

天虹商场股份有限公司拟购置  
南昌莱蒙都会商业中心 ( B8 地块 )

相关物业项目

# 资 产 评 估 说 明

中联评报字[2016]第 1549 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月十九日

## 目 录

<b>第一部分</b>	<b>关于资产评估说明使用范围的声明.....</b>	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>企业关于进行资产评估有关事项的说明.....</b>	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>资产核实情况说明.....</b>	<b>3</b>
一、	评估对象与评估范围说明.....	3
二、	资产核实情况总体说明.....	5
<b>第四部分</b>	<b>各项资产评估说明.....</b>	<b>7</b>
一、	评估技术说明.....	7
<b>第五部分</b>	<b>评估结论.....</b>	<b>13</b>
一、	评估结论.....	13
	<b>关于进行资产评估有关事项的说明.....</b>	<b>1</b>

## 第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供委托方了解评估价值测算过程，进行内部管理控制目标服务之用，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月十九日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产核实情况说明

### 一、 评估对象与评估范围说明

#### （一） 评估对象与评估范围内容

评估对象和评估范围是未建成的南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）相关物业，位于江西省南昌市红谷滩新区金融大街以西、规划路以北（红谷滩新区中央商务区 B8）。根据土地使用权出让合同（出让地块包括 B8、B12、B14 等地块），受让方为深圳莱蒙鼎盛投资发展有限公司、莱盈商业集团有限公司及 Metro Shanghai HQ PTE LTD，土地使用权用途为商业、商务、娱乐设施用地，用地面积 61,707.57 平方米，计容建筑面积不超过 166,610.44 平方米，建筑密度不高于 54%，绿地率不低于 22.5%，合同签定日期为 2012 年 11 月 27 日，商业部分出让期限为 40 年，于 2052 年 11 月 26 日到期；同时南昌市城乡规划局《关于明确中央商务区 3-8 等地块规划条件的复函》建议，出让的 B8、B12、B14 地块在保持用地性质、建筑总量不变的情况下，地块间建筑量可相互调节。

后受让方深圳莱蒙鼎盛投资发展有限公司、莱盈商业集团有限公司及 Metro Shanghai HQ PTE LTD 成立项目公司——南昌莱蒙置业有限公司，负责南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）的开发建设工作，并将土地使用权办理到南昌莱蒙置业有限公司名下。根据洪土国用（登红）2013 第 D0156 号国有土地使用证，B8 地块的产权持有人为南昌莱蒙置业有

限公司，证载土地面积为 61388.31 平方米，使用权类型为出让，用途为商业、商务、娱乐设施用地，终止日期为 2052 年 11 月 26 日。根据《关于明确中央商务区 3-8 等地块规划条件的复函》精神，最新申报的规划及建筑设计方案中（尚未审批通过），计容建筑面积调整为 220,580.13 平方米，总容积率 3.59，地上容积率 2.99，地下容积率 0.60,绿地率 21.67%，建筑密度 55.79%。

截至评估基准日，评估对象尚未建成，处于规划报建阶段，本次对评估对象作出以下设定：

1、评估对象于 2019 年 6 月 30 日前竣工并交付委托方，在 2020 年 1 月 1 日起可按委托方提供的出租方案对外出租获取收益。

2、评估对象的建筑面积为 15 万平方米，停车位 900 个，具体如下（实际以双方沟通一致且通过政府规划部门审批的设计方案为准）：

物业类型	面积
地下一层商业	30,146.06
首层商业	16,770.79
二层商业	16,770.79
三层商业	16,770.79
四层商业	16,770.79
五层商业	16,770.79
主力店（一至五层）	36,000.00
合计	150,000.00
停车位	900 个

