

山东天鹏机械股份有限公司拟转让资产
所涉及部分房地产市场价格
资产评估报告
鲁正信评报字(2017)第 0121 号
(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一七年九月二十五日

山东省资产评估行业报告防伪页

报告标题: 山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转
让资产所涉及部分房地产市场价值资
产评估报告
报告文号: 鲁正信评报字(2017)第0121号
客户名称: 山东天鹅棉业机械股份有限公司
报告时间: 2017-09-25
签字资产评估师: 王涛 (CPV: 37000088)
吴夏 (CPV: 37140017)



05312017090023791755
报告文号: 鲁正信评报字(2017)第0121号

评估机构名称: 山东正源和信资产评估有限公司
评估机构电话: 0531-81666209、81666205
传真: 0531-81666207
通讯地址: 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层
电子邮件: sdzyhxcpv@126.com
评估机构网址: <http://www.zyhxcpv.com/>

防伪查询网址: <http://www.sdcpacpvfw.cn> (防伪报备栏目) 查询

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估原则与评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附件目录	19

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、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；与委托人和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用人应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对其法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值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对其可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托人、产权所有者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人和相关当事人的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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，评估报告使用人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。

**山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让资产
所涉及部分房地产市场价格
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2017)第 0121 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天鹅棉业机械股份有限公司的委托, 根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则, 采用市场比较法, 按照必要的评估程序, 对山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让资产经济行为所涉及的部分房地产在 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

(一) 评估目的

本次评估目的是对山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见, 为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产市场价格, 评估范围是山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让的位于济南市历下区历山路 157 号山东行业协会大楼 201-218 室、1401 室、1412 室的商业用房。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估依据房地产评估的技术规程, 结合评估目的、评估对象的特点及具体情况、以及有关资料等, 最终采用市场比较法对拟转让房地产进行评估, 并确定评估结果。

(六) 评估结论

经过市场调查和实地查勘, 遵照资产评估准则、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产评估规范》及其他相关法规, 遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 选用市场比较法进行了评定估算, 评估结果为: 山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产在包含增值税, 不考虑租约限制、未来处置风险对评估对象价值的影响假设前提下, 其评估结果为人民币 6,876.36 万元, 大写金额人民币陆仟捌佰柒拾陆万叁仟陆佰元。

房地产评估结果一览表

序号	权证编号	证载权利人名称	权利类型	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	详细地址	现用途	评估单价	评估值
1	济房权证历字第204970号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	201	钢混	2010年	96.75	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,136,500.00
2	济房权证历字第204986号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	202-203	钢混	2010年	413.44	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	9,130,000.00
3	济房权证历字第204975号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	204	钢混	2010年	117.15	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,587,000.00
4	济房权证历字第204977号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	205-211	钢混	2010年	389.02	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	8,590,700.00
5	济房权证历字第204976号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	212	钢混	2010年	464.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	10,265,700.00
6	济房权证历字第204979号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	213-216	钢混	2010年	1,076.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	23,776,100.00
7	济房权证历字第204971号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	217	钢混	2010年	37.08	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	818,800.00
8	济房权证历字第204973号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	218	钢混	2010年	16.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	368,100.00
9	济房权证历字第204987号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1401	钢混	2010年	476.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	10,702,400.00
10	济房权证历字第204989号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1412	钢混	2010年	17.30	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	388,300.00
合 计							3,105.82				68,763,600.00

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2017年8月31日起计算,一年内有效,即自2017年8月31日起,至2018年8月30日止。

(八)特别事项说明

1. 报告中有关评估对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国有土地使用证》为准;地上建筑物的面积、权属状况等以当地房地产管理部门核发的《房屋所有权证》为准。

2. 根据委托人提供的租赁合同,本次评估对象2层部分房产已被山东供销综合服务平台有限公司、山东供销融资担保股份有限公司、济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司、山东供销京东农贸发展有限公司租赁。山东供销综合服务平台有限公司租赁期限为2016年6月1日起至2019年5月31日。租金为2.7元/m²/天,租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销融资担保股份有限公司租赁期限为2015年10月1日起至2018年9月30日。租金为3.2元/m²/天,租金的支付方式为每季度支付一次。济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司租赁期限为2017年5月25日起至2018年5月24日。租金为3.2元/m²/天,租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销京东农贸发展有限公司租赁期限为2016年9月1日起至2018年5月31日。租金为2.9元/m²/天,租金的支付方式为每季度支付一次。2层213室、214室、14层1401室、1412室已被山东鸿鹄农业开发中心租赁,租赁期限为2016年7月15日起至2018年7月14日。2层租金为2.9元/m²/天,14层租金为3元/m²/天,租金的支付方式为每季度支付一次,本次评估未考虑租约限制对评估价值的影响。

3. 据了解本次评估假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

4. 评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的评估时点的公允价格,仅为本次评估目的服务,不得用于其他目的和用途。若改变评估目的及使用

条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新评估。

5. 评估结果未考虑未来处置风险。

6. 本次评估所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人提供，委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

7. 本次评估结果为包含增值税的市场价值，不考虑增减值因素所引起的税务风险，不考虑交易税费对评估对象价值的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让资产
所涉及部分房地产市场价格
资产评估报告

鲁正信评报字(2017)第 0121 号

山东天鹅棉业机械股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山东天鹅棉业机械股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让资产的经济行为所涉及的房地产在 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有者简介

本次评估的委托人及产权持有者均为山东天鹅棉业机械股份有限公司(以下通称委托人及产权持有者)。

1. 委托人及产权持有者简介

统一社会信用代码：91370000163042731A

中文名称：山东天鹅棉业机械股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：济南市天桥区大魏庄东路 99 号

法定代表人：魏华

注册资本：玖仟叁佰叁拾肆万元整

成立时间：2002 年 07 月 08 日

2. 经营业务范围

经营范围：动力柜、农业机械及配件、环保专用设备及配件、棉花加工机械及配件的生产、销售；棉机设备、电器的安装、调试；棉花、钢材、五金交电的销售；房屋租赁；建筑工程施工总承包；资格证书范围内自营进出口业务。(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)。

(二) 委托人与产权持有者的关系

委托人与产权持有者均为山东天鹅棉业机械股份有限公司。

(三) 其他评估报告使用人

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，业务约定书没有约定其他报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是对山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

评估对象为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产市场价值，评估范围是山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让的位于济南市历下区历山路 157 号山东行业协会大楼 201-218 室、1401 室、1412 室的商业用房。详见下表：

序号	权证编号	产权所有单位	建筑物名称	地址	结构	用途	建成年月	建筑面积	单位
1	济房权证历字第204970号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	201	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	接待室	2010年	96.75	m ²
2	济房权证历字第204986号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	202-203	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	办公	2010年	413.44	m ²
3	济房权证历字第204975号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	204	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	休息室	2010年	117.15	m ²
4	济房权证历字第204977号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	205-211	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	办公	2010年	389.02	m ²
5	济房权证历字第204976号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	212	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	办公	2010年	464.87	m ²
6	济房权证历字第204979号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	213-216	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	办公	2010年	1076.67	m ²
7	济房权证历字第204971号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	217	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	储藏室	2010年	37.08	m ²
8	济房权证历字第204973号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	218	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	储藏室	2010年	16.67	m ²
9	济房权证历字第204987号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	1401	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	会议室	2010年	476.87	m ²
10	济房权证历字第204989号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	1412	历山路157号山东行业协会大楼	钢混	储藏室	2010年	17.3	m ²
合计：								3105.82	

(二) 权证登记状况

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司	共有情况	单独所有
坐落	济南市历下区历山路 157 号山东行业协会大楼		
结构	钢混	建成年份	2010 年
总层数	16 层	登记时间	2012 年 09 月 10 日
户室号	房屋所有权证号	建筑面积	实际用途
201	济房权证历字第 204970 号	96.75	接待室
202-203	济房权证历字第 204986 号	413.44	办公
204	济房权证历字第 204975 号	117.15	休息室
205-211	济房权证历字第 204977 号	389.02	办公
212	济房权证历字第 204976 号	464.87	办公
213-216	济房权证历字第 204979 号	1076.67	办公
217	济房权证历字第 204971 号	37.08	储藏室
218	济房权证历字第 204973 号	16.67	储藏室
1401	济房权证历字第 204987 号	476.87	会议室
1412	济房权证历字第 204989 号	17.3	储藏室

土地使用证号	历下国用（2013）第 0100005 号
--------	-----------------------

土地使用者	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
座落	历下区历山路 157 号		
地号	010417006 (2)	地类 (用途)	商务金融用地
使用权类型	出让	终止日期	2052 年 06 月 12 日
使用权面积	1278.60 平方米		

(三) 评估对象权利状况

评估对象的权利类型为房屋所有权及与被评估对象相关的土地使用权。

房屋所有权人为山东天鹅棉业机械股份有限公司，无使用权共有人。

根据委托人提供的租赁合同，本次评估对象 2 层部分房产已被山东供销综合服务平台有限公司、山东供销融资担保股份有限公司、济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司、山东供销京东农贸发展有限公司租赁。山东供销综合服务平台有限公司租赁期限为 2016 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 31 日。租金为 2.7 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销融资担保股份有限公司租赁期限为 2015 年 10 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日。租金为 3.2 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司租赁期限为 2017 年 5 月 25 日起至 2018 年 5 月 24 日。租金为 3.2 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销京东农贸发展有限公司租赁期限为 2016 年 9 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日。租金为 2.9 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。2 层 213 室、214 室、14 层 1401 室、1412 室已被山东鸿鹄农业开发中心租赁，租赁期限为 2016 年 7 月 15 日起至 2018 年 7 月 14 日。2 层租金为 2.9 元/m²/天，14 层租金为 3 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次，本次评估未考虑租约限制对评估价值的影响。

除以上事项，评估对象不存在抵押、担保等对评估对象权利状况产生重大影响的或有事项。

(四) 区位状况

1. 交通便捷度

评估对象位于泺源大街以南，历山路以西，道路等级较好，路况较好，人车流量较大，周围有 2 路、103 路、79 路、K59 路、BRT-3 等多路公交车经过，交通条件较好。

2. 办公适宜度

评估对象临近泺源大街商圈、山师商业街，周围有历下大润发、苹果城、以及文化园、万豪国际等中高档小区，及大众传媒大厦、圣凯财富广场、济南中心（在建）等中高档办

办公楼，周边事业单位众多，人流量较大，办公适宜程度较高。

3. 基础设施配套情况

评估对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整），区域内公共配套设施较为齐全，能够满足人们的日常生活需要。

4. 公建配套情况

区域内有学校、医院、超市、银行、邮电局、菜市场等完备的公共配套设施，能够满足人们的日常生活需要。

5. 未来发展潜力

该区域配套设施较为齐全，具有发展潜力。

（五）其他事项说明

纳入评估范围的资产与委托人及产权持有者申报评估的资产范围一致，与经济行为所涉及的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

（二）价值类型的选取理由

本次评估为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让房地产的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，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

（一）评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2017 年 8 月 31 日；

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托人及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；

（三）取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)评估行为依据:

委托人与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规:

1. 《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);
2. 财政部2001年印发的《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
3. 《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十次会议修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,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);
5. 2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);
6. 《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);
7. 《中华人民共和国城乡规划法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2007年10月28日)
8. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年10月1日起施行);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,财政部\国家税务总局,2016年3月23日)
10. 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. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四) 权属依据:

1. 委托人及产权持有者提供的《房屋所有权证》;
2. 委托人及产权持有者提供的《国有土地使用证》;
3. 委托人及产权持有者提供的委估资产清单、租赁合同等相关资料;
4. 其他权属证明材料。

(五) 取价依据:

1. 评估人员收集的当前市场价格信息资料; 以及企业提供的有关价格资料;
2. 评估人员现场勘察及市场调查情况。

(六) 其他参考依据

1. 山东天鹅棉业机械股份有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明;
2. 山东天鹅棉业机械股份有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
3. 其它相关资料。

七、评估方法

1. 评估方法的选择

根据《房地产评估规范》,“通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等,有条件选用市场比较法进行评估的,应以市场比较法为主要方法,有收益房地产应采用收益法,作为其中的一种方法进行评估。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下,可采用成本法进行评估。”

由于评估对象周边同类物业市场交投较为活跃,在市场上有可供参照的交易案例,故我们采用市场比较法评估评估对象在未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

2. 评估方法的基本原理

市场比较法是指在求取评估对象房地产价格时,依据替代原理,将评估对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价格的一种评估方法。计算公式:

比准价格=比较案例价格×交易日期修正×交易情况修正×房地产状况修正

市场比较法的评估过程如下:

①搜集交易实例,具体包括:交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

②按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例(指用作比较参照的交易实例)。

③建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

④交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

⑤交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

⑥房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

a. 区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在交通便捷程度、商业繁华程度、环境、公共设施完备程、城市规划限制等区域状况上的优劣进行增价(或减价)修正。

b. 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在权利类型上的优劣进行增价(或减价)修正。

c. 实物状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在规格、类型、车位位置、设施设备、平面布置、工程质量、周边状况等实物状况上的优劣进行减价(或增价)的修正。

⑦选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

⑧以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出评估对象房地产的市场价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，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)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托人了解是否存在委托人以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者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；了解产权所有者所处行业、法律环境等情况；
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、产权所有者工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订业务约定书

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，与委托人签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

(三) 编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。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) 现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1) 2017年9月22日，组织评估人员对待估房产进行现场清查，收集房屋所有权证等资料，调查交易市场、租赁市场等价格信息；

