

江苏中南建筑产业集团有限责任公司  
位于青岛市市北区辽宁路等部分商业房地产  
市场价值资产评估报告

信资评报字（2018）第 40156 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年十二月

# 目 录

声 明 .....	- 1 -
摘 要 .....	- 3 -
正 文 .....	- 6 -
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	- 6 -
二、评估目的 .....	- 7 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 7 -
四、价值类型 .....	- 15 -
五、评估基准日 .....	- 16 -
六、评估依据 .....	- 16 -
七、评估方法 .....	- 18 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 20 -
九、评估假设 .....	- 21 -
十、评估结论 .....	- 22 -
十一、特别事项说明 .....	- 23 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 24 -
十三、资产评估报告日 .....	- 25 -
附 件 .....	- 27 -

## 声明

本声明系信资评报字（2018）第 40156 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对江苏中南建筑产业有限责任公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成

立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**江苏中南建筑产业集团有限责任公司**  
**位于青岛市市北区辽宁路等部分商业房地产**  
**场价值资产评估报告**  
**摘要**

信资评报字（2018）第 40156 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受江苏中南建筑产业集团有限责任公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对江苏中南建筑产业集团有限责任公司拟实施编制财务报告行为而涉及的江苏中南建筑产业集团有限责任公司（以下简称：“江苏中南建筑”）的部分商业房地产在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象和范围：**本次评估对象和范围系江苏中南建筑产业集团有限责任公司所有的位于青岛市市北区、烟台市芝罘区、天津市河东区等部分商业房地产，共计建筑面积 6,790.31 平方米。

**评估基准日：**2018 年 9 月 30 日；

**评估目的：**为江苏中南建筑产业集团有限责任公司编制财务报告需要而了解委估资产的市场价值提供价值参考意见；

**评估方法：**市场法及收益法，最终取市场法；

**评估价值：**市场价值；

**评估结果：**经评估，委估的位于青岛市市北区、烟台市芝罘区、天津市河东区等部分商业房地产，建筑面积共计 6,790.31 平方米，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 8,688.00 万元（大写人民币捌仟陆佰捌拾捌万元整）。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	2,486.40	8,688.00	6,201.60	249.42
<b>总计</b>	<b>2,486.40</b>	<b>8,688.00</b>	<b>6,201.60</b>	<b>249.42</b>

详细明细如下：

序号	地址	部位	类型	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	青岛市辽宁路 236-114 户	1	商铺	92.39	11,148.39	1,030,000.00
2	青岛市辽宁路 236-116 户	1	商铺	77.05	11,161.58	860,000.00
3	青岛市辽宁路 236-11 户	1	商铺	18.82	11,158.34	210,000.00
4	青岛市辽宁路 236-46 户	1	商铺	98.17	8,556.59	840,000.00
5	青岛市辽宁路 240-117 户	2	商铺	88.78	7,884.66	700,000.00
6	青岛市辽宁路 248 号 3 户	1-2	商铺	139.68	9,736.54	1,360,000.00
7	青岛市辽宁路 252 号 10 户	1-2	商铺	171.14	7,537.69	1,290,000.00
8	青岛市辽宁路 252 号 6 户	1-2	商铺	116.18	9,726.29	1,130,000.00
9	青岛市辽宁路 252 号 7 户	1-2	商铺	194.32	9,777.69	1,900,000.00
10	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 12 号	-1	商铺	78.72	14,354.67	1,130,000.00
11	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 13 号	-1	商铺	118.54	14,678.59	1,740,000.00
12	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 2 号	1	商铺	37.03	14,582.77	540,000.00
13	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 3 号	1	商铺	14.26	14,726.51	210,000.00
14	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 4 号	1	商铺	39.59	14,650.16	580,000.00
15	烟台市芝罘区西盛街 28 号 1 层 82 户	1	商铺	26.36	24,658.57	650,000.00
16	烟台市芝罘区西盛街 28 号 2 层 31 号内 1 号	2	商铺	24.74	16,976.56	420,000.00
17	烟台市芝罘区西盛街 28 号 3 层 内 1 号	3	商铺	4,995.57	12,138.75	60,640,000.00
18	芝罘区西盛街 28 号 2 层商铺 7 号内 2 号	2	商铺	6.61	16,641.45	110,000.00
19	河东区大王庄八经路方达大厦 101	1	商铺	200.00	30,650.00	6,130,000.00
20	河东区大王庄八经路方达大厦 201-205	2	商铺	252.36	21,437.63	5,410,000.00
	合计			6,790.31		86,880,000.00

