

利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的
利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金
市场价值
资产评估报告

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目
涉及的利群集团股份有限公司及子公司
持有的商业地产租金市场价值
资产评估报告


[2023]德所评字第 106 号

青岛德铭资产评估有限公司

二〇二三年十二月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737080044202300130
合同编号:	德铭合同(2023)第0106号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	[2023]德所评字第106号
报告名称:	利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金市场价值资产评估报告
评估结论:	232,857,700.00元
评估报告日:	2023年12月22日
评估机构名称:	青岛德铭资产评估有限公司
签名人员:	郝相钦 (资产评估师) 会员编号: 37200174 王建光 (资产评估师) 会员编号: 37200171
	
(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。

备案回执生成日期: 2023年12月28日

评估报告目录

声 明

资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	3
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概况	3
二、评估目的	9
三、评估对象和范围	9
四、评估价值类型及定义	12
五、评估基准日	19
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、 特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	27
十四、资产评估机构及资产评估师签字盖章	28
资产评估报告书附件	29

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、负债清单由委托人、被评估单位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。

利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目
涉及的利群集团股份有限公司及子公司
持有的商业地产租金市场价值
资产评估报告摘要

[2023]德所评字第 106 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

青岛德铭资产评估有限公司接受利群商业集团股份有限公司委托，对利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金进行了评估。

评估目的：为满足利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目，提该经济行为涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金的专业意见。

评估对象和范围：

(一) 评估对象为利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金市场价值。

(二) 评估对象为利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的 11 处商业地产租金，总建筑面积 654,438.49 平方米。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023 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：在评估基准日 2023 年 11 月 30 日，利群商业集团股份

有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产年租金为 大写人民币贰亿叁仟贰佰捌拾伍万柒仟柒佰元整 (¥23,285.77 万元)。

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

产权持有人	项目	建筑面积/m ²	日租金	年租金
利群集团股份有限公司	胶州广场	171,479.06	0.83	5,205.89
	利群商厦	34,485.51	2.24	2,819.54
青岛利群投资有限公司	海琴广场	39,263.00	0.69	989.87
	胶南中心	31,593.00	1.24	1,430.00
青岛德源泰置业有限公司	城阳广场	55,315.12	1.30	2,616.84
	诸城广场	59,534.00	0.78	1,694.87
	莱西商厦	17,238.42	0.46	289.08
青岛宜居置业有限公司	即墨广场	31,434.89	0.38	440.06
连云港德源泰置业有限公司	连云港商场	52,967.67	0.41	785.64
青岛建设房地产开发有限公司	金鼎广场	137,560.50	1.29	6,501.86
	平度广场	23,567.32	0.60	512.12
合计		654,438.49		23,285.77

上述评估结论自 2023 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日止使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文。

利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目
涉及的利集团股份有限公司及子公司
持有的商业地产租金市场价值
资产评估报告正文

[2023]德所评字第106号

利群商业集团股份有限公司：

青岛德铭资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，对利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金市场价值，在2023年11月30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

企业名称：利群商业集团股份有限公司（以下简称利群商业集团）

统一社会信用代码：91370200863877764G

注册地址：山东省青岛市经济技术开发区香江路78号

注册资本：84,962.5508万元人民币

法定代表人：徐恭藻

企业性质：股份有限公司（上市公司）。

经营业务范围：一般项目：日用百货销售；软件开发；软件销售；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；商业综合体管理服务；酒店管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投

资活动；企业管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理咨询；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；停车场服务；计算机及办公设备维修；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；农副产品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；食用农产品初加工；食用农产品批发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；广告制作；广告发布；体育健康服务；健身休闲活动；柜台、摊位出租；互联网销售（除销售需要许可的商品）；鲜肉零售；鲜肉批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；水产品零售；水产品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；化妆品零售；化妆品批发；五金产品零售；五金产品批发；日用品销售；日用品批发；珠宝首饰零售；珠宝首饰批发；珠宝首饰回收修理服务；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；汽车零配件零售；汽车零配件批发；食品用洗涤剂销售；办公用品销售；家居用品销售；照相机及器材销售；劳动保护用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；通讯设备销售；通讯设备修理；单用途商业预付卡代理销售；家用电器销售；家用电器零配件销售；日用电器修理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金银制品销售；汽车装饰用品销售；电子产品销售；安防设备销售；摄影扩印服务；针纺织品及原料销售；光缆销售；户外用品销售；工程管理服务；洗染服务；机动车修理和维护；

