

茂业商业股份有限公司拟收购股权涉及的
内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

大学评估评报字[2020]950001号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月十一日



茂业商业股份有限公司拟收购股权涉及的 内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司股东全部权益价值项目 资产评估说明

目录

关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明一：评估对象与评估范围说明	2
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、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	5
四、企业申报的表外资产情况	5
五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	5
说明二：资产核实情况总体说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	7
二、影响资产核实的事项及处理方法	7
三、资产核实结论	7
说明三：资产基础法评估技术说明	9
第一、流动资产评估技术说明	10
第二、投资性房地产评估技术说明	15
第三、机器设备类固定资产评估技术说明	29
第四、房屋建筑物评估技术说明	39
第五、在建工程评估技术说明	65
第六、其他无形资产评估技术说明	68
第七、非流动资产其余科目评估技术说明	70
第八、负债评估技术说明	75
说明四：收益法评估技术说明	80
一、评估对象	81
二、收益法的应用前提及选择的理由与依据	81
三、收益预测的假设条件	81
四、企业经营、资产、财务分析	82
五、评估计算及分析过程	103
六、评估值测算过程及结论	120

七、收益法评估结果	123
说明五：评估结论及分析	124
一、评估结论	125
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	127
三、折价或者溢价情况	127
企业关于进行资产评估有关事项的说明	1

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门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，也不得见诸于公开媒体。

说明一：评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

根据茂业商业股份有限公司的委托，本次评估对象为内蒙古维多利商业（集团）有限公司的股东全部权益。

本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1、内蒙古维多利商业（集团）有限公司于2019年9月30日资产负债表（合并口径）上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	1,004,859,684.13
2	货币资金	588,242,169.68
3	应收款项	10,671,638.09
4	预付款项	28,629,678.97
5	其他应收款	313,686,853.91
6	存货	41,540,095.98
7	其他流动资产	22,089,247.50
8	非流动资产	5,084,082,131.03
9	其他权益投资	11,333,131.62
10	长期应收款	227,349,931.75
11	投资性房地产	3,677,086,501.68
12	固定资产	972,737,036.98
13	在建工程	18,522,478.21
14	固定资产清理	19,934.73
15	无形资产	114,860,379.43
16	商誉	1,137,371.46
17	长期待摊费用	56,195,160.00
18	递延所得税资产	2,660,012.67
19	其他非流动资产	2,180,192.50
20	资产总计	6,088,941,815.16
21	流动负债	3,875,931,635.92
22	短期借款	650,000,000.00
23	应付票据	150,000,000.00
24	应付账款	335,230,737.18
25	预收款项	647,769,346.63
26	应付职工薪酬	6,710,474.87
27	应交税费	135,945,683.25
28	其他应付款	1,600,275,393.99
29	一年内到期的非流动负债	350,000,000.00

项目		账面价值
30	非流动负债	419,320,726.53
31	预计负债	13,824,052.96
32	递延收益	1,837,131.73
33	递延所得税负债	388,045,512.82
34	其他非流动负债	15,614,029.02
35	负债合计	4,295,252,362.45
36	净资产	1,793,689,452.71

上表的账面数业已经中国注册会计师审计（具体详见“瑞华审字[2020]48530002号”《审计报告》）。

2、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司申报的账外资产

根据内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及账外项目。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的房屋建筑物、机器设备和存货。

1、房屋建筑物

房屋建筑物的用途均为商业用房。主要为位于内蒙古自治区呼和浩特市和包头市的商业大厦。房屋建筑物均位于城市繁华地段，结构形式均为钢混结构。

经现场勘察，各处房产使用正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用。

2、机器设备

机器设备主要包括电梯、水电系统、消防系统、中央空调机组设备和电脑等，分布较为分散，主要存放于内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的各门店内。

经现场勘察，除部分设备经盘点核实已报废未做账务处理外，机器设备使用正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用。

3、存货

存货主要为各类化妆品，主要存放于内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的各门店内。

经现场勘察，存货存放环境良好，管理水平较为严格。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面已记录的无形资产情况

截止 2019 年 9 月 30 日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司资产负债上列示的无形资产包括土地使用权和财务软件，这些无形资产的原始入账价值为 157,129,786.16 元，累计已摊销金额为 42,269,406.73 元，账面价值为 114,860,379.43 元，为外购取得。

据了解，这些无形资产正常使用中。

2、账面未记录的无形资产情况

根据内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司申报的资料，截止 2019 年 9 月 30 日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司不存在账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

根据内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了委托人提供的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为“瑞华审字[2020]48530002 号”《审计报告》，出具日期为 2020 年 3 月 11 日，报告结论为标准无保留意见。经该审计报告审计后的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司（合并口径）基准日资产总额为人民币 6,088,941,815.16 元，负债总额为人民币 4,295,252,362.45 元，所有者权益为人民币 1,793,689,452.71 元。2019 年 1-9 月营业总收入为人民币 2,712,757,516.86 元，利润总额为人民币 540,079,104.19 元，净利润为人民币 444,339,676.86 元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

说明二：资产核实情况总体说明

资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于2019年12月17日至2020年1月12日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2019年12月中旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“评估申报明细表”、“资产调查表”、“财务信息预测表”、“或有事项调查表”及其他专项表格，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

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

再次，核实评估资料，尤其是产产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产产权属资料中所载明的所有人以及其他事项，未发现产产权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产产权属资料的情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、资产核实结论

1、经过清查核实，截止评估基准日，评估人员在资产清查所知范围内，清

查情况表明：

（1）非实物资产：评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

（2）实物资产：除少量库存商品盘亏和机器设备报废未作账务处理外，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实物核对一致。

说明三：资产基础法评估技术说明

第一、流动资产评估技术说明

一、评估范围

评估范围为内蒙古维多利商业（集团）有限公司申报评估的各项流动资产，具体包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

流动资产科目余额表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	588,242,169.68
应收账款	10,671,638.09
预付账款	28,629,678.97
其他应收款	313,686,853.91
存货	41,540,095.98
其他流动资产	22,089,247.50
合计	1,004,859,684.13

二、评估过程

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

三、评估方法

（一）货币资金的评估

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。货币资金的账面金额为588,242,169.68元。

现金存放于呼和浩特市维多利亚物业服务有限公司财务室。对现金进行核实，由被评估单位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。

对银行存款，查阅了银行对账单、银行余额调节表，对数量较大的银行账户进行了函证，函证结果与银行对账单相符。

其他货币资金主要为保证金存款，评估人员查阅账簿记录、对账单、原始凭证等资料，对数量较大的保证金存款进行了函证，函证结果与账面价值相符，函证结果与账面价值相符。

货币资金的评估值为 588,242,169.68 元，无评估增减值。

（二）应收账款的评估

应收账款主要为支付机构已收，尚未划转到账的销售货款、租金、管理费、物业费等，账面余额为 10,771,686.06 元，已计提坏账准备 100,047.97 元，账面价值 10,671,638.09 元。

我们查阅了企业跟支付机构签订的协议、租赁合同和物业合同等，在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

1、采用个别认定法评估：

对于有充分理由相信全部能收回的（评估基准日后已收回的）款项，评估风险损失为 0。

2、采用账龄分析法评估：

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，评估人员参考被评估单位计算坏账准备的方法，同时根据账龄和历史回款情况，分析估计出评

估风险损失，根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）为 5%，1~2 年（含 2 年）为 5%，2~3 年（含 3 年）为 10%，3~4 年（含 4 年）为 15%，4~5 年（含 5 年）为 20%，5 年以上为 25%。按以上标准，确定的评估风险损失为 100,047.97 元，明细详见资产基础法-应收账款评估明细表。

评估值按账面余额扣减评估风险损失额后得出。

3、企业应收账款坏账准备的计提方法为按账龄计提和个别认定法，其账面余额为 100,047.97 元。由于对应收账款已经逐笔确定其评估价值，故对应收账款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，应收账款评估值为 10,671,638.09 元，无评估增减值。

（三）预付款项的评估

预付款项主要为预付的租金、货款和维修款等，账面金额为 28,629,678.97 元，未计提坏账准备。评估人员查阅了相关采购合同或服务协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。经核查，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，故以核实后账面值作为评估值。

经评估，预付款项评估值为 28,629,678.97 元，无评估增减值。

（四）其他应收款的评估

其他应收款主要为个人借款、备用金、押金、供应商费用、关联方借款利息和往来款等，账面余额为 321,223,820.75 元，已计提坏账准备 7,536,966.84 元，账面价值 313,686,853.91 元。评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其他应收款余额较大的欠款单位进行了函证，且对未回函的单位及个人实施了未回函替代程序以确认其账面金额的真实性。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了

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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。

1、采用个别认定法评估：

对保证金、押金、关联方往来和在职职工个人借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%。

2、采用账龄分析法评估：

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，评估人员参考被评估单位计算坏账准备的方法，同时根据账龄和历史回款情况，根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）为 5%，1~2 年（含 2 年）为 5%，2~3 年（含 3 年）为 10%，3~4 年（含 4 年）为 15%，4~5 年（含 5 年）为 20%，5 年以上为 25%。按以上标准，确定的评估风险损失为 7,717,074.95 元，明细详见资产基础法-应收账款评估明细表。

评估值按账面余额扣减评估风险损失额后得出。

3、企业其他应收款坏账准备的计提方法为按账龄计提和个别认定法，其账面余额为 7,536,966.84 元。由于对其他应收款已经逐笔确定其评估价值，故对其他应收款坏账准备的评估值按零值确定。

经评估，其他应收款评估值为 313,506,745.80 元，评估减值 180,108.11 元，评估减值的原因是：评估预计的评估风险损失大于企业计提坏账准备。

（五）存货的评估

列入本次评估范围的存货为库存商品—化妆品，账面余额为 41,606,062.27 元，已计提存货跌价准备 65,966.29 元，账面价值为 41,540,095.98 元。

1、库存商品

库存商品为化妆品，账面余额为 41,606,062.27 元，库存商品的取得方式为

外购，其账面价值由购价及运费构成。主要存放于内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司各门店内，存放较为分散，企业对其管理较为严格。

对库存商品的数量，采用抽查盘点的方式进行核实，主要抽查了迪奥、兰蔻等各种型号商品，然后，获取评估基准日至现场盘点日期期间的库存商品出库数量和入库数量，进行推算，得出评估基准日的实际数量。抽查盘点的库存商品的实际数量与评估基准日账面数量相符。

对库存商品的品质，通过获取现场查看和期后销售等资料，并向仓库管理人员进行询问等方式进行核实。经核实，库存商品的品质良好。

评估人员通过对公司近期销售的了解以及销售人员的询问，对库存商品的适销程度进行了调查了解。根据销售人员的介绍：除部分库存商品过期未作账务处理外，大部分库存商品较为正常，近期销售情况基本稳定。

库存商品为外购商品，周转较快，评估基准日的市场价与账面单价基本一致，以清查核实后的账面值作为评估值

经评估，库存商品评估值为 41,540,095.98 元，评估无增减值。

2、存货跌价准备

企业存货跌价准备的计提方法为单项个别计提，其账面余额为 65,966.29 元，是针对过期存货计提的跌价准备，评估时已对过期存货评估减值，故存货跌价准备的评估值按零值确定。

（六）其他流动资产的评估

列入本次评估范围的其他流动资产具体为定期存款、预交税款和待抵扣进项税等，账面金额为 22,089,247.50 元。

对上述其他流动资产，评估人员查阅了账簿记录、原始凭证和纳税申报表等资料，并对期后收回情况进行核实，经核实，账实相符。

经评估，其他流动资产的评估值为 22,089,247.50 元，评估无增减值。

第二、投资性房地产评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的投资性房地产包括内蒙古金维利商业管理有限公司和包头市维多利亚商业管理有限公司持有的投资性房地产。其中：内蒙古金维利商业管理有限公司持有的投资性房地产为摩尔城 A 座，共 14 项，建筑面积 149,860.46 平方米；包头市维多利亚商业管理有限公司持有的投资性房地产为包头东河维多利亚广场，共 11 项，建筑面积 63,934.42 平方米。评估基准日其账面值见下表：

