

本报告依据中国资产评估准则编制

雪松发展股份有限公司拟出售资产涉及其持有的  
青岛市市北区延吉路76-19、76-20、76-21及76-22  
共4项商业用途房地产市场价值项目  
资产评估报告  
天昊资评报字【2024】第0222号

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司  
二〇二四年六月十四日

地址：山东省济南市历下区解放路11号1号办公楼1层  
电话：0531-82800059 0546-8975050

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202400277
合同编号:	天昊国际合同字[2024]第Z-0100号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2024】第 0222 号
报告名称:	雪松发展股份有限公司拟出售资产涉及其持有的 青岛市市北区延吉路76-19、76-20、76-21及76-22 共 4 项商业用途房地产市场价格价值项目
评估结论:	27,466,100.00元
评估报告日:	2024年06月14日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	张卫东 (资产评估师) 会员编号: 37090023 刘茂新 (资产评估师) 会员编号: 37150001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年06月18日

## 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
正 文 .....	5
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	13
十、 评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、 资产评估报告日 .....	18
十四、 签名盖章 .....	18
附 件 .....	19



## 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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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

六、评估对象涉及的资产清单及相关资料由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

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、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。



**雪松发展股份有限公司拟出售资产涉及其持有的  
青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22  
共 4 项商业用途房地产市场价值项目**

**资产评估报告  
摘要**

天昊资评报字【2024】第 0222 号

**重要提示**

本摘要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。

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受雪松发展股份有限公司的委托，根据国家法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对雪松发展股份有限公司因出售资产事宜涉及其持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**评估目的：**本次评估是应雪松发展股份有限公司的委托，对雪松发展股份有限公司持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟出售资产事宜提供价值参考。

**评估对象：**雪松发展股份有限公司持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产。

**评估范围：**位于青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产，合计建筑面积为 1,620.49 平方米。账面原值合计 101,803,258.57 元，账面净值合计 39,899,700.00 元。评估对象房地产范围包括房屋所有权及房屋内部装修，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。具体范围以委托人提供的《资产评估申报明细表》为准。

评估基准日：2024 年 4 月 30 日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论。

于评估基准日 2024 年 4 月 30 日，雪松发展股份有限公司委托评估的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产不含增值税的市场价值总价为 2,746.61 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年，即 2024 年 4 月 30 日起至 2025 年 4 月 29 日止。

特别事项说明：

评估中，评估专业人员对房屋建构物外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修和使用情况，但未对建构物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资料真实有效前提下，未借助任何检测仪器，通过实地勘察作出的判断。

以上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。

雪松发展股份有限公司拟出售资产涉及其持有的  
青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22  
共 4 项商业用途房地产市场价值项目

资产评估报告

正文

天昊资评报字【2024】第 0222 号

雪松发展股份有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对雪松发展股份有限公司拟出售资产涉及的其持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产在 2024 年 4 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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

企业名称：雪松发展股份有限公司（以下简称：“雪松发展公司”或产权持有单位）

统一社会信用代码：913700007574655985

注册资本：54400 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2003 年 12 月 17 日

法定代表人：苏齐

注册地址：山东省诸城市舜王街道舜王大道 7877 号

营业期限：2003 年 12 月 17 日至无固定期限

经营范围：一般项目：供应链管理服务；计算机系统服务；网络与信息安全软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统



集成服务；信息系统运行维护服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅游开发项目策划咨询；文艺创作；服装制造；服装服饰批发；服装服饰零售；服装、服饰检验、整理服务；服饰制造；面料纺织加工；纺纱加工；面料印染加工；洗染服务；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：营业性演出；旅游业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## （二）委托人和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为同一公司。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，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评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据委托人提供的《雪松发展股份有限公司第六届董事会第三次会议决议》，雪松发展股份有限公司为盘活公司存量资产、提高公司资产使用效率，拟对青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产进行出售。

本项目评估目的是对雪松发展股份有限公司持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为委托人拟出售资产事宜提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为雪松发展股份有限公司持有的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产。评估范围为位于青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产，合计建筑面积为 1,620.49 平方米。账面原值合计 101,803,258.57 元，账面净值合计 39,899,700.00 元。评估对象房地产范围包括房屋所有权及房屋内部装修，包括房屋及附属于房屋建筑物的供水、供电、

