

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

招商局积余产业运营服务股份有限公司  
拟股权转让所涉及的赣州中航九方商业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字[2021]第 020076 号



上海立信资产评估有限公司

2021 年 12 月 10 日

## 目 录

声明 .....	- 1 -
资产评估报告摘要 .....	- 3 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 5 -
二、评估目的 .....	- 10 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 10 -
四、价值类型 .....	- 17 -
五、评估基准日 .....	- 18 -
六、评估依据 .....	- 18 -
七、评估方法 .....	- 21 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 31 -
九、评估假设 .....	- 33 -
十、评估结论 .....	- 35 -
十一、特别事项说明 .....	- 37 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 41 -
十三、资产评估报告日 .....	- 42 -
附件 .....	- 44 -

## 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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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) 本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

招商局积余产业运营服务股份有限公司拟股权转让  
所涉及的赣州中航九方商业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

摘要

信资评报字[2021]第 020076 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受招商局积余产业运营服务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，对招商局积余产业运营服务股份有限公司拟实施股权转让而涉及的赣州中航九方商业有限公司（以下简称：“赣州九方”）的股东全部权益在 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估对象：**赣州九方的股东全部权益价值。

**评估范围：**赣州九方的全部资产和负债。根据赣州九方在 2021 年 8 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 86,033.82 万元，负债账面值为 42,264.07 万元，净资产账面值为 43,769.75 万元。

**评估基准日：**2021 年 8 月 31 日

**评估目的：**股权转让

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取资产基础法的结果。

**评估结论：**经评估，赣州九方在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 43,800.88 万元，大写人民币肆亿叁仟捌佰万零捌仟捌佰元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,781.77	3,781.77	-	-
非流动资产	82,252.05	82,283.18	31.13	0.04
其中：投资性房地产	80,947.88	80,947.88	-	-
固定资产	518.47	549.60	31.13	6.00
长期待摊费用	785.70	785.70	-	-
资产总计	<b>86,033.82</b>	<b>86,064.95</b>	<b>31.13</b>	<b>0.04</b>
流动负债	10,055.32	10,055.32	-	-
非流动负债	32,208.75	32,208.75	-	-
负债总计	<b>42,264.07</b>	<b>42,264.07</b>	-	-
净资产	<b>43,769.75</b>	<b>43,800.88</b>	<b>31.13</b>	<b>0.07</b>

**评估结论使用有效期：**本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日有效。

#### 对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

(一) 根据中国民生银行股份有限公司赣州分行与赣州九方于 2015 年 3 月 20 日签署的《抵押合同》(编号：公担抵字第 DB1500000017171 号)，赣州九方拥有的赣州九方购物中心(总建筑面积 85,048.81 平方米、土地使用权面积 12,153.157 平方米)已抵押于中国民生银行股份有限公司赣州分行，被担保的主债权本金数额为 5.5 亿元，债权起止日期为 2015 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日。

(二) 资产评估师获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷主要为 11 项租赁合同纠纷，涉及应收账款 1,050,634.13 元。部分案件判决已生效，但对方无可执行财产。截至评估基准日，上述案件涉及的金额对评估结果不构成重大影响且上述应收账款已全额计提坏账准备，请报告使用者予以关注。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

**招商局积余产业运营服务股份有限公司拟股权转让  
所涉及的赣州中航九方商业有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告  
正文**

信资评报字[2021]第 020076 号

招商局积余产业运营服务股份有限公司：

本公司—上海立信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，对贵公司拟实施股权转让而涉及的赣州中航九方商业有限公司（以下简称：“赣州九方”）的股东全部权益在 2021 年 8 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况**

**（一）委托人**

企业名称：招商局积余产业运营服务股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

证券代码：001914

注册地址：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼

法定代表人：聂黎明

注册资本：106,034.606 万元人民币

统一社会信用代码：91440300192181247M

营业期限：1985年05月29日至2035年05月29日

经营范围：房地产开发、经营；从事各类投资，开办商场、宾馆服务配套设施（具体项目另发执照）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议；劳务派遣；房产租赁服务；鉴证咨询服务；商务辅助服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

## （二）被评估单位

### 1. 企业注册登记信息

企业名称：赣州中航九方商业有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：江西省赣州市章贡区长征大道1号赣州中航城招商用房五层