专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务。（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）许可项目：互联网信息服务；食品销售；食品生产；生鲜乳收购；药品零售；药品批发；出版物零售；房地产开发经营；餐饮服务；住宿服务；建设工程施工；住宅室内装饰装修；烟草制品零售；电子烟零售；烟草专卖品进出口；道路货物运输（不含危险货物）；歌舞娱乐活动；理发服务；洗浴服务；第二类增值电信业务；电影放映；呼叫中心；巡游出租汽车经营服务；人防工程防护设备安装；网络文化经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

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

1、概况

1) 企业名称：利群集团股份有限公司（简称“利群集团”）

住所：青岛市崂山区崂山路67号

注册资本：80467.2000万人民币

统一社会信用代码：913702001635668855

法定代表人：徐恭藻

企业性质：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

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号经营范围经营）；

企业管理咨询与培训；资产投资管理；彩扩、冲印、摄影；汽车维修、洗涤服务、洗浴服务、家政服务、保洁服务；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服务、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；停车场管理；柜台出租及相关配套服务；建筑外墙安装；工程设备安装；建筑业装饰；室外亮化；广告牌、LED屏安装；批发、零售：预包装食品、散装食品、乳制品、农产品、生鲜肉、水果、蔬菜、水产品、洗涤产品、日用百货、针纺织品、化妆品、珠宝首饰、五金交电、数码产品、通讯器材、家用电器、健身器材、劳动防护用品、办公用品、卷烟、雪茄烟、电子烟、药品、一类医疗器械、二类医疗器械、消毒用品、汽车用品及配件、安保器械。（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) 企业名称：青岛利群投资有限公司

住所：青岛市市北区台东三路77号

注册资本：15000万人民币

统一社会信用代码：913702005757814508

法定代表人：徐恭藻

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营业务范围：以自有资金投资；动产及不动产租赁。企业管理咨询，经济咨询、商务咨询服务；物业服务；仓储服务（不含危险品及违

禁品)；会议及展览服务(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) 企业名称：青岛德源泰置业有限公司

住所：青岛胶州市南外环路以北杭州路以西

注册资本：5000.0000 万人民币

统一社会信用代码：91370281753765737T

法定代表人：狄同伟

企业性质：有限责任公司

经营业务范围：房地产开发、销售，室内外装饰装修，建筑材料销售，园林绿化，物业管理服务；动产及不动产租赁。(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)

4) 企业名称：青岛宜居置业有限公司

住所：青岛即墨市鹤山路 939 号

注册资本：30000.0000 万人民币

统一社会信用代码：91370200675274683C

法定代表人：王健

企业性质：有限责任公司

经营业务范围：房地产开发经营(凭资质经营)；室内外装饰装修；批发零售建筑材料；园林绿化；物业管理服务；动产及不动产租赁；停车场服务。以下限分支机构经营：批发零售：五金交电、化工产品(不含化学危险品、限制或禁止经营的产品)、家具、装饰装潢材料；钟表眼镜维修(不含隐形眼镜)；商品陈列及展览展示；国内广告业务。(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)。

5) 企业名称：连云港德源泰置业有限公司

住所：连云港市海州区建设东路南、巨龙路东（售楼处）

注册资本：19000.0000 万人民币

统一社会信用代码：91320700773770824Q

法定代表人：狄同伟

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营；室内外装饰、装修；建筑材料销售；园林绿化；动产及不动产租赁；物业管理服务。（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）。

6) 企业名称：青岛建设房地产开发有限公司

住所：青岛市崂山区崂山路 67 号

注册资本：39000.0000 万人民币

统一社会信用代码：91370200264586842Q

法定代表人：王健

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股）

经营范围：房地产开发、经营；房屋销售；自有房屋租赁；建筑设备租赁；物业管理。（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、各子公司及与利群集团的关系

