

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜  
所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流  
仓库的租金市场价值评估报告**

## **资产评估报告**

高力评报字【2022】第 0010 号

**报告书**  
(第一册, 共一册)



北京高力国际房地产评估有限公司

2022 年 9 月 29 日



## 中国资产评估协会

### 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111190010202200030
合同编号:	高力评合同字【2022】第22-289号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	高力评报字【2022】第0010号
报告名称:	上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库的租金市场价值评估报告
评估结论:	0.65元
评估机构名称:	北京高力国际房地产评估有限公司
签名人员:	沈逸豪 (资产评估师) 会员编号: 31200096 叶逸俊 (资产评估师) 会员编号: 31210111 许东卫 (资产评估师) 会员编号: 44160002
 (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。



## 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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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。

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、我们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。

八、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。

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。



但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。

本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

# 目录

特别提示	1
摘要	1
正文	3
1. 委托人及其他资产评估报告使用人	3
2. 评估目的	4
3. 评估对象及范围	4
4. 价值类型及其定义	5
5. 评估基准日	6
6. 评估依据	6
7. 评估方法	8
8. 评估程序实施过程和情况	9
9. 评估假设	10
10. 评估结论	11
11. 特别事项说明	13
12. 评估报告使用限制说明	14
13. 评估报告日	15

## 特别提示

本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

## 摘要

北京高力国际房地产评估有限公司接受上海德蜀供应链有限公司的委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：上海德蜀供应链有限公司

产权持有人：大连德邦物流管理有限公司

评估目的：根据上海德蜀供应链有限公司与北京高力国际房地产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜，需对所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库在评估基准日的租金市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

经济行为：《资产评估委托合同》

评估对象及范围：大连德邦物流管理有限公司拥有的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库的租金市场价值。该物流仓库总可租赁面积合计28,890.91平方米。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年8月31日

评估方法：市场法

评估结论：经评估，大连德邦物流管理有限公司拥有的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库在评估基准日不考虑市场变化的前提下的租金市场价值（含物业管理费含增值税）为**人民币0.65元/平方米/天**。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行本报告载明经济行为的价值参考依据，而不能取代相关各方进行决策所涉及价格的决定。



本评估结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止至2023年8月30日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有人之外的经济行为相关的当事人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

评估对象及范围所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库存在抵押事项。申请人为交通银行股份有限公司大连分行，对位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库的3项房屋建筑物及土地设立抵押权，抵押期限自2022年2月23日至2032年7月8日。

本评估意见仅作为委托人进行本报告载明经济行为的价值参考依据，而不能取代相关各方进行决策所涉及价格的决定。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

**除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。**

## 正文

上海德蜀供应链有限公司：

北京高力国际房地产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库的租金于 2022 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：

### 1. 委托人及其他资产评估报告使用人

#### 1.1 委托人概况

公司名称：上海德蜀供应链有限公司（91310118MA1JNU1F2L）

公司地址：上海市青浦区北青公路9138号1幢8层

法定代表人：张闯

注册资本：1,000万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：一般项目：供应链管理服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），非居住房地产租赁，社会经济咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），机械设备租赁；物业管理（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）。

#### 1.2 产权持有人概况

公司名称：大连德邦物流管理有限公司（91210242MA106ECY4N）

公司地址：辽宁省大连保税区自贸大厦813室

法定代表人：张闯



注册资本：人民币伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：仓储服务，建设工程设计，各类工程建设活动（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：供应链管理服务，非居住房地产租赁，住房租赁，物业管理（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）

### 1.3 委估人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人属于同一集团的关联方。

### 1.4 其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、产权持有单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 2. 评估目的

根据上海德蜀供应链有限公司与北京高力国际房地产评估有限公司共同签订的《资产评估委托合同》，上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜，需对所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路188号物流仓库在评估基准日的租金市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 3. 评估对象及范围

