

供销大集集团股份有限公司拟收购
海航股权管理有限公司持有的长春赛德
购物中心有限公司 45%股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0894 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年八月十五日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
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 and 情况	18
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告的使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27

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对其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。

**供销大集集团股份有限公司拟收购
海航股权管理有限公司持有的长春赛德
购物中心有限公司 45%股权项目**

资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 0894 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团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、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟收购海航股权管理有限公司持有的长春赛德购物中心有限公司 45%股权涉及的长春赛德购物中心有限公司股东全部权益在 2019 年 3 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、评估目的：供销大集集团股份有限公司拟收购长春赛德购物中心有限公司 45%股权项目事宜，需要对长春赛德购物中心有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：长春赛德购物中心有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：长春赛德购物中心有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估。

经资产基础法评估，长春赛德购物中心有限公司总资产账面价值为 160,115.51 万元，评估价值为 160,123.44 万元，增值额为 7.93 万元，增值率为 0.00%；负债账面价值为 129,791.45 万元，评估价值为 129,791.45 万元，无增减值；净资产账面价值为 30,324.07 万元，评估价值为 30,331.99 万元，增值额为 7.93 万元，增值率为

0.03%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	42,839.59	42,839.59	-0.00	0.00
非流动资产	117,275.93	117,283.85	7.93	0.01
其中：长期股权投资				
投资性房地产	116,736.37	116,736.37	-	0.00
固定资产	227.70	242.73	15.03	6.60
在建工程				
无形资产	7.10	-	-7.10	-100.00
土地使用权				
其他	304.75	304.75	-	-
资产总计	160,115.51	160,123.44	7.93	0.00
流动负债	112,074.26	112,074.26	-	-
非流动负债	17,717.18	17,717.18	-	-
负债总计	129,791.45	129,791.45	-	-
净资产	30,324.07	30,331.99	7.93	0.03

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 3 月 31 日起，至 2020 年 3 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

供销大集集团股份有限公司拟收购 海航股权管理有限公司持有的长春赛德 购物中心有限公司 45%股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 0894 号

供销大集集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团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、公正的原则，采用资产基础，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟收购长春赛德购物中心有限公司 45%股权涉及的长春赛德购物中心有限公司股东全部权益在 2019 年 3 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、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：供销大集集团股份有限公司（以下简称“供销大集”）

注册地址：陕西省西安市西安市解放路 103 号

法定代表人：杜小平

注册资本：600,782.8 万万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1996 年 12 月 5 日

经营期限：长期

经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；卷烟、雪茄烟的零售；仓储服务；文化娱乐服务；旅馆；理发美容；浴池；洗染；汽车清洗装潢、租赁；汽车出租；人力资源中介服务；饮食服务；互联网信息服务。（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.基本信息

企业名称：长春赛德购物中心有限公司

注册地址：经济开发区仙台大街 1228 号

法人代表：朱清岩

注册资本：壹亿零五百万元整

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2007 年 5 月 21 日

营业期限：2007 年 5 月 21 日至 2027 年 5 月 20 日

企业法人营业执照注册号：912201017178685016

经营范围：日用百货、针纺、服装、鞋帽、五金、交电、家电、日杂、皮革、玩具、灯具、家具、金银饰品、工艺品、通讯器材、酒、蔬菜、果品、水产经销、柜台租赁、游艺（不含电子游艺）、牌匾广告、市场管理、停车场物业管理、小吃，二手车销售（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.历史沿革

长春赛德购物中心有限公司原为吉林远东实业集团有限公司（以下简称“远东实业”）与 ACE 太平洋集团有限公司（以下简称“太平洋集团”），于 2007 年 5 月 21 日在长春市工商行政管理局经济技术开发区分局登记注册成立。公司初始注册资本 5,000 万元。远东实业出资 3,250 万元，占实收资本 65%；太平洋集团出资 1,750 万元，占实收资本 35%。

2011 年 1 月 13 日，远东实业将持有的赛德公司 30%股权转让给太平洋集团，此次变更后，远东集团实缴出资 1,750 万元，占实收资本 35%；太平洋集团实缴出资 3,250 万元，占实收资本 65%。

2011 年 5 月 27 日，远东实业将持有的赛德公司 35%股权转让给东北海航投资集团有限公司（后更名为：“长春海航投资有限公司”，以下简称“长春海航投”），此次变更后，长春海航投持有赛德公司实缴出资 1,750 万元，占实收资本 35%；太平洋集团实缴出资 3,250 万元，占实收资本 65%。