序号	各下属公司名称	与利群集团关系
1	青岛利群投资有限公司	利群集团持股 100%
2	青岛德源泰置业有限公司	利群集团持股 80%，利群投资持股 20%
3	连云港德源泰置业有限公司	利群集团持股 100%
4	青岛宜居置业有限公司	利群集团持股 90%

5	青岛建设房地产开发有限公司	利群集团持股 91.79%
---	---------------	---------------

3、委托人与产权持有人的关系

利群集团股份有限公司是利群商业集团股份有限公司的第一大股东，截止目前利群集团股份有限公司持有利群商业集团股份有限公司 171,129,589.00 股，持股比例为 20.14%。

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人同产权持有人为关联公司。

(四) 资产评估报告仅供委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目，提该经济行为涉及的利群集团股份有限公司及子公司持有的商业地产租金的专业意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及其子公司持有的商业地产租金市场价值。

(二) 评估对象为利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及其子公司持有的 11 处商业地产租金，总建筑面积 654,438.49 平方米，具体如下表：

产权持有人	项目	业态	建筑面积/m ²
利群集团股份有限公司	胶州广场一期	地上商场	49,043.50
		地下超市	9,751.09
		地下车库	10,393.91
	胶州广场二期	地上商场	55,201.45

		地下超市	11,433.66
		地下车库	35,655.45
	利群商厦	利群商厦	34,485.51
青岛利群投资有限公司	海琴广场	地下超市	23,488.00
		地下停车场	15,775.00
	胶南中心	地上商场	24,468.00
		地下超市	7,125.00
青岛德源泰置业有限公司	城阳广场	地上商场	36,720.12
		地下超市	9,044.00
		地下车库	9,551.00
	诸城广场	地上商场	40,388.00
		地下超市	8,325.00
		地下车库	10,821.00
	莱西商厦	负一超市	9,289.62
负二车库		7,048.80	
青岛宜居置业有限公司	即墨广场	地下超市	9,914.00
		停车场	21,520.89
连云港德源泰置业有限公司	连云港商场	地下超市	18,411.67
		停车场	34,556.00
青岛建设房地产开发有限公司	金鼎广场	购物广场	93,219.27
		写字楼	2,131.62
		地下车位	42,209.61
	平度广场	地下超市	12,923.00
		地下车库	5,760.46
		六层办公区	4,883.86
合计			654,438.49

纳入本次资产评估的上述资产与委托评估确定的资产范围一致。

(三) 资产介绍

1、胶州广场

(1) 概况

胶州广场坐落在胶州市宁波路西、澳门路南，分为一期和二期，商场总建筑面积 171,479.06 平方米。

其中一期大楼为地上 4 层，地下 1 层，主体为框架结构建筑物，建于 2007 年，建筑面积合计 69,188.50 平方米，其中地上一至四层 49,043.50 平方米，经营卖场：一层为珠宝、黄金、皮具箱包、化妆品专柜，二层为品牌男女装，三层为家电，四层为娱乐、影院；地下共 20,145.00 平方米，其中 9,751.09 平方米经营利群超市，10,393.91 平方米为停车场，地下车位约 80 个，地上车位约 200 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、简装，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，自动消防喷淋为承租方自备。截至评估基准日委估的拟租房屋在对外出租。

二期地上 4 层，地下 3 层的框架结构建筑物，建成于 2020 年。建筑面积合计 102,290.56 平方米，其中地上一至四层 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、简装，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。

(2) 权利情况

房屋已办理房屋所有权证：鲁（2021）胶州市不动产权第 0027623 号，权利人为利群集团股份有限公司，规划用途为商业服务，证载面积为 153633.56 平方米，土地使用期限为 2005 年 4 月 20 日至 2045 年 4 月 19 日。

他项权情况：截至评估基准日胶州广场存在抵押，其中一期抵押金额 9000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人青岛银行股份有限公司东海西路第一支行，抵押期限 2018 年 10 月 19 日至 2028 年 10 月 19 号。二期抵押金额 16000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人青岛银行股份有限公司东海西路第一支行，抵押期限 2022 年 9 月 5 日至 2032 年 9 月 5 号。

