

本资产评估说明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

资产评估说明

元正评报字[2021]第 142 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

目 录

| | |
|---|-----------|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 | 4 |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 | 5 |
| 第三部分 评估说明正文 | 6 |
| 评估对象与评估范围说明 | 6 |
| 一、评估对象与评估范围内容 | 6 |
| 二、实物资产的分布情况及特点 | 8 |
| 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 | 9 |
| 四、企业申报的表外资产的类型、数量 | 9 |
| 五、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）。 | 9 |
| 资产核实情况总体说明 | 10 |
| 一、资产核实人员组织、实施时间和过程 | 10 |
| 二、影响资产核实的事项及处理方法 | 11 |
| 三、核实结论 | 11 |
| 评估技术说明 | 13 |
| 资产基础法评估技术说明 | 14 |
| 一、流动资产评估技术说明 | 14 |
| 二、长期股权投资评估技术说明 | 17 |
| 三、固定资产评估技术说明 | 23 |
| 五、无形资产评估技术说明 | 60 |
| 六、递延所得税资产 | 61 |
| 八、负债评估技术说明 | 61 |
| 收益法评估技术说明 | 63 |
| 一、 评估对象 | 63 |
| 二、 收益法的应用前提及选择的理由和依据 | 63 |
| 三、 收益预测的假设条件 | 63 |
| 四、 宏观、区域经济因素分析 | 64 |

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------|
| 五、 | 行业现状与发展前景分析 | 75 |
| 六、 | 被评估企业的业务分析 | 77 |
| 七、 | 被评估企业的资产与财务分析 | 79 |
| 八、 | 评估计算及分析过程 | 82 |
| 第四部分 | 评估结论及其分析 | 102 |
| 一、 | 评估结论 | 102 |
| 二、 | 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 | 103 |
| 三、 | 溢（折）价或流动性对评估对象价值的影响考虑 | 104 |

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估说明正文

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

1.委托评估的评估对象与评估范围

评估对象是沈阳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 53703.41 万元，负债总额 15011.75 万元，净资产额为 38691.66 万元。具体包括流动资产 18055.26 万元；非流动资产 35648.15 万元；流动负债 14843.90 万元；非流动负债 167.85 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 | 180,552,589.77 |
| 2 | 货币资金 | 1,362,551.91 |
| 3 | 应收账款 | 1,253,359.43 |
| 4 | 预付账款 | 1,120,398.40 |
| 5 | 其他应收款 | 142,913,810.70 |
| 6 | 存货 | 27,299,031.68 |
| 7 | 其他流动资产 | 6,603,437.65 |
| 7 | 二、非流动资产合计 | 356,481,411.58 |
| 8 | 长期股权投资 | 40,937,597.98 |
| 9 | 投资性房地产 | 71,476,804.01 |
| 10 | 固定资产 | 234,355,153.37 |
| 11 | 无形资产 | 854,704.34 |
| 12 | 递延所得税资产 | 8,857,151.88 |
| 13 | 三、资产总计 | 537,034,001.35 |
| 14 | 四、流动负债合计 | 148,439,044.87 |
| 15 | 应付账款 | 67,430,417.96 |

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|----|--------------|-----------------------|
| 16 | 预收账款 | 20,847,971.61 |
| 17 | 应付职工薪酬 | 802,924.74 |
| 18 | 应交税费 | 3,601,619.29 |
| 19 | 其他应付款 | 53,394,333.74 |
| 20 | 其他流动负债 | 2,361,777.53 |
| 21 | 五、非流动负债合计 | 1,678,474.26 |
| 22 | 预计负债 | 1,678,474.26 |
| 28 | 六、负债总计 | 150,117,519.13 |
| 29 | 七、净资产(所有者权益) | 386,916,482.22 |

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。

2.委托评估的资产权属状况

在评估基准日，该公司是实物资产存在以下事项：

1.被评估单位提供的国有土地使用权证（沈阳国用（2012）第 0075 号），证载土地使用权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续；

2.被评估单位提供的房屋所有权证（沈房权证中心字第 NO60253912 号），证载房屋所有权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续；

3.被评估单位投资性房地产中列示的鞍山商铺位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号，包括地下一层商铺 1937.2 m²及六层商铺 6364.12 m²，是被评估单位与大连大商集团鞍山房地产开发有限公司于 2010 年 3 月 30 日签订商品房买卖合同方式购入，截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件；投资性房地产中列示的铁西新玛特地下商铺位于铁西区兴华南街 37 号，面积为 1162 m²，是被评估单位与大连大商集团沈阳房地产开发有限公司于 2007 年 5 月 30 日签订商铺转让合同方式购入，截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件；

4.被评估单位固定资产中列示的运输设备牌照号为辽 BAD876 普瑞维亚小型普通客车，其机动车行驶证上记载的所有人为大商股份有限公司。

除此之外，委托评估的其他资产权属清晰，委托评估的资产均归被评估单位

所有，相应的负债为被评估单位应当承担的债务。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 33313.10 万元，占评估范围内总资产的 62.03%。包括投资性房地产、固定资产房屋建筑物、设备类资产及存货等。这些资产具有以下特点：

（一）投资性房地产

投资性房地产主要为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司对外出租的房产，其中包含：

1. 塔楼工程

塔楼工程位于沈阳市大东区小东路 2 号，面积为 6668.00 m²，钢混结构，其房屋所有权及土地使用权包含在沈阳中街新玛特大楼整体房产证中，权证编号为沈房权证中心字第 NO60253192 号，现状为出租给希岸酒店使用，维护状态良好。

2. 鞍山商铺

鞍山商铺，位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号，面积为 8301.32 平米，钢混结构，为地下负一层及地上六层商铺，现出租给散户作为商铺使用，尚未办理产权证，维护状态良好。

3. 铁西新玛特地下商铺

铁西新玛特地下商铺，位于沈阳市铁西区兴华南街 37 号，面积为 1162 平米，钢混结构，为地下一层商铺，现出租给沈阳市铁西大商新玛特购物休闲广场有限公司，尚未办理产权，维护状况良好。

（二）固定资产

固定资产内容包含房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。其中主要资产内容为：

1. 房屋建筑物为沈阳新玛特大楼，位于沈阳市大东区小东路 2 号，面积为 88325.7 m²，钢混结构，现为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司经营使用场所，维护状态良好。

2. 机器设备主要为沈阳新玛特大楼配套运营设备，现场勘察均处于正常使用状态，维护状态良好，可以保证日常经营需要。

3. 运输设备共 8 台，主要有轿车、面包车和商务旅行车。全部是该公司的自

用车，购置于 2003 年至 2018 年，行驶状况良好。

4.电子设备主要为被评估单位使用的监控设备、空调等，存放于沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司大楼及停车场内，均正常在用。

（三）存货

存货主要为被评估单位经营的百货类、食品类、非食类及鲜食类产品。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2021 年 5 月 31 日，沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司账面记录的无形资产为土地使用权，位于沈阳市大东区小东路 2 号，为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司大楼用地，权证编号为沈阳国用（2012）第 0075 号，土地取得日期为 2012 年 7 月 6 日，土地权利到期日为 2032 年 8 月 12 日，土地用途为商用，土地性质为出让，面积为 11138.5 m²。

无账面未记录的无形资产。

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，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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，评估项目团队按照资产类型划分为流动资产及其他、固定资产和收益预测 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2021 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 28 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。

1.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員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报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。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

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申报明细表，检查有无不全项、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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

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，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，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。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

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

5.查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的房屋建筑物、土地、车辆等资产的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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

(一) 本次评估中, 评估人员对房屋建筑物的外观、装修、设备配套状况和权属资料进行了核实, 未对各种建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。

(二) 现场勘察中, 评估人员对设备的数量和权属资料进行了核实, 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。资产评估师主要通过和技术人员现场交流, 结合资产现状和闲置时间从而对资产技术状态做出判断。

三、核实结论

经过清查核实, 至评估基准日:

1. 被评估单位提供的国有土地使用权证(沈阳国用(2012)第 0075 号), 证载土地使用权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司, 截至评估基准日, 被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司, 但该权证尚未办理更名手续;

2. 被评估单位提供的房屋所有权证(沈房权证中心字第 NO60253912 号), 证载房屋所有权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司, 截至评估基准日, 被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司, 但该权证尚未办理更名手续;

3. 被评估单位投资性房地产中列示的鞍山商铺位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号, 包括地下一层商铺 1937.2 m²及六层商铺 6364.12 m², 是被评估单位与大连大商集团鞍山房地产开发有限公司于 2010 年 3 月 30 日签订商品房买卖合同方式购入, 截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件; 投资性房地产中列示的铁西新玛特地下商铺位于铁西区兴华南街 37 号, 面积为 1162 m², 是被评估单位与大连大商集团沈阳房地产开发有限公司于 2007 年 5 月 30 日签订商铺转让合同方式购入, 截至评估基准日购房款已结清, 尚未办理相关产权证明文件。

4. 被评估单位固定资产中列示的运输设备牌照号为辽 BAD876 普瑞维亚小型普通客车, 其机动车行驶证上记载的所有人为大商股份有限公司。评估人员在资产清查所知范围内, 清查情况表明, 购车款已结清。

5. 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。
6. 实物资产,账实、账账、账表相符。
7. 企业无申报的账外资产。

评估技术说明

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。

调查表明，在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到同类企业的股权交易案例，也不存在经营产品以及经营规模等方面与之相近的上市公司，因此不具备采用市场法评估的条件。

从历史经营数据来看，被评估单位近年的经营情况表明，未来收益从其历史实际运行情况来看可以预测。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；同时，从被评估单位近年的营运情况来看，企业运营正常，从整体上看，被评估单位的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好，其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

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。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

资产基础法评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（二）评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1.货币资金

货币资金账面值为 1362551.91 元，其中现金 650000.00 元，银行存款 712551.91 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估价值。现金评估价值 650000.00 元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估价值。银行存款评估价值 712551.91 元。

2.应收账款

应收账款账面余额 1323674.59 元，已计提坏账准备 70315.16 元，账面净额 1253359.43 元，主要为应收销售货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，对关联方的往来款项，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 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失为 70315.16 元，以应收账款账面余额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。应收账款评估价值为 1,253,359.43 元。

3.预付账款

预付账款账面余额 1188150.08 元，已计提坏账准备 67751.68 元，账面净额 1120398.40 元，主要预付的货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

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，对关联方的往来款项，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 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失为 67751.68 元，以应收账款账面余额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。预付账款评估价值为 1120398.40 元。

5.其他应收款

其他应收款账面余额 145578493.79 元，已计提坏账准备金 2664683.09 元，账面净额 142913810.70 元。主要为通惠款、往来款及其他欠款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方的往来款项，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 220%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 100%。

由于被评估单位子公司（大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司）的长期股权投资评估为零，被评估单位对大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司的其他应收款余额按照偿债能力系数计算风险损失，评估风险损失为 20767462.88 元。

按以上标准，确定评估风险损失为 23432145.98 元，以其他应收款账面余额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。

其他应收款评估价值为 122,146,347.81 元。

6.存货

存货账面值为 30734514.86 元，其中：库存商品 30690754.20 元，在用低值易耗品为 43760.66 元，存货跌价准备为 3435483.18 元，存货账面净额为 27299031.68 元。存货的具体评估方法及过程如下：

（1）库存商品

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，审计师在审计时对其市场变现价值进行了减值测试，评估师与其判断一致。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。

存货跌价准备为数年前经销的百货（服装）3435483.18元，据核实为贴牌产品，被评估单位全额计提存货跌价准备。

库存商品的评估值为27255271.02元。

（2）低值易耗品

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。

案例：华为手机-荣耀30Pro（在用低值易耗品3-11-7序号37#）

对该产品进行询价，华为手机-荣耀30Pro的重置价值为4000.00元，不含税价值为 $4000.00/1.13=3539.82$ 元，根据该产品的经济使用年限计算成新率为86%，该产品的评估价值为 $3539.82 \times 86\% = 3000.00$ 元（取整）。

二、长期股权投资评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面余额为40937597.98元，计提减值准备0元，账面价值为40937597.98元。长期股权投资详细情况见下表：

单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 投资比例% | 账面价值 |
|--------------|-------------------|-----------|-------|---------------|
| 1 | 沈阳大商物业管理有限公司 | 2006/6/27 | 60 | 6,000,000.00 |
| 2 | 大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司 | 2012/6/13 | 100 | 10,000,000.00 |
| 3 | 鞍山华奇置业有限公司 | 2007/6/5 | 100 | 24,937,597.98 |
| 合计 | | | | 40,937,597.98 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | 0.00 |
| 长期股权投资账面净额 | | | | 40,937,597.98 |

（二）评估过程及方法

1、评估过程

对于长期股权投资，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。

在此基础上，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求和对被投资企业的控制情况选择恰当的方法进行评估。

涉及的对被投资企业具有控制权和重大影响，需对被投资企业进行整体评估，最终以被投资企业整体评估价值乘以持股比例确定长期股权投资价值。

对于涉及对被投资企业进行整体评估的，采用资产基础法和收益法进行评估时，评估中所遵循的评估原则、各项资产及负债的评估过程等均同母公司保持一致，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被投资单位各项资产的价值。
评估方法为：

长期股权投资评估价值=被投资企业评估价值×持股比例

2.评估方法

各下属长投单位具体评估方法如下：

| 序号 | 单位名称 | 评估方法 | 方法选取理由 | 工商登记情况 | 经营情况 |
|----|-------------------|-----------|---------------------------|--------|------|
| 1 | 沈阳大商物业管理有限公司 | 资产基础法和收益法 | 收益稳定，但收益结构单一 | 存续 | 经营 |
| 2 | 大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司 | 资产基础法 | 公司自负盈亏，历史年度盈利很少，未来现金流很不理想 | 存续 | 经营 |
| 3 | 鞍山华奇置业有限公司 | 资产基础法 | 已无经营业务，未来经营发展方向不明朗 | 存续 | 经营 |

(1) 沈阳大商物业管理有限公司

| | |
|----------|---|
| 名称 | 沈阳大商物业管理有限公司 |
| 住所 | 沈阳市铁西区景星南街90号 |
| 法定代表人 | 牛钢 |
| 注册资本 | 1000.000000万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司(国有控股) |
| 统一社会信用代码 | 912101007887205121 |
| 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。） |
| 股权结构 | 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有60%股权 |

沈阳大商物业管理有限公司已停止房地产开发，只从事商业用房的租赁业务。

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。

①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 |
| 其中：可供出售金融资产 | | | | |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | | | |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | 12,456.30 | 49,676.87 | 37,220.57 | 298.81 |
| 在建工程 | | | | |
| 工程物资 | | | | |
| 固定资产清理 | | | | |
| 生产性生物资产 | | | | |
| 油气资产 | | | | |
| 无形资产 | | | | |

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 开发支出 | | | | |
| 商誉 | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | |
| 递延所得税资产 | | | | |
| 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 | - | - |
| 非流动负债 | - | - | - | - |
| 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。

②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8059.82万元，评估增值2992.37万元，增值率59.05%。

③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8059.82万元，高34228.76万元，高424.68%。

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）。

沈阳大商物业管理有限公司评估后的股东全部权益价值为 422885716.93 元，沈

阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有沈阳大商物业管理有限公司 60% 股权，此项长期投资评估价值为：

$$422885716.93 \times 60\% = 253731430.16 \text{ 元}$$

案例：具体详见沈阳大商物业管理有限公司资产评估报告及资产评估说明。

(2) 大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司

| | |
|----------|---|
| 名称 | 大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司 |
| 住所 | 吉林市丰满区吉林大街135号 |
| 法定代表人 | 王晓萍 |
| 注册资本 | 1000.000000万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资) |
| 统一社会信用代码 | 912202015944935850 |
| 经营范围 | 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；会议及展览服务；服装裁剪服务；婚纱摄影服务；企业管理；保健食品、消杀用品（不含危险品）销售；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（粮食加工品、食用油、油脂及其制品、调味品、肉制品、饮料、蛋制品、糕点、豆制品、蜂产品、冷冻饮品、速冻食品、薯类和膨化食品、糖果制品（含巧克力及制品）、方便食品、饼干、罐头、食用农产品、酒类、蔬菜制品、水果制品、炒货食品及坚果制品、茶叶及相关制品、可可及焙烤咖啡产品、食糖、水产制品、淀粉及淀粉制品、特殊膳食食品）零售；书刊、音像零售；房屋出租；柜台出租；计划生育用品（不含药品和医疗器械）、化妆品经销；现场制售：散装食品（肉制品）。（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）。 |
| 股权结构 | 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有100%股权 |

大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司主要从事吉林新玛特整体运营，历史期经营状况一般才实现微利，评估人员对其采用资产基础法进行了整体评估。

经采用资产基础法评估，大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益账面价值-111990029.04 元，股东全部权益评估价值-111935559.20 元，由于大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司属于有限责任公司，所有者权益为负数，整体评估后仍为负值，故沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司对大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司的长期股权投资评估价值确定为零元。

具体详见“大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司资产基础法评估明细表”。

(3) 鞍山华奇置业有限公司

| | |
|----------|--|
| 名称 | 鞍山华奇置业有限公司 |
| 住所 | 鞍山市铁西区人民路205号-S4 |
| 法定代表人 | 王莉 |
| 注册资本 | 3000.000000万人民币 |
| 公司类型 | 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资) |
| 统一社会信用代码 | 91210303661232060P |
| 经营范围 | 房地产开发, 房屋销售、租赁及相关物业管理。(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。) |
| 股权结构 | 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有100%股权 |

评估过程

评估人员对鞍山华奇置业有限公司采用资产基础法进行了整体评估。

经采用资产基础法评估, 鞍山华奇置业有限公司评估后的股东全部权益价值为49647750.78元, 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有鞍山华奇置业有限公司100%股权, 此项长期投资评估价值为:

$$49647750.78 \times 100\% = 49647750.78 \text{ 元}$$

具体详见“鞍山华奇置业有限公司资产基础法评估明细表”。

(三) 评估结果及增减值分析

经过上述过程, 长期股权投资评估结果如下:

金额单位: 人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 持股比例% | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% |
|----|-------------------|-------|---------------|----------------|---------|
| 1 | 沈阳大商物业管理有限公司 | 60 | 6,000,000.00 | 253,731,430.16 | 4128.86 |
| 2 | 大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司 | 100 | 10,000,000.00 | 0.00 | -100.00 |
| 3 | 鞍山华奇置业有限公司 | 100 | 24,937,597.98 | 49,647,750.78 | 99.09 |
| 合计 | | | 40,937,597.98 | 303,379,180.94 | 641.08 |

长期投资股权投资评估增值 303379180.94元, 增值率 641.08%, 长期股权投资评估增值主要是由沈阳大商物业管理有限公司及鞍山华奇置业有限公司两家子公司评估增值引起。

三、投资性房地产评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产净值为 71476804.01 元，计提减值准备 0.00 元，账面价值为 71476804.01 元。投资性房地产详细情况见下表：

单位：人民币元

| 序号 | 建筑物名称 | 建成年月 | 楼层 | 建筑面积 | 原值 | 净值 | 备注 |
|----|-----------|------------|------|-----------|----------------|---------------|----|
| 1 | 塔楼工程 | 2009/06/30 | 1-21 | 6,668.00 | 26,880,786.91 | 12,023,763.91 | |
| 2 | 鞍山商铺 | 2010/09/30 | 6 | 6,364.12 | 62,402,766.40 | 44,484,666.60 | 无证 |
| | | | -1 | 1,937.20 | | | |
| 3 | 铁西新玛特地下商铺 | 2007/12/29 | -1 | 1,162.00 | 23,240,000.00 | 14,968,373.50 | 无证 |
| 合计 | | | | 16,131.32 | 112,523,553.31 | 71,476,804.01 | |

（二）评估过程及方法

1、评估过程

对于投资性房地产，首先对形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了资产购买协议和有关会计记录等，以确定投资性房地产的真实性和完整性。

在此基础上，根据投资性房地产的现状与实际使用情况选择恰当的方法进行评估。

2、评估方法

投资性房地产为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司对外出租的房产，其中包含塔楼工程，位于沈阳市大东区小东路 2 号，面积为 6,668.00 m²；鞍山商铺，位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号，面积为 8301.32 平方米；铁西新玛特地下商铺，位于沈阳市铁西区兴华南街 37 号，面积为 1162.00 平方米。投资性房地产基准日均对外出租，故采用收益法评估。具体详见房屋建筑物收益法评估介绍。

3、案例：塔楼工程（评估明细表 4-5-1 序号 2#）

（1）评估对象概况

鞍山商铺，坐落于鞍山市中心胜利广场北侧，位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号。是鞍山新玛特营业用房的一部分，其中：六楼面积 6,364.12 平方米，地下一层面积 1,937.20 平方米，该资产从大连大商集团鞍山房地产开发有限公司购买。评估基准日鞍山商铺处于出租状态，经核实历史资料显示，租户为档口店铺，均为短租且到期就

续租。

(2) 评估价值测算的因素确定如下:

租赁期限按照土地的剩余年限 25.42 年测算。

根据核实的历史情况,六楼的租金均价为 4.45 元,地下一层的租金均价为 9.33 元,本次评估按照租期内按照现在情况计算,租期外考虑租期为短租且到期就续租,租期外按照租期内租金进行计算,不考虑租金增加及成本变动。

税金按照评估对象当地使用税率测算。

保险费率按照房地产的重置成本的 0.15% 测算,根据当地工程造价信息确定每平方的重置成本为 3000.00 元。

管理费按照不含税收入的 2% 计算。

维修费按照房地产的重置成本的 2% 测算。

到期回收的价值按照重置成本考虑成新率后价值确定,只要正常在用小于 30% 的按照 30% 确定成新率。

(3) 折现率按照市场的租售比计算如下:

对于鞍山商铺的租售比采用市场法确定,首先在市场上找到四个与评估对象业态相同及地址相同或相近的房地产,并取得每平米的售价,由于无法同时取得上述房地产的每年的租金,故在市场上找到三个与评估对象业态相同及地址相同或相近的房地产每平米的租金,通过市场法调整后作为售价房地产每年的租金,然后求取净租金,净租金按照毛租金扣除 30% 的税费计算,最后对参照物的租售比求取平均数为鞍山商铺的折现率。

