北京华联商厦股份有限公司拟转让持有的
合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司
股东全部权益项目
资产评估说明

国融兴华评报字[2018]第 080055 号

（共一册　第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评 估 报 告 日：2018 年 06 月 25 日

资产评估说明目录

第一部分　关于资产评估说明使用范围的声明 **1**

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明 **2**

第三部分　资产评估说明 **3**

一、评估对象与评估范围说明 3

（一）评估对象与评估范围内容 3

（二）实物资产的分布情况及特点 4

（三）企业申报的无形资产状况 5

（四）企业申报的表外资产的类型、数量 5

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产 5

二、资产核实情况总体说明 5

（一） 资产核实人员组织、实施时间和过程 5

（二） 影响资产核实的事项及处理方法 6

（三） 核实结论 6

三、评估技术说明 6

（一）资产基础法 6

1、 货币资金 6

2、 应收账款和其他应收款 7

3、 其他流动资产 8

4、 投资性房地产 8

5、 设备类固定资产 15

6、 无形资产 22

7、 递延所得税资产 22

8、 长期待摊费用 22

9、 应付账款、预收款项和其他应付款 23

10、 应付职工薪酬 23

11、 应交税费 23

（二）收益法 24

1、 评估对象 24
2、 收益法应用前提及选择的理由和依据 24
3、 收益预测的假设条件 25
4、 宏观、区域经济因素分析 26
5、 行业状况及发展前景 28
6、 企业经营、资产、财务分析 28
7、 评估分析及测算过程 34
8、 收益法评估结果 65
四、评估结论及分析 66
（一）评估结论 66
（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因 67
（三）股东全部权益价值的流动性的考虑 68

第一部分　关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2018 年 06 月 25 日

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京华联商厦股份有限公司委托，对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托人、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分　资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2018 年 05 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 255,868,958.72 元，其中：流动资产为 6,776,040.85 元，非流动资产为 249,092,917.87 元；负债总额为 16,677,888.88 元，其中：流动负债为 16,677,888.88 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 239,191,069.84 元。详见下表：

2018 年 05 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	1,389,874.98	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	53,390.00	应付账款	2,556,958.22
减：坏账准备		预收款项	119,202.70
应收款净额		其他应付款	12,747,609.12
其它应收款	5,306,769.33	应付职工薪酬	207,787.62
预付款项		应交税费	1,046,331.22
存货		应付利息	
		其他流动负债	
其它流动资产	26,006.54	**流动负债合计**	16,677,888.88
流动资产合计	6,776,040.85	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
可供出售金融资产		应付债券	
投资性房地产	203,760,664.77	专项应付款	
固定资产	8,047,156.24	递延所得税负债	
		非流动负债合计	0
		负债合计	16,677,888.88
		六、所有者(股东)权益	
在建工程		实收资本	236,932,900.00

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
生产性生物资产		资本公积	7,200.00
无形资产	35,367,475.05	盈余公积	2,250,969.84
		一般风险准备	
长期待摊费用	1,855,448.17	未分配利润	
递延所得税资产	62,173.64	归属于母公司所有者权益	
非流动资产合计	249,092,917.87	**所有者(股东)权益合计**	239,191,069.84
三、资产总计	255,868,958.72	负债和所有者权益总计	255,868,958.72

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告(致同专字（2018）第 110ZC5533 号)。

（二）实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产，设备类固定资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产

该投资性房地产为企业自建，位于位于安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南，其所在土地已经取得土地使用权证，土地证号为《合国用（2008）第 587 号》，证载权利人为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米。房屋所有权证号为《房地权证合产字第 8110163158 号》，建筑面积为 48,003.09 平方米，其中地上 4 层，地下 1 层，钢混结构。截至本次评估基准日，该投资性房地产处于抵押状态。抵押起始日期为 2012 年 10 月 11 日，终止日期为 2020 年 12 月 28 日，抵押担保金额为 7400 万元。

2、设备类固定资产

纳入评估范围内的机器设备主要为楼体配套电气设备，即主要为商场配套电梯、中央空调及各种管线等大型经营配套设备，目前正常维护、使用。

评估范围内的车辆主要为一辆帕萨特轿车，该车购置于 2010 年 09 月，车牌号为皖 ABH882，截至本次评估基准日，该车使用正常。

办公用电子设备共 85 项，主要有办公用电脑、打印机、复印机及办公家具等。目前均正常使用。

（三）企业申报的无形资产状况

企业记录的无形资产为一宗土地使用权。已经取得土地使用权证，土地证号为《合国用（2008）第 587 号》，证载权利人为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米。该土地使用权连同投资性房地产均处于抵押状态。抵押起始日期为 2012 年 10 月 11 日，终止日期为 2020 年 12 月 28 日。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无

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

在在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2018 年 06 月 12 日开始，到 2018 年 06 月 21 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报的投资性房地产、设备等资产进行现场勘察。核对了相关权属证明资料及有关协议，并了解了当地的相关资产收费标准及相关政策。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二） 影响资产核实的事项及处理方法

1、本截至评估基准日，该投资性房地产处于抵押状态，抵押起始日期为 2012 年 10 月 11 日，终止日期为 2020 年 12 月 28 日，抵押担保金额为 7400 万元。

2、根据被评估单位提供的《房地权证合产字第 8110163158 号》房屋所有权证，房屋所有权证合计面积与分层相加面积之和不一致，本次评估以房屋所有权证证载的 48003.09 平米为依据进行的。未考虑分层相加面积之和与之不一致对评估结果的影响。

3、纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及复杂性，具体数据以企业提供数据资料为准。评估人员对维修记录、运行记录等进行了现场核实。

（三） 核实结论

本次评估除上述事项外，不存在其他影响资产核实的事项，委托评估范围与评估人员现场核实范围一致。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 1,389,874.98 元，包括库存现金 19,116.32 元、银行存款 1,370,758.66 元。

（1）库存现金

库存现金账面价值 19,116.32 元，存放于该公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现

金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 19,116.32 元，评估价值为 19,116.32 元。

（2）银行存款

银行存款账面价值为 1,370,758.66 元，币种为人民币。开户行为交通银行合肥长江东路支行、徽商银行合肥太湖路支行、交通银行合肥长江东路支行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 1,370,758.66 元，评估价值为 1,370,758.66 元。

货币资金账面价值为 1,389,874.98 元，评估价值为 1,389,874.98 元。

2、应收账款和其他应收款

（1）应收账款

应收账款账面余额为 56,200.00 元，坏账准备为 2,810.00 元，账面价值为 53,390.00 元，共计 2 笔，为应收租户的租金管理费。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收

回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。本次评估应收账款预计风险损失为 2,810.00 元，评估价值为 53,390.00 元。

应收账款计提的坏账准备为 2,810.00 元，本次评估为零。

应收账款账面价值为 53,390.00 元，评估价值为 53,390.00 元，评估无增减值。

（2）其他应收款

其他应收款账面余额为 5,552,653.90 元，坏账准备 245,884.57 元，账面价值为 5,306,769.33 元，主要是关联方的往来款、农民工工资保障金、燃气保障金及员工个人借款等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。其他应收款预计风险损失为 245,884.57 元，评估价值为 5,306,769.33 元。

其他应收款计提的坏账准备为 245,884.57 元，本次评估以零值确定评估价值。

其他应收款账面价值为 5,306,769.33 元，评估价值为 5,306,769.33 元，评估无增减值。

3、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 26,006.54 元，为企业已发生的进项税金及预缴的其他税金。评估人员在对其他流动资产申报值核实无误的基础上，取得了企业预缴税凭证。本次评估按账面价值确定评估价值。

其他流动资产账面价值为 26,006.54 元，评估价值为 26,006.54 元，评估无增减值。

4、投资性房地产

(1)评估范围

本次列入评估范围的投资性房地产账面原值 261,162,761.33 元，减值准备 0 元，账面净值 203,760,664.77 元，为位于安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口的北京华联长江西路购物中心。

(2)资产概况

1)账面价值的形成

企业投资性房地产采用成本价值模式进行后续计量。

2)投资性房地产概况

该投资性房地产为企业自建，位于位于安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南，其所在土地已经取得土地使用权证，土地证号为《合国用（2008）第 587 号》，证载权利人为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米。房屋所有权证号为《房地权证合产字第 8110163158 号》，建筑面积为 48,003.09 平方米，其中地上 4 层，地下 1 层，钢混结构。截至本次评估基准日，该投资性房地产处于抵押状态，抵押起始日期为 2012 年 10 月 11 日，终止日期为 2020 年 12 月 28 日，抵押担保金额为 7400 万元。截至目前，该购物中心正常运营。

(3)评估过程

1)清查核实阶段

a、评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实该物业的名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、土地面积等，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符；

b、核实资产的权属，查阅土地使用证、土地出让合同、施工合同、大额支付单据及发票等有关证明资产权属的资料，核对房屋所有权人名称、房屋的名称、位置、结构类型、建筑面积、建成年代，土地面积、用途、使用权类型和使用期限等。

c、评估人员会同被评估单位有关人员，对投资性房地产进行现场勘察，从而了解委估物业的结构类型、装修程度、实际使用、维护保养以及物业管理等情况。

d、评估人员通过查阅已签订的房屋租赁合同及被评估单位对于未来房地产运营规划的调查等资料了解投资性房地产的收益情况。

2)房地产市场调查阶段

通过房地产交易网上有关的信息资料，或直接向委估物业所在地的房地产中介机构收集与委估物业相似的出租房地产实例资料。

3)评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员选择恰当的方法进行评估测算、确定委

估资产在评估基准日的公允市场价值，并撰写评估技术说明。

(4)评估方法

投资性房地产评估方法一般有市场比较法、收益法。

采用市场法评估投资性房地产时，应当收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，并对所收集的信息及其来源进行分析。在选用交易案例时应当关注案例的可比性；本次评估为投资性房地产整体转让，市场上难以获取类似规模的成交案例，因此未采用市场比较法。

本次评估投资性房地产处于正常租赁经营状态，租赁合同等资料较为齐全，适宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场租金水平为依据，结合委估房屋建筑物的特点和收集资料情况，对该投资性房地产采用收益法进行评估。

①评估净收益

对于该房产于评估基准日后评估收益采用收益法进行评估，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

A＝房屋出租收入-房屋出租费用

＝出租面积×出租单价-管理费-销售费-维修费-保险费-税金

公式 V

式中：V—评估值(元)；

A—年净收益(元)；

r—房地产还原利率；

n—未来可获收益的年限。

(5)假设条件

①假设产权持有单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。假设主力店华联超市的租约到期后继续按照现状业态进行经营。

②假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

③资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、

规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

④假设产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。所签订的租约合同有效、合法并按约定实际执行。

⑤假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

⑥假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

(6)评估过程

1)评估对象概况

坐落位置：安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南

结构类型：钢混结构

层　　数：地上 4 层，地下 1 屋

建成时间：2010 年 11 月

建筑面积：48,003.09 平方米

功能划分：商场、超市

账 面 值：203,760,664.77 元

北京华联长江西路购物中心位于安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南，房屋所有权证号为《房地权证合产字第 8110163158 号》，建筑面积为 48,003.09 平方米，建筑结构为钢混结构，室内装修为地板砖，外墙采用花纹花岗岩搭配少部分玻璃幕墙，内墙及顶棚采用水泥砂浆，用途为商业及超市，截至至本次评估基准日，其所在土地已经取得土地使用权证，土地证号为《合国用（2008）第 587 号》，证载权利人为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米。

配套工程：周围配套设施其中空调采用 VAV 变风量空调系统，配有紫外线灭菌，配备 45 部迅达电梯，该投资性房地产已于 2010 年 11 月完工开业并投入使用。