(2) 2017年9月23日，资产清查组填报资产清查评估明细表，收集整理有关文件资料及产权证明资料，并对清查结果予以说明。

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评估对象的特点，指导被评估企业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) 指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，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逐一登记填报；同时敦促企业按“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会计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，对企业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

① 现场核实

对待估房产在核实清单等原始资料的基础上，对相关的产权文件进行了必要核对，逐一勘察房屋的位置、面积、结构、设备功能等，并根据清查情况补充清查评估明细表。

② 市场调查

在现场实地察看的基础上，对评估对象当地房地产状况进行广泛调查，为下一步的评定估算打下基础。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业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。

(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表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托人交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用评估人员查询相关市场价格信息的方式进行收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集、市场调查情况等相关条件，选用适当的评估方法，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，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，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结论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方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

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评估报告,经内部审核后,按业务约定书的要求向委托人提交评估报告。

(九)工作底稿归档

在执行上述评估程序完成后,编制评估工作底稿,范围覆盖整个评估过程,经内部复核后,按准则要求及时归档。

九、评估原则与评估假设

(一)评估原则

遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及替代原则、评估时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则:

独立、客观、公正原则:要求评估机构和评估人员具有完全独立性;

合法原则:以评估对象的合法使用、合法处分为前提评估;

谨慎原则:面临不确定因素时,判断应保持必要的谨慎;

替代原则:评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;

评估时点原则:评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格;

(二)评估假设

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. 评估对象在评估时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 针对评估基准日资产的实际状况,以评估对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

4. 本报告评估结果是在公开市场前提下求取的评估对象市场价值,不考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5. 不考虑评估对象租约限制对评估价值的影响。

6. 假设评估对象不存在任何产权纠纷、查封及司法纠纷等限制条件。

7. 不考虑产权人是否有任何有关评估对象的应缴未缴税费。

8. 假设评估对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

9. 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。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

11. 假设评估结果包含增值税,不考虑未来处置风险。

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

经过市场调查和实地查勘，遵照资产评估准则、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产评估规范》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用市场比较法进行了评定估算，评估结果为：山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产在包含增值税，不考虑租约限制、未来处置风险对评估对象价值的影响假设前提下，其评估结果为人民币 6,876.36 万元，大写金额人民币陆仟捌佰柒拾陆万叁仟陆佰元。

房地产评估结果一览表

序号	权证编号	证载权利人名称	权利类型	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	详细地址	现用途	评估单价	评估值
1	济房权证历字第204970号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	201	钢混	2010年	96.75	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,136,500.00
2	济房权证历字第204986号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	202-203	钢混	2010年	413.44	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	9,130,000.00
3	济房权证历字第204975号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	204	钢混	2010年	117.15	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,587,000.00
4	济房权证历字第204977号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	205-211	钢混	2010年	389.02	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	8,590,700.00
5	济房权证历字第204976号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	212	钢混	2010年	464.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	10,265,700.00
6	济房权证历字第204979号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	213-216	钢混	2010年	1,076.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	23,776,100.00
7	济房权证历字第204971号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	217	钢混	2010年	37.08	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	818,800.00
8	济房权证历字第204973号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	218	钢混	2010年	16.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	368,100.00
9	济房权证历字第204987号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1401	钢混	2010年	476.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	10,702,400.00
10	济房权证历字第204989号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1412	钢混	2010年	17.30	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	388,300.00
合 计							3,105.82				68,763,600.00

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

评估对象权属清晰，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵而对评估对象产生重大影响的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本项目履行了完整的评估程序，未受到评估当事方及现实条件的限制。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估收集的资料较为完整，不存在对评估对象产生重大影响的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

经了解，本次资产评估对应的经济行为不存在对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

经了解，本次评估不存在法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

根据委托人提供的租赁合同，本次评估对象 2 层部分房产已被山东供销综合服务平台有限公司、山东供销融资担保股份有限公司、济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司、山东供销京东农贸发展有限公司租赁。山东供销综合服务平台有限公司租赁期限为 2016 年 6 月 1 日起至 2019 年 5 月 31 日。租金为 2.7 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销融资担保股份有限公司租赁期限为 2015 年 10 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日。租金为 3.2 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。济南市历下区舜融小额贷款股份有限公司租赁期限为 2017 年 5 月 25 日起至 2018 年 5 月 24 日。租金为 3.2 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。山东供销京东农贸发展有限公司租赁期限为 2016 年 9 月 1 日起至 2018 年 5 月 31 日。租金为 2.9 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次。2 层 213 室、214 室、14 层 1401 室、1412 室已被山东鸿鹄农业开发中心租赁，租赁期限为 2016 年 7 月 15 日起至 2018 年 7 月 14 日。2 层租金为 2.9 元/m²/天，14 层租金为 3 元/m²/天，租金的支付方式为每季度支付一次，本次评估未考虑租约限制对评估价值的影响。

评估对象不存在抵押、担保等对评估对象产生重大影响的或有事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托人及产权所有者提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现山东天鹅棉业机械股份有限公司有影响评估对象的重大期后事项发生。

2. 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。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估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值。

4. 委托人在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托人承担。

5. 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. 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。

2. 报告中有关评估对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《国

有土地使用证》为准；地上建筑物的面积等以当地房地产管理部门核发的《房屋所有权证》为准。

3. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产继续使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，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，评估结果一般会失效。

4. 本次评估结果为包含增值税的市场价值，未考虑租约限制、未来处置风险对评估对象价值的影响。

5. 任何有关评估对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

6. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托评估机构不承担责任。

7. 本次评估以委托人和产权持有者申报评估的资产为限，评估机构和签字的注册评估师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。

8. 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。

9. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

10. 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。

11. 提醒相关方定期或者在房地产市场价格变化较大时(尤其是下跌较快时)，应对评估对象的市场价值进行再评估。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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方另有约定的除外；

4. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2017 年 8 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以

使用本评估报告。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一七年九月二十五日。

山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分房地产在包含增值税，不考虑租约限制、未来处置风险对评估对象价值的影响假设前提下，其评估结果为人民币 6,876.36 万元，大写金额人民币陆仟捌佰柒拾陆万叁仟陆佰元。

评估机构法定代表人：

签字资产评估师：

签字资产评估师：

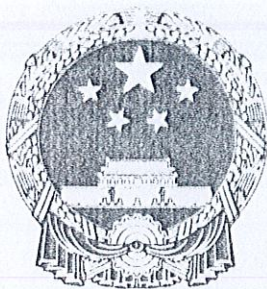
山东正源和信资产评估有限公司

二〇一七年九月二十五日



附件目录

- (一) 委托人和产权持有人法人营业执照；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托人和相关当事人的承诺函；
- (四) 资产评估师的承诺函；
- (五) 评估机构资格证书；
- (六) 评估机构法人营业执照副本；
- (七) 资产评估师职业资格证书登记卡(评估机构人员)；
- (八) 业务约定书；
- (九) 资产评估明细表。



营业执照

(副本)

3-2

统一社会信用代码91370000163042731A

名称 山东天鹅棉业机械股份有限公司

类型 股份有限公司

住所 济南市天桥区大魏庄东路99号

法定代表人 魏华

注册资本 玖仟叁佰叁拾肆万元整

成立日期 2002年07月08日

营业期限 2002年07月08日至 年 月 日

经营范围 动力柜(低压成套开关设备)、农业机械及配件、环保专用设备及配件、棉花加工机械及配件的生产、销售;棉机设备、电器的安装、调试;棉花、钢材、五金交电的销售;房屋租赁;建筑工程施工总承包;资格证书范围内自营进出口业务。(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)



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)。

历下国用(2013)第00005 号

土地使用权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
座 落	历下区历山路157号		
地 号	010417006(2)	图 号	
地类(用途)	商务金融用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052年06月12日
使用权面积	1278.60 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	1278.60

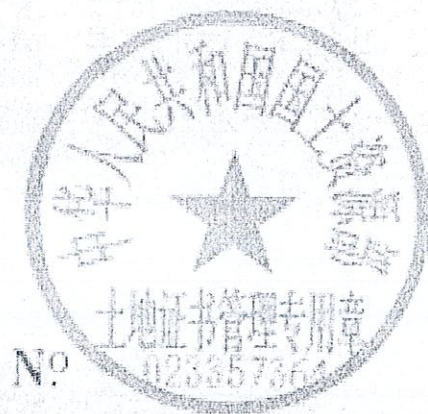
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



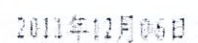
记 事

登 记 机 关

证书监制机关



单位: 元



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	4058538.473	502651.742	
2	4058538.106	502651.776	10.13
3	4058537.169	502651.719	0.84
4	4058535.693	502672.787	11.17
5	4058536.545	502672.896	0.86
6	4058530.133	502718.437	45.99
7	4058515.237	502716.327	15.04
8	4058512.989	502713.658	3.49
9	4058463.377	502706.598	50.11
10	4058453.135	502708.542	10.42
11	4058453.030	502708.527	0.11
12	4058447.289	502707.692	5.80
13	4058456.923	502639.973	68.40
14	4058501.562	502646.230	45.08
15	4058512.865	502647.814	11.41
16	4058534.754	502650.931	22.12
17	4058534.758	502651.035	0.10
1	4058538.473	502651.742	4.77

总面积 5501平方米

35	4058485.335	502648.960	11.10
34	4058474.338	502647.442	1.22
33	4058473.120	502647.334	1.22
32	4058471.898	502647.346	1.22
31	4058470.682	502647.477	1.22
30	4058469.485	502647.726	1.22
29	4058468.316	502648.091	1.22
28	4058467.192	502648.559	1.22
27	4058466.118	502649.154	1.22
26	4058465.107	502649.841	1.22
25	4058464.167	502650.624	1.22
24	4058463.309	502651.494	1.22
23	4058462.540	502652.445	1.22
22	4058461.857	502653.468	1.22
21	4058461.297	502654.548	1.22
20	4058460.836	502655.680	1.22
19	4058460.487	502656.852	1.22
18	4058460.255	502658.053	50.99
11	4058453.030	502708.527	5.80
12	4058447.289	502707.692	68.40
13	4058456.923	502639.973	45.08
14	4058501.562	502646.230	2.09
42	4058493.666	502647.105	2.09
41	4058497.709	502647.834	2.09
40	4058495.702	502648.413	2.09
39	4058493.657	502649.837	2.09
38	4058491.586	502649.105	2.09
37	4058489.501	502649.215	2.09
36	4058487.413	502649.167	2.09
35	4058485.335	502648.960	

规划路 602平方米

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
18	4058460.255	502658.053	
19	4058460.487	502656.852	1.22
20	4058460.836	502655.680	1.22
21	4058461.297	502654.548	1.22
22	4058461.857	502653.468	1.22
23	4058462.540	502652.445	1.22
24	4058463.309	502651.494	1.22
25	4058464.167	502650.624	1.22
26	4058465.107	502649.841	1.22
27	4058466.118	502649.154	1.22
28	4058467.192	502648.569	1.22
29	4058468.318	502648.091	1.22
30	4058469.485	502647.726	1.22
31	4058470.682	502647.477	1.22
32	4058471.898	502647.346	1.22
33	4058473.120	502647.334	1.22
34	4058474.338	502647.442	11.10
35	4058485.335	502648.960	2.09
36	4058487.413	502649.167	2.09
37	4058489.501	502649.215	2.09
38	4058491.586	502649.105	2.09
39	4058493.657	502648.837	2.09
40	4058495.702	502648.413	2.09
41	4058497.709	502647.834	2.09
42	4058493.666	502647.105	2.09
14	4058501.562	502646.230	11.41
15	4058512.865	502647.814	22.12
16	4058534.754	502650.931	0.10
17	4058534.758	502651.035	4.77
1	4058538.473	502651.742	10.13
2	4058538.106	502651.776	0.84
3	4058537.169	502651.719	11.17
4	4058535.693	502672.787	0.86
5	4058536.545	502672.896	45.99
6	4058530.133	502718.437	15.04
7	4058515.237	502716.327	3.49
8	4058512.989	502713.658	50.11
9	4058463.377	502706.598	10.42
10	4058453.135	502708.542	0.11
11	4058453.030	502708.527	50.99
18	4058460.255	502658.053	

实际用地 4899平方米

济房权证 历 字第 204989 号

房屋所有权人	山东天德棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼1412		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	储藏室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	17.30	11.70
	以下	空	白
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
土地状况		至	

