

山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及
房屋建筑物所有权市场价值
资产评估报告
鲁正信评报字(2016)第 0134 号
(本说明共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司
二〇一六年十一月二十日

目 录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	6
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	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	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	22
附件目录	24

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；与委托方和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。

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。评估报告使用者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、注册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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、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评估对象可实现价格的保证。

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，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有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。

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。

**山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及
房屋建筑物所有权市场价值
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2016)第 0134 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受山推工程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，按照必要的评估程序，采用市场比较法，对拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物所有权在 2016 年 10 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推工程机械股份有限公司拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物所有权在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山推工程机械股份有限公司拟房屋建筑物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

评估对象为山推工程机械股份有限公司拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物的市场价值；评估范围是山推工程机械股份有限公司截止 2016 年 10 月 31 日申报拟转让的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物（不包含国有土地使用权）。

(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 2016 年 10 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的继续使用和公开市场为前提，采用市场比较法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，对山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值采用市场比较法进行了评估，评估对象价值为 77,806,497.00 元，大写金额：柒仟柒佰捌拾万零陆仟肆佰玖拾柒元（不包括商业用途国有土地使用权市场价值）。

委估房屋建筑物的账面价值 19,254,142.56 元，评估价值为 77,806,497.00 元，增值额 58,552,354.44 元，增值率 304.10%。

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日止。

(八)特别事项

1. 本次评估未考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。

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机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 委估资产已办理房屋所有权证和土地使用权证，房屋所有权证所载房屋所有权人为山推工程机械股份有限公司，证载用途为办公；土地使用权证所载土地使用权人为山东山推机械有限公司，证载用途为工业。本次评估假设土地使用权用途为商业，以工业用地终止日期确定商业用地土地使用权终止日期，即 2045 年 7 月 29 日，本次评估假设其为商业用地，设定其容积率为基准地价标准容积率 1.8，并以房地用途一致为估价前提，房地产按商业办公用途进行评估后扣除商业用途土地价值作为委估房屋建筑物市场价值。

4. 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自 2016 年 5 月 1 日可以进行抵扣。由于本次评估目的为转让房屋建筑物，故对房屋建筑物进行评估时，没有扣除房屋建筑物建设时发生的增值税进项税，其相应资产的评估价值包含增值额；在此提醒报告使用者注意此事项对本报告评估结论的影响。

5. 据了解，山推工程机械股份有限公司房屋建筑物已对外租赁，本次评估没有考虑租约限制对评估价值的影响。

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。

山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及 房屋建筑物市场价值 资产评估报告

鲁正信评报字(2016)第 0134 号

山推工程机械股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受山推工程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，按照必要的评估程序，采用市场比较法，对拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物在 2016 年 10 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、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)委托方简介

本次评估的委托方为山推工程机械股份有限公司(以下通称委托方)。

(1) 公司简介

统一社会信用代码：913700001659364136

名称：山推工程机械股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

住所：济宁市高新区 327 国道 58 号

法定代表人：张秀文

注册资本：壹拾贰亿肆仟零柒拾捌万柒仟陆佰壹拾壹元整

成立时间：1993 年 12 月 14 日

营业期限：1993 年 10 月 8 日至 年 月 日

经营范围：建筑工程机械、矿山机械、农田基本建设机械、收获机械及配件的研究、开发、制造、销售、租赁、维修及技术咨询服务；房屋、场地出租。（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) 委托方企业历史沿革

山推工程机械股份有限公司是在原山东推土机总厂的基础上进行改组，经山东省济宁市经济体制改革委员会以济体改[1993]第 79 号文批准，于 1993 年 3 月成立的股份有限公司，1995 年经山东省计划委员会、山东省证券管理委员会鲁计财字[1995]966 号文批准，同意公司使用山东省 1995 年度公开发行股票计划 1,250 万股，用于解决公司内部职工股上市。1996 年 12 月 27 日，经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]367 号文批复，同

意公司向境内社会公众发售新股 8,860 万股,1997 年 1 月 22 日公司流通股 10,110 万股在深圳证券交易所上市交易,股票代码 000680。

1997 年 7 月 4 日,公司以总股本 23,560 万股为基数,向全体股东每 10 股送红股 2 股,共计增加股本 4,712 万股,流通股股东被送红股于 1997 年 7 月 7 日上市流通。

