

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京南商商业运营管理有限责任公司  
股权交易涉及的**51.00%**股东部分权益  
**资产评估报告**

大学评估评报字[2020]960059号

第一册（共一册）



厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二零二零年十月三十日



# 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： 3239020006321801202000055

资产评估报告名称： 南京南商商业运营管理有限责任公司股权交易涉及的51.00%股东部分权益资产评估报告

资产评估报告文号： 大学评估评报字[2020]960059号

资产评估机构名称： 厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 章庆(资产评估师)、刘磊(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。

# 南京南商商业运营管理有限责任公司股权交易 涉及的**51.00%**股东部分权益资产评估报告

## 目录

声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	6
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、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	22
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	24
十三、资产评估报告日 .....	26
附件 .....	27
附件一 资产评估汇总表或明细表 .....	28
附件二 其他与评估有关的文件 .....	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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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该正确理解评估结论，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。

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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

八、本资产评估机构与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。

九、资产评估师已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；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。

十、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定条件的影响或限制，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。

# 南京南商商业运营管理有限责任公司股权交易 涉及的**51.00%**股东部分权益资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2020]960059号

### 重要提示

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，应当阅读资产评估报告正文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受南京旅游集团有限责任公司（以下简称“南京旅游集团”）、南京纺织品进出口股份有限公司（以下简称“南纺股份”）和南京商厦股份有限公司（以下简称“南商股份”）的委托，对南京南商商业运营管理有限责任公司（以下简称“南商运营”）的**51.00%**股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

**评估目的：**根据南京旅游集团党委会“〔2020〕13号”会议纪要、南纺股份“办公会20200916”办公会会议纪要及南商股份董事会5届7次会议决议，拟交易南商运营**51%**的股权，因此需要聘请资产评估机构对南商运营公司**51.00%**的股东部分权益进行评估。

**评估对象：**南商运营股权交易涉及的 **51.00%** 股东部分权益。

**评估范围：**南商运营于评估基准日时的全部资产及负债。

**评估基准日：**2020年9月30日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法和收益法。

**评估结论：**我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对南商运营纳入评估范围的资产、负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

## (一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法，截至评估基准日2020年9月30日，纳入本次评估范围的南商运营总资产评估值为人民币贰亿肆仟伍佰壹拾伍万零贰佰元（RMB24,515.02万元），增值率97.63%；总负债评估值为人民币陆仟壹佰玖拾叁万伍仟捌佰元（RMB6,193.58万元），差异率0.00%；所有者权益的评估值为人民币壹亿捌仟叁佰贰拾壹万肆仟肆佰元（RMB18,321.44万元），评估增值12,110.81万元，增值率195.00%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	11,188.71	11,227.50	38.79	0.35
非流动资产	1,215.51	13,287.52	12,072.01	993.16
其中：债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	556.17	571.45	15.28	2.75
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	20.53	12,121.24	12,100.71	58,941.60
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	634.69	594.83	-39.86	-6.28
递延所得税资产	4.12	0.00	-4.12	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	12,404.22	24,515.02	12,110.80	97.63
流动负债	6,193.58	6,193.58	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	6,193.58	6,193.58	0.00	0.00
所有者权益[注]	6,210.63	18,321.44	12,110.81	195.00

注：账面价值存在0.01的尾差，系四舍五入计算尾差。

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## （二）收益法评估结果

采用收益法，截至评估基准日2020年9月30日，纳入本次评估范围的南商运营的股东全部权益评估值为人民币贰亿零柒拾捌万贰仟柒佰元（RMB20,078.27万元），评估增值13,867.64万元，增值率223.29%。

## （三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为20,078.27万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值18,321.44万元，差异金额1,756.83万元，差异率9.59%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## （四）评估结论的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结论。具体考虑了以下因素：

1、从评估目的来看，本次评估是为委托人拟对南商运营进行股权交易提供价值参考，被评估单位的价值主要取决于其未来预期能带来的收益。

2、从评估范围来看，收益法涵盖了企业账内外全部有效资源，价值内涵更为完整。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截至评估基准日2020年9月30日，在公开市场持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围南商运营51.00%的股东部分权益的评估值为人民币壹亿零贰佰叁拾玖万玖

