

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



鲁商福瑞达医药股份有限公司

拟转让股权所涉及的

山东鲁商银座商业管理有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鹏信资评报字[2025]第 S032 号

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

资产评估报告日：2025 年 03 月 18 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202500754
合同编号:	PXAL-B/SS2025-LJN0380
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资评报字[2025]第S032号
报告名称:	鲁商福瑞达医药股份有限公司拟转让股权所涉及的山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	88,402,788.52元
评估报告日:	2025年03月18日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	孙永华 (资产评估师) 正式会员 编号: 37180250 张茂好 (资产评估师) 正式会员 编号: 37240067
孙永华、张茂好已实名认可	
 (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：2025年03月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号



资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业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	1
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	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



鲁商福瑞达医药股份有限公司
拟转让股权所涉及的
山东鲁商银座商业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2025]第 S032 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司的委托，就鲁商福瑞达医药股份有限公司拟转让所持有的山东鲁商银座商业管理有限公司全部股权之经济行为，所涉及的山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：鲁商福瑞达医药股份有限公司拟转让所持有的山东鲁商银座商业管理有限公司全部股权，为此，鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司共同委托本公司对山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益价值，与评估对象相对应的评估范围为山东鲁商银座商业管理有限公司申报的经过上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计的截至评估基准日的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：

本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为：8,840.28 万元（大写：捌仟捌佰肆拾万贰仟捌佰元）。

评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

七、特别事项说明摘要：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计后的基础上进行填报的。



本次评估报告所采用的财务报表中，2022 年至 2024 年数据经上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（上会济报字(2023)第 0095 号、上会济报字(2025)第 0008 号）。

（二）房屋面积确定

至评估基准日，鲁商银座商管公司房屋无单独的不动产权证书，明细如下表所示：

名称	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成日期
银座晶都 2 号楼 3802 号	钢混	38	38	161.27	2008 年 12 月

本次评估的房屋面积是基于企业所提供的申报数据进行计算的，申报面积根据测绘报告面积填写。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

至评估基准日，鲁商银座商管公司房屋无单独的不动产权证书，明细如下表所示：

名称	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成日期
银座晶都 2 号楼 3802 号	钢混	38	38	161.27	2008 年 12 月

本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估结果的影响。

（四）表外资产事项

鲁商银座商管公司账面未记录的资产为商标，共 16 项，具体见下表：

序号	商标名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	KCOYIAN	2022 年 07 月	10.00	7.57
2	KCOYIAN	2022 年 03 月	10.00	7.18
3	KCOYIAN	2022 年 05 月	10.00	7.38
4	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.12
5	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.16
6	可可颜	2022 年 05 月	10.00	7.36
7	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
8	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
9	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
10	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
11	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10



序号	商标名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
12	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
13	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.35
14	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.36
15	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
16	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10

评估范围内的商标均为非著名商标、无法给企业带来明显的超额收益，故无法使用收益法进行评估，本次评估参照企业商标的取得成本，商标设计代理及注册等费用，按市场询价确定最终估值。

（五）企业办公经营场所事项

根据鲁商银座商管公司出具的《办公场所无偿使用说明》，山东鲁商银座商业管理有限公司自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至评估报告日 2025 年 3 月 18 日于鲁商国奥城 5 号楼 44 层进行办公。办公场所为山东省鲁商集团产业投资有限公司免费提供，使用方式为山东鲁商银座商业管理有限公司无偿使用。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。



鲁商福瑞达医药股份有限公司
拟转让股权所涉及的
山东鲁商银座商业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2025]第 S032 号

鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对鲁商福瑞达医药股份有限公司拟转让所持有的山东鲁商银座商业管理有限公司全部股权之行为所涉及的山东鲁商银座商业管理有限公司股东全部权益于 2024 年 12 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、被评估企业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）委托人一概况

委托人名称：鲁商福瑞达医药股份有限公司

统一社会信用代码：91370000267156215K

类型：股份有限公司(上市)

法定住所：山东省博山经济开发区

法定代表人：贾庆文

注册资本：101,656.8775 万元人民币

成立日期：1993 年 04 月 21 日

营业期限：1993 年 04 月 21 日至无固定期限

主要经营范围：一般项目：医学研究和试验发展；化妆品零售；化妆品批发；生物基材料制造；生物基材料销售；生物基材料技术研发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；生物化工产品技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；以自有资金从事投资活动。（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：药品生产；药品批发；药品互联网信息服务；药品委托生产；药品进出口；药品零售；化妆品生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）委托人二概况