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

本次评估对象为自建房产，评估结论为投资性房地产的市场价值，该市场价值为含增值税价值，但不包含契税，也未扣除交易中所涉及的其他相关税费。

委估的烟台市芝罘区西盛街的四套房产（具体包括烟台市芝罘区西盛街 28 号 1 层 82 户、烟台市芝罘区西盛街 28 号 2 层 31 号内 1 号、烟台市芝罘区西盛街 28 号 3 层内 1 号、芝罘区西盛街 28 号 2 层商铺 7 号内 2 号四套房产）暂时无偿提供给烟台名都购物广场有限公司使用，不收取租金，本次评估结果未考虑无偿使用的影响，提请报告使用者注意。

被评估企业已于 2013 年由“南通建造工程总承包有限公司”更名为“江苏中南建筑产业集团有限责任公司”，部分房地产权证尚未办理更名，提请报告使用者注意。

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自 2018 年 09 月 30 日至 2019 年 09 月 29 日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

**江苏中南建筑产业集团有限责任公司**  
**位于青岛市市北区辽宁路等部分商业房地产**  
**部分商业房地产市场价值资产评估报告**

**正文**

信资评报字（2018）第 40156 号

**江苏中南建筑产业集团有限责任公司：**

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施编制财务报告行为而涉及的贵公司的部分商业房地产在 2018 年 9 月 30 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况**

**（一）委托人及产权持有单位：**

企业名称：江苏中南建筑产业集团有限责任公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：海门市常乐镇

法定代表人：胡红卫

注册资本：800000.0000 万人民币

成立日期：2001 年 10 月 08 日

营业期限：2001 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日

经营范围：汽车普通货运服务（危险品除外）；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员，从事房屋建筑工程施工总承包（资质特级）；建筑工程设计（建筑行业甲级）；



公路工程施工总承包，市政公用工程施工总承包，起重设备安装工程专业承包（凭资质证经营）；防雷工程设计、施工；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；建筑设备租赁、维修；园林绿化工程施工。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托人：

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本项评估的目的是为江苏中南建筑产业集团有限责任公司编制财务报告需要而了解委估资产的市场价值提供价值参考意见。

本次评估目的是为满足江苏中南建筑产业集团有限责任公司编制财务报告的需要，对该公司部分房地产进行估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### 1、委托对象基本情况

本次评估对象和范围系江苏中南建筑产业集团有限责任公司所有的位于青岛市市北区、烟台市芝罘区、天津市河东区等部分商业房地产，共计建筑面积 6,790.31 平方米。

### 2、青岛市市北区房地产情况

#### （1）房屋建筑物及土地权利状况

根据青岛房地产权证记载信息如下：

权证编号	青房地权市字第 200947500 号	青房地权市字第 200947499 号	青房地权市字第 201016263 号
房地产权利人	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司
身份证明名称	组织机构代码证	组织机构代码证	组织机构代码证

身份证明号码	73570401-7	73570401-7	73570401-7
房地坐落	市北区辽宁路 236 号-11 户	市北区辽宁路 236 号-46	市北区辽宁路 236 号 114 户
共有情况			单独所有
登记时间	2009 年 7 月 20 日	2009 年 7 月 20 日	2010 年 3 月 29 日
房屋状况			
建筑面积 (平方米)	18.82	98.17	92.39
套内建筑面积 (平方米)	11.05	58.09	54.67
规划用途	商业	商业	商业
土地状况			
地号	300500031004000	300500031004000	300500031004000
土地用途	住宅、商业	住宅、商业	住宅、商业
取得方式	出让	划拨	出让
使用年限			至 2046 年 3 月 6 日止
共用使用权面积(平方米)	20808.2	20808.2	20808.2

