

中润资源投资股份有限公司拟资产置换涉及济南
兴瑞商业运营有限公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

中联评报字【2023】第 321 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十七日



目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产清查核实情况说明	4
一、评估对象与评估范围说明	4
二、资产核实情况总体说明	6
第四部分 资产基础法评估说明	8
一、流动资产评估技术说明	8
二、投资性房地产评估技术说明	9
三、固定资产评估技术说明	27
四、负债评估技术说明	30
第五部分 只采用一种方法的评估技术说明	32
第六部分 评估结论及其分析	34
企业关于进行资产评估有关事项的说明	



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二三年三月二十七日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是济南兴瑞商业运营有限公司的股东全部权益价值。评估范围为济南兴瑞商业运营有限公司在评估基准日的全部资产及负债，账面资产 22,409.35 万元、负债 335.15 万元、净资产 22,074.20 万元。具体包括流动资产 4,846.57 万元、非流动资产 17,562.78 万元及流动负债 335.15 万元。

上述全部资产与负债数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2023]第 ZB10043 号审计报告。

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

纳入评估范围内的实物资产账面值 17,562.78 万元，占评估范围内总资产的 78.37%。主要为投资性房地产和电子设备。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在历下区经十路 13777 号中润世纪城及办公场所内；

2、投资性房地产

投资性房地产主要为中润世纪城商业-302、中润世纪城商业-203、中润世纪城商业-204、产权面积西侧区域的使用权部分-202、-302 号，其中中润世纪城商业-302、中润世纪城商业-203、中润世纪城商业-204 证载权利人为济南兴瑞商业运营有限公司，产权面积西侧区域的使用



权部分-202、-302号无产权，但被评估单位拥有使用、收益权，坐落济南市历下区经十路13777号中润世纪商业，总层数为3层，用途为商业和车位，具体明细详见下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年代	建筑面积(m ²)	用途
1	鲁(2019)济南市不动产权第0018105号	中润世纪城商业-302	钢混	2010年	15,412.79	车库
2	鲁(2019)济南市不动产权第0018106号	中润世纪城商业-203	钢混	2010年	8,954.84	商业
3	鲁(2019)济南市不动产权第0018107号	中润世纪城商业-204	钢混	2010年	4,730.93	商业
4	-	产权面积西侧区域的使用权部分-202、-302号	钢混	2010年	1,963.56	商业
合计					31,062.12	

根据取得的资料，产权房屋所占土地为住宅用地（配套设施用地），分摊土地面积5,468.99 m²，土地到期日至2043年9月15日止。

纳入评估范围的中润世纪城商业均已出租，租赁期至2028年7月31日。

3、电子设备：为SK-860II打印机，资产主要存放于公司办公室内，截至评估基准日，电子设备使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截至评估基准日，企业申报范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所



所（特殊普通合伙）的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、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

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成各个小组，于2022年10月下旬进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2022年10月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权



权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

（三）资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实，存在如下特殊情况：

1、根据济南兴瑞商业运营有限公司与山东银座商城股份有限公司签订的《租赁合同》，租赁面积总计 31,062.12 m²，其中产权部分面积 29,098.56 m²，无产权面积 1,963.56 m²（主要为西侧区域商业-202、商业-302 部分），根据被评估单位提供相关资料及评估人员现场勘察，被评估单位控制并拥有无产权部分收益权。

2、纳入评估范围的投资性房地产商业-302 实际现状用途为商业，房产证载用途为车位，车位个数 513 个，且已出租。

3、纳入投资性房地产的不动产权证证载楼层为-2 层、-3 层，实际为地上 1 层和地下 1 层。

4、委估资产所占土地用途为住宅用地（配套设施用地），土地到期日为 2043 年 9 月 15 日，分摊土地面积 5,468.99 m²，该面积为根据纳税申报面积取得。

除上述说明事项之外，评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：非实物资产，评估申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。



第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金和其他应收款。

(二) 评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对其他应收款，以其他应收款项账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金账面值为 888,503.00 元，其中：库存现金账面值 148.00



