

新大洲控股股份有限公司拟收购大连桃源荣盛市场有限公司
持有的大连桃源商城商业发展有限公司部分股权涉及的
大连桃源商城商业发展有限公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

中企华评报字(2020)第 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二〇年三月十六日

目 录

第一部分	关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	资产评估说明.....	3
第一章	评估对象与评估范围说明.....	3
一、	评估对象与评估范围.....	3
二、	企业申报的实物资产情况.....	3
三、	企业申报的无形资产情况.....	4
四、	企业申报的表外资产情况.....	4
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	4
第二章	资产核实情况总体说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、	核实结论.....	6
第三章	资产基础法评估技术说明.....	7
一、	流动资产评估技术说明.....	7
二、	长期应收款评估技术说明.....	10
三、	房屋建(构)筑物评估技术说明.....	11
四、	机器设备评估技术说明.....	22
五、	流动负债评估技术说明.....	27
第四章	评估结论及分析.....	31
一、	评估结论.....	31
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	32
三、	控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	32
	资产评估说明附件.....	33
	附件一、新大洲控股股份有限公司与大连桃源商城商业发展有限公司关于资产评估有 关事项的说明.....	33

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项说明。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是大连桃源商城商业发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是大连桃源商城商业发展有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、固定资产、长期应收款等，总资产账面价值 111,217.28 万元；负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、合同负债等，总负债账面价值 64,150.11 万元；净资产账面价值 47,067.17 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、车辆、电子设备等。实物资产的类型及特点如下：

(一)房屋建筑物

房屋建筑物主要项目有 1#楼、白云街 14 号 2 层 2E-84 号、白云街 14 号 3 层 39-25 号、白云街 14 号-1 层 1 号、白云街 28-1 等五处房屋建筑物；主要用途为出租或者自用；主要结构为钢混结构；房屋取得方式主要为外购或者自建；1#楼于 2007 年之前股东作为实物资产

出资入账，白云街 28-1 购置于 2017 年，其余三处房屋建筑物建成于 2007 年；建筑物没有进行过大修理或改造。房屋建筑物分布于辽宁省大连市中山区解放路 580 号、白云街 14 号和 28 号。

(二)机器设备

机器设备为车辆和电子设备。

车辆为别克轿车和奥迪轿车，共计 2 辆，截至评估基准日，车辆管理规范，均能正常使用。

电子设备为电脑、打印机、空调、卷帘门等电子设备，共计 22 台（套、组），截至评估基准日，电子设备管理规范，均能正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2020】001294 号《审计报告》无保留意见报告结论。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为流动资产负债、房屋建筑物、机器设备等3个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2020年2月10日至2020年2月15日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

（一）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善被评估单位提交的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

（三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估明细表，以做到：账、表、实相符。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款。

上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	180,612,616.08
交易性金融资产	0.00
应收票据	0.00
应收账款	3,152.14
预付款项	0.00
应收利息	0.00
应收股利	0.00
其他应收款	831,028,350.92
存货	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00
其他流动资产	0.00
流动资产合计	1,011,644,119.14

(二)核实过程

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单、销售合同与发票，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场调查：评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基

准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4、核实结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

(三)评估方法

1. 货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 2,976.79 元，全部为人民币现金，存放在财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。现金以核实无误的账面价值作为评估值。

现金评估值为 2,976.79 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 609,639.29 元，全部为人民币存款。核算内容为在大连银行、中信银行、营口银行、盛京银行、阜新银行、兴业银行的活期存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 609,639.29 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 180,000,000.00 元，全部为人民币存款。核算内容为在阜新银行的定期存款。

评估人员对每户存款都进行了函证，并取得了每户存款的银行对账

单和，对其逐行逐户核对进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值加上存入期间的利息作为评估值。

其他货币资金评估值为 182,802,739.73 元。

货币资金合计评估值为 183,415,355.81 元。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 3,152.14 元，核算内容为被评估单位因出租房屋经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款未计提坏账准备，应收账款账面净额 3,152.14 元。

评估人员向被评估单位调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对应收账款进行了抽查凭证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。应收账款为应收股东的办公室租金和物业费，可以全额回收，以账面余额作为评估值。

