

目录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围的说明	3
一、	评估对象与评估范围内容	3
二、	实物资产的分布情况及特点	4
三、	企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况	4
四、	企业申报的账外资产的情况	4
五、	引用其他机构出具的报告的情况	4
第二章	资产核实情况总体说明	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法	6
三、	核实结论	6
第三章	评估方法的适用性分析	8
一、	评估方法概述	8
二、	收益法评估适应性分析	8
三、	市场法的适用性分析	8
四、	成本法适用性分析	8
五、	最终评估方法的选用	8
第四章	评估技术说明	10
一、	房地产概况	10
二、	房地产的原值构成情况	10
三、	房地产权属状态	11
四、	房地产的评估假设前提和评估价值定义	12
五、	房地产的核实方法和结果	12
六、	评估过程	13
七、	评估结论及分析	28
第五章	评估结论及其分析	29

附：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

二、关于经济行为的说明

三、关于评估对象和评估范围的说明

四、关于评估基准日的说明

五、可能影响评估工作的重大事项说明

六、资产及负债清查情况说明

七、资料清单

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明为山东博汇纸业股份有限公司拟收购山东博汇集团有限公司部分资产所涉及的山东博汇集团有限公司部分房地产市场价格评估项目（青天评报字〔2019〕第 QDV246 号《资产评估报告》）的评估说明，仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据资产评估的有关规定，该部分内容由资产评估委托人及产权持有单位编写，并已由委托人及产权持有单位负责人对所编写的说明签名，加盖相应单位公章并签署日期。

具体内容见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围的说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

本次评估对象为山东博汇纸业股份有限公司拟收购山东博汇集团有限公司部分资产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为山东博汇集团有限公司申报的位于山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路附近区域的房地产。

纳入本次评估范围内的房地产申报账面原值为 71,653,604.12 元，账面净值为 32,750,544.02 元。为坐落在山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路为 1666 号和 1686 号的 6 栋专家公寓和 7 栋职工公寓。2003 年至 2012 年自建建成，混合结构。企业建筑部分在固定资产房屋建筑物核算，占用的土地在无形资产土地使用权核算。

基本情况见下表：

科目名称	证载面积	账面价值	
		原值	净值
固定资产-房屋建筑物	42,844.39	45,326,232.84	22,698,692.07
无形资产-土地使用权	32,162.18	26,327,371.28	10,051,851.95
合计		71,653,604.12	32,750,544.02

委估房地产为山东博汇集团有限公司自建。现用途为住宅，效用正常，能够满足日常居住使用。

职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积为 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积



分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

山东博汇集团有限公司纳入本次评估范围内的实物资产账面值 22,698,692.07 元，均为职工公寓和专家公寓（不含房屋占地）。

委估房地产坐落在山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路 1666 号和 1686 号，为专家公寓和职工公寓，2003 年至 2012 年企业自建，均为混合结构。委估房地产证载用途为成套住宅，目前实际用途为职工及专家公寓，效用正常，能够满足日常居住使用。

三、企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

纳入本次评估范围内的无形资产账面值 10,051,851.95 元，为住宅用途的土地使用权。除此之外未申报账面无记录的无形资产。

四、企业申报的账外资产的情况

本次评估，企业未申报账外资产。

五、引用其他机构出具的报告的情况

本次评估，未引用其他机构报告内容。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查组织工作

在项目前期接洽及初步沟通的基础上，评估人员根据山东博汇集团有限公司提供的初步资产评估清查申报明细表，制定了详细的现场清查实施计划，组成评估工作小组，自2019年7月1日开始，进入评估现场，对申报房地产进行现场清查，对相关资料进行收集和验证。

评估人员组成房地产专业小组，按照项目操作方案要求，现场清查核实了山东博汇集团有限公司所申报评估资产的真实性、准确性和使用情况，查验其所提供的文件资料。在此基础上，补充或调整原评估申报明细表。清查工作结束后，工作小组整理提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（二）实施时间和过程

1、指导企业相关人员首先进行资产清查，准备应向评估机构提供的相关资料在评估人员到达现场前，通过电话、电子邮件等方式指导企业相关的财务与资产管理在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等文件资料进行收集。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表

评估人员到达现场后，通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体资产的详细状况。然后仔细阅读申报评估的各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无需完善的事项等，提请产权持有单位予以完善。

3、现场实地调查

2019年7月1日~2019年10月23日，评估人员依据资产评估申报明细表及评估调查表等资料，对申报资产进行现场勘察。针对不同类别资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

对房地产逐一进行清查核实，查阅了与委估房屋建筑物类似的房屋建筑物的结算资料等，了解房地产的技术状况和检修记录，核对房地产的地址、坐落位置、地段、楼层和产权边界；对房屋的外型、结构形式、层次、高度、跨度、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行勘察，取得房地产照片及《房屋所有权证》。

对房地产占用的土地使用权进行全面核实，核对土地的地址、坐落位置、地段和产权边界等；查阅土地权证，主要核对《国有土地使用权证》（《不动产权证》）所载“使用权人”、“使用面积”等，检查是否与实际使用面积及评估申报表中所列内容一致。

在前述步骤基础上填写土地使用权现场勘察记录表。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房地产的产权进行调查核实，包括房产证、国有土地使用权证或不动产权证等，以确认做到产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

通过对评估范围内的资产产权进行核实，对实物资产的数量和状况进行现场盘点和勘察，企业申报数量与实际盘点数量相符，未发现资产产权纠纷问题。同时，在清查过程中，我们关注到下述事项：

