

山东出版集团有限公司
确定部分拟出售资产平均销售单价
资产评估报告

本报告依据中国资产评估准则编制

**山东出版集团有限公司
确定部分拟出售资产平均销售单价
资产评估报告**

万隆评报字（2020）第10388号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二〇年六月十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 3131020033202000467

资产评估报告名称: 山东出版集团有限公司确定部分拟出售资产平均
销售单价资产评估报告

资产评估报告文号: 万隆评报字(2020)第10388号

资产评估机构名称: 万隆(上海)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 韩凌(资产评估师)、吕轶晖(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	14
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	15
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	18
资产评估报告附件:	19

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、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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

六、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。

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。

山东出版集团有限公司
确定部分拟出售资产平均销售单价
资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受山东出版集团有限公司的委托，对山东出版集团有限公司确定部分拟出售资产于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的平均销售单价进行了评估。

评估目的：

为满足山东出版集团有限公司确定部分拟出售资产平均销售单价的需要，提供委估资产于评估基准日平均销售单价的专业意见。

评估对象和范围：

评估对象为山东出版集团有限公司申报的部分拟出售资产的平均销售单价。

评估范围为山东出版集团有限公司拥有的图书展示楼项目办公楼层部分，为 6-20 层，总建筑面积约 25771.01 m²。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020 年 3 月 31 日。

评估方法：市场法。

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经市场法评估，山东出版集团有限公司拟出售资产于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的平均销售单价为大写人民币壹万捌仟壹佰玖拾元/平方米（RMB 18,190.00 元/m²）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次委估资产评估结果包含增值税。

2、截止评估基准日，委估资产正常施工，尚未达到交房条件，委估房屋建筑面积是产权持有人依据现有房屋建筑平面图确定的，最终应以产权登记面积为准。

其他详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2020)第 10388 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况、合理理解和使用评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



万隆（上海）资产评估有限公司

万隆评报字（2020）第 10388 号

山东出版集团有限公司 确定部分拟出售资产平均销售单价 资产评估报告

山东出版集团有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对山东出版集团有限公司确定部分拟出售资产在 2020 年 3 月 31 日的平均销售单价进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和产权持有人概况

本次评估的委托人和产权持有人均为山东出版集团有限公司。

1、注册情况

名称：山东出版集团有限公司；

类型：有限责任公司(国有独资)；

住 所：山东省济南市历下区解放东路 69 号院内；

法定代表人：张志华；

注册资本：133195.7895 万人民币；

统一社会信用代码：91370000495572747N；

营业期限：1980-12-05 至无固定期限；

登记机关：山东省市场监督管理局。

2、经营范围

经营范围：集团公司及出资企业的国有资产经营管理，投资业务，实物租赁，物业管理；艺术品销售。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、资产评估委托合同未约定明确的其他资产评估报告使用人；

2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

为满足山东出版集团有限公司确定部分拟出售资产平均销售单价的需要，提供委估资产于评估基准日平均销售单价的专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为山东出版集团有限公司申报的部分拟出售资产的平均销售单价。

(二)评估范围为山东出版集团有限公司拥有的图书展示楼项目办公楼层部分,为 6-20 层,总建筑面积约 25771.01 m²。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三)评估范围内主要资产概况

1. 资产的分布情况及特点。

山东出版集团有限公司图书展示楼项目位于济南市市中区舜耕路西、二环南路以北,框架-核心筒结构,规划建设地上 20 层(局部 15/10/5 层),地下 3 层,项目总用地面积为 14994.40 m²,总建筑面积为 82255.24 m²,其中地上建筑面积为 52478.02 m²,地下建筑面积 29777.22 m²。该项目地下 1 层至 5 层主要功能为商业,6-20 层主要功能为办公,办公部分将分层出售给出版传媒公司旗下各出版单位使用。

纳入本次评估范围的实物资产为图书展示楼项目办公楼层部分(6-20 层),总建筑面积约 25771.01 m²,其中第 6 层、第 11 层及第 16 层的层高为 5 米,其余楼层的层高为 4.2 米,办公区域拥有完善的安全防范系统,设备监控系统,公共区智能控制系统,公共区域全面精装修,办公区域普通装修,标准为 5A 甲级写字楼。

