

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产
涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼 51541.43 平方米办公房地
产

市场价值评估项目

资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1940 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 08 月 16 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	17
附 件	18



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由委托人、产权持有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，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。



中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产
涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼 51541.43 平方米办公房地产
市场价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1940 号

摘 要

一、项目名称：中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼 51541.43 平方米办公房地产市场价值评估项目

二、委托人：中孚信息股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、评估目的：中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产，需对所涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考

五、经济行为：中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产

六、评估对象：中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产于 2021 年 5 月 31 日的市场价值

七、评估范围：中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2021 年 5 月 31 日

十、评估方法：市场比较法

十一、评估结论：截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，委估资产评估价值为 60,458.10 万元（大写：人民币陆亿零肆佰伍拾捌万壹仟元）。

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

序号	面积 (m ²)	设计 用途	位置	国有土 地使用 证号	土地面 积 (m ²)	地类 (用 途)	结 构	市场法 单价(元/ m ²)	市场法 总价(万 元)
1	51,541.43	办公	高新区经十路 北侧、凤凰路 西侧	鲁(2017) 济南市不 动产权第 0148919 号	38,696.50	商务金 融用地	钢混	11,730.00	60,458.10
合计									60,458.10

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对中孚信息股份有限公司拟购买房地产之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、有关特别事项说明：

1、本次评估仅是对正常、合格建造的委估房产的估值，未考虑此项目工程可能存在纠纷或权属瑕疵等事项的影响。

2、截至评估基准日，委估房产主体已完工，目前正在外墙施工中，房屋结构为钢混，现状为毛坯房状态，尚未取得《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》，房屋总楼层共 31 层，本次委估房产位于 1-3 层、8-31 层，纳入评估范围的委估资产面积由产权持有单位申报提供。本次评估以产权持有单位提供的资料真实有效，假设评估对象为合法建筑物，未考虑产权瑕疵以及期后办理产权可能产生的税费。若期后产权登记面积与本次评估申报的面积不符，需以产权登记证为准。

3、本次评估假设委估房地产为已建造完成达竣工状态下的市场价值。

4、其他特别事项说明参见本报告十一、特别事项说明。

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正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产
涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼 51541.43 平方米办公房地产
市场价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2021）沪第 1940 号

正 文

中孚信息股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对纳入评估范围的中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产在 2021 年 5 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：中孚信息股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913700007357889006	名称	中孚信息股份有限公司
类型	股份有限公司（上市）	法定代表人	魏东晓
注册资本	22668.9141 万元人民币	成立日期	2002 年 03 月 12 日
住所	山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金谷 A1-5 号楼 25 层		
营业期限自	2002 年 03 月 12 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	计算机软硬件、电子元件的开发、销售及系统集成；提供技术开发、技术咨询、技术服务和计算机软硬件售后服务；货物及技术进出口业务；商用密码产品开发、生产销售；以上相关设备租赁；自有房屋租赁。（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） 134 功能		

（二）其他资产评估报告使用人：



国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）产权持有单位

1、产权持有单位概况

产权持有单位名称：济南东拓置业有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	913701002643304097	名称	济南东拓置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	李建忠
注册资本	114000 万元人民币	成立日期	1995 年 02 月 27 日
住所	山东省济南市高新区舜华路 2000 号舜泰广场 6 号楼 3401 室		
营业期限自	1995 年 02 月 27 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	房地产开发经营；自有房屋租赁；建筑材料的销售。（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）		

2、委托人和产权持有单位之间的关系

委托人中孚信息股份有限公司为济南东拓置业有限公司持有房产的购买方。

二、评估目的

中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产，需对所涉及的中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产于评估基准日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产于 2021 年 5 月 31 日的市场价值。

评估范围是中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产。

委估房产的情况如下：

本次委估房地产对应的建设工程规划许可证：建字第 371010201800016 号；对应的建设用地规划许可证：地字第 370101201600075 号；对应的建设工程施工许可证：编号 370199201811210101，证载建设单位为济南市东拓置业有限公司；2#楼地上建筑面积：63,461.27 m²；对应的国有土地使用证号：鲁（2017）济南市不动产权第 0148919 号。



