

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大商股份有限公司

拟收购股权涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广
场有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

元正评报字[2021]第 144 号

(共 1 册, 第 1 册)

辽宁元正资产评估有限公司

二〇二一年七月九日



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： 2424020048202100131

资产评估报告名称： 大商股份有限公司拟收购股权涉及的沈阳市铁西
大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估报告文号： 元正评报字[2021]第144号

资产评估机构名称： 辽宁元正资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴艳茹(资产评估师)、江峰(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。

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	27
资产评估报告附件.....	28

声 明

一、本资产评估报告依照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、委托人或其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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，资产评估机构及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。

五、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的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注并考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事人没有现存或预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业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；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及其他相关当事人完善产权手续以满足出具资产评估报告的要求。

大商股份有限公司
拟收购股权涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有
限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

元正评报字[2021]第 144 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受大商股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，就大商股份有限公司拟收购股权所涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场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：

一、评估目的

根据大商股份有限公司总经理办公会会议决定，受大商股份有限公司的委托对大商股份有限公司拟收购股权所涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益价值。评估范围为沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2021年5月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司申报评估并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为25518.66万元、负债总额账面值为23692.96万元、股东权益账面值为1825.70万元。

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值25518.66万元，评估价值24597.43万元，评估减值921.23万元，减值率3.61%。

负债账面价值23692.96万元，评估价值23692.96万元。

股东全部权益账面价值1825.70万元，评估价值904.47万元，评估减值921.23万元，减值率50.46%。

（二）收益法评估结果

沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益账面值为1825.70万元，评估价值为5860.00万元，评估增值4034.30万元，增值率220.97%。

本次评估选取收益法评估结果作为最终评估结论，即沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为5860.00万元（大写人民币伍仟捌佰陆拾万元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

本次对长期股权投资评估没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大商股份有限公司
拟收购股权涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有
限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

元正评报字[2021]第 144 号

大商股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就大商股份有限公司拟收购股权所涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场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。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

（一）委托人概况

本次资产评估的委托人为大商股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210200241268278D

类 型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：大商股份，证券代码：600694，上市地：上海证券交易所

法定代表人：牛钢

注册资本：人民币29372.00万人民币整

成立日期：1992年12月10日

经营期限：1992年12月10日至长期

住 所：辽宁省大连市中山区青三街一号

经营范围：国内一般贸易；保健食品销售（限分公司经营）；食品现场加工；食品、副食品、劳保用品、商业物资经销（专项商品按规定）；书刊音像制品、金银饰品、中西药、粮油零售；金饰品、服装裁剪加工；农副产品收购；仓储；电子计算机技术服务；经销本系统商品技术的进出口业务；木屑收购加工；出租柜台；展览策划；互联网上网服务；移动电话机销售；婚庆礼仪服务；房屋租赁、场地出

租、物业管理；电子游戏、餐饮、广告业务经营；国际民用航空旅客和货物运输销售代理（含港、澳、台航线；危险品除外）；普通货运（限分公司经营）；因特网信息服务业务（凭许可证经营）；废旧家电回收与销售（涉及行政许可凭许可证经营）；乳制品（含婴幼儿配方乳粉，限分公司经营）；货物进出口、技术进出口（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；批发预包装食品、酒类商品；教育信息咨询；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。）

（二）被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司，其基本信息如下：

1. 被评估单位工商登记主要信息

统一社会信用代码：912101006874544113

类型：有限责任公司

法定代表人：王晓萍

注册资本：人民币壹仟万元整

成立日期：2009年04月15日

经营期限：2009年04月15日至2029年04月14日

住所：辽宁省沈阳市铁西区兴华南街37-1号

经营范围：预包装食品兼散食食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售，日用百货、通讯器材、服装鞋帽、劳保用品、纺织品、五金交电、办公用品、金银饰品、初级农产品、保健品、化妆品、药品、消毒消杀用品、医疗器械销售、服装裁剪服务，场地出租、展览策划、物业管理，地下停车场服务，图书报刊零售，农副产品收购，餐饮服务。（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、股东及持股比例

沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司于2009年4月15日成立，注册名称为大商集团沈阳铁西新玛特购物休闲广场有限公司，系由大连集团股份有限公司、大连大商集团有限公司出资组建，设立时公司注册资本为1,000.00万元。其中：大连集团股份有限公司出资970.00万元，占注册资本97.00%；大连大商集团有限公司出资30.00万元，占注册资本3.00%。

2017年12月8日，公司名称变更，变更后名称为沈阳市铁西大商新玛特购物

休闲广场有限公司，股东大连集团股份有限公司变更为大商股份有限公司、大连大商集团有限公司变更为大商集团有限公司。

截至评估基准日，沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司实收资本为壹仟万元人民币，股东名称、出资额和持股比例如下：

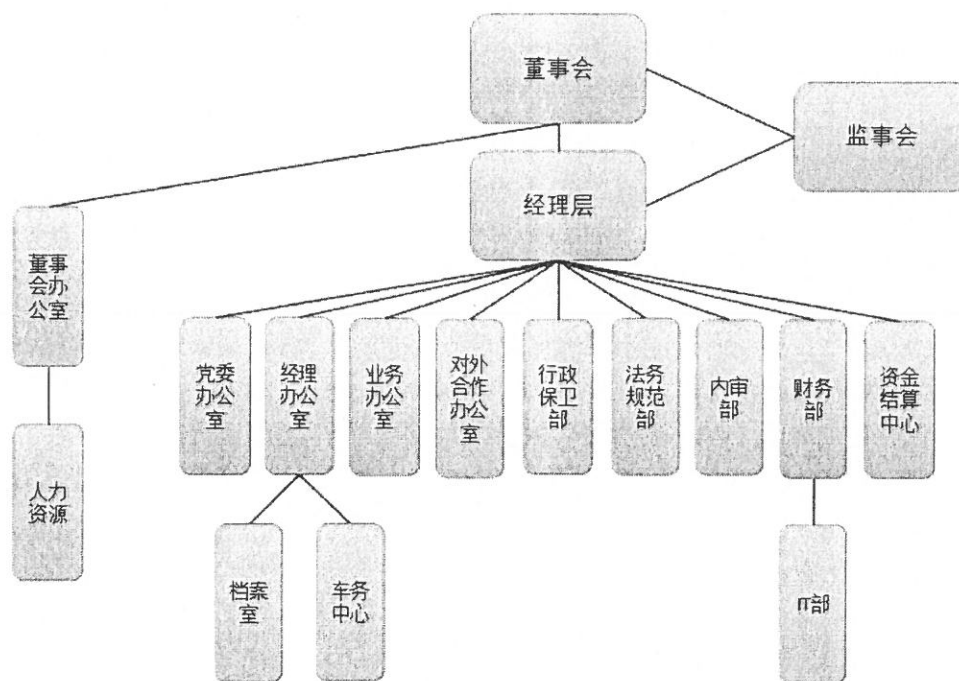
股东名称、出资额和持股比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商股份有限公司	970.00	97.00
2	大商集团有限公司	30.00	3.00
	合计	1000.00	100.00

3. 经营管理结构和产权架构情况

(1) 经营管理结构

公司依据经营范围和业务需要下设部门如下图所示：



(2) 所属子公司情况

截至评估基准日，沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司下属有1家全资子公司，公司对外投资情况如下图（表）所示：

公司对外投资情况表

金额单位:元

被投资单位名称	投资日期	注册资本 (万元)	持股比 例%	账面价值 (元)
沈阳于洪大商新玛特购物休闲广场有限公司	2010/1/1	1000.00	100%	1000.00