1、职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积为 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建

筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

2、至评估基准日本次纳入评估范围内的 6 栋专家公寓证载权利人为个人，2019 年 10 月 23 日变更为山东博汇集团有限公司。



第三章 评估方法的适用性分析

一、评估方法概述

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

房地产评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；

房地产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法；

房地产评估中的成本法，本质为以房地产的重新开发成本为导向，求取房地产价值或价格。成本法先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分，再将各组成部分加总。

在对三种评估方法进行适用性分析的基础上，本次采用成本法行评估选用理由如下：

二、收益法评估适应性分析

收益法使用的前提条件是资产的收益情况能够合理预测，同时风险因素可以合理量化。

本次评估的房地产周边租赁市场不发达因此不宜采用收益法进行评估。

三、市场法的适用性分析

本次评估的房地产位于山东省淄博市桓台县马桥镇的自建房地产，证载用途为成套住宅，目前主要用途为职工及专家公寓。周边房地产均为小产权房，近年来无商品房交易。因此本次评估不宜采用市场法。

四、成本法适用性分析

选用成本法，可以通过各种渠道获取房地产各个组成部分的价格，然后分别求取各个组成部分，再将各组成部分加总。该方法直观且便于评估报告预期使用者理解。

五、最终评估方法的选用



通过上述分析，本次评估采用成本法进行评估，以成本法评估结果作为本报告之评估结论。

成本法本质为以房地产的重新开发成本为导向，求取房地产价值或价格。成本法先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分成本，再将各组成部分加总。计算公式：

房地产评估值（含税）= [全新不含税评估单价 ×（1+增值税）- 房屋建成年
期修正-土地使用权年期修正] × 建筑面积

（一）式中：全新不含税评估单价 =（土地成本+不含税建设成本+管理费用
+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润）÷ 建筑面积

其中土地成本采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估。

1、基准地价系数修正法基本原理及公式

基准地价系数修正法的基本原理是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。公式如下：

宗地单价 =（基准地价+开发程度修正）× 区域因素修正 × 期日修正 × 容积率
修正 × 使用期限修正 × 土地用途修正 + 耕地占用税

2、成本逼近法基本原理及公式

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地
增值收益

（二）式中：

房屋建成年期修正 = [全新评估单价 - 楼面地价] × 年期修正系数

土地使用权年期修正 = 楼面地价 × 年期修正系数

第四章 评估技术说明

一、房地产概况

纳入本次评估范围内的房地产申报账面原值 71,653,604.12 元，账面净值 32,750,544.02 元。为坐落在山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路 1666 号和 1686 号的 6 栋专家公寓和 7 栋职工公寓。2003 年至 2012 年建成，混合结构。企业建筑部分在固定资产房屋建筑物核算，占用的土地在无形资产土地使用权核算。

基本情况见下表：

科目名称	证载面积	账面价值	
		原值	净值
固定资产-房屋建筑物	42,844.39	45,326,232.84	22,698,692.07
无形资产-土地使用权	32,162.18	26,327,371.28	10,051,851.95
合计		71,653,604.12	32,750,544.02

委估房地产证载用途为成套住宅，目前实际用途为职工及专家公寓，效用正常，能够满足日常居住使用。

职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积为 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

二、房地产的原值构成情况

(一) 经对评估对象账面价值情况的核查，房屋的账面原值 45,326,232.84 元，账面净值 22,698,692.07 元。房屋类资产账面价值构成主要为自建时的历史成本入账，主要包括建设房屋相关的土建安装、设计、管理等费用；占用的土地使用权的

账面原值为 26,327,371.28 元，原始发生额主要为取得土地支付的征地费、耕地占用税及其它相关费用，申报账面净值为 10,051,851.95 元。

三、房地产权属状态

(一) 房屋部分

本次申报房屋总建筑面积 42,844.39 m²，为坐落在山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路 1666 号和 1686 号的 6 栋专家公寓和 7 栋职工公寓。2003 年至 2012 年建成，均为混合结构。详见下表：

权证编号	内容	坐落位置	建筑面积
鲁(2019)桓台县不动产权第 0010166 号	专家公寓 B11	桓台县马桥镇红辛路 1686 号	324.42
鲁(2019)桓台县不动产权第 0011068 号	专家公寓 B13		324.42
鲁(2019)桓台县不动产权第 0009590 号	专家公寓 C6		276.14
鲁(2019)桓台县不动产权第 0009589 号	专家公寓 C27		268.38
鲁(2019)桓台县不动产权第 0010148 号	专家公寓 C30		268.38
鲁(2019)桓台县不动产权第 0011283 号	专家公寓 C21		276.14
淄博市房权证桓台县字第 08-1929347 号	职工公寓 12#	桓台县马桥镇红辛路 1686 号	4,645.29
淄博市房权证桓台县字第 08-1929345、08-1929346 号	职工公寓 13#14#		9,290.58
淄博市房权证桓台县字第 08-1929348 号	职工公寓 15#		5,596.51
淄博市房权证桓台县字第 08-1929349 号	职工公寓 16#		5,596.51
淄博市房权证桓台县字第 08-1929350、08-1929351 号	职工公寓 17#18#		15,977.62
合计			42,844.39

(二) 所占土地使用权部分

本次纳入评估范围内的土地使用权证载面积共计 32,162.18 平方米。其中专家公寓区 6 栋，专家公寓截至评估基准日房产证载明权利人为个人，该 6 栋专家公寓至 2019 年 10 月 23 日已完成权属变更，变更后的不动产权证载权利人为山东博汇集团有限公司。