3、设定建筑物单方造价为 3181 元/平方米，建设标准具体以天虹要求的交付标准及双方确定的价格为准，拟建设标准为框架结构，层高 4.5-6.0 米，外墙为玻璃+铝板，室内毛坯交付，配有中央空调，每层均配有扶手电梯、垂直电梯，水电等设施满足土建验收要求；停车位设定 38 平方米/个，造价 83,600.00 元/个。

4、设定南昌莱蒙都会商业中心按照委托方提供的《南昌莱蒙都会商业中心 B8 地块规划及建筑设计方案》建设开发。

## 二、 资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，组成评估小组，同时于 2016 年 9 月 30 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2016 年 9 月，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表等。在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

### （三）资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内，清查情况表明：

企业申报的资产情况与实际情况吻合。

## 第四部分 各项资产评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用收益还原法进行评估。各类资产的评估方法说明如下。

### 一、评估技术说明

#### 1、评估范围

详见评估对象与评估范围介绍内容。

#### 2、评估程序

(1)由委托方提供评估对象的相关文件资料。

(2)评估人员由公司主管人员陪同进行现场实地查勘。

(3)根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的期房折现价值。

(4)撰写评估技术说明。

#### 3、评估方法

依据资产评估准则的规定，结合委估房屋建筑物的特点，对于南昌莱蒙都会商业中心相关物业采取收益还原法进行评估。原因如下：

委托方设定待估物业在已建成后，通过出租获取的收益。对于收益性房地产的估价，宜选用收益法作为估价方法，故以收益还原法作为本次评估方法。

收益还原法就是在求取委估房产的价格时，先预计估价对象未来的

正常净收益，再选用适当的收益还原率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的价值。

收益还原法的基本计算公式：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——评估值；

$F_t$ ——未来第t个收益期的预期收益额；

i——折现率；

t——收益年份

收益期租赁还原价值= $F_t$ =月租金×12×（1-空置率）×建筑面积+保证金利息收入-业主管理费-房产税-附加税-印花税-维修费-保险费-土地使用税

2020年1月物业的市场价值=收益期租赁还原价值+建筑残值回收价值

2016年期房折现价值=2020年交付物业的市场价值/（1+折现率）<sup>n</sup>

## 5、案例评估过程（首层商业）

### （1）可出租面积确定

根据设定条件，首层商业面积16,770.79平方米。

### （2）项目未来租金和空置率的确定

由于项目位于南昌红谷滩新区金融大街旁，同时地下连接已通车的地铁1号线，同时周边有万达广场、世茂广场等，商业集聚度较高，人

流量较多。

可比商业如下：

区域	楼层	租金（单位：元/平方米/月，不含物业管理费）
万达广场	1F	300-400
	2F	180-350
	3F	100-150
	主力店国美	60
	主力店万达百货	50
世茂广场	-1F（超市）	30
	1F	150-250
	2F	80-210
	3F	80-200
	4F	80-150
	5F	50-130
	6F	38-100

参照万达广场、世茂广场等已出租的购物商场，结合本项目的进深，及毛坯装修标准，预测2020年1月1日首层商业平均含税租金价格为200元/m<sup>2</sup>，进项税率11%；租金增长率参照该片区平均水平2.5%。

同时，因项目是新开业的商业项目，需要经过一定年限培养人气，预测新开业时2020年1月—2021年12月，空置率为20%；2022年1月—2023年12月，空置率下降为15%；2024年1月—2025年12月，空置率下降为10%；2026年1月以后，出租情况趋于稳定，空置率下降为5%。

### （3）项目折现率的确定

根据《城镇土地估价规程》折现率选取应参照同期银行公布的贷款利率指标，同时考虑到商业房地产出租行业除有一定资金时间成本外，还承担的其他风险因素；考虑到本年多次降息，结合南昌商业房地产行业租售比和出租承担税费情况，以同类商业6.53%作为折现率。

#### （4）项目收益年数的确定

项目自2020年1月1日出租经营，收益期至土地使用年限结束时2052年11月26日，收益年限为32.93年。土地使用权到期后，政府按残值回收地上建筑物。

#### （5）租赁押金利息收入确定

参照周边商业物业的押金一般为押一付一，押金按一个月租金计算，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率1.5%计取。