法定代表人：胡斌

注册资本：16,700万人民币

实收资本：16,700万人民币

统一社会信用代码：91360700309107471L

成立日期：2014年7月25日

营业期限：2014年7月25日至2064年7月24日

经营范围：自有房屋租赁；物业服务；停车服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告；日用百货、纺织品、针织品、服装、文化体育用品、仪器仪表、五金交电、家具、日用陶瓷、工艺品、摄影艺术品(除文物、钱币、古董)、金银首饰的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2. 企业性质及历史沿革

赣州中航九方商业有限公司（以下简称“赣州九方”）系由深圳市中



航地产发展有限公司（现更名为深圳市中航城投资有限公司）投资设立的有限责任公司，公司初始注册资本为人民币 16,700 万元，公司于 2014 年 7 月 25 日取得赣州市工商行政管理局颁发的注册号为 360700110003693 的企业法人营业执照。

根据赣州九方最终控制方中航地产股份有限公司第七届董事会第十六次会议，会议于 2014 年 5 月 30 日审议通过了《关于赣州中航房地产发展有限公司存续分立的议案，为加强资源整合，巩固和提升九方购物中心在赣州商业市场的竞争力，董事会同意对全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司（注册资本为人民币 25,000 万元）进行存续分立，新设公司为赣州中航九方商业有限公司，于 2014 年 7 月 25 日成立。

新设公司赣州九方承接赣州中航房地产发展有限公司持有的九方购物中心资产，主要从事房产出租业务收取租金。赣州中航房地产发展有限公司继续存续，主要从事房地产开发等业务。存续分立完成后，赣州中航房地产发展有限公司与赣州九方仍为中航地产股份有限公司的全资孙公司。分立后公司股权结构保存不变，两家公司在财务上的分立交接手续 2015 年 1 月 1 日完成。

2018 年 5 月 29 日，中航地产股份有限公司 2018 年第一次临时股东大会决定公司将原用名“中航地产股份有限公司”变更为“中航善达股份有限公司”。

2018 年 12 月 24 日，中航善达股份有限公司第八届董事会第三十五次会议以通讯表决方式审议通过了《关于公司下属四家企业股权内部划转的议案》，公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司持有赣州九方 100% 股权以投资额 16,700 万元人民币划转给中航善达股份有限公司。

2019 年 12 月 4 日，中航善达股份有限公司名称变更为“招商局积余产业运营服务股份有限公司”，并取得由深圳市市场监督管理局核准换发的《营业执照》。

截至评估基准日，赣州九方股东的出资及所占比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例 %
招商局积余产业运营服务股份有限公司	16,700.00	16,700.00	100.00%
<b>合计</b>	<b>16,700.00</b>	<b>16,700.00</b>	<b>100.00%</b>

### 3. 资产、负债结构和经营状况

赣州九方三年又一期的资产、负债结构和净资产如下：

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	2021年8月31日
总资产	90,851.31	75,050.57	75,511.67	86,033.81
负债	56,775.35	39,833.70	39,640.77	42,264.06
净资产	34,075.96	35,216.87	35,870.90	43,769.75

赣州九方三年又一期的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年1-12月	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1-8月
一、营业收入	8,440.42	8,415.82	5,882.39	4,578.61
减：营业成本	2,971.86	2,709.06	2,103.48	1,968.61
税金及附加	814.80	790.00	591.11	469.47
销售费用	400.13	436.96	321.12	-
管理费用	487.66	433.60	373.76	137.38
财务费用	2,378.26	2,613.90	1,553.23	943.93
资产减值损失	3.66	-	-	-
加：其他收益	-	0.30	25.66	13.95
投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	9,471.26
信用减值损失	-	3.45	-9.41	-96.67
资产处置收益	-	3.06	-	-
二、营业利润	1,384.05	1,439.11	955.94	10,447.76
加：营业外收入	2.42	6.00	2.23	10.13
减：营业外支出	-	17.36	17.30	-
三、利润总额	1,386.47	1,427.75	940.87	10,457.89
减：所得税费	286.84	286.84	286.84	2,559.04
四、净利润	1,099.63	1,140.91	654.03	7,898.85

注：上述财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告〔文号：致同（审）字（2019）第110ZC5993号、致同（审）字（2021）第110C007061号、致同（审）字（2021）第110C024209号〕。