截至评估基准日，沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司子公司情况如下所示：

沈阳于洪大商新玛特购物休闲广场有限公司

名称	沈阳于洪大商新玛特购物休闲广场有限公司
住所	沈阳市于洪区黄海路45号
法定代表人	王晓萍
注册资本	人民币壹仟万元整
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91210114057181973L
经营范围	一般项目：食品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售，日用百货、家用电器、通讯器材、儿童玩具、服装鞋帽、床上用品、劳保用品、针纺织品、五金交电、办公用品、金银饰品、初级农产品、水产品、生鲜肉销售、服装裁剪服务，场地出租，展览展示及策划服务，物业管理，餐饮服务，农副产品收购，普通货物道路运输；药品、消毒消杀用品、医疗器械销售，地下停车场服务。（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）。
股权结构	沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司持有100%股权

4. 近三年一期的资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日，公司资产总额为 25518.66 万元，负债总额 23692.96 万元，净资产额为 1825.70 万元，实现营业收入 2432.95 万元，净利润 69.69 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	25,518.66	10,209.63	10,336.31	10,804.06
负债	23,692.96	6,511.08	7,391.14	7,862.55
净资产	1,825.70	3,698.55	2,945.17	2,941.51
	2021 年度 1-5 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
主营业务收入	2,432.95	6,638.96	32,247.24	33,411.51
利润总额	92.92	1,004.51	1,926.90	1,922.01

项目	2021年5月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
净利润	69.69	753.39	1,445.17	1,441.51
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	未经审计	未经审计	未经审计
审计报告号	大华审字[2021]0015647号			
审计意见	无保留意见			

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据大商股份有限公司总经理办公会会议决定，受大商股份有限公司的委托对大商股份股份有限公司拟收购股权所涉及的沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年5月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益价值。评估范围为沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为25518.66万元，负债总额23692.96万元，净资产额为1825.70万元。具体包括流动资产8922.89万元；非流动资产16595.77万元；流动负债8531.97万元；非流动负债15160.99万元。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。详细情况见下表：

资产评估申报明细表

被评估单位：沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	89,228,907.65
2	货币资金	820,886.67
3	应付款项	493,363.45
4	预付账款	89,705.58

序号	科目名称	账面价值
5	其他应收款	81,082,451.40
6	存货	6,742,500.55
7	二、非流动资产合计	165,957,738.55
8	长期股权投资	10,000,000.00
9	固定资产	1,035,712.57
10	递延所得税资产	7,219,970.95
11	其他非流动资产	147,702,055.03
12	三、资产总计	255,186,646.20
13	四、流动负债合计	85,319,684.56
14	应付账款	29,900,083.15
15	应付职工薪酬	585,983.16
16	应交税费	670,802.85
17	其他应付款	20,768,198.94
18	一年内到期的非流动负债	22,672,887.31
19	其他流动负债	10,721,729.15
20	五、非流动负债合计	151,609,881.37
21	长期应付款	133,726.34
22	未确认融资费用	151,476,155.03
23	六、负债总计	236,929,565.93
24	七、净资产(所有者权益)	18,257,080.27

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

公司的主要资产为其他应收款、长期股权投资、其他非流动资产(使用权资产)。

1. 其他应收款主要是与大商股份有限公司下属企业的往来款。

2. 长期股权投资账面值 10000000.00 元,为沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司截至评估基准日投资的全资子公司。具体详见被评估单位概况产权架构描述。

3. 其他非流动资产(使用权资产)是沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司租赁大商物业的营业用房,按照新的会计准则计入财务报表的使用权资产科目,本次评估作为其他非流动资产评估。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产,无其他对评估对象价值有

重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估价值)

本项目由本机构独立完成, 没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

评估人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件, 经与委托人充分沟通, 本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求, 因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本项目评估基准日为 2021 年 5 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日是由委托人选定的。确定评估基准日时主要考虑了以下因素:

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近, 使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义, 以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日, 使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况, 并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响, 以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近, 使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况, 以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、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，具体如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（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修正）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

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第七次会议第二次修正）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

6. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

7. 《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）；

8. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

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. 《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）；
15. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（三）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 房屋租赁合同；
4. 其他参考资料。