应收账款评估值为 3,152.14 元，无评估增减值。

3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 855,629,172.81 元，核算内容为被评估单位除应收账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 24,600,821.89 元，其他应收款账面净额 831,028,350.92 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零，具体评估方法如下：

(1)对有充分证据表明全额损失的其他应收款评估为零；

(2)对有充分证据表明可以全额回收的其他应收款以账面余额作为评估值；

(3)对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款,采用其他应收款账龄分析法确定坏账损失比例,从而预计其他应收款可收回金额。预计其他应收款坏账损失比例的原则如下:

- ①账龄在一年以内的其他应收款按 1%计取;
 - ②账龄在一至二年的其他应收款按其账面余额的 10%计取;
 - ③账龄在二至三年的其他应收款按其账面余额的 20%计取;
 - ④账龄在三至四年的其他应收款按其账面余额的 40%计取;
 - ⑤账龄在四年以上的其他应收款按其账面余额的 50%计取。
- 其他应收款评估值为 831,028,350.92 元,无评估增减值。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	180,612,616.08	183,415,355.81	2,802,739.73	1.55
应收账款	3,152.14	3,152.14	0.00	0.00
其他应收款	831,028,350.92	831,028,350.92	0.00	0.00
流动资产合计	1,011,644,119.14	1,014,446,858.87	2,802,739.73	0.28

流动资产评估值 1,014,446,858.87 元,评估增值 2,802,739.73 元,增值率 0.28%。评估增值原因如下:其他货币资金考虑了存放期间利息。

二、长期应收款评估技术说明

评估基准日长期应收款账面余额 1,955,276.21 元,核算内容为被评估单位应收取的租金。评估基准日长期应收款未计提减值准备,长期应收款账面净额 1,955,276.21 元。

评估人员向被评估单位调查了解了客户构成及资信情况、历史年度长期应收款的回收情况等。按照重要性原则,对大额的长期应收款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,具体评估方法如下:对有充分证据表明可以全额回收的长期应收款以账面余额作为评估值。

长期应收款评估值为 1,955,276.21 元,无评估增减值。

三、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产为：房屋建筑物。房屋建(构)筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	229,002,777.84	98,495,803.53
房屋建(构)筑物类合计	229,002,777.84	98,495,803.53

(二)房屋建(构)筑物概况

1. 房屋建(构)筑物用途分类

纳入评估范围的房屋建筑物基本情况如下表，位于中山区解放路580号、白云街14号以及白云街28号，面积为43,589.41平方米，钢混结构，目前用途为商场。东临友嘉公寓，西邻解放路，南邻白云街，北临大辛街，所处地理位置较好，门前有2路、4路、5路、12路、47路、403路、501路、810路等公交车线路经过并在此设点，距离大连火车站4.5公里。周边市政配套设施完善，商业氛围浓郁，人流量大。

序号	名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m ²)
1	1#楼	其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号1层1号	钢混	5,915.88
2		其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号2层1号	钢混	7,347.49
3		其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号3层1号	钢混	7,057.08
4		其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号4层1号	钢混	3,334.30
5		其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号5层1号	钢混	3,342.34
6		其他商服用地/非住宅	中山区解放路580号地下一层1号	钢混	9,239.73
8	2层	其他商服用地/商业金融服务	中山区白云街14号2层2E-84号	钢混	126.33
9	3层	其他商服用地/商业金融服务	中山区白云街14号3层39-25号	钢混	112.17
10	地下1层	其他商服用地/非住宅	中山区白云街14号-1层1号	钢混	5,848.35
11	白云街28-1	其他商服用地/非住宅	中山区白云街28号1单元1层1号	钢混	1,265.74

2. 利用状况与日常维护

在评估基准日，评估人员在被评估单位相关人员的配合下对列入评估范围的资产进行现场勘察，房屋建筑物基础稳固，未发现不均匀沉降；地面以上主体结构完好且有足够的承载力，未发现明显变形；房

屋建筑物内部设施完善，使用正常；各项功能的技术指标均满足既定的使用要求。

3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

自建房屋的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。出资房产的账面值主要为出资评估值、相关税费和后期改造费用构成。外购房屋的账面原值主要由购置价和相关税费构成。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建(构)筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定房屋建(构)筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20年	5%	4.75%

