

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大商股份有限公司  
拟收购股权涉及的沈阳大商新玛特购物休闲广场有限  
公司股东全部权益价值项目  
**资 产 评 估 报 告**

元正评报字[2021]第 142 号

(共 1 册, 第 1 册)



辽宁元正资产评估有限公司

二〇二一年七月九日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2424020048202100129

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

资产评估报告文号： 元正评报字[2021]第142号

资产评估机构名称： 辽宁元正资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴艳茹(资产评估师)、江峰(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、资产评估报告日.....	36
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	36
资产评估报告附件.....	38

## 声 明

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

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

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

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

五、资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中的假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注并考虑评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常的核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

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

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



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

元正评报字[2021]第 142 号

摘 要

辽宁元正资产评估有限公司接受大商股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，就大商股份有限公司拟收购股权所涉及的沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

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

二、评估对象和评估范围

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

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2021年5月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司申报评估并经大华会

计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为53703.41万元、负债总额账面值为15011.75万元、所有者（股东）权益账面值为38691.66万元。

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值53703.41万元，评估价值116134.72万元，评估增值62431.31万元，增值率116.25%。

负债账面价值15011.75万元，评估价值15011.75万元。

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

（二）收益法评估结果

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

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 101122.97万元（大写人民币壹拾亿零壹仟壹佰贰拾贰万玖仟柒佰元整）。

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

## 七、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请报告使用者使用本报告时关注以下事项：

（一）被评估单位提供的国有土地使用权证（沈阳国用（2012）第0075号），证载土地使用权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续，评估工作是以被评估单位可对上述资产顺利完成更名手续并不考虑更名手续费等影响因素的基础上进行的，提请评估报告者注意。

（二）被评估单位提供的房屋所有权证（沈房权证中心字第N060253912号），证载房屋所有权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续，评估工作是以被评估单位可对上述资产顺利完成更名手续并不考虑更名手续费等影响因素的基础上进行的，提请评估报告者注意。

(三) 被评估单位投资性房地产中列示的鞍山商铺位于鞍山市铁东区胜利南路42号, 包括地下一层商铺 1937.2 m<sup>2</sup>及六层商铺 6364.12 m<sup>2</sup>, 是被评估单位与大连大商集团鞍山房地产开发有限公司于2010年3月30日签订商品房买卖合同方式购入, 截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件; 投资性房地产中列示的铁西新玛特地下商铺位于铁西区兴华南街37号, 面积为1162 m<sup>2</sup>, 是被评估单位与大连大商集团沈阳房地产开发有限公司于2007年5月30日签订商铺转让合同方式购入, 截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件。本次评估是以被评估单位购房款已结清, 对上述资产拥有完全产权, 不包含抵押、地役等他项权利且不考虑后续办理过户手续支出的基础上进行的, 提请报告使用者注意。

(四) 被评估单位固定资产中列示的运输设备牌照号为辽 BAD876 普瑞维亚小型普通客车, 其机动车行驶证上记载的所有人为大商股份有限公司, 本次评估是以被评估单位对上述资产拥有完全产权, 不包含他项权利且不考虑后续办理产权过户手续费的基础上进行的, 提请报告使用者注意。

(五) 因房屋租赁合同纠纷, 被评估单位被81名商户业主起诉, 已对其中34名商户达成和解或按照法院判决赔付完毕。被评估单位按照最近期间已判决生效的赔付标准计算合同违约金约为1,678,474.26元。截至评估基准日, 该诉讼案件正在审理中, 诉讼结果存在不确定性, 被评估单位已预提违约金。评估工作是以未来支付赔偿的金额可按照已计算的合同违约金进行赔付的基础上进行的, 但并不对上述赔付行为的实现做任何保证, 提请报告使用者注意。

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

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

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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

元正评报字[2021]第 142 号

大商股份有限公司：

辽宁元正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就大商股份有限公司拟收购所涉及的沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

(一) 委托人概况

本次资产评估的委托人为大商股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91210200241268278D