委托人名称：山东福瑞达医药集团有限公司

统一社会信用代码：91370000163062046J

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：山东省济南市高新区新泺大街 888 号

主要经营场所：山东省济南市高新区新泺大街 888 号

法定代表人：高春明

注册资本：20,000 万元人民币

成立日期：1993 年 04 月 17 日

营业期限：1993 年 04 月 17 日至无固定期限

主要经营范围：许可项目：药品批发；第三类医疗器械经营；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；药品进出口；从事直销业务；食品销售；互联网信息服务；食品互联网销售；药品生产【分支机构经营】；药品委托生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；生物化工产品技术研发；家用电器销售；厨具卫具及日用杂品批发；个人卫生用品销售；会议及展览服务；旅游开发项目策划咨询；化妆品批发；化妆品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；非居住房地产租赁；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）。

（三）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

名称：山东鲁商银座商业管理有限公司（简称“鲁商银座商管公司”）

统一社会信用代码：913700007508690557

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：山东省济南市市中区顺河东街 66 号银座晶都国际广场 2 号楼 3801 室

法定代表人：尹炜

注册资本：7,628.00 万元人民币

成立日期：2003 年 05 月 29 日

营业期限：2003 年 05 月 29 日至无固定期限

经营范围：许可项目：互联网信息服务；网络文化经营；餐饮服务【分支机构经营】；食品销售；食品互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；出版物零售；药品互联网信息服务；住宿服务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；新化学物质进口；酒类经营；燃气经营。（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）一般项目：商业综合体管理服务；企业管理咨询；项目策划与公关服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；品牌管理；餐饮管理；商业、饮食、服务专用设备销售；茶具销售；礼品花卉销售；新鲜水果零售；新鲜水果批发；市场营销策划；企业形象策划；保健食品（预包装）销售；体育用品及器材零售；文具用品零售；办公用品销售；针纺织品销售；劳动保护用品销售；塑料制品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；厨具卫具及日用杂品零售；皮革制品销售；橡胶制品销售；卫生洁具销售；家具销售；包装材料及制品销售；五金产品零售；电子专用设备销售；复印和胶印设备销售；户外用品销售；箱包销售；汽车装饰用品销售；日用木制品销售；水产品零售；乐器零售；宠物食品及用品零售；初级农产品收购；食用农产品批发；粮油仓储服务；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；摄像及视频制作服务；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽批发；鞋帽零售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；母婴用品销售；玩具、动漫及游艺用品销售；化妆品零售；化妆品批发；日用百货销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用电器销售；网络技术服务；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；农副产品销售；国内贸易代理；企业总部管理；房地产经纪；会议及展览服务；停车场服务；票务代理服务；对外承包工程；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；大数据服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内货物运输代理；装卸搬运；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；煤炭及制品销售；煤炭洗选；有色金属合金销售；金属材料销售；金属制品销售；高品质特种钢铁材料销售；特种设备销售；食品进出口；食用农产品零售；政府采购代理服务；建筑材料销售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）。

2. 企业性质、企业历史沿革

(1) 发起设立

2003年05月29日，山东鲁商银座商业管理有限公司经山东省市场监督管理局批准，由山东省商业集团有限公司（曾用名：山东省商业集团总公司）、山东世界贸易中心（曾用名：山东世界贸易中心（山东省商业大厦））和银座集团股份有限公司（曾用名：渤海集团股份有限公司）共同出资发起设立。

发起设立时，鲁商银座商管公司股权结构如下：

投资人名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
山东省商业集团有限公司	800.00	10.00	货币
山东世界贸易中心	200.00	3.00	货币

投资人名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
银座集团股份有限公司	6,628.00	87.00	货币
合计	7,628.00	100.00	

(2) 历史变更

① 第一次变更

2004年09月27日,经股东会决议,股东银座集团股份有限公司将持有的股权依法转让予山东省国际信托股份有限公司(曾用名:山东省国际信托有限公司)。

本次股权变更后,鲁商银座商管公司股东及持股比例如下:

投资人名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
山东省商业集团有限公司	800.00	10.00	货币
山东世界贸易中心	200.00	3.00	货币
山东省国际信托股份有限公司	6,628.00	87.00	货币
合计	7,628.00	100.00	

