

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大商股份有限公司拟收购大商集团持有  
沈阳千盛的股权所涉及的大商集团  
沈阳千盛百货购物中心有限公司股东  
全部权益价值项目  
**资产评估报告**

华亚正信评报字【2022】第 A06-0003 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年五月二十日

---

## 目 录

|   |    |
|---|----|
| 声 明 .....                                   | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                              | 2  |
| 资产评估报告正文 .....                              | 5  |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                                | 10 |
| 三、评估对象和评估范围 .....                           | 10 |
| 四、价值类型 .....                                | 11 |
| 五、评估基准日 .....                               | 11 |
| 六、评估依据 .....                                | 11 |
| 七、评估方法 .....                                | 14 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                         | 22 |
| 九、评估假设 .....                                | 24 |
| 十、评估结论 .....                                | 25 |
| 十一、特别事项说明 .....                             | 26 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                         | 27 |
| 十三、资产评估报告日 .....                            | 28 |
| 附件 .....                                    | 29 |

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的评估范围由被评估单位申报并经其盖章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注并充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**大商股份有限公司拟收购大商集团持有沈阳千盛  
的股权所涉及的大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**  
华亚正信评报字[2022]第 A06-0003 号

**大商股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟收购大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司的股权所涉及的大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要报告如下：

**(一) 评估目的：**评估大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司股东全部权益价值，为大商股份拟收购大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司股东全部权益的股权提供股权价值参考依据。

**(二) 评估对象：**大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司的股东全部权益。

**(三) 评估范围：**大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司申报且经过注册会计师审计确认的其在评估基准日的全部资产和负债。

**(四) 价值类型：**市场价值。

**(五) 评估结论：**

1. 大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日持续经营的前提下，经审计后的企业账面净资产为 2,016.59 万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为 7,998.30 万元，评估结果较所有者权益账面值有所增值，增值额为 5,981.71 万元，增值率 296.62%。各类资产及负债的评估结果见下表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目    | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率%       |
|-------|-----------|-----------|----------|------------|
|       | A         | B         | C=B-A    | D=C/A×100% |
| 流动资产  | 13,682.41 | 13,677.77 | -4.64    | -0.03      |
| 非流动资产 | 40,017.50 | 46,003.85 | 5,986.35 | 14.96      |

| 项目                | 账面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增值率%          |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
|                   | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100%    |
| 其中：长期股权投资         | 37,984.17        | 44,760.70        | 6,776.53        | 17.84         |
| 固定资产              | 1,657.76         | 867.29           | -790.47         | -47.68        |
| 无形资产              | -                | 0.29             | 0.29            |               |
| 递延所得税资产           | 375.57           | 375.57           | -               | -             |
| <b>资产总计</b>       | <b>53,699.91</b> | <b>59,681.62</b> | <b>5,981.71</b> | <b>11.14</b>  |
| 流动负债              | 51,683.32        | 51,683.32        | -               | -             |
| 非流动负债             | -                | -                | -               | -             |
| <b>负债总计</b>       | <b>51,683.32</b> | <b>51,683.32</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>      |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>2,016.59</b>  | <b>7,998.30</b>  | <b>5,981.71</b> | <b>296.62</b> |

2. 大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日持续经营的前提下，经审计后合并口径归属母公司的账面净资产为-8,370.17 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 5,365.50 万元。较所有者权益账面值增值 13,735.67 万元。

3. 本次评估结果的选取原则是：重资产企业选取资产基础法的评估结果作为评估结论，轻资产企业选取收益法的评估结果作为评估结论。被评估单位属于重资产企业，故本次评估选取资产基础法结果作为最终评估结论。

本次评估结论：在满足评估假设的前提条件下，大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值约人民币 7,998.30 万元（人民币柒仟玖佰玖拾捌万叁仟元整）。

#### （六）特别事项

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1. 本次评估结论未考虑可能存在的控股权溢价和少数股权折价对股权价值的影响。