（四）评估取价依据

1. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
2. 国家统计局发布的统计资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估基准日国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；；
7. 《中国汽车网》；
8. 《汽车报废标准》及相关补充规定；
9. 机械工业信息研究院编制的2020年《中国机电产品报价手册》；
10. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；
11. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
12. 评估基准日证券市场有关资料；
13. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
14. 其他相关资料。

（五）其它参考资料

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；

2. 宏观经济分析资料；
3. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
4. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日的财务资料；
5. wind资讯金融终端的相关资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法三种。

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。市场法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。

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。常用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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

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，逐项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。

资产评估专业人员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、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

本次评估目的是股权转让，从被评估单位的历史经营数据来看，未来收益从其历史实际运行情况来看可以合理预测。且被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险，资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为价值估算提供基础，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。同时目前国内资本市场中与被评估单位业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等类似的交易案例较少，且缺少与评估对象相似三个以上的参考企业，故不适

宜采用市场法进行企业价值整体评估。被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用收益法和资产基础法进行评估。

（二）收益法介绍

本次评估选用收益法中的现金流量折现法，对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。

在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年一期）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估价值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2021年6月1日至2026年12月31日，共5年1期，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2027年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2026年的净收益水平。

企业自由现金流折现模型的具体描述如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+利息×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：

k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + RPM \times \beta + r_c$$

其中：

其中： r_f ：无风险利率；

RPM：市场风险溢价；

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数

(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, 评估基准日企业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、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

(三) 资产基础法介绍

资产基础法, 是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据, 具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产

(1) 货币资金: 包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金, 以评估基准日核实无误后的经审定账面价值作为评估值。

(2) 应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等, 应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失, 对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的, 评估风险损失为 0; 对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的, 评估风险损失为 100%; 对很可能收不回部分款项的, 且难以确定收不回账款数额的, 参考企业会计计算坏账准备的方法, 根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析, 并经对客户和往年收款的情况判断, 评估人员认为, 对关联方、职工个人、集团内部的往来款项, 评估风险坏账损失的可能性为 0;

对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 年至 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估价值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后价值作为评估价值。

（4）存货

各类存货具体评估方法如下：

委托评估的存货包括库存商品及在用低值易耗品。

对于库存商品，资产评估专业人员向企业调查了解了库存商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。资产评估专业人员和存货管理人员共同对库存商品进行了盘点核实，并对库存商品的质量和性能状况进行了检查与了解。评估人员了解了库存商品的购入时间、品种及周转情况等，对于商业企业库存商品，因其账面价值反映的就是市场取得成本即市场价值，列入本次评估范围的的库存商品市场价格变化不大，以核实后的账面值确定评估值。

对于在用低值易耗品，采用成本法进行评估，即以市场询价确定其重置价值，采用年限法确定其成新率。其基本计算公式：在用低值易耗品评估值=重置价值×成新率。

2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对评估对象所属的全资及控股子公司，原则上根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

3. 固定资产

设备类资产

根据本次评估目的，结合被评估机器设备的特点和收集资料情况，按照持续使用假设，主要采用成本法进行评估。

评估价值=重置价值×成新率

1) 机器设备及电子设备

A、重置价值的确定

机器设备重置价值由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。

重置价值的计算公式：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或由供货商负责运输），故：

重置价值=购置价（不含增值税）

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2020年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×增值税率 / (1+增值税率)+(基础费+安装费)×增值税率 / (1+增值税率)+(勘察费、工程建设监理费、招标费等专业费用)/(1+增值税率)* 增值税率

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

或成新率=(经济使用年限-实际已使用年限) / 经济使用年限×100%

C、评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备和电子设备则参照近期二手市场行情确定评估价值。

2) 运输车辆

对于购入时间较长的车辆采用市场法评估确定市场价值

市场法是评估人员通过市场调查，选取了三个相近同类车辆的市场交易案例作为参照物。评估人员经过比较分析，通过对交易情况、交易日期、和实物状况等对价格影响大的因素进行了调整修正，从而确定待估对象的价值。基本公式为：

