

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

关于青州市宏源国有资产经营有限公司抵押资产
涉及的2宗土地使用权价值的资产评估报告

鲁汇港评报字（2022）第A063号

（共一册 第一册）



HUI GANG

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司
二〇二二年七月三十日

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、绪言	5
二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型	7
六、评估基准日	7
七、评估依据	7
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程 and 情况	11
十、评估假设	12
十一、评估结论	13
十二、特别事项说明	14
十三、资产评估报告使用限制说明	15
十四、资产评估报告日	15
资产评估结果汇总表及评估明细表、附件	
资产评估说明	

关于青州市宏源国有资产经营有限公司抵押资产 涉及的2宗土地使用权价值的 资产评估报告声明

一、本评估报告是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的使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告的使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的资产评估报告使用人、相关监管机构和部门、国家法律行政法规规定的资产评估报告使用人；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

四、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。

五、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、特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告有效使用期内合理使用本评估报告及其评估结论。

当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实法律权属证明、财务会计信息或者其他相关资料，本资产评估机构执业人员履行正常核查程序未发现所导致法律后果由委托人和相关当事人负责。

八、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。

九、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。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据万元取整时四舍五入所致，以汇总数据为准。

特此声明

关于青州市宏源国有资产经营有限公司 抵押资产涉及的 2 宗土地使用权价值的 资产评估报告摘要

鲁汇港评报字（2022）第 A063 号

重要提示：资产评估报告摘要内容摘自鲁汇港评报字（2022）第 A063 号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

委托人及被评估单位：青州市宏源国有资产经营有限公司

评估目的：因对“2019 年青州市宏源国有资产经营有限公司绿色债券”所抵押资产的价值进行跟踪评估的需要，需对青州市宏源国有资产经营有限公司拥有并位于青州市东阳河果园和弥河流域 2 宗土地使用权截止评估基准日 2022 年 7 月 27 日的抵押价值进行评估，故本次资产评估的目的是为青州市宏源国有资产经营有限公司抵押资产的价值进行跟踪评估的需要提供评估基准日 2 宗土地使用权价值的作价参考。

评估对象和评估范围：本次评估的对象和范围为青州市宏源国有资产经营有限公司拥有并位于青州市东阳河果园和弥河流域 2 宗土地使用权。

价值类型：本次评估的价值类型确定为委托评估资产于评估基准日的抵押价值。

评估基准日：2022 年 7 月 27 日。

评估方法：市场比较法、剩余法。

评估结论及其使用有效期：委托人用于本报告所列评估目的，在评估基准日（2022 年 7 月 27 日）所委托评估宗地的抵押价值共计为人民币大写：叁拾叁亿柒仟柒佰零伍万陆仟捌佰捌拾玖元整（¥3,377,056,889.00 元）。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

对评估结果产生影响的特别事项：

- 1、委估土地使用权已设置抵押权。抵押权代理人为国融证券股份有限公司。
- 2、由于青州市总体规划原因，委估宗地延期开发，青州市国土资源局已就此出具了相关证明。

其余特别事项见评估报告所述。

资产评估报告日：2022年7月30日。

本评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

关于青州市宏源国有资产经营有限公司

抵押资产涉及的 2 宗土地使用权价值的

资产评估报告

鲁汇港评报字（2022）第 A063 号

青州市宏源国有资产经营有限公司；

一、绪言

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对青州市宏源国有资产经营有限公司拥有并位于青州市东阳河果园和弥河流域 2 宗土地使用权的抵押价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2022 年 7 月 27 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是市场比较法和剩余法，在评估过程中，山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司的资产评估师对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下；

二、委托人、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人及被评估单位均为青州市宏源国有资产经营有限公司。本次资产评估报告的使用者为委托人、相关监管机构和部门、委托人上级主管部门、法律法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人及被评估单位概况：

名 称：青州市宏源国有资产经营有限公司

统一社会信用代码： 913707817563628292

类型： 有限责任公司(国有独资)

法定代表人： 潘金国

注册资本：11800.000000 万人民币

营业期限自：2003 年 11 月 12 日至无固定期限

住所：青州市范公亭西路 1035 号

经营范围：城市基础设施建设投资、国有土地综合开发利用、市政府授权范围内的国有资产经营。（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）委托人以外的其他评估报告使用人：