2. 评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

3. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评

**估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

**大商股份有限公司拟收购大商集团持有沈阳千盛  
的股权所涉及的大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告正文**  
华亚正信评报字[2022]第 A06-0003 号

**大商股份有限公司：**

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟收购大商集团持有沈阳千盛的股权所涉及的大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

本次资产评估项目的委托人为大商股份有限公司，被评估单位为大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司。

**（一）委托人概况**

企业名称：大商股份有限公司（以下简称：大商股份）

统一社会信用代码：91210200241268278D

注册地址：辽宁省大连市中山区青三街一号

法定代表人：牛钢

注册资本：29372 万元人民币

实收资本：29372 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

营业期限：1992 年 12 月 10 日至无固定期限

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

策划；互联网上网服务；移动电话机销售；婚庆礼仪服务；房屋出租、场地出租、物业管理；电子游戏、餐饮、广告业务经营；国际民用航空旅客和货物运输销售代理（含港、澳、台航线；危险品除外）；普通货运（限分公司经营）；因特网信息服务业务（凭许可证经营）；废旧家电回收与销售（涉及行政许可凭许可证经营）；乳制品（含婴幼儿配方乳粉,限分公司经营）；货物进出口、技术进出口（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；批发预包装食品、酒类商品；教育信息咨询；停车场管理服务。\*\*\*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1.公司基本情况

企业名称：大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司

统一社会信用代码：91210105313102454J

注册地址：沈阳市皇姑区长江街 99 号

法定代表人：刘震海

注册资本：2000 万人民币

实收资本：2000 万人民币

企业类型：有限责任公司

营业期限：2014-01-03 至 2034-01-02

经营范围：国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售；保健食品、药品、医疗器械、劳保用品、消毒消杀用品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

### 2.公司历史沿革及股权状况

大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司于 2014 年 1 月成立，法定代表人由连奎，注册地址皇姑区长江街 99 号，注册资本 2000 万元，成立时企业股东明细如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资金额（万元） | 出资比例% |
|----|--------------|----------|-------|
| 1  | 骆华年          | 150      | 7.5   |
| 2  | 由连奎          | 150      | 7.5   |
| 3  | 大连第二百货大楼有限公司 | 1700     | 85    |
| 合计 |              | 2000     | 100   |

（1）第一次变更：2016 年 10 月 17 日



被评估单位经营范围由“许可经营项目：无一般经营项目：国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理。（法律、法规禁止及应经审批而未获批准的项目除外）”变更为“国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售。”

（2）第二次变更：2017年3月22日

被评估单位经营范围由“国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售。”变更为“国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售；保健食品销售；餐饮服务。”

（3）第三次变更：2018年7月6日

被评估单位法定代表人由由连奎变更为刘玲，高级管理人员备案信息变更。

（4）第四次变更：2018年8月29日

被评估单位股东骆华年及由连奎退出，新增股东大商集团有限公司，变更后企业股东明细如下：

| 序号 | 股东名称         | 出资金额（万元） | 出资比例% |
|----|--------------|----------|-------|
| 1  | 大商集团有限公司     | 300.0    | 15    |
| 2  | 大连第一百货大楼有限公司 | 1700     | 85    |
| 合计 |              | 2000     | 100   |

（5）第五次变更：2020年2月3日

被评估单位经营范围由“国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售；保健食品销售；餐饮服务。”变更为“国内商品贸易（国家限定的除外）；农副产品收购（国家限定的除外）；出租柜台；商品展览展示服务；金银饰品零售；停车场管理；企业投资管理；物业管理，食品制售；保健食品、药品、医疗器械、劳保用品、消毒消杀用品销售；餐饮服务。”

