

大商股份有限公司  
拟收购股权所涉及的  
大商集团（庄河）千盛百货有限公司  
资产评估说明  
华亚正信评报字【2022】第A06-0005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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分 资产评估说明 .....	4
一、评估对象与评估范围说明 .....	4
(一) 评估对象与评估范围内容 .....	4
(二) 企业申报的主要实物资产情况 .....	4
(三) 企业申报的无形资产情况 .....	6
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量.....	6
(五) 引用其他机构出具的报告结论情况.....	6
二、资产核实情况总体说明.....	6
(一) 资产核实的组织与实施过程.....	6
(二) 影响资产核实的事项及处理方法 .....	8
(三) 资产清查核实结论 .....	8
三、评估技术说明 .....	11
(一) 资产基础法评估技术说明 .....	11
(二) 收益法评估技术说明.....	43
四、评估结论及分析.....	92
(一) 评估结论 .....	92
(二) 评估结论的确定 .....	92
资产评估说明附件 .....	94

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

此页无正文

## 第三部分 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象：大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股东全部权益。

评估范围：大商集团（庄河）千盛百货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、无形资产、递延所得税资产和流动负债等。各类资产、负债类型、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	14,986,431.93
2	非流动资产	50,684,795.91
3	其中：固定资产	36,451,860.07
4	无形资产	13,488,705.49
5	递延所得税资产	744,230.35
6	<b>资产总计</b>	<b>65,671,227.84</b>
7	流动负债	57,705,884.98
8	<b>负债合计</b>	<b>57,705,884.98</b>
9	<b>股东权益</b>	<b>7,965,342.86</b>

上述资产、负债账面价值由被评估单位申报，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）大连分所审计，并出具大华审字[2022]0015647号审计报告。

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。

#### （二）企业申报的主要实物资产情况

##### 1. 存货

企业申报的存货包括库存商品及在用周转材料。账面价值 3,787,295.92 元。其中：库存商品账面值 3,753,641.85 元，为企业的经销商品，存放于庄河千盛仓库内，其形成时间距评估基准日较近；在用周转材料账面值 33,654.07 元，主要为电子秤、电脑等，主要购置于 2008-2019 年期间，截至评估基准日均可正常使用。

##### 2. 房屋建筑物

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物 7 项，账面原值合计 51,613,346.34 元，账面净值合计 34,318,961.83 元。

序号	权证编号	证载权利人名称	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
							原值	净值
1	无		超市新建	钢混	2008-12-1	3551	6,833,900.00	4,466,493.81
2	无		新建库房	彩板	2008-12-1	760	250,000.00	98,521.37
3	庄单字第 200803598、	大商集团（庄河）千盛百货有限公司	一楼卖场	钢混	2010-5-1	23464.02	5,491,650.00	3,589,226.70
4	201209207、201209210、	大商集团（庄河）千盛百货有限公司	营业楼 2	钢混	2010-5-1		13,539,933.62	9,112,841.14
5	201105276、201105278、201105279、201105280、201105281、201105282、201105283 号	大商集团（庄河）千盛百货有限公司	营业楼	钢混	2010-5-1		24,886,852.72	16,747,096.61
6	庄单字第 200803594 号	大商集团（庄河）千盛百货有限公司	办公楼	砖混	2010-5-1	233.16	201,100.50	135,348.57
7	庄单字第 200803597 号	大商集团（庄河）千盛百货有限公司	锅炉房	砖木	2010-5-1	840.84	409,909.50	169,433.63
合 计						28,849.02	51,613,346.34	34,318,961.83

其中取得产权证的几处房屋建筑物所占用的 7,895.31 平方米土地取得了土地使用权证，土地使用权证号：庄国用 2013 第 02040 号，该土地使用权于 2008 年 3 月 3 日取得，账面原值 19,468,640.41 元，账面净值 13,488,705.49 元。

其中未取得房屋所有权证的 2 处房产，被评估单位出具了专项承诺等证明资料，承诺上述无证房屋产权为被评估单位所有。

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物均为正常使用，且使用状况良好。

### 3.设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共 157 项，包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值合计 15,083,154.29 元、账面净值合计 2,132,898.24 元。

#### (1) 机器设备

机器设备有 15 台套，主要包括电梯、锅炉、变电所、冷藏库等设备，主要用于商场运营和商品的冷藏保存及存放。

机器设备维护保养良好，至评估基准日机器设备均在正常使用中。

#### (2) 车辆

车辆主要包括两辆轿车和一辆货车。有专人管理，各型车辆总体状况良好，运行基本正常。

#### (3) 电子设备

电子设备有 139 台套，主要包括收款机、激光平台、电脑、打印机、复印机、空调等，基本均能正常使用。

### （三）企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权。

评估基准日，评估范围内的土地共 1 宗，以出让方式取得，原始购置价值 19,468,640.41 元，评估基准日账面值 13,488,705.49 元。委估宗地概括如下：

#### 1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地，为大商集团（庄河）千盛百货有限公司合法拥有的、位于庄河市兴达街道黄海大街的商业用地。

#### 2) 土地利用状况

该宗地的土地面积 7,895.31 平方米，地上已建权属为大商集团（庄河）千盛百货有限公司的商场，总建筑面积 28,849.02 平方米。

### （四）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。

### （五）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告中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）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实的组织与实施过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况特点，我公司项目组按专业分工，并制定了详细的现场清查核实计划，对评估范围涉及的资产和负债进行了全面核实和尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）核实企业资产申报表

项目组人员进驻企业后，评估人员首先核实被评估单位提供的评估申报表等相关基础资料，与企业有关的财务记录数据进行核对，核实各类资产申报数据是否与账面记录相符，其次检查申报表有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对核实中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。以保证评估的各项资产不重不漏评估申报表反映的资产信息准确、完整。

## （2）现场核实勘查

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全面核实和现场勘查。并针对不同资产的性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的现场调查核实方法。

对实物性流动资产采用重点详查与抽样盘点相结合的方式，通过盘点、核对进出库账单等方法确定其实有数量、规格型号和形成时间，同时，关注其实体状况，实地查看了解是否存在报废、变质、过期、滞销等情况。

对非实物性流动资产，通过核对账簿、原始凭证、业务合同、对结算单位或欠款人进行函证等方式进行清查核实。同时，通过查询相关债务人的近况，对基准日后可能出现的坏账做出初步判断。

对固定资产主要采用以物对账，以账查物的方式进行清查核实。对房屋建筑物，根据申报明细表，结合账面记录、工程结算资料，逐一核对了该类资产的项数、结构型式、建筑面积或实物工程数量、竣工时间，现场勘查了实际使用现状；对设备，根据设备申报明细，查阅相关台账、购置发票、有关工程结算资料，逐一核对了设备的名称、台套数量、规格型号、购置及启用时间、现场勘查设备在评估基准日的运行状况等。

企业的申报的无形资产主要为土地使用权。

对土地主要核查土地使用权证、土地出让合同等，通过现场勘查核实土地的具体分布位置、实际用途、开发利用状况；同时，对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素，通过实地察看、网上查询等方式进行了核实和了解。

对递延所得税资产，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。

对负债采用核查有关账簿、原始凭证并结合会计师的审计情况等方式，对各项债务的形成背景、方式和形成时间、结算对象和业务范围等历史信息进行了逐一核实，通过函证对大额负债是否为企业评估基准日后实际承担的债务数额、有无确定的债权人等进行了确认。同时，对账表不符、核算有误的账项提请企业及时进行账务调整。以保证企业在评估基准日债务项目真实、完整，且对应债务金额准确无误。



### （3）资产权属核实

资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，对评估范围内的房屋、土地、主要设备、车辆及重大债权债务等权利状况进行了核实。核实查验了与评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明、产权证、购置发票、财务记录等有关重要权属文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项等。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。

#### 2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和股权架构；
- （2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- （3）被评估单位的主要产品及盈利模式；
- （4）被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；
- （5）被评估单位非经营性资产、负债和溢余资产情况；
- （6）被评估单位核心资产情况；
- （7）被评估单位的发展战略、经营计划和收益预测信息；
- （8）被评估单位在行业中的地位，竞争优、劣势及所面临的风险情况；
- （9）被评估单位以往的评估及交易情况；
- （10）影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- （11）被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- （12）被评估单位享有的税收优惠情况；
- （13）其他相关需调查的事项。

#### （二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估范围所涉及的资产、负债等，均能按正常程序进行清查核实，未发现存在影响资产核实工作的事项。

#### （三）资产清查核实结论

经对被评估单位在评估基准日的资产与经营情况实施清查核实及尽职调查后，得到如下核实结论：

##### 1.资产核实结论

### （1）主要资产负债状况

根据被评估单位经审计的报表披露，被评估单位近三年一期资产负债情况如下表：

近三年一期资产负债情况表

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
1	流动资产	9,906,861.61	10,425,666.19	11,590,188.76	14,986,431.93
2	非流动资产	56,225,836.89	54,291,942.87	52,162,671.81	50,684,795.91
3	其中：固定资产	40,983,182.17	39,785,384.05	37,690,169.64	36,451,860.07
4	无形资产	14,888,476.72	14,379,469.00	13,870,461.28	13,488,705.49
5	递延所得税资产	354,178.00	127,089.82	602,040.89	744,230.35
6	<b>资产总计</b>	<b>66,132,698.50</b>	<b>64,717,609.06</b>	<b>63,752,860.57</b>	<b>65,671,227.84</b>
7	流动负债	53,752,907.69	49,136,259.71	47,983,323.38	57,705,884.98
8	非流动负债	1,346,508.18	443,686.42	-	-
9	<b>负债合计</b>	<b>55,099,415.87</b>	<b>49,579,946.13</b>	<b>47,983,323.38</b>	<b>57,705,884.98</b>
10	<b>所有者权益</b>	<b>11,033,282.63</b>	<b>15,137,662.93</b>	<b>15,769,537.19</b>	<b>7,965,342.86</b>

### （2）营业收入与利润情况

被评估单位主要经营业务为商品零售，近三年一期的收入成本以及利润情况如下表：

被评估单位近三年一期营业收入及利润情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2018年	2019年	2020年	评估基准日
1	营业收入	123,982,715.64	117,268,024.54	28,998,726.24	18,356,516.59
2	营业成本	105,104,080.49	96,536,512.62	16,950,430.83	9,705,088.18
3	营业利润	1,139,895.52	5,434,650.25	2,396,034.51	869,280.52
4	利润总额	1,194,225.53	5,472,507.07	2,466,144.61	927,740.89
5	净利润	895,669.14	4,104,380.30	1,849,608.44	695,805.67

### （3）溢余资产及非经营性资产、负债情况

被评估单位评估基准日扣除正常经营所需的最低货币资金保有量，还存在溢余货币资金（内行存款为企业存于集团资金中心的存款，对外报表列示在其他应收款中，实际性质为货币资金，此处将内行存款还原到货币资金中计算溢余货币资金）3,214,224.44元。同时存在非经营性负债（其他应付款-内部银行无息贷款）27,000,000.00元以及应付股利8,500,000.00元。溢余资产及非经营性资产、负债汇总如下：

金额单位：人民币万元

类别	具体科目	账面价值
溢余资产	货币资金	332.74
非经营性负债	其他应付款	2,700.00
非经营性负债	应付股利	850.00

2.资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。

3.权属资料不完善等权属不清晰的资产。

经核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

### 三、评估技术说明

#### （一） 资产基础法评估技术说明

##### 1. 流动资产评估说明

###### （1） 评估范围

纳入评估范围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、其他流动资产，评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	341,836.20
应收账款	431,987.91
预付款项	164,601.94
其他应收款	7,937,793.27
存货	3,787,295.92
其他流动资产	2,322,916.69
流动资产合计	14,986,431.93

###### （2） 评估方法及过程

###### 1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款，账面值 341,836.20 元。其中现金 250,000.00 元、银行存款 91,836.20 元。

###### ① 库存现金

评估基准日库存现金账面价值 250,000.00 元，全部为人民币现金，存放在财务部门。评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：  
盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 250,000.00 元。

###### ② 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 91,836.20 元，全部为人民币，开户行为中国工商银行大连庄河新开路支行。评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单、余额调

节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。同时对每户银行存款进行了函证，回函相符。经逐项核实，没有发现对净资产有重大影响的事宜，各银行账户账面余额与银行对账单相符，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值 91,836.20 元。

货币资金合计评估值 341,836.20 元。

## 2) 应收账款

评估基准日应收账款账面价值 454,724.12 元，计提坏账准备 22,736.21 元，账面净额 431,987.91 元。为被评估单位应收的销售货款。

评估人员通过抽查会计凭证，核对了各款项的结算对象、业务内容、发生时间及账面金额；向被评估单位调查了解了客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，具体评估方法如下：

①对有充分证据表明全额损失的应收账款，风险损失为 100%，评估值为零；

②对有充分证据表明可以全额收回的应收账款，评估风险损失为 0，以核实后账面价值作为评估值；

③对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，参照企业的坏账准备计提原则和方法，采用应收账款账龄分析法估计风险损失额，以核实后的账面余额与估计的风险损失的差额作为评估值。

④关联方之间不计取坏账损失。

应收账款评估值 431,987.91 元。

评估基准日计提的应收账款坏账准备 22,736.21 元评估为零。

## 3) 预付账款：

评估基准日预付款项账面价值 173,265.20 元，计提坏账准备 8,663.26 元，账面净额 164,601.94 元。为被评估单位按照合同规定预付的卷烟及蔬菜的款项。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况，核对了账簿记录、查阅了相关原始凭证等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物

或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不到相应货物或不能形成权益的预付账款，参照其他应收款评估方法评估。

预付账款的评估值为 164,601.94 元。

评估基准日计提的坏账准备 8,663.26 元评估为零。

#### 4) 其它应收款

评估基准日其他应收款账面价值 8,475,561.56 元，计提坏账准备 537,768.29 元，账面净额 7,937,793.27 元。核算内容主要为企业通惠款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。核对了财务记录，按照重要性原则，对大额或账龄较长的其他应收款进行了函证，并抽查了相应的合同和会计凭证。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，具体评估方法表述同应收账款。

其他应收账款评估值 7,937,793.27 元。

评估基准日计提的应收账款坏账准备 537,768.29 元评估为零。

#### 5) 存货

评估基准日存货账面价值 3,787,295.92 元，核算内容为产成品、在用周转材料。

##### ①产成品

评估基准日产成品账面价值 3,753,641.85 元，主要为企业经销的商品。

评估人员向被评估单位调查了解了产成品的销售模式、供需关系、适销情况、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽查。和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘。根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

评估过程中根据核实的情况，上述商品的库龄短且可退货，故评估值按照审计后的账面值确定。

评估基准日产成品评估价值 3,753,641.85 元。

##### ②在用周转材料

评估基准日在用周转材料账面值 33,654.07 元，包括电子秤及电脑等，账面值由购置成本构成。

对在用周转材料进行实地勘察，了解其购置日期及已使用年限、实际使用状况，

对在用周转材料采用重置成本法评估，即将同种在用周转材料的现行购置价格加上合理的其他费用作为重置价值，再根据实际使用状况确定成新率，相乘后得出在用

周转材料评估值。

在用周转材料评估值 18,900.00 元。

案例 1：惠普电脑 在用周转材料评估明细表序号 96#

（1）设备概况

设备型号：惠普战 99

生产厂家：惠普集团有限公司

购置日期：2019 年 12 月 26 日

账面原值：5,990.09 元

账面净值：5,990.09 元

主要性能及参数

类型：台式机

操作系统：Windows 10

CPU 型号：i5-8500

显卡类型：独立显卡

声卡：集成声卡

运行内存：8GB

（2）重置成本的确定

1) 设备购置价的确定

经市场询价，该设备的含税购置价为 4300.00 元/台。

2) 运杂费

本次评估不考虑运杂费。

3) 安装调试费

该设备即插即用，无需安装调试。

4) 进项税扣除

根据现行税法相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从运杂费、安装调试费及其他费用中予以扣减。

进项税扣除=500.00（元）（取整）

5) 重置成本

重置成本=4300.00-500.00=3,800.00（元）

（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，设备尚可使用。设备于 2019 年 12 月投入使用，参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，该设备的经济使用年限为 5 年，已使用 1.76 年，成新率计算如下。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.76) / 5 \times 100\% \\ &= 65.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(5) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 3,800.00 \times 65\% \\ &= 2,470.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

6) 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 2,322,916.69 元，核算内容主要为企业增值税留抵扣额和预交企业所得税金额。

评估人员向被评估单位调查了解了形成的原因等。核对了财务记录，按照审计后的账面价值确定评估值。

其他流动资产评估值 2,322,916.69 元。

(3) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	341,836.20	341,836.20		
应收账款	431,987.91	431,987.91		
预付款项	164,601.94	164,601.94		
其他应收款	7,937,793.27	7,937,793.27		
存货	3,787,295.92	3,775,351.85	-11,944.07	-0.32
其他流动资产	2,322,916.69	2,322,916.69		
流动资产合计	14,986,431.93	14,974,487.86	-11,944.07	-0.08

流动资产评估值 14,971,677.86 元，评估减值 14,754.07 元，减值率约 0.10%。评估减值主要原因如下：由于在用周转材料评估采用的经济寿命与企业会计采用的摊销年限不同造成。



## 2. 非流动资产评估说明

### (1) 房屋建（构）筑物评估说明

#### 1) 评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括：房屋建筑物。房屋建(构)筑物类资产评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量（项）	面积	账面原值	账面净值
房屋建筑物	7	28,849.02	51,613,346.34	34,318,961.83
构筑物及其他辅助设施				
房屋建(构)筑物类合计	7	28,849.02	51,613,346.34	34,318,961.83

房屋建筑物的账面价值中不含土地价值。

#### 2) 房屋建（构）筑物概况

##### ①基本情况：

纳入评估范围的房屋建筑物类资产，包括营业楼、超市、库房、办公楼及锅炉房。其中：商场为钢混结构，于 2010 年 5 月竣工，地上 8 层，建筑面积 23464.02 平方米。超市位于商场的地下一层，建筑面积 3551 平方米。办公楼及锅炉房为砖混结构，其中办公楼为地上二层，建筑面积 233.16 平方米。锅炉房为地上一层，建筑面积 840.84 平方米。库房为彩板结构，建筑面积 760 平方米。被评估单位能定期对其进行保养和维护且正常在用。

##### ②权属状况

上述房屋建筑物除超市及库房尚未取得产权证外，其余均取得产权证。证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

房屋所占用的土地使用权为被评估单位通过出让取得，证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

#### 3) 核实过程

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了现场核实。首先根据被评估单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等基础数据进行逐一核对，并收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核实各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建

筑面积、数量等是否与账面记录、申报情况一致，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。评估人员现场察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，详细查看了房屋建（构）筑物结构有无变形开裂，有无不均匀沉降，混凝土构件有无露筋、麻面、变形，墙体有无风化等情况；查看了内外装修的内容有无脱落、开裂、损坏以及装饰的新旧程度；查看了配套设施所涉及的水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求；查看了维护结构（如非承重墙、门、窗隔断、散水、防水、保温等），有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。并作了详细的勘查记录。

再次，评估人员通过向相关人员询问，了解评估范围内的房屋建筑物的使用、维护、大修情况，抵押、担保、租赁、诉讼情况等；并对所收集的建筑物权属资料、工程的概预算（决算）资料与原件进行核对，以保证所用资料的真实性。

经核实，评估范围内的房屋建筑物账实基本相符，维护良好、评估基准日均在正常使用，除新建库房和地下一层超市之外，其他房屋均取得房屋产权证，不存在抵押、担保、租赁、诉讼等事项。

#### 4) 评估方法

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交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用重置成本法和市场法进行评估。

##### 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

##### ①重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

##### A. 建安工程造价的确定

a) 对于大型、价值较高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审核后结算工程量，根据当地执行的

定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

b) 对于一般性、价值量小、结构简单的建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程造价。

#### B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等，参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

其各项费用的计算费率如下表：

序号	费用名称	费率	计费基础	取费依据（国家及当地政府文件）
一	按建安造价取费			
1	建设单位管理费	1.50%	建安造价	财建[2016]504号
2	勘察设计费	3.17%	建安造价	计价格[2002]110号
3	工程监理费	2.31%	建安造价	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	0.36%	建安造价	发改价格[2002]1980号
5	项目可研费	0.66%	建安造价	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.20%	建安造价	发改价格[2002]125号
	合计	8.20%		

#### C. 资金成本的确定

资金成本系在正常建设工期内建设工程所占用资金的筹资成本，即贷款利息，本次评估按照项目合理建设工期，以评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR=3.85%）为基准，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。本项目的合理建设工期为 1 年。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)} \times \text{合理建设工期} / 2$$

#### D. 可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

$$\text{建安综合造价可抵扣增值税} = \text{建安综合含税造价} / 1.09 \times 9\%$$

$$\text{前期费及其他费用可抵扣增值税} = \text{建安工程含税造价} \times \text{前期费用及其他费用率 (不}$$

含建设单位管理费)/1.06×6%

## ②综合成新率的确定

### a) 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

### b) 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

### c) 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

## ③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

## 5) 典型案例

案例 1：锅炉房-（固定资产-房屋评估明细表第 7 项）

### ①基本情况

该锅炉房建造于 2010 年 5 月，建筑面积为 840.84 平方米，账面原值 409,909,50 元，账面净值 169,433.63 元。房屋所占用的土地面积为 7,895.31 平方米，商业用途，使用权类型出让，土地证编号为《庄国用 2013 第 02040 号》。

房屋建筑物位于大商集团（庄河）千盛百货有限公司地下一层，砖混结构，基础为桩基础，瓷砖地面，涂料外墙，乳胶漆内墙。房屋施工质量较好，现场勘测基础未出现沉降，墙体未出现风化现象，门窗均完好。截至评估基准日，处于正常使用状态。

### ②权属状况

该厂房已办理了房屋产权证，房屋权利人为大商集团（庄河）千盛百货有限公司。

建筑物坐落于土地证编号为《庄国用 2013 第 02040 号》的宗地上，该宗地面积为 7,895.31 平方米，商业用途，使用权类型出让；证载权利人为大商集团（庄河）千盛百货有限公司。

截至评估基准日房屋及房屋所占用的土地均不涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等情况

### ③重置成本的计算

#### A. 建筑安装工程造价的确定

本次评估采用预决算调整法确定其建安综合造价。即根据被评估单位提供的委估建(构)筑物施工图及相关竣工决算资料，结合现场实地勘察情况，确定建筑物工程量，参考《辽宁省建筑工程预算定额》（2017 版）、《辽宁省安装工程预算定额》（2017 版）、《辽宁省建设工程施工费用定额》（2017 版），分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安工程造价。

具体计算过程如下表：

### 建安造价计算表

金额单位：人民币元

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
		<b>建筑工程</b>			<b>728,167.07</b>
1	A	分部分项工程费合计	直接费+主材费		546,546.00
2	A1	其中：人工费+机械费	人工费+除税施工机具使用费		163,963.80
3	B	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	52,468.42
4	C	利润	其中：人工费+机械费	12	19,675.66
5	D	措施项目费	安全文明施工措施费+ 临时设施费+ 冬雨季施工费		28,966.94
6	D1	安全文明施工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	3.1	16,942.93
7	D2	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	2	10,930.92
8	D5	冬雨季施工费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.2	1,093.09
9	F	税费前工程造价合计	分部分项工程费合计+企业管理费+利润+措施项目费		647,657.01
10	G	规费	社会保险费+公积金		20,386.17
11	G1	社会保险费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	3.2	17,489.47
12	G2	公积金	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.53	2,896.69