仟贰佰元整（RMB10,239.92万元）。

对评估结论产生影响的特别事项：

被评估单位经营主要依托于与南商股份签订的《经营权转让合同》，该合同约定经营权使用期限为 20 年，于 2039 年 6 月 30 日到期。由于经营权到期后的续期存在一定的不确定性，故本次采用收益法对被评估单位进行评估时，收益年限采用有限年限进行测算，确认收益年限至经营权到期日止，即收益年限至 2039 年 6 月 30 日止。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本资产评估报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为 2020 年 10 月 30 日。



# 南京南商商业运营管理有限责任公司股权交易 涉及的 51.00% 股东部分权益资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2020]960059号

### 南京旅游集团有限责任公司、南京纺织品进出口股份有限公司、南京 商厦股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对南商运营拟实施的股权交易行为涉及的 51.00% 股东部分权益在 2020 年 9 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) 委托人概况

##### 1、委托人一

公司名称：南京旅游集团有限责任公司

统一社会信用代码：913201002496849460

住所：南京市玄武区太平北路 82 号长城大厦 7 楼

法定代表人：谢国庆

注册资本：138005.640846 万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：旅游资源开发与保护；酒店、会展运营管理；旅游产品开发；旅游配套设施投资、建设和运营；景区管理；商业综合体、旅游小镇等建设与管理；旅游服务；会展服务；活动、赛事策划、组织。（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）一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动（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）

## 2、委托人二

公司名称：南京纺织品进出口股份有限公司

统一社会信用代码：913201001349674289

住所：南京市秦淮区小心桥东街 18 号

法定代表人：徐德建

注册资本：31059.3879 万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发；金银制品、珠宝首饰的销售。自然生态系统保护管理；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；酒店管理；住宿服务；专业设计服务；大型游乐设施制造；普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；公园、景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；名胜风景区管理；游览景区管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；旅游业务；会议及展览服务；礼仪服务；休闲观光活动；组织文化艺术交流活动；体育赛事策划；体育竞赛组织（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、委托人三

公司名称：南京商厦股份有限公司

统一社会信用代码：913201001348817390

住所：南京市玄武区龙蟠路 2 号

法定代表人：樊晔

注册资本：2964.66 万元整

企业类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、建筑材料、润滑油、机油、汽车（不含小轿车）、化工产品（以资质证书为准）、皮革材料、保健品销售；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发与零售；烟零售；广

告装潢；复印机、日用商品维修；摄影服务；餐饮管理；餐饮服务（限分支机构经营）；自有房屋、自有场地租赁；物业管理；家用电器设备安装、维修；商务服务；道路货物运输。第二类增值电信业务（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、企业简介

公司名称：南京南商商业运营管理有限责任公司

统一社会信用代码：91320100MA1YFFNJ48

住所：南京市玄武区龙蟠路 1 号

法定代表人：樊晔

注册资本：5000 万元整

企业类型：有限责任公司

经营范围：商业管理；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）销售；香烟零售；餐饮服务（限分支机构经营）；道路货物运输；保健食品销售；日用百货、针纺织品、五金交电、金银首饰、建筑材料、润滑油（脂）、汽车、化工产品、皮革制品销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；复印机、电子产品维修；摄影服务；餐饮管理；自有房屋、自有场地租赁；物业管理；家用电器安装、维修；停车场管理服务。（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）

### 2、历史沿革

#### （1）公司成立

南商运营是南京旅游集团与南商股份共同出资组建的有限责任公司，于 2019 年 5 月成立，成立时的注册资本为 5000 万人民币，南商股份认缴出资额 4000 万人民币，实缴出资额 4000 万人民币，南京旅游集团认缴出资额 1000 万人民币，实缴出资额 1000 万人民币。股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	出资比例
1	南京商厦股份有限公司	4,000.00	4,000.00	80%
2	南京旅游集团有限责任公司	1,000.00	1,000.00	20%
	合计	5,000.00	5,000.00	5,000.00