比准价格=交易实例成交单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数×实物状况修正系数

评估值=Σ比准价格/3

4. 无形资产

无形资产为办公软件。

对可以正常使用的财务、管理软件等无形资产，以现行购置价确定其评估价值。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产是由于坏账准备及存货跌价准备账面价值与其计税基础不同，产生了在未来收回资产的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少形成的。以核实后的账面值确认评估价值。

6. 其他非流动资产

其他非流动资产（使用权资产）是沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司租赁大商物业营业用房，按照新的会计准则计入财务报表的使用权资产科目，资产评估专业人员调查了解了其他非流动资产（使用权资产）发生的原因，查阅了确认其他非流动资产（使用权资产）的相关会计规定，核实了评估基准日确认其他非流动资产（使用权资产）的记账依据，以审计后核实无误的账面值估算其评估值。

7. 负债

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项—评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、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. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致；

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责；

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分；

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

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，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致；

6. 假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而

推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

辽宁元正资产评估有限公司接受大商股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、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

资产账面价值25518.66万元，评估价值24597.43万元，评估减值921.23万元，减值率3.61%。

负债账面价值23692.96万元，评估价值23692.96万元。

股东全部权益账面价值1825.70万元，评估价值904.47万元，评估减值921.23万元，减值率50.46%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司

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%
流动资产	8,922.89	8,911.88	-11.01	-0.12
非流动资产	16,595.77	15,685.55	-910.22	-5.48
长期股权投资	1,000.00	-	-1,000.00	-100.00
固定资产	103.57	187.91	84.34	81.43
无形资产	-	5.44	5.44	
其他非流动资产	15,492.20	15,492.20	-	-
资产总计	25,518.66	24,597.43	-921.23	-3.61
流动负债	8,531.97	8,531.97	-	-
非流动负债	15,160.99	15,160.99	-	-
负债合计	23,692.96	23,692.96	-	-
净资产（所有者权益）	1,825.70	904.47	-921.23	-50.46

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

截至评估基准日，沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权

益账面值为1825.70万元，评估价值为5860.00万元，评估增值4034.30万元，增值率220.97%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值为 5860.00 万元，资产基础法得出的股东全部权益价值 904.47 万元，评估增减变动额为 4955.53 万元，增减变动幅度为 547.89%。

从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。企业价值评估中的收益法是对企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。收益法对于轻资产持续经营的企业更能准确的反映出评估对象的市场价值。结合本次评估目的，我们最终选取收益法的结果作为最终的评估结论。

即沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为5860.00万元（大写人民币伍仟捌佰陆拾万元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日未发现存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2021年1-5月财务报表进行了审计，于2021年7月9日出具（大华审字[2021]0015647号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据；

（六）重大期后事项

在评估基准日以后的有效期内，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、且对资产评估结果产生明显影响时，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）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

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

被评估单位与沈阳大商物业管理有限公司签订房屋租赁合同，租期二十年，自2018年1月1日开始计算。租金由基础租金和浮动租金组成。年基础租金为21975260.00元，浮动租金的计算方式为：每月的浮动租金=乙方该店当月经营净利润×30%。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

本次对长期股权投资评估没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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本报告载明的评估目的和用途，只能由资产评估报告载明的报告使用者使用，未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，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。

(五) 评估结论的使用有效期: 根据国家现行规定, 本资产评估报告结论使用有效期为一年, 自评估基准日2021年5月31日起计算, 至2022年5月30日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年七月九日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师 (签名)

资产评估师

吴艳茹

24060015

资产评估师 (签名):

资产评估师

江峰

24000262



辽宁元正资产评估有限公司

资产评估报告附件

1. 被评估单位专项审计报告；
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人及其他相关当事人承诺函；
5. 辽宁元正资产评估有限公司备案文件或者资格证明文件；
6. 辽宁元正资产评估有限公司法人营业执照；
7. 签字资产评估师资格证书；
8. 资产评估汇总表或者明细表；
9. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。