2、利群商厦

(1) 概况

委估房地产为利群台东商厦及停车场地下超市，位于青岛市市北区台东三路 77 号，钢混结构，地上十四层，地下二层，建成于 1994 年 1 月。地下部分经营超市，地上一至七层经营商场，七层以上为酒店和办公区。本次评估范围为利群商厦商场负一、负二层，停车场地下超市，地上十四层（不包括 9-12 层）。出租的建筑总面积为 34,485.51 m²。截至评估基准日，房屋维护良好，正常使用中。

(2) 权利情况

该房地产已办理房地产权证，权证编号：青房地权市字第 386181 号，房地产权利人为利群集团股份有限公司，证载建筑面积 31,866.79 m²，结构为钢混，层数为 1-14 层，设计用途为商业。土地使用权面积

4,173.70 m²，土地用途为商业服务业，使用年限至 2036 年 8 月 31 日。

他项权利状况：截至评估基准日利群商厦存在抵押，抵押金额 135000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行，抵押期限 2023 年 5 月 18 号至 2026 年 5 月 17 号。

3、海琴广场

利群海琴广场位于青岛市市北区商丘路 28 号，分为地下二层，建筑面积 39,263.00 平方米，其中商场经营面积 23,488.00 平方米，地下停车场面积 15,775.00 平方米。负一层主要经营服装、黄金珠宝、电器、数码等商品，负二层主要是生活超市及美食区。利群海琴广场建成于 2006 年并投入使用，层高 4 米-5 米，建筑结构为钢筋混凝土框架。地砖地砖，乳胶漆墙面；天棚为石膏板吊顶，定制风口，暗藏平面灯。配有扶梯 3 台，无货梯，中央空调供暖。目前委估资产出租中，维护保养状况一般。

利群海琴广场为地下人防工程，截至评估基准日，产权证尚未办理。

4、胶南中心

(1) 概况

胶南购物中心坐落在胶南市青岛路东深圳路南，东临凤蹲山路，南至海王路，西临凤凰山路，北临西海岸路。该大楼为地上 16 层，地下一层的钢混结构建筑物，建于 2007 年。本次委估的房地产位于该大楼的地下一层、地上一至三层，建筑面积合计 31,593.00 平方米。大楼外墙为钢筋混凝土，装饰面为干挂石材墙面，内墙为砌块填充墙，顶棚为钢筋混凝土楼板，吊顶为石膏板，地坪为大理石地面，内墙涂料粉刷，两

部货梯、四部扶梯,中央空调,自动消防喷淋。地下一层为超市及设备库房。目前委估房地产对外出租,承租方为青岛利群集团胶南购物中心有限公司。

(2) 权利情况

产权证编号:房权证初私字第 002955 号,房屋所有权人为青岛利群投资有限公司,证载建筑面积为 67613.12 平方米,结构为钢混结构,层数 16 层,规划用途为购物广场。

5、城阳广场

(1) 概况

利群城阳购物广场商场及地下超市位于青岛市城阳区正阳路 155 号。城阳购物广场建成于 2008 年,钢筋混凝土框架结构。商场为 1 号楼,地上五层,地下一层,地下部分经营超市,地上一至五层经营商场,经营品类包括珠宝腕表、服装、家电、影院、餐饮娱乐等,每层配有 1 部直梯,2 部扶梯。本次委估的为地上商场,建筑面积为 36,720.12 平方米,地下超市 9,044.00 平方米,地下车库 9,551.00 平方米。目前委估资产租赁中,维护保养状况一般。

(2) 权利情况

城阳利群广场已办理房地产权证,产权证编号:青房地权市字第 201343624 号,房地产权利人为青岛德源泰置业有限公司,证载建筑面积为 62088.62 平方米,规划用途为商业。土地使用权(共用)面积 32,822.70 平方米,土地用途为商业用地,使用年限至 2046 年 08 月 07 日。

6、诸城广场

(1) 概况

利群诸城广场坐落在潍坊诸城市和平街 1 号。该大楼为地上 5 层，地下 1 层的框架结构建筑物，建于 2008 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，建筑面积合计 59,534.00 平方米，其中地上一至四层为 40,388.00 平方米，经营卖场：一层为珠宝、首饰、皮具箱包、化妆品专柜，二层为品牌男女装，三层为运动装、童装、家电，四层在装修，计划经营影院；地下 19,146.00 平方米，经营利群超市，部分为停车场，地下车位约 270 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、简装，地上顶棚为石膏板造型、吊顶。地面贴砖，内墙涂料粉刷，扶梯上下 2 部，直梯货梯各 1 部，中央空调，自动消防喷淋为承租方自备。截至评估基准日委估的拟租房屋在对外出租。

