

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

茂业商业股份有限公司
拟收购秦皇岛茂业百货有限公司股权涉及的
秦皇岛茂业百货有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2019]第 020102 号

(共二册，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：2019 年 7 月 15 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020056201900649

资产评估报告名称： 茂业商业股份有限公司拟收购秦皇岛茂业百货有
限公司股权涉及的秦皇岛茂业百货有限公司 股
东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2019]第020102号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 赵新(资产评估师)、李朝阳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
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.....	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	24
十四、 评估机构和资产评估师签章	25
资产评估报告附件.....	26



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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

**茂业商业股份有限公司
拟收购秦皇岛茂业百货有限公司股权涉及的
秦皇岛茂业百货有限公司
股东全部权益价值项目**

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2019]第 020102 号

茂业商业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受茂业商业股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因收购股权事宜，对秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益价值进行评估，为茂业商业股份有限公司收购秦皇岛茂业百货有限公司股权事宜提供价值参考。

评估对象：秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：秦皇岛茂业百货有限公司全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2019 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日，秦皇岛茂业百货有限公司在持续经营和评估假设成立的前提下，采用收益法评估的股东全部权益评估价值为人民币 179,026.92 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



**茂业商业股份有限公司
拟收购秦皇岛茂业百货有限公司股权涉及的
秦皇岛茂业百货有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

国融兴华评报字[2019]第 020102 号

茂业商业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，按照法律、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、收益法，按照必要的评估程序，对茂业商业股份有限公司拟实施收购股权行为涉及的秦皇岛茂业百货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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为茂业商业股份有限公司，被评估单位为秦皇岛茂业百货有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人及股权交易相关的主管部门。

(一) 委托人简介

1、注册登记情况

企业名称：茂业商业股份有限公司(以下简称：“茂业商业”)

股票简称：茂业商业

股票代码：600828

成立日期：1993 年 12 月 31 日

注册资本：173198.2546 万元

法定代表人：高宏彪

类型：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

住所：成都市东御街 19 号

统一社会信用代码：91510100214393110R

主要经营范围：控股公司服务；项目投资及管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业管理咨询服务；房地产开发经营；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；停车场服务（不含闲置土地）；货物进出口、技术进出口；其他无需许可或审批的合法项目。（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、公司概况

茂业商业股份有限公司（原名“成商集团股份有限公司”）前身是成都市人民商场，成立于 1953 年。1993 年经成都市人民政府成府函(93)77 号文批复，改组为股份有限公司，1993 年 11 月 13 日经中国证券监督管理委员会以证监发审字【1993】95 号文件复审批准，首次向社会公众发行人民币普通股 21,500,000 股，于 1994 年 2 月 24 日在上海证券交易所挂牌交易。

2016 年 2 月公司实施了重大资产重组，因注入资产 2016 年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司 2016 年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予 70,754,453 股股份。本次业绩补偿完成后，深圳茂业商厦有限公司、深圳德茂投资企业（有限合伙）、深圳合正茂投资企业（有限合伙）持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,414,838,703 股、81.69%；45,844,341 股、2.65%；18,332,155 股、1.06%；其他中小股东合计持有公司的股份数量和占比变更为：252,967,347 股、14.61%。

因注入资产 2017 年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司 2017 年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予 8,479,892 股股份。本次业绩补偿完成后茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司股份及占公司总股本比例变更为：1,406,857,724 股、81.23%；45,487,943 股、2.63%；18,189,640 股、1.05%。其他中小投资者股东合计持有公司股份数量及占比变更为：261,447,239、15.09%。

2017 年 11 月 16 日起，公司控股股东茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来 6 个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款）通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二



二级市场增持本公司股票。截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为 1,502,712,449 股，占公司总股本比例 86.76%。

(二) 被评估单位简介

1、注册登记情况

名称：秦皇岛茂业百货有限公司（以下简称茂业百货）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业场所：秦皇岛市海港区河北大街 150 号

法定代表人：卢小娟

注册资本：34230.1588 万元

成立日期：2001 年 6 月 26 日

经营范围：针纺织品、服装、鞋帽、日用品、办公用机械、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金产品、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、其他化工产品（危险化学品除外）、计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯终端设备的销售；企业管理咨询；经济贸易咨询（证券、期货、金融、投资咨询等相关咨询除外）；企业营销策划；物业管理服务；场地、柜台的租赁；室内儿童游艺服务；货物及技术进出口；修鞋服务；以下限分支机构经营：卷烟、雪茄烟、保健食品的零售；图书、期刊、预包装食品、散装食品、特殊食品（含婴幼儿配方乳粉）的销售、食用农产品的销售；音像制品的销售、租赁。