#### （6）项目经营成本和税费确定

房产税依照南昌相关规定，按不含税年租金收入的12%计算；

附加税南昌市有关文件规定，按增值税的12%计算；

物业维修费根据评估人员掌握的周边同类商业物业按建筑面积20元/m<sup>2</sup>年扣除进项税计算，其中进项税率为11%。

主业管理费根据评估人员掌握的社会平均水平按含税租金收入的3%计算。

土地使用税按待估宗地的土地等级和用地地类别、性质，根据当地关土地使用税相关规定，按用地面积15元/m<sup>2</sup>，土地面积61,388.31平方米，建筑面积150,000.00平方米，故单位建筑分摊的土地使用税为15×

61,388.31 ÷ 150,000.00 = 6.14元/建筑平方米。

保险费按不动产财产保险类，按账面原值的0.15%计算。

计算过程见下表：

首层商业测算表

委托物业名称		一层				
		项目内容	计算公式	租约期外 1	租约期外 2	租约期外 3
一层购建单价			15,980.10	15,980.10	15,980.10	15,980.10
一层收益期			2.00	2.00	2.00	26.93
r 资本化率			6.53%	6.53%	6.53%	6.53%
折现系数			1.00000	0.88116	0.77658	0.68430
E 年收益(元/m <sup>2</sup> )		(1)×(2)×12×[1-(3)]	1,729.73	1,930.88	2,147.81	2,381.91
年租金		根据物业具体情况取值	1,729.73	1,930.88	2,147.81	2,381.91
1	一层不含税租金	含税月租金/(1+11%)	180.18	189.30	198.87	208.94
2	一层空置和租金损失率		20%	15%	10%	5%
F1 年租赁变动成本		(4)+(5)+.....+(12)	289.73	323.42	359.76	398.97
3	业主管理费(元/m <sup>2</sup> )	年租金×3%	57.60	64.30	71.52	79.32
4	变动房产税(元/m <sup>2</sup> )	年租金×12%	207.57	231.71	257.74	285.83
5	销项税计算的教育费附加(元/m <sup>2</sup> )	销项税×3%	5.71	6.37	7.09	7.86
6	销项税计算的地方教育费附加(元/m <sup>2</sup> )	销项税×2%	3.81	4.25	4.73	5.24
7	销项税计算的城建维护税(元/m <sup>2</sup> )	销项税×7%	13.32	14.87	16.54	18.34
8	印花税(元/m <sup>2</sup> )	年租金×0.1%	1.73	1.93	2.15	2.38
D1 变动押金年收益(元/m <sup>2</sup> )		押金×年利率	2.40	2.68	2.98	3.30
变动部分年纯收益		E-F1+D1	1,442.40	1,610.14	1,791.04	1,986.25
一层增长率			2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
PV1 期初现额(元/m <sup>2</sup> )		$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] / (r-g)$	2,656.75	2,961.79	3,298.90	31,839.41
F2 年租赁固定成本			36.22	36.22	36.22	36.22
9	固定房产税	房产原值×1.2%×70%	-	-	-	-
10	不含税维修费(元/m <sup>2</sup> )	根据物业具体情况取值	18.02	18.02	18.02	18.02
11	维修费中进项税抵减的附加税(元/m <sup>2</sup> )	-不含税维修费*0.11*(7%+3%+2%)	-0.24	-0.24	-0.24	-0.24
12	购买进项税抵减的附加税(元/m <sup>2</sup> )	-成交进项税/收益期*(7%+3%+2%)	-11.67	-11.67	-11.67	-11.67
13	保险费(元/m <sup>2</sup> )	房产原值×0.15%	23.97	23.97	23.97	23.97
14	土地使用税	按土地等级分摊至建筑面积中	6.14	6.14	6.14	6.14
D2 固定押金年收益(元/m <sup>2</sup> )		押金×年利率	-	-	-	-
15	一层租约期内押金		-	-	-	-
固定部分年纯收益		-F2+D2	-36.22	-36.22	-36.22	-36.22
PV 2 期初现额(元/m <sup>2</sup> )		$A \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] / (r-g)$	-65.92	-65.84	-65.92	-453.72
A 期初纯收益(元/m <sup>2</sup> )		PV1+PV2	2,590.83	2,895.96	3,232.98	31,385.68
PV 市场单价(元/m <sup>2</sup> )		A×折现系数	2,590.83	2,551.81	2,510.67	21,477.08
			29,100.00			