（6）第六次变更：2020年3月9日

被评估单位企业法人由刘玲变更为刘震海，同时高级管理人员备案信息变更。

截至评估基准日，被评估单位实收资本为 2000 万人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

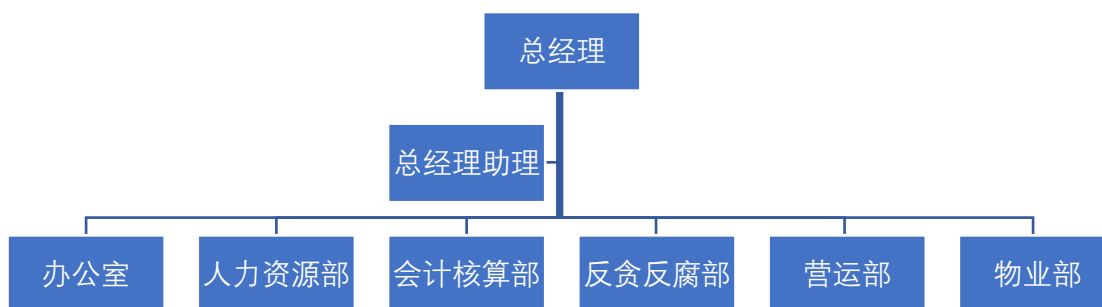
**股东名称、出资额和出资比例**

金额单位：人民币万元

| 序号 | 股东名称         | 认缴出资额 | 认缴出资比例(%) | 实际出资额 | 实缴出资比例(%) |
|----|--------------|-------|-----------|-------|-----------|
| 1  | 大连第二百货大楼有限公司 | 1700  | 85        | 1700  | 85        |
| 2  | 大商集团有限公司     | 300   | 15        | 300   | 15        |
| 合计 |              | 2000  | 100       | 2000  | 100       |

**3.公司经营管理结构**

评估基准日，公司设有办公室、人力资源部、会计核算部、反贪反腐部、营运部、物业部、百货经营业种和超市，公司组织机构图如下：



**4.股权投资情况**

企业对外投资情况如下表所示：

| 序号 | 被投资企业名称    | 法定代表人 | 成立日期       | 投资数额     | 投资比例 |
|----|------------|-------|------------|----------|------|
| 1  | 沈阳大商置业有限公司 | 刘震海   | 1996-08-07 | 680 万人民币 | 100% |

**5.被评估单位近三年财务状况**

**被评估单位近三年一期资产负债表情况**

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目          | 2018 年 12 月 31 日      | 2019 年 12 月 31 日      | 2020 年 12 月 31 日      | 评估基准日<br>2021 年 9 月 30 日 |
|----|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1  | 流动资产        | 183,218,027.84        | 177,427,979.50        | 181,953,016.23        | 136,824,096.48           |
| 2  | 非流动资产       | 523,660,886.55        | 524,217,428.72        | 400,874,903.05        | 400,175,064.41           |
| 3  | 其中：长期股权投资   | 504,188,986.88        | 504,188,986.88        | 379,841,740.16        | 379,841,740.16           |
| 4  | 固定资产        | 17,752,055.48         | 17,667,092.17         | 17,006,541.54         | 16,577,577.63            |
| 5  | 递延所得税资产     | 1,719,844.19          | 2,361,349.67          | 4,026,621.35          | 3,755,746.62             |
| 6  | <b>资产总计</b> | <b>706,878,914.39</b> | <b>701,645,408.22</b> | <b>582,827,919.28</b> | <b>536,999,160.89</b>    |
| 7  | 流动负债        | 623,733,097.05        | 576,822,620.63        | 587,540,539.58        | 516,833,197.71           |
| 8  | 非流动负债       | 6,607,059.44          | 9,127,755.61          | 114,787.51            | -                        |

| 序号 | 项目   | 2018年12月31日         | 2019年12月31日    | 2020年12月31日    | 评估基准日<br>2021年9月30日 |
|----|------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 9  | 负债合计 | 630,340,156.49      | 585,950,376.24 | 587,655,327.09 | 516,833,197.71      |
| 10 | 股东权益 | 76,538,757.90       | 115,695,031.98 | -4,827,407.81  | 20,165,963.18       |
| 11 | 审计意见 | 未经审计                | 未经审计           | 标准无保留意见        |                     |
| 12 | 报告号  | 大华审字（2022）第0015648号 |                |                |                     |

