

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**银座集团德州商城有限公司拟转让资产
所涉及的房地产及其附属设备市场价值评估项目
资产评估报告**

**中联鲁评报字【2022】第 111 号
(共 1 册, 第 1 册)**

中联资产评估集团山东有限公司

二〇二二年九月十日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
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	15
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、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	26
备查文件目录.....	28

声 明

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

银座集团德州商城有限公司拟转让资产 所涉及的房地产及其附属设备市场价值评估项目 资产评估报告

中联鲁评报字【2022】第 111 号

摘 要

中联资产评估集团山东有限公司接受银座集团德州商城有限公司的委托，就银座集团德州商城有限公司拟转让资产所涉及的房地产及其附属设备在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围是银座集团德州商城有限公司在评估基准日持有的拟转让的资产，包括房地产及其附属设备。

评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、行政法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观和公正的工作原则，以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估结论采用了成本法的评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出银座集团德州商城有限公司拟转让资产在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的评估结论如下：

委估资产不含税评估价值为 38,205.08 万元，含税评估价值为 40,146.58 万元。（评估结论详细情况见评估明细表）

上述评估结果中房屋建筑物以及土地使用权增值税税率采用 5%，设备增值税税率采用 13%，实际转让时，具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格和税务机关最终核定结果为准。

特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特别事项。概括如下：

（一）产权瑕疵事项

企业纳入评估范围内的资产中存在以下产权瑕疵事项：

1. 企业申报的无形资产为土地使用权 1 项，已取得国有土地使用证，证载权利人为德州市宁德房地产开发有限公司，为银座集团德州商城有限公司的曾用名，未进行证载权利人变更，土地证号为“德国用(2002)字第 0211 号”，证载面积 18190 m²，土地用途为商服综合用地，使用权类型为出让国有土地使用权，终止日期 2052 年 8 月。

2016 年，商场地上 5 层以及写字楼 6-19 层分别办理了不动产权证明，分摊土地面积共计 10907.99 m²，剩余土地面积 7282.01 m²，银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺原土地证有效，剩余土地面积 7282.01 m²为其所有。

2. 商场地下 1 层为车库、设备间及仓库，面积为 12268.01 m²，现有车位 178 个，据产权持有单位介绍，该地下车库为人防工程，无法办理产权证明。银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺该资产为其所有。

3. 委估设备中有 2 部扶梯系盘盈资产，据产权持有单位介绍，该两部扶梯系施工时由关联单位无偿调拨而来，未入账。银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺该资产为其所有。

4. 2022 年 1 月 18 日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁 1427 执 935 号之六”，裁定依法查封银座集团德州商城有限公司名下、

位于德州市解放中大道 588 号银座大厦 1-5 层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号】及 6-19 层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号】的不动产,查封期限为三年。同时 2022 年 2 月 15 日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁 1427 执 935 号之七”,裁定拍卖银座集团德州商城有限公司名下、位于德州市解放中大道 588 号银座大厦,不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号、(2016)德州市不动产权第 0002385 号。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至 2022 年 6 月 30 日,银座集团德州商城有限公司存在以下抵押、担保等事项。

1. 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号:2018 银最抵字第 811258029506 号),以解放中大道 588 号银座大厦 1-5 层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保,抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日,担保的债权本金为 28,000.00 万元。

2. 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号:2018 银最抵字第 811258029506-1 号),以解放中大道 588 号银座大厦 6-19 层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保。抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日,担保的债权本金为 5,000.00 万元。

(三) 其他需要说明的事项

评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试;在对设备进行勘察时,因检测手段限制及设备未运行等原因,主

要依赖于评估人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

银座集团德州商城有限公司拟转让资产
所涉及的房地产及其附属设备市场价值评估项目
资产评估报告

中联鲁评报字【2022】第 111 号

银座集团德州商城有限公司：

中联资产评估集团山东有限公司接受贵公司的委托，按照《资产评估法》、《资产评估准则》及有关法律法规，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对银座集团德州商城有限公司拟转让资产所涉及的其持有的房地产及附属设备在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人和产权持有单位均为银座集团德州商城有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：银座集团德州商城有限公司

公司地址：德城区解放北路

法定代表人：孙清龙

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2002-07-11

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91371400740957422W

经营范围：餐饮服务；零售预包装食品，零售散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；图书、音像制品零售；医疗器械零售；在本店内零售卷烟、雪茄烟；眼镜（含隐形眼镜）、纺织品、服装、保健食品、日用品、文化体育用品器材、五金交电、家电及电子产品销售；首饰加工及销售；设计制作发布国内广告业务（不含固定形式印刷品）；会议展览服务；房屋场地租赁；仓储服务（不含危险、监控、食用及易制毒化学品）；物业管理；停车场服务；代收水电费、电话费、有线电视费；计生用品销售；备案范围进出口业务。网络销售：零售预包装食品，零售散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；日用品。（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）。