2、历史沿革

2001 年 6 月 26 日秦皇岛金原超市有限公司成立，于 2002 年 8 月更名为秦皇岛华联商城金原超市有限公司，2014 年 10 月又更名为秦皇岛茂业超市有限公司，2018 年 9 月 25 日秦皇岛茂业超市有限公司更名为秦皇岛茂业百货有限公司。

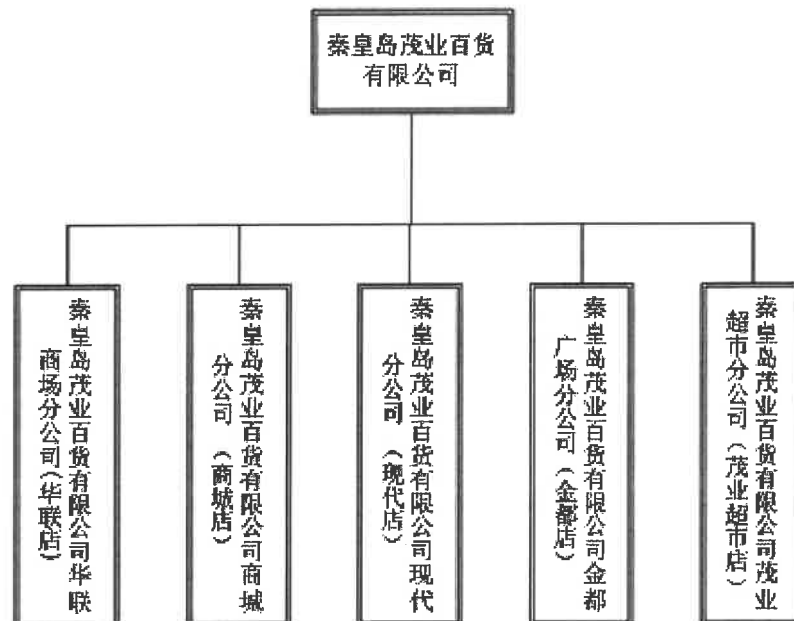
截止评估基准日，秦皇岛茂业百货有限公司的股权结构如下：

出资人	认缴金额(万元)	出资方式	持股比例(%)	实缴出资(万元)
秦皇岛茂业控股有限公司	34230.1588	货币	100	34230.1588

3、公司经营管理结构

(1) 公司组织机构为董事会领导下的总经理负责制。

(2) 组织机构图



4、近年经审计的资产、财务和经营状况

金额单位：人民币元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 3 月 31 日
流动资产	355,113,274.71	567,666,727.78	777,532,158.67
可供出售金融资产			
投资性房地产			
固定资产	354,056,865.72	340,008,741.06	335,610,656.79
在建工程	2,473,687.44		
无形资产	17,304,417.81	15,861,752.94	15,501,086.72
长期待摊费用	8,346,060.59	10,652,366.81	10,748,709.05
递延所得税资产	3,522,310.18	3,513,560.06	3,513,560.06
其他非流动资产			
资产总计	740,816,616.45	937,703,148.65	1,142,906,171.29
流动负债	490,587,091.00	560,723,443.64	791,774,765.61
非流动负债	6,082,742.19	2,935,423.60	3,931,125.68
负债合计	496,669,833.19	563,658,867.24	795,705,891.29
所有者权益	244,146,783.26	374,044,281.41	347,200,280.00
其中：归属母公司所有者权益			

被评估单位近年的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
-----	---------	---------	--------------

一、营业收入	1,068,703,404.57	1,080,897,751.65	313,585,996.61
减：营业成本	789,870,850.44	792,769,069.93	233,032,251.66
税金及附加	16,729,247.64	20,962,498.10	7,756,179.53
销售费用	57,620,413.20	51,280,911.85	11,729,615.52
管理费用	53,615,042.23	45,303,745.09	11,471,405.87
财务费用	-247,699.70	-2,436,494.43	65,923.56
加：其他收益	15,701.07	1,113.24	
资产减值损失	-7,034.00	2,150.00	
二、营业利润	151,124,217.83	173,021,284.35	49,530,620.47
加：营业外收入	543,813.52	236,101.12	16,581.09
减：营业外支出	32,274.86	262,466.49	2.54
三、利润总额	151,635,756.49	172,994,918.98	49,547,199.02
减：所得税费用	38,572,925.97	43,097,420.83	12,391,200.43
四、净利润	113,062,830.52	129,897,498.15	37,155,998.59