#### 4. 企业经营场所情况介绍

企业办公场所位于江西省赣州市章贡区长征大道 1 号赣州中航城招商用房五层，办公场所系自有房屋。

#### 5. 企业业务概况

企业目前的主要业务为经营自持的九方购物中心及配套的物业服务、停车服务。

#### 6. 会计政策和主要税率

赣州九方执行《企业会计准则—基本准则》。主要税项及税率见下表列示：主要税项及税率见下表列示：

税 种	税率 (%)	计税基础
企业所得税	25	应纳税所得额
增值税	5、9	简易征收、一般征收（不动产出租收入）
	6	一般征收（物业管理收入）
	13	商品销售收入
城市维护建设税	7	实际缴纳的流转税额
教育费附加	3	实际缴纳的流转税额
地方教育费附加	2	实际缴纳的流转税额
房产税	1.2%、12%	从价计征或从租计征

该公司税务机关隶属于国家税务总局赣州市税务局第一税务分局。

#### （三）委托人与被评估单位的关系

委托人招商局积余产业运营服务股份有限公司系被评估单位的股东，委托人拥有被评估单位 100% 股权。

#### （四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据招商局集团有限公司文件《关于核准深圳中航城等三家公司股权协议转让的函》（战略发函字〔2021〕55号），招商局积余产业运营服务股份有限公司拟将所持赣州九方100%股权协议转让至珠海依云房地产有限公司，由招商局积余产业运营服务股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的赣州九方股东全部权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

招商局集团有限公司文件《关于核准深圳中航城等三家公司股权协议转让的函》（战略发函字〔2021〕55号）。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为赣州九方的股东全部权益价值。评估范围为赣州九方的全部资产和负债。根据赣州九方在2021年8月31日的资产负债表，总资产账面值为86,033.82万元，负债账面值为42,264.07万元，净资产账面值为43,769.75万元。具体为：

#### 1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>37,817,712.97</b>
货币资金	33,122,531.51
应收账款	2,851,061.96
其他应收款	1,844,119.50
<b>非流动资产</b>	<b>822,520,407.51</b>
投资性房地产	809,478,763.15

项 目	账面金额
固定资产	5,184,609.09
长期待摊费用	7,857,035.27
<b>资产总额</b>	<b>860,338,120.48</b>
<b>流动负债</b>	<b>100,553,156.98</b>
应付账款	1,736,417.94
预收款项	5,238.10
应付职工薪酬	510,000.00
应交税费	1,323,365.15
其他应付款	94,558,270.78
一年内到期的非流动负债	2,419,865.01
<b>非流动负债</b>	<b>322,087,476.03</b>
长期借款	207,500,000.00
递延所得税负债	114,587,476.03
<b>负债总额</b>	<b>422,640,633.01</b>
<b>净资产</b>	<b>437,697,487.47</b>

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，且上述财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：致同（审）字（2021）第 110C024209 号）审计报告。

## 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

## 3. 评估范围中的资产和负债情况

### 3.1 货币资金

货币资金账面值 33,122,531.51 元，其中现金账面值 1,500.00 元，银行存款账面值 33,080,080.69 元，其他货币资金账面值 40,950.82 元。

现金账面金额 1,500.00 元，为人民币现金。

银行存款账面金额 33,080,080.69 元，企业共有 6 个银行存款账户和 1 个微信账户，均为人民币存款账户。

其他货币资金账面金额 40,950.82 元，系在中国民生银行股份有限公司赣州分行开立的应收账款质押贷款回款专用户，账号为 693752182。根据赣州九方与中国民生银行股份有限公司赣州分行签署的《应收账款质押

合同》(编号:公账质字第 DB1500000022634 号),赣州九方未经中国民生银行股份有限公司赣州分行同意,无权使用该专用账户内的任何款项。因此,上述资产属于受限货币资金。

### 3.2 应收账款

应收账款账面原值 3,996,207.10 元,计提坏账准备 1,145,145.14 元,账面净值 2,851,061.96 元,共有明细 113 笔,系应收租户的物业出租及相关费用。

### 3.3 其他应收款

其他应收款账面原值 1,846,133.00 元,计提坏账准备 2,013.50 元,账面净值 1,844,119.50 元,明细共 8 项,主要系江西赣州供电公司的押金等。