类 型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：大商股份，证券代码：600694，上市地：上海证券交易所

法定代表人：牛钢

注册资本：人民币29372.00万人民币整

成立日期：1992年12月10日

经营期限：1992年12月10日至长期

住 所：辽宁省大连市中山区青三街一号

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

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

## （二）被评估单位概况

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

### 1. 被评估单位工商登记主要信息

统一社会信用代码：91210100738658781L

类型：其他有限责任公司（非上市）

法定代表人：王晓萍

注册资本：26000.000000万人民币

成立日期：2002年06月17日

经营期限：自2002年06月17日至长期

住所：沈阳市大东区小东路1号

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

### 2. 历史沿革、股东及持股比例

沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司成立于2002年6月17日,注册资本892万人民币,成立时原名称为沈阳江胜国贸大厦管理有限公司,股东分别为香港江胜实业有限公司、沈阳市大东区房屋土地开发总公司。

#### (1) 第一次变更

2003年10月14日,被评估单位市场主体类型由有限责任公司(台港澳与境内合资)变更为有限责任公司(外国法人独资)。

#### (2) 第二次变更

2003年10月21日,被评估单位名称由沈阳江胜国贸大厦管理有限公司变更为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司;注册资本由892万人民币变更为26000万元人民币;市场主体由有限责任公司(外国法人独资)变更为有限责任公司(国有控股);股东香港江胜实业有限公司及沈阳市大东区房屋土地开发总公司退出变更为大商集团股份有限公司及大连商场集团公司;经营范围由“房产开发、商品房销售、客房、写字间出租;中、西餐饮、商务中心、内部商场、出租车、卡拉OK歌舞厅、夜总会、桑拿浴及保健按摩、美容服务、室内游泳池、网球场、保龄球及健身房。”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。”;法人由陈晓颖变更为张尧志;高级管理人员备案信息变更。变更后的股东名称、出资额和持股比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商集团股份有限公司	25220	97
2	大连商场集团公司	780	3
	合计	26000	100

#### (3) 第三次变更

2003年12月31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。”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;停车服务;物业管理;餐饮经营管理。”

#### (4) 第四次变更

2008年3月24日,被评估单位高级管理人员备案信息变更。

#### (5) 第五次变更



2010年5月13日，被评估单位股东大连商场集团公司更名为大连大商集团有限公司；法人由张尧志变更为孙国团。变更后的股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商集团股份有限公司	25220	97
2	大连大商集团有限公司	780	3
	合 计	26000	100

#### (6) 第六次变更

2011年1月28日，被评估单位股东大商集团股份有限公司更名为大商股份有限公司；高级管理人员备案信息变更。变更后的股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商股份有限公司	25220	97
2	大连大商集团有限公司	780	3
	合 计	26000	100

#### (7) 第七次变更

2013年5月14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；停车服务；物业管理；餐饮经营管理。”变更为“许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；餐饮服务（含凉菜） 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；停车服务；物业管理。”；高级管理人员备案信息变更。

#### (8) 第八次变更

2014年6月26日，被评估单位股东大连大商集团有限公司更名为大商集团有限公司；经营范围由“许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；餐饮服务（含凉菜） 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；停车服务；物业管理。”变更为“预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；主食、热菜，含面食，不含凉菜、自制饮品、生食海产品、裱花蛋糕；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；停车服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”。变更后的股东名称、出资额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商股份有限公司	25220	97
2	大商集团有限公司	780	3
	合计	26000	100

#### (9) 第九次变更

2017年4月28日，被评估单位经营范围由“预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；主食、热菜，含面食，不含凉菜、自制饮品、生食海产品、裱花蛋糕；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；停车服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”变更为“预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品、金银食品零售；餐饮服务；住宿；自有房屋租赁；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；停车场服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）”。

#### (10) 第十次变更

2017年12月8日，被评估单位名称由大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司变更为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司。

