、价值类型及其定义

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额，其中资产变现价格通常低于市场价值。

本次评估确定的价值类型为清算价值。

四、评估基准日

本项目的评估基准日是2025年11月07日（现场勘查结果形成时间）。

五、评估方法

清算价格法的评估是对委估资产充分考虑影响资产价值及变现能力等各种因素后确定资产清算价值的方法。

六、评估结论及使用有效期

（一）评估结论

经实施清查核实、现场查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用清算价格法评估结论作为青岛圣亚达置业有限公司破产资产在评估基准日2025年11月07日的清算价值为65,505,028.00元，人民币大写：陆仟伍佰伍拾万零伍仟零贰拾捌元整；相关添附资产在评估基准日的清算价值合计为2,752,419.00元，人民币大写：贰佰柒拾伍万贰仟肆佰壹拾玖元整；合计清算价值为68,257,447.00元，人民币大写：陆仟捌佰贰拾伍万柒仟肆佰肆拾柒元整；各类资产评估结果详见下表：

破产资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月07日　　金额单位：元

序号	项目名称	单位	数量	清算价值	备注
1	破产资产-在建工程	宗	1	65,505,028.00	
	合计	宗	1	65,505,028.00	

相关添附资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月07日　　金额单位：元

序号	项目名称	单位	数量	清算价值	备注
1	添附资产-海青花园A6楼	宗	1	393,165.00	
2	添附资产-海青花园A7楼	宗	1	2,359,254.00	
	合计	宗	2	2,752,419.00	

（二）评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产未发生重大变化情况下，评估结论有效期通常为一年，即自评估报告日2026年03月17日至2027年03月16日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产发生重大变化，并对评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（三）资产评估报告及评估结论使用范围

本资产评估报告仅用于委托人拟对被评估单位进行破产清算提供价值参考依据，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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

七、特别事项

1.根据《资产评估委托合同》本次评估范围以管理人最终委托评估清单为准，以资产实物状况为基础。现场勘察条件受限，评估人员仅对委估房地产的表面进行勘查，无法对资产内部构造及工作性能进行测试，评估对象为合理设定及常规构建方法下为基础，结合该类资产所在流通市场的平均水平为假设前提。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本次评估涉及的青岛圣亚达置业有限公司相关在建工程已办理相应规划许可手续，截至评估基准日尚未完成工程竣工验收登记，亦未办理宗地内建筑物产权登记，且案涉规划许可存在过期失效的可能性。本次评估以假设截至评估基准日案涉规划许可合法有效，且后续可依法完成工程竣工验收登记及宗地内建筑物产权登记为前提，评估结果基于上述前提假设成立。评估机构及评估人员未对案涉规划许可的实际有效性、延续性，以及办理工程竣工验收登记、建筑物产权登记的可行性进行核查验证，若前述前提假设无法满足，本次评估结果将不能作为相关资产价值判定的依据，评估机构及评估人员不承担由此产生的任何责任。

4.本次评估涉及的在建工程尚未取得不动产权证书，无法获取在建工程建筑面积，评估人员以《建设工程规划许可证》、《规划变更审查意见书》登记规划面积为准,将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定的建筑面积不一致，应以房产测绘部门确定的建筑面积为准，并按证载面积考虑对本项目评估结论进行调整。

5、本次评估评估人员已对委托人申报的添附资产进行了现场核实，添附资产评估范围以委托人申报为准，评估报告有效期内，若有改变资产权利状况事项，可根据实际情况调整评估范围，并按最终权利状况考虑对本项目评估结论进行调整。

6、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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本报告专为委托人所使用,并为本报告所列明的评估目的而作,未经本公司同意,不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供,除依据法律需公开的情形外,报

告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算涉及的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产清算价值

资产评估报告

中泰评报字（2026）第A015号

青岛圣亚达置业有限公司管理人：

山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司接受委托，按照有关法律、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，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算所涉及圣亚达破产资产及相关添附资产在评估基准日2025年11月07日的清算价值进行了评估。现将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评估报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为青岛圣亚达置业有限公司管理人。

根据山东省青岛市中级人民法院2025年7月23日《山东省青岛市中级人民法院决定书》（2025）鲁02破2-1号，拟对青岛圣亚达置业有限公司进行破产清算，指定山东齐鲁（青岛）律师事务所担任青岛圣亚达置业有限公司管理人。

（二）被评估单位

1、被评估单位基本情况（公开信息查询获取）：

企业名称：青岛圣亚达置业有限公司

住所：青岛市市南区香港中路100号中商大厦1208室

统一社会信用代码：91370200614236018F

法定代表人：张钦福

注册资本：1053万元

成立日期：1993-01-08

经营范围主营：房地产开发（凭资质经营）；装饰装潢工程的设计、施工；木材加工，木制品制造；批发、零售：建筑材料，化工商品（不含危险品），橡塑制品，纺织品，五金，皮革制品。直供生产单位钢材，木材，水泥。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

2、委托人申报的第三方添附资产

青岛圣亚达置业有限公司其名下评估标的为已基本完工的住宅在建工程，该资产处于他人占用的状态，且占用人已对原不动产进行了资产添附及改建。相关添附资产以委托方确认的资产清单为准。

(三)委托人与产权持有单位的关系

委托人为青岛圣亚达置业有限公司管理人，被评估单位为青岛圣亚达置业有限公司及第三方相关添附资产。委托人作为青岛圣亚达置业有限公司破产清算一案的管理人拟对青岛圣亚达置业有限公司进行破产清算。