详见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)
1	鲁(2019)桓台县不动产权第0010166号	专家公寓 B11	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	202.40
2	鲁(2019)桓台县不动产权第0011068号	专家公寓 B13	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	202.40
3	鲁(2019)桓台县不动产权第0009590号	专家公寓 C6	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	160.83
4	鲁(2019)桓台县不动产权第0009589号	专家公寓 C27	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	160.83
5	鲁(2019)桓台县不动产权第0010148号	专家公寓 C30	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	160.83
6	鲁(2019)桓台县不动产权第0011283号	专家公寓 C21	2041/8/23	出让	住宅	七通一平	160.83
7	桓国用(2014)第03533号	职工公寓 12#、13#、14#、15#	2031/3/23	出让	住宅	七通一平	21,066.81
8	桓国用(2014)第03534号	职工公寓 16#、17#、18#	2031/3/23	出让	住宅	七通一平	10,047.25
合计							32,162.18

四、房地产的评估假设前提和评估价值定义

(一) 房地产的评估假设前提:

委估房地产规划及证载用途为成套住宅, 本次评估价值是假设委估资产按照证载用途的客观市场价值。

(二) 房地产评估价值定义:

房屋评估值包含占用的国有土地使用权价值。

五、房地产的核实方法和结果

评估时, 我们采用以下程序和方法对房地产进行现场核实评估:

(一) 核实委估房地产的权属证明及相关证明材料。

(二) 对委估房地产的账面价值进行核对, 了解房地产达到预定可使用状态时间。

(三) 对房屋逐一进行清查核实, 查阅了主要房屋的结算资料等, 了解房屋的技术状况和检修记录, 核对房地产的地址、坐落位置、地段、楼层和产权边界; 对房屋的外型、结构形式、层次、高度、跨度、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行勘察, 取得房地产照片。在前述步骤基础上填写房屋现场勘察记录表。



对占用的土地使用权进行全面核实，核对土地的地址、坐落位置、地段和产权边界等；查阅土地权证，主要核对《国有土地使用权证》（《不动产权证》）所载“使用权人”、“使用面积”等，检查是否与实际占用面积及评估申报表中所列内容一致。在此基础上填写土地使用权现场勘察记录表。

（四）听取企业管理人员，工程技术人员介绍房地产的建造和使用情况等，并相互交换意见。

（五）搜集与评估有关的直接和间接资料。

（六）根据勘察鉴定核实情况和掌握的资料，按照《资产评估准则——评估程序》和《资产评估准则——不动产》等有关规定的的基本要求，进行评定估算。

经上述程序核实，与企业申报情况相符。

六、评估过程

职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积为 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

部分现场照片如下：



12#职工公寓



16#职工公寓楼



专家公寓



专家公寓 B13

职工公寓工程特征：

该 7 栋房屋均为混合结构，规划用途为住宅，建筑面积共计 41,106.51 平方米。楼层设计为 5 层，主体平面呈长方形。外墙喷涂防水涂料，内墙粉刷乳胶漆。瓷砖地面；PVC 推拉窗；木门、防盗门；水、电安装完整。

该 7 栋建筑物于 2004 年 8 月至 2012 年 9 月企业自建建成，现各种设备设施均能正常使用。经评估人员现场勘察，现该房屋结构无裂纹、变形、不均匀沉降；屋面防水保温状况良好，无渗漏现象；各设施，能够正常使用。

专家公寓工程特征：

该 6 栋房地产均为混合结构，规划用途为住宅，建筑面积共计 1,737.88 平方米。楼层设计为 2 层，主体平面呈长方形。外墙喷涂防水涂料，内墙粉刷乳胶漆。大理石地面；PVC 推拉窗；木门、防盗门；水、电安装完整。

该 6 栋建筑物于 2003 年 2 月企业自建建成，现各种设备设施均能正常使用。经评估人员现场勘察，现该房屋结构无裂纹、变形、不均匀沉降；屋面防水保温状况良好，无渗漏现象；各设施，能够正常使用。

采用成本法，评估过程如下：

1、土地成本

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合资产评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

考虑到待估宗地所在区域住宅用途土地市场欠发达，难以获取足够数量的可比交易实例，不宜选用市场比较法进行评估；

由于待估宗地开发后的房地产价值不宜确定，故不宜选用假设开发法进行评估；

待估宗地周边无类似土地出租案例，难以确定待估宗地的土地收益，故不宜采用收益还原法。待估宗地所处区域有最新的基准地价体系，现行基准地价能够反应当地土地市场状况，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

委估宗地位于淄博市桓台县马桥镇，相关成本数据资料能够获得，因而适宜采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估待估宗地使用权价格。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。公式如下：

宗地单价 = (基准地价 + 开发程度修正) × 区域因素修正 × 期日修正 × 容积率修正 × 使用期限修正 × 土地用途修正 + 耕地占用税

1) 确定待估宗地的土地级别及基准地价：

根据《淄博市人民政府关于公布实施全市城镇基准地价调整更新成果的通知》（淄政发[2017]7号）文，委估宗地属淄博市桓台县马桥镇建制镇一级住宅用地，基准地价为 552.00 元/m²。

2) 土地开发程度修正：

基准地价设定开发程度为五通一平，委估宗地为七通一平（通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖、场地平整）。土地开发程度修正为 60.00 元/平方米（供

气 25，供暖 35）。

3) 区域因素修正系数:

根据《淄博市人民政府关于公布实施全市城镇基准地价调整更新成果的通知》

(淄政发[2017]7号)文，委估宗地区域因素修正系数表如下:

7.1	基础设施完备度	Ki2	通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通天然气(煤气)	3.99%	优
7.2	学校(m)	Ki3	<300	3.99%	优
7.3	农贸市场(m)	Ki4	>800	-1.14%	劣
7.4	医院(m)	Ki5	>1000	2.90%	劣
7.5	大型公园绿地(m)	Ki6	800-1000	0.00%	一般
7.6	距最近商服中心距离(m)	Ki7	<3500	2.28%	优
7.7	临路类型	Ki8	交通型主干道、支路	-1.42%	劣
7.8	距最近公交站距离(m)	Ki9	100-150	0.57%	较优
7.9	环境质量	Ki10	宗地内外绿化条件一般，环境一般，轻微污染	0.00%	一般
7.10	城市规划影响	Ki11	1公里内有行政办公、公园绿地、重点学校等公共设施规划建设	2.85%	优
7.11	人口密度	Ki12	一般	0.00%	一般
7.12	宗地形状	Ki13	较规则	0.57%	较优
7.13	2平方公里内土地利用状况	Ki14	其他	-1.71%	劣
	合计			12.88%	

故，区域和个别因素修正系数为(1+12.88%)。

4) 期日修正:

政府公布的土地基准地价基准日为2016年1月1日，评估基准日为2019年6月30日。经查询淄博市城市地价动态监测成果得知，淄博市2016年1季度住宅用途地价指数为1490，2019年2季度住宅用途地价指数为2056。

$$\text{故 } P_q = Q_t / Q = 2056 / 1490 = 1.3799$$

5) 容积率修正:

山东博汇集团有限公司1666号和1686号分为专家公寓区和住宅区，占地面积共计111,255.70平方米，建筑面积共计167,142.30平方米。1686号职工公寓综合容积率1.7。经查询基准地价修正体系，容积率1.7对应修正系数为1.122。

6) 使用期限修正:

根据《淄博市人民政府关于公布实施全市城镇基准地价调整更新成果的通知》(淄政发[2017]7号)文,土地使用年期修正系数 1.00。

7) 土地用途修正:

根据《淄博市人民政府关于公布实施全市城镇基准地价调整更新成果的通知》(淄政发[2017]7号)文,土地用途修正 1.00。

8) 耕地占用税

根据《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题通知》,该区域耕地占用税为 27.00 元/平方米。

9) 宗地评估值:

宗地单价 = (基准地价 + 开发程度修正) × 区域因素修正 × 期日修正 × 容积率修正 × 使用期限修正 × 土地用途修正 + 耕地占用税

$$= (552.00 + 60.00) \times (1 + 12.88\%) \times 1.3799 \times 1.00 \times 1.122 \times 1.00 + 27.00 \\ = 1096.57 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

(2) 成本逼近法

1) 土地取得费及相关税费

① 土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待付的费用主要有土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费等。

根据《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(山东省人民政府鲁政字[2015]286号)文规定该片区土地补偿费、安置补助费合计一般耕地标准为 75.00 元/平方米。

土地补偿费、安置补助费合计 75.00 元/平方米。

根据《山东省国土资源厅、山东省财政厅关于淄博市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字[2017]354号),待估宗地耕地年产值标准为每亩 1,800.00 元。故附着物补偿费和青苗补偿费 = 1,800.00 元 ÷ 666.67 = 2.70 (元/平方米)

故，土地取得费=75.00+2.70=77.70（元/平方米）

②税费

A. 耕地占用税：根据《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题通知》，该区域耕地占用税为 27.00 元/平方米。

B. 土地管理费及土地登记费：

根据财税[2014]101 号文件规定，征地管理费已经取消；根据《山东省土地登记收费及管理辦法》文件规定，经计算土地登记费为 0.08 元/平方米。

宗地土地管理费及土地登记费=0.00+0.08=0.08（元/平方米）

B. 耕地开垦费：根据《山东省基本农田保护条例》及桓台县国土资源局工作人员介绍，被评估宗地所在区域耕地开垦费标准为 50,000.00 元/亩，约合 75.00 元/平方米。

宗地有关税费=A. +B. +C. =27.00+0.08+75.00=102.08（元/平方米）

2) 土地开发费：通过对部分新征用地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通天然气及宗地红线内“场地平整”，开发费取值为 185.00 元/平方米。

3) 投资利息：

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 6 个月，投资利息率按评估期日中国人民银行公布的短期贷款（6 个月至 1 年）贷款利息率 4.35% 计，其中土地取得费及有关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息=（土地取得费+有关税费+土地开发费×1/2）×开发周期×利息率

宗地投资利息=（77.70+102.08+185.00/2）×0.5×4.35%=5.92（元/平方米）

4) 投资利润：按照淄博市统计局公布的有关统计资料，及对土地开发住宅投资利润率的调查，综合考虑我国经济增长因素和企业行业的实际情况，本次评估的土地开发的年投资利润率确定为 15%，则投资利润为：

投资利润=（土地取得费+有关税费+土地开发费）×投资利润率

待估宗地投资利润=（77.70+102.08+185.00）×15%

$$=54.72 \text{ (元/平方米)}$$

5) 土地增值收益

结合待估宗地所在区域土地市场状况及位置分析，土地增值收益率取 30.00%，则土地增值收益为：

土地增值收益 = (土地取得费 + 有关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润) × 土地增值收益率

$$= (77.70 + 102.08 + 185.00 + 5.92 + 54.72) \times 30\%$$

$$=127.63 \text{ (元/平方米)}$$

6) 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

$$\text{宗地无限年期地价} = 77.70 + 102.08 + 185.00 + 5.92 + 54.72 + 127.63$$

$$=553.05 \text{ (元/平方米)}$$

7) 待估宗地有限年期地价确定根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = V_N \times [1 - (1/1+r)^n]$$