地类（用途）：商务金融用地；使用权性质：出让；土地使用权面积：38,696.50 m²（包含中国航天科技园（济南）项目1#楼、2#楼、3#楼、4#楼、5#楼土地面积）。

委估房产目前还处于建设中，未取得《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》，目前房产主体已完工封顶，现正处于外墙施工建设中。

房屋采用核心筒结构，钢筋混凝土浇筑，无中柱设计，柱距为9米，标准层高为4.2米，现状为毛坯房状态。至评估基准日，除还未进行内部装修外，该房屋基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、门窗、给排水、消防等配套设施均可正常使用，现场勘察无不均匀沉降现象。房屋总楼层共31层，本次委估房产位于1-3层、8-31层。

该委估房地产位于济南市高新区经十路北侧，凤凰路西侧，该地位于两条城市主干道交汇处，商业、住宅、办公密集区，旁边有舜泰广场、汉峪金谷等商业区，毗邻山东大学（软件园校区）、舜奥公园等；委估房产北侧临济高龙园，南临汉峪金谷，西侧临近舜泰广场及山东大学（软件园校区），东侧临近凤凰路及济南市公共交通职业高级中学。旁边的公交车站有多条公交线路，其中委估房地产南侧经十路济南地铁4号线正在进行规划施工，待全面通车后地铁可快速到达济南市区。周边基础设施及公共配套设施较完善，商服繁华程度较高，为济南市高新技术产业开发区，交通便利。

截止评估基准日委估房产主体已完工，现正处于外墙施工建设中，未竣工。无抵押、担保、或有事项及其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产与《资产评估委托合同》中确定的范围一致。

四、价值类型

本报告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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。



五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的基准日为 2021 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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。

（二）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及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律依据

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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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通过修订，自 2018 年 10 月 26 日起施行）；

3、《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，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6、《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 次常务会议通过修订）；

7、《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）；

8、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 6 月 1 日中华人民共和国财政部



令第86号)；

9、其他相关法律、法规和通知文件等。

(二) 准则依据

1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；

2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；

3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；

4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；

5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号（2017年9月13日）；

6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号（2018年10月29日）；

7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2018〕38号（2018年10月29日）；

8、中国资产评估协会《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号（2017年9月13日修订）；

9、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日修订）；

10、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

11、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号（2019年12月10日）。

13、中国资产评估协会《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）（2020年1月9日）。

(三) 权属依据



- 1、《建设工程施工许可证》（编号：370199201811210101）；
- 2、《建设工程规划许可证》（建字第 371010201800016 号）；
- 3、《建设用地规划许可证》（地字第 370101201600075 号）；
- 4、《中华人民共和国不动产权证书》（鲁（2017）济南市不动产权第 0148919 号）；
- 5、《商品房预售许可证》（二号楼）（济建预许 2020086 号）。

（四）取价依据

- 1、济南市房地产销售市场调查资料；
- 2、产权持有单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 3、评估人员现场勘察记录工作底稿；
- 4、其他取价依据。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

根据财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号有关规定，对相关的房地产开发单项项目评估，通常有市场比较法、成本法、收益法和假设开发法等评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.2 条规定：市场法是指选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面将委估房地产与可比参照物之间的差异进行比较，通过对可比参照物进行综合分析、调整交易价格，确定委估房地产评估值。

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.3 条规定：收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第 4 章第 4.4 条规定：成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因



素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

根据中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号，结合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中第4章第4.5条规定：假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

（二）评估方法的选择

由于本次评估目的为中孚信息股份有限公司拟向济南东拓置业有限公司购买房地产，并为该经济行为提供价值参考。

委估房地产系已建造完成的房地产，而假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估。

委估房地产系商业房地产，成本法虽能够直接测算评估对象的房地产价值，却不能反映评估对象商业价值，故不适宜采用成本法进行评估。

委估房地产系企业购买后自用，不对外出租获得收益，故本次评估不选取收益法。

由于委估房地产已封顶，本次评估假设委估房地产为已建造完成达竣工状态下的市场价值，基于这种情况，本次采用市场比较法进行评估。

综上所述，本次对委估房地产采用市场比较法。

（三）市场比较法介绍

市场法是在选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售或挂牌的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素和个别因素等方面将委估房地产与可比参照物之间的差异进行比较，通过对可比参照物进行综合分析、调整交易价格，确定委估房地产含税评估值。