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人和产权持有单位均为银座集团德州商城有限公司。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

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资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据2022年8月22日《银座集团德州商城有限公司执行董事决定》，银座集团德州商城有限公司拟转让其持有的房地产及附属设备。

本次评估的目的是反映委估资产于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为银座集团德州商城有限公司拟转让的资产，包括房地产及附属设备，账面价值 21,403.06 万元，其中房屋建筑物 18,127.32 万元，机器设备 272.57 万元，土地 2,758.69 万元，长期待摊费用 244.47 万元。

委托评估对象和评估范围与评估目的中经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估资产情况

1. 本次评估范围中的资产为房屋建筑物、机器设备、无形资产和长期待摊费用。

2. 纳入评估范围内的实物资产账面值 18,399.89 万元，系 3 项房屋建筑物及 67 项附属设备，分布在德州市德城区解放中大道 588 号，具体如下：

(1) 房屋建筑物包含商场营业楼、写字楼以及员工车棚。

①商场营业楼共 6 层，包含地上 5 层及地下 1 层，建筑面积共计 64191.39 m²，为钢混结构，2009 年 9 月建成。地上 5 层已于 2016 年办理“鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号”不动产权证明，面积为 51923.38 m²，分摊土地面积 8578.02 m²，现已抵押给中信银行股份有限公司济南分行；地下 1 层为车库、设备间及仓库，面积为 12268.01 m²，现有车位 178 个，据产权持有单位介绍，该地下车库为人防工程，无法办理产权证明。

②写字楼为 6-19 层，2014 年 6 月建成，已于 2016 年办理“鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号”不动产权证明，面积为 14103.5 m²，分摊土地面积 2329.97 m²，现已抵押给中信银行股份有限公司济南分行。

③员工车棚 2013 年 8 月建成，面积 370 m²，为简易结构，位于商

城营业楼北侧。

另外，2022年1月18日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁1427执935号之六”，裁定依法查封银座集团德州商城有限公司名下、位于德州市解放中大道588号银座大厦1-5层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第0002384号】及6-19层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第0002385号】的不动产，查封期限为三年。同时2022年2月15日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁1427执935号之七”，裁定拍卖银座集团德州商城有限公司名下、位于德州市解放中大道588号银座大厦，不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第0002384号、(2016)德州市不动产权第0002385号。

(2) 机器设备包含电梯、制冷设备、锅炉以及监控设备等，大部分于2010及2014年购置，已使用年限较长，设备状况一般。

委估设备中有2部扶梯系盘盈资产，据产权持有单位介绍，该两部扶梯系施工时由关联单位无偿调拨而来，未入账。银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺该资产为其所有。

(3) 长期待摊费用系房屋建筑物改造及设备安装等发生的成本。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权1项，已取得国有土地使用证，证载权利人为德州市宁德房地产开发有限公司，为银座集团德州商城有限公司的曾用名，未进行证载权利人变更，土地证号为“德国用(2002)字第0211号”，证载面积18190 m²，土地用途为商服综合用地，使用权类型为出让国有土地使用权，终止日期2052年8月。

2016年，商场地上5层以及写字楼6-19层分别办理了不动产权证明，分摊土地面积共计10907.99 m²，剩余土地面积7282.01 m²，银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺原土地证有效，

剩余土地面积为其所有。现土地面积 7282.01 m²作为地上停车场使用，共有车位 142 个。

除此之外，截至基准日 2022 年 6 月 30 日，银座集团德州商城有限公司未申报其他无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）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

本次评估未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下，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公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 6 月 30 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依

据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

2022年8月22日《银座集团德州商城有限公司执行董事决定》

（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日发布）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年施行 2019年修正）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《国家税务总局关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号）；
9. 《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令 第732号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令 第32号）；
11. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
6. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
8. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
10. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)。

(四) 资产权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 不动产权证;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]229号);
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);
3. 《山东省建设工程造价咨询服务收费标准》(鲁价费发[2007]205号);
4. 《山东省安全评价收费指导价》(鲁安管协字[2006]4号);
5. 《山东省建筑工程消耗量定额》(SD01-31-2016);
6. 《山东省安装工程消耗量定额》(SD02-31-2016);
7. 《山东省建筑工程价目表》(2020年);
8. 《山东省安装工程价目表》(2020年);
9. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则(2022版)》(鲁建标字[2022]7号);
10. 《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(鲁建标字[2019]10号);
11. 关于转发《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程定额人工单价及各专业定额价目表的通知》的通知(德建通[2020]98号);
12. 《德州市中心城区基准地价使用手册》(德州市自然资源局2020年5月);
13. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
14. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
15. 2022机电产品价格信息查询系统;
16. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估资产的特点和收集资料情况,对百货店和写字楼以及附属设备采用成本法进行评估,对土地采用基准地价法进行评估。