2)评估方法和过程

本次评估对投资性房地产采用收益法进行评估。

①估价对象租金水平及出租比例的确定

合肥是安徽省省会，全国重要的科研教育基地、现代制造业基地和区域性交通枢纽，长江中下游重要的中心城市之一。该项目处于合肥西边蜀山区。

蜀山区，隶属于安徽省合肥市，区名取自城区内唯一的一座山——大蜀山，位于合肥市西南部，东以金寨路与包河区为界，北以环城西路和南淝河与庐阳区为邻，西南两面与肥西县接壤。是合肥市四个中心城区之一，也是城市西部组团核心城区和西部门户城区。

区域内座落着国家级合肥高新技术开发区、合肥经济技术开发区、合肥政务文化新区。是一个以科技文化教育为先导、高新技术产业为主导、高效社会服务为引导，极具发展活力的新兴城区。

本次假设该投资性房地产只用于出租，不用于出售，估价对象于 2010 年 11 月建成，距本次评估基准日时间较长，已发展成为成熟的商业综合体，可出租面积与实际出租面积趋于稳定。根据其历史可出租面积与实际出租面积进行测算，其空置率在 1%-3%左右浮动，因该经营业态除主力店华联超市外滚动性较强，大多商户为一年期短期合同，且租户轮换期间存在一定时间的免租期，周边竞争对手陆续开业对租户形成一定的分流，因此本次评估未来商铺可出租面积以 2018 年底可出租面积为基数，对未来实际出租面积空置率预测为 3%。

租金发展趋势由评估人员市场调查得出，根据周边同类型竞争项目商铺租金水平，因市场上不同楼层之间租金水平高低无规律，所以我们选取三个同一楼层（本次选取案例均为负一层）不同位置的商铺进行比较，得出周边负一层商铺租金平均水平为 5.7 元/㎡/天。然后根据委估投资性房地产本身楼层之间平均租金水平差异系数测算其余楼层平均租金。委估房产各楼层之间租金关系如下表：

楼层	修正系数	租金水平/元
负一层平均	1	5.70
一层平均	1.1	6.27
二层平均	0.8	4.56
三层平均	0.46	2.62
四层平均	0.38	2.17

我们根据委估项目本身历史年度平均租金增长水平测算其租金增长率，由于 2016 年度该项目受合肥市 2 号线地铁修建影响，其租金平均水平与 2017 年平均租金水平差异较大，2016 年度至 2017 年度租金增长率参考性较低。2017 年-2018

年租金趋于稳定，根据测算 2018 年租金平均价格较 2017 年增长率为 2.7%，考虑到地铁在项目处设有站口，未来租金增长水平稳定在 3%较为正常，因此租金增长率选取 3%。预测未来净收益所使用的租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用正常客观的租金。因华联超市属于其特色主力店，租期较长，租约期内超市的租金低于市场租金，租约期外我们假设超市部分按照其目前租约所约定的增长率递延至本次预测年期结束。

出租价格增长率	2019 年	2020 年	2021 年	…	2043 年
空置率	3%	3%	3%	3%	3%
商业增长率	3%	3%	3%	3%	3%

②房地出租年总费用

A.管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，根据项目本身历史年度实际发生数据平均增长率预测未来增长。

B.维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，主要指电梯的维护，电路管线的维护及大型设备的维修等。根据前几年实际发生数据，测算出合理增长率。

C.保险费：指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按照企业提供的保险费合同计算表，按照固定资产装修原值（基数为 200000000 元）的 0.34%计算，每年保持不变。

D.销售费：指新开发租户需要进行市场推广所产生的费用，因租户流动性较高，根据前几年实际发生数据，测算出合理增长率。

E.税费：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税及增值税等。

房产税：依据税法及合肥市税务部门资料，房产税税金按房地产年总收益的 12%确定；

增值税：按年税后房地产总收益的 5%计；

城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加：合计按增值税的 12%计；

印花税：按年税后租金的 1‰计算；

土地使用税：根据合肥市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，按项目所属区域每平方米 15 元进行征收。

F.房地产出租年总费用=管理费+维修费+保险费+销售费+税费

3)房地产出租年纯收益=房地出租年总收益-房地出租年总费用

4)资本化率

折现率的确定的方法采用安全利率加上风险调整值法。运用这种方法求取折现率，首先是求取安全利率，即无风险的资本投资收益率。一般选取的是一年期的定期存款利率作为安全利率，然后根据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场发育状况、土地取得方式、物价指数状况以及估价对象的用途，新旧程度等确定风险调整值，最后用安全利率加风险调整值的和作为该估价对象的折现率。计算公式如下：

折现率＝无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率为 1.5%，风险报酬率一般为 6%-7%，本次取 6..5%，最终确定本次折现率为 8%。

5)房地产收益年期的确定

估价对象于 2010 年 11 月建成并开业，一般钢混结构房屋建筑物经济耐用年限为 60 年，考虑土地使用年限截止至 2043 年 04 月 30 日，根据孰低原则，本次评估设定房产租赁期限截止至 2043 年 04 月 30 日，其中土地使用权到期后房屋建筑物按照重置成本摊销剩余残值加回。

③评估值

通过以上评估程序，估价对象评估值为 33,197.17 万元。计算详见下表：

项目内容						
分段收益期		-	2018.05.31-2018.12.31	2019 年	2020 年	2021 年至 2043 年 04 月合计
R	资本化率	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	
n	收益年限	-	0.58	1.58	2.58	
1	年租金	-	15,323,393.02	26,906,207.54	29,386,629.31	998,167,834.75
E	年有效毛收入	-	15,323,393.02	26,906,207.54	29,386,629.31	998,167,834.75
F	年运营费用	-	4,565,660.51	7,798,615.80	8,215,446.84	248,506,740.73
1	城市房产税	-	1,751,244.92	3,074,995.15	3,358,471.92	114,076,323.96
2	增值税	-	729,685.38	1,281,247.98	1,399,363.30	47,531,801.66
3	城建税及教育附加及地方教育附加	-	87,562.25	153,749.76	167,923.60	5,703,816.19
4	印花税	-	14,593.71	25,624.96	27,987.27	950,636.02
5	土地使用税	296,770.05	173,115.86	296,770.05	296,770.05	6,627,864.45
6	维修费	-	808,424.45	1,153,665.31	1,159,433.63	27,460,320.52

项目内容						
分段收益期		-	2018.05.31-2018.12.31	2019 年	2020 年	2021 年至 2043 年 04 月合计
7	销售费	-	650,139.30	1,115,310.23	1,120,886.79	26,547,367.21
8	保险费	200,000,000.00	39,666.67	68,000.00	68,000.00	1,518,666.67
9	经营及租赁管理费	-	295,174.89	601,064.90	585,824.29	17,044,244.42
A	年净收益	-	10,790,568.35	19,141,224.50	21,207,915.75	873,250,180.61
	折现系数	1.00	0.98	0.92	0.85	
	折现值	-	10,551,018.00	17,613,755.00	18,071,265.00	285,735,697.00
V	净收益价值	331,971,735.00	-	-	-	
	评估价值	331,971,735.00	-	-	-	

(7)评估结论

通过上述评估程序及方法，委估投资性房地产于评估基准日的评估价值 331,971,735.00 元。

5、设备类固定资产

(1)评估范围

本次评估范围为合肥华联瑞城购物广场商业运营有限公司所拥有的机器设备、车辆和电子设备，共 88 项，账面原值为 28,469,734.80 元，账面净值为 8,047,156.24 元，具体情况如下表：

编号	科目名称	账面价值(元)	
		原值	净值
	设备类合计	28,469,734.80	8,047,156.24
4-6-4	固定资产-机器设备	26,853,286.00	7,720,320.05
4-6-5	固定资产-车辆	224,369.00	48,229.28
4-6-6	固定资产-电子设备	1,392,079.80	278,606.91

(2)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2008 至 2018 年，分布在合肥华联瑞城购物广场商业运营有限公司内，设备类资产基本概况如下：

1) 机器设备

机器设备为 1 项配电专用线安装，为投资性房地产相关管线安装、电梯、中央空调等大型。至评估基准日，设备使用、维护、保养正常。因采用收益法评估投资性房地产的评估价值中包含此项，本处不再单独进行评估。

2)车辆

车辆为 1 辆帕萨特轿车。车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

3)电子设备

电子设备为 85 项。主要有电脑、打印机、复印机、相机、碎纸机、笔记本电脑、MI 系统 POS 服务器、客流系统服务器、虎牌保险柜、舞台、灯光音响设备（北京五岳之声）、空调、办公家具等，价值量相对较小，更新较快。设备的日常维护、保养正常。

4)利用状况与日常维护

设备由设备管理人员管理，主要负责日常维护及维修。至评估基准日，上述设备均在正常使用，设备的日常维护、保养正常。

5)相关会计政策

①账面原值构成

运输车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-10	3-5	9.50-19.4
运输工具	5-10	3-5	9.50-19.4
电子设备	5-10	3-5	9.50-19.4

(3)核实过程

1)核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2)资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3)现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备

类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

5)清查核实结果：通过现场勘查发现，被评估单位的机器设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

(4)评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的电子设备，采用市场法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定

①机器设备

本次机器设备为配电专用线安装，属于房屋配套，因此在投资性房地产中评估。

②车辆

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用扣除相应的增值税税额确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费-可抵扣进项税额

其中，车辆购置税=购置价/(1+16%)×10%

③电子设备

对于办公电子设备，由于这些设备安装均非常简单或无需安装，以现行市场的购置价并抵扣的增值税后作为重置全价。

2)成新率的确定

①对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率。通过现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标，结合现场调查情况确定调查成新率，在理论成新率和调查成新率的基础上确定车辆的综合成新率。计算公式如下：

其中：使用年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

依据年限和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率

综合成新率=理论成新率×50%+现场调查成新率×50%

②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综合成新率。计算公式如下：。

综合成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(5)典型案例

案例一：帕萨特轿车 (车辆评估明细表 表 4-6-5 序号 1)

1)车辆概况

车辆名称：帕萨特轿车

规格型号：帕萨特牌 SVW7203VPD

牌照号码：皖 ABH882

已行使里程：222,567 公里

生产厂家：上海大众汽车有限公司

启用日期：2010 年 9 月

账面原值：189,189.00 元

账面净值： 16,948.41 元

主要技术参数

基本参数			
车身型式	三厢	车门数	四门
座位数	5	长 X 宽 X 高（mm）	4789X1765X1470
轴距（mm）	2803	前/后轮距（mm）	1515/1515

最小离地间隙（mm）	110	行李箱容积（L）	475
油箱容积（L）	62	整备/总质量（KG）	1432/1948
综合工况油耗	9.5	市区工况油耗	13.5
发动机参数			
发动机型号	BNL	排量（L）	2
气缸容积(cc)	1984	进气形式	自然吸气
气缸排列形式	L	汽缸数(个)	4
每缸气门数(个)	2	压缩比	10.3
最大马力（ps）	116	功率（KW）	无
功率转速（rpm）	5400	扭矩（N.m）	172
扭矩转速（rpm）	3500	发动机特殊技术	MFI
燃油类型	汽油	燃油标号	93#
供油方式	多点电喷	发动机位置	前置

2)重置全价的确定

评估人员经过市场调查、询价，确定该型号车于评估基准日的含税车辆购置价为 150,000.00 元，再考虑购置附加税、当地购车所需的其他费用后，确定此车的重置全价：

重置全价=购置单价/1.16+车辆购置附加税+其他杂费

其中：车辆购置附加税=含税车辆购置价/(1+16%)×10%

重置全价=150,000.00/1.16+[150,000.00/1.16×10%]+500.00

=142,700.00 元(取整)

3)综合成新率的确定

该车为轻小型轿车，引导报废里程为 60 万公里，引导报废年限 15 年，至评估基准日行驶里程为 222,567.00 公里，该车于 2010 年 9 月启用，已使用 7.75 年。