售价参照物一: 商铺,位于铁东区-胜利路,面积 307.35 平方米,楼层为 1-2 层,每平方米售价 17200.00 元。

租金参照物一: 商铺,位于铁东区-站前华艺大商,面积 80.00 平方米,楼层为 1 层,每平方米租金 2.60 元。

租金参照物二: 商铺,位于铁东区-胜利路山海汇珍宝馆,面积 240.00 平方米,楼层为 1 层,每平方米租金 2.43 元。

租金参照物三: 商铺,位于铁东区-胜利路东山街,面积 200.00 平方米,楼层为 1 层,每平方米租金 2.83 元。

租金的调整如下:

| 房地产市场法评估测算表-商业 | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 待估项目基本情况 | 产权编号 | 建成年份 | 法定用途 | 所在层/总层数 | |
| | | | 商业 | 1-2 | |
| 坐落地点 | 胜利路-大德金典 | | | | |
| 估价对象与可比实例情况 | | | | | |
| 可比实例内容 | | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
| 实例来源 | | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 | |
| 地址 | | 铁东-东山街 | 铁东-站前华艺大商 | 铁东-山海汇珍宝馆 | |
| 建筑面积m ² | | 200 | 80 | 200 | |
| 用途 | | 商业 | 商业 | 商业 | |
| 成交时间 | | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | |
| 租金价格 (元/m ² /天) | | 2.83 | 2.6 | 2.43 | |
| 价格内涵 | | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | |
| 附属设施 | | 无 | 无 | 无 | |
| 估价对象与可比实例条件说明表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 307.35 | 200 | 80 | 200 |
| | 租金价格 (元/m ² /天) | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 |
| | 统一付款方式 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 |
| | 统一币种和货币单位 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| | 统一面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常交易 | 挂牌价 | 挂牌价 | 挂牌价 |
| | 税费承担 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 价值时点 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 |
| 区位状况 | 交通条件 | 道路通达一般, 公交线路一般 | 道路通达一般, 公交线路一般 | 道路通达一般, 公交线路一般 | 道路通达一般, 公交线路一般 |
| | 商业繁华度 | 人流量一般, 商业聚集程度一般 | 人流量一般, 商业聚集程度一般 | 人流量一般, 商业聚集程度一般 | 人流量一般, 商业聚集程度一般 |
| | 临街状况 | 街道为双向八车道, 双面临街 | 街道为双向八车道, 单面临街 | 街道为双向四车道, 单面临街 | 街道为双向四车道, 单面临街 |
| | 楼层 | 总层数 7 层, 所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层, 所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层, 所在层数 1~2 层 | 总层数 7 层, 所在层数 1-2 层 |
| | 公共配套完善程度 | 银行、邮电、市政等配套设施齐 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 |

| | | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | 全 | | | |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 |
| | 层高 | 商业层高 | 普通层高 | 商业层高 | 商业层高 |
| | 面积 | 307.35 | 200 | 80 | 200 |
| | 装饰装修 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 |
| | 无形价值 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 |
| | 综合成新度 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 |
| | 维护状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 他项权、地役权等其他因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 |
| 比较因素修正条件指数表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 307.35 | 200 | 80 | 200 |
| | 交易单价/元m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一付款方式 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一币种和货币单位 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一面积内涵 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 比较基准修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况 | 交易方式 | 100% | 102% | 102% | 102% |
| | 税费承担 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 交易情况修正 | 100% | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 区位状况 | 交通条件 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 商业繁华度 | 100% | 104% | 102% | 104% |
| | 临街状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 楼层 | 100% | 104% | 104% | 104% |
| | 公共配套完善程度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 区位状况修正 | 100% | 92.46% | 94.27% | 92.46% |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 层高 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 面积 | 100% | 102% | 106% | 102% |
| | 装饰装修 | 100% | 100% | 100% | 100% |

| | | | | | |
|--------------------|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| | 无形价值 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 综合成新度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 维护状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 实物状况修正 | 100% | 98.04% | 94.34% | 98.04% |
| 权益状况 | 租赁、占用情况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 他项权、地役权等其他因素 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 权益状况修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较因素修正条件系数表 | | | | | |
| | 交易实例 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| | 交易单价/元/m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| | 建立比较基准 | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 交易情况修正 | 待估 | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| | 市场状况修正 | 待估 | 100.00% | 98.04% | 98.04% |
| | 区位状况修正 | 待估 | 92.46% | 94.27% | 92.46% |
| | 实物状况修正 | 待估 | 98.04% | 94.34% | 98.04% |
| | 权益状况修正 | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| | 比较价值(元/m ²)(取整) | 2.29 | 2.52 | 2.22 | 2.12 |

售价参照物二：商铺，位于铁东区-山南，面积 200.00 平方米，楼层为 1-2 层，每平方米售价 17500.00 元。

租金参照物一：商铺，位于铁东区-站前华艺大商，面积 80.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.60 元。

租金参照物二：商铺，位于铁东区-胜利路山海汇珍宝馆，面积 240.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.43 元。

租金参照物三：商铺，位于铁东区-胜利路东山街，面积 200.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.83 元。

租金的调整如下：

| 房地产市场法评估测算表-商业 | | | | |
|----------------|--------------------|--------|-----------|-----------|
| 待估项目基本情况 | 产权编号 | 建成年份 | 法定用途 | 所在层/总层数 |
| | | | 商业 | 1-2 |
| 坐落地点 | 铁东-山南 | | | |
| 估价对象与可比实例情况 | | | | |
| | 可比实例内容 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| | 实例来源 | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 |
| | 地址 | 铁东-东山街 | 铁东-站前华艺大商 | 铁东-山海汇珍宝馆 |
| | 建筑面积m ² | 200 | 80 | 200 |

| | | | | | |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 用途 | | 商业 | 商业 | 商业 | |
| 成交时间 | | 2021年6月 | 2021年6月 | 2021年6月 | |
| 租金价格(元/m ² /天) | | 2.83 | 2.6 | 2.43 | |
| 价格内涵 | | 市场价值,各付各税 | 市场价值,各付各税 | 市场价值,各付各税 | |
| 附属设施 | | 无 | 无 | 无 | |
| 估价对象与可比实例条件说明表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 200.00 | 200 | 80 | 200 |
| | 租金价格(元/m ² /天) | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 |
| | 统一付款方式 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 |
| | 统一币种和货币单位 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| | 统一面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常交易 | 挂牌价 | 挂牌价 | 挂牌价 |
| | 税费承担 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 价值时点 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 |
| 区位状况 | 交通条件 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 |
| | 商业繁华度 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 |
| | 临街状况 | 街道为双向八车道,双面临街 | 街道为双向八车道,单面临街 | 街道为双向四车道,单面临街 | 街道为双向四车道,单面临街 |
| | 楼层 | 总层数7层,所在层数1-2层 | 总层数7层,所在层数1-2层 | 总层数7层,所在层数1~2层 | 总层数7层,所在层数1-2层 |
| | 公共配套完善程度 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 |
| | 层高 | 商业层高 | 普通层高 | 商业层高 | 商业层高 |
| | 面积 | 200 | 200 | 80 | 200 |

| | | | | | |
|--------------------|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 装饰装修 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 |
| | 无形价值 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 |
| | 综合成新度 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 |
| | 维护状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 他项权、地役权等其他因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 |
| 比较因素修正条件指数表 | | | | | |
| | 比较项目 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 200 | 200 | 80 | 200 |
| | 交易单价/元m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一付款方式 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一币种和货币单位 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一面积内涵 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 比较基准修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况 | 交易方式 | 100% | 102% | 102% | 102% |
| | 税费承担 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 交易情况修正 | 100% | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 区位状况 | 交通条件 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 商业繁华度 | 100% | 98% | 98% | 98% |
| | 临街状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 楼层 | 100% | 104% | 104% | 104% |
| | 公共配套完善程度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 区位状况修正 | 100% | 98.12% | 98.12% | 98.12% |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 层高 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 面积 | 100% | 100% | 104% | 102% |
| | 装饰装修 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 无形价值 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 综合成新度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 维护状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 实物状况修正 | 100% | 100.00% | 96.15% | 98.04% |
| 权益状况 | 租赁、占用情况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 他项权、地役权等其他因素 | 100% | 100% | 100% | 100% |

| | | | | | |
|-----------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| | 权益状况修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较因素修正条件系数表 | | | | | |
| 交易实例 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
| 交易单价/元/m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 | |
| 建立比较基准 | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| 交易情况修正 | 待估 | 98.04% | 98.04% | 98.04% | |
| 市场状况修正 | 待估 | 100.00% | 98.04% | 98.04% | |
| 区位状况修正 | 待估 | 98.12% | 98.12% | 98.12% | |
| 实物状况修正 | 待估 | 100.00% | 96.15% | 98.04% | |
| 权益状况修正 | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% | |
| 比较价值(元/m ²)(取整) | 2.44 | 2.72 | 2.36 | 2.25 | |

售价参照物三：商铺，位于铁东区-胜利路，面积 400.00 平方米，楼层为 1-2 层，每平方米售价 19500.00 元。

租金参照物一：商铺，位于铁东区-站前华艺大商，面积 80.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.60 元。

租金参照物二：商铺，位于铁东区-胜利路山海汇珍宝馆，面积 240.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.43 元。

租金参照物三：商铺，位于铁东区-胜利路东山街，面积 200.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米租金 2.83 元。

租金的调整如下：

| 房地产市场法评估测算表-商业 | | | | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 待估项目基本情况 | 产权编号 | 建成年份 | 法定用途 | 所在层/总层数 |
| | | | 商业 | 1-2 |
| 坐落地点 | 胜利路 | | | |
| 估价对象与可比实例情况 | | | | |
| 可比实例内容 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
| 实例来源 | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 | |
| 地址 | 铁东-东山街 | 铁东-站前华艺大商 | 铁东-山海汇珍宝馆 | |
| 建筑面积m ² | 200 | 80 | 200 | |
| 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | |
| 成交时间 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | |
| 租金价格(元/m ² /天) | 2.83 | 2.6 | 2.43 | |
| 价格内涵 | 市场价值，各付各税 | 市场价值，各付各税 | 市场价值，各付各税 | |
| 附属设施 | 无 | 无 | 无 | |
| 估价对象与可比实例条件说明表 | | | | |
| 比较项目 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |

| | | | | | |
|--------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 400.00 | 200 | 80 | 200 |
| | 租金价格(元/m ² /天) | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 |
| | 统一付款方式 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 |
| | 统一币种和货币单位 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| | 统一面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常交易 | 挂牌价 | 挂牌价 | 挂牌价 |
| | 税费承担 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 价值时点 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 |
| 区位状况 | 交通条件 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 | 道路通达一般,公交线路一般 |
| | 商业繁华度 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 | 人流量一般,商业聚集程度一般 |
| | 临街状况 | 街道为双向八车道,双面临街 | 街道为双向八车道,单面临街 | 街道为双向四车道,单面临街 | 街道为双向四车道,单面临街 |
| | 楼层 | 总层数7层,所在层数1-2层 | 总层数7层,所在层数1-2层 | 总层数7层,所在层数1~2层 | 总层数7层,所在层数1-2层 |
| | 公共配套完善程度 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 | 混合,设施齐全,平面布局及空间利用比较合理 |
| | 层高 | 商业层高 | 普通层高 | 商业层高 | 商业层高 |
| | 面积 | 400 | 200 | 80 | 200 |
| | 装饰装修 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 | 外墙为水刷石,内墙为乳胶漆,市内地面为水泥地,总体装修一般 |
| | 无形价值 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短,尚无形成品牌效应 |

| | 综合成新度 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 |
|----------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 维护状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 他项权、地役权等其他因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 |
| 比较因素修正条件指数表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 400 | 200 | 80 | 200 |
| | 交易单价/元m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一付款方式 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一币种和货币单位 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一面积内涵 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 比较基准修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况 | 交易方式 | 100% | 102% | 102% | 102% |
| | 税费承担 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 交易情况修正 | 100% | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 区位状况 | 交通条件 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 商业繁华度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 临街状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 楼层 | 100% | 104% | 104% | 104% |
| | 公共配套完善程度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 区位状况修正 | 100% | 96.15% | 96.15% | 96.15% |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 层高 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 面积 | 100% | 102% | 110% | 102% |
| | 装饰装修 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 无形价值 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 综合成新度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 维护状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 实物状况修正 | 100% | 98.04% | 90.91% | 98.04% |
| 权益状况 | 租赁、占用情况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 他项权、地役权等其他因素 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 权益状况修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较因素修正条件系数表 | | | | | |
| 交易实例 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 交易单价/元m ² | | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况修正 | | 待估 | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况修正 | | 待估 | 100.00% | 98.04% | 98.04% |

| | | | | |
|-----------------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 区位状况修正 | 待估 | 96.15% | 96.15% | 96.15% |
| 实物状况修正 | 待估 | 98.04% | 90.91% | 98.04% |
| 权益状况修正 | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较价值(元/m ²)(取整) | 2.33 | 2.62 | 2.18 | 2.20 |

售价参照物四：商铺，位于铁东区-站前四隆广场，面积 970.00 平方米，楼层为 1-2 层，每平米售价 20500.00 元。

租金参照物一：商铺，位于铁东区-站前华艺大商，面积 80.00 平方米，楼层为 1 层，每平米租金 2.60 元。

租金参照物二：商铺，位于铁东区-胜利路山海汇珍宝馆，面积 240.00 平方米，楼层为 1 层，每平米租金 2.43 元。

租金参照物三：商铺，位于铁东区-胜利路东山街，面积 200.00 平方米，楼层为 1 层，每平米租金 2.83 元。

租金的调整如下：

| 房地产市场法评估测算表-商业 | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| 待估项目基本情况 | 产权编号 | 建成年份 | 法定用途 | 所在层/总层数 | |
| | | | 商业 | 1-2 | |
| 坐落地点 | 四隆广场 | | | | |
| 估价对象与可比实例情况 | | | | | |
| 可比实例内容 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | | |
| 实例来源 | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 | | |
| 地址 | 铁东-东山街 | 铁东-站前华艺大商 | 铁东-山海汇珍宝馆 | | |
| 建筑面积 m ² | 200 | 80 | 200 | | |
| 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | | |
| 成交时间 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | | |
| 租金价格 (元/m ² /天) | 2.83 | 2.6 | 2.43 | | |
| 价格内涵 | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | | |
| 附属设施 | 无 | 无 | 无 | | |
| 估价对象与可比实例条件说明表 | | | | | |
| 比较项目 | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
| 实例价格 | 建筑面积 m ² | 970.00 | 200 | 80 | 200 |
| | 租金价格 (元/m ² /天) | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 |
| | 统一付款方式 | 设定为一次性 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 |

| | | | | | |
|--------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | 付款 | | | |
| | 统一币种和货币单位 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| | 统一面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常交易 | 挂牌价 | 挂牌价 | 挂牌价 |
| | 税费承担 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 价值时点 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 |
| 区位状况 | 交通条件 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 |
| | 商业繁华度 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 |
| | 临街状况 | 街道为双向八车道，双面临街 | 街道为双向八车道，单面临街 | 街道为双向四车道，单面临街 | 街道为双向四车道，单面临街 |
| | 楼层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1~2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 |
| | 公共配套完善程度 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 |
| | 层高 | 商业层高 | 普通层高 | 商业层高 | 商业层高 |
| | 面积 | 970 | 200 | 80 | 200 |
| | 装饰装修 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 |
| | 无形价值 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 |
| | 综合成新度 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 |
| | 维护状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 他项权、地役权等其他因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | 没有他项权、地役权等特殊因素 | |
| 比较因素修正条件指数表 | | | | | |
| 比较项目 | | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B |
| | | | | | 可比实例 C |

| | | | | | |
|-----------------------------|----------------------|------|---------|---------|---------|
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 970 | 200 | 80 | 200 |
| | 交易单价/元m ² | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一付款方式 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一币种和货币单位 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一面积内涵 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 比较基准修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况 | 交易方式 | 100% | 102% | 102% | 102% |
| | 税费承担 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 交易情况修正 | 100% | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 区位状况 | 交通条件 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 商业繁华度 | 100% | 94% | 94% | 100% |
| | 临街状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 楼层 | 100% | 104% | 104% | 104% |
| | 公共配套完善程度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 区位状况修正 | 100% | 102.29% | 102.29% | 96.15% |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 层高 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 面积 | 100% | 108% | 110% | 108% |
| | 装饰装修 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 无形价值 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 综合成新度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 维护状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 实物状况修正 | 100% | 92.59% | 90.91% | 92.59% |
| 权益状况 | 租赁、占用情况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 他项权、地役权等其他因素 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 权益状况修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较因素修正条件系数表 | | | | | |
| 交易实例 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 交易单价/元m ² | | 待估 | 2.83 | 2.60 | 2.43 |
| 建立比较基准 | | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况修正 | | 待估 | 98.04% | 98.04% | 98.04% |
| 市场状况修正 | | 待估 | 100.00% | 98.04% | 98.04% |
| 区位状况修正 | | 待估 | 102.29% | 102.29% | 96.15% |
| 实物状况修正 | | 待估 | 92.59% | 90.91% | 92.59% |
| 权益状况修正 | | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较价值(元/m ²)(取整) | | 2.34 | 2.63 | 2.32 | 2.08 |

求取租售比的平均数

| 面积 | 售价 | 租金 | 扣除税费 | 净租金 | 售价 | 租售比 |
|--------|---------------|--------|------|--------|-----------|-------|
| 307.35 | 5,300,000.00 | 835.85 | 30% | 585.10 | 17,240.00 | 3.39% |
| 200.00 | 3,500,000.00 | 890.60 | 30% | 623.42 | 17,500.00 | 3.56% |
| 400.00 | 7,800,000.00 | 850.45 | 30% | 595.32 | 19,500.00 | 3.05% |
| 970.00 | 19,840,000.00 | 854.10 | 30% | 597.87 | 20,450.00 | 2.92% |
| 租售比平均数 | | | | | | 3.23% |

(4) 鞍山商铺的市场价值计算如下：

评估基准日鞍山商铺处于出租状态，经核实历史资料显示，租户为档口店铺，均为短租且到期就续租。考虑鞍山商铺的租金前三年变化不大，故选取 2020 年的租金进行折现后确定鞍山商铺的市场价值。

沈阳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·资产评估说明

| 项目 | | | 收益年期 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | | | 第 2021 年 6-12 月 | 第 2022 年 | 第 2023 年 | 第 2024 年 | 第 2025 年 | 第 2026 年 | 第 2027 年 | 第 2028 年 | 第 2029 年 | 第 2030 年 | 第 2031 年 | 第 2032 年 | 第 2033 年 | 第 2034 年 | 第 2035 年 | 第 2036 年 | 第 2037 年 | 第 2038 年 |
| 收益年限 | | | 0.29 | 1.08 | 2.08 | 3.08 | 4.08 | 5.08 | 6.08 | 7.08 | 8.08 | 9.08 | 10.08 | 11.08 | 12.08 | 13.08 | 14.08 | 15.08 | 16.08 | 17.08 |
| 建筑面积 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 | 6,364.12 |
| | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 | 1,937.20 |
| 面积合计 | | | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 | 8,301.32 |
| 土地面积 | | | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 | 519.11 |
| 租金 | | | 2,144,923.10 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 | 3,912,954.80 |
| 年租金合计 | | | 2,144,923.10 | 3,912,954.80 |
| 增值税率 | | | 5% | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不含税租金收入 | | | 2,042,783.90 | 3,726,623.62 |
| 房产税 | 12.00% | 245,134.07 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | 447,194.83 | |
| 城建税 | 7.00% | 7,149.74 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | 13,043.18 | |
| 教育税附加 | 3.00% | 3,064.18 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | 5,589.94 | |
| 地方教育税附加 | 2.00% | 2,042.78 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | 3,726.62 | |
| 土地使用税 | 30.00 | 9,084.43 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | 15,573.30 | |
| 印花税 | 0.20% | 4,085.57 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | 7,453.25 | |
| 房屋保险费 | 4000 0.15% | 29,054.62 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | 49,807.92 | |
| 管理费 | 2.00% | 40,855.68 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | 74,532.47 | |
| 维修费 | 2.00% | 387,394.93 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | 664,105.60 | |

沈阳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·资产评估说明

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 支出汇总 | | | 727,866.00 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 | 1,281,027.12 |
| 净收益 | | | 1,314,917.91 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 | 2,445,596.50 |
| 折现率 | | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% | 3.23% |
| 折现值 | | | 1,302,852.00 | 2,362,808.00 | 2,288,877.00 | 2,217,260.00 | 2,147,883.00 | 2,080,677.00 | 2,015,574.00 | 1,952,508.00 | 1,891,415.00 | 1,832,234.00 | 1,774,905.00 | 1,719,369.00 | 1,665,571.00 | 1,613,456.00 | 1,562,972.00 | 1,514,068.00 | 1,466,694.00 | 1,420,800.00 | 1,377,000.00 |
| 折现值合计 | | | 47,762,979.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鞍山商铺的评估价值为 47762979.00 元。

（三）评估结果及增减值分析

经过上述过程，投资性房地产评估结果如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 建筑物名称 | 原值 | 净值 | 评估值 | 增值额 | 增长率% | 备注 |
|--------|-----------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------|------|
| 1 | 塔楼工程 | 26,880,786.91 | 12,023,763.91 | 34,340,200.00 | 22,316,436.09 | 185.60% | 房地合估 |
| 2 | 鞍山商铺 | 62,402,766.40 | 44,484,666.60 | 47,762,979.00 | 3,278,312.40 | 7.37% | 无证 |
| 3 | 铁西新玛特地下商铺 | 23,240,000.00 | 14,968,373.50 | 15,019,109.00 | 50,735.50 | 0.34% | 无证 |
| 合计 | | 112,523,553.31 | 71,476,804.01 | 97,122,288.00 | 25,645,483.99 | 35.88% | |
| 减：减值准备 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00% | |
| 账面净额 | | 112,523,553.31 | 71,476,804.01 | 97,122,288.00 | 25,645,483.99 | 35.88% | |

