

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的
长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生
活体验 MALL 部分公寓及商铺资产市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2023]0027号

共1册，第1册



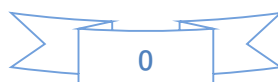
北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二三年三月十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21
资产评估报告附件	23



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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。

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、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、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所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；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、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验 MALL 部分公寓及商铺资产市场价值资产评估报告摘要

京坤评报字[2023]0027号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受北京居然之家商业咨询有限公司（简称“委托人”）的委托，采用市场法和收益法，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，对北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12月31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

评估目的是为北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产市场价值。

评估范围为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产，具体包括居然之家生活体验MALL公寓塔楼10-14、16-23层建筑面积19,345.54m²，商业贴建商铺16套建筑面积3,396.08m²以及-2层配套地下停车场停车位300个。

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2022年12月31日。

五、评估方法

本次采用市场法、收益法进行评估，以市场法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12月31日的市场价值含税评估值为**23,646.76万元**（大写为：人民币贰亿叁仟陆佰肆拾陆万柒仟陆佰元整），其中增值税金额为**1,952.47万元**，不含税评估值为**21,694.29万元**。

本次估值的增值税金额是根据估值范围内资产的评估值和适用税率模拟测算确定，具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格 and 税务机关最终核定结果为准。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估房地产建成于 2021 年 11 月，办理不动产权所需手续和流程需较长时间，截止评估基准日暂未办理分户不动产权证书。

（二）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

评估人员对评估对象的勘察仅限于对评估对象的外观、内部装修情况和使用情况进行观察，未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。若房屋勘查部门勘查确定建筑物基础、房屋结构等方面存在重大质量等问题，则本次评估结论不可用。

（三）抵押、担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

在评估过程中，我们未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该等资产增值额的纳税影响对其评估值的影响。

（四）其他需要特别说明的事项

委估房地产建筑面积由产权持有人按照建设规划许可证或者实测面积估算，若未来有更新的确权文件，其面积与本次评估面积有差异，应以确权面积为准并调整本次评估结果。

本次评估结论未考虑房地产大宗交易可能产生的折价率。

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。

北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验 MALL 部分公寓及商铺资产市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2023]0027号

北京居然之家商业咨询有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验 MALL 部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12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、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是北京居然之家商业咨询有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91110101MA04CET92L

名称：北京居然之家商业咨询有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：王宁

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2021年07月05日

经营期限：2021年07月05日至无固定期限

住所：北京市东城区东直门南大街甲3号居然大厦二十层2016室

经营范围：企业管理咨询；饰物装饰设计服务；技术开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有人概况

本次评估的产权持有人是长春居然之家商业房地产开发有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91220101MA14B86D9T

名称：长春居然之家商业房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：孙勇争

注册资本：72000万元人民币

成立日期：2017年08月01日

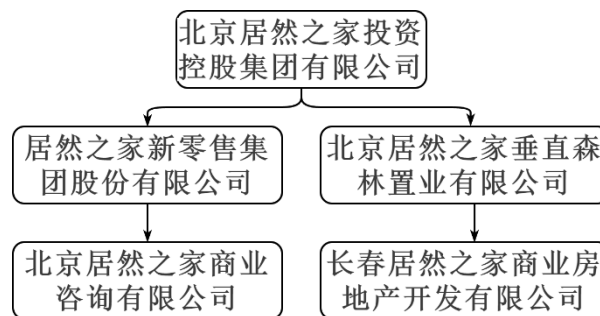
经营期限：2017年08月01日至无固定期限

住所：吉林省长春市高新技术产业开发区硅谷大街1198号硅谷大厦10楼1027室

经营范围：房地产开发经营、物业服务、房地产信息咨询、房地产中介服务、投资咨询（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）委托人与产权持有人之间的关系

本项目委托人、产权持有人为关联关系，被同一公司控制，详见下图：



（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他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

评估目的是为北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产市场价值。

评估范围为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产，具体包括居然之家生活体验MALL公寓塔楼10-14、16-23层建筑面积19,345.54m²，商业贴建商铺16套建筑面积3,396.08m²以及-2层配套地下停车场停车位300个。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及其评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产的物理状况、权属状况、经济状况