② 第二次变更

2007年04月29日,经股东会决议,股东山东省国际信托股份有限公司将持有的股权依法转让予鲁商集团有限公司(曾用名:山东银座集团投资有限责任公司)。

本次股权变更后,鲁商银座商管公司股东及持股比例如下:

投资人名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
山东省商业集团有限公司	800.00	10.00	货币
山东世界贸易中心	200.00	3.00	货币
鲁商集团有限公司	6,628.00	87.00	货币
合计	7,628.00	100.00	

③ 第三次变更

2010年05月06日,经股东会决议,股东山东省商业集团有限公司、山东世界贸易中心(曾用名:山东世界贸易中心(山东省商业大厦))和鲁商集团有限公司将持有的股权依法转让予鲁商福瑞达医药股份有限公司(曾用名:鲁商置业股份有限公司)。

本次股权变更后,鲁商银座商管公司股东及持股比例如下:

投资人名称	出资金额(万元)	持股比例 (%)	出资方式
鲁商福瑞达医药股份有限公司	7,628.00	100.00	货币



合计	7,628.00	100.00	
----	----------	--------	--

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，鲁商银座商管公司股权结构未发生变动，实缴出资与认缴出资情况如下：

投资人名称	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资 额(万元)	实缴比例 (%)
鲁商福瑞达医药股份有限公司	7,628.00	100.00	7,628.00	100.00
合计	7,628.00	100.00	7,628.00	100.00

3. 被评估企业近三年的资产、财务、经营状况

鲁商银座商管公司近三年简明财务状况及经营成果如下：

金额单位:人民币万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	9,194.25	12,271.04	17,441.18
负债合计	388.75	603.19	5,821.23
所有者权益合计	8,805.50	11,667.85	11,619.95
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	640.36	1,217.68	4,426.57
营业利润	-109.74	68.14	64.99
净利润	-62.35	47.91	3.30
审计机构	上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所	上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所	上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所
审计报告号	上会济报字(2025)第 0008 号	上会济报字(2025)第 0008 号	上会济报字(2023)第 0095 号

(四) 委托人与被评估单位的关系

委托人一鲁商福瑞达医药股份有限公司持有山东鲁商银座商业管理有限公司 100%股权，本次拟转让所持有的全部股权。

委托人二山东福瑞达医药集团有限公司与被评估单位均为委托人一鲁商福瑞达医药股份有限公司的全资子公司，亦为本次股权转让项目的付款方。

(五) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据委托人与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。



二、评估目的

山东省商业集团有限公司提交集团产业发展板块整合方案,整合方案内将鲁商福瑞达医药股份有限公司所持有的山东鲁商银座商业管理有限公司股权进行协议转让,山东省商业集团有限公司第一届董事会第 131 次会议审议通过全票通过《关于集团产业发展板块整合与产权调整的议案》,并形成了《山东省商业集团有限公司董事会议决议》(2023 年第 11 号)。

鲁商福瑞达医药股份有限公司拟转让所持有的山东鲁商银座商业管理有限公司全部股权,为此,鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司共同委托本公司对鲁商银座商管公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为鲁商银座商管公司的股东全部权益价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为山东鲁商银座商业管理有限公司申报的经过上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计的截至评估基准日的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

鲁商银座商管公司申报评估的表内总资产的账面值为 9,194.25 万元、总负债的账面值为 388.75 万元、股东全部权益的账面值为 8,805.50 万元。

鲁商银座商管公司申报评估的资产负债表

项 目		账面价值(万元)
1	流动资产	9,071.13
2	其中:货币资金	1,189.97
3	应收账款	351.26
4	预付账款	1.20
5	其他应收款	7,516.64
6	其他流动资产	12.06
7	非流动资产	123.12
8	其中:固定资产	74.52
9	递延所得税资产	48.60
10	资产总计	9,194.25
11	流动负债	388.75



项 目		账面价值（万元）
12	其中：应付账款	80.15
13	应付职工薪酬	73.18
14	应交税费	1.95
15	其他应付款	233.47
16	非流动负债	
17	负债总计	388.75
18	净资产合计	8,805.50

上述资产负债表经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（上会济报字(2025)第 0008 号）。

上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，委托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。