附 记

房屋编号: 2010090100020322100111





11月20日



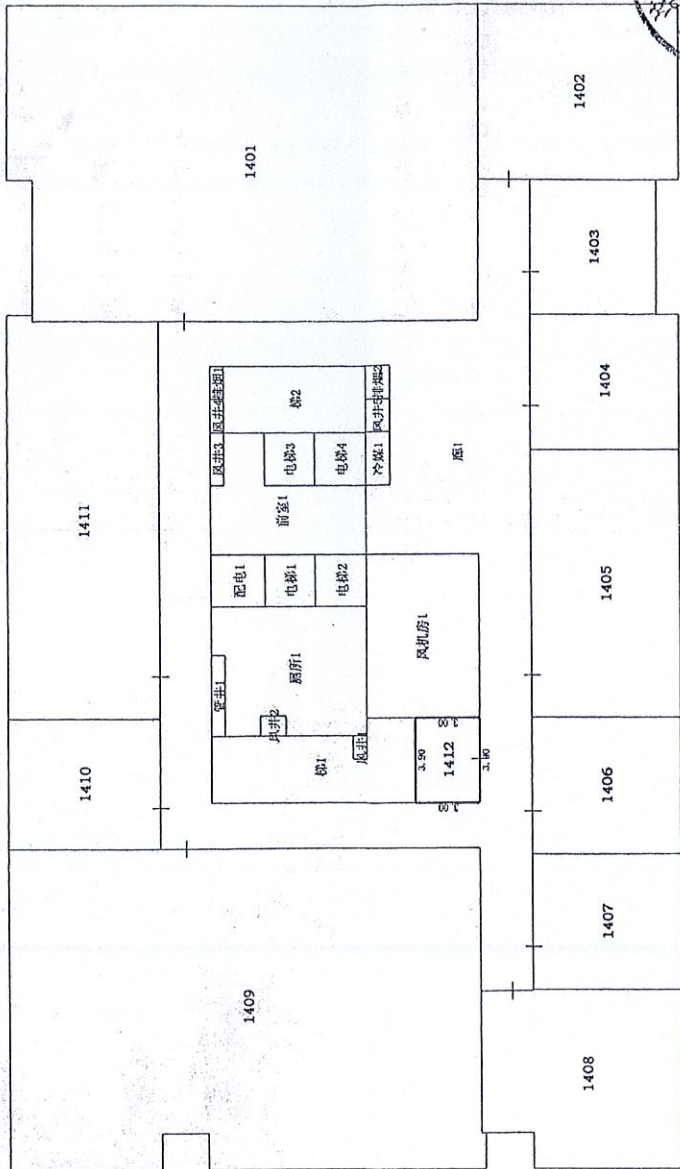
房屋分户平面图

属号: 1

落: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 1412室

号: 001	结构: 钢筋混凝土	建成年份: 2010年	套内建筑面积: 11.70平方米	绘图员: 张军贤
号: 001	单元数: 1	总层数: 16	共有分摊面积: 5.60平方米	校对员: 袁磊
室号: 1412	所在单元: 1单元	所在层数: 第14层	户室建筑面积: 17.30平方米	质检员: 王琪
				审查员: 杨凤雷

北



1412平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼板和公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:250

图: 2010年9月28日

测绘单位: 济南市房产测绘研究院



济房权证 历 字第 204987 号

房屋所有权人	山东天德棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼1401		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	会议室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	476.87	322.48
	以	下	空 白
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
地状			至

附 记
房屋编号-2010090100020322100106



1. The first part of the document is a title page. It contains the title of the document, the author's name, and the date of the document.

2. The second part of the document is an abstract. It provides a brief summary of the main findings of the study.

3. The third part of the document is the introduction. It provides background information on the topic and states the purpose of the study.

4. The fourth part of the document is the literature review. It discusses the existing research on the topic and identifies the gaps in the literature.

5. The fifth part of the document is the methodology. It describes the research design, the data collection methods, and the statistical analysis used.

6. The sixth part of the document is the results. It presents the findings of the study in a clear and concise manner.

7. The seventh part of the document is the discussion. It interprets the results and discusses their implications for practice and research.

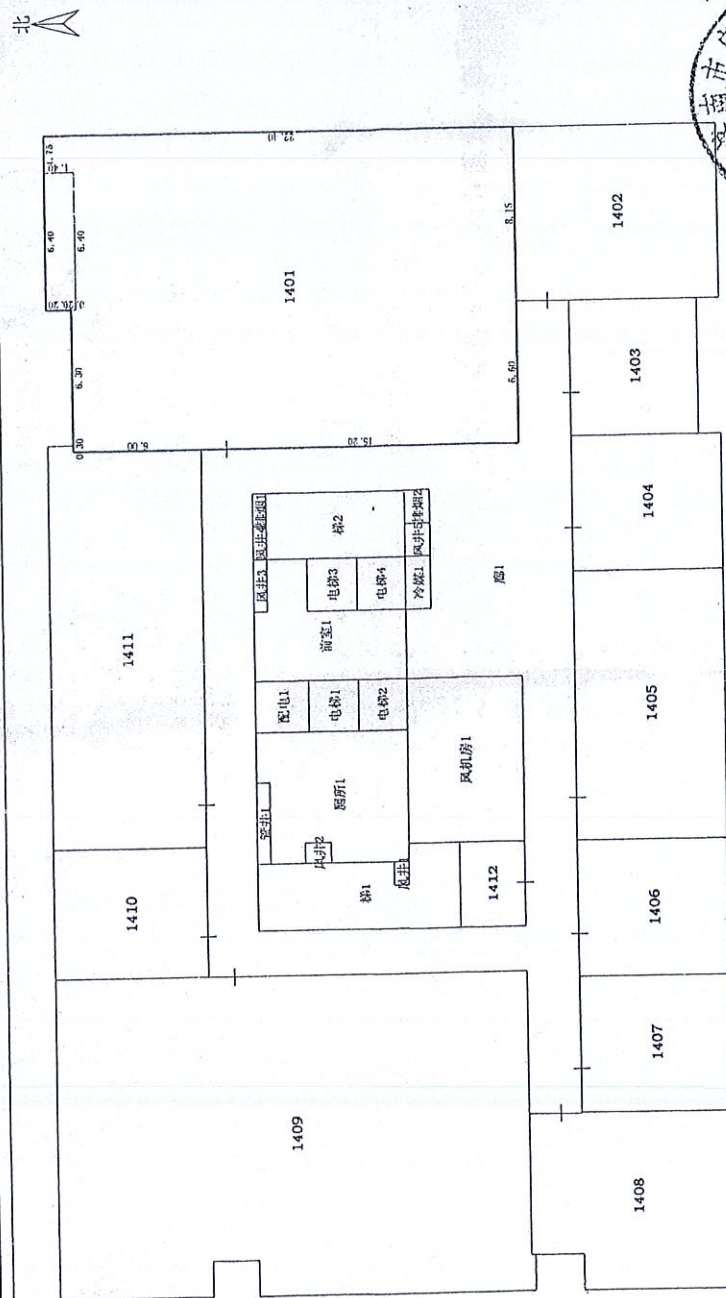
8. The eighth part of the document is the conclusion. It summarizes the main findings and provides recommendations for future research.

9. The ninth part of the document is the references. It lists the sources of information used in the study.

10. The tenth part of the document is the appendix. It contains supplementary information that supports the main findings of the study.

* 20100901000203221*

落:	历下区历山路157号山东行业协会大楼 1401室						绘图员:	张军贤	
号:	001	结 构:	钢筋混凝土	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	322.48平方米	校 对 员:	袁磊
号:	001	单 元 数:	1	总 层 数:	16	共有分摊面积:	154.39平方米	质 检 员:	王琪
号:	1401	所在单元:	1单元	所在层数:	第14层	户室建筑面积:	476.87平方米	审 查 员:	杨凤霞



1401平面图

备注: 1. 户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:250

日期: 2010年9月26日

测绘单位：济南市房产测绘研究院



济 房 权 证 历 字 第 204970 号

房屋所有权人	山东天德棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼201		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	接待室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	96.75	67.90
	以	下	空 白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至

附 记

房屋编号:2010090100020322100007





房屋权证 历 字第 204386 号

房屋所有权人	山东天鹄棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼202-203		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	413.44	230.16
房屋状况	以下	空	白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至

附 记
房屋编号:2010090100020322100008

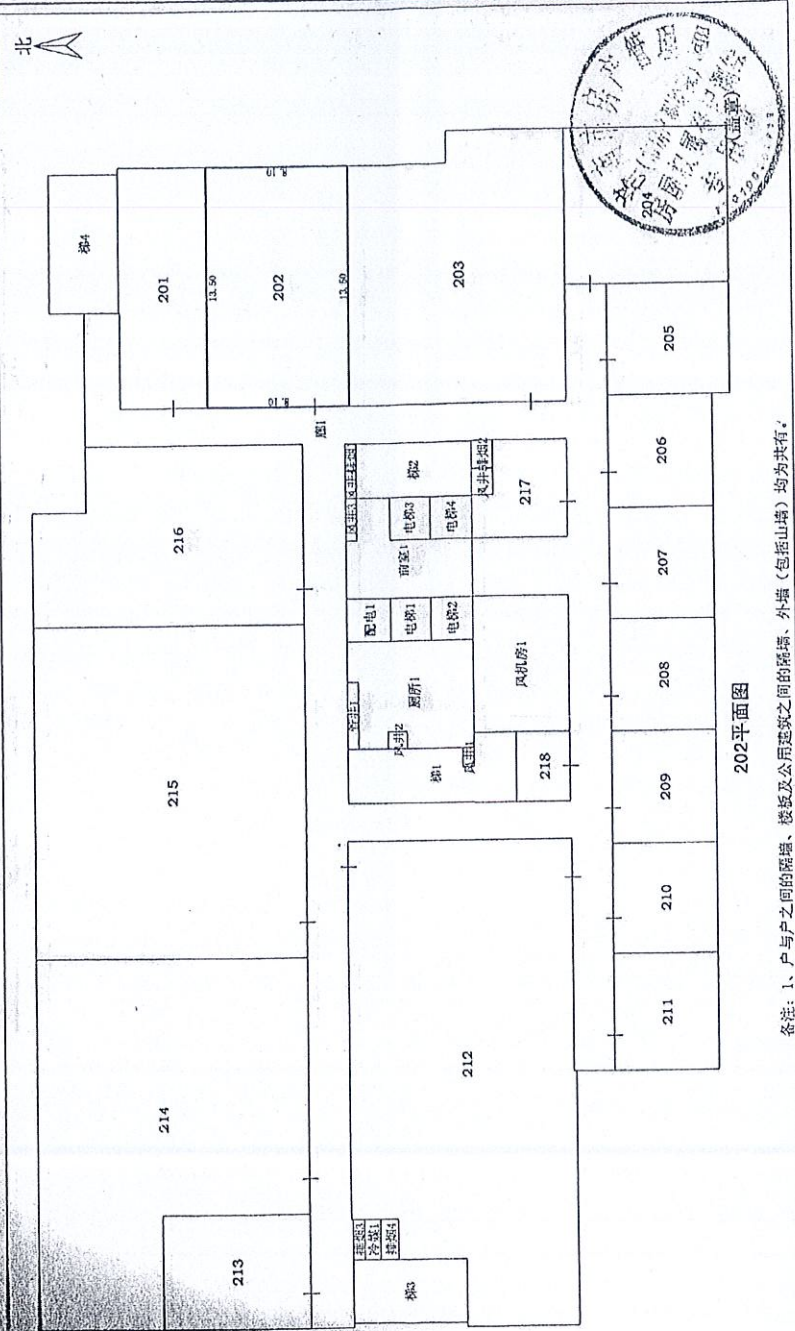


房屋分户平面图



★ 2 0 1 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

房屋坐落: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 202室	建成年份: 2010年	套内建筑面积: 109.35平方米	绘图员: 张军贤
房屋结构: 钢筋混凝土	总层数: 16	共有分摊面积: 46.46平方米	校对员: 蔡磊
单元数: 1	所在层数: 第2层	户室建筑面积: 155.81平方米	质检员: 王琪
所在单元: 1单元			审查员: 杨凤雷



202平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

打印日期: 2010年9月26日

测绘单位: 济南市房产测绘研究院

济南市房产管理局监制(V20081201)

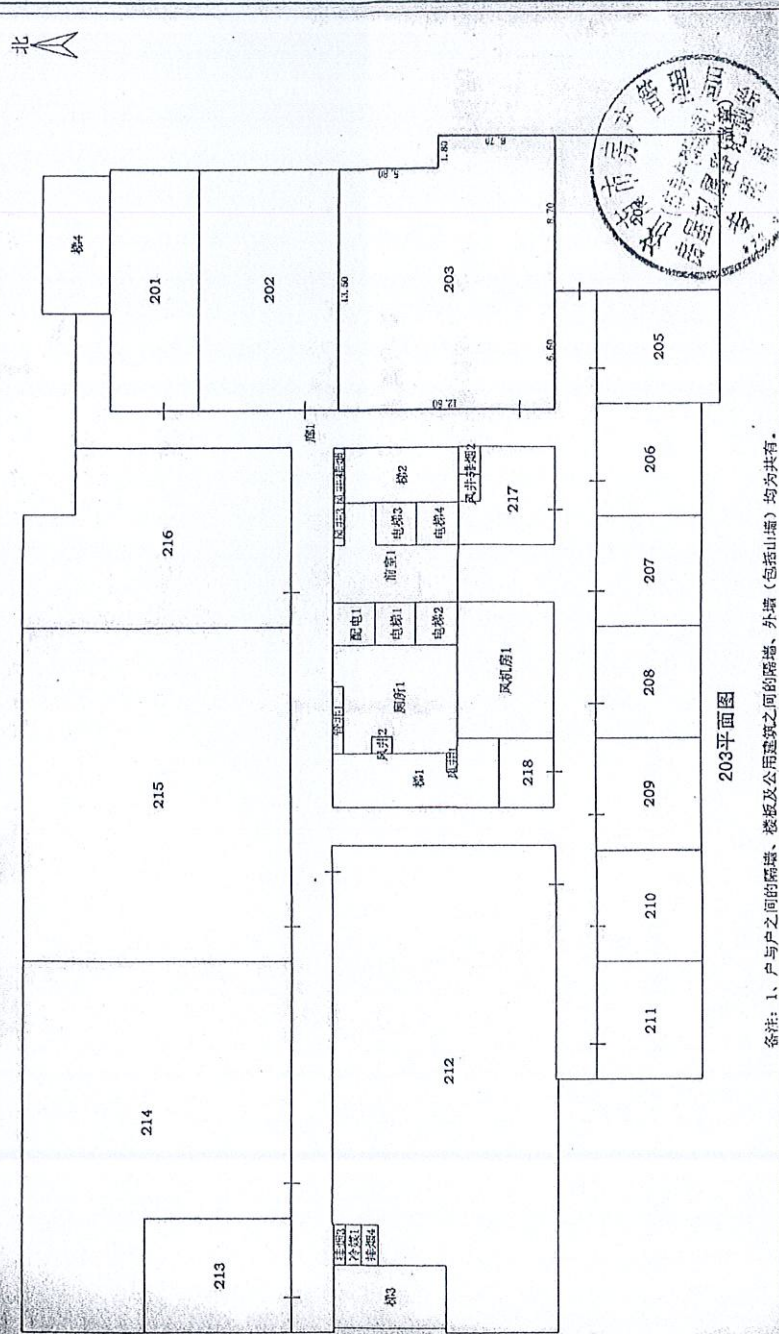
房屋分户平面图



20100901000203221

历下区历山路157号山东行业协会大楼 203室

图例	001	结构:	钢筋混凝土	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	180.81平方米	绘图员:	张军贤
楼层	001	单元数:	1	总层数:	16	共有分摊面积:	76.82平方米	校对员:	袁磊
户室号	203	所在单元:	1单元	所在层次:	第2层	户室建筑面积:	257.63平方米	质检员:	王琪
								审查员:	杨凤雷