元，银行存款账面值 888,355.00 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点日盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确认其评估值。库存现金评估值 148.00 元。

银行存款账面值为 888,355.00 元，评估人员查阅了银行询证函回函，以证明银行存款的真实存在，同时检查银行对账单，核对有无未入账的银行存款，以及评估基准日后的进账情况。银行存款评估值 888,355.00 元。

货币资金评估值 888,503.00 元。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额 47,577,208.05 元，已计提坏账准备 0.00 元，账面净额 47,577,208.05 元。为与中润资源投资股份有限公司往来款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并查阅了相关函证，核实结果账、表、单金额相符。

其他应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联方往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

因其他应收款均为关联方往来，评估风险损失为零，以其他应收款账面余额减去评估风险损失后的金额确定评估值。其他应收款评估值为 47,577,208.05 元。

二、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

本次评估范围为济南兴瑞商业运营有限公司申报的投资性房地产，



投资性房地产账面资产原值为 212,666,666.76 元、账面价值为 175,627,222.17 元。

(二) 投资性房地产概况

投资性房地产主要为企业持有的济南市历下区经十路 13777 号中润世纪商业资产，面积合计 31,062.12 平方米，其中产权面积 29,098.56 平方米，均已办理不动产权证，无产权面积 1,963.56 平方米。

1、拥有产权部分情况

已办理产权证情况如下：

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	建筑面积	备注
1	鲁(2019)济南市不动产权第0018105号	济南兴瑞商业运营有限公司	商业-302	15,412.79	
2	鲁(2019)济南市不动产权第0018106号	济南兴瑞商业运营有限公司	商业-203	8,954.84	
3	鲁(2019)济南市不动产权第0018107号	济南兴瑞商业运营有限公司	商业-204	4,730.93	
合 计				29,098.56	

根据取得的资料，房屋所占土地为住宅用地（配套设施用地），分摊土地面积 5,468.99 m²，土地到期日为 2043 年 9 月 15 日止。

截至评估基准日商业-302、商业-203、商业-204 处于抵押状态，抵押权人为烟台银行股份有限公司牟平支行，抵押期限自 2022 年 1 月 28 日起至 2025 年 1 月 28 日止。

待估房产均已出租，目前承租人为山东银座商城股份有限公司，租赁期自 2019 年 1 月 23 日至 2023 年 7 月 31 日，租金为 1.05 元/天/平方米。2022 年 12 月 15 日，签订租赁合同补充协议，承租人变更为银座集团股份有限公司，自 2023 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，其中：2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，租金为 1.156 元/天/平方米；2026 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，租金为 1.215 元/天/平方米。

2、无产权部分情况



无产权资产位于产权部分西侧区域建筑面积 1,963.56 m²，为无产权房产。根据相关资料，2019 年 1 月，济南兴瑞商业运营有限公司自山东中润置业有限公司取得上述产权部分，同时山东中润置业有限公司将无产权部分交付至济南兴瑞商业运营有限公司。根据现场勘查及资料分析，因该部分资产未位于土地证范围内，无法办证，但对其实控制。基于上述情况，本次评估考虑该部分无产权资产价值。

无产权部分已与产权部分一并出租，租约情况与产权部分一致。

截至评估基准日，除上述事项外，未发现待估房地产存在诉讼、纠纷、冻结等事宜。

（三）评估过程

1、资料审查

（1）评估申报表的审查

投资性房地产清查申报表：产权部分建筑面积以《不动产权证》证载建筑面积为准，无产权部分以租赁合同中约定租赁建筑面积为准，主要建筑参数经现场核查作了补充填全。

（2）权证审查

根据被评估单位提供的资料，对截至评估基准日的权证资料进行了审查。

2、现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

3、市场调查



市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，主要搜集基准日房地产租售案例资料。在委托人和被评估单位有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

（四）评估程序

基于本次评估之特定目的，结合委估房屋建筑物特点，本次评估采用收益法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有者提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关租赁、财务、权属资料等。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装



修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集当地房地产租赁市场的价格资料及相关的房地产出租信息资料等。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

（五）评估方法

1、产权房产

（1）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》，现行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。