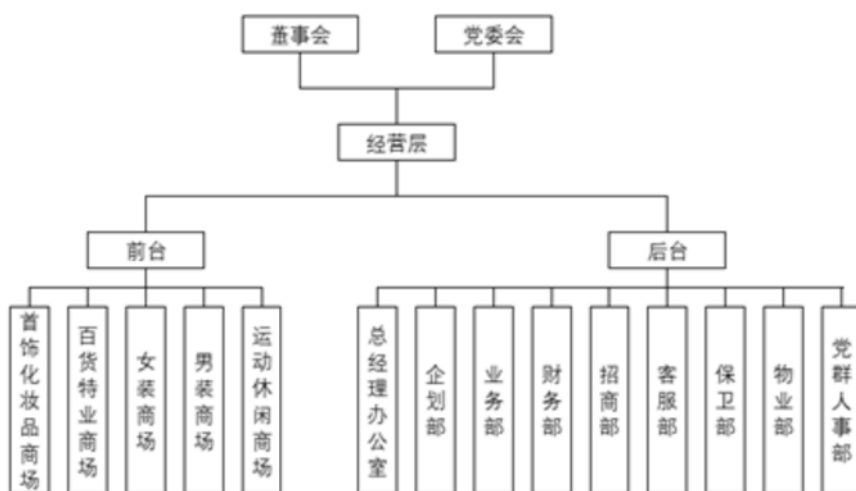
## (2) 历次出资情况及变更情况

截至评估基准日，南商运营未进行过股权及出资变更，各股东认缴出资额和实缴出资比例如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额 (人民币万元)	实缴出资额 (人民币万元)	出资比例
1	南京商厦股份有限公司	4,000.00	4,000.00	80%
2	南京旅游集团有限责任公司	1,000.00	1,000.00	20%
合计		<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>	<b>5,000.00</b>

## 3、经营业务范围及经营管理结构

南商运营已建立现代化的企业组织架构，目前公司下设前台和后台。前台下设为首饰化妆品商场、百货特业商场、女装商场、男装商场、运动休闲商场；后台下设总经办、企划部、业务部、财务部、招商部、客服部、保卫部、物业部、党群人事部。公司在职人员 91 人。基准日时的组织结构图如下：



## 4、近两年资产、财务及经营状况

南商运营成立于 2019 年 5 月，因此历史年度仅有 2019 年度及 2020 年 1-9 月的财务数据，具体如下：

### 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	12,404.22	16,134.19
负债	6,193.58	10,178.41

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
所有者权益	6,210.63	5,955.78
项目	2020年1-9月	2019年度
营业收入	7,535.22	6,283.34
利润总额	352.43	1,274.48
净利润	254.86	955.78
审计机构及意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见	容诚会计师事务所（特殊普通合伙），标准无保留意见

## 5、委托人和被评估单位之间的关系

### (1) 委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人为南京旅游集团、南纺股份和南商股份，被评估单位为南商运营。委托人中南纺股份为本次经济行为的收购方，南京旅游集团和南商股份为被评估单位的控股股东，也是本次经济行为的转让方。

### (2) 关联方及其交易情况

#### ①南商运营的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京商厦股份有限公司	南京	批发零售	2,964.66 万	80.00	80.00

注：南商运营最终控制方：南京旅游集团有限责任公司。

#### ②关联交易情况

##### A、采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020年1-9月发生额	2019年度发生额
南京商厦股份有限公司	采购商品		234,215.65
南京商厦股份有限公司	接受劳务	22,929,285.77	20,245,283.02
南京商厦股份有限公司	经营权转让	19,350,000.00	12,900,000.00
南京商厦股份有限公司	租赁	1,617,806.94	711,009.18

##### B、关联方应收应付款项

###### a、应收项目

项目名称	关联方	2020年9月30日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京商厦股份有限公司			679.00	20.37

###### b、应付项目

项目名称	关联方	2020年9月30日	2019年12月31日
应付账款	南京商厦股份有限公司	3,553,638.99	20,557,933.77
其他应付款	南京商厦股份有限公司	1,601.00	

### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人、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。其中，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据南京旅游集团党委会“(2020)13号”会议纪要、南纺股份“办公会20200916”办公会会议纪要及南商股份董事会5届7次会议决议，拟交易南商运营51%的股权，故需对南商运营评估基准日时的股东部分权益进行评估。

本评估结论仅供委托人股权交易这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 根据南京旅游集团、南纺股份和南商股份的委托，本次评估对象为南商运营股权交易涉及的51.00%股东部分权益。

(二) 本次评估范围为南商运营于评估基准日时的全部资产及负债。评估范围具体包括：

1、南商运营于2020年9月30日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产	11,188.71
二、非流动资产	1,215.51
其中：债权投资	
其他债权投资	
长期应收款	
长期股权投资	

科目名称	账面价值
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	556.17
在建工程	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	20.53
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	634.69
递延所得税资产	4.12
其他非流动资产	
<b>三、资产总计</b>	<b>12,404.22</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>6,193.58</b>
<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>六、负债总计</b>	<b>6,193.58</b>
<b>七、所有者权益[注]</b>	<b>6,210.63</b>

注：账面价值存在 0.01 的尾差，系四舍五入计算尾差。

## 2、企业申报的表外资产的类型、数量

根据南商运营申报的资料，本次评估范围涉及的表外资产为南京商厦经营权，具体如下：

南商运营与南商股份于 2019 年 6 月签订了《经营权转让合同》并于 2020 年 10 月签订了《经营权转让合同之补充协议》，南商股份将其所管理运营的南京商厦资产交由南商运营管理，经营权转让合同的主要条款如下表所示：

项目	内容
名称	经营权转让合同
经营权范围	1、甲方拥有位于南京市龙蟠路 1 号的所有房屋、土地及附属设施设备的经营使用权 2、甲方现有的商业客户渠道资源及相应的商业合作关系 3、甲方拥有的“南京商厦”相关的商号、名称、LOGO 等无形资产使用权 4、其他与南京商厦经营管理相关的必要的财产权利 5、不包括肯德基铺面、停车场及白宫大酒店相关资产
经营期限	期限为 20 年，自 2019 年 7 月 1 日至 2039 年 6 月 30 日止

项目	内容
转让费	第 1-5 年，转让费 2580 万元/年 第 6-10 年，转让费 2660 万元/年 第 11-15 年，转让费 2740 万元/年 第 16-20 年，转让费 2820 万元/年
交付日期	2019 年 7 月 1 日
其他事项	1、纳入转让范围的不动产资产所涉及的房产税、土地使用税、车辆使用税由南商股份承担 2、转让期内对经营场所及不动产、股东设施进行添附而形成的添附物归南商股份所有

(三) 上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的股权交易行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 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)

本次评估利用了委托人提供的南商运营评估基准日的审计报告作为评估依据,该审计报告由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具,报告号为“容诚审字[2020]210Z0130号”,出具日期为2020年10月30日,报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的南商运营评估基准日资产总额为12,404.22万元,负债总额为6,193.58万元,所有者权益为6,210.63万元。2020年度1-9月营业收入为7,535.22万元,利润总额为352.43万元,净利润为254.86万元。

除此之外,不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是在适当的市场条件下,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。

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型,主要考虑了以下因素:

(一) 评估目的:本次评估的目的为仅供委托人股权交易这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受;

(二) 市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求;

(三) 评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求;

(四) 价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素



和非正常因素对评估结论的影响。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年9月30日。

此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期,使评估结论更好地为评估目的服务;并且与财务报表日期一致,便于资产清查核实的基础上确定的。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均以该基准日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

### (一)经济行为依据

- 1、南京旅游集团党委会“(2020)13号”会议纪要;
- 2、南纺股份“办公会 20200916”办公会会议纪要;
- 3、南商股份董事会 5 届 7 次会议决议。

### (二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议,2016年12月1日起施行);
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年11月16日起施行);
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2002年1月1日起施行);
- 4、《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,2005年9月1日起施行);
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号,2006年12月12日起施行);
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》(第十一届全国人民代表大会常务委

