



深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司
深圳市福田区深南中路求是大厦东座 701-703
电话: (86) 755 8291 5153 82915159
传真: (86) 755 8291 5154

Shenzhen Tianda United Asset & Real Estate Appraisal Co., Ltd.
701-703, East Block, Qiushi Building, Shenzhen Shennan Middle
Road, Futian District, Shenzhen
Tel: (86) 755 8291 5153 82915159
Fax: (86) 755 8291 5154

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司
投资性房地产公允价值评估项目
资 产 评 估 报 告

深天大评报字[2019]第 8 号

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司

二〇一九年一月十六日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告 书	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告出具日期	20
附件目录	22

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司
投资性房地产公允价值评估项目
资 产 评 估 报 告

深天大评报字[2019]第 8 号

摘 要

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司受内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的委托，为其投资性房地产公允价值计量事宜，对所涉及的包头市维多利亚商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司投资性房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是包头市维多利亚商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司持有的投资性房地产，建筑面积分别为 85,675.60 m²和 149,860.46 m²。

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据待估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用收益法，经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对评估对象进行评估，包头市维多利亚商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限

公司持有的投资性房地产在基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值分别为 908,419,823.90 元和 3,053,337,653.09 元。各产权持有单位各项投资性房地产评估结果见后附评估明细表。

本报告评估结果仅供委托方按约定用途使用。评估师的责任是就该项评估目的下的评估对象价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

内蒙古维多利商业（集团）有限公司 投资性房地产公允价值评估项目 资 产 评 估 报 告 书

深天大评报字[2019]第 8 号

内蒙古维多利商业（集团）有限公司：

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对内蒙古维多利商业（集团）有限公司为公允价值计量投资性房地产所涉及的包头市维多利商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司持有的建筑面积分别为 85,675.60 m²和 149,860.46 m²的投资性房地产在 2018 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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、本评估项目委托方为内蒙古维多利商业（集团）有限公司

公司名称：内蒙古维多利商业（集团）有限公司

公司地址：内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 3 号

法定代表人：卢小娟

注册资本：17000 万元

企业类型：其他有限责任公司

企业信用代码：91150100740109781J

经营范围：许可经营项目：停车场经营。 一般经营项目：百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售。（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、本评估项目产权持有者为包头市维多利商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司

①产权所有者 1

公司名称：包头市维多利商业管理有限公司

公司地址：东河区巴彦塔拉大街南、西河槽东（西河路 3 号街坊）

法定代表人：卢小娟

注册资本：300 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

企业信用代码：91150202082156462T

经营范围：许可经营项目：滑冰（凭许可证有效期内经营）。 一般经营项目：百货、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁。（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产权所有者 2

公司名称：内蒙古金维利商业管理有限公司

公司地址：内蒙古自治区呼和浩特市赛罕区新华东街 62 号

法定代表人：卢小娟

注册资本：1000 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

企业信用代码：91150100329068529L

经营范围：许可经营项目：无。 一般经营项目：化妆品、针纺织品、服装（不含警用制式服装）、鞋帽、日用品、首饰、工艺品（不含文物）、文化体育用品（不含弩）、乐器、家用电器、通讯设备（不含卫星、电视、广播地面接收设施）、办公用品、计算机的销售；彩扩服务；柜台、场地租赁；广告业。（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）。

3、本评估项目未约定委托方以外的其他评估报告使用者，其他评估报告使用者从国家法律、法规规定。

二、评估目的

本次资产评估是以财务报告为目的，以公允价值计量投资性房地产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为包头市维多利商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司持有的投资性房地产。

包头市维多利商业管理有限公司拥有的投资性房地产共 18 项，建筑面

积 85,675.60 平方米，内蒙古金维利商业管理有限公司拥有的投资性房地产共 14 项，建筑面积 149,860.46 平方米。

评估对象具体情况见后附评估明细表。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由内蒙古维多利商业（集团）有限公司确定的。

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。

六、评估依据

（一）经济行为文件

资产评估业务约定书。

（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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）。

3. 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议于修订）。

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）。

5.其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

9. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）；

10.财政部颁布的《企业会计准则 2006》等国内企业会计准则体系；

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

12.《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国税总局 2016 第 16 号公告）。

（四）资产权属依据

1. 内蒙古维多利商业（集团）有限公司、包头市维多利商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司营业执照；