4. 房屋建筑物及占用土地权属状况

委估的房屋建筑物在评估基准日均已办理不动产权证，房屋建筑物和土地权属清晰。

(三) 核实过程

1. 核对原始资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物评估申报明细表，对房屋建筑物资产进行了核对，对填写不符合要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2. 现场勘察

根据被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表所列项目的项数、面积、层数、结构类型、装饰及给、排水、供电照明、采暖通风等设备情况，详细进行现场勘察核实，对与实物不符的部分进行纠正，并对现场了解的建筑物的结构特征和各部位完损状况进行了现场记录。

3. 评定估算

根据申报评估对象状况，选取不同用途、结构、新旧程度的房屋作为评估案例，以选定的评估方法评估作价。

(四) 评估方法

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，

采用市场法和收益法评估。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日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,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下:

待估房地产价格=可比实例交易价格×正常交易情况/可比实例交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/可比实例房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/可比实例房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/可比实例房地产个别因素值

本次评估通过采用市场法测算获得评估对象于评估基准日可实现的平均市场价格。如评估时测算的单元商铺面积和对应整层面积差异较大,考虑到大量商铺在同一时点全部变现对单元商铺市场法测算的市场价格影响,通过预测合理销售期、销售量等参数,测算变现系数,确定评估对象于评估基准日考虑变现能力后的合理市值。同时,由于纳入评估范围内的主要房产均有租约,其所约定的租金与市场租金有一定的差异,本次评估以两者租金对净收益的差额累计折现值作为租约对公允价值的影响值。

综上,评估对象的评估值等于市场法测算的平均市场价格乘以变现系数扣减租约对公允价值影响值。

2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益,利用报酬率或者资本化率将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+Y)^{i-0.5}} + \frac{a_{t+1}}{(Y-g)(1+Y)^{t-0.5}} \times \left[1 - \frac{(1+g)^{n-t}}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

其中: V—收益价值;

a—房地产净收益;

Y—报酬率;

n—房地产收益期;

t—合同租约期限;

g—净收益逐年递增比率。

(五)典型案例

案例 1: 白云街 28-1

明细表序号: 11

房产结构: 钢混结构

建筑面积: 1,265.74m²

竣工日期: 2004 年

购置日期: 2017 年 5 月

1.建筑物概况

白云街 28-1 位于大连市中山区白云街 28 号 1 单元 1 层 1 号, 建于 2004 年。评估对象现处于出租状态, 无抵押他项权利。钢筋混凝土框架结构。室内内墙刮大白, 吊顶天棚, 大开间有柱, 水电卫齐全, 均能正常使用。现出租开设生鲜农贸市场。

2.市场法评估过程

(1)选择交易案例

评估人员参考掌握的有关市场资料, 在相同或相似的供需圈内, 选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象, 详见下表:

案例情况说明表

案例	案例 1	案例 2	案例 3
项目位置	中山区秀月街	中山区 武昌街	中山区秀月街
可比案例交易面积(m ²)	607	750	368

可比案例交易价格(元/m ²)	17400	19700	15800
可比案例交易时间	2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31
总层/楼层	1/7	1/10	1/1
案例来源	安居客网站	安居客网站	58 同城网站

(2)比较因素的选择

根据待估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等。详见下表：

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
位置		中山区白云街 28 号	中山区秀月街	中山区 武昌街	中山区秀月街
不含税交易单价（元/M ² ）		待估对象	17400	19700	15800
交易情况		正常	报价	报价	报价
交易时间		2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31
区域因素	客流量	日均客流量大	日均客流量较大	日均客流量较大	日均客流量较大
	商业聚焦程度	商业聚焦程度高	商业聚焦程度较高	商业聚焦程度较高	商业聚焦程度较高
	交通便捷度	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷
	临街/路状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
个别因素	面积大小	1265.74	607	750	368
	总层/楼层	1/5	1/7	1/10	1/1
	建筑物昭示性	优	较优	较优	较优
	设备设施	设施设备完善较好	设施设备完善较好	设施设备完善较好	设施设备完善较好
	层高	5	3.5	3.3	3.5
	装修状况	简单装修	精装修	精装修	简单装修
	土地使用期限	24.16	24	27	32