委估房地产建筑面积是依据现有房屋建筑平面图确定。

2. 工程进度概况

图书展示楼项目 2018 年 4 月 19 日举行开工仪式,预计建成日期为 2021 年 5 月,截止评估基准日图书展示楼项目主体已经封顶。

3. 权属状况

图书展示楼项目为山东出版集团有限公司投资建设的项目，已取得的土地使用证、规划证等情况如下表所示：

名称	权证编号	日期
土地使用权证	市中国用（2014）第 0200032 号	2014/7/7
建设用地规划许可证	地字第 370103201500006 号	2015/1/13
建设工程规划许可证	建字第 370103201700306 号	2017/10/23
建筑工程施工许可证	370100201810181201（2018411）	2018/10/18

项目所占用的土地证号为市中国用（2014）第 0200032 号，证载土地使用权面积为 14994.4 平方米，证载土地使用人为山东出版集团有限公司，使用权性质为出让，用途为商务金融用地，土地使用权终止日期为 2054 年 5 月 22 日。

据产权持有人介绍，上述纳入评估范围的资产无抵押及其他限制情况。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

本次评估未引用其他机构评估结论。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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

评估基准日 2020 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的，由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号）；

4、《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）；

- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007);
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号发布, 2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);
- 7、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令);
- 8、原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权〔2006〕274 号);
- 11、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 12、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 588 号);
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权〔2009〕941 号);
- 14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；

17、《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65号）；

18、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年4月1日财政部 税务总局 海关总署公告第39号）；

19、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔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）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（三）权属依据

- 1、委托人即产权持有人营业执照；
- 2、国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- 3、其他权属证明资料。

（四）取价依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、委托评估的资产评估申报明细表；
- 4、委托人即产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 6、委托人即产权持有人撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择和确定

进行资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适

用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

评估基准日委估资产周边类似房地产出售案例较多，结合本次评估目的和委托评估资产特点，决定采用市场法进行评估。

（二）选定的评估方法-市场法

市场法是指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定委估对象价值的方法。

市场法适用公式为：

待估房地产市场价格（含税）=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险

进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场清查

资产评估项目组于2020年4月9日进驻现场，结合产权持有人填报的资产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2020年4月10日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择恰当的评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1、项目按期按规划完成假设：假定该建设项目会按照现有规划设计正常进行建设，并按照约定交房标准和设计用途如期交付使用。

2、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

6、假定产权持有人管理当局对企业经营负责地履行义务，并称

职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论：经市场法评估，山东出版集团有限公司拟出售资产于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的平均销售单价为人民币壹万捌仟壹佰玖拾元/平方米（RMB 18,190.00 元/m²）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、特别事项说明

（一）本次委估资产评估结果包含增值税。

（二）截止评估基准日，委估资产正常施工，尚未达到交房条件，委估房屋建筑面积是产权持有人依据现有房屋建筑平面图确定的，最终应以产权登记面积为准。

（三）本次评估中，评估人员未对各种建（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，建（构）筑物评估结论是在假定产权持有人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，通过实地勘查做出的判断。

（四）对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（五）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、产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人、产权持有人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。

（六）根据委托人、产权持有人提供的有关资料，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用人应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

（七）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（八）在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2021 年 3 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。。

（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，资产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。

(五)若本报告的评估事项涉及国有资产评估报告核准备案的,而本报告未取得国有资产管理部门或其授权机构的核准或备案批准文件,本资产评估报告不得被作为经济行为的依据。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日:2020年6月16日。

(以下无正文)

万隆(上海)资产评估有限公司

地址:中国·上海迎勋路168号16楼

邮编:200011

传真:021-63767768

电话:021-63788398

资产评估师:

资产评估师:



二〇二〇年六月十六日

资产评估报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、委托人即产权持有人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函（原件）；
- 4、签名资产评估师的承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案〔2017〕7号】）；
- 6、资产评估机构营业执照副本；
- 7、证券期货相关业务评估资格证书（财办企【2012】63号）
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 9、资产评估委托合同。

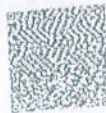


营业执照

统一社会信用代码

91370000495572747N

国家市场监督管理总局
监制



名称 山东出版集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 张志华

经营范围 集团公司及出资企业的国有资产经营管理、投资管理、投资咨询、投资服务、租赁、物业管理、艺术品销售、(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)

