

本报告依据中国资产评估准则编制

长春欧亚集团股份有限公司拟
对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为
涉及的土地使用权价值
资产评估报告

众华评报字[2021]第 112 号
(共一册, 第一册)

辽宁众华资产评估有限公司
二〇二一年十二月二十三日

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： 2424020043202100130

资产评估报告名称： 长春欧亚集团股份有限公司拟对长春欧亚卖场有
限责任公司增资行为涉及的土地使用权价值资产评估报告

资产评估报告文号： 众华评报字[2021]第112号

资产评估机构名称： 辽宁众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 古海燕(资产评估师)、李玉(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。

资产评估报告目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、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概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	13
十、评估假设.....	15
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	17
十三、资产评估报告使用限制说明.....	19
十四、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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本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评估对象可实现价格的保证。

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

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产清单等申报资料由委托人及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；委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

**长春欧亚集团股份有限公司拟
对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为
涉及的土地使用权价值
资产评估报告摘要**

众华评报字[2021]第 112 号

辽宁众华资产评估有限公司接受长春欧亚集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对长春欧亚集团股份有限公司拟对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为涉及的土地使用权在 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、 评估目的

估算纳入评估范围的土地使用权价值，为长春欧亚集团股份有限公司拟实施以该土地使用权对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为位于长春市开运街 196 号 177,995.70 平方米土地使用权价值。

评估范围为长春欧亚集团股份有限公司申报的位于长春市开运街 196 号的两宗土地使用权，土地面积合计 177,995.70 平方米。

具体情况见评估申报表。

三、 评估基准日

2021 年 8 月 31 日。

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估方法

市场比较法。

六、 评估结论及其使用有效期

在评估假设条件成立前提下，评估对象评估价值为人民币 61,710.00 万元(人民币陆亿壹仟柒佰壹拾万元)。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

1. 纳入评估范围的土地使用权情况是委托人和产权持有人申报并确认的。本次评估范围中，工业用地土地面积为 85,021.70 平方米，商服用地土地面积为 92,974.00 平方米。若实施本次评估所涉及的经济行为过程中实际办理土地使用证时，所确认的有关面积等信息与本次申报及评估所确认信息不一致时，委托人、产权持有人以及其他报告使用人需据实调整本报告所披露的评估结论或重新委托评估，而不能直接使用本报告。

2. 本报告所披露的评估结论为不含税口径。

3. 纳入评估范围的土地使用权面积的说明：

(1) 工业用地：开展本次评估工作中，委托人及产权持有人向评估机构提供的证号为“长国用(2001)字第 040122610 号”国有土地使用证，证载的土地使用权面积为 104,553.00 平方米，产权持有人在取得该国有土地使用证后，对土地使用权面积进行多次变更调整，具体面积变更过程如下：2003 年 9 月 20 日,长春高新技术产业开发区管理委员会(以下简称“高新区”)因修路征用工业用地 8,215.00 平方米；2004 年,高新区绿化占用工业用地 11,316.30 平方米。经以上变更后，土地面积减至 85,021.70 平方米（即为评估基准日纳入评估范围的工业用途土地使用权面积），委托人尚未针对该情况办理新的土地使用证。

(2) 商服用地：开展本次评估工作中，委托人及产权持有人向评估机构提供的证号为“长国用(2002)字第 040125515 号”国有土地使用证，证载的土地使用权面积为 92,974.00 平方米，与评估基准日纳入评估范围的商服用途土地使用权面积一致。

4. 截至评估基准日，纳入评估范围的工业用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	卖场奥莱商场部分扩建工程、欧亚卖场大楼续三期部分工程及三期部分工程、燃气及燃煤锅炉房	65,882.82
2	集团工业土地面积	85,021.70
3	容积率	0.77

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。

5. 截至评估基准日纳入评估范围的商服用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	欧亚卖场大楼一期、二期及部分三期工程	367,352.71
2	集团商服土地面积	92,974.00
3	容积率	3.95

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。

委托人和长春欧亚卖场有限责任公司已说明并承诺上述建筑物合法合规，测绘面积准确，并按该面积设定委估土地使用权容积率。如因此产生的法律风险事项与评估机构无关。

评估报告使用人应当关注评估报告中载明的评估假设条件、特别事项说明、使用限制说明内容及其对评估结论的影响。

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。

长春欧亚集团股份有限公司拟
对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为
涉及的土地使用权价值
资产评估报告正文