式中： V_n ——待估宗地设定年期土地使用权价格

V_N ——无限年期土地使用权价格

r ——土地还原利率 [按淄博市规定住宅用地 5%]

n ——待估宗地设定年期

年期修正

$$=553.05 \times [1 - 1/(1+5\%)^{70.00}]$$

$$=553.05 \times 0.9671$$

$$=534.85 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 评估结果

采用基准地价系数修正法测算结果同成本逼近法测算结果差异较大。因基准地价近期由当地政府综合考虑土地成本、土地市场供求状况、土地综合收益等因素综合制定公布，其评估结果是根据基准地价及其调整体系调整得出，基本反映了委估土地的市场价值；成本逼近法结果体现了土地取得的成本，其结果不能体现土地的

供求市场状况对土地价值的影响，不能体现土地在基准日的市场价值；因而本次评估采用基准地价系数修正法的计算结果作为其最终结果。则委估职工公寓所占土地使用权评估单价为 1,096.57 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{宗地评估值} &= 1,096.57 \times 24,181.89 \\ &= 26,517,135.12 \text{ 元} \end{aligned}$$

2、房屋建筑物评估

重置价值的确定

(1) 综合造价：

类似房屋建筑物调整后工程造价如下：

土建部分				
序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	(一)定额基价合计			1,806,582.86
2	(A)其中人工费			457,128.54
3	(B)其中机械费			219,762.87
4	(一)'市基价合计			4,134,560.64
5	(二)其他直接费	3.10%	(一)	56,004.07
6	(三)间接费	7.50%	(一)+(二)	139,694.02
7	(四)利润	1.20%	(一)+(二)+(三)	24,027.37
8	(五)有关费用调整		(1)+(2)+...+(5)	2,541,861.30
9	(1)人工费调整	89.50%	(A)	1,964,784.11
10	(2)议价材料价差			567,682.96
12	(4)临设费调整	0.52%	(一)	9,394.23
16	(六)定额管理费	0.10%	(一)'+...+(五)	6,896.15
17	(七)不含税工程造价	0.00%	(一)'+...+(六)	6,903,043.55
18	(八)含税工程造价	9%	(七)*(1+9%)	7,524,317.47
装饰部分				
序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	(一)定额基价合计			537,521.92
2	(A)其中人工费			185,944.92
3	(B)其中机械费			3,045.68
4	(一)'市基价合计			599,861.52
5	(二)其他直接费	60%	(A)	111,566.95
6	(三)间接费	135%	(A)	251,025.64
7	(四)利润	1.20%	(一)+(二)+(三)	10,801.37
8	(五)有关费用调整		(1)+(2)+...+(5)	524,631.92
9	(1)人工费调整	109.09%	(A)	605,271.37
10	(2)议价材料价差			-99,977.72
12	(4)临设费调整	10.40%	(A)	19,338.27



16	(六)定额管理费	0.10%	(一)' + ... + (五)	1,497.89
17	(七)不含税工程造价	0.00%	(一)' + ... + (六)	1,499,385.29
18	(八)含税工程造价	9%	(七)* (1+9%)	1,634,329.97

配套部分

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	(一)定额基价合计			200,625.18
2	(A)其中人工费			28,374.23
3	(B)其中机械费			6,475.81
4	(一)'市基价合计			675,029.41
5	(二)其他直接费	2.19%	(一)	4,393.69
6	(三)间接费	3.00%	(一)+(二)	6,150.57
7	(四)利润	0.00%	(一)+(二)+(三)	-
8	(五)有关费用调整		(1)+(2)+...+(5)	295,785.35
9	(1)人工费调整	89.50%	(A)	118,161.27
10	(2)议价材料价差			176,580.83
12	(4)临设费调整	0.52%	(一)	1,043.25
16	(六)定额管理费	0.10%	(一)' + ... + (五)	981.36
17	(七)不含税工程造价	0.00%	(一)' + ... + (六)	982,340.38
18	(八)含税工程造价	9%	(七)* (1+9%)	1,070,751.01

安装部分

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	(一)定额基价合计			511,704.09
2	(A)其中人工费			168,279.94
3	(B)其中机械费			127,231.74
4	(一)'市基价合计			1,021,293.09
5	(二)其他直接费	35%	(A)	58,897.98
6	(三)间接费	91%	(A)	153,134.75
7	(四)利润	25.00%	(A)	42,069.99
8	(五)有关费用调整		(1)+(2)+...+(7)	594,880.67
9	(1)人工费调整	85.89%	(A)	452,576.50
10	(2)议价材料价差			131,505.30
	(5)机械台班价差			28.95
12	(6)临设费调整	6.40%	(A)	10,769.92
16	(六)定额管理费	0.10%	(一)+...+(五)	1,360.69
17	(七)不含税工程造价	0.00%	(一)' + ... + (六)	1,871,637.17
18	(八)含税工程造价	9%	(七)* (1+9%)	2,040,084.52

类似住宅的含税工程造价为 $7,524,317.47 + 2,040,084.52 + 1,634,329.97 + 1,070,751.01 = 12,269,500.00$ 元（取整）