### 3.4 投资性房地产

投资性房地产采用公允价值计量,账面值为 809,478,763.15 元。

投资性房地产为赣州九方购物中心(不含招商用房五层 604.86 平方米九方办公室),位于赣州市长征大道 1 号,权利人为赣州九方,房屋取得方式:因法人或其他组织分立取得房屋所有权(原赣州中航房地产发展有限公司自建商品房),土地使用权终止日期为 2048 年 3 月 19 日止。四至范围东至中航城小区,南至广场南路,西至长征大道,北至翠微路。总建筑面积 84,443.95 平方米,地上 4 层均为商场,地下 2 层为商场、停车场,钢混框架结构。建筑物外立面主要为玻璃幕墙、条形砖,地面地砖、水磨石,内墙玻璃铝合金隔断、墙砖,石膏板吊顶,防盗门、铝合金玻璃门。商场配备中央空调系统、消防系统、监控系统、7 部电梯、2 部消防梯、30 部自动扶梯等。目前主要作为商业、停车场对外出租。

房屋所有权证书和土地证记载的主要信息如下:

序号	权证号	土地证号	坐落	建成年份	用途	建筑面积
1	赣房权证字第 S00378842 号	赣市国用(2015)第 XSF0048 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城招商用房一层	2011 年	商业	14,332.22
2	赣房权证字第 S00378853 号	赣市国用(2015)第 XSF0047 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城招商用房二层	2011 年	商业	12,075.78

序号	权证号	土地证号	坐落	建成年份	用途	建筑面积
3	赣房权证字第 S00378870 号	赣市国用(2015)第 XSF0049 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城招商用房三层	2011 年	商业	13,426.55
4	赣房权证字第 S00378979 号	赣市国用(2015)第 XSF0050 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城招商用房四层	2011 年	商业	13,259.76
5	赣房权证字第 S00378888 号	赣市国用(2015)第 XSF0052 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城 1-1#店面	2011 年	商业	229.92
6	赣房权证字第 S00378902 号	赣市国用(2015)第 XSF0053 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城 1-2#店面	2011 年	商业	246.41
7	赣房权证字第 S00378890 号	赣市国用(2015)第 XSF0054 号	赣州市长征大道 1 号赣州中航城 2-1#店面	2011 年	商业	285.71
8	赣房权证字第 S00378981 号	无	翠微路 1 号中航城 A 栋地块地下室一层商业	2011 年	商业	12,333.32
9	赣房权证字第 S00378981 号	无	翠微路 1 号中航城 A 栋地块地下室一层停车场	2011 年	停车场	6,782.99
10	赣房权证字第 S00378980 号	无	翠微路 1 号中航城 A 栋地下二层商业	2011 年	商业	1,192.00
11	赣房权证字第 S00378980 号	无	翠微路 1 号中航城 A 栋地下二层停车场	2011 年	停车场	10,279.29
合计						84,443.95

根据中国民生银行股份有限公司赣州分行与赣州九方于 2015 年 3 月 20 日签署的《抵押合同》(编号: 公担抵字第 DB1500000017171 号), 赣州九方拥有的赣州九方购物中心(总建筑面积 85,048.81 平方米、土地使用权面积 12,153.157 平方米)已抵押于中国民生银行股份有限公司赣州分行, 被担保的主债本金数额为 5.5 亿元, 债权起止日期为 2015 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日。

投资性房地产除抵押事项外, 不存在重大争议、诉讼或仲裁事项, 不存在查封、冻结等司法措施。

根据企业提供的出租情况资料, 租金收取采用三种方式: (1) 纯租金; (2) 营业额纯扣点; (3) 保底租金和营业额扣点两者取高。

### 3.5 固定资产

#### (1) 房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 5,730,728.47 元, 账面净值 4,345,802.15 元, 系九方办公室, 位于赣州市长征大道 1 号赣州中航城招商用房五层。权证编

号为赣房权证字第 S00378901 号,土地证号为赣市国用(2015)第 XSF0051 号,房屋建筑面积为 604.86 平方米。

根据中国民生银行股份有限公司赣州分行与赣州九方于 2015 年 3 月 20 日签署的《抵押合同》(编号:公担抵字第 DB1500000017171 号),赣州九方拥有的赣州九方购物中心(总建筑面积 85,048.81 平方米、土地使用权面积 12,153.157 平方米)已抵押于中国民生银行股份有限公司赣州分行,被担保的主债权本金数额为 5.5 亿元,债权起止日期为 2015 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日。