金额单位：人民币元

持有单位名称	账面值	
	原始入账价值	账面价值
内蒙古金维利商业管理有限公司	2,968,361,070.00	3,055,767,170.26
包头市维多利亚商业管理有限公司	599,248,270.00	621,319,331.42
合计	3,567,609,340.00	3,677,086,501.68

二、概况

（一）摩尔城 A 座（内蒙古金维利商业管理有限公司）

1、房地产状况

摩尔城 A 座位于呼和浩特市赛罕区新华东街南侧，建成于 2012 年 12 月，总楼层为 14 层，总建筑面积 149,860.46 平方米，其中地上 12 层，地下 2 层，建筑平面沿新华东街呈矩形布局，负 1~12 层功能均为商场，地下负 2 层有车库。摩尔城 A 座周边有众多的大型商场，如长乐宫购物中心、维多利亚国际广场等；酒店有内蒙古万戴国际酒店、维力斯大酒店、内蒙古东华酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、中国工商银行、华夏银行、中国农业银行、海澜之家、阿玛尼等国内外企业相继进入。新华大街商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。

评估对象紧临新华东街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边

设有“维多利亚摩尔城”、“长乐宫”等多个公交站点，有 95、102、66、92、3、53、29、97、89、31、27、75、青城 1 号线、青城 2 号线等多路公共汽车经过附近，交通便利。

摩尔城 A 座是集购物、休闲、娱乐、餐饮、文化互动、生活体验为一体的一站式购物中心。该购物中心实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养较好。

评估对象实物状况如下：

物业名称		摩尔城 A
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2012 年 12 月
	建筑层数	共 14 层，其中地上 12 层，地下 2 层
	评估楼层	负 2 层至 12 层
	建筑面积	149,860.46 平方米
	层高	普通层高（约 4-5 米）
	临路状况	位于新华东街以南，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用铝塑板饰面、玻璃幕墙
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	负二层停车库为刷白，负一层及其余层（商业层）为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	负二停车场为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	负 2 层

2、产权情况

2015 年 12 月 1 日，内蒙古金维利商业管理有限公司与内蒙古金汇房地产开发有限责任公司签订了购买摩尔城 A 座的《商品房买卖合同》，截止评估基准日房地产权属证书正在办理中。摩尔城 A 座由内蒙古金汇房地产开发有限责任公司于 2011 年 3 月开工建设（建设工程施工许可证号为 1501022011032101101），于 2012 年 12 月建成。据《商品房买卖合同》记载，建设工程规划许可证号为建

字第 150101201100014 号，商品房预售许可证号为呼房预售证第 20110022 号。摩尔城 A 座占用的土地使用权权属证书号为呼国用（2010）第 00264 号，发证日期 2010 年 6 月 9 日，终止日期 2050 年 2 月 1 日。证载该宗土地为国有出让土地，权利人为内蒙古金汇房地产开发有限责任公司，面积 32,388.24 平方米，规划用途为商住混合用地。

（二）包头东河维多利亚广场（包头市维多利亚商业管理有限公司）

1、房地产状况

包头市维多利亚商业管理有限公司的投资性房地产位于包头东河维多利亚广场，东河维多利亚广场坐落于包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号，总楼层为 6 层，其中地上 5 层、地下 1 层，建筑平面沿巴彦塔拉大街与西河路呈矩形布局，地上 1~5 层功能均为商场、地下一层为超市和停车场。评估对象周边主要为住宅区，其大部分为住宅底商等零星商铺，其商业繁华程度和商业聚集度一般；周边有公园路小学西校区、包头市铁路第一中学、包头市中心医院、包头市铁路体育馆、中国工商银行和晋商文化广场等公共配套设施，其公共配套设施完备程度较优。评估对象紧临巴彦塔拉大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有鑫恒公司公交站点，有 4、10、34 和 50 路等多条公交线路，其公共交通较为便利。

东河维多利亚广场是包头东河第一家集百货零售、商业街、高级公寓、办公楼、酒店、文化及社区服务配套设施为一体的大型商业综合体，是目前东河仅有超大规模购物中心。该购物中心实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。

评估对象实物状况如下：

物业名称		东河维多利亚广场
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2015 年
	建筑层数	共 6 层，其中地上 5 层、地下 1 层
	评估楼层	负 1 层至 5 层部分

物业名称		东河维多利广场
	建筑面积	63,934.42 平方米（证载面积）
	层高	普通层高（4米左右）
	临路状况	位于巴彦塔拉大街以南，西河路以西，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	商业层为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺术扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	广场负一层

2、产权情况

纳入评估范围的投资性房地产是由包头市维多利商业管理有限公司于 2016 年 6 月从内蒙古维多利置业有限公司买入，截止评估基准日，均已办理了房屋所有权证，具体情况详见下表：

序号	房地产名称	证号（包房权证东字第号）	权利人	规划用途	登记时间	房屋结构	建筑面积（平方米）
1	地下停车场	195021620939	包头市维多利商业管理有限公司	商业服务	2016-6-16	钢混	11,623.89
2	外街东四层	195021620938			2016-6-16		2,557.13
3	地下停车场	195021628473			2016-6-16		9,691.40
4	百货五层	195021620941			2016-6-16		265.31
5	百货五层	195021620929			2016-6-16		355.08
6	百货五层	195021620942			2016-6-16		1,165.21
7	外街东三层	195021620940			2016-6-16		2,047.59
8	外街南三层	195021620932			2016-6-16		2,437.51
9	内街一层	195021620936			2016-6-16		8,813.64
10	内街二层	195021620935			2016-6-16		12,398.46
11	内街三层	195021620933			2016-6-16		12,579.20
合计							63,934.42

纳入评估范围的投资性房地产所在宗地土地登记情况详见下表：

土地证号	宗地号	土地使用权人	土地位置	宗地面积（m ² ）	地类（用途）	使用权类型	土地使用权终止日期
包国用（2013）第 200001 号	205-11-002	内蒙古维多利置业有限公司	东河区巴彦塔拉大街南	39,983.21	商服用地	出让	2052-9-13

包房权证东字第 195021620935 号和包房权证东字第 195021620936 号房产已抵押，借款抵押合同号为 HHHT(2018)ZGDY 字 0027 号。

三、资料审查、现场勘查和市场调查

1、评估申报表的审查

根据被评估单位提供的资产清查申报明细表，对房屋建筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

2、权证审查

根据被评估单位提供的权属证书和工程开工、竣工和审核资料，与申报表逐一进行核对，核对无发现异常。

3、现场勘查

评估人员对被评估房屋建筑物逐一进行现场勘查，根据申报表，核对各房屋建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

4、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括估价对象所在区域内近期交易的类似房地产交易资料和租赁资料，近期当地目前执行的前期及其它费用标准以及当地的建筑单方造价资料、市场建材价格等，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

四、评估程序

1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的房屋建筑物按评估要求填写评估申报表,评估方派人指导评估申报表的填写工作,指导企业填报《房屋工程概况表》。

(2) 由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料,以及当地有关年份的人工、材料等价格信息和调价文件;并提供当地建筑工程概(预)算定额及其相应的费用定额。

(3) 获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料;获取市场造价信息资料,填写《房屋建筑物评估询价记录表》。

2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表,进行核查工作,对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对,发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查,填写现场考查情况意见及现场作业表。

4、搜集价格资料

搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料,收集有关管理部门对房屋建筑物、构筑物建设的相关政策规定。搜集估价对象所在区域内近期交易的类似房屋交易资料和租赁资料。

5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算,得出评估对象于评估基准日的评估价值,并最终形成评估技术说明。

五、评估方法

(一) 评估方法选择

根据《资产评估基本准则》、《房地产估价规范》,资产评估师执行评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法、和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。摩尔城 A 座及包头东河维多利亚广场系大型商业综合体,该类物业在

市场上整体买卖行为稀少，不宜采用市场法评估。由于本次评估的房地产租赁市场很活跃而买卖市场案例较少，因此评估人员根据评估对象的特点以及估价目的，对房地产采用收益法进行评估。可选取符合一定条件的租赁实例作为可比案例，求取评估对象地上第一层房地产的市场客观租金，用收益法测算地上第一层房地产的价值，然后根据租金比例系数推算其他楼层的价值，再累加测算出评估对象的价值。

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。收益法为房地合一评估，评估值包含被评估房屋所占用的对应土地价值及房屋装修价值，包含中央空调、电梯和消防设施等设备设施价值。

收益法的计算公式：

$$P = a / (r - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

其中： P——收益法评估价格 a——房地产年纯收益
r——房地产资本化率 n——房地产剩余收益年期
g——房地产年纯收益递增率。

（二）收益法评估过程

收益法为房地合一评估，其价值定义为按照确定的各房屋的评估范围结合市场的客观租金，假设评估对象全部用于出租，可通过其出租产生的年纯收益以适当的还原利率折现为评估基准日时的现值。其评估过程如下：

- 1、收集并选取租赁实例，建立租赁价格可比基础，求取待估房地产的市场客观租金；
- 2、年有效毛收入的确定；
- 3、年纯收益递增率的确定；
- 4、年租赁费用的确定；
- 5、年纯收益的确定；
- 6、资本化率的确定；
- 7、收益年限的确定；

- 8、评估单价的确定；
- 9、评估价值的确定。

六、评估结果

经评估,投资性房地产评估价值合计为 3,688,258,100.00 元,较账面值增值 11,171,598.32 元,增值率为 0.30%。

增值原因主要是:近年来,呼和浩特市及包头市经济发展较快,特别是商业对经济拉动作用明显,城市经济的快速发展又使得市场对商业物业需求较大,促使商业物业价值上涨。

具体评估结果详见“投资性房地产—房屋评估明细表”。

七、评估案例

收益法案例:摩尔城 A 座(表 4-5-2 投资性房地产清查评估明细表第 1~14 项)

(一) 摩尔城 A 座地上第一层测算过程

1、市场法求取地上第一层商铺平均客观租金

从待估房地产所在的地区市场收集并选取类似房地产的市场租赁案例,各案例的成交日期与评估基准日相近,一般不宜超过一年,案例的租赁价格为正常租赁价格或可修正为正常租赁价格。对选取的租赁案例统一付款方式、统一单价、统一面积内涵和面积单位等,建立可比基础,进行租赁交易情况修正、租赁交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正,将各可比租赁实例修正后的租赁价格采用简单算术平均法计算出委估房地产于评估基准日的市场平均客观租金。其计算公式为:

市场客观租金单价=比较实例房地产租赁价格×租赁交易情况修正系数×租赁交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

(1) 选取租赁案例

根据呼和浩特市房地产租赁市场交易情况，评估人员根据市场调查以及收集到的有关房地产租赁信息，经分析评估对象周边房地产市场状况、配套完善程度、交通通达情况、商业繁华程度及评估对象自身状况，我们选取了如下相类似且较具代表性的市场租赁案例，具体情况详见下表：

