

北京华联商厦股份有限公司拟收购北京中商华通科贸有限公司
所持有的恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）出资份额
涉及的北京中商华通科贸有限公司持有的恒天嘉信（宁夏）
投资中心（有限合伙）出资份额价值项目
长期股权投资：安徽华联购物广场有限公司

资产评估说明

中水致远评报字[2019]第 010142 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年十月三十日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产清查核实情况说明	4
一、评估对象与评估范围说明	4
二、资产核实总体情况说明	6
三、核实结论	11
第四部分 资产基础法评估说明	13
一、流动资产评估说明	13
二、机器设备评估说明	15
三、在建工程及土地使用权评估说明	24
四、递延所得税资产	36
五、其他非流动资产	37
六、负债评估说明	37
第五部分 收益现值法评估的说明	41
一、价值类型及其定义	41
二、本次收益法的评估假设和限制条件	42
三、本次收益法的具体形式	44
四、我国经济发展分析	47
五、被评估单位所在行业分析	50
六、收益法评估预测及估算过程	60
第六部分 评估结论及其分析	75
一、评估结论	75
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	77
附件一、关于进行资产评估有关事项的说明	79

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司

二〇一九年十月三十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人与产权持有单位（被评估单位）共同撰写。具体内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

（本页以下无正文）

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

本次评估的对象是北京华联商厦股份有限公司拟收购北京中商华通科贸有限公司所持有的恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）出资份额所涉及的安徽华联购物广场有限公司（以下或简称：“安徽华联”）的股东全部权益价值。

本项目评估范围为安徽华联全部资产及负债，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日安徽华联的账面资产总额为 65,027.44 万元，负债总额为 51,780.58 万元，净资产为 13,246.86 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产。

评估范围内的负债为流动负债及非流动负债，其中流动负债包括短借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债为长期借款。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）后，出具了标准无保留意见审计报告（报告号：致同专字（2019）第 110ZC7179 号）。

评估范围内全部资产和负债的账面价值如下表。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
-----	------

		A
流动资产合计	1	2,578.24
非流动资产合计	2	62,449.20
其中：长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	-
固定资产	5	30.99
在建工程	6	52,342.43
无形资产	7	8,585.49
其中：无形资产-土地使用权	8	8,585.49
其他非流动资产	9	1,490.29
资产总计	10	65,027.44
流动负债	11	21,180.58
非流动负债	12	30,600.00
负债总计	13	51,780.58
所有者权益（或股东权益）	14	13,246.86

（二）实物资产分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产主要为在建工程和固定资产。其中在建工程为企业正在建设中的“北京华联合肥和平路购物中心”项目。固定资产为车辆及电子及办公设备。实物资产的特点如下：

1．在建工程

本次企业申报评估的在建工程为“北京华联合肥和平路购物中心”项目。

“北京华联合肥和平路购物中心”项目原址为和平路华联综合超市，位于合肥市瑶海区和平 118 号，2014 年 5 月，企业在原超市的原址上进行升级改造，规划将原有的单一超市改造成兼具影院、购物、娱乐、餐饮、儿童等多功能于一体的购物中心。

项目目前处于在建状态，其中主体建筑已经完成，消防工程完成施工，一次机电工程完成 75%，给排水基本完成，室外幕墙完成 90%，市政工程完成 60%。

2. 设备类资产特点

设备类资产分为车辆及电子及办公设备，其中车辆为 1 辆奥迪轿车；电子及办公设备共计 44 项，主要为电脑、打印机、办公家具等。设备类资产分布于企业办公场所内，目前均能使用。

(三) 企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为 1 宗土地使用权，为企业正在建设中的“北京华联合肥和平路购物中心”项目的占用地。土地状况详见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	用地性质	证载面积(平方米)
1	合国用(2013)第 405 号	“北京华联合肥和平路购物中心”项目占地	2013 年 11 月 29 日	2053 年 9 月 3 日	商业	31474.46

(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的资产情况说明

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：致同专字（2019）第 110ZC7179 号）的审计结果，除此之外，本报告未引用其他机构报告内容。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实组织工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了现场清查实施计划，项目组分为流动资产类小组、固定资产小组、收益法小组等分别就企业的资产、负债及损益情况进行清查核实。

自 2019 年 8 月 29 日至 2019 年 9 月 6 日止，评估组对申报委估的资产进行了清查和现场勘察，现将情况说明如下。

（二）资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员清查资产、申报历史及预测数据并收集准备资料

先期资产评估专业人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“收益法评估申报表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表及收益法评估申报表

资产评估专业人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表、收益法评估申报表和预测说明。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的生产业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 修改和完善评估申报表并与相关部门人员进行交流

根据现场实地勘察情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表和收益法评估申报表，并向企业财务人员了解财务核算方法、向经营管理人员了解

管理流程、向市场管理部门了解市场情况、向人事管理部门了解企业人事管理方面的情况等。

5. 核实产权证明文件

对评估范围的在建工程、设备、车辆、土地使用权等资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，资产评估专业人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，资产评估专业人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 实物性资产的清查方法

实物资产包括在建工程、电子及办公设备、车辆。

对在建工程的清查，主要为首先根据企业提供的申报明细表了解在建工程的申报内容并进行现场核实工作，初步确定完工程度；其次核实总账、明细账，查阅相关记账凭证，收集与该项工程建设相关的资料并与企业相关人员就在建工程项目进行分类，明确项目是否形成单独实物资产。

对设备的核实，主要为①核查实物，即根据清查评估明细表所列项目，查对设备编号、确认有无此设备，同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。②产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票、借据等为依据；对产权权属资料中所载明的所有人与被评估单位和相关当事人不符的情况，给予高度关注，进一步通过

询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。③

调查了解设备的实际技术状况，检查有关技术文件、资料。

对车辆的清查，资产评估专业人员我们取得车辆行驶证复印件，核实产权、购置日期和使用日期，并采用抽查的方式与行驶证原件和原始购置发票进行核对。然后向车辆管理人员了解车辆的已行驶里程数、使用和维护保养情况，并对全部车辆进行现场勘察。在对车辆清查中，我们还特别注意调查了解是否存在影响车辆使用性能的重大事故。

2. 土地使用权的清查核实

对于土地使用权首先核实产权状况和土地性质，了解原始入账价值和摊销情况，然后到实地勘察土地状况，并调查核实地块位置、四至、地块形状、周边环境等情况。

3. 非实物性资产、负债核实情况

对非实物性资产和负债进行了核实：

(1) 非实物性资产的核实：资产评估专业人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、相关业务合同、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

(2) 负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

4. 对损益类项目的核实和了解

(1) 对于收入的核实和了解

资产评估专业人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、租赁明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要项目的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

(2) 主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据等。

(3) 税金及附加

资产评估专业人员通过企业申报的税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际缴纳的税金及附加与营业收入、企业历年毛利率的相关性。

(4) 期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表、财务明细账进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(5) 其他损益类项目的核实和了解

资产评估专业人员主要核实和了解了企业是否存在其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

5. 影响清查核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在以下影响核实的事项：

(1) 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

(2) 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

除以上事项外，本次核实过程中资产评估专业人员未发现有影响资产核实的其他重大事项。

三、核实结论

资产评估专业人员经履行以上评估核实程序，资产评估专业人员对委估资产和相关负债情况有了比较全面的了解。评估基准日企业的资产负债表、利润表和现金流量表及会计报表附注经过致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具了标准无保留意见的审计报告，核实结果与被评估单位所申报的资料一致，实物资产管理维护良好，可正常使用，得出以下相关企业核实结论：

(一) 资产清查中发现的需要披露的情况

1、安徽华联购物广场有限公司与北京银行股份有限公司签订的借款合同（合同编号：0387609），合同类型为抵押合同，抵押合同编号 0387609-002，抵押物为安徽合肥市瑶海区和平路华联购物中心土地及在建工程。抵押期自 2017 年 1 月 3 日至 2027 年 1 月 3 日。

2、截至 2019 年 6 月 30 日，安徽华联购物广场有限公司股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比率
1	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	26,043.88	99.00%
2	北京中商华通科贸有限公司	263.00	1.00%
合 计		26,306.88	100%

注：该股权结构，为安徽华联 2019 年 6 月 13 日经股东会决议通过，于评估基准日后 2019 年 8 月 21 日，经合肥市市场监督管理局批准变更了企业营业执照。

（二）资产核实总体结论

1．通过核实，资产评估专业人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。

2．通过调查，资产评估专业人员对被评估单位的未来经营有了比较全面的认识。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

企业申报的流动资产为货币资金、其他应收款、其他流动资产。流动资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	8,686,859.04
其他应收款	17,094,625.20
其他流动资产	900.00
流动资产合计	25,782,384.24

(二) 评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。对有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应电子文档。
2. 遵照资产评估准则的相关规定，采用重置成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。
3. 提交流动资产的评估说明。

(三) 评估说明

1. 货币资金

本次申报评估的货币资金为银行存款，货币资金账面值为 8,686,859.04 元。

银行存款账面值 8,686,859.04 元，为企业在交行长江东路支行、中国工商银行合肥和平路支行、徽商银行合肥太湖路支行等开立的人民币银行存款账户。资产评估专业人员对银行存款账面值同银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜，以账面价值确定评估价值。

货币资金评估值 8,686,859.04 元，评估无增减值。

2. 其他应收款

其他应收款账面余额为 21,301,084.04 元，计提坏账准备 4,206,458.84 元，账面净额为 17,094,625.20 元，核算的内容主要为应收往来款等。

对于其他应收款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。资产评估专业人员通过审核相关账簿及原始凭证，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在评估基准日一次收回，而具体收回的时间又具有不确定性，

由于资金有时间价值也需要考虑，因而资产评估需要考虑评估风险损失。资产评估专业人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经过上述分析、计算后，其他应收款账面价值为 17,094,625.20 元，评估价值为 17,094,625.20 元。

3. 其他流动资产

其他流动资产账面值为 900.00 元，为企业待抵扣的增值税进项税等。资产评估专业人员查阅了凭证及明细账，在此基础上，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 900.00 元，评估无增减值。

二、机器设备评估说明

(一) 评估范围

本次设备类资产的评估范围为企业截止评估基准日所申报的设备类资产。该公司设备类资产主要为车辆、电子及办公设备。

各类设备的账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	359,528.74	309,884.89
固定资产-机器设备	-	-
固定资产-车辆	225,683.25	223,449.93
固定资产-电子设备	133,845.49	86,434.96
减：设备类固定资产减值准备		-
设备类净额合计	359,528.74	309,884.89

(二) 设备概况

1. 设备类资产基本情况及特点

本次评估范围的车辆和电子及办公设备共 45 项，其中车辆 1 项，主要为 1 辆办公车辆；电子及办公设备 44 项，主要包括电脑、办公家具等办公设备，分布于企业的办公区内。

2. 设备原值的形成

委估设备类资产账面价值为资产原始购入价值。

(三) 评估过程

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 29 日～2019 年 9 月 6 日对申报评估的设备类资产进行了清查核实和现场勘察工作。

1. 清查核实工作

(1) 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，资产评估专业人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2) 资产评估专业人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场清点设备，资产评估专业人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，原则为覆盖各类、典型勘察。了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，以充分了解设备的历史变更及目前技术运行情况。

(4) 通过对设备的清查，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(5) 根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(6) 对评估范围内的车辆电子办公设备产权进行核查，如：车辆行驶证及购置发票等。

2. 评定估算

(1) 根据本次评估目的，设备评估主要采用成本法。

(2) 通过查阅主要设备的订货合同、发票，以及网上查询及市场调查等方式确定车辆及电子办公设备价格。

(3) 设备的成新率采用现场勘察调整和年限法来综合确定。

(4) 对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

3. 评估汇总

(1) 经过以上评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

(2) 在经审查修改的基础上，编辑并汇总车辆及电子办公设备评估明细表。

4. 撰写说明

遵照中国资产评估协会颁发的相关要求编制资产评估说明。

(四) 评估方法

根据本次评估目的，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，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

1. 重置全价的确定

根据本次评估目的，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。

(1)车辆重置全价

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

(2)电子办公设备重置全价

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子办公设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

部分电子设备直接采用其市场价格进行评估取值。

2、成新率的确定

(1)运输车辆成新率的确定

对于运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限}) \times \text{已使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

理论成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制的
车辆考虑经济使用年限为 15 年。理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低
确定。

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法
确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则
不再进行调整。

(2) 电子办公设备的成新率

采用年限法确定电子设备和一般设备的成新率。

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

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

直接按二手市场价格确定评估值的设备，不再计算成新率

3、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(五) 评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	359,528.74	309,884.89	328,600.00	294,053.00	-8.60	-5.11
固定资产-机器设备	-	-	-	-		
固定资产-车辆	225,683.25	223,449.93	224,400.00	222,156.00	-0.57	-0.58
固定资产-电子设备	133,845.49	86,434.96	104,200.00	71,897.00	-22.15	-16.82
减：设备类固定资产减值准备		-				

设备类净额合计	359,528.74	309,884.89	328,600.00	294,053.00	-8.60	-5.11
---------	------------	------------	------------	------------	-------	-------

具体评估结果详见“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

增减值主要原因分析如下：

1) 车辆原值减值 1,283.25 元，减值率为 0.57%，；净值减值 1,293.93 元，减值率为 0.58%，原值减值原因为，车辆购置价格下降造成评估原值减值，原值减值造成净值减值。

2) 电子设备资产原值减值 29,645.49 元，减值率 22.15%，减值原因电子设备购置价格下降造成评估原值减值；净值减值 14,537.96 元，减值率 16.82%，减值原因评估原值减值造成评估净值减值。