评估对象为已建成房产，不适宜投资再开发，故不宜采用假设开发法；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时选用，而本次估价对象评估对象主要为商业房地产，市场较为活跃，故不适宜采用成本法进行评估；由于投资性房地产处于济南市相对繁华区域，商业氛围较好，区域类似房地产市场交易活跃，故适宜采用市场法进行评估；虽投资性房地产处于济南市相对繁华区域，但因大环境影响该区域商业市场租金相对



偏低，收益法不能客观反映资产价值，且该影响因素并非短期可改善，因此本次评估未采用收益法。

(2) 市场法介绍

根据《资产评估执业准则—不动产》，本次评估按照房地产的用途、结构特点和使用性质等情况，确定采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易案例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易案例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易案例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求得比准价格，确定被评估房地产的评估值。

2、无产权房产

评估对象不能办理产权证书，无法进行对外销售，但其拥有使用权、收益权，且已出租，故而本次采用收益法进行评估。

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=A/(Y-g) * \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$



式中：V——收益法评估价值（元）

A——净收益（元）

Y——资本化率（%）

g——收益递增比率（%）

n——未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）

收益法测算过程：

A. 确定评估对象的出租收入

对于收益性出租物业，通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入；房地产有租约限制的，租赁期内采用合同租金进行测算，租赁期外采用市场租金进行测算。

B. 确定评估对象的潜在毛收入

假定评估对象在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

C. 确定评估对象的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

D. 运营费用的确定

根据维持正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

E. 净收益的确定

年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用。

F. 收益年期的确定



无产权用房与被评估单位取得产权房地产紧密相连，除被评估单位之外，其他权属人无法使用该无产权房，故而本次考虑其评估值，因缺少无产权房相关资料，故而本次基于最高最佳使用原则，采用产权房地产耐用年限确定无产权房收益年限。

G. 资本化率的确定。

H. 选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

（六）评估结果及增减值原因分析

1、评估结果

本次评估范围内的投资性房地产账面价值 175,627,222.17 元，评估价值 353,500,674.80 元，评估增值 177,873,452.63 元，增值率为 101.28%。

具体情况详见“非流动资产评估汇总表”和“投资性房地产-房屋评估明细表”。

2、评估增减值原因分析

主要因为由于投资性房地产采用成本模式计量，账面为成本价格摊销后的账面值，而评估采用市场价，因此导致评估增值。

（七）典型案例

案例一：中润世纪城商业-204（评估明细表 4-5-1，序号 3）

1、评估对象概况

列入评估范围的房地产位于济南市历下区经十路 13777 号中润世纪商业，建成于 2010 年，面积 4,730.93 平方米，钢混结构，普通装修，层高约为 4 米。已取得不动产权证证号为《鲁（2019）济南市不动产权第 0018107 号》，土地用途为住宅用地（配套设施用地），房屋用途为商业，使用期限至 2043 年 9 月 15 日。该项目周边餐饮娱乐设施齐备，人流量大，商业聚集度优；有多条公交线路；周边有兴业、招



商、农商行、平安银行等，有武警医院、省中医预防保健中心、友谊小学、燕柳小学、传媒职业学院、山东财经大学等，公共设施完备度较优。

截至评估基准日商业-204处于抵押状态，抵押权人为烟台银行股份有限公司牟平支行，抵押期限自2022年1月28日起至2025年1月28日止。

待估房产已出租，租赁期自2019年1月23日至2023年7月31日，租金为1.05元/天/平方米。2022年12月15日，签订租赁合同补充协议，承租人变更为银座集团股份有限公司，租赁期自2023年8月1日至2028年7月31日，其中：2023年8月1日至2026年7月31日，租金为1.156元/天/平方米；2026年8月1日至2028年7月31日，租金为1.215元/天/平方米。

2、评估方法及评估过程

(1) 评估方法

市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、土地使用年期、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；