### 被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目      | 2018年          | 2019年          | 2020年          | 评估基准日<br>2021年1-9月 |
|----|---------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| 一  | 营业收入    | 542,424,298.98 | 565,644,830.01 | 147,179,778.14 | 103,923,491.63     |
|    | 减：营业成本  | 424,618,043.52 | 446,733,663.41 | 70,746,715.34  | 41,544,294.15      |
|    | 税金及附加   | 5,680,297.06   | 6,316,932.24   | 4,715,444.62   | 4,507,538.33       |
|    | 销售费用    | 24,233,958.20  | 22,877,158.20  | 17,885,180.73  | 11,377,654.07      |
|    | 管理费用    | 32,798,604.46  | 32,287,033.30  | 11,728,917.07  | 10,496,888.86      |
|    | 财务费用    | 21,843,415.89  | 5,686,013.21   | 2,211,677.57   | 1,382,207.96       |
|    | 资产减值损失  | -15,045.81     | -45,325.77     | -27,294,827.49 | -1,889,577.62      |
|    | 加：投资收益  | 3,909,411.76   | -              | -              | -                  |
|    | 其他收益    | -              | -              | 310,152.34     | 460,002.16         |
| 二  | 营业利润    | 37,144,345.80  | 51,698,703.88  | 12,907,167.66  | 33,185,332.80      |
|    | 加：营业外收入 | 4,636,503.79   | 510,294.02     | 87,739.68      | 139,161.85         |
|    | 减：营业外支出 | -              | -              | -              | -                  |
| 三  | 利润总额    | 41,780,849.59  | 52,208,997.90  | 12,994,907.34  | 33,324,494.65      |
|    | 减：所得税费用 | 9,469,372.26   | 13,052,723.82  | 8,285,271.36   | 8,331,123.66       |
| 四  | 净利润     | 32,311,477.33  | 39,156,274.08  | 4,709,635.98   | 24,993,370.99      |

被评估单位 2020 年度及评估基准日会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所审计，并发表了无保留意见。

#### 6.被评估单位整体经营情况

沈阳千盛百货购物中心坐落于沈阳市北行商圈，大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司成立于 2014 年 1 月。公司定位为中高端时尚百货，广泛集合了国际前沿品牌商品，融合国内高端品牌，为顾客打造都市新生活。目前签约合作的供应商共计 563 家，其中超市业种供应商 263 家，百货业种供应商 300 家，如：兰芝、欧莱雅、周大福、周生生、百丽、其乐、ONLY、玖姿、卡莱蒂尔、比音勒芬、报喜鸟、太平鸟、斐乐、阿迪达斯、耐克、北面、杰克琼斯等知名品牌。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人大商股份有限公司和被评估单位大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司属于关联单位。

#### （四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的使  
用人。

## 二、评估目的

大商股份有限公司拟收购大商投资管理有限公司持有大商集团沈阳千盛百货购  
物中心有限公司的股权。为此，需对大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司股东  
全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经总裁办公会通过，并形成了《会议纪要》。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评  
估基准日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

1.评估范围为大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司申报且经过注册会计师  
审计确认的其在评估基准日的全部资产和负债，具体包括：流动资产、固定资产、  
其他非流动资产、流动负债、非流动负债等。总资产账面值为 536,999,160.89 元，总  
负债账面价值为 516,833,197.71 元，净资产账面价值为 20,165,963.18 元。各类资产、  
负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目          | 账面价值                  |
|----|-------------|-----------------------|
| 1  | 流动资产        | 136,824,096.48        |
| 2  | 非流动资产       | 400,175,064.41        |
| 3  | 长期股权投资      | 379,841,740.16        |
| 4  | 固定资产        | 16,577,577.63         |
| 5  | 递延所得税资产     | 3,755,746.62          |
| 6  | <b>资产总计</b> | <b>536,999,160.89</b> |
| 7  | 流动负债        | 516,833,197.71        |
| 8  | 非流动负债       |                       |
| 9  | <b>负债合计</b> | <b>516,833,197.71</b> |
| 10 | <b>股东权益</b> | <b>20,165,963.18</b>  |