(六) 评估案例

案例 1：别克小型普通客车（车辆评估明细表第 1 项）

1、车辆概况

车辆名称及规格型号：别克小型普通客车 SGM6531UAAF

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

车辆牌号：皖 A112RE

购置日期：2019 年 5 月 27 日

启用日期：2019 年 5 月 27 日

已行驶公里数：2365 公里

账面原值：225,683.25 元

账面净值：223,449.93 元

主要技术参数：

车辆型号：SGM6531UAAF

发动机号：183316616

燃料种类：汽油

发动机型号：LCV

排量：2457ML

功率：142KW

轮距：前 1602 后 1605mm

外廓尺寸：长 5256 宽 1878 高 1776 mm

总质量：2415Kg

该汽车经资产评估专业人员现场勘察，发动机启动平稳、动力性能优良、技术性能较优、辅助总成齐备。电气部分装置性能良、灯光仪表良、空调系统制冷良、音响较优、离合器结合平稳、变速箱良、传动轴配合良、驱动桥工作正常、制动机构可靠。车架、车桥、悬架、车轮完好。车身外表未见划痕、漆面光亮、车门开闭灵活严密、座椅、内饰完好。

2、重置全价计算

重置全价 = 汽车不含税售价 + 车辆购置税 + 其他费用

据汽车网上报价及电话询问，在评估基准日，该款车的含税购置价为 230,000.00 元人民币。

车辆购置税 = $230,000.00 \div 1.13 \times 10\%$

= 20,353.98 (元)

其他费用：牌照费用在当地约为 500.00 元。

重置全价=不含税购置价+汽车购置税+其他费用

$$=230,000.00/1.13+20,353.98+500.00$$

$$=224,400.00 \text{ (元)} \text{ (百位取整)}$$

3、成新率的计算

1) 理论成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，该车辆属于非营业性车辆，其使用年限不作要求，行驶里程达到 60 万公里国家引导报废。该车已行驶 2365 公里。其里程成新率为：

$$\text{行驶里程成新率} = (600000 - 2365) \div 600000 \times 100\% = 99.61\%$$

该车经济年限为 15 年，已使用年限为 0.09 年，则使用年限成新率为：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - 2/15)^{0.09} \times 100\% = 98.68\%$$

理论成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

$$= 99\% \text{ (取整)}$$

(2) 勘察调整

经资产评估专业人员现场对车辆勘查，发动机声音正常，动力强劲，变速器传动轴正常；车架底盘无裂纹、变形、损坏，车胎正常，无漏油；转向及各种仪表正常；制动正常，性能良好；表面光泽好，无磨损，维护好，未发现需调整事项。

(3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率

$$=99\%$$

综上所述，确定车辆成新率为 99%。

4、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

$$=224,400.00 \times 99\%$$

$$=222,156.00 \text{ (元)}$$

案例 2：联想台式电脑（固定资产电子设备评估明细表 第 27 项）

设备名称：联想台式电脑

规格型号：扬天 M2601K-01

生产厂家：联想集团

购置日期：2018 年 11 月 1 日

启用日期：2018 年 11 月 1 日

账面原值：3,058.25 元

账面净值：2,719.31 元

数量：1 台

1、设备概况

该电脑目前状况良好，可正常使用。

2、重置价格的确定

经查询网上报价，以及市场调查，该电脑含税售价为 2,900.00 元，则不含税售价为 2600 元（取整）。

3、成新率的确定

该电脑的经济寿命年限为 5 年，截止评估基准日已使用 0.66 年。

则年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

$$=(5-0.66)/5 \times 100\%$$

$$=87\% \text{ (取整)}$$

4、评估值的确定：

评估值=重置全价×年限成新率

$$=2,600.00 \times 87\%$$

$$= 2,262.00 \text{ (元)}$$

三、在建工程及土地使用权评估说明

(一)评估范围

本次企业申报评估的在建工程及无形资产为“北京华联合肥和平路购物中心”升级改造项目的投资成本。其中在建工程为项目的前期、土建、配套等成本，截至评估基准日账面值为 523,424,305.52 元；无形资产为项目的土地成本，账面原值为 125,430,449.12 元、账面值 85,854,944.72 元。

(二)项目概况

1、项目特点及优势

“北京华联合肥和平路购物中心”升级改造项目原址为和平路华联综合超市，于 1999 年开业，位于合肥市瑶海区和平 118 号，为安徽第一家大型综合超市，其日均客流量远超合肥其他超市。随着城市发展的加速度，2014 年 5 月，企业在原超市的原址上进行升级改造，规划将原有的单一超市改造成兼具影院、购物、娱乐、餐饮、儿童等多功能于一体的购物中心。“北京华联合肥和平路购物中心”升级改造项目具有如下特点及优势：

1) 位置优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内住宅小区非常聚集，约有 224 个，家庭约 220000 户，居民约 420000 人。周边 3 公里范围内学区资源也非常聚集，

有学校 17 所，三十八中、和平路小学等为市重点学校，周边房价较其他地方高出很多，消费潜力巨大。

2) 公共配套优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内公共配套很好，有大型的医院 5 所、生态休闲公园 2 个，未来几年，将构建以花冲公园为核心的生态圈，打造银屏生态文化街等六大特色街，2020 年预计新增就业超 6 万人。

3) 专业经营优势

华联集团作为中国最大的零售企业集团之一，已经营商业零售 30 余年，经验丰富，可快速准确地定位并经营好商业，将领跑合肥东城商圈。

4) 商业特色优势

北京华联合肥和平路购物中心建成后，将有几大商业特色：

外场的中心广场会为项目导入大量的客流，也会为周边顾客提供一下休闲娱乐的好场所；

直下沉广场通负一层的超市及主题街区，并与中心广场联通，为周边居民进出超市提供了巨大的便利；

空中花园是楼顶独立娱乐空间，位于商业顶层，打造东城区打卡地，可运动、可就餐、可带小孩自由玩耍，也可以成为居民的城市蔬菜市场。

特色街区由在大主题街区汇聚一起，包括娱乐美食街区、女性休闲街区、儿童玩乐街区。

5) 顶尖团队优势

安徽华联将与世界级顶尖的商业规划管理公司-日本 CCD 株式会社、诺风景观设计、伦敦上市公司全球领先房地产服务提供商-第一太平戴维斯、国际顶尖的合资新设计事务所-YYstudio 等合作，共筑商业辉煌。

2、项目目前状况

项目目前均处于在建状态，其中主体建筑已经完成，消防工程完成施工，一次机电工程完成 75%，给排水基本完成，室外幕墙完成 90%，市政工程完成 60%。

项目总占地面积为 31,474.46 平方米，地上总建筑面积为 82,394.18 平方米、地下总建筑面积为 62,300.00 平方米。目前项目已取得了土地使用权证（合国用（2013）第 405 号）、用地许可证（地字第 340102201300038 号）、工程规划许可证（合规建民许 2014109 号）等。

项目包括裙楼和塔楼两部分，企业对项目的定位为：

1) 裙楼为购物中心，占地面积为 17,990.80 平方米，地上总建筑面积 47,094.18 平方米，地下总建筑面积为 46,298.50 米。包括地下三层及地上四层，其中负一层到四层为商铺出租，总租赁面积为 32,657.85 平方米。从目前企业提供的落位图看，目前招租率已达到 80%、预计 2020 年开业时招租率可达 100%。租户涉及的业态有：零售（服装、珠宝/配饰、鞋包、化妆品、运动类、数码类、杂品类等）、餐饮、儿童（儿童教育、儿童游乐等）、服务配套（生活配套、休闲娱乐、文化类、美容美体等）、主力店（超市、影院）。裙楼地下负二及负三层有 600 个停车位可出租。

2) 塔楼为写字楼，占地面积为 13,483.66 平方米，地上总建筑面积 35,300.00 平方米，地下总建筑面积为 16,001.50 米。包括地下三层及地上十九层，根据企业目前的

规划，计划对写字楼在 2019 年 7-12 月进行整体出售，出售范围包括地上可售面积及地下 189 个停车位。

（三）评估过程及方法

1. 核对申报资料

根据企业提供的资产申报明细表，通过查在建工程及土地使用权相关资料，对在建工程账面构成、开工时间、预计完工时间、土地使用年限、土地面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正，同时对照房屋所有权证逐一核实查证。

2. 现场勘查

在企业基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对在建工程的位置、目前工程进度状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3. 资料搜集

资产评估专业人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括政府部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料，同时直接向房地产物业管理部门收集出租房地产实例资料，收集影响资料。

4. 确定评估方法，进行评定估算

根据《资产评估执业准则—不动产》，房地产评估的基本方法包括市场比较法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

采用市场法评估房地产时，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；本次评估的房地产为商业购物中心整体，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。

本次评估的房地产预计 2020 年完工，企业可以提供项目的工程建设进度、后续成本投入、出租出售进度等资料。且项目已达到可出租及出售的状态，其中裙楼招租率已达 80%、塔楼企业也在招售中。所以本次评估，对在建工程及土地使用权按即将完工的房地产进行评估：对裙楼采用租金收益法评估、对塔楼按出售评估，再按企业的投资进度扣减各自的续建成本。

（四）裙楼评估过程

对裙楼采用租金收益法评估，再按企业的投资进度扣减其续建成本。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + B$$

其中：P — 评估值

n — 房地产收益年限（年）

A_i — 年净收益

i — 年序号

Y — 资本化率（%）

B — 收益年限到期后房产或土地价值

其中年净收益=年总收入-年总成本

1、年总收入

1) 租金收入

根据企业的经营规划，裙楼预计于 2020 年开始出租营业，目前招租率已达 80%。企业对不同的业态，将采取不同的租赁方式：其中对负一层的超市采取固定租金的方式、对四层的影院和海底捞采取扣点租金的方式、其他租户采取固定租金和扣点租金两者取高的方式。

2020 年的租金收入，按企业提供的目前出租落位图，企业收到的意向金台账等，并参考合肥市已有的华联购物中心及合肥市场其他购物中心的租金水平，按日本 CCD 顾问公司测算模式测算后得出。2021 年及以后年度的租金，参考其他华联购物中心的租金增长情况，并结合自身具体情况预测，详见《年租金净收益结果表》。

2) 停车场租金收入

根据企业的经营规划，裙楼负二、负三层共有 600 个车位出租。预计于 2020 年开始出租。2020 年的停车场收入，按企业提供的可出租车位个数、预计的每小时收费标准、购物中心的营业时间等因素，并参考合肥市已有的华联购物中心及合肥市场其他购物中心的租金水平得出。2021 年及以后年度的租金，参考其他华联购物中心的租金增长情况，并结合自身具体情况预测，详见《年租金净收益结果表》。

3) 押金利息收入

企业目前租金支付方式一般为“押三付一”，即押金为三个月租金，利息率取中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期存款利率 1.5%。

2、年总成本

年总成本费用包括维修费、管理费、税金及附加、房产税、土地使用税、保险费、印花税。

1) 维修费

为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价的 0.5% 计算。

2) 管理费

按年房地产总收入的 0.5% 计。

3) 保险费

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，按年房屋重置全价的 2‰ 计。

4) 房产税，按租金收入的 12% 计算。

5) 税金及附加

按城建税 7%、教育费 3%、地方教育费 2% 计算。

6) 土地使用税

合肥当地土地使用税标准为 15 元/m²，按土地面积收取。

7) 印花税

按含税租金收入的 0.1% 计。

3、续建成本

根据企业的项目成本投入计划，预计对裙楼部分，未来年度的续建成本为 14,205.24 万元，在 2019 年 7-12 完投入完毕。

4、评估对象收益年期

土地使用权终止日期为 2053 年 9 月 3 日，截止评估基准日，土地剩余使用年限为 34.20 年，委估资产预计建成于 2019 年底建成，尚可使用 60 年，建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限；评估对象为钢混非生产商业用房，对土地使用权剩余期限短于建筑物剩余耐用年限的，应选取其中较短者（土地使用权剩余期限）为收益期，收益价值应为按收益期计算的价值。则本次评估评估对象收益期限为 34.20 年。

5、资本化率

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，本次采用累加法，资本化率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率—投资带来的优惠率，无风险报酬率取基准日 2019 年 1 月 31 日中国人民银行规定的一年期（含一年）存款利率 1.5%。

投资风险补偿率是指当投资者投资一项收益不确定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿。本次涉及的对象为商业用房，对现有已建成房地产的经营投资存在一定的不确定性，有一定的风险，故本次评估投资风险补偿率取 2.4%。

管理负担补偿率是指从事一项经营项目所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而经营者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿，由于评估对象为商业城商铺，体量大，管理较为复杂，故本次评估管理负担补偿率取 2.0%。

缺乏流动性补偿率是指经营者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿，评估对象为商业用房，面积大，销售受到一定限制，故本次评估缺乏流动性补偿率取 2%。