租赁案例房地产情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
房地产名称		摩尔城 A 座 1 层	万达广场商业街 商铺	农大西区商业街 商铺	团结小区临街商 铺
详细地址		赛罕区新华东街 南侧	赛罕区新华东街 26 号	赛罕区农大西区	赛罕区团结小区
交易时间		2019 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 11 日	2019 年 12 月 26 日	2019 年 12 月 2 日
租金（元/月·m ² ）			302.00	333.00	360.00
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	地理位置和 繁华程度	繁华	繁华	较繁华	较繁华
	基础设施完 善程度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公共配套设 施完善程度	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	交通便捷程 度	临城市交通干 道，有公交车站 点	临城市交通干 道，有公交车站 点	临城市交通次干 道，有公交车站 点	临城市交通次干 道，有公交车站 点
	环境质量、周 围景观	空气质量一般， 景观一般	空气质量一般， 景观一般	空气质量一般， 景观一般	空气质量一般， 景观一般
	区域规划	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心
个别因素	临街状况	一面临街	一面临街	两面临街	两面临街
	建筑物新旧 程度	较新（约 9 成新）	较新（约 9 成新）	较新（约 9 成新）	较新（约 9 成新）
	装修条件	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	有空调和电梯消 防等配套设施	有空调和电梯消 防等配套设施	有空调和电梯消 防等配套设施	有空调和电梯消 防等配套设施
	平面布置	较合理	一般	合理	合理
	层高（m）	约 4 米	约 4 米	约 3 米	约 3 米
	容积率	符合城市规划限 制条件规定容积 率	符合城市规划限 制条件规定容积 率	符合城市规划限 制条件规定容积 率	符合城市规划限 制条件规定容积 率
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	面积	适中	适中	适中	适中
	用途	商服	商服	商服	商服
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	土地使用权 性质	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权

(2) 租赁交易情况修正

选取的租赁案例均为正常交易，以估价对象的交易情况为比较标准 100，三个租赁案例的交易情况修正系数均为 100/100。

(3) 租赁交易日期修正

选取的租赁案例的交易时间与评估基准日较近，经市场调查期间类似房地产价格无明显波动，以估价对象的交易日期为比较标准 100，三个租赁案例的交易日期修正系数均为 100/100。

(4) 区域因素修正

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为四个等级：最优、优等、较低和最低。每差一个等级，指数增加或减少 2%。具体详见下表：

案例租金比较情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
房地产名称		摩尔城 A 座 1 层	万达广场商业街商铺	农大西区商业街商铺	团结小区临街商铺
区域因素	地理位置和繁华程度	繁华	繁华	较繁华	较繁华
	基础设施完善程度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公共设施完善程度	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	交通便捷度	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点
	环境质量、周围景观	一般	一般	一般	一般
	区域规划	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心

案例租金比较系数表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格（元/月·m ² ）			302	333	360
交易日期修正指数		100.00	100.00	100.00	100.00
交易条件		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	地理位置和繁华程度	100.00	0.00	-2.00	-2.00
	基础设施完善程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	公共设施完善程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	交通便捷度	100.00	0.00	-2.00	-2.00

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
	环境质量、周围景观	100.00	0.00	0.00	0.00
	区域规划	100.00	0.00	0.00	0.00
	合计	100.00	100.00	96.00	96.00

(5)个别因素修正

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为四个等级：最优、优等、较低和最低。每差一个等级，指数增加或减少 2%。具体详见下表：

案例租金比较情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
房地产名称		摩尔城 A 座 1 层	万达广场商业街 商铺	农大西区商业街 商铺	团结小区临街商 铺
个别因素	临街状况	一面临街	一面临街	两面临街	两面临街
	建筑物新旧程度	较新(约 9 成新)	较新(约 9 成新)	较新(约 9 成新)	较新(约 9 成新)
	装修条件	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备条件	较完备	较完备	较完备	较完备
	平面布置	较合理	一般	合理	合理
	层高	约 4 米	约 4 米	约 3 米	约 3 米
	容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	面积	适中	适中	适中	适中
	用途	商服	商服	商服	商服
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	土地使用性质	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权

案例租金比较系数表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
个别因素	临街状况	100.00	0.00	2.00	2.00
	建筑物新旧程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	装修条件	100.00	0.00	0.00	0.00
	设施设备条件	100.00	0.00	0.00	0.00
	平面布置	100.00	-2.00	2.00	2.00
	层高	100.00	0.00	-2.00	-2.00
	容积率	100.00	0.00	0.00	0.00
	楼层	100.00	0.00	0.00	0.00
	面积	100.00	0.00	0.00	0.00
	用途	100.00	0.00	0.00	0.00
	结构	100.00	0.00	0.00	0.00
	土地使用性质	100.00	0.00	0.00	0.00
	合计	100.00	98.00	102.00	102.00

(6) 案例租金比较因素修正系数表

综上所述，经计算得到的比较因素修正系数及租金比准价格详见下表：

比较因素	待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租赁价格		302.00	333.00	360.00
时间因素	() /100	1.00	1.00	1.00
交易条件	100/ ()	1.00	1.00	1.00
区域因素	100/ ()	1.00	1.04	1.04
个别因素	100/ ()	1.02	0.98	0.98
比准价格	340.00	308.00	340.00	368.00

(7) 第一层商铺平均客观租金单价的确定

市场客观租金单价=比较实例房地产租赁价格×租赁交易情况修正系数×租赁交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

取三个案例比准价格的平均值做为评估值，

$$\begin{aligned} \text{则地上第一层商铺平均客观租金单价} &= (308.00 + 340.00 + 368.00) / 3 \\ &= 340.00 \text{ (元/m}^2\cdot\text{月)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

2、收益法测算摩尔城 A 座地上第一层价格

根据上述市场法测算的第一层商铺平均客观租金和收益法计算的相关参数,利用房地产评估收益法的计算公式测算得到摩尔城 A 座地上第一层的评估单价。相关参数说明及具体测算过程详见下表:

项目	金额	相关参数说明
一、潜在毛收入(元/m ² .年)		根据对与估价对象类似房地产租赁市场的调查,同类型房地产的租金水平在 300-360 元/平方米。综合考虑估价对象的区域因素和个别因素对房地产租金的影响,本次估价时估价对象采用市场法测算的客观月租金为 340 元/平方米(水、电、管理费等均由承租方承担和交纳,其他保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担)。
月租金(元/m ² .月)	340.00	
年租金(元/m ² .年)	4,080.00	
年递增率 g	4.00%	据市场调查,该区域的租金年递增率在 2-4% 之间,结合估价对象的实际情况,取 4%。
二、有效毛收入(元/m ² .年)		根据市场调查,该区域的空置率在 2%-6% 之间,结合估价对象实况,取 2%。
空置率	2.00%	
年有效毛收入(元/m ² .年)	3,998.40	
三、管理费		指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,具体包括出租经营过程中消耗品价值的货币支出和管理人员的工资的支出,以年有效毛收入的 2% 确定。
管理费率	2.00%	
管理费(元/m ² .年)	79.97	
四、维护费		指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮

项目	金额	相关参数说明
重置单价	3,000.00	费，以建筑物重置价的 0.5% 确定。根据调查，估价对象建筑物的重置价为 3000 元/平方米。
维护费率	0.50%	
维护费(元/m ² .年)	15.00	
五、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，按房屋重置价的 2‰ 确定。
保险费率	0.20%	
保险费(元/m ² .年)	6.00	
六、税金		指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税。根据现行有关税收法律法规，应缴纳的房产税和增值税合计为有效毛收入的 17.60%。 =12%+5%*(1+7%+3%+2%)=17.60%
税率	0.176	
税金(元/m ² .年)	703.72	
七、中介费		指房产所有人向物业代理中介机构支出的中介费用，根据调查，以年有效毛收入的 0.5% 确定。
费率	0.50%	
中介费(元)	19.99	
八、其他费用		
费率	-	
税金	-	
九、年总费用(元/m ² .年)	824.68	总费用=管理费+维修费+保险费+税金+中介费+其他费用。
十、资本化率 r	7.00%	采用无风险利率加风险调整值法确定资本率，以现人民币一年期存款利率 1.5% 作为无风险利率，风险值根据估价对象用途、个别因素及未来预测风险值确定为 5.5%，则资本化率为 7%。
十一、收益年限 n	30.36	根据委托方提供的资料，该房屋占用的土地使用权性质为商业兼容办公，商业用途土地终止日期 2050 年 2 月 1 日，该房屋 2012 年 12 月建成，根据孰短原则，以土地终止日期确定收益年限，截止基准日剩余使用年限 30.36 年。
十二、评估单价 P(元/m ²)	61,175	$p=a/(r-g) \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$ 式中：a=有效毛收入-年总费用

据上表，摩尔城 A 座地上第一层的评估单价为 61,175.00(元/m²)

则：摩尔城 A 座地上第一层的评估值=评估单价×建筑面积

$$=61,175.00(\text{元}/\text{m}^2) \times 10,629.26 (\text{m}^2)$$

$$=650,245,000.00(\text{元})$$

(二) 租金比例系数的确定

根据对评估对象所在区域类似商业物业的调查，结合评估对象的实际情况和租金水平，综合确定如下租金比例系数(第 1 层为 100%)：

层数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	-1	-2
比例	1.00	0.50	0.40	0.30	0.25	0.20	0.19	0.19	0.18	0.18	0.17	0.17	0.50	0.30

（三）各楼层估值及整体价值测算

根据收益还原法的原理，租金与售价是同趋变化的，即各楼层租金比例系数接近于各楼层售价的修正系数。因此，在测算房地产价值时，可选取地上第一层作为标准层（100%），根据租金比例系数，确定其它各层的价值，然后各层相加得到摩尔城 A 座的评估值。

即：第 N 层的评估单价=第一层的评估单价乘以第 N 层的租金比例系数

整楼价值=各楼层评估值之和。

具体测算见下表：

序号	房地产名称	一层单价 (元/m ²)	租金比 例	评估单价 (元/m ²)
1	摩尔城 A-2 层	61,175.00	0.30	18,353.00
2	摩尔城 A 座-1 层	61,175.00	0.50	30,588.00
3	摩尔城 A 座 1 层	61,175.00	1.00	61,175.00
4	摩尔城 A 座 2 层	61,175.00	0.50	30,588.00
5	摩尔城 A 座 3 层	61,175.00	0.40	24,470.00
6	摩尔城 A 座 4 层	61,175.00	0.30	18,353.00
7	摩尔城 A 座 5 层	61,175.00	0.25	15,294.00
8	摩尔城 A 座 6 层	61,175.00	0.20	12,235.00
9	摩尔城 A 座 7 层	61,175.00	0.19	11,623.00
10	摩尔城 A 座 8 层	61,175.00	0.19	11,623.00
11	摩尔城 A 座 9 层	61,175.00	0.18	11,012.00
12	摩尔城 A 座 10 层	61,175.00	0.18	11,012.00
13	摩尔城 A 座 11 层	61,175.00	0.17	10,400.00
14	摩尔城 A 座 12 层	61,175.00	0.17	10,400.00

用上表中的评估单价分别乘以对应层的建筑面积,得到每层的评估值,然后将各层评估值累加得到摩尔城 A 座的评估值为 3,058,107,000.00 元。

第三、机器设备类固定资产评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的机器设备类固定资产主要为机器设备、车辆和电子设备。
评估基准日设备类固定资产账面值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值	
	原值	净值
设备类合计	30,307,563.61	3,669,727.90
固定资产-机器设备	5,914,786.98	2,147,245.17
固定资产-车辆	4,050,570.00	144,103.46
固定资产-电子设备	20,342,206.63	1,378,379.27

二、设备概况

本次委估设备主要是内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司、内蒙古维多利亚新城商业管理有限公司、内蒙古金维利商业管理有限公司、包头市维多利亚商厦有限公司、包头市维多利亚商业管理有限公司、内蒙古维多利亚超市连锁有限公司、包头市维多利亚超市有限公司、呼和浩特市维多利亚物业服务有限责任公司及呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司所属的机器设备、车辆及电子设备，截止评估基准日，除部分设备经盘点核实已报废外，其余各设备可正常使用。被评估单位对设备维护保养情况一般。

纳入评估范围各类设备主要分布在内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司、内蒙古维多利亚新城商业管理有限公司、内蒙古金维利商业管理有限公司、包头市维多利亚商厦有限公司、包头市维多利亚商业管理有限公司、内蒙古维多利亚超市连锁有限公司、包头市维多利亚超市有限公司、呼和浩特市维多利亚物业服务有限责任公司及呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司办公区及商场内，设备类资产主要为空调、电脑、打印机、办公桌椅、收银机、交换机、服务器、商场化妆品柜台等，共 911 项，主要购置于 2006 年至 2019 年，其中有 94 项已报废；运输车辆共 7 项，主要购置于 2004 年至 2013 年，其中有 3 辆已报废。各公司配有专门部门及