(3)比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从交易情况、交易时间、区域因素、个别因素和权益状况等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。详见下表：

比较因素条件指数表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
不含税交易单价（元/M ² ）			17400	19700	15800
交易情况		100	102	102	102
交易时间		100	100	100	100
区域因素	客流量	100	95	95	95
	商业聚焦程度	100	95	95	95
	交通便捷度	100	100	100	100
	临街/路状况	100	100	100	100

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三	
个别因素	面积大小	100	111	109	115
	总层/楼层	100	100	100	100
	建筑物昭示性	100	95	95	95
	设备设施	100	100	100	100
	层高	100	95	94	95
	装修状况	100	120	120	100
	土地使用期限	100	99	105	112

其中各项主要影响因素分析：

交易情况修正：案例为市场报价，与实际成交价格有差异，调整2%。

客流量和商业聚焦程度修正：特指所处地段方位，分为位于商业中心区/距商业中心区 1km 以内/1km-3km/3km-5km/5KM 以上 5 个级别。

差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 5%；

交通便捷度修正：公交车线路数量 10 条以上优，5-10 条较优，3-5 条一般。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%；

临街/路状况修正：道路名称：解放路/街；分为不临街/一面临街/两面临街/三面临街/。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 4%；

面积大小修正：按照建筑面积指标确定，每相差 30 平方米，级别修正幅度为 0.5%，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。

土地使用期限：采用年期修正系数公式据实调整。

$$y = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

他项权利状况修正：租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数。

影响因素修正系数比较表

项目	待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三	
交易情况	100/102	100/102	100/102	
交易时间	100/100	100/100	100/100	
区域因素	客流量	100/95	100/95	100/95
	商业聚焦程度	100/95	100/95	100/95
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临街/路状况	100/100	100/100	100/100

项目		待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三
个别因素	面积大小	100/111	100/109	100/115
	总层/楼层	100/100	100/100	100/100
	建筑物昭示性	100/95	100/95	100/95
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	层高	100/95	100/94	100/95
	装修状况	100/120	100/120	100/100
	土地使用期限	100/99	100/105	100/112

比较因素系数修正表

项目		待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三
不含税交易单价（元/M2）		17400	19700	15800
交易情况		0.9804	0.9804	0.9804
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	客流量	1.0526	1.0526	1.0526
	商业聚焦程度	1.0526	1.0526	1.0526
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	临街/路状况	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	面积大小	0.9009	0.9174	0.8696
	总层/楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑物昭示性	1.0526	1.0526	1.0526
	设备设施	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0526	1.0638	1.0526
	装修状况	0.8333	0.8333	1.0000
	土地使用期限	1.0101	0.9524	0.8929
修正系数		0.9128	0.8857	0.9345
比准价格		15883	17448	14765
市场法评估结果		16032 元/m2		

(4) 现有租约对评估值的影响

现有租约对评估值的影响值测算过程详见下表：

项目	基于合同测算	基于市场测算
房屋面积(m2)	1265.74	
含税租金单价(元/日/m2)	1.35	3.14
空置率	0.00	0.05
收入-不含税(元)	429146.82	1158978.99
管理费用(元)	4291.47	23179.58
维修费用(元)	28479.15	69615.70
保险费用(元)	2847.92	3480.79
税费(元)	62374.26	159223.39
年纯收益(元)	331154.03	903479.54

项目	基于合同测算	基于市场测算
折现率	5%	7%
折现系数	0.9819	0.9749
折现值(元)	325150.22	880844.82
折现值差额(元)	555694.60	
租约对单价公允价值影响(元/m ²)	439	

(5)市场法评估值

评估值=16032-439

=15993 元/m²

3.收益法评估过程

(1)租金收入

①租期内租金

被评估单位将白云街 28 号一层和 14 号负一层整体租给大连桃源荣盛市场有限公司用作生鲜农贸市场，租期自 2017 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日，日租金为 1.35 元/m²，2020 年 2 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日按照合同租金预测。

②租期外租金

合同期满后，大连桃源商业发展有限公司拟收回房屋后自己对外经营出租。根据评估人员对市场的调查，选用类似适当的出租案例采用市场比较法得出评估对象在评估基准日客观租金。