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所（特  
殊普通合伙）大连分所审计，审计报告号大华审字（2022）第 0015648 号，审计意见  
为标准无保留意见。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 2.企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

## 3.引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### （一）经济行为依据

大商股份有限公司总经理办公会会议记录（2021 年 10 月 10 日）。

### （二）法律法规依据

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第四次修正）；

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

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

4.《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改；

5.《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自2019年7月1日起施行）；

6.《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常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

7.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日，中华人民共和国国务院令 第714号）；

8.证监会发布的《会计监管风险第5号---上市公司股权交易资产评估》（2013年2月6日）；

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第691号）根据2017年10月30日国务院第191次常务会议通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订，于2017年11月19日起施行）；

10.《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

11.《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》（财税[2016]36号）；

12.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

13.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

14.《中国人民银行公告[2019]第15号》（2019年8月17日）；

15.《中国人民银行公告[2019]第16号》（2019年8月25日）；

16.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协[2017]35号）；

- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 15.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。

#### （四）权属依据

1. 房屋产权证；
2. 土地使用权证；
3. 机动车行驶证；
4. 设备购置合同及付款凭证；
5. 其他有关产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
- 2.《2021年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 4.中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2021年9月30日）；
- 5.企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
- 6.企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；
- 7.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 8.企业与相关供货商签订的原材料购买合同（商业订单等）；
- 9.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 10.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 11.其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；

- 3.企业提供的收益法评估预测明细表；
- 4.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 5.大华会计师事务所有限公司出具的 2018、2019、2020 年及 2021 年 9 月 30 日审计报告；
- 6.同花顺 iFinD 数据库。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法和收益法。

评估人员根据被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、基准日经营情况、未来发展规划、未来收益可预测情况及所获取评估资料的充分性，判断被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，被评估单位获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，被评估单位预期获利年限可以预测，满足采用收益法进行评估的前提条件。

评估人员结合项目实际，根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业质量和数量等，在公开的股票交易市场难以找到与被评估单位相似交易案例的数据资料，且与被评估单位相近的可比企业买卖、收购及合并



案例资料较少，无法采用交易案例比较法进行评估，被评估单位不具备采用市场法进行评估的前提条件。

评估人员结合被评估企业经营情况、历史成本资料的可利用程度、资产负债表内及表外的各项资产、负债可识别情况分析出被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，并且不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，具备采用资产基础法进行评估的前提。

## （二）资产基础法

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

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货。

#### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款及备用金。

对货币资金通过现金盘点及备用金、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收款项

应收款项包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### （3）存货

评估基准日存货为库存商品、在用低值易耗品等。

1) 对库存商品经核实为近期购进，且账面价值中已包含进货成本及合理费用，

评估基准日市场价格变化不大，按账面值确定评估值。

2) 对在用低值易耗品，采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将同种低值易耗品的现行购置价加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

#### (5) 其他流动资产

评估基准日其他流动资产为留底税款，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，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。按核实后账面值确定评估值。

### 2.非流动资产

#### (1) 长期股权投资

对全资及控股长期股权投资分别采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

#### (2) 房屋建（构）筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场经济活跃程度，本次对被评估单位房屋建（构）筑物采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正，得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

#### (2) 机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

#### 1) 重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费（含基础费） + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

##### ① 机器设备重置成本的确定

###### A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

###### B. 运杂费

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，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

运杂费率参考《资产评估常用数据与参数手册》确定。

若设备购置费中已包含运杂费或供货合同约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

###### C. 安装工程费（含基础费）

安装工程费以含税设备购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》测算确定。

如果设备基础与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建（构）筑物类资产评估中已考虑，设备安装工程费中不再单独考虑基础费。其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

###### D. 前期及其它费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理服务费、环境影响评价费等，各项费用的计算按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