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
13	I	税金	税费前工程造价合计+规费	9	60,123.89
14	K	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		728,167.07
15		<b>设备安装工程</b>			<b>56,274.81</b>
16	A	分部分项工程费合计	直接费+主材费+设备费		33,633.60
17	A1	其中：人工费	人工费		27,487.40
18	B	企业管理费	其中：人工费	40	10,994.96
19	C	利润	其中：人工费	14	3,848.24
20	D	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费+冬雨季施工费		1,278.08
21	D1	安全文明施工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	1.5	504.50
22	D2	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	1.2	403.60
23	D5	冬雨季施工费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.1	33.63
24	F	税费前工程造价合计	分部分项工程费合计+企业管理费+利润+措施项目费		49,754.87
25	G	规费	社会保险费+公积金		1,873.39
26	G1	社会保险费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	2.4	807.21
27	G2	公积金	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.42	115.45
28	I	税金	税费前工程造价合计+规费	9	4,646.54
29	K	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		56,274.81
30		<b>装饰装修工程</b>			<b>46,356.19</b>
31	A	分部分项工程费合计	直接费+主材费		33,633.60
32	A1	其中：人工费+机械费	人工费+除税施工机具使用费		12,602.51
33	B	企业管理费	其中：人工费+机械费	32	4,032.80
34	C	利润	其中：人工费+机械费	12	1,512.30
35	D	措施项目费	安全文明施工措施费+临时设施费+冬雨季施工费		1,782.58
36	D1	安全文明施工措施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	3.1	1,042.64
37	D2	临时设施费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	2	672.67
38	D5	冬雨季施工费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.2	67.27
39	F	税费前工程造价合计	分部分项工程费合计+企业管理费+利润+措施项目费		40,961.29
40	G	规费	社会保险费+公积金		1,567.33

行号	序号	费用名称	取费说明	费率(%)	金额
41	G1	社会保险费	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	3.2	1,076.28
42	G2	公积金	分部分项工程费+单价措施项目费-工程设备费	0.53	178.26
43	I	税金	税费前工程造价合计+规费	9	3,827.57
44	K	工程总造价	税费前工程造价合计+规费+税金		46,356.19
45		<b>含税工程总造价</b>			<b>830,798.06</b>

$$\begin{aligned}
 \text{建安工程造价} &= \text{建筑工程造价} + \text{装饰工程造价} + \text{安装工程造价} \\
 &= 728,167.07 + 56,234.81 + 46,356.19 \\
 &= 830,798.06 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

其各项费用计算如下表：

工程建设前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计费基础	取费依据（国家及当地政府文件）
一	按建安造价取费			
1	建设单位管理费	1.50%	建安造价	财建[2016]504号
2	勘察设计费	3.17%	建安造价	计价格[2002]110号
3	工程监理费	2.31%	建安造价	发改价格[2007]1670号
4	工程招投标代理服务费	0.36%	建安造价	发改价格[2002]1980号
5	项目可研费	0.66%	建安造价	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	0.20%	建安造价	发改价格[2002]125号
	合计	8.20%		

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= 830,798.06 \times 8.20\% \\
 &= 68,125.44 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### C. 资金成本

本项目合理建设工期为 1 年，参照评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率 3.85% 为基准，资金成本计算公式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{评估基准日贷款市场报价利率} \\
 &= (830,798.06 + 68,125.44) \times 3.85\% / 2
 \end{aligned}$$

=18,135.91 元

#### D. 可抵扣增值税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）文件及其《营业税改征增值税试点有关事项的规定》等 4 项附件之规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。另根据《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）文件。对原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%

=71,748.77 元

#### E. 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

=830,798.06+68,125.44+18,135.91-71,748.77

=845,300.00 元（取整）

#### ④综合成新率的确定

##### A. 年限法成新率

该房屋建筑物建成于 2010 年 5 月，截至评估基准日已使用 11.42 年，委估资产为生产用房，经济耐用年限为 50 年。则：

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

=77%

##### B. 打分法成新率

依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》，通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行现场勘查，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后结合现场勘查情况对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成、各部分的使用年限，确定其权重，确定其打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。具体过程如下表：

#### 房屋建筑物打分法成新率表



工程名称		标准分	勘查情况	评定分
结构部分	地基基础	25	满足承载能力，未见不均匀沉降	19
	承重构件	25	梁、柱、板结构基本完好，未见变形	19
	非承重构件	15	结构牢固，满足使用要求	11
	屋面	20	平整无渗漏，满足使用功能	15
	楼地面	15	略有磨损、个别处开裂	11
			综合求取时权重取为 85%	64
装饰部分	门窗	30	五金件部分缺失，基本满足使用功能	22
	外墙	25	墙面平整，个别处有开裂空鼓剥落现象	19
	内墙	25	墙面平整，个别处有开裂空鼓剥落现象	19
	顶棚	20	面层稍有裂缝，满足使用要求	15
			综合求取时权重取为 5%	4
设备	水卫	30	设施齐全、绝缘较好、使用正常	21
	电照	30	配置齐全、设备完好，个别处阻塞、渗漏	21
	暖气	30	设备管道基本完好	21
	消防	10	各种消防器具较齐全，水路畅通	7
			综合求取时权重取为 10%	7
合计				78

### C. 综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= (\text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%) \\
 &= (77\% \times 40\% + 78\% \times 60\%) \\
 &= 78\%
 \end{aligned}$$

#### ⑤评估值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\
 &= 845,300.00 \times 78\% \\
 &= 659,300.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

### 市场法

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。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

#### A. 搜集交易实例；

- B. 选取可比实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区域因素修正；
- G. 进行个别因素修正；
- H. 求出比准价格。

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

#### 5) 典型案例

案例二：案例全称：营业楼 房屋评估明细表序号 3#4#5#合计

##### ①基本情况：

商场为钢混结构，于 2010 年 5 月竣工，地上 8 层，建筑面积 23,464.02 平方米。超市位于商场的地下一层，建筑面积 3,551 平方米。

日常维护和使用正常，账面原值 43,918,436.34 元，净值 31,164,391.81 元。

房屋所占用的土地使用权面积为 7,895.31 平方米，被评估单位通过出让取得，证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

##### ②权属状况

上述资产已取得所有权证书，证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

房屋所占用的土地使用权为被评估单位通过出让取得，证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

##### ③位置及周边环境

商场位于庄河市兴达街道前进委，处于庄河市的商业中心，地理条件优越。周边配套成熟，银行、超市、大型购物中心等，均在周边 1 公里路范围内。周边有多条公交车从此经过，交通条件及其便利。

##### ④评估方法

鉴于待估资产所处同一供需圈，交易市场较活跃，能够取得适合的类似房地产交易实例，本次采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房产与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较，并对类似房产的成交价格作适当修正，以此估算待估房产客观合理价格的方法。

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

#### ⑥评估过程

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：现场勘查委估建筑物特征及状况。评估人员根据委托人提供的评估申报表，在资产管理人员的配合下，对委估建筑物进行核实、勘察，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的勘查记录。

第二阶段：搜集交易实例及所需资料。评估人员根据委估建筑物的基本状况、交易资产评估准则的要求，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据被评估单位提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

#### A. 确定可比交易案例

评估人员到有关房地产租售机构及同一供需圈范围内实地调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例 A：庄河市温州街，临街门市，1 层。建筑面积 236 m<sup>2</sup>，钢混结构，所处位置交通便捷；精装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例 B：庄河市温州街，临街门市，1 层。建筑面积 35.8 m<sup>2</sup>，钢混结构，所处位置交通便捷；精装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。经综合分析：

与委估房地产具有可比性。

实例 C：庄河市永兴街，临街门市，1 层。建筑面积 38.1 m<sup>2</sup>，钢混结构，所处位置交通便捷；精装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		庄河千盛	温州街	暖平线	永兴街
楼层调整系数					
单价			12,000.00	13,000.00	9,500.00
面积		2,970.00	236.00	35.80	38.10
交易日期		2021/9/30	2021/9/30	2021/9/30	2021/9/30
坐落		延安路与黄海大街路口	温州街	暖平线	永兴街
商铺位置		1-8	1	1	1
物业状态	用途	商业	商业	商业	商业
	产权状况	产权	产权	产权	产权
	交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	繁华程度	好	一般	一般	较差
	距离市中心距离	近	一般	一般	较差
	临街道路状况	两侧临街	一侧临街	一侧临街	一侧临街
	交通便捷度	好	好	好	好
	交通受制情况	无	无	无	无
	城市公共设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境质量	优	优	优	优
	城市规划	无	无	无	无
个别因素	商铺临街宽度	较好	一般	较好	差
	所在层数	1	1	1	1
	面积	2970	236	35.8	38.1
	布局合理性	合理	合理	合理	合理
	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	车位情况	有停车场	无	无	无
	装修状况	精装	精装	精装	精装
	设备标准及状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	新旧程度	较旧	较新	较新	较旧

## B. 编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下。

a) 进行交易情况修正：委估对象和案例均为正常交易，故不对交易情况进行修正。

b) 进行交易日期修正：委估对象和案例交易日期较近，故不对交易日期进行修正。

c) 进行区域因素修正：根据估价对象与所选取的可比案例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等因素存在的差异进行修正；

繁华程度：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据公共设施完备度分为好、较好、一般、较差、差，每降低一等指数降低 1。

距离市中心距离：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据距离市中心距离分为近、较近、一般、较差、差，每降低一等指数降低 1。

临街状况：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据临街状况分为三侧临街、两侧临街、一侧临街，每降低一等指数降低 2。

交通便捷度：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据交通便捷度情况分为好、较好、一般、较差、差，每降低一等指数降低 1。

d) 进行个别因素修正：根据估价对象与所选取的可比案例的个别差异因素进行修正。

商铺临街宽度：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据商铺临街宽度分为好、较好、一般、较差、差，每降低一等指数降低 2。

建筑面积：根据房屋建筑物是否适用进行调整，条件指数为 100、105、105、105

建造标准、结构及质量：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据建造标准、结构及质量分为好、较好、一般、较差、差，每降低一等指数降低 1。

车位：根据有无停车位，条件指数为 100、98、98、98。

装修：以委估房屋建筑物条件指数为 100，根据装修分为豪华装修、精装修、中装修、简装修、清水房，每降低一等指数降低 1。

新旧程度：根据委估房屋建筑物与比较案例的使用年限确定新旧程度，分为新、较新、一般、较旧、旧，指数增加或减少 2。

比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		庄河千盛	温州街	暖平线	永兴街
物业状态	用途	100	100	100	100
	产权状况	100	100	100	100
	交易日期	100	100	100	100

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	交易情况	100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	98	98	96
	距离市中心距离	100	98	98	96
	临街道路状况	100	98	98	98
	交通便捷度	100	100	100	100
	交通受制情况	100	100	100	100
	城市公共设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	商铺临街宽度	100	98	100	94
	所在层数	100	100	100	100
	面积	100	105	105	105
	布局合理性	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	车位情况	100	98	98	98
	装修状况	100	100	100	100
	设备标准及状况	100	100	100	100
	新旧程度	100	104	104	100

### C. 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

因素比较修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	温州街	延安路	延安路
交易价格	12,000.00	13,000.00	9,500.00
交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
交易日期修正系数	1.00	1.00	1.00
区域因素修正系数	1.06	1.06	1.11
个别因素修正系数	0.95	0.93	1.03
比准价格	12,157.05	12,906.74	10,874.56
平均值	12,000.00		

#### ⑦对楼层进行修正

楼层的修正如下：

层数	系数	单价
地上一层	1	12,000.00
地上二层	0.733	8,800.00
地上三层	0.54	6,500.00
地上四层	0.345	4,100.00
地上五层	0.222	2,700.00

地上六-八层	0.144	1,700.00
--------	-------	----------

⑧确定评估结果

楼层	单价	面积	评估值
地上一层	12,000.00	2,941.92	35,303,040.00
地上二层	8,800.00	5,025.53	44,224,664.00
地上三层	6,500.00	5,025.53	32,665,945.00
地上四层	4,100.00	5,025.53	20,604,673.00
地上五层	2,700.00	5,025.53	13,568,931.00
地上六-八层	1,700.00	419.98	713,966.00
合 计			147,081,200.00

6) 评估结果及分析

①评估结果

本次评估范围内的房屋建（构）筑物评估结果如下：

房屋建（构）筑物评估结果汇总

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	51,613,346.34	34,318,961.83	153,554,493.81	152,904,793.81	197.51	345.54
房屋建筑物	51,613,346.34	34,318,961.83	153,554,493.81	152,904,793.81	197.51	345.54

具体情况详见“固定资产-房屋建筑物评估明细表”。

②评估值与账面价值比较增减值原因分析：

房屋建筑物的增值主要是评估增值是由于近年房价上涨导致评估增值。

(2) 机器设备评估技术说明

1) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括：机器设备、车辆和电子设备。

设备类资产评估基准日账面价值如下表：

金额：人民币元

设备类	数量（台套）	账面值	
		原值	净值
机器设备	15	11,525,633.52	1,948,085.80
车辆	3	577,189.00	28,859.45
电子设备	139	2,980,331.77	155,952.99
合计	157	15,083,154.29	2,132,898.24

2) 设备概况

①纳入评估范围的机器设备 15 台（套）主要购置于 2008 年至 2020 年之间，安装在商场内。设备账面原值 11,525,633.52 元，账面净值 1,948,085.80 元。日常维护及时可正常使用。

评估基准日未发现是否存在报废、闲置设备、或抵押、担保、租赁设备、有无诉讼纠纷事项等。

②纳入评估范围的车辆设备 3 辆，为三菱商务、别克轿车及五十铃厢货，主要购置于 2008 年。账面原值 577,189.00 元，账面净值 28,859.45 元。经现场勘查和向车辆使用人询问了解，委估车辆总体状况良好，运行基本正常。至评估基准日，车辆未出现过大的事故，日常有专人管理，维护保养良好。

③纳入评估范围的电子设备 139 台（套），主要为收款机、激光平台、电脑、等办公用设备。分别购置于 2008 年—2017 年期间，账面原值 2,980,331.77 元，账面净值 155,952.99 元，评估基准日电子设备均能正常使用，且使用状况良好。

#### ④ 机器设备占用厂房及土地权属情况

机器设备安装在商场及办公楼内。

### 3) 核实过程

① 本次评估对设备类资产采取了访谈、核对、勘查等调查核实方式进行。评估人员获取了被评估单位提供的设备类资产评估申报表，按其分布地点、分类有重点地进行了现场清查核实。通过与设备管理人员和操作人员的交流、访谈，了解设备资产的形成情况、设备类型、主要性能特征、生产产品、生产能力、工艺流程、维修改造情况、设备资产权属情况及基准日设备资产的抵押、担保、租赁情况等；

② 查阅核对相关设备台账、对重点设备抽查了购置发票、付款凭证、有关设备工程结算资料、设备购置合同等，查阅了主要设备的技术资料 and 文件，对企业以其他方式形成的设备资产，评估人员查阅了资产来源的背景资料、有关合同或协议。

③ 在企业相关设备管理人员配合下，现场勘查设备质量、运行使用状况，逐一核对了设备的名称、台（套）、辆数量、规格型号、购置及启用时间、运行里程，对主要设备现场拍照，同时填写了设备的现场勘察记录、鉴定了成新率。

④ 经现场核实勘查，被评估单位申报的设备类资产账、表、物相符，所有设备评估基准日均在正常使用中，未发现存在抵押、担保和租赁情况。

### 4) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置



成本法评估。

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

#### A. 机器设备重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。

对符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本计算公式如下：

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

#### 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

运杂费率资产评估常用参数手册数据确定。

#### c) 安装工程费

安装工程费以含税设备购置价为基础，参照资产评估常用参数手册数据确定。

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，参考国家（行业）及当地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，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，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：

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%

运输设备重置成本的确定

当地二手车交易市场发达，对有可供比较案例的车辆，采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、各项指标的修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估车辆价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估车辆评估基准日价格指数/参照物车辆交易日价格指数×待估车辆各指标/参照车辆各指标。

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

### A. 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。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

### B. 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综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

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

### 典型案例

案例一：定制卧式冷藏柜 机器设备评估明细表序号 15#

#### （1）设备概况

规格型号：SCBH-ZFL40ES-7

生产厂家：山东小鸭零售设备有限公司

制冷功率：130w

制冷方式：风冷

额定电压：DC220V-50HZ

设备容量：400 升

温度范围：0-10℃

设备重量：约 65kg

账面原值：618,584.08 元

账面净值：567,729.31 元

购置日期：2020 年 12 月 22 日

数量：1 批（40 台）

## （2）重置全价的确定

### 1)设备购置价的确定

经询价网络询价，该设备含税购置价 16400 元/台，40 台合计为 656,000.00 元。

### 2)运杂费

本次评估不考虑运杂费

### 3)安装调试费

本次评估不包含安装调试费。

### 4)进项税扣除

根据现行税法相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从运杂费、安装调试费及其他费用中予以扣减。

进项税扣除=656,000.00/1.13×13%

≈75,469.03（元）

### 5)重置全价

重置全价=656,000.00-75,469.03

=580,500.00 (元)

## （3）综合成新率的确定

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

设备于 2020 年 12 月投入使用，至评估基准日该设备实际已使用 0.77 年，根据该类设备的经济寿命年限通常为 12 年计算，结合现场勘察情况及设备的实际使用强度，估计尚可使用 10 年，确定成新率为。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=10/（10+0.77）×100%

=93%(取整)

## （4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=580,500.00×93%

=539,870.00（元）

案例二：三菱商务车 车辆评估明细表序号 1#

### （1）设备概况

车辆名称：三菱商务车

车牌号码：辽 BJC410

生产厂家：三菱会社                      登记日期：2008/4/10

账面原值：195,167.00 元              账面净值：9,758.35 元

车辆主要技术参数表

项目	参数
车辆型号	三菱商务车 DN6481E
发动机排量	2.4L GLXI
外型尺寸(长×宽×高)(mm)	4620*1800*1810
总质量(Kg)	2510
变速箱形式	手动

该车辆至评估基准日行驶里程约为 30 万公里。运行以来，无大的故障，未大修过、无改装。

(2) 选取三个可比实例

在二手车交易市场上选取三辆同款车型的交易实例，情况如下：

可比实例一、三菱绅绅 2006 年款，交易时间 2021 年 11 月，上牌时间 2008 年 5 月，行驶里程 20.00 万公里，交易价格 25800 元；

可比实例二、三菱绅绅 2006 年款，交易时间 2021 年 11 月，上牌时间 2008 年 3 月，行驶里程 10.00 万公里，交易价格 26800 元；

可比实例三、三菱绅绅 2006 年款，交易时间 2021 年 11 月，上牌时间 2007 年 12 月，行驶里程 13.70 万公里，交易价格 28300 元；

(3) 与可比实例比较如下：

比较因素条件说明表

比较因素		待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
车型		三菱 菱绅 2006 款 2.4L	三菱 菱绅 2006 款 2.4L	三菱 菱绅 2006 款 2.4L	三菱 菱绅 2006 款 2.4L
交易价格			25800	26800	28300
时间因素（交易日期）		2021 年 9 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月	2021 年 10 月
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
静态指标	发动机配置	2.4L GLXI	2.4L GLXI	2.4L GLXI	2.4L GLXI
	制造质量	较好	较好	较好	较好
	车辆外观	较好	较好	较好	较好
	车内装潢	标配	标配	标配	标配
	已使用年限	13.48	13.41	13.61	13.83
	行驶里程	337,500.00	200,000.00	140,000.00	137,000.00
	车架、底盘	较好	较好	较好	较好
动态指标	噪音、振动	一般	一般	一般	一般
	发动机动力	一般	一般	一般	一般

	燃油系统	一般	一般	一般	一般
	刹车系统	正常	正常	正常	正常
	转向悬挂系统	正常	正常	正常	正常
	挡位系统	正常	正常	正常	正常
	变速箱	正常	正常	正常	正常

比较因素条件指数表

比较因素	权重	待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3	
交易价格	1		25800	26800	28,300.00	
交易日期修正指数	1	100	100	100	100	
交易条件	1	100	100	100	100	
静态指标	发动机配置	0.2	100	100	100	
	制造质量	0.15	100	100	100	
	车辆外观	0.1	100	100	100	
	车内装潢	0.1	100	100	100	
	已使用年限	0.2	100	100	100	
	行驶里程	0.15	100	105	110	115
	车架、底盘	0.1	100	100	100	100
	加权合计	1	100	100.75	101.5	102.25
动态指标	噪音、振动	0.15	100	100	100	
	发动机动力	0.3	100	100	100	
	燃油系统	0.15	100	100	100	
	刹车系统	0.1	100	100	100	
	转向悬挂系统	0.1	100	100	100	
	挡位系统	0.1	100	100	100	
	变速箱	0.1	100	100	100	
	加权合计	1	100	100	100	100

考虑参照物与评估对象同一生产厂家生产，在各项指标中仅上牌时间及行驶里程的不同，故对上牌时间及行驶里程指标进行调整，年限差异在本年以内的调整 5%，行驶里程按照每 10000 公里调整约 0.5%。

比较因素修正系数表

比较因素	待估车辆	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格		25800	26800	28300
时间因素	100/ ( )	1	1	1
交易条件	100/ ( )	1	1	1
静态指标	100/ ( )	0.99	0.99	0.98
动态指标	100/ ( )	1	1	1
比准价格（取整）		25500	26500	27700
比准价格（算数平均值）		26570		

经修正比较，三个案例比准价格较为接近，故采用简单平均法得出评估对象的价格：

$$(25,500.00+26,500.00+27,700.00)/3\approx 26,570.00 \text{（元）}$$

案例三：扫描仪 电子设备评估明细表序号 18#

（1）设备概况

型号：DS-230 启用

分辨率：1200×1200dpi

扫描速度：54ppm

日扫描量：5000 页

扫描模式：彩色、灰阶、黑白

送稿器容量：80 页

电源类型：AC220-240V

日期：2021 年 9 月 26 日

账面原值：5,990.09 元

账面净值：5,990.09 元

（2）重置成本的确定

1) 设备购置价的确定

经市场询价，该设备的含税购置价为 6800.00 元/台。

2) 运杂费

本次不考虑运杂费

3) 安装调试费

该设备即插即用，无需安装调试。

4) 进项税扣除

根据现行税法相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从运杂费、安装调试费及其他费用中予以扣减。

$$\text{进项税扣除} = 6800.00 / 1.13 \times 13\%$$

$$= 782.30 \text{（元）}$$

5) 重置成本

$$\text{重置成本} = 6800.00 - 782.30 = 6,000.00 \text{（元）（取整）}$$

（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，设备尚可使用。设备于 2021 年 9 月投入使用，参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，该设备的经济使用年限为 5 年，已使用 0.01 年，成新率计算如下。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (5 - 0.01) / 5 \times 100\% \\ &= 99.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(5) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 6,000.00 \times 99\% \\ &= 5,940.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

6) 评估结果及增减值分析

① 评估结果

设备类资产评估结果分类汇总表

金额：人民币元

分类名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	15,083,154.29	2,132,898.24	10,197,700.00	3,080,810.00	-32.39	44.44
机器设备	11,525,633.52	1,948,085.80	8,498,500.00	2,750,400.00	-26.26	41.18
车辆	577,189.00	28,859.45	56,500.00	56,500.00	-90.21	95.78
电子设备	2,980,331.77	155,952.99	1,642,700.00	273,910.00	-44.88	75.64

