

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  
拟收购股权所涉及的  
大商集团（庄河）千盛百货有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**

华亚正信评报字【2022】第 A06-0005 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

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	25
九、评估假设 .....	27
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	29
十二、评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	30
附件 .....	32

## 声 明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**大商股份有限公司**  
**拟收购股权所涉及的**  
**大商集团（庄河）千盛百货有限公司**  
**股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告摘要**  
华亚正信评报字[2022]A06-0005号

**大商股份有限公司：**

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

**(一) 评估目的：**评估大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股东全部权益价值，为大商股份有限公司拟收购大商集团持有大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股权提供股权价值参考依据。

**(二) 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。

**(三) 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。

**(四) 价值类型：**市场价值。

**(五) 评估结论：**

本次评估采用资产基础法评估结果作为大商集团（庄河）千盛百货有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论：

**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	-	-

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%
6	资产总计	6,567.12	17,170.43	10,603.31	161.46
7	流动负债	5,770.59	5,770.59	-	-
8	负债合计	5,770.59	5,770.59	-	-
9	股东权益	796.53	11,399.84	10,603.31	1,331.19

#### (六) 特别事项

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1. 大商集团（庄河）千盛百货有限公司的新建库房和新建超市未办理不动产权证，该事项涉及建筑面积 4,311.00 平方米，大商集团（庄河）千盛百货有限公司已承诺其产权均归其所有，不存在产权纠纷，对于无证房屋建筑物，评估人员按照被评估单位提供的建筑面积进行现场察看核实及评估，未发现有明显面积不符的事项，但评估人员并未对实际建筑面积进行复核测量（准确建筑面积以房产测绘部门的测量为准）。如未来确认房屋建筑面积有偏差请据实调整评估价值，另外，本次评估未考虑无不动产权证对评估值造成的影响，亦未考虑将来办理不动产权证时需要支付的费用。提请报告使用人对此予以充分关注

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

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

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**大商股份有限公司**  
**拟收购股权所涉及的**  
**大商集团（庄河）千盛百货有限公司**  
**股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告正文**  
华亚正信评报字[2022]A06-0005 号

**大商股份有限公司：**

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

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

本次资产评估项目的委托人为大商股份有限公司有限公司，被评估单位为大商集团（庄河）千盛百货有限公司。

**（一）委托人概况**

企业名称：大商股份有限公司

统一社会信用代码：91210200241268278D

注册地址：辽宁省大连市中山区青三街一号

法定代表人：牛钢

注册资本：29372 万元人民币

实收资本：29372 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

营业期限：1992 年 12 月 10 日至无固定期限

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

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

## （二）被评估单位概况

### 1.公司基本情况

企业名称：大商集团（庄河）千盛百货有限公司（以下简称：庄河千盛）

统一社会信用代码：912102836775229430

注册地址：辽宁省庄河市兴达街道前进委

法定代表人：黄涛

注册资本：500 万元人民币

实收资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2008 年 8 月 4 日至 2038 年 8 月 3 日

经营范围：许可项目：食品经营，粮食加工食品生产，食品小作坊经营，食品互联网销售，货物进出口，餐饮服务，食品经营（销售散装食品），食品生产，婴幼儿配方乳粉销售，酒类经营（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：食品互联网销售（销售预包装食品），食品经营（仅销售预包装食品），日用百货销售，劳动保护用品销售，金银制品销售，珠宝首饰零售，珠宝首饰回收修理服务，农副产品销售，初级农产品收购，互联网销售（除销售需要许可的商品），柜台、摊位出租，会议及展览服务，通讯设备销售，家用电器销售，停车场服务，物业管理，非居住房地产租赁，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售（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.公司历史沿革及股权状况

被评估单位于 2008 年 8 月成立，注册资本 500 万元，注册地址为辽宁省庄河市兴达街道前进委，股东由大连第二百货大楼有限公司及大连大商集团有限公司组成。成立时股东具体构成如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例%
1	大连第二百货大楼有限公司	250	50
2	大连大商集团有限公司	250	50
合计		500	100

(1) 第一次变更：2008 年 9 月

被评估单位经营范围由“日用百货、劳动用品、商业物资经销（专项商品按规定）；金银饰品、金饰品、服装加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），仓储，电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”变更为“日用百货、劳动用品、商业物资、预包装食品、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；金银饰品、金饰品、服装加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），仓储，电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”。

(2) 第二次变更：2009 年 7 月

被评估单位经营范围由“日用百货、劳动用品、商业物资、预包装食品、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；金银饰品、金饰品、服装加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），仓储，电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”变更为“日用百货、劳动用品、商业物资、预包装食品、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；金银饰品、金饰品



