

本报告依据中国资产评估准则编制

山东省纺织供销青岛公司拟资产转让
涉及山东省纺织供销青岛公司相关资产价值评估项目

资产评估报告

鲁中信评报字（2022）第 103 号

（本报告共一册）

山东中立信资产评估有限责任公司

二〇二二年四月八日

目 录

一、声明	1
二、摘要	3
三、正文	6
1. 绪言	6
2. 委托人、被评估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
3. 评估目的	7
4. 评估对象和评估范围	7
5. 价值类型	8
6. 评估基准日	8
7. 评估依据	8
8. 评估方法	11
9. 评估程序实施过程 and 情况	12
10. 评估假设	14
11. 评估结论	14
12. 特别事项说明	15
13. 资产评估报告使用限制说明	16
14. 资产评估报告日	17
15. 签名盖章	18
四、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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

五、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。

六、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。

七、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。

山东省纺织供销青岛公司拟资产转让
涉及山东省纺织供销青岛公司相关资产价值评估项目
资产评估报告

鲁中信评报字（2022）第 103 号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

山东中立信资产评估有限责任公司接受山东省纺织供销青岛公司委托，根据国家有关资产评估的规定，对山东省纺织供销青岛公司拟转让房地产价值进行评估，为经济行为提供价值参考依据。本次评估的对象为山东省纺织供销青岛公司所属位于青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）的房产，评估的范围为山东省纺织供销青岛公司的部分资产。评估基准日为 2022 年 2 月 28 日，评估工作遵循独立、客观、科学、公正的原则和资产持续经营、替代性和公开市场等评估操作性原则，在核实资产、了解情况基础上，采用市场法进行了评估，根据市场法的结果确定最终评估值。整个评估工作经历了前期准备、现场勘察、评定估算、综合汇总、撰写报告、审定签发等必要的评估程序和过程，于 2022 年 4 月 8 日提出评估报告。

本次评估采用的价值类型为市场价值。

评估基准日 2022 年 2 月 28 日，山东省纺织供销青岛公司相关资产账面价值为 11.47 万元，评估价值为 420.43 万元，增值 408.96 万元，增值率 3,564.98%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	11.47	420.43	408.96	3,564.98
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	11.47	420.43	408.96	3,564.98
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	11.47	420.43	408.96	3,564.98
流动负债	21				
非流动负债	22				
负债总计	23				
净资产(所有者权益)	24	11.47	420.43	408.96	3,564.98

评估结论详细情况见评估明细表。

产权情况：山东省纺织供销青岛公司委托评估的青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）的房屋建筑物占用的土地性质为划拨地，故本次房屋评估价值为扣除出让金后评估值，除上述情况外，未发现产权纠纷及瑕疵事项。

根据《青岛市市内三区城镇基准地价应用技术手册》住宅用地级别与基准地价图，宗地为IV级住宅用地，土地基准单价为 10120 元/平方米，楼面地价为 5060 元/平方米，计算应缴纳出让金为 70.52 万元。

根据资产评估委托合同的要求，本报告及其结论仅能用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。本评估报告评估结论有效使用期限为一年，以评估基准日为起计算，超出有效期限，则需重新进行评估。

本评估报告使用权依法归委托人（即：山东省纺织供销青岛公司）。委托人应按有关法律、法规以及本评估项目的约定，正确、恰当地使用本评估报告。任何不

正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：1)将本报告用于其他目的的经济行为；2)未经本评估公司书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于任何报刊或其他公开文件中。

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。

山东省纺织供销青岛公司拟资产转让
涉及山东省纺织供销青岛公司相关资产价值评估项目

鲁中信评报字（2022）第 103 号

正 文

一、 绪言：

山东省纺织供销青岛公司：

山东中立信资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对山东省纺织供销青岛公司拟转让房地产的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、 委托人、被评估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）委托人与被评估单位概况

本次评估的委托人与被评估单位为山东省纺织供销青岛公司

山东省纺织供销青岛公司概况：法定代表人：王爱民，注册资本：407 万（元），统一社会信用代码：91370200163582463Q，成立日期：1981-09-07，企业类型：全民所有制，营业期限：1981-09-07 至无固定期限。

经营范围：批发、零售、“四代”：纺织原料、染料、设备、器材、助剂，塑料、橡胶、金属材料、建筑材料、机电产品，针纺织品，百货，化工原料及产品（不包括危险品）；仓储；经济信息咨询服务；货物装卸、普通机械维修、房屋租赁、开办市场。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一的单位。

（四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供使用人、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。

三、评估目的：

山东省纺织供销青岛公司拟转让房地产，现对拟转让房地产涉及的青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）房屋价值进行评估，以确定其公允的市场价值，为经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围：

（一）评估对象及评估范围内资产类型、账面金额以及审计情况

本次评估的对象为山东省纺织供销青岛公司所属位于青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）的房产，建筑面积为 348.42 平方米，土地用途为住宅，土地取得方式为划拨，规划用途为商业。评估的范围为山东省纺织供销青岛公司的部分资产，资产均为山东省纺织供销青岛公司所有，资产状况为闲置。