权证编号	青房地权市字第 200984399 号	青房地权市字第 200947492 号	青房地权市字第 2013149153 号
房地产权利人	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司
身份证明名称	营业执照	组织机构代码证	组织机构代码证
身份证明号码	320684000151862	73570401-7	73570401-7
房地坐落	市北区辽宁路 236 号 116 户	市北区辽宁路 236 号 117 户	市北区辽宁路 248 号 3 户
共有情况			单独所有
登记时间	2009 年 11 月 18 日	2009 年 7 月 20 日	2013 年 12 月 6 日
房屋状况			
建筑面积 (平方米)	77.05	88.78	139.68
套内建筑面积 (平方米)	45.59	52.53	134.82
规划用途	商业	商业	商业
土地状况			
地号	300500031004000	300500031004000	300500031004000
土地用途	住宅、商业	住宅、商业	住宅、商业
取得方式	出让	出让	出让
使用年限	至 2046 年 3 月 6 日止		至 2046 年 3 月 6 日止
共用使用权面积 (平方米)	20808.2	20808.2	20808.21

权证编号	青房地权市字第 2013149027 号	青房地权市字第 2013149183 号
房地产权利人	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	江苏中南建筑产业集团有限责任公司
身份证明名称	组织机构代码证	组织机构代码证
身份证明号码	73570401-7	73570401-7
房地坐落	市北区辽宁路 252 号 6 户	市北区辽宁路 252 号 7 户
共有情况	单独所有	
登记时间	2013 年 12 月 6 日	2013 年 12 月 6 日
房屋状况		
建筑面积 (平方米)	116.18	194.32
套内建筑面积 (平方米)	112.14	187.56
规划用途	商业	商业
土地状况		
地号	300500031004000	300500031004000
土地用途	住宅、商业	住宅、商业

取得方式	出让	出让
使用年限	至 2046 年 3 月 6 日止	至 2046 年 3 月 6 日止
共用使用权面积 (平方米)	20808.21	20808.21

房地产权利人	南通建筑工程总承包有限公司
身份证号码 (单位代码)	3206841103762
国籍 (注册地)	中国
房地坐落	市北区辽宁路 252 号 10 号
房屋产别	股份制
建成年代	2003/3/28
地号	B9-17-2
图号	15-15
土地状况	
使用权类型	划拨国有土地使用权
用途	住宅、商业
使用权面积	20808.20
共用使用权面积	20808.20
房屋状况	
结构	钢混
房屋总层数	26
所在层数	1-2
建筑面积 (平方米)	171.14
其中共用分摊面积 (平方米)	5.96
设计用途	商业

## (2) 建筑物概况

青岛市市北区辽宁路房地产位于市北区辽宁路 252 号 1-2 层, 主体钢混结构, 建筑类型为商用, 楼地面为面砖, 屋面为现浇、吊顶, 内外墙均为涂料, 塑钢门窗。

该商业房地产主要经营电子产品, 由于建造时间较早, 近年来随着新周边电子产品商场的开业, 现人流量较少, 商场内部分商铺常年作为仓库使用。

## (3) 房地产利用状况

截至评估基准日, 被评估房地产已部分对外出租, 根据企业提供的租赁合同, 租赁情况如下:

房屋名称	承租人	面积	租赁期限	租金 (元/年)
辽宁路 236-116 户	万名耀	同产证面积	2021/3/20	15000
辽宁路 236-46 户	李帅	同产证面积	2021/3/31	17000
辽宁路 248 号 3 户	张士斌	同产证面积	2021/3/28	50000

辽宁路 252 号 10 户	安文哲	同产证面积	2021/8/31	80000
辽宁路 252 号 6 户	孙建福	同产证面积	2020/4/17	44000
辽宁路 252 号 7 户	刘吉平	同产证面积	2021/11/6	60000

#### (4) 区域因素分析

##### 1) 位置状况

委估对象位于青岛市市北区，市北区是青岛市内三区之一，位于青岛市中部偏南，西部濒临胶州湾，东部与崂山区为邻，北部与李沧区接壤，南部与市南区毗连，东西最大距离 11.5 公里，南北最大距离 9.9 公里，海岸线长 17.83 公里，总面积 65.4 平方公里。截至 2017 年，市北区常住人口 108.37 万人，辖 19 个街道，区政府位于青岛市延吉路 80 号。

##### 2) 交通状况

周边交通极为便利，途径公交有 2 路，5 路，6 路，21 路，24 路，209 路，211 路，218 路，222 路，301 路，305 路，320 路，325 路，366 路，604 路，机场巴士 2 号线，都市观光 3 号线，新区旅游专线 L2 路，隧道 3 路，隧道 7 路。

##### 3) 周边环境及配套设施状况

委估对象位于市北科技街社区附近，周边配套齐全，医疗有青岛大学附属医院(市南院区)，青岛市市立医院；电子信息城教育有，青岛市大学生创业孵化中心，中国海洋大学(鱼山校区)；电子信息城购物有，青岛电子信息城、青岛科技街、百脑汇电脑城(青岛店)、颐高智能手机大卖场。