### 3.1 评估对象及范围

根据评估目的，本次评估对象为上海德蜀供应链有限公司拟租赁的位于大连市金州区二

十里堡街道海明路 188 号物流仓库在评估基准日的租金市场价值。截止至评估基准日，经委托人提供的资料记载，该物业具有以下特点：该物流仓库位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号，包括房屋和土地，为产权持有人大连德邦物流管理有限公司对外出租的物流仓库、附属用房及其占用土地，均为单层，建筑结构为钢和钢筋混凝土结构，目前均已办理产权证，房屋类型为仓库、物管房及设备房/门卫。建筑面积合计为 29,960.80 平方米，总可租赁面积为 28,890.91 平方米，主要资产明细如下：

序号	权证编号	房屋用途	结构	建成年份	建筑面积 (平方米)	总可租赁面积 (平方米)
1	辽(2021)大连保税区不动产权第04013880号	仓库、物管房及设备房	钢和钢混	2021年	10,517.66	28,890.91
2	辽(2021)大连保税区不动产权第04013879号	仓库	钢	2021年	19,361.60	
3	辽(2021)大连保税区不动产权第04013878号	门卫	钢混	2021年	81.54	/
合计					<b>29,960.80</b>	<b>28,890.91</b>

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### 3.2 对外租赁情况

据委托方介绍及我们现场了解，委估对象拟出租作物流仓库使用。

### 3.3 引用

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

## 4. 价值类型及其定义

从次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 5. 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。

资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。

评估基准日的确定对咨询结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 6. 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

### 6.1 经济行为依据

- 《资产评估委托合同》。

### 6.2 法律法规依据

- 《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）；
- 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第十五号）；
- 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；
- 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 18 号）；
- 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

### 6.3 评估准则依据

- 《资产评估基本准则》（财资【2017】43号）；
- 《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）；
- 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 其它相关行业规范。

### 6.4 资产权属依据

- 《不动产权证》；
- 其他资产权属证明资料。

### 6.5 评估取价依据

- 相关网站公布的挂牌信息；
- 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

### 6.6 其他参考资料

- 北京高力国际房地产评估有限公司技术统计资料；
- 其他参考资料。

### 6.7 引用其他机构出具的报告

- 无。

## 6.8 利用的其他专业报告

- 本次资产评估不涉及。

# 7. 评估方法

## 7.1 评估方法概述及选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

本次评估目的是为内部决策提供租金市场价值参考依据。评估对象及范围为位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库的租金市场价值，本次宜采用市场法进行评估，由于本次价值类型为市场价值，评估对象用途假设为物流仓库，评估人员通过对其所在区域同类物业的市场调查，评估对象所在区域具有较为活跃和成熟的房地产租赁市场，能够收集较为丰富的类似用途的房地产出租资料，故选取市场比较法对房地产租金进行评估。

综上所述，本次评估确定采用市场法进行评估。

## 7.2 租金市场法介绍

市场法具体是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估房地产租金价格的方法。

计算公式：

房地产租金价值 = 交易实例房地产租金价格 × 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。

## 8. 评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估工作程序。整个评估工作过程主要分为以下四个阶段进行：

### 8.1 评估准备阶段

接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的评估计划。

### 8.2 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估工作阶段是 2022 年 9 月。我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估对象及范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：

(1) 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及评估对象资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估时点，签订资产评估委托合同，编制评估计划；

(2) 到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅评估对象资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

(3) 评估人员根据评估对象、价值类型及资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终结论；

(4) 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

(5) 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托人交换意见后，向委托人提交正式资产评估报告书。

### 8.3 评估汇总阶段

对现场评估工作阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### 8.4 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部资产评估报告审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 9. 评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### 9.1 基本假设

公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

### 9.2 一般假设

本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

**本资产评估报告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，签名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。**

## 10. 评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到评估对象于评估基准日的租金市场价值评估结论，具体如下：

### 10.1 评估结果分析及最终评估

通过市场法，评估对象于评估基准日的租金市场价值如下：

评估结论：经评估，大连德邦物流管理有限公司拥有的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库在评估基准日不考虑市场变化的前提下的租金市场价值（含物业管理费含增值税）为人民币 0.65 元/平方米/天。

序号	项目名称	总可租赁面积 (平方米)	市场租金单价 (含物业管理费含增值税) (元/平方米/天)
1	大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库	28,890.91	0.65
	<b>合计</b>	<b>28,890.91</b>	<b>0.65</b>