比例尺: 1:300

济南市房产管理局监制(V20081201)

制图日期: 2010年9月26日

济房权证 历 字第 204975 号

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼204		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	休息室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	117.15	82.22
	以下	空	白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至

附 记

房屋编号:2010090100020322100009



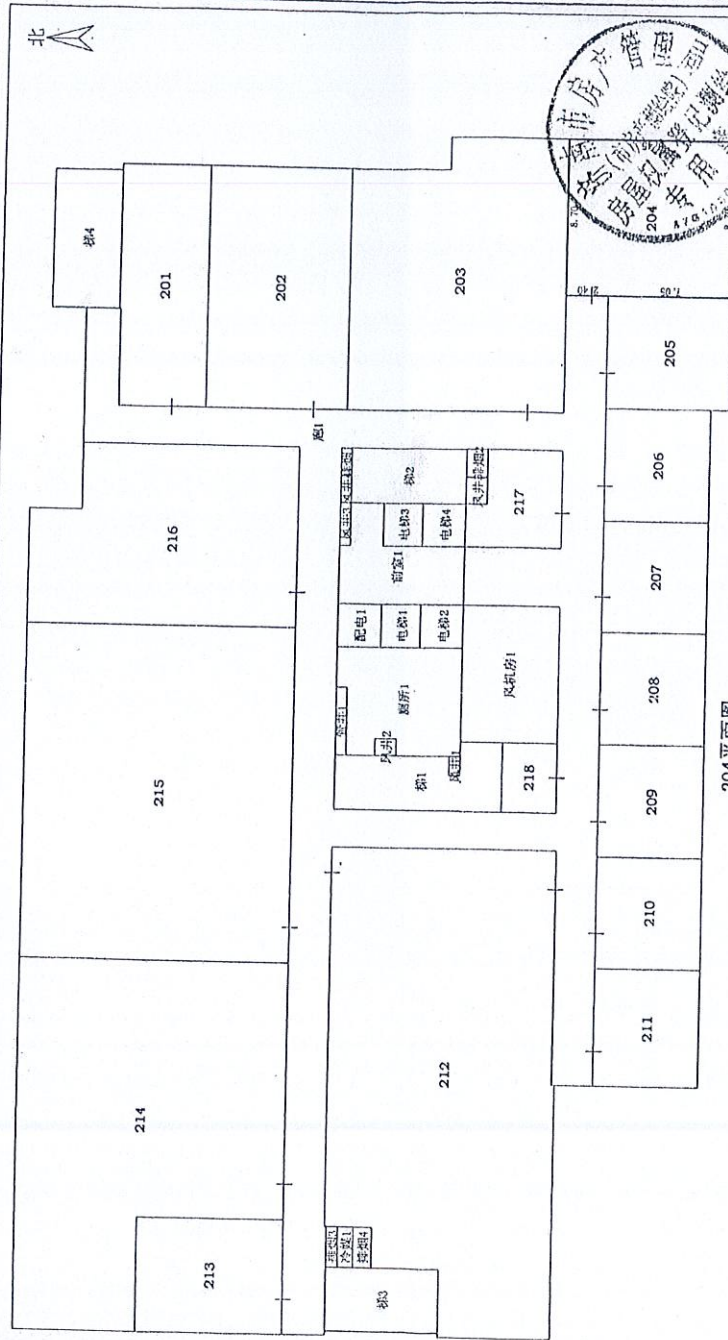
房屋分户平面图



* 2 0 1 0 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

历下区历山路157号山东行业协会大楼 204室

图例:	001	结构:	钢混	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	82.22平方米	绘图员:	张军贤
图号:	001	单元数:	1	总层数:	16	共有分摊面积:	34.93平方米	校对员:	袁磊
户套号:	204	所在单元:	1单元	所在层次:	第2层	户室建筑面积:	117.15平方米	质检员:	王琪
								审查员:	杨风雷



204平面图

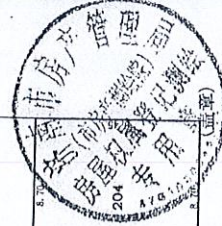
备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

打印日期: 2010年9月26日

比例尺: 1:300

济南市房产管理局监制(V20081201)

测绘单位: 济南市房产测绘院



房屋分户平面图(12)

济房权证 历 字第 204977 号

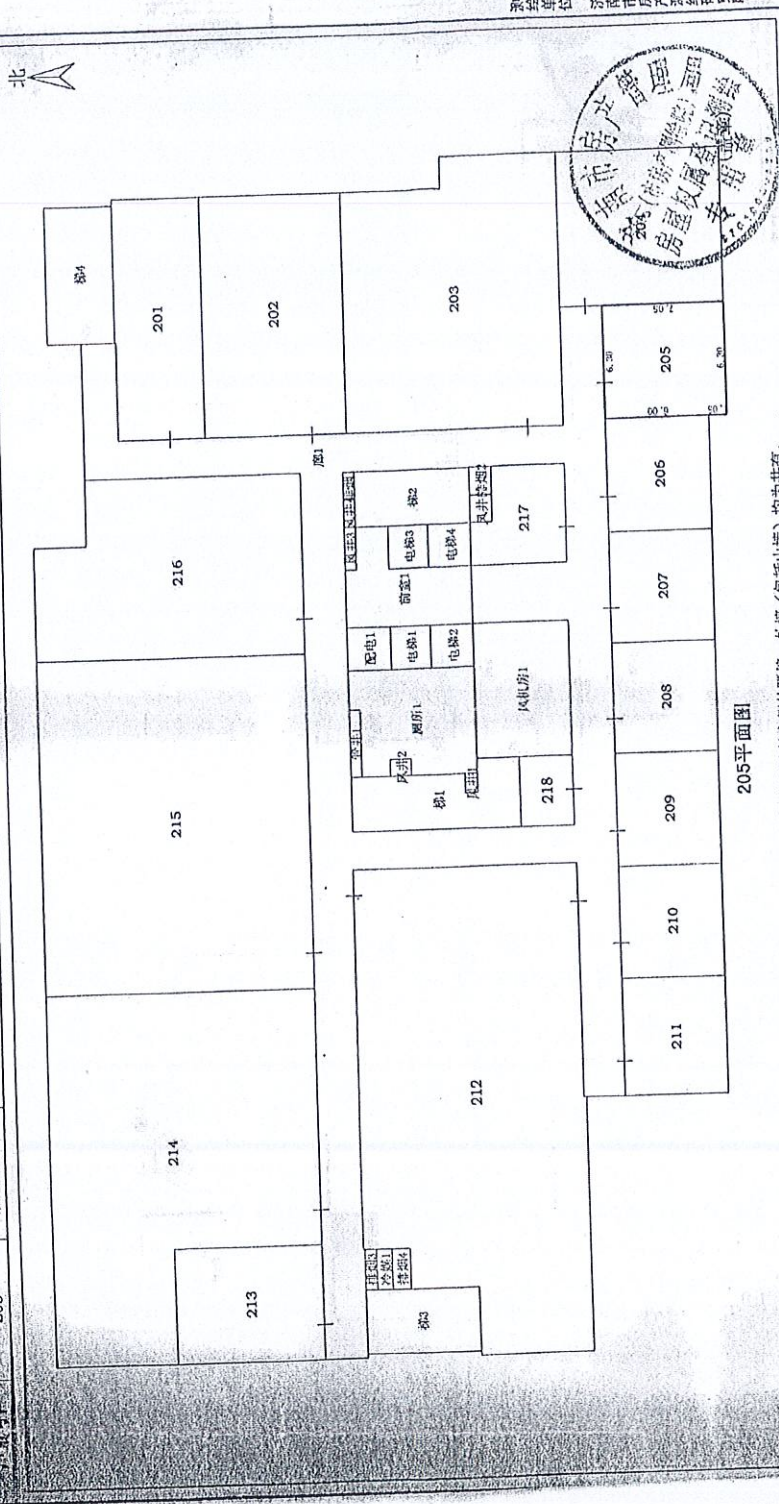
房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼205-211		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	389.02	273.02
土地状况	以	下	空 白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至

附	记
房屋编号:2010090100020322100010	



4 3 0 1 0 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

430100901000203221*

[illegible]

205平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

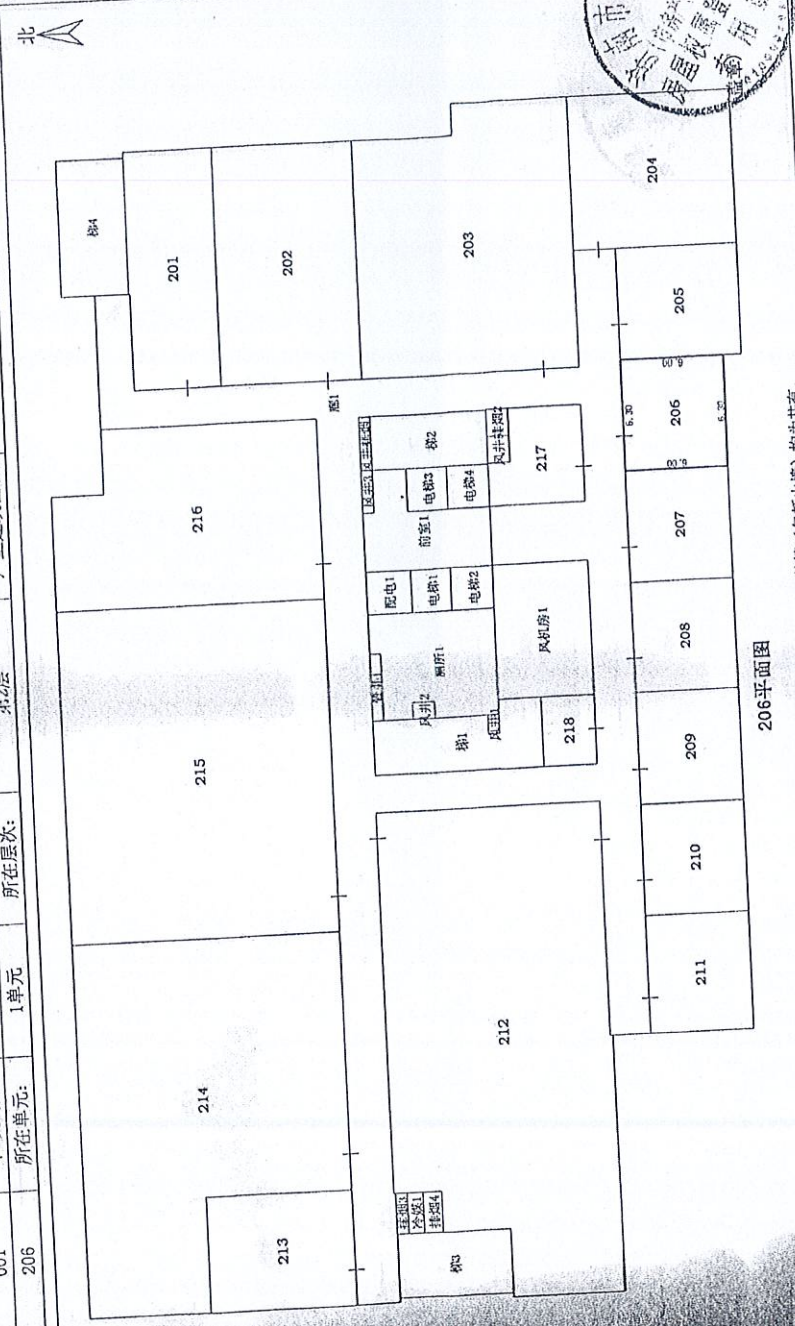
济南市房产管理局监制(V20081201)

打印日期: 2010年9月26日

房屋分户平面图



图号: 1	项目名称: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 206室	绘图员: 张军贤
楼号: 001	建成年份: 2010年	校对员: 袁磊
单元号: 001	总层数: 16	质检员: 王琪
单元号: 206	所在层次: 第2层	审查员: 杨凤霞
	套内建筑面积: 37.80平方米	
	共有分摊面积: 16.06平方米	
	户室建筑面积: 53.86平方米	



206平面图

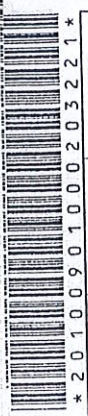
备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300