- F. 进行区域因素修正；
G. 进行个别因素修正；
H. 求得比准价格，确定被评估房地产的评估值。

(2) 评估过程

a. 确定可比交易案例

评估人员通过市场调查并查询有关济南市类似房地产销售信息，根据替代原则，经比较选择确定的三个比较案例如下：

案例 A-奥体西路商铺：位于济南市奥体西路支路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 19,300.00 元/平方米，建筑面积为 169.70 平方米，交易日期为 2022 年 9 月。

案例 B-奥体西路商铺：位于济南市奥体西路支路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 19,800.00 元/平方米，建筑面积为 143.71 平方米，交易日期为 2022 年 9 月。

案例 C-中润世纪中心商铺：位于济南市浆水泉路，钢混结构，楼层位于一层，普通装修，不含增值税成交价格为 20,800.00 元/平方米，建筑面积为 266 平方米，交易日期为 2022 年 9 月。具体情况详见比较因素情况描述表。

比较因素情况描述表

项目名称	估价对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3	
		奥体西路商铺	奥体西路商铺	浆水泉路商铺	
标准化处理后的成交价格	待估	19,300.00	19,800.00	20,800.00	
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
成交日期	2022 年 9 月 30 日	2022 年 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月	
区域状况	商业繁华度	周边餐饮娱乐设施齐备，人流量大，商业聚集度优。	周边餐饮娱乐设施齐备，人流量一般，商业聚集度一般。	周边餐饮娱乐设施齐备，人流量一般，商业聚集度一般。	周边餐饮娱乐设施齐备，人流量大，商业聚集度优。
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	道路等级	临次干道	临支路	临支路	临支路
	公共交通便捷度	有多条公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路	有多条公交线路
	基础设施	七通	七通	七通	七通
外部配套设施	周边有兴业、招	周边有莱商、邮	周边有莱商、邮	周边有兴业、招	



		商、农商行、平安银行等，有武警医院、省中医预防保健中心、友谊小学、燕柳小学、传媒职业学院、山东财经大学等，公共设施完备度较优	政、中国、北京银行等，有美康医院、医大口腔医院、弘毅小学、康弘路小学、崇德中学、俊德实验学校等，公共设施完备度较优	政、中国、北京银行等，有美康医院、医大口腔医院、弘毅小学、康弘路小学、崇德中学、俊德实验学校等，公共设施完备度较优	商、农商行、平安银行等，有武警医院、省中医预防保健中心、友谊小学、燕柳小学、传媒职业学院、山东财经大学等，公共设施完备度较优
	周边环境和景观	环境一般、景观一般	环境一般，景观一般	环境一般，景观一般	环境一般，景观一般
	外观设计	一般	一般	一般	一般
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
实物状况	楼层	证载-2层，实际为1层	1层	1层	1层
	层高	约4米	约4米	约4米	约4米
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑规模(m ²)	4,730.93	169.70	143.71	266
	建筑功能	防水、保温、通风、采光等一般	防水、保温、通风、采光等一般	防水、保温、通风、采光等一般	防水、保温、通风、采光等一般
	成新率	8成	9成	9成	8成
	停车便捷度	较方便	较方便	较方便	较方便
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	土地使用期限(年)	20.97	31	30	20.97
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
权益状况	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

b. 因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为100，将可比案例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。具体情况详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目名称	估价对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
		奥体西路商铺	奥体西路商铺	浆水泉路商铺
标准化处理后的成交价格	待估	19,300.00	19,800.00	20,800.00
交易情况	100	100	100	100
成交日期	100	100	100	100
区域状况	商业繁华度	100	90	100
	临街状况	100	100	100
	道路等级	100	95	95
	公共交通便捷度	100	100	100
	基础设施	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100
	周边环境和	100	100	100