委托人以外的其他评估报告使用人有：相关监管机构和部门、委托人上级主管部门、投资方、债权方，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，以及企业可以做对外披露使用，法律、法规另有规定的除外，资产评估师和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因对“2019 年青州市宏源国有资产经营有限公司绿色债券”所抵押资产的价值进行跟踪评估的需要，需对青州市宏源国有资产经营有限公司拥有并位于青州市东阳河果园和弥河流域 2 宗土地使用权截止评估基准日 2022 年 7 月 27 日的抵押价值进行评估，故本次资产评估的目的是为青州市宏源国有资产经营有限公司抵押资产的价值进行跟踪评估的提供评估基准日 2 宗土地使用权价值的作价参考。

四、评估对象和评估范围

本次评估的对象和范围为青州市宏源国有资产经营有限公司拥有并位于青州市东阳河果园和弥河流域 2 宗土地使用权。根据青州市宏源国有资产经营有限公司提供的《国有土地使用证》，宗地登记情况如下：

序号	土地使用证号	土地坐落	使用权类型	地类用途	使用权面积	终止日期
1	青国用(2008)第 15009 号	青州市东阳河果园	出让	商业、住宅	689271.01	商业用途终止日期 2048 年 12 月 19 日， 住宅用途终止日期 2078 年 12 月 19 日
2	青国用(2008)第 05010 号	青州市弥河流域	出让	商业、住宅	663012.21	商业用途终止日期 2048 年 12 月 19 日， 住宅用途终止日期 2078 年 12 月 19 日
	合 计				1, 352, 283. 22	

委估宗地均已办理了《国有土地使用证》，土地出让金均已缴纳完毕。宗地开发程

度为宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。截止评估基准日止，委估宗地尚未开发。

依据青规条[2018]ZX32 号《青州市规划局关于弥河流域地块的规划条件》和青规条[2018]ZX33 号《青州市规划局关于东阳河果园地块的规划条件》文件，委估宗地的规划用地性质如下表：

序号	土地使用证号	土地坐落	地类用途	使用权面积	规划性质
1	青国用（2008）第 15009 号	青州市东阳河果园	商业、住宅	689271.01	居住用地（R）、商业用地（B1），且商住比为 1.5: 8.5，容积率大于 1 且小于 2.0，建筑密度 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$
2	青国用（2008）第 05010 号	青州市弥河流域	商业、住宅	663012.21	

上述委托评估资产，已经资产评估师与委托方及产权持有方相关人员进行现场勘察，本次委托评估资产的相关信息资料由委托方或产权持有方提供，若所提供的信息资料与实际不符产生的责任由资料提供方负责。同时委托评估资产涉及产权方面的相关法律责任由产权持有方负责。

五、价值类型

（一）评估价值类型的选取

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：抵押价值。

（二）抵押价值的定义

抵押价值：是指以抵押方式将土地作为债权担保而设定抵押权时的土地使用权价值。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2022 年 7 月 27 日，评估基准日由委托人根据评估目的确定，尽可能考虑该基准日离经济行为日最近。本次评估中所采用的一切取价标准均为本基准日有效价格标准。

七、评估依据

（一）行为依据

委托方与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
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. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第91号）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（财企[2001]801号）；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日修订）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年国资委、财政部32号令）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
16. 《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)；

17. 其它相关的法律法规文件。

(三) 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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. 企业国有资产评估报告指南（中评协〔2017〕42号）；
13. 中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
14. 中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》。

(四) 资产权属依据

1. 委托方及被评估单位提供的企业法人营业执照；
2. 被评估单位提供的不动产产权证明；
3. 资产评估申报明细表；
4. 其他与评估资产相关资料。

(五) 取价标准依据及有关参考资料

1. 资产评估师现场勘察资料和市场调查的有关资料；
2. 评估基准日有效的价格、税、费率标准等；
3. 2022年资产评估价格信息和《资产评估常用数据与参数手册》（2007年中国经济科学出版社）；

4. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
5. 其他作为作价依据的法规制度文件、价格资料等。

八、评估方法

(一) 评估方法的选取

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段,评估方法按分析原理和技术路线不同,土地评估方法主要为古场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法。