投资带来的优惠率，是指由于投资房地产可以获得某些额外的好处；由于评估对象为商业用房，易于获得融资，故本次评估投资带来的优惠率为-0.5%。

评估对象资本化率的确定

资本化率 = 无风险报酬率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率

一投资带来的优惠率

$$=1.5\%+2.4\%+2\%+2\%-0.5\%=7.4\%$$

6、评估值

1) 年净收益折现值

按照上述公式测算投资性房地产年净收益折现值为 100,668.56 万元，具体见下表：

表：

项目	年总收入	年总成本	年净收益	折现率	折现周期	折现系数	现值 (万元)
2019年7-12月	0.00	181.77	-14,387.01	7.40%	0.2500	0.9823	-14,132.36
2020年	3,654.92	682.95	2,971.97	7.40%	1.0000	0.9311	2,767.20
2021年	4,405.41	777.26	3,628.15	7.40%	2.0000	0.8669	3,145.24
2022年	5,192.97	876.21	4,316.76	7.40%	3.0000	0.8072	3,484.49
2023年	6,097.74	1,029.92	5,067.82	7.40%	4.0000	0.7516	3,808.97
2024年	7,179.44	1,199.09	5,980.35	7.40%	5.0000	0.6998	4,185.05
2025年	7,965.82	1,306.24	6,659.58	7.40%	6.0000	0.6516	4,339.38
2026年	8,844.30	1,425.93	7,418.37	7.40%	7.0000	0.6067	4,500.73
2027年	9,507.54	1,516.29	7,991.25	7.40%	8.0000	0.5649	4,514.26
2028年	10,222.51	1,613.70	8,608.81	7.40%	9.0000	0.5260	4,528.23
2029年	10,900.49	1,706.04	9,194.45	7.40%	10.0000	0.4897	4,502.52
2030年	11,426.15	1,777.62	9,648.53	7.40%	11.0000	0.4560	4,399.73
2031年	11,977.52	1,852.70	10,124.82	7.40%	12.0000	0.4246	4,299.00
2032年	12,555.85	1,931.44	10,624.41	7.40%	13.0000	0.3953	4,199.83
2033年	13,162.48	2,014.04	11,148.44	7.40%	14.0000	0.3681	4,103.74
2034年	13,798.81	2,100.69	11,698.12	7.40%	15.0000	0.3427	4,008.95
2035年	14,466.30	2,191.59	12,274.71	7.40%	16.0000	0.3191	3,916.86
2036年	15,166.49	2,286.95	12,879.54	7.40%	17.0000	0.2971	3,826.51
2037年	15,901.00	2,386.98	13,514.02	7.40%	18.0000	0.2766	3,737.98
2038年	16,671.53	2,491.92	14,179.61	7.40%	19.0000	0.2576	3,652.67
2039年	17,171.67	2,559.97	14,611.70	7.40%	20.0000	0.2398	3,503.89
2040年	17,686.82	2,630.07	15,056.75	7.40%	21.0000	0.2233	3,362.17
2041年	18,217.42	2,702.26	15,515.16	7.40%	22.0000	0.2079	3,225.60

2042 年	18,763.95	2,776.64	15,987.31	7.40%	23.0000	0.1936	3,095.14
2043 年	19,326.86	2,853.21	16,473.65	7.40%	24.0000	0.1803	2,970.20
2044 年	19,906.68	2,932.11	16,974.57	7.40%	25.0000	0.1678	2,848.33
2045 年	20,503.87	3,013.38	17,490.49	7.40%	26.0000	0.1563	2,733.76
2046 年	21,118.99	3,097.07	18,021.92	7.40%	27.0000	0.1455	2,622.19
2047 年	21,664.34	3,171.25	18,493.09	7.40%	28.0000	0.1355	2,505.81
2048 年	22,114.11	3,232.38	18,881.73	7.40%	29.0000	0.1261	2,380.99
2049 年	22,573.36	3,294.80	19,278.56	7.40%	30.0000	0.1175	2,265.23
2050 年	23,042.32	3,358.53	19,683.79	7.40%	31.0000	0.1094	2,153.41
2051 年	23,521.17	3,423.62	20,097.55	7.40%	32.0000	0.1018	2,045.93
2052 年	24,010.14	3,490.07	20,520.07	7.40%	33.0000	0.0948	1,945.30
2053 年 8 月	16,006.76	2,326.70	13,680.06	7.40%	33.8333	0.0893	1,221.63
合计							100,668.56

2) 收益期满房屋余值

委估资产预计在 2020 年 1 月投入使用，钢混结构，经济年限为 60 年。目前房产造价为 3000 元/平方米，未来造价水平按 3% 年增长考虑，建筑面积为 93,392.68 平方米，收益期满成新率为 44%。

则收益期结束后房产余值：

房屋重置单价 $\times$ (1+造价增长率) $^{\wedge}$ 收益期限 $\times$ 成新率 $\times$ 面积 $\times$ 折现系数

=3000 $\times$ (1+3%) $^{\wedge}$ 34.20 $\times$ 44% $\times$ 93,392.68 $\times$ 0.0813

= 2,754.29 万元

7、裙楼评估结果

裙楼评估值=年净收益折现评估值+到期房产评估值

= 100,668.56 + 2,754.29

= 103,422.85 万元

(五) 塔楼评估过程

对塔楼采用售价收益法评估，再按企业的投资进度扣减其续建成本，即：采用现金流折现的方法（假设开发法）进行评估。

预测塔楼按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

各期净现金流=开发后塔楼价值-后续开发成本-销售税金及附加-销售费用-管理费用-企业所得税

评估价值=各期净现金流÷（1+折现率）^{折现年期}

1、现金流入计算

根据企业提供的资料，确定塔楼各业态可售面积及销售进度，再根据周边可比楼盘的开发及销售情况，并考虑塔楼自身的实际情况，确定塔楼各业态销售情况，具体见《塔楼假设开发汇总表》。

2、续建支出计算

1) 开发成本

根据企业提供的财务资料，未来年度，塔楼后续开发成本中只有建安费用，预计于2019年底投入完毕，具体见《塔楼假设开发汇总表》。

2) 税金及附加

A、增值税

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

销售额= (全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款) ÷ (1+销项税税率)

应预缴税款=预收款÷ (1+适用税率或征收率) ×3%

企业城市维护建设费：税率 7%，计税基础为流转税，教育费附加：税率 3%，计税基础为流转税，地方教育费附加：税率 2%，计税基础为流转税

B、土地增值税

企业土地增值税采取预售期预缴，期末汇算清缴。

C、印花税

按含税收入的万分之五缴纳。

3) 管理费用

管理费用主要包括工资、职工福利费等。

4) 销售费用

销售费用主要包括售房期间的各项费用及营销人员工资等。

3、所得税

所得税税率为 25%，计算基数按预收收入的 15%减去开发费用计算。在工程竣工并全部销售完毕，进行所得税汇算清缴。

4、折现率

塔楼的折现率测算过程同裙楼，折现率为 7.40%。

5、评估结果

经上述分析测算，塔楼的评估结果为：

单位：元

项目	2019 年 1-6 月	2019 年 7-12 月
现金流入：	-	320,715,596.33
现金流出：	-	94,583,049.51
开发成本		78,047,387.12
税金及附加	-	10,163,980.71
销售费用		4,810,733.94

管理费用		1,560,947.74
所得税（预缴）		
所得税（汇算）		-
土地出让金增值税		4,307,558.92
现金流：	-	230,440,105.73
折现率	7.40%	7.40%
折现年限	0.0000	0.2500
折现率	1.0000	0.9823
现值	-	226,363,810.22
评估值(元)	226,363,800.00	

（六）评估结果及评估增减值原因分析

1、在建工程及土地使用权评估结果

在建工程及土地使用权评估值=裙楼评估值+塔楼评估值

$$= 105,497.63 + 22,636.38$$

$$= 126,059.23 \text{ 万元}$$

2、增减值分析

在建工程及土地使用权评估值 126,059.23 万元，账面值 60,927.93 万元，评估增值 65,131.30 万元，增值率为 124.43%，增值原因主要为：评估值包含了开发利润导致增值。

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 1,051,614.71 元，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，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异，本次主要为计提往来科目的坏账准备以及农民工工资保障金形成。资产评估专业人员就差异产生的原因、

形成过程进行了调查和了解，因所有的递延所得税资产确认时，都要以可抵扣暂时性差异转回期间预计将获得的应纳税所得额为限。因为只有当未来转回期间预计将获得的应纳税所得额大于待转回的可抵扣暂时性差异时，才会使未来期间的所得税费用减少，才会在未来期间产生经济利益的流入，才符合资产的确认原则。

本次计提往来科目的坏账准备以及农民工工资保障金形成的递延所得税资产，其评估按账面值确认。

递延所得税资产评估值 1,051,614.71 元，评估无增减值。

五、其他非流动资产

其他非流动资产账面值为 13,851,272.09 元，为企业待抵扣的增值税进项税等。资产评估专业人员查阅了凭证及明细账，在此基础上，以核实后的账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值为 13,851,272.09 元，评估无增减值

六、负债评估说明

（一）评估范围

评估范围内的负债为流动负债及非流动负债，其中流动负债包括短借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债为长期借款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：元

科目名称	账面价值
短期借款	31,500,000.00
应付票据及应付账款	144,963,443.14
应付职工薪酬	304,976.46
应交税费	266,259.59

其他应付款	4,318,389.88
其他流动负债	30,452,760.00
流动负债合计	211,805,829.07
长期借款	306,000,000.00
负债合计	517,805,829.07

(二) 评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。
2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。
3. 对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1. 将核实的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据电子文档。
2. 对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。
3. 提交负债的评估技术说明。

(三) 评估方法及说明

1. 短期借款

短期借款账面值 31,500,000.00 元，为企业从华联（北京）商业保理有限公司取得的一年内到期的短期贷款。资产评估专业人员核对了借款合同，金额、借款期限、利率无误。且企业经营状况良好，应有到期承付借款的能力，以账面值确认评估值。

短期借款评估值为 31,500,000.00 元，评估无增减值。

2. 应付票据

应付票据账面值 62,794,845.23 元，企业应付的商业承兑汇票。资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应付票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断，以核实后账面值为评估值。

应付票据评估值为 62,794,845.23 元，评估无增减值。

3. 应付账款

应付账款账面值 77,343,427.72 元，主要内容为应付的工程款。资产评估专业人员查阅了相关原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 77,343,427.72 元，评估无增减值。

4. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 304,976.46 元，为应付的职工工资及工会经费和福利费。资产评估专业人员核对了企业总账和明细账，核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，认为计提正确和支付符合规定，以核实的账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值 304,976.46 元，评估无增减值。

5. 应交税费

应交税费账面余额为 266,259.59 元，主要内容为个人所得税、土地使用税、印花税。经查阅应交税费明细账，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，按核实后的账面值作为评估值。

应交税费评估值为 266,259.59 元，评估无增减值。

6. 其他应付款

其他应付款账面余额为 9,143,560.07 元，主要内容为企业应付的意向保证金等。经查阅与相关单位的对账协议及相关的文件说明，往来核对一致、未发现不需支付的证据，其他应付款以账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 9,143,560.07 元，评估无增减值。

7、一年内到期的流动负债

一年内到期的流动负债账面余额为 30,452,760.00 元，主要内容为企业在北京银行的 1 年内到期的长期借款。资产评估专业人员核对了借款合同，金额、借款期限、利率无误。且企业经营状况良好，应有到期承付借款的能力，因此以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的流动负债评估值为 30,452,760.00 元，评估无增减值。

8. 长期借款

长期借款账面值 306,000,000.00 元，主要内容为企业从北京银行总部取得的长期贷款。资产评估专业人员核对了借款合同，金额、借款期限、利率无误。且企业经营状况良好，应有到期承付借款的能力，因此以核实后的账面值确认评估值。

长期借款评估值为 306,000,000.00 元，评估无增减值。

第五部分 收益现值法评估的说明

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径及其方法来原因和估算资产价值。

因北京华联商厦股份有限公司拟收购恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）出资额之经济行为需要，北京华联商厦股份有限公司委托中水致远资产评估有限公司以2019年6月30日为评估基准日，对安徽华联的股东全部权益的市场价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

中水致远资产评估有限公司接受委托后，按照《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）等本次资产评估应遵循的相关法律、规章及指导意见的要求，采用了两种评估方法进行评估。资产基础法评估的详细过程和结果见前面资产基础法评估的技术说明部分。在本部分将提供收益法的评估过程和结果。

一、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

二、本次收益法的评估假设和限制条件

（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，资产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. 资产持续使用假设：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. 收益有限年期假设。企业主要资产为在建工程及土地使用权，未来的生产及经营皆围绕其进行，其收益年限与建工程及土地使用权使用年限相关。土地使用权终止日期为 2053 年 9 月 3 日，截止评估基准日，土地剩余使用年限为 34.20 年，委估在建工程预计投入使用于 2020 年，可使用 60 年，建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限；对土地使用权剩余期限短于建筑物剩余耐用年限的，应选取其中较短者（土地使

用权剩余期限)为收益期,收益价值应为按收益期计算的价值。则本次评估评估对象收益期限为34.20年。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变,国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规,符合国家的产业政策,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

6. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 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。

8. 假设未来企业保持现有的信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。

9. 假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影

响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

三、本次收益法的具体形式

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

$$\text{权益自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用（扣除税务影响后）} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为自由现金流量的折现率。

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

Re 股东权益资本成本的确定

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

（三）关于收益期

本次评估采用有限年期作为收益期。企业主要资产为在建工程及土地使用权，未来的生产及经营皆围绕其进行，其收益年限与建工程及土地使用权使用年限相关。土地使用权终止日期为 2053 年 9 月 3 日，截止评估基准日，土地剩余使用年限为 34.20 年，委估在建工程预计投入使用于 2020 年，可使用 60 年，建筑物耐用年限长于土地剩余使用年限；对土地使用权剩余期限短于建筑物剩余耐用年限的，应选取其中较短者（土地使用权剩余期限）为收益期，收益价值应为按收益期计算的价值。则本次评估评估对象收益期限为 34.20 年。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} - B + OE + C$$

