

本报告依据中国资产评估准则编制

**利群集团胶州购物广场有限公司承租物业  
项目涉及的利群集团股份有限公司  
持有的商业地产年租金  
资产评估报告**

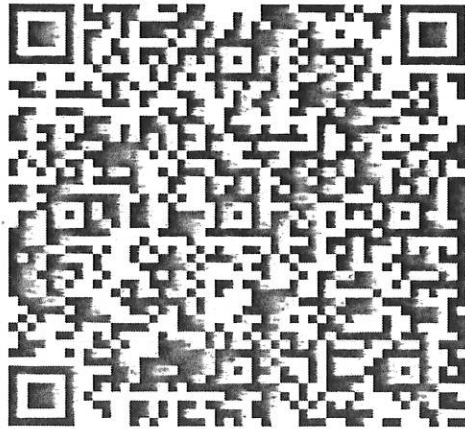
万隆评报字（2020）第10714号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十五日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020033202000836

资产评估报告名称： 利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉  
及的利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金资产评估报告

资产评估报告文号： 万隆评报字（2020）第10714号

资产评估机构名称： 万隆（上海）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐群(资产评估师)、王雯玉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的 利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金 资产评估报告

## 目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	15
九、 评估假设.....	17
十、 评估结论.....	18
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制.....	20
十三、 资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件: .....	22

## 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、行政法规规定及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、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、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。

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。

# 利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的 利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金 资产评估报告

## 摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金进行了评估。

**评估目的：**为满足委托人利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目的需要，提供涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金的参考意见。

### 评估对象和评估范围：

（一）评估对象为利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产的年租金。

（二）评估范围是利群集团股份有限公司持有的位于胶州市宁波路西、澳门路南的商业地产，建筑面积共计 102,290.56 m<sup>2</sup>。具体内容如下表：

名称	产权持有人	项目	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	坐落
胶州广场	利群集团股份有限公司	地上部分	55,201.45	胶州市宁波路西、澳门路南
		地下商业	11,433.66	
		地下车库	35,655.45	
		小计	102,290.56	

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2020 年 11 月 30 日。

**评估方法：**市场法。

### 评估结论及其使用有效期：

**评估结论：**经市场法评估，利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产在评估基准日 2020 年 11 月 30 日的年租金为 RMB3,326.63 万元，具体如下表：

金额单位：人民币万元

名称	产权持有人	项目	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	日租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	年租金 (万元)
胶州广 场	利群集团股份有 限公司	地上部分	55,201.45	1.30	2,619.31
		地下商业	11,433.66	1.04	434.02
		地下车库	35,655.45	0.21	273.30
		小计	102,290.56	-----	3,326.63

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2020)第10714号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2020）第 10714 号

利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的  
利群集团股份有限公司持有的商业地产年租金  
资产评估报告

利群集团胶州购物广场有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产，在 2020 年 11 月 30 日的年租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、 委托人概况

企业名称：利群集团胶州购物广场有限公司

注册地址：青岛胶州市宁波路以西澳门路以南

统一社会信用代码：91370281693781355F

成立日期：2009年10月9日

营业期限：2009年10月9日至2045年4月19日

注册资本：1000万元人民币

法定代表人：曹莉娟

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)。

经营范围：批发兼零售预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；零售散装食品（现场制售）；零售：小包装加碘食盐、无碘盐及多品种食盐；卷烟零售、雪茄烟零售（食品流通许可证，食盐零售许可证，烟草专卖零售许可证 有效期限以许可证为准）。批发、零售：蔬菜水果、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、五金交电、文化用品、工艺品、珠宝玉器、家具、计算机、家用电器、装饰装潢材料、消毒用品（不含危险化学品等限制或禁止经营的产品，不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品等储存）、医疗器械、钟表眼镜维修销售（以上均含网上销售）、柜台租赁、会议及展览服务、物业管理、场地租赁、停车服务、仓储（不含国家违禁物品及易燃易爆物品，不含冷冻冷藏、制冷及危险化学品储存）。（四楼取得消防验收合格后方可经营）。（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）。