①理论成新率

行驶里程成新率=(引导报废行驶里程-已行驶里程)/引导报废行驶里程×100%

=(600,000-222,567.00)/600,000×100%

=63%

使用年限法成新率=(引导报废年限-已使用年限)/引导报废年限×100%

=(15-7.75)/15×100%

=48%

则理论成新率=MIN(行驶里程成新率，使用年限成新率)

=MIN(63%,48%)

=48%

②现场勘查成新率

经现场勘察，该车使用情况正常，维护好，发动机性能一般，启动、加速基本平稳，有振动音，温度不稳。前后桥轻度变形，底盘良好；方向机总成一般，仪表显示基本准确；制动装置基本可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致；润滑油(脂)呈淡黄色、洁净，各转动处润滑正常。发动机燃烧充分，尾气排放合格；金属漆一般，门窗良好；大排灯、尾灯明亮、无损坏，轮胎磨损正常；无事故记录。该车的实际状态与理论成新率基本一致，确定勘查成新率为 48%。

③综合成新率

综合成新率=48%×50%+48%×50%=48%

4)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=142,700.00×48%

=68,496.00 元

案例三：ThinkPadS2 电脑 (电子设备评估明细表 表 4-6-6 序号 2)

资产名称：ThinkPadS2 电脑

规格型号：20GU-A005CD

生产厂家：联想集团

启用日期：2017 年 1 月

账面原值：5,980.00 元

账面净值：4,465.09 元

数　　量：1 台

1)设备概述

主要技术参数：

基本参数	
操作系统：	Windows10
CPU 类型：	Intel i5
CPU 型号：	CPU 型号：I5
内存类型：	DDR4
最大支持内存：	32GB
内存容量：	8GB

硬盘容量：	256GB
硬盘类型：	固态硬盘
机械硬盘转速：	无转/分
显卡类型：	集成显卡
显存容量：	共享系统内存
屏幕尺寸：	13.3 英寸
屏幕比例：	16:09
屏幕分辨率：	1920×1080
屏幕类型：	LED
局域网：	10/100Mbps
无线局域网：	1x1 A/C Wi-Fi
USB2.0 端口：	无
USB3.0 端口：	2 个
音频端口：	耳机/麦克风二合一接口
视频端口：	HDMI
机身尺寸：	约 322.4 mm x 约 222.8 mm x 约 19.1 mm 毫米
重量：	1.47KG 千克

该设备自投入使用以来，在设计负荷状态下使用，定期进行检修检验，日常维护保养及时，总体情况为工况良好、各项技术指标符合原设计要求，可满足正常工作需要，至评估基准日正常使用中

2)重置全价确定

该设备于 2017 年 1 月购进并使用，经网上询价，该设备基准日含税售价为 5,500.00 元，送货上门。则该设备的购置价为 5,500.00 元。

重置全价=5,500.00/1.16=4,740.00(元)

3)成新率的确定

采用年限法确定其成新率

该设备经济使用年限为 5 年，启用日期为 2017 年 1 月,至评估基准日已使用 1.33 年，则：

综合成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

=(5-1.33)/5×100%

=73%

4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=4,740.00×73%

=3,460.00 (元)

(6)评估结果

设备类固定资产：账面原值 28,469,734.80 元，账面净值 8,047,156.24 元；评估原值 986,670.00 元，评估净值 375,202.00 元；评估减值 7,671,954.24 元，减值率为 95.34 %。

(7)增减值原因分析

①机器设备评估减值主要原因：机器设备为投资性房地产配套设备，评估值在投资性房地产中已包含，此处评估为零，故造成机器设备减值较大。

②车辆评估原值减值主要原因：车辆市场价格逐年下降造成；净值增值主要原因是企业的会计折旧年限短于该类设备评估所用行业的经济寿命年限。

③电子设备评估原值减值，一是该类设备技术更新速度较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；二是由于企业部分电子设备购置时间较早，使用时间长，超过了其经济使用年限，本次评估对这部分设备采用了二手市场价确定评估值，造成评估原值减值；净值增值的原因是企业的会计折旧年限短于该类设备评估所用行业的经济寿命年限。

6、无形资产

本次评估范围内的无形资产为一宗土地使用权，账面价值为 35,367,475.05 元，评估值包含在投资性房地产中。

7、递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是补提的坏账准备产生的，账面价值为 62,173.64 元。根据往来款评估情况，递延所得税资产评估价值为 62,173.64 元。

递延所得税账面价值为 62,173.64 元，评估价值为 62,173.64 元，评估未出现增减值。

8、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 1,855,448.17 元，为企业商场维修及改造的费用分摊。评估人员通过查询装修及改造合同以及有关凭证和账簿，未见异常，因该项费用在投资性房地产评估价值中包含，此处评估为零。

长期待摊费用账面价值为 1,855,448.17 元，评估价值为 0 元。

9、应付账款、预收款项和其他应付款

（1）应付账款

应付账款账面价值为 2,556,958.22 元，主要为企业建设房屋建筑物及后期维护而应付给供应单位的款项。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿，了解到企业核算正确，事实清楚，各应付账款未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款账面价值为 2,556,958.22 元，评估价值为 2,556,958.22 元。

（2）预收款项

预收款项账面价值为 119,202.70 元，为预收管理费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证预收款项记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后被评估单位对预收款项实际需要承担的负债金额，在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收款项账面价值为 119,202.70 元，评估价值为 119,202.70 元。

（3）其他应付款

其他应付款账面价值为 12,747,609.12 元，主要内容为企业应付押金、保证金等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 12,747,609.12 元，评估价值为 12,747,609.12 元。

10、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 207,787.62 元，主要为企业应付的保险费、应付职工奖金、工会经费、等。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 207,787.62 元，评估价值为 207,787.62 元。

11、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费，包括增值税、企业所得税、房产税、土

地使用税、个人所得税等，账面价值为 1,046,331.22 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证，了解企业纳税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 1,046,331.22 元，评估价值为 1,046,331.22 元。

（二）收益法

1、评估对象

本次评估对象为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值。

2、收益法应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计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，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

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特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

（2） 收益法的应用前提

1）评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；

2）能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；

3）能够用货币来衡量评估对象承担的未来的风险；

4）评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

（3）收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。本次评估目的是对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益进行评估，为北京华联商厦股份有限公司拟处置合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股权经济行为提供价值参考依据。根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值。

3、收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算；并考虑了被评估单位今后的发展情况，遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定，本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础，而任何预测都是建立在一定假设条件下的，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司未来收益的预测是建立在下列条件的：

（1） 公司现行所遵循的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改变；

（2） 本次交易各方所处地区的政治、经济业务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；

（3） 公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

（4） 假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务；

（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保持一致；

（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、方式与目前方向保持一致；

（7） 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等

不发生重大变化；

（8） 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司经营活动重大不利影响；

（9） 企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

（10） 在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止；

（11） 企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

（12） 公司对现有的房产、设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属及改制方案变化而引起的任何费用；

（13） 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

4、宏观、区域经济因素分析

2017 年，我国国内生产总值 827122 亿元，同比增长 6.9%。其中，四季度增长 6.8%，经济规模为 233834 亿元，体现出质量第一、结构优化、效益优先、动力提升和平衡稳健的“五大特征”。

(1)以供给侧改革为主线，以工业发展为重心提升发展质量。

2017 年，“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为 77.0%，创 5 年新高。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 10616 万平方米。工业企业杠杆率不断降低，12 月末规模以上工业企业资产负债率为 55.5%，比上年下降 0.6 个百分点。企业成本继续下降，全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.92 元，比上年减少 0.25 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长 23.9%、16.4%和 16.4%，分别快于全部投资 16.7、9.2 和 9.2 个百分点。

(2)以产业发展和结构优化推进经济结构的优化提升。

分产业看，第一产业增加值 65468 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第三产业的占比达到 51.6%，经济结构进一步优化。

(3)立足于企业效益和环境效益全力推进效益优先。

2017 年，全国规模以上工业企业实现利润总额 75187.1 亿元，比上年增长 21%，增速比 2016 年加快 12.5 个百分点。工业产能利用率达到 77.0%，为近五年最高水平。在第三产业中，受工业生产增长加快等因素的带动，交通运输、仓储和邮政业实现了较快增长，全年交通运输、仓储和邮政业增加值比上年增长 9.0%，提高 2.4 个百分点。

(4)三驾马车和创新发展成为动力提升的重要支撑。

2017 年，全国固定资产投资 631684 亿元，比上年增长 7.2%，增速比上年回落 0.9 个百分点；社会消费品零售总额 366262 亿元，比上年增长 10.2%，增速比上年回落 0.2 个百分点。进出口总额 277921 亿元，比上年增长 14.2%，扭转了连续两年下降的局面。从“三驾马车”的动力结构看，消费占比为 58.8%，投资占比为 32.1%，出口占比为 9.1%。

(5)收入、物价、城镇化和房地产的良好运行成为我国经济平衡稳健的重要保障。

2017 年，全国居民人均可支配收入 25974 元，扣除价格因素影响，比上年实际增长 7.3%，实际增速比 GDP 和人均 GDP 增长分别快 0.4 和 1.0 个百分点。物价保持平稳运行。城镇化是实现城乡平衡和提升发展质量的重要支柱。2017 年末，

城镇常住人口 81347 万人，比上年末增加 2049 万人；乡村常住人口 57661 万人，减少 1312 万人；城镇人口占总人口比重(城镇化率)为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。房地产由高速增长转为稳定增长，居民居住条件进一步提升。2017 年全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年加快 0.1 个百分点，其中住宅投资增长 9.4%。

5、行业状况及发展前景

实体零售发展整体呈现三个特点：一是销售规模增速加快。2017 年，商务部重点监测的 2700 家典型零售企业销售额同比增长 4.6%，增速较上年同期加快 3 个百分点;二是企业盈利能力增强。典型零售企业营业利润和利润总额分别增长 8.0%和 7.1%，增速分别比上年同期加快 6.5 和 11 个百分点;三是主要业态经营回暖。典型零售企业分业态数据显示，专卖店、专业店、超市和百货店销售额增速分别为 8.3%、6.2%、3.8%、2.4%，较上年同期分别加快 6.6、3.3、1.9 和 2.7 个百分点。

除去政府的表态和引导，行业内对于实体零售的未来也是一片看好。在过去，支持“实体寒冬”、“电商是未来”等观点的人随处可见。很多业内人士、专家学者等都认为电子商务是零售业未来的发展方向，而实体零售终将被电商所取代。“实体关店潮”就是最好的明证。但是现在，时间、技术、市场、业态等已经发生了太多的变化，商业零售受新兴技术的影响也越来越大。行业的不确定性和可塑性大大增加，行业格局的重构是已经在发生的事情。商业新尝试的迭代步伐越来越快，零售业的未来究竟将会走向哪里是很多人试图探讨和研究的课题。“电商是未来”这一观点已被很多人抛弃。而实体零售必将在零售业中占据一席之地已经是不容置疑的事实。

现在，消费者已不再是简单地购买产品，他们更是在购买一种自己认同的生活方式。场景化这一变革带给了实体无与伦比的优势和机遇。产品需要故事，更需要情怀。情怀可以帮助品牌留住消费者并实现变现。实体零售可以通过场景化提供给消费者心理+物质的双重感受。这是实体的核心优势。

6、企业经营、资产、财务分析

（1）企业生产经营的历史情况

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（以下简称 本公司）前身合肥信

联顺通商业管理有限公司（以下简称 合肥信联顺通）系由北京华联集团投资控股有限公司（以下简称 华联集团）和北京广合置业有限公司（以下简称 广合置业）共同出资设立，2007 年 9 月 16 日取得合肥市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 340100000012419。设立时实收资本 6,339 万元，华联集团占 30.04%，广合置业占 69.96%。