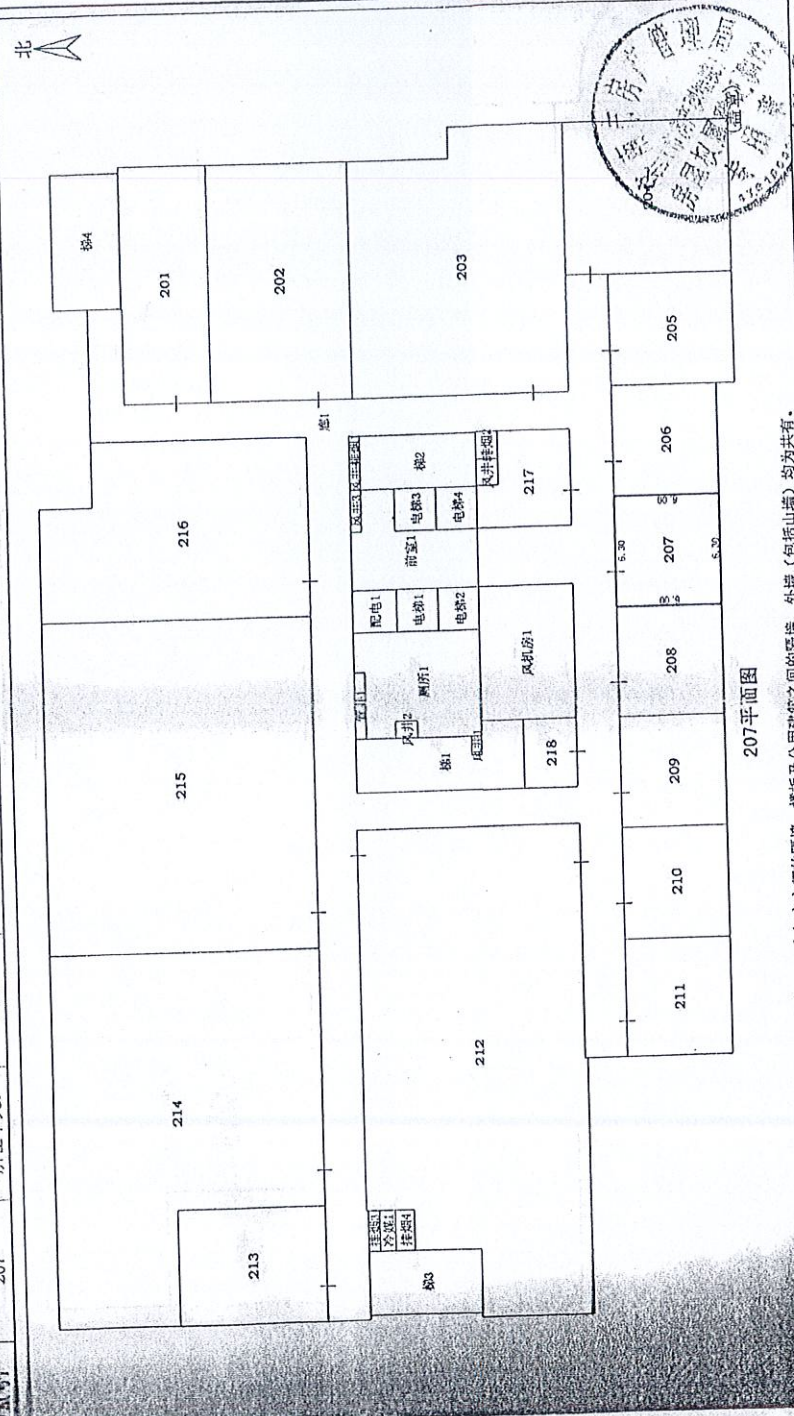
济南市房产管理局监制(V20081201)

2010年9月30日



房屋分户平面图

编号: 1	历下区历山路157号山东行业协会大楼 207室	张军贤
图号: 001	结构: 钢筋混凝土	绘图员: 袁磊
单元号: 001	总层数: 1	校对员: 王琪
单元号: 207	所在单元: 1单元	质检员: 杨凤霞
		审核员:
		套内建筑面积: 37.80平方米
		共有分摊面积: 16.06平方米
		户室建筑面积: 53.86平方米



207平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

济南市房产管理局制图(V20081201)

测绘单位: 济南市房产测绘研究院

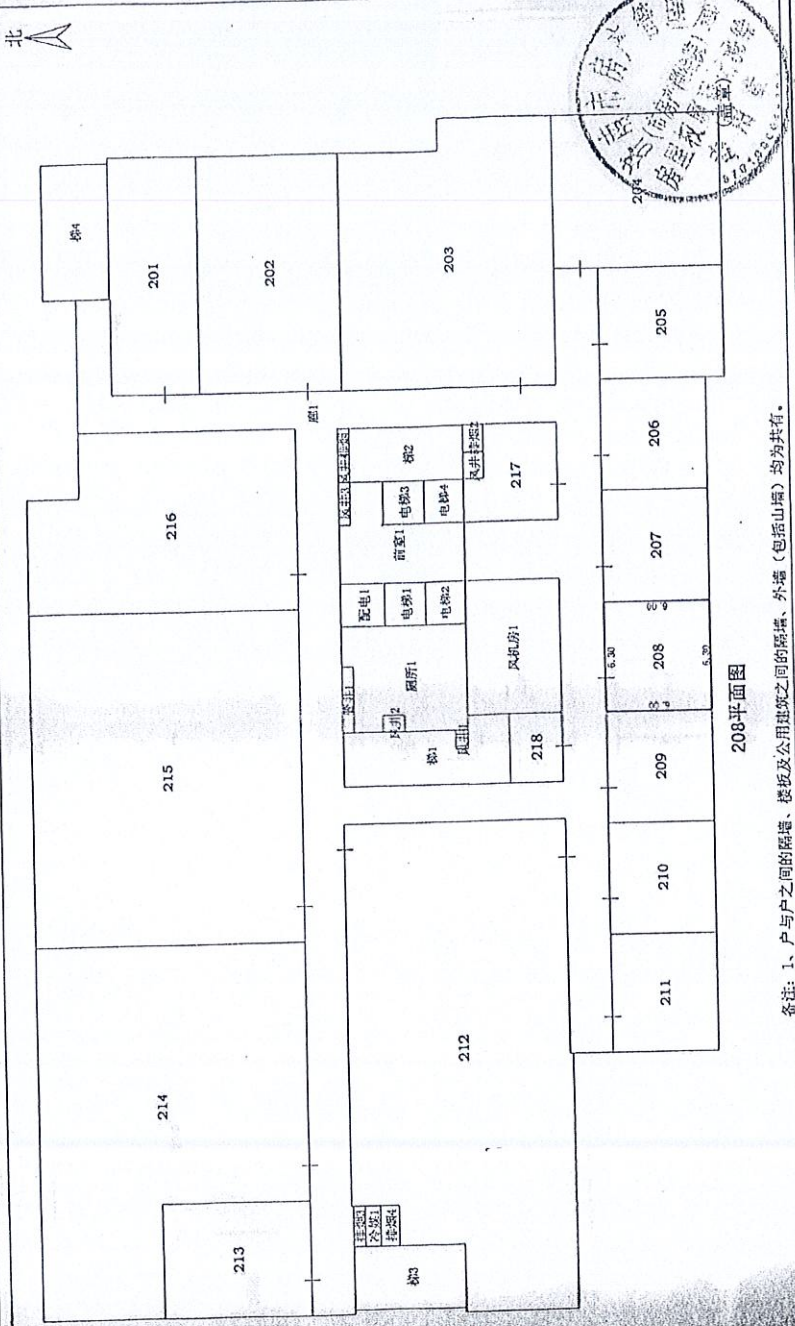
* 2 0 1 0 9 0 1 0 0 2 0 3 2 2 1 *

* 20100901000203221 *

丁巳仲夏

历下区历山路157号山东行业协会大楼 208室

序号	结构	钢混	建成年份	2010年	套内建筑面积	37.80平方米	校对员	王琪
序号	单元数	1	总层数	16	共有分摊面积	16.06平方米	质检员	
序号	所在单元	1单元	所在层数	第2层	户室建筑面积	53.86平方米	审查员	杨风雷



备注: 1、户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

北京市地方税务局监制(V20081201)

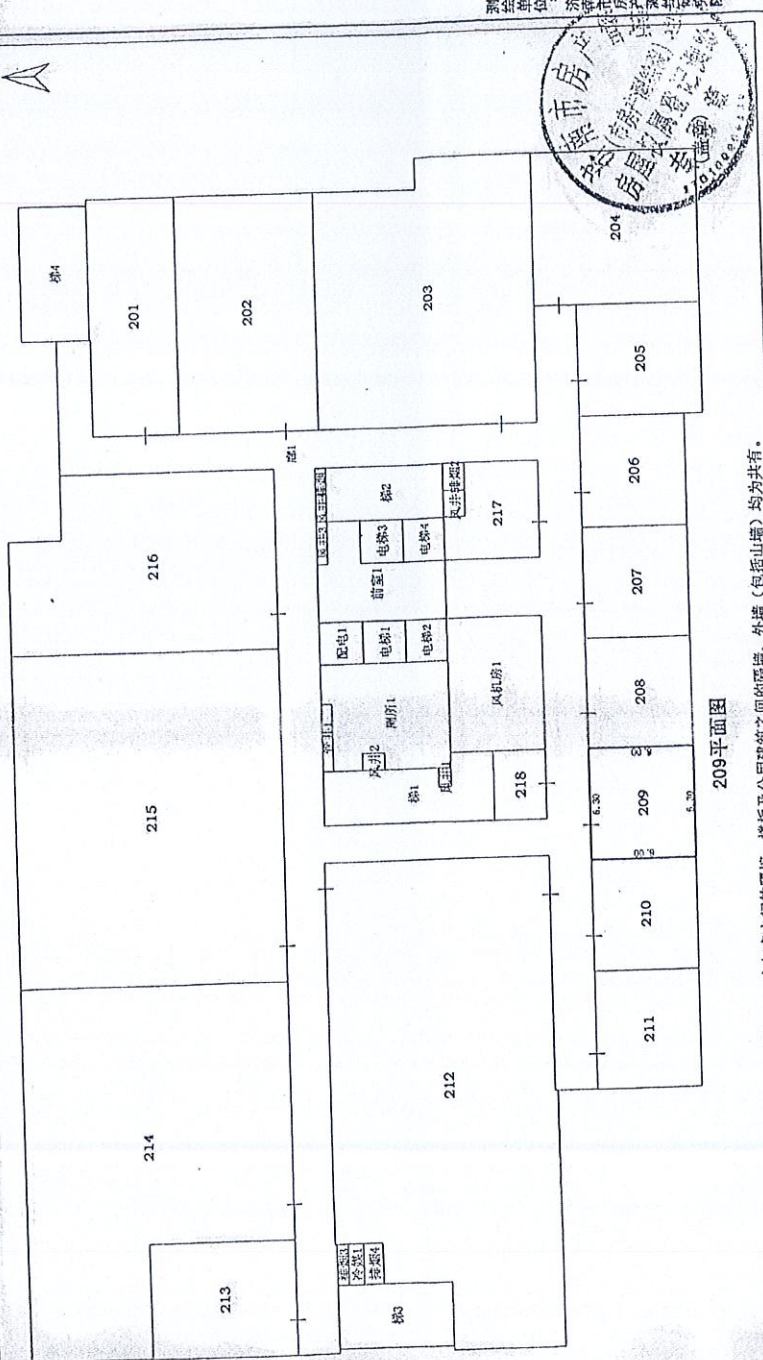
DATE: 1991.09.26

繪圖單位：濟南市房地產研究所

房屋分户平面图



图号: 1	测绘单位: 济南市房产测绘研究院
座落: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 209室	套内建筑面积: 37.80平方米
层号: 001	建成年份: 2010年
单元号: 001	共有分摊面积: 16.06平方米
所在单元: 209	户室建筑面积: 53.86平方米
所在单元: 1单元	校对人: 王琪
所在单元: 1单元	质检员: 杨凤雷
所在单元: 1单元	审查员: 杨凤雷



测绘单位: 济南市房产测绘研究院



济南市房产管理局监制(V20081201)

