

本报告依据中国资产评估准则编制

**红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

万隆评报字（2019）第10312号

（共一册 第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一九年八月一日

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽 腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值 资产评估报告目录

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	15
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程和情况 .....	24
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	28
十二、资产评估报告使用限制 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	31
附件: .....	32

## 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。

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。

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽 腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值进行了评估。

**评估目的：**为满足红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让的需要，提供安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值的专业意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值，评估范围为安徽腾辉投资集团合肥有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2019年6月30日

**评估方法：**资产基础法

**评估结论及其使用有效期：**

评估结论：经资产基础法评估，安徽腾辉投资集团合肥有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币零元整。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	923.06	923.06		
非流动资产	50,377.87	57,617.45	7,239.58	14.37
固定资产净额	46,751.50	57,606.55	10,855.05	23.22
在建工程	430.00		-430.00	-100.00
无形资产净额	3,196.37	10.90	-3,185.47	-99.66
资产总计	51,300.93	58,540.51	7,239.58	14.11
流动负债	60,285.15	60,285.15		
非流动负债				
负债总计	60,285.15	60,285.15		
净资产（所有者权益）	-8,984.22	-1,744.64	7,239.58	80.58

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

具体内容见资产评估报告正文，第十一项“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2019)第 10312 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



## 红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽 腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

红星美凯龙家居集团股份有限公司：

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估执业准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让涉及的安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益,在2019年6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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

#### (一) 委托人简介

名称: 红星美凯龙家居集团股份有限公司

统一社会信用代码: 913100006624816751

住所: 上海市浦东新区临御路518号6楼F801室

法定代表人：车建兴

注册资本：355000.000000 万人民币

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：2007 年 06 月 18 日

营业期限：2007 年 06 月 18 日至不约定期限

经营范围：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。【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】

## （二）被评估单位简介

名称：安徽腾辉投资集团合肥有限公司

统一社会信用代码：913401225861088947

住所：安徽省合肥市肥东县撮镇镇龙塘华东国际建材中心

法定代表人：程书昌

注册资本：贰亿圆整

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2011 年 11 月 07 日

营业期限：/长期

经营范围：项目投资；市场运营管理；租赁；信息咨询服务。（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）

### （三）被评估单位概况

1、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况、经营管理架构  
安徽腾辉投资集团合肥有限公司成立于 2011 年 11 月 7 日，注册资本为人民币 1,000.00 万元，由安徽腾辉投资集团有限公司出资 1,000.00 万元，实缴出资 1,000.00 万元。该出资经由安徽一通源会计师事务所审验并出具皖一通源会验字[2011]0121 号验资报告。公司设立时股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
安徽腾辉投资集团有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00

2011 年 12 月 6 日，根据公司《2011 年第一次股东会决议》，同意公司追加注册资本至 5,000.00 万元，新增资本为货币出资，该出资经由安徽一通源会计师事务所审验并出具皖一通源会验字[2011]0131 号验资报告。本次追加注册资本后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
安徽腾辉投资集团有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00

2011 年 12 月 22 日，根据公司《第二次股东会决议》及股权转让协议，同意股东安徽腾辉投资集团有限公司将其所持有公司 5% 的股份（250 万元人民币）原价转让给红星美凯龙家居集团有限公司，本次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
安徽腾辉投资集团有限公司	4,750.00	4,750.00	95.00
红星美凯龙家居集团有限公司	250.00	250.00	5.00
合计	5,000.00	5,000.00	100.00



2012年2月7日，根据公司《股东会决议》，同意公司追加注册资本为10,000.00万元，该出资经由安徽一通源会计师事务所审验并出具皖一通源会验字[2012]2025号验资报告。本次增资后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
安徽腾辉投资集团有限公司	9,500.00	9,500.00	95.00
红星美凯龙家居集团有限公司	500.00	500.00	5.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