#### (11) 第十一次变更

2018年9月7日，被评估单位法人由孙国团变更为蒋慧英；高级管理人员备案信息变更。

#### (12) 第十二次变更

2019年7月5日，被评估单位高级管理人员备案信息变更。

#### (13) 第十三次变更

2019年11月15日，被评估单位法人由蒋慧英变更为王晓萍；高级管理人员备案信息变更。

#### (14) 第十四次变更

2020年1月29日,被评估单位经营范围由“预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、保健食品、金银饰品零售;餐饮服务;住宿;自有房屋租赁;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;停车场服务;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)”变更为“预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、保健食品、金银饰品零售;药品、医疗器械、劳保用品、消毒消杀用品销售;餐饮服务;住宿;自有房屋租赁;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;停车场服务;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)”。

#### (15) 第十五次变更

2021年4月2日,被评估单位经营范围由“预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、保健食品、金银饰品零售;药品、医疗器械、劳保用品、消毒消杀用品销售;餐饮服务;住宿;自有房屋租赁;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;停车场服务;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)”变更为“许可项目:食品经营,保健食品销售,婴幼儿配方乳粉销售,烟草制品零售,酒类经营,药品零售,消毒器械销售,餐饮服务,住宿服务,电影放映,出版物零售,游艺娱乐活动(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目:服装服饰批发,服装服饰零售,化妆品批发,化妆品零售,金银制品销售,第一类医疗器械销售,第二类医疗器械销售,劳动保护用品销售,专业保洁、清洗、消毒服务,消毒剂销售(不含危险化学品),住房租赁,非居住房地产租赁,初级农产品收购,柜台、摊位出租,会议及展览服务,养生保健服务(非医疗),健身休闲活动,棋牌室服务,停车场服务,洗车服务,物业管理,家用电器销售,日用百货销售,电子产品销售,礼品花卉销售,日用产品修理,游艺及娱乐用品销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)”;经营期限由至2022-06-16变更为无限期。

截至评估基准日,沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司实收资本为26000万元人民币,股东名称、出资额和持股比例如下:

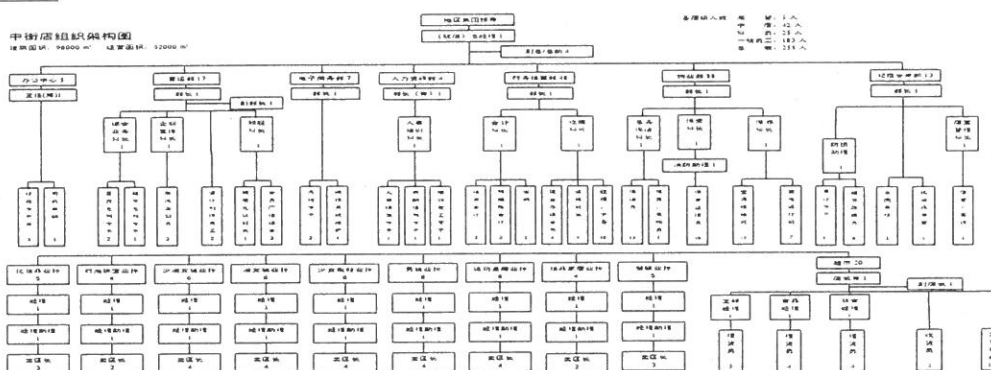
股东名称、出资额和持股比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	持股比例%
1	大商股份有限公司	25220	97
2	大商集团有限公司	780	3
	合计	26000	100

3. 经营管理结构和产权架构情况

(1) 经营管理结构

公司依据经营范围和业务需要下设部门如下图所示:



(2) 所属子公司情况

截至评估基准日, 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司下属有2家全资子公司、1家控股子公司, 公司对外投资情况如下图(表)所示:

公司对外投资情况表

金额单位:元

被投资单位名称	投资日期	注册资本(万元)	持股比例%	账面价值(元)
沈阳大商物业管理有限公司	2006-06-27	600	60	6,000,000.00
鞍山华奇置业有限公司	2007-06-05	3000	100	10,000,000.00
大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司	2012-06-13	1000	100	24,937,597.98
合计				