式中：P —— 为企业股东全部权益价值评估值；

A_i —— 企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

R —— 折现率；

n —— 企业收益变动期预测年限；

B —— 企业评估基准日付息债务的现值；

OE —— 企业评估基准日溢余资产与溢余负债总和的现值。

C —— 到期资产的回收现值。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

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。本次评估主要采用成本法、市场法对上述资产进行评估。

（五）关于评估途径

针对评估对象的组织架构，本次评估采用的评估途径为：

1．将企业的整体资产划分为收益法测算范围内经营资产、付息债务和股东负债、溢余资产；

2．采用收益法对收益法测算范围内权益资产进行评估；

3．收益法测算范围以外的权益资产为溢余资产。溢余资产主要包括：

（1）溢余现金；

（2）闲置资产或非经营性资产；

（3）资产未来创造净收益的可预测性不好而不能对其纳入收益法测算范围的企业资产。

4．对溢余资产分别采用如下方法进行评估：

（1）溢余现金按测算的溢余现金金额评估；

（2）闲置实物资产、非经营性或出租实物资产按成本法或市场法评估；

5．收益法测算范围以外的负债为溢余负债，主要是非企业日常经营产生的或马上需要偿还的负债，溢余负债经确认后按成本法评估。

6．将被评估单位收益法测算范围内权益资产的收益法评估值，减去付息债务，加上溢余资产及负债评估值，加上到期房产及设备回收现值，从而得出该公司的股东全部权益的收益法评估结果。

四、我国经济发展分析

2019 年上半年，面对错综复杂的国际国内形势，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持供给侧结构性改革为主线，深化改革开放，狠抓“六稳”工作落实，经济运行继续保持在合理区间，延续总体平稳、稳中有进发展态势。

初步核算，上半年国内生产总值 450933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 23207 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 179984 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 247743 亿元，增长 7.0%。

（一）农业生产形势较好，夏粮再获丰收

上半年，种植业增加值同比增长 3.9%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。全国夏粮总产量 14174 万吨，比上年增加 293 万吨，增长 2.1%，与历史最高年（2017 年）持平。农业种植结构持续优化，棉花、大豆播种面积增加。上半年，禽蛋产量同比增长 3.6%，牛奶产量增长 1.7%；猪牛羊禽肉产量 3911 万吨，下降 2.1%，其中，牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 2.4%、1.5%和 5.6%，猪肉产量下降 5.5%。

（二）工业生产基本平稳，高技术制造业比重提高

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%，增速比一季度回落 0.5 个百分点。6 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%，增速比 5 月份加快 1.3 个百分点，环比增长 0.68%。上半年，分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 5.0%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 3.5%，制造业增长 6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长

7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 7.7%，快于规模以上工业 1.7 个百分点。

高技术制造业增加值同比增长 9.0%，快于规模以上工业 3.0 个百分点，占全部规模以上工业比重为 13.8%，比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6%和 20.1%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元，同比下降 2.3%，降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点；其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%，而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业发展较好

上半年，服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3%和 7.3%，增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年，全国服务业生产指数同比增长 7.3%，比一季度回落 0.1 个百分点；其中 6 月份增长 7.1%，比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 53.4%，继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%，处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴产业服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

（四）市场销售稳中有升，网上零售增速和占比继续提高

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

（五）投资增势基本平稳，高技术产业投资较快增长

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

（六）进出口增速略升，贸易结构继续优化

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。

五、被评估单位所在行业分析

（一）被评估单位行业情况

1. 被评估单位所属行业

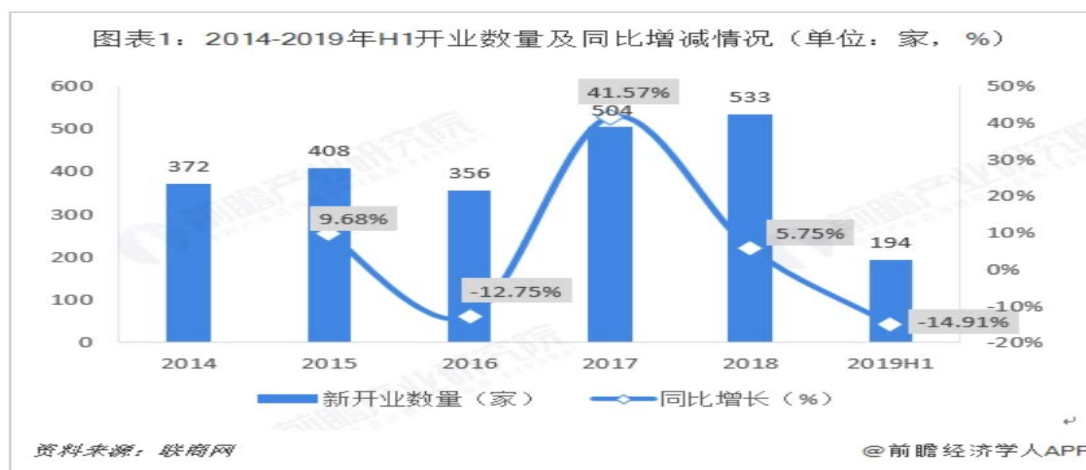
安徽华联所处行业为购物中心的经营管理。现在的购物中心主要服务于商户端，购物中心本身并不进行商品买卖，通过招商引资商户，作为平台商服务商户端。主要服务方式为提供流量给商户进行转化，购物中心通过贩卖流量获取租金。

2. 2019 年中国购物中心行业市场现状及发展趋势

(1) 近五年上半年中国购物中心开业数量同比首次下滑

据联商网&搜铺网大数据研究中心统计，2019 年上半年全国新开业的商业项目数量达 194 个(不含专业市场、酒店及写字楼，商业建筑面积 ≥ 2 万方)。新增 GFA 商业建筑面积 1451.45 万方，平均单体建筑面积 7.48 万方。按 55%得房率计算则新增 GLA 商业租赁面积 798.30 万方，平均单体租赁面积 4.11 万方。

2019 年上半年相对而言，是全年购物中心供应较谨慎的时期，《联商网》根据此前统计的 1-6 月每个月开业情况后发现，2019 年单月开业量整体呈现同比下滑的趋势，这也导致了整个 2019 年上半年出现近五年来首次出现同比下滑的情况。



从近五年上半年开业数量及同比变化上看，2015 年至 2018 年四年逐年递增，2018 年迎来峰值达到 228 个，虽然 2019 年同期相比有所下滑，但也是近五年开业量第二高的年份。

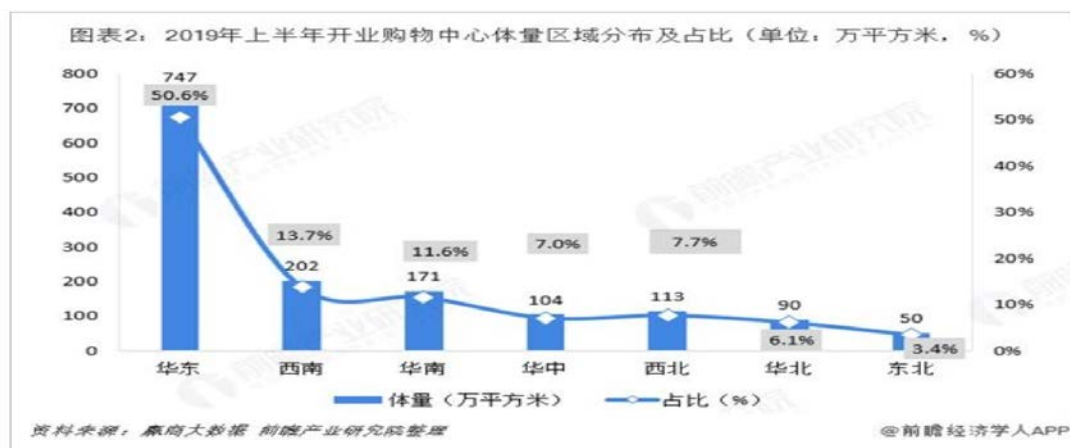
从同比增减度角度看，剔除 2015 年(2014 年上半年无数据参照，故以 0%标备，无参考意义)，近五年中同比整体上涨，略有震荡。且 2018 年与 2017 年相比暴涨了 37% 以上，2016 年同比 2015 年上涨了 13%，仅 2019 年同比回落至-15%。

这表明，全国商业地产的供应仍然持涨，虽然业内出现了不少类似“饱和”的声音，

且谨慎姿态稍露，但开发商仍然看好市场的接受力。

(2) 华东地区新开业面积遥遥领先

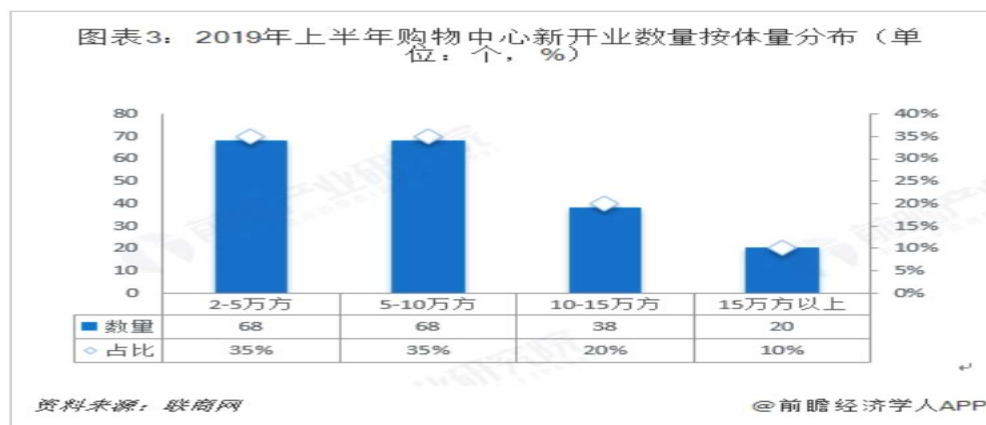
区域分布上，2019 年上半年华东区数量、体量遥遥领先，数量占全国的 47%，体量占比 50%。西南区第二，26 个项目，202 万平方米体量，不及华东区的三分之一。华南区第三，与西南接近。华中、西北分居第四、第五位，开业量占比呈持续下滑。华北、东北开业量持续保持在低位。



注：统计标准为商业建筑面积≥3 万㎡的购物中心

(3) 新开业数量上中小型购物中心为主

新开商业项目中，规模在 2 至 5 万方(含 2 万方，不含 5 万方)数量最多，占比约 35%；5 至 10 万方(含 5 万方，不含 10 万方)占比也在 35%左右；10 至 15 万方(含 10 万方，不含 15 万方)占比约 20%；15 万方以上(含 15 万方)占比约 10%。



商业面积在 8 万方至 10 万方以上的为大型购物中心，从 2019 年上半年的商业体量分布上看，2-10 万方的中小型购物中心是主流，占比超 7 成。

前几年一些开发商不愿意提及的“社区类商业”，近几年发展迅速，走到消费者身边、抢夺“最后一公里商业”已然是资本市场的又一个角逐点。越来越小的门店，避免了过高的拿地成本、场地租金带来的压力，却能满足周边社区居民基本的生活需求，便捷消费带来的优势让不少房企看到了希望。

20 万方以上的巨型购物中心有上海青浦万达茂、无锡融创茂、济南欧亚大观乐活城、铜陵时代广场和兰州中心。其中青浦万达茂和无锡融创茂是文商旅产品。

(4) 开业数量上华东领跑，西南超华南

2019 年上半年，拥有 GDP 大省浙江、江苏和全国经济中心上海的华东依旧是区域霸主，近五成的开业总量占比占据了半壁江山，这其中江苏就 25 个，上海 20 个，浙江和山东分别有 14 个和 11 个。



相较于拥有全国另一大 GDP 大省广东的华南，西南地区的经济大环境相对逊色，但 2019 年上半年的表现异常活跃，以 30 个开业总数量跃居第二，这已经其连续两年超越华南。西南的强势，归功于成都和重庆两大城市，分别上榜 2019 年上半年城市开业数量 TOP13，同时其他城市的表现亦可圈可点，贵州的遵义、六盘水和云南的昆明、大理、楚雄开业数量均在 2 个以上。

得益于广深两大一线城市的消费活力，不少知名房企集中供量，区域本土的保利、万科、恒大等房企“肥水不流外人田”，加上新鸿基、九龙仓、新世界等港企的“近水楼台先得月”，华南的商业有“天时地利人和”之利。虽然 2019 年上半年仍然滞后于西南，但仍然以 26 个开业量占据第三位的领地。