(1) 物理状况

本次委托评估的资产为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产，具体包括居然之家生活体验MALL公寓塔楼10-14、16-23层建筑面积19,345.54m²，商业贴建商铺16套建筑面积3,396.08m²以及-2层配套地下停车场停车位300个，上述地上建筑分摊土地使用权面积为9,170.03m²，土地使用权证尚未分割。证书资料齐全，钢混结构，房屋外墙为玻璃和铝扣板幕墙，内墙为白色乳胶漆涂料，房屋周边有绿化区及商业广场。

委估房地产位于长春市硅谷大街和超强西街、锦湖大道交界处，该地块共建设7栋房屋，为综合商业体，本次委托评估的房地产为1#楼中的部分商业贴建和公寓房产，1#楼为生活体验MALL+办公塔楼+公寓塔楼，1-6层为生活体验MALL，项目均已完工，部分已经对外出售，其中公寓楼建设为5梯22户，单间面积在51-99平方米之间，7层层高为4.8米，8-23层层高为3.8米；办公楼建设为8梯12户，单间面积在108-153平方米之间，7层层高为4.8米，8-23层层高为3.8米。

(2) 权属状况

1) 建设用地规划许可证:

序号	发证单位	权证编号	发证时间	用地面积(m ²)	用地性质
1	长春新区 规划局	地字第 220001 201800039 号	2018 年 6 月 22 日	183,859.00	A: 商业、商务用地; B: 居住用地

2) 建设工程规划许可证:

序号	发证单位	权证编号	发证时间	建设规模 (m ²)	建设项目名称
----	------	------	------	---------------------------	--------

北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家
商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验 MALL 部分公寓及商铺资产市场价值资产评估报告

1	长春新区规划局	建字第 220000202000176	2020 年 5 月 8 日	352,548.57	居然之家新零售体验 Mall
---	---------	---------------------	----------------	------------	----------------

3) 建筑工程施工许可证:

序号	发证单位	权证编号	发证时间	建设规模 (m ²)	工程名称
1	长春高新技术产业开发区住房保障和城乡建设委员会	220108201808070101	2018 年 8 月 7 日	354,287.45	居然之家新零售体验 Mall

4) 商品房预售许可证书:

序号	发证单位	权证编号	发证时间	预售范围	准予预售 (m ²)
1	长春市住房保障和房地产管理局长春新区分局	长房新售证 (2021)第 009 号	2021 年 3 月 9 日	居然之家新零售体验 Mall 1, 2, 3, 4, 5	71,353.31

5) 不动产权证:

序号	权证编号	性质	用途	土地面积 (m ²)	发证日期	使用期限	备注
1	吉 (2018) 长春市不动产权第 0072960 号	出让	批发零售用地	94,128.00	2018 年 3 月 20 日	2058 年 2 月 11 日	居然之家新零售体验 Mall

以上证书的证载权利人均均为长春居然之家商业房地产开发有限公司。

(3) 经济状况

委估资产项目宗地规划建设7处合计352,548.57平方米房屋建筑物,本次评估范围为居然之家新零售体验Mall 1号楼公寓塔楼10-14、16-23层建筑面积19,345.54m²,商业贴建商铺16套建筑面积3,396.08m²以及-2层配套地下停车场停车位300个。委估房地产用地性质为批发零售用地,使用年限为40年,土地使用权到期日为2058年02月11日止。截止评估基准日,土地使用权未做分割,房屋亦未单独办理不动产权证书。本次委估房地产建筑面积为施工方和产权持有人委托专业测绘机构预测后得出,并依据拟转让范围作出分割,具体如下:

序号	资产名称	主要用途	使用状态	装修状况	物理状况			建成年月	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
					结构	所在楼层	总层数			
1	公寓塔楼 10 层	公寓	待售	毛坯	钢混	10	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
2	公寓塔楼 11 层	公寓	待售	毛坯	钢混	11	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
3	公寓塔楼 12 层	公寓	待售	毛坯	钢混	12	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
4	公寓塔楼 13 层	公寓	待售	毛坯	钢混	13	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
5	公寓塔楼 14 层	公寓	待售	毛坯	钢混	14	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
6	公寓塔楼 16 层	公寓	待售	毛坯	钢混	16	23	2021 年 11 月	1,487.30	599.72
7	公寓塔楼 17 层	公寓	待售	毛坯	钢混	17	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
8	公寓塔楼 18 层	公寓	待售	毛坯	钢混	18	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
9	公寓塔楼 19 层	公寓	待售	毛坯	钢混	19	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33

北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家
商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验 MALL 部分公寓及商铺资产市场价值资产评估报告

10	公寓塔楼 20 层	公寓	待售	毛坯	钢混	20	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
11	公寓塔楼 21 层	公寓	待售	毛坯	钢混	21	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
12	公寓塔楼 22 层	公寓	待售	毛坯	钢混	22	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
13	公寓塔楼 23 层	公寓	待售	毛坯	钢混	23	23	2021 年 11 月	1,488.82	600.33
14	商业贴建 1-102	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	250.14	100.86
15	商业贴建 1-103	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	249.47	100.59
16	商业贴建 1-104	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	166.32	67.06
17	商业贴建 1-105	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	166.36	67.08
18	商业贴建 1-106	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	166.29	67.05
19	商业贴建 1-107	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	199.34	80.38
20	商业贴建 1-108	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	260.22	104.93
21	商业贴建 1-109	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	188.38	75.96
22	商业贴建 1-110	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	230.66	93.01
23	商业贴建 1-111	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	206.86	83.41
24	商业贴建 1-112	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	263.24	106.15
25	商业贴建 1-113	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	175.50	70.77
26	商业贴建 1-114	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	263.24	106.15
27	商业贴建 1-115	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	175.50	70.77
28	商业贴建 1-116	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	175.50	70.77
29	商业贴建 1-117	商铺	待售	毛坯	钢混	1	23	2021 年 11 月	259.06	104.46
30	-2 层	车位	待售		钢混	-2	23	2021 年 11 月	—	12,300.00
合 计									22,741.62	

上表中建筑面积为施工方和产权持有人委托专业测绘机构测绘后得出。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

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

（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。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、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并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的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

本次评估的评估基准日是2022年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

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，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，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，以利于资产评估师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师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产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

（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.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

3.《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）；

4.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；

5.《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）；

6. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第14号);
7. 《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,自2019年4月1日起施行);
8. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局2016年第16号);
9. 《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(国务院令2005年第448号)文件;
10. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
11. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号,第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过)。
12. 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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照(复印件);
2. 产权持有人的土地证及用地规划许可证、建筑工程规划许可证等;
3. 其他相关权属依据。

(四) 评估取价依据

1. 产权持有人提供的房屋建筑物清查评估明细表;
2. 产权持有人提供的房屋面积测绘报告;

3. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
4. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；
5. 《常用房屋建筑工程技术经济指标》；
6. 国家统计局、Wind金融终端发布的统计资料；
7. 评估人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
8. 评估人员现场收集的其他资料。

（五）其他参考依据

1. 行业统计资料及行业内专家研究报告；
2. 《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）；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2.市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3.成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，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、市场法和成本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。

1. 评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- A. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

- B. 预期收益所对应的风险能够度量；
- C. 收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

委估对象为公寓、商铺和停车场，周边类似房地产出租案例较多，可以获取足够数量的可比租赁案例，从而预测未来收益及风险并用货币计量，收益期限亦能够合理预期，故适宜采用收益法进行评估。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件：

- A. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- B. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

委估房地产位于长春市高新技术产业开发区，市场交易活跃，当前的参照物多且易于取得，相关交易信息等资料易于取得，能真实、合理反映待估资产市场价值，故适宜采用市场法进行评估。

(3) 成本法

①成本法应用的前提条件：

- A. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- B. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- C. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②成本法的适用性分析

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。本次评估对象为公寓和商业物业，其公寓和商业属性对资产价值的影响较大，成本法无法合理充分反映出物业属性对其附加价值的影响，故不适宜采用成本法。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用市场法和收益法。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径