以上财务数据是经过审计后的数据，被评估单位评估基准日、2017 年-2018 年度会计报表均经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“瑞华审字【2019】16040065 号”无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人茂业商业股份有限公司拟收购秦皇岛茂业百货有限公司股权，秦皇岛茂业百货有限公司的母公司秦皇岛茂业控股有限公司和茂业商业股份有限公司的控股母公司均是深圳茂业商厦有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、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。

二、 评估目的

因收购股权事宜，对秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益价值进行评估，为茂业商业股份有限公司收购秦皇岛茂业百货有限公司股权事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。总资产账面价值为 114,290.62 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 79,570.59 万元；净资产账面价值 34,720.03 万元。详见下表：

2019 年 3 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	777,532,158.67
二、非流动资产合计	365,374,012.62
固定资产	335,610,656.79
无形资产	15,501,086.72
长期待摊费用	10,748,709.05
递延所得税资产	3,513,560.06
三、资产总计	1,142,906,171.29
四、流动负债合计	791,774,765.61
五、非流动负债合计	3,931,125.68
六、负债总计	795,705,891.29
七、净资产	347,200,280.00

评估范围内主要实物资产的情况如下：

1、存货：评估范围内存货主要是 4 家分公司的化妆品和金饰品，销售情况正常，无损坏变质情况。

2、房屋建筑物是茂业百货各分公司拥有的商业用房和配套设施，即华联、金都、商城及超市分公司持有的房屋建筑物是其各自经营场所。

3、设备包括机器设备、电子设备，机器设备主要是商城用的设备，包括空调、电源柜、电梯等；电子设备主要是电脑等办公用电子设备。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日是 2019 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1、选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务；

2、评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

3、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；

3、《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)；

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；

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正)；

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、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

8、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则—基本准则>的决定》(财政部令第76号);

9、《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);

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

12、《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)。

(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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35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、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39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)。

(四)权属依据

1、被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等;

- 2、国有土地使用证；
- 3、房屋所有权证或者不动产权证书；
- 4、有关产权转让合同、租赁合同；
- 5、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 2、《机电产品报价手册》(2019 年)；
- 3、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 5、企业提供的客流量统计及预测资料；
- 6、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 7、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 3、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 4、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 5、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告。

七、 评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于难以收集与评估对象可比的上市公司或交易案例进行市场法比较修正的充分数据，因此本次评估不适于选择市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。根据我们对秦皇岛茂业百货有限公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（一） 收益法介绍

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方法。

2. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P--经营性资产价值(股东权益自由现金流评估价值)

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

（1） 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后股权自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

A_{i0} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率；

N：预测期；

i ：预测期第 i 年。

其中，股权自由现金流量计算公式如下：

股权自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率计算公式如下：

权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中：R_f：无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业日常经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债主要是关联单位的资金调拨，本次评估采用成本法进行评估。

(二) 资产基础法

1、流动资产



(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。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价值；对于很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，按照账龄分析法，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价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依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，其评估价值为零。

(4)应收利息，评估人员查阅了借款合同、借款期限、应计利息及已付利息情况，核对明细账与总账、报表余额相符，以核实后账面价值确定评估价值。

(5)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及纳税申报数据等相关资料，核实待抵事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面价值确定评估价值。

(6)库存商品：评估人员对库存商品进行了抽盘，以核实产成品的数量和品质，同时对库存商品的市场销售情况进行调查，了解库存商品的适销情况，在此基础上对库存商品进行评估。

茂业百货有限公司的库存商品由经销商供货，总体上，由于存货周转较快，账面成本与评估基准日时点的采购价格接近，本次评估以核实后的账面价值确定评估价值。

对于个别账面价值高于目前采购成本的商品，茂业百货有限公司已经计提了跌价准备，评估人员分析存货跌价准备的计提依据和方法，根据存货的销售情况进行分析，对其账面成本高于现行市场价格的，以市场价格作为评估价值。

2、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2019 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

②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。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

通过对设备使用情况的现场调查，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

1) 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

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；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

(3)评估价值的确定

$$\text{设备评估价值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}$$

3、房屋建(构)筑物

对房屋建筑物主要采用收益法进行评估。

收益法：是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = A / (R - r) \times \{1 - [(1 + r) / (1 + R)]^t\}$$