注册资本 叁拾叁亿叁仟壹佰玖拾伍万柒仟捌

佰玖拾叁元整 12月05日

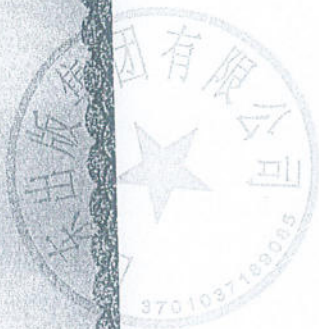
成立日期 1980年12月05日至 年 月 日

注册地址 山东省济南市历下区解放东路69号院内第9幢房屋303室



登记机关

2019年01月22日



房地产产权说明

我单位位于济南市市中区舜耕路西、二环南路以北的图书展示楼项目为框架-核心筒结构,规划建设地上20层(局部15/10/5层),地下3层,项目总用地面积为14994.40 m²,总建筑面积为82255.24 m²,其中地上建筑面积为52478.02 m²,地下建筑面积29777.22 m²。该项目规划地下1层至5层主要功能为商业,6-20层主要功能为办公,办公部分拟将分层出售给山东出版传媒股份有限公司旗下各出版单位使用。

该项目2018年4月19日举行开工仪式。截止评估基准日,该项目已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,建筑工程施工许可证,预计建成日期为2021年5月。

纳入本次评估范围的实物资产为图书展示楼项目办公楼层部分(6-20层),总建筑面积约25771.01 m²,其中第6层、第11层及第16层的层高为5米,其余楼层的层高为4.2米,办公区域拥有完善的安全防范系统,设备监控系统,公共区智能控制系统,公共区域全面精装修,办公区域普通装修,标准为5A甲级写字楼。

截止评估基准日,委估资产权属无争议,不存在产权纠纷或抵押权、担保权等他项权利。

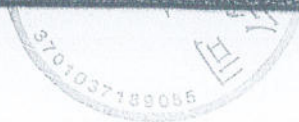


山东出版集团有限公司

2020年4月28日



中华人民共和国
国有土地使用证



市中国用 (2014) 第 0200032号

土地使用权人	山东出版集团有限公司			
座 落	市中区二环南路北侧,舜耕路西侧			
地 号	021834329	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	2054年5月22日	
使用权面积	14994.4 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

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。

济南市

人民政府 (章)

2014 年 7 月 7 日

记 事

登 记 机 关

证书监制机关

(章)
2014年7月7日

Nº



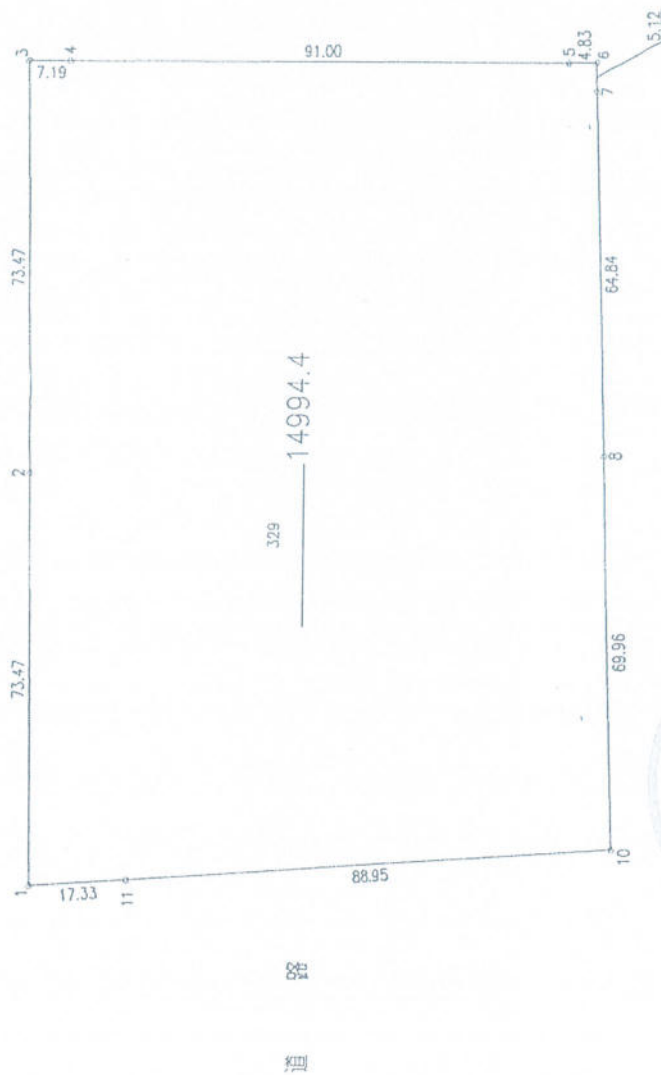
025096134



宗地 图

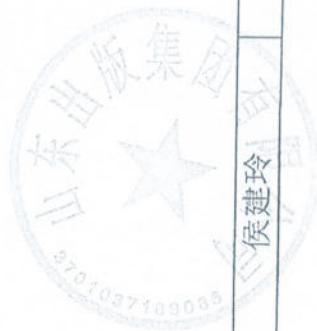
↑ 北

山东出版集团



绘图员	审核员	于成	比例尺	1:600
-----	-----	----	-----	-------

侯建玲



中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第37 0103201500006 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