员会第五次会议，2009 年 5 月 1 日起施行)；

7、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号，2014 年 7 月 11 日发布)；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日起施行)；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号修改，2017 年 11 月 19 日起施行)；

10、《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 65 号修改，2011 年 11 月 1 日起施行)；

11、《中华人民共和国证券法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订，2020 年 3 月 1 日起施行)；

12、《中华人民共和国公司法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修改，2018 年 10 月 26 日起施行)。

### (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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35 号)；

9、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

#### （四）资产权属依据

1、设备的购置发票及相关产权证明文件；

2、《经营权转让合同》；

3、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1、南商运营 2019 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；

3、本资产评估机构收集的有关询价资料和参数资料；

4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

5、Wind 资讯金融终端；

6、《基本建设财务规则》（财建〔2016〕504号）；

7、《2010-2020 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）。

#### （六）其他参考资料

1、资产评估专业人员现场勘察、记录等；

2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员能够获取被评估单位的未来经营规划、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

企业价值评估中的市场法，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。鉴于市场近期无足够的与评估对象

在行业和资产规模相同或相似的可比交易案例及可比上市公司,不具备采用市场法评估的条件,故本次评估不采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估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。由于南商运营股权交易涉及的各项资产、负债根据会计政策、企业经营等情况可以合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以采用资产基础法。

综上,本次选择采用资产基础法和收益法进行评估。并以收益法评估结果为最终评估结论。

## (二) 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业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。具体模型如下:

股东全部权益价值=全部资产评估值-全部负债评估值

## (三) 收益法介绍

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益评估。股利折现法的预期股利一般应当体现市场参与者的通常预期,适用的价值类型通常为市场价值。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流模型和股权自由现金流折现模型。本次评估选用现金流量折现法中的股权自由现金流折现模型,具体如下:

股东全部权益价值=股权自由现金流量现值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

### 1、股权自由现金流量现值

股权自由现金流量现值的计算公式如下:

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P：评估基准日的股权自由现金流量现值；

$F_i$ ：评估基准日后第*i*年预期的股权自由现金流量；

$F_{n+1}$ ：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（资本资产定价模型，CAPM）；

n：预测期；

i：预测期第*i*年。

其中：股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销+净债务增加额-资本性支出-营运资金增加额

## 2、溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产。

## 3、非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与评估对象生产经营无关的，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于 2020 年 9 月开始进行前期工作，2020 年 9 月 30 日进驻现场，最终于 2020 年 10 月 30 日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产核实阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

（三）评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

（四）评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，向委托人提交正式资产评估报告；

（五）整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，资产评估师遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方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自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

### (二) 特殊假设

1、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、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、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。

7、假设南商股份与南商运营签订的经营权转让合同及相关协议能够正常履行。

8、除 2020 年新型冠状病毒肺炎疫情以外，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

9、不考虑通货膨胀因素的影响。

资产评估师根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时资产评估师将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本资产评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

列入本次评估范围的南商运营的账面价值为资产 12,404.22 万元、负债 6,193.58 万元、所有者权益 6,210.63 万元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对南商运营纳入评估范围的资产、负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，采用资产基础法，截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的南商运营总资产评估值为人民币贰亿肆仟伍佰壹拾伍万零贰佰元（RMB24,515.02 万元），增值率 97.63%；总负债评估值为人民币陆仟壹佰玖拾叁万伍仟捌佰元（RMB6,193.58 万元），差异率 0.00%；所有者权益的评估值为人民币壹亿捌仟叁佰贰拾壹万肆仟肆佰元（RMB18,321.44 万元），评估增值 12,110.81

万元，增值率 195.00%。具体如下表所示：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	11,188.71	11,227.50	38.79	0.35
非流动资产	1,215.51	13,287.52	12,072.01	993.16
其中：债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	556.17	571.45	15.28	2.75
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	20.53	12,121.24	12,100.71	58,941.60
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	634.69	594.83	-39.86	-6.28
递延所得税资产	4.12	0.00	-4.12	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	12,404.22	24,515.02	12,110.80	97.63
流动负债	6,193.58	6,193.58	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	6,193.58	6,193.58	0.00	0.00
所有者权益[注]	6,210.63	18,321.44	12,110.81	195.00