(四)评估报告使用人

1．委托人：青岛圣亚达置业有限公司管理人。

2．其他评估报告使用人：山东省青岛市中级人民法院、青岛圣亚达置业有限公司管理人工作组。

3．除国家有关法律法规规定外，资产评估委托合同没有约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据山东省青岛市中级人民法院《山东省青岛市中级人民法院决定书》（（2025）鲁02破2-1号）以及资产评估委托合同，青岛圣亚达置业有限公司管理人拟对青岛圣亚达置业有限公司进行破产清算。

本次资产评估目的系对该经济行为所涉及的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及管理人申报相关添附资产在评估基准日所表现的清算价值进行分析、估算并发表专业意见，为青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为圣亚达管理人申报的圣亚达破产资产及相关添附资产在评估基准日2025年11月07日的清算价值。

（二）评估范围

本次评估的范围为评估范围为圣亚达管理人申报的圣亚达破产资产及相关添附资产。

圣亚达破产资产主要为青岛市崂山区石苑别墅小区内的在建工程及其所占用地的土地使用权，相关添附资产为第三方占用人在破产财产的添附形成的资产。

本次评估范围以圣亚达管理人最终委托评估清单为准，以资产实物状况为基础。

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。

（三）评估对象基本情况

1．评估范围内主要破产资产-在建工程

（1）房屋建筑物类资产

权属于青岛圣亚达置业有限公司房屋建筑物类资产共 2 项，具体如下：

①评估对象 A6 栋:在建工程位于青岛市崂山区石苑别墅小区(实际位于崂山区海口路北侧，海青花园内)，估价对象权利人:青岛圣亚达置业有限公司，框架结构，规划用途为住宅，房屋实物类型为地下 2 层，地上 3 层，总层数 5 层的独栋别墅，带院落。

②评估对象 A7 栋：在建工程位于青岛市崂山区石苑别墅小区(实际位于崂山区海口路北侧，海青花园内)，估价对象权利人:青岛圣亚达置业有限公司，框架结构，规划用途为住宅，房屋实物类型为地下 2 层，地上 3 层，总层数 5 层的独栋别墅，带院落。

（2）无形资产类

被评估单位无形资产主要为土地使用权，根据委托方提供的相关资料，A6、A7 栋在建工程占用土地使用权证（证号：青崂国用 2004 第 001 号）记载：该使用权坐落于崂山区石苑别墅小区（现路名为青岛市崂山区海口路北侧、海青花园内），地号为 M1-24-55，土地用途为住宅，土地使用权面积 1623.9 平方米(独用面积 1623.9 平方米)，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2047 年 3 月 1 日。

根据已取得《建设工程规划许可证》、《规划变更审查意见书》和相关设计图纸，证载规划信息如下：

规划许可证编号	建字第 370200200815123 号
规划变更审查意见书编号	青规崂变审字[2010]3 号
规划变更审查意见书编号	青规崂变审字[2010]16 号
建设单位	青岛圣亚达置业有限公司
建设项目名称	圣亚达住宅楼
建设位置	青岛市崂山区海口路北侧、海青花园内
规划建设规模	2909.38 ㎡(其中地上建筑面积 1408.9 ㎡，地下建筑面积 1500.48 ㎡)
A6 栋规划地上建筑面积	704.34 ㎡
A7 栋规划地上建筑面积	704.34 ㎡

2、相关添附资产

（1）构筑物及其他辅助设施

委托人申报的添附资产主要为添附于海青花园内 A6、A7 栋内的构筑物、装饰装修、绿化苗木等，具体如下：

①根据委托人提供的资产申报清单，A6栋添附资产主要包含室内装修工程、部分绿化苗木等。室内装修类工程内容范围：固定于房屋本身，不可移动的建材、用具、器具、设备等。主要包括：在毛坯房屋状态下后期加装的隔断墙、地面、墙面、顶棚、踢脚线、室内门、灯具、卫具、便器、洗手台、隔断墙、暖气片、橱柜等。绿化苗木主要为石榴、樱花等零星苗木。

②根据委托人提供的资产申报清单，A7栋添附资产主要包含室内装修工程、部分绿化苗木等。室内装修类工程内容范围：固定于房屋本身，不可移动的建材、用具、器具、设备等。主要包括：在毛坯房屋状态下后期加装的隔断墙、地面、墙面、顶棚、踢脚线、室内门、灯具、卫具、便器、洗手台、隔断墙、橱柜、中央空调等。绿化苗木主要为红枫、竹子、桂花等零星苗木。

(五)引用其他机构出具的报告结论

无。

(六)其他特别事项

1. 纳入评估范围的资产，与委托人及被评估单位申报评估的资产一致。

评估的具体范围以资产评估申报表为基础,凡列入表内并已核实的上述资产均在本次评估范围之内。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的，经与委托人沟通，本次评估确定的价值类型为清算价值。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额，其中资产变现价格通常低于市场价值。

(二)价值类型的选取理由

本次评估对青岛圣亚达置业有限公司破产资产在评估基准日所表现的清算价值发表专业意见，为圣亚达管理人拟对被评估单位进行破产清算之经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。

清算价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结论能满足本次评估目的之需要，故本次评估选用清算价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2025年11月07日，是现场勘查结果形成时间，同时考虑与评

估目的计划实现日接近，经委托人确认后选择本日期作为评估基准日。

六、评估依据

本公司在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1.（2025）鲁02破2号《山东省青岛市中级人民法院裁定书》；