市场比较法:根据替代原理,将待估宗地与在近期已发生了交易的类似土地使用权加以比较对照,从已经发生了交易的类似宗地的已知价格,修正得出待估宗地价格的一种估价方法。

收益还原法:是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上,以一定的还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。

剩余法(假设开发法):是指在求取评估对象的价格时,在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

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,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

基准地价系数修正法:是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正,求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《城镇土地估规程》的相关规定和要求,宗地地价评估一般采用两种以上不同的方法进行评估。委估宗地为商业、住宅用地,位于青州市城区内。资产评估师根据本次评估的目的,对该区域土地市场进行调查分析。由于该区域土地使用权交易较多且周边有房地产开发项目,市场交易案例较易获取,适合使用市场比较法;委估宗地规划用途均为商业、住宅用地,设定用途为商业、住宅用地,且规划指标明确,周边有类似房地产开发项目,因此,可以选用剩余法(假设开发法)进行评估。经过综合分析,确定采用市场比较法和剩余法对委估宗地抵押价值进行评估。

（二）评估方法说明

1、市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易实例与估价对象的交易情况、交易期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在估价期日的价格的一种估价方法，其公式为：

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

式中：P—待估宗地价格；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

2、假设开发法

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润、税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

基本公式为： $P=A-B-C$

式中：P——待估宗地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

（三）评估单价的确定

上述方法从不同侧面反映了委估宗地实际地价水平，市场比较法是根据同一区域类似土地使用权交易情况，经过区域因素及个别因素分析修正，估算评估对象土地使用权价值，所得结果与市场挂牌地价较为接近。剩余法评估是从开发商的角度分析，测算其所能支付的最高场地购置费用。根据两种方法测算的结果，结合当地市场状况，经综合分析，最终评估结果以两种方法的算术平均数进行确定。

土地使用权评估单价=（市场比较法评估单价+剩余法评估单价）/2

土地使用权评估价值=土地使用权评估单价×面积

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司资产评估师在执行本项资产评估业务时，恪守国家法律、法规和资产评估准则的相关规定，履行了相应的评估程序，对整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受项目委托、进行评估准备阶段

2022年7月28日前与委托人进行协商和沟通后，在明确产权持有方和委托人及其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、价值类型、评估报告使用限制等问题后，按照资产评估准则的要求制订了资产评估工作计划。

（二）现场调查、收集资料阶段

2022年7月28日，资产评估师得到委托人和产权持有方的配合后，与委托人、产权持有方的相关人员进入委托评估对象的现场，听取产权持有方有关人员介绍企业总体情况和委估对象的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；获取和收集评估业务所需要的基础资料和相关文件资料，核实委估资产的产权证明文件并关注了评估对象法律权属状况。按资产评估准则的相关要求，对委托评估的资产进行了全面清查和核实。

（三）选择评估方法、收集市场信息、评定估算阶段

2022年7月28日至7月29日，我公司资产评估师根据本次评估业务的具体情况，对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，以形成评定估算的依据。同时根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本法等资产评估方法对本次委托评估资产价值的适用性，并选择了适当的评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的评估计算公式和参数对委托评估资产进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。按照资产评估准则等的要求，对形成的初步评估结论进行综合分析后形成最终评估结论。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写、审核和提交评估报告阶段 2022年7月29日至7月30日，在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制资产评估报告书，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、产权持有方就评估报告的有关内容进行必要沟通后，根据我公司内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况按三级复核程序进行内部审核，最后按资产评估委托合同的要求向委托人出具正式的资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，遵循的假设有

1、合法性前提：是指评估对象必须合法使用、合法取得、合法交易或合法处分为前提。

2、交易假设：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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、资产持续经营假设：资产持续经营是指被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用而实现其价值。

4、评估时点假设：即要求评估结果是评估对象在当前状态于评估时点市场状态下形成的客观合理价格。

5、公开市场假设：即评估结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开不具有排他性。

6、本次评估的结果还需满足以下假设

- (1) 评估对象于评估时点不存在任何法律纠纷；
- (2) 评估对象于评估时点他项权利对本次评估对象的抵押价值不产生实质性影响；
- (3) 评估对象支付的各项税费已付清。