众华评报字[2021]第 112 号

一、绪言

长春欧亚集团股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受长春欧亚集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对长春欧亚集团股份有限公司拟对长春欧亚卖场有限责任公司增资行为涉及的土地使用权在 2021 年 8 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。

二、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概况

（一）委托人和产权持有人概况

委托人和产权持有人均为长春欧亚集团股份有限公司。

名称：长春欧亚集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：朝阳区工农大路 1128 号

法定代表人：曹和平

注册资本：壹亿伍仟玖佰零捌万元整

成立日期：1992 年 08 月 20 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：9122010112403662XM

经营范围：经销日用百货、服装鞋帽、五金交电、日杂（不含超薄塑料袋）、家用电器、电子产品及耗材、化妆品、卫生用品、文体用品、计生用品、劳保用品、工艺美术品、预包装兼散装食品、茶叶农副产品、水产品；乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、保健食品、图书报刊、

音像制品；利用互联网销售上述商品；自营和代理内销商品范围内商品的出口业务，自营本企业零售和自用商品的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；家电以旧换新（不含拆解）；钟表修理、场地租赁；广告业务；信息系统集成服务、网络表演、信息技术咨询服务、数据处理和存储服务；以下项目由分公司经营：餐饮、住宿、洗浴、美容美发、保健按摩、健身服务、会议服务；汽车货运；科技企业招商、科技成果转让；科技城的租赁服务及物业管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）**

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人，国家法律、法规有规定的从其规定。

三、评估目的

根据[2021]6号《欧亚集团总经理办公会议纪要》，长春欧亚集团股份有限公司(以下简称“欧亚集团”)拟以位于长春市开运街196号177,995.70平方米土地使用权向长春欧亚卖场有限责任公司增资。

本次评估的目的是估算上述土地使用权价值，为委托人实施上述行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为位于长春市开运街196号177,995.70平方米土地使用权价值。

评估范围为长春欧亚集团股份有限公司申报的位于长春市开运街196号的两宗土地使用权，土地面积合计177,995.70平方米。其中：宗地一为工业用途土地，纳入评估范围的土地使用权面积为85,021.70平方米，宗地二为商服用途土地，纳入评估范围的土地使用权面积为92,974.00平方米。

土地证证载信息及基本情况：

宗地一：国有土地使用证编号为“长国用（2001）字第 040122610 号”，使用者为长春欧亚集团股份有限公司，座落位置为长春市朝阳区开运街 196 号，终止日期为 2040 年 7 月 25 日，用途为工业，使用权类型为出让，使用权面积为 104,553.00 平方米，填证机关为长春市国土资源局，日期为 2001 年 12 月 13 日。

委托人申报及纳入评估范围的工业用途土地使用权面积为证载面积中的 85,021.70 平方米，委托人尚未针对该 85,021.70 平方米土地使用权办理新的土地使用证。

该宗国有土地使用权东临飞跃中路，南临工业地，西临商业地，北临欧亚卖场大楼，土地开发程度为红线外七通，宗地内场地平整。经调查了解未发现该宗地存在抵押、诉讼等他项权利。

截至评估基准日，纳入评估范围的工业用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	卖场奥莱商场部分扩建工程、欧亚卖场大楼续三期部分工程及三期部分工程、燃气及燃煤锅炉房	65,882.82
2	集团工业土地面积	85,021.70
3	容积率	0.77

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。委托人和长春欧亚卖场有限责任公司已说明并承诺上述建筑物合法合规，测绘面积准确，并按该面积设定委估土地使用权容积率。

宗地二：国有土地使用证编号“长国用（2002）字第 040125515 号”，使用者为长春欧亚集团股份有限公司，座落位置为朝阳区开运街 196 号，终止日期为 2040 年 7 月 25 日，用途为商服，使用权类型为出让，使用权面积为 92,974.00 平方米，填证机关为长春市国土资源局，日期为 2002 年 5 月 20 日。

该宗国有土地使用权东临飞跃中路，南临工业地，西临商业地，北临开运街，土地开发程度为红线外七通，宗地内场地平整。经调查了解未发现该宗地存在抵押、诉讼等他项权利。

截至评估基准日纳入评估范围的商服用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）
1	欧亚卖场大楼一期、二期及部分三期工程	367,352.71
2	集团商服土地面积	92,974.00
3	容积率	3.95