2016 年 4 月 13 日，太平洋集团退出，将持有赛德公司 65%的股权全部转给长

春海航投，本次变更后，长春海航投实缴出资 5,000 万元，占实收资本 100%。

2017 年 2 月 21 日，海航股权管理有限公司（以下简称“海航股权公司”）对赛德公司投资 5,500 万元，赛德公司实收资本增加至 10,500 万元，本次增资后海航股权公司实缴出资 5,500 万元，占赛德公司实收资本 52.38%；长春海航投实缴出资 5,000 万元，占赛德公司实收资本 47.62%。

截止 2019 年 3 月 31 日，赛德公司注册资本为人民币 10,500 万元，实收资本为人民币 10,500 万元，海航股权公司持有公司 52.38% 股权；长春海航投持有公司 47.62% 股权。

截至评估基准日 2019 年 3 月 31 日，长春赛德购物中心有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	海航股权管理有限公司	55,000,000.00	52.38%
2	长春海航投资有限公司	50,000,000.00	47.62%
3	合计	105,000,000.00	100%

4. 公司主要资产概况

长春赛德主要资产为通过公允价值计量的投资性房地产、固定资产等，主要资产概况如下：

（1）投资性房地产

评估范围内的投资性房地产共计 3 项，为长春赛德购物中心有限公司外购的位于吉林省长春市经济开发区仙台大街 1228 号的商业房地产。

根据长春赛德购物中心有限公司提供的权属证书，房屋用途主要为购物中心，建筑面积合计 197,414.03 平方米。土地使用权性质为出让。

投资性房地产主要楼宇状况：

长春赛德购物中心及其附属锅炉房位于长春市经济开发区仙台大街 1228 号，带电梯，外墙面砖，层高约 3.6 米，于 2008 年竣工。建筑面积合计 197,414.03 平方米。用途为购物中心。

至评估基准日，各投资性房地产均可正常使用，未见有异常毁损。

(2) 设备资产

纳入评估范围的机器设备资产主要购置于 2008 年至 2016 年间，分布于长春赛德购物中心有限公司办公场所内。设备类资产基本概况如下：

纳入评估范围的机器设备主要为：燃气锅炉、电焊机、洗地机等，截止评估基准日，除被评估企业申报的部分机器设备闲置报废外，其余机器设备保养、维护状况良好，均正常使用。

纳入评估范围的电子设备主要为电脑、打印机、复印机、投影仪、空调、会议桌、文件柜等，还包括：揉压面两用机、和面机（半钢）、四门全钢冰柜、蒸道蒸饭车、消磁器等。截止评估基准日，除被评估企业申报的部分电子设备闲置报废外，其余电子设备维护保养较好，均使用状况正常。

5.公司主营业务概况

长春赛德购物中心有限公司的主要收入来源于对下辖投资性房地产“赛德购物中心”的物业租赁收入、租赁面积内的物业费收入及自营购物中心内的停车场收入。

其中物业租赁收入主要是与客户签订长短期租赁合同，合同内约定租赁及各项收费及不同租赁期内租金上涨变动的幅度，租赁期内租赁地块的经营风险和经营收益由租赁方自行承担。物业费收入根据租赁面积按照事先签订和合同收取。停车费收入根据停车时长按照既定收费标准收取停车费收入。

6.公司组织结构及人力资源

长春赛德购物中心有限公司设股东会和执行董事 1 人，不设监事会，设立 1 名监事。

公司设经理 1 名；公司内部管理机构齐全，下设物业工程部、综合管理部、工程管理部、招商运营部、物业管理部、计划财务部等管理部门。

7.财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
----	------------	------------	------------	-----------

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
流动资产	37,756.70	34,446.16	41,919.84	42,839.59
非流动资产	55,550.05	55,730.25	115,351.80	117,275.93
其中：长期股权投资				
投资性房地产	54,939.88	54,987.44	114,747.62	116,736.37
固定资产	320.26	294.40	254.11	227.70
在建工程	-	249.92		
无形资产	46.07	28.70	11.32	7.10
其中：土地使用权				
其他	243.84	169.79	338.76	304.75
资产总计	93,306.74	90,176.41	157,271.65	160,115.51
流动负债	110,617.58	104,434.82	111,699.33	112,074.26
非流动负债	-	-	17,137.11	17,717.18
负债总计	110,617.58	104,434.82	128,836.44	129,791.45
所有者权益	-17,310.84	-14,258.41	28,435.20	30,324.07

经营成果表

金额单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
一、营业收入	5,086.55	6,542.83	6,453.68	1,459.57
减：营业成本	49.32	2,094.48	2,402.97	616.20
营业税金及附加	-	642.75	665.09	178.97
销售费用	1,446.53	74.05	39.05	9.76
管理费用	1,629.49	306.92	416.84	81.62
财务费用	492.71	276.28	406.22	125.43
资产减值损失	-	-	1,106.86	-61.97
公允价值变动净收益	26.04	16.88	10,127.70	1,988.75
二、营业利润	1,494.53	3,165.23	11,544.36	2,498.31
加：营业外收入	205.79	49.05	52.14	

