

本报告依据中国资产评估准则编制

泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置
涉及的泰安市灵山大街276号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的
土地的公开市场价值

资产评估报告

中创评报字【2026】第HM-0008号

（共一册 第一册）

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二六年七月七日



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·正文 19

 一、 委托人暨产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 19

 二、 评估目的 21

 三、 评估对象和评估范围 21

 四、 价值类型 22

 五、 评估基准日 22

 六、 评估依据 22

 七、 评估方法 24

 八、 评估程序实施过程 and 情况 26

 九、 评估假设 27

 十、 评估结论 29

 十一、 特别事项说明 30

 十二、 评估报告使用限制说明 31

 十三、 评估报告日 31

资产评估报告·附件 33

资产评估报告·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，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资产评估报告的使用人。

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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及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、负债清单由委托人暨产权持有人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、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。

八、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。

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。

泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置
涉及的泰安市灵山大街276号二楼、四楼及二楼、四楼分摊
的土地的公开市场价值
资产评估报告·摘要

中创评报字【2026】第 HM-0008 号

泰安银座商城有限公司东湖店：

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵公司委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置涉及的泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

根据泰安银座商城有限公司发布的《总经理办公会会议纪要》（【2025】2 号），泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置，需对位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的公开市场价值；评估范围为泰安银座商城有限公司东湖店于评估基准日申报的位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地，具体如下：

序号	权证编号	名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	原值 (万元)	净值 (万元)
1	/	泰安市灵山大街 276 号二楼、四 楼	钢 混	2006.9	7,333.40	4,746.61	1,934.13
2	泰土国用 (2009) 第 T-0012 号	泰安市灵山大街 276 号二楼、四 楼分摊的土地	钢 混	/	2,353.31	1,149.43	626.50

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2026 年 3 月 31 日。

五、评估方法

收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置涉及的泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的公开市场价值账面原值为 5,896.04 万元，账面净值为 2,560.63 万元，含税评估值为 4,888.65 万元（大写肆仟捌佰捌拾捌万陆仟伍佰元整），评估单价 6,666.28 元/平方米，评估增值 2,328.02 万元，增值率 90.92%。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

在使用本评估结论时，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殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起至 2027 年 3 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、特别事项说明

1. 本评估结论中，评估专业人员未对建筑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，在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

本次委估房产并未办理房产证，评估人员以山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司出具的测绘成果报告书确定的评估面积，提请报告使用人注意。

3. 评估程序受到限制的情形：

本次评估不存在程序受到限制的情形。

4. 评估资料不完整的情形：

本次评估不存在资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估未发现产权持有人应当告知未告知的法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

8. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属 a 变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

9. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

10. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

11. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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。

泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置 涉及的泰安市灵山大街276号二楼、四楼及二楼、四楼分摊 的土地的公开市场价值 资产评估报告·正文

中创评报字【2026】第 HM-0008 号

泰安银座商城有限公司东湖店：

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司接受贵公司委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置涉及的泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人暨产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人暨产权持有人概况

名 称： 泰安银座商城有限公司东湖店

法定住所： 山东省泰安市泰山区灵山大街 266 号

法定代表人： 张超

统一社会信用代码： 913709007953433644

经营范围：一般项目：珠宝首饰零售；珠宝首饰制造；珠宝首饰回收修理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；广告设计、代理；广告制作；居民日常生活服务；光学仪器销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动；家具零配件销售；宠物销售；木制容器销售；绘图、计算及测量仪器销售；服务消费机器人销售；竹制品销售；棕制品销售；纸制品销售；日用木制品销售；智能无人飞行器销售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；渔具销售；室内卫生杀虫剂销售；食品用洗涤剂销售；

未经加工的坚果、干果销售；日用百货销售；谷物销售；豆及薯类销售；棉、麻销售；农副产品销售；家用电器销售；游艺及娱乐用品销售；第二类医疗器械销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；医护人员防护用品零售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；个人卫生用品销售；厨具卫具及日用杂品零售；日用品销售；礼品花卉销售；母婴用品销售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；箱包销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；户外用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；乐器零售；照相器材及望远镜零售；玩具、动漫及游艺用品销售；五金产品零售；灯具销售；家具销售；卫生洁具销售；宠物食品及用品零售；水产品零售；皮革销售；汽车装饰用品销售；日用玻璃制品销售；电子产品销售；办公设备耗材销售；音响设备销售；办公用品销售；鲜蛋批发；茶具销售；金银制品销售；皮革制品销售；钟表与计时仪器销售；会议及展览服务；住房租赁；柜台、摊位出租；物业管理；停车场服务；玩具销售（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：食品经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；特殊医学用途配方食品销售；第三类医疗器械经营；烟草制品零售；出版物零售；酒类经营；食品经营（销售散装食品）；餐饮服务；小食杂；出版物互联网销售；食品互联网销售；货物进出口；粮食收购；食品进出口；食品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产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。

二、评估目的

根据泰安银座商城有限公司发布的《总经理办公会会议纪要》（【2025】2 号），泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置，需对位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地在 2026 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估对象为泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的公开市场价值。

（二）评估范围

评估范围为泰安银座商城有限公司东湖店于评估基准日申报的位于泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地，具体见下表：

序号	权证编号	名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	原值 (万元)	净值 (万元)
1	/	泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼	钢混	2006.9	7,333.40	4,746.61	1,934.13
2	泰土国用(2009)第 T-0012 号	泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼分摊的土地	钢混	/	2,353.31	1,149.43	626.50