注：账面价值存在 0.01 的尾差，系四舍五入计算尾差。

资产基础法评估结果详细情况见资产评估明细表。

## （二）收益法评估结果

采用收益法，截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的南商运营的股东全部权益为人民币贰亿零柒拾捌万贰仟柒佰元（RMB20,078.27 万元），评估增值 13,867.64 万元，增值率 223.29%。

## （三）两种方法评估结果的差异分析



本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 20,078.27 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 18,321.44 万元，差异金额 1,756.83 万元，差异率 9.59%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### （四）评估结论的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结论。具体考虑了以下因素：

1、从评估目的来看，本次评估是为委托人拟对南商运营进行股权交易提供价值参考，被评估单位的价值主要取决于其未来预期能带来的收益。

2、从评估范围来看，收益法涵盖了企业账内外全部有效资源，价值内涵更为完整。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截至评估基准日 2020 年 9 月 30 日，在公开市场持续经营的前提下，在本资产评估报告有关假设条件下，在本资产评估报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本资产评估报告程序和方法，纳入本次评估范围南商运营 51.00% 的股东部分权益的评估值为人民币壹亿零贰佰叁拾玖万玖仟贰佰元整（RMB10,239.92 万元）。

本资产评估报告使用人在应用评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响，并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

(一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

邱彩雯与南商运营因房屋租赁合同纠纷诉讼至南京市玄武区人民法院,截至评估基准日,该案件已被玄武区人民法院受理,处于一审阶段。该法律纠纷涉及应收账款中金额为 88,125.00 元的房屋租赁费用。考虑到上述未决事项,本次评估对上述应收账款暂按账面值进行列示。

(四) 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。

(五) 重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“容诚审字[2020]210Z0130号”《审计报告》(审计意见类型:标准无保留意见),以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

(六) 重大期后事项

在评估基准日以后的报告有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 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、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人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,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

## （八）其他需要说明的问题

1、被评估单位经营主要依托于与南商股份签订的《经营权转让合同》，该经营权期限为 20 年，于 2039 年 6 月 30 日到期。由于经营权到期后的续期存在一定的不确定性，故本次采用收益法对被评估单位进行评估时，收益年限采用有限年限进行测算，确认收益年限至特许经营权到期日止，即收益年限至 2039 年 6 月 30 日止。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本资产评估报告评估结论是对 2020 年 9 月 30 日这一基准日所评估股权价值的客观公允反映，本资产评估机构对这一基准日以后该股权价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本次采用收益法评估结果为最终评估结论，收益法采用股权自由现金流量模型，已经反映了控股权人对企业经营的影响（没有控股权，无法主导企业经营与资产使用，无法对企业未来盈利状况作出详细预测），因此评估结论是反映了控股权状态下的股权价值。

5、本资产评估报告中尚未考虑流动性对评估结论的影响。

6、本资产评估报告含有若干附件，附件是本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

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

估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

### 3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2020 年 9 月 30 日起计算，至 2021 年 9 月 29 日止。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。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估师不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和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，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(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该正确理解评估结论，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。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本资产评估报告报有关部门核准或备案后，本资产评估报告方生效。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本资产评估报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价值的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本资产评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2020 年 10 月 30 日。

谨此报告！

本资产评估报告文号为“大学评估评报字[2020]960059 号”，评估对南商运营股权交易涉及的 51.00% 股东部分权益的评估值为人民币壹亿零贰佰叁拾玖万玖仟贰佰元整（RMB10,239.92 万元）。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



# 南京南商商业运营管理有限责任公司股权交易 涉及的**51.00%**股东部分权益资产评估报告

## 附件

## 附件一、资产评估汇总表或明细表

## 附件二、其他与评估有关的文件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）；
- (二) 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- (三) 委托人与被评估单位营业执照（复印件）；
- (四) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函（复印件）；
- (六) 签字资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (八) 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- (十) 资产评估委托合同（复印件）。