计算公式如下：

评估值=建筑面积×委估房地产单价

委估房地产含税单价=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况

×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数



八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括房屋建筑物类资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1、指导企业准备应提供的评估资料。收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，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。

（六）评定估算及内部复核



整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，针对各类资产的具体情况，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：本次评估假设委估房地产已建造完成达竣工状态，在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的设定用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、委估资产所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，委估资产所在地现行法律、法规、经济政策保持稳定。



（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场比较法，对纳入评估范围的中国航天科技园(济南)项目 2#楼面积为 51541.43 平方米的房地产在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，其评估结论为：截至评估基准日 2021 年 5 月 31 日，委估资产评估价值为 60,458.10 万元（大写：人民币陆亿零肆佰伍拾捌万壹仟元）。

序号	面积 (m ²)	设计 用途	位置	国有土地 使用 证号	土地面 积 (m ²)	地类 (用 途)	结 构	市场法 单价(元/ m ²)	市场法 总价(万 元)
1	51,541.43	办公	高新区经十 路北侧、凤 凰路西侧	鲁(2017) 济南市不 动产权第 0148919 号	38,696.50	商务金 融用地	钢 混	11,730.00	60,458.10



合计								60,458.10
----	--	--	--	--	--	--	--	-----------

（三）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估仅是对正常、合格建造的委估房产市场价格的估值，未考虑此项目工程可能存在纠纷或权属瑕疵等事项的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次纳入评估范围的房地产面积摘自济南市房产测绘研究院出具的项目编号为20190514-839-06-001的《房地产测绘成果报告书（预测绘）》。本公司仅承担数据引用责任，本公司仅承担引用数据正确的法律责任，但不承担测绘的法律责任。

（五）重大期后事项

无

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响

无

（七）其他需要说明的事项



1、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行清查核实；资产评估专业人员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。

2、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其确认；本报告以产权持有单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，由产权持有单位对提供的有关法律文件、营业执照、权证等证据资料的真实性负责。

3、企业存在的可能影响委估资产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、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。

5、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、截至评估基准日，委估房产主体已完工，目前正在外墙施工中，房屋结构为钢混，现状为毛坯房状态，尚未取得《房地产开发项目竣工综合验收备案证明》，房屋总楼层共31层，本次委估房产位于1-3层、8-31层，纳入评估范围的委估资产面积由产权持有单位申报提供。本次评估以产权持有单位提供的资料真实有效，假设评估对象为合法建筑物，未考虑产权瑕疵以及期后办理产权可能产生的税费。若期后产权登记面积与本次评估申报的面积不符，需以产权登记证为准。

7、本次评估假设委估房地产为已建造完成达竣工状态下的市场价值。

8、本报告采用的评估有关规定及准则是本报告出具时已颁布和执行的，本次评估的依据是出具报告日执行的相关规定及准则进行的。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。



十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属进行了披露，但评估师并不具备对该等法律表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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其评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 08 月 16 日。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：解惠川

资产评估师：余楚兴

2021年08月16日



附 件

- 1、委托人及产权持有单位营业执照；
- 2、《建设工程施工许可证》（编号：370199201811210101）；《建设工程规划许可证》（建字第 371010201800016 号）；《建设用地规划许可证》（地字第 370101201600075 号）；《中华人民共和国不动产权证书》（鲁（2017）济南市不动产权第 0148919 号）；《商品房预售许可证》（济建预许 2020086 号）。
- 3、委托人及产权持有单位承诺函；
- 4、签字资产评估师的承诺函；
- 5、资产评估机构资格证书；
- 6、评估人员资质证书；
- 7、资产评估机构企业法人营业执照；
- 8、资产评估汇总表。
- 9、资产评估委托合同复印件。