济南市规划局

2015年1月13日

YD 0135962

用地单位	山东出版集团有限公司
用地项目名称	山东出版集团图书展示楼
用地位置	市中区二环南路北侧，舜耕路西侧
用地性质	商业商务
用地面积	市政规划建设用地面积为12341.2平方米，项目规划建设用地面积为11994.40平方米（以丈测为准）
建设规模	地上不大于52480.4平方米，不小于22491.6平方米，地下不大于24740.76平方米
附图及附件名称	
1、建设用地规划通知书（1份）；	
2、1:500 建设用地规划许可附图（1份）。	
注：此为补办规划许可手续	



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件，占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需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。

中 华 人 民 共 和 国



建设工程
规划许可证



中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第37 0103201700306 号

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



GC 01600522

建设单位（个人）	山东出版集团有限公司
建设项目名称	山东出版集团图书馆展示楼
建设位置	市中区二环南路北侧、舜耕路西侧
建设规模	总建筑面积（含保温层）82256.01 平方米
附图及附件名称 1、济南市规划局建设工程规划许可证附表； 2、中国建筑设计院有限公司、山东意匠建筑设计有限公司联合设计方案。	

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）有责任提交查验。
- 五、本证所需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。

J2017050
B. 82098553

济南市规划局
建设工程规划许可证附表

编号: 建字第 370103201700306 号

建设单位	山东出版集团有限公司
建设工程名称	山东出版集团图书展示楼
建设位置	市中区二环南路北侧、舜耕路西侧
相关技术经济指标	

建筑容量与性质: 1 栋图书展示楼。 总建筑面积(含保温) 82256.01 平方米, 其中地上建筑面积 52478.79 平方米(含物业管理用房 175.9 平方米), 地下建筑面积 9777.22 平方米(含物业管理用房 76.9 平方米、人防面积 5275.15 平方米, 人防面积不计入)。	土地证载面积: 14994.4 平方米(按照土地证载面积核算相关指标) 可规划建设用地面积: 12973 平方米 地上容积率: 3.50 地下容积率: 1.63 建筑密度: 38.85% 绿地率: 6.67% 停车位: 527 个(地上 9 个、地下 518 个), 停车率: 每百平方米 0.95 个
---	--

建筑明细

序号	工程名称	性质	幢数	高度(自室内坪计至女儿墙, 单位 m)	层数		建筑面积(m ²)	
					地上	地下	地上面积	地下面积
1	图书展示楼	商业商务	1	97.0(71.2、49.4、27.6)	20(局部 15、10、5)	3	52478.79	29777.22

其他要求:

- 1、须同时进行道路、给排水、绿化等配套设施建设。
- 2、你单位在选定建筑外立面材料前, 须将材料样品报规划主管部门核查。
- 3、你单位申报审查的建筑施工图, 须按《中国建筑色卡国家标准》标注色号, 列明材料, 并与规划许可内容基本一致。

(济南市规划局行政审批专用章)

2017年10月23日

注: 本表为建设工程规划许可证附件, 为施工图设计依据之一。



中华人民共和国
建 筑 工 程
施 工 许 可 证

(正本)

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 370100201810181201

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

发证日期

2018

年

月

18

日

全省房屋建筑和市政工程项目数据库查询网址: <http://www.sdjs.gov.cn/xyzj>

建设单位	山东出版集团有限公司		
工程名称	山东出版集团图书展示楼		
建设地址	市中区二环南路北段、经二路西侧		
建设规模	22857.90㎡	合同价格	22857.90万元
勘察单位	济南市勘察测绘研究院		
设计单位	山东意匠建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	山东中德建设监理有限公司		
建设单位项目负责人	陈少波	勘察单位项目负责人	杨长民
设计单位项目负责人	潘兵	施工单位项目负责人	李立学
总监理工程师	李守	合同工期	180天
备注	1. 本工程为地上工程，无地下室。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证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、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