(2) 权利情况

委估房屋已办理房屋所有权证：鲁潍房权证诸城市第 040231 号，权利人为青岛德源泰置业有限公司，规划用途为商业，证载面积为 80996.99 平方米，土地使用年限至 2048 年 4 月 1 日。

他项权情况：截至评估基准日利群诸城广场存在抵押，抵押金额 11000 万元，借款人为青岛德源泰置业有限公司，抵押权人青岛银行东海西路第一支行，抵押期限 2018 年 10 月 19 日至 2028 年 10 月 19 号。

7、莱西广场

(1) 概况

利群莱西广场坐落在青岛莱西市烟台路 28 号、文化路南。该大楼为地上 4 层，地下二层的框架结构建筑物，约建成于 2012 年。本次委

估的拟租房屋为该大楼的地下一层、二层，建筑面积合计 17,238.42 平方米，其中地下一层 9,289.62 平方米，经营利群超市；地下二层 7,948.80 平方米，为停车场，地下车位约 130 个，地上车位约 40 个。大楼外墙装饰面为干挂石材，内墙为砌块填充墙，地下部分顶棚为钢筋混凝土楼板，喷涂料简装，地上部分顶棚为吊顶石膏板和矿棉板，地面主要为瓷砖，内墙粉刷涂料。两部扶梯，中央空调，自动消防喷淋为承租方自备。截至评估基准日委估的拟租房屋在出租中。

(2) 权利情况

委估房屋已取得土地使用权证及规划证：西国用（2010）第 G1085 号，权利人为青岛德源泰置业有限公司，批发零售用地，土地使用权期限至 2044 年 11 月 2 日。截至评估基准日房屋所有权证未办理。

8、即墨广场

(1) 概况

即墨利群广场坐落在即墨市鹤山路 939 号，地上七层，地下二层。本次委估的拟出租资产位于该大楼的地下一至地下二层，建筑面积 31,434.89 平方米，其中地下一层建筑面积 9,914.00 平方米，经营利群超市，地下二层建筑面积 21,520.89 平方米，是地下停车位。即墨利群广场建成于 2013 年，钢筋混凝土结构，外装修：幕墙由玻璃、铝板、干挂石材组成，地下顶棚为钢筋混凝土楼板，涂料喷涂、简装。地面贴砖，内墙涂料粉刷。配有 2 对扶梯，2 部直梯和 2 部货梯，中央空调，自动消防喷淋为承租方自备。截至评估基准日委估的房屋正常租赁中。

(2) 权利情况

即墨利群广场已取得土地使用权证：青房地权市字 200821102 号，

权利人为青岛宜居置业有限公司，土地使用权面积 50860.90 平方米，土地使用权期限至 2048 年 05 月 24 日止；截至报告日建筑物已取得建筑工程规划许可证（建字第 370282200911030101 号）和建筑工程施工许可证（编号 370282201006130101），尚未取得不动产登记。。

9、连云港

（1）概况

连云港利群商场分为利群金街和利群购物广场，坐落在连云港市海州区建设东路 18 号，位于御景龙湾小区西北侧，西临巨龙南路，北临建设东路。利群金街为地上 3 层，地下 2 层的钢混结构建筑物；利群购物广场为地上 5 层，地下 2 层钢混结构建筑物，均建成于 2017 年。本次委估的房地产为该商场的地下一至二层，业态分两部分：一是超市，二是停车场及设备用房，地下超市建筑面积为 18,411.67 m²，地下车库 34,556.00 m²，合计为 52,967.67 m²。大楼外墙为钢筋混凝土，装饰面为干挂石材墙面，内墙为砌块填充墙，顶棚为钢筋混凝土楼板，吊顶为石膏板，地坪为大理石地面，内墙涂料粉刷，四部客梯、四部扶梯，中央空调，自动消防喷淋。目前委估房地产正常租赁中。