评估结论根据以上评估工作得出。



## 10.2 评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

## 10.3 有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产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。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行调查，收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 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，可以按照以下原则处理：

(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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 11. 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

### 11.1 权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形

未发现。

### 11.2 委托人未提供的其他关键资料说明

未发现。

### 11.3 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现。

### 11.4 重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目不涉及。

### 11.5 重大期后事项

未发现。

### 11.6 评估程序受限的有关情况

本项目不涉及。

### 11.7 资产租赁事项

据委托方介绍及我们现场了解，委估对象拟出租作物流仓库使用。

### 11.8 抵押担保、或有负债、或有资产

评估对象及范围所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库存在抵押事项。申请人为交通银行股份有限公司大连分行，对位于大连市金州区二十里堡街道海明

路 188 号物流仓库的 3 项房屋建筑物及土地设立抵押权，抵押期限自 2022 年 2 月 23 日至 2032 年 7 月 8 日。

### 11.9 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

未发现。

### 11.10 其他需要说明的事项

本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，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。

## 12. 评估报告使用限制说明

- 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
- 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师不承担责任。
- 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。
- 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。

- 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

### 13. 评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 9 月 29 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京高力国际房地产评估有限公司



法定代表人：周钜标



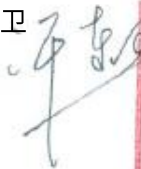
签字资产评估师：沈逸豪



叶逸俊



许东卫



资产评估报告日 2022年9月29日

公司地址 北京市朝阳区建国路91号金地中心A座5层507室

联系电话 +86 (21) 61414350

网址 [www.colliers.com](http://www.colliers.com)

# 资产评估

(报告附件)

项目名称 上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库的租金市场价值评估报告

报告编号 高力评报字【2022】第 0010 号

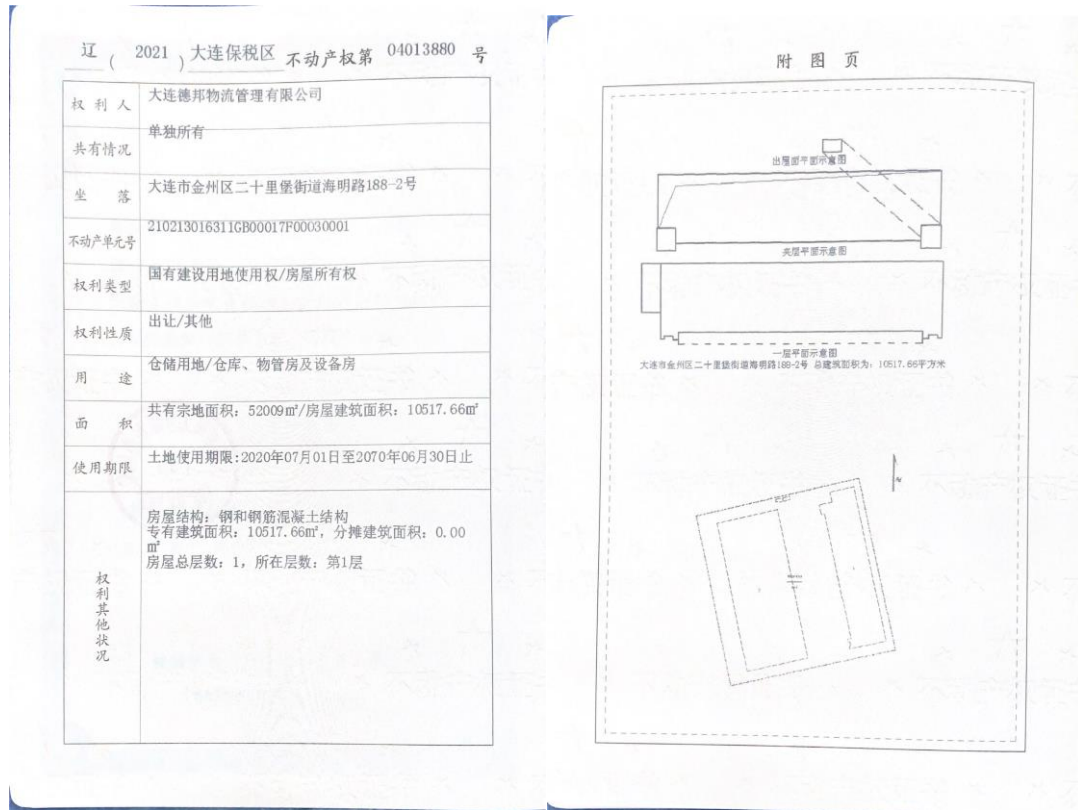
序号	附件名称
1.	委托人和产权持有人法人营业执照
2.	被评估单位所涉及的主要权属证明资料
3.	评估委托人和相关当事方承诺函
4.	北京高力国际房地产评估有限公司营业执照
5.	北京高力国际房地产评估有限公司资产评估资格证书
6.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
7.	资产评估机构及资产评估师承诺函