投资性房地产评估增值 25645483.99 元，增值率 35.88%。评估增值主要是审后净值是按照折旧年限计算，评估是按照市场租金确定，故产生增值。

四、固定资产评估技术说明

（一）房屋建筑物类资产

1.评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物资产账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 项数 | 建筑面积(平方米) | 账面原值 | 账面净值 | 备注 |
|----|-------|----|-----------|----------------|----------------|----|
| 1 | 房屋建筑物 | 1 | 79,539.70 | 445,077,644.77 | 227,394,848.65 | 商业 |
| | | | 8,786.00 | | | 车库 |

2.房屋建筑物概况

（1）主要资产物理状况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产，为中街新玛特大楼及塔楼，钢混结构，于 2002 年竣工，-2 到 19 层共 21 层，其中：-1 至 8 层为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的经营用房，面积 79539.7 平方米；-2 层为车库，面积 8786 平方米，塔楼对外出租。能定期对其进行保养和维护且正常在用。

（2）房产权属情况

被评估单位提供的国有土地使用权证（沈阳国用（2012）第 0075 号），证载土地使用权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续；被

评估单位提供的房屋所有权证（沈房权证中心字第 NO60253912 号），证载房屋所有权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续。沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司承诺上述房产及土地使用权归公司所有，由此可能产生的法律纠纷同评估机构无关。

（3）主要资产经济状况

未发现其他涉诉、抵押、担保等它项权利事项。

4.折旧政策

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

| 固定资产类别 | 折旧年限 | 残值率% | 年折旧率% |
|--------|------|------|-------|
| 房屋建筑物 | 35 | 5 | 2.71 |

3.评估过程

（1）核对申报资料

根据委托人及被评估单位提供的房屋建筑物申报明细表，通过核实、查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工年限、建筑面积等资料进行核对分析。对申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（2）现场勘查

在被评估单位基建技术人员或相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（3）资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料，收集建筑物区域内相似建筑物的租赁、买卖等市场信息，为房屋建筑物的评估测算提供参考依据；同时，根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所对应的土地使用权状况，并取得所对应的土地使用权相关证书或其他权属证明资料。

（4）评定估算

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据被评估房屋建筑的具体情况，分别采用不同的评估方法进行评定估算，并撰写有关评估说明。

4.评估方法

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质分别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，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

5.评估结果及增减值分析

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

| 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 | 445,077,644.77 | 227,394,848.65 | 571,315,837.00 | 571,315,837.00 | 126,238,192.23 | 343,920,988.35 | 28.36 | 151.24 |
| 房屋建筑物 | 445,077,644.77 | 227,394,848.65 | 571,315,837.00 | 571,315,837.00 | 126,238,192.23 | 343,920,988.35 | 28.36 | 151.24 |
| 构筑物 | | | | | | | | |

房屋建(构)筑物评估增值的原因主要是：纳入评估范围的房屋建(构)筑物建造时间较早，经过多年的折旧使得净值较低，反映的是账面价值。而本次评估采用收益法进行反映评估基准日的市场价值且评估值为房地合估的价值从而造成评估增值。

6.典型案例

案例：沈阳新玛特大楼(明细表序号 4-6-1-1)

所有权证号：沈房权证中心字第 NO60253192 号

账面原值：445077644.77 元

账面净值：227394848.65 元

资产概况：

沈阳新玛特大楼位于沈阳市大东区小东路 2 号，2002 年竣工，房屋建筑面积 88325.7 平方米，钢混结构。该建筑物地上 8 层，地下 2 层，其中地下 1 层至地上 8

层为营业用商业用房，地下 2 层为车库，消防、采暖、给排水、电气照明设施齐全。

评估测算过程：

考虑到地下 1 层至地上 8 层与地下 2 层的物业形态不同，本次评估对地下 1 层至地上 8 层按照实际的物业形态营业用房评估测算，对地下 2 层按照实际物业形态车库评估测算。

营业用房评估测算

1、计算营业用房的单位租金

由于营业用房为自用，故采用市场法进行单位租金评估计算

首先在市场上找到与评估对象业态相同的房地产并取得每平米每天的租金，通过市场比较法经过比较调整后确定评估对象的租金。

参照物 1：位于沈河区-中街，物业类型为临街门市，面积 195.00 平方米，日租金 2.5 元。楼层为 1 层。

参照物 2：位于沈河区-中街，物业类型为临街门市，面积 120.00 平方米，日租金 2.77 元。楼层为 1 层。

参照物 3：位于沈河区-中街，物业类型为临街店铺，面积 500.00 平方米，日租金 2.5 元。楼层为 1 层。

| 房地产市场法评估测算表-商业 | | | | | |
|----------------------------|---------------------|------------|------------|------------|--------|
| 待估项目基本情况 | 产权编号 | 建成年份 | 法定用途 | 所在层/总层数 | |
| | 沈阳国用(2009)第 TX10546 | 2002 年 | 商业 | -1-8 | |
| 坐落地点 | 沈阳市大东区小东路 2 号 | | | | |
| 估价对象与可比实例情况 | | | | | |
| 可比实例内容 | | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C | |
| 实例来源 | | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 | |
| 地址 | | 中街-益田假日 | 中街 | 中街 | |
| 建筑面积 m ² | | 195 | 120 | 500 | |
| 用途 | | 商业 | 商业 | 商业 | |
| 成交时间 | | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | 2021 年 6 月 | |
| 租金价格 (元/m ² /天) | | 2.5 | 2.77 | 2.5 | |
| 价格内涵 | | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | 市场价值, 各付各税 | |
| 附属设施 | | 无 | 无 | 无 | |
| 估价对象与可比实例条件说明表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积 m ² | 57360.8 | 195 | 120 | 2000 |
| | 租金价格 (元/ | 待估 | 2.50 | 2.77 | 2.50 |

| | | | | | |
|--------|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | m ² /天) | | | | |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 | 不含非商业成分价格 |
| | 统一付款方式 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 | 设定为一次性付款 |
| | 统一币种和货币单位 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 | 人民币/元 |
| | 统一面积内涵 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 | 建筑面积 |
| 交易情况 | 交易方式 | 设定正常交易 | 挂牌价 | 挂牌价 | 挂牌价 |
| | 税费承担 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 | 各付各税 |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 价值时点 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 | 与价值时点接近 |
| 区位状况 | 交通条件 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 | 道路通达一般，公交线路一般 |
| | 商业繁华度 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 | 人流量一般，商业聚集程度一般 |
| | 临街状况 | 街道为双向八车道，双面临街 | 街道为双向八车道，单面临街 | 街道为双向四车道，单面临街 | 街道为双向四车道，单面临街 |
| | 楼层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1~2 层 | 总层数 7 层，所在层数 1-2 层 |
| | 公共配套完善程度 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 | 银行、邮电、市政等配套设施齐全 |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 | 混合，设施齐全，平面布局及空间利用比较合理 |
| | 层高 | 商业层高 | 普通层高 | 商业层高 | 商业层高 |
| | 面积 | 57360.8 | 195 | 120 | 2000 |
| | 装饰装修 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 | 外墙为水刷石，内墙为乳胶漆，市内地面为水泥地，总体装修一般 |
| | 无形价值 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 | 商业初始时间较短，尚无形成品牌效应 |
| | 综合成新度 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 | 约六成新 |
| | 维护状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 他项权、地役权 | 没有他项权、地役权 | 没有他项权、地役权等 | 没有他项权、地役权 | 没有他项权、地役权 |

| 况 | 等其他因素 | 等特殊因素 | 特殊因素 | 等特殊因素 | 地役权等特殊因素 |
|-----------------------------|----------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 比较因素修正条件指数表 | | | | | |
| 比较项目 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 实例价格 | 建筑面积m ² | 57360.8 | 195 | 120 | 500 |
| | 交易单价/元m ² | 待估 | 2.50 | 2.77 | 2.50 |
| 建立比较基准 | 统一范围 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一付款方式 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一币种和货币单位 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 统一面积内涵 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 比较基准修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况 | 交易方式 | 100% | 98% | 98% | 98% |
| | 税费承担 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 交易情况修正 | 100% | 102.04% | 102.04% | 102.04% |
| 市场状况 | 统一到价值时点 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 区位状况 | 交通条件 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 商业繁华度 | 100% | 97% | 94% | 94% |
| | 临街状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 楼层 | 100% | 110% | 110% | 110% |
| | 公共配套完善程度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 区位状况修正 | 100% | 93.72% | 96.71% | 96.71% |
| 实物状况 | 建筑品质及内部格局 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 层高 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 面积 | 100% | 110% | 110% | 108% |
| | 装饰装修 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 无形价值 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 综合成新度 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 维护状况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 实物状况修正 | 100% | 90.91% | 90.91% | 92.59% |
| 权益状况 | 租赁、占用情况 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 他项权、地役权等其他因素 | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | 权益状况修正 | 100% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较因素修正条件系数表 | | | | | |
| 交易实例 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
| 交易单价/元m ² | | 待估 | 2.50 | 2.77 | 2.50 |
| 建立比较基准 | | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 交易情况修正 | | 待估 | 102.04% | 102.04% | 102.04% |
| 市场状况修正 | | 待估 | 100.00% | 102.04% | 102.04% |
| 区位状况修正 | | 待估 | 93.72% | 96.71% | 96.71% |
| 实物状况修正 | | 待估 | 90.91% | 90.91% | 92.59% |
| 权益状况修正 | | 待估 | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 比较价值(元/m ²)(取整) | | 2.35 | 2.17 | 2.54 | 2.33 |

2、评估价值测算的因素确定如下：

租赁期限按照土地的剩余年限 11.21 年测算。

考虑经济增值因素与租赁市场情况，本次评估的租金按照每 3 年递增率按照 5% 测算。

税金按照评估对象当地使用税率测算。

保险费率按照房地产的重置成本的 0.15% 测算，根据当地工程造价信息确定每平方的重置成本为 4000.00 元。

管理费按照不含税收入的 2% 计算。

维修费按照房地产的重置成本的 2% 测算。

到期回收的价值按照重置成本考虑成新率后价值确定。

条件说明如下表：

| | |
|-------------|--|
| 租金 | 租期内按照约定，租期外从基准日开始测算，每 3 年增长 5%。 |
| 增值税率 | 按照 5% 计算。 |
| 房产税 | 按照不含税收入 12% 计算。 |
| 城建税 | 按照增值税的 7% 计算。 |
| 教育税附加 | 按照增值税的 3% 计算。 |
| 地方教育税附加 | 按照增值税的 2% 计算。 |
| 土地使用税 | 每平方米 30 元。 |
| 印花税 | 按照不含税收入 0.20% 计算。 |
| 房屋保险费 | 按照房屋重置成本 0.15% 计算，重置单价为 4000.00 元。 |
| 管理费 | 按照不含税收入 2.00% 计算。 |
| 维修费 | 按照房屋重置成本 2.00% 计算，重置单价为 4000.00 元。 |
| 到期回收时房屋的成新率 | 按照重置成本考虑成新率后价值确定，只要正常使用新率小于 30%，按照 30% 计算。 |

3、折现率按照市场的租售比计算如下：

对于营业用房的租售比采用市场法确定，首先在市场上找到三个与评估对象业态相同及地址相同或相近的房地产，并取得单位每平米的售价及每年的租金，然后求取净租金，净租金按照毛租金扣除 30% 的税费计算，最后对参照物的租售比求取平均数为鞍山商铺的折现率。

租售比参照物一：百联购物中心，位于沈河区-青年大街，面积 1450.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米售价 8300.00 元，年租金 634.48 元，年净租金 444.14 元，租售比为 5.35%。

租售比参照物二：五爱市场商铺，位于沈河区-热闹路，面积 187.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米售价 28300.00 元，年租金 1,711.23 元，年净租金 1,197.86 元，租售比为 4.23%。

租售比参照物三：东寺小区商铺，位于沈河区-清真路，面积 88.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米售价 20200.00 元，年租金 1,022.73 元，年净租金 715.91 元，租售比为 3.54%。

租售比参照物四：鸿泽馨苑商铺，位于大东区-上园路，面积 565.00 平方米，楼层为 1-2 层，每平方米售价 9000.00 元，年租金 566.37 元，年净租金 396.46 元，租售比为 4.41%。

租售比参照物五：东逸花园商铺，位于大东区-东逸街，面积 34.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米售价 20000.00 元，年租金 1,029.41 元，年净租金 720.59 元，租售比为 3.60%。

租售比参照物六：山东堡商铺，位于沈河区-惠工，面积 2517.00 平方米，楼层为 1-2 层，每平方米售价 14700.00 元，年租金 796.81 元，年净租金 557.77 元，租售比为 3.79%。

租售比参照物七：财富中心商铺，位于沈河区-北站路，面积 1106.00 平方米，楼层为 1 层，每平方米售价 5900.00 元，年租金 542.50 元，年净租金 379.75 元，租售比为 6.44%。

求取参照物租售比的平均数

| 面积 | 售价 | 租金 | 扣除税费 | 净租金 | 单位售价 | 租售比 |
|----------|---------------|----------|------|----------|-----------|-------|
| 1,450.00 | 12,000,000.00 | 634.48 | 30% | 444.14 | 8,300.00 | 5.35% |
| 187.00 | 5,300,000.00 | 1,711.23 | 30% | 1,197.86 | 28,300.00 | 4.23% |
| 88.00 | 1,780,000.00 | 1,022.73 | 30% | 715.91 | 20,200.00 | 3.54% |
| 565.00 | 5,100,000.00 | 566.37 | 30% | 396.46 | 9,000.00 | 4.41% |
| 34.00 | 680,000.00 | 1,029.41 | 30% | 720.59 | 20,000.00 | 3.60% |
| 251.00 | 3,700,000.00 | 796.81 | 30% | 557.77 | 14,700.00 | 3.79% |
| 1,106.00 | 6,500,000.00 | 542.50 | 30% | 379.75 | 5,900.00 | 6.44% |
| 租售比平均数 | | | | | | 4.48% |

(4) 营业用房市场价值的评估

营业用房对外出租面积 566.00 平方米，其中出租必胜客面积 451.00 平方米，标准租金每月 100000.00 元，租期自 2008 年 3 月 30 日至 2028 年 3 月 29 日；出租星巴克面积 115.00 平方米，标准租金每月 100000.00 元，租期自 2016 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 15 日。

自用房市场价值计算如下：

沈阳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·资产评估说明

| 项目 | | | 收益年期 | | | | | | | | | | | 终值 | 参数 | |
|----------------|------|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------|
| | | | 第2021年6-12月 | 第2022年 | 第2023年 | 第2024年 | 第2025年 | 第2026年 | 第2027年 | 第2028年 | 第2029年 | 第2030年 | 第2031年 | | | 第2032年8月12日 |
| 收益年限 | | | 0.29 | 1.08 | 2.08 | 3.08 | 4.08 | 5.08 | 6.08 | 7.08 | 8.08 | 9.08 | 10.08 | 10.93 | 11.21 | |
| 建筑面积 | | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | 79,539.70 | | |
| | | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | -566.00 | | |
| 面积合计 | | | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | 78,973.70 | | |
| 土地面积 | | | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | 9,326.44 | | |
| 租金 | 5% | 日租金 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.59 | 2.59 | 2.59 | 2.72 | | |
| | | 增长率 | | | | | 5% | | 5% | | 5% | | 5% | | | |
| | | 调整日租金 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.59 | 2.59 | 2.59 | 2.72 | 2.72 | | |
| 年租金合计 | | | 38,973,520.95 | 67,739,691.18 | 67,739,691.18 | 67,739,691.18 | 71,126,675.73 | 71,126,675.73 | 71,126,675.73 | 74,683,009.52 | 74,683,009.52 | 74,683,009.52 | 78,417,160.00 | 54,140,066.63 | | |
| 增值税率 | 5% | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不含税租金收入 | | | 37,117,639.00 | 64,513,991.60 | 64,513,991.60 | 64,513,991.60 | 67,739,691.18 | 67,739,691.18 | 67,739,691.18 | 71,126,675.73 | 71,126,675.73 | 71,126,675.73 | 74,683,009.52 | 51,561,968.22 | | |
| 房产税 | | 12.00% | 4,454,116.68 | 7,741,678.99 | 7,741,678.99 | 7,741,678.99 | 8,128,762.94 | 8,128,762.94 | 8,128,762.94 | 8,535,201.09 | 8,535,201.09 | 8,535,201.09 | 8,961,961.14 | 6,187,436.19 | | |
| 城建税 | | 7.00% | 129,911.74 | 225,798.97 | 225,798.97 | 225,798.97 | 237,088.92 | 237,088.92 | 237,088.92 | 248,943.37 | 248,943.37 | 248,943.37 | 261,390.53 | 180,466.89 | | |
| 教育税附加 | | 3.00% | 55,676.46 | 96,770.99 | 96,770.99 | 96,770.99 | 101,609.54 | 101,609.54 | 101,609.54 | 106,690.01 | 106,690.01 | 106,690.01 | 112,024.51 | 77,342.95 | | |
| 地方教育税附加 | | 2.00% | 37,117.64 | 64,513.99 | 64,513.99 | 64,513.99 | 67,739.69 | 67,739.69 | 67,739.69 | 71,126.68 | 71,126.68 | 71,126.68 | 74,683.01 | 51,561.97 | | |
| 土地使用税 | | 30.00 | 163,212.70 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 279,793.20 | 195,855.24 | | |
| 印花税 | | 0.20% | 43,303.91 | 129,027.98 | 129,027.98 | 129,027.98 | 135,479.38 | 135,479.38 | 135,479.38 | 142,253.35 | 142,253.35 | 142,253.35 | 149,366.02 | 103,123.94 | | |
| 房屋保险费 | 4000 | 0.15% | 276,407.95 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 473,842.20 | 331,689.54 | | |
| 管理费 | | 2.00% | 742,352.78 | 1,290,279.83 | 1,290,279.83 | 1,290,279.83 | 1,354,793.82 | 1,354,793.82 | 1,354,793.82 | 1,422,533.51 | 1,422,533.51 | 1,422,533.51 | 1,493,660.19 | 1,031,239.36 | | |
| 维修费 | | 2.00% | 3,685,439.33 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 6,317,896.00 | 4,422,527.20 | | |
| 支出汇总 | | | 9,587,539.19 | 16,619,602.16 | 16,619,602.16 | 16,619,602.16 | 17,097,005.69 | 17,097,005.69 | 17,097,005.69 | 17,598,279.41 | 17,598,279.41 | 17,598,279.41 | 18,124,616.81 | 12,581,243.28 | | |
| 净收益 | | | 27,530,099.81 | 47,894,389.44 | 47,894,389.44 | 47,894,389.44 | 50,642,685.48 | 50,642,685.48 | 50,642,685.48 | 53,528,396.33 | 53,528,396.33 | 53,528,396.33 | 56,558,392.71 | 38,980,724.94 | 128,614,187.79 | 41% |
| 折现率 | | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | | |
| 折现值 | | | 27,182,423.00 | 45,673,614.00 | 43,715,175.00 | 41,840,711.00 | 42,344,594.00 | 40,528,899.00 | 38,791,060.00 | 39,243,342.00 | 37,560,626.00 | 35,950,063.00 | 36,356,270.00 | 24,140,929.00 | 78,691,371.00 | |
| 折现值合计 | | | 532,019,077.00 | | | | | | | | | | | | | |

出租房市场价值计算如下：

沈阳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·资产评估说明

| 项目 | | | 收益年期 | | | | | | | | | | | 终值 | 参数 | |
|----------------|------|--------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | | 第 2021 年 6-12 月 | 第 2022 年 | 第 2023 年 | 第 2024 年 | 第 2025 年 | 第 2026 年 | 第 2027 年 | 第 2028 年 | 第 2029 年 | 第 2030 年 | 第 2031 年 | | | 第 2032 年 8 月 12 日 |
| 收益年限 | | | 0.29 | 1.08 | 2.08 | 3.08 | 4.08 | 5.08 | 6.08 | 7.08 | 8.08 | 9.08 | 10.08 | 10.93 | 11.21 | |
| 建筑面积 | 必胜客 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | 451.00 | | |
| | 星巴克 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | 115.00 | | |
| 面积合计 | | | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | 566.00 | | |
| 土地面积 | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | | |
| 租金 | 5% | 日租金 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.59 | 2.59 | 2.59 | 2.72 | | |
| | | 增长率 | | | | | | 5% | | 5% | | | 5% | | | |
| | | 调整日租金 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.35 | 2.47 | 2.47 | 2.47 | 2.59 | 2.59 | 2.59 | 2.72 | 2.72 | | |
| 年租金合计 | | | 1,400,000.00 | 2,400,000.00 | 2,400,000.00 | 2,124,322.50 | 1,303,573.31 | 1,303,573.31 | 1,303,573.31 | 724,242.83 | 535,248.87 | 535,248.87 | 562,011.31 | 388,018.77 | | |
| 增值税率 | 5% | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不含税租金收入 | | | 1,333,333.33 | 2,285,714.29 | 2,285,714.29 | 2,023,164.29 | 1,241,498.39 | 1,241,498.39 | 1,241,498.39 | 689,755.07 | 509,760.83 | 509,760.83 | 535,248.87 | 369,541.68 | | |
| 房产税 | | 12.00% | 160,000.00 | 274,285.71 | 274,285.71 | 242,779.71 | 148,979.81 | 148,979.81 | 148,979.81 | 82,770.61 | 61,171.30 | 61,171.30 | 64,229.86 | 44,345.00 | | |
| 城建税 | | 7.00% | 4,666.67 | 8,000.00 | 8,000.00 | 7,081.08 | 4,345.24 | 4,345.24 | 4,345.24 | 2,414.14 | 1,784.16 | 1,784.16 | 1,873.37 | 1,293.40 | | |
| 教育税附加 | | 3.00% | 2,000.00 | 3,428.57 | 3,428.57 | 3,034.75 | 1,862.25 | 1,862.25 | 1,862.25 | 1,034.63 | 764.64 | 764.64 | 802.87 | 554.31 | | |
| 地方教育税附加 | | 2.00% | 1,333.33 | 2,285.71 | 2,285.71 | 2,023.16 | 1,241.50 | 1,241.50 | 1,241.50 | 689.76 | 509.76 | 509.76 | 535.25 | 369.54 | | |
| 土地使用税 | | 30.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | |
| 印花税 | | 0.20% | 1,555.56 | 4,571.43 | 4,571.43 | 4,046.33 | 2,483.00 | 2,483.00 | 2,483.00 | 1,379.51 | 1,019.52 | 1,019.52 | 1,070.50 | 739.08 | | |
| 房屋保险费 | 4000 | 0.15% | 1,981.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 3,396.00 | 2,377.20 | | |
| 管理费 | | 2.00% | 26,666.67 | 45,714.29 | 45,714.29 | 40,463.29 | 24,829.97 | 24,829.97 | 24,829.97 | 13,795.10 | 10,195.22 | 10,195.22 | 10,704.98 | 7,390.83 | | |
| 维修费 | | 2.00% | 26,413.33 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 45,280.00 | 31,696.00 | | |
| 支出汇总 | | | 224,616.56 | 386,961.71 | 386,961.71 | 348,104.31 | 232,417.76 | 232,417.76 | 232,417.76 | 150,759.75 | 124,120.60 | 124,120.60 | 127,892.83 | 88,765.37 | | |
| 净收益 | | | 1,108,716.78 | 1,898,752.57 | 1,898,752.57 | 1,675,059.97 | 1,009,080.63 | 1,009,080.63 | 1,009,080.63 | 538,995.32 | 385,640.22 | 385,640.22 | 407,356.03 | 280,776.31 | 921,770.54 | 41% |
| 折现率 | | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | 4.48% | |
| 折现值 | | | 1,094,715.00 | 1,810,711.00 | 1,733,069.00 | 1,463,338.00 | 843,737.00 | 807,558.00 | 772,931.00 | 395,154.00 | 270,602.00 | 258,999.00 | 261,852.00 | 173,886.00 | 563,977.00 | |
| 折现值合计 | | | 10,450,529.00 | | | | | | | | | | | | | |