2008 年 4 月 21 日，经公司股东会决议，广合置业将其持有的合肥信联顺通 69.96%股权转让给华联集团，转让后华联集团持有合肥信联顺通 100%的股权。

根据北京华联商厦股份有限公司（以下简称 华联股份）2009 年第一次临时股东大会决议，并经 2009 年 6 月 1 日中国证券监督管理委员会证监许可[2009]436 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，华联股份向华联集团发行股票 24,465.0501 万股，购买华联集团持有的包括合肥信联顺通在内的五家公司股权。合肥信联顺通股东变更为华联股份。

2012 年，华联股份对合肥信联顺通增资 20,874.29 万元，增资后的实收资本为 27,213.29 万元，已经安徽一通源会计师事务所皖一通源会验字【2012】2094 号验资报告验证。

合肥信联顺通于 2014 年 6 月更名为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司。

根据瑞诚购物广场 2018 年 5 月股东会决议通过的分立方案，瑞诚购物广场以存续分立的形式分立，以部分资产、负债分设合肥瑞达丰源商业管理有限公司，分立基准日为 2018 年 5 月 31 日，将其他应收款中的关联方往来 61,718,308.75 元分配到新设公司，包括应收华联股份 60,471,183.75 元、应收成都华联弘顺物业管理有限公司合肥分公司 1,247,125.00 元；将其他应付款 26,518,308.75 元分配到新设公司，包括应付无锡奥盛通达商业管理有限公司 24,712,308.75 元，应付凯德广场咨询有限公司 1,806,000.00 元；将注册资本 3,520.00 万元分配到新设公司；其他资产、负债以及注册资本 23,693.29 万元归属于存续公司，全部人员继续留在存续公司。

截止评估基准日，公司章程显示，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的注册资本为 23693.29 万元，股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例	备注
1	北京华联商厦股份有限公司	23693.29	100.00%	

（2）企业经营管理状况

1）企业经营管理结构

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司为北京华联商厦股份有限公司的全资子公司，在母公司的指导下进行经营管理。设有店总经理一名，下设运营部、租赁部、财务部、物业部、市场部等部门。

2）被评估企业的经营模式及经营管理状况

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司主营业务：购物中心的运营和管理。通过前期合理的业态定位，将适合社区品质和顾客需要的商家引进，商场会按照购物中心租赁形式与商家合作。专注于社区型购物中心的运营管理，通过租赁不断获得店铺资源，将商铺出租给商户使用取得租金收入。公司人力资源政策引导员工达到公司期望的职业道德水平和岗位胜任能力。人力资源工作涉及员工聘用、定岗、培训、评价、晋升、考核、薪酬等活动。

（3）被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1）被评估企业在行业中地位

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，位于具有巨大消费需求的区域合肥“西富区”。人口密集度大，中高收入群体集中，消费能力强，体量适中，适合社区型购物华联集团专业商业运营团队的打造。自营品牌 BHG 超市以及嘉禾影城、电玩等几大主力店的入驻为项目增强了稳定的集客力，也使本商业更具凝聚力，对整个蜀山板块的商业发展和休闲格局产生了深远影响。周边主要竞争对手有：万达、之心城、银泰，体量大、辐射面积广、品牌级次高、餐饮实力较强。

2）被评估企业的竞争优势

企业位于居民区，人口密集度大，周边成熟小区较多，体量适中，适合社区型购物，地铁修建完毕后，交通更加通畅，利于吸引客流。

3）被评估企业的竞争劣势

停车位不充足 ，处于居住区，流动人口、旅游人口少 ，项目周边写字楼、高校较少，学生及白领到店消费不多，项目位于高架桥下，铁路旁，影响顾客到

达，项目开业时间较长，设备较为老旧。

（4）企业历史年度财务分析

1) 资产配置和使用情况

①经营性资产的配置和使用情况

企业的经营性资产主要是货币资金、投资性房地产、固定资产、无形资产等。

②非经营性资产负债和溢余资产的配置和使用情况

企业的非经营性资产主要是其他应收账款中的往来款、保证金、其他流动资产、递延资产等 5,615,458.97 元；非经营性资产负债主要是应付账款中的工程款、其他应付款中内部往来款 3,915,646.51 元。企业无溢余资产。

2) 企业近年来资产负债状况及经营成果

近三年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位:人民币万元

资产	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 5 月 31 日
流动资产	5,584.65	6,711.27	6,280.75	677.60
非流动资产：	27,641.64	26,476.82	25,357.93	24,909.29
其中：持有至到期投资				
长期股权投资	22,225.69	21,460.33	20,694.97	20,376.07
固定资产	1,417.99	1,170.69	912.57	804.72
在建工程	27.47	-	-	-
无形资产	3,879.78	3,737.83	3,595.89	3,536.75
长期待摊费用	82.75	102.11	148.51	185.54
递延所得税资产	7.96	5.87	5.99	6.22
资产总计	33,226.29	33,188.09	31,638.68	25,586.90
流动负债	5,172.74	5,083.00	4,225.47	1,667.79
非流动负债				
负债合计	5,172.74	5,083.00	4,225.47	1,667.79
所有者权益合计	28,053.55	28,105.09	27,413.21	23,919.11

近三年度及 2018 年 1-5 月的利润表如下：

金额单位:人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
一、营业收入	2,932.33	3,265.28	3,740.15	1,659.00
减：营业成本	1,488.06	1,571.17	1,573.57	649.46
营业税金及附加	477.99	393.14	396.12	164.73
销售费用	1,560.78	1,258.07	1,265.96	500.27

管理费用	-	-	-	-
财务费用	-1.44	-1.35	-1.50	-0.43
资产减值损失	8.89	-8.38	0.49	0.91
加：公允价值变动收益	-	-	2.13	-
投资收益				
二、营业利润	-601.95	52.63	507.63	344.06
加：营业外收入	2.92	1.00	2.31	0.99
减：营业外支出	1.09	-	-	-
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额	-600.12	53.64	509.95	345.04
减：所得税费用	-9.29	2.09	-0.12	86.05
四、净利润	-590.83	51.54	510.07	258.99

注：以上数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具号标准无保留意见审计报告。

3) 资产结构分析

评估基准日，资产结构情况见下表：

金额单位:人民币万元

资产类别	金额	比例
货币资金	138.99	0.54%
应收票据		-
应收账款	5.34	0.02%
预付款项	-	-
其他应收款	530.68	2.07%
其他流动资产	2.60	0.01%
流动资产合计	677.60	2.65%
投资性房地产	20,376.07	79.63%
固定资产	804.72	3.15%
递延所得税资产	6.22	0.02%
资产总计	25,586.90	100%

从上表的数据可以看出，流动资产占 2.65%，投资性房地产占 79.63%，固定资产占 3.15%，递延所得税资产占 0.02%。合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的主要资产为投资性房地产。

4) 偿债能力分析

短期、长期偿债能力指标见下表：

指　　标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动比率	107.96%	132.03%	148.64%

指　　标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
速动比率	107.96%	132.03%	148.64%
资产负债率	15.57%	15.32%	13.36%

从上表的数据可以看出，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司流动比率、速动比率都比较高，资产负债率较低，因此短期、长期偿债能力较高。

5) 资产营运能力分析

最近三年的营运能力指标情况见下表：

指　　标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款周转率（次）	2400.1%	5120.9%	
应收账款周转天数（天）	0.17	0.09	
流动资产周转率（次）	0.52	0.50	0.53

营运能力反映资金的周转状况，可了解企业的营业状况及经营管理水平，营运能力也能反映企业经营业务创造利润的能力。

从上表的数据可以看出，营运能力指标中，应收账款周转率较高，2017 年无应收账款；流动资产占总资产 2.65%，占比较低，周转率较稳定。

6) 盈利能力分析

①主营业务收入、成本分析

近三年收入及成本情况见下表：

金额单位:人民币万元

指　　标	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	2,898.76	3,096.09	3,436.97
主营业务成本	1,182.40	1,193.97	1,206.06

企业获利能力是指企业赚取利润的能力。赢利是企业的重要经营目标，是企业生存和发展的物质基础。

从上表可以看出，公司 2015 年至 2017 年主营业务收入保持着高速增长，主营业务成本与主营收入基本呈现相同变化。

②主营业务盈利指标分析

近三年营业利润率及净利润率情况见下表：

指　　标	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业利润率	-20.53%	1.61%	13.57%
净利润率	-20.38%	1.66%	14.84%

由上表的分析可以看出：最近三年的营业利润率呈上升趋势，净利润率与营

业利润率趋势一致。2015 年周边修地铁修建围挡影响交通和客流量致使营业额下降。随着地铁的修建完成，交通便利度提高、客流量增加，营业额快速回升。

③期间费用分析

近三年期间费用比较情况见下表：

指　　标	2015 年度	2016 年度	2017 年度
销售费用比率	53.23%	38.53%	33.85%
财务费用比率	-0.05%	-0.04%	-0.04%

由上表的分析可以看出：随着营业额的增加，销售费用逐步降低。财务费用占比较小,基本稳定。

7)　成长能力分析

近三年各项指标的成长比率情况见下表：

指　　标	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入增长率	-11.58%	6.81%	11.01%
主营业务成本增长率	-0.01%	0.98%	1.01%
销售费用增长率	27.51%	-19.39%	0.63%
财务费用增长率	-39.41%	-5.95%	10.51%

由上表的分析可以看出：合肥华联瑞诚购物广场 2015 年由于合肥市修地铁导致商场周边围挡造成收入下降。2016 年、2017 年主营收入和成本逐年上升，销售费用与财务费用增长趋势与收入和成本增长趋势一致。

7、评估分析及测算过程

（1）本次评估的具体评估思路是：

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应收、应付等资产（负债）；未计入损益的在建工程和未纳入预测范围的对外投资等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

（2）评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

ΣC_i：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C_2：长期股权投资价值

（3）收益年限的确定

因合肥华联土地使用权终止年限为 2043 年 04 月，因此，确定收益期限到 2043 年 04 月止，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，结合企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测。

（4）收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本

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量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

（5）未来收益的确定

1) 主营业务收入的预测

①历年主营业务收入情况

历年主营业务收入相关指标统计如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
租金	1,876.73	2,074.76	2,392.67	1,094.64
管理费	1,022.03	1,021.33	1,044.30	442.09
主营业务收入合计	2,898.76	3,096.09	3,436.97	1,536.74
增长率（%）		6.81%	11.01%	

由上表的分析可以看出：主营业务收入近三年持续增长。

②未来年度主营业务收入预测

主营业务收入中租金收入预测详见成本法中的投资性房地产中的收入预测。租金收入参照企业签订的合同及未来可出租面积情况，2019 年后每五年按 1%增长率预测。

根据以上预测相关数据，主营业务收入预测如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2018 年 6-12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
租金	1,532.34	2,690.62	2,938.66	3,208.67	3,313.70	3,416.20
管理费	675.27	1,221.97	1,221.97	1,221.97	1,221.97	1,221.97
主营业务收入合计	2,215.65	3,952.38	4,224.90	4,533.88	4,644.54	4,750.31
增长率（%）	9.18%	5.33%	6.90%	7.31%	2.44%	2.28%

产品名称（类别）	2024 年度	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
租金	3,511.04	3,608.89	3,772.69	3,874.65	3,979.67	4,099.06
管理费	1,232.58	1,232.58	1,232.58	1,232.58	1,232.58	1,243.09
主营业务收入合计	4,859.12	4,960.43	5,127.81	5,233.44	5,342.25	5,476.05
增长率（%）	2.29%	2.08%	3.37%	2.06%	2.08%	2.50%

产品名称（类别）	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
租金	4,210.48	4,325.24	4,455.00	4,576.74	4,702.14	4,843.21
管理费	1,243.09	1,244.71	1,244.71	1,244.71	1,255.52	1,255.52
主营业务收入合计	5,591.48	5,711.99	5,846.01	5,972.15	6,112.89	6,258.61
增长率（%）	2.11%	2.16%	2.35%	2.16%	2.36%	2.38%