② 评估增减值原因分析

机器设备评估增值原因是设备的经济年限大于会计折旧采用的年限。

(3) 土地使用权评估技术说明

1) 评估范围

内容评估范围的为 1 宗土地使用权，面积为 7895.31 平方米。

2) 土地使用权概况

土地使用权为被评估单位通过出让取得，证载权利人为被评估单位、未发现涉及抵押、担保、租赁、诉讼事项等。

3) 评估结果

由于商场的评估价值为房地合一价值，包含土地的价值故土地的评估值为零。

(5) 递延所得税资产评估说明



评估基准日递延所得税资产账面价值 744,230.35 元。内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。具体为坏账准备、会员积分和多计提的固定资产折旧形成。

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。递延所得税资产以在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值 744,230.35 元。

### 3. 流动负债评估说明

#### (1) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	11,435,789.37
合同负债	4,440,378.08
应付职工薪酬	3,390.07
应交税费	231,067.40
其他应付款	41,070,394.70
其他流动负债	524,865.36
<b>流动负债合计</b>	<b>57,705,884.98</b>

#### (2) 评估方法

##### 1) 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 11,435,789.37 元。内容为被评估单位因购买商品和接受劳务等经营活动应支付的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了原材料采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值 11,435,789.37 元。

##### 2) 合同负债

评估基准日合同负债账面价值 4,440,378.08 元。内容为已销售品未提货、储值卡和会员积分等。

评估人员向被评估单位调查了解了合同负债形成的原因，按照重要性原则，核对

了相关的合同，并对相关会计凭证进行了抽查。合同负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

合同负债评估值 4,440,378.08 元。

### 3) 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 3,390.07 元。内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，全部为职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 3,390.07 元。

### 4) 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 231,067.40 元。内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日的纳税申报表及期后的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值 231,067.40 元。

### 5) 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 41,070,394.70 元，内容为被评估单位的其他应付款和应付股利。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，抽查了相关合同；查看了股利分配决议及相应的会计凭证。其他应付款以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 41,070,394.70 元。

### 6) 其他流动负债

评估基准日其他流动负债账面价值 524,865.36 元，内容为待转销项税。

评估人员查看了应交税费明细账，核对销项税金，抽查了相关会计凭证，以核实后的账面值作为评估值。

其他流动负债评估值 524,865.36 元。

## (3) 评估结果及增减值分析

1) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

**流动负债评估结果汇总表**

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	11,435,789.37	11,435,789.37		
合同负债	4,440,378.08	4,440,378.08		
应付职工薪酬	3,390.07	3,390.07		
应交税费	231,067.40	231,067.40		
其他应付款	41,070,394.70	41,070,394.70		
其他流动负债	524,865.36	524,865.36		
<b>流动负债合计</b>	<b>57,705,884.98</b>	<b>57,705,884.98</b>		

## （二）收益法评估技术说明

### 1. 收益法应用的的前提及选择理由

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。

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。

### 2. 宏观、区域经济因素分析

2021 年第三季度，我国宏观经济受局部疫情汛情影响出现小幅波动，国民经济数据触及年内低点，第三季度宏观经济修复边际速度为 2020 年下半年全国新冠疫情基本得到控制、生产生活开始复苏以来的新低。

2021 年第三季度，全社会总需求受短期与中期多重因素影响呈现分化趋势，消费需求出现短期因素冲击下的明显波动，投资需求与出口需求小幅下行但仍延续对经济复苏的主要支撑作用。我国工业生产恢复秩序受到了短期疫情汛情、大宗商品价格上涨和限电限产政策的一定冲击。2021 年第三季度，我国总体价格水平结构性特征持续增强，消费领域与生产领域价格水平走势明显分化，最终消费领域的总体价格水平在猪肉价格持续走低与服务品、消费品价格下行推动下持续回落，中间生产领域的总体价格水平则在大宗商品价格大幅增长的推动下再创新高，产业链上下游间相对价格调整边际速度差距持续今年以来的扩大趋势。

2021 年第三季度，我国宏观经济景气指数明显下行，除价格指数以外，其他经济景气领先指数与一致指数普遍于 6 月见顶回落，跌下 100 基线，显示出我国宏观经济恢复速度已触顶回落；但各指标领先指数与一致指数 8 月较 7 月的边际下行速度有所放缓，表明我国宏观经济具有一定韧性。

2021 年第三季度局部疫情出现明显反复。7 月至 8 月，南京疫情扩散至全国多地区，全国新冠肺炎确诊病例每日新增最高达 143 人，与 2021 年 1 月局部疫情时期最高每日新增 144 人水平基本持平，且当日截止接受医学观察人数最高达 50808 人，显著

高于 2021 年 1 月时期的最高水平 39429 人，说明第三季度局部疫情扩散范围明显超过第一季度疫情，对全国经济复苏秩序的冲击也更为深远。9 月，福建出现小规模境外输入病例导致的疫情，但由于吸取南京疫情经验，应对速度相对迅速，截止 2021 年 9 月底累计确诊病例低于江苏累计确诊病例，对经济的短期扰动应当较小。汛情方面，河南省内受灾十分严重，对当地经济复苏的冲击将持续较长一段时间。

#### （1）内需快速下行

2021 年三季度宏观经济运行进一步放缓，主要是内需快速下降。经济恢复的内生动力不强，结构依然不均衡。在二季度已经边际放缓的情形下，三季度工业生产快速下行，服务业增速进一步放缓。投资方面，制造业较为平稳，房地产投资和基建投资增速均快速下降。消费受疫情冲击，增速由升转降，尤其是餐饮消费又转为负增长。外部经济仍在继续恢复中，虽然恢复速度边际放缓，但对中国出口的影响并不大，出口依然维持很强韧性。

根据测算，今年三季度 GDP 增长率为 4.6%，与 2019 年二季度比，两年平均增长率为 4.8%，比二季度两年平均增长率 5.5% 下降 0.7 个百分点，显示经济运行快速趋缓。其中，第二产业同比增长 4.5%，两年平均增长率 5.2%，比二季度的两年平均增长率 6.1% 低 0.9 个百分点；第三产业同比增长 4.3%，两年平均增长率 4.3%，比二季度的两年平均增长率 5.1 低 0.8 个百分点。三产增速快速下降的短期因素是批发零售、住宿餐饮等线下服务业受疫情冲击，中长期因素是房地产业快速下行。

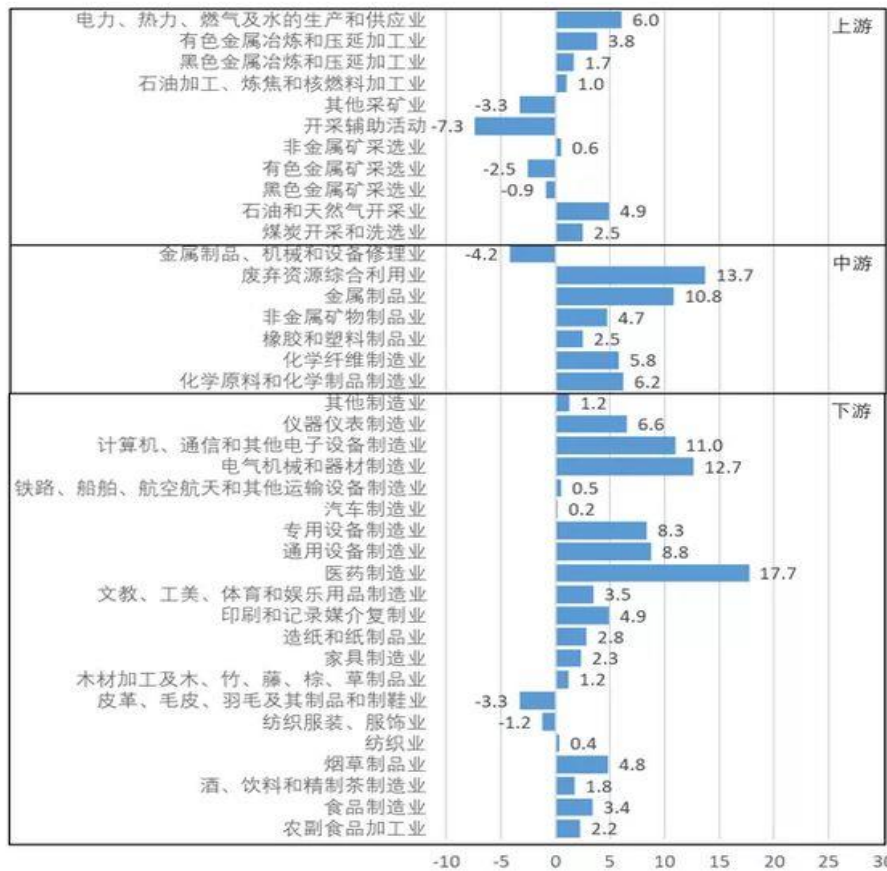
预计四季度基建投资将有望好转，出口继续保持韧性，有望带动实体经济企稳回升。四季度防控境外疫情输入的形势将更加严峻，线下服务业难以快速恢复，中低收入群体就业状况可能进一步恶化，继续拖累消费回升。但在地方政府专项债发行加快的情形下，目前基建投资已经开始好转，四季度有望继续恢复。海外经济恢复的力度可能进一步趋缓，但疫情同样也影响到其他出口国，而中国在严格执行“零容忍”防疫政策的基础上，出口竞争优势依然存在，出口将继续保持韧性。预计基建投资和出口的拉动将使得实体经济企稳回升。

#### （2）工业和服务业继续放缓

三季度工业生产快速放缓。2021 年 7、8 月工业增加值同比分别增长 6.4% 和 5.3%，比二季度平均同比增长率 9.0% 大幅下降。与 2019 年同期比，工业增加值 7、8 月两年平均增长率分别为 5.6% 和 5.5%，也比今年一季度两年平均增长率 6.8% 和二季度 6.6% 下降较多。

分行业看，医药和高技术产业两年平均增长率依然高增长，但纺织业等传统产业两年平均增长率较低，芯片短缺也使得汽车制造业增长率快速下降。图 1 计算了今年 8 月各行业工业增加值相对于 2019 年 8 月的两年平均涨幅，从中可以看出，下游的医药、电气设备、计算机等高技术行业两年平均增长率都超过 10%。但纺织业、纺织服装、服饰业、皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业等传统行业两年平均增长率在 0 附近，甚至为负值。供需两方面原因导致芯片短缺。芯片需求大幅上升，一是智能汽车以及智能物联网需求的发力对芯片的需求巨大，二是 5G 手机启用量远快于此此前预期，三是疫情导致的居家办公，使笔记本、电视、Pad、摄像头等需求产生增长。而芯片供给也受疫情对生产、物流的影响，导致短缺严重。受芯片短缺影响，汽车制造业以及铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业两年平均增长率也下降至 0 附近，远低于二季度 5.7% 的两年平均增速。中游行业基本维持了平稳增长，而上游行业由于供给限制等因素，虽然价格大幅上涨，但增长率维持低位。

图 1 分行业工业增加值 2021 年 8 月与 2019 年 8 月比两年平均涨幅%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

限电限产政策可能对生产造成严重冲击。受动力煤、天然气等能源价格上涨，国

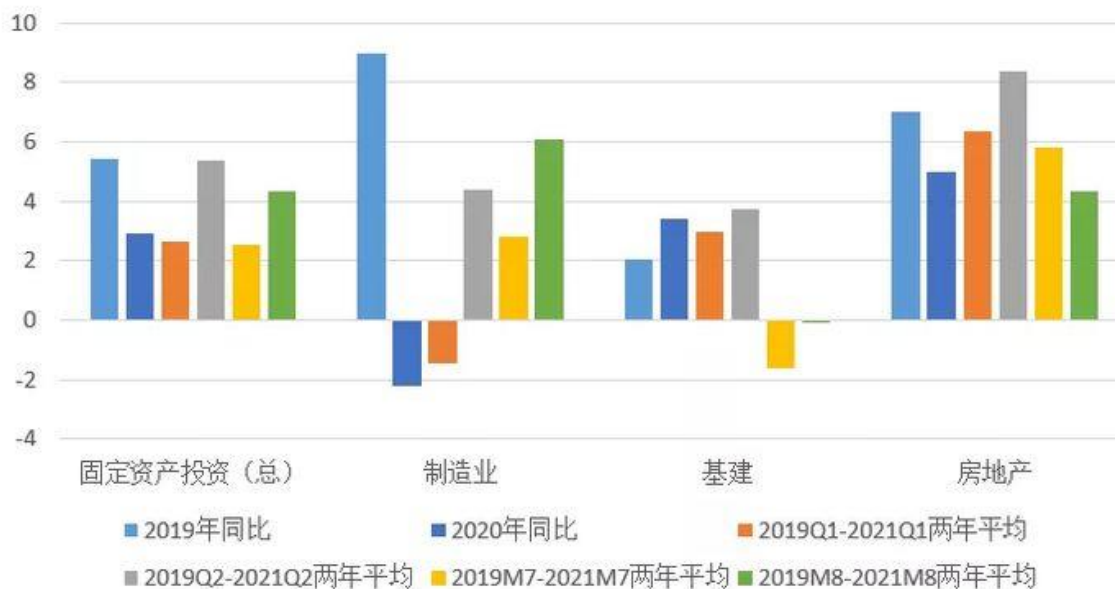
家“双控”政策和环保等因素的影响，限电限产在全国多地展开。例如，广东电网从 9 月 16 日开始实行“开二停五”限电措施，即在一周中不限电两天，另外五天的 7:00-23:00，保安负荷保留在总负荷 15% 以下。江苏企业普遍被要求开二停二，部分地区甚至限电 15 天，期间不提供工业用电，仅保留居民用电。云南、浙江等省份由于电力供应紧张，也对辖区内重点用能企业进行限电或停产。多地的限电限产政策将直接导致这些企业生产停摆，并可能再影响到下游其他企业的生产。

三季度服务业进一步放缓。7、8 月扣除价格因素后的服务业生产指数同比分别为 7.8% 和 4.8%，比二季度平均同比 13.9% 大幅下行。与 2019 年同期比，7、8 月两年平均增长率为 5.6% 和 4.4%，也低于二季度的两年平均增长率 6.5%。疫情反弹和蔓延是阻碍服务业回升的主要原因，工业生产放缓也对相关服务业如仓储和运输的需求下降。

### （3）投资增速下行，基建投资快速下降

三季度固定资产投资增速比二季度下降。从图 2 可看出，二季度整体固定资产投资与 2019 年同期比，两年平均增速已经恢复至 5.4%，但 7、8 月固定资产投资两年平均增速又降低到 2.5% 和 4.3%。分项来看，与 2019 年同期比，两年平均增速仅制造业投资与二季度基本持平，基建和房地产投资都快速下降。

图 2 固定资产投资和三大类固定资产投资恢复状况%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

制造业投资基本平稳。疫情后制造业投资回升缓慢，回升速度慢于基建和房地产。今年以来，库存商品价格大幅上涨和消费市场低迷使得下游企业投资意愿较弱，一季

度制造业投资两年同比增速仍为负值。在出口拉动下，二季度制造业投资回升至两年平均 4.4% 的增速，三季度以来基本维持平稳，7、8 月两年平均增速分别为 2.8% 和 6.1%。

基建投资大幅下滑，两年平均增速又转为负增长。今年前两个季度基建投资的两年平均增速分别为 3.0% 和 3.7%，但三季度快速下降，7、8 月两年平均增速分别为 -1.6% 和 0%。地方政府隐性债务监管趋严，专项债发行进度偏慢，使得基建投资资金来源收缩，是基建投资下行的主要原因。根据财政部披露的数据，2021 年地方政府专项债务限额 34676 亿元，而截止 8 月底，地方政府专项债发行总额为 18430 亿元，发行进度为 53%，进度远低于 2020 年同期的 80.4% 和 2020 年同期的 93.3%。

房地产开发投资增速下降。去年二季度中国疫情得到控制以后，房地产销售持续较好，刺激房地产投资快速回升并保持韧性。去年下半年以来，房地产调控政策持续加码，但截至今年二季度房地产投资依然保持较快增长。三季度以来，房地产销售增速开始转负，地产开发投资增速也比二季度有所下行，两年同比增速从二季度的 8.4% 下降至 7、8 月的 5.8% 和 4.3%。

展望四季度，预计基建投资将有所反弹，房地产投资继续下行，制造业投资保持平稳。从政府意愿来看，目前经济下行压力加大，需要基建发力托底。发改委在 9 月份新闻发布会上明确提出，要进一步提升财政政策效能，加快地方政府专项债券发行和使用进度，推进重大工程、基本民生项目尽快形成实物工作量。从资金来源看，政府专项债发行开始提速。8 月发行 4896 亿元，9 月预计发行超 5000 亿元，进度明显加快，预计基建投资将在四季度加速。在继续坚持“房住不炒”的定位下，房地产调控政策全面放松的可能性不大，而近期恒大集团违约事件及后续发展或将导致整体民营企业融资状况恶化，使得房地产开发投资进一步下行。外需维持平稳，叠加基建的拉动，将对制造业投资有正向促进，但房地产投资下行有负向作用，整体制造业投资可能维持平稳增长。

#### （4）消费低迷

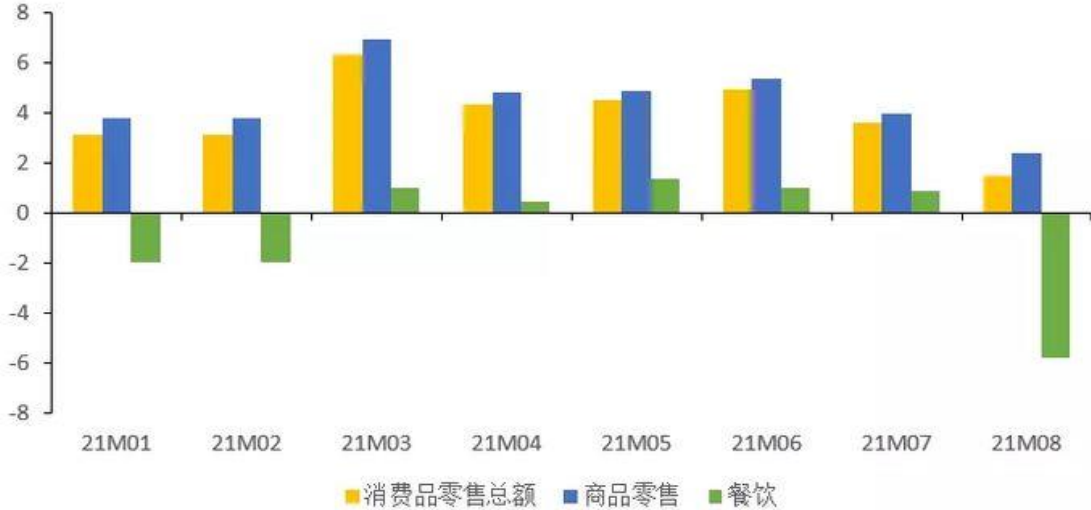
进入三季度，社会消费品零售总额两年平均增速由升转降。二季度社会消费品零售总额相对于 2019 年同期的两年平均增速呈现逐月回升的趋势，平均达到 4.6% 的增速，但进入三季度后，7、8 月相对 2019 年同期的两年平均增速降低至 3.6% 和 1.5%。

消费低迷有供需两方面的原因。供给方面，由于芯片短缺，导致汽车生产受限，使得 7、8 月汽车行业销售增速转为负值。需求方面，受南京、福建等地爆发的新一轮疫情影响，与出行相关的消费品如石油及制品类、服装鞋帽、针、纺织品类和日用



品类增速均大幅下滑。尤其是在疫情影响下，餐饮消费增速又转为负值，8 月餐饮消费同比增速为-4.5%，两年平均增速为-5.8%。

图 3 社会消费品零售总额两年平均增速%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

失业率增加也使得消费复苏乏力。可能受疫情和教育行业整顿影响，三季度城镇调查失业率有所上升。7、8 月全国城镇调查失业率均为 5.1%，比 5、6 月高 0.1 个百分点，7 月 31 个大城市调查失业率与二季度持平，均为 5.2%，但 8 月也上升了 0.1 个百分点至 5.3%。基于微观数据的研究发现，群组失业率每上升一个百分点，将导致消费增速下降 0.48 个百分点，并且对应个体或私营企业、没有固定性职业的就业者影响更大，分别为 0.5 和 1.22 个百分点[1]。失业率上升也拖累消费回升。

图 4 城镇调查失业率%



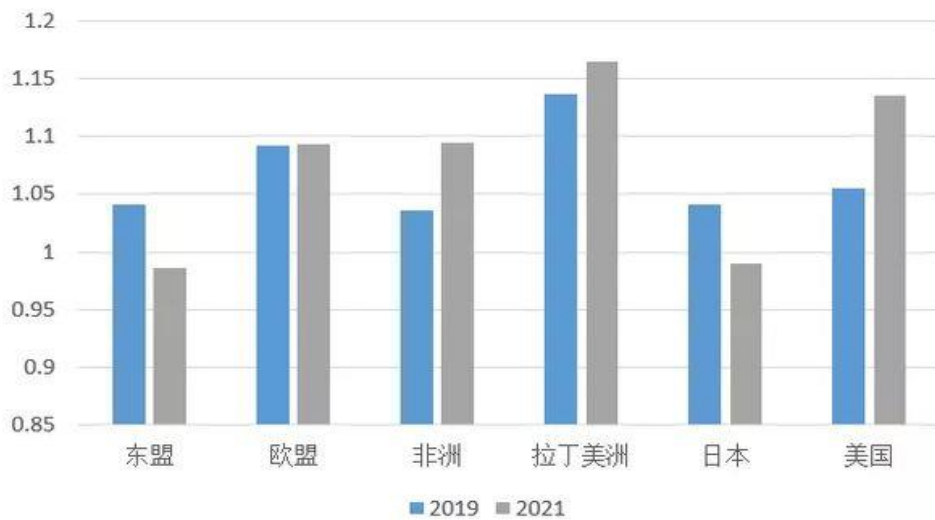
数据来源：CEIC，北大汇丰智库

#### (5) 进出口增速维持高位

2021 年 7、8 月出口依然快速增长。全球经济恢复继续拉动中国外需，并且并未通过替代效应导致中国出口下降[2]，今年一季度和二季度出口同比分别达到 48.9%和 30.7%。7、8 月在去年同期基数较高的情形下，同比分别增长 19.3%和 25.6%，并且 8 月出口额 2943.2 亿美元创出历史新高，显示中国出口具有很强韧性。

从出口的区域结构来看，不仅对美国 and 欧盟等发达经济体的出口增长较快，对非洲、拉丁美洲等发展中经济体的出口也快速增加。图 5 显示了 2019 年和今年 7、8 月出口平均值与二季度出口平均值的比例，比较这两年的这一数值，可以规避 2020 年出口的基期效应。图中显示，7、8 月对美国的出口增长较快，增幅远快于 2019 年同期，对欧盟的出口增幅基本与 2019 年同期持平。对非洲、拉丁美洲等发展中经济体的出口增幅，今年 7、8 月平均相比二季度平均也快于 2019 年同期。但对东盟和日本的出口，7、8 月平均相比二季度平均则比 2019 年同期有所下降。