## E.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR），以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 (含基础费) + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 评估基准日贷款市场报价利率 (LPR) × 1/2

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的不考虑资金成本。

## F.可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + 运杂费 / 1.09 × 9% + 安装工程费 / 1.09 × 9% + 前期及其他费用 (不含建设单位管理费) / 1.06 × 6%

### ②电子设备重置成本的确定

根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本 = 不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

## 2) 综合成新率的确定

### ①机器设备成新率的确定

对专用设备和通用设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况、维修保养状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

### ②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。计算公式：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于大型的电子设备在考虑经济寿命年限基础上，结合现场勘察情况，设备工

作环境、运行状况等来确定其综合成新率。

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

### 3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

#### (3) 车辆

对于车辆采用市场法评估确定市场价值

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

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

评估值=∑比准价格/3

#### (3) 无形资产

评估基准日企业申报的无形资产为办公软件。

评估人员调查了解了，采用网络询价取得重置价值，扣除增值税后作为评估价值。

#### (4) 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。按照审核后的账面价值确定评估值。

### 3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款、其他流动负债、租赁负债及递延所得税负债等，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

### (三) 收益法

#### 1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业

价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

## 2.基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

## 3.评估模型

### （1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，（包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款……）。

付息债务以核实后的账面值作为评估值。

### 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为：

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

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— $F_i$  为评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

— $F_n$  为详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

— $r$  为折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

— $n$  为详细预测期；

— $i$  为详细预测期第  $i$  年；

— $g$  为永续期增长率。

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

权益资本成本  $k_e$  采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

### ②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直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

### ③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多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

### ④长期股权投资价值

长期股权投资评估值根据对被投资企业基准日经整体评估的股东全部权益价值乘以所持有的股权比例，计算得出长期股权投资的价值。

## （2）主要参数的确定

### 1) 收益期和预测期的确定

评估人员经分析调查，被评估企业所属行业为国家政策扶持行业，企业营业执照核准的营业期限为永久，评估基准日被评估单位经营正常，根据企业的发展规划及行业特点，企业业务类型、经营方式较稳定，通过分析企业的经营状况及与企业管理层沟通，不存在对影响企业持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进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故收益期按永续确定。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2026 年进入稳定期，故预测期确定为 2021 年 10-12 月、2022 年-2026 年共 5 年加一期。2027 年后为永续。

## 2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率  $r$  选取加权平均资本成本估价模型（WACC）确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E / (D + E)] + k_d \times [D / (D + E)] \times (1 - T)$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本

$E / (D + E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

$k_d$ ：债务资本成本

$D / (D + E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

$T$ ：被评估企业的所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM 模型公式：

$$k_e = r_f + \beta_e \times R_{Pm} + r_c$$

式中— $r_f$  为无风险报酬率

— $R_{Pm}$  为市场风险溢价

— $r_c$  为企业特定风险调整系数

— $\beta_e$  为评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1 - t) \times (D/E)]$$

$\beta_u$  可比公司的预期无杠杠市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t / [1 + (1 - t) \times (D_i/E_i)]$$

$\beta_t$  可比公司的预期市场平均风险系数

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本

### （四）评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，



组建评估项目组，制定资产评估工作计划（方案）。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

## （二）现场调查收集资料阶段

评估人员于 2021 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1.评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查

3.评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

## （三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

## （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报

告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

#### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

#### （一）一般假设

1.交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的

3.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；

4.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6.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；

7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

#### （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本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、流出为期中；

4.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师（资产评估专业人员）及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日2021年9月30日持续经营的前提下，经审计后的企业账面净资产为2,016.59万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值为7,998.30万元，评估结果较所有者权益账面值有所增值，增值额为5,981.71万元，增值率296.62%。各类资产及负债的评估结果见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年9月30日