其他，华中、华北、西北表现正常，而东北依然垫底。

(5) 新开业数量一线及新一线活跃，三四线有潜力

一线城市和新一线城市的经济发展较快、商业氛围好、人口多、消费力强，虽然拿地成本高，但高消费还是让不少开发商愿意高价投资，因此这些城市的商业活跃度往往较高。

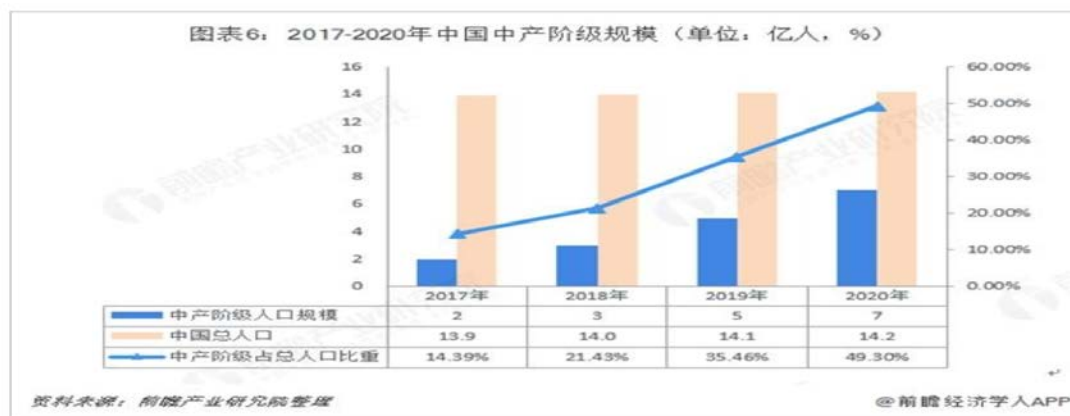
从 2019 年上半年统计的城市活跃度来看，TOP13 榜单中，上榜的门槛为 4 个开业量，除了济南和南昌外，其余 11 个均为一线和新一线城市，北上广深四个新一线除北京外均在榜。未在榜的新一线城市中，南京和郑州分别 3 个，长沙、宁波和昆明分别 2 个，东莞和青岛无项目开业。这表明，经济、商业发达以及交通环境理想的的城市仍然是商业争夺的主战场。

另一方面，根据 2019 最新城市分级指标，在开业总量上看，三四线城市总量并不比一线、新一线少。这表明，购物中心存有更大空白和机会的三四线城市开发潜力大，也是当下购物中心发展的重要趋势之一。

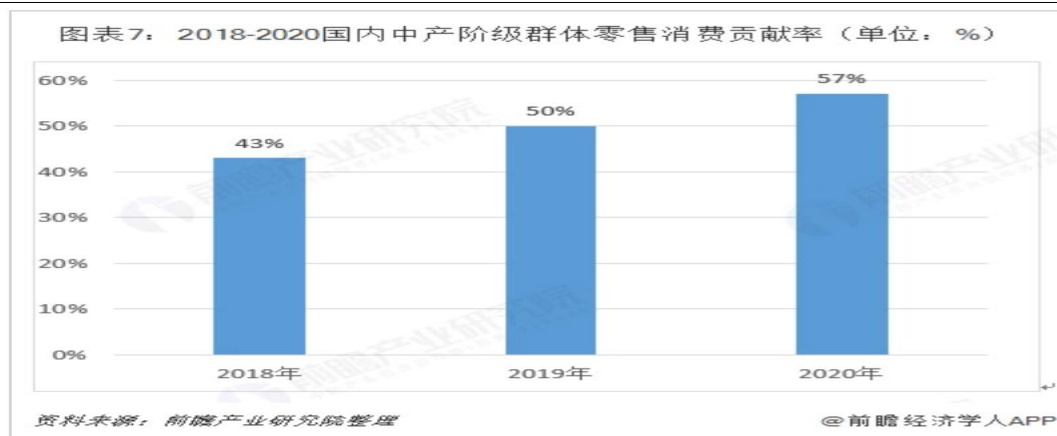


（6）中产阶级、90/00 后群体逐渐成长为消费主力

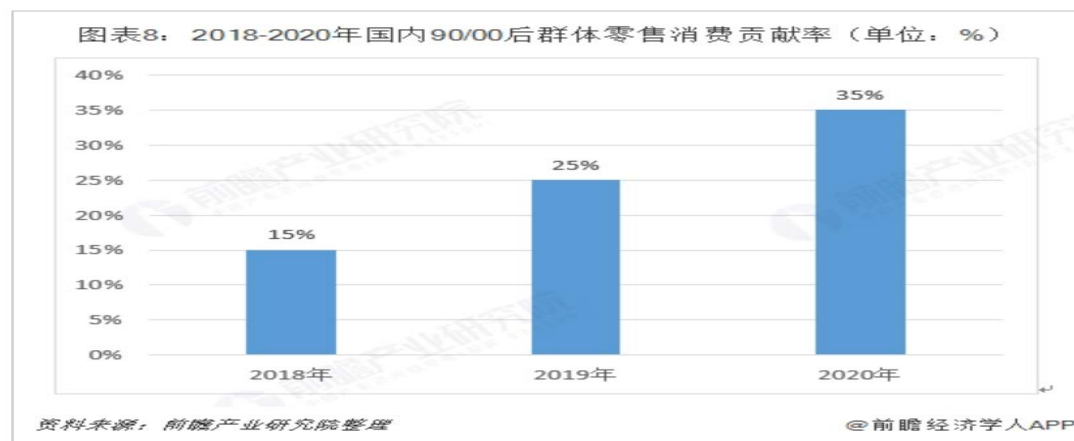
随着中产阶级、90/00 后群体逐渐成长为消费主力，未来将会塑造真正属于中国自己的本土消费文化和流行文化，“美好生活”的诉求将取代物美价廉的“必需型生活”诉求，所有据此而展开的商业逻辑都将重构。



预计到 2020 年，中国中产阶级群体将占总人口的近 50%，对零售消费的贡献率将达 57%(按年均增长率 7%计算)，进一步挤压中低消费份额。中产阶级在中国消费升级中的“主体地位”逐渐明确，以新中产为代表的“品质经济”将成为实体商业发展的新增长极。



预计到2020年，90/00后群体对零售消费的贡献率将达35%(按年均增长率10%计算)。而成长在阶层流动性降低、物质生活优越、移动互联网和内容大爆发年代的90/00后群体，消费趋向“猎奇性”，更愿意为“兴趣”买单。

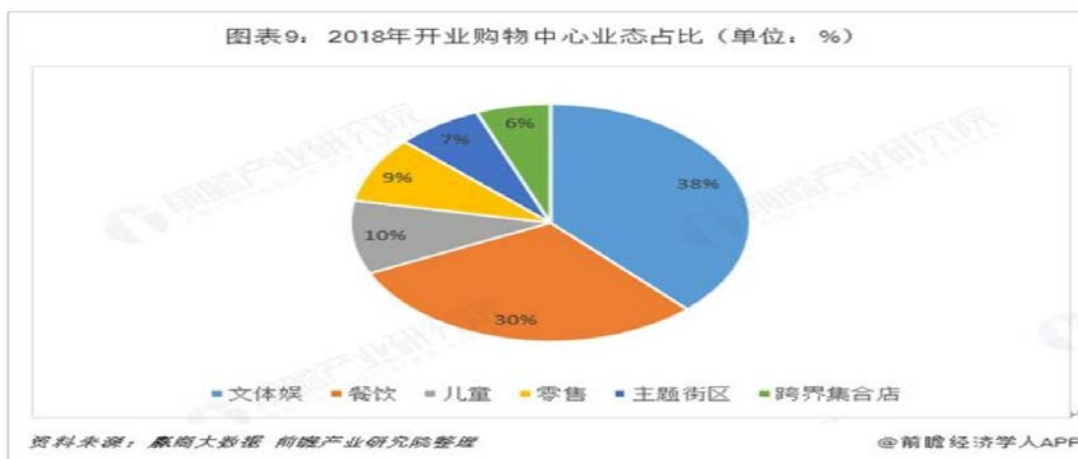


(7) 购物中心体验业态形式越来越丰富

据赢商网大数据统计，2018年开业购物中心业态占比以文体娱乐类最高，达38%，其次为餐饮30%，零售类仅占比9%，主题街区占7%。值得关注的是，体验业态占比近几年持续增长，2018年占比同比上升5%。

体验业态形式也越来越丰富，如室内动物园、室内运动馆、小剧场、黑科技体验馆、围棋馆等不断出现，品牌包括：室内体育运动主题乐园 Sports Monster、自然之城 KAKA ZOO、Boom park 全球萌宠动物主题公园、Cutezoo 动物文化乐园、FUTURE ZOO 未来动物城、洛克公园、NOVA 国际卡丁车场、西演艺术中心缤纷剧场、腾讯视

频好时光、奇客巴士、幻影星空 VR 体验馆等。

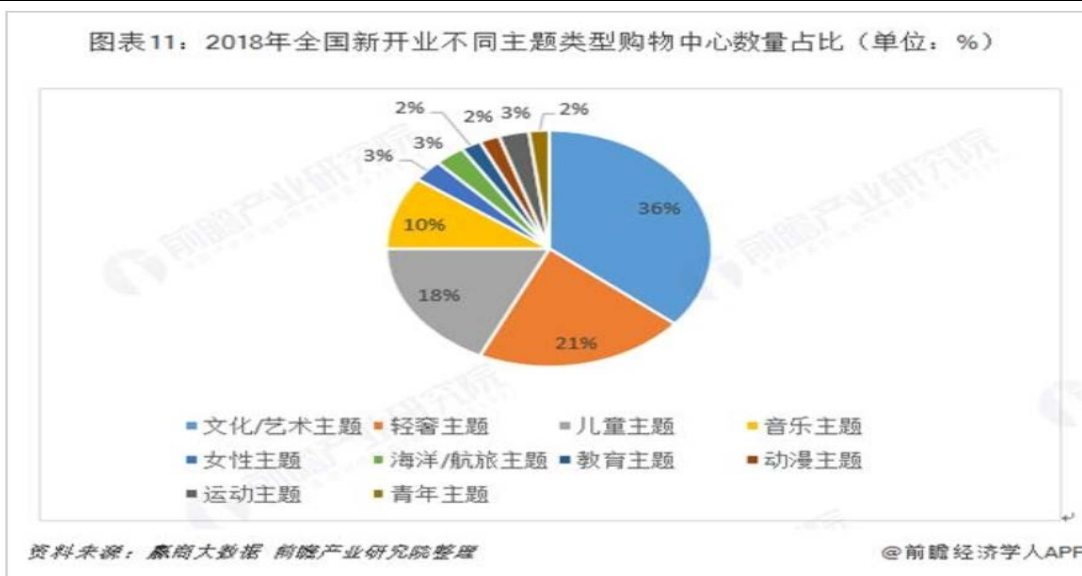


（8）打造更为聚焦的特色主题型商业成为新趋势

据赢商大数据中心监测，2018 年主题型购物中心占比上升 4%。商业地产从 2017 年起进入轻资产与技术输出、标准化与特色化并举时代。全国性商业大集团逐渐成形，区域级商业集团积极布点，增量商业转为存量盘活。在此背景下，深挖细分客群消费需求，打造更为聚焦的特色主题型商业成为新趋势。



注：统计标准为商业建筑面积≥3 万 m²的购物中心



注：统计标准为商业建筑面积 ≥ 3 万 m^2 的购物中心

以上数据及分析均来自于前瞻产业研究院发布的《中国购物中心行业市场前景与投资战略规划分析报告》。

3. 安徽华联项目情况简介

“北京华联合肥和平路购物中心”升级改造项目原址为和平路华联综合超市，于1999 年开业，位于合肥市瑶海区和平 118 号，为安徽第一家大型综合超市，其日均客流量远超合肥其他超市。随着城市发展的加速度，2014 年 5 月，企业在原超市的原址上进行升级改造，规划将原有的单一超市改造成兼具影院、购物、娱乐、餐饮、儿童等多功能于一体的购物中心。“北京华联合肥和平路购物中心”升级改造项目具有如下特点及优势：

1) 位置优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内住宅小区非常聚集，约有 224 个，家庭约 220000 户，居民约 420000 人。周边 3 公里范围内学区资源也非常聚集，有学校 17 所，三十八中、和平路小学等为市重点学校，周边房价较其他地方高出很多，消费潜力巨大。

2) 公共配套优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内公共配套很好，有大型的医院 5 所、生态休闲公园 2 个，未来几年，将构建以花冲公园为核心的生态圈，打造银屏生态文化街等六大特色街，2020 年预计新增就业超 6 万人。

3) 专业经营优势

华联集团作为中国最大的零售企业集团之一，已经营商业零售 30 余年，经验丰富，可快速准确地定位并经营好商业，将领跑合肥东城商圈。

4) 商业特色优势

北京华联合肥和平路购物中心建成后，将有几大商业特色：

外场的中心广场会为项目导入大量的客流，也会为周边顾客提供一下休闲娱乐的好场所；

直下沉广场通负一层的超市及主题街区，并与中心广场联通，为周边居民进出超市提供了巨大的便利；

空中花园是楼顶独立娱乐空间，位于商业顶层，打造东城区打卡地，可运动、可就餐、可带小孩自由玩耍，也可以成为居民的城市蔬菜市场。

特色街区由在大主题街区汇聚一起，包括娱乐美食街区、女性休闲街区、儿童玩乐街区。

5) 顶尖团队优势

安徽华联将与世界级顶尖的商业规划管理公司-日本 CCD 株式会社、诺风景观设计、伦敦上市公司全球领先房地产服务提供商-第一太平戴维斯、国际顶尖的合资新设计事务所-YYstudio 等合作，共筑商业辉煌。

六、收益法评估预测及估算过程

安徽华联填列并提供了《收益法评估申报表》，资产评估专业人员对企业提供的未来预测进行了独立的分析判断，结合资产评估专业人员对企业的访谈及了解，来进行企业未来经营和收益预测复核。

（一）营业收入及成本预测

1. 营业收入及成本

1) 主营业务收入

企业的主营业务收入包括租金收入、物业费收入、停车场收入。

（1）租金收入

根据企业的经营规划，裙楼预计于 2020 年开始出租营业，目前招租率已达 80%。企业对不同的业态，将采取不同的租赁方式：其中对负一层的超市采取固定租金的方式、对四层的影院和海底捞采取扣点租金的方式、其他租户采取固定租金和扣点租金两者取高的方式。

