

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大商物业管理有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

元正评报字[2021]第 143 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： 2424020048202100130

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大商物业管理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143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.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	17
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.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	24
资产评估报告附件.....	25

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大商物业管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告
元正评报字[2021]第 143 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大商物业管理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大商物业管理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

评估对象为沈阳大商物业管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围为沈阳大商物业管理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，沈阳大商物业管理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13246.58万元、负债总额账面值为8179.13万元、所有者(股东)权益账面值为5067.45万元。

(一) 资产基础法评估结果

资产账面价值13246.58万元,评估价值50467.71万元,评估增值37221.13万元,增值率280.99%。

负债账面价值8179.13万元,评估价值8179.13万元。

股东全部权益账面价值5067.45万元,评估价值42288.58万元,评估增值37221.13万元,增值率734.51%。

(二) 收益法评估结果

沈阳大商物业管理有限公司的股东全部权益账面值为5067.45万元,评估价值为5903.00万元,评估增值835.55万元,增值率16.49%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论,即沈阳大商物业管理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42288.58万元(大写人民币肆亿贰仟贰佰捌拾捌万伍仟捌佰元整)。

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:

(一) 大商股份有限公司以沈阳大商物业管理有限公司的固定资产作为抵押为其获得银行借款,截止2021年5月31日,大商股份有限公司向银行的借款已还清,资产尚未办理解押手续。

建筑物名称	房产证号	用途	建成年月	详细地址	结构	层数	所在层数	建筑面积(M2)	帐面价值	
									原值	净值
铁西新玛特	沈房权证市中心字第NO60078638号	商业	2008/12/29	沈阳市铁西区兴华南街37-1号	钢混	29	-1至6	55,587.73	199,482,453.02	124,563,023.61
	无证				7	7	1,773.07			
	沈房权证市中心字第NO60078645号	车库	2008/12/29		钢混	29	-2	7,109.24		

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大商物业管理有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

元正评报字[2021]第 143 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大商物业管理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：人民币贰亿玖仟叁佰柒拾贰万人民币整

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；房屋出租、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大商物业管理有限公司，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：912101007887205121

类 型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：牛刚

注册资本：人民币壹仟万元整

成立日期：2006年06月27日

经营期限：2006年06月27日至2026年06月27日

住 所：沈阳市铁西区景星南街90号

经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：自有房屋租赁，物业管理（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）

2. 历史沿革、股东及持股比例

沈阳大商物业管理有限公司成立于2006年6月27日，注册资本为1000.00万元，成立时原名称为大连大商集团沈阳房地产开发有限公司。成立时股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	持股比例%
1	大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司	600.00	60
2	大连大商集团房地产开发有限公司	400.00	40
	合 计	1000.00	100

①第一次变更

2007年7月10日,被评估单位经营范围由“房地产开发、商品房销售(持资质证);自有房屋租赁、房屋物业管理。”变更为“房地产开发、商品房销售(持资质证);自有房屋租赁;(以下项目限分公司经营:食品、副食品、一般劳保用品、日用百货、卷烟、饮料、通讯器材、纺织品、服装鞋帽、五金交电、书刊音像制品、金银饰品、中西药、粮油零售,金银饰品维修加工,服装裁剪加工,农副产品收购,电子计算机技术服务,场地出租,展览策划,餐饮服务。)”。

②第二次变更

2010年7月5日,被评估单位股东大连大商集团房地产开发有限公司更名为大商嘉华集团有限公司;经营范围由“房地产开发、商品房销售(持资质证);自有房屋租赁;(以下项目限分公司经营:食品、副食品、一般劳保用品、日用百货、卷烟、饮料、通讯器材、纺织品、服装鞋帽、五金交电、书刊音像制品、金银饰品、中西药、粮油零售,金银饰品维修加工,服装裁剪加工,农副产品收购,电子计算机技术服务,场地出租,展览策划,餐饮服务。)”变更为“房地产开发、商品房销售(持资质证);自有房屋租赁;(以下项目限分公司经营: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、金银饰品销售;粮油销售;散装食品、预包装食品批发、零售(许可证有效期至2011年12月5日);服装裁剪服务;农副产品收购;场地出租、展览策划、物业管理。)”；高级管理人员备案信息变更。变更后的股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司	600.00	60
2	大商嘉华集团有限公司	400.00	40
	合 计	1000.00	100

③第三次变更

2010年12月22日,被评估单位名称由大连大商集团沈阳房地产开发有限公司变更为沈阳大商物业管理有限公司;经营范围由“房地产开发、商品房销售(持资质证);自有房屋租赁;(以下项目限分公司经营: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、金银饰品销售;粮油销售;散装食品、

