

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

兰州民百(集团)股份有限公司拟进行公司分
立所涉及的亚欧商厦资产评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2018]第 780 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年五月三日

目 录

声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	5
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	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附件目录	20

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被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由被评估企业承担责任，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

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。

兰州民百(集团)股份有限公司拟进行公司分立所涉及的亚欧商厦资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 780 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受兰州民百(集团)股份有限公司的委托,就兰州民百(集团)股份有限公司拟进行公司分立之经济行为,对所涉及的亚欧商厦及一套办公用房在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为亚欧商厦及一套办公用房,分别坐落于城关区临夏路街道中山路 120 号、122 号,均为框架结构,建筑面积共计 76,990.81 平方米,均为 1993 年建成。本次评估基准日账面原值为 553,713,344.19 元,账面净值为 272,871,007.61 元。

评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用市场法对委估建筑物进行资产评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出兰州民百(集团)股份有限公司拟进行公司分立所涉及的亚欧商厦及一套办公用房在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的评估结论如下:

委估房屋资产原值 55,371.33 万元,账面净值 27,287.10 万元,评估净值 122,505.34 万元(含增值税),评估净值与账面净值比较增值

95,218.24 万元，增值率 348.95 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项。

根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起，至 2019 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

提请特别注意：

1、本报告评估结论仅供委托人为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，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。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

3、本报告对应的评估结果为含增值税价值，提请报告使用者注意。

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。

兰州民百(集团)股份有限公司拟进行公司分立所涉及的亚欧商厦资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 780 号

兰州民百(集团)股份有限公司:

中联资产评估集团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,采用市场法,按照必要的评估程序,对兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立之经济行为所涉及的亚欧商厦及一套办公楼于评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证,对委估房产在 2018 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人及产权持有人均为兰州民百(集团)股份有限公司。

(一) 委托人及产权持有人概况

单位名称: 兰州民百(集团)股份有限公司

注册地址: 甘肃省兰州市城关区中山路 120 号

法定代表人: 张宏

注册资本: 783,095,436 元(人民币)

公司类型: 股份有限公司(上市、国有控股)

经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售；医疗器械零售；卷烟、雪茄烟零售；图书，报刊，音响制品零售，道路普通货物运输。（以上经营项目凭有效许可证经营）。日用百货、五金交电、化工产品（不含危险品）、黄金饰品、建筑装饰材料的批发零售、彩色扩印、儿童娱乐；电子计算机技术开发服务、培训；家电维修、售后服务；商品包装与贮藏；新材料、高新电子产品的研制开发；房屋租赁、场地租赁、汽车租赁（不含融资租赁）。餐饮、宾馆住宿、酒类零售（仅限分公司凭有效许可证经营）。广告设计、制作、发布。

(二)委托人、业务委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《资产评估委托函》，兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立，对所涉及亚欧商厦及一套办公楼进行资产评估。

本次评估目的是反映兰州民百(集团)股份有限公司对其公司分立所涉及的亚欧商厦及一套办公房屋建筑物的市场价值，为兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象与评估范围内容

本次评估对象和评估范围为兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立所涉及的亚欧商厦及一套办公楼。

截至本次评估基准日委估房产均已办理房屋产权证件。

亚欧商厦建筑面积 76,844.04 m²，房产证号为兰房权证（城关区）字第 325505 号等，对应的土地使用权证为兰国用（2004）第 C06685 号，证载权利人为兰州民百（集团）股份有限公司，坐落位置为兰州市城关区临夏路街道中山路 120 号，地类用途商业，土地面积为 10474.7 m²。

办公楼建筑面积 146.77 m²，房产证号为房权证兰房（城股）产字第 93754 号，证载权利人为兰州民百（集团）股份有限公司，坐落位置为兰州市城关区临夏路街道中山路 122 号。

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 27,287.10 万元，为房屋建筑物。这些资产具有以下特点：