2020年1月1日收益期租赁还原单价=29,100.00元/平方米

2020年1月1日收益期租赁还原价值=29,100.00×16,770.79

= 488,029,930.80 元

（7）按照建筑经济使用年限标准，框架结构的非生产用房预计可使用 60 年，自移交之日 2019 年 6 月 30 日至 2052 年 11 月 26 日共使用 33.43 年，尚可使用 27 年：

成新率=27÷（27+ 33.43）=45%

建设标准为 3181 元/平方米，则单位残值=3181×45%= 1,431.45 元/平方米。

2052 年 11 月 26 日首层商业的残值回收金额= 1,431.45×16,770.79

= 24,006,544.48 元

折现至 2020 年 1 月 1 日，则

2020 年 1 月 1 日残值回收价值= 24,006,544.48 / (1+6.53%)<sup>32.93</sup>

= 2,896,437.11 元

（8）基准日价值

2020 年 1 月 1 日，首层商业市场价值=收益期租赁还原价值+建筑残值回收价值

= 490,926,367.91 元

2020 年 1 月 1 日距基准日 2016 年 9 月 30 日 3.25 年，则

基准日期房折现价值= 490,926,367.91 / (1+6.53%)<sup>3.25</sup>=399,577,367.53 元

## 第五部分 评估结论

### 一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对天虹商场股份有限公司拟购置的南昌莱蒙都会商业中心（B8地块）相关物业实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，于基准日2016年9月30日的评估结论如下：

天虹商场股份有限公司拟购置的南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）相关物业，在以下设定条件下：

1、评估对象于 2019 年 6 月 30 日前竣工并交付委托方，在 2020 年 1 月 1 日起可按委托方提供的出租方案对外出租获取收益。

2、评估对象的建筑面积为 15 万平方米，停车位 900 个，具体如下（实际以双方沟通一致且通过政府规划部门审批的设计方案为准）：

物业类型	面积
地下一层商业	30,146.06
首层商业	16,770.79
二层商业	16,770.79
三层商业	16,770.79
四层商业	16,770.79
五层商业	16,770.79
主力店（一至五层）	36,000.00
合计	150,000.00
停车位	900 个

3、设定建筑物单方造价为 3181 元/平方米，建设标准具体以天虹要求的交付标准及双方确定的价格为准，拟建设标准为框架结构，层高

4.5-6.0 米，外墙为玻璃+铝板，室内毛坯交付，配有中央空调，每层均配有扶手电梯、垂直电梯，水电等设施满足土建验收要求；停车位设定 38 平方米/个，造价 83,600.00 元/个。

4、设定南昌莱蒙都会商业中心按照委托方提供的《南昌莱蒙都会商业中心 B8 地块规划及建筑设计方案》建设开发。

以上设定条件下，评估对象于 2020 年 1 月 1 日时点的评估价值为 240,397.90 万元；因距基准日 2016 年 9 月 30 日 3.25 年，折现到评估基准日价值为 195,902.31 万元：