营业用房评估价值=自用房+出租房=542469606.00 元。

(5) 车库评估测算

车库评估测算的因素确定如下：

收益年限按照土地的剩余使用年限确定为 11.21 年。

停车费的标准为白天停车费及夜晚停车费均为 5.00 元(元/小时.个)。

空置率：白天为 5%，夜晚为 0%。

车位个数为 135 个。

税金按照评估对象当地使用税率测算。

保险费按照重置成本的 0.15% 计算，根据当地工程造价信息确定每平方的重置成本为 3000.00 元。

管理费按照税后收入的 2% 计算。

维修费按照重置成本的 2% 计算。

到期回收的价值按照重置成本考虑成新率后价值确定。

由于车库与沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的营业用房是个整体建筑，故车库的折现率按照沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的营业用房的折现率 4.48% 确定。

车位收益法评估作业分析表

| 项目 | 收益年期 | | | | | 终值 | 参数 |
|-----------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年以后 | | |
| 收益年限 | 0.29 | 1.08 | 2.08 | 3.08 | 8.13 | 11.21 | |
| 白天停车费(元/小时.个) | 5.00 | 5 | 5 | 5 | 5 | | |
| 夜晚停车费(元/小时.个) | 5.00 | 5 | 5 | 5 | 5 | | |
| 车位数量 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | 135.00 | | |
| 空置率(白天) | 5% | 5% | 5% | 5% | 5% | | |
| 空置率(夜晚) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | | |
| 日租金 | 7,328.57 | 7,328.57 | 7,328.57 | 7,328.57 | 7,328.57 | | |
| 夜租金 | 7,714.29 | 7,714.29 | 7,714.29 | 7,714.29 | 7,714.29 | | |
| 收入 | 3,159,000.00 | 5,490,642.86 | 5,490,642.86 | 5,490,642.86 | 5,490,642.86 | | |
| 总支出 | | | | | | | |
| 管理费 | 63,180.00 | 109,812.86 | 109,812.86 | 109,812.86 | 109,812.86 | | 2.00% |
| 维修费 | 307,510.00 | 527,160.00 | 527,160.00 | 527,160.00 | 527,160.00 | | 2.00% |
| 保险费 | 23,063.25 | 23,063.25 | 23,063.25 | 23,063.25 | 23,063.25 | | 0.15% |
| 税费 | 434,355.54 | 732,139.64 | 732,139.64 | 732,139.64 | 732,139.64 | | |
| 运营费用合计 | 828,108.79 | 1,392,175.75 | 1,392,175.75 | 1,392,175.75 | 1,392,175.75 | | |
| 年净收益 | 2,330,891.21 | 4,098,467.11 | 4,098,467.11 | 4,098,467.11 | 4,098,467.11 | 10,732,978.00 | 41% |
| 资本化率 | 4.480% | 4.480% | 4.480% | 4.480% | 4.480% | 4.480% | 4.480% |
| 折现值 | 2,301,454.00 | 3,908,429.00 | 3,740,839.00 | 3,580,436.00 | 19,198,232.00 | 6,566,870.79 | |
| 折现值合计 | 39,296,260.00 | | | | | | |
| 房产税 | 379,080.00 | 658,877.14 | 658,877.14 | 658,877.14 | 658,877.14 | | |
| 城建税、教育费附加及地方教育费 | 18,051.43 | 31,375.10 | 31,375.10 | 31,375.10 | 31,375.10 | | |
| 印花税 | 6,318.00 | 10,981.29 | 10,981.29 | 10,981.29 | 10,981.29 | | |
| 小计 | 403,449.43 | 701,233.53 | 701,233.53 | 701,233.53 | 701,233.53 | | |
| 土地使用税 | 30,906.11 | 30,906.11 | 30,906.11 | 30,906.11 | 30,906.11 | | |
| 税费合计 | 434,355.54 | 732,139.64 | 732,139.64 | 732,139.64 | 732,139.64 | | |

车库评估价值为 39296260.00 元。

房屋建筑物的评估值=营业用房的评估+车库评估值

= 581765866.00 元

(二) 设备类资产

1. 评估范围

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

单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | |
|-----------|---------------|--------------|
| | 原值 | 净值 |
| 固定资产-机器设备 | 92,738,801.10 | 5,632,396.32 |
| 固定资产-车辆 | 3,671,629.56 | 913,492.12 |
| 固定资产-电子设备 | 360,908.82 | 18,712.20 |
| 固定资产合计 | 96,771,339.48 | 6,564,600.64 |

2.设备概况

(1) 设备介绍

机器设备主要为沈阳新玛特大楼配套运营设备，现场勘察均处于正常使用状态，维护状态良好，可以保证日常经营需要。

运输设备共 8 台，主要有轿车、面包车和商务旅行车。全部是该公司的自用车，购置于 2003 年至 2018 年，行驶状况良好。

电子设备主要为被评估单位使用的监控设备、空调等，存放于沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司大楼及停车场内，均正常在用。在评估基准日，上述设备类资产维护保养较好，均能正常使用。

(2) 日常维护和管理制度

针对生产类固定资产，公司制订了详尽的管理制度，每个固定资产都指定专门的责任人，制定了设备的操作规程、运转程序书、维修规程规范设备的日常使用、维护。另外，公司还定期进行盘点，确认资产状况。针对需要保养的设备，维修组制订了详实的维保计划并严格执行，确保生产设备的完好备用。

(3) 相关会计政策

1) 账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费等费用构成。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、运输费、安装调试费等费用构成。

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% |
|--------|------|------|-------|
| 机器设备 | 10 | 5 | 9.50 |
| 运输设备 | 4 | 5 | 23.75 |
| 电子设备 | 3 | 5 | 31.67 |

3.评估过程

(1) 清查核实

①核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表，与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对，使明细金额及内容相符；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、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证和所有权证复印件；了解设备日常维护与管理制度等评估相关信息。

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。

(2) 评估作价

在实施了上述调查和勘察的基础上，按照评估目的确定价值类型，根据被评估设备的具体情况，开展了市场询价工作、选择评估方法、进行评定估算。

(3) 评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

4.评估方法

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，主要采用成本法评估。基本计算公式为：

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》（国务院令第五38号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第五0号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

重置价值计算公式：

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

该公司的机器设备的购置安装周期均短于半年，不计算前期及其他费用和资金成本。

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其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，

合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥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) + (勘察设计费、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%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(2) 运输车辆

A.重置价值的确定

重置价值 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等 - 车辆购置所发生的增值税进项税额。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B.成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新

率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

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，已无类似车型的车辆则参照近期二手车市场行情确定评估价值。

5.评估结果及增减值分析

机器设备评估结果汇总表

金额单位：元

| 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 |
| 设备类合计 | 96,771,339.48 | 6,564,600.64 | 25,480,900.00 | 10,426,000.00 | -71,290,439.48 | 3,465,695.28 | -73.67 | 49.79 |
| 机器设备 | 92,738,801.10 | 5,632,396.32 | 22,123,700.00 | 7,639,900.00 | -70,615,101.10 | 1,611,799.60 | -76.14 | 26.74 |
| 车辆 | 3,671,629.56 | 913,492.12 | 3,122,300.00 | 2,736,700.00 | -549,329.56 | 1,823,207.88 | -14.96 | 199.59 |
| 电子设备 | 360,908.82 | 18,712.20 | 234,900.00 | 49,400.00 | -126,008.82 | 30,687.80 | -34.91 | 164.00 |

评估增减值主要原因如下：

1.机器设备：部分设备购置价格略有下降，引起评估原值减值；折旧年限短于评估时采用的经济寿命年限，引起评估净值增值。

2.车辆：本次车辆主要采用市场法评估，引起评估原值减值；车辆折旧年限较短，其账面净值低于市场法评估结果，引起车辆评估净值增值。

3.电子设备：电子设备，近年来价格下降，同时对部分电子设备采用市场法评估，引起电子设备评估原值减值；折旧年限与设备的经济寿命年限相比较短，因此评估净值增值。

综上增减相抵，引起机器设备原值评估减值71,290,439.48元，减值率73.67%；净值评估增值3,465,695.28元，增值率49.79%。

6.评估案例

案例一：燃气锅炉(明细表4-6-4，序号150#)

(1) 设备概况

设备名称：燃气锅炉

规格型号：JB1626

购置日期：2018年12月

账面原值：2140602.19元

账面净值：1655106.43元

(2) 重置价值的确定

1) 设备购置价的确定

经市场询价，该设备购置价为1920000.00元/台，现确定该设备评估基准日购置价为1920000.00元/台。

2) 运杂费

运杂费按照设备购置价的2%计算。

$$1920000 \times 2\% = 38400.00 \text{元}$$

3) 安装调试费

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14%计取。

$$\text{安装调试费} = 1920000 \times 14\% = 268800.00 \text{元}$$

4) 设备购置所发生的增值税进项税额

$$\begin{aligned} \text{设备购置所发生的增值税进项税额} &= \text{设备含税购置价} \times \text{增值税率} / (1 + \text{增值税率}) \\ &+ \text{运杂费} \times \text{增值税率} / (1 + \text{增值税率}) + (\text{基础费} + \text{安装费}) \times \text{增值税率} / (1 + \text{增值税率}) \\ &= 1920000.00 / (1 + 13\%) \times 13\% + 38400.00 / (1 + 9\%) \times 9\% + 268800.00 / (1 + 9\%) \times 9\% \\ &= 220884.96 + 3170.64 + 22194.50 \\ &= 246250.10 \text{元} \end{aligned}$$

5) 重置价值

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{重置价值} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额} \\ &= 1980950.00 \text{元} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

经评估人员现场勘察，并向有关技术人员调查询问，设备完好；自投入使用以来，该设备整体运转正常，各项指标均能达到规定要求，维护保养正常。设备于2002年12月投入使用，已使用2.43年，该设备的经济使用年限为15年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 2.43) / 15 \times 100\% \\ &= 84\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 1664000.00 \text{元} \end{aligned}$$

案例：卡升牌轿车（车辆评估明细表 4-6-7 序号 6）

（1）设备概况

| | |
|-------|-----------------|
| 车辆名称： | 卡升牌轿车 |
| 车牌号码： | 辽 APL898 |
| 厂牌型号： | 卡升牌 ZZY5039XSWA |
| 生产厂家： | 浙江卡尔森汽车有限公司 |
| 登记日期： | 2018 年 8 月 28 日 |
| 账面原值： | 948,275.87 元 |
| 账面净值： | 328,933.19 元 |

该车辆至评估基准日行驶里程约为 23583.00 公里，车辆年检合格有效期至 2022 年 7 月。车辆外表面完好，油漆光泽较亮，车身漆膜无脱落，车灯齐全，前、后保险杠完整，车身平滑无暗凹，车厢内无被水浸过的痕迹，无不正常的铁锈。车内各仪表运行正常、显示清晰，仪表板和车子外部所有灯光及控制系统完好，空调、音响有效。发动机启动顺利、发动机低、中、高速无异常响声，噪声小，发动机工作正常、各油管、水管、线路正常，无漏油漏水痕迹。运行以来，无大的故障，未大修过、无改装。

（2）重置价值的确定

①现行市价：经网络查询该厂为奔驰商务车专业改装，经询价该种型号汽车于评估基准日的售价为 1100000.00 元（含增值税）。

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%

③车牌照及其它费用：300 元

④该车的重置价值

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= 1100000.00 + 1100000.00 \div (1 + 13\%) \times 10\% + 300 - 1100000.00 \div (1 \\ &+ 13\%) \times 13\% \\ &= 1071096.46 \text{ (元)} \end{aligned}$$

（3）成新率的确定

成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+ a

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

a: 车辆特殊情况调整系数

①使用年限成新率

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$

该轿车已使用年限为 2.77 年，规定使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率 = $(1 - 2.77 / 15) \times 100\% = 82\%$

②行驶里程成新率

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 23583 公里，规定行驶里程 500000 公里，则：

行驶里程成新率 = $(1 - 23583 / 500000) \times 100\% = 95\%$

该车使用正常，无特殊情况，故 $a=0$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

= $\text{Min}(82\%, 92\%) + 0$

= 82%

(4) 评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 \times 成新率

= $1071096.46 \times 82\%$

≈ 878300.00 (元) (取整)

案例四：照相机（明细表 4-6-8，序号 28#）

(1) 设备概况

设备名称：照相机

型号：sony

启用日期：2018 年 8 月

账面原值：8,422.41 元

账面净值：1,087.86 元

(2) 重置成本的确定

1) 设备购置价的确定

经市场询价，该设备含税购置价为 9300.00 / 台，该报价含运杂费。现确定该设备评估基准日不含税购置价为 $9300 / 1.13 = 8230.09$ 元/台。

2) 运杂费

由于在上述报价中已包含运费，因此不再单独计算。

3) 安装调试费

该设备即插即用，无需安装调试。

4) 重置成本

重置成本=8200.00 元（取整）

(3) 成新率的确定

经评估人员现场勘察，并向有关技术人员调查询问，设备完好；自投入使用以来，该设备整体运转正常，各项指标均能达到规定要求，维护保养正常。设备于2018年8月投入使用，已使用2.78年，该设备的经济使用年限为8年。

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

=（8-2.78）/8×100%

≈65%(取整)

4.评估价值的确定

评估价值=重置成本×成新率

=8200.00×65%

≈5300.00 元（取整）

五、无形资产评估技术说明

无形资产为土地使用权。

1.评估范围

纳入评估范围的土地使用权如下表所示：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 项数 | 面积（平方米） | 账面原值 | 账面净值 |
|----|-------|----|---------|--------------|------------|
| 1 | 土地使用权 | 1 | 11138.5 | 1,954,132.00 | 854,704.34 |

2.资产概况

待估宗地的土地使用权人为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，取得土地使用权过程中涉及的土地出让合同、出让金发票及土地使用权证均齐全。

3.评估步骤和方法

1)核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托方填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实。

2)现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员

座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3)社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象、评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4)评定估算

根据收集掌握的有关资料，并考虑待估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对待估宗地进行综合评定估算。

4.评估方法

由于该房地产为商业房地产，评估人员根据房产性质采取房地合估方法进行评估工作，无形资产土地使用权价值包含在固定资产的评估值中，因此此处不再另行评估。

六、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值为 8857151.88 元，是由于坏账准备等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。本次评估递延所得税按照核实后的账面值确认评估价值。

递延所得税评估价值 8857151.88 元。

八、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债；非流动负债为预计负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1.应付账款

应付账款账面值 67430417.96 元，主要为应付货款等。评估人员核对了账簿记录，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估价值。

应付账款评估价值为 67430417.96 元。

2.预收账款

预收账款账面值 20847971.61 元，主要为储值卡形成的合同负债和预收商品款等，评估人员抽查有关账簿记录和供货合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定

为评估价值。

预收账款评估价值 20847971.61 元。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 802924.74 元。为应付职工工资和按规定比例提取的工会经费节余以及应付的职工社会统筹费用等。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况。

应付职工薪酬评估价值为 802924.74 元。

4.应交税费

应交税费账面值为 3601619.29 元,主要为增值税及附加税等等,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,评估价值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估价值为 3601619.29 元。

5.其他应付款

其他应付款账面值为 53394333.74 元,主要为应付通惠款、租金及质保金等。该款项多为近期发生,滚动余额,基准日后需全部支付,以清查核实后账面值作为评估价值。

其他应付款评估价值为 53394333.74 元。

6.其他流动负债

其他流动负债账面值为 2361777.53 元,主要内容为待转销项税。评估人员税金及税率测算后相符,故以清查核实后的账面值作为评估价值。

其他流动负债评估价值为 2361777.53 元。

7.预计负债

预计负债账面值为 1678474.26 元,主要内容为预计赔偿款。评估人员核对相关的诉讼情况,与专业人员讨论后对预计赔偿款的测算进行核实,故以清查核实后的账面值作为评估价值。

预计负债评估价值为 1678474.26 元。

收益法评估技术说明

一、评估对象

评估对象为纳入评估范围的沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一) 收益法的定义和原理；

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次采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。

企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

(二) 收益法的应用前提

收益法使用的前提条件，一是能够对企业未来收益进行合理预测，二是能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

(三) 收益法选择的理由和依据

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司业务已经逐步趋于稳定，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，公司未来收益能够可靠计量，面临的风险能够较为可靠估计，具备采用收益法评估的条件。

三、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(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，假设企业持续经营；

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（出报告日前已发生变化的，根据相应政策进行调整并假设出报告日后不再发生重大变化）；

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；

7.委托人及被评估单位提供的资料真实、有效。

（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；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.不存在特殊的交易方式可能对评估结果的影响。

本评估报告收益法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，签字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。

四、宏观、区域经济因素分析

（一）国家、地区有关企业经营的法律法规

1.《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订）；

2.《中华人民共和国合同法》（1999年中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过）；

3.《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）；

4.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令（1993）第134号）（国务院令 第

538 号);

5.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局(财税〔2008〕170号,自2009年1月1日起施行);

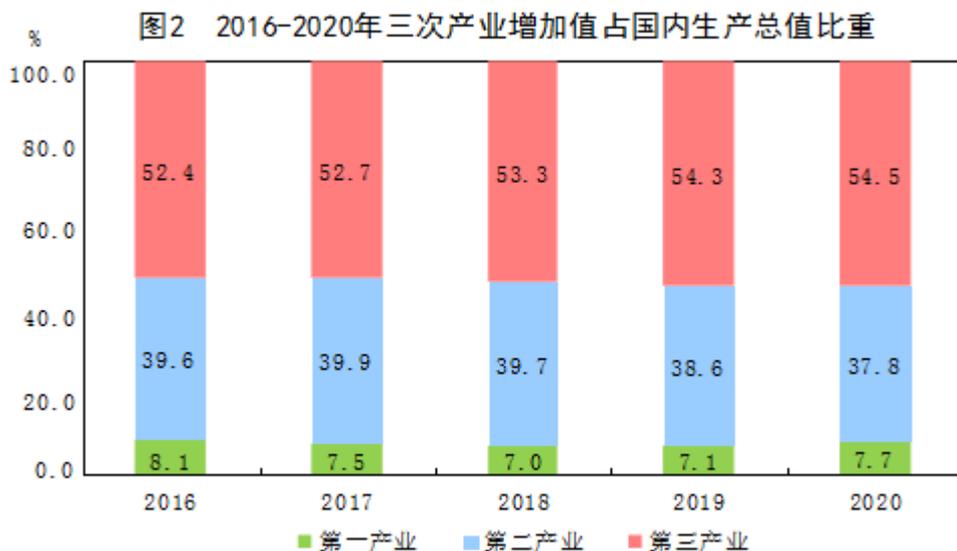
6.财政部、国家税务总局令第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》;财税【2016】36号《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;

7.国家税务总局公告2019年第14号关于深化增值税改革有关事项的公告。

(二) 国家、地区经济形势

2020年初步核算,全年国内生产总值1015986亿元,比上年增长2.3%。其中,第一产业增加值77754亿元,增长3.0%;第二产业增加值384255亿元,增长2.6%;第三产业增加值553977亿元,增长2.1%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.7%,第二产业增加值比重为37.8%,第三产业增加值比重为54.5%。全年最终消费支出拉动国内生产总值下降0.5个百分点,资本形成总额拉动国内生产总值增长2.2个百分点,货物和服务净出口拉动国内生产总值增长0.7个百分点。分季度看,一季度国内生产总值同比下降6.8%,二季度增长3.2%,三季度增长4.9%,四季度增长6.5%。预计全年人均国内生产总值72447元,比上年增长2.0%。国民总收入1009151亿元,比上年增长1.9%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降0.1%。预计全员劳动生产率为117746元/人,比上年提高2.5%。





全年城镇新增就业 1186 万人，比上年少增 166 万人。年末全国城镇调查失业率为 5.2%，城镇登记失业率为 4.2%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。其中，外出农民工 16959 万人，下降 2.7%；本地农民工 11601 万人，下降 0.4%。