纳入评估范围的主要资产包括应收款项、固定资产等。其中：

1. 应收款项

应收款项为应收账款、其他应收款。

其中应收账款账面余额 4,331,195.93 元，坏账准备账面值 818,603.72 元，应收账款账面净额 3,512,592.21 元，主要为应收的运管费。

其中其他应收款账面余额 75,685,776.73 元，坏账准备 519,324.87 元，账面净额 75,166,451.86 元，主要为应收的往来款及押金等。

2. 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 802,756.90 元，账面净值 710,607.08 元，共 1 项，为商品房，结构为钢混结构，房屋建筑物位于济南市市中区顺河街 66 号，建筑面积为 161.27 m²，于 2008 年建成投入使用。至评估基准日，尚未办理不动产权证书。

3. 固定资产-设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产为山东鲁商银座商业管理有限公司截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日申报的全部设备类固定资产，账面原值 665,448.93 元，账面净值 34,560.68 元，为车辆和电子设备，共计 69 项。

其中，车辆账面原值 436,171.00 元，账面净值 16,500.35 元，共 1 项 1 辆，为奥迪 A6FV7201TCVT，于 2008 年 08 月购入使用，车辆目前续航能力较差，无法满足长途行驶需求。

其中，电子设备账面原值 229,277.93 元，账面净值 18,060.33 元，共 68 项 76 台（套），主要为电脑、空调、办公家具等，分别于 2018 年 08 月至 2023 年 06 月陆续购入使用，目前使用状况良好，能够继续使用。

对于电子设备,本次评估人员通过查看凭证、购置发票等资料、进行现场勘查并核实权属;对于车辆,本次评估人员已取得车辆行驶证、登记证等权属资料。

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

鲁商银座商管公司申报的表外资产为商标,共 16 项,明细如下表所示:

序号	商标名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	KCOYIAN	2022 年 07 月	10.00	7.57
2	KCOYIAN	2022 年 03 月	10.00	7.18
3	KCOYIAN	2022 年 05 月	10.00	7.38
4	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.12
5	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.16
6	可可颜	2022 年 05 月	10.00	7.36
7	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
8	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
9	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
10	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
11	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
12	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
13	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.35
14	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.36
15	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
16	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估报告中基准日各项资产与负债数据经上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所审计,并出具标准无保留意见的审计报告(上会济报字(2025)第 0008 号),本次评估基准日资产负债表及损益表数据摘自审计报告。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的股权转让之交易,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与鲁商福瑞达医药股份有限公司、山东福瑞达医药集团有限公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

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,以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

2023 年 04 月 10 日,山东省商业集团有限公司第一届董事会第 131 次会议(2023 年第 11 号)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 07 月 02 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,2016 年 12 月 01 日起施行)。

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,2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)。

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第二次修订)。

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2009 年 03 月 02 日修正版);根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 06 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)。

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 08 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)。

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016 年 02 月 06 日中华人民共和国

国国务院令 第 666 号发布)。

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订和公布)。

10. 《山东省企业国有资产监督管理条例》(2011 年 11 月 25 日山东省第十一届人民代表大会常务委员会第 27 次会议通过)。

11. 《山东省人民政府国有资产监督管理委员会关于进一步规范企业国有资产交易监管的通知》(鲁国资〔2020〕2 号)。

12. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(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——企业价值》(中评协[2018]38 号)。
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 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——机器设备》(中评协[2017]39 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)。
13. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)。
14. 《企业国有企业资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)。

(四)资产权属依据

1. 委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
2. 被评估企业的工商登记信息资料。
3. 被评估企业提供的机动车行驶证相关权属证明。
4. 其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

1. 被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2. 《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。

3. 有关价格目录或报价资料。

4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

5. 与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 被评估企业提供的资产评估申报表。

2. 上会会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的(上会济报字(2023)第0095号、上会济报字(2025)第0008号《审计报告》)。

3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,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。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对鲁商银座商管公司的经营情况等分析,山东鲁商银座商业管理有限公司经营收入主要来源于对集团内部房地产的项目进行运营管理收入,受国有资本退出房地产板块的政策影响,后续经营面临转型,预期收益及盈利风险无法可靠预测,故本次评估不宜采用收益法进行评估。

鲁商银座商管公司有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采

用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）评估方法过程介绍

1. 货币资金

货币资金为鲁商银座商管公司申报评估的银行存款，评估人员在现场调查过程中收集、查阅了鲁商银座商管公司的银行对账单，并引用审计机构函证进行核实，以核实后的金额作为银行存款的评估值。