2012年5月22日，根据公司《股东会决议》，同意公司追加注册资本为20,000.00万元，该出资经由安徽一通源会计师事务所审验并出具皖一通源会验字[2012]2053号验资报告。本次增资后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
安徽腾辉投资集团有限公司	19,000.00	19,000.00	95.00
红星美凯龙家居集团有限公司	1,000.00	1,000.00	5.00
合计	20,000.00	20,000.00	100.00

2016年12月1日，根据公司《股东会决议》及股权转让协议，同意股东安徽腾辉投资集团有限公司将其所持有公司95%的股份，转让给红星美凯龙家居集团有限公司（现公司名称为红星美凯龙家居集团股份有限公司），本次股权转让后的股权结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00
合计	20,000.00	20,000.00	100.00

截至评估基准日2019年6月30日止，其股权结构如下表所示：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例（%）
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20,000.00	20,000.00	100.00

## 2、近年被评估单位的资产状况和经营状况

## (1) 经营状况

单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-6 月
营业收入	624.76	237.38	51.16
减：营业成本	3,467.95	2,985.29	1,498.23
减：营业税金及附加	159.47	97.45	9.83
减：销售费用	0.00	179.38	37.23
减：管理费用	0.00	122.55	51.43
减：财务费用	1,188.75	2,244.49	51.16
加：公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
营业利润	-4,191.41	-5,391.76	-1,545.58
加：营业外收入	0.27	0.00	0.00
减：营业外支出	2.64	0.00	0.00
利润总额	-4,193.77	-5,391.76	-1,545.58
减：所得税	-30.22	8.90	0.00
净利润	-4,163.55	-5,400.67	-1,545.58

## (3) 资产状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
流动资产合计	725.24	959.61	923.06
投资性房地产	54,492.18	51,892.38	0.00
固定资产	2.66	0.69	46,751.50
在建工程			430.00
无形资产			3,196.37
递延所得税资产	381.11	372.21	0.00
资产合计	55,601.20	53,224.89	51,300.93
流动负债合计	57,266.96	60,291.32	60,285.15
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
负债合计	57,266.96	60,291.32	60,285.15
净资产	-1,665.76	-7,066.42	-8,984.22
资产负债率	103.00%	113.28%	117.51%

上述 2017 年度和 2018 年度财务数据摘自南京天正会计师事务所有限公司出具的“天正会审字[2019]第 1028 号”审计报告，评估基准日财务数据摘自企业提供的未经审计的财务报表。

## (4) 目前企业执行的会计政策和税收政策：

① 安徽腾辉投资集团合肥有限公司执行《企业会计准则》；

② 目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	租金收入	5%
增值税	管理费收入	6%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加及地方教育费附加	应交流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(四) 委托人、其他资产评估报告使用人与被评估单位关系

委托人为被评估单位股东。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、资产评估业务委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为委托人和安永华明会计师事务所；

2、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、评估目的

为满足红星美凯龙家居集团股份有限公司拟股权转让的需要，提供安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值的专业意见。

## 三、评估对象和范围

(一) 评估对象为安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为安徽腾辉投资集团合肥有限公司于评估基准日的全部资产和负债，具体内容如下表：

## 1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	金额（元）
一、流动资产合计	9,230,637.86
货币资金	686,201.09
预付账款	6,807,017.86
其他应收款净额	1,686,987.22
其他流动资产	50,431.69
二、非流动资产	503,778,693.97
固定资产净额	467,514,983.91
在建工程	4,300,000.00
无形资产净额	31,963,710.06
三、资产合计	<b>513,009,331.83</b>
四、流动负债合计	602,851,497.34
应付账款	109,219.41
预收账款	60,649.28
应付职工薪酬	4,800.00
应交税费	338,084.97
其他应付款	602,338,743.68
五、负债合计	<b>602,851,497.34</b>
六、净资产	<b>-89,842,165.51</b>