全年居民消费价格比上年上涨 2.5%。工业生产者出厂价格下降 1.8%。工业生产者购进价格下降 2.3%。农产品生产者价格上涨 15.0%。12 月份，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 60 个，下降的为 10 个。

图4 2020年居民消费价格月度涨跌幅度

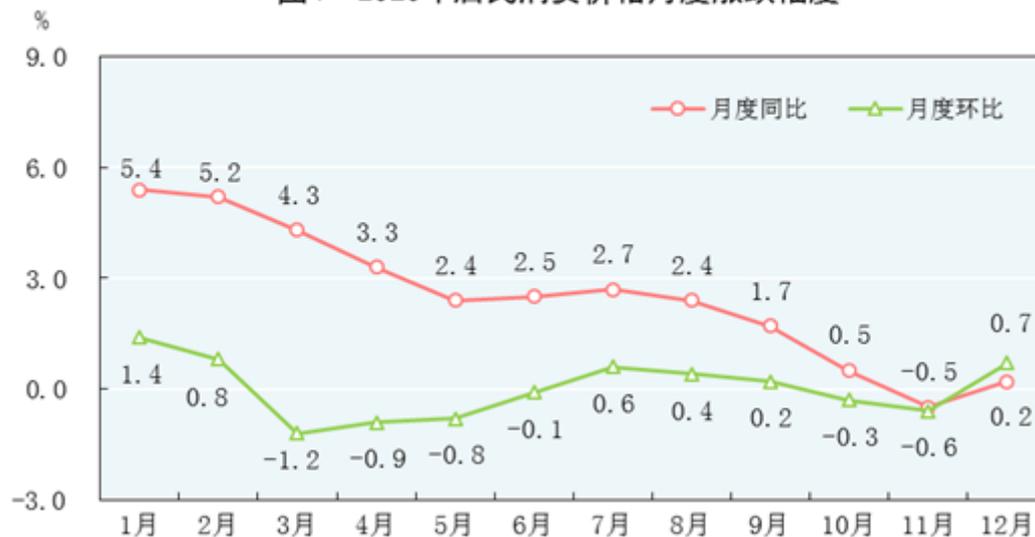


表1 2020年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

| 指标 | 全国 | | |
|-------------------|------|------|------|
| | | 城市 | 农村 |
| 居民消费价格 | 2.5 | 2.3 | 3.0 |
| 其中：食品烟酒 | 8.3 | 7.8 | 9.6 |
| 衣着 | -0.2 | -0.2 | -0.3 |
| 居住 ^[9] | -0.4 | -0.4 | -0.5 |
| 生活用品及服务 | 0.0 | 0.1 | -0.1 |
| 交通和通信 | -3.5 | -3.6 | -3.2 |
| 教育文化和娱乐 | 1.3 | 1.4 | 1.1 |
| 医疗保健 | 1.8 | 1.7 | 2.0 |
| 其他用品和服务 | 4.3 | 4.4 | 4.1 |

年末国家外汇储备 32165 亿美元，比上年末增加 1086 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.8974 元人民币，比上年升值 0.02%。

图5 2016-2020年年末国家外汇储备



三大攻坚战取得决定性成就。按照每人每年生活水平 2300 元（2010 年不变价）的现行农村贫困标准计算，551 万农村贫困人口全部实现脱贫。党的十八大以来，9899 万农村贫困人口全部实现脱贫，贫困县全部摘帽，绝对贫困历史性消除。全年贫困地区农村居民人均可支配收入 12588 元，比上年增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 5.6%。在监测的 337 个地级及以上城市中，全年空气质量达标的城市占 59.9%，未达标的城市占 40.1%。细颗粒物（PM_{2.5}）未达标城市（基于 2015 年 PM_{2.5} 年平均浓度未达标的 262 个城市）年平均浓度 37 微克/立方米，比上年下降 7.5%。1940 个国家地表水考核断面中，全年水质优良（I～III 类）断面比例为 83.4%，IV 类断面比例为 13.6%，V 类断面比例为 2.4%，劣 V 类断面比例为 0.6%。年末全国地方政府债务余额控制在全国人大批准的限额之内。金融风险处置取得重要阶段性成果。

新产业新业态新模式逆势成长。全年规模以上工业中，高技术制造业增加值比上年增长 7.1%，占规模以上工业增加值的比重为 15.1%；装备制造业增加值增长 6.6%，占规模以上工业增加值的比重为 33.7%。全年规模以上服务业中，战略性新兴服务业企业营业收入比上年增长 8.3%。全年高技术产业投资比上年增长 10.6%。全年新能源汽车产量 145.6 万辆，比上年增长 17.3%；集成电路产量 2614.7 亿块，增长 29.6%。全年网上零售额 117601 亿元，按可比口径计算，比上年增长 10.9%。全年新登记市场主体 2502 万户，日均新登记企业 2.2 万户，年末市场主体总数达 1.4 亿户。

城乡区域协调发展稳步推进。年末常住人口城镇化率超过 60%。分区域看，全年东部地区生产总值 525752 亿元，比上年增长 2.9%；中部地区生产总值 222246 亿元，

增长 1.3%；西部地区生产总值 213292 亿元，增长 3.3%；东北地区生产总值 51125 亿元，增长 1.1%。全年京津冀地区生产总值 86393 亿元，比上年增长 2.4%；长江经济带地区生产总值 471580 亿元，增长 2.7%；长江三角洲地区生产总值 244714 亿元，增长 3.3%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略深入实施。

全年社会消费品零售总额 391981 亿元，比上年下降 3.9%。按经营地统计，城镇消费品零售额 339119 亿元，下降 4.0%；乡村消费品零售额 52862 亿元，下降 3.2%。按消费类型统计，商品零售额 352453 亿元，下降 2.3%；餐饮收入额 39527 亿元，下降 16.6%。

图 12 2016-2020 年社会消费品零售总额



全年限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额比上年增长 9.9%，饮料类增长 14.0%，烟酒类增长 5.4%，服装、鞋帽、针纺织品类下降 6.6%，化妆品类增长 9.5%，金银珠宝类下降 4.7%，日用品类增长 7.5%，家用电器和音像器材类下降 3.8%，中西药品类增长 7.8%，文化办公用品类增长 5.8%，家具类下降 7.0%，通讯器材类增长 12.9%，建筑及装潢材料类下降 2.8%，石油及制品类下降 14.5%，汽车类下降 1.8%。

全年实物商品网上零售额 97590 亿元，按可比口径计算，比上年增长 14.8%，占社会消费品零售总额的比重为 24.9%，比上年提高 4.0 个百分点。

（三）有关的财政、货币政策等

当前面对国内外疫情和世界经贸形势急剧变化对我国经济发展带来严重冲击的

新挑战，要进一步加大财政货币政策调节力度，采取多方面措施，着力扩内需、助复产、保就业，帮助各类企业尤其是中小微企业、外贸企业、个体工商户渡过特殊难关，保障基本民生。从 1949 年到 2020 年，中国经济经历了计划经济为主导向市场经济为主导的方向转变，再到当前的“新常态”，政府的调控手段也相应出现较大转变，集中体现之一是财政与货币政策协调配合的不断完善。

计划经济体制时期，政府对国民经济实行指令性计划为主的直接控制，“经济杠杆型政策手段”不受重视，但我国关于财政、信贷、物资、外汇“综合平衡”的探讨，实际内容已涉及财政政策与货币政策的协调问题，形成了特定时期特定体制背景下的一些初步的经验总结，以及理论上的一些概括性认识。

在改革开放中，进入建设和发展社会主义市场经济的新时期，我国在积极学习借鉴市场经济体的宏观调控理论与经验过程中，结合中国的现实需要和实践探索，极大地丰富了关于财政政策、货币政策相互协调配合的认识，并不断地积累起本土经验。

市场经济的宏观调控体系，以间接调控为基本特征，即政府调控主体主要通过政策手段把经济参数附加到市场上多种生产要素的价格信号上，进而调节、引导市场主体的生产经营行为。间接调控所依仗的主要政策手段，便是财政政策与货币政策。这两大宏观调控政策共同服务于宏观调控的总目标，但分工而互补，需要相互协调配合，促使经济运行趋于总量均衡和结构优化的理想状态。随着我国经济“市场化”和融入“全球化”的进程，经济运行的复杂程度大大提高了，财政、货币政策加强协调配合的必要性和复杂性也显著增加。

1. 财政与货币政策协调配合是客观需要

财政政策与货币政策具有紧密的联系，从根本上说首先植根于双方政策调控最终目标的一致性。两大政策调控的着眼点，都是针对社会供需总量与结构在资金运动中表现出来的有悖于货币流通稳定和市场供求协调正常运行状态的各种问题；两大政策调控的归宿，都是力求社会供需在动态过程中达到总量的平衡和结构的优化，从而使经济尽可能实现持续、稳定、协调发展。两大政策的紧密联系还来源于双方政策手段的互补性以及政策传导机制的互动性：一方的政策调控过程，通常都需要对方的政策手段或机制发挥其特长来加以配合策应——从社会总资金的运动来看，财政政策对资金运动的影响和货币政策对资金运动的影响，相互间必有千丝万缕的联系和连锁反应，各自的政策实施及其变动，必然要牵动对方，产生协调配合的客观要求。

在财政政策与货币政策存在紧密联系的同时，又由于各自在经济体系中所侧重的

不同领域和具备的不同作用，而具有一系列的差异性特征。在调节范围、侧重点、手段、反周期不同阶段的功能空间、所调控资金遵循的经济运行机理、以及政策时差与调节时滞等方面，都有不同。

正是由于财政政策与货币政策之间存在十分密切的相互联系，同时又存在一系列不同特点和侧重点，因此，在宏观调控中，两者必须紧密配合，取长补短。

从开放视角看，我国加入 WTO 以后，无论是进出口规模，还是跨境资本流动规模都出现猛增，国民经济融入全球化的进程迅速加快，国内外经济运行的关联度和互动性大大增加，宏观调控既要考虑外部冲击对本国经济的影响，又要考虑本国政策对其他国家的影响及其反馈作用情况。同时，人民币汇率浮动的弹性明显提高，汇率浮动在为经济主体带来更多交易灵活性、便利度的同时，也带来了更多的风险和调控成本。因此，宏观调控任务的复杂性显著增加，要求两大政策在更广泛的领域达成共识，在更为复杂的环境下，对更为复杂的政策事项作出及时、合理的相互配合。

从改革维度看，我国财政领域和金融领域的变革和创新都正向纵深推进，其最终目标都是通过体制改革适应社会主义市场经济的要求，而且客观上必须有机地结合于全面改革的大配套之中，这在本质上有利于促进两大政策的协调配合。但是，改革的过程也不可避免地带来一些阶段性的脱节、紊乱和矛盾，影响政策配合的有效性，为尽可能避免或减少这些问题，加强两大政策的协调配合也必不可少、亟须优化。

2. 财政政策侧重结构调整功能

关于财政、货币政策的协调配合及其中的角色侧重，还可提出如下认识要点：

我国二元经济结构和地区差异显著的特点，决定了经济增长过程中结构变动因素特别强烈，问题十分突出，涉及总需求结构、产业结构、城乡结构、区域结构、国民收入分配结构等诸多领域的矛盾，而且在开放程度日益提高的环境中，这些结构性问题更容易传递总量问题。例如，在总需求结构中，消费需求比例偏低是导致出口压力大的重要原因，而出口快速增长又是诱发流动性过剩以及通货膨胀的重要因素。与此同时，我国实现现代化战略目标的赶超性质和激烈的国际竞争环境等，不允许我们坐等由漫长的平均利润率形成过程和调节资源配置过程来解决结构问题。因此，必须清醒地看到政府在现代化过程中通过国家干预促进结构优化的责任，在大力推进市场取向改革的同时，努力提高决策水平，积极而有分寸地把握好调节结构方面的工作。对此，财政收支可以成为非常重要的操作手段，财政政策可以积极发挥其结构调整功能的优势，以区别对待的方式，通过调整财政收支的流向和流量，达到促进结构优化的

效果。另一方面，货币政策调控的特点决定了它不宜实施过多差别性的调控措施，因此，两大政策在我国结构优化调控方面的协调配合，应以财政政策为主，货币政策为辅。近些年，财政政策的重点是合理把握财政支出规模，优化支出结构，较大幅度增加在社会保障、教育、卫生、住房保障、生态保护和科技创新等方面的支出，同时积极探索有关税制改革和推进收入分配格局合理化。

3. 货币政策侧重总量调控功能

在总量方面，当宏观经济所要解决的主要问题是避免经济过热和防止明显通货膨胀时，由于货币政策对于总量调控的功能更为显著，效果更为直接，尤其擅长通货膨胀时期的总量紧缩，所以，货币政策应在此阶段担任总量调控的主力。而财政政策的总量调控效果具有间接性，并且我国财政政策需要在较长时期内承载优化结构和为改革提供财力保障的历史任务，不到非常时期，不宜实施过分紧缩的财政政策。因此，在紧缩总量的调控方面应以货币政策“从紧”为主导，财政政策发挥适当配合作用，使其在总需求调控方面的影响尽量保持中性，并在增加有效供给方面更多发挥财政政策的作用。

当经济运行处于低速阶段和面对较大下行压力时，扩张总需求的货币政策操作虽有必要，但却往往感觉效果不彰，被人们比喻为这条政策之绳，拉住飞奔的车辆时有效，但要推车加速时，却使不上劲儿了，此时特别需要财政政策以“积极”的形态，和货币政策一起实施扩张性的反周期操作。此时财政在以加大支出、提升赤字率和减税降负等措施实施扩大内需的刺激政策时，又必须结合区别对待、突出重点、优化结构、改善民生的一系列“供给管理”目标，发挥其不可替代的“定向调控”、“点调控”功能。在我国应对亚洲金融危机、世界金融危机冲击和在 2010 年后“引领新常态”的宏观调控中，货币政策和财政政策的协调配合已积累了一些经验，并有中国特色的货币政策以“定向宽松”助力结构优化的探索。

从最一般的经济学原理层面上讲，一个经济体总是要关注总量与结构两个方面，以形成政府宏观调控的框架性认识。货币政策和财政政策作为政府实施宏观调控的两大政策体系和工具手段，相对而言，货币政策应侧重于总量调节，而财政政策在配合货币政策总量调节的同时，应注重政府应当从事的结构调节。两者相互配合，可针对和适应不同具体经济情形之下的调控需要。两大政策之间，可有“宽财政+宽货币”“宽财政+紧货币”“紧财政+宽货币”“紧财政+紧货币”四种搭配模式。

4. 积极财政政策应对亚洲金融危机

1998年为了应对亚洲金融危机的冲击，中国第一次实施了宽松刺激的财政政策，当年增发长期建设国债扩大政府投资，这是我国明确表述的“积极财政政策”的肇始。此后的二十年间，虽然有历次收缩财政扩张力度的意图与努力，但效果有限，这与广为人知的中国经济增长很大程度乃至过大程度上依靠政府投资与举债（指标体现上包括赤字，也包括中央、地方政府负债）的认知是一致的。2008年全球金融危机之后，中国政府大手笔的“四万亿一揽子经济刺激政策”更是将扩张的财政政策推上一个前所未有的力度，其功过是非，各方见仁见智，需要留待历史检验评说——但我认为，刺激的大方向和时机把握，总体上是应当予以肯定的。

在这个长达二十年的经济刺激为主的调控之路上，财政与货币两大部门，虽时有内部“摩擦”，但总体而言始终携手前行，共同服务于宏观调控之大局。其基本作用机制是：发改委确立政府鼓励投资的方向和项目，央行具体掌握货币闸门，中央财政牵头安排赤字、公债、减税和支出的结构性发力重点以配合产业政策、区域政策等的“区别对待”，并实际上行使金融国资委职能，参与国有金融资本运作的战略决策，与国资委会同编制、牵头管理国有资产经营预算，处理集中起来的部分实体经济国有企业资产收益的分配。地方政府具体实施中，地方财政部门实际上既直接安排投资等支出安排，也按照地方发展战略和决策层意图通过投融资平台介入地方投融资。也就是说，在我国的体制条件下，除了国债的借用必然成为货币、财政两大政策的“接合部”，地方政府举债和投融资平台，实际上也是前些年财政政策与货币政策的主要交汇点之一。

在地方层面的这一交集区，毋庸讳言，各金融机构与地方政府之间是可能存在某种诉求与利益的“共谋”关系的。也就是说，多上项目多投资，对双方是各得其利，皆大欢喜，地方政府有政绩、有税收、有就业，而金融机构会吃定地方政府背后无限的国家信用，尽其所能设计、包装各类形形色色、有白有灰的金融产品，以实现财务收益追求。这一场盛宴不散的前提是投资始终保持增长。

5. “新常态”下“一稳一松”防风险

近年来，随着我国经济进入新常态，以粗放型要素投入为主的传统增长模式已近黄昏，投资增速已明显回落。为引领新常态，2016年以来，中国政府大力实施供给侧结构性改革，强调“去产能、去库存、去杠杆”，与此同时积极“降成本、补短板”，力图为中国经济转型打造出一个结构优化支撑的新的质量升级版。供给侧结构性改革的“三去”之实质，是市场出清，释放出那些锁闭在落后、过剩领域的宝贵的要素资

源，这其中就包括由央行系统总量调控为主执掌的货币即“流动性”。此背景下 2017 年底的中央经济工作会议列出了经济工作的三大攻坚战，其中“防风险”列为第一，为此，货币政策定调为“稳健”（当时实际上就是更倾向于紧缩），而与之相配合，财政政策则定调为“积极”，以“一稳一松”的搭配，共同迎战风险，以求度过中国经济的新的考验期。其后，在中美贸易摩擦升级的外部不确定性压力凸显之下，货币政策调整为“松紧适度”“保持流动性合理充裕”，是必要的“相机抉择”，而财政政策理应在“安全区”内保持必要的“更加积极”的力度和更好地实施结构性对策。

财政政策表面上看未在“防风险”、“去杠杆”的一线，实则已在努力清理地方债、整顿投融资平台、规范 PPP。虽然其试图消除地方政府投资过度冲动的取向与央行方面显然是一致的，但与央行的某些进退维谷之处相仿，也难免有其苦衷和力有不逮之处。现实的问题和压力是，央行也好，财政也好，上述这些努力往往被以各种方式化解，实际效果还难说乐观。央行的“去杠杆”业绩不时受质疑；中央财政的“积极”也不时受质疑；地方财政部门在历经几年的巨额存量隐性债务的化解之后，似乎再一次面临“基层财政困难”、欠薪欠费可能于某些局部再次降临、地方隐性债风险又有上升的压力。

6. 结构优化提高发展质量是现阶段两大政策协调之本

在当前错综复杂的情况下，“去杠杆”已调整为总体要求的“稳杠杆”，但最关键的其实仍是结构优化提高发展质量问题，以及如何强化地方政府和企业主体的预算约束这个“治本”问题。运行中，在财政、货币政策调控的结合部加强重点领域的合理协调，有涉及国债、财政存款、外汇储备等领域值得总结的不少调控经验，但特别值得强调的，首先还是优化财政、货币政策协调配合所应注重的制度建设逻辑：

总体来看，应肯定近年我国财政、货币政策协调配合取得了诸多进展，在两大政策的结合部实施了一些具有新意的措施安排，对实现我国经济又好又快平稳运行发挥了积极作用，但受多方面因素的制约，相对于经济发展的客观需要而言，两大政策的协调配合仍存在着较大的改善空间。为了提高宏观调控的有效性，更好地维护我国在开放条件下的经济利益和抗御风险，两大政策需要在协调配合的各领域求同存异，提高协调配合的及时性和有效性，开拓协调配合的广度和深度。在优化两大政策协调配合的过程中，应遵循和注重的基本内在逻辑是制度建设导向的，而非只是解决技术性磋商层面的问题。

首先，财政政策和货币政策作为最重要的两大宏观经济政策，其本质上具有经济

运行共同目标决定的协调要求。作为发展中国家，我国财政政策和货币政策在很长一段时期里，都要服从和服务于转变经济发展方式和完善社会主义市场经济制度的战略任务。因此，在实现财政政策和货币政策的协调配合中，要从两大政策的共同目标出发，大处着眼探索它们协调配合的长效运行框架和优化具体协调方式与手段的制度安排，避免简单地“头疼医头，脚疼医脚”，即不局限于两大政策协调配合的具体的短期效果，重在探索全面配套改革中两大政策协调配合的宏大目标的实现、中长期制度性框架和各种机制安排的优化。我国作为一个转轨中的发展中国家，经济运行中所面临的突出矛盾和问题通常有着复杂的体制性和制度性根源，在财政、货币政策协调配合方面也是如此，财政政策与货币政策自身存在传导机制不畅通，体制改革不到位，与地方、企业、金融机构“软预算约束”还相当明显等问题有内在关联，会制约两大政策协调配合的效果。因此，要尊重经济规律，重视微观传导机制的构建和其他应配套进行的制度变革，在逐步实现财政、金融体制改革和全局配套改革目标的基础上，优化财政、货币政策协调配合的制度、机制和措施安排，特别是消除地方与市场主体“软预算约束”顽症。从长期看，制度建设是最重要的。

其次，两大政策及其实施系统自身的完善程度对于优化两者协调配合状况具有基础条件的意义，同时由于财政政策和货币政策具有很强的互补性，两者协调配合状况又反过来影响它们各自的有效性。因此，两大政策的自身完善与两者协调配合状况的优化是相辅相成的关系，具体工作层面上的表现必然是较为复杂、灵活和带有执行者个人风格色彩的，在多因素的复杂而有弹性空间的协调、选择方面，财政部、央行双方工作人员的素质、熟悉程度和工作层的沟通、认可程度，无疑将是非常重要的，是非常值得培养和保持的。但从全局和中长期看，最值得信赖和追求的，仍然是一套对于科学决策（政策设计）和合理选择政策组合（协调配合）最具基本保障性的科学化、法治化导向的决策程序、协调机制和执行、修正程序与应急机制。

五、行业现状与发展前景分析

2020年一季度，疫情防控与经济社会发展成果持续显现。消费市场延续上年逐季恢复态势，市场销售持续改善。特别是3月份，消费市场加快复苏，餐饮等接触式消费明显改善，实体零售店铺经营继续回升。