2.（2025）鲁02破2-1号《山东省青岛市中级人民法院决定书》；

3.《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》(2024年7月1日起施行)；

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自2021年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第46号公布）；

4.《中华人民共和国企业破产法》(中华人民共和国主席令第54号)；

5.《中华人民共和国企业所得税法》(根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(根据2024年12月6日第二次修订)；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例（2017年修订）》(根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50 号，经财政部、国家税务总局令第65 号修订)；

9.财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；

10.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)；

11.财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

12.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

13.《中华人民共和国土地管理法》；

14.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议修订)；

15.国土资源部办公厅文件《国地资源部办公厅关于发布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)>的通知》(国土资厅发[2013]20号)；

16.国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发[2015]12号，2015年3月18日)；

17.《国务院关于印发注册资本登记制度改革方案的通知》(国发[2014]7 号)；

18.《中华人民共和国公司登记管理条例》(2016年2月6日根据国务院关于修改部门行政法规的决定第三次修订)；

19.财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知(财资[2017]43号)；

20.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)准则依据：

1.中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知(中评协[2017]30号)；

2.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协[2017]31号)；

3.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协[2018]35号)；

4.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协[2017]33号)；

5.中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协[2018]37号)；

6.中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知(中评协[2018]38号)；

7.中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39号）；

8.中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号）；

9.中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号）；

10.中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

11.中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知(中评协[2017]47号)；

12.中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知(中评协[2017]48号)；

13.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。

(四)权属依据：

1.委托人及被评估单位提供的相关权利证书、合同等复印件；

2.委托人及被评估单位提供的委估资产申报清单等相关资料；

3.《国有土地使用权证》（证号：青崂国用 2004 第 001 号）复印件；

4.《建设工程规划许可证》（建字第 370200200815123 号）复印件；

5.《规划变更审查意见书》（青规崂变审字[2010]3 号、青规崂变审字[2010]16 号）复印件；

6.《建筑工程施工许可证》（青崂建施字 09010）复印件；

7.相关建筑施工图；

8.其他权属证明材料。

(五)取价依据：

1.《资产评估常用数据与参数手册》；

2.《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504 号)；

3.国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；

4.《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税[2017]18 号)；

5.山东省物价局、山东省财政厅、山东省人民防空办公室《关于规范人防建设费征缴有关问题的通知》(鲁价费发[2006]220 号)；

6.山东省建筑工程消耗量定额价目表；

7.山东省安装工程消耗量定额价目表；

8.山东省市政工程消耗量定额价目表；

9.《人工材料机械台班价格表》；

10.《青岛市材价》；

11.青岛市住房和建设局网站信息；

12.《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(山东省住房和城乡建设厅鲁建标字〔2011〕19 号)；

13.《建设工程定额人工最低工日单价、综合工日单价及有关问题的通知》(鲁建标字[2015]12 号)；

14.《关于调整山东省建筑和市政工程文明施工费费率的通知》(鲁建标字[2015]7 号)；

15.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)；

16.《山东省建设工程定额人工单价及定额价目表山东省建筑工程价目表的通知>(鲁

建标字〔2017〕5号);

17.《青岛市市内三区城镇基准地价应用技术手册》（2023 年）；

18. 《关于山东省耕地占用税适用税额的决定》 山东省十三届人大常委会第十三次会议审议通过2019年9月1日起施行;

19.《山东省征地综合区片地价》(鲁自然发（2020）4号);

20.《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》(鲁政办发〔2004〕51号);

21. 山东省国土资源厅、山东省财政厅《关于青岛市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》【鲁自然资函(2021)1926号】;

22.《青岛市人民政府办公厅关于印发<青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定>的通知》（青政办发〔2023〕6号;

23.《青岛市人民政府办公厅关于城市基础设施配套费有关问题的通知》（青政办发〔2002〕88号）;

24.青岛市房地产市场价格信息;

25.向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料;

26.评估人员通过网络和其他途径搜集、整理的国家宏观、相关行业的资料、数据;

27.评估机构及评估人员积累资料;

28.评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六)其他参考依据:

1.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

2. 相关资产情况的介绍、说明;

3.其它相关资料。

七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过收益途径、市场途径和成本途径进行。

（一）评估途径分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师及评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市

场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1．市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且本次评估范围主要为破产企业实物资产，我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，故市场途径不适用本次评估。

2．收益途径适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化或折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

(1)收益法适用的前提条件

①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

②资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；

③被评估资产预期获利年限可以预测。

(2)本项目收益法适用性分析

本次评估中，被评估单位已被裁定破产清算，企业已停止经营多年，企业人员离散，委托方未接管移交企业相关的财务资料，企业未来预期收益以及获得预期收益所承担的风险都不能可靠预测，不满足收益法的条件，评估人员认为收益途径不适用本次评估。

3．成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，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的评估思路。本次采用成本途径为基础，结合清算价格法的变现率要求确定最终清算价值，清算价格法为本次评估的核心方法。运用资产基础法评估企业价值，就是以破产企业申报破产资产为基础，对申报各单项资产现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础*变现率，从而得到企业的破产资产清算价值。基本公式为：

破产资产清算价值=各单项资产评估值之和*变现率。

被评估单位所涉及资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所

需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目可以选择成本途径进行评估。

（二）评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产清算价值采用成本途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1．成本途径评估简介：