2. 应收款项

对应收款项的评估，评估人员首先查看了主要客户的明细账和往来凭证，对债权的形成情况进行了解，并对大额应收款项引用审计机构函证结果等方式进行核实。截至评估报告日，未取得回函的客户，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

其次评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、催款情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等；了解应收账款以前年度实际发生坏账的比例。

通过上述工作，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

3. 预付账款

评估人员通过查看预付账款明细账、相关合同和原始凭证了解预付账款的款项内容、形成原因、账龄等情况，并采用了抽查凭证等替代程序核实。

经核实，评估人员发现预付的加油卡、ETC 费等截至评估基准日已享受部分权益，本次评估以账面余额扣减已享受权益后的余额确认评估值；截至评估基准日仍然存在的权益，以核实后的账面值确认评估值。

4. 其他流动资产

经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等资料，核实税金的申报及缴纳情况，经核实，未见异常，故以核实后账面值作为评估值。

5. 固定资产-房屋建筑物

由于被评估单位账面成本为房屋建筑物及土地使用权，故待估房屋建筑物的计算公式如下：

房地产评估值=房屋建筑物重置成本×综合成新率+土地使用权价值

（1）重置成本

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本等三部分组成。

① 建安造价的确定

建安造价包括建筑工程、装修装饰工程及安装工程三部分，一般包括直接工程费、间接费、计划利润、税金等。在计算房屋综合造价时，我们根据委托方提供的资料和我们能搜集到的相关工程技术资料，选择所适用的评估方法。

因鲁商银座公司剩余的一间房屋为整栋楼的其中一间房屋，且账面成本为分摊成本，分摊明细较齐全，本次评估按照被评估单位提供的分摊资料与评估基准日人工、材料、机械台班的市场价格、且以现行的建设规费、贷款利率计算出房屋建筑物的重置全价。

② 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括按照山东省、济南市地方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筑造价外的其他费用两个部分。前期费用主要包括环境影响评价费、安全评价费、可行性研究报告编制费、勘察设计费、招标代理费等。其他费用主要为建设单位管理费、监理费等。

③ 资金成本

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，根据《中国人民银行公告(2019)第15号》，中国人民银行决定改革完善贷款市场报价利率(LPR)形成机制，本次评估贷款利率参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率(LPR)计算，假设资金在建设期均匀投入。

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其他费用)×合理工期×贷款利率×50%

(2) 成新率

房屋建筑物成新率根据房地产评估规范的规定，采用使用年限法与现场勘查法综合确定建筑物成新率。

综合成新率=现场勘查法成新率×60%+年限法成新率×40%

年限法成新率=土地剩余使用年限÷(土地剩余使用年限+建筑物已使用年限)×100%

现场勘查法是根据不同结构房屋的实际技术情况按结构、装饰、设备三部分分别打分。公式为：

打分成新率=(结构得分×G+装饰部分得分×S+设备部分得分×B)×100%

G—结构评分修正系数；

S—装饰评分修正系数；

B—设备评分修正系数。

(3) 分摊的土地使用权市场价值

经与被评估单位人员沟通，并查阅相关资料后，我们了解到待估房产是在企业整体项目进行土地增值税清算时，由税务师事务所计算并入账的分摊金额。根据企业所提供的分摊资料，账面成本涵盖了土地成本，分摊的土地面积为31.32438711平方米，本次采用基准地价修正系数法对分摊的土地使用权进行测算。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。

济南市人民政府于2023年08月10日公布的估价期日为2023年1月1日的《济南市人民政府关于调整中心城区及市区部分街道(建制镇)驻地国有土地基准地价的通知》(济政发〔2023〕8号)，该体系分别对商服、住宅、工矿仓储用地的基准地价水平和土地分级作了详细准确的划分，同时并配备有各种土地用途的基准地价系数修正体系，体系完整。本次估价对象的估价期日为2024年12月31日，且估价对象位于本次基准地价的覆盖范围之内，满足基准地价系数修正法的选用条件，故本次评估可选用基准地价系数修正法进行评估。

(4) 房地产评估价值的确定

房地产评估值=房屋建筑物重置成本×综合成新率+土地使用权价值

6. 固定资产-设备类

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，对于车辆采用市场法进行评估，对于电子设备采用重置成本法、市场法进行评估。