（三）主要资产概况

1. 房屋

待估房屋坐落于灵山大街 276 号，房屋所有人为泰安银座商城有限公司东湖店，总层数五层，委估房屋所在楼层为二层和四层，建筑面积共 7,333.40 平方米，每层面积为 3,666.70 平方米，评估人员根据山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司出具的测绘成果报告书确定的评估面积。规划用途为商业，钢筋混凝土结构，于 2006 年 9 月建成。目前暂未办理房产证。新旧状况一般，简单装修，瓷砖地面，铝合金门窗，墙体整体大白，集成吊顶，扶梯两部，电梯四部，消防设施齐全，防火卷帘正常使用，水电正常。

2. 土地

待估土地坐落于灵山大街 276 号，土地使用权人为泰安银座商城有限公司东湖店，土地权证编号为泰土国用（2009）第 T-0012 号，地号为 1-3-11-7-4，北至灵山大街，东至泰安水箱厂，西至道路，南至巨菱枫景园，土地形状为矩形，土地用途为商服，使用权类型为出让，土地面积 5,873.10 平方米，二楼和四楼分摊的土地面积为 2,353.31 m²，土地使用权于 2046 年 11 月 17 日到期，开发程度为五通一平。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2026 年 3 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，本次选择的评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为文件

- 1.《总经理办公会会议纪要》（【2025】2 号）

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日）；
 - 2.《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
 - 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第 5 号，2022 修订）；
 - 4.《中华人民共和国民法典》（主席令 13 届第 45 号，2020 年 5 月 28 日）；
 - 5.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020.11.29 修订）；
 - 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，2019.3.2 修订）；
 - 7.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2020 修订）；
 - 8.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 修订）；
 - 9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2020 修订）；
 - 10.《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）；
 - 11.《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）；
 - 12.《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）；
 - 13.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
 - 14.《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号，2024 年 1 月 30 日）；
 - 15.《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第 41 号，2024 年 12 月 25 日通过）；
 - 16.《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）；
 - 17.其他相关的法律法规文件。
-

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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【2018】37 号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）。

（四）权属依据

1. 土地权证；
2. 其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 产权持有人提供的资料
 - （1）产权持有人提供的资产清单和资产评估申报表。
2. 资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法

和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

1. 评估方法的适用性分析

(1) 评估方法适用条件

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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。

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者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。

(2) 评估方法的选择

我们对评估对象进行了详细的实地查勘，依据《资产评估执业准则—资产评估方法》选用的相关规定，经充分研究和论证，估价对象为已建成并使用的建筑物为存量房屋，受土地用途、规划限制，无法改造开发，因此无法选用假设开发法。估价对象为整个商场的一部分，估价对象不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，因此不适宜采用成本法。委估房地产位于老城区，产权存在瑕疵，周边的房地产出售市场不活跃，相似的房地产案例较少，无与委估对象类似产权性质的房地产出售，因此本次评估不适宜采用市场法。由于估价对象属于收益性资产，其价值取决于未来可实现的净收益。收益法能够客观反映资产的长期获利能力与风险水平，体现资金时间价值，理论基础严谨，且不受市场短期交易波动影响，因此本次评估可以选用收益法。

2. 评估方法介绍

收益法是预计估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，公式如下：

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

V——估价对象房地产价值

A——估价对象房地产年纯收益

R——资本化率

g——租金年递增比例

n ——未来有变化的年限

B ——委估房产到期后的净值折现值

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析,并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用收益法的结果作为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定,本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下:

(一) 明确业务基本事项

与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨,予以明确。

(二) 订立业务委托合同

根据评估业务具体情况,对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后,与委托人签订资产评估业务委托合同,以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

(三) 编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况,编制评估工作计划,包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

(四) 进行评估现场调查

1. 指导委托人暨产权持有人清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料;

2. 根据评估对象的具体情形,选择适当的方式,通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属;对不

宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人暨产权持有人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算形成结论

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据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；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4. 资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1. 交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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资产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）一般假设

1. 假设评估基准日后，产权持有人及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有人经营的法律、法规外，假设与产权持有人经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后不发生影响产权持有人经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 假设产权持有人及其资产持续使用；

5. 假设未来收益期产权持有人经营符合国家各项法律、法规，不违法；

6. 假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2026 年 3 月 31 日，泰安银座商城有限公司东湖店拟资产处置涉及的泰安市灵山大街 276 号二楼、四楼及二楼、四楼分摊的土地的公开市场价值账面原值为 5,896.04 万元，账面净值为 2,560.63 万元，含税评估值为 4,888.65 万元（大写肆仟捌佰捌拾捌万陆仟伍佰元整），评估单价 6,666.28 元/平方米，评估增值 2,328.02 万元，增值率 90.92%。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

在使用本评估结论时，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殊事项以及期后重大事项。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起至 2027 年 3 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（一）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 3 月 31 日起至 2027 年 3 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
2. 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
3. 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1. 本评估结论中，评估专业人员未对建筑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，在假定被评估单位提供的有关资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

2. 权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

本次委估房产并未办理房产证，评估人员根据山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司出具的测绘成果报告书确定的评估面积，提请报告使用人注意。

3. 评估程序受到限制的情形：

本次评估不存在程序受到限制的情形。

4. 评估资料不完整的情形：

本次评估不存在资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

本次评估未发现产权持有人应当告知未告知的法律、经济等未决事项。

6. 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

8. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

9. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿

等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

10. 本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

11. 评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2. 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师不承担责任。

3. 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。

4. 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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2026 年 7 月 7 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

山东中创土地房地产资产评估测绘有限公司



中国·济南

资产评估师签名:



资产评估师签名:



二〇二六年七月七日