截至评估基准日的账面资产总值114,716.25元，非流动资产114,716.25元；

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	0.00
非流动资产	114,716.25
其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期应收款	0.00
长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	114,716.25
在建工程	0.00
工程物资	0.00
固定资产清理	0.00
生产性生物资产	0.00
油气资产	0.00

无形资产	0.00
开发支出	0.00
商誉	0.00
长期待摊费用	0.00
递延所得税资产	0.00
其他非流动资产	0.00
资产总计	114,716.25
流动负债	0.00
非流动负债	0.00
负债总计	0.00
净资产(所有者权益)	114,716.25

上述资产数据摘自企业资产负债表，未进行审计。

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。

五、 价值类型：

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定此次评估以持续经营前提下的市场价值作为选定的评估价值类型。具体定义如下：

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。

现状利用是指资产组合作为持续经营企业的生产要素，仍按其现时用途及利用状态持续使用下去，并在可预见的未来，不发生重大改变。为此我们在评估该公平市场价值时假定：有意向的购买者，将按照现时用途及利用状态，作为持续经营企业的生产要素来购买、持有此次被评估的资产。

六、 评估基准日：

本项目资产评估基准日为2022年2月28日。本次评估基准日的确定是根据经济行为的性质，经委托人确立，并尽可能与评估目的的实现日接近。本次资产评估的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、 评估依据：

（一） 行为依据：

1、山东省纺织供销青岛公司与山东中立信资产评估有限责任公司就该项目签订的资产评估委托合同。

(二) 法律法规依据:

- 1、《国有资产评估管理办法施行细则》（文号：国资办发〔1992〕36 号；发布时间：1992 年 7 月 18 日）；
- 2、《企业会计准则》；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日修订）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 32 号令）；
- 7、国家及有关部委颁发的有关财务、会计、税收方面的法规及政策；
- 8、《中华人民共和国民法典》（颁布时间 2020 年 5 月 28 日，施行时间 2021 年 1 月 1 日）
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（施行时间 2009 年 5 月 1 日）
- 10、《国有资产评估管理办法施行细则》（文号：国资办发〔1992〕36 号；发布时间：1992 年 7 月 18 日）
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（发文编号：第 378 号）
- 12、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号 ）
- 13、《国有资产评估项目备案管理办法》（国办发〔2001〕102 号）
- 14、《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）
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权

[2009]941 号)

16、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）

17、中华人民共和国企业所得税法实施条例（2019 年 4 月 23 日修正版）

18、其他相关法律法规。

（三）评估准则依据：

1. 财政部发布的《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 中国资产评估协会发布的《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

5. 中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

6. 中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7. 中国资产评估协会发布的《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

8. 中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

9. 中国资产评估协会发布的《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

10. 中国资产评估协会发布的《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 中国资产评估协会发布的《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

12. 中国资产评估协会发布的《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）。

（四）权属依据：

- 1、被评估单位提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的房地产权证。

（五）取价依据：

- 1、青岛市建设管理行政事业性收费规定；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》、《资产评估业务手册》；
- 3、中国人民银行贷款利率表；
- 4、评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料；
- 5、被评估单位提供的其它相关资料；
- 6、被评估单位提供的收入、成本等预测资料。

（六）参考资料

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及本评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 2、评估人员调查搜集的有关价格资料。

八、评估方法：

根据《资产评估执业准则—不动产》（财资〔2017〕38号）及《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定，通行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法等，有条件选用市场比较法进行估价的应以市场比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中的一种方法进行估价，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本次评估对象为青岛市市北区内蒙古40号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第201084435号）房屋，该区域有类似房地产的交易案例，故可以采用市场比较法进

行评估测算；该评估对象处在闲置状态，无法获取出租稳定收益，故不可采用收益法作为本次测算方法。

市场法

根据市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象同一供需圈内、结构相同、用途相同的价值时点近期内有过交易的类似房地产，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以求取估价对象的比准价格。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

在评估过程中，评估人员根据被列入评估的资产的具体情况，主要采用了市场法评估。资产评估方法简介：

（一）关于固定资产——房屋类的评估

1、基于本次评估之特定目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内建（构）筑物采用市场法进行评估。

根据市场资料，采用房地产交易中的替代原则，选取与估价对象同一供需圈内、结构相同、用途相同的价值时点近期内有过交易的类似房地产，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以求取估价对象的比准价格。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

九、评估程序实施过程和情况：

按照委托人的要求，我公司组织评估人员（包括财务人员等）组成评估小组，于2022年3月8日进驻被评估公司委估资产现场，在被评估单位的配合下进行了资产评估工作。评估过程简述如下：