十一、评估结论

(一) 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委托人用于本报告所列评估目的，在评估基准日（2022 年 7 月 27 日）所委托评估宗地的抵押价值共计为人民币大写：叁拾叁亿柒仟柒佰零伍万陆仟捌佰捌拾玖元整（¥3,377,056,889.00 元），上述评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详细情况参见后附评估明细表。

(二) 评估结果与账面值比较变动情况及原因分析

委托方所委托评估房地产账面价值 947,913,087.00 元，评估值 3,377,056,889.00 元，评估增值 2,429,143,802.00 元，增值率为 256.26%。增值主要原因为青州市土地市场价格上涨。

十二、特别事项说明

1、委估土地使用权已设置有抵押。抵押权代理人为国融证券股份有限公司。

2、由于青州市总体规划原因，委估宗地延期开发，青州市国土资源局已就此出具了相关证明。

3、本项目所出具资产评估报告的法律責任由受托评估机构和在评估报告中签字的资产评估师共同承担，不因本项目需办理国有资产评估项目备案而转移其法律責任。

4、本项目是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，本公司及参加本次评估工作人员与委托人及相关当事方无任何利害关系。

5、本评估结论是反映评估对象于本次评估目的下，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，当前述评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6、在评估过程中，资产评估师虽尽力对影响评估结论的因素作了分析和估计，但由于委托评估范围界定的影响以及资产评估师执业水平和能力的限制不可能解决所有影响评估结论的各种因素。

7、评估基准日至评估目的实现时，产权持有方负有保全其资产安全与完整的责任，因资产的安全和完整所引起的相关法律責任与签字的资产评估师和所在的评估机构无关。

8、资产评估报告有效期内资产数量和作价标准发生变化时的处理原则：

(1) 资产数量发生变化时，应根据本报告评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，应及时聘请资产评估机构重訴评估。

我公司及资产评估师郑重提醒本报告书的使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担責任。

2、本资产评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的资产评估报告使用人、相关监管机构 and 部门、投资方、债权方、国家法律行政法规规定的资产评估报告使用人；

除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

3、评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、评估报告允许企业可以做对外披露使用；

5、评估结果的使用有效期：评估报告使用的有效期自评估基准日至评估报告使用日壹年内有效。

6、本评估报告由山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

1、资产评估报告日：2022年7月30日

2、本资产评估报告摘要、正文、附报备查文件及资产评估说明经评估机构负责人及资产评估师签名并加盖本评估机构公章后应同时使用方为有效。

3、交付委托人的资产评估报告编号为“鲁汇港评报字（2022）第A063号”，共伍份，报告复印、涂改自动失效。

(此页无正文)

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司



(盖章)

法定代表人：刘珂欣

资产评估师：

(签名盖章)



资产评估师：

(签名盖章)