## 2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

### （二）产权持有人概况及产权持有人同委托人关系



## 1、产权持有人概况

企业名称：利群集团股份有限公司

法定住所：青岛市崂山区崂山路 67 号

经营场所：青岛市崂山区崂山路 67 号

统一社会信用代码：913702001635668855

成立日期：1980 年 11 月 13 日

营业期限：1980 年 11 月 13 日 年 月 日

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

法定代表人：徐恭藻

注册资本：捌亿零肆佰陆拾柒万贰仟元整

主要经营范围：批发零售、“四代”：国内商业（国家危禁专营专控商品除外）；网上销售；经济信息咨询服务；计算机软件开发；室内装饰装潢；进出口业务（按商贸秩核字[2003]15 号范围经营）；本公司从事行业的管理咨询与培训；资产投资管理；彩扩、冲印、摄影；互联网信息服务（不包括新闻、出版、教育和电子公告服务）；房地产开发与经营；动产及不动产租赁；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务、信息服务业务（仅限互联网信息服务），（以下项目由集团公司分支机构经营）：出租车营运，家用电器、钟表及计算机维修，广告业务，住宿、饮食、保龄球、棋牌、KTV 包房、台球、音乐茶座、卡拉 OK 餐厅、乒乓球；停车位场管理；柜台出租及相关配套服务。（依法经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2、委托人与产权持有人的关系

委托人利群集团胶州购物广场有限公司为利群集团股份有限公司  
 孙子公司，双方构成关联关系。

## 二、评估目的

为满足委托人利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目的  
 需要，提供该经济行为涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地  
 产年租金的参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围

评估对象为利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的  
 利群集团股份有限公司持有的商业地产的年租金。

评估范围是利群集团股份有限公司持有的位于胶州市宁波路西、澳  
 门路南胶州广场二期商业地产，建筑面积共计 102,290.56 m<sup>2</sup>。具体内容  
 如下表：

名称	产权持有人	项目	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	坐落
胶州广 场	利群集团股份有 限公司	地上部分	55,201.45	胶州市宁波路 西、澳门路南
		地下商业	11,433.66	
		地下车库	35,655.45	
		小计	102,290.56	

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估  
 范围一致。

### （二）评估范围内主要资产概况

#### 1、胶州广场二期

胶州广场二期坐落在胶州市宁波路西、澳门路南。该大楼为地上 4

层，地下3层的框架结构建筑物，建成于2020年。本次委估的拟租房屋位于该大楼的地上一至四层和地下一层至三层，建筑面积合计102,290.56平方米，其中地上一至四层为55,201.45平方米，经营卖场：一层为珠宝、黄金、皮具箱包、化妆品专柜，二层为运动休闲区，三层为儿童乐园、娱乐，四层为餐饮；地下一层商业11,433.66平方米，经营利群超市，剩余地下部分35,655.45平方米为停车场，地下车位约812个。大楼外墙为钢筋混凝土，装饰面为干挂石材墙面，地下顶棚为钢筋混凝土楼板，涂料喷涂、筒装，地上顶棚为石膏板造型、吊顶。地面贴砖，内墙涂料粉刷，客梯4部，货梯1部，中央空调，自动消防喷淋等齐全。现场勘查了解，胶州二期为在租状态。

## 2、权利情况

截止评估基准日拟租房屋土地使用权证：胶国用(2005)字第5-110号、建筑工程施工许可证：370281201807250101号、建筑工程规划许可：建字第37JG2009-3-024号等前期手续已办理，房产证正在办理中。

他项权利：未发现委估资产存在抵押、查封、涉诉事项。

## (三) 引用其他机构评估结论的资产概况

本次资产评估未引用其他机构评估结论。

## 四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评

估结论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

本评估基准日 2020 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、资产评估业务委托约定书。

### （二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

2、《中华人民共和国合同法》（1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议通过）

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；

4、《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) ) ;

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号) ;

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第 [2016]36 号) ;