委估不动产 604.86 平方米与投资性房地产 84,443.95 平方米一起作为抵押物抵押给了中国民生银行股份有限公司赣州分行。除抵押事项外,委估不动产不存在重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

## (2) 设备类

机器设备账面原值 1,059,858.10 元,账面净值 496,862.41 元,明细共 34 项,系空调、升降机、九方精神堡磊标识牌等。

车辆账面原值 706,995.15 元,账面净值 70,699.52 元,明细共 2 项,系别克牌 SGM6521ATA(车牌号:赣 B350N5)和奥德赛牌 HG6482BAC4A(车牌号:赣 B77N69)。

电子设备账面原值 1,882,373.07 元,账面净值 271,245.01 元,明细共 37 项,系电脑、打印机、服务器、收款机等设备。

## 3.6 长期待摊费用

长期待摊费用账面值 7,857,035.27 元,主要为装修款等工程改造支出和办公软件类支出。

## 3.7 应付账款

应付账款账面金额 1,736,417.94 元,明细共 51 项,主要为应付供应商的一般应付款和预提的成本。



### 3.8 预收款项

预收款项账面金额 5,238.10 元, 主要系上海寓都文化发展有限公司的物业及酒店服务款等。

### 3.9 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 510,000.00 元, 系计提的年终奖。

### 3.10 应交税费

应交税费账面值 1,323,365.15 元, 明细共 7 项, 系企业应交的增值税、房产税、附加税等。

### 3.11 其他应付款

其他应付款账面值为 94,558,270.78 元, 明细共 345 项, 主要包括应付股东招商局积余产业运营服务股份有限公司的往来款和应付客户的押金、代收款项等。

### 3.12 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 2,419,865.01 元, 系抵押借款对应的借款利息。借款利息对应的期间为 2021 年 6 月 21 日至 2021 年 8 月 31 日, 共计 72 天。

### 3.13 长期借款

长期借款账面值为 207,500,000.00 元, 明细共 1 项, 系向中国民生银行股份有限公司赣州分行营业部的借款, 借款年化利率 5.831%, 到期日为 2025 年 03 月 24 日。

### 3.14 递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 114,587,476.03 元, 明细共 2 项, 系投资性房地产公允价值变动金额和投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额所形成。

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额 (或者评估值)

致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告[文号:致同(审)字(2021)第110C024209号]。

除上述纳入评估范围的资产、负债外,赣州九方承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债,上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## (二) 影响企业经营的宏观、区域经济因素

### 1、国家、地区经济形势及未来发展趋势

2021年6月份,全国居民消费价格同比上涨1.1%。其中,城市上涨1.2%,农村上涨0.7%;食品价格下降1.7%,非食品价格上涨1.7%;消费品价格上涨1.1%,服务价格上涨1.0%。上半年,全国居民消费价格比去年同期上涨0.5%。6月份,全国居民消费价格环比下降0.4%。其中,城市下降0.4%,农村下降0.5%;食品价格下降2.2%,非食品价格持平;消费品价格下降0.6%,服务价格下降0.1%。

6月份,食品烟酒类价格同比下降0.4%,影响CPI(居民消费价格指数)下降约0.12个百分点。食品中,畜肉类价格下降19.5%,影响CPI下降约0.81个百分点,其中猪肉价格下降36.5%,影响CPI下降约0.80个百分点;蛋类价格上涨17.9%,影响CPI上涨约0.10个百分点;水产品价格上涨14.2%,影响CPI上涨约0.26个百分点;鲜果价格上涨3.1%,影响CPI上涨约0.06个百分点;粮食价格上涨0.7%,影响CPI上涨约0.01个百分点。

其他七大类价格同比六涨一降。其中,交通通信、教育文化娱乐、居住价格分别上涨5.8%、1.5%和0.9%,衣着、生活用品及服务、医疗保健价格分别上涨0.4%、0.3%和0.3%;其他用品及服务价格下降0.9%。

### 2、有关财政、货币政策

#### (1) 财政政策更加精准有效

2020年,我国出台了扩大财政赤字、发行抗疫特别国债、扩大新增

地方政府专项债券规模等一揽子政策举措，既为抗击疫情提供了有力支撑，也为恢复经济赢得了主动。中央经济工作会议强调，2021年积极的财政政策要提质增效、更可持续，保持适度支出强度，增强国家重大战略任务财力保障。根据部署，2021年要合理确定赤字率和地方政府专项债券规模，保持适度支出强度。与此同时，加大预算统筹力度，大力盘活存量资金，保持适度支出强度，增强国家重大战略任务财力保障，支持地方扎实做好“六稳”“六保”工作。