#### (5) 市场分析

2018 年第三季度，青岛零售地产方面，新开业的两个零售地产项目以新兴业态和精准定位实现较高开业率，新兴业态扩张表现抢眼，推动实体商业转型升级。

新项目以新兴业态和精准定位实现满租开业。未来广场和利群诺德广场两个零售商业项目于第三季度正式开业，为市场带来约 8.6 万平方米的新增供应。两个项目均属于城市综合体中裙楼商业部分，裙楼商业由于体量较小、辐射范围有限、建筑及动线灵活性低等因素，通常在招商和运营方

面存在一定挑战，但是这两个项目在开业时都实现了接近 100%的入驻率，同时客流表现较好，以大型超市和更接近于大众客群的本土化服饰及餐饮品牌构成合理的业态组合，为周边区域的居住及办公人群提供了一个很好的配套商业选择。

新兴业态扩张表现抢眼，推动实体商业转型升级。第三季度餐饮、服饰、儿童类租户仍保持强劲需求，同时新兴业态的扩张表现较为抢眼，继地球港在多个商圈扩张选址后，盒马鲜生山东首家店铺也将进驻大拇指广场，成为实体商业转型升级的驱动因素。华润万象城和 CBD 万达广场分别开业了定位女性主题的室内购物商街，以更加多元化、精细化、复合化的业态组合提升实体商业的创新与活力。

### 3、烟台市芝罘区房地产情况

#### (1) 房屋建筑物及土地权利状况

根据烟台房屋所有权证记载信息如下：

权证编号	烟房权证芝字第 228709 号	烟房权证芝字第 228711 号	烟房权证芝字第 214098 号
房屋所有权人	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司
房屋坐落	芝罘区西盛街 28 号 3 层商铺 1 号	芝罘区西盛街 28 号 2 层商铺 31 号内 1 号	芝罘区西盛街 28 号 2 层商铺 7 号内 2 号
产别	自管产	自管产	
房屋状况			
结构	框剪	框剪	框剪
房屋总层数	26	26	26
所在层数	3	2	2
建筑面积（平方米）	4995.57	24.74	6.61
设计用途	非住宅	非住宅	非住宅

权证编号	烟房权证芝字第 228708 号	烟房权证芝字第 268122 号	烟房权证芝字第 268124 号
房屋所有权人	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司
房屋坐落	芝罘区西盛街 28 号 1 层商铺 82 号	单独所有	单独所有
产别		芝罘区青年南路 268 号附 4 号	芝罘区青年南路 268 号附 2 号
房屋状况		2011 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 28 日
结构	框剪	非住宅	非住宅
房屋总层数	26		
所在层数	1	27	27
建筑面积（平方米）	26.36	39.59	37.03
设计用途	非住宅		

权证编号	烟房权证芝字第 268123 号	烟房权证芝字第 268126 号	烟房权证芝字第 268125 号
房屋所有权人	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司
房屋坐落	单独所有	单独所有	单独所有
产别	芝罘区青年南路 268 号附 3 号	芝罘区青年南路 268 号附 12 号	芝罘区青年南路 268 号附 13 号
房屋状况	2011 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 28 日	2011 年 1 月 28 日
结构	非住宅	非住宅	非住宅
房屋总层数			
所在层数	27	27	27
建筑面积 (平方米)	14.26	78.72	118.54
设计用途			

## (2) 建筑物概况

烟台市芝罘区青年南路房地产位于-1-1层（均为临街商铺），主体框剪结构，建筑类型为商用，楼地面为面砖，屋面为现浇，内外墙均为涂料。目前周边主要为旧住宅小区，且委估对象东侧为已拆迁待重建区域。

烟台市芝罘区西盛街房地产位于 1-3 层，主体框剪结构，建筑类型为商用，楼地面为面砖，屋面为现浇，涂料内墙，面砖外墙，塑钢门窗。委估对象主要经营所在楼层主要经营服装销售。