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-3 月
减：营业外支出	15.10	161.86	26.65	13.88
三、利润总额	1,685.22	3,052.43	11,569.86	2,484.43
减：所得税费用	-	-	2,722.79	595.57
四、净利润	1,685.22	3,052.43	8,847.07	1,888.86

上表中列示的财务数据，其中 2016 年经中审会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告，2017 年经北京中逸信诚会计师事务所有限公司审计并出具无保留意见审计报告，2018 年及 2019 年 1-3 月数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具报告号为 XYZH/2019BJA70328 无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告的其他报告使用者为供销大集集团股份有限公司。其他评估报告使用者：无。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人供销大集集团股份有限公司和被评估单位长春赛德购物中心有限公司为关联方关系，同时委托人也是被评估单位的意向投资者。

二、评估目的

根据供销大集集团股份有限公司[2019]财 16 号《关于供销大集购买关联方单位股权的专题会议纪要》会议纪要，供销大集集团股份有限公司拟购买海航股权管理有限公司持有的长春赛德购物中心有限公司 45% 股权，需要对长春赛德购物中心有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为长春赛德购物中心有限公司于基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为长春赛德于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 160,115.51 万元，负债账面价值 129,791.45 万元，净资产账面价值 30,324.07 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	42,839.59
非流动资产	117,275.93
其中：长期股权投资	
投资性房地产	116,736.37
固定资产	227.70
在建工程	
无形资产	7.10
其中：土地使用权	
其他	304.75
资产总额	160,115.51
流动负债	112,074.26
非流动负债	17,717.18
负债总额	129,791.45
净资产	30,324.07

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和（特殊普通合伙）会计师事务所审计，并出具 XYZH/2019BJA70328 号无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

被评估企业未申报表外资产。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日是 2019 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

《关于供销大集购买关联方单位股权的专题会议纪要》[2019]财 16 号

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2016 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订)；
2. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会第二十六次会议通过)；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订通过)；
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
8. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

10.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布, 财政部令第 76 号修订);

11.《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 65 号);

12.《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);

13.《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

14.其他法律法规依据。

(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——企业价值》(中评协[2018]38 号);

8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

9.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);

10.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

11.《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45 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);

(四) 资产权属依据

1.企业法人营业执照;

2.房屋产权证及土地使用权证;

3.商业地产租赁合同;

4.其他有关产权证明。

（五）评估取价依据

- 1.《机电产品报价手册》(2017年,机械工业出版社);
- 2.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 3.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 4.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 5.评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
- 6.国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
- 7.Wind 资讯金融终端;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值,建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础,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,结合本次评估情况,被评估单位可以提

供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。由于本次被评估企业的核心且唯一具备经常性盈利能力的投资性房地产科目已经于资产基础法中使用租金现金流进行收益法评估，已经能从企业未来获利能力的角度体现资产价值。因此从收益法适用条件来看，本次评估不再进行收益法对企业股权价值进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、递延所得税负债。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项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都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；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）其他流动资产：核对明细账与总账、报表余额相符，向被评估单位调查

了解了其他流动资产的形成原因，并核实了被评估单位当月的纳税申报表。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4) 预付款项：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的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 固定资产

纳入评估范围的固定资产为设备类资产，包括机器设备、电子设备两大类。

①机器设备的评估

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费：国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价

确定；进口设备通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定其到岸价(或离岸价)并根据有关概算指标结合设备的实际情况确定从属费用。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

前期及其他费用：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。可抵扣增值税：根据《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)，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

②电子设备的评估

I.电子设备重置全价的确定

对于电子设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

II.成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

III.评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率。

(2) 其他无形资产-软件类

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值。

(3) 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(4) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

(5) 投资性房地产

评估范围内的投资性房地产均为外购，主要为商业房地产，因成本法是通过求取估价对象在评估基准日的重置价格，并扣除折旧来估算估价对象价值的方法，由于难以准确反映市场供求关系对估价对象价格的影响，本次估价不采用成本法；对于已出租房地产，如购物中心或商业房地产，由于在同一供求圈范围内较难获取与估价对象类似大体量规模的房地产交易实例，因此市场法也不适用，而此类房地产为收益型物业且未来收益及风险可用货币衡量的，因此采用收益法评估。

◆收益法简介

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^n}$$

式中：V——房地产评估值；
n——未来可获收益的年限；
 a_i ——未来第*i*年的净收益；
r——折现率。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 7 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2019 年 7 月 1 日—7 月 2 日。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对长春赛德购物中心有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为2019年7月3日—7月31日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2019年8月1日—8月31日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二) 资产基础法中涉及使用收益法评估的评估假设：