收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

（1）运用市场比较法进行评估的思路和方法

市场法的基本原理是，根据替代原则，将评价对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做出适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

首先调查选取与评估对象类似的交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，然后再取其算术平均数作为委估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 比较交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

评估单价 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3) / 3

评估价值 = 评估单价 × 建筑面积

（2）运用收益法进行评估的思路和方法

收益法，是通过估测被评估对象在未来期间的预期收益，选择适当的折现率，将未来收益一一折现成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象评估值的一种方法：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中：P--评估值；

i--年序号；

R_i--未来第 i 年的预期收益；

r--折现率或资本化率；

t--收益年期

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有人进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有人，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，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》；指导产权持有人清查资产、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，要求委托人和产权持有人积极进行评估资料准备工作。

2.指导产权持有人清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有人相关工作人员联系，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、产权持有人提供的资料

对委托人和产权持有人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

对评估对象所涉及其资产进行全面核实，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、委托人和产权持有人提供的资料，与产权持有人就与评估对象相关的事项达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有人根据《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

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估资产价值影响因素的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(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，评估专业人员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.资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，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. 假设委估资产所在国家和地方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。

2. 假设委估资产所在国家和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委估资产形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设产权持有人在现有的管理方式和管理水平的基础上，委托评估资产的经营方式与目前基本保持一致。

2. 假设委托人及产权持有人提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设产权持有人完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产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

1.市场法评估结果

经采用市场法评估，北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12月31日的市场价值含税评估值为23,646.76万元。

2.收益法评估结果

经采用收益法评估，北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12月31日的市场价值含税评估值为23,318.81万元。

3.评估结论及分析

经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。收益法评估结论是根据评估基准日委估房地产实际用途所产生的未来收益折现得来，测算过程中对评估对象的租金市场变化情况、出租率及折现率等数据基于当前的市场环境进行预测，存在一定的不确定性。而市场法评估主要参考当前市场环境下周边同类型物业的交易情况得到评估对象的市场价值，其数据直接来源于公开市场，更满足本次资产评估的目的。

经上述分析后我们认为：市场法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取市场法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即北京居然之家商业咨询有限公司拟资产收购事宜所涉及的长春居然之家商业房地产开发有限公司持有的居然之家生活体验MALL部分公寓及商铺资产于评估基准日2022年12月31日的市场价值含税评估值为**23,646.76万元**（大写为：人民币**贰亿叁仟陆佰肆拾陆万柒仟陆佰元整**），其中增值税金额为**1,952.47万元**，不含税评估值为**21,694.29万元**。

本次估值的增值税金额是根据估值范围内资产的评估值和适用税率模拟测算确定，具体缴纳增值税金额需根据资产转让实际成交价格 and 税务机关最终核定结果为准。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

委估房地产建成于2021年11月，因办理不动产权所需手续和流程需较长时间，截止评估基准日暂未办理分户不动产权证书。

(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
无。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况
无。

(六) 重大期后事项
无。

(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

评估人员对评估对象的勘察仅限于对评估对象的外观、内部装修情况和 Usage 情况进行观察，未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。若房屋勘查部门勘查确定建筑物基础、房屋结构等方面存在重大质量等问题，则本次评估结论不可用。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

在评估过程中，我们未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该等资产增值额的纳税影响对其评估值的影响。

(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

委估房地产建筑面积由产权持有人按照预测测绘书计算，若未来有更更新的确权文件，其面积与本次评估面积有差异，应以确权面积为准并调整本次评估结果。

本次评估结论未考虑房地产大宗交易可能产生的折价率。

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。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(二) 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，资产评估机构及其签名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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 10 日。

北京坤元至诚资产评估有限公司

资产评估师：孟利

中国·北京

资产评估师：胡明涛

资产评估报告附件

- 1.委托人和产权持有人的法人营业执照复印件
- 2.评估对象所涉及其主要资产权属证明资料复印件
- 3.房屋面积测绘报告；
- 4.委托人及产权持有人承诺函
- 5.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
- 6.资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 7.签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件
- 8.资产评估汇总表或者明细表