电讯、排水、消防等辅助设施，不包含动产、特许经营权及相关的债权债务。具体范围以委托人提供的《资产评估申报明细表》为准。

委托的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) 评估范围内资产情况

### 1. 评估对象权益状况

根据委托人提供的权属资料等相关资料，纳入本次评估范围的房地产权利人为雪松发展股份有限公司，评估对象权益状况如下表：

序号	房地坐落	产权资料	权利人	土地权利性质	土地使用年限	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	青州市市北区延吉路 76-19	鲁(2022)青州市不动产权第 0051120 号	雪松发展股份有限公司	出让	至 2047 年 10 月 29 日止	商业	556.43
2	青州市市北区延吉路 76-20	鲁(2022)青州市不动产权第 0051152 号	雪松发展股份有限公司	出让	至 2047 年 10 月 29 日止	商业	239.56
3	青州市市北区延吉路 76-21	鲁(2022)青州市不动产权第 0051124 号	雪松发展股份有限公司	出让	至 2047 年 10 月 29 日止	商业	265.92
4	青州市市北区延吉路 76-22	鲁(2022)青州市不动产权第 0051163 号	雪松发展股份有限公司	出让	至 2047 年 10 月 29 日止	商业	558.58

### 2. 评估对象实物状况

根据委托人提供的相关资料并结合现场查勘，评估对象实物状况如下表：

序号	房地坐落	现状	装修情况	建筑结构	所在楼层/总楼层	竣工日期
1	青州市市北区延吉路 76-19	空置	普通装修	钢混	1-2/16	2012 年 6 月 27 日
2	青州市市北区延吉路 76-20	部分出租	普通装修	钢混	1/16	2012 年 6 月 27 日
3	青州市市北区延吉路 76-21	空置	普通装修	钢混	2/16	2012 年 6 月 27 日
4	青州市市北区延吉路 76-22	部分出租	普通装修	钢混	1-2/16	2012 年 6 月 27 日

根据委托人提供的租赁合同、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》及现场查勘情况，评估对象第 2 项一楼的部分（租赁面积 119.78 m<sup>2</sup>）及第 4 项一楼部分（租赁面积 230.22 m<sup>2</sup>）已出租，承租方为潍坊景致通讯技术有限公司青岛分



公司，租赁建筑面积合计 350 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2023 年 11 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，年租金为 440,000.00 元，每 2 年上浮 3%。

### 3. 评估对象区位状况

评估对象均位于青岛市市北区延吉路 76 号中海大厦；周边有锦绣大厦、万达广场、青岛卓悦里等，商业集聚程度较好；周围居住、商旅人流较密集，属社区底商，客流量一般；评估对象临山东路，周围道路网密集；有 2 路、205 路、307 路、320 路等公交线路途经，且距地铁 4 号线“西吴家村”站较近，所处位置公共交通便利；区域内有青岛市图书馆、青岛市新兴体育馆、青岛农商银行等配套设施，区域规划较优，公共配套设施较完善。

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

本次评估不存在引用其他机构报告结论的情况。

## 四、价值类型

本次评估选用的价值类型为市场价值，即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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方根据有利于经济行为的实现等因素后确定。本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《雪松发展股份有限公司第六届董事会第三次会议决议》。

### （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 日中华人民共和国第十二届全



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》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

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. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日修订)；

7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 财政部令第 97 号修改)；

8. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32 号)；

9. 《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)；

10. 其他与评估工作相关的法律、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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

12. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31 号）。

#### （四） 权属依据

1. 《不动产权证》：鲁（2022）青岛市不动产权第 0051120 号、鲁（2022）青岛市不动产权第 0051152 号、鲁（2022）青岛市不动产权第 0051124 号、鲁（2022）青岛市不动产权第 0051163 号；

2. 《青岛市不动产登记信息查询情况表》。

#### （五） 取价依据

1. 评估专业人员收集的市场资料；
2. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料。

#### （六） 其他参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
2. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 雪松发展公司与天昊国际签订的《资产评估委托合同》；
4. 产权持有单位提供的其他有关资料。

## 七、 评估方法

### （一） 评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

#### 1、 市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提：

- （1） 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；



(2) 有关交易的必要信息可以获得。

## 2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

## 3、成本法

成本法是指按照重置被评估对象的思路，将重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象、评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，本次评估对象位于青岛市市北区，房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交记录和放盘个案较多，房地产交易活跃，市场售价信息较公开，适于采用市场法进行评估；同时评估对象区域附近均有相对充足的、类似物业可供出租，进而形成相对成熟的物业租赁市场，租赁案例较多故可选用收益法进行评估；另外，由于成本法一般适用于没有形成市场化、或市场化程度不高的房地产产品。因此本次评估采用市场法、收益法进行评估。

## (二) 评估方法简介

### 1. 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。



运用市场法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价 = 比较案例成交单价（统一价格内涵后）× 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