截至评估基准日, 沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的子公司情况如下所示:

①沈阳大商物业管理有限公司

名称	沈阳大商物业管理有限公司
住所	沈阳市铁西区景星南街90号
法定代表人	牛钢

注册资本	1000.000000万人民币
公司类型	有限责任公司(国有控股)
统一社会信用代码	912101007887205121
经营范围	许可经营项目：无；一般经营项目：自有房屋租赁，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
股权结构	沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有60%股权

②鞍山华奇置业有限公司

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

③大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司

名称	大商吉林新玛特购物休闲广场有限公司
住所	吉林市丰满区吉林大街135号
法定代表人	王晓萍
注册资本	1000.000000万人民币
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
统一社会信用代码	912202015944935850
经营范围	日用百货、通讯器材、服装鞋帽、劳保用品、纺织品、五金交电、办公用品、金银饰品销售；会议及展览服务；服装裁剪服务；婚纱摄影服务；企业管理；保健食品、消杀用品（不含危险品）销售；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（粮食加工品、食用油、油脂及其制品、调味品、肉制品、饮料、蛋制品、糕点、豆制品、蜂产品、冷冻饮品、速冻食品、薯类和膨化食品、糖果制品（含巧克力及制品）、方便食品、饼干、罐头、食用农产品、酒类、蔬菜制品、水果制品、炒货食品及坚果制品、茶叶及相关制品、可可及焙烤咖啡产品、食糖、水产制品、淀粉及淀粉制品、特殊膳食食品）零售；书刊、音像零售；房屋出租；柜台出租；计划生育用品（不含药品和医疗器械）、化妆品经销；现场制售：散装食品（肉

	制品)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
股权结构	沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司持有100%股权

#### 4. 近三年一期的资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2021 年 5 月 31 日, 公司资产总额为 51410.76 万元, 负债总额 15639.29 万元, 净资产额为 35771.47 万元, 实现营业收入 11896.35 万元, 净利润-1407.78 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表:

#### 公司资产、负债及财务状况

单位: 人民币元

项目	2021 年 5 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	537,034,001.35	527,575,337.62	523,455,310.83	555,604,778.66
负债	150,117,519.13	155,782,911.08	166,394,562.11	167,034,680.15
净资产	386,916,482.22	371,792,426.54	357,060,748.72	388,570,098.51
	2021 年度 1-5 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	120,308,802.19	278,928,149.06	652,244,946.68	622,908,578.70
利润总额	20,165,670.15	22,395,351.50	70,809,614.30	111,259,025.66
净利润	15,124,055.68	14,731,677.82	56,302,120.56	97,568,300.38
审计机构	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	未经审计	未经审计	未经审计
审计报告号	大华审字 [2021]0015648			
审计意见	无保留意见			

#### 5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

#### 二、评估目的

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

济行为提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象是沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司的股东全部权益价值。评估范围为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司在基准日的全部资产及相关负债，，账面资产总额为 53703.41 万元，负债总额 15011.75 万元，净资产额为 38691.66 万元。具体包括流动资产 18055.26 万元；非流动资产 35648.15 万元；流动负债 14843.90 万元；非流动负债 167.85 万元。

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

资产评估申报明细表

被评估单位：沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	<b>180,552,589.77</b>
2	货币资金	1,362,551.91
3	应收账款	1,253,359.43
4	预付账款	1,120,398.40
5	其他应收款	142,913,810.70
6	存货	27,299,031.68
7	其他流动资产	6,603,437.65
7	二、非流动资产合计	<b>356,481,411.58</b>
8	长期股权投资	40,937,597.98
9	投资性房地产	71,476,804.01
10	固定资产	234,355,153.37
11	无形资产	854,704.34
12	递延所得税资产	8,857,151.88
13	三、资产总计	<b>537,034,001.35</b>
14	四、流动负债合计	<b>148,439,044.87</b>
15	应付账款	67,430,417.96
16	预收账款	20,847,971.61
17	应付职工薪酬	802,924.74
18	应交税费	3,601,619.29
19	其他应付款	53,394,333.74
20	其他流动负债	2,361,777.53
21	五、非流动负债合计	<b>1,678,474.26</b>