预包装食品批发、零售（许可证有效期至2011年12月5日）；服装裁剪服务；农副产品收购；场地出租、展览策划、物业管理。）”变更为“许可经营项目：无；一般经营项目：自有房屋租赁，物业管理。”

截至评估基准日，被评估单位股东大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，被评估单位股东大商嘉华集团有限公司已更名为大商集团大连房地产开发有限公司，但被评估单位工商信息尚未变更。

截至评估基准日，沈阳大商物业管理有限公司实收资本为1000.00万元人民币，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	大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司	600.00	60.00
2	大商嘉华集团	400.00	40.00
3	合计	1000.00	100.00

3. 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13246.58万元，负债总额8179.13万元，净资产额为5067.45万元，实现营业收入909.70万元，净利润416.60万元。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	13,246.58	12,769.79	13,572.93	15,892.75
负债	8,179.13	8,118.95	9,739.91	13,184.76
净资产	5,067.45	4,650.84	3,833.02	27,109.99
	2021年度1-5月	2020年度	2019年度	2018年度
主营业务收入	909.70	1,877.50	2,617.18	2,934.96
利润总额	555.47	1,090.42	1,491.69	1,402.63
净利润	416.60	817.81	1,122.02	1,045.95
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]0015649			
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母公司的母公司。

（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有限公司拟收购股权所涉及的沈阳大商物业管理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

评估对象是沈阳大商物业管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围为沈阳大商物业管理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 13246.58 万元，负债总额 8179.13 万元，净资产额为 5067.45 万元。具体包括流动资产 762.77 万元；非流动资产 12483.81 万元；流动负债 8179.13 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：沈阳大商物业管理有限公司

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	7,627,663.03
2	货币资金	9,618.62
3	其他应收款	7,618,044.41
4	二、非流动资产合计	124,838,086.11
5	固定资产	124,563,023.61
6	递延所得税资产	275,062.50
7	三、资产总计	132,465,749.14
8	四、流动负债合计	81,791,323.60
9	应付账款	789,827.95
10	应付职工薪酬	4,349.66
11	应交税费	1,191,443.78
12	其他应付款	79,805,702.21
13	六、负债总计	81,791,323.60

14	七、净资产(所有者权益)	50,674,425.54
----	--------------	---------------

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、固定资产。

1. 其他应收款主要是关联方之间的往来及租金。
2. 固定资产的账面价值为124563023.61元，全部为房屋类资产。

1) 主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产为位于沈阳市铁西区兴华南街37-1号和2号的负一层至六层的商业地产及负二层的地下车库，上述房屋建筑物为钢筋混凝土结构，房屋建筑物类资产建成于2008年12月29日。

上述资产现正常在用。

2) 房产权属情况

被评估单位有 1826.04 平方米的写字间未办理产权证，除上述房产外均已办理了房屋所有权证，且权属明晰。

3) 主要资产经济状况

截止评估基准日，大商股份有限公司以沈阳大商物业管理有限公司的固定资产作为抵押为其获得银行借款，截止 2021 年 5 月 31 日，大商股份有限公司向银行的借款已还清，资产尚未办理解押手续。

建筑物名称	房产证号	用途	建成年月	详细地址	结构	层数	所在层数	建筑面积(M2)	帐面价值	
									原值	净值
铁西新玛特	沈房权证市中心字第 NO60078638 号	商业	2008/12/29	沈阳市铁西区兴华南街 37-1 号	钢混	29	-1 至 6	55,587.73	199,482,453.02	124,563,023.61
	无证				钢混	7	7	1,773.07		
	沈房权证市中心字第 NO60078645 号	车库	2008/12/29		钢混	29	-2	7,109.24		

(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市场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，以利于资产评估专业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. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）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——利用专家工作及相关报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38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）。

（四）资产权属依据

1. 《房屋所有权证》及房屋产权证明；
2. 《国有土地使用证》；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

（五）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设备询价资料
和参数资料；
4. 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》；
5. 机械工业信息研究院编制的2021年《中国机电产品报价手册》；
6. 沈阳地区的房屋租赁市场价格；
7. 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；
8. 其他相关资料。

（六）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. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
3. 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；
4. wind资讯金融终端的相关资料；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
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。

本次评估目的是股权转让，从目前国内资本市场看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的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。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。通过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资产基础法和收益法进行评估。

（二）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：全部为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后价值作为评估价值。