根据公司 2002 年、2003 年股东大会决议,经中国证监会证监发行字[2004]71 号文批准,公司于 2004 年 6 月 8 日至 6 月 21 日向社会公众股股东配售人民币普通股 5,439.60 万股,并于 2004 年 6 月 30 日在深圳证券交易所上市交易。

根据公司 2004 年第一次临时股东大会决议,2004 年 10 月 13 日,公司以总股本 33,711.60 万股为基数,向全体股东每 10 股送红股 2 股、资本公积每 10 股转增 4 股,共计增加股本 20,226.96 万股。

2013 年中国证券监督管理委员会核准山推工程机械股份有限公司向控股股东山东重工集团有限公司非公开发行股票 102,040,816 股,贵公司申请增加注册资本人民币 102,040,816.00 元,变更后注册资本为 1,240,787,611.00 元。

截止评估报告基准日 2016 年 10 月 31 日,公司股本为人民币 1,240,787,611.00 元。

(二)评估对象的产权持有者

本项目评估对象拟转让房屋建筑物的产权持有者为山推工程机械股份有限公司。

(三)委托方与产权持有者的关系

本次评估委托方与产权持有者为同一单位。

(四)其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外,资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对山推工程机械股份有限公司拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见,为山推工程机械股份有限公司拟房屋建筑物转让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

评估对象为山推工程机械股份有限公司拟资产转让经济行为所涉及的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物的市场价值;评估范围是山推工程机械股份有限公司截止 2016 年 10 月 31 日申报拟转让的济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物(不包含国有土地使用权)。

房屋所有权证为济宁市房权证阜字第 05673 号，房屋所有权人为山推工程机械股份有限公司，位于吴泰闸路北侧，证载面积 20000 m²，证载用途为办公，交通便利，周围基础设施和公共设施配套较好。目前实际用途为办公，账面价值 19,254,142.56 元。

(二) 评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内评估对象实物状况

委估房屋建筑物建成于 1998 年 12 月，框架结构，建筑面积 20000 m²，主体 16 层局部 19 层，1-2 层为群楼，底层为地下室，楼顶二层为电梯房和水箱间，外墙贴马赛克，局部玻璃幕墙，大厅及走廊，花岗岩地面，贴墙面砖，石膏板吊顶，楼层内间抛光地砖，整体橡胶地面，墙面乳胶漆、铝塑板墙面，石膏板吊顶，铝合金窗，木门，铝合金隔断，铝合金推拉门，设施设备包括电梯、消防、供配电、采暖、通风、上下水等设施较齐全，使用状况良好，维护状况较好。

2. 评估范围内评估对象权属状况

(1) 权证登记情况

房屋所有权证为济宁市房权证阜字第 05673 号，房屋所有权人为山推工程机械股份有限公司，位于吴泰闸路北侧，证载面积 20000 m²，证载用途为办公。

土地使用权证号为济中国用（2002）字第 0802000004 号，土地使用权人为山东山推机械有限公司，座落于吴泰闸路 71 号，用途为工业，土地使用权类型为出让，使用权面积为 16,976.36 m²，终止日期为 2045 年 7 月 29 日，剩余使用年限为 28.74 年。

(2) 他项权利状况

根据山推工程机械股份有限公司房屋租赁合同台账（2016 年度），租赁合同如下表：

序号	合同类型	合同名称	合同编号	合同签订情况						合同履行情况		
				签订日期	对方单位名称	合同期限	金额（万元）	项目签订人	签订单位	履行时间	是否样本合同	法律事务部是否审核
1	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO.057	2016年2月18日	山东怡富保险代理有限公司	1年	5.48	刘淑敏	股份公司	2016-3-1--2017-2-28	否	是
2	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO.016	2016年1月8日	莱芜钢铁集团有限公司 济宁销售分	1年	14.51	刘淑敏	股份公司	2016-1-1--2016-12-31	否	是