2020 年的租金收入，按企业提供的目前出租落位图，企业收到的意向金台账等，并参考合肥市已有的华联购物中心及合肥市场其他购物中心的租金水平，按日本 CCD 顾问公司测算模式测算后得出。2021 年及以后年度的租金，参考其他华联购物中心的租金增长情况，并结合自身具体情况预测。

（2）物业收入

企业 2020 年的物业收入，按企业提供的目前出租落位图，并参考合肥市已有的华联购物中心及合肥市场其他购物中心的物业水平，按日本 CCD 顾问公司测算模式测算

后得出。2021 年及以后年度的物业收入，参考其他华联购物中心的物业收入增长情况，并结合自身具体情况预测。

(3) 停车场租金收入

根据企业的经营规划，裙楼负二、负三层共有 600 个车位出租。预计于 2020 年开始出租。2020 年的停车场收入，按企业提供的可出租车位个数、预计的每小时收费标准、购物中心的营业时间等因素，并参考合肥市已有的华联购物中心及合肥市场其他购物中心的租金水平得出。2021 年及以后年度的租金，参考其他华联购物中心的租金增长情况，并结合自身具体情况预测。

企业主营业务收入预测情况，详见《股东全部权益价值测算表》。

2) 主营业务成本

安徽华联主营业务成本主要为房地产折旧和摊销。

房地产折旧和摊销根据企业目前相应的会计政策进行计算。

主营业务成本预测情况详见《股东全部权益价值测算表》。

2. 其他业务收入及支出预测

根据企业的预测，未来年度安徽华联无其他业务收入及支出。

(二) 税金及附加预测

安徽华联各项收入涉及的流转税主要为增值税。根据财政部、税务总局、海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，自 2019 年 4 月 1 日起，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

企业租金收入税率为 9%、物业管理费税率为 6%、停车位收入为 5%。

税金及附加中教育费及地方教育费附加合计按实际缴纳增值税的 5%计提，城市维护建设税按实际缴纳增值税 7%计提。

房产税，按出租收入的 12%计算。

土地使用税按照当地政策以每平方 15 元计提。

印花税按含税销售收入的 0.1%计提。

税金及附加预测情况详见《股东全部权益价值测算表》。

（三）销售费用预测

安徽华联销售费用主要为维护维保费、后勤行政管理费、营销费用、工资及相关费用、保险费等。

对于维护维保费，根据企业的预测，企业维护维保部分计划外包，费用为每月 11 万元。从 2021 年开始，考虑未来一定增长率预测。

后勤行政管理费，主要包括企业日常差旅费、办公、招待费等，根据企业的具体情况，每年按企业收入的 0.8%预测。

营销费用主要包括广告费、市场活动费等，根据企业的预测，2020 年开业当年预计会发生 120 万元，从 2021 年开始，考虑未来一定增长率预测。

对于工资及相关费用，2020 年开业当年，预计员工人数为 39 人，平均工资费用按每月每人 8000 元预测，从 2021 年开始，考虑到安徽华联的运营情况，人员数量和工资水平有一定的调整，故本次评估以后年度考虑一定幅度的增长率进行测算。

保险费，保险费指房地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，按年房屋重置全价的 2%计。

销售费用预测结果详见《股东全部权益价值测算表》

(四) 财务费用预测

截止本次评估基准日 2019 年 6 月 30 日，安徽华联有短期借款 3150 万元、长期借款 3.06 亿。企业未来年度的财务费用预测，根据企业提供的借还款计划预测。

(五) 营业外收支预测

安徽华联未来年度无营业外收支，本次不做预测。

(六) 所得税费用预测

企业所得税是对我国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。《中华人民共和国企业所得税法》规定一般企业所得税的税率为 25%。

安徽华联所得税费用具体预测情况详见《股东全部权益价值测算表》。

(七) 折旧及摊销预测

安徽华联的固定资产主要为房屋建筑物、车辆及电子设备；无形资产为土地使用权。本次评估，在按照公司的固定资产折旧政策、摊销政策，以基准日固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额的基础上，结合未来年度资本性投资导致公司未来固定资产年折旧金额的增加、原有的陈旧固定资产被淘汰导致公司未来固定资产年折旧金额的减少等情况，对公司未来年度固定资产折旧及摊销进行预测。

折旧及摊销预测具体预测情况详见《股东全部权益价值测算表》。

(八) 资本性支出预测

资本性支出是指企业为维持经营，进行的购建固定资产或其他非流动资产的支出。安徽华联的资本性支出主要是在建工程续建成本的支出。以及少量运输设备、电子设备类存量资产的更新支出。

资本性支出具体预测情况详见《股东全部权益价值测算表》。

(九) 到期房产回收余值

在建工程预计在 2020 年 1 月投入使用，钢混结构，经济年限为 60 年。目前房产造价为 3000 元/平方米，未来造价水平按 3% 年增长考虑，建筑面积为 93,392.68 平方米，收益期满成新率为 44%。

则收益期结束后房产余值：

房屋重置单价 $\times$ (1+造价增长率) $^{\wedge}$ 收益期限 $\times$ 成新率 $\times$ 面积 $\times$ 折现系数

$= 3000 \times (1+3\%)^{\wedge} 34.20 \times 44\% \times 93,392.68 \times 0.0813$

$= 2,754.29$ 万元

测算结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

(十) 折现率的确定

本次采用企业的加权平均资本成本 (WACC) 作为自由现金流量的折现率。

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

1. Re 股东权益资本成本的确定

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

对于该资本资产定价模型公式中涉及的各项参数下面分别说明确定过程。

(1) 无风险报酬率 R_f

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小。

所以我们选择当前中、长期国债利率作为无风险收益率。

我们选取了在交易所交易的，按年付息、2018年发行的十年期记账式国债于2018年末收益率平均值3.43%，即 $R_f = 3.43\%$ 。

(2) 公司系统风险系数 β_e

β_e 为衡量公司系统风险的指标。本次评估中，由于安徽华联是非上市公司，资产评估专业人员无法直接取得其贝塔值，在这里资产评估专业人员需要通过对国内上市公司的分析来间接确定安徽华联贝塔值。本次资产评估专业人员对沪深股市进行了研究。

安徽华联所在行业属于零售业，评估师通过同花顺咨询软件，查询了相关及相似行业股票的原始贝塔值，最终选择了拟合度较高的22只股票作为行业样本，进行贝塔值测算。

由于该公司的资本结构各不相同，资产评估专业人员所观察到的企业贝塔值包含了企业资本结构特性的成分。为了更加准确地反映企业所处行业的风险水平，资产评估专业人员需要对所观察到的公司股票的贝塔值进行调整，以便确定企业在无杠杆情况下的风险系数 β_u 。具体调整方法如下：

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1 - T)}{E}$$

D/E为可比上市公司付息债务与企业股权价值的比，22家上市公司的计算结果如下表：

序号	股票代码	股票名称	原始 β_e	D/E	企业所得税率	无杠杆权益 β_u 值
1	600306. SH	商业城	0.8036	0.5826	25.00%	0.5592
2	600361. SH	华联综超	0.4394	0.9296	25.00%	0.2589
3	600628. SH	新世界	0.7887	0.0656	25.00%	0.7517
4	600693. SH	东百集团	0.4113	0.3808	25.00%	0.3199

5	600694. SH	大商股份	0.8507	0.0914	25.00%	0.7961
6	600697. SH	欧亚集团	0.7148	1.8602	25.00%	0.2984
7	600723. SH	首商股份	0.6848	0.0266	25.00%	0.6714
8	600729. SH	重庆百货	0.7342	0.0313	15.00%	0.7152
9	600738. SH	兰州民百	0.7878	0.1614	25.00%	0.7027
10	600774. SH	汉商集团	0.8642	0.1244	25.00%	0.7905
11	600778. SH	友好集团	0.8270	0.7861	15.00%	0.4957
12	600785. SH	新华百货	0.6289	0.1262	25.00%	0.5745
13	600828. SH	茂业商业	0.7046	0.5345	25.00%	0.5030
14	600858. SH	银座股份	0.7415	1.0911	25.00%	0.4078
15	601010. SH	文峰股份	0.6378	0.0154	25.00%	0.6305
16	603031. SH	安德利	0.5030	0.1979	25.00%	0.4380
17	603123. SH	翠微股份	0.7123	0.1837	25.00%	0.6260
18	000417. SZ	合肥百货	0.8160	0.1079	25.00%	0.7549
19	000715. SZ	中兴商业	0.7595	0.0034	25.00%	0.7576
20	000785. SZ	武汉中商	0.7969	0.1777	25.00%	0.7032
21	000031. SZ	大悦城	0.8913	2.4472	25.00%	0.3143
22	000882. SZ	华联股份	0.3969	0.9532	25.00%	0.2314
	平均	平均	0.7043	0.4945		0.5591

最终，资产评估专业人员将 22 家代表相关行业的企业贝塔值求平均得出行业的无杠杆权益贝塔值 0.5591。之后，我们可以计算本次所用的企业贝塔值：

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1 - T)}{E}$$

其中：D/E为行业平均值，T为企业所得税税率，按25%计算。因此实际企业贝塔值为0.7665。

(3) 市场风险溢价 ($R_m - R_f$)

($R_m - R_f$) 为市场风险溢价，即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率的部分。长期以来，我对国内市场的市场风险进行了长期研究跟踪和应用。我公司综合研究的结果，目前对国内的市场风险溢价采用6.94%。

(4) 特定风险调整系数 α

被评估单位业务为房地产的租用经营，资产规模一般，该公司房地产的租赁经营，虽然业务、产品范围较单一，经营存在一定的风险，但经营风险一般。综合考虑上述情况，综合确定风险调整系数 R_c 取值为 1%。

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta_e(R_m - R_f) + \alpha \\ &= 3.43\% + 0.7665 \times 6.94\% + 1\% \\ &= 9.75\% \end{aligned}$$

2. R_d 债务成本的确定

收益法评估是建立在对未来的预期基础上的，所取的参数应是对评估基准日后的合理估计。本次评估我们取借款利率 4.35% 作为债务成本计算基数。由于是按季付息，应按下式折算为复利年利率：

$$R_d = (1 + 4.35\% \div 4)^4 - 1 = 4.4215\%$$

3. D/E 的确定

D 为企业的付息债务价值， E 为企业的股东权益价值，参考行业平均的 D/E 值和企业的资本结构预测，本次预测的 D/E 平均值取 0.4945。

4. 折现率的确定

根据以上数据测算结果，计算 WACC 为：

$$\begin{aligned} WACC &= \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times R_e + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times R_d \\ &= 7.62\% \end{aligned}$$

则综上所述，安徽华联折现率确定为 7.62%。

(十一) 企业自由现金流量的折现计算

1. 经营性资产价值估算

通过上述估算，资产评估专业人员预测了未来年度的企业自由现金流量，折现率为 7.62%。下面计算所用的各期折现系数：

2019 年 7-12 月折现系数 = $1 \div (1 + \text{年度折现率})^{(6/12/2)}$

2020 年折现系数 = $1 \div (1 + \text{年度折现率})^{(12/12)}$

2021 年及以后按前一期折现系数 $\div (1 + \text{当年折现率})$ 可计算出当期的折现系数。

当期收益乘以当期折现系数即折算为现值。得出收益法评估出的安徽华联本次收益法测算范围内的企业经营性资产评估值。

2. 非经营性资产/溢余资产

1) 安徽华联评估基准日企业其他应收款中有 2,012.30 万元，为企业的非经营性资产，应加回。

2) 安徽华联评估基准日企业在建工程中有为 22,636.38 万元，为企业的非经营性资产，应加回。

3) 安徽华联评估基准日企业递延所得税资产金额为 105.16 万元，为企业的非经营性资产，应加回。

3. 非经营性负债/溢余负债

1) 安徽华联评估基准日企业应付账款及其他应付账款中有工程款金额为 8,216.86 万元，为企业的非经营性负债，应减去。

4. 有息负债

一年内到期的非流动负债及长短期借款合计 36,795.28 万元，为企业的有息负债。

5. 收益法评估结果

1) 企业基准日存在的其它溢余性或非经营性资产及负债为 16,536.98 万元，付息债务为 36,795.28 万元。则评估对象的股东全部权益价值为 78,939.57 万元，较评估基准日账面净资产 13,246.86 万元，增值 65,692.71 万元，增值率 495.91%。

企业股东全部权益价值收益法评估测算表

单位：万元

项目/年度	2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一.营业收入	0.00	5,286.25	6,198.24	7,145.52	8,204.52	9,452.40
其中：主营业务收入	0.00	5,286.25	6,198.24	7,145.52	8,204.52	9,452.40
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二.营业成本	552.04	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其中：主营业务成本	552.04	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	13.66	470.29	561.01	654.51	763.94	907.51
销售费用	215.22	724.73	744.55	764.91	786.41	809.69
财务费用	911.07	1,698.75	1,510.83	1,305.88	1,079.06	832.93
三.营业利润	-1,691.99	1,288.40	2,277.77	3,316.14	4,471.03	5,798.19
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四.利润总额	-1,691.99	1,288.40	2,277.77	3,316.14	4,471.03	5,798.19
减：所得税	0.00	0.00	0.00	399.65	1,120.30	1,452.14
五.净利润	-1,691.99	1,288.40	2,277.77	2,916.49	3,350.73	4,346.05
加：固定资产折旧	482.21	964.43	964.43	963.50	962.45	963.02
无形资产及递延资产摊销	72.17	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34
利息费用（扣除税务影响后）	911.07	1,698.75	1,510.83	979.41	809.30	624.70
待抵扣增值税	0.00	381.10	457.04	547.08	0.00	0.00
到期房产及设备回收余值						
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	14,205.24	0.00	0.00	0.00	6.00	0.00
六.企业自由现金流量	-14,431.78	4,477.02	5,354.41	5,550.82	5,260.82	6,078.11
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	0.2500	1.0000	2.0000	3.0000	4.0000	5.0000
2、折现系数	0.9818	0.9292	0.8634	0.8023	0.7455	0.6927
3、自由现金流量折现值	-14,169.12	4,160.05	4,623.00	4,453.42	3,921.94	4,210.31
4、累计自由现金流量折现值	-14,169.12	-10,009.07	-5,386.07	-932.65	2,989.29	7,199.60