## 附件一 委托人和产权持有人法人营业执照



## 附件二 被评估单位所涉及的主要权属证明资料

### 不动产权证书

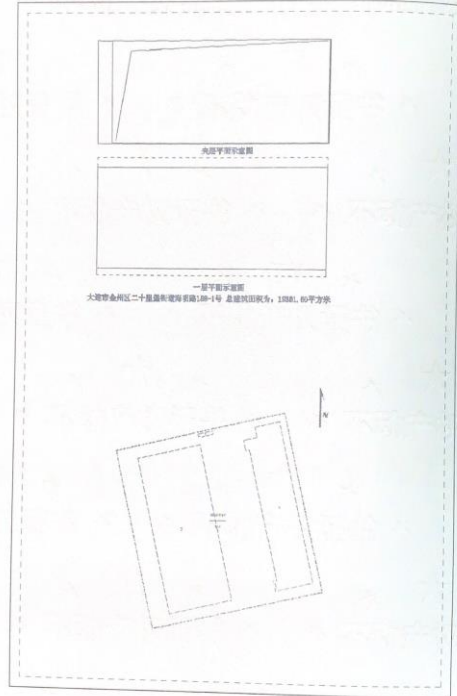




辽 ( 2021 ) 大连保税区 不动产权第 04013879 号

权利人	大连德邦物流管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大连市金州区二十里堡街道海明路188-1号
不动产单元号	210213016311GB00017F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	仓储用地/仓库
面积	共有宗地面积: 52009m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 19361.6m <sup>2</sup>
使用期限	土地使用期限: 2020年07月01日至2070年06月30日止
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 专有建筑面积: 19361.6m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0.0m <sup>2</sup> 房屋总层数: 1, 所在层数: 第1层

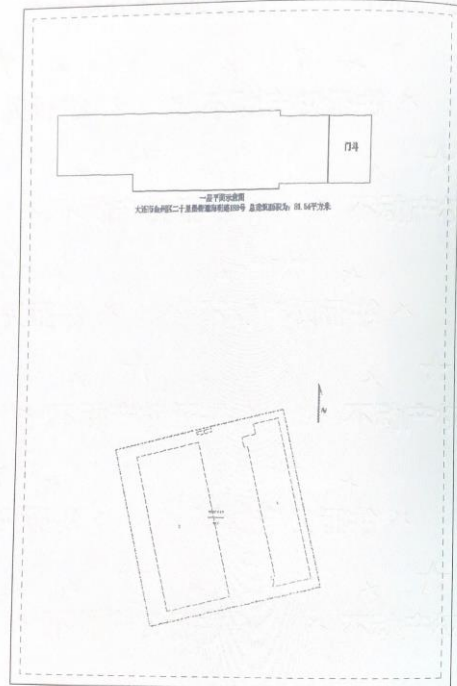
附图页



辽 ( 2021 ) 大连保税区 不动产权第 04013878 号

权利人	大连德邦物流管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大连市金州区二十里堡街道海明路188号
不动产单元号	210213016311GB00017F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/其他
用途	仓储用地/门卫
面积	共有宗地面积: 52009m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 81.54m <sup>2</sup>
使用期限	土地使用期限: 2020年07月01日至2070年06月30日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 81.54m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0.00m <sup>2</sup> 房屋总层数: 1, 所在层数: 第1层

附图页



## 附件三 评估委托人和相关当事方承诺函

### 委托人承诺函

北京高力国际房地产评估有限公司：

因上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号的物流仓库在评估基准日租金的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：上海德蜀供应链有限公司