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

209平面图

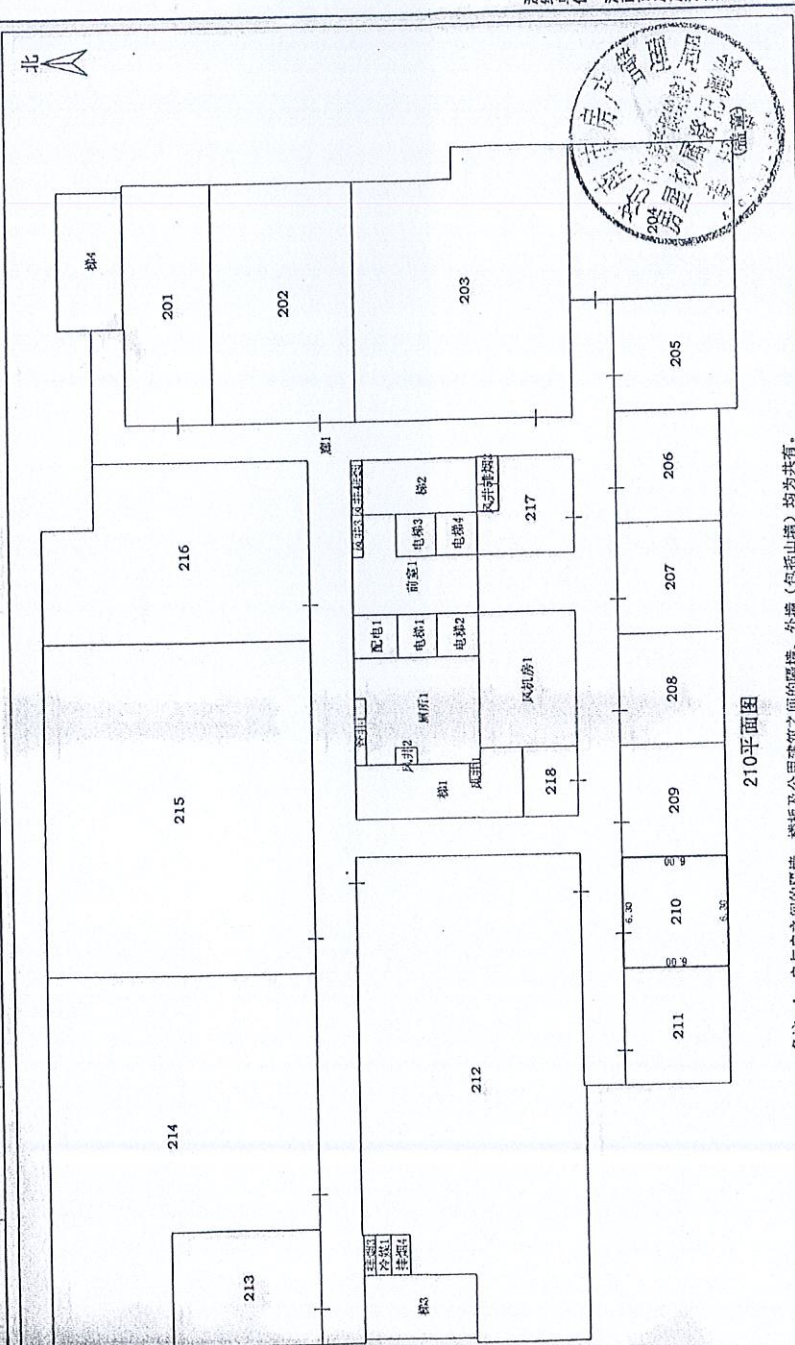
比例尺: 1:300

日期: 2010年9月26日

+ 2 0 1 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

20100901000203221

楼名	历下区历山路157号山东行业协会大楼 210室	结构		建成年份	2010年	套内建筑面积:	37.80平方米	绘图员:	张军贤
单元	001	结	构:					校对员:	袁磊
单元数:	1	单	元 数:		16	共有分摊面积:	16.06平方米	质检员:	王琪
所在单元:	210	所在单元:	1单元	所在层次:	第2层	户室建筑面积:	53.86平方米	审查员:	杨凤雷



210平面图

1、柱头、墙梁的间距与上、下板梁的间距(包括梁外)均为共有。

比例尺: 1:300

天津市房产管理局监制(V20081201)

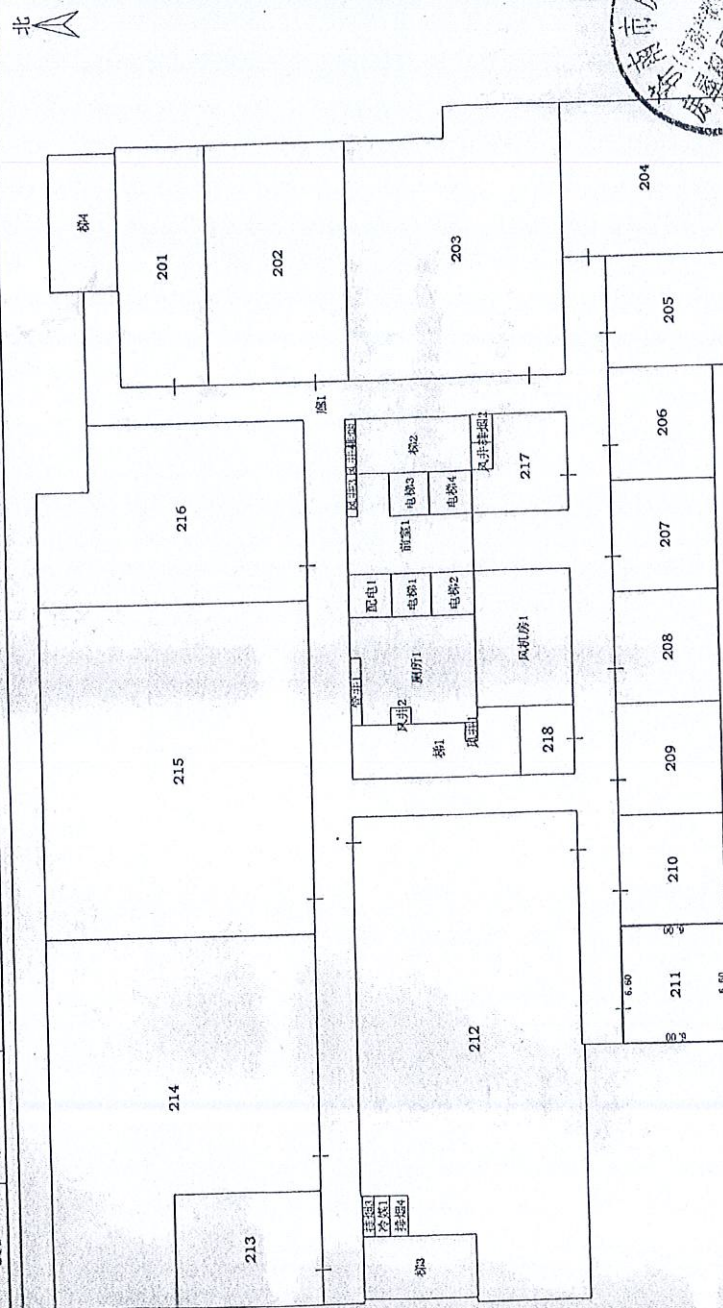
印刷日期：2010年9月26日

联合单位：济南市房产测绘研究院

[illegible]

20100901000203221

历下区历山路157号山东报业行业协会大楼 211室		建成年份:		2010年	套内建筑面积:	39.60平方米	校 对 员:	张军贤
001	结 构:	钢混	总 层 数:	16	共有分摊面积:	16.83平方米	质 检 员:	袁磊
001	单 元 数:	1	所在层数:	第2层	户室建筑面积:	56.43平方米	审 查 员:	杨风雷
211	所在单元:	1单元						



211 平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

日期: 2010年9月26日

济南市房产管理局监制(V20081201)

济房权证 历 字第 204976 号

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼212		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	464.87	326.25
土地状况	以下	上空	白
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		至	

附 记

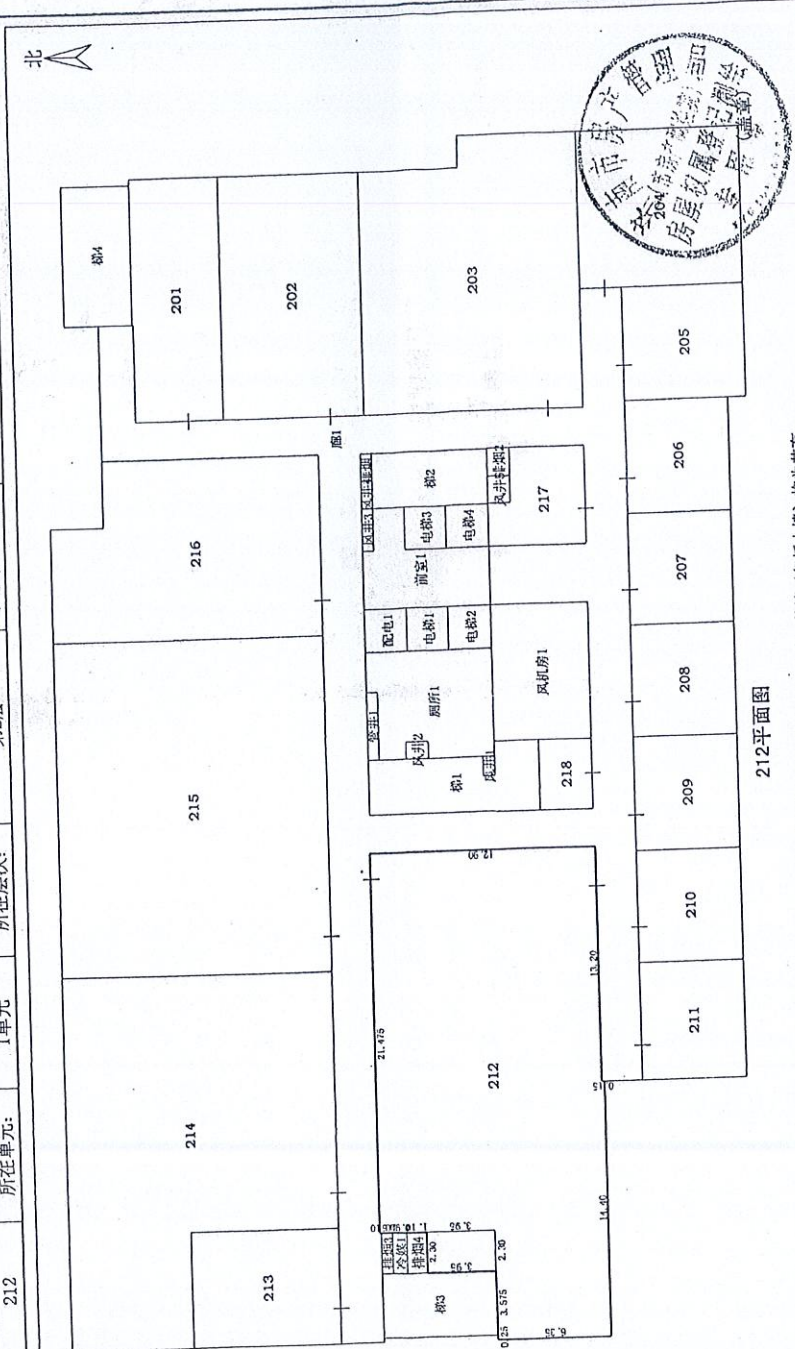
房屋编号: 2010090100020322100011

济南市房产管理局 专用章

填发单位 (章)

4 20100901000203221*

20100901000203221*

[illegible]

212平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

發行日期: 2010年9月26日

济南市房产管理局监制(V20081201)

测绘单位：济南市房产测绘研究院

济房权证 历 字第 204979 号

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼213-216		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	1076.67	755.62
	以下	空	白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至

附 记
房屋编号: 2010090100020322100012



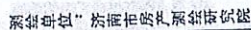
The following table shows the results of the survey for the year 1998. The data is presented in a tabular format with columns for the year, the number of respondents, and the percentage of respondents who answered "Yes" and "No".

Year	Number of Respondents	Yes (%)	No (%)
1998	100	60	40
1999	100	65	35
2000	100	70	30
2001	100	75	25
2002	100	80	20
2003	100	85	15
2004	100	90	10
2005	100	95	5
2006	100	100	0

The data indicates a steady increase in the percentage of respondents who answered "Yes" over the years, starting at 60% in 1998 and reaching 100% by 2006.

20100901000203221

张军贤



户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙（包括山墙）均为共有。

济南市房产管理局监制(V20081201)

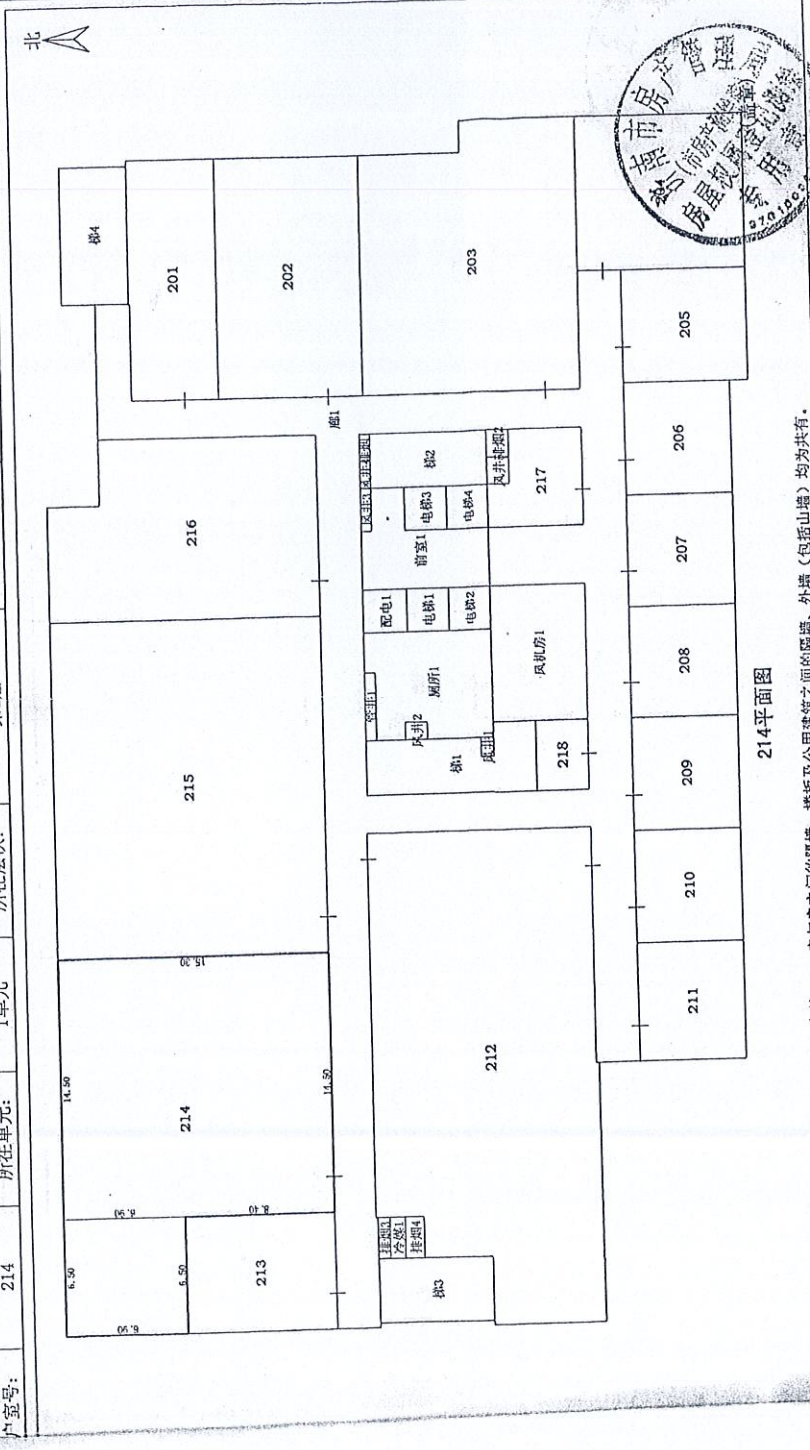
有效日期: 2010年9月26日

房正 确 权 骑 缝 章 (12)