		合同			公司							
3	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.03 9	2016 年1月 21日	山东璞源机 械集团有限 公司	1年	23.65	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
4	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.04 6	2016 年1月 29日	济宁中泰餐 饮管理有限 公司	1年	3.29	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
5	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.42 0	2015 年12 月21 日	中国工商银 行股份有限 公司济宁分 行	3年	264.64	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2018-12-3 1	否	是
6	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.11 6	2016 年4月 18日	济宁红杉文 化传播有限 公司	1年	3.29	徐龙 滨	股份 公司	2016-4-18--2017-4-1 7	否	是
7	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.11 5	2016 年4月 15日	济宁市燎原 贸易有限责 任公司	1年	23.65	徐龙 滨	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
8	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.18 8	2016 年7月 6日	山东煤炭交 易有限公司	半 年	30.77	徐龙 滨	股份 公司	2016-7-1--2016-12-3 1	否	是
9	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.12 3	2015 年4月 9日	上海仁立网 络科技有限 公司	3年	113.66	刘淑 敏	股份 公司	2015-5-1--2018-4-30	否	是
10	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.15 1	2015 年4月 29日	济宁中联混 凝土有限公 司	2年	123.25	刘淑 敏	股份 公司	2015-5-10--2017-5-9	否	是
11	房屋 租赁	山推 大厦 租赁	NO.33 3	2015 年10 月9日	国泰君安证 券股份有限 公司济宁吴	2年	136.66	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2017-12-3 1	否	是

		合同			泰闸路证券营业部							
12	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO. 249	2014年6月18日	中华联合财产保险股份有限公司济宁中心支公司	3.5年	201.22	徐龙滨	股份公司	2014-1-1--2017-6-30	否	是
13	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO. 250	2014年6月18日	中华联合财产保险股份有限公司济宁中心支公司	3年	197.1	徐龙滨	股份公司	2014-7-1--2017-6-30	否	是
<p>说明：将新添加的合同记录填充黄色，加以区分，合同编号由资料管理员统一命名</p>												

除以上事项外，委估资产未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内评估对象区位状况

(1) 位置

座落方位：估价对象位于济宁市北部吴泰闸路 71 号；

与相关场所的距离：距市中心 1 公里；

临街状况：吴泰闸路北侧；

朝向：南北向。

(2) 交通条件

道路状况：临交通主干道；

交通工具：距公交站点 20 米，有 8、9、12、20、66、69 路公交车经过停靠；

交通管制：无交通管制；

停车方便程度：院内有停车位。

(3) 外部配套设施

外部基础设施：七通一平；

外部公共服务设施：距政府、银行、广场、酒店均较近。

(4) 周围环境

自然环境：优美整洁，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染；

人文环境：治安状况良好。

(三) 其他特别事项

1. 委估资产为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。
2. 纳入评估范围的资产与委托方及产权持有单位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

本次评估为山推工程机械股份有限公司拟房屋建筑物转让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 2016 年 10 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方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；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

(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：

委托方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. 国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第 3 号）；
4. 《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）；

5. 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);
6. 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
8. 《国资委关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号);
9. 山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻国务院国资委《企业国有资产评估管理暂行办法》的意见(鲁国资产权〔2005〕24 号);
10. 《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);
11. 《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);
12. 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);
13. 《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);
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《国土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. 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. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)。

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《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);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
14. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》(中评协〔2015〕68号);
15. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
16. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
17. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
20. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》(国土资厅发〔2013〕20号)。

(四) 权属依据:

1. 委托方及产权持有单位提供的房屋所有权证;
2. 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. 评估机构及评估人员积累资料;
3. 评估人员现场勘察与市场调查资料。

(六) 其他参考依据

1. 山推工程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》;
2. 其它相关资料。

七、评估方法

注册资产评估师执行不动产评估业务,应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场比较法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性,恰当选择评估方法。

(一) 评估方法的选择

评估对象为房地产价值，此类不动产评估的基本方法有成本法、收益法、市场比较法，根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次选用市场比较法进行评估。选取理由如下：

成本法是通过求取待估房地产重置成本并扣除损耗来测算市场价值，由于委估房地产目前使用用途为商业办公，成本法不能完全反应其市场价值，故不适合采用成本法进行评估。

市场比较法是选取一定数量的可比实例并将它们与评估对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格做适当的修正，以此求取评估对象价值的方法。该方法的理论依据是房地产价格形成中的替代原理，即同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。由于委估房地产目前使用用途为商业办公，估价时点近期市场交易案例较多，本次估价采用市场比较法评估。