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 被评估企业营业执照的营业期限至 2027 年 5 月，本次进行成本法评估中投资性房地产的收益预测时预测期延续至赛德综合体土地证终止日 2039 年 3 月，假设预测期内营业执照顺利续期，公司可持续经营不受营业期限限制。

9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、评估结论

经资产基础法评估，长春赛德购物中心有限公司总资产账面价值为 160,115.51 万元，评估价值为 160,123.44 万元，增值额为 7.93 万元，增值率为 0.00%；负债账面价值为 129,791.45 万元，评估价值为 129,791.45 万元，无增减值；净资产账面价值为 30,324.07 万元，评估价值为 30,331.99 万元，增值额为 7.93 万元，增值率为 0.03%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	42,839.59	42,839.59	-0.00	0.00
非流动资产	117,275.93	117,283.85	7.93	0.01
其中：长期股权投资				
投资性房地产	116,736.37	116,736.37	-	0.00
固定资产	227.70	242.73	15.03	6.60
在建工程				
无形资产	7.10	-	-7.10	-100.00
土地使用权				
其他	304.75	304.75	-	-
资产总计	160,115.51	160,123.44	7.93	0.00
流动负债	112,074.26	112,074.26	-	-
非流动负债	17,717.18	17,717.18	-	-
负债总计	129,791.45	129,791.45	-	-
净资产	30,324.07	30,331.99	7.93	0.03

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(四) 在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 被评估企业因控股权变更时丢失了部分租赁合同合同附件中的平面布置图，评估人员根据被评估企业提供的建筑物电子平面图指认具体租赁地块的位置进行租赁位置的核实确认。

(六) 被评估企业的可租赁面积受到被评估企业规划规划业态和经营思路的影响，不同的业态将影响相同建筑面积下的可租赁面积，有可能对评估值产生影响，本次评估按照基准日既有的业态进行评估，如经营业态发生改变，不同业态下的可租赁面积及租赁单价都将发生一定变化，提请报告使用者关注。

(七) 被评估单位涉及的借款及抵押事项

①赛德公司根据盛京银行长春分行签订的合同号为 1202190117000001 号最高额授信合同，于 2018 年 2 月 9 日与盛京银行长春分行签订人民币伍仟万合同号为 1202110218000002 号借款合同，同时签订合同号为 12021196000018 的最高额抵押合同，抵押物为赛德公司账面的赛德广场的房产及土地使用权，还款日赛德公司未按时还款，借款于基准日处于逾期状态，2019 年 6 月 28 日赛德公司与盛京银行长春分行重新签订合同号为 1202110218000002 为期一年的展期借款合同，展期期限为 2019 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 27 日。

②根据赛德公司股东长春海航投资有限公司与盛京银行长春分行签订的合同号为 1202110218000010 号的银行承兑协议同时设立保证金账户，通过与抵押人赛德公司签订合同号为 1202119116000013 将赛德公司作为保证金抵押人，将赛德公司账面的赛德广场中的房产及土地使用权作为抵押物，抵押额度为人民币八仟万元整，抵押期限为 2016 年 9 月 6 日至 2019 年 9 月 5 日。

③根据赛德公司关联方海航资产管理集团有限公司与盛京银行长春分行签订的合同号为 1202110216000021 号的总额玖亿元人民币的综合授信合同，海航资产管理集团有限公司先后与盛京银行长春分行签订了金额共计金额为玖亿元的借款合同，同时根据盛京银行长春分行与赛德公司签订的合同编号为

1202119116000018 号最高额抵押合同，将赛德公司账面的赛德广场中的房产及土地使用权作为抵押物，抵押额度为人民币玖亿元整，至评估基准日海航资产管理集团有限公司未偿还上述借款，于 2019 年 6 月 28 日与盛京银行长春支行签订了展期合同，展期期限为 2019 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 27 日。

④根据赛德公司股东长春海航投资有限公司与盛京银行长春分行于 2019 年 6 月 27 日签订由 2019 年 6 月 27 日至 2020 年 6 月 26 日的总额为壹亿陆仟万元合同号为 1202190219000004 的借款合同，同时将赛德公司账面的赛德广场中的房产及土地使用权作为抵押物，抵押额度为壹亿陆仟万。

本次评估未考虑上述借款及抵押事项对于被评估企业股权价值的影响，提请报告使用者对上述事项对评估值可能造成的影响给予必要关注。

(八) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

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参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产

评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 3 月 31 日至 2020 年 3 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据，同时还需结合评估基准日的期后事项的调整。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 2019 年 8 月 15 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



刘天飞

资产评估师：



杨会欣

二〇一九年八月十五日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）