2. 内蒙古维多利商业（集团）有限公司、包头市维多利商业管理有限公司提供的与委估对象产权一致的《房地产证》。

3. 内蒙古维多利商业（集团）有限公司、内蒙古金维利商业管理有限公司提供的与委估对象产权一致的《商品房买卖合同》。

（五）取价标准依据

1. 评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料；
2. 中国人民银行公布的当前人民币存款利率；
3. 国家发布和资产所在地当前执行的有关房产开发税收条例和法规；
4. 评估人员在资产所在地进行片区调查掌握的相关同类物业市场租金水平；
5. 资产所在地房地产市场价格行情信息；
6. 其他资料。

（六）主要参考资料

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（增订版）；
2. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

1、评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照协会准则，根据国家标准，有条件选用市场比较法的，以市场比较法为主要方法。如果评估对象所在区域内市场较为活跃，类似案例交易情况及报盘资料较为容易收集的，具备市场比较法条件，采用市场比较法。如果评估对象所在区域内租赁市场较为活跃，类似案例租赁情况及报盘资料较为容易收集的，具备收益法条件，采用收益法。由于本次评估的房地产与相关方签有长期租约且租赁市场很活跃而买卖市场案例较少，因此评估人员根据评估对象的特点以及估价目的，对房地产采用收益法进行评估。下面将收益法介绍如下：

（1）收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，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。

收益法的计算公式：

$$V = A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$$

其中：

V：房地产评估价格

A：房地产年纯收益

$A = \text{月租金} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{保证金利息收入} - \text{房产税} - \text{销售税金及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{租赁管理费} - \text{保险费}$ ；

保证金利息根据评估人员市场调查统计，在此租赁保证金取二个月租

金，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率 1.5% 计取；

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》及各地政府规定计算；

销售税及附加依照《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》及其他文件规定计算；

印花税依照《中华人民共和国印花税暂行条例》规定，按合同金额（租金收入）的 0.1% 计算；

管理费根据评估人员掌握的社会平均水平按年租金收入计算；

维修费按建筑面积乘以社会平均维修费水平计算；

保险费按不动产财产保险类，按房产原值一定比例计算。

n：剩余收益年限。

r：收益还原率按采用房地产评估行业通过房屋租赁和销售情况提取当前各类型房地产包含的一般企业所得税前平均还原利率，取 6%。

g：年纯收益递增率，根据市场调查确定，取 3%。

（二）评估方法举例

案例 1、包头东河维多利广场内街一层

1、评估对象概况

包头东河维多利广场位于东河巴彦塔拉大街与工业路交汇处，附近公交线路有 10 路（二宫站）、5 路（二宫站）、4 路（王府涮肉站）、18 路（二宫站）、49 路（巴彦塔拉大街站）、53 路（巴彦塔拉大街站）等，距机场、公交总站、火车站、汽车站、高铁总站仅 5 分钟车程。东河区辖地基于旧

包头城域，是包头市地方工业的集中地，曾经以特色餐饮、回民小吃闻名包头，包头市公路、铁路、航空站均设在东河区，东河区尚无其他商业综合体。

维多利亚广场是包头东河第一家集百货零售、商业街、高级公寓、办公楼、酒店、文化及社区服务配套设施为一体的大型商业综合体，是目前东河仅有超大规模购物中心。

该物业建筑结构采用钢混结构形式，电气、弱电、给排水、电梯、电话通讯系统、火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消防栓系统等配套设施齐全。

至评估基准日，该大楼建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、门窗、给排水、电力设施等均正常使用。

2、房地产权属状况：

该物业房屋已办理房地产证《包房产证东字第 195021620936 号》，房产权利人为包头市维多利亚商业管理有限公司，为市场商品房，取得方式为购买。

3、评估方法及评估过程

该物业用于出租，根据调查目前同类地段同类物业单位面积月租金为 100 元左右（含税），因而结合目该房产的租赁情况，取 100 元/月为委估物业的月租金。

委估物业所处区域位于包头东河传统商业集中区，该区域租金收入基本保持在每年增长 2-4%的水平上，本次评估中取租金年增长率为 3%。

租金损失率按 1% 计算，其他相关税费按国家和包头市税费标准及市场一般水平计算，见前述评估方法中有关收益法参数说明。

采用收益法计算租金还原值如下表

收益法计算表

委估物业名称		包头东河维多利广场内街一层	
项目内容		计算公式	金 额
B	原建购单价(元/m ²)	原登记价/建筑面积	6,291.70
S	建筑面积(m ²)		8,813.64
N	使用年限		40
C	已使用年限		2
n	收益年限	$n=N-C$	38
r	资本化率		6.00%
E	年收益(元/m ²)	$(1) \times (2) \times 12 \times [1 - (4)]$	1,131.43
1	年度		剩余 38 年
2	不含税月租金(元/m ²)	根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值	95.24
3	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%
4	租金损失率		1.00%
F	年经营成本	$(5) + (6) + \dots + (14) - (8)$	133.52
5	管理费用(元/m ²)	年租金 $\times$ 5%	60.00
6	房产税(元/m ²)	房产原价 $\times$ 70% $\times$ 1.2%	52.85
7	增值税(元/m ²)	不含税年租金 $\times$ 5%	56.57
8	教育费附加(元/m ²)	增值税 $\times$ 3%	1.70
9	地方教育费附加(元/m ²)	增值税 $\times$ 2%	1.13
10	城建维护税(元/m ²)	增值税 $\times$ 7%	3.96
11	印花税(元/m ²)	年租金 $\times$ 0.1%	1.20
12	维修费(元/m ²)	建筑面积 $\times$ 4/1.06	3.77
13	保险费(元/m ²)	房产原价 $\times$ 0.15% / 1.06	8.90
D	押金年收益(元/m ²)	押金 $\times$ 年利率	3.00
A	年纯收益(元/m ²)	$E - F + D$	1,000.91
g	年纯收益递增率(%)	根据市场调查确定	3.00%
评估单价(元/m ²) (取整)		$A \times [1 - (1+g)^n] / (1+r)^n \div (r-g)$	22,157

故，采用收益法计算的投资性房地产包头东河维多利广场内街一层评估单价为 22,157 元/m²。

3、评估结果

包头东河维多利亚广场内街一层评估单价为 22,157 元/m²，故评估值=22,157×8,813.64= 195,283,821.48 (元)。

案例 2、摩尔城 A 座 2 层

1、评估对象概况

维多利亚摩尔城位于呼和浩特市赛罕区新华东街 62 号，是内蒙古首家城市综合体，其周边分布有商场、医院（内蒙古医院）、银行（农行、建行、工行、商业银行、中国银行、邮政储蓄银行等）等完备的生活设施，门口有多路公交车通过，车流量大，交通便捷。所在商圈属东影南街商圈：北临新华东街，人口集中，是呼市东部区居民密集区，集购物、餐饮、娱乐、休闲等服务为一体的综合商圈，是东部新城区的核心地带，主要有长乐宫、维多利亚国际广场、维多利亚摩尔城、美特好超市、家乐福超市等商业设施。近年来，随着城市重心的东移，东影南街商圈的潜力被看好，其实力正逐步上升。以东影南街为辐射原点，辐射范围可以达到新城区的国美电器城、苏宁电器城等电器商城，周边商贸、办公、交通、休闲娱乐、餐饮、观光购物设施齐全，条件十分便利。

维多利亚摩尔城是内蒙首家真正意义的 SHOPPINGMALL，集购物、休闲、娱乐、餐饮、文化互动、生活体验、为一体的全生活消费中心，维多利亚摩尔城拟打造呼市乃至西北地区规模最大、高品质的一站式购物中心。

该物业建筑结构采用钢混结构形式，电气、弱电、给排水、电梯、电话通讯系统、火灾自动报警系统、自动喷淋系统、消防栓系统等配套设施齐全。

至评估基准日，该大楼建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、门窗、

给排水、电力设施等均正常使用。

2、房地产权属状况：

该物业房屋正在办理房地产证，房产权利人为内蒙古金维利商业管理有限公司，为市场商品房，取得方式为购买。

3、评估方法及评估过程

该物业用于出租，根据调查目前同类地段同类物业单位面积平均月租金为 200 元左右（含税），因而结合目该房产的租赁情况，取 200 元/月为委估物业的月租金。

委估物业所处区域位于赛罕区新华东街，该区域租金收入基本保持在每年增长 2-4%的水平上，本次评估中取租金年增长率为 3%。

租金损失率按 1.5% 计算（呼和浩特市场平均水平），其他相关税费按国家和呼市税费标准及市场一般水平计算，见前述评估方法中有关收益法参数说明。

采用收益法计算租金还原值如下表

收益法计算表

委估物业名称		摩尔城 A 座 2 层	
项目内容		计算公式	金 额
B	原建购单价(元/㎡)	原登记价/建筑面积	19,564.11
S	建筑面积(㎡)		9,350.68
N	使用年限		40
C	已使用年限		2
n	收益年限	$n=N-C$	38
r	资本化率		6.00%
E	年收益(元/㎡)	$(1) \times (2) \times 12 \times [1 - (4)]$	2,251.43
1	年度		剩余 38 年
2	不含税月租金(元/㎡)	根据周围同类物业租赁水平及物业具体情况取值	190.48

3	可出租面积比例	可出租面积占总建筑面积的比例	100%
4	租金损失率		1.50%
F	年经营成本	(5)+(6)+.....+(14)-(8)	331.71
5	管理费用(元/m ²)	年租金×5%	120.00
6	房产税(元/m ²)	房产原价×70%×1.2%	164.34
7	增值税(元/m ²)	不含税年租金*5%	112.57
8	教育费附加(元/m ²)	增值税×3%	3.38
9	地方教育费附加(元/m ²)	增值税×2%	2.25
10	城建维护税(元/m ²)	增值税×7%	7.88
11	印花税(元/m ²)	年租金×0.1%	2.40
12	维修费(元/m ²)	建筑面积×4/1.06	3.77
13	保险费(元/m ²)	房产原价×0.15%/1.06	27.69
D	押金年收益(元/m ²)	押金×年利率	6.00
A	年纯收益(元/m ²)	E-F+D	1,925.72
g	年纯收益递增率(%)	根据市场调查确定	3.00%
评估单价(元/m ²) (取整)		$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \div (r-g)$	42,630

故,采用收益法计算的投资性房地产摩尔城 A 座 2 层评估单价为 42,630 元/m²。

3、评估结果

摩尔城 A 座 2 层评估单价为 44,978 元/m², 故评估值 = 42,630 × 9,350.68 = 398,619,488.40 (元)。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一)评估准备阶段

1. 2019 年 1 月 5 日, 与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出资产评估工作计划。

2. 2019 年 1 月 6 日, 评估人员在充分理解了委托方相关经济行为目的后、收集产权资料, 赴现场实地勘察评估对象。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2019 年 1 月 7 日至 2019 年 1 月 12 日。

主要工作如下：

1.听取房产现使用者介绍房产总体情况和待估资产的历史及现状，建设和经营情况；

2.调查所在地房地产市场情况，搜集与评估对象类似房地产交易案例，并按照国家标准、资产评估操作规范及资产评估工作的需要，收集资产评估所需其他文件资料；

3.根据待估资产的实际状况和特点，结合市场调查情况确定评估方法；

4.对评估范围内的资产做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2019 年 1 月 13 日至 1 月 14 日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告书。

本阶段的工作时间为 2019 年 1 月 15 日至 1 月 16 日。

九、评估假设

1.本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

2.影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政

策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；

4.除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规；

5.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用收益法对内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司委托评估的包头市维多利亚商业管理有限公司和内蒙古金维利商业管理有限公司持有的投资性房地产在基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值分别为 908,419,823.90 元和 3,053,337,653.09 元。各产权持有单位各项投资性房地产评估结果见后附评估明细表。

十一、特别事项说明

1.评估对象于评估基准日已正常对外出租经营，根据租约期情况，本次评估未考虑到期日在一年以内的租约影响，对一年以上的我们根据租约水平和客观租金水平进行对比修正，在相关规范限定的幅度内考虑相关长期租约对评估结果的影响。

2.本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑其承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

3.本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

十二、评估报告使用限制说明

1.本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续使用为前提条件；

2.本次评估结果仅作为委托方本次评估目的价值参考意见，不能用于其他目的。若为其他用途，需根据指定评估目的另行评估；

3.本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估企业实际状况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性；

4.本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效；

5.本评估报告在评估机构盖章和资产评估师签字后，具有法律效力；

6.本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交公司权力部门批准后使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，报告全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

7.本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

十三、评估报告出具日期

评估报告出具日期为二〇一九年一月十六日。

(此页无正文)

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年一月十六日