金额单位：人民币万元

| 项目                | 账面价值             | 评估价值             | 增减值             | 增值率%          |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|
|                   | A                | B                | C=B-A           | D=C/A×100%    |
| 流动资产              | 13,682.41        | 13,677.77        | -4.64           | -0.03         |
| 非流动资产             | 40,017.50        | 46,003.85        | 5,986.35        | 14.96         |
| 其中：长期股权投资         | 37,984.17        | 44,760.70        | 6,776.53        | 17.84         |
| 固定资产              | 1,657.76         | 867.29           | -790.47         | -47.68        |
| 无形资产              | -                | 0.29             | 0.29            |               |
| 递延所得税资产           | 375.57           | 375.57           | -               | -             |
| <b>资产总计</b>       | <b>53,699.91</b> | <b>59,681.62</b> | <b>5,981.71</b> | <b>11.14</b>  |
| 流动负债              | 51,683.32        | 51,683.32        | -               | -             |
| 非流动负债             | -                | -                | -               | -             |
| <b>负债总计</b>       | <b>51,683.32</b> | <b>51,683.32</b> | <b>-</b>        | <b>-</b>      |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>2,016.59</b>  | <b>7,998.30</b>  | <b>5,981.71</b> | <b>296.62</b> |

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### （二）收益法评估结果

大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日2021年9月30日持续经营的前提下，经审计后合并口径归属母公司的账面净资产为-8,370.17万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为5,365.50万元。较所有者权益账面值增值13,735.67万元。

### （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

#### 1.差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,365.50 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 7,998.30 万元，两者相差 2,632.80 万元，差异率为 49.07%。两种评估方法差异的主要原因是：

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

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

综上所述，造成两种评估方法产生差异。

#### 2.评估结果的选取

本次评估结果的选取原则是：重资产企业选取资产基础法的评估结果作为评估结论，轻资产企业选取收益法的评估结果作为评估结论。被评估单位属于重资产企业，故本次评估选取资产基础法结果作为最终评估结论。

本次评估结论：在满足评估假设的前提条件下，大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的市场价值约人民币 7,998.30 万元（人民币柒仟玖佰玖拾捌万叁仟元整）。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

### 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

#### （二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

#### （三）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

1.评估范围内房屋建筑物——千盛负一层库房，坐落辽宁省沈阳市皇姑区长江街99号负一层14-18、A-C轴，申报建筑面积为350 m<sup>2</sup>，为沈阳大商置业有限公司于2008年5月从沈阳市拍卖行有限责任公司竞买取得，目前由大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司使用，但未能办理产权手续，沈阳大商置业有限公司承诺对上述房产拥有完全产权。承诺证、实、权利人一致、不涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

2.截至评估基准日，评估范围内房屋建筑物——沈阳千盛百货大楼，坐落于辽宁省沈阳市皇姑区长江街99号，建筑面积47215.25 m<sup>2</sup>，总层数7层，具体为-1到6层，混合结构，房屋产权证号为沈房权证皇姑字第7352号，设计用途为商业。评估范围内——土地使用权一宗，坐落于沈阳市皇姑区长江街99号，宗地面积17289.2 m<sup>2</sup>，土地使用权证号为沈阳国用（2004）第0239号。上述资产证载权利人均均为沈阳北方银泰置业有限公司，2018年1月沈阳北方银泰置业有限公司已更名为沈阳大商置业有限公司，截至报告出具日，上述房产及土地使用权已更换为新证，新证证号为辽（2022）沈阳市不动产权第0138208号，证载权利人为沈阳大商置业有限公司。目前由大商集团沈阳千盛百货购物中心有限公司使用，沈阳大商置业有限公司承诺对上述资产拥有完全产权。承诺证、实、权利人一致、不涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

（四）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用;

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 5 月 20 日。

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年五月二十日

## 附件

- 一. 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二. 委托人和被评估单位营业执照复印件
- 三. 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四. 委托人和被评估单位的承诺函
- 五. 签名资产评估师的承诺函
- 六. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七. 资产评估机构营业执照副本复印件
- 八. 签名资产评估师资格证明文件复印件
- 九. 资产评估明细表和各级汇总表
- 十. 收益法评估表