

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的
长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权
所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

吉维评报字[2020]第 009 号

吉林维权资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2222060013202000009

资产评估报告名称： 长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的长春欧亚净月购物中心有限公司95%股权所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 吉维评报字[2020]第009号

资产评估机构名称： 吉林维权资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 纪占双(资产评估师)、霍溪(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的
长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权
所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

吉维评报字[2020]第 009 号

吉林维权资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十五日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
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	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	18

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

长春欧亚集团股份有限公司：

吉林维权资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司股东全部权益，在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权提供价值参考。

评估对象：长春欧亚净月购物中心有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：长春欧亚净月购物中心有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：长春欧亚净月购物中心有限公司评估基准日总资产账面价值为 23,560.66 万元，总负债账面价值为 57.53 万元，净资产账面价值为 23,503.13 万元，股东全部权益评估价值为 28,227.38 万元，增值额为 4,724.25 万元，增值率 20.10%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的
长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权
所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

吉维评报字[2020]第 009 号

长春欧亚集团股份有限公司：

吉林维权资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，对长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司股东全部权益，在 2019 年 12 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。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本报告委托人为长春欧亚集团股份有限公司，被评估单位为长春欧亚净月购物中心有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称：长春欧亚集团股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

住所：朝阳区工农大路1128号

法定代表人：曹和平

注册资本：壹亿伍仟玖佰零捌万元整

成立日期：1992年08月20日

营业期限：长期

经营范围：经销日用百货、服装鞋帽、五金交电、日杂（不含超薄塑料袋）、家用电器、电子产品、化妆品、卫生用品、文体用品、计生用品、家电以旧换新（不含拆解）；钟表修

理、场地租赁、信息咨询服务；自营和代理内销商品范围内商品的出口业务，自营本企业零售和自用商品的进口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；以下项目由分公司经营：经销食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、图书报刊、音像制品；餐饮、住宿、洗浴、美容美发、保健按摩、健身服务、会议服务；汽车货运；设计、制作、发布广告；科技企业招商、科技成果转让；科技城内租赁服务及物业管理（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）

**

（二）被评估单位概况

1、注册信息

企业名称：长春欧亚净月购物中心有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：长春市净月高新技术产业开发区净月大街2950号民生大厦5235室

法定代表人：于惠舫

注册资本：叁亿元整

成立日期：2017年10月12日

营业期限：长期

公司经营范围：日用百货、针织纺品、服装、鞋帽、珠宝首饰、钟表、眼镜、健身器材、医疗器械、计算机、传真机、摩托车及零配件、汽车零配件、装饰装潢材料、花卉、乐器及配件、计生用品、文化用品、体育用品、体育器材、家用电器、电子产品、机械设备、五金、家具、预包装食品及散装食品、保健食品、乳制品、蔬菜、水果、水产品、农副产品批发、零售，熟食加工，面点制作，自有场地租赁、自有房屋租赁、柜台租赁、社会经济咨询，停车场服务、餐饮服务，广告设计、制作、代理，进出口贸易，房地产开发、销售（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、历史沿革

长春欧亚净月购物中心有限公司成立于2017年10月12日，由长春市工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91220101MA14UF111P号企业法人营业执照，注册资本为30,000.00万元，由长春欧亚集团股份有限公司出资。其法定代表人为于惠舫，地址位于长春市净月高新

技术产业开发区净月大街2950号民生大厦5235室。

截止评估基准日，长春欧亚净月购物中心有限公司注册资本为30,000.00万元，实收资本24,950.00万元，具体股东、投资额及股权比例如下：

股东名称	注册资本 (万元)	占注册资本 比例%	实收资本 (万元)	占实收资本 比例%
长春欧亚集团股份有限公司	30,000.00	100.00	24,950.00	100.00
合 计	30,000.00	100.00	24,950.00	100.00

3、企业近三年期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表

金额单位：人民币万元

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	23,492.04	29,273.07	23,560.66
负债总额	-	30.00	57.53
净资产	23,492.04	29,243.07	23,503.13
项 目	2017年度	2018年度	2019年度
营业总收入	-	-	-
利润总额	-107.96	-648.97	-689.94
净利润	-107.96	-648.97	-689.94

被评估单位评估基准日、2018年度、2017年度会计报表均经会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、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

长春欧亚集团股份有限公司拟转让所持有的长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权，吉林维权资产评估有限责任公司接受委托对该经济行为所涉及的长春欧亚净月购物中心有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供资产价值参考。

该经济行为已获得长春欧亚集团股份有限公司九届六次董事会决议通过及长春市国有

资本投资运营（集团）有限公司关于同意欧亚集团转让所持长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权事项的意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为长春欧亚净月购物中心有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为长春欧亚净月购物中心有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额账面价值23,560.66万元，其中：流动资产账面值118.68万元，非流动资产账面值23,441.98万元；负债总额账面价值57.53万元，其中：流动负债账面值57.53万元，无非流动负债；净资产23,503.13万元。详见下表：

单位：元

资 产	金额	负债和所有者权益	金额
货币资金	165,520.65	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	575,282.00
其他流动资产	1,021,248.73	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	1,186,769.38	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	575,282.00
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程	11,590,186.72	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	575,282.00
油气资产		所有者权益：	
无形资产	222,772,818.48	实收资本	249,500,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		其他综合收益	