No.SZ 0040907

中华人民共和国

建筑工程

施工许可证

(副本)



中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 370103201810181201
(2018411)

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

发证日期

济南市城乡建委

2018

年

月

18

日

建设单位	山东出版集团有限公司		
工程名称	《山东出版集团有限公司		
建设地址	市中区二环南路北侧、舜耕路西侧		
建设规模	82253.24 m ²	合同价格	22857.96 万元
勘察单位	济南市勘察测绘研究院		
设计单位	山东建院建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	济南市建设监理有限公司		
建设单位项目负责人	陈少龙	勘察单位项目负责人	杨长民
设计单位项目负责人	潘兵	施工单位项目负责人	韩立学
总监理工程师	李东	合同工期	900天
备注	（带发工证的工程应注明发证机关名称）		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证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、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

No.SF 0040907

山东省建设项目

登记备案证明

登记备案号: 16000000019

企业全称	山东出版集团有限公司	项目法人	张志华
项目名称	山东出版集团图书展示楼	建设地点	济南市市中区二环南路 1901 号
建设内容	总建筑面积 82779.08 平方米 (其中地上 1 栋 20 层建筑及裙房, 建筑面积 52480 平方米; 地下 3 层, 建筑面积 29799.08 平方米)。		
总投资额	85053.41 万元	项目执行年限	2016 年至 2020 年



(本证明一年内开工有效)

山东省建设项目备案证明



项目单位
基本情况

单位名称 山东出版集团有限公司

单位注册地 济南市市中区经九路胜利大街39号 法定代表人 张志华

项目代码 2017-370000-85-03-055410

项目名称 山东出版集团图书展示楼

项目
基本
情况

建设地点 市中区

建设规模和内容 总建筑面积82279.08平方米（其中地上一栋20层建筑及裙房，建筑面积52480平方米；地下3层，建筑面积29799.08平方米）

总投资 85053.41万元 建设起止年限 2018年至2021年

项目负责人 陈少龙 联系电话 18678881158

备注

承诺：

山东出版集团有限公司（单位）承诺所填写各项内容真实、准确、完整，建设项目符合相关产业政策规定。如存在弄虚作假、隐瞒欺骗等情况及由此导致的一切后果由本单位承担全部责任。

法定代表人或项目负责人签字： 陈少龙

资产评估委托人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因为 核实资产平均销售单价 事宜，我单位委托万隆（上海）资产评估有限公司对该经济行为所涉及的 山东出版集团有限公司图书展示楼项目办公楼层（6-20层） 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，我单位承诺如下，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并已获批准；
2. 已提供办理资产评估立项和确认的全部材料；
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. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
7. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人（印章）



法定代表人（签章）：



2020 年 6 月 11 日

产权持有人承诺函

万隆（上海）资产评估有限公司：

因为 核实资产平均销售单价 事宜，山东出版集团有限公司 委托万隆（上海）资产评估有限公司对该经济行为所涉及的 山东出版集团图书展示楼项目办公楼层（6-20层） 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，我单位承诺如下，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立项和确认的全部材料；
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. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
7. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人（印章）：



法定代表人（签章）：



2020 年 6 月 11 日

资产评估师承诺函

山东出版集团有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位确定部分拟出售资产于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的平均销售单价进行了评估，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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 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。

资产评估师：



资产评估师：



2020 年 06 月 16 日

上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017 年 12 月 5 日印发

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

万隆（上海）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[2008]360号 证书编号：0210010302

变更文号：财办企[2012]63号

注册号：000121

发证时间：二〇〇八年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：韩凌

性别：女

登记编号：37000180



单位名称：万隆(上海)资产评估
有限公司山东分公司



初次登记时间：2001-12-27

年检信息：通过 (2018-04-09)

(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：韩凌

本人印鉴：



打印时间：2019-01-07

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕轶晖

性别：男

登记编号：37040024



单位名称：万隆(上海)资产评估
有限公司山东分公司



初次登记时间：2004-08-23

年检信息：通过 (2018-04-09)

(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：

吕轶晖

本人印鉴：



打印时间：2019-01-07

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>

资产评估委托合同

Asset Appraisal Entrustment Contract



万隆（上海）资产评估有限公司

WANLONG (SHANGHAI) ASSETSEVALUATIONCO., LTD.