A.选择出租案例

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的房地产作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个出租案例作为比较对象，详见下表：

案例情况说明表

案例	案例 1	案例 2	案例 3
项目位置	中山区葵园巷	中山区葵英街	中山区秀月街
可比案例出租面积(m ²)	130	51.66	400
可比案例出租价格(元/m ²)	3.42	3.36	2.92
可比案例出租时间	2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31
类型	临主街门市房	临主街门市房	临主街门市房
案例来源	安居客网站	赶集网站	赶集网站

B.比较因素的选择

根据待估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等。详见下表：

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
位置	中山区白云街 28-1	中山区葵园巷	中山区葵英街	中山区秀月街
含税出租单价(元/M2)	待估对象	3.42	3.36	2.92
出租情况	正常	报价	报价	报价
出租时间	2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31	2020/1/31
区域因素	客流量	日均客流量大	日均客流量较大	日均客流量较大
	商业聚焦程度	商业聚焦程度高	商业聚焦程度较高	商业聚焦程度较高
	交通便捷度	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷	周边有 5-10 条公交线路，交通较便捷
个别因素	面积大小	1265.74	130	51.66
	建筑物昭示性	优	较优	较优
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修

C.比较因素修正

将出租案例与评估对象进行比较，从交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。详见下表：

比较因素条件指数表

项目	估价对象	实例一	实例二	实例三
含税出租单价（元/M2）		3.42	3.36	2.92
出租情况	100	102	102	102
出租时间	100	100	100	100
区域因素	客流量	100	95	95
	商业聚焦程度	100	95	95
	交通便捷度	100	100	100
个别因素	面积大小	100	119	120
	建筑物昭示性	100	95	95
	装修状况	100	100	100

其中各项主要影响因素分析：

交易情况修正：案例为市场报价，与实际成交价格有差异，调整 2%。

客流量和商业聚焦程度修正：特指所处地段方位，分为位于商业中心区/距商业中心区 1km 以内/1km-3km/3km-5km/5KM 以上 5 个级别。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 5%；

交通便捷度修正：公交车线路数量 10 条以上优，5-10 条较优，3-5 条一般。差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 3%；

面积大小修正：按照建筑面积指标确定，每相差 30 平方米，级别修正幅度为 0.5%，修正方向是随着面积递增，修正系数随之降低。

影响因素修正系数比较表

项目		待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三
交易情况		100/102	100/102	100/102
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	客流量	100/95	100/95	100/95
	商业聚焦程度	100/95	100/95	100/95
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
个别因素	面积大小	100/119	100/120	100/114
	建筑物昭示性	100/95	100/95	100/95
	装修状况	100/100	100/100	100/100

比较因素系数修正表

项目		待估/实例一	待估/实例二	待估/实例三
交易情况		0.9804	0.9804	0.9804
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	客流量	1.0526	1.0526	1.0526
	商业聚焦程度	1.0526	1.0526	1.0526
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	面积大小	0.8403	0.8333	0.8772
	建筑物昭示性	1.0526	1.0526	1.0526
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数		0.9609	0.9529	1.0031
比准价格		3.29	3.20	2.93
市场法评估结果		3.14		

综上，委估房产在评估基准日的市场租金为 3.14 元/天/m²，被评估单位将白云街 28 号一层和 14 号负一层整体租给大连桃源荣盛市场有限公司用作生鲜农贸市场，租期自 2017 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日，日租金为 1.35 元/m²，2020 年 2 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日。评估基准日到合同期满期间年租金递增率按照 1% 预测，合同期满年净收益递增率按照 2% 预测。增值税率为 9%。合同期内不考虑空置率，合同期外空置率按照 5% 测算。

(2) 管理费：合同期内按照租金收入 1% 测算，合同期外按照 2% 测算。

房产年管理费 = 房产年租金收入 × 管理费率

(3)年维修费：合同期内部分维修项目由承租方承担，按房屋建筑物造价的 1%预测，合同期外房屋建筑物造价的 2%预测。年维修费用按房屋建筑物造价的 2%预测，该房产建安造价按照 3000.00 元/平方米测算。