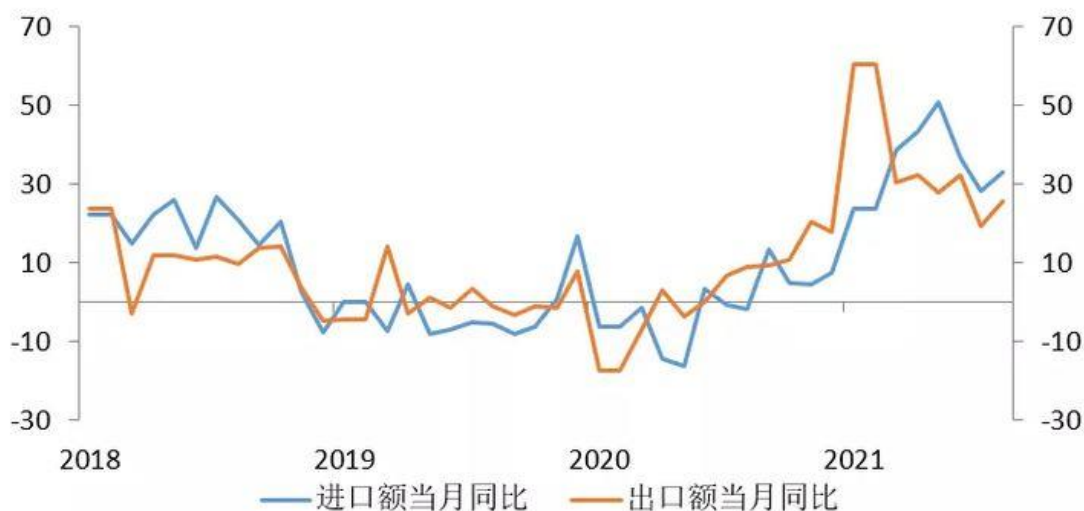
图 5 对部分主要经济体出口 7、8 月平均值与二季度平均值之比



数据来源：CEIC，海关总署，北大汇丰智库

出口的资本品和消费品均增长较快。从中国海关统计的主要出口商品量值可以看出，出口额最大的机电产品，7、8 月平均值与比二季度平均值的比为 1.06，高于 2019 年同期值 1.04。其中的自动数据处理设备及零部件、集成电路等资本品或中间品，增速均较高。其他的如铜、铝等库存商品，以及高新技术产品等，都出口较快。消费品如鞋帽、箱包等，7、8 月平均值与二季度平均值之比，也高于 2019 年同期，显示这些消费品出口增速也比较快。

图 6 美元计价进出口同比增速%



注：1 月、2 月同比增速为 1-2 月累计同比

数据来源：CEIC，海关总署，北大汇丰智库

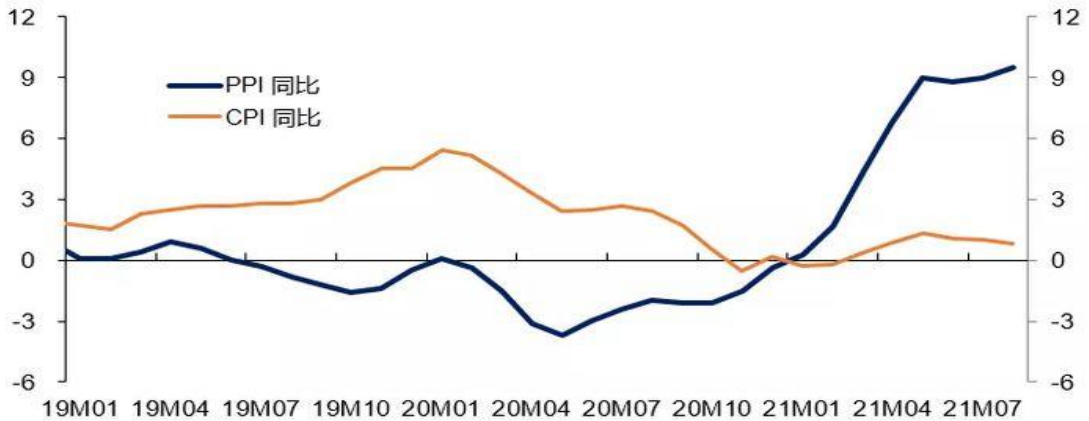
进口依然保持较高增速，大宗商品价格高企和国内对上游库存商品和能源需求旺盛是主要因素。从主要商品进口值来看，7、8 月进口的粮食、金属矿及矿砂、原油、天然气、煤及褐煤等产品同比涨幅都超过 50%。其中金属矿及矿砂和原油的进口量同比均为负值，显示进口值的大幅上涨来源于价格大幅上升。为实现双碳目标，今年节能减排领域的政策力度加大，多地严禁新增高耗能产能，对钢铁、煤炭等高碳排放行业均出台了严格的限制措施，助推了这些行业的进口增加。此外，中方仍在积极履行中美第一阶段经贸协议，从美国进口的玉米等农产品仍在大幅增长。

预计四季度出口仍将保持韧性，进口增速也维持平稳。从出口的结构来看，全球经济继续恢复仍在扩大对中国的资本品和中间品的需求，我国对发达经济体和发展中经济体的出口均在快速增长。随着德尔塔变异病毒的传播，全球抗疫形势再度变得严峻起来，多国形势再次恶化，尤其是发展中国家受疫情影响，生产和出口恢复缓慢。在严格执行“零容忍”防疫政策的基础上，中国出口优势将依然存在，出口仍将保持韧性。在外需拉动和国内对大宗商品的需求继续扩大的情形下，进口增速也将保持平稳。

#### (6) CPI 同比和 PPI 同比继续分化

三季度 CPI 同比继续下降，而 PPI 同比则进一步上升，两者分化加剧。7、8 月 CPI 同比分别为 1.0% 和 0.8%，比二季度 1.1% 进一步下降，同期 PPI 同比分别为 9.0% 和 9.5%，比二季度 8.2% 的涨幅更高。

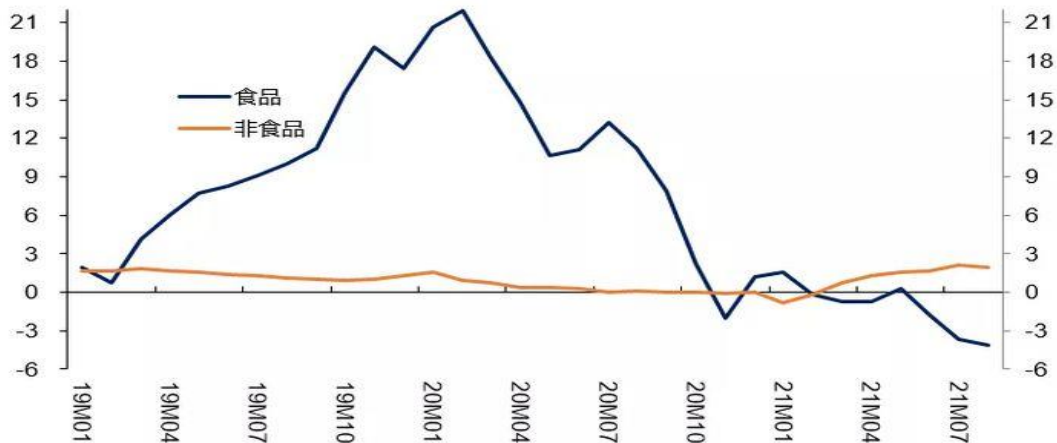
图 7 CPI 和 PPI 月同比%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

CPI 下行主要是受食品类 CPI 下降的拉动。受猪肉价格持续下降的影响，食品类 CPI 同比继续下行，7、8 月同比分别下降 3.7%和 4.1%，比二季度下降幅度 0.7%大幅扩大。2019 年下半年以来，生猪价格持续维持高位，直到今年年初才开始下行。今年上半年生猪养殖利润依然维持高位，导致供给持续恢复，价格快速下降。目前生猪养殖利润已经转负，截至 9 月 1 日，发改委公布的猪料比价已经跌至 4.56，远低于猪料比价平衡点 6.38。但由于调整的滞后，生猪出栏价格仍在继续下降，食品类 CPI 同比上涨压力很小。

图 8 食品与非食品 CPI 同比%

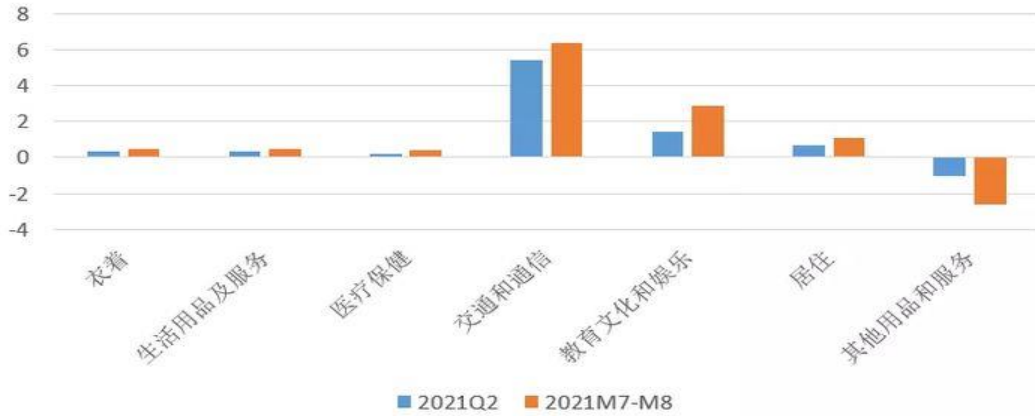


数据来源：CEIC，北大汇丰智库

非食品类 CPI 同比比二季度有所上升，但 8 月比 7 月涨幅放缓。7、8 月非食品类 CPI 同比涨幅分别为 2.1%和 1.9%，比二季度平均涨幅 1.5%略有上升。从图 9 可以看出，主要是交通和通信、教育文化与娱乐和居住价格同比上涨较多。其中交通和通信中的

交通工具用燃料在 7、8 月涨幅分别为 24.7%和 22.1%。受疫情影响，飞机票和宾馆住宿等出行类服务消费受到抑制，国际油价也有所下降，8 月非食品类价格比 7 月涨幅放缓。

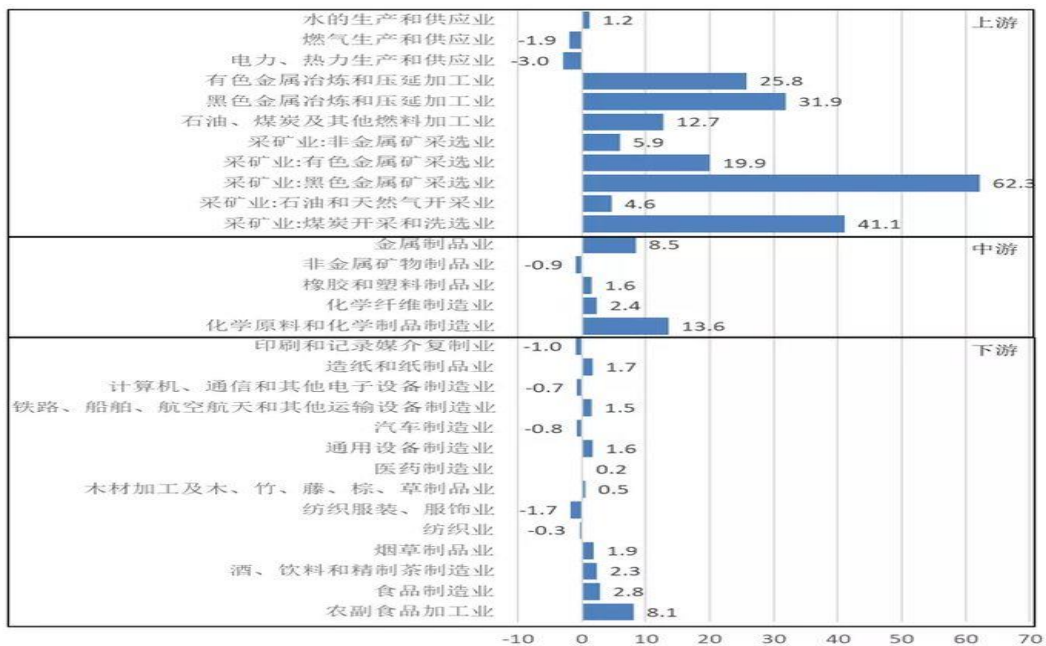
图 9 二季度和三季度前 2 月非食品类 CPI 同比涨幅比较%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

上游库存商品价格继续上涨推动 PPI 持续上升。图 10 显示了今年 8 月上中下游各行业 PPI 与 2019 年平均值比较的涨幅，从中可以看出，与疫情前比，依然是上游行业价格大幅上涨，涨幅最多的是黑色金属矿采选业，为 62.3%。中下游行业普遍涨幅较低，中游仅金属制品业和化学原料和化学制品制造业，下游仅农副食品加工业涨幅超过了 5%。

图 10 PPI 分行业涨幅，2021 年 8 月价格与 2019 年全年平均值比较%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

导致大宗商品价格维持高位的多方面因素依然存在。海外疫情依然严峻，继续阻碍大宗商品供给回升；全球港口装卸效率大幅下降，海运费用居高不下；全球经济仍在恢复过程中，对大宗商品的需求仍在增长。预计工业大宗商品价格仍将维持高位，PPI 可能继续上升。

#### （7）财政政策力度较弱，货币政策保持稳健

财政政策执行力度比年初时的预期更低。虽然按照年初的预算赤字和新增专项债额度，今年的财政政策已经弱于去年，但实际执行时仍然偏低。今年全年预算赤字率为 3.2%，比去年低 0.4 个百分点，新增专项债额度 36500 亿元，比去年低 1000 亿元，力度已经比去年要低。但从前 8 个月的实际财政收支数据来看，比年初预期要更弱。除 2018 年外，2012 年后其他年份前 5 个月的财政支出累计同比均超过财政收入累计同比。但今年前 8 个月财政收入累计同比增长 18.4%，但财政支出累计同比仅增长 3.6%。从两年平均增速来看，前 5 个月财政收入两年平均增长 4.7%，财政支出两年平均增长仅 0.7%。

图 11 历年前 8 个月财政收支累计同比%

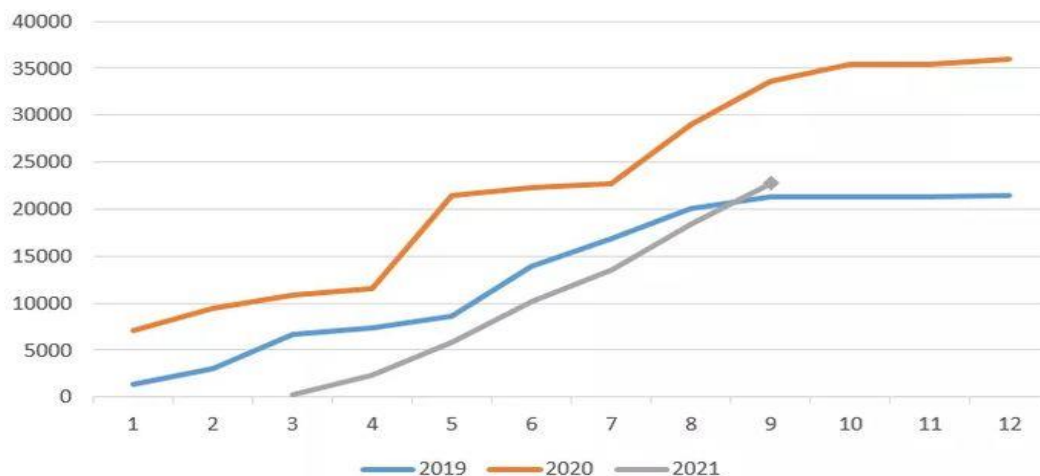


数据来源：CEIC，北大汇丰智库

地方政府专项债发行节奏偏慢，近期才开始加速。由于今年新增地方政府专项债在 3 月末才开启发行，因此前 8 个月发行节奏远比过去两年慢。截至 8 月底，今年新增地方政府专项债累计发行为 18430 亿元，发行进度为 53%，而去年和前年同期的进度已经达到 80.4%和 93.3%，今年的发行节奏远远慢于过去两年。8 月后专项债发行开始提速，8 月发行了 4884 亿，9 月有望超过 5000 亿，全年有望完成发行额度，将对四

季度的基建投资形成支撑。

图 12 各月地方政府专项债累计发行额（亿元）

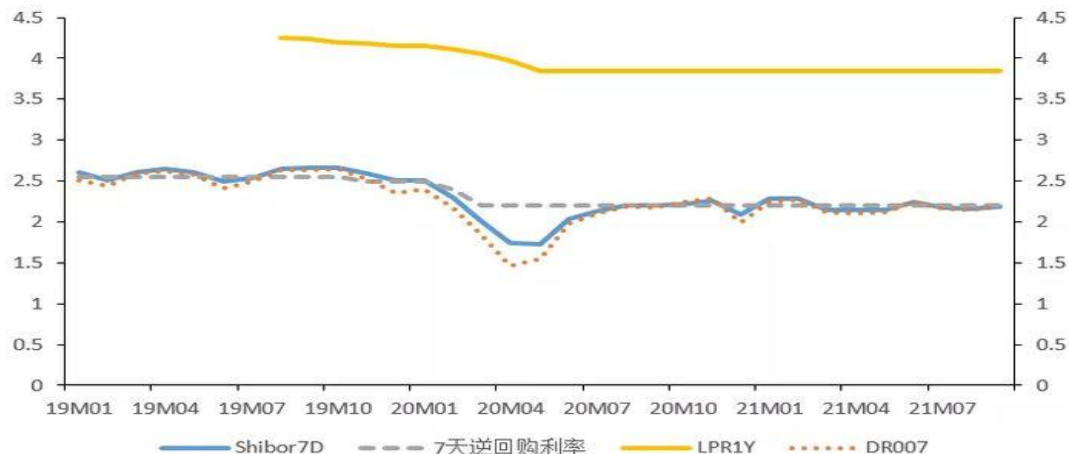


注：2021 年 9 月数据截止至 2021 年 9 月 24 日

数据来源：CEIC，北大汇丰智库

货币政策依然保持稳健。从央行逆回购利率和市场利率走势来看，7 天逆回购利率在去年 3 月以后一直维持在 2.2%，LPR 利率在去年 5 月后一直维持在 3.85%，DR007 和 7 天 Shibor 利率也维持在较低位置，波动较小，显示货币政策保持了稳健态势。

图 13 央行逆回购利率及市场利率走势%



数据来源：CEIC，北大汇丰智库

美国加息预期提前，但利率水平短期内仍将保持较低水平，有助于国内货币政策保持适度宽松。7 月后美国通胀上升趋势放缓，且 8 月非农就业不及预期。在 9 月 23 日的议息会议上，美国联邦公开市场委员会（FOMC）宣布将基准利率维持在 0%-0.25% 不变，以缓解疫情带来的经济衰退，但表示加息可能略早于预期。根据美联储公布的最新经济预测，预计 2022 年年底之前会加息至 0.5% 左右，早于之前 5 月份的预期，

即至 2023 年才会调整利率。虽然加息预期提前，但在近一年时间内加息的幅度是相对较小的，利率水平仍将保持低位。从图 14 可以看出，中国和美国十年期国债收益率走势相关性很高，但中国的收益率波动幅度小于美国。美联储维持较低利率的情形下，中国央行更容易维持一个较宽松的货币政策。

图 14 中美十年期国债收益率%



数据来源：Wind，北大汇丰智库

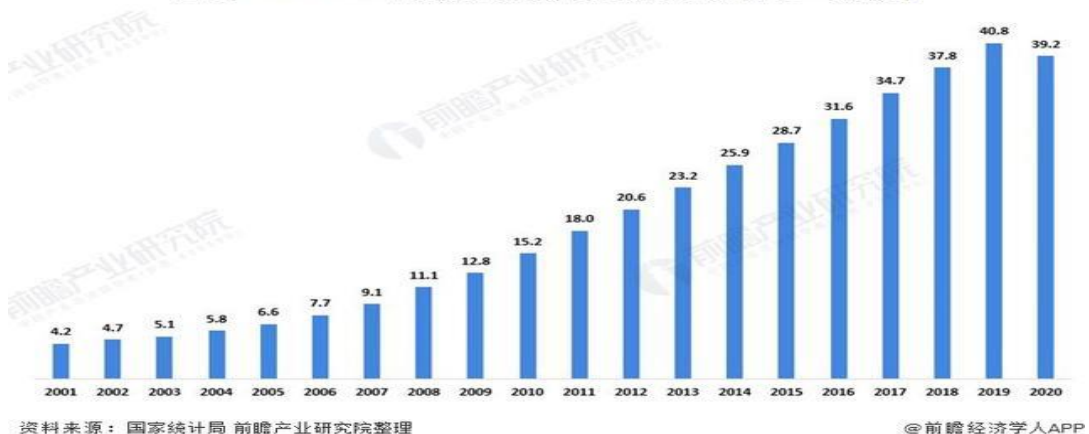
### 3. 行业现状与发展前景分析

受疫情影响，2020 年社会消费品零售总额同比下降 3.9%。突如其来的新冠疫情大大加快了我国百货企业的转型步伐，各环节数字化进程明显提速，百货企业积极拥抱社交电商和直播带货，并利用各类平台搭建私域流量。

#### (1) 疫情后社零总额反弹明显

受疫情影响，2020 年一个非正常年份，社会消费品零售总额 39.2 万亿元，同比下降 3.9%。其中，商品零售 35.2 万亿元，同比下降 2.3%。

图表 1：2001-2020 年社会消费品零售总额增长情况(单位：万亿元)



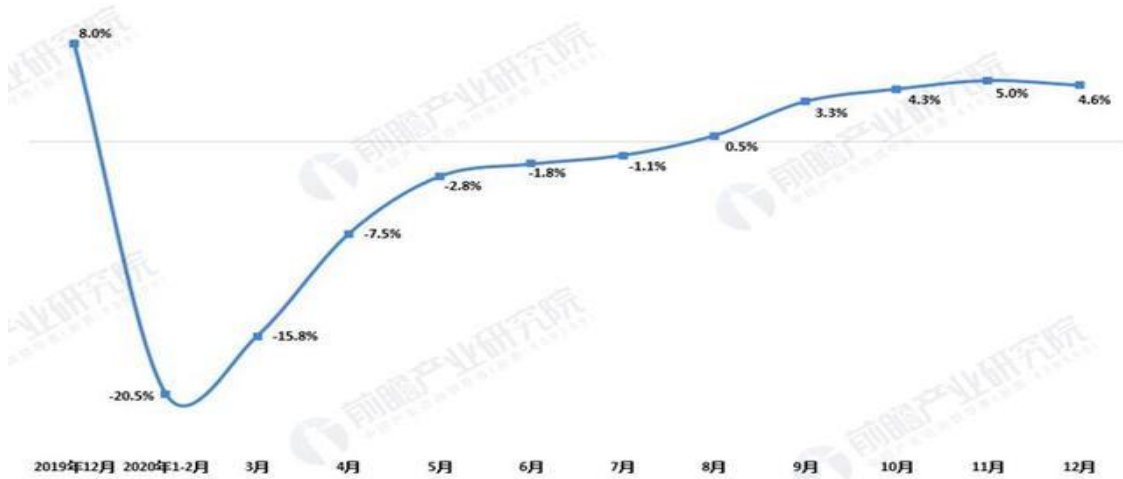
资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP



疫情初期，除超市等民生业态外，百货、购物中心、奥特莱斯等纷纷停业，上半年社会消费品零售总额同比下降 11.4%。随着疫情好转，企业复工复产，销售逐渐恢复，各级政府也纷纷推出促销费政策，8 月份，社会消费品零售总额实现本年首次正增长，全年累计跌幅进一步收窄至-3.9%。

图表 2：2020 年社会消费品零售总额分月同比增长速度(单位：%)