1）实物资产主要分布在兰州市城关临夏中山路 120、122 号房产。

2）纳入评估范围的兰州民百(集团)股份有限公司申报的房屋建筑物共 2 项，用途为商业及办公，房屋建筑物产为企业自建所得，建成时间为 1993 年，结构类型为框架，证载权利人为兰州民百（集团）股份有限公司。截止评估基准日该房产为商场经营及办公使用。

3）待估房屋建筑物亚欧商厦正常经营，部分房屋处于出租。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目评估报告中未引用其他机构报告内容。

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

本项目资产评估的基准日是 2018 年 3 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑产权持有人的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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，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

1、《资产评估委托函》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国令第 691 号);

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布根据 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国

营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订);

7. 《于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

8. 《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》(国家税务总局公告2016年第16号);

9. 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[2017]31号);

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);

7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

11、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四)资产权属依据

1. 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》;

2. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 委托人提供的房屋租赁合同;

2. 当地市场价格信息资料及现场勘察及市场调查情况;

3. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015);
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);

七、评估方法

(1) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则 - 不动产》的规定, 房地产评估可以采用收益法、市场法、成本法等方法。收益法是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。市场法是将估价对象与在估价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, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估目的是反映兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立所涉及的亚欧商厦及一套办公楼的市场价值, 为兰州民百(集团)股份有限公司拟公司分立之经济行为提供价值参考意见。由于此次委估对象为商业用途, 市场上可以找到类似房地产交易案例, 故采用市场法。

(2) 评估方法的介绍

市场法是将估价对象与在估价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, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法按下列基本步骤进行:

- a. 搜集交易实例的有关资料;
- b. 选取有效的可比市场交易实例;

- c.建立价格可比基础;
- d.进行交易情况修正;
- e.进行交易日期修正;
- f.进行区域因素修正;
- g.进行个别因素修正;
- h.求得比准价格,调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

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

1.2018年4月上旬,委托人召集本项目协调会,有关各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,并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2018年4月上旬,评估项目组人员对委估房产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估房产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1.听取委托人有关人员介绍企业总体情况和委估房产的历史及现状,了解企业的财务制度、资产技术状态等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产清查评估申报明细表,对资产进行了全面清查核实。

4.查阅收集委估房产的产权证明文件。

5.根据委估房产的实际状况和特点,确定资产的具体评估方法。

6.对申报的房产,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资

料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

评估师对资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

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

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营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。

(二)特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4.本次评估假设产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5.评估范围仅以委托人暨产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6.本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)评估结果

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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对兰州民百(集团)股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察评估计算，得出如下结论：

兰州民百拟对其公司分立所涉及的亚欧商厦及一套办公用房在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值为壹拾贰亿贰仟伍佰零伍万叁仟肆佰元整（1,225,053,400 元）（含增值税），详见下表：

楼层	产权状况	房产证面积	评估单价 (元/m²)	评估总价含增值税 (元/m²)
地下一层	兰房权证 (城关区) 字第 325505 号	8,204.50	22,560.00	185,093,500.00
一层	兰房权证 (城关区) 字第 325506 号	7,903.62	37,600.00	297,176,100.00
二层	兰房权证 (城关区) 字第 325502 号	7,566.13	22,560.00	170,691,900.00
三层	兰房权证 (城关区) 字第 325504 号	7,623.21	18,800.00	143,316,300.00
四层	兰房权证 (城关区) 字第 325521 号	7,765.26	15,040.00	116,789,500.00
五层	兰房权证 (城关区) 字第 325494 号	7,549.23	11,280.00	85,155,300.00
六层	兰房权证 (城关区) 字第 325507 号	7,481.24	7,520.00	56,258,900.00
七层	兰房权证 (城关区) 字第 325508 号	7,413.24	7,520.00	55,747,600.00
八层	兰房权证 (城关区) 字第 325496 号	5,318.57	7,520.00	39,995,600.00
九层	兰房权证 (城关区) 字第 325497 号	5,112.37	7,520.00	38,445,000.00
十层	兰房权证 (城关区) 字第 325520 号	4,623.57	7,520.00	34,769,200.00
办公楼	房权证兰房 (城股) 产字第 93754 号	146.77	11,000	1,614,500.00
合计				1,225,053,400