资产评估委托合同

编号: 2020-0286 (沪评报)

经资产评估机构和委托人友好协商, 根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则》及其他相关法律、法规的有关规定, 在平等自愿的基础上就有关评估事宜约定如下:

一. 资产评估机构和委托人的名称、住所、联系人及联系方式

(一) 资产评估机构的名称、住所、联系人及联系方式

资产评估机构名称: 万隆(上海)资产评估有限公司

资产评估机构住所: 嘉定区南翔镇真南路 4980 号

资产评估机构办公地址(邮寄地址): 中国·上海迎勋路 168 号 18 楼

联系人: 韩凌

联系方式: 18653176097

(二) 委托人的名称、住所、联系人及联系方式

委托人名称: 山东出版集团有限公司

委托人住所: 山东省济南市历下区解放东路 69 号院内第 9 幢房屋 303 室

联系人:

联系方式:

二. 评估目的:

为满足山东出版集团有限公司核实销售价格的需要, 提供其在建图书展示楼项目办公楼层评估基准日市场销售单价的专业意见。

三. 评估对象和评估范围

(一) 评估对象:

评估对象为山东出版集团有限公司的部分资产。

(二) 评估范围:

评估范围为评估对象涉及的山东出版集团有限公司拟建图书展示楼项目办公楼层部分。(详见评估申报表)

四. 评估基准日

2020年3月31日

五. 资产评估报告使用范围

(一)除法律、法规另有规定的外,资产评估报告原则上仅供委托人使用。除委托人外,双方约定的其他资产评估报告使用人为:

1、无

2、

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律法规和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

(三)评估结论的使用有效期自评估基准日起壹年有效,委托人及其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

(四)未经委托人书面许可,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方公开,法律、法规另有规定的除外。

(五)委托人及其他资产评估报告使用人未征得资产评估机构同意,资产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人另有约定的除外。

(六)委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六. 资产评估报告提交期限和方式

(一)委托人(或督促被评估单位或产权持有者)应于2020年4月20日前提供资产评估所需的全部资料。

(二)在本资产评估委托合同签订的前提下,资产评估机构在实施了必要的资产评估程序且委托人、被评估单位(或产权持有者)及相关当事方提供了资产评估所必需资料后10个工作日内出具评估报告征求意见稿,待委托人反馈意见后出具正式资产评估报告。

如果在评估过程中出现提供评估资料时间延滞、评估工作量显著增加、评估对象异常及其他不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成的，资产评估机构应立刻向委托人汇报，征得委托人同意后变更约定事项。

（三）如果委托人对资产评估报告征求意见稿有异议，资产评估机构应按独立、客观、公正的原则就是否修改资产评估报告征求意见稿给出回复。

（四）在委托人确认可以出具正式资产评估报告的 10 个工作日内，资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

（五）如资产评估机构已经履行合同约定义务，而委托人未能在资产评估报告征求意见稿提供后六个月内给予资产评估机构出具正式资产评估报告的确认，经资产评估机构书面催告之后，委托人无正当理由拒绝确认出具正式资产评估报告的，正式资产评估报告视为资产评估机构提供资产评估报告征求意见稿当日出具。

（六）若涉及国有资产监督管理的备案或核准程序，在委托人确认后，资产评估机构方可将资产评估报告报送予相关国资部门或其授权单位。通过备案或核准程序后的 10 个工作日内，资产评估机构应向委托人提交正式资产评估报告。

（七）资产评估报告壹式 10 份。

（八）资产评估机构提供正式资产评估报告，视为完成合同约定。

七、 资产评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式

（一）资产评估服务费

1. 资产评估服务费的收取标准：按中国资产评估协会中评协[2009]199 号文【《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》】，结合项目工作量，经项目竞争性谈判采购程序确定。

2. 资产评估服务费：资产评估服务费总额为人民币玖万捌仟捌佰元整（RMB 98800 元）（含增值税）。

3. 资产评估机构为执行本次资产评估业务而发生的出差路费由委托人承担，不计入资产评估服务费。

4. 资产评估报告超过 10 份的，另外收取工本费每份 80 元。

5. 可能涉及的翻译、函证等其他费用由委托人承担，另计收取。

（二）支付时间及支付方式

本资产评估委托合同经双方签章，资产评估机构出具报告并取得乙方内部审查意见后付款 50%，即肆万玖仟肆佰元整（RMB49400 元）；至出具通过相关主管部门审查的正式资产评估报告后 15 日内，委托人支付剩余 50% 的评估服务费，即肆万玖仟肆佰元整（RMB49400 元）。