二〇二二年七月三十日

地址：山东省潍坊高新区清池街道花园社区健康东街 7299 号

华天国际大厦 1301-1305, 1309 室

邮政编码：261200

联系电话：0536-8066699

资产评估报告附件

附件一、委托人及被评估单位营业执照

附件二、《国有土地使用权证》

附件三、资产评估机构备案函

附件四、资产评估机构营业执照副本

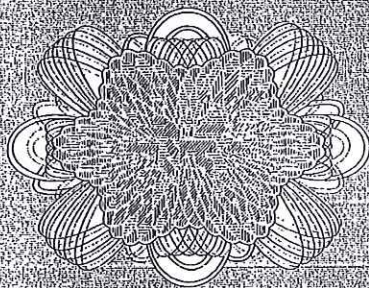
附件五、资产评估师职业资格证书

附件六、评估结果明细表

青 国用 (2008) 第 15009 号

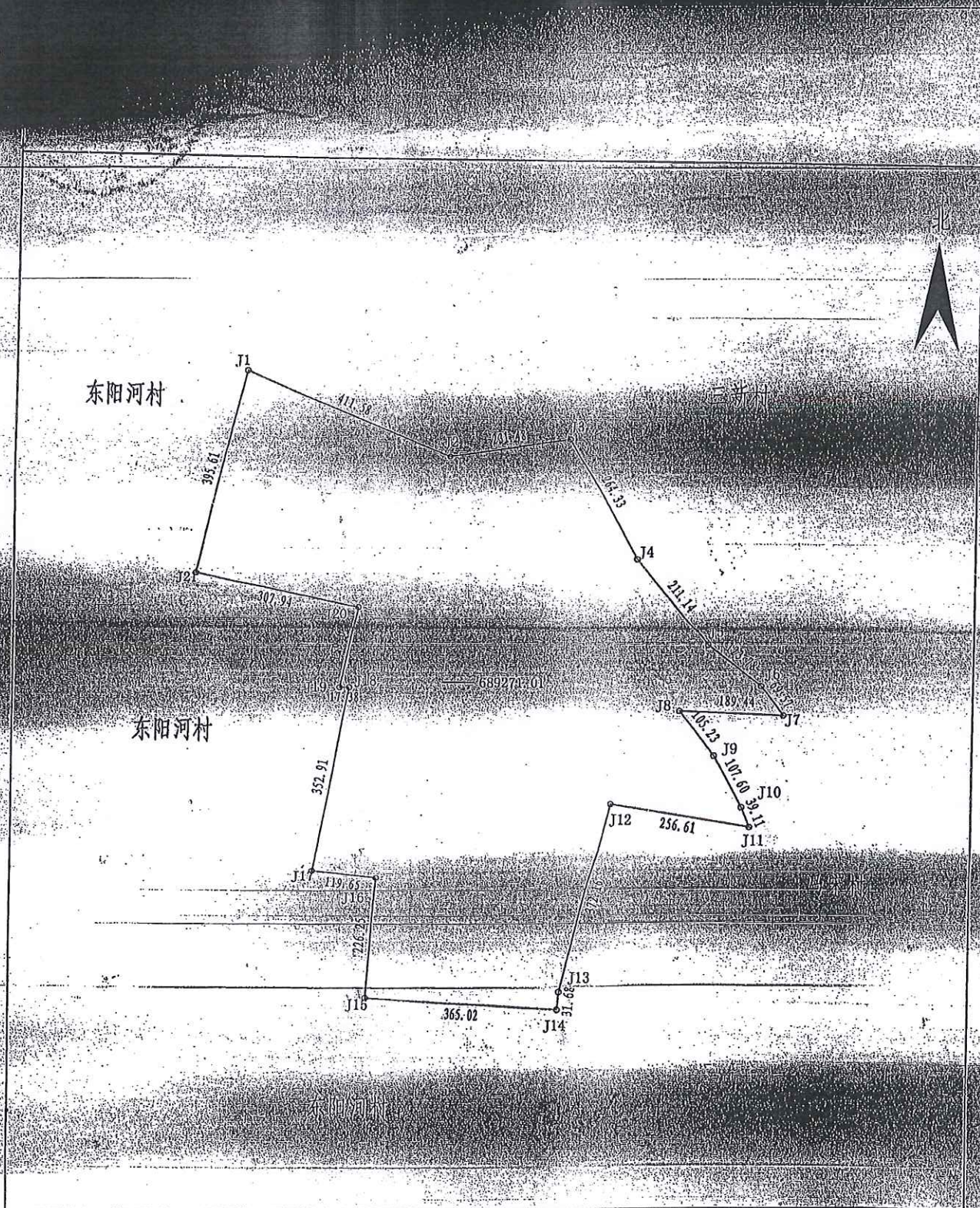
土地使用权人	青州市宏源国有资产经营有限公司		
座 落	青州市东阳河果园		
地 号		图 号	
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	详见记事
使用权面积	689271.01 M ²	独用面积	689271.01
		分摊面积	0

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。



单位: m²

图 号 张



绘图日期:

审核日期:

1:10000

绘图员:

审核员:

记 事

商业用途终止日期2048年12月19日
住宅用途终止日期2078年12月19日

2009.2.16 1. 同和城房地产开发有限公司

2. 环祥房地产开发有限公司

3. 环祥房地产开发有限公司

4. 环祥房地产开发有限公司

5. 中环汇高房地产开发有限公司

登记机关

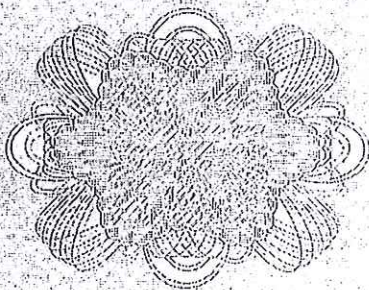
证书监制机关



青 国用 (2008) 第 05010 号

土地使用权人	青州市宏源国有资产经营有限公司		
座 落	青州市弥河流域		
地 号		图 号	
地类 (用途)	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	详见记事
使用权面积	663012.21 M ²	其中 独用面积	663012.21 M ²
		分摊面积	0 M ²