	景观				
实物状况	外观设计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑规模 (m ²)	100	109	109	109
	建筑功能	100	100	100	100
	成新率	100	101	101	100
权益状况	停车便捷度	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	土地使用期限 (年)	100	108.0	108.0	100
	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100

c. 根据比较因素指数计算比较因素修正系数

比较系数 = 待估房地产条件指数 ÷ 可比案例条件指数

比较因素修正系数表

项目名称		估价对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
			奥体西路商铺	奥体西路商铺	浆水泉路商铺
标准化处理后的成交价格		待估	19,300.00	19,800.00	20,800.00
交易情况		100	1.0000	1.0000	1.0000
成交日期		100	1.0000	1.0000	1.0000
区域状况	商业繁华度	100	1.1111	1.1111	1.0000
	临街状况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	道路等级	100	1.0526	1.0526	1.0526
	公共交通便捷度	100	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施	100	1.0000	1.0000	1.0000
	外部配套设施	100	1.0000	1.0000	1.0000
	周边环境和景观	100	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	外观设计	100	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	100	1.0000	1.0000	1.0000
	工程质量	100	1.0000	1.0000	1.0000
	装饰装修	100	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	100	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	100	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	100	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑规模 (m ²)	100	0.9174	0.9174	0.9174
	建筑功能	100	1.0000	1.0000	1.0000
	成新率	100	0.9901	0.9901	1.0000
	停车便捷度	100	1.0000	1.0000	1.0000
	土地使用权类型	100	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	土地使用期限 (年)	100	0.9259	0.9259	1.0000
	规划条件	100	1.0000	1.0000	1.0000
	共有情况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	权属清晰情况	100	1.0000	1.0000	1.0000
	批准价格	—	18,985.39	19,477.24	20,086.91
比较价值			19,520.00		



d. 计算结果

比较修正后，以三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果，则

$$\begin{aligned}\text{比准价格} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) \div 3 \\ &= (18,985.39 + 19,477.24 + 20,086.91) \div 3 \\ &= 19,520.0 \text{ 元/平方米 (取整, 至十位)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估结果} &= 4,730.93 \times 19,520.0 \\ &= 92,347,800.00 \text{ 元 (取整, 至百位)}\end{aligned}$$

案例二：产权面积西侧区域的使用权部分-202、-302号（评估明细表 4-5-1，序号 4）

1、评估对象概况

列入评估范围的资产位于济南市历下区经十路 13777 号中润世纪商业，建成于 2010 年，面积 1,963.56 平方米，位于地下一层及地上一层，其中：其中-202 面积 1,493.39 平方米，商业-302 西侧区域 470.17 平方米。钢混结构，普通装修，层高约为 4 米。为无证房产，来源于济南兴瑞商业运营有限公司自山东中润置业有限公司取得产权部分房产时，山东中润置业有限公司将无产权部分交付至济南兴瑞商业运营有限公司。该项目周边餐饮娱乐设施齐备，人流量大，商业聚集度优；有多条公交线路；周边有兴业、招商、农商行、平安银行等，有武警医院、省中医预防保健中心、友谊小学、燕柳小学、传媒职业学院、山东财经大学等，公共设施完备度较优。

待估对象已出租，租赁期自 2019 年 1 月 23 日至 2023 年 7 月 31 日，租金为 1.05 元/天/平方米。2022 年 12 月 15 日，签订租赁合同补充协议，承租人变更为银座集团股份有限公司，租赁期顺延五年，2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，租金为 1.156 元/天/平方米；2026 年 8



月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，租金为 1.215 元/天/平方米。

2、评估方法及评估过程

因无产权房产仅拥有使用权，有一定收益价值，故本次采用收益法进行评估。

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=A/(Y-g) * \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——净收益（元）

Y——资本化率（%）

g——收益递增比率（%）

n——未来可获收益年期（年）

（上述公式使用前提为 $Y > g$ 且 $Y \neq g$ ）

（2）评估过程

a. 求取年潜在毛收入

委估房地产规划用途为车位，实际主要用途为商业，评估人员对周边房地产市场进行调查分析，区域内主要利用方式为商业等，结合该物业实际特点，根据最高最佳使用原则，分析其最优利用方式为商业。

评估基准日，待估资产处于租赁状态，租赁期自 2019 年 1 月 23 日至 2023 年 7 月 31 日。2022 年 12 月 15 日，签订租赁合同补充协议，承租人变更为银座集团股份有限公司，自 2023 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，其中：2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，租金为 1.156 元/天/平方米；2026 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，租金为