人员负责设备的管理工作，设备的维护、保养一般。

三、评估过程

1、清查核实

（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，指导被评估单位按照实际情况填写评估明细表以及相关调查表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。清查评估明细表中的设备主要位于内蒙古维多利商业（集团）有限公司、内蒙古维多利新城商业管理有限公司、内蒙古金维利商业管理有限公司、包头市维多利商厦有限公司、包头市维多利商业管理有限公司、内蒙古维多利超市连锁有限公司、包头市维多利超市有限公司、呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司及呼和浩特市维多利房地产开发有限公司办公区及商场内，分布较为分散，台（套）数量较多，因此，本次以抽样盘点的方式进行清查核实。

对重点设备、大型设备，评估人员查阅了设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检维情况、更换的主要部件以及现场阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况。

（3）设备核实的结论

经现场清查核实，除部分老旧设备已报废（或无实物），其余各设备都在正常使用。

2、评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估初步结果进行必要调整、修改和完善。

4、撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

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，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

依据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）文件规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《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50号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。根据以上规定，设备重置价中的设备购置价为不含税价。

1、机器设备重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。设备重置价为不含税价。

重置全价计算公式：

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

对评估范围内的电子设备以及机器设备中价值较小的项目，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低（或运输费用由销售商负责），其重置全价直接参照现行市场购置的价格确定。

① 购置价

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

不能从市场询到价格的设备，通过查阅最新机电产品价格信息等资料及网上

询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

对难以询到市场价格又难以找到类比设备的，在了解其账面价值构成内容后，使用分类产品物价指数，求得购置费。

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

②国内运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率。设备运杂费率参照有关统计资料或经验数据。

③设备安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

工程建设其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	计算公式	取费依据
1	建设单位管理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	财建[2016]504号
2	工程监理费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	发改价格(2007)670号
3	勘察设计费	设备购置及安装工程造价	取费基数×费率	计价格[2002]10号

⑤资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型

设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=勘察设计费×项目综合工期×同期银行贷款利率+（设备购置费+运杂费+安装工程费+建设单位管理费+工程监理费）×项目综合工期×同期银行贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥增值税进项税额的确定

增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)+运杂费×增值税率 / (1+增值税率)+安装调试费×增值税率 / (1+增值税率)

(2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息和相关车辆信息网站查询的近期车辆市场价格资料，确定评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《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、新车上户牌照费等，确定其重置全价。

重置全价=现行购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

①购置价

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原规格型号的车辆购置价格的，参考同排量且功能类似车辆价格作为评估车辆购置价。

②车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》，车辆购置税应纳税额=计税价格×税率。纳税人购买自用的应税车辆的计税价格，为纳税人购买应税车辆而支付给销售者的全部价款和价外费用，不包括增值税税款。因此：

车辆购置税=购置价÷（1+增值税率）×车辆购置税税率

③新车上户牌照手续费

新车上户牌照手续费包括验车费、牌照费、代办手续费、工本费、三角警示牌费等，依据当地车辆管理部门文件规定分析确定

2、综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察资产的正常负荷、技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

（2）车辆综合成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

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

同时对待估车辆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，若两者结果相当，则不进行调整。即：

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

五、评估结果

经评估，机器设备类固定资产评估原值为 19,962,430.00 元，评估净值为 5,451,770.50 元。

评估原值减值 10,345,133.61 元，评估原值减值的原因是：

- 1、本次评估范围内的设备主要为车辆及电子设备，更新换代较快，购置价格近年来呈下降趋势；
- 2、部分属于房屋建筑物水电系统的设备、扶梯等设备评估值已在房屋中考虑，评估原值为零；
- 3、部分报废（或无实物）的设备评估原值为零；
- 4、部分购置时间较早的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

评估净值增值 1,782,042.60 元，评估净值增值的原因是企业采用的折旧年限小于评估时采用的经济耐用年限。

六、典型案例

设备类评估案例：以联想电脑为例（电子设备评估明细表序号第 911 项）：

1、设备概况

- (1) 设备名称：联想电脑
- (2) 规格型号：启天 M4900/i5-8500 8G 1T
- (3) 生产厂家：联想
- (4) 购置日期：2019 年 6 月
- (5) 启用日期：2019 年 6 月
- (6) 账面原值：52,250.00 元
- (7) 账面净值：48,113.54 元
- (8) 数量：11 台
- (9) 主要技术参数：

CPU:	I5-8500	内存:	8G/DDR4
显卡:	集成	硬盘:	1T(机械硬盘)

(10) 现场勘察情况：

该设备于 2019 年 6 月购置并投入使用，截止评估基准日已运行 0.26 年，截止现场勘察日，设备正常使用中。

2、重置全价的确定

经京东商城查价，截至评估基准日该设备的市场报价约为 5,370.00 元/台，则设备购置费=5,370.00×11=59,070.00 元

$$\begin{aligned} \text{增值税进项税额} &= 59,070.00 \div (1+13\%) \times 13\% \\ &= 6,795.66 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{重置成本} = 52,250.00 - 6,795.66 = 52,270.00 \text{ 元（取整）}$$

3、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察资产的正常负荷、

技术鉴定、工作制度及设备的时间利用率、设计、制造、实际使用、近期大修理及日常维护保养状况、工作环境、是否闲置、是否超过国家规定的淘汰日期、改造情况，物理寿命、现有性能、运行状态、技术进步和国家法规限制等因素，预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

该设备于 2019 年 6 月购置并投入使用，截止评估基准日已运行 0.26 年，经济耐用年限为 6 年，预计尚可使用 5.74 年，则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 5.74 \div (5.74 + 0.26) \times 100\% \\ &= 96\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

4、评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 52,270.00 \times 96\%$$

$$= 50,179.20 \text{ 元}$$

运输车辆评估案例：以车辆牌号为“蒙 AM1942”的别克商务车 SGM6531ATA 为例（车辆评估明细表 4-6-5 序号第 5 项）：

1、设备概况

(1) 车辆名称：别克商务车，型号 SGM6531ATA

(2) 生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

(3) 购置日期：2013 年 4 月

(4) 启用日期：2013 年 4 月

(5) 账面原值：424,418.00 元

(6) 账面净值：21,220.90 元

(7) 车辆使用状况：该车购置于 2013 年 4 月，截止评估基准日已使用 6.50 年，各项性能基本正常，现能正常使用。

(8) 车辆基本参数：

基本参数			
车身型式	两厢	车门数	五门
座位数	7	长 X 宽 X 高 (mm)	5256X1878X1800
轴距 (mm)	3088	前/后轮距 (mm)	1593/1601
最小离地间隙 (mm)	143	油箱容积 (L)	77
发动机参数			
发动机型号	LFW	排量 (L)	3
气缸容积(cc)	2997	进气形式	自然吸气
气缸排列形式	V	气缸数(个)	6
每缸气门数(个)	4	扭矩 (N.m)	290
最大马力 (ps)	259	发动机特殊技术	SIDI
功率转速 (rpm)	6800	燃油标号	92#
扭矩转速 (rpm)	5200	发动机位置	前置
燃油类型	汽油	供油方式	直喷

2、重置成本的确定

(1)车辆购置价：该车在评估基准日已停售，经汽车之家网站查询与该车辆类似的现售车型，该车于评估基准日购置价为 350,000.00 元/辆。

增值税进项额=350,000.00÷(1+13%)×13%= 40,265.49 元

(2)车辆购置税

根据《车辆购置税暂行条例》，车辆购置税应纳税额=计税价格×税率。纳税人购买自用的应税车辆的计税价格，为纳税人购买应税车辆而支付给销售者的全部价款和价外费用，不包括增值税税款。

车辆购置税的税率为 10%。

车辆购置税计算如下：

车辆购置税= 350,000.00÷ (1+13%)×10%=30,973.45 元

(3)车检牌照手续费：600 元

(4)重置成本=（购置价+车辆购置税）+牌照手续费-增值税进项
=350,000.00+30,973.45+600.00-40,265.49
= 341,300.00 元（取整）

3、综合成新率的确定

综合成新率采用年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。

(1) 年限成新率。

年限成新率采用年限法计算得出，计算公式为：

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

该车经济可使用年限为 20 年，购置于 2013 年 4 月，截止评估基准日，已使用 6.50 年，则：

$$\text{年限成新率} = (1 - 6.50 / 20) \times 100\% = 67\% \text{（取整）}$$

（2）里程成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），该车许可行驶里程按 60 万公里，现该车已行驶 14 万公里，则

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{行驶里程限额}) \times 100\% \\ &= (1 - 14 / 60) \times 100\% \\ &= 77\% \end{aligned}$$

综上所述，本次评估按孰低原则确定该车辆成新率为 67%。

（3）现场勘察情况

评估人员对该车辆进行现场勘察及向有关人员了解，车辆状况一般，各项性能基本正常。经评估人员现场勘察后认为：该车辆实际使用状况正常，故不对上述确定的成新率进行修正，取定成新率为 67%。

（4）综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} + \text{勘察调整系数} \\ &= 67\% + 0 = 67\% \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 341,300.00 \times 67\% \\ &= 228,671.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

第四、房屋建筑物评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的房屋建（构）筑物共计 57 项，其中房屋建筑物共计 55 项，建筑面积合计为 252,108.53 平方米，构筑物共计 2 项。依据被评估单位提供的评估申报表，该部分资产评估基准日之账面价值如下表如示：

金额单位：人民币元

序号	名称	账面原值	账面净值
1	固定资产--房屋建筑物	1,298,748,796.51	963,597,455.00
1.1	维多利商厦负一层至六层（其中负一层、四层、五层、六层均为整层，一至三层均为所在楼层的部分）(明细表 41~48 项)	127,531,926.09	79,506,969.59
1.2	首府广场 1 号楼一至六层部分(明细表 1~12 项)	70,961,425.20	51,041,788.67
1.3	维多利广场 1 号楼(国际广场 1 期)一层五层（其中一层为整层，二至五层均为所在楼层的部分）(明细表 13~18 项)	41,915,597.63	32,200,396.36
1.4	维多利国际广场帝豪名都 1 号楼负二层至五层(整层)(明细表 19~26 项)	229,762,776.77	187,506,098.42
1.5	昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场(明细表 27~33 项)	594,097,675.06	390,808,517.13
1.6	东河维多利广场(-1 至 5 层部分)(明细表 34~40 项)	131,330,474.38	119,384,763.46
1.7	维多利国际广场 3 期	103,148,921.37	103,148,921.37
2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	20,589,313.10	5,491,468.83
2.1	海亮天桥（商厦通往海亮商场的天桥）	7,183,168.00	4,909,598.81
2.2	维多利商厦 5-6 楼加建工程	13,406,145.10	581,870.02
	合 计	1,319,338,109.61	969,088,923.83

二、概况

（一）产权情况

截止评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物除维多利广场 3 期外，其它均已办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，性质均为市场商品房。纳入评估

范围的房屋建筑物建筑面积合计为 252,108.53 平方米，其中已办理产权登记的建筑面积为 233,613.63 平方米，未办理产权登记的面积为 18,494.90 平方米。