收益法是收益还原法的简称，是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的评估方法。估价对象房屋建筑物用途为办公，土地用途为工业用途，只有部分用于出租，未来收益预测存在较大不确定性，本次不选用收益法。

（二）市场比较法原理

市场比较法是房地产评估方法中最常用的基本方法之一，基本含意是：在求取一宗被估房地产价值时，依据替代原理，将被估房地产与类似房地产的近期交易价值进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素、权益因素和实物状况因素等修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。市场比较法的基本公式为：

$$P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——被评估房地产评估价值；

P' ——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——权益因素修正系数；

E——实物状况因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

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. 向委托方了解是否存在委托方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方的关系；
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；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方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，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、产权持有单位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，与委托方签订业务约定书，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) 2016年10月28日，组织评估人员检查拟转让房地产的账务情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2) 2016年10月29日，组织评估人员对房屋建筑物进行现场清查，国有土地使用证、房屋所有权证等资料，调查建设工程资料、市场交易价格等价格信息；

(3) 2016年10月30日，补充填报资产清查评估明细表，与委托方、产权持有单位通报资产清查结论。

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企业运营业务的特点，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，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

(3) 现场勘察

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、设备设施、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度、区位位置、临街状况、周围环境等，并根据清查情况补充房屋建筑物清查评估明细表。

(4) 产权核实

房屋建筑物产权核实主要对其产权证明文件进行了必要的核对，对权证登记事项进行了解，核对其建筑面积、用途等事项，并收集有关的建设工程规划许可证、前期工程及其他费有关政府文件等资料。

(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账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，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；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 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，与委托方或者委托方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方提交评估报告。

(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、评估假设

(一) 前提假设

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. 持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些资产处于在用续用状态。

(二) 基本假设

1. 政策一致假设：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. 行业环境无重大变化假设：国家现行的行业政策、行业规划、税收政策、竞争状况无重大变化。

(三) 具体假设

1. 本次评估中委估资产为工业地上的办公用途房屋建筑物，本次评估是以假设土地用途为“商业”前提进行评估的，假设“商业”用途与“工业”用途土地使用权终止日期一致，均为 2045 年 7 月 29 日；由于该地块原用途为工业用地实际容积率较低，本次评估假设其为商业用地，所以设定其容积率为基准地价标准容积率 1.8。

2. 假设相应资产的评估价值包含增值税额。

3. 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

4. 本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值；

5. 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

(四)特别假设

1. 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。
2. 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。
3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 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。
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税费。
8. 本次估价不考虑租赁、抵押事项估价对象价值的影响。

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

经实施现场调查、市场调查和评定估算等评估程序，对山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值采用市场比较法进行了评估，扣除商业用途土地使用权价值，评估对象价值为 77,806,497.00 元，大写金额：柒仟柒佰捌拾万零陆仟肆佰玖拾柒元（不包括商业用途

国有土地使用权市场价值)。

委估房屋建筑物的账面价值 19,254,142.56 元，评估价值为 77,806,497.00 元，增值额 58,552,354.44 元，增值率 304.10%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

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

委估资产已办理房屋所有权证和国有土地使用权证，但房屋所有权证所载房屋所有权人为山推工程机械股份有限公司，证载用途为办公；国有土地使用权证所载土地使用权人为山东山推机械有限公司，证载用途为工业。

(三) 评估程序受到限制的情形

本项目评估报告不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本项目评估报告不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本项目评估报告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

本项目评估报告在评估基准日不存在重大的法律、经济等未决事项。

(七) 抵押、担保、租赁等或有事项

据了解，评估对象在评估基准日已对外租赁租赁，本次评估没有考虑租约限制对评估价值的影响。根据山推工程机械股份有限公司房屋租赁合同台账（2016 年度），租赁合同如下表：

序号	合同类型	合同名称	合同编号	合同签订情况						合同履行情况		
				签订日期	对方单位名称	合同期限	金额(万元)	项目签订人	签订单位	履行时间	是否样本合同	法律事务部是否审核
1	房屋租赁	山推大厦租赁	NO.057	2016年2月18日	山东怡富保险代理有限公司	1年	5.48	刘淑敏	股份公司	2016-3-1--2017-2-28	否	是