收款账户信息如下：

收款单位：万隆（上海）资产评估有限公司

开户银行：上海银行方中支行

银行账号：31615900005016074

（三）委托人支付资产评估服务费完毕，视为完成合同约定。

八、 资产评估机构和委托人的其他权利和义务

（一）委托人的权利和义务

1、提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

2、委托人应当为资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员执业评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据评估业务需要，负责资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与相关当事方之间的协调。

3、委托人或者相关当事人应当对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章、法律允许的其他方式等。

4、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，不得将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开。

5、委托人应当按约定的评估服务费、支付时间和方式及时足额地支付评估费用。

（二）资产评估机构的权利和义务

1、资产评估机构应当遵守相关法律、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、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员的责任。

2、资产评估机构应派出具有足够经验的资产评估师和其他资产评估专业人员完成资产评估工作。

3、资产评估机构在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托人的询问并及时

回复和提供相应文件。

4、资产评估机构应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。若资产评估报告涉及中国政府部门（不限于国有资产监督管理委员会）的备案、核准或问答程序，资产评估机构有义务积极配合、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

5、资产评估机构对委托人及相关当事方提供的评估资料负有保密责任。未经委托人书面同意，资产评估机构不得将该资料提供给委托人以外的第三者，法律、法规另有规定的除外。

6、委托人及相关当事方如拒绝提供或者不如实提供执行资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息和其他资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

7、委托人或者相关当事方原因导致评估程序受限无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以解除资产评估委托合同。

8、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

9、委托人或相关当事人、其他资产评估报告使用人未经资产评估机构书面同意，擅自将资产评估报告征求意见稿或其中的初步评估结论进行任何形式的公开的，资产评估机构有权单方解除资产评估委托合同。

10、由于委托人原因中止资产评估业务、解除委托合同的，资产评估机构按照已执行资产评估业务的时间、进度，或已完成的工作量向委托人收取相应的评估服务费。

11、如因委托人或相关当事方故意提供虚假资料直接导致资产评估机构因出具错误资产评估报告造成经济损失的，资产评估机构有权向委托人追偿。

九、 违约责任和争议解决

（一）签约双方的任何一方不履行资产评估委托合同义务或履行义务不符合约定的，应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

（二）签约双方因不可抗力事项无法履行资产评估委托合同的，应当根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但法律、法规另有规定的除外。

（三）资产评估委托合同履行过程中产生争议时，签约双方应友好协商解决。协商未能解决时，由当事人向有管辖权的人民法院提起诉讼。

十、 委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 双方应当按照资产评估委托合同全面履行义务。

(二) 资产评估委托合同生效后,如评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化,或评估范围发生重大变化时,双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(三) 如果因委托人原因资产评估师、其他资产评估专业人员在执行资产评估业务过程中受到限制,无法完整实施评估计划、执行评估程序,且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响,资产评估师、其他资产评估专业人员采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响,资产评估机构可以中止履行资产评估委托合同,并及时以书面形式通知委托人。

如委托人在合理期限内能排除限制,并及时以书面形式通知资产评估机构,双方应当继续履行约定,并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议;如委托人未能在上述期限内排除限制,双方应当解除资产评估委托合同。

(四) 资产评估业务委托合同解除后,委托人和资产评估机构可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度,确定评估服务费收取或退回的比例或金额;同时资产评估机构应将已经取得的相关评估资料移交给委托人。

(五) 签订资产评估委托合同时尚未明确的内容,签约各方发现相关事项存在遗漏或者在合同履行中约定内容发生变化,评估委托合同签约方可以采取签订补充合同或者法律允许的其他形式做出后续约定。

(六) 成果文件超过有效期后,评估单位应考虑先期评估工作已具备相关基础,同时结合市场及双方合作对评估延期调整取费提供适度优惠,费用原则上不超过本次评估费用的20%,具体双方协商。

(七) 因乙方出具的评估结果、验资或者验证证明不实,给公司债权人造成损失的,除乙方能够有效证明自身没有过错的外,按法律及相关规定由乙方承担全部责任和损失。

十一、 补充条款

鉴于评估工作的特殊性,资产评估机构应对近期相关资产市场情况深入了解并勤勉尽责,开始评估工作后至6个月内,如市场出现大幅变化的,评估机构原则应免费

提供一次资产评估服务；确因工作需要等因素，造成评估工作量大幅增加或更改评估基准日的，经委托方同意可视为另行委托。不影响资产评估机构按本协议约定收取各项费用的权利。