1.215 元/天/平方米。因地下一层与地上一层共同出租，本次评估调研了类似房产租赁情况，经计算待估资产地上一层租金（含税）为 1.52 元/天/平方米，地下一层（含税）为 0.6 元/天/平方米，该租金水平及租金增长水平与区域出租市场较为接近，本次评估合同租期内按上述合同约定租金确定。

同时，根据济南经济发展水平、以及对未来房产市场的预测，参照国家统计局公布的山东省租赁房房租类居民消费价格指数，近 20 年每年递增约 2.7%，本次评估租期外租金按年递增 3% 估算。

b. 年有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后，加上租赁保证金的利息收入所得到的收入。公式如下：

$$\text{年有效毛收入（不含税）} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} - \text{空置和收租损失（不含税）} + \text{租赁保证金利息收入} = \text{潜在毛租金收入（不含税）} \times (1 - \text{空置率}) \times (1 - \text{租金损失率}) + \text{租赁保证金利息收入}$$

空置和收租损失：根据实际情况，该房屋为整租，空置率为 0。根据历史合同约定，双方合作良好，未存在违约情况，故收租损失基本不会发生，即收租损失率为 0%。

租赁保证金利息收入：因合同内未收取租赁保证金，租赁保证金利息收入为 0。

c. 年运营费用的确定

根据市场调查，评估对象所在区域同种类型实际发生的运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费。

年管理费：管理费是对出租房屋进行的必要管理所需的费用。根据有关资料和市场调查，确定管理费按有效毛收益（含税）的 1.5%



计算；

年维修费：维修费指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，根据有关资料和市场调查，确定维修费按房屋重置全价的 1.0% 计算。

年保险费：根据有关资料和市场调查，我国房屋保险费率在 1.5‰~2‰，本次评估保险费按房屋重置价值的 0.15% 确定；

税费：主要包括房产税、城市维护建设税及教育费附加、地方教育费附加，其中：房产税为有效毛收益（不含增值税）的 12%，印花税为有效毛收益（不含增值税）的 0.1%，增值税按简易计税征收方式，税率为 5%，城市维护建设税为应缴增值税的 7%，教育费附加为应缴增值税的 3%，地方教育费附加为应缴增值税的 2%。

综上所述，根据年管理费、年维修费、年保险费、税费确定待估对象年运营费用。

d. 年净收益的确定

年净收益 = 年有效毛租金收入（不含税） - 年运营费用（不含税）

e. 资本化率的确定

综合资本化率 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率：采用中国人民银行公布的人民币最近一年定期存款利率 1.50%。

风险调整值：综合资本化率测算采用累加法测算：以安全利率加风险调整值作为房地产综合资本化率。

通常情况下，商业零售用房、写字楼、住宅、工业用房的投资风险依次降低，风险调整值也相应下降，风险调整值一般取 4%-7%，考虑到通胀率、当地的经济状况及未来预测，结合评估对象的实际特点，本次评估风险调整值取 6.0%，则：

租赁期外资本化率 = 安全利率 + 风险调整值 = 1.5% + 6.0% = 7.5%



租赁期内因合同正在执行中，租期较长，合同期内风险较低，本次评估租赁期内报酬率适当调减，取 4.5%。

f.未来可收益年限

评估对象为钢混结构，建成于 2010 年，经济耐用年限为 60 年，截止评估基准日 2022 年 9 月 30 日已使用 12.75 年，综合考虑该建筑物的使用情况，房屋尚可使用年限为 47.25 年；由于该部分房产与产权房屋为一体房屋，构成不可分割一部分，本次采用产权房屋收益期作为最终受益期，确定评估对象尚可收益年限为 20.97 年，收益期至 2043 年 9 月 15 日。