1. 百货店、写字楼及附属设备评估方法的选择

由于被评估对象中的百货店和写字楼,规模较大,用途特殊,在市场中的交易并不活跃,评估人员进行充分的市场调研后,未发现存在与评估对象相同或可比的参照物,故本次评估未采用市场法。

由于委估资产拟进行转让,产权持有单位对未来经营并无相应规划,未来收益期及收益额无法预测;同时,受到疫情以及同业竞争的影响,作为百货店的商业营业楼客流量较小,经营收益较低,写字楼的年租金成本也比收益要高,且百货店和写字楼的空置率均较高,造成产权持有单位存在亏损,收益的可持续性明显存在困难,故本次评估未采用收益法。

2. 土地评估方法的选择

通过中国土地市场网查询近2年已成交的商服用地发现,仅有6宗成交案例,其中有3宗与住宅用地或建设规划捆绑出让,成交价较低(起始价成交),有2宗竞价轮次多,溢价率高,成交价较高(超出起始价2倍多),均不适宜作为可比交易案例,故本次土地使用权评估未采用市场法。而是按照土地取得的方式、性质、用途以及市场交易情况,采用了基准地价系数修正法进行评估。

(二) 房屋建筑物类资产

本次评估是根据房屋建筑物、构筑物的不同用途、结构特点、使用性质和市场状况采用成本法进行评估。

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

1. 重置全价

重置全价由建安造价（不含税）、前期及其他费用（不含税）、资金成本三部分组成。

（1）建安造价的确定

在对单位自建房屋建（构）筑物的评估中，采用重置成本法进行测算，建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰装修工程、安装工程的总价。评估现场工作期间，评估人员套用《山东省建筑工程消耗量定额》（SD 01-31-2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（SD 02-31-2016）、《山东省建筑工程价目表》（2020年）、《山东省安装工程价目表》（2020年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则（2022版）》（鲁建标字〔2022〕7号）、《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（鲁建标字〔2019〕10号）等规定，以及当地工程建设标准定额站发布的相关造价信息资料等，分别测算含税及不含税的建筑工程费用、装饰工程费用、安装工程费用。

（2）前期及其他费用的确定

根据房屋所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。工程建设前期及其他费用包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费

用两个部分，主要为建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价费等费用。分别测算含税及不含税的前期及其他费用。

(3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，本次委估资产的建设工期为 2 年，故采用的利率按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款 LPR 与 5 年期贷款 LPR 的平均数计算，工期按建设正常情况周期计算，并按建设资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = [\text{建安造价 (含税)} + \text{前期及其他费用 (含税)}] \div 2 \times \text{合理工期} \times \text{资金利息率}$$

2. 成新率

在本次评估过程中，按照委估资产的设计寿命、现场勘察情况预计各类资产尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(二) 设备类资产

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。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用、资金成本和增值税进项税额等部分组成。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 增值税进项税额

(1) 设备购置费（含税价）的确定

向设备的生产厂家询价，以市场价确定其购置价。

(2) 运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

(3) 安装工程费的确定

按照设备的规模、特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按一定的安装费率计取。

(4) 其他费用的确定

根据相关规定，并结合工艺复杂程度进行适当调整后，计算其他费用。其他费用包括建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价费等费用。

(5) 资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内所投入资金的贷款利息，本次委估资产所处建设项目的建设工期为2年，故采用的利率按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款LPR与5年期贷款LPR的平均数计算，工期按建设正常情况周期计算，并按建设资金均匀投入考虑，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费（含税） + 运杂费 + 安装工程费（含税） + 其他费用（含税）) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

(6) 增值税进项税额

增值税进项税额 = 含税购置价 (含税) × 增值税率 / (1 + 增值税率)
 + 安装工程费 (含税) × 增值税率 / (1 + 增值税率) + (其他费用 (含税)
 - 建设单位管理费) × 增值税率 / (1 + 增值税率)

2. 成新率的确定

在本次评估过程中, 按照设备的经济使用寿命年限、现场勘察情况
 预计设备尚可使用年限, 并进而计算其年限成新率。其公式如下:

年限成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据现场勘查情况, 确定设备的年限调整系数, 对年限成新率进行
 调整, 并最终确定设备的综合成新率。

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(三) 无形资产—土地使用权

无形资产系土地使用权。通过中国土地市场网查询近2年已成交的
 商服用地发现, 仅有6宗成交案例, 其中有3宗与住宅用地或建设规划捆
 绑出让, 成交价较低 (起始价成交), 有2宗竞价轮次多, 溢价率高, 成
 交价较高 (超出起始价2倍多), 均不适宜作为可比交易案例, 故本次土
 地使用权评估未采用市场法。而是按照土地取得的方式、性质、用途以
 及市场交易情况, 采用了基准地价系数修正法进行评估。