1、已办理产权的房屋建筑物情况

除了维多利广场 3 期外，其他房屋建筑物均已办理了产权证书，具体情况详见下表：

《房屋所有权证》登记明细表

序号	房地产名称	《房屋所有权证》号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	登记时间
1	回民区中山西路 39 号维多利商厦负一层	呼房权证回民区字第 2005015722 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	3,414.08	车库	2005/05/25
	回民区中山西路 39 号维多利商厦负一层			1,019.65	其他	
	回民区中山西路 39 号维多利商厦负一层			6,759.50	商业	
	回民区中山西路 39 号维多利商厦一层 a5013 等 75 套房	呼房权证回民区字第 2005017496 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	6,025.27	商业	2005/05/25
	回民区中山西路 39 号维多利商厦二层 a1021 等 25 套房	呼房权证回民区字第 2005017495 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	1,757.78	商业	2005/05/25
	回民区中山西路 39 号维多利商厦三层 a1021 等 219 套房	呼房权证回民区字第 2005017123 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	8,801.81	商业	2005/05/25
	回民区中山西路 39 号维多利商厦四层	呼房权证回民区字第 2005015812 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	11,976.34	商业	2005/05/25
	回民区中山西路 39 号维多利商厦五层	呼房权证回民区字第 2005015804 号	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	2,784.89	商业	2005/05/25
2	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 1 层 1F-109 等 13 套房	呼房权证回民区字第 2007107983 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	1,035.31	商业	2007/09/17
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 2 层 2F-126 号等 66 套房	呼房权证回民区字第 2009151813 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	3,703.56	商业	2009/12/23
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 3 层 3F-115 号等 43 套房	呼房权证回民区字第 2007108369 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	2,612.06	商业	2007/9/25
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 3 层 3F-230 号房	呼房权证回民区字第 2007111095 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	2,635.74	商业	2007/4/11
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 4 层 4F-10 号	呼房权证回民区字第 2007108373 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	2,484.39	商业	2007/9/25

序号	房地产名称	《房屋所有权证》号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	登记时间
	等 92 套房					
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 5 层 5F-100 号等 141 套房	呼房权证回民区字第 2008107030 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	3,991.94	商业	2008/6/24
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 1 层 1F-168 号房	呼房权证回民区字第 2009135914 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	565.66	商业	2009/09/21
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 1 层 1F-169 号房	呼房权证回民区字第 2009135913 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	300.96	商业	2009/09/21
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 2 层 2F-257 号房	蒙(2018)呼和浩特市不动产权第 0023115 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	1,247.89	商业	2018/04/20
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 2 层 2F-258 号房	呼房权证回民区字第 2009135915 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	725.78	商业	2009/09/21
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 3 层 3F-232 号房	呼房权证回民区字第 2009135912 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	582.31	商业	2009/09/21
	回民区锡林北路首府广场 1 号楼 6 层 6F-1 号房	呼房权证回民区字第 2009135916 号	内蒙古维多利(集团)有限公司	3,747.17	商业	2009/09/21
3	新华大街维多利广场 1 号楼一层门脸(国际广场 1 期 1F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	1,575.61	商业	2008/12/03
	新华大街维多利广场 1 号楼一层(国际广场 1 期 1F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	6,704.91	商业	2008/12/03
	新华大街维多利广场 1 号楼二层(国际广场 1 期 2F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	501.34	商业	2008/12/03
	新华大街维多利广场 1 号楼三层(国际广场 1 期 3F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	120.57	商业	2008/12/03
	新华大街维多利广场 1 号楼四层(国际广场 1 期 4F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	3,051.52	商业	2008/12/03
	新华大街维多利广场 1 号楼五层(国际广场 1 期 5F)	呼房权证新城区字第 2008123065 号	内蒙古家世界房地产有限公司	4,894.69	商业	2008/12/03
4	维多利国际广场帝豪名都 1 号楼-2 层	呼房权证新城区字第 2011162311 号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	4,277.76	仓储	2011/12/27
	维多利国际广场帝豪名都 1 号楼-1 层	呼房权证新城区字第 2011162311 号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	7,141.62	商业	2011/12/27
	维多利国际广场帝豪名都 1 号楼 1 层	呼房权证新城区字第 2011162311 号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	6,627.41	商业	2011/12/27

序号	房地产名称	《房屋所有权证》号	权利人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	登记时间
	维多利亚国际广场帝豪名都1号楼2层	呼房权证新城区字第2011162311号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	7,208.81	商业	2011/12/27
	维多利亚国际广场帝豪名都1号楼3层	呼房权证新城区字第2011162311号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	7,208.81	商业	2011/12/27
	维多利亚国际广场帝豪名都1号楼4层	呼房权证新城区字第2011162311号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	7,208.81	商业	2011/12/27
	维多利亚国际广场帝豪名都1号楼5层	呼房权证新城区字第2011162311号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	7,208.81	商业	2011/12/27
	人防库房	呼房权证新城区字第2011162311号	内蒙古鲁弟房地产有限公司	2969.99	仓储	2011/12/27
5	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场-101	包房权证昆字第521865号	包头市维多利亚商厦有限公司	14,356.06	车库	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场101	包房权证昆字第521870号	包头市维多利亚商厦有限公司	12,078.23	商业	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场201	包房权证昆字第521869号	包头市维多利亚商厦有限公司	12,457.37	商业	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场301	包房权证昆字第521867号	包头市维多利亚商厦有限公司	12,861.56	商业	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场401	包房权证昆字第521868号	包头市维多利亚商厦有限公司	12,867.96	商业	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场501	包房权证昆字第521866号	包头市维多利亚商厦有限公司	12,878.64	商业	2011/10/19
	昆区钢铁大街96号东方红CBD商业广场601	包房权证昆字第195021411116号	包头市维多利亚商厦有限公司	1,499.88	公寓	2014/9/29
6	东河维多利亚广场办公区	包房权证东字第195021620937	包头市维多利亚商业管理有限公司	973.43	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场百货1层	包房权证东字第195021620944	包头市维多利亚商业管理有限公司	3344.32	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场百货2层	包房权证东字第195021620945	包头市维多利亚商业管理有限公司	3773.08	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场百货3层	包房权证东字第195021620930	包头市维多利亚商业管理有限公司	3901.87	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场百货4层	包房权证东字第195021620931	包头市维多利亚商业管理有限公司	5305.22	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场百货5层	包房权证东字第195021620943	包头市维多利亚商业管理有限公司	2568.11	商业	2016/6/16
	东河维多利亚广场地下超市	包房权证东字第195021620934	包头市维多利亚商业管理有限公司	1875.15	商业	2016/6/16
合计				233,613.63		

2、纳入评估范围的房屋建筑物所在宗地土地登记情况

房地产名称	土地证号	宗地号	土地使用权人	土地位置	宗地面积 (m ²)	地类 (用途)	使用权类 型	土地使用权终 止日期
回民区中山 西路39号维 多利商厦	呼国用 (2001)字第 151号	3-06-4-61	呼和浩特市维多 利房地产开发有 限公司	中山西路 北, 贝尔路 东	9,327.95	商业住 宅	出让	2051年3月26 日
	呼国用 (2001)字第 154号	3-06-4-60-2	呼和浩特市维多 利房地产开发有 限公司	中山西路 北	2,170.05	商业住 宅	出让	2051年3月26 日
	呼国用 (2001)字第 155号	3-06-4-60-1	呼和浩特市维多 利房地产开发有 限公司	中山西路 北	4,326.24	商业住 宅	出让	2051年3月26 日
回民区锡林 北路首府广 场1号楼	呼国用 (2003)字第 245号	3-05-4-69	呼市力天投资置 业有限公司	回民区锡 林北路路	21,410.2	商服用 地	出让	2042-11-01
维多利广场 1号楼(国际 广场1期)	呼国用 (2010)第 00327号	1-07-09-1- (1)	内蒙古家世界房 地产有限公司	新城区新 华大街南 侧	22,554.23	城镇混 合住宅	出让	2076年03月 03日
新城区新华 东街维多利 国际广场帝 豪名都1号 楼	呼国用 (2010)第 00326号	1-07-09-1- (4)	内蒙古鲁弟房地 产有限公司	新城区新 华大街南 侧	11,305.79	城镇住 宅	出让	住宅70年,截 止日期为2076 年03月03日; 商业40年,截 止日期为2046 年03月03日。
昆区钢铁大 街96号东方 红CBD商 业广场	包国用 (2012)第 30000号	305-02-001 (2)	包头市维多利商 厦有限公司	昆区钢铁 大街南侧	43,935.95	商业	出让	商业40年、住 宅70年;出让 期从2008年3 月31日算起
东河 维多利广场 (-1至5层部 分)	包国用 (2013)第 200001号	205-11-0 02	内蒙古维多利 置业有限公司	东河区 巴彦塔 拉大街 南	39,983.21	商业	出让	2052/9/13
维多利国际 广场3期	呼国用 (2012)第 0000号	1-07-05- 1-(1)	呼和浩特市维 多利房地产开 发有限公司	新城区 新华大 街北侧	10,461.51	居住 兼容 商业	出让	2045/12/22

3、未办理《房屋所有权证书》的房屋建筑物情况

截止评估基准日, 维多利国际广场3期房屋尚未办理房屋权属证书。维多利国际广场3期位于呼和浩特市新城区新华大街以北, 东护城河北街以西, 为一栋七层(地下2层, 地上5层)框架结构的商业综合体, 总建筑面积为27,763.24平方米。根据被评估单位提供的相关权利证明文件和情况说明, 维多利广场3期属呼和浩特市维多利房地产开发有限公司所有, 前期规划审批手续清晰、合法,

至评估基准日尚未办理《房屋所有权证》。项目于 2011 年 8 月 8 日取得《建设工程规划许可证》（建字第 150101201100066 号），建设单位：呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司；于 2012 年 3 月 30 日取得《建设工程施工许可证》（编号：150102201203300301），建设单位：呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司。项目所在宗地土地证书号为呼国用（2012）第 0000 号，土地使用权人为呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司，座落新城区新华大街北侧，地号为 1-7-05-1-(1) 1501020070020074000，图号为 21.50-58.00 21.50-57.75，地类（用途）为批发零售用地，使用权类型为出让，土地使用权面积为 10,461.51 平方米。土地出让期限：住宅 70 年，从 2005 年 12 月 23 日-2075 年 12 月 22 日止；商业 40 年，从 2005 年 12 月 23 日-2045 年 12 月 22 日止。纳入本次评估范围的房屋建筑面积为 18,494.90 平方米（扣除截止评估基准日已出售面积 9,268.34 平方米），具体情况见下表：

未办理《房屋所有权证书》的房屋情况表：

序号	房屋名称	结构	建成日期	面积 (m ²)
1	维多利亚国际广场三期-2 层	钢混	2012 年 9 月	4889.16
2	维多利亚国际广场三期-1 层			517.51
3	维多利亚国际广场三期 1 层			3347.61
4	维多利亚国际广场三期 2 层			3289.71
5	维多利亚国际广场三期 3 层			3434.68
6	维多利亚国际广场三期 4 层			2640.28
7	维多利亚国际广场三期 5 层			375.95
合 计				18,494.90

4、房屋建筑物权属情况的说明

(1) 根据被评估单位介绍，纳入评估的房地产所在的《国有土地使用证》均为该宗地上整栋建筑物所对应的《国有土地使用证》，而委估房地产均为整栋房屋中的部分房地产，且均未办理分割的《国有土地使用证》。

(2) 委估房地产回民区锡林北路首府广场 1 号 1-6 层部分物业房屋所有权人为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司，而所在宗地的土地使用者为呼市力天投资置业有限公司，根据被评估单位介绍，该房地产的权利人为内蒙古维多利亚商

业（集团）有限公司，权利人在购买该房地产时只办理了房屋建筑物产权变更手续，未办理分割的《国有土地使用证》及土地产权变更手续。维多利亚广场 1 号楼（国际广场 1 期）、新城区新华东街维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼和东河维多利亚广场(-1 至 5 层部分)的房地产产权情况与回民区锡林北路首府广场 1 号 1-6 层部分物业房地产产权情况类似。