递延所得税资产		盈余公积	
其他非流动资产	56,790.00	未分配利润	-14,468,717.42
非流动资产合计	234,419,795.20	所有者权益合计	235,031,282.58
资产总计	235,606,564.58	负债及所有者权益合计	235,606,564.58

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所审计，出具了XYZH/2020CCA20239号标准无保留意见的专项审计报告。

（二）评估范围内重要资产的说明

评估范围内在建工程为欧亚净月购物中心土建工程。工程项目于2018年5月开工，预计完工日期2021年。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，具体如下：

评估范围内土地使用权共2宗，证载面积共计98,762.00平方米。土地坐落于净月开发区东至生态西街（彩宇西街）、南至福祉大路、西至临河街、北至规划路，用途为商业用地，使用权类型为出让。

除上述无形资产外，企业未申报其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估中评估基准日各项资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所审计，并出具了XYZH/2020CCA20239号标准无保留意见的专项审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是2019年12月31日。

评估基准日系委托人根据评估目的确定。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《长春欧亚集团股份有限公司九届六次董事会决议》；
2. 《关于欧亚集团转让所持长春欧亚净月购物中心有限公司 95%股权事项的意见》。

（二）主要法律、法规依据

1. 《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通过修正）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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通过第三次修正）；
4. 《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86号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第588号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
11. 《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通过修订）；
12. 《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通过修订）；
13. 《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；
14. 《城镇土地估价规程》[GB/T18508—2014]；
15. 《城镇土地分等定级规程》[GB/T18507—2014]；
16. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 重大合同、协议；
3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的相关财务资料及数据；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 土地动态监测网；
4. 中国土地市场网；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

（一）企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，企业价值资产评估的基本方法有市场

法、收益法与资产基础法。

1、市场法

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。

使用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

2、收益法

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估单位的预期获利年限可以预测。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

运用资产基础法的前提条件：

- (1) 被评估单位资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

市场法适用性分析：市场法包括交易案例比较法和上市公司比较法，由于无法在交易市场上收集到与目标企业相同或相似的交易案例以及在上市公司中无法收集到与目标公司相同或相似的可比公司，因此本次评估无法采用市场法评估。

收益法适用性分析：收益法评估应满足目标公司未来收入可以预测，且目标公司在未来的经营中能够产生现金流的情况下通过对企业未来收益进行折现的方法确定评估价值的一

种方法。但经对目标企业相关经营情况了解，采用收益法评估存在以下障碍：

因企业处于建设期，尚未达到正常生产经营，收入及成本费用以及现金流难以预测，因此不适宜采用收益法评估。

故本次评估采用资产基础法。

（三）资产基础法

1.关于流动资产的评估

（1）货币资金主要为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）对于其他流动资产，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，按核实后的账面值确定为评估值。

2.关于在建工程的评估

对在建工程的评估，评估人员查阅在建工程的概括、付款情况、目前状况及工程形象进度，通过抽查凭证、合同、结算表等进行核实。以经核实后的账面值作为评估值。

3.关于无形资产—土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料以及当地地产市场发育程度，本次土地使用权采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V—估价宗地价格；

VB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

4.关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要为预付的购置资产款项，资产评估人员查阅相关的采购合同和会计凭证，确认业务真实后，以核实后的账面值确认为评估值。

5.关于负债的评估

关于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债权人、负债额，经过核实后以评估目的实现后的被评估单位实际应承担的债务作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2020年5月22日至2020年5月25日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

（1）对被评估单位相关人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

（2）对资产评估专业人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

（三）现场调查

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业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地填报，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。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业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。

(3) 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，资产评估专业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，对资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业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。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (4) 其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设被评估资产持续使用下去；
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

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

评估人员按照法律、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，按照必要的评估程序，采用资产基础法，对委托评估的长春欧亚净月购物中心有限公司股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 12 月 31 日，长春欧亚净月购物中心有限公司账面总资产为 23,560.66 万元，评估价值为 28,284.91 万元，增值额为 4,724.25 万元，增值率为 20.05%；总负债账面价值为 57.53 万元，评估价值为 57.53 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 23,503.13 万元，净资产（股东全部权益）评估价值为 28,227.38 万元，增值额为 4,724.25 万元，增值率为 20.10%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 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	$D=(B-A)/A \times 100\%$
流动资产	1	118.68	118.68		
非流动资产	2	23,441.98	28,166.23	4,724.25	20.15
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7				
在建工程	8	1,159.02	1,159.02		
无形资产	9	22,277.28	27,001.53	4,724.25	21.21
其他非流动资产	10	5.68	5.68		
资产合计	11	23,560.66	28,284.91	4,724.25	20.05

流动负债	12	57.53	57.53		
非流动负债	13				
负债合计	14	57.53	57.53		
净资产	15	23,503.13	28,227.38	4,724.25	20.10

本评估结论系根据以上评估工作得出，具体情况参见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

经长春欧亚净月购物中心有限公司承诺，纳入评估范围的资产产权归长春欧亚净月购物中心有限公司所有，不存在产权瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

经长春欧亚净月购物中心有限公司承诺，纳入评估范围的资产不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中评估基准日各项资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所审计，并出具了XYZH/2020CCA20239号标准无保留意见的专项审计报告。本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

（四）重大期后事项

经长春欧亚净月购物中心有限公司承诺，未发现纳入评估范围的资产存在重大期后事项。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况
无。

（六）其他需要说明的重要事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 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、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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；

(五) 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，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期：二〇二〇年五月二十五日。

资产评估师：



资产评估师：



吉林维权资产评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十五日