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日的财务报表未经审计。

## 2、企业申报的表外资产的类型及数量

无。

## 3、生产经营场所

安徽腾辉投资集团合肥有限公司生产经营场所为自有，地址位于肥东县撮镇镇合裕路北侧，建筑面积为 171,669.99 平方米。

## (三) 纳入评估范围的主要资产概况

## 1、流动资产

流动资产账面值 9,230,637.86 元，其中：货币资金账面值

686,201.09 元，系银行存款，占流动资产的比例为 7.43%；预付账款 6,807,017.86 元，主要为电费和燃气费等，占流动资产的比例 73.74%；其他应收款净额 1,686,987.22 元，主要为押金等，占流动资产的比例 18.28%；其他流动资产账面值为 50,431.69 元，为企业预交的企业所得税，占流动资产的比例为 0.55%。

## 2、固定资产-房屋建筑物

评估范围内房屋建筑物的账面原值为 547,799,972.49 元，账面净值为 449,368,776.45 元，为家居购物商场，共 1 项，具体如下：

房产证号	土地证号	他项权利情况	土地面积	房屋建筑面积
房地权证肥东字第 10047301 号房地权证肥东字第 10047285 号房地权证肥东字第 10047286 号房地权证肥东字第 10047300 号房地权证肥东字第 10047299 号房地权证肥东字第 10047294 号房地权证肥东字第 10047295 号房地权证肥东字第 10047296 号房地权证肥东字第 10047297 号房地权证肥东字第 10047291 号房地权证肥东字第 10047289 号房地权证肥东字第 10047292 号房地权证肥东字第 10047293 号房地权证肥东字第 10047280 号房地权证肥东字第 10047287 号房地权证肥东字第 10047290 号房地权证肥东字第 10047288 号房地权证肥东字第 10047284 号房地权证肥东字第 10047283 号房地权证肥东字第 10047282 号房地权证肥东字第 10047281 号房地权证肥东字第 10047279 号	东国用(2011)第 4976 号	无	57,307.00	171,669.99

## 3、固定资产-设备类

(1) 评估范围内设备类固定资产账面原值 36,762,476.00 元，账面净值 18,146,207.46 元。

(2) 主要设备安装存放地点、使用情况

机器设备类资产账面原值 36,291,202.00 元，账面净值

18,142,232.16 元，共计 19 项，主要为电梯和中央空调等商场使用的设备，纳入本次评估范围的机器设备主要购于 2013 年 8 月，目前使用情况正常。

电子设备类资产账面原值 471,274.00 元，账面净值 3,975.30 元。主要为会议桌、空调、办公电脑、打印机等，共计 96（台/个/套）。纳入本次评估范围的电子设备主要购于 2012 年-2016 年，目前使用情况正常。

上述电子设备运行状态良好，没有闲置或封存的设备，设备维护保养情况良好，设备利用率在 95% 以上。

#### 4、在建工程-设备安装

在建工程账面值 4,300,000.00 元，为 2018 年商场资本化改造。

#### 5、无形资产-土地使用权

评估基准日账面记录的无形资产为土地使用权，账面原值为 41,132,883.20 元，账面净值为 31,963,710.06 元。宗地坐落：安徽省合肥市肥东县撮镇镇合裕路北侧；宗地四至：北至华东（国际）建材中心、南至裕溪路，西至华东（国际）建材中心，东至华东（国际）建材中心。

权属状况清晰，具体情况如下表：

房产证号	土地证号	他项权利情况	土地面积	房屋建筑面积
房地权证肥东字第 10047301 号房地权证肥东字第 10047285 号房地权证肥东字第 10047286 号房地权证肥东字第 10047300 号房地权证肥东字第 10047299 号房地权证肥东字第 10047294 号房地权证肥东字第 10047295 号房地权证肥东字第 10047296 号房地权证肥东字第 10047297 号房地权证	东国用(2011)第 4976 号	无	57,307.00	171,669.99