其中：V—房地产在评估基准日的收益价格

A—房地产的未来第一年净运营收益

R —房地产的报酬率

r —租金增长率

t —房地产的收益年限

4、无形资产

本次评估范围内的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。评估人员检查了原始凭证、合同、发票并与财务人员沟通了解，土地使用权是委估房屋建筑物所占土地，所以在房屋建筑中评估；其他无形资产的评估通过市场询价，以评估基准日的市场价值确定评估价值。

5、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容主要为装修改造费用，评估人员通过查询装修及购买合同以及有关凭证和账簿，未见异常，装修费用是房屋建筑物的一部分，本次评估纳入房屋建筑物中评估。

6、递延所得税资产

是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。

评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，系以前年度形成的可抵扣暂时性差异。对于因减值准备形成的可抵扣暂时性差异，按目前市场情况不存在减值因素的，对应的递延所得税资产按零值确定；坏账准备及其他减值准备形成的可抵扣暂时性差异对应的递延所得税资产以核实后的账面价值确定评估价值。

7、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

2、交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3、持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

- 1、假设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；
- 2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2019 年 3 月 31 日，秦皇岛茂业百货有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结论

秦皇岛茂业百货有限公司经审计的总资产账面价值 114,290.62 万元，总资产评估价值 201,094.73 万元，增值 86,804.10 万元，增值率 75.95%；总负债账面价值 79,570.59 万元，评估价值 79,570.59 万元；净资产账面价值 34,720.03 万元，评估价值 121,524.14 万元，增值 86,804.10 万元，增值率 250.01%。详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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	77,753.22	77,753.22	-	-
非流动资产	36,537.41	123,341.51	86,804.10	237.58
固定资产	33,561.07	122,829.14	89,268.07	265.99
无形资产	1,550.11	511.91	-1,038.20	-66.98
长期待摊费用	1,074.87	-	-1,074.87	-100.00
递延所得税资产	351.36	0.46	-350.90	-99.87
资产总计	114,290.62	201,094.73	86,804.10	75.95
流动负债	79,177.48	79,177.48	-	-
非流动负债	393.11	393.11	-	-
负债合计	79,570.59	79,570.59	-	-
净资产	34,720.03	121,524.14	86,804.10	250.01

（二）收益法的评估结论

截止评估基准日，秦皇岛茂业百货有限公司在持续经营和评估假设成立的前提下，采用收益法评估的股东全部权益评估价值为人民币 179,026.92 万元。

（三）评估结论的选择

采用资产基础法形成的评估价值为 121,524.14 万元，采用收益法形成的评估价值为 179,026.92 万元，两种方法评估结果相差 57,502.78 万元，收益法的评估结果较资产基础法的评估结果高 47.32%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债基础上确定评估对象价值的思路，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值。收益法是指通过将被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，是从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了各项资产的综合获利能力。

资产基础法的评估结果反映的是各项资产和负债在评估基准日的市场价值，其经营优势未完全反映在资产的价值中，经营团队、商誉等价值贡献因素均未能完整反映在资产价值中。而经营团队的专业管理水平、商誉等表外资产对公司未来盈利水平的影响较大。采用收益法评估，收益水平代表了各项经营要素资产的综合获利能力，能够客观反映本次评估目的下的股东全部权益价值。故本报告评估结论采用收益法的评估结果，即：

秦皇岛茂业百货有限公司股东全部权益评估价值为人民币 179,026.92 万元，增值 144,306.89 万元，增值率为 415.63%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)茂业百货的经营收益主要来自各分店（商城店、现代店、金都店、华联店、超市）的收益，其中：商城店、金都店、华联店的经营场所是自有房地产；现代店的经营场所是租赁物业，租赁期为 15 年，评估中假设租期满后能够续租，或者能够租到相似的经营场所为假设前提。

(二)2019 年 3 月 26 日，茂业百货与秦皇岛银行股份有限公司总行营业部签订 DBHT39012019006121 号最高额抵押合同，以茂业百货固定资产中的房屋建筑物为茂业百货借款提供抵押担保。

(三)评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的其他重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

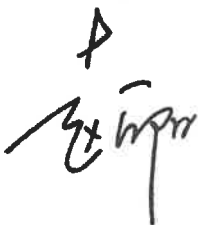
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2019 年 7 月 15 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