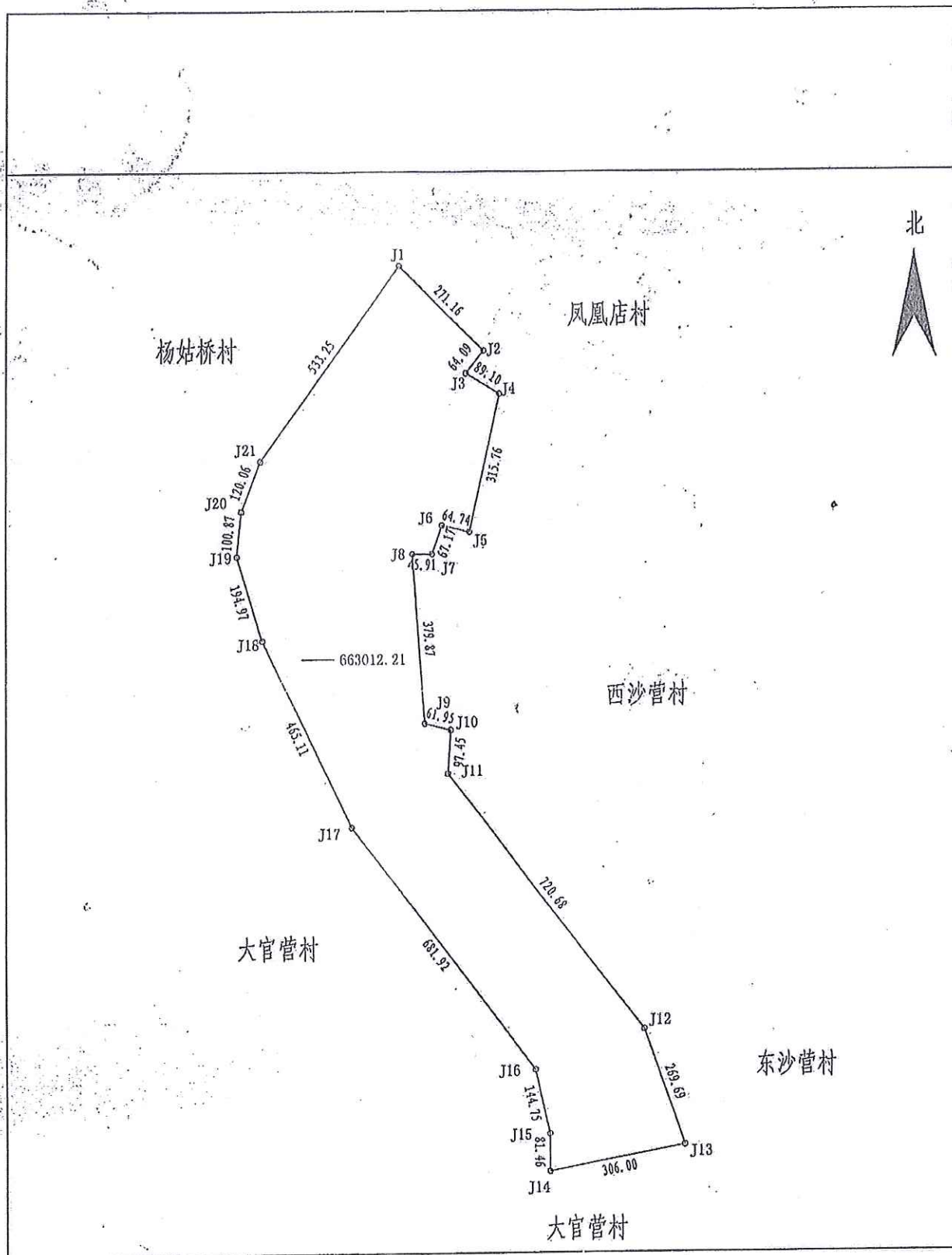
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



青州市 人民政府 (章)
2008 年 12 月 19 日

宗地图

单位: m, m²



绘图日期:
审核日期:

1:12000

绘图员:
审核员:

9.9.5

商业用途终止日期2048年12月19日，
住宅用途终止日期2078年12月19日。

住宅用途终止日期2018年12月19日。
2007.4.23 / 1/1 房屋产权证 2007.4.23 26680 张

2007.1.23 2007.1.23

1. 中国银行股份有限公司第一营业部

(抗輝高台) 藥水

2011.1.12.1. 国有土地使用招拍挂成交. 抵押土地. 396212.21元 (396212.21元)

3. 抵押贷款金额: 5000万, 4. 抵押期限: 14 (2011.1.1) - 2011.12.2), 5. 利率: 2.2%

股台有限公司青洲支行第一抵押人 盧 (2)

2011.6.2 洛德 2009.4.23 柳峰 柳峰

证书监制机关



潍坊市财政局

潍资产评估备案公告〔2021〕6号

关于潍坊精诚资产评估事务所（普通合伙） 等4家资产评估机构变更备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对潍坊精诚资产评估事务所（普通合伙）等4家资产评估机构予以变更备案，相关备案信息如下：

评估机构 (分支机构)名称	变更项目	变更前	变更后
潍坊精诚资产评估事务所(普通合伙)	合伙人(股东)及出资比例	张忠礼 50%, 辛盼盼 50%	张忠礼 50%, 张文龙 50%

山东汇港土地房地产资产评估测绘有限公司	合伙人（股东）及出资比例	刘珂欣 96%；徐晓红 2%，王志勇 2%	刘珂欣 98%；蔡翠翠 1%，张晓英 0.5%；乔智朋 0.5%
山东德诚土地房地产资产评估有限公司	合伙人（股东）及出资比例	杨颖 86.78%，衣利先 10.23%，闫晓辉 0.99%，尹巍 2%	杨颖 85.78%，衣利先 10.23%，闫晓辉 0.99%，郭文芹 2%，刘栋 1%
山东华明精诚土地房地产资产评估有限公司	合伙人（股东）及出资比例	李明华 96.667%，刘玉兰 1.6665%，杜勇 1.6665%	李明华 96.667%，刘玉兰 1.6665%，臧文学 1.6665%

以上资产评估机构相关变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

潍坊市财政局
2021年11月18号

抄送：山东省资产评估协会。

照 拔 業 振

统一社会信用代码

91370705334481350P

本
圖

1-1

名称 山东汇港土地房产资产评估测绘有限公司

类型

法定代表人 刘珂欣

冊
損
損
損

一般项目：房地产评估；土地整治服务；土地权属服务；工程管理服务；工程管理、设计、监理服务；会议及技术服务；互联网数据管理、技术咨询服务；物联网技术咨询；资产评估；不动产登记代理业务（专利代理服务除外）；社会稳定性风险评估；工程技术咨询服务；技术推广、技术开发、技术转让、技术许可；土地调查、资产评佔；海产评估；海上工程技术服务；投资咨询；除依法须经批准外，须经相关部门批准方可开展经营文件或许可证件为推）

注册资本 陆佰万元整

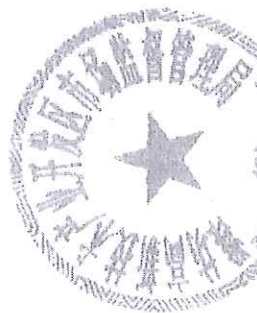
成立日期 2015年 03 月 12 日

住

山东省潍坊市高新区清池街道花园社区健康东街7299号
 华天国际大厦1301-1305、1309室

关
机
记
登

2022年08月01日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxl.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙垂勋

性别：男

登记编号：37200061



单位名称：山东汇港土地房地产资
产评估测绘有限公司



初次执业登记日期：2020-04-26

年检信息：通过（2021-03-23）

（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：孙垂勋

本人印鉴：
37200061



打印日期：2021-03-30

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：曲斐

性别：女

登记编号：37200020



单位名称：山东汇港土地房地产资
产评估测绘有限公司



初次执业登记日期：2020-04-08

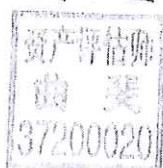
年检信息：通过（2021-03-23）

（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：曲斐

本人印鉴：



打印日期：2021-03-30



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>