(1)固定资产的评估

被评估单位固定资产包括在房屋类在建工程及建构筑物。

①对房屋建（构）筑物的评估

根据房屋建（构）筑物的类型和实际状况，采用重置成本法进行了评估。

成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建构筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建构筑物评估值=重置成本×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本。评估人员通过查勘待估建(构)筑物的的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。再考虑适当的前期费用及其它费用、资金成本、投资利润，减去可抵扣税金确定重置成本。计算公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本+投资利润-可抵减税金。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋建筑物各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》及现场观察判定，分别按房屋建(构)筑物的结构进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分法成新率；再按照房屋建(构)筑物已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率，然后将两个成新率加权相加确定房屋建(构)筑物的综合成新率。

最后，重置成本与综合成新率相乘，确定各建（构）筑物的评估价值。

（2）无形资产的评估

本次评估的无形资产为1宗土地使用权。

根据《资产评估执业准则》、《城镇土地估价规程》以及其他资产评估操作规范意见要求，结合评估对象的具体条件、用地性质、收集的资料，考虑当地地产市场发育程度，选择适当的评估方法。

由于评估对象位于崂山区，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，青岛市已公布出让住宅用地的基准地价，因此适用基准地价系数修正法评估。该区域同类型土地正常交易案例可获取，能通过对比修正比较因素确定待估地价，适用市场比较法评估。待估宗地有明确开发规划 ，周边区域已开发成熟，开发完成后价值及开发成本可以合理测算，因此可以用剩余法进行评估。待估宗地属于住宅用地，归属于土地产生的收益不易确定，因此不宜用收益法进行评估。考虑到待估宗地所在区域房有近年来无征地案例和征地标准可参考，因此不选择成本逼近法。

基准地价系数修正法基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与城镇基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法

市场比较法基本原理

以替代原则为基础，通过选取同一供需圈内、与评估宗地用途相同、区位相近、交易时间接近、土地条件相似的多宗正常交易案例，对交易价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四大修正，最终得到评估宗地的客观市场价格。

剩余法基本原理

以预期收益原则为基础，假设评估宗地按规划条件完成开发建设，测算开发完成后房地产总价值，扣除开发过程中需发生的开发成本、管理费用、销售费用、税费、投资利息、开发利润，剩余的价值即为土地使用权的评估价格（核心公式：地价=开发完成后房地产总价值-开发总成本-各项税费-利息-利润）。

(3)估价具体步骤如下：

①收集整理该宗土地所在区域相关的地价资料；

②确定地价测算所需的各种参数；

③分析各种评估方法可靠程度，分别赋予权重得到委估土地的单位地价，最终确定土地价值；

(三)评估结论的确定方法

经对资产基础法评估结果进行分析后，确定最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估小组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确业务基本事项

1．向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用人，并了解评估报告使用人及其与委托人的关系；

2．了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；

3．了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；

4．根据评估目的确定价值类型，并与委托人就具体价值类型含义达成一致；

5．按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托人确定评估基准日；

6．明确评估报告的使用限制，并取得委托人的理解；

7．与委托人协商确定评估报告提交时间及方式；

8．与委托人协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；

9．明确委托人、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托人签订资产评估委托合同，明确双方的责任与义务。

(三)编制资产评估计划

接受委托后，项目负责人编制资产评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)进行评估现场调查

1．现场调查人员组织、实施时间

(1)2025 年 10 月 15 日、16 日、28 日及 11 月 7 日，组织评估人员对实物类资产进行现场勘察。

(2)2025 年 10 月 17 日-2025 年 12 月 11 日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

2．现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及被评估单位运营业务的特点，指导管理人清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1)指导被评估单位资产申报工作

评估人员进驻被评估单位，指导委托人及资产管理方自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；敦促被评估单位按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对被评估单位提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据委托人及资产管理相关单位提供的房屋建构筑物、土地使用权等评估申报明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对房屋建构筑物，实地核查房屋建构筑物的位置、使用情况、外观结构等情况，并根据清查情况补充房屋建筑物清查评估明细表，对装修类添附资产通过现场详实记录情况，以实地测量结果作为其数量依据完善评估明细表。

对土地使用权，实地核查土地的座落位置、四至、周边区域情况、开发程度、建筑物情况、使用情况等，并根据清查情况补充土地使用权清查评估明细表。

(4)产权核实

产权核实主要是对评估范围内的资产权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认被评估单位申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。委估资产与占用人添附资产存在混存状况，因建成年代久远，评估人员通过现场各方人员指证等方法，对其权属状况给予必要的关注，再无更充分证据证明委托资产权利状况情况下，本次评估以申报资产作为评估范围。

(5)完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产与实际状况相符一致。

(6)调查被评估单位经营状况

因企业已破产停止经营，无实际经营数据可调查。

(7)交换意见

将初步资产清查结论与委托人或者委托人许可的相关当事人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五)收集整理评估资料

通过与委托人、资产相关当事人并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由委托人或资产相关方直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式进行收集。

(六)评定估算形成结论

1. 评估专业人员评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用各类资产适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各类资产估算结果，从而确定成本途径初步评估结论。

2. 综合分析确定评估报告专业意见

项目负责人对评估专业人员形成初步评估结论进行综合分析，形成初步评估专业意见，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估意见进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估报告专业意见。

(七)编制出具评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制初步资产评估报告，经内部审核后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交资产评估报告。