## (3) 房地产利用状况

截至评估基准日，被评估房地产已部分对外出租，根据企业提供的租赁合同，租赁情况如下：

房屋名称	承租人	面积	租赁期限	租金 (元/年)
烟台市芝罘区青年南路 268 号附 12 号	姜艳杰	同产证面积	2021/8/31	24000
烟台市芝罘区青年南路 268 号附 13 号	聂长恒	同产证面积	2021/9/30	28000
烟台市芝罘区青年南路 268 号附 2 号	刘建华	同产证面积	2018/11/14	12000
烟台市芝罘区青年南路 268 号附 4 号	刘建华	同产证面积	2019/7/13	13000
河东区大王庄八经路方达大厦 101	妥伊布拉	200	2020/6/3	138000
河东区大王庄八经路方达大厦 201-205	徐文欢	252.36	2020/6/7	96000

对于烟台市芝罘区西盛街的四套房产，具体包括烟台市芝罘区西盛街 28 号 1 层 82 户、烟台市芝罘区西盛街 28 号 2 层 31 号内 1 号、烟台市芝罘区西盛街 28 号 3 层内 1 号、芝罘区西盛街 28 号 2 层商铺 7 号内 2 号四套房产暂时无偿提供给烟台名都购物广场有限公司租住，不收取租金。

## (4) 区域因素分析

### 1) 位置状况

委估对象位于烟台芝罘区，烟台市芝罘区是中国历史上最早的外洋通商口岸之一，位于山东半岛东北部。东北和北部濒临黄海，北与辽宁省大连市隔海相对，系渤海之门户，东和东南与烟台市莱山区接壤，西、西南与福山区、西北与烟台经济技术开发区毗邻。内与山东腹地相联，外与韩国、朝鲜和日本隔海相望。全区面积 179.2 平方公里，海岸线长 55 公里。

### 2) 交通状况

委估对象位于芝罘区较繁华区段，周边公交线路较多，交通较为繁华，且距离烟台站较近，到达烟台南站、烟台汽车站、烟台机场均较为便利。

### 3) 周边环境及配套设施状况

委估对象位于烟台芝罘区，周边配套设施齐全，配有幼儿园、中小学、商场、医院、邮局、银行等配套设施。

### (5) 市场分析

2018 年上半年烟台全市商业供升销降，价格环比下降、同比上涨。

供应：25.36 万 $m^2$ ，同比上涨 27.8%，其中 2 月份供应 8.37 万 $m^2$ ，为上半年供应最高。上半年供应主要源于红星国际广场、丰金广场、山语城等项目。

成交：13.74 万 $m^2$ ，同比下降 8%，其中 6 月份成交 3.99 万 $m^2$ ，为上半年成交最高。上半年成交主要源于中海国际社区、上谷郡大润广场等项目。

价格：成交均价 15323 元/ $m^2$ ，环比下降 6.2%，同比上涨 2.7%，其中 4 月份成交均价为 17181 元/ $m^2$ ，拉高整体成交均价。

## 4、天津市河东区房地产情况

### (1) 房屋建筑物及土地权利状况

权证号	津(2016)河东区不动产权第 033782 号
权利人	江苏省中南建筑产业集团有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	河东区大王庄八经路方达大厦 101、201-205
权利类型	股娥有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权

权利性质	出让/其他
用途	其它商服用地/非居住
面积	79.1 平方米/452.36 平方米
使用期限	至 2055 年 10 月 31 日

## (2) 建筑物概况

天津市河东区方达大厦为 1-3 层，主体框剪结构，建筑类型为商用，楼地面为面砖，屋面为现浇，涂料内墙，面砖外墙，塑钢门窗。委估对象目前主要作为酒店出租给承租人。

## (3) 房地产利用状况

截至评估基准日，被评估房地产已部分对外出租，根据企业提供的租赁合同，租赁情况如下：

房屋名称	承租人	面积	租赁期限	租金 (元/年)
河东区大王庄八经路方达大厦 101	妥伊布拉	200.00	2020/6/3	138000
河东区大王庄八经路方达大厦 201-205	徐文欢	252.36	2020/6/7	96000

## (4) 区域因素分析

### 1) 位置状况

委估对象位于天津市河东区，为天津市下辖区，是天津市中心市区之一，位于天津市东部。河东区是是市区连接滨海新区的前沿，是实现天津市经济中心战略东移的要地。自金代天津设“直沽寨”至今，河东区迄今已有 800 多年历史。河东区下设 12 个街道，占地 40 平方公里，总人口 860852 人（2010 年）。