评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委估房屋类资产原值 55,371.33 万元, 账面净值 27,287.10 万元, 评估净值 122,505.34 万元, 评估净值与账面净值比较增值 95,218.24 万元, 增值率 348.95 %。

申报的房屋建筑物为企业 1993 年自建, 近年来兰州市的房地产市场增值幅度较大, 是造成房产增值的主要原因。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

纳入本次评估范围的资产未发现存在产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

纳入本次评估范围的资产未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告未发现重大期后事项。

(四) 其他事项说明

1. 亚欧大厦建成于 1993 年，2008 年兰州民百在原宗地上紧邻亚欧大厦建设了一栋立体车库，车库高度 36.6m，占地 213.8 平方米，兰州民百与兰州市国土资源局签订了兰州市城镇国有土地使用权出让补充合同书【兰地让补内补字（2008）03 号】，建筑容积率由 7.42 提高至 7.44，并补缴了土地出让金，截止本次评估基准日立体车库未办理房屋产权证件。亚欧大厦有一栋配套锅炉房，层数二层，建筑面积 283.10 平方米，产权证号为兰房权证（城关区）字第 325499 号；本次评估中立体车库、锅炉房作为亚欧商厦的配套设施，包含在亚欧商厦各层评估值中考虑。提请报告使用者注意。

2. 亚欧商厦地下为 1 层，地上实际层数为 12 层；其中地上 11 层、12 层为企业自建，且未办理相关规划手续及产权证件。本次评估结果未包含该两层建筑面积的价值，并未考虑该事件对本次评估结果的影响。

3. 亚欧商厦截止本次评估基准日部分对外抵押，抵押情况详见下表

序号	银行名称	最高额抵押合同（元）	已使用抵押合同额（元）	抵押物
1	兰州银行	300,000,000.00	200,000,000.00	亚欧商厦 2 层、3 层
2	招商银行	135,000,000.00	135,000,000.00	亚欧商厦 6 层、5 层各抵押 6750 万元。
3	中信银行	200,000,000.00	150,000,000.00	亚欧商厦 1 层

提请报告使用者注意。

4. 亚欧商厦地上一层、七层有部分面积对外出租，本次评估未考虑该出租事项的影响，提请报告使用者注意。

5. 亚欧商厦对应的土地使用权证，证载使用权面积为 10,474.7 平方米，土地证记事栏记录“2005 年 7 月 8 日兰州民百（集团）股份有限公司与工行兰州市城关支行签订《转让合同书》转让给工行城关支行 11.30 平方米，本证剩余土地面积 10463.4 平方米”，本次评估按证载土地使用权面积 10463.4 平方米考虑，提请报告使用者注意。

6.待估房屋建筑物，临夏中山路122号房产，建筑面积146.77平方米。房屋产权证设计用途未标明，目前实际用途为办公用途，本次评估以实际用途办公设定；该房屋截止本次评估基准日对外出租，正常使用，本次评估未考虑该出租事项的影响，提请报告使用注意。

7.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，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及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。

8.评估过程中，评估师未对各种地下隐蔽工程及委估房产的内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

9.本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

10.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人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

11. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

12.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2018 年 3 月 31 日起，至 2019 年 3 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年五月三日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一八年五月三日

附件目录

1. 评估明细表;
2. 委托人及产权持有人营业执照(复印件);
3. 资产权属证明文件;
4. 委托人及产权持有人承诺函;
5. 签字资产评估师承诺函;
6. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
7. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司证券业资格证书(复印件);
9. 签字资产评估师资格证书(复印件)。