序号	科目名称	账面价值
22	预计负债	1,678,474.26
28	六、负债总计	150,117,519.13
29	七、净资产(所有者权益)	386,916,482.22

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (一) 委估主要资产情况

公司的主要资产为其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产等。

1. 其他应收款主要是与大商股份有限公司下属企业的往来款。

2. 存货主要为被评估单位经营的百货类、食品类、非食类及鲜食类产品。

3. 长期股权投资账面值 40,937,597.98 元,为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司截至评估基准日投资的 2 家全资子公司及 1 家控股子公司。具体详见被评估单位概况产权架构描述。

4. 投资性房地产为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司对外出租的房产,其中包含塔楼工程,位于沈阳市大东区小东路 2 号,面积为 6,668.00 m<sup>2</sup>;鞍山商铺,位于鞍山市铁东区胜利南路 42 号,面积为 8301.32 平米;铁西新玛特地下商铺,位于沈阳市铁西区兴华南街 37 号,面积为 1162.00 平米。上述三处房产均以租赁形式对外出租,维护状态良好。

#### 5. 固定资产及无形资产

固定资产内容包含房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备。其中主要资产内容为:

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

(2) 机器设备主要为沈阳新玛特大楼配套运营设备,现场勘察均处于正常使用状态,维护状态良好。

(3) 无形资产主要为沈阳新玛特大楼用地,面积为 11138.5 m<sup>2</sup>,土地用途为商用,用地性质为出让,土地权力终止日期为 2032 年 8 月 12 日。

6. 递延所得税资产是由于账面价值与其计税基础不同,在未来收回资产的期

间应纳税所得额减少形成的金额。

#### (二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

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

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### 四、价值类型及其定义

#### (一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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

#### (二) 市场价值的定义

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

### 五、评估基准日

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

评估基准日是由委托人选定的。确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

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

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

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资



产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料，具体如下：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议第二次修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
15. 《资产评估专家指引第8号-资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

#### （四）资产权属依据

1. 《机动车行驶证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 《国有土地使用证》；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他参考资料。

#### （五）评估取价依据

1. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
2. 国家统计局发布的统计资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估基准日国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 《中国汽车网》；
8. 《汽车报废标准》及相关补充规定；
9. 机械工业信息研究院编制的2021年《中国机电产品报价手册》；
10. 被评估单位的未来投资计划与发展规划；
11. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
12. 评估基准日证券市场有关资料；
13. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；

14. 其他相关资料。

(六) 其它参考资料

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

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业价值评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

本次评估目的是股权转让，从历史经营数据来看，被评估单位近年的经营情况表明，未来收益从其历史实际运行情况来看可以预测。且被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险，资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为价值估算提供基础；同时，

从被评估单位近年的营运情况来看，企业运营正常，从整体上看，被评估单位的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好，其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。同时目前国内资本市场中与被评估单位业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等类似的交易案例较少，且缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故不适宜采用市场法进行企业价值整体评估。被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综合以上分析本次评估可采用收益法和资产基础法进行评估。

## （二）收益法介绍

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

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

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

企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

## 1. 企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

### (1) 经营性资产价值

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

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

其中：

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

$F_i$ ：评估基准日后第  $t$  年预期的企业自由现金流量；

$F_n$ ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

$r$ ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

$n$ ：预测期第  $n$  年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

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

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

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

其中：

$k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益的市场价值；

$D$ ：付息债务的市场价值；

$t$ ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

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

其中：

$R_f$ ：无风险利率；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

ERP：市场风险溢价；

$R_s$ ：企业特定风险调整系数。

### （2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

### （3）非经营性资产、负债价值

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

## 2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

### （三）资产基础法介绍

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

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以审计后核实无误后的经审定账面价值作为评估值。

（2）应收类账款

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

业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为0；对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在20%；发生时间3年至4年的发生评估风险坏账损失的可能性在30%；发生时间4年至5年的发生评估风险坏账损失的可能性在50%；5年以上评估风险损失为100%。