产品名称（类别）	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度
租金	4,976.24	5,113.27	5,266.67	5,412.04	5,561.77	5,728.63
管理费	1,255.52	1,255.52	1,255.52	1,268.08	1,268.08	1,268.08
主营业务收入合计	6,396.44	6,538.41	6,696.89	6,860.06	7,015.19	7,187.61
增长率（%）	2.20%	2.22%	2.42%	2.44%	2.26%	2.20%

产品名称（类别）	2042 年度	2043 年度				
租金	5,887.48	1,973.29				
管理费	1,268.08	422.69				
主营业务收入合计	7,352.19	2,507.23				
增长率（%）	2.29%					

2) 主营业务成本的预测

① 历史年度主营业务成本情况

历史年度主营业务成本相关指标统计如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
房产折旧	765.10	765.36	765.36	318.90
土地摊销	141.94	141.94	141.94	59.14
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	106.29
长期待摊费用-固定资产改良	20.25	31.56	43.65	23.13
合计	1,182.40	1,193.97	1,206.06	507.47

企业的主营业务成本包括房产折旧、土地摊销、机器设备折旧（与房屋配套的电梯、中央空调等设备）、长期待摊费用-固定资产改良。

② 未来年度主营业务成本预测

本次评估中，考虑到企业的各类资产计提折旧的现实，以及对公司历史年度折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策，对房产折旧、土地摊销、机器设备折旧、长期待摊费用-固定资产改良的情况，估算未来经营期内的折旧与摊销。

根据以上预测相关数据，主营业务成本预测如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2018 年 6-12 月	2019 年度	2020 年度	2021 年度
房产折旧	446.46	765.36	765.36	765.36
土地摊销	82.80	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	148.81	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	32.38	55.52	55.52	55.52
合计	710.46	1,217.93	1,217.93	1,217.93

产品名称（类别）	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
房产折旧	765.36	765.36	765.36	765.36
土地摊销	141.94	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	55.52	55.52	55.52
合计	1,217.93	1,217.93	1,217.93	1,217.93

金额单位：万元

产品名称（类别）	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度
房产折旧	765.36	765.36	765.36	765.36
土地摊销	141.94	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	55.52	55.52	55.52
合计	1,217.93	1,217.93	1,217.93	1,217.93

金额单位：万元

产品名称（类别）	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度
房产折旧	765.36	765.36	765.36	765.36
土地摊销	141.94	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	55.52	55.52	55.52
合计	1,217.93	1,217.93	1,217.93	1,217.93

金额单位：万元

产品名称（类别）	2034 年度	2035 年度	2036 年度	2037 年度
房产折旧	765.36	765.36	765.36	765.36
土地摊销	141.94	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	55.52	55.52	55.52
合计	1,217.93	1,217.93	1,217.93	1,217.93

金额单位：万元

产品名称（类别）	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度
房产折旧	765.36	765.36	765.36	765.36
土地摊销	141.94	141.94	141.94	141.94
机器设备折旧	255.11	255.11	255.11	255.11
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	55.52	55.52	55.52
合计	1,217.93	1,217.93	1,217.93	1,217.93

金额单位：万元

产品名称（类别）	2042 年度	2043 年度		
房产折旧	765.36	255.12		

产品名称（类别）	2042 年度	2043 年度		
土地摊销	141.94	47.31		
机器设备折旧	255.11	85.04		
长期待摊费用-固定资产改良	55.52	18.51		
合计	1,217.93	405.98		

3) 其他业务收入的预测

① 历史年度其他业务收入情况

历史年度其他业务收入相关指标统计如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
杂费收入	11.88	13.67	12.11	4.59
代收公共事业费	13.90	148.96	281.19	111.22
库房管理费	7.80	6.56	9.89	6.46
其他业务收入小计	33.57	169.19	303.18	122.27

由上表的分析可以看出：其他业务收入近三年持续增长。

② 来年度其他业务收入预测

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司其他业务收入中的杂费收入包括：装修/施工管理费、企划促销服务费、质检费、维修服务费等；代收公共事业费主要是水费、电费、耗材费等；此两项根据历史年度占主营收入的比率进行调整后预测。库房管理费参照历史年度的收费及出租的合同情况，在 2019 年后每 5 年按 1%的增长率进行预测。

根据以上预测相关数据，其他业务收入预测如下：

金额单位：万元

产品名称（类别）	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
杂费收入	13.24	18.64	19.82	21.10	21.60
代收公共事业费	284.00	299.67	318.67	339.35	347.40
库房管理费	3.53	10.09	10.09	10.09	10.09
其他业务收入小计	300.77	328.40	348.58	370.54	379.09

金额单位：万元

产品名称（类别）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
杂费收入	22.09	22.59	23.06	23.84	24.33
代收公共事业费	355.25	363.32	370.82	383.36	391.17

产品名称（类别）	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
库房管理费	10.09	10.19	10.19	10.19	10.19
其他业务收入小计	387.43	396.11	404.07	417.39	425.69

金额单位：万元

产品名称（类别）	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
杂费收入	24.83	25.44	25.98	26.53	27.15
代收公共事业费	399.22	409.17	417.70	426.61	436.55
库房管理费	10.19	10.29	10.29	10.29	10.29
其他业务收入小计	434.23	444.90	453.97	463.43	473.99

金额单位：万元

产品名称（类别）	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
杂费收入	27.73	28.38	29.05	29.68	30.33
代收公共事业费	445.88	456.31	467.11	477.30	487.80
库房管理费	10.29	10.39	10.39	10.39	10.39
其他业务收入小计	483.90	495.08	506.56	517.38	528.53

金额单位：万元

产品名称（类别）	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
杂费收入	31.07	31.82	32.53	33.33	34.08
代收公共事业费	499.55	511.64	523.11	535.89	548.06
库房管理费	10.39	10.50	10.50	10.50	10.50
其他业务收入小计	541.01	553.96	566.14	579.72	592.64

金额单位：万元

产品名称（类别）	2043 年				
杂费收入	11.41				
代收公共事业费	183.51				
库房管理费	3.50				
其他业务收入小计	198.43				

4) 其他业务成本的预测

① 历史年度其他业务成本的情况

金额单位：万元

产品名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
水费	6.51	9.31	9.14	3.85
电费	299.14	367.88	358.37	138.14
合计	305.66	377.19	367.51	141.99

由上表可知，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司其他业务成本为公司消耗的水、电费。

② 未来年度其他业务成本预测

未来年度的水、电费参照企业历史年度占主营收入的比率调整后进行预测。

金额单位：万元

产品名称	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
水费	7.38	11.74	12.48	13.29	13.61	13.91
电费	255.01	410.82	436.87	465.22	476.25	487.01
合计	262.39	422.56	449.35	478.51	489.85	500.92

金额单位：万元

产品名称	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
水费	14.23	14.52	15.02	15.32	15.64	16.03
电费	498.08	508.35	525.55	536.26	547.29	560.93
合计	512.31	522.88	540.57	551.58	562.92	576.95

金额单位：万元

产品名称	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
水费	16.36	16.71	17.10	17.46	17.87	18.30
电费	572.63	584.84	598.47	611.25	625.55	640.37
合计	588.99	601.55	615.57	628.72	643.43	658.66

金额单位：万元

产品名称	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
水费	18.70	19.11	19.57	20.04	20.49	20.99
电费	654.34	668.72	684.83	701.41	717.13	734.65
合计	673.03	687.83	704.40	721.45	737.62	755.64

金额单位：万元

产品名称	2042 年	2043 年				
水费	21.47	7.19				

产品名称	2042 年	2043 年				
电费	751.33	251.58				
合计	772.80	258.77				

5) 税金及附加的估算

税金及附加包括城建税及教育费附加、房产税、土地使用税等。合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司增值税销项：租金收入 5%、管理费收入 6%、杂费收入 6%、电费收入 16%计算；增值税进项：电费 16%，保安、保洁费 6%，其他按取得的费用类型及对方税务认定类型来确定税率。城建税、教育费附加及地方教育费附加按应交增值税的 7%、3%、2%缴纳。按预测期间内各年度的适用税率将维持不变。税金及附加预测如下：

未来税金及附加估算表

金额单位：万元

项目	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
增值税销项	163.54	257.42	272.93	289.82	296.39	302.80
增值税进项	78.36	117.56	162.58	167.37	169.39	171.37
应交增值税	85.19	139.86	110.36	122.45	127.00	131.43
城市维护建设税	5.96	9.79	7.72	8.57	8.89	9.20
教育费附加	2.56	4.20	3.31	3.67	3.81	3.94
地方教育费附加	1.70	2.80	2.21	2.45	2.54	2.63
房产税	264.91	469.51	499.28	531.68	544.28	556.58
土地使用税	17.31	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
印花税	1.48	2.69	2.94	3.21	3.31	3.42
其他	2.55	4.49	4.90	5.35	5.52	5.70
税金及附加合计	296.48	523.15	550.03	584.61	598.04	611.14

金额单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
增值税销项	309.50	315.62	325.87	332.24	338.81	347.05
增值税进项	173.40	175.30	178.32	180.29	182.32	184.77
应交增值税	136.10	140.32	147.55	151.95	156.49	162.28

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
城市维护建设税	9.53	9.82	10.33	10.64	10.95	11.36
教育费附加	4.08	4.21	4.43	4.56	4.69	4.87
地方教育费附加	2.72	2.81	2.95	3.04	3.13	3.25
房产税	569.23	580.98	600.63	612.87	625.47	641.06
土地使用税	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
印花税	3.51	3.61	3.77	3.87	3.98	4.10
其他	5.85	6.02	6.29	6.46	6.63	6.83
税金及附加合计	624.61	637.12	658.08	671.11	684.54	701.14

金额单位：万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
增值税销项	354.01	361.31	369.42	377.04	385.67	394.49
增值税进项	186.91	189.13	191.58	193.90	196.46	199.10
应交增值税	167.11	172.18	177.84	183.14	189.21	195.39
城市维护建设税	11.70	12.05	12.45	12.82	13.24	13.68
教育费附加	5.01	5.17	5.34	5.49	5.68	5.86
地方教育费附加	3.34	3.44	3.56	3.66	3.78	3.91
房产税	654.43	668.39	683.96	698.57	714.92	731.85
土地使用税	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
印花税	4.21	4.33	4.45	4.58	4.70	4.84
其他	7.02	7.21	7.43	7.63	7.84	8.07
税金及附加合计	715.39	730.27	746.86	762.43	779.84	797.89

金额单位：万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
增值税销项	402.81	411.38	420.98	430.98	440.35	450.78
增值税进项	201.61	204.19	207.05	209.98	212.78	215.86
应交增值税	201.20	207.19	213.93	221.00	227.57	234.92
城市维护建设税	14.08	14.50	14.98	15.47	15.93	16.44
教育费附加	6.04	6.22	6.42	6.63	6.83	7.05
地方教育费附加	4.02	4.14	4.28	4.42	4.55	4.70
房产税	747.81	764.26	782.66	801.61	819.58	839.60

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
土地使用税	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68	29.68
印花税	4.98	5.11	5.27	5.41	5.56	5.73
其他	8.30	8.52	8.78	9.02	9.27	9.55
税金及附加合计	814.91	832.43	852.06	872.25	891.40	912.75

金额单位：万元

项目	2042 年	2043 年				
增值税销项	460.72	154.25				
增值税进项	218.81	73.21				
应交增值税	241.91	81.03				
城市维护建设税	16.93	5.67				
教育费附加	7.26	2.43				
地方教育费附加	4.84	1.62				
房产税	858.67	287.52				
土地使用税	29.68	9.89				
印花税	5.89	1.97				
其他	9.82	3.29				
税金及附加合计	933.08	312.40				