(3) 纳入评估范围的新华大街维多利亚广场 1 号楼（国际广场 1 期）的房地产《房屋所有权证》记载权利人为内蒙古家世界房地产有限公司，与申报评估单位名称不一致；纳入评估范围的维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼的房地产《房屋所有权证》记载权利人为内蒙古鲁弟房地产有限公司，与申报评估单位名称不一致；回民区中山西路 39 号维多利亚商厦负一层权利人为内蒙古维多利亚超市连锁有限公司，至评估基准日，该物业产权登记在呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司名下，未办理权属变更手续。

(4) 根据被评估单位提供的抵押合同以及评估申报表得知，纳入评估范围的如下房产已抵押，对应的土地也随之抵押。具体抵押情况详见下表：

项目	面积 (m ²)	受限原因
包头昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场-1-5 层	77,499.82m ²	借款抵押
原内蒙古鲁弟房地产有限公司名下的位于呼和浩特市新城区新华东街维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼 -2 层至 5 层商业地产	49,852.02m ²	借款抵押
回民区锡林北路首府广场 1 号楼呼房权证回民区字第 2007107983 号、第 2009151813 号、第 2007111095 号、第 2007108369 号	9,986.67m ²	借款抵押
回民区锡林北路首府广场 1 号楼呼房权证回民区字第 2007108373 号、第 2009135915 号、第 2009135914 号、第 2009135913 号、第 2009135912 号、第 2009135916 号	8,406.27m ²	借款抵押
小计	145,744.78m ²	

(5) 根据被评估单位提供的《房屋所有权证》，委估房地产维多利亚商厦 1-3 层所在《房屋所有权证》记载建筑面积为整层面积，纳入评估范围的为部分建筑面积；维多利亚广场 1 号楼整栋办理了《房屋所有权证》，记载总建筑面积为 109,513.68 平方米，纳入评估范围的为 1-5 层商业部分面积；维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼整栋办理了《房屋所有权证》，记载总建筑面积为 69,909.37 平方米，纳入评估范围的为-2 至 5 层整层商业物业。以上该部分物业均未办理分割的

《房屋所有权证》，纳入评估范围的建筑面积均以被评估单位提供的建筑面积为准。

（二）房屋建（构）筑物状况

1、维多利亚大厦

维多利亚大厦坐落于呼和浩特市回民区中山西路 39 号，总楼层为 7 层，其中地上 6 层，地下 1 层，建筑平面沿中山西路与贝尔路呈矩形布局，地上 1~4 层及 5 层部分功能均为商场；5 层部分为办公；6 层部分为办公、部分为仓库，地下负 1 层有约车库、设备用房及超市。评估对象位于中山路商圈，西段在回民区，东段在新城区，由西南至东北贯穿城市的核心区。其西段，即中山西路，为全市的核心商圈所在地。仅有 1.8 公里长的中山西路商业街，被称为“青城第一街”。在中山西路两侧，商业建筑面积已近 70 万平方米，营业面积超过 60 万平方米，规模在 1 万平方米以上的大型商场有众多，如北京王府井、天元大厦、维多利亚购物中心、海亮商场等；大酒店如假日酒店、国际大酒店、香格里拉、海亮大酒店等；临街店铺众多；华夏银行、中兴银行、银河证券、平安保险、国美、苏宁等国内外企业相继进入。中山路商圈为呼市老商业区，已发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。

维多利亚大厦公共部位包括外墙饰面、玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。

房屋实物状况见下表：

物业名称		维多利亚大厦
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2002 年
	建筑层数	共 7 层，其中地上 6 层，地下 1 层
	评估楼层	负一层至六层（其中负一层、四层、五层、六层均为整层，一至三层均为所在楼层的部分物业）
	建筑面积	-1 层至 6 层产权登记面积合计 50,350.15 平方米，纳入评估范围的建筑面积为 42,539.32 平方米。
	层高	普通层高（约 4 米）

物业名称		维多利亚商厦
	临路状况	位于中山西路以北，贝尔路以西，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙及铝塑板饰面，侧立面采用防水涂料
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	负一层停车库及设备用房为刷白，负一层超市部分及其余层（商业层）为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	负一停车场及设备用房为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	地下负一设有停车场，已办理产权登记，建筑面积为 3,414.08.68 平方米。现实停车位共计 66 个。

2、首府广场 1 号楼

首府广场 1 号楼位于呼和浩特市回民区锡林北路，紧临中山西路，总楼层为 27 层，其中地上 26 层，地下 1 层，建筑平面沿中山西路与锡林郭勒北路呈矩形布局，地上 1~6 层均为商场；7 层以上为办公；,地下负 1 层有车库、设备用房及超市。评估对象位于中山路商圈，西段在回民区，东段在新城区，由西南至东北贯穿城市的核心区。其西段，即中山西路，为全市的核心商圈所在地。仅有 1.8 公里长的中山西路商业街，被称为“青城第一街”。在中山西路两侧，商业建筑面积已近 70 万平方米，营业面积超过 60 万平方米，规模在 1 万平方米以上的大型商场有众多，如北京王府井、天元商厦、维多利亚商厦、海亮商场等；大酒店如假日酒店、国际大酒店、香格里拉、海亮大酒店等；临街店铺众多；华夏银行、中兴银行、银河证券、平安保险、国美、苏宁等国内外企业相继进入。中山路商圈为呼市老商业区，已发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“首府人才市场”、“新亚太商厦”、“旧城北门”等多个公交站点，有 3、16、21、50、58、102、201 等多路公共汽车经过附近，交通便利。

首府广场 1 号楼公共部位包括玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整

体装修标准为精装修，维护保养好。

房屋实物状况见下表：

物业名称	首府广场 1 号楼	
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2006 年
	建筑层数	共 27 层，其中地上 26 层，地下 1 层
	评估楼层	一层至六层部分
	建筑面积	委估房地产所在首府广场 1 号楼整栋楼总建筑面积为 27,142.63 平方米，纳入评估范围的为 1-6 层部分物业，建筑面积合计为 23,632.77 平方米。
	层高	普通层高（约 4 米）
	临路状况	位于中山西路以北，锡林郭勒北路以西，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用玻璃幕墙
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	负一层停车库为刷白，负一层超市部分及其余层（商业层）为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	负一停车场及设备用房为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺术扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统

3、维多利亚广场 1 号楼(国际广场 1 期)

维多利亚广场 1 号楼坐落于呼和浩特市新城区新华大街，南面与呼和浩特市赛罕区接壤，西面与呼和浩特市回民区毗邻。维多利亚广场 1 号楼总楼层为 30 层，其中地上 28 层，地下 2 层，地上 1~5 层功能均为商场，5 层以上均为住宅物业。评估对象所在区域规模在 1 万平方米以上的大型商场有众多，如长乐宫购物中心、祥泰商厦、九州商厦等；万立国际酒店、内蒙古金铂丽酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、呼和浩特金谷农村合作银行、海澜之家、阿玛尼 等国内外企业相继进入。新城区商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。

评估对象紧临新华大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“内蒙古农发行”、“鼓楼立交桥”、“蒙族幼儿园”等多个公交站点，有 3、23、27、29、97、102、青城 1 号线等多路公共汽车经过附近，交通便利。

维多利亚广场 1 号楼公共部位包括外墙饰面、玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。

房屋实物状况如下：

物业名称		维多利亚广场 1 号楼
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	高档
	建成时间	2009 年
	建筑层数	共 30 层，其中地上 28 层，地下 2 层
	评估楼层	一层至五层
	建筑面积	委估房地产所在维多利亚广场 1 号楼整栋楼总建筑面积为 109,513.68 平方米，纳入评估范围的为 1-5 层部分物业，建筑面积合计为 16,848.64 平方米。
	层高	普通层高（约 4 米）
	临路状况	位于新华大街以南，兴安南路以西，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙及铝塑板饰面
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	商业层为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺术扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统

4、维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼

维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼坐落于呼和浩特市新城区新华大街，南面与呼和浩特市赛罕区接壤，西面与呼和浩特市回民区毗邻。维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼总楼层为 28 层，其中地上 26 层，地下 2 层，其中-1~5 层功能均为商场，5 层以上为住宅；地下负 2 层为车库。评估对象所在区域规模在 1 万平方米以上的大型商场有众多，如长乐宫购物中心、祥泰商厦、九州商厦等；万立国际

酒店、内蒙古金铂丽酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、呼和浩特金谷农村合作银行、海澜之家、阿玛尼 等国内外企业相继进入。新城区商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。评估对象紧临新华大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“内蒙古农发行”、“鼓楼立交桥”、“蒙族幼儿园”等多个公交站点，有 3、23、27、29、97、102、青城 1 号线等多路公共汽车经过附近，交通便利。

维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼公共部位包括外墙饰面、玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。

房屋实物状况介绍如下：

物业名称		维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼
房屋状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	高档
	建成时间	2010 年
	建筑层数	共 28 层，其中地上 26 层，地下 2 层
	评估楼层	负二层至五层
	建筑面积	委估房地产所在维多利亚国际广场帝豪名都 1 号楼楼整栋楼总建筑面积为 69,909.37 平方米，，纳入评估范围的建筑面积为 49852.02 平方米。
	层高	普通层高（约 4 米）
	临路状况	位于新华大街以南，兴安南路以西，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙及铝塑板饰面
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	负二层停车库为刷白，负一层及其余层（商业层）为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	负二停车场为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
设施设备	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	地下负二设有停车场，已办理产权登记，建筑面积为 4277.76 平方米。现实际停车位共计 144 个。

5、昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场

评估对象位于包头市昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场，整楼 28 层，评估对象是其中的地下-1 层、1-5 层及 6 层局部，建筑平面沿钢铁大街呈矩形布局，地下-1 层为超市、1~5 层均为商场、6 层为办公。评估对象地处包百商圈，位于钢铁大街上，是包头市的核心区。周边有世贸大酒店、金荣商厦、王府井百货、包百大厦、包百时代、中央大道商业步行街和包百商业步行街等，其商业繁华程度和商业聚集度优；中国工商银行、松石幼儿园、包头市蒙古族小学、内蒙古包钢医院第二门诊部、八一公园和包头市邮政局等公共配套设施，其公共配套设施完备程度优。评估对象紧临钢铁大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，距评估对象最近的公交车站为包百大楼公交站点，有 1、5、11、15、23、25、29、32、33、40、43、48 和 55 路等近多条公交线路，其公共交通便利。

评估对象公共部位包括外墙饰面、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。

房屋实物状况如下：

物业名称		昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场						
房屋 状况	建筑形态	大型商业综合体						
	商业业态	百货商场						
	经营方式	整体经营						
	商场定位	中高档						
	建成时间	2010 年						
	建筑层数	建筑物共 28 层，估价对象包括地下-1 层、1-5 层及 6 层局部						
	评估楼层	负一层至六层						
	建筑面积	-1 层	1 层	2 层	3 层	4 层	5 层	6 层
		14356.06 m ²	12078.23 m ²	12457.37 m ²	12861.56 m ²	12867.96 m ²	12878.64 m ²	1499.88 m ²
	层高	普通层高（约 4 米）						
临路状况	位于钢铁大街以南，白云鄂博路以东，昭示性好							
装修 标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石						
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等						
	天花	为夹板造型吊顶刷乳胶漆						

物业名称		昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场
设施 设备	地面	负一停车场及设备用房为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
	电梯	自动手扶梯及直梯多部
设施 设备	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	商厦一层外面广场设有设有停车场，没有产权资料，现实际停车位共计 114 个。

6、东河维多利亚广场

东河维多利亚广场坐落于包头市东河区巴彦塔拉大街 48 号，东河维多利亚广场总楼层为 6 层，其中地上 5 层、地下 1 层，建筑平面沿巴彦塔拉大街与西河路呈矩形布局，地上 1~5 层功能均为商场、地下一层为超市和停车场。东河维多利亚广场周边主要为住宅区，其大部分为住宅底商等零星商铺，其商业繁华程度和商业聚集度一般；周边有公园路小学西校区、包头市铁路第一中学、包头市中心医院、包头市铁路体育馆、中国工商银行和晋商文化广场等公共配套设施，其公共配套设施完备程度较优。评估对象紧临巴彦塔拉大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有鑫恒公司公交站点，有 4、10、34 和 50 路等多条公交线路，其公共交通较为便利。