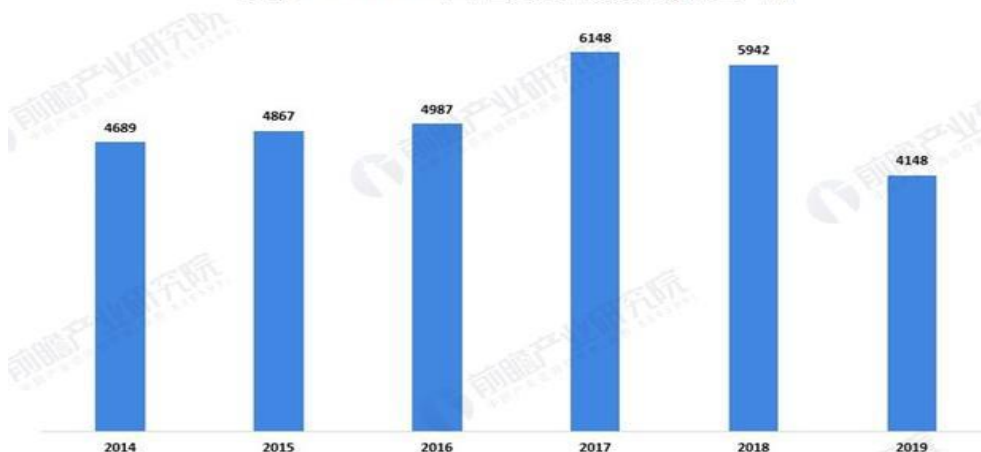
资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

## (2) 线上分流加剧

近年来，再伴随着网络零售的飞速发展，百货大楼的歇业成为全国趋势，北京、天津、沈阳、南京、无锡、西安等地纷纷出现了老牌百货大楼的倒闭，可以说近几年实体百货店受到巨大打击，进入发展低迷期。2019 年中国百货店门店总数为 4148 个，同比下降 30.2%。

图表 3：2014-2019 年中国百货店门店总数(单位：个)



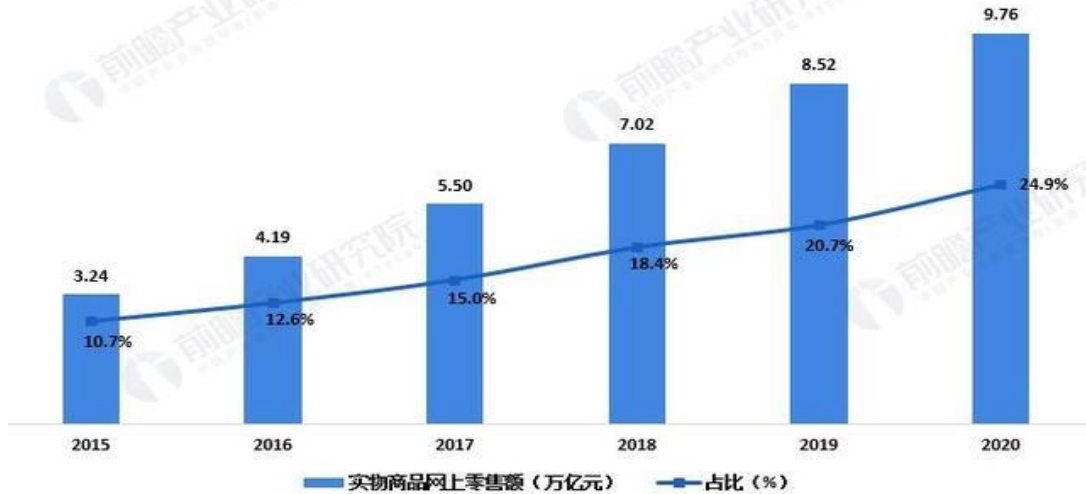
资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

从 2015 年至 2021,6 年时间，实物商品网上零售额占社会消费品零售总额比例从

10.7%上升到 24.9%，占比增加 1 倍多，零售额增加 2 倍。另外，2020 年之前一般是每年增长 2 个百分点左右，2020 年因疫情原因，提高了 4 个百分点。据中国互联网络信息中心的数据显示，我国网络零售市场自 2013 年起，已连续八年为全球最大。

图表4：2015-2020年实物商品网上零售额与占社零总额比例(单位：%)

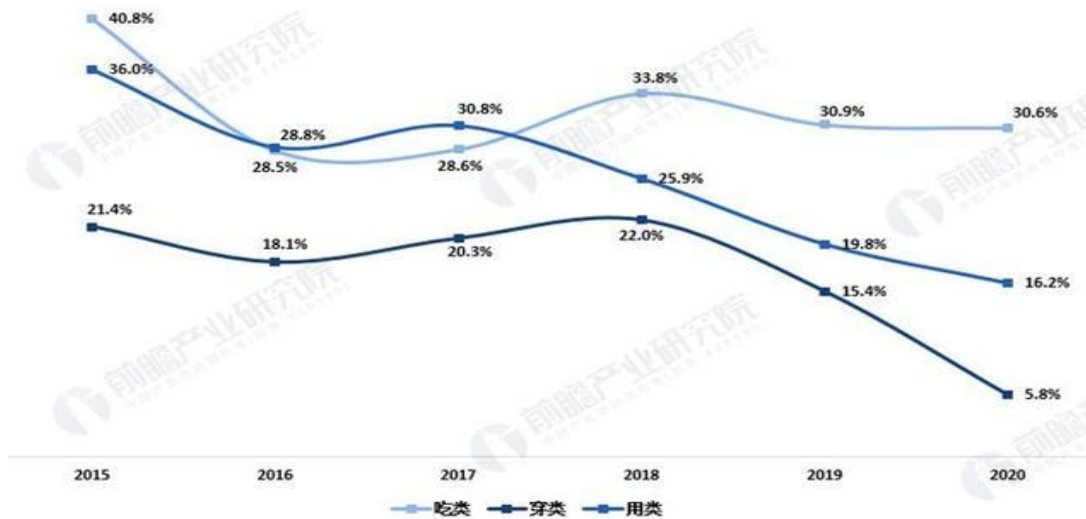


资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

从结构看，某些品类的线上份额远高于 24.9%这一平均比例。例如家电品类，线上占比已超过一半。纺织服装、家化家清与食品饮料也有较高的线上渗透率，一般认为线上占比会超过平均值的 24.9%，这些也是线下零售企业的重点品类。特别是吃类商品，6 年来增幅大都在 30%以上。在某种程度上，这是造成目前大型超市出现困难的重要原因。

图表5：2015-2020年吃穿用三大类商品网上零售的增幅(单位：%)



资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

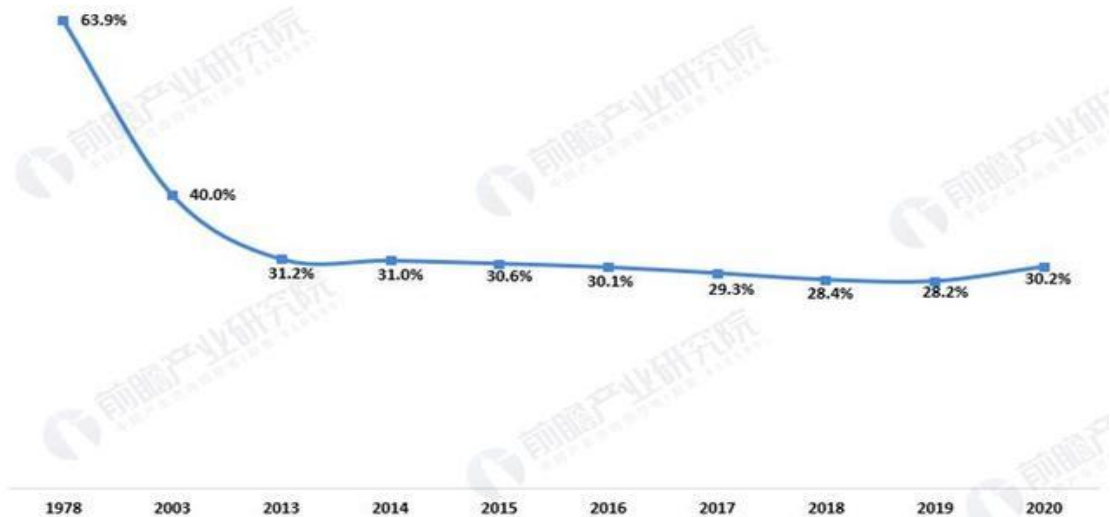
### (3) 文娱占比增加提升消费品质

在国内社会消费规模不断扩大，增速放缓的同时，消费结构也在发生着重大的变化，食品类的消费占比在减少，而品质升级类的消费在提高。食品支出总额占个人消费支出总额的比重为恩格尔系数，中国恩格尔系数 20 多年来变化比较明显，每一个百分点的变化，对应的都是上万亿的消费，对消费品类的影响是巨大的。

春节期间，商务部重点监测零售企业的珠宝首饰、服装、通讯器材、家电数码比 2020 年同期分别增长 160.8%、107.1%、39.0%和 29.9%，部分电商平台健身器材销售同比增长 49%。

在文娱方面，近年来改造或新建的百货店普遍增加了文娱互动项目，除了引进餐饮项目，还有的引入儿童娱乐、电子数码、影城、书店、KTV、室内篮球馆等，在节假日期间，这些项目普遍吸引大量客流。

图表6：1978年以来全国居民恩格尔系数变化情况(单位：%)



资料来源：国家统计局 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

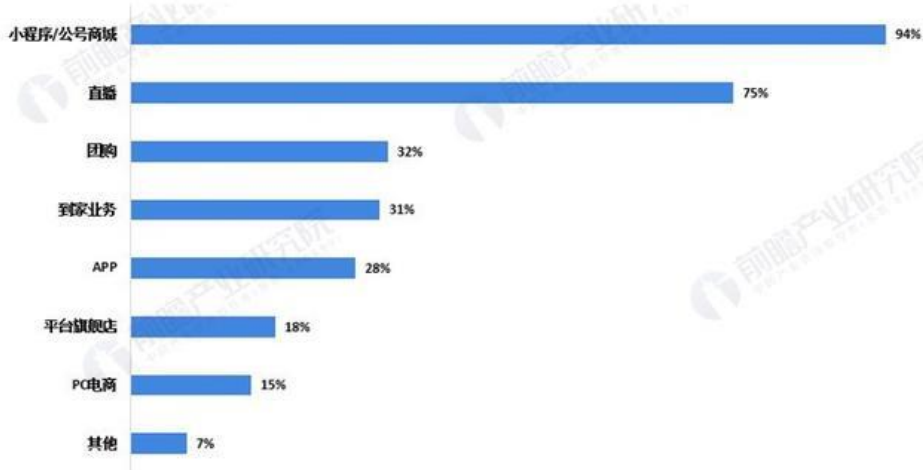
### (4) 数字化进程明显加速

2020 年初突如其来的疫情大大加速了数字化进程。无论是开展线上业务的企业，还是企业投入的资源，无论是用户数量，还是销售规模，都明显提速。其中尤以百货应用较为突出的直播带货和超市普遍上线的到家服务最为突出，同时结合私域流量和社群营销，在消费者无法到店或不愿到店的情况下，这些手段为保持企业销售、满足消费者需求做出了突出贡献。疫情之后，线下零售的在线化持续深化。

根据中国百货商业协会和利丰研究中心 2020 年共同发起的调查显示，近 9 成的企

业已经开展线上业务，其中 94%的企业通过小程序/公号商城开展线上业务，75%的企业开展了线上直播，开展团购和到家业务的分别有 32%和 31%。超过六成的企业表示线上的销售额与同期相比增加了，同时还有 75%的企业表示，会加快线上业务。

图表 7：2020年中国百货零售企业线上业务模式(单位：%)

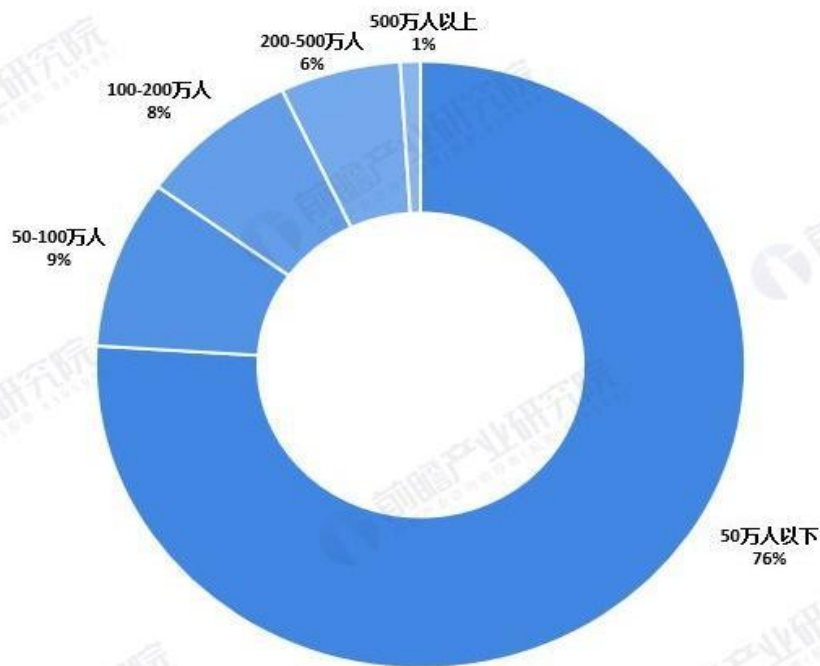


资料来源：中国百货商业协会 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

商场线上营销已经普及，其中累计用户量在 50 万人以下的企业占比 76%；累计用户量在 50 -100 万人的企业占比 9%；累计用户量在 100-200 万人的企业占比 8%；累计用户量在 200-500 万人企业占比 6%。

图表 8：2020年百货零售业商城累计线上用户量(单位：%)

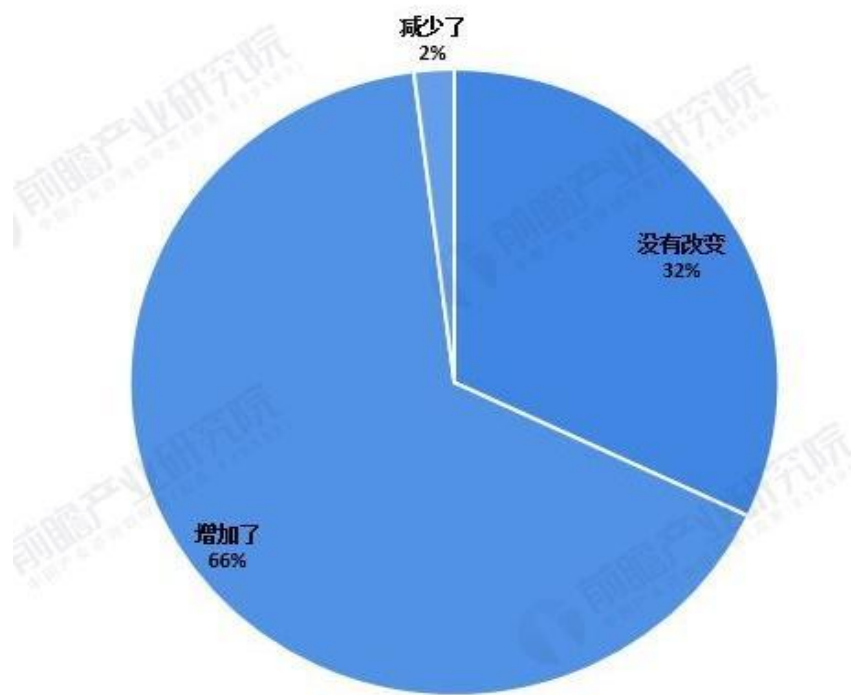


资料来源：中国百货商业协会 前瞻产业研究院整理

©前瞻经济学人APP

另一方面，线上的销售额也明显提升。66%的受访企业表示，与去年同期比，线上销售额增加了。

图表9：与2020年同期相比企业线上业务销售情况(单位：%)

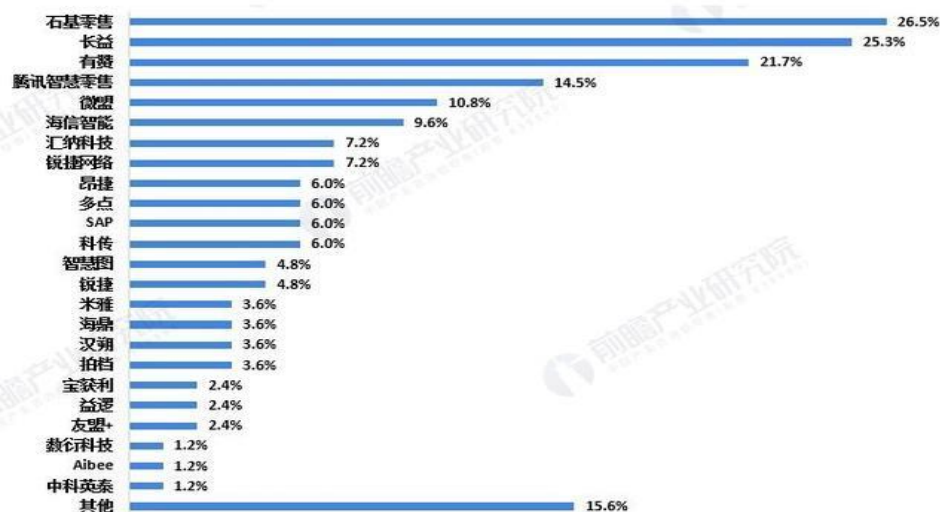


资料来源：中国百货商业协会 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

在一项关于企业使用了哪些服务商的系统和技术的调查中，提供线上营销及线上商城的服务商，出现了明显的集中化趋势。

图表 10：百货零售企业使用的服务商情况(单位：%)

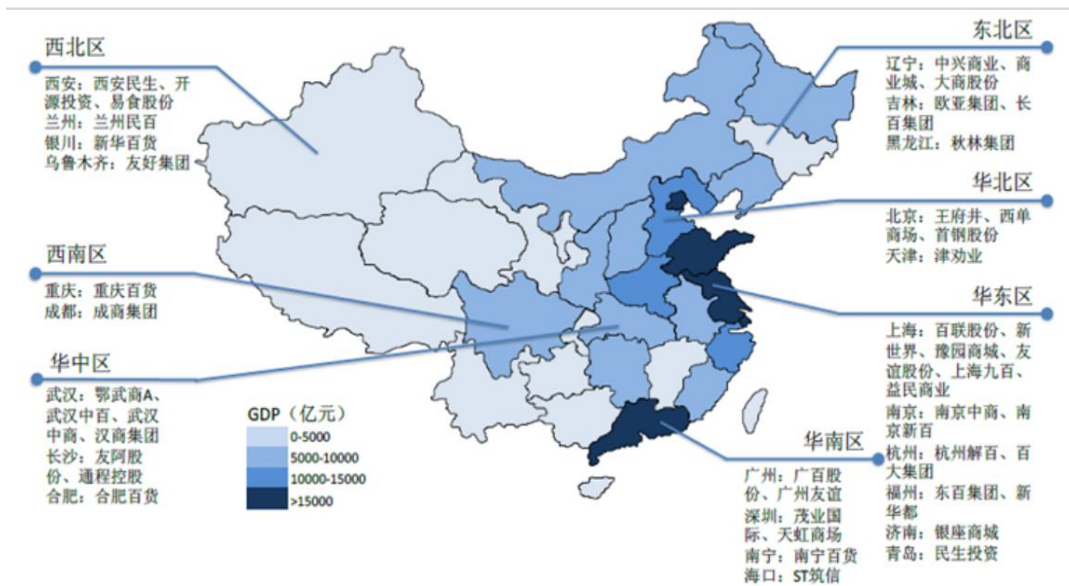


资料来源：中国百货商业协会 前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

百货公司(department store)是一种大规模的经营日用品为主的综合性的零售商业企业，经营的商品类别（系列）多，同时每类商品（每条商品线）的花色、品种、规格齐全（项目多），实际上是许多专业商店的综合体。一般以大、中型居多；从日用品到食品，从工业到土特产品，从低档、中档到高档品都经营，综合性强，它又是高度组织化的企业，内部分设商品部或专柜，商品部相对独立，可自己负责商品进货业务，控制库存，安排销售计划。

图 中国传统百货区域分割



资料来源：资产信息网 千际投行

中国区域与区域之间的不平衡发展导致了商圈与商圈之间的竞争在区域上有着较为明显的垄断和割据特色。整体而言，区域百货龙头的分布则带有强烈的地域性。从另一个角度看，传统零售表现出的地域特征也是其欠成熟的标志之一。中国百货行业集中度有所上升，但在国际上相比仍然处于较低水准。

我国百货公司的盈利模式主要分为联营返点、自营和租金收入三大板块。

联营模式主要依靠提供营业场所，按扣点盈利，是国内百货公司最主要的盈利点，品牌商和代理商代替商场承担了商品的销售风险，百货商场低风险，毛利率较低；百货店核心竞争力为商圈位置、品牌招商能力和品牌组合能力。

自营依靠买断产品或者开发自有品牌，依靠购销差价盈利，虽然能获得较高的利润，但存在较大的收入弹性和价格弹性缺陷，风险较高；

租金收入则受地区、商圈、经营业绩等多方面因素的共同作用，在一个合同期内保持相对稳定。我国百货业态的主流盈利模式为“品牌联营”，联营收入的比率一般占

到百货店总销售额的 80%-90%以上。而欧美百货的联营收入占比远低于中国，一般占比 50%左右

超级市场又名超市，一般是指商品开放陈列、顾客自我选购、排队收银结算，以经营生鲜食品水果、日杂用品为主的商店。其特点主要是，①薄利多销，基本上不设售货员经营中低档商品；②商品采用小包装、标明分量、规格和价格；③备有小车或货筐、顾客自选商品；④出门一次结算付款。一种消费者自助选购、统一收银结算的零售企业。超市类店铺零售主要分为大卖场超市、标准超市和便利店。

目前，超市行业的利润模式主要有两种，分别是以沃尔玛为代表的价值链盈利模式和以家乐福为代表的通道收入模式。

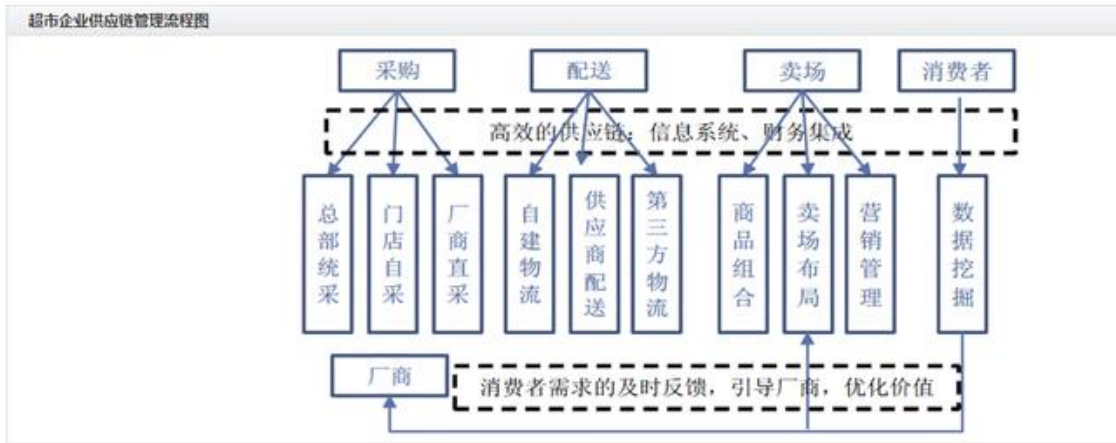
在通道费盈利模式下，公司的主要利润来源并非是低买高卖所取得的价差，而是向供货商收取的各种返利和进场费。零售商收取的通道费实际上是挤压上游供应商的利润，改变整条供应链上的利润分配。零售商之所以可以采用通道费模式的根本，在于其在商品流通环节中的强势地位和对分销渠道的掌握。规模越大、采购能力越强的零售商，对上游的议价能力就越强，收取各种通道费用的筹码也越多。目前，我国超市企业大多采用这种通道费盈利模式。