(八)整理归集评估档案

在执行上述评估程序过程中及完成后，对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案，及时归档。

九、评估假设

(一) 基本假设

1.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。

2.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。

3.强制清算假设：是假设经营主体在外部力量介入、控制下进行清算。清算活动不受破产经营主体所控制。

4. 产权利益主体变动假设：指评估目的实现时，被评估资产产权主体将发生变动。

5. 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。

6. 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。

7. 假设委托人、被评估单位提供的资料真实、合法、完整。

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。

（二）特别假设

1.假设被评估单位的经营者是负责的，且被评估单位管理层有能力担当其职务。

2.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3.假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

4.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

5.假设评估对象所涉及的相关资产不存在对其价值有重大的不利影响因素。

6.不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

7.不考虑评估增减值而产生的相关可能税费。

8.本次评估以假设截至评估基准日案涉规划许可合法有效，且后续可依法完成工程竣工验收登记及宗地内建筑物产权登记为前提。

9.假设查封状态可依法解除、资产占用问题可顺利解决，不影响后续产权登记及变现。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论及使用有效期

(一)评估结论

经实施清查核实、现场查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，采用清算价格法评估结论作为青岛圣亚达置业有限公司破产资产在评估基准日 2025 年 11 月 07 日的清算价值为 65,505,028.00 元，人民币大写：陆仟伍佰伍拾万零伍仟零贰拾捌元整；相关添附资产在评估基准日的清算价值合计为 2,752,419.00 元，人民币大写：贰佰柒拾伍万贰仟肆佰壹拾玖元整；合计清算价值为 68,257,447.00 元，人民币大写：陆仟捌佰贰拾伍万柒仟肆佰肆拾柒元整；各类资产评估结果详见下表：

破产资产评估汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 07 日　　金额单位：元

序号	项目名称	单位	数量	清算价值	备注
1	破产资产-在建工程	宗	1	65,505,028.00	
	合计	宗	1	65,505,028.00	

相关添附资产评估汇总表

评估基准日：2025 年 11 月 07 日　　金额单位：元

序号	项目名称	单位	数量	清算价值	备注
1	添附资产-海青花园 A6 楼	宗	1	393,165.00	
2	添附资产-海青花园 A7 楼	宗	1	2,359,254.00	
	合计	宗	2	2,752,419.00	

(二)评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产未发生重大变化情况下，评估结论有效期通常为一年，即自评估报告日 2026 年 03 月 17 日至 2027 年 03 月 16 日有效。但当宏观经济、行业环境、被评估单位、主要资产发生重大变化，并对评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（三）资产评估报告及评估结论使用范围

本资产评估报告仅用于委托人拟对被评估单位进行破产清算提供价值参考依据，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，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论或利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、本次评估涉及的青岛圣亚达置业有限公司相关在建工程已办理相应规划许可手续，截至评估基准日尚未完成工程竣工验收登记，亦未办理宗地内建筑物产权登记，且案涉规划许可存在过期失效的可能性。本次评估以假设截至评估基准日案涉规划许可合法有效，且后续可依法完成工程竣工验收登记及宗地内建筑物产权登记为前提，评估结果基于上述前提假设成立。

2.本次评估涉及的在建工程尚未取得不动产权证书，无法获取在建工程建筑面积，评估人员以《建设工程规划许可证》、《规划变更审查意见书》登记规划面积为准,将来办理产权登记手续时，如与房产测绘部门确定的建筑面积不一致，应以房产测绘部门确定的建筑面积为准，并按证载面积考虑对本项目评估结论进行调整。

3、本次评估评估人员已对委托人申报的添附资产进行了现场核实，添附资产评估范围以委托人申报为准，评估报告有效期内，若有改变资产权利状况事项，可根据实际情况调整评估范围，并按最终权利状况考虑对本项目评估结论进行调整。

4、本次评估结论为现有资料基础上形成的，评估机构不对资产权属状况发表意见，评估结果仅作为委托方了解特定目的下资产价值情况作为参考。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师及评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师及评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效为前提，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

(四)评估资料不完整的情形

截至报告日，受破产企业条件所限，委托人及相关资产当事人无法提供所涉资产实物、权利状况等相关资料，本次以委托方移交和评估人员现场勘查结果为基础进行。

(五)关于经济行为本身对评估结论的影响

本项目评估不存在经济行为本身对评估结论的影响。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据委托人提供的有关资料，本项目已经由山东省青岛市中级人民法院指定管理人对青岛圣亚达置业有限公司破产清算一案进行资产处置。

(七)查封、租赁等或有事项

1、经管理人调取土地及房产的登记信息，青岛圣亚达置业有限公司的土地使用权处于被查封状态。

2、目前，两栋不动产均处于他人占用的状态。

（八）期后事项

1．评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估人员已对委托人申报的相关添附资产的权利状况给予必要关注，评估报告有效期内，若有改变资产权利状况事项，可根据实际情况调整评估范围，并按最终权利状况考虑对本项目评估结论进行调整。

3．当评估范围内资产具备相关查验条件，并且查验结果与评估假设不一致或资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4．发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（九）对评估结论产生重大影响的其他事项

1.本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2.在执行本评估项目过程中，我们对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和相关当事人负责。

3.针对本次评估目的，本次评估是以委托人和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的资产评估师及评估专业人员对委托人所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

4. 按照财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣；按照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)，购置的房屋建筑

物进项税额可以进行抵扣。本次根据委托评估实际情况，对机器设备、房屋建筑物类资产进行评估时，其评估价值不包含增值税额，但未考虑2016年5月1日以前购建的房屋建筑物因该事项所可能引起的其他相关税务因素对评估价值的影响；在此提醒报告使用人注意此事项对本报告评估结论的影响；

5.评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

6.上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

7.根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

8.本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，在委估企业拟进行破产清算的前提下，根据公开市场的原则确定现行市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。

以上特别事项可能对评估结论产生影响,提请评估报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

本报告评估结论仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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，评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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对评估对象可实现价格的保证。

(五)未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本项目的资产评估报告日为二〇二六年三月十七日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

签名资产评估师：

签名资产评估师：

山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年三月十七日

附件目录

1、山东省青岛市中级人民法院民事裁定书及决定书复印件；
2、被评估单位内资企业登记（吊）信息查询结果复印件；
3、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
4、评估现场照片复印件；
5、资产评估机构的备案公告复印件；
6、资产评估机构营业执照复印件；
7、资产评估师资格证书复印件；
8、资产评估师承诺函。

民事裁定书

山东省青岛市中级人民法院
民事裁定书

（2025）鲁02破2号

申请人（债权人）：程卫国，男，1952年12月27日出生，汉族，住山东省青岛市市南区东海一路7号丙，公民身份证号码：370206195212270017。

被申请人（债务人）：青岛圣亚达置业有限公司，住所地山东省青岛市市南区香港中路100号中商大厦1208室，统一社会信用代码：91370200614236018F。

法定代表人：张钦福，执行董事。

2024年3月，申请人程卫国以被申请人作为债务人，已存在多个被执行案件，且资产已被多人查封，不能清偿申请人到期债务，明显丧失清偿能力为由，向本院申请对被申请人青岛圣亚达置业有限公司（以下简称圣亚达公司）进行破产清算。

本院于2024年7月4日作出（2024）破申11号民事裁定书裁定不受理程卫国对圣亚达公司的破产清算申请。程卫国不服该裁定，向山东省高级人民法院提起上诉，山东省高级人民法院作出（2024）鲁民终1273号民事裁定书，认为："圣亚达公司一直未向程卫国清偿债务，且公司尚无财产可供执行。根据国家企业信用信息公示系

统显示，圣亚达公司于2024年6月26日被工商行政管理机关吊销营业执照。一审中，程卫国称圣亚达公司法定代表人已死亡，公司现无人经营，无法提交圣亚达公司相关联系人信息，一审法院也未能通知圣亚达公司到庭听证。根据《中华人民共和国企业破产法》第二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第一款第三项的规定，应认定债务人圣亚达公司已经具备破产原因。原审法院以另案（2023）鲁0285执恢582号执行案件尚未进入拍卖程序，圣亚达公司是否资不抵债或丧失清偿能力尚不能确定为由裁定不予受理，不符合《中华人民共和国企业破产法》及其司法解释的规定，属于法律适用不当。”山东省高级人民法院依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、第七条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第一款（三）项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十七条第一款（二）项之规定，裁定：一、撤销山东省青岛市中级人民法院（2024）鲁02破申11号民事裁定；二、由山东省青岛市中级人民法院裁定受理程卫国对青岛圣亚达置业有限公司的破产清算申请。

本院认为，债务人圣亚达公司已经具备破产原因。

依照《中华人民共和国企业破产法》第二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第一款第三项，裁定如下：

受理程卫国对青岛圣亚达置业有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

审　判　长　　刘　琦

审　判　员　　何宣晔

审　判　员　　丁　辉



二〇一五年四月八日

本件证明与原本无异

法官助理　　庄光宇

书　记　员　　陆欣孜

决定书

山东省青岛市中级人民法院

决　定　书

（2025）鲁02破2-1号

2025年4月8日，本院裁定受理申请人程卫国对被申请人青岛圣亚达置业有限公司提出的破产清算申请。依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条第一款、《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第一条、第十五条、第二十条之规定，本院通过公开摇号方式，依法指定山东齐鲁（青岛）律师事务所担任青岛圣亚达置业有限公司管理人，王刚为负责人。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会监督。管理人职责如下：

（一）接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；

（二）调查债务人财产状况，制作财产状况报告；

（三）决定债务人的内部管理事务；

（四）决定债务人的日常开支和其他必要开支；

（五）在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；

（六）管理和处分债务人的财产；

（七）代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；

（八）提议召开债权人会议；

（九）本院认为管理人应当履行的其他职责。



二〇一五年七月二十三日

（六）管理和处分债务人的财产；

（七）代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；

（八）提议召开债权人会议；

（九）本院认为管理人应当履行的其他职责。

二〇一五年七月二十三日

被评估单位内资企业登记（吊）信息查询结果复印件

内资企业登记（吊）信息查询结果

统一社会信用代码：91370200614236018F

注册号：370200228060010

企业名称：青岛圣郅达置业有限公司

住所：青岛市市南区香港中路100号中商大厦1208室

企业类别：私营企业

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：1993-01-08

登记机关：青岛市市场监督管理局

核准日期：2016-06-30

营业期限：自 1993-01-08 至

法定代表人(负责人)：张钦福

注册资本：1053 万元

(注)吊销日期：2024-06-26

吊销原因：未按规定办理年度报告

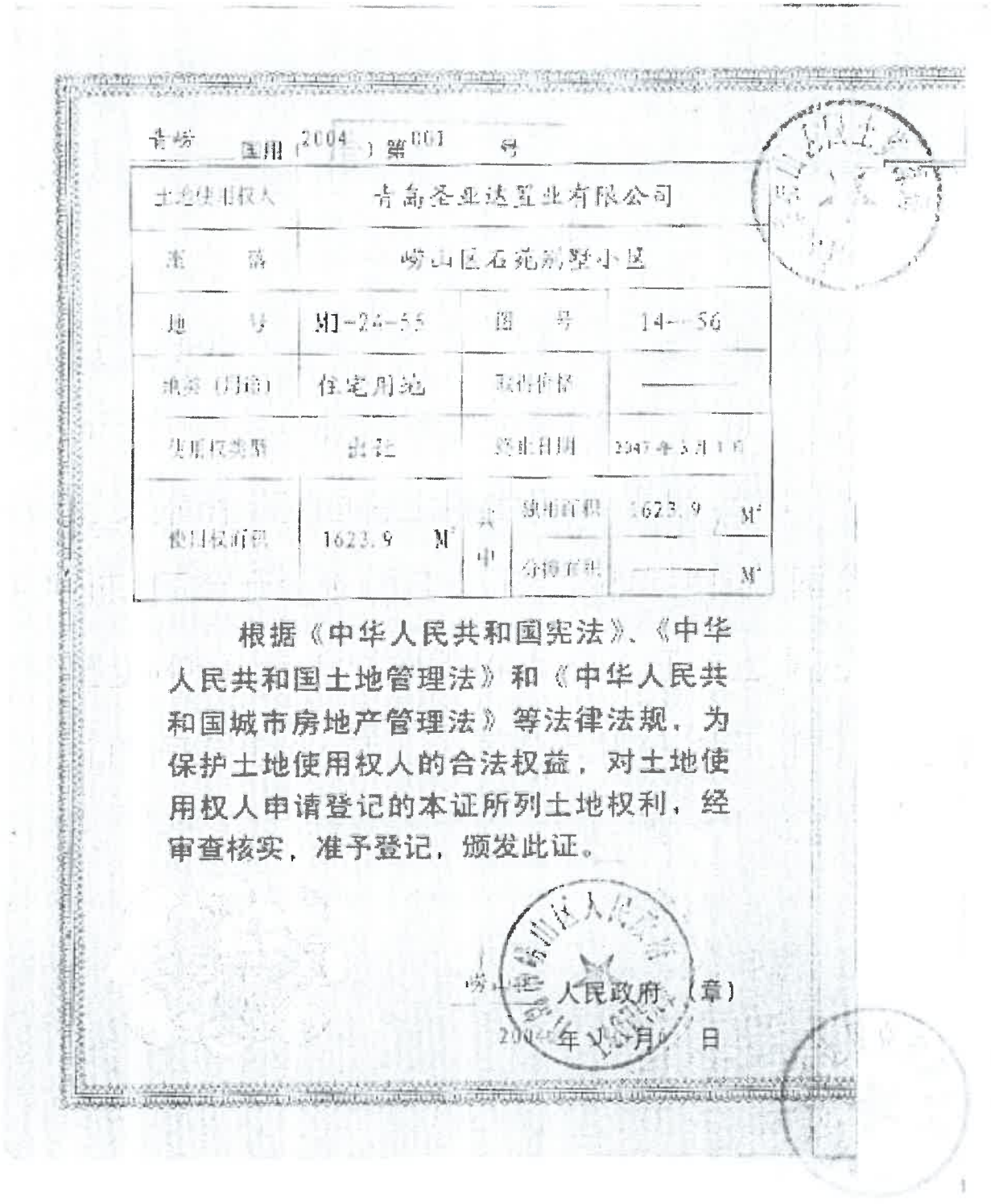
经营范围：房地产开发(凭资质经营)；装饰装潢工程的设计、施工；木材加工，木制品制造；批发、零售：建筑材料，化工商品（不含危险品），橡塑制品，纺织品，五金，皮革制品。直供生产单位钢材，木材，水泥。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

打印时间：2025[illegible]00 10:41:24

注：微机数据，仅供参考。

青岛市行政审批局 企业登记档案查询专用章 （2）

相关权属资料



青崂 国用（2004）第001 号

土地使用权人	青岛圣亚达置业有限公司		
座 落	崂山区石老人别墅小区		
地 号	M1-24-55	图 号	14-56
地类（用途）	住宅用地	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	2047年5月1日
使用权面积	1623.9 M²	其中	分摊面积 1623.9 M² 分摊面积 —— M²

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。

崂山区人民政府（章）

2004年4月1日



青岛高科园建园工程勘测公司

(界址点间距单位:米)

1:500

2008年12月22日

绘图者:蒋春利

校核者:陈传亮

记　事

2004年1月6日：

一、本宗地为国有土地，该单位出让方式取得国有土地使用权。

二、土地原使用者为青岛光华工贸有限公司，后经名称变更为青岛圣亚达置业有限公司。

登记机关



证书监制机关



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0200200815123

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日　　期　二〇〇八年八月二十五日

№ 0036161

建设单位（个人）	青岛圣亚达置业有限公司
建设项目名称	圣亚达住宅楼
建 设 位 置	青岛市崂山区海口路北侧、海青花园内
建 设 规 模	总建筑面积：1676 ㎡，地上建筑面积 1408.9 ㎡

附图及附件名称：

请落实以下意见：

（1）、经测绘部门放线、规划部门验定位线后开工建设；

（2）、环境景观设计、外装饰设计完善后单独报批；

（3）、环境工程竣工后进行规划管理综合验收；

（4）、本证有效期自发证之日起 6 个月，因正当理由不能验线开工的，应提前 30 日申请延期，延期时间不超过 6 个月；

（5）、请建设单位到土地部门办理相关土地使用变更手续。

遵守事项

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的法律凭证；

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设；

三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更；

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任如实查验；

五、本证所附附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

青岛市规划局崂山分局

青规崂变审字[2010]3号

建设工程规划变更审查意见书

青岛圣亚达置业有限公司：

你单位报来的青岛市崂山区海口路北、海青路西住宅楼变更的申请，我分局已作了研究，根据《中华人民共和国城乡规划法》和有关法规、规范规定及城市规划要求，提出审查意见如下：