（一）接收委托：

听取委托人和被评估单位有关领导和管理人员介绍情况同时确定评估基准日为

2022年2月28日，明确评估目的、评估对象和范围。

根据评估工作量和被评估单位的实际情况，确定评估方案并编制评估计划，被评估单位向我公司提供了评估前的资产清查申报明细表格。

（二）资产清查：

指导被评估单位财务等部门的配合人员进行资产清查和核实，填写我公司提供的资产清查申报明细表格，按我公司提供的资料清单准备评估所需资料，协助我公司评估人员审核、验证资产权属和相关资料，协助评估人员搜集社会相关部门的相关评估信息、资料。

（三）评定估算：

根据对企业的了解，制定评估工作计划，组成现场评估项目组，同时根据每天的实际工作进展情况修改评估计划。

评估人员按评估项目组的分工分别到被评估单位的财务等部门了解具体情况，被评估单位指定了专人配合我公司评估人员进行现场勘察，核实数量填写现场勘察记录，进行现场检测与鉴定，了解当地市场信息。

各评估项目组统一时间进度，合理安排时间开展现场工作。建立现场工作联系制度和信息反馈制度。评估中遇到的普遍问题和特殊情况及时通报有关方面，交流评估标准方法，说明和推动工作进度。

各评估项目组按照统一的技术方案和方法标准，核实资产，勘察实物，根据不同类型的资产采用适当的评估方法计算、确定各类资产的评估价值。

（四）评估结果检核、汇总：

在评估现场作业期间，各项目组进行有关初审工作。现场工作结束后，评估项目组集中就评估标准、方法等进行调整、统一检核，对评估结果进行整体分析，复审工作底稿，最终汇总评估结果。

（五）形成并提交资产评估报告书。

按照我公司规范化要求组织编制评估报告。评估结果按规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人审核后提交部门负责人审核，部门负责人审核后再提交质控部门及所级复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上进行进一步的修订。

报告签发后，由项目组完成并提交。

十、评估假设：

1、产权利益主体变动假设是指被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2、资产继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，且被评估资产是原地继续使用。

3、公开市场假设是指在充分发达与完善的公开竞争性市场条件下，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，其交易行为是自愿的、理智的，委估资产的价值受市场机制的制约并由市场行情决定。

4、环境假设，假设委估资产所处社会环境及自然环境在可预见的未来不发生重大变化，即国家现有政治、经济、法律及政策不做出重大调整，现行的利率、汇率、税率不发生变化。

5、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十一、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、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用市场法对山东省纺织供销青岛公司所属位于青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）的房产在评估基准日 2022 年 2 月 28 日市场价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

评估基准日 2022 年 2 月 28 日，山东省纺织供销青岛公司相关资产账面价值为 11.47 万元，评估价值为 420.43 万元，增值 408.96 万元，增值率 3,564.98%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1				
非流动资产	2	11.47	420.43	408.96	3,564.98
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	11.47	420.43	408.96	3,564.98
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	11.47	420.43	408.96	3,564.98
流动负债	21				
非流动负债	22				
负债总计	23				
净资产(所有者权益)	24	11.47	420.43	408.96	3,564.98

评估结论详细情况见评估明细表。

十二、特别事项说明：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况。本次评估未引用其他评估公司的专业报告；

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。产权情况：山东省纺织供销青岛公司委托评估的青岛市市北区内蒙古 40 号甲，乙（房地产权证：青房地权市字第 201084435 号）的房屋建筑物占用的土地性质为划拨地，故本次房屋评估价值为扣除出让金后评估值，除上述情况外，未发现产权纠纷及瑕疵事项。

根据《青岛市市内三区城镇基准地价应用技术手册》住宅用地级别与基准地价图，宗地为IV级住宅用地，土地基准单价为 10120 元/平方米，楼面地价为 5060 元/平方米，计算应缴纳出让金为 70.52 万元。

(三) 本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(四) 担保、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。本次评估未发现评估资产抵押、担保等情况。

(五) 本次评估未发现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。

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

(七) 期后事项的处理：基准日后，有效期以内资产数量发生的变化应根据原评估方法对资产额进行相应调整；报告日后，有效期以内若资产价格标准发生明显变化，并对资产评估价值产生了重大影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

除以上问题外，本次评估确定评估结果时，未发现其他可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的有关事项。提请资产评估报告使用人予以关注。

十三、资产评估报告使用限制说明：

(一) 使用范围：本次评估仅适用于本评估目的，不得用于其他事项。

(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。

十四、资产评估报告日：

本评估报告的评估报告日为2022年4月8日。

十五、签名盖章。（见次页）

(此页无正文)

山东中立信资产评估有限责任公司

中国·济南



评估机构法定代表人:

葛章坤

资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年四月八日

附 件
目 录

- 1、委托人与被评估单位营业执照复印件
- 2、房地产权证
- 3、委托人、被评估单位的承诺函
- 4、资产评估师承诺函
- 5、资产评估机构备案文件复印件
- 6、评估机构营业执照复印件
- 7、参加本评估项目执业会员书复印件
- 8、其他