十二. 签约时间

本资产评估委托合同签订于 2020 年 4 月 8 日，壹式 10 份，自各方当事人签字盖章之日起生效。除出现本资产评估委托合同约定终止之情形或经双方同意终止合同外，资产评估机构完成资产评估报告并提交给委托人，委托人按本合同第七条支付完资产评估服务费为本合同的终止时间。

(以下无正文)

委托人（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

住所：

电话：

邮编：

签订日期：

资产评估机构（盖章）：

法定代表人或委托代理人：

办公地址：中国·上海迎勋路 168 号 18 楼

电话：021-63788398

邮编：200011

签订日期：

项目办公楼层销售价格表 (6-20层)

层数	建筑面积 (m²)	差价系数	与基准层差价 (元)	单价 (元/m²) 递增	合价 (元)	建议单价 (元/m²)	建议合价 (元)	备注
6F	2859.07	-5.003%	-906.50	17214.50	49217451.87	18936.00	54139349.52	6层高5m带室外平台, 原价*1.1 (加收10%取费)
7F	2934.8	-4.336%	-785.64	17335.36	50875826.40	17335.00	50874758.00	
8F	2896.36	-3.669%	-664.77	17456.23	50559529.55	17456.00	50558860.16	
9F	2934.8	-3.002%	-543.90	17577.10	51585267.75	17577.00	51584979.60	
10F	2896.36	-2.335%	-423.03	17697.97	51259678.65	17698.00	51259779.28	
11F	1465.18	-1.668%	-302.17	17818.83	26107796.75	19601.00	28718993.18	11层高5m带室外平台, 原价*1.1 (加收10%取费)
12F	1510.4	-1.001%	-181.30	17939.70	27096121.97	17940.00	27096576.00	
13F	1488.47	0.000%	0.00	18121.00	26972564.87	18121.00	26972564.87	13层为6-20层的中间楼层, 作为基准楼层
14F	1510.4	1.001%	181.30	18302.30	27643794.83	18302.00	27643340.80	
15F	1488.47	1.668%	302.17	18423.17	27422332.39	18423.00	27422082.81	
16F	734.14	2.335%	423.03	18544.03	13613917.67	20398.00	14974987.72	16层高5m带室外平台, 原价*1.1 (加收10%取费)
17F	763.14	3.002%	543.90	18664.90	14243933.17	18665.00	14244008.10	
18F	763.14	3.669%	664.77	18785.77	14336171.67	18786.00	14336348.04	
19F	763.14	4.336%	785.64	18906.64	14428410.16	18907.00	14428687.98	
20F	763.14	5.003%	906.50	19027.50	14520648.66	19028.00	14521027.92	
合计	25771.01				459883446.35		468776343.98	合计售价约4.69亿元
							18,190.06	销售均价约1.819万/m²

计算说明

第一步, 得出标准的价系数M, $M=K/N$ 。N是总楼层数, K是楼层价格差异的最大系数, 一般在10%~15%之间, K/N 得出一个标准的价系数M。
 例如: 在本项目计算中, 办公楼6-20层, 层数N=15, 按最大系数K=10%, 则价系数 $M=K/N=10\div15=0.667\%$

第二步, 根据标准系数来换算各楼层的价系数, 即单向加减, 也就是基准层以下每下降一个楼层, 就下降一个标准系数, 每上升一个楼层就增加一个标准系数。设楼层数为X, 那么计算公式为:

(1) 基准层以下的楼层价系数= $-(N/2-X+1) \times M$
 (2) 基准层以上的楼层价系数= $+(N/2-N+X) \times M$

在本项目计算中, 办公楼6至20层对应1-15层, 则: 第6层的价系数= $-(15/2-1+1) \times 0.667\% = -5.003\%$ 第20层的价系数= $+(15/2-15+15) \times 0.667\% = 5.003\%$ 。以公式类推得出所有楼层。

第三步, 根据每一楼层的系数算出每一层价格。楼层价格=基准价 $\times$ (1+楼层价系数)

第四步, 根据楼层不同情况进行调整。



备注

1. 房屋面积: 最终以房屋主管部门测绘面积 (证载面积) 为准。
 2. 税费按照国家规定处理。
 3. 交付标准: 四方竣工验收合格后, 即视为具备交付标准。规划如有变更, 按变更后的图纸执行, 无须通知买受人, 买受人对此不持异议。