6) 销售费用的预测

销售费用历史年度数据及未来预测如下：

金额单位：万元

序号	项目	历史年度			
		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
1	物业费	39.19	40.88	39.96	-
2	水电费	210.73	180.86	210.28	54.73
3	燃气费	-	18.85	9.71	12.90
4	工资	536.59	353.61	393.47	199.09
5	企划费	187.94	126.84	109.88	45.96
6	保洁	128.31	114.36	123.39	50.09
7	保安	78.60	86.74	87.01	33.61
8	修理费	108.36	137.28	113.41	33.95
9	社会保险费	120.49	81.04	87.45	37.27
10	折旧费	23.33	8.82	10.07	4.76

序号	项目	历史年度			
		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
11	业务招待费	18.99	20.57	20.85	9.00
12	通讯费	5.35	5.08	3.19	0.69
13	福利费	29.08	9.39	17.50	5.68
14	保险费	7.68	7.68	7.23	-
15	审计费	0.70	0.68	0.68	-
16	办公费	4.99	4.14	3.51	1.59
17	印刷费	1.83	0.94	1.86	0.50
18	税金	5.24	5.46	-	-
19	邮寄费	0.54	0.56	0.89	0.36
20	交通费	0.80	0.87	0.73	0.22
21	工会经费	10.73	6.95	7.86	3.98
22	广告费	-	1.62	3.50	1.50
23	其他	41.30	44.85	13.52	4.40
	销售费用合计	1,560.78	1,258.07	1,265.96	500.27
	占收入比	53.23%	40.63%	36.83%	32.55%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
1	物业费	-	-	-	-	-
2	水电费	185.28	242.41	243.62	244.84	246.06
3	燃气费	3.79	16.86	16.94	17.02	17.11
4	工资	181.49	374.08	359.96	367.16	374.51
5	企划费	65.01	111.53	112.09	112.65	113.21
6	保洁	73.61	124.31	124.93	125.56	126.18
7	保安	66.80	100.91	101.41	101.92	102.43
8	修理费	80.60	115.12	115.70	116.27	116.85
9	社会保险费	48.48	84.29	81.11	82.73	84.39
10	折旧费	5.32	7.86	6.49	6.49	6.49
11	业务招待费	10.23	19.33	19.43	19.53	19.62
12	通讯费	2.06	2.77	2.78	2.80	2.81
13	福利费	10.20	15.61	15.02	15.32	15.63
14	保险费	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
15	审计费	0.68	0.68	0.69	0.69	0.69
16	办公费	2.23	3.85	3.89	3.93	3.97
17	印刷费	0.61	1.12	1.13	1.14	1.15
18	税金	-	-	-	-	-
19	邮寄费	0.43	0.79	0.80	0.81	0.82

序号	项目	预测年度				
		2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
20	交通费	0.55	0.78	0.79	0.79	0.80
21	工会经费	3.62	7.48	7.19	7.34	7.48
22	广告费	1.96	3.50	3.53	3.57	3.60
23	其他	8.71	13.24	13.37	13.50	13.64
	销售费用合计	758.89	1,253.74	1,266.27	1,278.94	1,291.72
	占收入比	34.38%	32.04%	30.43%	28.87%	28.48%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	物业费	-	-	-	-	-
2	水电费	247.29	248.53	249.77	251.02	252.27
3	燃气费	17.19	17.28	17.37	17.45	17.54
4	工资	382.00	389.64	397.43	405.38	413.48
5	企划费	113.78	114.35	114.92	115.49	116.07
6	保洁	126.82	127.45	128.09	128.73	129.37
7	保安	102.94	103.45	103.97	104.49	105.01
8	修理费	117.44	118.03	118.62	119.21	119.81
9	社会保险费	86.07	87.79	89.55	91.34	93.17
10	折旧费	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49
11	业务招待费	19.72	19.82	19.92	20.02	20.12
12	通讯费	2.82	2.84	2.85	2.87	2.88
13	福利费	15.94	16.26	16.59	16.92	17.26
14	保险费	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
15	审计费	0.70	0.70	0.70	0.71	0.71
16	办公费	4.01	4.05	4.09	4.13	4.17
17	印刷费	1.16	1.17	1.19	1.20	1.21
18	税金	-	-	-	-	-
19	邮寄费	0.83	0.83	0.84	0.85	0.86
20	交通费	0.81	0.82	0.83	0.83	0.84
21	工会经费	7.63	7.79	7.94	8.10	8.26
22	广告费	3.64	3.67	3.71	3.75	3.79
23	其他	13.77	13.91	14.05	14.19	14.33
	销售费用合计	1,304.64	1,317.69	1,330.87	1,344.17	1,357.62
	占收入比	28.13%	27.78%	27.49%	26.86%	26.58%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	物业费	-	-	-	-	-
2	水电费	253.53	254.80	256.08	257.36	258.64
3	燃气费	17.63	17.72	17.81	17.89	17.98
4	工资	421.75	430.19	438.79	447.57	456.52
5	企划费	116.65	117.23	117.82	118.41	119.00
6	保洁	130.02	130.67	131.32	131.98	132.64
7	保安	105.54	106.07	106.60	107.13	107.67
8	修理费	120.40	121.01	121.61	122.22	122.83
9	社会保险费	95.03	96.93	98.87	100.85	102.86
10	折旧费	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49
11	业务招待费	20.22	20.32	20.42	20.52	20.63
12	通讯费	2.90	2.91	2.92	2.94	2.95
13	福利费	17.60	17.95	18.31	18.68	19.05
14	保险费	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
15	审计费	0.71	0.72	0.72	0.73	0.73
16	办公费	4.22	4.26	4.30	4.34	4.39
17	印刷费	1.22	1.23	1.25	1.26	1.27
18	税金	-	-	-	-	-
19	邮寄费	0.87	0.88	0.89	0.90	0.90
20	交通费	0.85	0.86	0.87	0.88	0.88
21	工会经费	8.43	8.60	8.77	8.95	9.12
22	广告费	3.82	3.86	3.90	3.94	3.98
23	其他	14.48	14.62	14.77	14.91	15.06
	销售费用合计	1,371.19	1,384.90	1,398.75	1,412.74	1,426.87
	占收入比	26.31%	25.92%	25.65%	25.36%	25.03%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	物业费	-	-	-	-	-
2	水电费	259.94	261.24	262.54	263.86	265.17
3	燃气费	18.07	18.16	18.26	18.35	18.44
4	工资	465.65	474.96	484.46	494.15	504.03
5	企划费	119.60	120.20	120.80	121.40	122.01
6	保洁	133.30	133.97	134.64	135.31	135.99
7	保安	108.20	108.75	109.29	109.84	110.38
8	修理费	123.45	124.06	124.68	125.31	125.93
9	社会保险费	104.92	107.02	109.16	111.34	113.57

序号	项目	预测年度				
		2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
10	折旧费	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49
11	业务招待费	20.73	20.83	20.94	21.04	21.15
12	通讯费	2.97	2.98	3.00	3.01	3.03
13	福利费	19.43	19.82	20.22	20.62	21.04
14	保险费	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
15	审计费	0.73	0.74	0.74	0.74	0.75
16	办公费	4.43	4.48	4.52	4.57	4.61
17	印刷费	1.28	1.30	1.31	1.32	1.34
18	税金	-	-	-	-	-
19	邮寄费	0.91	0.92	0.93	0.94	0.95
20	交通费	0.89	0.90	0.91	0.92	0.93
21	工会经费	9.31	9.49	9.68	9.88	10.07
22	广告费	4.02	4.06	4.10	4.14	4.18
23	其他	15.21	15.37	15.52	15.68	15.83
	销售费用合计	1,441.14	1,455.55	1,470.10	1,484.80	1,499.65
	占收入比	24.76%	24.43%	24.11%	23.83%	23.55%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
1	物业费	-	-	-	-	-
2	水电费	266.50	267.83	269.17	270.52	271.87
3	燃气费	18.53	18.62	18.72	18.81	18.90
4	工资	514.12	524.40	534.89	545.58	556.50
5	企划费	122.62	123.23	123.85	124.47	125.09
6	保洁	136.67	137.35	138.04	138.73	139.42
7	保安	110.94	111.49	112.05	112.61	113.17
8	修理费	126.56	127.20	127.83	128.47	129.11
9	社会保险费	115.84	118.16	120.52	122.93	125.39
10	折旧费	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49
11	业务招待费	21.25	21.36	21.47	21.57	21.68
12	通讯费	3.04	3.06	3.07	3.09	3.10
13	福利费	21.46	21.89	22.32	22.77	23.23
14	保险费	7.23	7.23	7.23	7.23	7.23
15	审计费	0.75	0.75	0.76	0.76	0.77
16	办公费	4.66	4.70	4.75	4.80	4.85
17	印刷费	1.35	1.36	1.38	1.39	1.41
18	税金	-	-	-	-	-

序号	项目	预测年度				
		2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
19	邮寄费	0.96	0.97	0.98	0.99	1.00
20	交通费	0.94	0.95	0.96	0.97	0.98
21	工会经费	10.28	10.48	10.69	10.90	11.12
22	广告费	4.22	4.27	4.31	4.35	4.39
23	其他	15.99	16.15	16.31	16.48	16.64
	销售费用合计	1,514.65	1,529.80	1,545.09	1,560.54	1,576.15
	占收入比	23.22%	22.90%	22.62%	22.30%	22.03%

金额单位：万元

序号	项目	预测年度				
		2043 年				
1	物业费	-				
2	水电费	91.08				
3	燃气费	6.33				
4	工资	189.21				
5	企划费	41.90				
6	保洁	46.71				
7	保安	37.91				
8	修理费	43.25				
9	社会保险费	42.63				
10	折旧费	2.16				
11	业务招待费	7.26				
12	通讯费	1.04				
13	福利费	7.90				
14	保险费	7.23				
15	审计费	0.77				
16	办公费	1.62				
17	印刷费	0.47				
18	税金	-				
19	邮寄费	0.34				
20	交通费	0.33				
21	工会经费	3.78				
22	广告费	1.48				
23	其他	5.60				
	销售费用合计	530.64				
	占收入比	22.15%				

工资、社保、福利费及工会经费：在人力资源费中预测。

折旧费取固定资产折旧中的车辆和电子设备的折旧预测数据。

办公费、交通费、广告费、企划费及其他费用：其他各类费用的发生主要根据以前年度发生额情况，以平均数据为基础，考虑未来一定增长率预测相应费用发生额。

7) 人力资源费用的预测

金额单位：万元

项目	历史年度			
	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-5 月
工资	536.59	353.61	393.47	199.09
社会保险费	120.49	81.04	87.45	37.27
福利费	29.08	9.39	17.50	5.68
工会经费	10.73	6.95	7.86	3.98
小计	696.90	450.99	506.28	246.02
人员数量	96.00	60.00	58.00	55.00
人均工资	5.59	5.89	6.78	-
人力资源合计	696.90	450.99	506.28	246.02

注：人均工资为基本工资除以人员数量。

职工薪酬由工资、社会保险、福利费等组成。未来年度，工资按照历史年度人均工资乘以人数每年增长 2%测算取得，社会保险费、福利费、工会经费按与工资的占比预测。人员数量根据与企业沟通情况，企业未来规划进行预测。

人力资源预测数据如下表所示：

金额单位：万元

项目名称	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
工资	181.49	374.08	359.96	367.16	374.51
社会保险费	48.48	84.29	81.11	82.73	84.39
福利费	10.20	15.61	15.02	15.32	15.63
工会经费	3.62	7.48	7.19	7.34	7.48
小计	243.80	481.46	463.29	472.55	482.01
人员数量	55.00	53.00	50.00	50.00	50.00
人均工资	6.92	7.06	7.20	7.34	7.49
人力资源合计	243.80	481.46	463.29	472.55	482.01