		合同										
2	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.01 6	2016 年1月 8日	莱芜钢铁集 团有限公司 济宁销售分 公司	1年	14.51	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
3	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.03 9	2016 年1月 21日	山东璞源机 械集团有限 公司	1年	23.65	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
4	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.04 6	2016 年1月 29日	济宁中泰餐 饮管理有限 公司	1年	3.29	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
5	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.42 0	2015 年12 月21 日	中国工商银 行股份有限 公司济宁分 行	3年	264.64	刘淑 敏	股份 公司	2016-1-1--2018-12-3 1	否	是
6	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.11 6	2016 年4月 18日	济宁红杉文 化传播有限 公司	1年	3.29	徐龙 滨	股份 公司	2016-4-18--2017-4-1 7	否	是
7	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.11 5	2016 年4月 15日	济宁市燎原 贸易有限责 任公司	1年	23.65	徐龙 滨	股份 公司	2016-1-1--2016-12-3 1	否	是
8	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.18 8	2016 年7月 6日	山东煤炭交 易有限公司	半 年	30.77	徐龙 滨	股份 公司	2016-7-1--2016-12-3 1	否	是
9	房屋 租赁	山推 大厦 租赁合同	NO.12 3	2015 年4月 9日	上海仁立网 络科技有限 公司	3年	113.66	刘淑 敏	股份 公司	2015-5-1--2018-4-30	否	是
10	房屋 租赁	山推 大厦 租赁	NO.15 1	2015 年4月 29日	济宁中联混 凝土有限公 司	2年	123.25	刘淑 敏	股份 公司	2015-5-10--2017-5-9	否	是

		合同										
11	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO. 333	2015年10月9日	国泰君安证券股份有限公司济宁吴泰闸路证券营业部	2年	136.66	刘淑敏	股份公司	2016-1-1--2017-12-31	否	是
12	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO. 249	2014年6月18日	中华联合财产保险股份有限公司济宁中心支公司	3.5年	201.22	徐龙滨	股份公司	2014-1-1--2017-6-30	否	是
13	房屋租赁	山推大厦租赁合同	NO. 250	2014年6月18日	中华联合财产保险股份有限公司济宁中心支公司	3年	197.1	徐龙滨	股份公司	2014-7-1--2017-6-30	否	是

说明：将新添加的合同记录填充黄色，加以区分，合同编号由资料管理员统一命名

除以上事项外，所有纳入评估范围的资产产权清晰，均未有抵押、诉讼、担保等事项。

(八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及产权持有单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现山推工程机械股份有限公司有其他重大期后事项发生。

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，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托方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，由委托方承担。

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. 由于委估房地产房屋用途和土地使用权用途不一致，本次估价以房地用途一致为估价前提，房地产按商业办公用途进行评估后扣除商业用途土地价值作为委估房屋建筑物价值。

2. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方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方和相关当事方负责。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，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，评估结果一般会失效。

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 2016 年 10 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；

5. 本评估报告及评估结论必须履行国有资产管理程序后方可使用，并与国有资产管理部门的备案或核准文件配合使用。

6. 本报告评估结果仅在委托方的假设条件下成立，本报告仅对委托方有效。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一六年十一月二十日。

对山推工程机械股份有限公司拟资产转让所涉及济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物在评估基准日 2016 年 10 月 31 日的市场价值采用市场比较法进行了评估，评估对象价值为 77,806,497.00 元，大写金额：柒仟柒佰捌拾万零陆仟肆佰玖拾柒元(不包括商业用途国有土地使用权市场价值)。

评估机构法定代表人：杨立明

签字资产评估师：刘秋杰

签字资产评估师：孔 莹

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十日

附件目录

- (一) 委托方法人营业执照；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (四) 签字注册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) 签字注册资产评估师资格证书；
- (八) 评估业务约定书；
- (九) 资产评估结果明细表。

注册资产评估师承诺函

山推工程机械股份有限公司：

受你们单位的委托，我们对你们公司拟资产转让的行为所涉及济宁市高新区吴泰闸路 71 号房屋建筑物，以 2016 年 10 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。

注册资产评估师签章：刘秋杰

注册资产评估师签章：孔 莹

二〇一六年十一月二十日

资产评估项目评估人员名单

刘秋杰 中国注册资产评估师

孔 莹 中国注册资产评估师