类似职工公寓建筑面积为 6,631.18 平方米，含税单方造价为：

$12,269,500.00 \div 6,631.18 = 1,850.00$ 元/平方米（取整）



则该7栋职工公寓含税建安总价

$$=1,850.00 \times 41,106.51$$

$$=76,047,043.50 \text{ 元}$$

不含税工程造价为69,767,929.82元。

(2) 室外配套工程费

根据山东省概算定额和小区状况确定配套工程费如下：

名称	面积	技术指标	单价	含税金额
土石方工程	m3	-	22.61	-
小区道路工程（含道路照明）	m2	8,463.66	180.00	1,523,458.80
小区弱电及智能化工程	m2	41,106.51	16.00	657,704.16
景观绿化工程	m2	8,463.66	120.00	1,015,639.38
环卫设施	m2	41,106.51	2.00	82,213.02
室外配套工程费（含税）合计				3,279,015.36

$$\text{不含税配套工程费用} = \text{含税配套工程费用} / (1+9\%)$$

$$=3,279,015.36 \div 1.09$$

$$=3,008,270.97 \text{ (元)}$$

(3) 前期费用：

根据当地建设管理部门收取的相关费用标准确定前期费用。前期费用主要包括：

勘察设计费、招投标管理费、城市基础设施配套费等。

前期费用	序号	前期费用项目	收费依据	收费标准	金额(元)含税	金额(元)不含税	计算基数
	1	城市基础设施配套费		10	411,065.10	411,065.10	建筑面积
2	招标代理服务费	计价格[2002]1980号	0.35%	244,187.75	230,365.81	中标价格	
3	勘察设计费	计价格[2002]10号	2.50%	1,744,198.25	1,645,470.04	工程造价	
4	建筑企业养老保障金		1.30%	906,983.09	906,983.09	建安造价	
		合计			3,306,434.19	3,193,884.04	

(4) 其他费用：

根据委估建筑物的建造规模、用途、设计标准、项目建设性质等确定其他费用。

建设工程的其他费用主要包括：工程监理费、预结算编审费。

其他费用	序号	其他费用项目	收费依据	本次收费标准	金额(元)含税	金额(元)不含税	计算基数
	1	监理费	发改价格[2007]670号	1.50%	1,046,518.95	987,282.03	工程造价
2	预结算编审费		0.50%	348,839.65	329,094.01	工程造价	
		合计			1,395,358.60	1,316,376.04	



$$\begin{aligned} \text{则, 建设成本(含税)} &= \text{综合造价} + \text{室外配套工程费} + \text{前期费用} + \text{其他费用} \\ &= 76,047,043.50 + 3,279,015.36 + 3,306,434.19 + 1,395,358.60 \\ &= 84,027,851.65 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建设成本(不含税)} &= \text{综合造价} + \text{室外配套工程费} + \text{前期费用} + \text{其他费用} \\ &= 69,767,929.82 + 3,008,270.97 + 3,193,884.04 + 1,316,376.04 \\ &= 77,286,460.87 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 管理费用:

主要包括管理员工资、福利费、办公费及差旅费等费用, 根据企业人员配备状况, 本次评估取 2%, 取费基数为建安成本。

$$\text{管理费用} = 84,027,851.65 \times 2\% = 1,680,557.03 \text{ (元)}$$

(5) 销售费用

主要包括广告费、宣传材料制作费、销售员工资、销售代理费等。经查询查近期房地产开发行业近三年平均销售费用率(采用 WIND 数据), 本次评估取 2.8%, 以销售价格为基数。

序号	年度	销售费用率 (%)
1	2016 年度	2.55
2	2017 年度	2.9
3	2018 年度	2.96
平均		2.80

$$\text{销售费用} = 0.028V$$

(6) 投资利息

- 1) 确定开发周期: 类似规模物业开发建设周期约为 3 年;
- 2) 确定利率: 年利率 4.75%;
- 3) 计息期限: 土地成本按一次性投入计息, 含税建设成本和含税管理费用按资金在开发周期内均匀投入确定。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地成本} \times [(1+4.75\%)^3 - 1] + (\text{含税建设成本} + \text{含税管理费用}) \\ &\times [(1+\text{基准贷款利率})^{3/2} - 1] \\ &= 26,517,135.12 \times [(1+4.75\%)^3 - 1] + (84,027,851.65 + 1,680,557.03) \\ &\times [(1+4.75\%)^{3/2} - 1] \end{aligned}$$

$$=10,139,698.87 \text{ (元)}$$

(7) 销售税费

主要包括增值税及附加税费，转让 2016 年 4 月 30 前不动产，可选择简易计税方法计税，本次评估按简易征收的税率测算，综合税率为 5.65%，以销售价格为基数。

$$\text{销售税费} = 0.0565V$$

(8) 开发利润

根据房地产开发行业近三年平均销售利润率计算（采用 WIND 数据），销售利润率为 15.26%，以销售价格为基数。

序号	年度	销售利润率 (%)
1	2016 年度	13.12
2	2017 年度	15.95
3	2018 年度	16.70
	平均	15.26

$$\text{开发利润} = 0.1526V$$

(9) 确定不含增值税重置成本

不含增值税重置成本 = 土地成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

$$V = 26,517,135.12 + 77,286,460.87 + 1,680,557.03 + 0.028V + 10,139,698.87 + 0.0565V + 0.1526V$$

$$\text{则, } V = 151,558,332.53 \text{ (元)}$$

(10) 含增值税重置成本

含增值税重置成本 = 不含增值税重置成本 × (1 + 9%)