(4)年保险费：取房屋建筑物造价的 0.1%。

(5)税费：出租房地产应缴纳的税费包含房产税、税金及附加和土地使用税。

房产税为年租金收入的 12%，税金与附加为增值值的 12%，土地使用税为 18 元/平方米/年。

(6)年纯收益的求取

纯收益 = 年租金收入 - 管理费 - 维修费 - 保险费 - 税费

(7)还原率：为安全利率 + 风险利率，安全利率取评估基准日时中国人民银行公布的三年期存款利率 2.75%，综合考虑政策风险、市场风险、经营风险、财务风险等因素，合同期内还原率取 5%，合同期外还原率取 7%。

(8)收益期：该房产于 2007 年 5 月建成，经济寿命为 60 年；土地为出让土地，到期日 2044 年 3 月 25 日，在土地到期后单独计算房屋终值加回。

评估价值见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2020.2.1-2020.10.31	2020/11/1~2044/3/25
含税租金单价(元/日/m ²)	1.35	3.16
不含税租金单价(元/日/m ²)	1.24	2.90
空置率	0%	5%
收入-不含税(元)	429146.82	1272393.84
管理费用(元)	4291.47	25447.88
维修费用(元)	28479.15	75944.40
保险费用(元)	2847.92	3797.22
税费(元)	62374.26	174751.59
年纯收益(元)	331154.03	992452.75
折现率	5.0%	7.0%
折现值(元)	325150.22	13436219.32
折现值合计(元)		13761369.54
单价(元/m ²)	10872	

4.评估结果

建筑物名称	市场法评估单价(元/m ²)	收益法评估单价(元/m ²)
白云街 28-1	15,993	10,872

评估人员对两种评估方法的评估结果综合分析，考虑到收益法评估的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，近年来大连市房地产价格上涨幅度超过房地产租金水平的上升速度，租金回报与实际成交价匹配性较弱，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益法评估结果低于市场法评估结果。市场法评估结果采用了类似市场交易案例修正后得出，在当前的房地产市场环境，则更能适时、准确地反映当地房地产市场状况等因素对房地产价格的影响，因此本次对房产评估结果采用市场法评估结果作为评估结论。

建筑物名称	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值 (元)
白云街 28-1	1,265.74	15,993	19,736,700

(六)评估结果

房屋建(构)筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	229,002,777.84	98,495,803.53	678,975,700.00	678,975,700.00	449,972,922.16	580,479,896.47	196.49	589.34
房屋建筑物	229,002,777.84	98,495,803.53	678,975,700.00	678,975,700.00	449,972,922.16	580,479,896.47	196.49	589.34

评估增减值原因主要如下：房屋购建时间较早，近年来所在区域房地产价格上涨，故而引起评估增值。评估原值评估增值449,972,922.16元，增值率196.49%；净值评估增值580,479,896.47元，增值率589.34%。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	558,200.00	13,000.00
电子设备	316,917.00	64,634.77
合计	875,117.00	77,634.77

(二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2001-2015 年，分布于办公区域。

1. 相关会计政策

(1)账面原值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价、相关税费等构成。

符合增值税抵扣条件的，机器设备的账面原值不含增值税进项税额。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
车辆	4、5	0、10%	18%、25%
电子设备	3、5、10	0、3%、5%	10%、20%、33%

(三)核实过程

(1)核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件。

(3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

(4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、

运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对于运输车辆、电子设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例二：小型轿车

明细表序号：表 4-6-6 第 2 号

规格型号：奥迪 FV7201TFCVTG

车辆牌号：辽 B0259G

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

已行驶里程：171,938.00 公里

购置日期：2010 年 7 月

启用日期 2010 年 7 月

账面原值：428,200.00 元

账面净值：0.00 元

1.车辆概况

该车辆为奥迪轿车 FV7201TFCVTG，至评估基准日止，已使用 9.58 年，行驶 171,938.00 公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经现场观察及向车管人员了解，使用单位重视维护及保养、强化驾驶人员安全教育，车辆外观较好、机件完整、各系统均处于较正常的工作状态。