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一.营业收入	10,350.75	11,346.62	12,134.09	12,979.43	13,794.55	14,464.92
其中：主营业务收入	10,350.75	11,346.62	12,134.09	12,979.43	13,794.55	14,464.92
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二.营业成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其中：主营业务成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	1,088.11	1,204.38	1,292.42	1,387.30	1,476.96	1,547.48
销售费用	788.04	808.99	828.54	848.81	869.11	888.52
财务费用	559.86	267.46	2.72	0.00	0.00	0.00
三.营业利润	6,810.66	7,961.71	8,906.33	9,639.24	10,344.40	10,924.84
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四.利润总额	6,810.66	7,961.71	8,906.33	9,639.24	10,344.40	10,924.84
减：所得税	1,705.32	1,993.13	2,229.34	2,412.62	2,588.97	2,734.14
五.净利润	5,105.34	5,968.58	6,676.99	7,226.62	7,755.43	8,190.70
加：固定资产折旧	963.02	963.02	963.02	963.02	962.68	962.78
无形资产及递延资产摊销	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34
利息费用（扣除税务影响后）	419.89	200.60	2.04	0.00	0.00	0.00
待抵扣增值税	0.00					
到期房产及设备回收余值						
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	0.00	0.00	0.00	6.00	20.00	0.00
六.企业自由现金流量	6,632.59	7,276.54	7,786.39	8,327.98	8,842.45	9,297.82
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	6.0000	7.0000	8.0000	9.0000	10.0000	11.0000
2、折现系数	0.6437	0.5981	0.5558	0.5164	0.4798	0.4458
3、自由现金流量折现值	4,269.40	4,352.10	4,327.68	4,300.57	4,242.61	4,144.97
4、累计自由现金流量折现值	11,469.00	15,821.10	20,148.78	24,449.35	28,691.96	32,836.93

项目/年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一.营业收入	15,168.22	15,873.77	16,579.08	17,317.01	18,089.10	18,896.98
其中：主营业务收入	15,168.22	15,873.77	16,579.08	17,317.01	18,089.10	18,896.98
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二.营业成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其中：主营业务成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	1,621.02	1,697.90	1,778.26	1,862.44	1,950.93	2,043.64
销售费用	908.49	928.75	949.31	970.43	992.12	1,014.41
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三.营业利润	11,534.63	12,143.04	12,747.43	13,380.06	14,041.97	14,734.85
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四.利润总额	11,534.63	12,143.04	12,747.43	13,380.06	14,041.97	14,734.85
减：所得税	2,886.64	3,038.80	3,189.96	3,348.18	3,513.72	3,687.01
五.净利润	8,647.99	9,104.24	9,557.47	10,031.88	10,528.25	11,047.84
加：固定资产折旧	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78
无形资产及递延资产摊销	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34
利息费用（扣除税务影响后）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
待抵扣增值税						
到期房产及设备回收余值						
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	0.00	0.00	6.00	0.00	0.00	0.00
六.企业自由现金流量	9,755.11	10,211.36	10,658.59	11,139.00	11,635.37	12,154.96
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	12.0000	13.0000	14.0000	15.0000	16.0000	17.0000
2、折现系数	0.4142	0.3849	0.3576	0.3323	0.3088	0.2869
3、自由现金流量折现值	4,040.57	3,930.35	3,811.51	3,701.49	3,593.00	3,487.26
4、累计自由现金流量折现值	36,877.50	40,807.85	44,619.36	48,320.85	51,913.85	55,401.11

项目/年度	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
一.营业收入	19,742.36	20,627.03	21,245.84	21,883.22	22,539.71	23,215.90
其中：主营业务收入	19,742.36	20,627.03	21,245.84	21,883.22	22,539.71	23,215.90
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二.营业成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其中：主营业务成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	2,140.88	2,242.88	2,308.97	2,377.86	2,448.41	2,521.07
销售费用	1,037.32	1,060.86	1,082.61	1,104.84	1,127.57	1,150.80
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三.营业利润	15,460.08	16,219.21	16,750.18	17,296.44	17,859.65	18,439.95
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四.利润总额	15,460.08	16,219.21	16,750.18	17,296.44	17,859.65	18,439.95
减：所得税	3,868.38	4,058.23	4,191.04	4,327.68	4,468.55	4,613.70
五.净利润	11,591.70	12,160.98	12,559.14	12,968.76	13,391.10	13,826.25
加：固定资产折旧	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78
无形资产及递延资产摊销	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34
利息费用（扣除税务影响后）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
待抵扣增值税						
到期房产及设备回收余值						
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	0.00	6.00	20.00	0.00	0.00	0.00
六.企业自由现金流量	12,698.82	13,262.10	13,646.26	14,075.88	14,498.22	14,933.37
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	18.0000	19.0000	20.0000	21.0000	22.0000	23.0000

2、折现系数	0.2666	0.2477	0.2302	0.2139	0.1988	0.1847
3、自由现金流量折现值	3,385.51	3,285.02	3,141.37	3,010.83	2,882.25	2,758.19
4、累计自由现金流量折现值	58,786.62	62,071.64	65,213.01	68,223.84	71,106.09	73,864.28

项目/年度	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
一.营业收入	23,912.38	24,629.75	25,368.64	26,129.70	26,802.72	27,355.26
其中：主营业务收入	23,912.38	24,629.75	25,368.64	26,129.70	26,802.72	27,355.26
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二.营业成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其中：主营业务成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	2,595.91	2,672.90	2,752.40	2,834.18	2,906.64	2,966.32
销售费用	1,174.55	1,198.83	1,223.66	1,249.04	1,274.11	1,298.60
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三.营业利润	19,037.84	19,653.94	20,288.50	20,942.40	21,517.89	21,986.26
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四.利润总额	19,037.84	19,653.94	20,288.50	20,942.40	21,517.89	21,986.26
减：所得税	4,763.24	4,917.34	5,076.06	5,239.62	5,383.57	5,500.74
五.净利润	14,274.60	14,736.60	15,212.44	15,702.78	16,134.32	16,485.52
加：固定资产折旧	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78	962.78
无形资产及递延资产摊销	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34	144.34
利息费用（扣除税务影响后）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
待抵扣增值税						
到期房产及设备回收余值						
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	6.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.00
六.企业自由现金流量	15,375.72	15,843.72	16,319.56	16,809.90	17,241.44	17,586.64
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	24.0000	25.0000	26.0000	27.0000	28.0000	29.0000
2、折现系数	0.1716	0.1594	0.1481	0.1376	0.1279	0.1188
3、自由现金流量折现值	2,638.47	2,525.49	2,416.93	2,313.04	2,205.18	2,089.29
4、累计自由现金流量折现值	76,502.75	79,028.24	81,445.17	83,758.21	85,963.39	88,052.68

项目/年度	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053/9/3
一.营业收入	27,919.34	28,495.21	29,083.13	29,683.34	19,788.90
其中：主营业务收入	27,919.34	28,495.21	29,083.13	29,683.34	19,788.90
其他业务收入	0.00	0.00	0.00		0.00
二.营业成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	712.00
其中：主营业务成本	1,104.08	1,104.08	1,104.08	1,104.08	712.00

其他业务成本	0.00	0.00	0.00		0.00
税金及附加	3,026.85	3,089.47	3,153.00	3,217.87	2,145.25
销售费用	1,323.59	1,349.08	1,375.08	1,401.61	934.41
财务费用	0.00	0.00	0.00		0.00
三.营业利润	22,464.82	22,952.58	23,450.97	23,959.78	15,997.24
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00		0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00		0.00
四.利润总额	22,464.82	22,952.58	23,450.97	23,959.78	15,997.24
减：所得税	5,620.47	5,742.49	5,867.18	5,994.47	4,002.33
五.净利润	16,844.35	17,210.09	17,583.79	17,965.31	11,994.91
加：固定资产折旧	962.78	962.78	962.78	962.78	641.66
无形资产及递延资产摊销	144.34	144.34	144.34	144.34	72.17
利息费用（扣除税务影响后）	0.00	0.00	0.00		0.00
待抵扣增值税					
到期房产及设备回收余值					33,889.76
减：追加运营资金	0.00	0.00	0.00		0.00
减：资本性支出	20.00	0.00	0.00		0.00
六.企业自由现金流量	17,931.47	18,317.21	18,690.91	19,072.43	46,598.50
1、年折现率	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%	7.62%
折现期	30.0000	31.0000	32.0000	33.0000	33.8333
2、折现系数	0.1104	0.1026	0.0953	0.0886	0.0834
3、自由现金流量折现值	1,979.63	1,879.35	1,781.24	1,689.82	3,815.15
4、累计自由现金流量折现值	90,032.31	91,911.66	93,692.90	95,382.72	99,197.87

企业自由现金流量的折现值评估值	99,197.87
加：企业溢余及非经营性资产净额	16,536.98
减：应付息债务	36,795.28
企业股东全部权益价值评估值	78,939.57

经评估，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日，用收益法评估的安徽华联企业股东全部权益价值为 78,939.57 万元人民币，金额大写：人民币柒亿捌仟玖佰叁拾玖万伍仟柒佰元整。

2) 收益法评估结果的分析

评估所得的评估值与被评估企业的账面净资产相对应，但不等同于企业的账面净资产。企业账面净资产是按照会计核算的规定核算出的企业所有者权益金额；从投资

者（股东）的角度说，账面净资产也不能等同于投资者实际能实现的对企业所拥有的价值。而本收益法评估结果是按照本次评估的目的、价值类型和评估方法评估的评估基准日评估对象的市场价值。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

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，对安徽华联的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，安徽华联购物广场有限公司总资产账面价值为 65,027.44 万元，评估值为 130,157.16 万元，增值额为 65,129.72 万元，增值率为 100.16%；总负债账面价值为 51,780.58 万元，评估值为 51,780.58 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 13,246.86 万元，净资产评估值为 78,376.58 万元，增值额为 65,129.72 万元，增值率为 491.66%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	2,578.24	2,578.24	-	-
非流动资产合计	2	62,449.20	127,578.92	65,129.72	104.29
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	30.99	29.41	-1.58	-5.11
在建工程	6	52,342.43	126,059.23	73,716.80	140.84

无形资产	7	8,585.49	-	-8,585.49	-100.00
其中：无形资产-土地使用权	8	8,585.49	-	-8,585.49	-100.00
其他非流动资产	9	1,490.29	1,490.29	-	-
资产总计	10	65,027.44	130,157.16	65,129.72	100.16
流动负债	11	21,180.58	21,180.58	-	-
非流动负债	12	30,600.00	30,600.00	-	-
负债总计	13	51,780.58	51,780.58	-	-
所有者权益（或股东权益）	14	13,246.86	78,376.58	65,129.72	491.66

（二）收益法评估结果

经评估，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日，用收益法评估的安徽华联企业股东全部权益价值为 78,939.57 万元人民币，金额大写：人民币柒亿捌仟玖佰叁拾玖万伍仟柒佰元整。

（三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 562.99 万元，高出幅度为 0.72%。

分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，关键指标是未来收益及折现率，对未来指标进行预测时综合考虑了国内宏观经济情况、行业情况、企业发展规划、经营能力等多种因素，能够体现企业自身以及所处行业未来的成长性；而资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论。经过对企业财务状况的调查和被评估单位的行业特征，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映安徽华联的股东全部权益价值，因此选定收益法评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日，安徽华联购物广场有限公司股东全部权益价值为 78,939.57 万元人民币，金额大写：人民币柒亿捌仟玖佰叁拾玖万伍仟柒佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

经评估，于评估基准日，用收益法评估的安徽华联购物广场有限公司股东全部权益价值为 78,939.57 万元，较评估基准日账面净资产 13,246.86 万元，增值 65,692.71 万元，增值率 495.91%。

被评估单位将于 2020 年开业，开业后其营业收入及净利润指标将处于快速增长期，企业管理层对未来也有着较好的经营预期。本次评估结论综合考虑了企业拥有的品牌、人力资源、市场培育等因素的价值。

资产负债表所反映的会计净资产，与收益法评估所反映的股东全部价值并不完全一致，大量不符合会计资产定义和确认计量标准的、但对企业收益产生重要影响的资

源，无疑是形成两者差异的原因，如企业资质等无法合法计量的资产，人力资本不足资产定义的资产，不符合会计资产定义的，均未在资产负债表中反映，或未在会计计量方面体现为企业权益。两者之间的可比基础不同，是造成变化的重要原因。

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

(由委托人和被评估单位共同撰写)

一、 委托人及被评估单位概况

(一) 委托人基本情况

本次评估的委托方为北京华联商厦股份有限公司，简要情况如下：

企业名称：北京华联商厦股份有限公司

统一社会信用代码：9111000071092147XM

成立时间：1998 年 5 月 29 日

住 所：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

注册资本：273735.1947 万元人民币

公司性质： 其他股份有限公司(上市)