房屋分户平面图

图幅号: 1	座落: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 214室	绘图员: 张军贤
丘号: 001	建成年份: 2010年	校对员: 荣磊
幢号: 001	总层数: 16	质检员: 王琪
户室号: 214	所在单元: 1单元	审查员: 杨凤雷
	套内建筑面积: 266.70平方米	
	共有分摊面积: 113.32平方米	
	户室建筑面积: 380.02平方米	

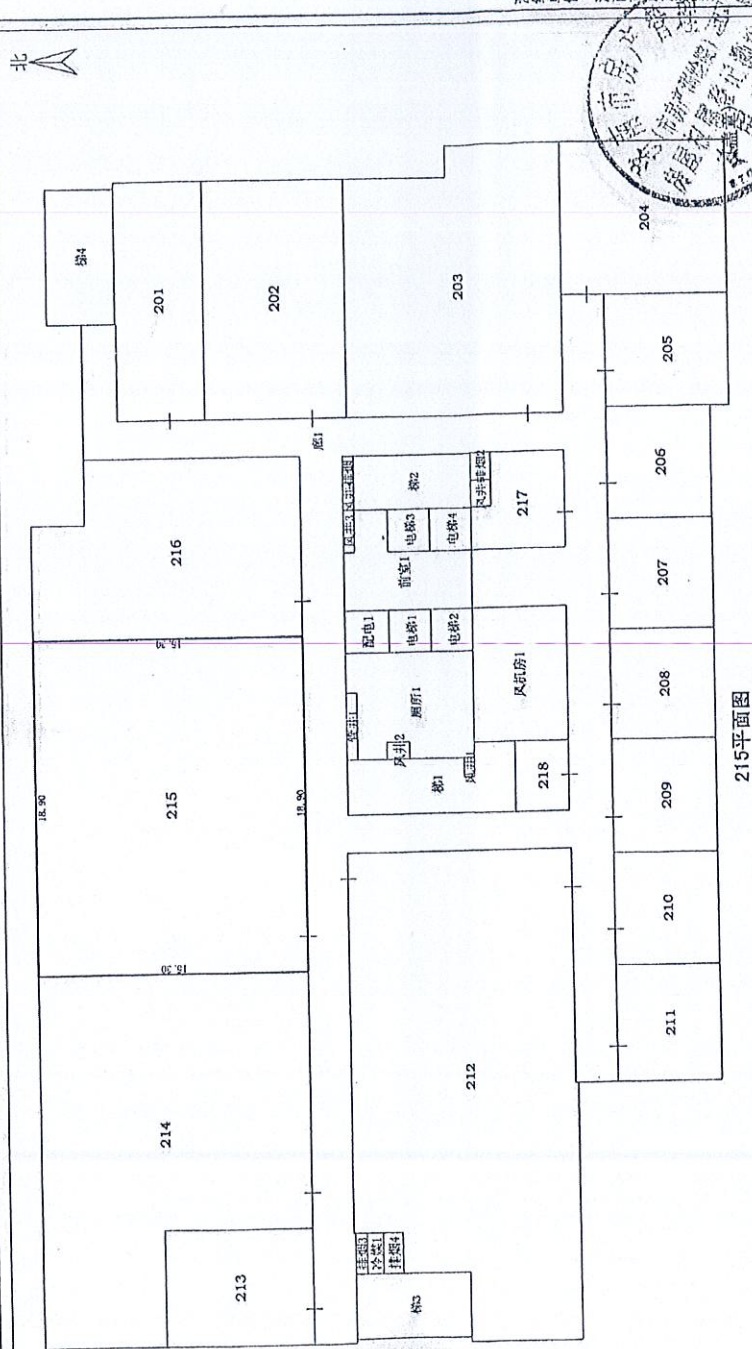


圖畫分門

编号: 1

历下区历山路157号山东行业协会大楼 215室

号:	001	结构:	钢筋混凝土	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	289.17平方米	校对员:	袁璐
号:	001	单元数:	1	总层数:	16	共有分摊面积:	122.86平方米	质检员:	王琪
室号:	215	所在单元:	1单元	所在层数:	第2层	户室建筑面积:	412.03平方米	审查员:	杨风雷



215平面图

1. 本办法各条之内容与同一环境内之楼梯、楼板及公用建筑之间的楼梯、外墙（包括山墙）均为共有。

日期: 2010年9月26日

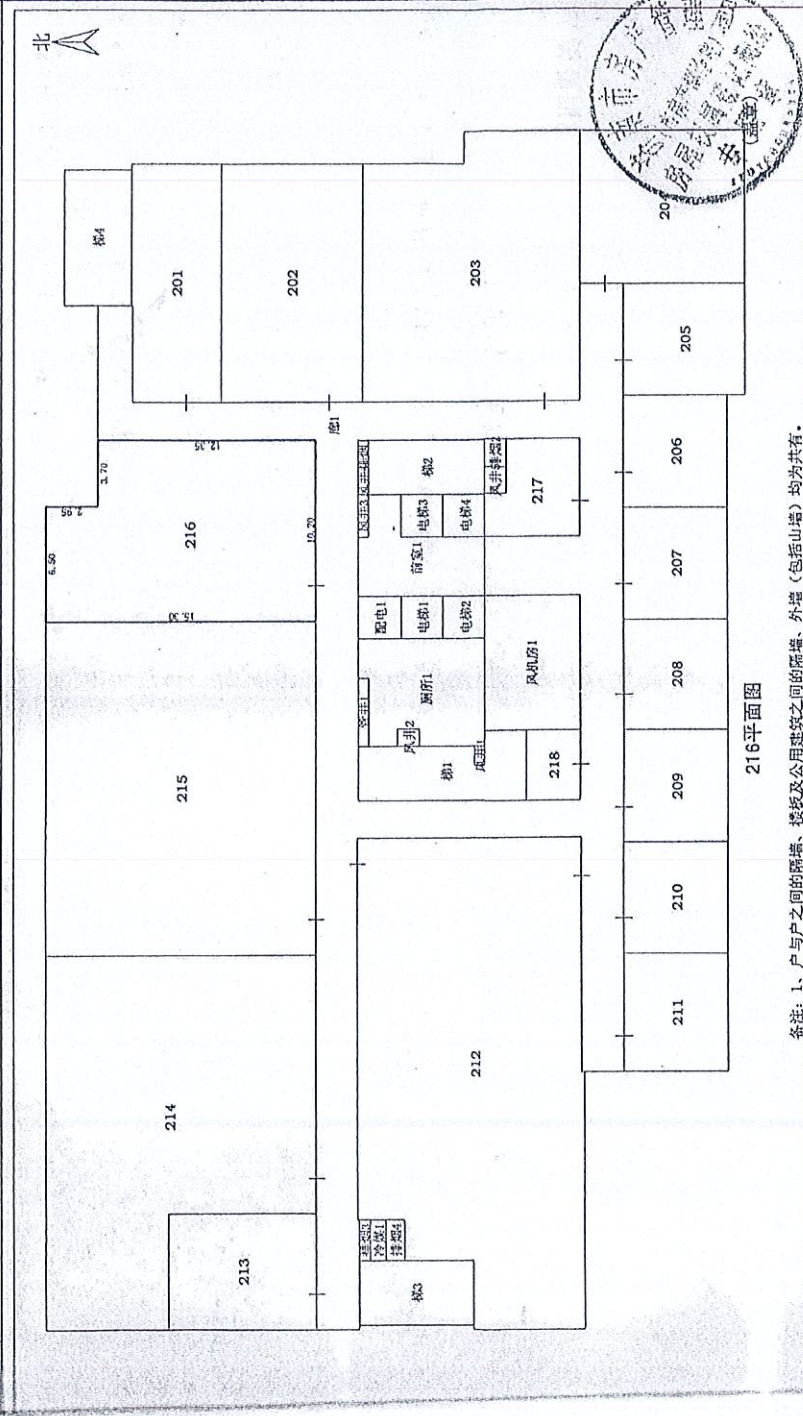
比例尺: 1:300

济南市房产管理局监制(V20081201)

测绘单位：济南市房产测绘研究院

* 2 0 1 0 9 0 1 0 0 2 0 3 2 2 1 *

* 2 0 1 0 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

[illegible]

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

2010年9月26日

比例尺: 1:300

济南市房产管理局监制(V20081201)

济房权证 历 字第 204971 号

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼217			
登记时间	2012年09月10日			
房屋性质				
规划用途	储藏室			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	37.08	26.03	
	以下	空	白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	至

附 记
房屋编号:2010090100020322100013





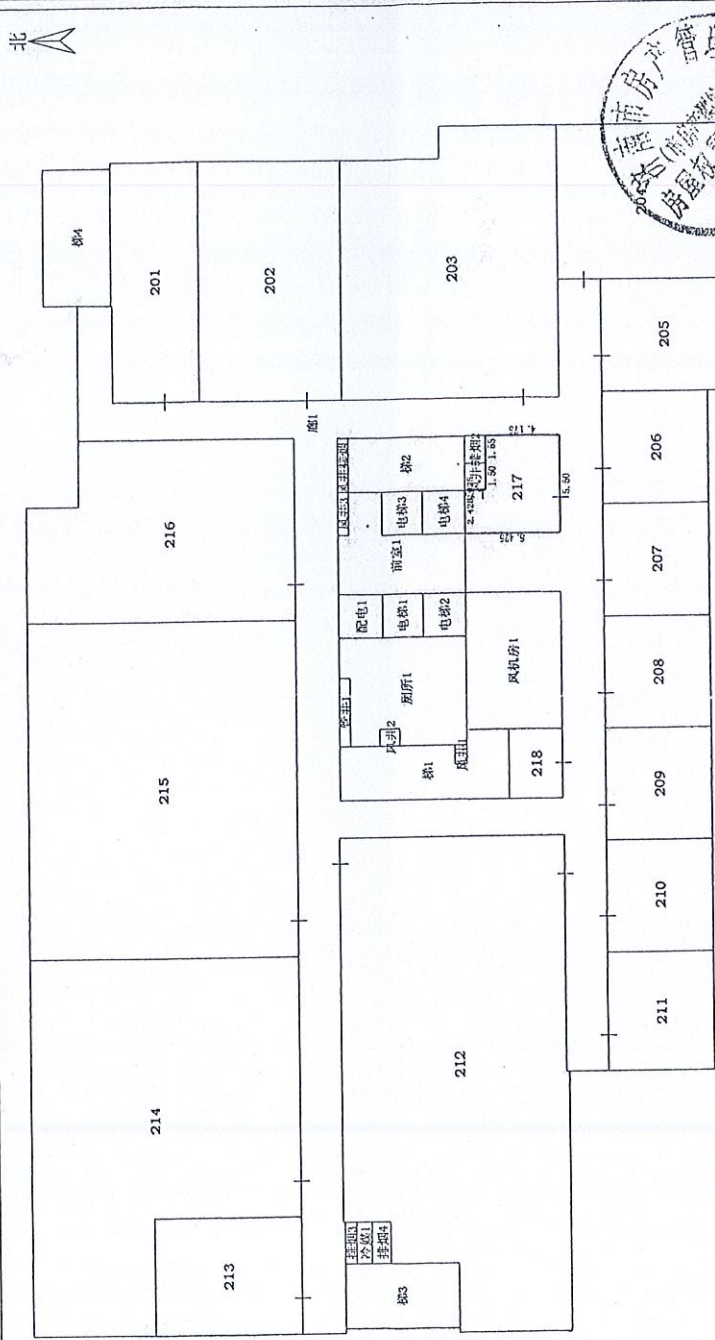
20100901000203221

房屋分户平面图

图幅号: 1

坐落:	历下区历山路157号山东行业协会大楼 217室					绘图员:	张军贤
丘号:	001	结构:	钢混	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	26.03平方米
座号:	001	单元数:	1	总层数:	16	共有分摊面积:	11.05平方米
户室号:	217	所在单元:	1单元	所在层次:	第2层	户室建筑面积:	37.08平方米
						审查员:	杨风雷