(1) 车辆

纳入本次评估范围的车辆购置时间较早，车辆更新换代速度较快，同型号配置的车辆生产厂家已停产，故本次对于车辆采用市场法进行评估。

评估值=交易案例的不含税售价×行驶里程(使用年限)因素修正×时间因素修正×交易情况因素修正×个别因素修正

交易案例的售价：采用近期市场上的二手车价格作为交易案例售价；

行驶里程(使用年限)因素修正：交易案例与被评估资产已行驶里程(已使用年限)不同所影响的被评估资产价格的差异，行驶里程(使用年限)根据商务部、发改委、公安部、生态环境部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定确定；

时间因素修正：指交易案例交易时间与被评估资产价值评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异；

交易情况因素修正：指交易案例交易情况与被评估资产交易情况不同所影响的被评估资产价格的差异；

个别因素修正：指交易案例与被评估资产因在使用过程中对车辆维修、保养等情况不同造成的价格差异。

(2) 电子设备

对于电子设备购置价参考当地市场信息、厂家询价及中关村在线、京东等近期市场价格资料，因账面价值不包含增值税，故以不含税市场价值确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用。

对于电子设备采用年限成新率做为综合成新率

评估值=购置价×成新率

对于购置日期较早的电子设备以二手市场价格确定评估值。

7. 无形资产

无形资产均为企业申报的表外资产商标，评估人员收集了商标权属证书，在所评估的范围内，商标未被应用于企业的产品之中，因此无法对其历史实施状况及未来应用前景进行判断。基于此，未来收益及潜在风险的预测亦无法进行预测，故无法使用收益法进行评估，本次评估参照企业商标的取得成本，商标设计代理及注册等费用，按市场询价确定最终估值。

8. 递延所得税资产

评估人员通过了解该科目核算程序及内容等方法，核实了递延所得税资产核算方法，确认会计记录的事实可靠性。评估人员对递延所得税资产形成因素进行分析，对形成因素变化的，对应调整递延所得税资产；对形成因素未发生变化的，递延所得税资产保持不变。

9. 应付账款

核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解款项发生的原因；然后通过查阅应付账款明细账、主要供应商的购货合同、采购发票等相关资料，并对大额应付款项引用了审计机构函证结果等方式进行核实。截至评估报告日取得部分回函，回函相符，未取得回函的客户，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实，评估人员故以核实后的账面值作为评估值。

10. 应付职工薪酬

评估人员查阅了公司的工资制度及期后的支付凭证，并核查计提文件，核对无误，故以核实后的账面值为评估值。

11. 应交税费

评估人员经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等资料，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常，故以核实后账面值作为评估值。

12. 其他应付款

评估人员查阅了明细账，抽查了相关的文件、会计凭证等资料，核对相符，故以核实后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司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,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作,主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表;以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系;识别申报评估的相关资产和负债;抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料;调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

(五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上,根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料,结合评估对象的实际状况和特点,选择相应的评估方法,对评估对象的市场价值进行评定估算,在此基础上形成评估结论。

(七) 编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一) 评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的;(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的;(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情,都能够获得相同且足够的交易信息;(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营;假设与评估对象相对应的所有资产/负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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;假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化;假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人或其实际控制人;被评估企业及其关联方;与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对银行存款，评估人员在现场调查过程中收集、查阅了银行对账单，并引用审计机构函证核实账面值；②对房屋，我们以相关法律文书所载数量进行评估；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

(一)评估结果

采用资产基础法评估的鲁商银座商管公司于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如下：

总资产账面价值 9,194.25 万元，评估值 9,229.03 万元，评估增值 34.78 万元，增值率 0.38%。

总负债账面价值 388.75 万元，评估值 388.75 万元，评估增值 0 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值 8,805.50 万元，评估值 8,840.28 万元，评估增值 34.78 万元，增值率 0.39%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	9,071.13	9,070.70	-0.43	
非流动资产	123.12	158.33	35.21	28.60
其中：固定资产	74.52	107.17	32.65	43.81
无形资产	-	2.56	2.56	-
递延所得税资产	48.60	48.60	-	-
资产总计	9,194.25	9,229.03	34.78	0.38
流动负债	388.75	388.75	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	388.75	388.75	-	-
净 资 产	8,805.50	8,840.28	34.78	0.39