在价值链盈利模式下，超市基本不向供应商收取额外的价外费用，而是靠整合供应链来创造利润。

此种模式的核心是统一采购+高效的物流系统+有效的信息共享系统。统一采购是达到规模效应的关键，而高效的物流系统和有效的信息共享系统则是降低库存成本，提高周转率，避免缺货和压货的不二法宝。统采+全球定位的物流车队+商业卫星系统的沃尔玛模式至今仍为人津津乐道。从目前的国外超市业态发展的成熟经验来看，采用价值链盈利模式的关键成功因素是足够大的市场与网点规模（因此规模优势对于这种盈利模式是必不可少的条件），否则整合效果将大打折扣。优秀的外资超市一般选择价值链盈利模式。

相应的，毛利也可被分为前台毛利（即买卖价差）和后台毛利（如通道费、广告费以及店庆费等）。

图 超市企业供应链管理流程图



资料来源：资产信息网千际投行

超市类店铺零售主要分为大卖场超市、标准超市和便利店。目前，超市行业的利润模式主要有两种，分别是以沃尔玛为代表的价值链盈利模式和以家乐福为代表的通道收入模式。在通道费盈利模式下，公司的主要利润来源并非是低买高卖所取得的价差，而是向供货商收取的各种返利和进场费。零售商收取的通道费实际上是挤压上游供应商的利润，改变整条供应链上的利润分配。零售商之所以可以采用通道费模式的根本，在于其在商品流通环节中的强势地位和对分销渠道的掌握。规模越大、采购能力越强的零售商，对上游的议价能力就越强，收取各种通道费用的筹码也越多。目前，我国超市企业大多采用这种通道费盈利模式。在价值链盈利模式下，超市基本不向供应商收取额外的价外费用，而是靠整合供应链来创造利润。此种模式的核心是统一采购+高效的物流系统+有效的信息共享系统。统一采购是达到规模效应的关键，而高效的物流系统和有效的信息共享系统则是降低库存成本，提高周转率，避免缺货和压货的不二法宝。统采+全球定位的物流车队+商业卫星系统的沃尔玛模式至今仍为人津津乐道。从目前的国外超市业态发展的成熟经验来看，采用价值链盈利模式的关键成功因素是足够大的市场与网点规模（因此规模优势对于这种盈利模式是必不可少的条件），否则整合效果将大打折扣。优秀的外资超市一般选择价值链盈利模式。相应的，毛利也可被分为前台毛利（即买卖价差）和后台毛利（如通道费、广告费以及店庆费等）。

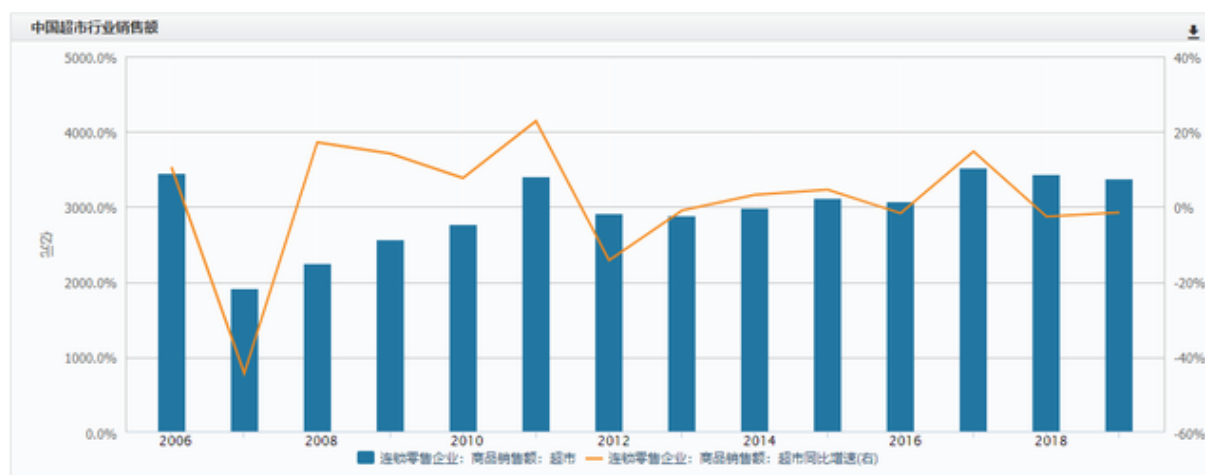


图 中国主要上市超市企业商业模式简表

超市企业	商业模式	模式对管理要求	模式对物业条件要求	评价
高鑫零售	非生鲜类商品供应链效率国内最高（类全价优），以小型Mall模式吸引客流，转租收入摊薄成本	高	高，物业面积3万平以上，且位置/配套要求高	模式优，但条件要求高以自有开发/租赁为主，限制了中小型商圈标的的整合可行性
永辉超市	以生鲜为突破口，品类、便利、价格、安全优势聚客效应强，整合供应链提升直采比例，高毛利品类实现利润	高	底，5000-8000平的卖场，8000平以上的大卖场均可复制，也具备5000平以下社区店经营经验	模式优，可复制能力强，对整合标的选择范围广
步步高	湖南三四线城市传统超市先发优势强；自建购物中心助力超市扩张	较高	一般	在超市经营上与同行差异化不明显，外资团队提升了运营效率；
人人乐	以食品用品类为主打产品，服务周边客群	较高	一般	在超市经营未形成独特优势，直面竞争分流
新华都	以食品用品类为主打产品，服务周边客群	较高	一般	在超市经营未形成独特优势，直面竞争分流
物美商业	以食品用品类为主打产品，通过后台效率降低运营成本	高	一般	在超市经营未形成独特优势，直面竞争分流
华联综超	以食品用品类为主打产品，服务周边客群	较高	一般	在超市经营未形成独特优势，直面竞争分流

资料来源：资产信息网千际投行

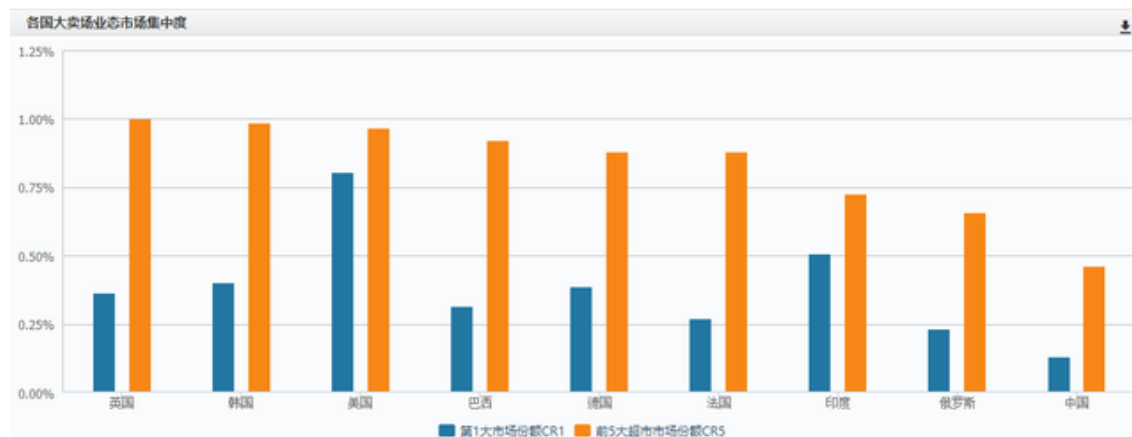
图 超市行业销售额



资料来源：资产信息网千际投行

中国超市行业的销售额近十年，从结构上来看，没有发生明显的结构上的变化。

图 超市行业市场集中度



资料来源：资产信息网千际投行

在部分发达国家中，CR1 的市场份额远远大于中国的 CR1。因此中国的超市巨头还有很大的发展空间。其次，CR5 的份额也低于其他国家。因此中国的超市业的竞争尚未进入白热化阶段。

### (1) 行业主要政策规定

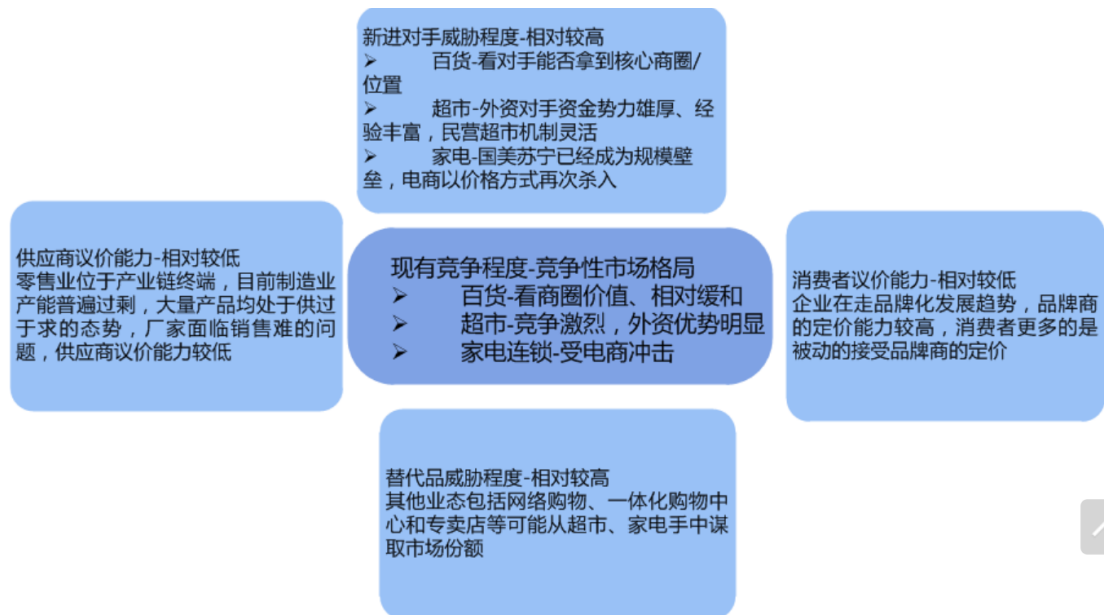
零售受到商务部、工商行政管理局、税务局、食品卫生等部门监管。零售连锁行业实行国家宏观指导及行业协会自律的管理体制。行业行政管理部门为商务部和各级商业管理部门，其主要职能是组织制定产业政策与发展规划；行业自律组织有中国商业联合会、中国百货商业协会、中国连锁经营协会、中国家用电器协会等，其主要职能是协调成员单位之间以及成员与政府部门之间的沟通交流。

除受到《产品质量法》、《食品安全法》、《消费者权益保护法》、《反不正当竞争法》等法律管理外，还主要受到系列相关法规的管理。在经济萧条期或者疫情期间会推出系列政策促进零售业发展。

### (2) 行业竞争情况

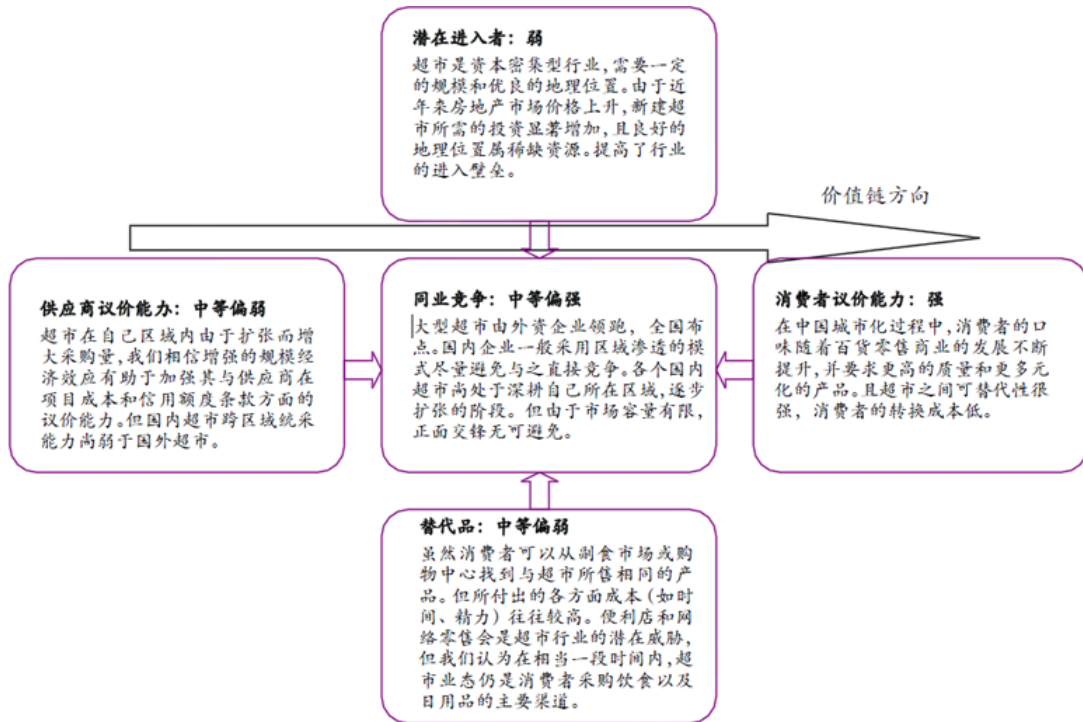
零售业市场规模巨大，企业众多，进入门槛并不高，竞争激烈。

图 零售业市场竞争波特五力分析



资料来源：资产信息网 千际投行

图 超市行业的五力分析

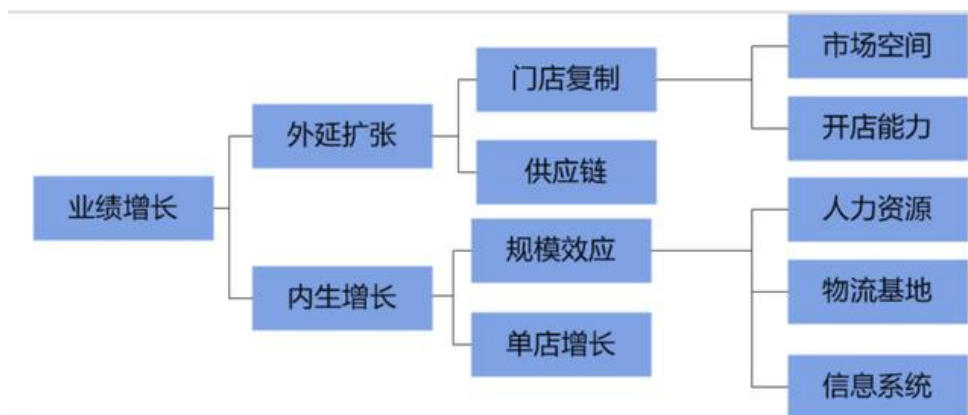


资料来源：资产信息网 千际投行

(3) 行业特有的经营模式

城镇居民人均可支配收入和零售业息息相关，可支配收入额度和增速越高零售业越好。我国商业物业供给增速（城镇批发零售业固定资产投资完成额）在过去 10 年间远远高于居民人均可支配收入与消费性支出的增长。经历了 10 年投资推动的背离性发展，现今居民消费能力已经较难支持如此大的商业供给量。

图 零售行业业绩驱动因素分析



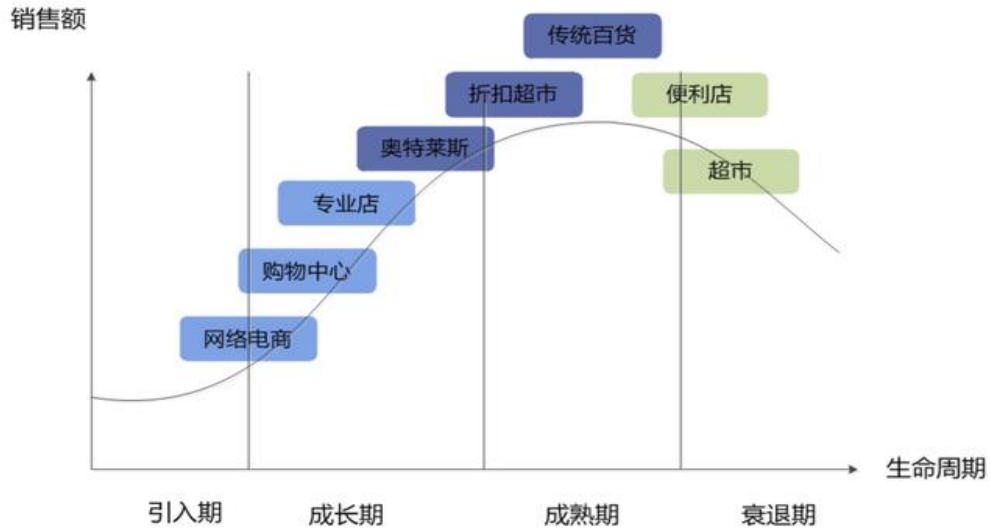
资料来源：资产信息网千际投行

零售业的业绩增长主要通过外延扩张及内生增长两种形式。

外生性增长：对新型连锁型零售商来说，通过扩张门店数目和扩展门店面积可以

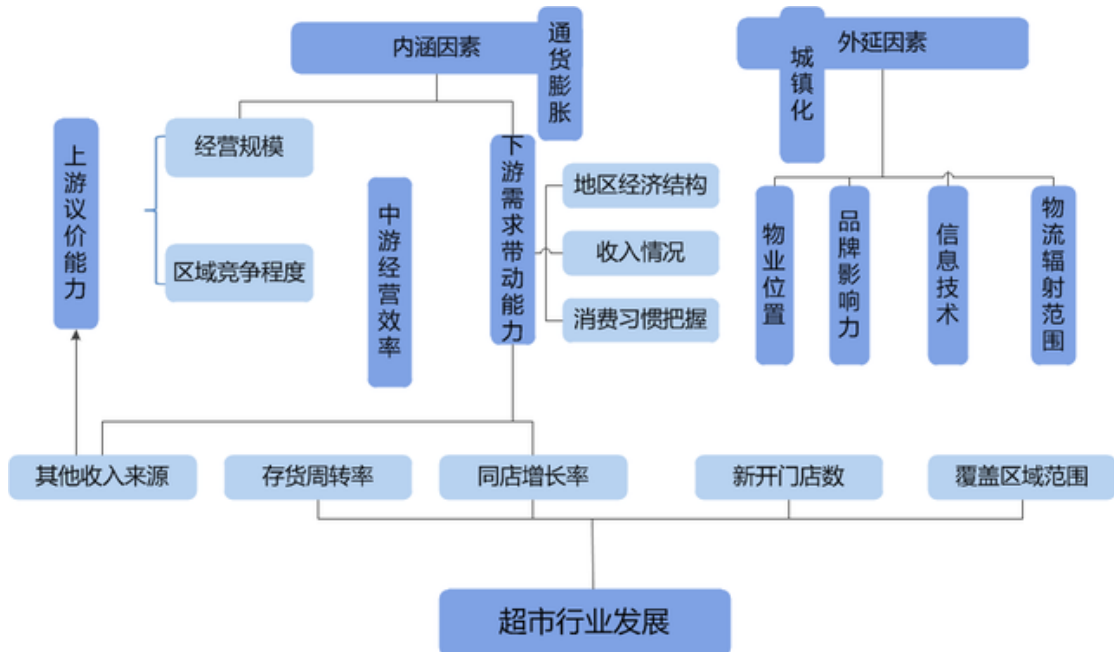
达到短期内快速外生型增长；内生性增长：通过提高单位面积产出，降低单位员工成本、租金成本和仓储物流信息费用，可以提高单位面积利用效率、降低成本，达到内生性增长，未来零售行业空间来自于毛利率的提升，这需要行业产业链的变革。其他影响因素：对于零售企业来说，由于门店增长产生的开办费、租金和装修费摊销，和由于较高的资产负债率带来的借款利息，是影响损益的其他重要因素。

图 不同零售业态在国内生命周期阶段



资料来源：资产信息网千际投行

图 影响超市行业的发展因素

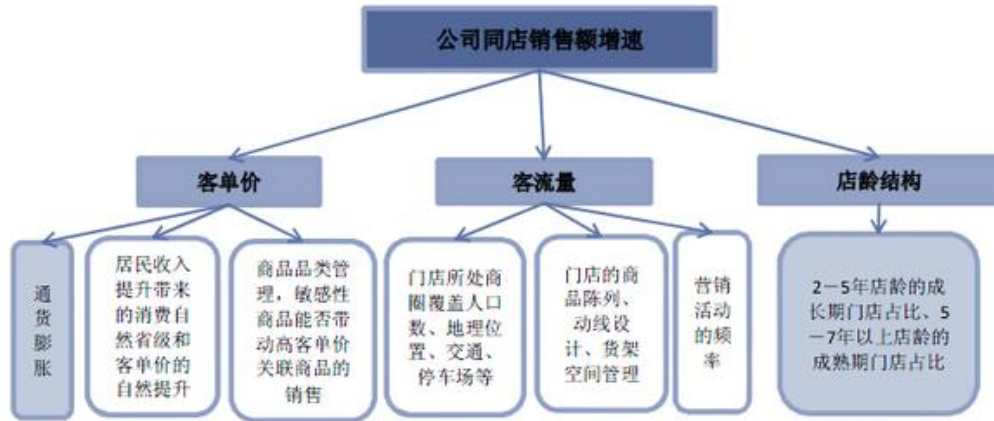


资料来源：资产信息网千际投行

供应链效率环发挥作用的关键在于规模的可持续快速增长，其动力一方面在于快速外延扩张，尤其是通过大卖场业态来快速提升规模 and 市场份额；另一方面来自于内

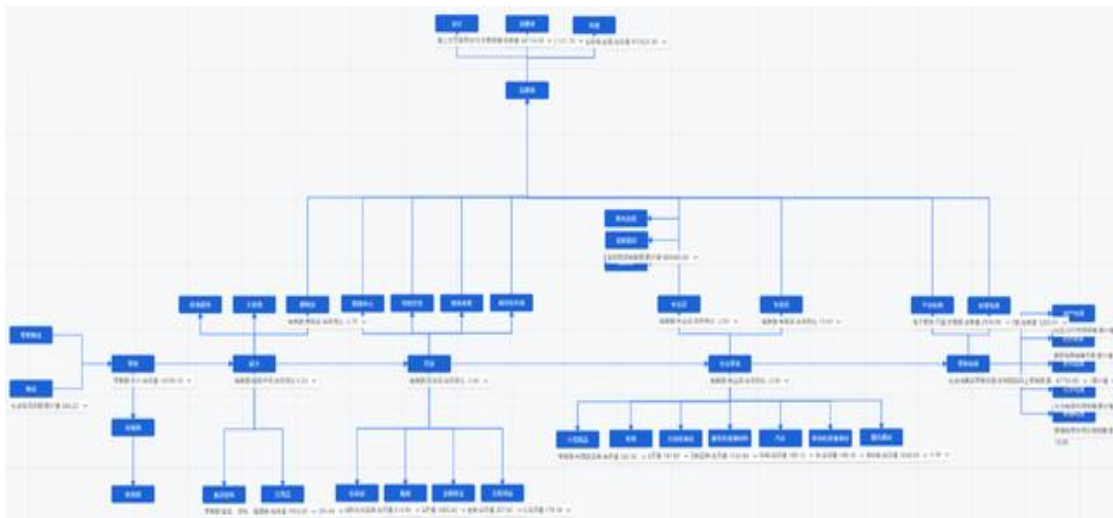
生增长，包括客单价提升、客流量增长、精细化管理带来的较高可比门店销售增速。而无论是外延扩张还是内生增长，其根本动力还是源于高效的供应链管理能力和大卖场业态在过去十年中销售增速最高，成长最快。