(2) 其他应收款

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) 存货

委托评估的存货为在用低值易耗品。

对于在用低值易耗品，资产评估专业人员通过调查市场情况后按照二手市场价格确定评估值。

2. 固定资产

固定资产全部为房屋建筑物。

由于委估房屋建筑物为商业综合体，采用成本法难以反映其真正的价值，故未采用成本法进行评估；该类物业在市场上整体买卖行为稀少，较难找到交易实例作

为可比案例，故不宜采用市场法进行评估。因评估对象所在区域相似楼盘的租赁市场较发达，可比拟的租金实例较容易掌握，故可采用收益法进行评估。综上所述，本次对委估房屋建筑物采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益（带租期的采用租期租金），选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

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

其中：P——收益法评估价格；

F_n ——第 n 年净收益；

r——房地产资本化率；

n——房地产收益年期。

3. 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。

4. 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。

（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、所处发展阶段及租约情况等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下三个阶段，第一阶段为2021年6月1日至2030年12月31日，此阶段为被评估单位的租约期内；第二阶段为2031年1月1日至2046年12月31日，此阶段为被评估单位的土地到期时间；第三阶段为2047年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2046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 t 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 ：预测期第 n 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：

Ke: 权益资本成本；

Kd: 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：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中：

R_f: 无风险利率；

β: 权益的系统风险系数；

ERP: 市场风险溢价；

R_s: 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，评估基准日后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，评估基准日后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。

八、评估程序实施过程和情况

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

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；

（四）上述评估假设对评估结果的影响

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，对沈阳大商物业管理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13246.58万元，评估价值50467.71万元，评估增值37221.13万元，

增值率280.99%。

负债账面价值8179.13万元，评估价值8179.13万元。

股东全部权益账面价值5067.45万元，评估价值42288.58万元，评估增值37221.13万元，增值率734.51%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：沈阳大商物业管理有限公司

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	762.77	763.33	0.56	0.07
非流动资产	12,483.81	49,704.38	37,220.57	298.15
固定资产	12,456.30	49,676.87	37,220.57	298.81
其他非流动资产	27.51	27.51	-	-
资产总计	13,246.58	50,467.71	37,221.13	280.99
流动负债	8,179.13	8,179.13	-	-
负债合计	8,179.13	8,179.13	-	-
净资产（所有者权益）	5,067.45	42,288.58	37,221.13	734.51

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，沈阳大商物业管理有限公司的股东全部权益账面值为5067.45万元，评估价值为5903.00万元，评估增值835.55万元，增值率16.49%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为42288.58万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值5903.00万元，高36385.58万元，高616.39%。

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。本次评估标的公司资产主要是出租的商业房地产，而收益法评估中折现率采用市场期望的报酬率，资产基础法中商业房地产收益法的折现率采用市场的租售比，所以造成收益法和资产基础法评估值差异。结合本次评估目

的，我们最终选取资产基础法的结果作为最终的评估结论。

通过以上分析，本次评估选用资产基础法的评估结果作为评估的最终评估结论。即沈阳大商物业管理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 42288.58 万元（大写人民币肆亿贰仟贰佰捌拾捌万伍仟捌佰元整）。

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

被评估单位有1826.04平方米的写字间未办理产权证，除上述事项资产评估专业人员对沈阳大商物业管理有限公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在重大瑕疵情况。

（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

本项目不存在评估基准日存在的未决事项、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]0015649）（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

1. 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；

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查作出判断。

（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

1. 抵押事项

大商股份有限公司以沈阳大商物业管理有限公司的固定资产作为抵押为其获得银行借款，截止2021年5月31日，大商股份有限公司向银行的借款已还清，资产尚未办理解押手续。

建筑物名称	房产证号	用途	建成年月	详细地址	结构	层数	所在层数	建筑面积(M2)	帐面价值	
									原值	净值
铁西新玛特	沈房权证市中心字第 NO60078638 号	商业	2008/12/29	沈阳市铁西区兴华南街 37-1 号	钢混	29	-1 至 6	55,587.73	199,482,453.02	124,563,023.61
	无证				钢混	7	7	1,773.07		
	沈房权证市中心字第 NO60078645 号	车库	2008/12/29		钢混	29	-2	7,109.24		

2. 担保事项

截止评估基准日，未发现存在沈阳大商物业管理有限公司存在担保事项。

3. 租赁事项

沈阳大商物业管理有限公司持有的商业房地产租赁给沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司，租赁期二十年，从2012年1月1日开始。

（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。

(六) 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

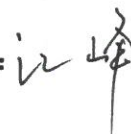
资产评估报告日为二〇二一年七月九日。

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（签名）



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。