### （2）建立常态化资金直达机制

2020年，我国创造性设立财政资金直达机制，大幅提高政策效率。通过改革建立“一竿子插到底”的直达机制，为基层保就业、保民生、保市场主体提供有力支撑。

### （3）减税降费保持政策连续性

2020年，我国及时出台规模性助企纾困政策，以合理适度的政策力度对冲疫情影响。其中，强化减税降费阶段性政策，重点减轻中小微企业、个体工商户和困难行业企业税费负担，预计全年新增减负超过2.5万亿元。

对于2021年如何完善税收制度，会议部署，要健全地方税体系，推进消费税征收环节后移改革并下划地方；通过税收立法授权，适当扩大省级税收管理权限；研究适时完善综合与分类相结合的个人所得税制度。在加快财政体制改革方面，将推进知识产权保护、养老保险等领域中央与地方财政事权和支出责任划分改革。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.85%
五年期及以上	4.65%

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；
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. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
  5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
  6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令12号);
  7. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令);
  8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
  9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
  10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
  11. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
  12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号);
  13. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
  14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
  15. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
  16. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
  17. 《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》(沪国资委评估[2016]338号);
  18. 其他有关法规和规定。
- (二) 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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
16. 《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）；
17. 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
18. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### （三）经济行为依据

招商局集团有限公司文件《关于核准深圳中航城等三家公司股权转让的函》（战略发函字〔2021〕55号）。

### （四）权属依据

1. 营业执照;
2. 章程;
3. 不动产权证书;
4. 车辆行驶证;
5. 其他产权证明资料。

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 建设工程造价管理站公布的价格信息;
4. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率 (LPR), 中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等;
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
6. 致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 出具的专项审计报告 [文号: 致同 (审) 字 (2021) 第 110C024209 号];
7. 公司提供的部分合同等;
8. 公司提供的未来盈利预测资料;
9. 评估人员现场勘察记录;
10. 同花顺资讯;
11. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定, 资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段, 主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法, 是指通过将评估对象与可比参照物

进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法,例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法,单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法,例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等;无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法,例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。

## (二) 评估方法选择

依据相关准则,执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法:

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法(资产基础法),是以企业的资产负债表为基础,对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值,并



认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用资产基础法作为评估结论。

#### ◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业

周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款、其他货币资金查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

### 2. 应收款项的评估

委估应收款项主要包括应收账款和其他应收款。评估人员借助历史资料和评估中调查了解的情况，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，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以了核实。

本次评估对期后正常回款或经分析后信用状况良好的应收款项，按核实后金额确定评估值；对逾期款项，通过账龄长短、款项可回收情况的分析判断等确定预期信用损失率，计算预期信用损失。

## （二）投资性房地产的评估

### 1. 市场比较法

市场比较法是在评估对象所在区域相类似的地区近期内已经发生的交易案例中，根据替代原则选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等修正，从而求得评估对象的价格。比较法基本公式如下：

**房地产市场价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数**

### 2. 收益法

收益法是预计委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其

折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。

$$\text{基本计算公式: } P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P——被估房地产评估价值；

$F_i$  ——未来第  $i$  年的净收益（元）；

$r$  ——资本化率（%）；

$n$  ——未来可获收益的年限（年）。

### （三）房屋建筑物

在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选比较法进行评估。委估对象的房屋类型为商业，可通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，符合市场比较法条件。

市场法指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

**评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数**

### （四）机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备（含电子设备、车辆等）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：**评估值=重置全价×成新率**

#### 1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全

相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

**重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值税额**

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，或用类似设备的现行市价经调整加以确定，或根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

**增值税额=重置现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13% + (运杂费+安装调试费) $\div$ 1.09 $\times$ 9%+其他合理费用 $\div$ 1.06 $\times$ 6%**

本次评估所涉及资产为基本为就地采购，不需安装或安装由售货方负责，一般不考虑运杂费、安装调试费、资金成本与其他费用。即：

**不含增值税的重置全价=含增值税的重置现价-增值税额**

车辆重置全价计算公式如下：

**车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额**

**车辆购置税=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 10%**

车辆的增值额=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

## 2、综合成新率的确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times$ 调整系数 K，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限-已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