基准地价代表的是不同土地级别或均质区域内土地的平均地价水
 平。区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差
 异, 因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。基本公式:

$P = \text{级别基准地价} \times (1 + \sum k) \times k_1 \times k_2 \times k_3 \pm k_4$

式中: P ——待估宗地地价

k_1 ——土地使用年限修正系数

k2-----期日修正系数

k3-----容积率修正系数

K4-----土地开发程度修正

Σk -----影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(四) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为房屋建筑物改造及设备安装发生的成本，评估人员将其纳入房屋建筑物和机器设备进行评估，长期待摊费用评估为零。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致。

2. 评估机构根据协调会的精神，结合产权持有单位的具体情况，按照资产评估相关规定制订出本次资产评估工作计划。

3. 配合单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助单位进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下：

1. 听取委托人及产权持有单位有关人员介绍单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的经营状况、实物资产实际状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核，并与企业有关

财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实并现场勘查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件及相关资料，并进行了查验。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各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。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 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。

2. 公开市场假设

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. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6. 本次评估假设产权持有单位土地使用权到期后可办理续期；

7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

对银座集团德州商城有限公司持有的拟转让资产进行评估得出的

评估基准日2022年6月30日的评估价值为38,205.08万元,含税评估价值为40,146.58万元。

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目	不含税评估价值	税率	含税评估价值	备注
房屋建筑物	29,476.30	5%	30,950.12	
土地使用权	8,338.30	5%	8,755.22	
附属设备	390.48	13%	441.24	
合计	38,205.08	—	40,146.58	

上述评估结果中房屋建筑物以及土地使用权增值税税率采用5%,设备增值税税率采用13%,实际转让时,具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格和税务机关最终核定结果为准。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

企业纳入评估范围内的资产中存在以下产权瑕疵事项:

1. 企业申报的无形资产为土地使用权1项,已取得国有土地使用证,证载权利人为德州市宁德房地产开发有限公司,为银座集团德州商城有限公司的曾用名,未进行证载权利人变更,土地证号为“德国用(2002)字第0211号”,证载面积18190 m²,土地用途为商服综合用地,使用权类型为出让国有土地使用权,终止日期2052年8月。

2016年,商场地上5层以及写字楼6-19层分别办理了不动产权证明,分摊土地面积共计10907.99 m²,剩余土地面积7282.01 m²,银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺,承诺原土地证有效,剩余土地面积7282.01 m²为其所有。

2. 商场地下1层为车库、设备间及仓库,面积为12268.01 m²,现有车位178个,据产权持有单位介绍,该地下车库为人防工程,无法办理产权证明。银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺,承

诺该资产为其所有。

3. 委估设备中有 2 部扶梯系盘盈资产，据产权持有单位介绍，该两部扶梯系施工时由关联单位无偿调拨而来，未入账。银座集团德州商城有限公司就此事项出具了产权承诺，承诺该资产为其所有。

4. 2022 年 1 月 18 日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁 1427 执 935 号之六”，裁定依法查封银座集团德州商城有限公司名下、位于德州市解放中大道 588 号银座大厦 1-5 层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号】及 6-19 层【不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002385 号】的不动产，查封期限为三年。同时 2022 年 2 月 15 日山东省夏津县人民法院执行裁定书“(2021)鲁 1427 执 935 号之七”，裁定拍卖银座集团德州商城有限公司名下、位于德州市解放中大道 588 号银座大厦，不动产权证号为鲁(2016)德州市不动产权第 0002384 号、(2016)德州市不动产权第 0002385 号。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至 2022 年 6 月 30 日，银座集团德州商城有限公司存在以下抵押、担保等事项。

1. 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号:2018 银最抵字第 811258029506 号),以解放中大道 588 号银座大厦 1-5 层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保,抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日,担保的债权本金为 28,000.00 万元。

2. 银座集团德州商城有限公司与中信银行股份有限公司济南分行签订抵押合同(合同编号:2018 银最抵字第 811258029506-1 号),以解放中大道 588 号银座大厦 6-19 层的不动产为银座集团股份有限公司的借款提供抵押担保。抵押担保期限为 2018 年 11 月 19 日至 2023 年 11 月 19 日,担保的债权本金为 5,000.00 万元。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。截至评估报告日，本报告未发现重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估报告是以委托人按资产评估业务合同中评估目的进行相关经济行为，以及所提供相关资料真实合法为前提。

2. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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。

3. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及设备未运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行

相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

7. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序, 仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 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资产评估报告的使用人。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 评估结论的使用有效期: 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 即自2022年6月30日至2023年6月29日使用有效, 超过一年, 需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年九月十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团山东有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年九月十日