g.收益法测算收益价值过程如下表：





中联资产评估集团有限公司
拟资产置换涉及济南兴瑞商业运营有限公司股东全部权益价值项目·资产评估说明

序号	计租 建筑面积	起始日	终止日	年有效毛收入	不含税运营费 用	净收益	折现系数	现值	备注
1	1,963.56	2022-10-01	2023-07-31	709,666.29	166,665.53	543,000.76	0.9819	533,171.81	租赁期内
2	1,963.56	2023-08-01	2024-07-31	941,335.89	213,386.76	727,949.13	0.9431	686,556.63	租赁期内
3	1,963.56	2024-08-01	2025-07-31	941,335.89	213,386.76	727,949.13	0.9025	656,991.99	租赁期内
4	1,963.56	2025-08-01	2026-07-31	941,335.89	213,386.76	727,949.13	0.8637	628,700.47	租赁期内
5	1,963.56	2026-08-01	2027-07-31	989,379.85	220,391.57	768,988.28	0.8265	635,544.82	租赁期内
6	1,963.56	2027-08-01	2028-07-31	989,379.85	220,391.57	768,988.28	0.7909	608,176.86	租赁期内
7	1,963.56	2028-08-01	2029-07-31	1,019,061.24	224,719.12	794,342.12	0.6327	502,564.74	租赁期外
8	1,963.56	2029-08-01	2030-07-31	1,049,633.08	229,176.50	820,456.58	0.5885	482,871.49	租赁期外
9	1,963.56	2030-08-01	2031-07-31	1,081,122.07	233,767.59	847,354.48	0.5475	463,908.82	租赁期外
10	1,963.56	2031-08-01	2032-07-31	1,113,555.74	238,496.42	875,059.32	0.5093	445,652.68	租赁期外
11	1,963.56	2032-08-01	2033-07-31	1,146,962.41	243,367.11	903,595.30	0.4738	428,079.60	租赁期外
12	1,963.56	2033-08-01	2034-07-31	1,181,371.28	248,383.92	932,987.36	0.4407	411,166.63	租赁期外
13	1,963.56	2034-08-01	2035-07-31	1,216,812.42	253,551.25	963,261.17	0.4100	394,891.41	租赁期外
14	1,963.56	2035-08-01	2036-07-31	1,253,316.79	258,873.58	994,443.21	0.3814	379,232.16	租赁期外
15	1,963.56	2036-08-01	2037-07-31	1,290,916.30	264,355.59	1,026,560.71	0.3547	364,167.63	租赁期外
16	1,963.56	2037-08-01	2038-07-31	1,329,643.78	270,002.05	1,059,641.73	0.3300	349,677.19	租赁期外
17	1,963.56	2038-08-01	2039-07-31	1,369,533.10	275,817.92	1,093,715.18	0.3070	335,740.72	租赁期外
18	1,963.56	2039-08-01	2040-07-31	1,410,619.09	281,808.25	1,128,810.84	0.2856	322,338.73	租赁期外
19	1,963.56	2040-08-01	2041-07-31	1,452,937.66	287,978.29	1,164,959.37	0.2656	309,452.24	租赁期外
20	1,963.56	2041-08-01	2042-07-31	1,496,525.79	294,333.45	1,202,192.34	0.2471	297,062.85	租赁期外
21	1,963.56	2042-08-01	2043-07-31	1,541,421.57	300,879.25	1,240,542.32	0.2299	285,152.71	租赁期外
22	1,963.56	2043-08-01	2043-09-15	206,396.35	39,990.78	166,405.57	0.2207	36,718.76	租赁期外
合计								9,557,800.00	

(4) 评估值的确定

根据上述测算，评估值 9,557,800.00 元（取整）

三、固定资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为济南兴瑞商业运营有限公司申报的电子设备，账面原值 1,706.90 元，账面净值 571.64 元。

(二) 资产概况

电子设备为 SK-860II 打印机，资产主要存放于公司办公室内，设备使用、维护、管理状态正常，经济技术状态一般。

(三) 评估过程

1、清查核实

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以全面盘点的方式对实物进行清查核实。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要



求做到“表”、“实”相符。

2、评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

4、撰写评估技术说明

按资产评估准则的相关要求，编制“设备评估技术说明”。

（四）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

2、成新率的确定

成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（五）评估结果及增减值原因分析



委托评估的设备类-电子设备资产账面原值 1,706.90 元，账面净值 571.64 元。评估原值 1,590.00 元，评估原值减值 116.90 元，评估原值减值率 6.85%；评估净值 572.00 元，评估净值增值 0.36 元，评估净值增值率 0.06%。