法定代表人（签章）：



年 月 日

## 被评估单位承诺函

北京高力国际房地产评估有限公司：

因上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜，需对该经济行为所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号的物流仓库在评估基准日租金的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

被评估单位（签章）：大连德邦物流管理有限公司



法定代表人（签章）：



年 月 日

### 附件四 北京高力国际房地产评估有限公司营业执照



## 附件五 北京高力国际房地产评估有限公司资产评估资格证书

## 北京市财政局

2019-0043 号



## 备案公告

北京高力国际房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为北京高力国际房地产评估有限公司，组织形式为公司形式。

二、北京高力国际房地产评估有限公司法定代表人为周钜标。

北京高力国际房地产评估有限公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。北京高力国际房地产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



附件六 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会  
China Appraisal Society

## 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈逸豪

性别：男

登记编号：31200096

单位名称：北京高力国际房地产评  
估有限公司

初次执业登记日期：2020-08-31

年检信息：通过（2022-07-21）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：沈逸豪

本人印鉴：资产评估师  
沈逸豪  
31200096

打印日期：2022-07-24

（扫描二维码，查询评估师信息）

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：叶逸俊

性别：男

登记编号：31210111

单位名称：北京高力国际房地产评  
估有限公司

初次执业登记日期：2021-07-14

年检信息：通过（2022-04-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：叶逸俊

本人印鉴：  
资产评估师  
叶逸俊  
31210111

打印日期：2022-07-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许东卫	
性别：男	
登记编号：44160002	
单位名称：北京高力国际房地产评 估有限公司	
初次执业登记日期：2016-07-27	
年检信息：通过（2021-04-27）	(扫描二维码，查询评估师信息)
所在行业组织：中国资产评估协会	
本人签名： 	
本人印鉴： 	打印日期：2021-09-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



## 附件七 资产评估机构及资产评估师承诺函

上海德蜀供应链有限公司:

受贵方委托，以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日，北京高力国际房地产评估有限公司组织资产评估师对上海德蜀供应链有限公司拟进行资产租赁事宜所涉及的位于大连市金州区二十里堡街道海明路 188 号物流仓库的租金市场价值事宜进行了清查核实、评定估算，并形成了高力评报字【2022】第 0010 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

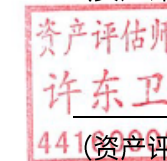
- 1、 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3、 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、 资产评估价值公允、计算准确；
- 8、 资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预。

承诺人：沈逸豪、叶逸俊、许东卫  
 沈逸豪

(资产评估师印章并签字)

 叶逸俊

(资产评估师印章并签字)

 许东卫

(资产评估师印章并签字)

北京高力国际房地产评估有限公司  
(资产评估机构印章)



(评估机构法定代表人签字)

周钺标

二〇二二年九月二十九日



**17,000+**专业人士

**62** 个国家

**6** 大洲

**810** 亿美元

资产管理规模

**43** 亿美元

年收入

**2** 亿平方米

管理面积

如需更多资讯，敬请联系：

贺志蓉 (Flora He) FRICS MCOMFIN

电话： 86 21 6141 4350

邮箱： flora.he@colliers.com

北京高力国际房地产评估有限公司

北京市朝阳区建国路 91 号

金地中心 A 座 5 层 507 室

[www.colliers.com](http://www.colliers.com)

## 关于高力国际

高力国际集团公司(纳斯达克证券交易所股票代码：CIGI，多伦多证券交易所股票代码：CIG)是全球领先的商业地产服务公司，在全球 62 个国家设有办事处，拥有超过 17,000 名专业人员。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，包括经纪、全球企业解决方案、投资销售及资本市场、项目管理及办公空间解决方案、物业及资产管理、顾问、估价及咨询服务、以及量身定制的研究和思维领导力。高力国际超过其他任何房地产服务公司，连续十年入围 IAOP(国际外包专家协会)全球外包 100 强。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登录 [www.colliers.com](http://www.colliers.com) 或者关注我们的微博 ([weibo.com/colliers](http://weibo.com/colliers))和微信(ColliersChina)。