房产证号	土地证号	他项权利情况	土地面积	房屋建筑面积
证肥东字第 10047291 号房地权证肥东字第 10047289 号房地权证肥东字第 10047292 号房地权证肥东字第 10047293 号房地权证肥东字第 10047280 号房地权证肥东字第 10047287 号房地权证肥东字第 10047290 号房地权证肥东字第 10047288 号房地权证肥东字第 10047284 号房地权证肥东字第 10047283 号房地权证肥东字第 10047282 号房地权证肥东字第 10047281 号房地权证肥东字第 10047279 号				

## 6、无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为外购的软件、局域网设备和防火墙软件等，原始入账价值为 169,932.00 元，账面值为 0.00 元。

### （四）引用其他机构评估结论的资产概况

本次资产评估未引用其他机构评估结论。

## 四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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

评估基准日 2019 年 6 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。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评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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）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 2016 年主席令第 46 号）；

2、《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

5、《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）；

6、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日财政部令第 86 号公布 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；



7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号);

9、财政部《企业会计准则》体系;

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

## (二) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财政部财资(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—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);

9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

11、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕36号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46

号);

14、 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

15、 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号)。

### (三) 权属依据

1、 被评估单位营业执照及章程;

2、 房屋所有权证、土地使用权证;

3、 主要设备购买合同或购置发票;

4、 与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

5、 其他权属证明资料。

### (四) 取价依据

1、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

2、 评估基准日市场有关价格信息资料;

3、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

4、 委托评估的各类资产和负债评估明细表;

5、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

6、 被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

7、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

8、 wind 资讯金融终端;

9、 国内证券市场的历史收益统计分析数据;

10、 被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

11、被评估单位撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法是以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的

现行成本。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师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、资料收集等情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

鉴于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，现阶段难以采用市场法进行评估，因此本次评估不适用市场法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

被评估单位目前已经停止经营活动，商户已经撤场，目前商场为空置，且本次评估目的实现后，公司是否继续经营家居商场存在不确定性，未来收入与成本无法可靠计量，因此本次评估不适用收益法评估。

经以上分析，本次评估适用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法各单项资产、负债具体评估方法介绍

### 1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、应收（预付）款项：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

### 3、其他流动资产

其他流动资产系待抵扣税金及多缴增值税等，按核实后的账面价值评估。

### 4、固定资产-房屋建筑物

房地产通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

市场法：根据与评估对象相似的房地产的交易价格来求取评估对象价值的方法；适用的评估对象是数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅、写字楼、商铺、房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产（如学校）、可比性差的房地产（如在建工程）难以采用市场法评估。

收益法：是根据评估对象的预期收益来求取评估对象价值的方法。适用的对象是收益性房地产，包括住宅、写字楼、商铺、影剧院及其他可用于出租的房地产。

成本法：是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值的方法，一般适用于房地产市场发育不成熟、成交实例不多的情况。

本次的评估对象评估对象所在区域房地产交易市场成熟，类

似房地产交易案例较多，适宜采用市场法评估；评估对象所在区域房地产租赁市场活跃，类似商业用途房地产多用于租赁，故适合采用收益法；成本法主要体现评估对象的重置成本，评估对象购建时间早，结合肥东县房地产市场发展情况，成本法难以反映评估对象当下的市场价值。

综上所述，本次评估采用市场法和收益法，求取评估对象的房地产的市场价值。

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干交易案例，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，并对交易实例加以修正，从而确定待估房产价格的方法。公式如下：

评估单价=交易实例房产价格×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×权益因素修正系数

收益法，预计评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V—收益价格；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益；

R—报酬率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）

考虑到目前的租售比偏低是客观存在的事实，造成收益法计算得到的评估价明显偏低，市场法是选取的和评估对象有可比性的成交实例得到的，能较好地反映当前实际的市场情况，故决定舍弃收益法的结果，将市场法所得结果作为评估对象测算结果。