增值的原因主要为：因为随着科学技术的进步，电子设备的制造成本相对下降，导致电子设备原值减值，由于会计折旧年限短于经济耐用年限，因此造成评估净值增值。

（七）评估案例

案例: Aisino 打印机 SK-860II（评估明细表 4-6-6 序号 1）

（1）设备概述

名称: Aisino 打印机 SK-860II

规格型号: SK-860II

制造单位: Aisino

启用日期: 2019 年 3 月

账面原值: 1,706.90 元

数量: 1 台

（2）重置全价确定

经网上查询，该设备价格为 1,799.00 元/台（含税），该项资产的数量为 1 台，则，

$$\begin{aligned} \text{不含税购置价} &= \text{含税设备购置价} / 1.13 \\ &= 1,799.00 / 1.13 \\ &= 1,590.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

该设备不需安装，免运费。

则：重置成本=不含税购置价=1,590.00（元）

（3）成新率的确定



该设备于 2019 年 3 月启用，至评估基准日止，已购置启用 3.50 年。经评估人员现场勘查认为：该设备性能、各项技术指标符合工作要求，评估人员认为尚可使用 2 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= 2 / (3.5 + 2) \\ &= 36.00\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,590.00 \times 36\% \\ &= 572.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

四、负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的负债为流动负债，包括预收账款和应交税费。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(二) 评估方法

1、预收账款

预收账款账面值 2,752,844.79 元，主要为预收的租金。评估人员通过查阅有关合同、协议、原始凭证等资料，核实业务内容、结算方式、期限、发生日期和金额等内容，核实申报表申报的内容和金额。经核实，申报评估明细表各项内容均准确无误，则以清查核实后的账面值作为评估值。

预收账款评估值为 2,752,844.79 元。

2、应交税费

应交税费账面值为 598,653.33 元，主要为应交的增值税、房产税、土地使用税等，通过对企业账簿、纳税申报表、完税凭证的查证，



核实企业税额计算的正确性，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 598,653.33 元。



第五部分 只采用一种方法的评估技术说明

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

鉴于被评估单位主营业务收入为投资性房地产租金收入，虽该房地产位于相对繁华区域，但因大环境影响该区域商业市场租金相对偏低，收益法不能客观反映企业整体价值，且该影响因素并非短期可改善，因此本次评估未采用收益法；鉴于被评估单位同一行业的公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法。资产基础法从资产购建角度反映企业价值，能够为经济目的服务，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。



综上，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等
相关条件，评估机构分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评
估基本方法的适用性，最终采用资产基础法一种评估方法进行评估。



第六部分 评估结论及其分析

（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、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对济南兴瑞商业运营有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 22,409.35 万元，评估值 40,196.69 元，评估增值 17,787.34 万元，增值率 79.37%。

负债账面价值 335.15 万元，评估值 335.15 万元，评估无增减变动。

净资产账面价值 22,074.20 万元，评估值 39,861.54 元，评估增值 17,787.34 万元，增值率 80.58%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：济南兴瑞商业运营有限公司 评估基准日：2022年9月30日 单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	4,846.57	4,846.57	-	-
2	非流动资产	17,562.78	35,350.12	17,787.34	101.28
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	17,562.72	35,350.07	17,787.35	101.28
5	固定资产	0.06	0.06	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：土地使用权	-	-	-	-
9	递延所得税资产	-	-	-	-
10	其他非流动资产	-	-	-	-
11	资产总计	22,409.35	40,196.69	17,787.34	79.37



12	流动负债	335.15	335.15	-	-
13	非流动负债	-	-	-	-
14	负债总计	335.15	335.15	-	-
15	净资产(所有者权益)	22,074.20	39,861.54	17,787.34	80.58

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

济南兴瑞商业运营有限公司净资产评估增值 17,787.34 万元，增值率 80.58%。具体造成评估增值的主要原因为投资性房地产增值，主要因为投资性房地产采用成本模式计量，账面为成本价格摊销后的账面值，而评估采用市场价，因此导致评估增值。