### 2) 交通状况

周边有公交：17 路、28 路、91 路、92 路、185 路、621 路、676 路、806 路、815 路、便民 9 路；天津地铁 1 号线，9 号线等均可达，交通极为便利。

### 3) 周边环境及配套设施状况

委估对象位于方达大厦，周边配套齐全。幼儿园有：河东区第一幼儿园；中小学有：天津音乐学院附属中学；大学有：天津音乐学院；商场有：人人乐超市、华润万家；医院有：第三中心医院、大王庄社区医院、河东



妇产医院；邮局有：大王庄邮电局；银行有：农业银行、建设银行、中国银行、工商银行；其他有：淘宝街、天津站。

#### （5）市场分析

2018 年将有 5 个新建商业零售项目进入市场，市场总存量将达到 440 万平方米。在这些新建项目中，只有一个项目在传统商业核心区，其他四座新建购物中心将定位为区域项目。

2018 年第一季度，天津在餐饮、儿童业态和时装品牌商家的带动下，天津地区商业零售地产市场的租赁需求保持强劲，净吸纳量达到 11.2 万平方米，比去年末增长 116%，同比增长 27%。

今年一季度的餐饮行业租赁需求中，知名的休闲餐饮和咖啡品牌商家在天津地区积极扩张。新概念音乐自助餐厅开设在传统商业核心商圈，硬石餐厅等全新品牌开设在水上板块等新商圈。同期，儿童教育品牌商家继续在社区购物中心和核心区购物中心内开设门店。例如，英孚教育在天津恒隆广场租赁了大约 1000 平方米的教学空间，番茄田艺术学校在天津熙悦汇购物中心开设了 500 平方米的分校。知名服装品牌也积极在新型购物中心发力。据专业人士分析指出，尽管一些新开的区域型购物中心为商业地产加大了供应量，但由于全市的租赁需求强劲，天津商业零售地产市场整体空置率微幅走低。今年一季度的商铺空置率已降至 11.5%，市场租金涨至人民币 11.7 元/平方米/天，比去年同期上涨 3.1%。核心区和大型社区中的绝大多数零售项目租金水平继续逐步提升，带动整个市场平均租金的上扬。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评

估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行存款利率

一年以内                      1.50%

## 六、评估依据

### （一）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. 《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六次会议修订通过)；

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)；

4. 《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通过);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过);

6. 其他有关法规和规定。

## (二) 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——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38);
8. 《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48);
12. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53);
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

## (三) 行为依据

1. 资产评估业务委托协议书。

## (四) 产权依据

1. 委托人企业法人营业执照;
2. 房地产权证、土地使用权证、不动产权证;
3. 产权调查记录。

## (五) 取价依据

- 1、评估人员收集的评估对象的市场价格资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、有关市场价格资料；
- 4、委托人提供的资产清单及其他资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### (1) 评估思路

本次评估对象主要系位于青岛市市北区、烟台市芝罘区、天津市河东区等部分商业房地产，其规划用途与实际用途一致，均为商铺。

评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

A、市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象的房屋类型为商铺，周边可比交易案例较多，符合比较法运用的条件。

B、收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估对象的用途为商业，周边有一定数量的类似物业的租赁案例，故应采用收益法作为其中一种评估方法。

C、成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋类型为店铺，属于收益性房地产范畴，周边类似房地产的市场交易活跃，采用成本法评估可能会造成估值与其实际价值发生偏离，因此不适宜采用成本法进行评估。

同时因委估对象位于同一大楼内，可采用标准价调整法进行评估。标

准价调整法就是对评估范围内的所有被评估房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被评估房地产价值或价格的方法。

本次评估部分房地产土地性质为划拨用地，在确定完全市场价值的基础上，扣除应补交的土地出让金。应补交的土地出让金按照土地市场价值的一定比例进行扣除。对于土地市场价值，考虑到近期周边成交较少，故采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，确定本次评估所采用的方法为市场法和收益法。

## (2) 评估方法

### A、市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### B、收益法

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$V =$  未来收益期内各期收益的现值之和

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

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

$F_i$ —未来收益期的预期年收益额

## 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2018年10月下旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

### 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

2018年11月7日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间3天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

## 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

# 九、评估假设

## 1、持续使用假设

即假定江苏中南建筑产业集团有限责任公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

## 2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

## 3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

## 4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

## 十、评估结论

经评估，委估的位于青岛市市北区、烟台市芝罘区、天津市河东区等部分商业房地产，建筑面积共计 6,790.31 平方米，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 8,688.00 万元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	2,486.40	8,688.00	6,201.60	249.42
<b>总计</b>	<b>2,486.40</b>	<b>8,688.00</b>	<b>6,201.60</b>	<b>249.42</b>