股票代码：华联股份（000882）

法定代表人： 阳烽

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品;零售、邮购公开发行的国内版书刊(限分支机构经营);美容美发;电子游艺;餐饮(限分支机构经营);销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工(不含危险化学品)、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车(不含九座以下乘用车)及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材;仓储、洗衣、劳务服务;摄影、彩扩、打字服务;承办展览展示活动;企业管理、信息咨询(中介除外);组织文化交流活动(演出除外);连锁店经营管理;家居装饰;出租商业设施;日用品修理;技术开发、咨询、服务、培训;资产经营;零售内销黄金饰品(限分支机构经营)、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食(限零售)、饲料(限分支机构经营)、复印、健身服务、经营场地出租;项目投资;投资管理。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内

容开展经营活动;不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 被评估单位基本情况

1、本次被评估单位为安徽华联购物广场有限公司(以下或简称“安徽华联”),
简要情况如下:

企业名称:安徽华联购物广场有限公司

统一社会信用代码:91340100711763741A

成立时间:1999年6月4日

住所:安徽省合肥市和平路118号

注册资本:叁亿贰仟玖佰零陆万捌仟捌佰圆整

类型:其他有限责任公司

法定代表人:庄柏峰

经营范围:百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、化工(不含化学危险品)、工艺美术品、珠宝首饰(不含金银饰品)、家具、花卉、计算机及软件、炊事机械、劳保用品、金属材料、建筑材料、装饰材料、文体用品、服装、鞋类、陶瓷制品、土特产品、蔬菜水果、家禽水产、塑料制品、汽车配件、通信器材销售;彩扩;承办展览展销活动;经济信息咨询;自有房屋租赁。

2、被评估单位基准日股东及股权结构

截至2019年6月30日,安徽华联购物广场有限公司股东及持股比例如下:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比率
1	恒天嘉信(宁夏)投资中心(有限合伙)	26,043.88	99.00%
2	北京中商华通科贸有限公司	263.00	1.00%
合 计		26,306.88	100%

注:该股权结构,为安徽华联2019年6月13日经股东会决议通过,于评估基准日后2019年8月21日,经合肥市市场监督管理局批准变更了企业营业执照。

3、被评估单位历史沿革

(1) 公司成立

安徽华联购物广场有限公司成立于1999年6月,成立时的注册资本为3,000.00

万元，北京华联综合超市有限公司（以下简称“华联综超”）和海南亿雄商业投资管理有限公司（以下简称“海南亿雄”）分别以货币出资 1,530.00 万元和 1,470.00 万元，持股比例分别为 51%和 49%。

（2）第一次增资

2000 年 2 月，经安徽华联股东大会决议，华联综超以实物资产增资，增资后的注册资本为 11,000.00 万元。华联综超和海南亿雄所持股权比例分别为 86.64%和 13.36%。

（3）第一次股权转让

2000 年，经安徽华联股东大会决议，华联综超向北京华联集团投资控股有限公司（以下简称“华联集团”）转让持有的 9,530.00 万元股权。

（4）第二次增资

2013 年 9 月，经安徽华联股东大会决议，西藏锋泓投资管理有限公司（以下简称“西藏锋泓”）以货币资金对本公司增资，增资后注册资本为 13,506.88 万元。华联集团、海南亿雄、西藏锋泓所持股权比例分别为 70.56%、10.88%、18.56%。

（5）第二次股权转让

2013 年 12 月，经安徽华联股东大会决议，华联集团向西藏锋泓转让所持有的安徽华联 8,433.6928 万元股权。

（6）第三次股权转让

2015 年 5 月，西藏锋泓、海南亿雄向上海镭尚投资管理中心（有限合伙）（以下简称“上海镭尚”）分别转让其持有的安徽华联 10,940.57 万元、1,470.00 万元股权；华联集团分别向中信夹层（上海）投资中心（有限合伙）（以下简称“中信夹层”）、上海镭尚转让其持有的安徽华联 263.00 万元、833.31 万元股权。同时，上海镭尚向安徽华联增资 12,800.00 万元，增资后安徽华联注册资本为 26,306.88 万元，上海镭尚和中信夹层所持股权比例分别为 99.00%和 1.00%。

（7）第四次股权转让

2018 年 5 月，上海镭尚将其持有的安徽华联 99.00%的股权转让给恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）（以下简称“恒天嘉信”）；中信夹层将其持有的安徽华联 1.00%的股权转让给北京中商华通科贸有限公司（以下简称“中商华通科贸”）。恒

天嘉信和中商华通科贸所持股权比例分别为 99.00%和 1.00%。

（8）第三次增资

2019 年 3 月 11 日，经安徽华联股东大会决议，北京华联事农农产品技术有限公司（以下简称“华联事农”）对安徽华联增资 6,600.00 万元，增资后注册资本为 32,906.88 元，华联事农尚未实际出资，安徽华联实收资本为 26,306.88 万元。

增资后，安徽华联股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比率
1	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	26,043.88	79.14%
2	北京中商华通科贸有限公司	263.00	0.80%
3	北京华联事农农产品技术有限公司	6,600.00	20.06%
合 计		32,906.88	100%

（9）第一次减资

2019 年 6 月 13 日，经安徽华联股东会决议，北京华联事农农产品技术有限公司对安徽华联减资 6,600.00 万元，减资后注册资本为 26,306.88 元。

减资后，安徽华联股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比率
1	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	26,043.88	99.00%
2	北京中商华通科贸有限公司	263.00	1.00%
合 计		26,306.88	100%

注：该减资行为于评估基准日后 2019 年 8 月 21 日，经合肥市市场监督管理局批准变更了企业营业执照。

4、被评估单位组织架构

安徽华联实行股东会领导下的总经理负责制，股东会为公司最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权。公司设总经理 1 人，公司设租赁部、运营部、市场部、物业部、财务部、人事行政部、信息部和工程项目组等部门。至评估基准日，公司共有员工 29 人，预计开业后人数会增加到 39 人。

5、企业目前经营项目情况

安徽华联目前正在建设“北京华联合肥和平路购物中心” 升级改造项目，

“北京华联合肥和平路购物中心” 升级改造项目原址为和平路华联综合超市，

于 1999 年开业，位于合肥市瑶海区和平 118 号，为安徽第一家大型综合超市，其日均客流量远超合肥其他超市。随着城市发展的加速度，2014 年 5 月，企业在原超市的原址上进行升级改造，规划将原有的单一超市改造成兼具影院、购物、娱乐、餐饮、儿童等多功能于一体的购物中心。“北京华联合肥和平路购物中心” 升级改造项目具有如下特点及优势：

1) 位置优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内住宅小区非常聚集，约有 224 个，家庭约 220000 户，居民约 420000 人。周边 3 公里范围内学区资源也非常聚集，有学校 17 所，三十八中、和平路小学等为市重点学校，周边房价较其他地方高出很多，消费潜力巨大。

2) 公共配套优势

北京华联合肥和平路购物中心周边 3 公里范围内公共配套很好，有大型的医院 5 所、生态休闲公园 2 个，未来几年，将构建以花冲公园为核心的生态圈，打造银屏生态文化街等六大特色街，2020 年预计新增就业超 6 万人。

3) 专业经营优势

华联集团作为中国最大的零售企业集团之一，已经营商业零售 30 余年，经验丰富，可快速准确地定位并经营好商业，将领跑合肥东城商圈。

4) 商业特色优势

北京华联合肥和平路购物中心建成后，将有几大商业特色：

外场的中心广场会为项目导入大量的客流，也会为周边顾客提供一下休闲娱乐的好场所；

直下沉广场通负一层的超市及主题街区，并与中心广场联通，为周边居民进出超市提供了巨大的便利；

空中花园是楼顶独立娱乐空间，位于商业顶层，打造东城区打卡地，可运动、可就餐、可带小孩自由玩耍，也可以成为居民的城市蔬菜市场。

特色街区由在大主题街区汇聚一起，包括娱乐美食街区、女性休闲街区、儿童玩乐街区。

5) 顶尖团队优势

安徽华联将与世界级顶尖的商业规划管理公司-日本 CCD 株式会社、诺风景观设计、伦敦上市公司全球领先房地产服务提供商-第一太平戴维斯、国际顶尖的合资新设计事务所-YYstudio 等合作，共筑商业辉煌。

2、项目目前状况

项目目前均处于在建状态，其中主体建筑已经完成，消防工程完成施工，一次机电工程完成 75%，给排水基本完成，室外幕墙完成 90%，市政工程完成 60%。

项目总占地面积为 31,474.46 平方米，地上总建筑面积为 82,394.18 平方米、地下总建筑面积为 62,300.00 平方米。目前项目已取得了土地使用权证（合国用（2013）第 405 号）、用地许可证（地字第 340102201300038 号）、工程规划许可证（合规建民许 2014109 号）等。

项目包括裙楼和塔楼两部分，企业对项目的定位为：

1) 裙楼为购物中心，占地面积为 17,990.80 平方米，地上总建筑面积 47,094.18 平方米，地下总建筑面积为 46,298.50 米。包括地下三层及地上四层，其中负一层到四层为商铺出租，总租赁面积为 32,657.85 平方米。从目前企业提供的落位图看，目前招租率已达到 80%、预计 2020 年开业时招租率可达 100%。租户涉及的业态有：零售（服装、珠宝/配饰、鞋包、化妆品、运动类、数码类、杂品类等）、餐饮、儿童（儿童教育、儿童游乐等）、服务配套（生活配套、休闲娱乐、文化类、美容美体等）、主力店（超市、影院）。裙楼地下负二及负三层有 600 个停车位可出租。

2) 塔楼为写字楼，占地面积为 13,483.66 平方米，地上总建筑面积 35,300.00 平方米，地下总建筑面积为 16,001.50 米。包括地下三层及地上十九层，根据企业目前的规划，计划对写字楼在 2019 年 7-12 月进行整体出售，出售范围包括地上可售面积及地下 189 个停车位。

6、企业经营情况

根据公司经审计后的财务报表，截止评估基准日，安徽华联资产总额为 65,027.44 万元，负债总额为 51,780.58 万元，净资产为 13,246.86 万元。公司的主要资产和经营状况如下表：

经审计后的财务状况及经营业绩概况表

单位：人民币万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
总资产	58,180.26	65,027.44
负债	44,028.51	51,780.58
净资产	14,151.75	13,246.86
项 目	2018 年 1-12 月	2019 年 1-6 月
主营业务收入	0.00	0.00
利润总额	-1,372.37	-908.23
净利润	-1,310.43	-878.93

注：2018 年度、2019 年 1-6 月报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙），出具了致同专字（2019）第 110ZC7179 号审计报告。

（三）企业执行的主要会计政策

企业执行《企业会计准则-基本准则》。

（四）委托方与被评估单位的关系

委托方北京华联商厦股份有限公司为被评估单位安徽华联购物广场有限公司的股东，持有其 99%的股权。

二、关于评估目的的说明

北京华联商厦股份有限公司拟收购北京中商华通科贸有限公司所持有的恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）出资份额，中水致远资产评估有限公司受北京华联商厦股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的安徽华联购物广场有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象

本项目评估对象为安徽华联股东全部权益。

（二）评估范围

本项目评估范围为安徽华联全部资产及负债，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日安徽华联的账面资产总额为 65,027.44 万元，负债总额为 51,780.58 万元，净资产为 13,246.86 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产。

评估范围内的负债为流动负债及非流动负债，其中流动负债包括短借款、应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债；非流动负债为长期借款。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）后，出具了标准无保留意见审计报告（报告号：致同专字（2019）第 110ZC7179 号）。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2019年6月30日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。
- （二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、委托评估的资产是否进行过涉及账务处理的清产核资或资产评估，若有，请说明曾经进行的清产核资或评估情况，以及相关账务处理的基本情况。

无。

2、是否存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项，若有，请逐一介绍。

无。

3、是否存在抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产，若有，请说明事项的性质、金额及与列入评估范围的资产和负债的关系。

安徽华联购物广场有限公司与北京银行股份有限公司签订的借款合同（合同编号：0387609），合同类型为抵押合同，抵押合同编号 0387609-002，抵押物为安徽合肥市瑶海区和平路华联购物中心土地及在建工程。抵押期自 2017 年 1 月 3 日至

2027 年 1 月 3 日。

4、是否存在租赁和特许使用的资产。

无。

5、其他需要特别说明的事项

截至 2019 年 6 月 30 日，安徽华联购物广场有限公司股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	持股比例
1	恒天嘉信（宁夏）投资中心（有限合伙）	26,043.88	99.00%
2	北京中商华通科贸有限公司	263.00	1.00%
合 计		26,306.88	100%

注：该股权结构，为安徽华联 2019 年 6 月 13 日经股东会决议通过，于评估基准日后 2019 年 8 月 21 日，经合肥市市场监督管理局变更企业营业执照。

六、资产和负债清查情况说明

根据此次资产评估需要，资产占有单位对所有委估资产和负债进行了清查，清查结果如下：

1. 列入清查范围的资产和负债为资产占有单位的全部资产和负债，与此次委托评估范围内的资产和负债相同；

2. 委估范围内的资产和负债真实、准确，产权清晰，无争议；

3. 经过清查，未发现盘盈、盘亏、毁损、报废、呆坏账和无需偿付的负债等影事项。

七、企业未来收入及成本预测情况

未来经营和收益状况的预测情况详见安徽华联提供的《收益法评估申报表》。

八、提供的资料清单

1. 委托人及被评估单位营业执照复印件；

2. 资产清查评估明细表（申报表）；

3. 评估基准日的审计报告；

4. 有关合同、协议；

5. 相关产权证明文件；

6. 其他与资产评估有关的资料。