$$= 151,558,332.53 \times (1 + 9\%)$$

$$= 165,198,582.46 \text{ (元)}$$

(11) 全新职工公寓含税评估单价

$$= 165,198,582.46 \div 41,106.51$$

$$= 4,020.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

(12) 土地使用权年期修正及房屋建成年期修正



1) 土地使用年限修正

$$\text{修正金额} = V_n \times [1 - (1/1+r)^n] / [1 - (1/1+r)^m]$$

式中：V_n——70年期土地使用权楼面地价

r——土地还原利率[按淄博市规定住宅用地5%]

n——待估房屋土地剩余年期

m——正常新房宗地剩余年期

宗地剩余 11.73 年地价

$$= 26,517,135.12 \div 41,106.51 \times \{1 - [1 - 1 / (1 + 5\%)^{11.73}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{(70-3)}]\}$$

$$= 352.86 \text{ (元/平方米)}$$

2) 房屋建成年期修正

$$\text{修正金额} = (\text{全新单价} - \text{楼面地价}) \times \text{修正系数}$$

$$\text{① 年期修正系数} = 1 - [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

式中：r——房屋还原利率

n——不同建筑尚可使用年限

m——经济寿命年限

$$\text{② 房屋还原利率 (r)} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$$

安全利率按评估基准日十年期以上国债收益率确定为 3.97%；考虑委估房产区域目前的社会经济发展及房地产市场状况，确定风险调整值为 3.50%。

$$\text{房屋还原利率} = \text{安全利率} + \text{风险调整值}$$

$$= 3.97\% + 3.50\% = 7.47\%$$

纳入评估范围内的 7 栋职工公寓结构为混合，相关评估规范规定，混合结构职工公寓经济寿命年限为 60 年。年期修正系数计算见下表：

楼号	建成年月	耐用年限	尚可使用年限	房屋年期修正系数
12#、13#、14#	2004/8/1	60	45.17	0.0257
15#、16#	2007/2/1	60	47.67	0.0192
17#、18#	2012/9/1	60	53.25	0.0084

③修正金额



修正金额=(新房售价-楼面地价)×修正系数=(4,020.00-26,517,135.12÷41,106.51)×修正系数

楼号	修正金额
12#、13#、14#	86.74
15#、16#	64.80
17#、18#	28.35

(13) 土地使用权、房屋建成年期修正的职工公寓含税评估单价

楼号	含税单价
12#、13#、14	3,580.00
15#、16#	3,600.00
17#、18#	3,640.00

(14) 职工公寓评估值

职工公寓评估值=职工公寓面积×含税评估单价

建筑物名称	建筑面积 m2	账面价值		评估价值
		原值	净值	净值
职工公寓 12#	4,645.29	5,065,655.14	1,589,088.47	16,630,138.20
职工公寓 13#14#	9,290.58	7,491,142.83	2,356,101.16	33,260,276.40
职工公寓楼 15	5,596.51	5,196,901.49	2,176,844.00	20,147,436.00
职工公寓楼 16	5,596.51	5,098,266.47	2,134,748.75	20,147,436.00
职工公寓 17#18#	15,977.62	20,591,341.49	13,997,146.71	58,158,536.80
合计	41,106.51	43,443,307.42	22,253,929.09	148,343,823.40

(16) 同理专家公寓评估值如下:

建筑物名称	建筑面积 m2	账面价值		评估价值
		原值	净值	净值
专家公寓 B11	324.42	351,312.29	82,982.95	2,481,813.00
专家公寓 B13	324.42	351,312.29	82,982.95	2,481,813.00
专家公寓 C6	276.14	299,030.19	70,633.47	2,112,471.00
专家公寓 C27	268.38	291,120.23	68,765.07	2,053,107.00
专家公寓 C30	268.38	291,120.23	68,765.07	2,053,107.00
专家公寓 C21	276.14	299,030.19	70,633.47	2,112,471.00
合计	1,737.88	1,882,925.42	444,762.98	13,294,782.00

七、评估结论及分析

(一) 山东博汇集团有限公司申报评估的资产账面净值为 32,750,544.02 元。评估后,评估值 161,638,605.40 元,评估增值 128,888,061.38 元,增值率 393.54%。

(二) 增值的主要原因为:

- 1、因物价上涨因素,现行建筑成本与历史成本有较大差异;
- 2、企业取得土地使用权日期较早,土地使用权入账金额较低;当地土地资源稀缺,地价增长;
- 3、企业会计计提折旧摊销远大于土地使用权使用年限、住宅房地产建成年限对其价值影响。
- 4、本次评估包含房地产开发利润。

上述因素综合导致房屋的评估增值。

(三) 需特别说明的事项

1、本次评估价值含税价值。依据营改增相关规定,按 5%简易税率计算的不含税评估值为 153,941,528.95 元。未来实际税负情况以税务部门确认金额为准。

2、委估房地产证载用途为成套住宅,实际用途为职工及专家公寓,本次评估按证载用途评估。

3、职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米,建筑面积为 157,983.14 平方米,容积率 1.699888;专家公寓区域占实际地面积 18,318.32 平方米,建筑面积为 9,159.16 平方米,容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米,6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理,本次评估土地面积经交易双方协商同意,按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

4、至评估基准日纳入评估的 6 栋专家公寓证载权利人为个人,2019 年 10 月 23 日变更为山东博汇集团有限公司,因此,本次评估未考虑评估基准日委估专家公寓权属问题的影响。

第五章评估结论及其分析

山东博汇集团有限公司申报评估的资产账面净值为 32,750,544.02 元。评估后，评估值 161,638,605.40 元，评估增值 128,888,061.38 元，增值率 393.54%。