评估增值的主要原因是由于近年房地产价格上涨所致。

详细明细如下：

序号	地址	部位	类型	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	青岛市辽宁路 236-114 户	1	商铺	92.39	11,148.39	1,030,000.00
2	青岛市辽宁路 236-116 户	1	商铺	77.05	11,161.58	860,000.00
3	青岛市辽宁路 236-11 户	1	商铺	18.82	11,158.34	210,000.00
4	青岛市辽宁路 236-46 户	1	商铺	98.17	8,556.59	840,000.00
5	青岛市辽宁路 240-117 户	2	商铺	88.78	7,884.66	700,000.00
6	青岛市辽宁路 248 号 3 户	1-2	商铺	139.68	9,736.54	1,360,000.00
7	青岛市辽宁路 252 号 10 户	1-2	商铺	171.14	7,537.69	1,290,000.00
8	青岛市辽宁路 252 号 6 户	1-2	商铺	116.18	9,726.29	1,130,000.00
9	青岛市辽宁路 252 号 7 户	1-2	商铺	194.32	9,777.69	1,900,000.00
10	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 12 号	-1	商铺	78.72	14,354.67	1,130,000.00
11	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 13 号	-1	商铺	118.54	14,678.59	1,740,000.00
12	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 2 号	1	商铺	37.03	14,582.77	540,000.00
13	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 3 号	1	商铺	14.26	14,726.51	210,000.00
14	烟台市芝罘区青年南路 268 号 附 4 号	1	商铺	39.59	14,650.16	580,000.00
15	烟台市芝罘区西盛街 28 号 1 层 82 户	1	商铺	26.36	24,658.57	650,000.00
16	烟台市芝罘区西盛街 28 号 2 层 31 号内 1 号	2	商铺	24.74	16,976.56	420,000.00



序号	地址	部位	类型	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
17	烟台市芝罘区西盛街28号3层内1号	3	商铺	4,995.57	12,138.75	60,640,000.00
18	芝罘区西盛街28号2层商铺7号内2号	2	商铺	6.61	16,641.45	110,000.00
19	河东区大王庄八经路方达大厦101	1	商铺	200.00	30,650.00	6,130,000.00
20	河东区大王庄八经路方达大厦201-205	2	商铺	252.36	21,437.63	5,410,000.00
	合计			6,790.31		86,880,000.00

## 十一、特别事项说明

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的编制财务报告服务。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。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6. 本评估公司未对委托人或被评估单位提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 本次评估对象为自建房产，评估结论为投资性房地产的市场价值，该市场价值为含增值税价值，但不包含契税，也未扣除交易中所涉及的其他相关税费。

9. 委估的烟台市芝罘区西盛街的四套房产（具体包括烟台市芝罘区西盛街28号1层82户、烟台市芝罘区西盛街28号2层31号内1号、烟台市芝罘区西盛街28号3层内1号、芝罘区西盛街28号2层商铺7号内2号四套房产）暂时无偿提供给烟台名都购物广场有限公司使用，不收取租金，本次评估结果未考虑无偿使用的影响，提请报告使用者注意。

10. 被评估企业已于2013年由“南通建造工程总承包有限公司”更名为“江苏中南建筑产业集团有限责任公司”，部分房地产权证尚未办理更名，提请报告使用者注意。

11. 本次委估的市北区辽宁路236号-46、市北区辽宁路252号10号两套房地产土地取得方式为划拨，本次评估结果扣除其应补缴的土地出让金金额，提请报告使用者注意。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法

律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

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；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

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专业人员不承担责任。

4. 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；

5. 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评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至 2019 年 9 月 29 日止。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 13 日。

(本页无内容，为签字盖章页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人： 杨伟曦

资产评估师： 沃兆寅

资产评估师： 蔡 源

2018年12月13日

联系地址：上海市浦东沈家弄路738号8楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

公司网址：[www.lixin.cn](http://www.lixin.cn)

## 附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、委托人企业法人营业执照
- 二、企业房屋土地权证及车辆行驶证
- 三、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 四、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 五、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 六、资产评估师资格证明文件
- 七、其他与评估有关的文件及证明材料