## 5、固定资产—设备类

机器设备主要为电梯和中央空调等商场使用的设备，其价值在固定资产-房屋建筑物评估值中反映，因此本次评估为零。

电子设备采用成本法评估。

成本法评估值=重置价值×成新率

### ①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

### ②成新率

设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

由于国家对增值税政策的调整，增值税一般纳税人企业购入设备取得的进项税可以抵扣销项税，在成本法评估中设备购置价格为不含增值税价。

## 6、在建工程-安装工程

在建工程-安装工程为商场的资本化改造，其价值在固定资产-房屋建筑物评估值中反映，因此本次评估为零。

## 7、无形资产-土地使用权

土地使用权价值在固定资产-房屋建筑物评估值中反映，因此

本次评估为零。

#### 8、 无形资产-其他无形资产

对于外购的办公软件，本次评估采用市价法进行评估。

对于网络设备和局域网设备，评估方法同（5）固定资产-设备类资产的评估。

9、 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

### 八、 评估程序实施过程和情况

#### （一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

#### （二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2019 年 7 月 15 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测，通



过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2019年7月18日结束现场工作。

### （三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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；并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

### （四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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三级审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评

估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、外部环境假设：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；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

4、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。

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。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 513,009,331.83 元，评估值为 585,405,146.86 元，评估增值 72,395,815.03 元，增值率为 14.11%。

2、总负债账面价值为 602,851,497.34 元，评估值为 602,851,497.34 元，无评估增减值。

3、净资产账面值为 -89,842,165.51 元，评估值为 -17,446,350.48 元，评估增值 72,395,815.03 元，增值率为 80.58%。

经资产基础法评估，安徽腾辉投资集团合肥有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币负壹仟柒佰肆拾肆万陆仟叁佰伍拾元肆角捌分（RMB-17,446,350.48 元）。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	923.06	923.06		
非流动资产	50,377.87	57,617.45	7,239.58	14.37
固定资产净额	46,751.50	57,606.55	10,855.05	23.22
在建工程	430.00		-430.00	-100.00
无形资产净额	3,196.37	10.90	-3,185.47	-99.66
资产总计	51,300.93	58,540.51	7,239.58	14.11
流动负债	60,285.15	60,285.15		
非流动负债				
负债总计	60,285.15	60,285.15		
净资产（所有者权益）	-8,984.22	-1,744.64	7,239.58	80.58

评估结论：安徽腾辉投资集团合肥有限公司股东全部权益价值评估值为零元整。

## 十一、 特别事项说明

1、评估基准日账面值取自被评估单位提供的未经审计的以成本法计量的财务数据。

2、由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产使用期间将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对所评估的房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其它不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；因此，在运用本报告评估结果时，需充分权衡可能出现的种种利弊，全面考虑各类风险及其不利后果。

3、被评估单位目前已经停止经营活动，商户已经撤场，目前商场为空置。

4、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。

5、按照增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣，本次对设备类资产进行评估时在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发

生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

6、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

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

8、对评估对象可能存在的有关瑕疵事项，在委托人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。

9、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

10、评估基准日至本报告提出日之间，委托人及被评估单位未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，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。

11、评估基准日期后，且评估结论有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

## 十二、 资产评估报告使用限制

(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 2020 年 6 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其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2019年8月1日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

地址：中国·上海迎勋路168号16楼

邮编：200011

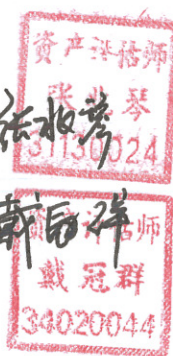
传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：张水琴

资产评估师：戴冠群

二〇一九年八月一日



## 附件：

*除特别注明的外，其余均为复印件*

- 1、 委托人、被评估单位营业执照；
- 2、 房屋所有权证、土地使用权证；
- 3、 委托人、被评估单位承诺函；
- 4、 签字资产评估师承诺函（原件）；
- 5、 资产评估机构营业执照副本；
- 6、 资产评估机构资格证书（上海市财政局备案公告【沪财企备案[2017]7号】）；
- 7、 证券期货相关业务评估资格证书；
- 8、 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 9、 资产评估明细表。