加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”。

**（3）第三次变更：2011 年 12 月**

被评估单位经营范围由“日用百货、劳动用品、商业物资、预包装食品、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；金银饰品、金饰品加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”变更为“日用百货、劳动用品、商业物资、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；预包装兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；金银饰品、金饰品加工、销售，农副产品收购（粮食限 50 吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理\*\*\*”。

**（4）第四次变更：2012 年 2 月**

被评估单位高级管理人员备案信息变更。

**（5）第五次变更：2013 年 5 月**

被评估单位投资人变更，原股东大连第二百货大楼有限公司撤出，大连大商集团有限公司将出资额增加到 500 万元人民币，变更后的股东具体构成如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例%
1	大连大商集团有限公司	500	100
	合计	500	100

**（6）第六次变更：2014 年 5 月**

被评估单位投资人大连大商集团有限公司更名为大商集团有限公司，变更后的股东具体构成如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例%
1	大商集团有限公司	500	100
	合计	500	100

**(7) 第七次变更：2015年4月**

被评估单位高级管理人员备案信息变更。

**(8) 第八次变更：2016年10月**

被评估单位经营范围由“日用百货、劳动用品、商业物资、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；预包装兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；金银饰品、金饰品加工、销售，农副产品收购（粮食限50吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，物业管理。”变更为“日用百货、劳动用品、商业物资、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；预包装兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售及网上销售；金银饰品收购、加工、销售，食品加工、销售；农副产品收购（粮食限50吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，餐饮服务，停车服务，物业管理。”

**(9) 第九次变更：2017年3月**

被评估单位高级管理人备案信息变更。

**(10) 第十次变更：2018年4月**

被评估单位高级管理人备案信息变更，企业法人由由连奎变更为陈涛。

**(11) 第十一次变更：2018年8月**

被评估单位高级管理人备案信息变更，企业法人由陈涛变更为孟浩。

**(12) 第十二次变更：2019年4月**

被评估单位高级管理人备案信息变更，企业法人由孟浩变更为曹文龙。

（13）第十三次变更：2020年9月

被评估单位高级管理人备案信息变更，企业法人由曹文龙变更为黄涛。

（14）第十四次变更：2021年6月

被评估单位经营范围由“日用百货、劳动用品、商业物资、非直接入口食品（水果、蔬菜、水产品、肉类、粮油）、直接入口食品（肉类）经销（专项商品按规定）；预包装兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售及网上销售；金银饰品收购、加工、销售，食品加工、销售；农副产品收购（粮食限50吨以下），电子计算机技术服务，货物进出口（进口分销和法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营），柜台出租，展览策划，通讯器材、家用电器销售，房屋、场地出租，餐饮服务，停车服务，物业管理。”变更为“许可项目：食品经营，粮食加工食品生产，食品小作坊经营，食品互联网销售，货物进出口，餐饮服务，食品经营（销售散装食品），食品生产，婴幼儿配方乳粉销售，酒类经营（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：食品互联网销售（销售预包装食品），食品经营（仅销售预包装食品），日用百货销售，劳动保护用品销售，金银制品销售，珠宝首饰零售，珠宝首饰回收修理服务，农副产品销售，初级农产品收购，互联网销售（除销售需要许可的商品），柜台、摊位出租，会议及展览服务，通讯设备销售，家用电器销售，停车场服务，物业管理，非居住房地产租赁，农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务，新鲜水果零售，新鲜蔬菜零售（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）”。

截至评估基准日，被评估单位实收资本为500万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

**股东名称、出资额和出资比例**

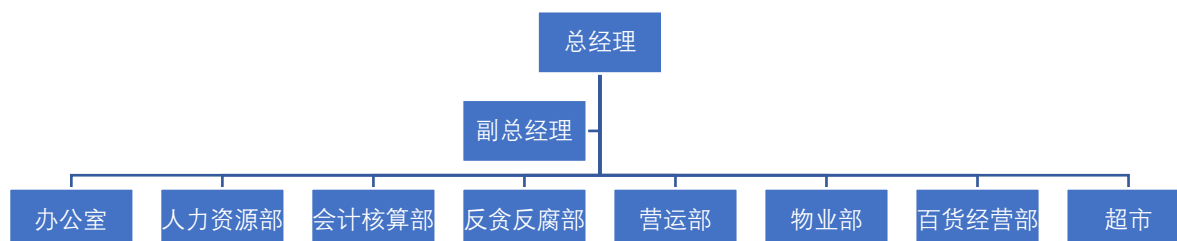
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实际出资额	实缴出资比例%
1	大商集团有限公司	500	100	500	100
	合计	500	100	500	100