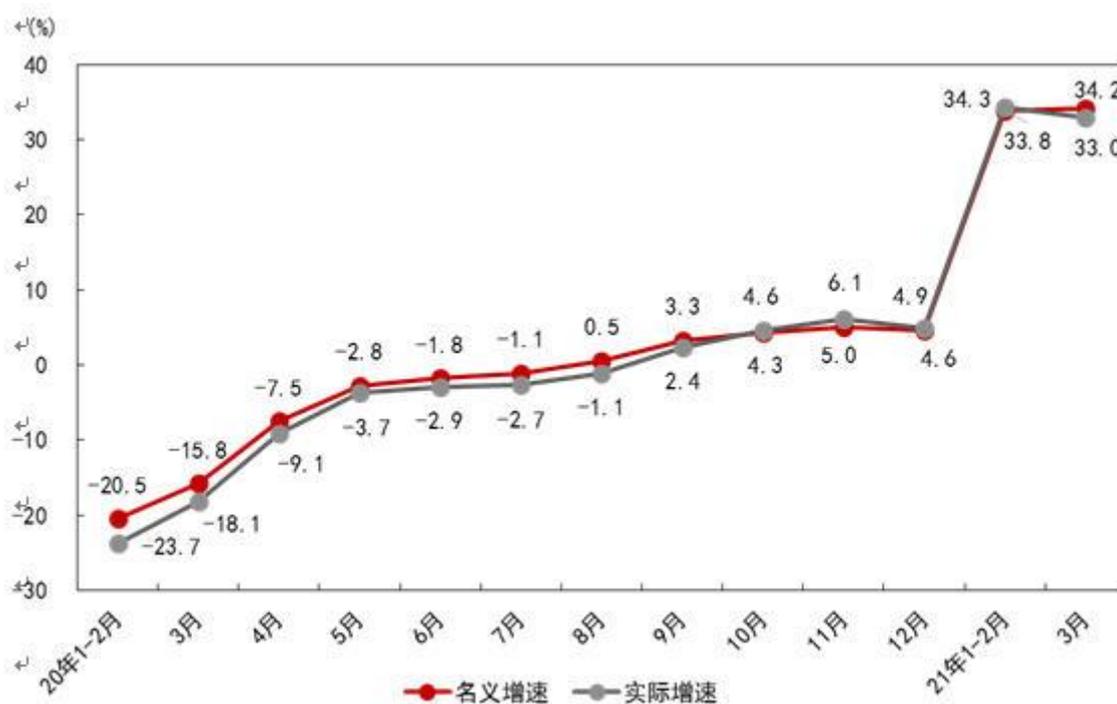
（一）社会消费品零售总额大幅回升，消费市场加快复苏

市场销售大幅反弹。一季度，社会消费品零售总额同比增长33.9%，两年平均增长（是指以2019年一季度为基期，采用几何平均的方法计算的增速）4.2%，上年一

季度社会消费品零售总额同比下降 19.0%；与去年四季度环比增长 1.86%。

复苏态势进一步增强。3 月份，全国疫情防控形势持续向好，疫情对消费市场的影响不断减弱，消费需求加快释放。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 34.2%，增速比 1—2 月份加快 0.4 个百分点；两年平均增长 6.3%，比 1—2 月份加快 3.1 个百分点。

图 2020 年以来各月社会消费品零售总额增速



(二) 城乡市场持续恢复，乡村市场销售加快改善

城镇市场销售好于乡村市场。一季度，城镇和乡村消费品零售额同比分别增长 34.6% 和 29.4%，因就地过年及汽车销售增长等因素，城镇市场销售增速比乡村市场高 5.2 个百分点。从两年平均增速看，城镇消费品零售额增长 4.3%，增速比乡村市场高 1.1 个百分点。

乡村市场销售加快回升。3 月份，乡村消费品零售额同比增长 34.9%，增速比 1—2 月份加快 8.2 个百分点。从两年平均增速看，乡村市场销售增长 7.1%，增速比 1—2 月份加快 5.8 个百分点。

(三) 商品销售增势良好，餐饮等服务消费明显复苏

商品零售较快增长。一季度，商品零售额同比增长 30.4%，两年平均增长 4.8%。从商品类别看，限额以上单位各类商品零售额同比增速均超过 10%。其中，化妆品、体育娱乐用品、通讯器材等 8 类商品零售额基本恢复至疫情前增长水平，两年平均增

速超过 10%。从月度数据看，3 月份商品零售额同比增长 29.9%，两年平均增长 6.9%，增速比 1—2 月份加快 3.1 个百分点。

接触型消费快速恢复。一季度，餐饮收入同比增长 75.8%。其中，3 月份餐饮消费显著改善，餐饮收入同比增长 91.6%，两年平均增长 0.9%，而 1—2 月份两年平均下降 2.0%。住宿业经营明显回升。3 月份，限额以上住宿业企业客房收入同比增长 138.1%，两年平均下降 4.9%，降幅较 1—2 月份收窄近 10 个百分点。

（四）网络销售发展向好，实体店零售继续回升

网络购物保持良好发展势头。一季度，全国实物商品网上零售额同比增长 25.8%，增速比上年同期提高 19.9 个百分点，比 2020 年全年提高 11 个百分点，两年平均增速为 15.4%。从与网购密切相关的邮政快递业发展情况看，2021 年，我国快递业务量突破 200 亿件用时仅 83 天，比 2020 年缩短 45 天。

线下零售加快改善。一季度，限额以上零售业实体店商品零售额同比增长 42.2%，两年平均增长 4.5%，增速比 1—2 月份加快 0.4 个百分点，实体零售进一步恢复。超市在上年同期增长 1.9% 的基础上继续保持增长，便利店、专卖店等实体零售业态经营明显恢复。超市、便利店和专卖店商品零售额两年平均增速分别为 4.5%、5.3% 和 7.7%。

一季度，消费市场恢复态势进一步巩固。但同时要看到，住宿餐饮等接触型消费仍未恢复至疫情前水平，实体店铺零售经营仍显乏力。下阶段，随着保就业保民生保市场主体、支持小微企业和个体工商户等政策效果持续显效，市场主体活力进一步恢复，居民消费潜力加快释放，消费市场有望延续复苏态势。

六、被评估企业的业务分析

（一）被评估单位工商登记主要信息

名称：沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司

统一社会信用代码：91210100738658781L

类型：其他有限责任公司（非上市）

法定代表人：王晓萍

注册资本：26000.000000 万人民币

成立日期：2002 年 06 月 17 日

经营期限：自 2002 年 06 月 17 日至长期

住 所：沈阳市大东区小东路 1 号

经营范围：许可项目：食品经营，保健食品销售，婴幼儿配方乳粉销售，烟草制品零售，酒类经营，药品零售，消毒器械销售，餐饮服务，住宿服务，电影放映，出版物零售，游艺娱乐活动（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：服装服饰批发，服装服饰零售，化妆品批发，化妆品零售，金银制品销售，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，劳动保护用品销售，专业保洁、清洗、消毒服务，消毒剂销售（不含危险化学品），住房租赁，非居住房地产租赁，初级农产品收购，柜台、摊位出租，会议及展览服务，养生保健服务（非医疗），健身休闲活动，棋牌室服务，停车场服务，洗车服务，物业管理，家用电器销售，日用百货销售，电子产品销售，礼品花卉销售，日用产品修理，游艺及娱乐用品销售（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）

（二）被评估单位的市场和客户状况

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司位于沈阳大东区小东路 1 号。沈阳新玛特流行百货集合了 1500 种国内外知名品牌商品，其中 500 个品牌首次在沈阳登陆。这里的化妆品几乎涵盖了所有世界知名品牌，GUELDIN（娇兰）、ELIZABETHARDEN（伊丽莎白·雅顿）、GIVENCHY（纪梵希）、HUGOBOSS、ORLAINE（幽兰）首次亮相沈城，CD、LANCOME、SK-II、AUPRES、BORGHESE（贝佳斯）、KENZO 等有口皆碑的国际一线品牌更是以强大阵容强势登陆。

（三）被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司是大商集团旗下商场，作为大商集团步入现代化、国际化的标志性店铺，沈阳新玛特是中国最有代表性的首家具有 SHOPPINGMALL 理念的大型购物中心；沈阳新玛特是沈阳市目前品牌最强大、功能最齐全、管理最先进、外观最优美的现代化购物中心，是东三省品级最高的样板店。

大商集团现已成长为全国百货行业的龙头企业，成为完全按市场竞争规律壮大起来的中国民族工商业的优秀典型，成为东北振兴发展的重要力量。大商集团是“全国文明单位”、“中国消费者十大满意品牌”，荣登“全国商业质量管理奖”三甲榜，被多家媒体和分析报告称为“中国零售业最具发展实力的无敌军团”。

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司位于地段繁华的中街商业街。2019 年，沈阳将先期投入 1 亿元改造资金，将中街改造完成 13 个硬件项目，打造 6 条特色胡同，

对标韩国首尔明洞商业步行街，到 2020 年将中街打造成东北领先、国内一流的国际化商业街。中街作为东北地区唯一代表，与北京王府井、上海南京路、重庆解放碑等全国 10 条步行街一道，成为首批国家步行街改造提升试点，这也是东北地区唯一的步行街改造提升试点。提升三条胡同，改造 6 条特色胡同，按照精准规划、精致建设、精细管理的原则，大力挖掘和开发历史文化遗存，高质量抓好盛京皇城地区街路改造和基础设施建设，使其成为沈阳建设国家中心城市的文化标识和形象标志。地处中街独一无二的地理位置，商圈内可观的客流量都为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司在行业中显著的竞争优势。

但于此同时，尤其是在疫情特殊的影响之下，人们对电商的依赖进一步增加，传统百货卖场业绩的逐渐下滑，以及电商和城市综合体业绩的不断增长，商业市场的格局也在不断发生着变化。“百货卖场购物中心化”，成为百货行业较为看好的新出路。对百货业业态进行最大限度地丰富、优化百货品类、对品牌进行调整和提升、升级服务增加体验式消费等，都将成为传统百货转危为安的具体方式。在新市场形势下需采取提升百货类品牌及业态的丰富程度、提升招商能力招揽可聚客的重量级品牌，提高宣传方式的心意水平及吸引力水平，提高团队营销策划能力，完善经营管理制度。同时拓宽渠道，在现有的商业模式如“社区商业——集中商业——网红商业”中寻求新出路。

七、被评估企业的资产与财务分析

（一）资产配置和使用情况

1. 经营性资产的配置和使用情况

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司主体大楼在固定资产—房屋建筑物中核算；对外租赁房产-塔楼列入投资性房地产中核算；相关设备均在账面固定资产—设备类资产中核算。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产、负债的配置和使用情况

非经营性资产为其他应收款中与总部资金中心资金以及投资性房地产，非经营负债为与工程及装修相关的工程款及拍卖保证金等。

（二）历史年度财务分析

1. 历史数据及财务指标

被评估单位近三年的财务状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018年12月31日 | 2019年12月31日 | 2020年12月31日 | 2021年5月31日 |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 87,767,290.28 | 1,114,179.00 | 884,576.24 | 964,239.16 |
| 应收账款 | 4,171,193.10 | 2,379,689.85 | 912,370.36 | 1,248,542.77 |
| 预付款项 | 12,755.64 | 84,857.41 | 543,962.66 | 1,120,398.40 |
| 其他应收款 | 57,232,127.39 | 103,203,493.88 | 128,342,779.25 | 140,774,690.56 |
| 存货 | 25,213,192.53 | 27,526,171.25 | 29,876,233.50 | 27,295,931.68 |
| 其他流动资产 | | 94,379.68 | 1,727,268.32 | 5,988,316.00 |
| 流动资产合计 | 174,396,558.94 | 134,402,771.07 | 162,287,190.33 | 177,392,118.57 |
| 非流动资产： | | | | |
| 长期股权投资 | 16,000,000.00 | 40,937,597.98 | 40,937,597.98 | 40,937,597.98 |
| 投资性房地产 | 79,162,084.74 | 75,935,160.09 | 72,619,885.01 | 71,476,804.01 |
| 固定资产原值 | 538,120,589.31 | 542,357,743.67 | 540,636,233.82 | 541,848,984.25 |
| 减：累计折旧 | 274,248,620.60 | 290,207,566.93 | 301,797,612.29 | 307,493,830.88 |
| 固定资产净值 | 263,871,968.71 | 252,150,176.74 | 238,838,621.53 | 234,355,153.37 |
| 减：固定资产减值准备 | | | | |
| 固定资产净额 | 263,871,968.71 | 252,150,176.74 | 238,838,621.53 | 234,355,153.37 |
| 无形资产 | 1,006,768.32 | 943,845.30 | 880,922.28 | 854,704.34 |
| 递延所得税资产 | 7,742,219.63 | 7,954,314.68 | 5,981,581.56 | 5,966,033.20 |
| 非流动资产合计 | 367,783,041.40 | 377,921,094.79 | 359,258,608.36 | 353,590,292.90 |
| 资产总计 | 542,179,600.34 | 512,323,865.86 | 521,545,798.69 | 530,982,411.47 |
| 流动负债： | | | | |
| 应付账款 | 95,808,531.19 | 95,026,439.79 | 79,926,628.06 | 66,858,631.52 |
| 预收款项 | 18,408,221.76 | 19,810,268.78 | 19,009,495.51 | 20,700,092.66 |
| 应付职工薪酬 | 902,043.28 | 1,001,719.06 | 465,900.62 | 801,090.00 |
| 应交税费 | 3,236,269.32 | 6,297,196.40 | 1,399,528.84 | 3,302,224.84 |
| 其他应付款 | 33,230,710.37 | 30,924,774.45 | 46,726,643.13 | 48,814,947.88 |
| 其他流动负债 | | | 2,225,175.99 | 2,350,912.92 |
| 流动负债合计 | 151,585,775.92 | 153,060,398.48 | 149,753,372.15 | 142,827,899.82 |
| 非流动负债： | | | | |
| 预计负债 | 2,023,725.91 | 2,202,718.66 | | |
| 非流动负债合计 | 2,023,725.91 | 2,202,718.66 | - | - |
| 负债合计 | 153,609,501.83 | 155,263,117.14 | 149,753,372.15 | 142,827,899.82 |
| 股东权益： | | | | |
| 股本 | 260,000,000.00 | 260,000,000.00 | 260,000,000.00 | 260,000,000.00 |
| 减：库存股 | | | | |
| 盈余公积 | 40,758,628.16 | 46,388,840.22 | 47,862,008.00 | 47,862,008.00 |
| 未分配利润 | 87,811,470.35 | 50,671,908.50 | 63,930,418.54 | 80,292,503.65 |
| 所有者权益合计 | 388,570,098.51 | 357,060,748.72 | 371,792,426.54 | 388,154,511.65 |

利润表

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-5月 |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 603,873,773.92 | 651,512,459.82 | 270,692,348.51 | 119,740,199.77 |

| 项目名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-5月 |
|------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 其中：主营业务收入 | 555,894,916.12 | 601,000,414.74 | 225,970,780.71 | 97,014,843.50 |
| 其他业务收入 | 47,978,857.80 | 50,512,045.08 | 44,721,567.80 | 22,725,356.27 |
| 减：营业成本 | 469,359,482.98 | 507,696,183.92 | 186,348,718.82 | 79,659,477.63 |
| 其中：主营业务成本 | 469,359,482.98 | 507,696,183.92 | 177,294,408.68 | 75,893,433.88 |
| 其他业务成本 | | | 9,054,310.14 | 3,766,043.75 |
| 营业税金及附加 | 11,431,273.63 | 11,732,378.68 | 9,731,922.69 | 5,076,793.98 |
| 营业费用 | 23,910,970.43 | 23,274,036.55 | 17,285,149.29 | 6,950,398.57 |
| 管理费用 | 38,782,786.23 | 37,688,552.06 | 11,741,759.07 | 5,585,708.92 |
| 财务费用 | -2,949,410.09 | -3,075,835.81 | -1,387,169.18 | 510,140.12 |
| 资产减值准备 | | | | |
| 加：公允价值变动收益 | -262,341.73 | -3,409,581.65 | 4,107,250.70 | |
| 投资收益 | 56,233,073.99 | 8,639.22 | 224,220.97 | 219,153.62 |
| 信用减值损失 | | | | 329,058.20 |
| 资产减值损失 | | | | 36,415.78 |
| 二、营业利润 | 119,309,403.00 | 70,796,201.99 | 51,303,439.49 | 21,811,360.19 |
| 加：营业外收入 | 1,226,530.51 | 277,360.97 | 964,391.11 | 4,753.25 |
| 减：营业外支出 | 19,809.85 | 1,021.00 | 28,211,130.49 | |
| 三、利润总额 | 120,516,123.66 | 71,072,541.96 | 24,056,700.11 | 21,816,113.44 |
| 减：所得税 | 15,903,387.05 | 14,573,225.66 | 8,079,001.88 | 5,454,028.33 |
| 四、净利润 | 104,612,736.61 | 56,499,316.30 | 15,977,698.23 | 16,362,085.11 |

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司主要财务指标

| 项 目 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 企业平均 | 行业平均 |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一、盈利能力情况 | | | | | |
| 净资产收益率(%) | 29.1% | 15.2% | 4.4% | 16% | 8.30% |
| 总资产报酬率(%) | 23.1% | 13.2% | 4.5% | 14% | 6.10% |
| 销售利润率(%) | 20.0% | 10.9% | 8.9% | 13% | 4.00% |
| 二、营运能力状况 | | | | | |
| 总资产周转率(次) | 1.08 | 1.14 | 0.44 | 0.89 | 2.10 |
| 流动资产周转率(次) | 3.97 | 3.89 | 1.52 | 3.13 | 2.70 |
| 存货周转率(次) | 19.90 | 19.25 | 6.18 | 15.11 | 9.20 |
| 应收账款周转率(次) | 196.77 | 183.49 | 137.28 | 172.51 | 15.50 |
| 三、偿债能力状况 | | | | | |
| 资产负债率(%) | 28% | 30% | 29% | 29% | 63.60% |
| 速动比率 | 98% | 70% | 88% | 86% | 60.1% |

(1) 获利能力分析

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的盈利能力指标有净资产收益率、总资产利润率、销售利润率。从表中可以看出，企业平均的净资产收益率、总资产报酬率、销售利润率均高于行业平均水平，但由于疫情等影响因素企业 2020 年各项指标远低

于前两年数据，且 2020 年总资产报酬率及净资产收益率要低于行业平均值。

(2) 资产营运能力分析

从上面的财务指标分析可以看出，由于疫情影响及会计政策变化。沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司 2020 年总资产周转率、流动资产周转率、存货周转率均低于行业平均值，排除上述因素影响从目前情况来看，企业的营运能力略有下降。

(3) 偿债能力分析

一般认为企业的速动比率大于 1，资产负债率低于 50%（在我国低于 60%）是合理的，说明该企业的偿债能力尚可。从财务指标分析可以看出，沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司资产负债率、速动比率接近合理的范围且均优于行业平均值，说明企业目前的短期偿债能力较好。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法具体方法和模型的选择

本次采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。

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:

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中: R_f : 无风险利率;

MRP : 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。溢余资产单独分析和评估。

(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。非经营性资产、负债单独分析和评估。

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。在评估基准日该公司无付息负债。

（二）收益期和预测期的确定

1. 收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

2. 预测期的确定

本项目采用分段模式加以预测。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

评估人员经过综合分析，预计被评估单位于 2026 年达到稳定经营状态，故明确的预测期为五年加一期，即 2021 年 6 月 1 日至 2026 年。从 2027 年开始为永续期，永续期内预测的影响收益的数据保持与 2026 年一致。

（一）收益预测

1. 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的资产和负债形成收益主体。本次假设沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司在经营期限内其经营方向和经营模式不会发生重大变化，收益口径以沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司母公司报表口径的经营业务确定。另外，本次预测对沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的各家长期股权投资单位作为非经营性资产考虑。

2. 营业收入

该公司以前年度营业收入见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1-5 月 |
|-------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 主营业务收入合计 | 555,894,916.12 | 601,000,414.74 | 225,970,780.71 | 97,014,843.50 |
| 机关 | -2,589,476.28 | -2,623,294.65 | | |
| 营运部 | 8,842,103.01 | 2,277,305.72 | -1,024,561.97 | -1,386,278.24 |
| 物业部 | -772.85 | -772.85 | | |
| 名品业种（联代销） | 96,403,228.98 | 120,128,640.17 | 8,550,164.23 | 15,638,229.75 |
| 名品业种（经销） | 131,519,401.74 | 151,981,272.91 | 139,604,916.54 | 56,224,113.85 |
| 少淑女装业种（联代销） | 58,892,266.07 | 57,210,064.48 | 8,609,033.31 | 3,598,967.20 |

| | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 淑女装业种（联代销） | 71,602,219.80 | 75,162,782.07 | 10,348,297.40 | 4,802,004.45 |
| 少女靴鞋业种（联代销） | 70,032,615.89 | 65,383,680.23 | 8,353,218.43 | 3,010,996.58 |
| 男装业种（联代销） | 41,712,375.46 | 36,500,891.11 | 5,978,726.74 | 2,632,072.46 |
| 运动休闲童趣业种（联代销） | 47,804,239.75 | 62,763,944.72 | 5,504,447.54 | 1,951,432.81 |
| 办公室 | -3,094,902.91 | -2,782,356.23 | -5,021,421.52 | 99,352.52 |
| 非食部（联代销） | 1,253,288.34 | 1,041,218.75 | 718,112.54 | 7,081.66 |
| 非食部（经销） | 4,079,029.46 | 4,218,793.95 | 2,944,595.72 | 794,724.65 |
| 生鲜部(联代销) | 1,165,837.70 | 762,356.34 | 1,743,308.73 | 415,535.66 |
| 生鲜部(经销) | 2,686,122.87 | 2,926,046.02 | 1,627,707.61 | 545,598.56 |
| 食品部(联代销) | 5,114,668.54 | 4,999,106.86 | 4,612,972.40 | 4,979,607.04 |
| 食品部(经销) | 9,959,176.39 | 11,142,808.01 | 32,462,568.19 | 3,322,507.61 |
| 精品家居业种（联代销） | 10,513,494.16 | 9,907,927.13 | 958,694.82 | 378,896.94 |