即：采用资产基础法评估的鲁商银座商管公司的股东全部权益于评估基准日2024年12月31日的市场价值为8,840.28万元（大写：捌仟捌佰肆拾万贰仟捌佰元）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为：

1. 预付账款

预付账款的评估值为7,584.92元，评估减值为4,374.13元，减值原因为预付的加油卡、ETC费等截至评估基准日已享受部分权益，本次评估以账面余额扣减已享受权益后的余额确认评估值，故造成评估减值。

2. 固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物评估原值增值422,010.93元，原值增值率52.57%，评估净值增值267,976.07元，净值增值率37.71%。

评估增值主要原因为①土地资源的稀缺性造成土地使用权价格的持续上涨；②近年来济南市建筑人工价格的的增长，导致评估增值。

3. 固定资产-设备类

本次评估设备类资产原值评估减值499,720.09元，原值减值率75.10%，净值评估增值58,546.41元，净值增值率169.40%。

评估原值减值原因主要为本次评估对于购置日期较长的电子设备、车辆采用市场法评估，市场法评估原值为二手设备价值，导致评估原值减值。



评估净值增值原因为账面净值是按会计核算口径计提折旧，部分设备账面净值为设备残值，而评估净值是根据不同资产的成新率结合市场询价得出，评估净值高于账面净值，故造成评估净值增值。

4. 无形资产-其他无形资产

无形资产账面价值为0.00元，评估价值为25,600.00元，评估增值25,600.00元，增值原因为纳入评估范围的商标为账外资产，无账面值。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在鲁商银座商管公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，鲁商银座商管公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：8,840.28万元（大写：捌仟捌佰肆拾万贰仟捌佰元）。

评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2024年12月31日起至2025年12月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估核实工作是在企业清查工作基础上开展的，企业申报的评估明细表是在经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计后的基础上进行填报的。

本次评估报告所采用的财务报表中，2022年至2024年数据经上会会计师事务所（特殊普通合伙）济南分所审计，并出具标准无保留意见的审计报告（上会济报字（2023）第0095号、上会济报字（2025）第0008号）。

(二) 房屋面积确定

至评估基准日，鲁商银座商管公司房屋无单独的不动产权证书，明细如下表所示：

名称	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成日期
----	----	-----	------	---------------------------	------

名称	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成日期
银座晶都 2 号楼 3802 号	钢混	38	38	161.27	2008 年 12 月

本次评估的房屋面积是基于企业所提供的申报数据进行计算的,申报面积根据测绘报告面积填写。

(三) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

至评估基准日,鲁商银座商管公司房屋无单独的不动产权证书,明细如下表所示:

名称	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	建成日期
银座晶都 2 号楼 3802 号	钢混	38	38	161.27	2008 年 12 月

本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估结果的影响。

(四) 表外资产事项

鲁商银座商管公司账面未记录的资产为商标,共 16 项,具体见下表:

序号	商标名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	KCOYIAN	2022 年 07 月	10.00	7.57
2	KCOYIAN	2022 年 03 月	10.00	7.18
3	KCOYIAN	2022 年 05 月	10.00	7.38
4	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.12
5	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.16
6	可可颜	2022 年 05 月	10.00	7.36
7	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
8	KCOYIAN	2022 年 02 月	10.00	7.14
9	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
10	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
11	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
12	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
13	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.35
14	玻小茶	2022 年 05 月	10.00	7.36
15	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10
16	玻小茶	2022 年 02 月	10.00	7.10

评估范围内的商标均为非著名商标、无法给企业带来明显的超额收益,故无

法使用收益法进行评估，本次评估参照企业商标的取得成本，商标设计代理及注册等费用，按市场询价确定最终估值。

（五）企业办公经营场所事项

根据鲁商银座商管公司出具的《办公场所无偿使用说明》，山东鲁商银座商业管理有限公司自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至评估报告日 2025 年 3 月 18 日于鲁商国奥城 5 号楼 44 层进行办公。办公场所为山东省鲁商集团产业投资有限公司免费提供，使用方式为山东鲁商银座商业管理有限公司无偿使用。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。



3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师孙永华、张茂好于 2025 年 03 月 18 日(系本资产评估报告日)形成最终专业意见,并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件,系本资产评估报告的组成部分。

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二五年三月十八日

资产评估师：



资产评估师：