**3.公司经营管理结构**

评估基准日，公司设有办公室、人力资源部、会计核算部、反贪反腐部、营运

部、物业部、百货经营业种和超市，公司组织机构图如下：



#### 4.股权投资情况

无对外股权投资。

#### 5.被评估单位近三年财务状况

被评估单位近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	评估基准日 2021年9月30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>股东权益</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>

被评估单位近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2018年	2019年	2020年	评估基准日 2021年1-9月
一	营业收入	123,982,715.64	117,268,024.54	28,998,726.24	18,356,516.59
	减：营业成本	105,104,080.49	96,536,512.62	16,950,430.83	9,705,088.18
	税金及附加	1,832,045.67	1,784,258.86	1,394,845.69	1,477,420.73
	销售费用	7,459,016.64	7,369,653.91	4,864,520.80	3,524,929.38
	管理费用	8,197,280.94	6,528,470.16	3,271,248.86	2,937,491.12

序号	项目	2018年	2019年	2020年	评估基准日 2021年1-9月
	财务费用	293,769.65	-379,990.27	248,159.76	216,444.89
	资产减值损失	43,373.27	5,530.99	4,604.52	-5,801.09
	加：投资收益	-	-	122,406.33	377,875.60
	信用减值损失			-496.64	2,063.72
二	营业利润	1,139,895.52	5,434,650.25	2,396,034.51	869,280.52
	加：营业外收入	84,330.01	94,864.88	70,905.70	58,460.37
	减：营业外支出	30,000.00	57,008.06	795.60	-
三	利润总额	1,194,225.53	5,472,507.07	2,466,144.61	927,740.89
	减：所得税费用	298,556.39	1,368,126.77	616,536.17	231,935.22
四	净利润	895,669.14	4,104,380.30	1,849,608.44	695,805.67
	审计机构	未经审计	未经审计	未经审计	大华审字 [2022]0015647号

### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人大商股份有限公司和被评估单位大商集团（庄河）千盛百货有限公司属于同一控制下的关联单位，大商集团（庄河）千盛百货有限公司是大商集团的全资子公司，大商股份有限公司的第一大股东也是大商集团。

### （四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

评估大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股东全部权益价值，为大商股份有限公司拟收购大商集团持有大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股权提供股权价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为大商集团（庄河）千盛百货有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

1.评估范围包括大商集团（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。评估范围内的各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	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>

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2022]0015647号无保留意见的审计报告。

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。

#### 2.企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估企业未申报表外资产。

#### 3.引用其他机构出具的报告结论

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

### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

### 五、评估基准日

评估基准日为2021年9月30日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

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

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

### 六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《大商股份有限公司总经理办公会会议记录》（2021年10月10日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

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

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《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）；

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

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

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

9. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

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

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

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

13. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财

税[2016]36号)；

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

15. 《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）；

16. 《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）提示：本通知执行期限：自2019年1月1日至2021年12月31日

17. 根据财政部、税务总局关于二手车经销有关增值税政策的公告（财政部 税务总局公告2020年第17号）提示：本公告执行期限：自2020年5月1日至2023年12月31日；

18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；

9. 《资产评估执业准则——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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （四）权属依据

1. 国有土地使用证（或土地使用权出让合同及付款凭证）；

2. 房屋所有权证或者不动产权证；

3. 机动车行驶证；

4. 设备购置合同及付款凭证；



5. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；

2. 参考《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504 号）；

3. 参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；

4. 《辽宁省建设工程费用定额》（2017 年）

5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第 12 号）；

6. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

7. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2021 年 9 月 22 日）

8. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；

9. 企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；

10. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

11. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

12. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

13. 其他与本次资产评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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

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

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

比较法和交易案例比较法。

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

收益法适用的前提条件：

1. 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
2. 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
3. 被评估对象预期获利年限可以预测。

资产基础法适用的前提条件：

1. 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；
2. 具备可利用的历史资料；
3. 不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

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

## （二）资产基础法

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产等。

#### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

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

#### （2）应收款项

应收款项包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按

全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### （3） 预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为0。

### （4） 存货

存货包括库存商品、在用周转材料等。

1)对库存商品，经核实为近期购进，评估基准日市场价格变化不大的库存商品，按账面值确定评估值。

对购进批次间隔时间长、价格变化较大的库存商品，评估人员通过市场询价，采用最接近市场价格的材料价格或直接以市场价格作为其评估值。

对购进时间早，市场已经脱销，且目前无明确的市场价格信息可供参考或使用，可以通过寻找替代品的价格变动资料或市场同类商品的平均物价指数调整确定其评估值。

对失效、变质、残损、报废、无用库存商品，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应的贬值额后（或按可变现价值）确定评估值。

2)对在用周转材料，根据现行市场税后购买价，得出各项资产的重置成本，再考虑该资产的成新率，确定评估值。

对于购置时间较早，现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。

### （5） 其他流动资产

评估基准日其他流动资产为企业预缴的企业所得税和增值税留抵扣额，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2. 非流动资产