金额单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工资	48.48	84.29	81.11	82.73	84.39
社会保险费	10.20	15.61	15.02	15.32	15.63
福利费	3.62	7.48	7.19	7.34	7.48
工会经费	243.80	481.46	463.29	472.55	482.01
小计	55.00	53.00	50.00	50.00	50.00
人员数量	6.92	7.06	7.20	7.34	7.49
人均工资	243.80	481.46	463.29	472.55	482.01
人力资源合计	48.48	84.29	81.11	82.73	84.39

金额单位：万元

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资	421.75	430.19	438.79	447.57	456.52
社会保险费	95.03	96.93	98.87	100.85	102.86
福利费	17.60	17.95	18.31	18.68	19.05
工会经费	8.43	8.60	8.77	8.95	9.12
小计	542.82	553.67	564.75	576.04	587.56
人员数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人均工资	8.44	8.60	8.78	8.95	9.13
人力资源合计	542.82	553.67	564.75	576.04	587.56

金额单位：万元

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资	465.65	474.96	484.46	494.15	504.03
社会保险费	104.92	107.02	109.16	111.34	113.57
福利费	19.43	19.82	20.22	20.62	21.04
工会经费	9.31	9.49	9.68	9.88	10.07
小计	599.31	611.30	623.53	636.00	648.72
人员数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人均工资	9.31	9.50	9.69	9.88	10.08
人力资源合计	599.31	611.30	623.53	636.00	648.72

金额单位：万元

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
工资	514.12	524.40	534.89	545.58	556.50
社会保险费	115.84	118.16	120.52	122.93	125.39
福利费	21.46	21.89	22.32	22.77	23.23
工会经费	10.28	10.48	10.69	10.90	11.12

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
小计	661.69	674.92	688.42	702.19	716.24
人员数量	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
人均工资	10.28	10.49	10.70	10.91	11.13
人力资源合计	661.69	674.92	688.42	702.19	716.24

金额单位：万元

项目名称	2043 年				
工资	189.21				
社会保险费	42.63				
福利费	7.90				
工会经费	3.78				
小计	243.52				
人员数量	50.00				
人均工资	11.35				
人力资源合计	243.52				

8) 财务费用的预测

根据企业基准日的无借贷情况，以及未来无借贷计划， 不在预测财务费用。

9) 折旧与摊销预测

①折旧预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

公司的固定资产主要包括机器设备、车辆及办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

其中机器设备的预测数据在主营业务成本中预测。

未来经营期内车辆和办公设备折旧估算如下表：

金额单位：万元

项目名称	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业费用中固定资产折旧	5.32	7.86	6.49	6.49	6.49

金额单位：万元

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
营业费用中固定资产折旧	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49

金额单位：万元

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
营业费用中固定资产折旧	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49

金额单位：万元

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业费用中固定资产折旧	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49

金额单位：万元

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业费用中固定资产折旧	6.49	6.49	6.49	6.49	6.49

金额单位：万元

项目名称	2043 年				
营业费用中固定资产折旧	2.16				

③ 摊销预测

摊销主要包括无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估根据企业基准日的会计政策预测摊销额。未来摊销额在主营业务成本中的进行了预测。

10) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设企业不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

资产更新投资=固定资产更新=机器设备更新+房屋建筑物更新+其他设备更新

① 资产更新投资

按照收益估算的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年不考虑扩大的资本性投资，则只需满足维持现有生产经营能力所必需的更新性投资支出。因此只需估算现有资产耗损（折旧）后的更新支出。本次估算车辆及办公设备的更新投资所发生的资本性支出按基准日该被更新资产的账面金额计算。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生的资产更新支出的同时，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。参照公司以往年度资产更新性支出情况，预测未来资产更新性支出

②营运资金增加额估算

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、存货购置、客户欠付的应收款项等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

现金周转期=存货周转期+应收款项周转期-应付款项周转期

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付款项以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收款项以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的货币资金、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额，估算结果见表。

公司未来营运资金预测表

金额单位：万元

项目	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
最低货币资金保有量	187.49	182.63	188.26	194.63	197.76
营运资金	-702.20	-1,252.83	-1,278.20	-1,309.40	-1,320.87
营运资金追加额	-37.96	-49.06	-25.38	-31.20	-11.47

金额单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
最低货币资金保有量	200.85	204.01	207.03	211.36	214.48
营运资金	-1,332.03	-1,343.51	-1,354.09	-1,372.54	-1,383.59
营运资金追加额	-11.16	-11.48	-10.58	-18.45	-11.05

金额单位：万元

项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
最低货币资金保有量	217.68	221.38	224.72	228.17	231.90
营运资金	-1,394.99	-1,409.34	-1,421.49	-1,434.21	-1,448.52
营运资金追加额	-11.40	-14.35	-12.14	-12.72	-14.31

金额单位：万元

项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
最低货币资金保有量	235.48	239.36	243.35	247.19	251.12
营运资金	-1,461.87	-1,476.91	-1,492.54	-1,507.20	-1,522.32
营运资金追加额	-13.34	-15.05	-15.63	-14.66	-15.12

金额单位：万元

项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
最低货币资金保有量	255.38	259.75	263.97	268.54	272.96
营运资金	-1,539.38	-1,556.96	-1,573.57	-1,592.20	-1,609.87
营运资金追加额	-17.07	-17.58	-16.60	-18.64	-17.67

金额单位：万元

项目	2043 年				
最低货币资金保有量	91.64				
营运资金	-537.47				
营运资金追加额	-0.85				

11) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对公司审计报表揭示的营业收入、营业成本和财务数据的核实、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算，公司未来净现金流量估算如下：

公司未来现金流量估算表

金额单位：万元

项目	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	2,508.39	4,240.99	4,509.22	4,801.19	4,914.76	5,025.60
减：营业成本	972.85	1,640.49	1,667.28	1,696.44	1,707.78	1,718.85
营业税金及附加	296.48	523.15	550.03	584.61	598.04	611.14
销售费用	758.89	1,253.74	1,266.27	1,278.94	1,291.72	1,304.64
营业利润	480.17	823.62	1,025.63	1,241.21	1,317.22	1,390.97
利润总额	480.17	823.62	1,025.63	1,241.21	1,317.22	1,390.97
减：所得税费用	120.04	205.91	256.41	310.30	329.31	347.74
净利润	360.13	617.72	769.22	930.91	987.92	1,043.23
+财务费用						
+折旧与摊销	715.77	1,225.79	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42
-营运资金净增加	-37.96	-49.06	-25.38	-31.20	-11.47	-11.16
-资本性支出	37.70	63.38	317.12	317.12	317.12	317.12

项目	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
净现金流量	1,076.16	1,829.19	1,701.90	1,869.42	1,906.69	1,961.69

金额单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营业收入	5,139.73	5,245.54	5,422.67	5,532.92	5,646.49	5,787.06
减：营业成本	1,730.24	1,740.81	1,758.50	1,769.51	1,780.85	1,794.88
营业税金及附加	624.61	637.12	658.08	671.11	684.54	701.14
销售费用	1,317.69	1,330.87	1,344.17	1,357.62	1,371.19	1,384.90
营业利润	1,467.19	1,536.75	1,661.92	1,734.69	1,809.90	1,906.13
利润总额	1,467.19	1,536.75	1,661.92	1,734.69	1,809.90	1,906.13
减：所得税费用	366.80	384.19	415.48	433.67	452.48	476.53
净利润	1,100.40	1,152.56	1,246.44	1,301.01	1,357.43	1,429.60
+财务费用						
+折旧与摊销	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42
-营运资金净增加	-11.48	-10.58	-18.45	-11.05	-11.40	-14.35
-资本性支出	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12
净现金流量	2,019.19	2,070.44	2,172.19	2,219.37	2,276.13	2,351.26

金额单位：万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	5,907.54	6,033.38	6,173.69	6,305.34	6,452.75	6,605.29
减：营业成本	1,806.91	1,819.48	1,833.50	1,846.64	1,861.36	1,876.59
营业税金及附加	715.39	730.27	746.86	762.43	779.84	797.89
销售费用	1,398.75	1,412.74	1,426.87	1,441.14	1,455.55	1,470.10
营业利润	1,986.49	2,070.89	2,166.47	2,255.13	2,356.00	2,460.70
利润总额	1,986.49	2,070.89	2,166.47	2,255.13	2,356.00	2,460.70
减：所得税费用	496.62	517.72	541.62	563.78	589.00	615.18
净利润	1,489.86	1,553.17	1,624.85	1,691.35	1,767.00	1,845.53
+财务费用						
+折旧与摊销	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42
-营运资金净增加	-12.14	-12.72	-14.31	-13.34	-15.05	-15.63

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
-资本性支出	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12
净现金流量	2,409.31	2,473.19	2,546.47	2,611.99	2,689.35	2,768.46

金额单位：万元

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
营业收入	6,749.15	6,897.32	7,063.20	7,234.08	7,396.00	7,576.42
减：营业成本	1,890.96	1,905.76	1,922.32	1,939.38	1,955.55	1,973.57
营业税金及附加	814.91	832.43	852.06	872.25	891.40	912.75
销售费用	1,484.80	1,499.65	1,514.65	1,529.80	1,545.09	1,560.54
营业利润	2,558.48	2,659.48	2,774.17	2,892.66	3,003.95	3,129.56
利润总额	2,558.48	2,659.48	2,774.17	2,892.66	3,003.95	3,129.56
减：所得税费用	639.62	664.87	693.54	723.16	750.99	782.39
净利润	1,918.86	1,994.61	2,080.63	2,169.49	2,252.96	2,347.17
+财务费用						
+折旧与摊销	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42	1,224.42
-营运资金净增加	-14.66	-15.12	-17.07	-17.58	-16.60	-18.64
-资本性支出	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12	317.12
净现金流量	2,840.82	2,917.03	3,005.00	3,094.38	3,176.87	3,273.11

金额单位：万元

项目	2042 年	2043 年				
营业收入	7,748.20	2,594.41				
减：营业成本	1,990.73	664.74				
营业税金及附加	933.08	312.40				
销售费用	1,576.15	530.64				
营业利润	3,248.25	1,086.63				
利润总额	3,248.25	1,086.63				
减：所得税费用	812.06	271.66				
净利润	2,436.18	814.97				
+财务费用						
+折旧与摊销	1,224.42	408.14				
-营运资金净增加	-17.67	-0.85				

项目	2042 年	2043 年				
-资本性支出	317.12	105.71				
期末资产加回		11,698.52				
净现金流量	3,485.19	12,816.78				

（6）折现率的确定

1）折现率模型

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量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)，WACC 模型可用下列数学公式表示：

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

① 其中：k_e:权益资本成本

E:权益资本的市场价值

D:债务资本的市场价值

K_d:债务资本成本

T:所得税率

2）权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$R_e = R_{f1} +\beta（R_m - R_{f2}）+ Alpha$

其中：R_e:权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1}:长期国债期望回报率

β:贝塔系数

R_m:市场期望回报率

R_{f2}:长期市场预期回报率

Alpha:特别风险溢价

（$R_m - R_{f2}$）:股权市场超额风险收益率，称 ERP

具体参数取值过程:

① 长期国债期望回报率（R_{f1}）的确定。本次评估我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年到期收益率的平均值，经过汇总计算取值为 3.56%，详见附表《国债到期收益率计算表》（数据来源：wind 网）。

②市场风险溢价 Rpm 的确定

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2017 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.38%；国家风险补偿额取 0.81%。