东河维多利亚广场公共部位包括外墙饰面、玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。房屋实物状况如下：

物业名称		东河维多利亚广场
房屋 状况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	中高档
	建成时间	2014 年
	建筑层数	共 6 层，其中地上 5 层、地下 1 层
	评估楼层	负 1 层至 5 层部分
	建筑面积	74,397.77 平方米（纳入评估方位的建筑面积 21,741.18 平方米）
	层高	普通层高（约 4 米）
	临路状况	位于巴彦塔拉大街以南，西河路以西，昭示性好
装 外 墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙	

物业名称		东河维多利亚广场
修 标 准	内 墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天 花	商业层为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地 面	高档抛光地砖地面
	门 窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼 梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设 施 设 备	电 梯	自动手扶梯及直梯多部
	空 调	中央空调
	消 防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监 控	各层均布置防盗监控系统
	停 车 场	广场负一层设有停车场，已办理商品房买卖合同，建筑面积为 9,801 平方米，停车位共计 245 个。

7、维多利亚国际广场 3 期

维多利亚国际广场 3 期落于呼和浩特市新城区新华大街，南面与呼和浩特市赛罕区接壤，西面与呼和浩特市回民区毗邻，为一栋七层（地下 2 层，地上 5 层）框架结构的商业综合体，总建筑面积为 27,763.24 平方米。在其周边规模超过 1 万平方米以上的大型商场众多，如长乐宫购物中心、祥泰商厦、九州商厦等；万立国际酒店、内蒙古金铂丽酒店、呼和浩特长安金座大酒店等；临街店铺众多；中国建设银行、呼和浩特金谷农村合作银行、海澜之家、阿玛尼等国内外企业相继进入。新城区商圈为呼市新商业区，正逐步发展成为集精品百货主力店、城市商业综合体、品牌连锁店、高端生活超市为一体的新型商业聚集区。评估对象紧临新华大街，所在位置交通设施分布密集，公交覆盖率高，周边设有“内蒙古农发行”、“鼓楼立交桥”、“蒙族幼儿园”等多个公交站点，有 3、23、27、29、97、102、青城 1 号线等多路公共汽车经过附近，交通便利。

维多利亚国际广场 3 期公共部位包括外墙饰面、玻璃幕墙、中庭、公共走廊、电梯间等；该商场实行统一管理、整体经营的模式，根据经营业态不同采用不同的装修风格，整体装修标准为精装修，维护保养好。房屋实物状况如下：

物业名称		维多利亚国际广场 3 期
房 屋 状 况	建筑形态	大型商业综合体
	商业业态	百货商场
	经营方式	整体经营
	商场定位	高档
	建成时间	2012 年

物业名称		维多利亚国际广场 3 期
	建筑层数	共 7 层，其中地上 5 层，地下 2 层
	评估楼层	负二层及负 1 至五层的部分
	建筑面积	委估房地产所在维多利亚国际广场 3 期整栋楼总建筑面积为 27,763.24 平方米，纳入评估范围的建筑面积为 18,494.90 平方米。
	层高	普通层高（约 4 米）
	临路状况	位于新华大街，昭示性好
装修标准	外墙	大楼正立面外墙采用干挂石材、玻璃幕墙及铝塑板饰面
	内墙	乳胶漆墙面、货架，商户卖场内墙面装修根据品牌不同有墙纸、人造装饰板、艺术玻璃镶嵌等
	天花	负层停车库为刷白，其余层（商业层）为夹板造型吊顶刷乳胶漆
	地面	负层为水泥地面，其余楼层为高档抛光地砖地面
	门窗	防火卷闸门，铝合金窗、玻璃门
	楼梯	地面地砖，铁艺木扶手，乳胶漆墙面及天花
	卫生间	商业经营层均布置有卫生间，地面地砖，墙面瓷砖到顶，天花铝扣板吊顶
设施设备	电梯	自动手扶梯及直梯多部
	空调	中央空调
	消防	消防栓、自动喷淋系统、烟感报警系统
	监控	各层均布置防盗监控系统
	停车场	负层

8、构筑物及其他辅助设施

列入评估范围的构筑物共有两项,分别为：位于呼和浩特市回民区中山路天桥（海亮天桥）和维多利亚商厦 5-6 楼加建工程。账面原值合计 20,589,313.10 元，账面净值 5,491,468.83 元。

三、资料审查、现场勘查和市场调查

1、评估申报表的审查

根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产清查申报明细表，对房屋建（构）筑物的建筑结构、建成年月、建筑面积、主要技术参数进行认真核对，在企业提供的表格不完备的情况下，评估人员配合现场企业管理人员进行勘察，对企业申报的评估明细表给予补充完善，使其达到符合评估作价要求的条件。

2、权证审查

根据被评估单位提供的权属证书和工程开工、竣工及审核资料，与申报表逐一进行核对，核对无发现异常。

3、现场勘查

评估人员对被评估建筑物逐一进行现场勘查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日的资产现状、将资产申报表的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的勘察记录。

4、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估有关资料，其中包括估价对象所在区域内近期交易的类似房屋交易及租赁资料，近期当地目前执行的前期及其它费用标准以及当地的建筑单方造价资料、市场建材价格等，在被评估单位有关人员的配合下，经评估人员的努力，完成了上述资料的搜集工作。

四、评估程序

1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的房屋建筑物及其附属设施等项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作，指导企业填报《房屋工程概况表》。

(2) 由被评估单位提供工程的概算及竣工决算资料，以及当地有关年份的人工、材料等价格信息和调价文件；并提供当地建筑工程概（预）算定额及其相应的费用定额。

(3) 获取有关产权证明、规划批建文件、预决算、合同协议等资料；获取市场造价信息资料，填写《房屋建筑物评估询价记录表》。

2、核查原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核查工作，对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

3、现场勘查

对委托人填报的情况进行复查，填写现场考查情况意见及现场作业表。

4、搜集价格资料

搜集当地现行的地方建设工程概预算定额、有关行业定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物、构筑物建设的相关政策规定。搜集估价对象所在区域内近期交易的类似房屋交易资料和租赁资料。

5、评估作价及编制评估说明

依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

五、评估方法

（一）评估方法选择

根据《资产评估基本准则》、《房地产估价规范》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。本次纳入评估范围的房地产均系大型商业综合体，该类物业在市场上整体买卖行为稀少，不宜采用市场法评估。由于本次评估的房地产租赁市场很活跃而整体买卖市场案例较少，因此评估人员根据评估对象的特点以及估价目的，对房地产采用收益法进行评估。可选取符合一定条件的租赁实例作为可比案例，求取评估对象地上第一层房地产的市场客观租金，用收益法测算地上第一层房地产的价值，然后根据租金比例系数推算其他楼层的价值，再累加测算出评估对象的价值。

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。收益法为房地合一评估，评估值包含被评估房屋所占用的对应土地价值及房屋装修价值，包含中央空调、电梯和消防设施等设备设施价值。

收益法的计算公式：

$$P = a / (r - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

其中： P——收益法评估价格 a——房地产年纯收益

r——房地产资本化率 n——房地产剩余收益年期
g——房地产年纯收益递增率。

对于构筑物及其他辅助设施，能够收集到委估对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对委估对象构筑物的市场价格进行评估条件，故选用成本法进行评估。重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估构筑物功能相同的全新状态所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗,功能性贬值和经济性贬值),以此确定委估构筑物在评估基准日的评估值一种评估方法。各种贬值通过综合成新率来体现,其基本计算公式为:

评估值 =重置成本×综合成新率

(二) 收益法评估过程

收益法为房地合一评估，其价值定义为按照确定的各房屋的评估范围结合市场的客观租金，假设评估对象全部用于出租，可通过其出租产生的年纯收益以适当的资本化率折现为评估基准日时的现值。其评估过程如下：

1、收集并选取租赁实例，建立租赁价格可比基础，求取得估房地产的市场客观租金；

2、年有效毛收入的确定；

3、年纯收益递增率的确定；

4、年租赁费用的确定；

5、年纯收益的确定；

6、资本化率的确定；

7、收益年限的确定；

8、评估单价的确定；

9、评估价值的确定。

六、评估结果

经评估,房屋建筑物类资产评估价值合计为 3,740,679,000.00 元，较账面原值

增值 183.53%，较账面净值增值 285.44 %。

增值原因主要是：近些年来，呼和浩特市及包头市经济发展较快，特别是商业对经济拉动作用明显，城市经济的快速发展又使得市场对商业物业需求较大，促使商业物业价值上涨明显。

具体评估结果详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”。

七、典型案例

评估案例：首府广场 1 号楼（表 4-6-1 房屋建筑物评估明细表第 1~12 项）

（一）首府广场 1 号楼地上第一层测算过程

1、市场法求取地上第一层商铺平均客观租金

从待估房地产所在的地区市场收集并选取类似房地产的市场租赁案例，各案例的成交日期与评估基准日相近，一般不宜超过一年，案例的租赁价格为正常租赁价格或可修正为正常租赁价格。对选取的租赁案例统一付款方式、统一单价、统一面积内涵和面积单位等，建立可比基础，进行租赁交易情况修正、租赁交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，将各可比租赁实例修正后的租赁价格采用简单算术平均法计算出委估房地产于评估基准日的市场平均客观租金。其计算公式为：

市场客观租金单价=比较实例房地产租赁价格×租赁交易情况修正系数×租赁交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

（1）选取租赁案例

根据呼和浩特市房地产租赁市场交易情况，评估人员根据市场调查以及收集到的有关房地产租赁信息，经分析评估对象周边房地产市场状况、配套完善程度、交通通达情况、商业繁华程度及评估对象自身状况，我们选取了如下相类似且较具代表性的市场租赁案例，具体情况详见下表：

租赁案例房地产情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
房地产名称		首府广场 1 号楼 1 层	中山西路百货商 铺	中山西路商业街 店铺	中山西路临街店 铺
详细地址		回民区锡林北路	中山西路维多利 购物中心	回民区中山西路 满达商城	中山西路奥威花 园
交易时间		2019 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 23 日	2020 年 1 月 12 日	2020 年 1 月 10 日
租金（元/月.m2）			360.00	375.00	300.00
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	地理位置和繁华程度	繁华	繁华	繁华	较繁华
	基础设施完善程度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公共配套设施完善程度	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	交通便捷程度	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点
	环境质量、周围景观	空气质量一般，景观一般	空气质量一般，景观一般	空气质量一般，景观一般	空气质量一般，景观一般
	区域规划	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心
个别因素	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑物新旧程度	较新（约 7 成新）	较新（约 7 成新）	较新（约 7 成新）	较新（约 7 成新）
	装修条件	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	有空调和消防电梯等配套设施	有空调和消防电梯等配套设施	有空调和消防电梯等配套设施	有空调和消防电梯等配套设施
	平面布置	合理	合理	合理	较合理
	层高（m）	约 4 米	约 6 米	约 5 米	约 4 米
	容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
	面积	适中	适中	适中	适中
	用途	商服	商服	商服	商服
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	土地使用权性质	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权

（2）租赁交易情况修正

选取的租赁案例均为正常交易，以估价对象的交易情况为比较标准 100，三个租赁案例的交易情况修正系数均为 100/100。

（3）租赁交易日期修正

选取的租赁案例的交易时间与评估基准日较近，经市场调查期间类似房地产价格无明显波动，以估价对象的交易日期为比较标准 100，三个租赁案例的交易日期修正系数均为 100/100。

(4) 区域因素修正

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为四个等级：最优、优等、较低和最低。每差一个等级，指数增加或减少 2%。具体详见下表：