套内建筑面积: 26.03平方米
共有分摊面积: 11.05平方米
户室建筑面积: 37.08平方米



217平面图

备注: 1、户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

济南市房产管理局监制(20081201)

打印日期: 2010年9月25日

测绘单位: 济南市房产测绘研究院



房产测绘成果(2)

济房权证 历 字第 204973 号

房屋所有权人	山东天鹅棉业机械股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	历下区历山路157号山东行业协会大楼218		
登记时间	2012年09月10日		
房屋性质			
规划用途	储藏室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	16	16.67	11.70
	以下	空	白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至

附 记

房屋编号:2010090100020322100014








* 2 0 1 0 0 9 0 1 0 0 0 2 0 3 2 2 1 *

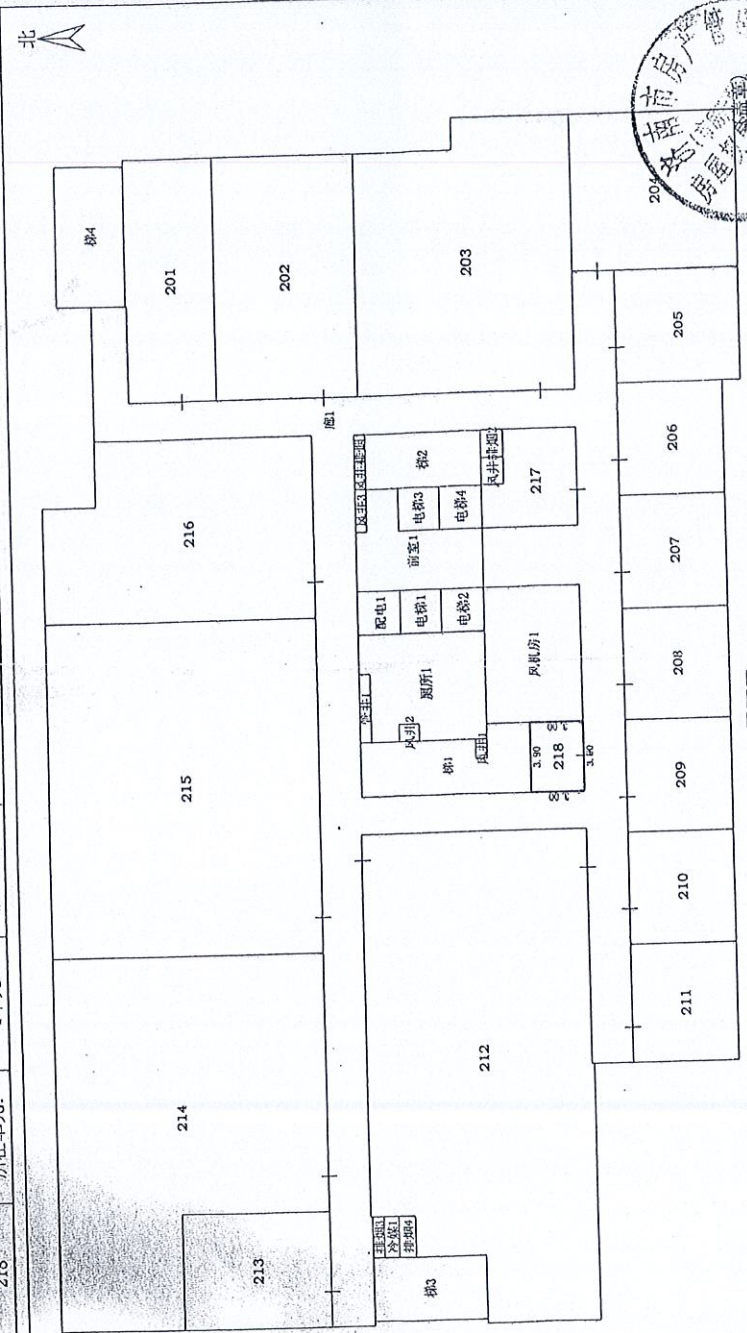
房屋分户平面图

图幅号: 1

座落: 历下区历山路157号山东行业协会大楼 218室

丘号:	001	结构:	钢筋混凝土	建成年份:	2010年	套内建筑面积:	11.70平方米
幢号:	001	单元数:	1	总层数:	16	共有分摊面积:	4.97平方米
户号:	218	所在单元:	1单元	所在层数:	第2层	户室建筑面积:	16.67平方米

绘图员:	张军贤
校对员:	袁磊
质检员:	王琪
审查员:	杨凤雷



218平面图

备注: 1. 户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺: 1:300

打印日期: 2010年9月26日

测绘单位: 济南市房产测绘研究院



济南市房产管理局监制(V20081201)

委托人及被评估单位承诺函

山东正源和信资产评估有限公司：

因山东天鹅棉业机械股份有限公司拟转让部分资产事宜，特委托你公司对山东天鹅棉业机械股份有限公司部分资产于2017年8月31日市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观公正合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、已提供办理资产评估的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人及被评估单位印章：

委托人及被评估单位法定代表人签字：

年 月 日

资产评估师承诺函

山东天鹅棉业机械股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟资产转让行为所涉及的部分房地产市场价值，以2017年8月31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评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

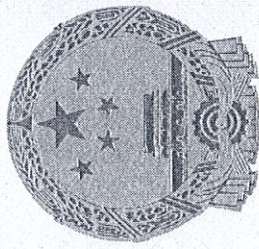
资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇一七年九月二十五日



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

山东正源和信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

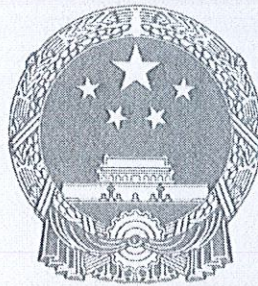
批准文号：财企[2009]103号 证书编号：0531064002

发证时间：

二〇〇九年六月

序列号：0000084





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370102677262969U

名称 山东正源和信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1401室
法定代表人 杨立明
注册资本 伍佰万元整
成立日期 2008年08月20日
营业期限 2008年08月20日至 年 月 日
经营范围 各类单项资产评估,企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务;评估咨询及相关管理咨询。(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,本另行通知;

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)。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王涛

性别：男

登记编号：37000088



单位名称：山东正源和信资产评估
有限公司



初次登记时间：2001-12-27

年检信息：通过

(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：2017年8月3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://ex.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：吴夏

性别：女

登记编号：37140017

单位名称：山东正源和信资产评估
有限公司

初次登记时间：2014-12-22

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

吴夏

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年8月3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>

资产评估业务约定书

甲方：山东天鹅棉业机械股份有限公司

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

（印章）

资产评估业务约定书

鲁正信评约字（ ）第 号

甲方：山东天鹅棉业机械股份有限公司

地址：山东济南天桥区

乙方：山东正源和信资产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号 14 层

甲方因 拟转让部分资产事宜 需进行资产评估，特委托乙方作为评估机构，乙方同意接受甲方的委托。甲、乙双方遵照国家有关法律法规的规定，经协商一致，订立本约定书。

一、评估目的

本次评估目的是对山东天鹅棉业机械股份有限公司部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东天鹅棉业机械股份有限公司拟资产转让的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东天鹅棉业机械股份有限公司部分资产价值，评估范围是山东天鹅棉业机械股份有限公司委估的部分房地产。

具体评估范围的类型和数量以委托方提供的委托评估清单为准。

三、评估基准日：

2017 年 8 月 31 日

四、报告使用者

1. 委托方：
2. 其他评估报告使用者：除国家有关法律法规规定外，无其他报告使用者。

五、评估报告提交期限和方式

甲方向乙方提供评估申报表及相关批文、资产权属证明，以及相应的资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料并确认无误后 15 日（不含法定假日）内或 年 月 日之前完成甲方委托的评估工作，并向甲方通过 直接送达（邮寄） 方式提供正式的评估报告。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

1. 评估收费方式： ☐ 支票 ☐ 现金 ☐ 汇票 ☐ 其他 ☐
2. 评估收费办法：

按国家规定的统一收费标准计费。收费总额人民币 40000 元。提交正式报告前按规

定一次结算评估费用。

七、评估机构和委托方的其他权利和义务

甲方的权利:

1. 甲方有权要求乙方按约定时间提交资产评估报告书;
2. 甲方有权要求乙方保守甲方的商业机密, 未经甲方允许乙方不得随意向除资产评估主管机关、企业主管部门以外的他人提供或公开资产评估报告的内容, 法律、法规另有规定的除外;
3. 在不干涉评估工作的前提下, 甲方有权要求乙方对评估报告作出解释。

甲方的义务:

1. 本约定一经签定, 甲方不得在约定解除或终止前委托其他评估机构进行同一内容的评估, 不得以不正当理由要求修改约定或减少评估收费金额;
2. 保护资产的安全完整, 保证提供评估项目所需提供资料的及时、合法、真实、完整;
3. 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相关资料;
4. 为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件并配合乙方工作;
5. 甲方应当根据评估业务需要, 负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调;
6. 甲方或者产权持有者应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章的方式进行确认;
7. 按本约定有关条款及时足额支付评估费用, 因甲方原因造成评估业务中止时, 甲方应按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费;
8. 承担本次评估业务的相关费用, 包括: _____、_____;
9. 在_____年_____月_____日之前, 提供评估所需的全部资料。

乙方的权利:

1. 乙方有权按照业务约定书签订的收费总额, 足额收取评估费;
2. 乙方有权拒绝甲方提出的干涉评估工作的不合理要求;
3. 乙方对评估报告具有解释权。

乙方的义务:

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;
2. 在甲方履行本约定规定义务, 评估机构能够正常开展评估工作的前提下, 按照约定规定时间完成评估工作, 出具资产评估报告并送达甲方;
3. 对评估工作过程中知悉的甲方商业秘密严加保密。未经甲方同意, 乙方不得将其

知悉的商业秘密和甲方提供的资料对外泄露；

4. 乙方有向甲方就资产评估报告作出解释的义务，未经甲方书面许可，注册资产评估师和评估机构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。

八、资产评估报告书的使用责任

1. 乙方向甲方出具的资产评估报告书一式 4 份。

2. 评估报告仅供甲方和本业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

3. 甲方应合理理解并恰当使用评估报告，注册资产评估师和评估机构对甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

4. 未征得评估机构同意，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、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5. 未征得甲方书面许可，乙方及其注册资产评估师不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外。

九、约定的有效期间

本约定书一式四份，甲方二份，乙方二份，并具有同等法律效力。

本约定自签约之日起起生效，并在报告有效期内，约定项目全部完成日之前有效。

十、变更或终止约定

1. 业务约定书签订后，如果签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，应通过协商及时对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2. 业务约定书签订后，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业务约定书。

3. 在客观条件发生变化时，甲乙双方可经协商变更本约定内容；由于不具备评估条件或出现不可预见的情况，影响评估工作如期完成，或需提前出具资产评估报告书，甲乙双方可要求变更约定事项，或终止本约定的履行，但应及时通知对方，并由双方协商解决。

4. 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，乙方可以中止履行本业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除本业务约定书。业务约定书解除后，评估服务费收取或者退回的金额，应参照乙方已完成的工作量由双方协商解决。

十一、违约责任

1. 由于甲方原因终止本约定,预收款全部抵偿乙方的损失,如报告已出具,应收取剩余的评估费用;由于乙方原因终止本约定,预收款全部退回,并承担全部评估费 20% 的违约金。

2. 签约各方因不可抗力无法履行业务约定书的,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。

十二、争议解决

在业务约定书履行过程中产生争议时,甲乙双方应按照《中华人民共和国合同法》的规定确定争议解决的方式和地点。

十三、甲乙双方对其他有关事项的约定

甲方(签章):

乙方(签章): 山东正源和信资产评估有限公司

法定代表人(授权人):

法定代表人(签字):

联系电话:

联系电话:

联系人:

联系人:

传真:

传真: 0531-81666207

电子邮件:

电子邮件:

签约地点:

签署日期: 年 月 日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

被评估单位：山东天鹅棉业机械股份有限公司

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人名称	权利类型	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m2)	详细地址	现用途	评估单价	评估值	备注
1	济房权证历字第204970号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	201	钢混	2010年	96.75	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,136,500.00	评估价值为房地合一价值
2	济房权证历字第204986号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	202-203	钢混	2010年	413.44	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	9,130,000.00	评估价值为房地合一价值
3	济房权证历字第204975号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	204	钢混	2010年	117.15	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	2,587,000.00	评估价值为房地合一价值
4	济房权证历字第204977号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	205-211	钢混	2010年	389.02	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	8,590,700.00	评估价值为房地合一价值
5	济房权证历字第204976号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	212	钢混	2010年	464.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	10,265,700.00	评估价值为房地合一价值
6	济房权证历字第204979号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	213-216	钢混	2010年	1,076.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	23,776,100.00	评估价值为房地合一价值
7	济房权证历字第204971号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	217	钢混	2010年	37.08	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	818,800.00	评估价值为房地合一价值
8	济房权证历字第204973号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	218	钢混	2010年	16.67	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,083.00	368,100.00	评估价值为房地合一价值
9	济房权证历字第204987号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1401	钢混	2010年	476.87	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	10,702,400.00	评估价值为房地合一价值
10	济房权证历字第204989号	山东天鹅棉业机械股份有限公司	所有权	1412	钢混	2010年	17.30	历山路157号山东行业协会大楼	商业	22,443.00	388,300.00	评估价值为房地合一价值
合 计							3,105.82				68,763,600.00	-

被评估单位填表人：林业东

评估人员：王涛、吴夏

填表日期：2017年9月22日