则：MRP=6.38%+0.81%

=7.19%

③贝塔系数的确定

A、确定可比公司

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

a.对比公司所从事的行业或其主营业务包含房屋出租,出租商业设施;停车场管理等。

b. 对比公司必须为上市公司；

根据上述两项原则，我们选取了以下 6 家上市公司作为对比公司，具体如下：

序号	股票代码	公司简称	βL 值	βu 值
1	000006.SZ	深振业 A	1.3187	1.3187
2	000031.SZ	中粮地产	0.8258	0.8126
3	000038.SZ	深大通	0.8220	0.8220
4	000042.SZ	中洲控股	0.6601	0.2613
βu 平均值			0.5893	0.3654

B、确定无财务杠杆 β 系数

本次评估我们是选取 wind 公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值，上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的五家上市公司(深振业 A、中粮地产、深大通、中洲控股)作

为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 24 个月期间(至少有两年上市历史)的采用周指标计算归集的相对与沪深两市(采用沪深 300 指数)的风险系数β，并剔除每家可比公司的财务杠杆后 β 系数，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 β 系数。剔除财务杠杆后的 β 系数为 0.3654。

C、确定被评估企业的资本结构比率

因合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司在评估基准日无贷款，以后无贷款计划，确定被评估企业目标资本结构为 0.00。

D、估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 β 系数

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业有财务杠杆 β 系数：

有财务杠杆 β=无财务杠杆 β×[1+D/E×(1-T)]=0.5474

通过计算贝塔系数确定为 0.3654

① 特别风险溢价 Alpha 的确定

在综合考虑被评估企业在行业中的规模、所处的经营阶段、主要客户情况、企业内部管理机制及控制机制、管理人员及人力资源水平的基础上，确定企业的特别风险系数为 1.00%。

② 权益资本成本的确定

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 7.00%。

3)债务资本成本的确定

在评估基准日，经审计的资产负债表披露，被评估单位无长短期借款。

4）加权资本成本的确定

运用 WACC 模型计算加权平均资本成本,将上述参数代入 WACC 模型，得出加权平均资本成本为 7.00%。

则折现率为 7.00%

（7）经营性资产价值

根据预测的净现金量和折现率，即可得到经营性资产价值为 30,705.68 万元。如下表：

经营性资产价值评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 6-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
净现金流量	1,076.16	1,829.19	1,701.90	1,869.42	1,906.69	1,961.69
折现年限	0.29	1.08	2.08	3.08	4.08	5.08
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.9805	0.9293	0.8685	0.8117	0.7586	0.7090
折现值	1,055.17	1,699.86	1,478.10	1,517.40	1,446.41	1,390.84
经营性资产价值						

金额单位：人民币万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
净现金流量	2,019.19	2,070.44	2,172.19	2,219.37	2,276.13	2,351.26
折现年限	6.08	7.08	8.08	9.08	10.08	11.08
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.6626	0.6192	0.5787	0.5409	0.5055	0.4724
折现值	1,337.91	1,282.02	1,257.05	1,200.46	1,150.59	1,110.73
经营性资产价值						

金额单位：人民币万元

项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
净现金流量	2,409.31	2,473.19	2,546.47	2,611.99	2,689.35	2,768.46
折现年限	12.08	13.08	14.08	15.08	16.08	17.08
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.4415	0.4126	0.3856	0.3604	0.3368	0.3148
折现值	1,063.71	1,020.44	981.92	941.36	905.77	871.51
经营性资产价值						
项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年
净现金流量	2,840.82	2,917.03	3,005.00	3,094.38	3,176.87	3,273.11
折现年限	18.08	19.08	20.08	21.08	22.08	23.08
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.2942	0.2750	0.2570	0.2402	0.2244	0.2098
折现值	835.77	802.18	772.28	743.27	712.89	686.70
经营性资产价值						

金额单位：人民币万元

项目	2042 年	2043 年				
净现金流量	3,361.15	12,816.78				
折现年限	24.08	24.42				
折现率	7.00%	7.00%				
折现系数	0.1960	0.1917				
折现值	658.79	2,456.98				

项目	2042 年	2043 年				
经营性资产价值	29,380.12					

（8）非经营性资产（负债）的价值

经核实，在评估基准日 2018 年 05 月 31 日，公司账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的其他非经营性资产，在估算企业价值时应予单独估算其价值。

1）非经营性资产的价值

评估基准日，非经营性资产的账面价值为 561.55 万元，经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	其他应收款	北京华联商厦股份有限公司	往来款	2018.05	430.42	430.42
2	其他应收款	合肥市劳动和社会保障局	保证金	2008.09	65.50	65.50
3	其他应收款	合肥市建设领域维护农民工权益办公室	保证金	2010.07	29.70	29.70
4	其他应收款	合肥燃气集团有限公司	保证金	2011.01	20.00	20.00
5	其他应收款	合肥市财政局	保证金	2008.08	7.11	7.11
7	递延所得税资产			2017.12	6.22	6.22
8	其他流动资产	进项税		2018.05	1.64	1.64
9		预缴其他税金		2018.05	0.96	0.96
	合计				561.55	561.55

2）非经营性负债的价值

评估基准日，非经营性资产的账面价值为 391.56 万元，经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	应付账款	安徽省外经建设集团建筑设计院	工程款	2010/3	47.48	47.48
2	应付账款	合肥顺吉空调制冷有	工程款	2011/11	40.02	40.02

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
		限公司				
3	应付账款	合肥银峰机械施工有限公司	工程款	2010/3	28.10	28.10
4	应付账款	合肥电力安装总公司	工程款	2009/8	26.30	26.30
5	应付账款	广州市科城建筑设计有限公司安徽分公司	工程款	2010/7	23.76	23.76
6	应付账款	镇江第二建筑工程有限公司安徽分公司	工程款	2009/8	16.86	16.86
7	应付账款	合肥浦发通信技术开发有限责任公司	工程款	2011/9	16.77	16.77
8	应付账款	合肥市恒业墙体材料有限公司	工程款	2010/12	13.62	13.62
9	应付账款	合肥明生电力工程安装有限责任公司	工程款	2008/12	11.45	11.45
10	应付账款	安徽省消防工程有限公司	工程款	2018/5	5.49	5.49
11	应付账款	合肥兆基建筑工程技术有限公司	工程款	2018/5	5.25	5.25
12	应付账款	合肥工大建设监理有限公司	工程款	2018/5	4.00	4.00
13	应付账款	佛山市嘉俊陶瓷有限公司	工程款	2018/5	3.68	3.68
14	应付账款	合肥中策广告制作有限公司	工程款	2018/5	3.36	3.36
15	应付账款	安徽省安源消防工程有限公司	工程款	2018/5	2.02	2.02
16	应付账款	南京星天淦装饰工程有限公司	工程款	2018/5	1.98	1.98
17	应付账款	安徽捷庆电子工程有限公司	工程款	2018/5	1.91	1.91
18	应付账款	天津巨臣窗饰有限公司	工程款	2018/5	1.01	1.01
19	应付账款	合肥电力规划设计院	工程款	2018/5	1.00	1.00
20	应付账款	安徽科辰建筑工程有限公司	工程款	2018/5	0.34	0.34
21	应付账款	北京中核北研防水装饰工程有限公司合肥分公司	工程款	2018/5	0.32	0.32
22	应付账款	浙江金卡实业有限公司	工程款	2018/5	0.25	0.25
23	应付账款	合肥林邦门业有限公	工程款	2018/5	0.20	0.20

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
		司				
24	应付账款	合肥燃气集团有限公司	工程款	2018/5	0.20	0.20
25	应付账款	合肥市包河区翔隆防水经营部	工程款	2018/5	0.13	0.13
26	应付账款	合肥东心建筑清洗有限公司	工程款	2018/5	0.12	0.12
27	应付账款	合肥瑶海区金盛不锈钢经营部	工程款	2018/5	0.07	0.07
	其他应付款	882 财务部	往来款	2018/5	135.87	135.87
	合计				391.56	391.56

（9）长期股权投资价值

在评估基准日，经审计的资产负债表披露，被评估单位无长期股权投资。

（10）付息债务价值

在评估基准日，经审计的资产负债表披露，被评估单位无付息债务。

（11）权益资本价值的确定

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+溢余资产价值+长期股权投资价值+非营业性资产-非营业性负债

根据上述测算，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的权益资本价值为29,550.10万元。见下表：

金额单位：万元

项　　目	金　　额
经营性资产价值	29,380.12
加：非经营性资产价值	561.55
减：非经营负债	391.56
企业整体价值	
减：付息债务价值	
股东全部权益价值	29,550.10

8、收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值为29,550.10万元。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

1、资产基础法

评估基准日 2018 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司经审计的总资产账面价值 25,586.90 万元，总负债账面价值 1,667.79 万元，净资产账面价值 23,919.11 万元。经资产基础法评估，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司总资产评估价值 33,918.51 万元，增值 8,331.61 万元，增值率 32.56 %；总负债评估价值 1,667.79 万元，无增减值变化；净资产评估价值 32,250.72 万元，增值 8,331.61 万元，增值率 34.83 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：合肥华联瑞城购物广场商业运营有限公司　　金额单位：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%
流动资产	677.60	677.60	-	-
非流动资产	24,909.30	34,177.71	9,268.41	37.21
其中：长期投资				
投资性房地产	20,376.07	33,197.17	12,821.10	62.92
固定资产	804.72	37.52	-767.20	-95.34
无形资产	3,536.75	-	-3,536.75	-100.00
长期待摊费用	185.54	-	-185.54	-100.00
递延所得税资产	6.22	6.22	-	-
其他非流动资产				
资产总计	25,586.90	33,918.51	8,331.61	32.56
流动负债	1,667.79	1,667.79	-	-
非流动负债				
负债总计	1,667.79	1,667.79	-	-
净资产（所有者权益）	23,919.11	32,250.72	8,331.61	34.83

经资产基础法评估合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值为 32,250.72 万元。增值率 34.83%。

2、收益法

截止评估基准日 2018 年 05 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司公司股东全部权益价值的评估结果为 29,550.10 万元，增值 5,630.99 万元，增值率 23.54%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，资产基础法与收益法的评估价值相差 2,700.62 万元，差异率为 9.14%。成本法侧重企业形成的历史和现实，收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，因方法侧重点不同，造成评估结论的差异性。

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司主要资产为投资性房地产-北京华联长江西路购物中心，其收益法考虑了公司的经营风险和公司实际成本费用的发生，而在投资性房地产的收益法中更多的是考虑行业平均成本费用的发生标准，故我们认为资产基础法的结果，更能客观反映出合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的真实企业价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值评估结果为 32,250.72 万元。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 8,331.61 万元，增值率为 34.83%。与账面价值比较，其中：

（1） 投资性房地产：评估价值为 33,197.17 万元，与账面价值比较增值 12,821.10 万元，增值率为 62.92%。

（2） 固定资产：评估价值为 37.52 万元，与账面价值比较增值-767.20 万元，增值率为-95.34%。

（3） 无形资产：评估价值为 0.00 万元，与账面价值比较增值-3,536.75 万元，增值率为-100%。

（4） 长期待摊费用：评估价值为 0.00 万元，与账面价值比较增值-3,536.75 万元，增值率为-100%。

（5） 递延所得税资产：评估价值为 6.22 万元，与账面价值比较无增减值变化。

（6） 负债：评估价值为 1,667.79 万元，与账面价值比较无增减值变化。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

（1） 投资性房地产增值主要原因：

投资性房地产采用了收益法进行评估，侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，包含了固定资产中的机器设备及无形资产-土地使用权的价值，投资性房地产账面值是房产账面原值减去折旧的历史价值，因此评估值增幅较大。

（2） 固定资产、无形资产、长期待摊费用减值主要原因：

固定资产中机器设备、无形资产-土地使用权、长期待摊费用等科目的估值已包含在投资性房地产评估估值中，因此评估减值。

（三）股东全部权益价值的流动性的考虑

本次评估在确定合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值时，未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。