评估对象评估单价 = 案例 1 修正后单价 × 影响权重 1 + 案例 2 修正后单价 × 影响权重 2 + 案例 3 修正后单价 × 影响权重 3

影响权重 1 + 影响权重 2 + 影响权重 3 = 100%

## 2. 收益法

收益法是指对可产生收益的物业，根据当地市场调查的情况，预测评估对象未来各期的净收益，选用适当的资本化率，折算到评估基准日后相加来求取评估对象的市场价值的方法。

运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$$

其中：V — 市场价值

a — 一年纯收益

r — 资本化率

g — 纯收益每年递增比率

n — 获取纯收益的持续年限

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

1. 与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同。

2. 确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划。

3. 辅导产权持有单位填报资产评估申报表，搜集及准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

1. 听取委托人介绍委估资产的状况。
2. 对委托人提供的《资产评估申报明细表》与现场资产核查进行核对，对发现的问题做出调整。
3. 根据《资产评估申报明细表》，按资产评估准则的要求，对资产进行了核实和现场查勘。
4. 查阅收集评估对象的产权证明文件，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。
5. 查阅并收集相关资产的技术资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。
6. 根据评估对象的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法。

#### （三）评定估算和编制初步评估报告阶段

1. 项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

2. 项目负责人在审核确认初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重评和漏评情况的基础上，进行评估汇总分析，编制初步评估报告。

#### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告内容进行必要沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评



估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设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。

3. 假设评估范围内的资产真实、完整、不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、担保事宜，不存在其他限制交易的事项。

### （二）一般假设

1. 国家对房地产行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。
3. 国家现行银行信贷利率的变动能保持在合理范围内。
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

### （三）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
2. 本次评估假设评估对象所涉及的资产购置、取得均符合国家有关法律法规的规定，无影响其持续使用的重大结构性缺陷。
3. 本次评估假设评估对象按目前（或设定）的用途和使用的方式持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大的变化。
4. 本次评估假设评估人员所依据的有关权属资料、面积数据、交易数据等真实可靠。产权持有人和委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整。
5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论

本次评估采用市场法和收益法进行了评定估算。

### （一）市场法评估结果

采用市场法评估得出评估对象在评估基准日不含增值税的房地产市场价值总



价为 2,746.61 万元。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估得出评估对象在评估基准日不含增值税的房地产市场价值总价为 2,437.41 万元。

## （三）确定评估结论

经过对以上两种评估方法的测算结果并结合评估对象实际情况进行综合分析后，我们认为，评估对象周边有较多类似物业转让出售，房地产买卖市场活跃，市场法的比较案例来源于市场转让出售案例且案例与评估对象相似，根据案例与评估对象的差异进行相关的修正得出的结论能够很好地反映评估对象的市场售价；收益法以评估对象在合理收益年限的租金收益价值通过收益途径得出评估对象的市场价值，考虑到收益法中的相关参数的选取与实际情况存在一定的不确定性，同时本次评估目的为资产处置，且评估价值内涵为完整产权下的市场价值，市场法结论更能直接反映评估前提和评估假设下评估对象的市场价值。故本次评估选取市场法评估结果为评估对象的最终评估结果。

雪松发展公司委托评估的青岛市市北区延吉路 76-19、76-20、76-21 及 76-22 共 4 项商业用途房地产在评估基准日不含增值税的房地产市场价值总价为 2,746.61 万元。

## （四）评估结论与账面价值的对比

评估对象账面净值合计 3,989.97 万元，评估减值 1,243.36 万元，减值率为 31%，减值的主要原因是本次评估结果为房地产现时市场价值，目前青岛市商业房地产市场存量仍较多，市场观望情绪较重、市场对政策的不确定性反应等导致市场对于商业物业的需求不断减少，市场供应过剩对商业房地产价值有着极大影响；市场整体消费意愿的恢复仍有很大空间，导致商业房地产市场租金承压，影响其收益及价值；综上，评估价值较账面净值出现减值。评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

## （五）评估结论有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2024 年 4 月 30 日

至 2025 年 4 月 29 日有效。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现雪松发展公司存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

### （五）重大期后事项

未发现雪松发展公司存有重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，评估专业人员对委托人指定的评估对象进行了实地踏勘，但我们对评估对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估，相关权属资料以委托人提供的资料为基础进行了一般性核对。

### （七）抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项

根据委托人的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项。

### （八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形



本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### （九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告是在委托人暨产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员仅对该资料及其来源进行了必要的查验和披露，但对该资料及其来源无法提供任何保证。对其确认或者发表意见超出了评估专业人员的执业范围。

2. 评估中，评估专业人员对房屋建构筑物外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修和使用情况，但未对建构物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关资料真实有效前提下，未借助任何检测仪器，通过实地勘察作出的判断。

3. 在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整；

（2）当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，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

（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。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注其对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评



估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 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。

(四) 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) 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

(六) 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(七) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期。本资产评估报告日为2024年6月14日。

### 十四、 资产评估师签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二四年六月十四日

## 附 件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 委托人暨产权持有单位法人营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人的承诺函
- 五、 签名资产评估师的承诺函
- 六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本
- 八、 签名资产评估师资格证明文件
- 九、 资产评估委托合同
- 十、 资产评估明细表