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。委托人和长春欧亚卖场有限责任公司已说明并承诺上述建筑物合法合规，测绘面积准确，并按该面积设定委估土地使用权容积率。

经委托人和产权持有人确认，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。

五、价值类型

根据评估目的及委托约定，本次评估选择资产的市场价值作为本评估报告的价值类型。

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。

六、评估基准日

评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

该评估基准日选取在会计期末，且与预计的经济行为的实现日相同。选取该评估基准日便于开展资产清查核实等工作，评估结论能较合理地服务于评估目的。

该评估基准日由委托人确定。

七、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规及规章依据、评估准则依据、权属依据和取价依据如下：

（一）经济行为依据

委托人提供的[2021]6号《欧亚集团总经理办公会议纪要》。

(二) 法律、法规及规章依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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修正，2020年1月1日起实施）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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修正，2020年1月1日起实施）；
4. 《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，2021年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2017年11月19日第191次会议通过修订）；
6. 《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50号，经财政部、国家税务总局第65号修订）；
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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年5月27日起实施，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）；
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
11. 《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》（国务院办公厅文件国办发〔2001〕102号）；

12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权〔2006〕274号)；

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

14. 其他有关法律、法规、规章等。

(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—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)。
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证。
2. 其他与资产、权利的取得及使用有关的合同、协议等。

(五) 取价依据

1. 评估人员尽职调查、收集、记录的资料。
2. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料。
3. 其他与本次资产评估取价有关的资料。

八、评估方法

（一）评估方法适用性分析

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对于不动产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法三种基本方法以及公示地价系数修正法等衍生方法。进行资产评估时，资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

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。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：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。

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。资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑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。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：1、评估对象应当是可再生、可复制的资产；2、能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

公示地价系数修正法：包括基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。其中基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与评估对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区

域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。

针对本项目的尽调表明，纳入评估范围的土地所在区域，土地租赁市场不活跃，无法找到可靠的单独租赁土地案例，未来收益无法预计，不具备采用收益法的条件；由于长春市基准地价发布时间较早，不能反映出基准日地价情况，不宜采用基准地价系数修正法评估；由于不能确定土地增值收益，不宜采用成本法评估；纳入评估范围内的国有土地使用权，存在较活跃的公开市场，具有充足的交易信息，具备市场法评估条件。

综上所述，本次对国有土地使用权采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法介绍

市场比较法的基本计算公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P—待估宗地市场价值；P'—可比交易实例价格；A—交易情况修正系数；B—交易日期修正系数；C—区域因素修正系数；D—个别因素修正系数；E—权益状况因素修正系数

九、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，订立业务委托合同。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案，编制资产评估计划。
2. 组建评估团队，组织内部培训。
3. 实施前期指导。

为使产权持有人的财务与资产管理人员理解并做好资产评估信息的填报工作，保证申报材料的质量，我公司指派专人对产权持有人的填报和申报工作中碰到的问题进行解答和指导。

（三）现场调查

评估人员对评估对象进行了必要的核查，对资产利用及权益状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核查

(1)初步审查完善评估申报表和其他申报材料

评估人员通过现场掌握的信息和了解的情况初步审查产权持有人填报的评估申报表内容和查阅其他申报资料，对于发现存在不完整、遗漏及错误的情形的，要求并指导企业进行完善。

(2)现场实地勘查

资产评估专业人员依据委托人和产权持有人提供的评估申报表及其他申报材料，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产实施勘察和核查。评估人员对委托人和产权持有人提供的资料和数据进行了核对，根据勘察和核查结果与委托人和产权持有人沟通，要求并指导企业进一步完善评估申报表及其他申报材料。

(3)查验产权证明文件资料

评估人员对评估对象涉及的产权证明文件资料进行查验，对发现权属不明晰、权属资料不完善情况的，提请企业核实并明确意见。

2. 尽职调查

评估人员所进行的尽职调查工作内容主要如下：

- (1)调查了解资产取得情况。
- (2)调查了解资产利用状况。
- (3)调查了解资产发挥效用状况。
- (4)调查了解资产是否存在抵押、质押、诉讼的情况。
- (5)调查了解资产是否存在他项权利情况。
- (6)调查了解经济行为及其与资产关系。
- (7)调查了解其他相关信息。

（四）收集整理评估资料

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有人等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（五）评定估算

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

（六）内部审核

评估机构按照法律、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，形成正式资产评估报告。在形成正式资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，可以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有关内容进行沟通。