调整系数 K =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$  等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量  $K_1$ 、设备的运行状态和故障率  $K_2$ 、设备的利用率  $K_3$ 、设备的维护保养（包括大修理等）情况  $K_4$ 、设备的环境状况  $K_5$  等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 $\div$ (已使用年限 + 尚可使用年限) $\times$ 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

### (2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率 = (经济使用年限-已使用年限) $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

### (3) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 $\times$ 调整系数 k

其中：理论成新率 =  $(1-d)^n$ ，调整系数  $k = k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$ 。

故：综合成新率 =  $(1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率    N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率            n = 车辆实际已使用年限

$k_1$  = 车辆原始制造质量             $k_2$  = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k_3$  = 车辆维护保养情况             $k_4$  = 车辆运行状态

$k_5$  = 车辆停放环境状况

### （五）长期待摊费用

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。本次评估根据对应资产评估基准日尚存的权益情况确定评估值。

### （六）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据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认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

#### ◆ 收益法评估方法的简介

##### 1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

(1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;

(2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的;

(3) 被评估资产预期收益年限可以预测。

## 2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点, 本次评估的基本思路是:

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务, 按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量), 并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围, 但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产, 以及定义为基准日存在的非经营性资产(负债), 单独估算其价值。

(3) 由上述二项资产价值的加和, 得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流量折现模型。

## 3. 收益法计算公式及各项参数

(1) 收益法的计算公式:

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估, 收益口径为企业自由现金流(FCFF), 相应的折现率采用WACC模型。基本公式如下:

**股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务**

**企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值**

其中, 经营性资产价值按以下公式确定:

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

式中: P 为经营性资产价值;

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

## (2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

赣州九方成立于 2014 年 7 月 25 日，营业执照营业期限为 2014 年 7 月 25 日至 2064 年 7 月 24 日。鉴于赣州九方的核心资产土地到期日为 2048 年 3 月 19 日，本次评估对 2021 年 9 月至 2048 年 3 月 19 日采用详细预测。

## (3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

## (4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次折现率的确定是根据加权平均资本成本(WACC)方法计算得出，计算模型如下：

$$WACC = R_e \times \frac{E}{D+E} + R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E}$$



其中：WACC：加权平均资本成本

$R_e$ ：股权期望报酬率；

$R_d$ ：债权期望报酬率

E：股权价值；

D：债权价值；

T：所得税税率

其中，股权期望报酬率 $R_e$ 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \epsilon$$

其中： $R_f$ ：无风险利率；

$\beta$ ：股权系统性风险调整系数

$R_m$ ：市场收益率；

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价

$\epsilon$ ：特定风险报酬率

#### （5）溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及

评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

## 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

## 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

## 4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

评估人员听取了企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的

介绍,了解该企业的资产配置和使用情况,收集有关经营和基础财务数据;分析企业的历史经营情况,特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因,分析其获利能力及发展趋势;分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素;根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势,与管理层进行沟通交流,并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整;建立收益法评估定价模型。

#### 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料,分析、选择适用的评估方法,并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后,按规范编制资产评估报告,评估报告经公司内部三级审核后,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,将评估结果与委托人(被评估单位)进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善,向委托人提交正式评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 基本假设

##### 1. 持续经营假设

即假定赣州九方委估的资产在评估目的实现后,仍将按照原来的使用目的、使用方式,持续地使用下去。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

##### 2. 公开市场假设

即假定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去进行的。

### 3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### (二) 一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

#### (三) 特定假设

1. 标的企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 标的企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
3. 标的企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；
4. 标的企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；
5. 标的企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；
6. 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；
7. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；

8. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，赣州九方在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的总资产账面值为 86,033.82 万元，评估值为 86,064.95 万元，增值 31.13 万元，增值率 0.04%。总负债账面值为 42,264.07 万元，评估值为 42,264.07 万元，无增减值变化。净资产账面值为 43,769.75 万元，评估值为 43,800.88 万元，增值额 31.13 万元，增值率 0.07%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,781.77	3,781.77	-	-
非流动资产	82,252.05	82,283.18	31.13	0.04
其中：投资性房地产	80,947.88	80,947.88	-	-
固定资产	518.47	549.60	31.13	6.00
长期待摊费用	785.70	785.70	-	-
<b>资产总计</b>	<b>86,033.82</b>	<b>86,064.95</b>	<b>31.13</b>	<b>0.04</b>
流动负债	10,055.32	10,055.32	-	-
非流动负债	32,208.75	32,208.75	-	-
<b>负债总计</b>	<b>42,264.07</b>	<b>42,264.07</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>43,769.75</b>	<b>43,800.88</b>	<b>31.13</b>	<b>0.07</b>