### （1）房屋建筑物

根据房屋建筑物的特点、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或市场法进行评估。

#### 1) 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：

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

重置成本的确定：

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

#### ①建安工程造价的确定：

A.对于大型、价值较高、重要的建筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价。即以待估建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。

#### ②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。

#### ③资金成本的确定

资金成本按照项目合理建设工期，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：

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

#### ④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。

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%。

#### ⑤综合成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

##### 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筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×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：

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。

##### 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。

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

#### ⑥评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

## 2) 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。

市场法的基本计算公式为：

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

## （2）机器设备

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

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

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

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

### 1) 重置成本的确定

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

#### ① 机器设备重置成本的确定

##### A. 设备购置价

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

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

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

##### B. 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

##### C. 安装工程费（含基础费）

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

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

#### D.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。

资金成本计算公式如下：

资金成本=[设备购置价+运杂费+安装工程费(含基础费)]×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。

#### E.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%

##### ②电子设备重置成本的确定

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

即：重置成本=不含税购置价

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

#### 2) 综合成新率的确定

##### ①机器设备成新率的确定

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

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

经计算综合成新率低于15%，取15%。

##### ②电子设备成新率的确定

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

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

对于大型的电子设备在考虑经济寿命年限基础上，结合现场勘察情况，设备工

作环境、运行状况等来确定其综合成新率。

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

### 3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

#### (3) 车辆

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，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

#### (4) 无形资产

企业申报的无形资产为土地使用权。

本次评估土地使用权的价值包含在对应的房屋建筑物中，此处评估为零。

#### (5) 递延所得税资产

评估基准日企业申报的递延所得税资产为计提坏账准备和会员积分形成。

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。递延所得税资产以因时间性差异将减少未来期间所得税费用的金额作为评估值。

### 3. 负债

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

#### (三) 收益法

##### 1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现



现金流折算成现时价值，得到企业价值。

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

## 2. 基本评估思路

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

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

## 3. 评估模型

### （1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 - 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：

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

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— $F_i$  为评估基准日后第  $i$  年预期的企业自由现金流量；

— $F_n$  为详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

— $r$  为折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

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

其中：企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-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 ke 采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

## ②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

## ④长期股权投资价值

被评估单位截止评估基准日无对外股权投资。

### （2）主要参数的确定

#### 1) 收益期和预测期的确定

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

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，本次评估预测期确定为 2021 年 10 月-2026 年 12 月共 5 年零 3 个月，2027 年及以后进入永续期。

#### 2) 折现率的确定

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

WACC 模型公式：

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

其中：

$k_e$ ：权益资本成本

$E / (D + E)$ ：根据市场价值估计的被评估单位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评估单位的目标债务资本比率

$T$ ：被评估单位的所得税率

计算权益资本成本时采用资本资产定价模型（CAPM）。CAPM模型公式：

$$k_e = r_f + \beta \times ERP + r_c$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率

$ERP$ ：市场风险溢价

$R_c$ ：企业特定风险调整系数

$\beta$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数

#### （四）评估结论确定的方法

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

### 八、评估程序实施过程和情况

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

#### （一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划（方案）。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

#### （二）现场调查收集资料阶段

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

1.评估人员核实被评估单位提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，

并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

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

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

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

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

### （三）评定估算编制初步报告阶段

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

### （四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

### （五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

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

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

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为期中；

4. 假设被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

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

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

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>

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

### （二）收益法评估结果

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%。

### （三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

#### 1. 差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值 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：

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。

#### 2. 评估结果的选取

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，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：

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）。

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

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

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

### (二) 权属资料不全面或存在瑕疵的事项

大商集团（庄河）千盛百货有限公司的新建库房和新建超市未办理不动产权证，该事项涉及建筑面积 4,311.00 平方米，大商集团（庄河）千盛百货有限公司已承诺其产权均归其所有，不存在产权纠纷。

对于无证房屋建筑物，评估人员按照被评估单位提供的建筑面积进行现场察看核实及评估，未发现有明显面积不符的事项，但评估人员并未对实际建筑面积进行复核测量（准确建筑面积以房产测绘部门的测量为准）。如未来确认房屋建筑面积有偏差请据实调整评估价值，另外，本次评估未考虑无不动产权证对评估值造成的影响，亦未考虑将来办理不动产权证时需要支付的费用。提请报告使用人对此予以充分关注。

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

(四) 评估结果未考虑评估增减值对税金的影响，其税金由税务机关在汇算清缴时最终确定。

(五) 其他需要披露的事项。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 使用范围

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

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

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

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

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

(六) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 5 月 20 日。



（此页无正文）

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年五月二十日

## 附件

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