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

### （3）存货

各类存货具体评估方法如下：

委托评估的存货包括库存商品及在用低值易耗品。

对于库存商品，资产评估专业人员向企业调查了解了库存商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。资产评估专业人员和存货管理人员共同对库存商品进行了盘点核实，并对库存商品的质量和性能状况进行了检查与了解。评估人员了解了库存商品的购入时间、品种及周转情况等，对于商业企业库存商品，因其账面价值反映的就是市场取得成本即市场价值，审计师在审计时对其市场变现价值进行了减值测试，评估师与其判断一致。列入本次评估范围的库存商品市场价格变化不大，以核实后的账面值确定评估值。

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

## 2. 长期股权投资

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

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



期投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

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

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

### 3. 投资性房地产

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

在此基础上，根据投资性房地产的现状与实际使用情况选择恰当的方法进行评估。投资性房地产基准日均对外出租，故采用收益法评估。具体详见房屋建筑物收益法评估介绍。

### 4. 固定资产

#### (1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质采用收益法进行评估。

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

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

其中：P——收益法评估价格；

$F_n$ ——第 n 年净收益；

r——房地产资本化率；

n——房地产收益年期。

#### (2) 设备类资产

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



评估价值=重置价值×成新率

#### 1) 机器设备及电子设备

##### A、重置价值的确定

机器设备重置价值由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

重置价值的计算公式：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装工程费-设备购置所发生的增值税进项税额

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

重置价值=购置价（不含增值税）

##### ①设备购置价的确定

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

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

##### ②运杂费的确定

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

##### ③安装工程费的确定

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

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

## ④ 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

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

## B、成新率的确定

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

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

或成新率=(经济使用年限-实际已使用年限)/经济使用年限×100%

## C、评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

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

## 2) 运输车辆

对于购入时间较长的车辆采用市场法评估确定市场价值,购入时间较近的车辆采用重置成本法进行评估确定市场价值。

(1) 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

## (2) 重置成本法

## A、重置价值的确定

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

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价;

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取;

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### B、成新率的确定

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

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

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

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

#### C、评估价值的确定

评估价值 = 重置价值 × 成新率

#### 5. 无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权，土地使用权为通过出让方式取得，权属明确。由于评估房屋建筑物时采用房地合估模式，囊括了土地使用权价值，故对土地使用权不再评估。

#### 6. 递延所得税资产

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

#### 7. 负债

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

### 八、评估程序实施过程和情况

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

值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

#### （一）评估项目洽谈及接受委托阶段

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

#### （二）现场调查和收集资料阶段

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

##### 1. 提交《资产评估须提供资料清单》

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

##### 2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

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

##### 3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

##### 4. 现场勘查与重点清查

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

##### 5. 尽职调查访谈

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

##### 6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

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

### （三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

#### 1. 选择评估方法及评估模型

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

#### 2. 评定估算

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

### （四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

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

### （五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）前提条件假设

#### 1. 公平交易假设

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

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理

智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3. 持续经营假设

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

#### （二）一般条件假设

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

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

#### （三）特殊条件假设

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

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

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

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致；

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

#### （四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使



用条件、市场条件等，对评估价值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

辽宁元正资产评估有限公司接受大商股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结果

资产账面价值53703.41万元，评估价值116134.72万元，评估增值62431.31万元，增值率116.25%。

负债账面价值15011.75万元，评估价值15011.75万元。

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

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司

金额单位：人民币万元

项目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B*100%
流动资产	1	18,055.26	15,979.66	-2,075.60	-11.50
非流动资产	2	35,648.15	100,155.06	64,506.91	180.95
长期股权投资	6	4,093.76	30,337.92	26,244.16	641.08
投资性房地产	7	7,147.68	9,712.23	2,564.55	35.88
固定资产	8	23,435.52	59,219.19	35,783.67	152.69
无形资产	11	85.47	-	-85.47	-100.00
其中：土地使用权	12	85.47	-	-85.47	-100.00
其它资产	13	885.72	885.72	-	-
资产总计	14	53,703.41	116,134.72	62,431.31	116.25
流动负债	15	14,843.90	14,843.90	-	-
非流动负债	16	167.85	167.85	-	-

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

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

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

## （三）评估结果分析及最终评估结论

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 101122.97 万元。经采用收益法评估后的股东全部权益价值为 94897.00 万元，两者相差 6225.97 万元，差异率为 6.56%。

从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对于重资产经营的企业资产基础法更能准确的反映出评估对象的市场价值。结合本次评估目的，我们最终选取资产基础法的结果作为最终的评估结论。

即：沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 101122.97 万元（大写人民币壹拾亿零壹仟壹佰贰拾贰万玖仟柒佰元整）。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

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



手续，被评估单位已提供相关产权声明，评估工作是以被评估单位可对上述资产顺利完成更名手续并不考虑更名手续费等影响因素的基础上进行的，提请评估报告者注意。

2. 被评估单位提供的房屋所有权证（沈房权证中心字第N060253912号），证载房屋所有权人为大商集团沈阳新玛特购物休闲广场有限公司，截至评估基准日，被评估单位已更名为沈阳大商新玛特购物休闲广场有限公司，但该权证尚未办理更名手续，被评估单位已提供相关产权声明，评估工作是以被评估单位可对上述资产顺利完成更名手续并不考虑更名手续费等影响因素的基础上进行的，提请评估报告者注意。

3. 被评估单位投资性房地产中列示的鞍山商铺位于鞍山市铁东区胜利南路42号，包括地下一层商铺1937.2m<sup>2</sup>及六层商铺6364.12m<sup>2</sup>，是被评估单位与大连大商集团鞍山房地产开发有限公司于2010年3月30日签订商品房买卖合同方式购入，截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件；投资性房地产中列示的铁西新玛特地下商铺位于铁西区兴华南街37号，面积为1162m<sup>2</sup>，是被评估单位与大连大商集团沈阳房地产开发有限公司于2007年5月30日签订商铺转让合同方式购入，截至评估基准日尚未办理相关产权证明文件。被评估单位已提供相关产权声明，本次评估是以被评估单位购房款已结清，对上述资产拥有完全产权，不包含抵押、地役等他项权利且不考虑后续办理过户手续支出的基础上进行的，提请报告使用者注意。

4. 被评估单位固定资产中列示的运输设备牌照号为辽BAD876普瑞维亚小型普通客车，其机动车行驶证上记载的所有人为大商股份有限公司，被评估单位已提供相关产权声明，本次评估是以被评估单位对上述资产拥有完全产权，不包含他项权利且不考虑后续办理产权过户手续费的基础上进行的，提请报告使用者注意。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

因房屋租赁合同纠纷，被评估单位被81名商户业主起诉，已对其中34名商户达成和解或按照法院判决赔付完毕。被评估单位按照最近期间已判决生效的赔付标准计算合同违约金约为1,678,474.26元。截至评估基准日，该诉讼案件正在审理中，诉讼结果存在不确定性，被评估单位已预提违约金。评估工作是以未来支付赔偿的金额可按照已计算的合同违约金进行赔付的基础上进行的，但并不对上述赔付行为的实现做任何保证，提请报告使用者注意。

委托人就本次经济行为聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2021年1-5月财务报表进行了审计，于2021年7月9日出具（大华审字[2021]0015648号）（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据；

（六）重大期后事项

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

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

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

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

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

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

沈房权证市中心字第 NO60078645号	车库	2008/12/29		钢混	29	-2	7,109.24	
--------------------------	----	------------	--	----	----	----	----------	--

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

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

评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途,只能由资产评估报告载明的报告使用者使用,未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

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

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

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

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年七月九日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

资产评估师 (签名)



资产评估师 (签名):



辽宁元正资产评估有限公司



## 资产评估报告附件

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