主要参数：

轴距(mm): 2945.00

外形(长/宽/高)(mm): 5035×1855×1485

发动机功率(KW): 125.00

发动机排量(ml): 1984.00

发动机型号：BPG

前轮距(mm): 1611.00

后轮距(mm): 1622.00

额定载客(人): 5

总质量(KG): 2215.00

2.重置全价的确定

(1)选取三个可比实例

在二手车交易市场上选取三辆同款车型的交易实例，情况如下：

可比实例一、奥迪 FV7202TFCVTG，交易时间 2020 年 1 月，上牌时间 2009 年 5 月，行驶里程 100,000.00Km，交易价格 95,000.00 元；

可比实例二、奥迪 FV7202TFCVTG，交易时间 2020 年 1 月，上牌时间 2011 年 1 月，行驶里程 106,600.00Km，交易价格 104,300.00 元；

可比实例三、奥迪 FV7202TFCVTG，交易时间 2020 年 1 月，上牌时间 2011 年 11 月，行驶里程 140,400.00Km，交易价格 108,500.00 元。

3.与可比实例比较如下：

比较因素条件说明表

比较因素		待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
车型		奥迪 FV7201TFCVTG	奥迪 FV7202TFCVTG	奥迪 FV7203TFCVTG	奥迪 FV7204TFCVTG
交易价格			95,000.00	104,300.00	108,500.00
时间因素（交易日期）		2020 年 1 月	2020 年 1 月	2020 年 1 月	2020 年 1 月
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
静态指标	发动机配置	2.0L	2.0L	2.0L	2.0L
	制造质量	好	好	好	好
	车辆外观	较好	较好	较好	较好
	车内装潢	标配	标配	标配	标配
	已使用年限	9.58	10.76	9.09	8.25
	行驶里程	171,938.00	100,000.00	106,600.00	140,400.00
	车架、底盘	保养良好	保养良好	保养良好	保养良好
动态指标	噪音、振动	正常	正常	正常	正常
	发动机动力	正常	正常	正常	正常
	燃油系统	正常	正常	正常	正常
	刹车系统	正常	正常	正常	正常
	转向悬挂系统	正常	正常	正常	正常
	挡位系统	正常	正常	正常	正常

比较因素	待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
变速箱	正常	正常	正常	正常

比较因素条件指数表

比较因素	权重	待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格	1		95000	104300	108500	
交易日期修正指数	1	100	100	100	100	
交易条件	1	100	100	100	100	
静态指标	发动机配置	0.20	100	100	100	
	制造质量	0.15	100	100	100	
	车辆外观	0.10	100	100	100	
	车内装潢	0.10	100	100	100	
	已使用年限	0.20	100	78.00	109.00	124.00
	行驶里程	0.15	100	117.00	115.00	107.00
	车架、底盘	0.10	100	100	100	100
	加权合计	1.00	100	98.15	104.05	105.85
动态指标	噪音、振动	0.15	100	100	100	100
	发动机动力	0.30	100	100	100	100
	燃油系统	0.15	100	100	100	100
	刹车系统	0.10	100	100	100	100
	转向悬挂系统	0.10	100	100	100	100
	挡位系统	0.10	100	100	100	100
	变速箱	0.10	100	100	100	100
	加权合计	1.00	100	100	100	100

比较因素修正系数表

比较因素	待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格		95000	104300	108500
时间因素	100/ ()	1.000	1.000	1.000
交易条件	100/ ()	1	1	1
静态指标	100/ ()	1.0188	0.9611	0.9447
动态指标	100/ ()	1	1	1
比准价格 (取整)		96,791.00	100,240.00	102,504.00
比准价格 (算数平均值)		99800.00		

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表:

机器设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	558,200.00	13,000.00	106,800.00	106,800.00	-451,400.00	93,800.00	-80.87	721.54
其他设备	316,917.00	64,634.77	83,000.00	83,000.00	-233,917.00	18,365.23	-73.81	28.41
合计	875,117.00	77,634.77	189,800.00	189,800.00	-685,317.00	112,165.23	-78.31	144.48

评估增减值原因分析: 对于运输车辆、电子设备, 按照评估基准日的二手市场价格, 采用市场法进行评估, 引起评估原值减值, 减值额 685,317.00 元, 减值率 78.31%; 部分资产账面净值为 0, 引起评估净值增值, 增值额为 112,165.23 元, 增值率 144.48%。