（七）出具评估报告

完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并提交委托人。

十、评估假设

本次资产评估工作涉及采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 交易假设，即假设纳入评估对象已经处在交易过程中，评估人员根据资产的交易条件等模拟市场进行估值。

2. 公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产所涉及的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，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 资产持续经营假设，即假设评估对象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，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围存在限制。

4. 假设委托人及产权持有人提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实准确、客观完整、合法有效，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分。

5. 假设评估测算涉及的汇率、利率、物价水平在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响。

（二）特殊假设

1. 委托人和产权持有人提供的资产实际状况和内容与经济行为所表述状况和内容是一致的。

2. 在评估人员所能调查了解并披露情况之外，纳入评估范围的资产不存在影响其权利、质量、使用状况等事项。

3. 委托人和产权持有人已及时披露和告知评估基准日至评估报告完成日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

4. 纳入评估范围的资产权属合法、清晰，能够按照委托人提供的规划用途和合理使用的合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重变化。

5. 假设纳入评估范围的土地使用权地上建筑物是合法、合规的，建筑面积是准确的，依此形成的评估工作基础信息是可靠的。

资产评估报告披露的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估机构及签字资产评估师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。

十一、评估结论

在评估假设条件成立前提下，评估对象评估价值为人民币 61,710.00 万元(人民币陆亿壹仟柒佰壹拾万元)。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 由委托人和产权持有人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师进行了必要的、独立的复核工作。

2. 对委托人及产权持有人存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在进行业务委托时未作特殊说明而评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估师不承担相关责任。

3. 本报告所披露的评估结论为不含税口径。

4. 纳入评估范围的土地使用权情况是委托人和产权持有人申报并确认的。本次评估范围中，工业用地土地面积为 85,021.70 平方米，商服用地土地面积为 92,974.00 平方米。若实施本次评估所涉及的经济行为过程中实际办理土地使用证时，所确认的有关面积等信息与本次申报及评估所确认信息不一致时，委托人、产权持有人以及其他报告使用人需据实调整本报告所披露的评估结论或重新委托评估，而不能直接使用本报告。

5. 本次评估过程中，评估人员未发现上述资产存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

6. 纳入评估范围的土地使用权面积的说明：

(1) 工业用地：开展本次评估工作中，委托人及产权持有人向评估机构提供的证号为“长国用(2001)字第 040122610 号”国有土地使用证，证载的土地使用权面积为 104,553.00 平方米，产权持有人在取

得该国有土地使用证后，对土地使用权面积进行多次变更调整，具体面积变更过程如下：2003年9月20日，长春高新技术产业开发区管理委员会(以下简称“高新区”)因修路征用工业用地 8,215.00 平方米；2004年，高新区绿化占用工业用地 11,316.30 平方米。经以上变更后，土地面积减至 85,021.70 平方米（即为评估基准日纳入评估范围的工业用途土地使用权面积），委托人尚未针对该情况办理新的土地使用证。

(2) 商服用地：开展本次评估工作中，委托人及产权持有人向评估机构提供的证号为“长国用(2002)字第 040125515 号”国有土地使用证，证载的土地使用权面积为 92,974.00 平方米，与评估基准日纳入评估范围的商服用途土地使用权面积一致。

7. 截至评估基准日，纳入评估范围的工业用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	卖场奥莱商场部分扩建工程、欧亚卖场大楼续三期部分工程及三期部分工程、燃气及燃煤锅炉房	65,882.82
2	集团工业土地面积	85,021.70
3	容积率	0.77

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。

8. 截至评估基准日纳入评估范围的商服用途土地使用权地上建成的建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司所有，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	欧亚卖场大楼一期、二期及部分三期工程	367,352.71
2	集团商服土地面积	92,974.00
3	容积率	3.95

上述地上建筑物尚未办理产权证，长春欧亚卖场有限责任公司对面积进行了测绘。

委托人和长春欧亚卖场有限责任公司已说明并承诺上述建筑物合法合规，测绘面积准确，并按该面积设定委估土地使用权容积率。如因此产生的法律风险事项与评估机构无关。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告仅供委托人使用。
2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。
3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估报告有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

4. 未征得评估机构同意，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、行政法规规定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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) 本评估报告经评估机构盖章、资产评估师签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 12 月 23 日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：



资产评估师：



辽宁众华资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十三日



公司地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真：0411-82739002

电话：0411-82739271