	面积	评估总价	评估单价
地下一层商业	30,146.06	536,682,732.68	17,803.00
首层商业	16,770.79	399,577,367.53	23,826.00
二层商业	16,770.79	196,189,866.67	11,698.00
三层商业	16,770.79	166,159,497.42	9,908.00
四层商业	16,770.79	148,414,279.22	8,850.00
五层商业	16,770.79	141,589,195.30	8,443.00
主力店	36,000.00	292,213,378.04	8,117.00
车位	900.00 个	78,196,824.98	86,885.00
合计		1,959,023,141.84	

---

# 关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托方及产权持有单位概况

本次资产评估的委托方为天虹商场股份有限公司，产权持有单位为南昌莱蒙置业有限公司。

### (一) 委托方概况

公司名称：天虹商场股份有限公司

统一社会信用代码：91440300618842912J

公司地址：深圳市南山区中心路（深圳湾段）3019号天虹大厦9-14楼、17-20楼

法定代表人：高书林

注册资本：人民币80020万元

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资，上市）

经营范围：日用百货、纺织品、服装、食品、食盐、饮料、保健食品、农副产品、家用电器和电子产品、文化、体育用品及器材、建材及化工产品、机械设备、五金、家具、玩具、工艺美术品等商品的批发、零售及相关配套服务；酒类的批发和零售(凭《广东省酒类批发许可证》经营)；金银珠宝首饰零售；国内版图书、报刊、音像制品的零售（凭《音像制品经营许可证》、《出版物经营许可证》经营）；停车场的机动车辆停放业务（凭《经营性停车场许可证》经营）；以特许经营方式从事商业活动（国家专控的商品除外，涉及许可经营的需凭许可证经营）；

---

自有物业出租。在线数据处理与交易处理业务。

## **(二) 产权持有单位概况**

公司名称：南昌莱蒙置业有限公司

统一社会信用代码：913601000588178819

公司地址：江西省南昌市红谷滩新区绿茵路 129 号联发广场写字楼  
31 层 01、02、07、08、09 室

法定代表人：钟辉红

注册资本：80000 万人民币

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：项目投资及管理咨询服务；物业管理；红谷滩新区金融大街以西、规划路以北红谷滩新区中央商务区 B-8、B-12 部分、B-14、B-20-5、B-21-4 地块（宗地编号：360101125015）的房地产开发、建设、出租、出售、转让及配套建筑装璜（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

## **(三) 委托方与产权持有单位的关系**

委托方与产权持有单位，存在关联关系。

## **二、关于评估目的的说明**

根据天虹商场股份有限公司总经理办公（扩大）会议拟购置南昌莱蒙都会商业中心相关物业纪要，天虹商场股份有限公司拟购置南昌莱蒙都会商业中心相关物业。

本次评估目的是反映南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）相关物业在设定条件下于评估基准日的期房折现价值，为委托方提供价值参考意见。

---

### 三、关于评估范围的说明

#### (一) 评估对象与评估范围

评估对象和评估范围是未建成的南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）相关物业，位于江西省南昌市红谷滩新区金融大街以西、规划路以北（红谷滩新区中央商务区 B8）。根据土地使用权出让合同（出让地块包括 B8、B12、B14 等地块），受让方为深圳莱蒙鼎盛投资发展有限公司、莱盈商业集团有限公司及 Metro Shanghai HQ PTE LTD，土地使用权用途为商业、商务、娱乐设施用地，用地面积 61,707.57 平方米，计容建筑面积不超过 166,610.44 平方米，建筑密度不高于 54%，绿地率不低于 22.5%，合同签订日期为 2012 年 11 月 27 日，商业部分出让期限为 40 年，于 2052 年 11 月 26 日到期；同时南昌市城乡规划局《关于明确中央商务区 3-8 等地块规划条件的复函》建议，出让的 B8、B12、B14 地块在保持用地性质、建筑总量不变的情况下，地块间建筑量可相互调节。