主要资产增值原因分析如下：

固定资产-房屋建筑物的市场价值较账面取得成本有所上涨，且账面计提了折旧导致评估增值；部分电子设备更新换代较快，市场价值下跌导致评估减值；车辆的经济使用年限较长，其市场价值高于账面残值导致评估增值；部分机器设备的经济使用年限高于账面折旧年限，成新率较高，

导致评估增值。

## (二) 收益法评估结论

经收益法评估,赣州九方在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 1,300.00 万元, 减值 42,469.75 万元, 减值率 97.03%。

### 收益法评估结果汇总表

评估基准日: 2021 年 8 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	3,781.77			
非流动资产	82,252.05			
其中: 投资性房地产	80,947.88			
固定资产	518.47			
长期待摊费用	785.70			
资产总计	86,033.82			
流动负债	10,055.32			
非流动负债	32,208.75			
负债总计	42,264.07			
净资产	43,769.75	1,300.00	-42,469.75	-97.03

## (三) 评估结论的选取及原因分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 43,800.88 万元, 比收益法测算得出的股东全部权益价值 1,300.00 万元高 42,500.88 万元。

本评估项目中, 收益法的评估结果与资产基础法的评估结果差异较大, 主要原因分析如下:

1、两种方法是从两种不同的途径反应企业股权的价值; 2、赣州九方的核心资产—赣州九方购物中心在现在市场环境下租售比水平较低, 导致收益途径本身价值较市场途径低; 3、在资产基础法评估过程中对于主要资产-投资性房地产是以市场法取值, 收益法是从企业整体经营角度, 扣减了经营过程中的成本、费用、所得税与单项资产存在差异, 单项资产评估时未扣减所得税而股权评估时扣减了所得税导致了较大差异。此外整体

收益法中是选取的企业价值的折现率，其高于房地产的平均投资回报率。

上述因素综合叠加从而导致收益法评估结果与资产基础法评估结果有较大差异。

资产基础法对各单项资产进行了评估，其中房地产价值中已考虑到项目地理位置、周边区域规划和实际运营情况，评估值更直观的反映了企业的整体价值。因此本次评估选取资产基础法结果。

#### （四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

#### （五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

### 十一、特别事项说明

#### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

#### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷主要为 11 项租赁合同纠纷，涉及应收账款 1,050,634.13 元。部分案件判决已生效，但对方无可执行财产。截至评估基准日，上述案件涉及的金额对评估结果不构成重大影响且上述应收账款已全额计提坏账准备，请报告使用者予以关注。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

1、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的（文号：致同（审）字（2021）第 110C024209 号）审计报告。

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：致同（审）字（2021）第 110C024209 号。该审计报告的意见为：“我们审计了赣州中航九方商业有限公司财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 8 月 31 日的资产负债表，2020 年度及 2021 年 1 月至 8 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了公司 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 8 月 31 日的财务状况以及 2020 年度及 2021 年 1 月至 8 月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。



### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）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

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有其他事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

### （九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估

机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

6. 本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，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。

8. 根据中国民生银行股份有限公司赣州分行与赣州九方于 2015 年 3

月 20 日签署的《抵押合同》(编号: 公担抵字第 DB1500000017171 号), 赣州九方拥有的赣州九方购物中心(总建筑面积 85,048.81 平方米、土地使用权面积 12,153.157 平方米)已抵押于中国民生银行股份有限公司赣州分行, 被担保的主债权本金数额为 5.5 亿元, 债权起止日期为 2015 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 24 日。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响, 评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告需由国有资产管理部門备案后方可使用。
2. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。
3. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 在未征得对方的许可前, 本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。
4. 委托人或者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, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
5. 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。
6. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 12 月 10 日。

(本页系信资评报字[2021]第 020076 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦

*杨伟曦*

资产评估师：钱人杰



*钱人杰*

资产评估师：陈启萌



*陈启萌*

2021 年 12 月 10 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn