

山东鲁北化工股份有限公司

拟受让房地产项目

资产评估报告

中铭评报字[2014]第 0074 号

（共二册 第一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一四年十二月十二日

总 目 录

第一册 山东鲁北化工股份有限公司拟受让房地产项目·资产评估报告
(含评估报告附件、评估明细表)

第二册 山东鲁北化工股份有限公司拟受让房地产项目·资产评估说明



本 册 目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现的问题在评估报告的重要事项中进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

山东鲁北化工股份有限公司拟受让房地产项目

资产评估报告摘要

中铭评报字[2014]第 0074 号

山东鲁北化工股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东鲁北化工股份有限公司拟实施房地产受让事宜在 2014 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：山东鲁北化工股份有限公司拟受让山东鲁北企业集团总公司的 6012.35 平方米房屋建筑物及其占用的 4857.70 平方米土地使用权。

二、评估目的：确定山东鲁北企业集团总公司拟对外转让的房地产于评估基准日的市场价值，为山东鲁北化工股份有限公司拟实施房地产受让事宜提供参考意见。

三、评估对象：为山东鲁北化工股份有限公司拟受让的房地产。

四、评估范围：山东鲁北企业集团总公司所拥有的办公楼的二层东侧接待室，二层西侧会议室，办公楼第五层、六层、七层、十二层及其所分摊的土地，总建筑面积为 6012.35 平方米，应分摊的土地面积为 4857.70 平方米。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2014 年 11 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估分别采用成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，纳入本次评估范围的房地产在按设计用途、设计使用年限内继续使用前提下的评估值为 16,684,900.00 元。其中：

1、房屋建筑物评估值为 16,058,260.00 元；

2、土地使用权评估值为 626,640.00 元（含政府土地纯收益）；

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵

1. 纳入评估范围的房屋建筑物，均无房产证，其《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》正在办理中，产权存在瑕疵。对上述建筑物，被评估单位已出



具相关资产权属说明。山东鲁北化工股份有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北企业集团总公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

2. 纳入评估范围的土地为本次评估房屋建筑物所分摊的土地，其面积未进行测绘，但被评估单位已出具相关情况说明。山东鲁北化工股份有限公司承诺：上述资产使用正常，产权为山东鲁北企业集团总公司所有，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

根据山东鲁北企业集团总公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

根据山东鲁北企业集团总公司的承诺，确定在评估基准日期后，评估报告出具之前，无重大期后事项需披露。

（四）其他需要说明的重要事项

1. 勘察受限

（1）评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

（2）评估师未对各种建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，评估师在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

3. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 本次评估的土地使用权性质为划拨，评估价值中含政府土地纯收益。

5. 本次评估结果是本次评估目的，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2014年11月30日起至2015年11月29日的期限内有效。



十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2014 年 12 月 12 日。

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

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

法定代表人：



注册资产评估师：



注册资产评估师：