（2）权利情况

截至至评估基准日，房屋所有权证尚未办理。已办理土地使用权证：连国用（2014）字第 XP010279 号，土地使用权人为连云港德源泰置业有限公司，用途为批发零售用地，使用权类型为出让，终止日期至 2045 年 6 月 9 日，使用权面积为 14,898.40 m²。

10、金鼎广场

（1）概况

金鼎广场位于崂山区香港东路、海尔路南端交叉口，紧靠地铁 M2 线，所在区域属于青岛市重点旅游商贸区及金家岭金融新区。金鼎广场购物广场建筑面积 93,219.27 平方米，经营品类包括珠宝腕表、服装、家电、餐饮娱乐等；八九层为食堂与办公楼，建筑面积 2,131.62 平方米，地下车库，建筑面积 42,209.61 平方米，约 1200 个地下停车位。

金鼎广场建成于 2016 年并投入使用，层高 4 米-5 米，建筑结构为钢筋混凝土框架-核心筒。外装修：幕墙由玻璃、铝板、干挂石材组成；大堂地面为石材，干挂石材(局部瓷砖)墙面，吊顶；公共电梯厅为石材地面、干挂石材墙面，艺术玻璃墙面，吊顶；消防电梯厅为瓷砖地面，乳胶漆墙面、顶面，石膏板吊顶；核心筒外走廊为瓷砖地面，瓷砖外墙，其余乳胶漆吊顶；核心筒内走廊为石材地面，白色铝板墙面，吊顶；公共卫生间瓷砖地面、墙面，吊顶。内装修：地砖地面；轻质隔墙，乳胶漆墙面；天棚为石膏板吊顶，定制风口，暗藏平面灯。配有载客电梯 10 台，扶梯 8 组，中央空调供暖、高清消防可视化系统和高清监控系统、智能门禁系统等配套设施。目前委估资产对外出租，维护保养状况较好。

(2) 权利情况

金鼎广场占用土地已取得产权证产权编号：鲁（2020）青岛市崂山区不动立权第 0029601 号，性质出让，共用面积 21419.00 平方米，分摊土地面积 10211.3 平方米，用途零售商业用地，权利人青岛建设房地产开发有限公司，土地使用期限至 2045 年 06 月 08 日。建筑物已办理建筑工程规划许可证（编号建字第 370200202014030 号）。

11、平度购物广场

(1) 概况

平度利群购物广场坐落在平度市杭州路 62 号。北临人民路，东靠杭州路；该大楼为地上 6 层，地下 2 层的框架结构建筑物，建于 2007 年。本次委估的拟租房屋位于该大楼的地上第六层办公区和地下一层，建筑面积合计 23,567.32 m²，其中六层办公区面积 4,883.86 m²，现已出租作为经营卖场；地下一层面积 18,683.46 m²，其中 12,923.00 m²经营利群超市，5,760.46 m²为停车场。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、简装，地上顶棚为石膏板造型、吊顶。地面贴砖，内墙涂料粉刷，客梯 2 部，货梯 2 部，中央空调。截至评估基准日委估的房屋在对外出租。

(2) 权利情况

房屋地上办公区已办理房屋所有权证：青房地权市字第 201923392 号，权利人为青岛建设房地产开发有限公司，规划用途为商业、住宅用地，证载面积为 51,286.90 m²，地下超市及停车场未办理产权证。

他项权利状况：无

四、评估价值类型及定义

本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

本项目资产评估基准日是 2023 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。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。评估基准日是资产负债表日。

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）行为依据

资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第六91号）；
4. 《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四次修订）；
5. 《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订）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
7. 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——不动产（中评协[2017]38号）；
8. 资产评估执业准则——资产评估方法（中评协〔2019〕35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. 房地产评估指导意见（中评协[2017]53号）；
12. 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四）产权依据

1. 不动产权证及规划证。

（五）取价依据

1. 产权持有人提供的权属证明；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；
5. 《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》文件；
6. 贝壳、广联达、房天下、中国地价监测网等网站；
7. 《青岛市工程结算资料汇编》（2022）；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
9. 同花顺 iFinD 资讯平台。