山东博汇集团有限公司申报评估的房地产在本次评估基准日 2019 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 161,638,605.40 元。（大写：壹亿陆仟壹佰陆拾叁万捌仟陆佰零伍元肆角整）

增减值原因见该资产评估说明。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

(一) 委托人

名称：山东博汇纸业股份有限公司

统一社会信用代码：913700007063975130

类型：股份有限公司

住所：桓台县马桥镇工业路北首

法定代表人：李刚

注册资本：壹拾叁亿叁仟陆佰捌拾肆万肆仟贰佰捌拾捌元整

成立日期：1994年04月29日

营业期限：1994年04月29日至无固定期限

证券代码：600966

经营范围：胶印纸、书写纸、包装纸、纸板、造纸木浆的生产、销售；批准范围的自营进出口业务及“三来一补”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）

历史沿革：山东博汇纸业股份有限公司成立于1994年4月。委托人为A股上市公司，上市日期为2004年6月。截至评估基准日企业注册资本133,684.4288万元人民币。该公司股东情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
山东博汇集团有限公司	385,496,958	28.8363
宁波亚洲纸管纸箱有限公司	77,795,087	5.8193
兴业国际信托有限公司-	47,890,664	3.5824
中国建设银行股份有限公司-	13,899,848	1.0398
上海韞然投资管理有限公司-	11,000,000	0.8228
刘桂香	10,548,988	0.7891
聂文	7,331,097	0.5484
张丽萍	5,992,845	0.4483
衣虹陆	5,937,100	0.4441
陈卫民	5,818,200	0.4352
合计	571,710,787	42.7657

(二) 产权持有单位

名称：山东博汇集团有限公司

统一社会信用代码：91370321706305375R

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：桓台县马桥镇大成工业小区

法定代表人：杨延良

注册资本：壹亿叁仟伍佰贰拾肆万元整

成立日期：1992年05月11日

营业期限：1992年05月11日至无固定期限

经营范围：制造、销售蒸气、电、编织袋、轻工机械、纺织机械及配件；销售煤炭、标准件、劳保用品、烟、预包装食品、日用百货、建材、陶瓷、五金交电、文具用品、日用杂品(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)。

历史沿革：山东博汇集团有限公司成立于1992年5月，截至评估基准日企业注册资本13,524.00万元人民币。该公司股东情况如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
杨延良	12,171.60	90.00%
李秀荣	1,352.40	10.00%

(三) 委托人和产权持有单位的关系

本次评估，委托人山东博汇纸业股份有限公司为产权持有单位山东博汇集团有限公司的子公司。

二、关于经济行为的说明

山东博汇纸业股份有限公司拟收购山东博汇集团有限公司部分资产，对该经济行为所涉及的山东博汇集团有限公司部分房地产在评估基准日2019年6月30日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为山东博汇纸业股份有限公司拟收购山东博汇集团有限公司部分资产的市场价值。评估范围为山东博汇集团有限公司申报的位于山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路附近区域的部分房地产。

纳入本次评估范围内的房地产账面原值71,653,604.12元，账面净值32,750,544.02元。为坐落在山东省淄博市桓台县马桥镇红辛路1666号和1686号的6栋专家公寓和7栋职工公寓。2003年至2012年建成，均为混合结构。企业建筑部分在固定资产房屋建筑物核算，占用的土地在无形资产土地使用权核算。基本情况见下表：

科目名称	证载面积	账面价值
------	------	------

		原值	净值
固定资产-房屋建筑物	42,844.39	45,326,232.84	22,698,692.07
无形资产-土地使用权	32,162.18	26,327,371.28	10,051,851.95
合计		71,653,604.12	32,750,544.02

委估房地产为山东博汇集团有限公司自建，证载用途为成套住宅，实际用途为职工及专家公寓，本次评估按证载用途评估。

职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积均 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2019 年 6 月 30 日。

选取 2019 年 6 月 30 日为评估基准日是委托人确定的，该评估基准日为会计期末，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 本次纳入评估范围内的 6 栋专家公寓截至评估基准日房产证载明权利人为个人，2019 年 10 月 23 日变更为山东博汇集团有限公司。

(二) 委估房地产为山东博汇集团有限公司自建，证载用途为成套住宅，实际用途为职工及专家公寓，本次评估按证载用途评估。

(三) 职工公寓区域实际占地面积 92,937.38 平方米，建筑面积为 157,983.14 平方米，容积率 1.699888；专家公寓区域实际占地面积 18,318.32 平方米，建筑面积为 9,159.16 平方米，容积率 0.5。纳入本次评估范围内的 7 栋职工公寓证载占地面积 31,114.06 平方米，6 栋专家公寓证载占地面积 1,048.12 平方米。因办证时面积分割不合理，本次评估土地面积经交易双方协商同意，按整体规划及实际整体建筑面积分割 7 栋职工公寓 24,181.89 平方米、6 栋专家公寓 3,475.76 平方米评估。

六、资产清查说明

(一) 为配合做好本次评估工作, 山东博汇集团有限公司组织各有关部门及相关处室人员, 对委估范围内的房地产进行了清查, 并按清查情况填写了资产评估申报表, 准备了相关资料。

(二) 清查工作由公司统一组织, 时间安排为 2019 年 6 月 30 日。具体由财务人员牵头, 在填写申报明细表的基础上, 组织财务部门和房地产管理部门工作人员对委估房地产进行全面清查, 准备相应的产权资料, 对清查过程中发现的问题进行归类整理, 最后汇总到财务部门。