图 影响超市公司同店销售额增速因素分解



资料来源：资产信息网千际投行

图 零售动态推演图



资料来源：资产信息网千际投行

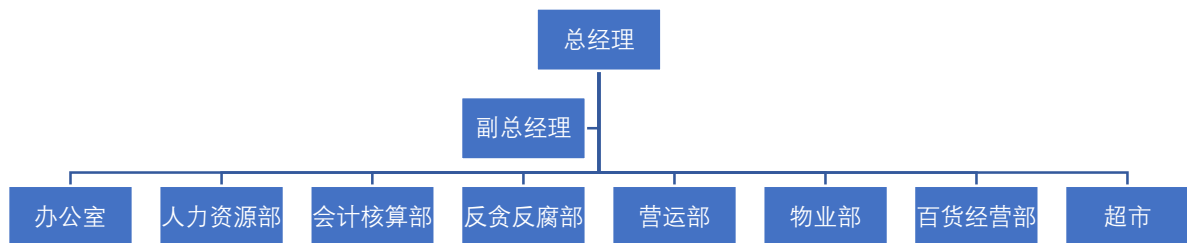
#### 4. 被评估企业的业务分析

千盛百货是大商集团旗下的新商号，是集都市流行、时尚魅力于一体的现代百货店，定位于流行百货，倡导时尚新概念，创造温馨幽雅、魅力无限的购物新感觉。作为大商集团旗下以商号命名的连锁集团之一，千盛百货连锁将与新玛特连锁、麦凯乐连锁共同构成了大商集团百货业态现在和未来发展的主要架构。

庄河千盛百货坐落于庄河繁华地段，处于黄海大街与延安路交汇处，南、北、东、

西通透，交通十分便利。前面隔着黄海大街即是人来熙往休闲娱乐的黄海广场，后身是交易流通的步行街，其地理位置俱佳。千盛商场占地经营面积近 30000 平方米，于 2008 年 12 月 25 日开始正式营业。秉承大商集团先进的管理模式和经营理念，借助大商集团强大的品牌资源优势，吸引了许多国内外知名的流行时尚品牌，传递着新一代的生活时尚风格。庄河千盛百货是以知名化妆品、时尚服装服饰为主，辅以精品超市、品牌家电的综合性流行百货。秉承大商集团先进的管理模式和经营理念，凭借大商集团强大的品牌资源优势，庄河千盛百货吸引了众多国内外知名的流行时尚品牌，传递着新一代的生活时尚风格。诠释流行时尚，演绎品质生活，千盛百货填补了庄河当地无中高档百货的空白，为庄河带来全新的商业经营理念与模式，成为当地流行时尚生活的领跑者。整体业态包含地下超市、一楼名品、二楼三楼精品女装、四楼男装、运动、五楼大商电器、六楼-八楼为办公区。致力于为庄河消费者打造温馨、浪漫、体贴、舒适、自由的全新购物体验，并长期与知名品牌周大福、六福珠宝、领姿、爱慕、罗蒙、李宁等开展深度合作，赢得了庄河广大消费者的青睐和赞誉。

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：



## 5. 资产负债结构分析

### ① 资产结构及变化分析

评估基准日前三年，被评估企业各类资产结构及变动情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	9,906,861.61	15%	10,425,666.19	16%	11,590,188.76	18%
非流动资产	56,225,836.89	85%	54,291,942.87	84%	52,162,671.81	82%
合计	66,132,698.50	100%	64,717,609.06	100%	63,752,860.57	100%

根据上表分析企业资产结构较为稳定，流动资产与非流动资产之间比例保持在一定水平上。

## ② 负债结构及变化分析

评估基准日前三年，公司各类负债结构及变动情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付账款	34,687,405.49	63%	30,471,864.68	61%	26,188,122.15	55%
预收款项/合同负债	4,373,320.99	8%	5,021,584.35	10%	4,076,851.98	8%
应付职工薪酬	4,352.00	0%	205,726.89	0%	3,327.36	0%
应交税费	-187,911.99	0%	464,511.05	1%	348,711.47	1%
其他应付款	14,875,741.20	27%	12,972,572.74	26%	16,917,039.93	35%
其他流动负债	-	0%	-	0%	449,270.49	1%
递延收益	1,346,508.18	2%	443,686.42	1%		0%
负债合计	55,099,415.87	100%	49,579,946.13	100%	47,983,323.38	100%

评估基准日，公司的负债主要由应付账款、预付账款、其他应付款、合同负债为主，合计占负债总额的比重均在 90%以上，2020 年起由于会计准则影响，原计入预付账款中的企业已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务和企业递延收益符合合同负债定义的款项均已转入合同负债科目。2020 年企业其他应付款增加是因为企业内部银行贷款金额增加 500 万元，应付账款账期缩短，其他各项负债金额基本保持稳定。

### 1) 偿债能力分析

评估基准日前三年，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动比率	0.18	0.21	0.24
速动比率	0.11	0.14	0.16
资产负债率	83.32%	76.61%	75.26%

可比上市公司 2020 年主要偿债能力指标情况如下（基准日非整年按照 2020 年数据比较）：

公司名称	流动比率	速动比率	资产负债率%
大商股份	1.69	1.01	55.21
南宁百货	0.58	0.39	48.00
文峰股份	0.93	0.72	36.68
国芳集团	1.07	0.95	48.98
大连友谊	0.48	0.27	49.69

与零售行业上市公司相比，公司各项偿债能力指标属于下游。公司流动比率、速动比率较低、资产负债率较高，公司长、短期偿债指标显示公司偿债能力一般。

## 2) 营运能力分析

评估基准日前三年，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
应收账款周转率(次)	187.43	228.55	69.66
存货周转率(次)	21.13	25.14	4.28
总资产周转率(次)	1.66	1.62	0.32

可比上市公司 2020 年主要营运能力指标情况如下：

公司名称	应收账款周转率(次)	存货周转率(次)	总资产周转率(次)
大商股份	27.67	0.90	0.32
南宁百货	75.22	3.93	0.34
文峰股份	96.25	1.78	0.26
国芳集团	194.81	3.72	0.27
大连友谊	695.38	3.30	0.10

由于公司 2018 年及 2019 年度采用全额法计算收入，与 2020 年度指标有较大差异。2020 年度指标与零售行业上市公司相比，公司应收账款周转率、存货周转率属于中上游水平，主要和公司的销售模式、收入确认政策、竞争策略有关，发生重大损失的风险的可能性相对较低。

## 3) 盈利能力分析

### ① 营业收入分析

评估基准日前三年，公司营业收入结构情况如下：

金额单位:人民币元

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	113,937,305.71	92%	105,795,012.67	90%	20,550,019.49	71%
其他业务收入	10,045,409.93	8%	11,473,011.87	10%	8,448,706.75	29%
营业收入合计	123,982,715.64	100%	117,268,024.54	100%	28,998,726.24	100%

被评估企业自成立以来以百货零售为主营，包括百货及超市业种的销售，商场空余空间以租赁形式对外出租，2018、2019 年因主营业务收入以全额法入账，2020 年转变为净额法测算，因此在 2020 年比例有所下降，但百货零售仍是营业收入的主要来源。



企业主营业务按产品主要分为百货收入和超市收入，具体收入结构情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
百货收入	87,226,799.48	77%	76,849,850.08	73%	4,341,918.89	21%
超市收入	26,710,506.23	23%	28,945,162.59	27%	16,208,100.60	79%
合计	113,937,305.71	100%	105,795,012.67	100%	20,550,019.49	100%

由于 2018、2019 年度以全额法测算，百货收入很大比例是联销收入以全额法入账，2020 年改为以净额法测算后百货收入比例大幅下降。

### ② 营业成本分析

评估基准日前三年，被评估企业营业成本结构情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	105,104,080.49	100%	96,536,512.62	100%	16,055,553.41	95%
其他业务成本	-	0%	-	0%	894,877.42	5%
合计	105,104,080.49	100%	96,536,512.62	100%	16,950,430.83	100%

由于 2018、2019 年度以全额法测算，百货成本很大比例是联销成本以全额法入账，2020 年改为以净额法测算后主营业务成本比例大幅下降。且 2020 年因成本核算需将与营业活动相关的资产折旧及租赁费用分摊入主营业务成本及其他业务成本。

评估基准日前三年，公司各种产品毛利率及毛利贡献率如下：

年度	2018 年	2019 年	2020 年
毛利率	15.23	17.68	41.55

企业因新会计准则的变化，企业自 2020 年起按照联销收入净额法对收入进行核算，因此毛利率上升。

### ③ 期间费用分析

评估基准日前三年，公司期间费用情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	7,459,016.64	6.02%	7,369,653.91	6.28%	4,864,520.80	16.77%
管理费用	8,197,280.94	6.61%	6,528,470.16	5.57%	3,271,248.86	11.28%

项目	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
财务费用	293,769.65	0.24%	-379,990.27	-0.32%	248,159.76	0.86%
合计	15,950,067.23	12.86%	13,518,133.80	11.53%	8,383,929.42	28.91%

由于 2018、2019 年度以全额法测算，2020 年改为以净额法测算，各项比率有所变动，且 2020 年财务数据为审计调整后数据，将与经营相关的信用卡手续费收入调至其他业务收入，因此财务费用比例升高。

(1) 对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出分别从资产负债表和利润表中调出。

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产。溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。经与被评估企业相关人员了解，并通过对资产申报明细表中相关项目的分析，评估基准日被评估企业非经营性资产、非经营性负债和溢余资产如下表：

项目	基准日账面原值	溢余资产	非经营资产	非经营负债	付息负债	经营性资产负债
<b>一、流动资产</b>						
1.货币资金	6,619,141.44	4,945,061.78				1,674,079.66
2.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-					-
3.衍生金融资产	-					-
4.应收票据	-					-
5.应收账款	431,987.91					431,987.91
6.预付款项	164,601.94		-			164,601.94
7.其他应收款	1,660,488.03					1,660,488.03
8.存货	3,787,295.92					3,787,295.92
9.应收股利	-					-
10.一年内到期的非流动资产	-					-
11.其他流动资产	2,322,916.69		2,322,916.69			-
<b>流动资产合计</b>	<b>14,986,431.93</b>	<b>4,945,061.78</b>	<b>2,322,916.69</b>			<b>7,718,453.46</b>
<b>二、非流动资产</b>						
1.可供出售金融资产	-					-
2.持有至到期投资	-					-
3.长期应收款	-					-
4.长期股权投资	-					-
5.投资性房地产	-					-
6.固定资产	-					-
固定资产原价	66,696,500.65	-	-	-	-	66,696,500.65

项目	基准日账面原值	溢余资产	非经营资产	非经营负债	付息负债	经营性资产负债
其中：设备类	15,083,154.31					15,083,154.31
建筑物类	51,613,346.34	-				51,613,346.34
减：累计折旧	30,244,640.58	-	-	-	-	30,244,640.58
其中：设备类	13,557,417.45					13,557,417.45
建筑物类	14,637,805.34					14,637,805.34
固定资产净值	36,451,860.07	-	-	-	-	36,451,860.07
其中：设备类	1,525,736.86					1,525,736.86
建筑物类	36,975,541.00	-				36,975,541.00
减：固定资产减值准备	-					-
加：固定资产清理	-					-
固定资产净额	36,451,860.07	-	-	-	-	36,451,860.07
7.在建工程	-					-
8.生产性生物资产	-					-
9.油气资产	-					-
10.无形资产	13,488,705.49	-				13,488,705.49
11.开发支出	-					-
12.商誉	-					-
13.长期待摊费用合计	-					-
14.递延所得税资产	744,230.35		744,230.35			-
15.其他非流动资产	-					-
<b>非流动资产合计</b>	<b>50,684,795.91</b>	<b>-</b>	<b>744,230.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>49,940,565.56</b>
<b>三、资产总计</b>	<b>65,671,227.84</b>	<b>4,945,061.78</b>	<b>3,067,147.04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57,659,019.02</b>
<b>四、流动负债</b>						
1.短期借款	-					-
2.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-					-
3.衍生金融负债	-					-
4.应付票据	-					-
5.应付账款	11,435,789.37			-		11,435,789.37
6.预收款项	4,440,378.08					4,440,378.08
7.应付职工薪酬	3,390.07					3,390.07
8.应交税费	231,067.40					231,067.40
9.其他应付款	5,570,394.70			208,500.00	-	5,361,894.70
10.应付股利	8,500,000.00			8,500,000.00		-
11.一年内到期的非流动负债	27,000,000.00			27,000,000.00		-
12.其他流动负债	524,865.36					524,865.36
<b>流动负债合计</b>	<b>57,705,884.98</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35,708,500.00</b>	<b>-</b>	<b>21,997,384.98</b>
<b>五、非流动负债</b>						
1.长期借款	-					-
2.应付债券	-					-
其中：优先股	-					-
永续债	-					-

项目	基准日账面原值	溢余资产	非经营资产	非经营负债	付息负债	经营性资产负债
3.长期应付款	-					-
4.预计负债	-					-
5.递延收益	-					-
6.递延所得税负债	-					-
7.租赁负债	-					-
<b>非流动负债合计</b>	-	-	-	-	-	-
<b>六、负债合计</b>	<b>57,705,884.98</b>	-	-	<b>35,708,500.00</b>	-	<b>21,997,384.98</b>

企业在资金中心的内部银行存款在对外披露时在其他应收款中，基准日内部银行存款金额为 6,619,141.44 元，评估人员测算溢余货币资金时将其他应收款中内部银行存款调回货币资金，并与企业财务人员沟通过后确定溢余货币资金金额为 4,945,061.78 元。

企业其他流动资产中留抵税额及预缴所得税作为非经营性资产列示 2,322,916.69 元，由于坏账或资产减值原因及固定资产折旧原因产生的递延所得税资产作为非经营性资产列示 744,230.35 元。

企业其他应付款中的工程款及质保金等款项作为非经营负债列示 208,500.00 元，其他应付款中内部银行贷款作为非经营性负债列示 27,000,000.00 元，应付股利作为非经营性负债列示 8,500,000.00 元。

## 6. 收益预测的假设条件

### (1) 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；

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，假设被评估单位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。

### (2) 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、流出均发生在年末；

本资产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，签名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。

## 7. 评估计算及分析过程

### (1) 收益模型的选取

本次采用收益法中的现金流量折现法（DCF）对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。对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。计算模型如下：

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 - 非经营性负债价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资价值

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，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：

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

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F<sub>i</sub>：评估基准日后第 i 年预期的企业经营性资产自由现金流量；

F<sub>n</sub>：详细预测期末年预期的企业经营性资产自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

- n: 详细预测期;
- i: 详细预测期第 i 年;
- g: 永续期增长率。

其中，企业经营性资产自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后债务利息-资本性支出-营运资金追加

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，评估基准日后企业经营性资产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估值。

## 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、评估基准日后企业经营性资产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估值。

## 4) 长期股权投资价值

评估基准日被评估单位无对外股权投资，不涉及长期股权投资的价值评估。

## (2) 主要参数的确定

### 1) 收益期和预测期的确定

收益期是对被评估单位未来预期收益的期限界定，是指资产具有活力的期间，即从评估基准日到企业收益结束日的区间。

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，因此本次评估采用收益法进行评估时，假设企业未来永续经营即收益期为永续，并假设企业 2027 年开始进入永续期，则本次评估的详细预测期为 2021 年 10 月 1 日至 2026

年 12 月 31 日。

## 2) 主营业务收入的预测

被评估单位主营业务收入主要为经销、联销、代销模式，联代销主要为供应商自行管理商品及销售人员，销售货款统一交由商厦收银。月末根据联营合同签订的联营扣点结算相应的销货款。经销为公司直接采购商品，通过获取进销差价获得利润，承担商品在经营过程中的风险。

主营业务收入的预测是基于历史财务数据结合预测期内庄河千盛的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合当地未来经济发展趋势进行预测。被评估单位主营业务收入历史明细如下（单位：元）：

产品类别	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
化妆珠宝靴鞋（联销）	26,663,220.20	25,388,208.16	1,225,885.57	1,246,474.73
少女装（联销）	7,856,304.50	5,989,966.47	491,199.04	380,998.69
淑女装（联销）	9,231,294.63	6,002,357.32	756,404.93	637,034.53
男装运动（联销）	15,966,456.89	13,873,988.00	1,205,727.49	802,306.26
家电居室儿童（联销）	27,578,093.10	24,692,038.47	461,548.87	318,939.06
超市（经销）	26,710,506.23	28,945,162.59	16,208,100.60	8,810,035.26
庄河千盛积分	-68,569.84	903,291.66	201,152.99	-234,595.62
主营业务收入合计	113,937,305.71	105,795,012.67	20,550,019.49	11,961,192.91

2020 年度由于新会计准则下销售模式由全额法转变为净额法，企业 2020 年度收入出现大幅下降，本次评估以新准则实行的基础上，结合庄河千盛现有的经营模式，考虑百货零售业整体大环境影响，公司在利用好现有资质，主动与老客户建立完善的沟通平台，保证老客户不流失，继续扩大影响力和认知度的前提下，考虑当地未来经济发展及经济竞争状况，并在 2020 年及 2021 年 1-9 月的经营情况基础上，2021 年 10 月至 2026 年营业收入基本可达到小幅度增长，百货及珠宝类收入按照明确预测期内增长率 2.1%测算，超市类收入按照明确预测期内 2.7%增长率测算，各类收入 2027 年后保持稳定。具体预测如下（单位：元）：

金额单位：人民币元

产品类别	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
化妆珠宝靴鞋（联销）	280,000.00	1,720,000.00	1,760,000.00	1,800,000.00	1,840,000.00	1,880,000.00
少女装（联销）	80,000.00	490,000.00	500,000.00	510,000.00	520,000.00	530,000.00

淑女装（联销）	140,000.00	770,000.00	790,000.00	810,000.00	830,000.00	850,000.00
男装运动（联销）	180,000.00	1,230,000.00	1,260,000.00	1,290,000.00	1,320,000.00	1,350,000.00
家电居室儿童（联销）	70,000.00	470,000.00	480,000.00	490,000.00	500,000.00	510,000.00
超市（经销）	1,960,000.00	16,070,000.00	16,510,000.00	16,960,000.00	17,420,000.00	17,900,000.00
庄河千盛积分						
主营业务收入合计	2,710,000.00	20,750,000.00	21,300,000.00	21,860,000.00	22,430,000.00	23,020,000.00

### 3) 主营业务成本的预测

企业历史期主营业务成本明细如下：

金额单位：人民币元

产品名称	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
化妆珠宝靴鞋	23,890,873.66	23,292,886.45	-	-
少女装	6,585,196.76	5,122,658.01	-	-
淑女装	7,170,701.98	4,802,967.97	-	-
男装运动	13,748,682.82	11,947,140.90	-	-
家电居室儿童	26,495,977.92	23,853,495.91	-	-
超市	27,042,814.89	26,537,059.73	14,286,734.65	8,052,512.30
促销礼品	169,832.46	980,303.65	560,516.00	27,180.00
折摊费			1,208,302.76	933,809.83
合计	<b>105,104,080.49</b>	<b>96,536,512.62</b>	<b>16,055,553.41</b>	<b>9,013,502.13</b>

企业 2020 年起按照新会计准则要求，联代销收入按照净额法体现，因此无对应成本，造成 2020 年起主营业务成本大幅度下降，同时按照新会计准则要求将归属于经营活动的资产对应的折旧摊销及租赁费在成本中列示。评估人员针对不同成本进行了以下预测：历史期经销商品的平均毛利率乘以预测期经销收入针对经销成本进行预测；根据历史期资产的折旧摊销及主营业务成本及其他业务成本之间分配的比率对预测期主营业务成本内的折旧和摊销进行预测。具体预测明细如下：

金额单位：人民币元

产品名称	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
化妆珠宝靴鞋	-	-	-	-	-	-



少女装	-	-	-	-	-	-
淑女装	-	-	-	-	-	-
男装运动	-	-	-	-	-	-
家电居室儿童	-	-	-	-	-	-
超市	1,772,020.97	14,528,763.75	14,926,564.38	15,333,405.92	15,749,288.40	16,183,252.72
促销礼品						
折摊费	249,793.75	995,868.20	995,332.98	1,483,136.07	1,485,654.09	1,480,939.99
合计	2,021,814.71	15,524,631.95	15,921,897.36	16,816,542.00	17,234,942.48	17,664,192.71

#### 4)其他业务收入、其他业务成本的预测

目前，被评估单位与几十家租赁店铺签署租赁合同，为其提供场地销售商品，取得租金收入，以及围绕租赁产生的其他配套物业收入等，企业自 2021 年起将租赁收入中的物业相关收入分开列示，企业历史期其他业务收入支出明细如下（单位：元）：

项目	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
其他业务收入小计	10,045,409.93	11,473,011.87	7,818,867.78	5,774,388.78
租赁收入	4,676,649.07	6,964,679.20	4,202,773.48	2,981,737.30
促销服务收入	5,368,760.86	4,508,332.67	3,616,094.30	1,134,533.70
电费收入				1,103,838.95
水费、汽费收入				37,887.93
物业收入				516,390.90

项目	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
折旧与摊销			894,877.42	691,586.05

在新冠疫情市场行情走低，结合免租政策的影响下，公司 2020 年度租赁收入有所下降，在 2021 年前三个季度又有所缓解。国内消费市场呈现持续复苏态势，带动实体商业较快恢复，同时消费需求多样化及线上购物的消费习惯养成等因素对商业地产市场转型升级带来了较大的压力，预计未来期其他业务收入按照 2021 年前三季度实现额的基础上略有小幅度增长，短时间内仍难恢复到疫情前水平，明确预测期内租赁收入参考百大购物中心（百 MALL）商铺平均租金研究报告并结合企业实际情况按照每年增长率 0.5%进行预测，促销服务费收入按照其业务性质占主营收入的比率对未来期进行预测，能源费按现有水平保持不变，物业收入按照每年 3%增长率进行预测，

各类收入 2027 年后保持稳定。按照新会计准则要求将归属于经营活动的资产对应的折旧摊销及租赁费在成本中列示，根据历史期资产的折旧摊销及分配比率对预测期其他业务成本内的折旧和摊销进行预测。未来期具体预测如下：

金额单位：人民币元

项目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
其他业务收入小计	1,732,118.60	7,750,000.00	7,841,200.00	7,933,628.00	8,027,314.68	8,122,291.52
租赁收入	990,000.00	4,010,000.00	4,050,000.00	4,090,000.00	4,130,000.00	4,170,000.00
促销服务收入	252,118.60	1,540,000.00	1,570,800.00	1,602,216.00	1,634,260.32	1,666,945.53
电费收入	370,000.00	1,470,000.00	1,470,000.00	1,470,000.00	1,470,000.00	1,470,000.00
水费、汽费收入	10,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
物业收入	110,000.00	680,000.00	700,400.00	721,412.00	743,054.36	765,345.99