后受让方深圳莱蒙鼎盛投资发展有限公司、莱盈商业集团有限公司及 Metro Shanghai HQ PTE LTD 成立项目公司——南昌莱蒙置业有限公司，负责南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）的开发建设工作，并将土地使用权办理到南昌莱蒙置业有限公司名下。根据洪土国用（登红）2013 第 D0156 号国有土地使用证，B8 地块的产权持有人为南昌莱蒙置业有限公司，证载土地面积为 61388.31 平方米，使用权类型为出让，用途为商业、商务、娱乐设施用地，终止日期为 2052 年 11 月 26 日。根据《关于明确中央商务区 3-8 等地块规划条件的复函》精神，最新申报的规划及建筑设计方案中（尚未审批通过），计容建筑面积调整为 220,580.13

---

平方米，总容积率 3.59，地上容积率 2.99，地下容积率 0.60,绿地率 21.67%，建筑密度 55.79%。

截至评估基准日，评估对象尚未建成，处于规划报建阶段，本次对评估对象作出以下设定：

1、评估对象于 2019 年 6 月 30 日前竣工并交付委托方，在 2020 年 1 月 1 日起可按委托方提供的出租方案对外出租获取收益。

2、评估对象的建筑面积为 15 万平方米，停车位 900 个，具体如下（实际以双方沟通一致且通过政府规划部门审批的设计方案为准）：

物业类型	面积
地下一层商业	30,146.06
首层商业	16,770.79
二层商业	16,770.79
三层商业	16,770.79
四层商业	16,770.79
五层商业	16,770.79
主力店（一至五层）	36,000.00
合计	150,000.00
停车位	900 个

3、设定建筑物单方造价为 3181 元/平方米，建设标准具体以天虹要求的交付标准及双方确定的价格为准，拟建设标准为框架结构，层高 4.5-6.0 米，外墙为玻璃+铝板，室内毛坯交付，配有中央空调，每层均配有扶手电梯、垂直电梯，水电等设施满足土建验收要求；停车位设定 38 平方米/个，造价 83,600.00 元/个。

4、设定南昌莱蒙都会商业中心按照委托方提供的《南昌莱蒙都会商业中心 B8 地块规划及建筑设计方案》建设开发。

## （二）企业申报评估的表外业务类型、数量

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，申报范围内无表外资产。

---

**(三) 企业的主要客户资源及营销网络等无形资产**

截至评估基准日，未有经营活动，未有无形资产。

**(四) 本次评估前是否进行了财务重组**

在本次评估前未进行财务重组。

**(五) 账面资产是否根据以往评估结论进行了调账**

账面资产未根据以往评估结论进行调账。

**(六) 委托其他机构进行评估所涉及的资产类型、数量、账面金额及另行委托的原因**

本次评估，仅委托中联资产评估集团有限公司进行评估，未委托其他机构进行评估。

#### **四、关于评估基准日的说明**

本项目评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

此基准日是综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### **五、可能影响评估工作的重大事项说明**

无。

#### **六、资产及负债清查情况的说明**

**(一) 资产负债清查情况说明**

1、列入本次清查范围的资产，是未建成的南昌莱蒙都会商业中心（B8 地块）相关物业。

2、实物资产分布地点及特点

分布在江西省南昌市。

---

3、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门、资产管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

4、清查结论：除部分资产以外，实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

#### （二）未来经营和收益状况预测说明

本次为单项资产评估，未进行收益法评估，未对未来经营和收益状况进行预测。

### 七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

#### （一）产权证明文件

- 1、国有土地使用证；
- 2、有关产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 3、其他权属资料。

#### （二）委托方及被评估单位相关资料

- 1、公司企业法人营业执照复印件；
- 2、资产清查评估明细表；
- 3、其他相关资料。

(此页无正文)

委托方（盖章）：天虹商场股份有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：高书林

二〇一六年十一月十九日

(此页无正文)

产权持有单位（盖章）：南昌莱蒙置业有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：钟辉红

二〇一六年十一月十九日