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正);

8、《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第三次修正) ;

9、财政部《企业会计准则》体系;

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 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——资产评估档案(中评协[2018]37 号) ;

7、资产评估执业准则——资产评估方法(中评协[2019]35 号) ;

8、资产评估执业准则——不动产(中评协[2017]38 号) ;

9、资产评估机构业务质量控制指南(中评协[2017]46 号) ;

- 10、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 11、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、建筑规划许可证等；
- 2、与评估对象的取得有关的各项合同、竣工备案等其他有关资料；
- 3、委托人、产权持有人营业执照。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》中国经济科学出版社（2015）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、当地公开招拍挂市场信息；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与评估对象的取得、使用等有关的各项合同及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产评估明细表；
- 7、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、委托人与产权持有人共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；
- 11、IFIND 同花顺、WIND 万德资讯等。

## 七、评估方法

### （一）重置成本法

重置成本法是按照正常情况下，在评估基准日重新形成该房屋建筑物已经完成的工程量所需发生的全部费用，确定重置成本价值。

基本公式：

评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安成本+前期及专业费+管理费+资金利息+合理利润

成新率：采用综合成新率，综合成新率=年限法成新率×50%+打分法成新率×50%

### （二）收益法

收益法是指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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

### （三）市场法

市场法是将评估对象与在评估时点近期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作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法计算公式为：

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用市场法来评估租金的市场价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、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、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、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委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

### （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2020 年 12 月 9 日进驻现场，结合产权持有人填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查



询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2020 年 12 月 10 日结束现场工作，现场工作持续二天。

### （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、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，选择评估方法；资产评估项目组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，形成测算结果。

### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

1、公开市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断

2、继续使用假设：是指处于使用中的产权持有人资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、最高最佳使用假设：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的率证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用，包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。本次评估以房地产的现状用途为最高最佳使用。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、委托方、或产权持有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

6、假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

7、假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

8、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

评估结论：经市场法评估，利群集团胶州购物广场有限公司承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司持有的商业地产在评估基准日2020年11月30日年租金为RMB3,326.63万元，具体如下表：

金额单位：人民币万元

名称	产权持有人	项目	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	日租金 (元/m <sup>2</sup> ·天)	年租金 (万元)
胶州 广场	利群集团股份 有限公司	地上部分	55,201.45	1.30	2,619.31
		地下商业	11,433.66	1.04	434.02
		地下车库	35,655.45	0.21	273.30
		小计	102,290.56	-----	3,326.63

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估结论包含物业管理等费用，评估值为含增值税价格。委估房地产的年租金根据日租金与出租建筑面积计算得出，出租建筑面积为双方租赁意向约定。若出租建筑面积发生变化，年租金市场价值将有所变化。

2、除上述事项外，评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托人及产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

4、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,依赖于委托人和产权持有人提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人和产权持有人提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,但不  
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场租金  
价值,未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影  
响,也未考虑在交易过程中所产生的税费。

7、没有考虑评估对象的流动性对评估结论的影响。

8、评估基准日至本报告提出日之间,委托人及产权持有人未作特  
殊说明,且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重  
大事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属  
状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中  
适当考虑。

9、对评估对象可能存在的  
影响评估结论的有关瑕疵事项,在委托  
人未做特殊说明,而评估工作人员根据执业经验已履行评估程序仍无法  
获悉的情况下,评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

10、评估基准日期后,且评估结论有效期内,若资产数量、价格标  
准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时,不能直接使用本评估结  
论,委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估

值。

11、目前该处房产处于在租状态，本次评估设定为对外分割出租。资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2021 年 11 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有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。

（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）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。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2020年12月25日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

二〇二〇年十二月二十五日

## 附件：

除特别注明原件的外，其余均为复印件

- 1、委托人和产权持有人营业执照；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 3、委托人及相关当事人承诺函（原件）；
- 4、签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 6、评估机构营业执照副本；
- 7、签字资产评估师职业资格证书登记卡。
- 8、资产评估明细表。