五、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括: 短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、合同负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	630,000,000.00
应付账款	1,296.00
应付职工薪酬	129,176.55
应交税费	3,067,546.76
应付利息	1,613,289.59
其他应付款	1,752,970.14
合同负债	4,936,792.95
流动负债合计	641,501,071.99

(二)核实过程

(1)核对账目: 根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表, 首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符; 然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符; 最后按

照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

(2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日银行借款合同、相关合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

(3)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1. 短期借款

评估基准日短期借款账面价值 630,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向盛京银行、营口银行等借入的期限在 1 年的借款。

评估人员对各笔短期借款都进行了函证，查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 630,000,000.00 元。

2. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 1,296.00 元。核算内容为被评估单位因支付质保金经营活动应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对账龄较长等情形的应付账款进行了凭证抽查，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 1,296.00 元。

3. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 129,176.55 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的工资。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 129,176.55 元。

4. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 3,067,546.76 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：增值税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、印花税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 3,067,546.76 元。

5. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值 1,613,289.59 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 1,613,289.59 元。

6. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 1,752,970.14 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 1,752,970.14 元。

7. 合同负债

评估基准日合同负债账面价值 4,936,792.95 元。核算内容为预收的租金和物业费。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因,按照重要性原则,对大额的合同负债进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值为 4,936,792.95 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	630,000,000.00	630,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	1,296.00	1,296.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	129,176.55	129,176.55	0.00	0.00
应交税费	3,067,546.76	3,067,546.76	0.00	0.00
应付利息	1,613,289.59	1,613,289.59	0.00	0.00
其他应付款	1,752,970.14	1,752,970.14	0.00	0.00
合同负债	4,936,792.95	4,936,792.95	0.00	0.00
流动负债合计	641,501,071.99	641,501,071.99	0.00	0.00

流动负债评估值 641,501,071.99 元,无评估增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受新大洲控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大连桃源商城商业发展公司的股东全部权益在2020年1月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

大连桃源商城商业发展公司评估基准日总资产账面价值为111,217.28万元，评估价值为169,556.77万元，增值额为58,339.49万元，增值率为52.46%；总负债账面价值为64,150.11万元，评估价值为64,150.11万元，无评估增减值；净资产账面价值为47,067.17万元，净资产评估价值为105,406.66万元，增值额为58,339.49万元，增值率为123.95%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2020年1月31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	1	101,164.41	101,444.69	280.28	0.28
非流动资产	2	10,052.87	68,112.08	58,059.21	577.54
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	9,857.34	67,916.55	58,059.21	588.99
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	195.53	195.53	0.00	0.00
资产总计	11	111,217.28	169,556.77	58,339.49	52.46
流动负债	12	64,150.11	64,150.11	0.00	0.00

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%
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	64,150.11	64,150.11	0.00	0.00
净资产	15	47,067.17	105,406.66	58,339.49	123.95

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	1,011,644,119.14	1,014,446,858.87	2,802,739.73	0.28
货币资金	180,612,616.08	183,415,355.81	2,802,739.73	1.55
二、非流动资产合计	100,528,714.51	681,120,776.21	580,592,061.70	577.54
固定资产原值	229,877,894.84	679,165,500.00	449,287,605.16	195.45
其中：建筑物类	229,002,777.84	678,975,700.00	449,972,922.16	196.49
设备类	875,117.00	189,800.00	-685,317.00	-78.31
减：累计折旧	131,304,456.54	0.00	-131,304,456.54	-100.00
固定资产净值	98,573,438.30	679,165,500.00	580,592,061.70	588.99
其中：建筑物类	98,495,803.53	678,975,700.00	580,479,896.47	589.34
设备类	77,634.77	189,800.00	112,165.23	144.48
固定资产净额	98,573,438.30	679,165,500.00	580,592,061.70	588.99
三、资产总计	1,112,172,833.65	1,695,567,635.08	583,394,801.43	52.46
四、净资产（所有者权益）	470,671,761.66	1,054,066,563.09	583,394,801.43	123.95

评估值与账面值比较变动情况及原因详见各科目评估说明。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

资产评估说明附件

附件一、新大洲控股股份有限公司与大连桃源商城商业发展有限公司 关于资产评估有关事项的说明