原则同意报审的施工图变更方案，具体变更内容如下：

(1) 调整地下车库坡道设计，增加地下建筑面积139.1平方米，具体内容详见图纸；

(2) 调整建筑物地下一层、一层、二层层高，同步提高±0标高0.3米，具体内容详见图纸；

(3) 本次变更未涉及内容仍以原发证施工图纸为准。

二〇一〇年二月二日

遵守事项：

1、本通知书与附图、附件一体方为有效证件；

2、应遵守《中华人民共和国城乡规划法》和有关法规，规范规定及城市规划要求；

3、本通知书自发出之日起一年内办理有关手续，逾期办理，报我局重新审核，同意延期后方可作为有效文件。

3

青岛市规划局崂山分局

青规崂变审字[2010]16号

建设工程规划变更审查意见书

青岛圣亚达置业有限公司：

你单位报来的青岛市崂山区海口路北、海青花园内圣亚达住宅楼变更的申请，我分局已作了研究，根据《中华人民共和国城乡规划法》和有关法规、规范规定及城市规划要求，提出审查意见如下：

1、原则同意报审的施工图变更方案，具体变更内容如下：

(1) 变更总平面图，增加地面停车位4个。

(2) 地下增加一层健身活动室及相关配套用房；原地下一层增加南北各一间储藏室，车库外墙局部变更，共增加地下建筑面积约894.28平方米。

(3) 1#、2#住宅楼一层书房变更位置，取消厨房东侧储藏间；二层书房变更位置；三层阳台变更为栏杆。

(4) 本次变更未涉及内容仍以原发证施工图纸为准。

2、同意外装饰、外环境设计。

二〇一〇年八月十八日

遵守事项：

1、本通知书与附图、附件一体方为有效证件；

2、应遵守《中华人民共和国城乡规划法》和有关法规、规范规定及城市规划要求；

3、本通知书自发出之日起一年内办理有关手续，逾期办理，报我局重新审核，同意延期后方可作为有效文件。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 青畅建施字 09010

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

日 期

建设单位	青岛平仁建设有限公司		
工程名称	圣[illegible]宅[illegible]		
建设地址	青岛市[illegible]口[illegible]、[illegible]青花园内		
建设规模	1876[illegible]/[illegible]自[illegible]价格		313.98万元
设计单位	青岛市旅[illegible]建筑设计研究院		
施工单位	胶州市阳光建筑有限公司		
监理单位	青岛平仁工程监理有限公司		
合同开工日期	2009-02-19	合同竣工日期	2009-08-19

备注：

建设工程规划许可证：建字第370200200815123号。总建筑面积：1876m²，地上建筑面积1408.9m²。

注意事项

一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。

二、非要发证机关许可，本证的各项内容不得变更。

三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

四、本证自接发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。

五、凡未取得办证擅自施工的黄地法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

照片



营业执照复印件

统一社会信用代码

91370212077370608X

营业执照

（副 本）

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴云泉

经营范围　许可项目：测绘服务；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市生活垃圾经营性服务；建设工程监理；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；不动产登记代理服务；房地产咨询；工程造价咨询业务；房地产经纪；房屋拆迁服务；工程管理服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；政府采购代理服务；社会稳定风险评估；海洋服务；土石方工程施工；土壤污染治理与修复服务；土地整治服务；咨询策划服务；招投标代理服务；园林绿化工程施工；信息技术咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁佰万元整

成立日期　2013年09月13日

住　　所　青岛市李沧区四流中路7号

登记机关　青岛市李沧区行政审批局

2025 年 07 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://sd.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

仅作报告附件使用

资产评估机构的备案评估机构公告复印件

青岛市财政局

青资产评估备案公告〔2026〕11号

关于山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）和《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）等有关规定，经审核，现对山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司予以变更备案。变更备案的相关信息如下：

变更项目	变更前	变更后
执行合伙事务的合伙人（法定代表人）	韩明霖	吴云景
合伙人（股东）及出资比例	韩明霖59%，任志旭40%，张利0.5%，赵素蕊0.5%	吴云景55%，任志旭40%，韩明霖4.5%，张利0.5%

以上资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

仅作报告附件使用

特此公告。

青岛市财政局

2026年5月8日

抄送：山东省资产评估协会。

仅作报告附件使用

资产评估师资格证书复印件

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：37230134

会员姓名：韩明霖

证件号码：370782**********

所在机构：山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：韩明霖

正式执业会员 资产评估师 韩明霖 37230134

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 03 月 23 日

仅作报告附件使用

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：38030031

会员姓名：傅军

证件号码：370481**********0

所在机构：山东中泰卓信土地房地产资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：傅军

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 03 月 30 日

仅作报告附件使用

资产评估师承诺函

青岛圣亚达置业有限公司管理人：

我们接受委托，对青岛圣亚达置业有限公司拟进行破产清算所涉及的青岛圣亚达置业有限公司破产资产及相关添附资产清算价值，以 2025 年 11 月 07 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

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、评估工作未受到干预并独立进行。

签名资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 37230134

签名资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 傅军 38030031

二〇二六年三月十七日