七、评估方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、成本法。本次针对评估对象性质及特点，由于评估对象为租金市场价值，收益法和成本法不适用，我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取市场法进行评估。

1、市场法

市场法就是通过对近期同类资产市场租赁情况调查，从交易资料中选取与委估资产在区域、用途、交易类型、交易情况、交易时间等相同或相近的交易案例，然后在交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面，调整修正差异因素，确定委估放房地产租金的价格的评估方法。

市场法基本计算公式为：

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

式中： P —被估资产评估价值

P' —可比交易案例

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

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2023 年 12 月 5 日开始，至 2023 年 12 月 22 日结束。

具体如下：

（一）接受委托

首先听取委托人有关人员介绍对评估对象的介绍，向委托人了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析评价后，与委托人签订评估业务约定书。由资产评估师拟定评估方案，组建评估项目组。

（二）现场清查

评估小组于 2023 年 12 月 10 日进驻现场勘察，对产权持有人填报的资产清查评估明细表及资产状况进行现场调查，通过询问、核对、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托人和委托人许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）特殊假设

1. 假设评估的资产现有用途不变并继续使用，产权持有人保持当前用途状态。

2. 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。

3. 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。

4. 最高最佳利用原则：包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

（二）一般假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、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；涉及的利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

十、评估结论

（一）评估结论

经市场法评估，在评估基准日 2023 年 11 月 30 日，利群商业集团股份有限公司拟承租物业项目涉及的利群集团股份有限公司及其子公司持有的商业地产年租金为 大写人民币贰亿叁仟贰佰捌拾伍万柒仟柒佰元整（¥23,285.77 万元）。

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 11 月 30 日

单位：人民币万元

产权持有人	项目	建筑面积/m ²	日租金	年租金
利群集团股份有限公司	胶州广场	171,479.06	0.83	5,205.89
	利群商厦	34,485.51	2.24	2,819.54
青岛利群投资有限公司	海琴广场	39,263.00	0.69	989.87
	胶南中心	31,593.00	1.24	1,430.00
青岛德源泰置业有限公司	城阳广场	55,315.12	1.30	2,616.84
	诸城广场	59,534.00	0.78	1,694.87
	莱西商厦	17,238.42	0.46	289.08
青岛宜居置业有限公司	即墨广场	31,434.89	0.38	440.06
连云港德源泰置业有限公司	连云港商场	52,967.67	0.41	785.64
青岛建设房地产开发有限公司	金鼎广场	137,560.50	1.29	6,501.86
	平度广场	23,567.32	0.60	512.12
合计		654,438.49		23,285.77

十一、特别事项说明

(一)资产评估师和资产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，并不涉及到资产评估师和资产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。资产评估工作在很大程度上，依赖于被评估单位提供的有关资料。因此，资产评估工作是以被评估单位提供的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。

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

(三)对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托方和被评估单位未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能

获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(四) 本次评估结论是基于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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 截至评估基准日胶州广场、利群商厦和利群诸城广场存在抵押，具体如下：

胶州广场：一期抵押金额 9000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人青岛银行股份有限公司东海西路第一支行，抵押期限 2018 年 10 月 19 日至 2028 年 10 月 19 号。二期抵押金额 16000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人青岛银行股份有限公司东海西路第一支行，抵押期限 2022 年 9 月 5 日至 2032 年 9 月 5 号。

利群商厦：抵押金额 135000 万元，借款人为利群集团股份有限公司，抵押权人中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行，抵押期限 2023 年 5 月 18 日至 2026 年 5 月 17 号

利群诸城广场：抵押金额 11000 万元，借款人为青岛德源泰置业有限公司，抵押权人青岛银行东海西路第一支行，抵押期限 2018 年 10 月 19 日至 2028 年 10 月 19 号

(八) 本次评估结论为含增值税价值。

提醒报告使用者对上述特殊事项特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(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 2024 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评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本报告出具的日期为 2023 年 12 月 22 日。

(以下无正文)

十四、资产评估机构及资产评估师签字盖章

青岛德铭资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



地址：中国·青岛东海西路 39 号世纪大厦 27 楼

邮编：266071 电话：0532-85798597

传真：0532-85798227

二〇二三年十二月二十二日