项目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
其他业务支出小计	184,998.98	737,546.91	737,150.52	1,098,420.88	1,100,285.74	1,096,794.45
折摊	184,998.98	737,546.91	737,150.52	1,098,420.88	1,100,285.74	1,096,794.45

### 5)税金及附加的预测

企业历史期税金及附加明细如下：

金额单位：人民币元

项目	计税基数	税率	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
			2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
消费税			738,250.76	842,376.44	589,697.44	746,373.54
城市维护建设税	应交增值税	7%	217,310.81	128,466.52	55,868.72	114,651.19
教育费附加	应交增值税	3%	93,133.14	55,057.06	23,943.74	49,136.23
地方教育费附加	应交增值税	2%	62,088.80	36,704.71	15,962.48	32,757.47
印花税	购销合同	0.03%	36,639.60	37,031.60	24,750.80	20,798.53
土地使用费（土地面积）	7,895.31	6	47,371.92	47,371.89	47,371.87	35,528.91
房产税			635,166.48	635,166.48	635,166.48	476,374.86
车船使用税（汽车数量）	2,084.16	1	2,084.16	2,084.16	2,084.16	1,800.00
主营业务税金及附加			1,832,045.67	1,784,258.86	1,394,845.69	1,477,420.73

根据采取不同增值税税率的收入和成本对增值税进项税及销项税进行预测应交增

值税，并以此为基础预测各项附加税金额，再根据企业自有物业的情况结合往期纳税情况对其他税种进行预测，预测明细如下：

项目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021 年 10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
消费税	50,000.00	850,000.00	860,000.00	870,000.00	880,000.00	890,000.00
城市维护建设税	3,465.00	14,035.00	14,175.00	14,315.00	68,937.82	70,473.83
教育费附加	1,485.00	6,015.00	6,075.00	6,135.00	29,544.78	30,203.07
地方教育费附加	990.00	4,010.00	4,050.00	4,090.00	19,696.52	20,135.38
印花税	2,439.99	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00
土地使用费（土地面积）	11,842.97	47,371.86	47,371.86	47,371.86	47,371.86	47,371.86
房产税	158,791.62	635,166.48	635,166.48	635,166.48	635,166.48	635,166.48
车船使用税（汽车数量）	284.16	2,084.16	2,084.16	2,084.16	2,084.16	2,084.16
主营业务税金及附加	229,298.74	1,583,682.50	1,593,922.50	1,604,162.50	1,707,801.62	1,720,434.78

#### 6)销售费用的预测

企业历史期销售费用明细如下：

项目	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
工资及附加	550,954.73	2,200,262.97	2,230,786.65	2,261,737.67
差旅费		10,000.00	10,000.00	10,000.00
宣传费	45,100.00	289,200.00	295,607.00	302,120.21
保险费	-	35,000.00	35,000.00	35,000.00
工资（劳务派遣）	569,367.84	2,345,795.49	2,416,169.35	2,488,654.43
社会保险费用（劳务派遣）				
劳务派遣其他费用	6,200.00	25,500.00	26,000.00	26,500.00
包装费	5,000.00	12,000.00	14,000.00	16,000.00
<b>销售费用合计</b>	<b>1,176,622.57</b>	<b>4,917,758.46</b>	<b>5,027,563.00</b>	<b>5,140,012.31</b>

销售费用包括员工工资、差旅费、运杂费、宣传费等。评估人员按照以下内容进行预测：其中员工工资按照平均工资增长率及未来企业员工规模计划进行预测（其中平均工资在明确预测期增长率为 1.4%，2027 年后保持水平不变），其他费用按照固定费用进行预测，未来期预测明细如下：根据历史数据考虑未来情况，销售费用预测如下：

金额单位：人民币元

项目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
社会保险费	550,954.73	2,200,262.97	2,230,786.65	2,261,737.67	2,293,121.99	2,324,945.70
差旅费		10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
宣传费	44,421.19	285,000.00	291,412.00	297,936.28	304,573.15	311,422.92
保险费	-	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00	35,000.00
工资（劳务派遣）	569,367.84	2,345,795.49	2,416,169.35	2,488,654.43	2,563,314.07	2,640,213.49
社会保险费用（劳务派遣）						
劳务派遣其他费用	6,200.00	25,500.00	26,000.00	26,500.00	27,000.00	27,500.00
包装费	5,000.00	12,000.00	14,000.00	16,000.00	18,000.00	20,000.00
<b>销售费用合计</b>	<b>1,175,943.75</b>	<b>4,913,558.46</b>	<b>5,023,368.00</b>	<b>5,135,828.38</b>	<b>5,251,009.20</b>	<b>5,369,082.10</b>

### 7) 管理费用的预测

企业历史期管理费用明细如下：

项目	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
固定资产折旧	2,150,152.99	1,155,790.06		659.57
无形资产摊销	509,007.72	509,007.72		
社会保险费	1,509,429.38	1,133,048.84	425,657.26	590,815.51
物业管理费	22,662.52	16,256.79	18,158.57	4,415.20
设施维保费	229,028.35	385,885.62	315,967.00	138,938.60
办公费	212,913.43	209,632.37	103,610.20	93,146.47
动力费	3,517,354.34	3,070,421.46	2,369,931.54	2,027,423.09
劳动保护费	-1,242.52	240.00		336.00
其他	-3,025.27	14,087.30	15,024.29	30,048.50
租赁费	51,000.00	34,100.00	22,900.00	14,100.00
稳岗补贴				37,608.18
<b>管理费用合计</b>	<b>8,197,280.94</b>	<b>6,528,470.16</b>	<b>3,271,248.86</b>	<b>2,937,491.12</b>

由于新会计准则要求，2020 年起与经营相关资产的折旧摊销及租赁费用归入成本科目，管理费用中不再列示，管理费用中的社会保险费是为员工缴纳的社会保险，增长趋势和预测方法与销售费用中的工资一致，其余按照固定费用模式进行预测，具体预测明细如下：

金额单位：人民币元

项目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
社会保险费	196,938.50	764,052.89	774,749.63	785,596.13	796,594.47	807,746.80
物业管理费	12,000.00	18,000.00	18,500.00	19,000.00	19,500.00	20,000.00
设施维保费	50,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
办公费	1,000.00	11,000.00	12,000.00	13,000.00	14,000.00	15,000.00
动力费	450,538.46	2,477,961.55	2,477,961.55	2,477,961.55	2,477,961.55	2,477,961.55
劳动保护费						
其他		30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
租赁费	8,800.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
稳岗补贴						
<b>管理费用合计</b>	<b>719,276.97</b>	<b>3,631,014.45</b>	<b>3,643,211.19</b>	<b>3,655,557.68</b>	<b>3,668,056.03</b>	<b>3,680,708.35</b>
<b>管理费用/总收入</b>	<b>16.04%</b>	<b>12.74%</b>	<b>12.50%</b>	<b>12.27%</b>	<b>12.04%</b>	<b>11.82%</b>

#### 8)财务费用的预测

企业历史期财务费用明细如下：

科目	基准日前三年	基准日前两年	基准日前一年	基准日
	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-9 月
利息支出	495,488.33	82,993.06	-	-
利息收入	13,377.10	25,172.17	56,341.91	10,160.20
其中：内部银行	13,377.10	25,172.17	56,341.91	10,160.20
外部银行				
手续费	-188,341.58	-437,811.16	-325,337.30	-394,329.81
<b>财务费用合计</b>	<b>293,769.65</b>	<b>-379,990.27</b>	<b>-381,679.21</b>	<b>-404,490.01</b>

其中企业 2018 年及 2019 年产生的利息支出为企业内部银行贷款产生的利息费用，后因政策变更自 2020 年起内部银行贷款免息。企业历史期内利息收入均为内部银行存款收入，手续费为银行手续费及应向供应商收取的信用卡手续费。因内部银行存款参与后续溢余货币资产预测，因此在未来期不再对内部银行存款产生的利息收入进行预测，内部银行贷款按照基准日现有的无息模式作为非经营性负债进行预测，手续费按照其占主营业务收入比率进行预测，具体预测明细如下：

金额单位：人民币元

科目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年

科目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
手续费	-42,903.32	-328,503.29	-337,210.60	-346,076.24	-355,100.18	-364,440.76
财务费用合计	-42,903.32	-328,503.29	-337,210.60	-346,076.24	-355,100.18	-364,440.76

#### 9)其他损益内容的预测

投资收益：被投资企业单独进行评估，因此未来期对投资收益不进行预测；

其他：具体内容为往来款坏账的计提产生的损益、处置固定资产损益、罚没收入及政府补贴等非经常性活动，因此未来期对上述内容不进行预测。

#### 10)所得税的预测

依据损益科目预测完成后的未来期的利润总额进行预测，未来期按照 25%的所得税税率进行预测，具体明细如下：

项目名称	预测第 0 年	预测第 1 年	预测第 2 年	预测第 3 年	预测第 4 年	预测第 5 年
	2021.10-12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
利润总额	153,688.76	2,438,069.02	2,558,861.03	1,829,192.79	1,850,319.78	1,975,519.89
纳税调整项						
应税所得额	153,688.76	2,438,069.02	2,558,861.03	1,829,192.79	1,850,319.78	1,975,519.89
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
应交所得税额	38,422.19	609,517.25	639,715.26	457,298.20	462,579.94	493,879.97

#### 11)折旧、摊销的预测

未来每年折旧与摊销金额按照企业现有资产明细为基准进行预测。具体预测如下：

项目	预测第 0 年	预测第 1 年	预测第 2 年	预测第 3 年	预测第 4 年	预测第 5 年
折旧+摊销	434,792.73	1,733,415.11	1,732,483.50	2,581,556.96	2,585,939.83	2,577,734.44

#### 12)资本性支出的预测

项目	预测第 0 年	预测第 1 年	预测第 2 年	预测第 3 年	预测第 4 年	预测第 5 年
资本性支出			3,363,743.00	24,262.88		

未来年资本性支出按历史前三年度的平均值估算。

#### 13)营运资金增加额的预测

根据历史期完全成本进行测算，预测期明细如下：

科目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入合计	4,442,118.60	28,500,000.00	29,141,200.00	29,793,628.00	30,457,314.68	31,142,291.52

科 目	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
成本合计	2,436,112.44	17,845,861.36	18,252,970.38	19,519,125.38	20,043,029.85	20,481,421.93
<b>完全成本</b>	<b>4,288,429.84</b>	<b>26,061,930.98</b>	<b>26,582,338.97</b>	<b>27,964,435.21</b>	<b>28,606,994.90</b>	<b>29,166,771.63</b>
期间费用合计	1,852,317.40	8,216,069.62	8,329,368.59	8,445,309.82	8,563,965.05	8,685,349.70
销售费用	1,175,943.75	4,913,558.46	5,023,368.00	5,135,828.38	5,251,009.20	5,369,082.10
管理费用	719,276.97	3,631,014.45	3,643,211.19	3,655,557.68	3,668,056.03	3,680,708.35
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-42,903.32	-328,503.29	-337,210.60	-346,076.24	-355,100.18	-364,440.76
<b>折旧摊销</b>	<b>434,792.73</b>	<b>1,733,415.11</b>	<b>1,732,483.50</b>	<b>2,581,556.96</b>	<b>2,585,939.83</b>	<b>2,577,734.44</b>
折旧	305,373.02	1,211,220.26	1,210,288.65	2,059,362.11	2,063,744.98	2,063,446.73
摊销	129,419.71	522,194.85	522,194.85	522,194.85	522,194.85	514,287.71
付现成本	3,853,637.11	24,328,515.87	24,849,855.46	25,382,878.25	26,021,055.07	26,589,037.19
最低现金保有量	1,674,079.66	2,027,376.32	2,070,821.29	2,115,239.85	2,168,421.26	2,215,753.10
经营性存货	3,208,406.73	4,204,300.88	4,300,211.56	4,598,504.62	4,721,931.11	4,825,211.76
经营性应收款项合计	2,419,250.44	3,024,244.08	3,092,284.27	3,161,515.90	3,231,942.24	3,304,627.75
经营性长期应收款	0.00					
经营性预付账款	100,992.18	132,340.30	135,359.31	144,748.79	148,633.93	151,884.93
经营性应付款项合计	21,535,679.94	28,220,386.55	28,864,164.60	30,866,387.01	31,694,858.45	32,388,105.69
经营性长期应付款						
经营性预收款项合计	3,961,937.16	4,952,717.92	5,064,145.39	5,177,524.05	5,292,859.24	5,411,894.23
营运资本	-18,094,888.10	-23,784,842.89	-24,329,633.55	-26,023,901.89	-26,716,789.16	-27,302,522.37
<b>营运资本增加额</b>	<b>-3,815,956.58</b>	<b>-5,689,954.80</b>	<b>-544,790.66</b>	<b>-1,694,268.34</b>	<b>-692,887.27</b>	<b>-585,733.21</b>

#### 14)企业自由现金流量的确定

根据上述各项预测，未来预测期及永续期企业自由现金流量预测如下：

金额单位：万元

年 份	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、营业收入	444.21	2,850.00	2,914.12	2,979.36	3,045.73	3,114.23
主营业务收入	271.00	2,075.00	2,130.00	2,186.00	2,243.00	2,302.00

年 份	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
其他业务收入	173.21	775.00	784.12	793.36	802.73	812.23
减：（一）营业成本	220.68	1,626.22	1,665.90	1,791.50	1,833.52	1,876.10
主营业务成本	202.18	1,552.46	1,592.19	1,681.65	1,723.49	1,766.42
其他业务成本	18.50	73.75	73.72	109.84	110.03	109.68
（二）税金及附加	22.93	158.37	159.39	160.42	170.78	172.04
（三）销售费用	117.59	491.36	502.34	513.58	525.10	536.91
（四）管理费用	71.93	363.10	364.32	365.56	366.81	368.07
（五）研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）财务费用	-4.29	-32.85	-33.72	-34.61	-35.51	-36.44
加：（七）其他收益 （损失以“-”号填写， 七--十一相同）						
加：（八）投资收益						
加：（九）公允价值 变动收益						
加：（十）资产减值 损失						
加：（十一）资产处 置收益						
二、营业利润	15.37	243.81	255.89	182.92	185.03	197.55
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	15.37	243.81	255.89	182.92	185.03	197.55
减：所得税费用	3.84	60.95	63.97	45.73	46.26	49.39
四、净利润	11.53	182.86	191.91	137.19	138.77	148.16
加：固定资产折旧	43.48	173.34	173.25	258.16	258.59	257.77
加：无形资产长期待 摊摊销						
加：借款利息(税后)						
减：资本性支出（不 含税）	4.10	0.00	336.37	2.43	0.00	0.00
加：增值税对现金流 的影响						
减：营运资金增加额	-381.60	-569.00	-54.48	-169.43	-69.29	-58.57
六、企业自由现金流 量	432.50	925.19	83.27	562.35	466.66	464.51

### (3) 折现率的确定



### 1) 所选折现率的模型

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

### 2) 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：

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

其中： $r_f$ ：无风险报酬率

$R_{Pm}$ ：市场风险溢价

$r_c$ ：企业特定风险调整系数

$\beta_e$ ：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杆市场风险系数

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

$\beta_t$ ：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

### 3) 模型中各有关参数的确定

#### ①权益资本成本 $k_e$ 的确定

##### A. 无风险收益率 $r_f$ 的确定：

国债收益率通常被认为是无风险的，本次评估根据同花顺iFinD查询获取评估基准日距到期日十年以上的长期国债的到期收益率的平均值，经过汇总计算取值为3.80%做为无风险收益率。

##### B. 权益的市场风险系数 $\beta_e$ 的确定：

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过同花顺 iFinD 系统查询了 5 家沪深 A

股可比上市公司 2021 年 9 月 30 日的有财务杠杆的  $\beta_L$  值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成无财务杠杆  $\beta_U$  值。

由于以上  $\beta$  系数估算是采用历史数据，因此我们实际估算的无财务杠杆  $\beta_U$  值应该是历史的  $\beta$  系数而不是未来预期的  $\beta$  系数。为了估算未来预期的  $\beta$  系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。公式如下：

$$\beta_{adj} = \frac{2}{3} \times \beta_{unadj} + \frac{1}{3} \times 1$$

其中： $\beta_{adj}$ 为调整后的  $\beta$  值， $\beta_{unadj}$ 为历史  $\beta$  值。

根据上述公式估算可比上市公司的调整后无财务杠杆  $\beta_U$  值，并取其平均值作为被评估单位的  $\beta_U$  值。取可比上市公司资本结构的平均值作为被评估单位的目标资本结构，再结合被评估单位预测期间执行的所得税税率，将各参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。计算公式：

$$\beta_L = \beta_U \times [1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}]$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的  $\beta$  系数

$\beta_U$ ：无财务杠杆的  $\beta$  系数

T：所得税率

#### C.市场风险溢价 R<sub>Pm</sub> 的确定：

市场风险溢价是指投资者对与整体平均风险相同的股权投资所要求的预期超额报酬率，即超过无风险利率的风险补偿。其中，股权投资超额报酬率 R<sub>m</sub> 借助同花顺 iFinD 数据终端，选择中国股票市场最具有代表性的沪深 300 指数，采用每年年底沪深 300 指数成份股年末的交易收盘价（复权价），以 10 年为一个周期，采用滚动方式估算 300 只股票中每只股票 10 年的几何平均收益率。

经计算，市场风险溢价 ERP 为 7.09%。

#### D.rc 企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数明细表如下：

企业风险调整值分析因素：

个别风险分析因素 (R <sub>c</sub> )	企业情况	分值
企业规模	基准日委估公司总资产	0.5
企业所处经营阶段	成熟阶段	0.2
历史经营状况	经营平稳	0.3

企业的财务风险	有息负债较低	0.1
主要产品所处发展阶段	基本成熟；	0.2
企业经营业务、产品和地区的分布	销售区域以企业周边为主，区域受限	0.5
公司内部管理和控制机制	管理制度完善，控制机制基本可靠	0.2
管理人员的经验和资历	丰富	0.3
对主要客户和供应商的依赖	依赖程度较大	0.5
特点原材料的供应风险	无特殊原材料	0.1
特定产品的市场风险	产品通用性较强	0.1
合计		3.00

#### E. 权益资本成本的确定

将上述各参数代入公式计算：

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

$$= 13.01\%$$

#### ② 债务资本成本 $k_d$ 的确定

按企业目前执行的平均贷款利率确定， $k_d$ 取4.65%。

#### ③ 加权平均资本成本的确定

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

$$= 12.31\%$$

经计算，折现率为12.31%

### 8. 评估值测算过程与结果

#### (1) 经营性资产价值的确定过程

根据以上分析、预测所确定的各参数，通过对收益期内各年预测的企业自由现金流进行折现，计算得出企业经营性资产的价值如下表：

金额：人民币万元

年 份	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年	永续期
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续期
六、企业自由现金流量	432.50	925.19	83.27	562.35	466.66	464.51	265.34
折现率	12.31%	12.31%	12.31%	12.31%	12.31%	12.31%	12.31%
折现年期-过程 2	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现系数	0.9856	0.9166	0.8161	0.7266	0.6470	0.5760	4.6780
七、企业自由现金流	426.27	848.03	67.95	408.60	301.93	267.56	1,241.24

年 份	预测第 0 年	预测第一年	预测第二年	预测第三年	预测第四年	预测第五年	永续期
	2021.12	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	永续期
流量折现							
八、企业自由现金流量折现累计							3,561.68

注：永续期企业自由现金流量按照预测第五年的企业自有现金流量金额进行预测。

根据上表计算结果，企业经营性资产价值3,561.68（万元）

### (2) 溢余资产价值的确定

企业溢余资产为溢余的货币资金，基准日企业货币资金与内部银行存款总和为661.91万元（内行存款为企业存于集团资金中心的存款，对外报表列示在其他应收款中，实际性质为货币资金，此处将内行存款还原到货币资金中计算溢余货币资金），按照企业现金周转率为12进行测算，基准日企业最低现金保有量为167.41万元，则企业基准日溢余货币资金494.51万元。

### (3) 非经营性负债价值的确定

#### 溢余资产、非经性资产、负债评估结果汇总表

金额：人民币万元

类别	具体科目	账面价值	评估价值
溢余资产	货币资金	494.51	494.51
非经营性资产	其他流动资产	232.29	232.29
非经营性资产	递延所得税资产	74.42	74.42
非经营性负债	其他应付款	20.85	20.85
非经营性负债	内部银行贷款	2,700.00	2,700.00
非经营性负债	应付股利	850.00	850.00

## 9. 收益法评估结果

### (1) 企业整体价值计算

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

$$=3,561.68 + 232.29 + 74.42 - 2,700.00 - 850.00 - 20.85 + 494.51 + 0.00$$

$$=791.95 \text{（万元）}$$

### (2) 企业付息债务价值

评估基准日被评估单位无付现债务，故付息债务价值为零。

### (3) 股东全部权益价值的计算

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 791.95 - 0.00 \\ &= 791.95 \text{（万元）} \end{aligned}$$

## 四、评估结论及分析

### （一）评估结论

#### 1. 资产基础法评估结果

在满足评估假设的前提条件下，大商集团（庄河）千盛百货有限公司在评估基准日经审计确认的股东全部权益账面价值 796.53 万元，采用资产基础法评估的股东全部权益价值 11,399.84 万元，评估增值 10,603.31 万元，增值率 1,331.19%。其中各类资产及负债的评估结果见资产评估结果汇总表：

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%
1 流动资产	1,498.64	1,497.45	-1.19	-0.08
2 非流动资产	5,068.48	15,672.98	10,604.50	209.22
3 其中：固定资产	3,645.19	15,598.56	11,953.37	327.92
4 无形资产	1,348.87	-	-1,348.87	-100.00
5 递延所得税资产	74.42	74.42	-	-
6 资产总计	<b>6,567.12</b>	17,170.43	10,603.31	161.46
7 流动负债	5,770.59	5,770.59	-	-
8 负债合计	<b>5,770.59</b>	5,770.59	-	-
9 股东权益	<b>796.53</b>	11,399.84	10,603.31	<b>1,331.19</b>

#### 2. 收益法评估结果

在满足评估假设的前提条件下，大商集团（庄河）千盛百货有限公司在评估基准日经审计确认的股东全部权益账面价值 796.53 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值 791.95 万元，评估减值 4.59 万元，减值率 0.58%。

### （二）评估结论的确定

#### 1. 差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值 791.95 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值 11,399.84 万元，两者相差 10,607.89 万元，差异率 93.05%。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。

被评估单位利用自有的房地产从事商场和超市等经营，但是产生的经济效益不佳，不如将房地产出租或出售的经济效益。

综上所述，造成两种评估方法产生差异。

## 2. 评估结果的选取及合理性分析

大商集团（庄河）千盛百货有限公司主要资产为千盛百货购物中心，其收益法考虑了公司的经营风险和公司实际成本费用发生，由于受疫情影响，收益法的评估结果受被评估单位的预期收益的影响较大，风险无法合理预测，故我们认为资产基础法的结果，更能客观反映出大商集团（庄河）千盛百货有限公司的真实企业价值。因此，本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。即本次评估结论如下：

## 3. 评估结论

根据股东权益价值最大化原则确定以资产基础法的评估结果作为本次评估结论：在满足评估假设的前提条件下，大商集团（庄河）千盛百货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壹亿壹仟叁佰玖拾玖万捌仟肆佰元（¥11,399.84万元）。

### （三）评估结果与账面值比较变动情况及原因

详见各项评估技术说明。

### （四）控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

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。

## 资产评估说明附件

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》