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司收入方式主要为 2 个方面：商品经销及商品联销代销，其中机关运营及物业部为偶发的收入冲销，办公室计入的为超市的进项税款，其他业种中少淑女装、淑女装、少女鞋靴、男装及运动休闲童趣业种均为联代销模式。

（1）商品经销

经销亦称定约销售，它是指由生产厂商或出口商与经销商签订经销协议，按协议的规定范围经销商品。按西方商品流通理论而论，经销商（Trader,也称为商人、中间人）包括批发商（Wholesaler）与零售商（Retailer）两类商人。他们拥有商品的所有权，承担经营风险。经销以经销权是否具有排它性，可分为多头经销、独家经销与总经销（或叫包销）3 种形式。其共同特点是厂商或出口商与经销商之间已实际发生买卖关系，商品所有权已发生转移，通过差价获得利润。经销商通过经销形式可以得到厂商或出口商的优惠条件。对于独家经销、总经销而言，还可以享有特定地区范围内商品专营的权利。由于综合零售商品市场持续回暖，且由于中街新玛特独特的行业地位及经营规模，预测其经销模式下的收入在 2021 年可重新恢复至 2019 年水平，并在明确预测期内按照历史增长率进行增长，在永续期内达到稳定状态。

（2）商品联销

联销指供应商提供商品在商店指定区域设立品牌专柜由百货店营业员及供应商的销售人员共同负责销售。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，百货店不承担该商品的跌价损失及其他风险。供应商按售价扣除与百货店约定的分成比例后开具发票给百货店，百货店在商品售出后按企业会计准则的规定通过商品进销差价

核算结转毛利。沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司由于会计政策变更，自 2020 年起联销收入由总额法转变为净额法进行核算，因此联销收入出现了大幅度下降，但其实际业务量并未出现较大波动，评估人员以 2020 年为基础，结合百货零售业宏观增长趋势，采取购物中心业态 6.5% 以及超市业态 5% 的增长率作为明确预测期的联销收入增长率，在永续期内达到稳定状态。

该公司未来年度营业收入预测见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2021 年 6-12 月 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 主营业务收入合计 | 135,830,735.04 | 245,365,819.61 | 261,071,551.56 | 277,785,031.59 | 295,571,054.59 | 314,498,588.86 |
| 名品业种（联代销） | 2,381,066.28 | 19,190,550.27 | 20,437,936.03 | 21,766,401.88 | 23,181,218.00 | 24,687,997.17 |
| 名品业种（经销） | 95,757,159.06 | 161,860,055.65 | 172,380,959.27 | 183,585,721.62 | 195,518,793.52 | 208,227,515.10 |
| 少女女装业种（联代销） | 5,010,066.11 | 9,168,620.48 | 9,764,580.81 | 10,399,278.56 | 11,075,231.66 | 11,795,121.72 |
| 淑女装业种（联代销） | 5,546,292.95 | 11,020,936.73 | 11,737,297.62 | 12,500,221.96 | 13,312,736.39 | 14,178,064.26 |
| 少女靴鞋业种（联代销） | 5,342,221.85 | 8,896,177.63 | 9,474,429.17 | 10,090,267.07 | 10,746,134.43 | 11,444,633.17 |
| 男装业种（联代销） | 3,346,654.28 | 6,367,343.98 | 6,781,221.34 | 7,222,000.72 | 7,691,430.77 | 8,191,373.77 |
| 运动休闲童趣业种（联代销） | 3,553,014.73 | 5,862,236.63 | 6,243,282.01 | 6,649,095.34 | 7,081,286.54 | 7,541,570.16 |
| 非食部（联代销） | 630,086.76 | 670,725.80 | 706,944.99 | 745,120.02 | 785,356.50 | 827,765.75 |
| 非食部（经销） | 3,034,271.48 | 2,750,288.02 | 2,898,803.57 | 3,055,338.97 | 3,220,327.27 | 3,394,224.94 |
| 生鲜部(联代销) | 1,176,618.70 | 1,628,271.44 | 1,716,198.10 | 1,808,872.80 | 1,906,551.93 | 2,009,505.73 |
| 生鲜部(经销) | 2,109,456.09 | 1,520,298.60 | 1,602,394.72 | 1,688,924.04 | 1,780,125.93 | 1,876,252.73 |
| 食品部(联代销) | 500,000.00 | 5,118,019.26 | 5,394,392.30 | 5,685,689.48 | 5,992,716.71 | 6,316,323.41 |
| 食品部(经销) | 6,930,033.37 | 10,407,517.46 | 10,969,523.41 | 11,561,877.67 | 12,186,219.06 | 12,844,274.89 |
| 精品家居业种（联代销） | 513,793.39 | 904,777.68 | 963,588.23 | 1,026,221.46 | 1,092,925.86 | 1,163,966.04 |

3. 营业成本

公司以前年度营业成本见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1-5 月 |
|--------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 主营成本合计 | 469,359,482.98 | 507,696,183.92 | 177,294,408.68 | 75,893,433.88 |
| 折旧费 | - | - | 9,323,506.30 | 3,861,402.37 |
| 摊销费 | - | - | - | 18,436.24 |
| 外部租赁费 | | | | 17,840.33 |
| 机关 | | | 36,111.75 | |
| 总经办 | | | | 9,857.13 |
| 营销部 | 3,340,400.26 | 853,813.85 | 1,684,252.92 | 78,134.32 |

| 项目名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-5月 |
|----------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 名品业种 | 208,782,945.11 | 246,008,615.90 | 129,055,753.87 | 62,275,120.72 |
| 少淑女装业种 | 45,112,371.64 | 42,304,976.59 | | -0.02 |
| 淑女装业种 | 56,519,977.85 | 57,021,567.18 | | 0.02 |
| 少女靴鞋业种 | 54,303,514.57 | 50,829,069.57 | | -0.01 |
| 男装业种 | 32,480,098.58 | 28,144,416.56 | | -0.01 |
| 运动休闲童趣业种 | 40,706,493.18 | 53,797,933.86 | | 0.03 |
| 办公室 | -213,752.88 | -201,077.06 | -142,107.41 | -56,648.36 |
| 非食部 | 4,471,687.84 | 4,335,044.68 | 2,802,468.20 | 757,677.95 |
| 生鲜部 | 3,336,467.62 | 3,604,738.27 | 3,077,323.62 | 855,641.62 |
| 食品部 | 11,483,597.42 | 12,602,799.89 | 31,457,099.43 | 8,075,971.55 |
| 精品家居业种 | 9,035,681.79 | 8,394,284.63 | | 0.00 |

(1) 摊销费与折旧费

公司在财务核算上，在 2020 年起变更会计政策，联营收入按净额法确认后，就需要将固定资产折旧费等原计入销售费用管理费用重新分配至主营成本及其他业务成本，详见折旧费及摊销费预测。

(2) 经销成本

经销成本对应公司经销收入而产生，评估人员取 2020 年成本收入比率计算明确预测期及永续期的经销成本。办公室部门成本为超市无库存预售产品，此部分按照 2019 年为基础，预计 2021 年度该部分收入可恢复至 2019 年水平，结合百货零售业宏观增长趋势，采取超市业态 5% 的增长率作为明确预测期的联销收入增长率，在永续期内达到稳定状态。

(3) 联销成本

公司在财务核算上，在 2020 年起变更会计政策，联营收入按净额法确认后，不再继续确认联销成本。

综上，该公司未来年度营业成本预测见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 主营成本合计 | 106,389,042.54 | 172,348,323.71 | 182,714,734.28 | 193,905,411.60 | 205,766,101.50 | 218,360,936.75 |
| 工资及福利等 | - | - | - | - | - | - |
| 折旧费 | 4,250,590.57 | 7,097,919.84 | 6,897,276.77 | 6,843,294.69 | 6,738,174.67 | 6,599,701.37 |
| 摊销费 | 25,810.74 | 44,246.98 | 44,246.98 | 44,246.98 | 44,246.98 | 44,246.98 |
| 外部租赁费 | | | | | | |
| 机关 | | | | | | |

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|----------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 总经办 | | | | | | |
| 营销部 | | | | | | |
| 名品业种 | 88,521,326.16 | 149,629,196.60 | 159,355,094.38 | 169,713,175.51 | 180,744,531.92 | 192,492,926.50 |
| 少淑女装业种 | | | | | | |
| 淑女装业种 | | | | | | |
| 少女靴鞋业种 | | | | | | |
| 男装业种 | | | | | | |
| 运动休闲童趣业种 | | | | | | |
| 非食部 | 2,887,815.56 | 2,617,539.20 | 2,758,886.31 | 2,907,866.17 | 3,064,890.95 | 3,230,395.06 |
| 生鲜部 | 3,988,111.27 | 2,874,257.48 | 3,029,467.39 | 3,193,058.63 | 3,365,483.79 | 3,547,219.92 |
| 食品部 | 6,715,388.24 | 10,085,163.62 | 10,629,762.45 | 11,203,769.63 | 11,808,773.19 | 12,446,446.94 |
| 精品家居业种 | | | | | | |

4. 其他业务收入及其他业务成本

公司以前年度其他业务收入及成本见下表：

| 项目名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-5月 |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其他业务收入合计 | 47,978,857.80 | 50,512,045.08 | 44,721,567.80 | 21,380,084.57 |
| 其他业务成本合计 | - | - | 9,054,310.14 | 5,486,249.39 |
| 租赁收入 | 33,218,358.73 | 35,364,104.65 | 31,733,593.87 | 14,563,010.04 |
| 投资性房地产租金收入 | | | | |
| 成本—折旧费 | | | 6,092,046.10 | 2,523,985.35 |
| 成本-摊销费 | | | 62,923.02 | 7,781.70 |
| 物业收入 | 10,420,576.24 | 10,829,784.19 | 8,683,729.04 | 5,221,534.27 |
| 停车场收入 | 967,013.52 | 1,113,600.03 | 874,130.91 | 380,470.34 |
| 促销服务费收入 | 3,369,594.82 | 3,204,556.21 | 3,418,811.23 | 1,215,069.92 |

(1) 租赁收入

租赁收入包含沈阳中街新玛特大楼主体各楼层档口租赁及投资性房地产的租赁收入，由于本次收益法评估已将投资性房地产部分视为非经营性资产，因此在未来预测中将投资性房地产租金收入，包括塔楼、鞍山商铺和铁西新玛特地下一层租金收入除去后进行预测，剩余租赁收入已有租约的按照租约执行，无租约的按照现有情况为支出结合宏观购物中心租金增长率在明确预测期中进行预测，在永续期内达到稳定状态。

(2) 物业收入

物业收入是收取的租赁商户的物业管理费，物业管理费预计 2021 年度该部分收入可恢复至 2019 年水平，结合宏观购物中心租金增长率在明确预测期中进行预测，

在永续期内达到稳定状态。

(3) 停车场收入及促销服务收入

这两项收入是在被评估单位正常经营模式下不可缺少的相关业务收入，但介于体量闲置该两项收入趋于稳定性波动状态，预测未来明确预测期及永续期内保持不变。

(4) 摊销费与折旧费

公司在财务核算上，在 2020 年起变更会计政策，联营收入按净额法确认后，就需要将固定资产折旧费等原计入销售费用管理费用重新分配至主营成本及其他业务成本，详见折旧费及摊销费预测。

综上，该公司未来年度其他业务收入及成本预测见下表：

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其他业务收入合计 | 24,612,759.80 | 43,567,806.23 | 43,925,117.89 | 43,932,448.20 | 44,129,796.53 | 44,317,162.25 |
| 其他业务成本合计 | 4,658,260.84 | 8,296,507.97 | 8,175,406.35 | 8,160,134.07 | 8,111,447.89 | 8,040,968.44 |
| 租赁收入 | 20,740,000.00 | 36,580,000.00 | 36,920,000.00 | 36,910,000.00 | 37,090,000.00 | 37,260,000.00 |
| 减：投资性租金收入 | 4,425,490.12 | 8,184,445.74 | 8,224,836.14 | 8,265,513.72 | 8,306,480.71 | 8,347,739.39 |
| 成本—折旧费 | 2,777,366.46 | 4,637,831.89 | 4,506,730.27 | 4,471,457.99 | 4,402,771.81 | 4,312,292.36 |
| 成本-摊销费 | 10,894.38 | 18,676.08 | 18,676.08 | 18,676.08 | 18,676.08 | 18,676.08 |
| 物业收入 | 5,608,249.92 | 10,887,182.05 | 10,944,884.11 | 11,002,892.00 | 11,061,207.32 | 11,119,831.72 |
| 停车场收入 | 660,000.00 | 1,040,000.00 | 1,040,000.00 | 1,040,000.00 | 1,040,000.00 | 1,040,000.00 |
| 促销服务费收入 | 2,030,000.00 | 3,245,069.92 | 3,245,069.92 | 3,245,069.92 | 3,245,069.92 | 3,245,069.92 |

5. 营业税金及附加

该公司税金及附加项目及税率见下表：

| 项 目 | 计算基数 | 费 率 |
|---------|---------------------------|-----|
| 城市维护建设税 | 应交增值税及消费税 | 7% |
| 教育费附加 | 应交增值税及消费税 | 3% |
| 地方教育费附加 | 应交增值税及消费税 | 2% |
| 房产税 | 房产原值*70%*1.2%及房产租赁收入的 12% | |
| 土地使用税 | 30 元/平方米/年 | |

当期应纳税额=当期收入的销项税额-（当期进项税额+上期留抵税额）

- (1) 当期应纳税额为贷方余额时，按照当期应纳税额为基数计算税金和附加。
- (2) 当期应纳税额为借方余额或0时，不需缴纳税金和附加。

该公司未来年度营业税金及附加预测见下表：

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|-----------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 营业税金及附加合计 | 5,153,112.36 | 10,286,928.68 | 10,533,777.93 | 10,782,111.04 | 11,050,354.49 | 11,337,972.93 |
| 城建税 | 98,886.18 | 195,470.34 | 196,046.68 | 195,346.46 | 195,256.81 | 195,074.71 |
| 教育费附加 | 70,632.99 | 139,621.67 | 140,033.34 | 139,533.18 | 139,469.15 | 139,339.08 |
| 其它 | 2,000,000.00 | 3,620,000.00 | 3,850,000.00 | 4,100,000.00 | 4,360,000.00 | 4,640,000.00 |
| 房产税 | 2,757,989.97 | 5,945,088.30 | 5,960,949.54 | 5,960,483.03 | 5,968,880.16 | 5,976,810.77 |
| 土地使用税 | 225,603.22 | 386,748.37 | 386,748.37 | 386,748.37 | 386,748.37 | 386,748.37 |

6. 营业费用

营业费用包括工资福利费、运输费、差旅费、劳务费等变动费用及折旧摊销费等固定费用。

以前年度的营业费用见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年1-5月 |
|--------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| 营业费用合计 | 23,910,970.43 | 23,274,036.55 | 17,285,149.29 | 6,934,899.68 |
| 工资及福利等 | 19,781,471.72 | 20,944,368.21 | 15,375,512.44 | 6,746,442.51 |
| 差旅费 | 104,966.92 | 68,027.06 | 9,011.40 | 3,367.89 |
| 保险费 | 277,764.66 | 223,728.97 | 232,394.27 | 91,997.39 |
| 广宣费 | 3,537,603.88 | 2,010,117.08 | 1,579,834.35 | 91,205.10 |
| 包装费 | 209,163.25 | 27,795.23 | 69,973.42 | |
| 其他 | | | | |

上述费用预测分述如下：

(1) 工资及福利费

营业费用工资及福利内列支的是企业员工的工资薪金，员工保险在管理费用里列示，工资及福利按照现有标准结合社会工资平均增长水平明确预测期取2%的增长率，永续期保持不变。

(2) 差旅费

营业费用中的差旅费偶发性较大，并且企业在未来期间对差旅费的安排使用管控严格，预计在5万元以内，以固定费用进行预测。

(3) 保险费

保险费为企业缴纳的财产保险，保险年费基本保持不变，以固定费用进行预测。

(4) 广宣费

广宣费与企业收入密切相关，以变动费用进行预测，以 2020 年数据为基础计算广宣费占主营业务收入的比率对明确预测期的广宣费进行预测。

| 项目名称 | 2021 年 6-12 月 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 营业费用合计 | 10,353,840.47 | 18,453,666.74 | 19,053,917.61 | 19,675,927.41 | 20,320,590.50 | 20,988,843.72 |
| 工资及福利等 | 9,195,409.25 | 16,348,235.44 | 16,838,682.49 | 17,343,842.98 | 17,864,158.27 | 18,400,083.01 |
| 差旅费 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 | 50,000.00 |
| 保险费 | 150,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 | 240,000.00 |
| 广宣费 | 858,431.22 | 1,715,431.30 | 1,825,235.12 | 1,942,084.43 | 2,066,432.23 | 2,198,760.71 |
| 其他 | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 |

7. 管理费用

管理费用为工资福利费、办公费、水电费、服务费等变动费用及折旧费等固定费用。

以前年度的管理费用见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 1-5 月 |
|-------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 社保公积金 | 3,500,281.65 | 3,012,165.95 | 446,844.93 | 1,042,000.26 |
| 折旧费 | 18,036,637.72 | 18,577,135.13 | 2,073,842.89 | 453,911.87 |
| 摊销费 | 1,595,377.20 | 1,236,199.89 | 922,986.81 | 237,151.32 |
| 办公费 | 10,627,577.57 | 9,102,141.73 | 7,535,664.02 | 3,419,956.34 |
| 水电费 | 4,940,979.15 | 5,653,087.04 | 762,420.42 | 432,689.13 |
| 租赁费 | 3,500,281.65 | 3,012,165.95 | 446,844.93 | 1,042,000.26 |
| 其他 | 18,036,637.72 | 18,577,135.13 | 2,073,842.89 | 453,911.87 |

上述费用预测分述如下：

(1) 管理费用中的工资福利列示的是员工社保，2020 年度数据大幅下降是疫情因素影响下企业缴纳保险部分的优惠政策，以 2021 年 1-5 月数据为基础，并与工资相同的增长幅度在明确预测期内进行预测。

(2) 折旧与摊销

以企业现有的资产折旧与摊销情况对未来明确预测期进行预测。

(3) 办公费及水电费

办公费及水电费在现有经营规模及运行方式上应该以固定费用进行预测，因预计收入规模恢复 2019 年度，则以 2019 年度发生额为基础进行预测。

该公司未来年度管理费用预测见下表：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|--------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 管理费用合计 | 9,404,742.30 | 15,181,947.87 | 15,260,312.88 | 15,383,489.76 | 15,497,547.48 | 15,606,509.55 |
| 社保公积金 | 1,320,276.43 | 2,433,145.85 | 2,506,140.23 | 2,581,324.43 | 2,658,764.17 | 2,738,527.09 |
| 折旧费 | 945,465.87 | 1,578,802.02 | 1,534,172.65 | 1,522,165.33 | 1,498,783.31 | 1,467,982.46 |
| 办公费 | 999,000.00 | 1,240,000.00 | 1,240,000.00 | 1,240,000.00 | 1,240,000.00 | 1,240,000.00 |
| 水电费 | 5,680,000.00 | 9,100,000.00 | 9,100,000.00 | 9,100,000.00 | 9,100,000.00 | 9,100,000.00 |
| 其他 | 460,000.00 | 830,000.00 | 880,000.00 | 940,000.00 | 1,000,000.00 | 1,060,000.00 |

8. 财务费用

财务费用为汇兑损益及手续费，通过与企业财务及管理人员座谈，了解企业财务费用中的手续费实际为收取商户的信用卡手续费，属于企业经营正常收入的一部分进行预测，其他费用为与企业经营无关的费用且未来发生额难以预测，因此其他部分不进行预测，未来预测期的预测值为：

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| 手续费 | -436,302.57 | -788,140.75 | -838,589.21 | -892,274.66 | -949,405.23 | -1,010,202.46 |

9. 营业外收支的预测

该科目主要核算政府补助、处理固定资产、罚款收支等所形成的收支差额。以前年度对总收入贡献影响较小。以后年度的预测不考虑营业外收支项对净现金流量的影响。

10. 所得税率

目前企业执行的所得税率为25%，为国家规定的正常税率，假设预期仍执行该税率。

11. 固定资产折旧（及摊销费用）

对于固定资产折旧费的预测，我们根据企业现有存量固定资产、预测期内资本性支出，结合企业现有折旧政策进行预测。

对于稳定期折旧，由于会计折旧年限与经济寿命年限存在差异，考虑折旧货币时间价值对预测年后的折旧进行调整，具体评估思路如下：

将各类现有资产按年折旧额按剩余折旧年限折现到预测末现值，再将该现值再按经济年限折为年金，为14643866.53元。

将各类资产下一周期更新支出对应的年折旧额按该折旧年限折现到下一周期更新时点再折现到预测末现值；再将该现值再按经济年限折为年金，为6803167.93元。

将上述两值相加得出稳定期折旧,确定预测年后每年的折旧费为 21447034.46 元。

未来年度折旧预测见下表:

金额单位:人民币

| 年期 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 永续期 |
|------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 折旧金额 | 7,973,422.91 | 13,314,553.75 | 12,938,179.70 | 12,836,918.00 | 12,639,729.79 | 12,379,976.19 | 21,447,034.46 |
| 摊销金额 | 36,705.12 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 46,245.14 |

12. 资本性支出净额

本次资产评估是沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司在持续经营前提下的无限年期的预测,沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的持续经营是在不断的更新改造,维持一定的固定资产规模的状态下进行的。公司按基准日资产的使用状况来确定预测期内资产的资本性支出。

稳定期年度内资本性支出为企业在维持预测最后年度内的生产规模和利润,不再扩大规模的前提下,最佳的资本性支出。根据公司资产构成及特点,各类资产经济年限到期后需要更新支出,但由于该项支出是按经济年限间隔支出的,因此本次评估将该资本性支出折算成年金,具体测算思路分两步进行:

第一步,将各类资产下一周期更新支出按尚可使用年限折现到预测末现值。

第二步,将该现值再按经济年限折为年金。

通过上述方法测算,稳定期年度需要支付更新资本性支出 17871928.00 元。

明确预测期内通过逐年分析方式予以估计,永续期内通过模型化方式确定。预期年资本性支出净额预测如下:

金额单位:人民币元

| 项目名称 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 永续期 |
|---------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| 资本性支出合计 | | | | | | | 17,871,928.00 |

13. 营运资金追加

营运资金追加是企业为保持发展而必须投入的必要营运资金,该项目为经营活动现金流入项。经分析公司历史年度营运资金,认为营运资金占销售收入 55% 的比率较为合理,预期以该比率和年度销售收入为基础测算营运资金追加额。营运资金追加测

算情况如下：

营运资本变动表

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 |
|--------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 营运资金 | 22,874,384.30 | 26,822,304.88 | 28,433,764.26 | 30,132,734.38 | 31,948,562.53 | 33,879,801.60 |
| 营运资金追加 | - 124,196.68 | 3,947,920.58 | 1,611,459.38 | 1,698,970.12 | 1,815,828.16 | 1,931,239.06 |

14. 企业自由现金流量

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

根据以上分析，净现金流预测如下：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 永续年度 |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、营业收入 | 160,443,494.84 | 288,933,625.84 | 304,996,669.45 | 321,717,479.79 | 339,700,851.12 | 358,815,751.12 | 358,815,751.12 |
| 其中：主营业务收入 | 135,830,735.04 | 245,365,819.61 | 261,071,551.56 | 277,785,031.59 | 295,571,054.59 | 314,498,588.86 | 314,498,588.86 |
| 其他业务收入 | 24,612,759.80 | 43,567,806.23 | 43,925,117.89 | 43,932,448.20 | 44,129,796.53 | 44,317,162.25 | 44,317,162.25 |
| 减：营业成本 | 111,047,303.38 | 180,644,831.68 | 190,890,140.64 | 202,065,545.67 | 213,877,549.39 | 226,401,905.19 | 226,401,905.19 |
| 其中：主营业务成本 | 106,389,042.54 | 172,348,323.71 | 182,714,734.28 | 193,905,411.60 | 205,766,101.50 | 218,360,936.75 | 218,360,936.75 |
| 其他业务成本 | 4,658,260.84 | 8,296,507.97 | 8,175,406.35 | 8,160,134.07 | 8,111,447.89 | 8,040,968.44 | 8,040,968.44 |
| 营业税金及附加 | 5,153,112.36 | 10,286,928.68 | 10,533,777.93 | 10,782,111.04 | 11,050,354.49 | 11,337,972.93 | 11,337,972.93 |
| 营业费用 | 10,353,840.47 | 18,453,666.74 | 19,053,917.61 | 19,675,927.41 | 20,320,590.50 | 20,988,843.72 | 20,988,843.72 |
| 管理费用 | 9,404,742.30 | 15,181,947.87 | 15,260,312.88 | 15,383,489.76 | 15,497,547.48 | 15,606,509.55 | 15,606,509.55 |
| 财务费用 | - 436,302.57 | - 788,140.75 | - 838,589.21 | - 892,274.66 | - 949,405.23 | - 1,010,202.46 | - 1,010,202.46 |
| 资产减值准备 | - | - | - | - | - | - | - |
| 加：公允价值变动收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - | - |
| 二、营业利润 | 24,920,798.90 | 65,154,391.61 | 70,097,109.60 | 74,702,680.56 | 79,904,214.49 | 85,490,722.17 | 85,490,722.17 |
| 加：营业外收入 | - | - | - | - | - | - | - |
| 减：营业外支出 | - | - | - | - | - | - | - |
| 三、利润总额 | 24,920,798.90 | 65,154,391.61 | 70,097,109.60 | 74,702,680.56 | 79,904,214.49 | 85,490,722.17 | 85,490,722.17 |
| 减：所得税 | 6,230,199.72 | 16,288,597.90 | 17,524,277.40 | 18,675,670.14 | 19,976,053.62 | 21,372,680.54 | 21,372,680.54 |
| 四、净利润 | 18,690,599.18 | 48,865,793.71 | 52,572,832.20 | 56,027,010.42 | 59,928,160.87 | 64,118,041.63 | 64,118,041.63 |
| 加：财务费用（所得税后） | - | - | - | - | - | - | - |
| 折旧费用 | 7,973,422.91 | 13,314,553.75 | 12,938,179.70 | 12,836,918.00 | 12,639,729.79 | 12,379,976.19 | 21,447,034.46 |
| 摊销费用 | 36,705.12 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 62,923.06 | 46,245.14 |
| 减：资本性支出 | - | - | - | - | - | - | 17,871,928.00 |
| 营运资金追加 | - 124,196.68 | 3,947,920.58 | 1,611,459.38 | 1,698,970.12 | 1,815,828.16 | 1,931,239.06 | |
| 五、企业自由现金流 | 26,824,923.88 | 58,295,349.93 | 63,962,475.58 | 67,227,881.36 | 70,814,985.56 | 74,629,701.82 | 67,739,393.23 |

(四) 折现率的确定

与本次预测的现金流量口径一致，本次评估采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算。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：

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

其中：R_f: 无风险利率；

ERP: 市场风险溢价；

β: 权益的系统风险系数；

R_s: 企业特定风险调整系数

1. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小。本

| 序号 | 证券代码 | 证券名称 | 到期收益率 [交易日期] 20210... [计算方法] 复利 [单位]% | 剩余期限 (年) [日期] 20210531 |
|------|-----------|--------|--|---------------------------|
| 113 | 101806.SZ | 国债1806 | 4.2630 | 26.8000 |
| 114 | 101812.SZ | 国债1812 | 4.1720 | 46.9726 |
| 115 | 101817.SZ | 国债1817 | 4.0092 | 27.1452 |
| 116 | 101824.SZ | 国债1824 | 4.1206 | 27.3945 |
| 117 | 101825.SZ | 国债1825 | 3.8559 | 47.4712 |
| 118 | 101908.SZ | 国债1908 | 4.0396 | 48.0658 |
| 119 | 101986.SZ | 国债1910 | 3.8970 | 28.1425 |
| 120 | 102004.SZ | 国债2004 | 3.5706 | 28.7918 |
| 121 | 102007.SZ | 国债2007 | 3.7643 | 48.9836 |
| 122 | 102012.SZ | 国债2012 | 3.8451 | 29.2904 |
| 123 | 102103.SZ | 国债2103 | 3.7944 | 49.8082 |
| 124 | 102105.SZ | 国债2105 | 3.7538 | 29.8658 |
| 算术平均 | | | 4.0537 | 28.9365 |

次计算采用剩余年限 10 年以上的国债于评估基准日的到期收益率平均值 4.0537% 作为无风险报酬率。

2. 权益系统风险系数 β 的确定

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司, 如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%; 相反, 如果公司 β 为 0.9, 则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报, β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内同花顺 iFinD 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们选取同行业的 5 家上市公司的平均 Beta 计算确定, 选取的参照企业基本情况及计算过程如下:

| 序号 | 证券代码 | 证券简称 | 资本结构 (D/E) | 含资本结构因素的 β (Levered β) [起始交易日期] 20160531 [截止交易日期] 20210531 [计算周期 2] 周 [收益率计算方法] 普通收益率 [标的指数] 上证综合指数 | 剔除资本结构因素的 β (Unlevered β) | 所得税税率(T) |
|----|-----------|------|------------|--|--|----------|
| 1 | 600814.SH | 杭州解百 | 0.001 | 1.1147 | 1.1141 | 25% |
| 2 | 600838.SH | 上海九百 | 0.000 | 1.1590 | 1.1589 | 25% |
| 3 | 600865.SH | 百大集团 | 0.016 | 1.0725 | 1.0594 | 25% |
| 4 | 601010.SH | 文峰股份 | 0.022 | 0.9174 | 0.9022 | 25% |
| 5 | 601116.SH | 三江购物 | - | 1.1201 | 1.1201 | 25% |
| | 算数平均数 | | 0.0079 | 1.07674 | 1.0710 | |

The screenshot shows the iFinD software interface. The main window displays a table with the following columns: 序号 (Serial Number), 证券代码 (Securities Code), 证券名称 (Securities Name), 带息债务 [报告日期] 最新一期(MRQ) [单位] 元 (Debt with interest [reporting date] latest period (MRQ) [unit] Yuan), 股权价值 [交易日期] 20210... [单位] 元 (Equity value [transaction date] 20210... [unit] Yuan), 所得税税率 [年度] 2020 (Corporate income tax rate [year] 2020), and Beta [起始交易日期] 20160531 [截止交易日期] 20210531 [计算周期2] 周 [收益率计算方法] 普通收益率 [标的指数] 上证综合指数 (Beta [start transaction date] 20160531 [end transaction date] 20210531 [calculation cycle 2] week [return rate calculation method] ordinary return rate [benchmark index] Shanghai Composite Index). The table lists five companies: 1. 600814.SH 杭州解百, 2. 600838.SH 上海九百, 3. 600865.SH 百大集团, 4. 601010.SH 文峰股份, and 5. 601116.SH 三江购物. The Beta values are 1.1147, 1.1590, 1.0725, 0.9174, and 1.1201 respectively.

通过计算，各参考公司的平均无财务杠杆 β_u 系数为 1.0710。

参照公司的资本结构分别为杭州解百 0.001，上海九百 0.00，百大集团 0.016，文峰股份 0.022，三江购物 0.00，企业无付息付债，二都差别很小，评估人员最终采用企业自身的资本结构，取企业自身的 β 值为：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_u \times [1 + (1-t)D/E] \\ &= 1.0710 \times [1 + (1-25\%) \times 0] \\ &= 1.0710\end{aligned}$$

被评估企业 β 系数取 1.0710。

3. 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。

被评估单位主业处于国内市场，公司市场风险溢价采用上证综指和深证成指年收益率几何平均值的算数平均值减去无风险报酬率指标值计算，取值时间跨度为自指数设立至今作为风险溢价，数据来源为同花顺 iFinD，具体计算过程如下：

上证指数数据

| 交易日期 | 收盘点位 | 收益率 | 2020/12/31 |
|------------|---------|---------|------------|
| 2020-12-31 | 3473.07 | 13.87% | 113.87% |
| 2019-12-31 | 3050.12 | 22.30% | 122.30% |
| 2018-12-28 | 2493.90 | -24.59% | 75.41% |
| 2017-12-29 | 3307.17 | 6.56% | 106.56% |
| 2016-12-30 | 3103.64 | -12.31% | 87.69% |
| 2015-12-31 | 3539.18 | 9.41% | 109.41% |
| 2014-12-31 | 3234.68 | 52.87% | 152.87% |
| 2013-12-31 | 2115.98 | -6.75% | 93.25% |
| 2012-12-31 | 2269.13 | 3.17% | 103.17% |
| 2011-12-30 | 2199.42 | -21.68% | 78.32% |
| 2010-12-31 | 2808.08 | -14.31% | 85.69% |
| 2009-12-31 | 3277.14 | 79.98% | 179.98% |
| 2008-12-31 | 1820.81 | -65.39% | 34.61% |
| 2007-12-28 | 5261.56 | 96.66% | 196.66% |
| 2006-12-29 | 2675.47 | 130.43% | 230.43% |
| 2005-12-30 | 1161.06 | -8.33% | 91.67% |
| 2004-12-31 | 1266.50 | -15.40% | 84.60% |
| 2003-12-31 | 1497.04 | 10.27% | 110.27% |
| 2002-12-31 | 1357.65 | -17.52% | 82.48% |

| 交易日期 | 收盘点位 | 收益率 | 2020/12/31 |
|------------|---------|---------|------------|
| 2001-12-31 | 1645.97 | -20.62% | 79.38% |
| 2000-12-29 | 2073.48 | 51.73% | 151.73% |
| 1999-12-30 | 1366.58 | 19.18% | 119.18% |
| 1998-12-31 | 1146.70 | -3.97% | 96.03% |
| 1997-12-31 | 1194.10 | 30.22% | 130.22% |
| 1996-12-31 | 917.02 | 65.14% | 165.14% |
| 1995-12-29 | 555.29 | -14.29% | 85.71% |
| 1994-12-30 | 647.87 | -22.30% | 77.70% |
| 1993-12-31 | 833.80 | 6.84% | 106.84% |
| 1992-12-31 | 780.39 | 166.57% | 266.57% |
| 1991-12-31 | 292.75 | 129.41% | 229.41% |
| 1990-12-31 | 127.61 | | |
| 几何平均值 | | | 27.22 |
| 上证指数年收益率 | | | 11.64% |

深证成指

| 交易日期 | 收盘点位 | 收益率 | 2020/12/31 |
|------------|----------|---------|------------|
| 2020-12-31 | 14470.68 | 38.73% | 138.73% |
| 2019-12-31 | 10430.77 | 44.08% | 144.08% |
| 2018-12-28 | 7239.79 | -34.42% | 65.58% |
| 2017-12-29 | 11040.45 | 8.48% | 108.48% |
| 2016-12-30 | 10177.14 | -19.64% | 80.36% |
| 2015-12-31 | 12664.89 | 14.98% | 114.98% |
| 2014-12-31 | 11014.62 | 35.62% | 135.62% |
| 2013-12-31 | 8121.79 | -10.91% | 89.09% |
| 2012-12-31 | 9116.48 | 2.22% | 102.22% |
| 2011-12-30 | 8918.82 | -28.41% | 71.59% |
| 2010-12-31 | 12458.55 | -9.06% | 90.94% |
| 2009-12-31 | 13699.97 | 111.24% | 211.24% |
| 2008-12-31 | 6485.51 | -63.36% | 36.64% |
| 2007-12-28 | 17700.62 | 166.29% | 266.29% |
| 2006-12-29 | 6647.14 | 132.12% | 232.12% |
| 2005-12-30 | 2863.61 | -6.65% | 93.35% |
| 2004-12-31 | 3067.57 | -11.85% | 88.15% |
| 2003-12-31 | 3479.80 | 26.11% | 126.11% |
| 2002-12-31 | 2759.30 | -17.03% | 82.97% |
| 2001-12-31 | 3325.66 | -30.03% | 69.97% |
| 2000-12-29 | 4752.76 | 41.05% | 141.05% |
| 1999-12-30 | 3369.62 | 14.25% | 114.25% |
| 1998-12-31 | 2949.32 | -29.52% | 70.48% |
| 1997-12-31 | 4184.85 | 30.06% | 130.06% |

| 交易日期 | 收盘点位 | 收益率 | 2020/12/31 |
|------------|---------|---------|------------|
| 1996-12-31 | 3217.55 | 225.75% | 325.75% |
| 1995-12-29 | 987.75 | -22.29% | 77.71% |
| 1994-12-30 | 1271.06 | -42.88% | 57.12% |
| 1993-12-31 | 2225.38 | -3.65% | 96.35% |
| 1992-12-31 | 2309.77 | 139.71% | 239.71% |
| 1991-12-31 | 963.57 | | |
| 几何平均值 | | | 15.02 |
| 深证指数年收益率 | | | 9.79% |

$$\begin{aligned}
 \text{市场风险溢价} &= (\text{上证指数年收益率} + \text{深证指数年收益率}) / 2 - \text{无风险报酬率} \\
 &= (11.64\% + 9.79\%) / 2 - 4.0537\% \\
 &= 6.6613\%
 \end{aligned}$$

4.企业特定风险调整系数

与类比公司相比，被评估单位在公司规模、经营风险、股权流动性导致的融资能力、内部控制能力、风险管理水平等方面存在差异。一般而言，规模较小的公司面临较高的风险。

根据对被评估企业规模、市场、技术和治理四部分进行风险分析评价，并量化，取 $A=2\%$

5.预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c \\
 &= 4.0537\% + 1.0710 \times 6.6613\% + 2\% \\
 &= 13.19\%
 \end{aligned}$$

(2) 计算加权平均资本成本

因为企业无付息负债，因此企业加权平均资本成本即等于企业权益资本成本 13.19%。

(五) 评估价值测算

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值-付

息债务价值

1. 经营性资产价值的测算：

本次评估采用分段法对沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的收益进行预测。即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。

企业自由现金流量现值基本计算公式为：

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

计算结果详见下表：

金额单位：人民币元

| 项 目 | 2021年6-12月 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 永续年度 | |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 企业自由现金流 | 26,824,923.88 | 58,295,349.93 | 63,962,475.58 | 67,227,881.36 | 70,814,985.56 | 74,629,701.82 | 67,739,393.23 | |
| 折现期 | 0.29 | 1.08 | 2.08 | 3.08 | 4.08 | 5.08 | | |
| 折现率 | 13.19% | 13.19% | 13.19% | 13.19% | 13.19% | 13.19% | 13.19% | |
| 折现系数 | 0.96 | 0.87 | 0.77 | 0.68 | 0.60 | 0.53 | 4.04 | |
| 自由现金流现值 | 25,872,862.52 | 50,973,194.14 | 49,411,170.19 | 45,881,883.75 | 42,698,136.99 | 39,754,601.26 | 273,572,350.61 | |
| 经营性资产价值 | | | | | | | | 528,164,199.46 |

2. 溢余资产价值

企业溢余资产为富裕资金，无溢余资产。

3. 长期股权投资

长期股权投资为被评估单位对全资子公司及控股子公司的投资，评估价值为303379180.94元。

4. 非经营性资产负债价值

非经营性资产为投资性房地产的评估值97122288.00元，其他应收款31042897.05元，合计128165185.05元。

非经营负债为其他应付款中的质量保证金、拍卖保证金、质量保证金、工程款及预计负债，评估价值为10740858.52元。

5. 股东全部权益价值

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资-非经营性资产负债价值-付息债务价值

$$=528164199.46 + 0 + 303379180.94 + 128165185.05 - 10740858.52$$

$$=948970000.00 \text{ 元（万元取整）}$$

第四部分 评估结论及其分析

一、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53703.41万元，评估价值116134.72万元，评估增值62431.31万元，增值率116.25%。

负债账面价值15011.75万元，评估价值15011.75万元。

股东全部权益账面价值38691.66万元，评估价值101122.97万元，评估增值62431.31万元，增值率161.36%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：沈阳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 | | 帐面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----------|----|-----------|------------|-----------|------------|
| | | B | C | D=C-B | E=D/B*100% |
| 流动资产 | 1 | 18,055.26 | 15,979.66 | -2,075.60 | -11.50 |
| 非流动资产 | 2 | 35,648.15 | 100,155.06 | 64,506.91 | 180.95 |
| 可供出售金融资产 | 3 | - | - | - | |
| 持有至到期投资 | 4 | - | - | - | |
| 长期应收款 | 5 | - | - | - | |
| 长期股权投资 | 6 | 4,093.76 | 30,337.92 | 26,244.16 | 641.08 |
| 投资性房地产 | 7 | 7,147.68 | 9,712.23 | 2,564.55 | 35.88 |
| 固定资产 | 8 | 23,435.52 | 59,219.19 | 35,783.67 | 152.69 |
| 在建工程 | 9 | - | - | - | |
| 工程物资 | 10 | - | - | - | |
| 无形资产 | 11 | 85.47 | - | -85.47 | -100.00 |
| 其中：土地使用权 | 12 | 85.47 | - | -85.47 | -100.00 |
| 其它资产 | 13 | 885.72 | 885.72 | - | - |
| 资产总计 | 14 | 53,703.41 | 116,134.72 | 62,431.31 | 116.25 |
| 流动负债 | 15 | 14,843.90 | 14,843.90 | - | - |
| 非流动负债 | 16 | 167.85 | 167.85 | - | - |

| 项目 | | 帐面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------|----|-----------|------------|-----------|------------|
| | | B | C | D=C-B | E=D/B*100% |
| 负债总计 | 17 | 15,011.75 | 15,011.75 | - | - |
| 净资产 | 18 | 38,691.66 | 101,122.97 | 62,431.31 | 161.36 |

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，沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益账面值为 38691.66 万元，评估价值为 94897.00 万元，评估增值 56205.34 万元，增值率为 145.26 %。

（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 101122.97 万元。经采用收益法评估后的股东全部权益价值为 94897.00 万元，两者相差 6225.97 万元，差异率为 6.56%。

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。对于重资产经营的企业资产基础法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，我们最终选取资产基础法的结果作为最终的评估结论。

即：沈阳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 101122.97 万元（大写人民币壹拾亿零壹仟壹佰贰拾贰万玖仟柒佰元整）。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

| 序号 | 科目名称 | 帐面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|-----------|----------------|------------------|----------------|---------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 180,552,589.77 | 159,796,619.85 | -20,755,969.92 | -11.50 |
| 2 | 其他应收款 | 142,913,810.70 | 122,146,701.43 | -20,767,109.27 | -14.53 |
| 3 | 存货 | 27,299,031.68 | 27,310,171.02 | 11,139.34 | 0.04 |
| 4 | 二、非流动资产合计 | 356,481,411.58 | 1,001,550,486.82 | 645,069,075.24 | 180.95 |
| 5 | 长期股权投资 | 40,937,597.98 | 303,379,180.94 | 262,441,582.96 | 641.08 |
| 6 | 投资性房地产 | 71,476,804.01 | 97,122,288.00 | 25,645,483.99 | 35.88 |
| 7 | 固定资产 | 234,355,153.37 | 592,191,866.00 | 357,836,712.63 | 152.69 |
| 8 | 无形资产 | 854,704.34 | - | -854,704.34 | -100.00 |
| 9 | 三、资产总计 | 537,034,001.35 | 1,161,347,106.67 | 624,313,105.32 | 116.25 |

| 序号 | 科目名称 | 帐面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|----|-------|----------------|------------------|----------------|--------|
| 10 | 七、净资产 | 386,916,482.22 | 1,011,229,587.54 | 624,313,105.32 | 161.36 |

评估价值与账面价值比较变动情况及原因详见资产基础法各科目评估说明。

三、溢（折）价或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。