案例租金比较情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租金（元/月·m ² ）			360.00	375.00	300.00
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2019年9月30日	2019年12月23日	2020年1月12日	2020年1月10日
区域因素	地理位置和繁华程度	繁华	繁华	繁华	较繁华
	基础设施完善程度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公共设施完善程度	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	交通便捷度	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点	临城市交通干道，有公交车站点
	环境质量、周围景观	一般	一般	一般	一般
	区域规划	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心	市级商业中心

案例租金比较系数表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租金（元/月·m ² ）			360	375	300
交易日期修正指数		100.00	100.00	100.00	100.00
交易条件		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	地理位置和繁华程度	100.00	0.00	0.00	-2.00
	基础设施完善程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	公共设施完善程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	交通便捷度	100.00	0.00	0.00	0.00
	环境质量、周围景观	100.00	0.00	0.00	0.00
	区域规划	100.00	0.00	0.00	0.00
	合计	100.00	100.00	100.00	98.00

(5) 个别因素修正

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为四个等级：最优、优等、较低和最低。每差一个等级，指数增加或减少 2%。具体详见下表：

案例租金比较情况说明表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租金（元/月·m ² ）			360.00	375.00	300.00
交易条件		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易时间		2019年9月30日	2019年12月23日	2020年1月12日	2020年1月10日
个别因素	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	建筑物新旧程度	较新	较新	较新	较新
	装修条件	精装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备条件	较完备	较完备	较完备	较完备
	平面布置	合理	合理	合理	较合理
	层高	约4米	约6米	约5米	约4米
	容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率	符合城市规划限制条件规定容积率
	所在楼层	1层	1层	1层	1层
	面积	适中	适中	适中	适中
	用途	商服	商服	商服	商服
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	土地使用性质	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权	出让土地使用权

案例租金比较系数表

比较因素		待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租金（元/月·m ² ）			360.00	375.00	300.00
交易日期修正指数		100.00	100.00	100.00	100.00
交易条件		100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	临街状况	100.00	0.00	0.00	0.00
	建筑物新旧程度	100.00	0.00	0.00	0.00
	装修条件	100.00	0.00	0.00	0.00
	设施设备条件	100.00	0.00	0.00	0.00
	平面布置	100.00	0.00	0.00	-2.00
	层高	100.00	2.00	2.00	0.00
	容积率	100.00	0.00	0.00	0.00
	楼层	100.00	0.00	0.00	0.00
	面积	100.00	0.00	0.00	0.00
	用途	100.00	0.00	0.00	0.00
	结构	100.00	0.00	0.00	0.00
	土地使用性质	100.00	0.00	0.00	0.00
	合计	100.00	102.00	102.00	98.00

(6) 案例租金比较因素修正系数表

综上所述，经计算得到的比较因素修正系数及租金比准价格详见下表：

比较因素	待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
租赁价格		360.00	375.00	300.00
时间因素	() /100	1.00	1.00	1.00
交易条件	100/ ()	1.00	1.00	1.00
区域因素	100/ ()	1.00	1.00	1.02
个别因素	100/ ()	0.98	0.98	1.02

比较因素	待估房地产	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
比准价格	345.00	353.00	368.00	312.00

(7) 第一层商铺平均客观租金单价的确定

市场客观租金单价=比较实例房地产租赁价格×租赁交易情况修正系数×租赁交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

取三个案例比准价格的平均值做为第一层商铺平均客观租金单价，

则地上第一层商铺平均客观租金单价= (353.00+368.00+312.00) /3

=345.00 (元/m².月) (取整)

2、收益法测算首府广场 1 号楼地上第一层价格

根据上述市场法测算的第一层商铺平均客观租金和收益法计算的相关参数,利用房地产评估收益法的计算公式测算得到首府广场 1 号楼地上第一层的评估单价。相关参数说明及具体测算过程详见下表:

项目	金额	相关参数说明
一、潜在毛收入(元/m ² .年)		根据对与估价对象类似房地产租赁市场的调查,同类型房地产的租金水平在 300-370 元/平方米。综合考虑估价对象的区域因素和个别因素对房地产租金的影响,本次估价时对估价对象采用市场法测算的客观月租金为 345 元/平方米(水、电、管理费等均由承租方承担和交纳,其他保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担)
月租金(元/m ² .月)	345.00	
年租金(元/m ² .年)	4,140.00	
年递增率 g	2.00%	据市场调查,该区域的租金年递增率在 2-4%之间,结合估价对象的实际情况,取 2%。
二、有效毛收入(元/m ² .年)		根据市场调查,该区域的空置率在 2%-6%之间,结合估价对象实况,取 5%。
空置率	5.00%	
年有效毛收入(元/m ² .年)	3,933.00	
三、管理费		指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,具体包括出租经营过程中消耗品价值的货币支出和管理人员的工资的支出,以年有效毛收入的 2%确定
管理费率	2.00%	
管理费(元/m ² .年)	78.66	
四、维护费		指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费,以建筑物重置价的 0.5%确定。根据调查,估价对象建筑物的重置价为 3000 元/平方米。
重置单价	3,000.00	
维护费率	0.50%	
维护费(元/m ² .年)	15.00	
五、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,按房屋重置价的 2%确定
保险费率	0.20%	
保险费(元/m ² .年)	6.00	
六、税金		指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税和增值税。根据现行有关税收法律法规,应缴纳的房产税和
税率	0.176	

项目	金额	相关参数说明
税金(元/m ² .年)	692.21	增值税合计为有效毛收入的 17.60%。 =12%+5%*(1+7%+3%+2%)=17.60%
七、中介费		指房产所有人向物业代理中介机构支出的中介费用，根据调查，以年有效毛收入的 0.5% 确定
费率	0.50%	
中介费(元)	19.67	
八、其他费用		
费率	-	
税金	-	
九、年总费用(元/m ² .年)	811.53	总费用=管理费+维修费+保险费+税金+中介费+其他费用
十、资本化率 r	7.00%	采用无风险利率加风险调整值法确定资本率，以现人民币一年期存款利率 1.5% 作为无风险利率，风险值根据估价对象用途、个别因素及未来预测风险值确定为 5.5%，则资本化率为 7%。
十一、收益年限 n	23.10	根据委托方提供的资料，该房屋占用的土地使用权性质为商业出让，商业用途土地终止日期 2042 年 11 月 1 日，该房屋 2006 年 11 月建成，根据孰短原则，以土地终止日期确定收益年限，截止基准日剩余使用年限 23.10 年。
十二、评估单价 P(元/m ²)	41,762	$p=a/(r-g) \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$ 式中：a=有效毛收入-年总费用

据上表，首府广场 1 号楼地上第一层的评估单价为 41,762.00(元/m²)。

(二) 租金比例系数的确定

根据对评估对象所在区域类似商业物业的调查，结合评估对象的实际情况和租金水平，综合确定如下租金比例系数(第 1 层为 100%)：

层数	1	2	3	4	5	6
租金比例系数	1	0.5	0.4	0.3	0.25	0.2

(三) 各楼层估值及整体价值测算

根据收益还原法的原理，租金与售价是同趋变化的，即各楼层租金比例系数接近于各楼层售价的修正系数。因此，在测算房地产价值时，可选取地上第一层作为标准层（100%），根据租金比例系数，确定其它各层的价值，然后各层相加得到首府广场 1 号楼的评估值。

即：第 N 层的评估单价=第一层的评估单价乘以第 N 层的租金比例系数

整楼价值=各楼层评估值之和。

1、首府广场 1 号楼各楼层评估单价表：

层数	1	2	3	4	5	6
单价(元/平)	41,762	20,881	16,705	12,529	10,441	8,352

2、首府广场 1 号楼评估值计算表：

序号	房地产名称	建筑面积 (m ²)	评估值(元)	评估单价 (元/m ²)
1	力天房屋-首府广场1号楼一层	1035.31	43,236,600.00	41,762.00
2	力天房屋-首府广场1号楼二层 2F-126号等66套房	3703.56	77,334,000.00	20,881.00
3	力天房屋-首府广场1号楼3层	2612.06	43,634,500.00	16,705.00
4	力天房屋-首府广场1号楼3层 3F-230号	2635.74	44,030,000.00	16,705.00
5	力天房屋-首府广场1号楼4层	2484.39	31,126,900.00	12,529.00
6	力天房屋-首府广场1号楼5层	3991.94	41,679,800.00	10,441.00
7	力天房屋-首府广场1号楼1层 1F-168号	565.66	23,623,100.00	41,762.00
8	力天房屋-首府广场1号楼1层 1F-169号	300.96	12,568,700.00	41,762.00
9	力天房屋-首府广场1号楼2层 2F-257号	1247.89	26,057,200.00	20,881.00
10	力天房屋-首府广场1号楼2层 2F-258号	725.78	15,155,000.00	20,881.00
11	力天房屋-首府广场1号楼3层 3F-232号	582.31	9,727,500.00	16,705.00
12	力天房屋-首府广场1号楼6层 6F-1号	3747.17	31,296,400.00	8,352.00
合计		23632.77	399,469,700.00	

用上表中的评估单价分别乘以对应层的建筑面积,得到每层的评估值,然后将各层评估值累加得到首府广场1号楼的评估值为399,469,700.00元。

第五、在建工程评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的在建工程为房屋改造工程。评估基准日在建工程账面价值为 18,522,478.21 元。

二、在建工程概况

在建工程共 14 项，其基本情况如下：

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值
1	商厦 1 层室内改造设计费	2019 年 8 月	2020 年 2 月	118,160.38
2	E 栋扶梯	2019 年 6 月	2020 年 2 月	847,964.60
3	时代店监控设备	2019 年 6 月	2019 年 12 月	137,614.68
4	时代店扶梯设计费	2019 年 6 月	2020 年 2 月	14,150.94
5	E 栋扶梯改造工程	2019 年 9 月	2020 年 2 月	98,113.21
6	A 座锅炉更换安装（合同价 771400）	2018 年 12 月	2019 年 11 月	224,679.61
7	房屋改造	2019 年 8 月	2019 年 12 月	250,948.84
8	迪奥柜台	2019 年 6 月	2019 年 12 月	791,499.97
9	维多利摩尔城燃气入户工程一期总价 205903 元	2018 年 7 月		199,905.83
10	维多利摩尔城燃气入户工程二期总价 109304 元	2018 年 7 月		84,896.12
11	摩尔城电源电缆安装供电改造工程（合同总价 800 万）	2018 年 1 月		8,000,000.00
12	维多利摩尔城负一层燃气切断阀报警器工程合同总价（160750）	2018 年 12 月	2020 年 2 月	138,947.62
13	摩尔城 A 座连通地铁 1 号线工程（合同价：818.7 万元）	2019 年 8 月		7,511,009.23
14	摩尔城加装燃气报警器机器安装（合同价：114000）	2019 年 9 月	2019 年 11 月	104,587.18
	合计			18,522,478.21

三、评估过程

1、根据内蒙古维多利商业（集团）有限公司提供的在建工程明细清单，通

过账、证、表核对和询问的方式，了解在建工程的形成背景、分布地点、建设合法性证明等，以此查证本次评估范围中可能存在的重复申报和临时性在建项目或违规在建项目，并初步判断和认证申报资产的真实性和完整性。在核对、询问与了解后，协助资产申报单位准确、完整地填写资产申报评估明细表，使账、证、表对应一致。

2、对投资规模和账面金额较大的在建项目，了解其项目投资的经济意义并判定是否具有预期价值；通过查阅项目设计概预算书、招投标情况和工程合同等，对照企业申报的在建工程完工情况、账面价值，初步判断其账面发生额的合理性。

3、在查阅相关资料后，对在建项目进行实地勘察，以进一步查证其存在的真实性。

4、通过账、证、表、物核对勘察后，对资产申报表上某些与实物不相符的部分进行更正，如在建工程项目分类名称、数量、结构、开竣工时间、完工率等。

5、根据核实勘察结果，针对本次在建工程特点，对现行工程计价定额、工程原材料市场价格信息、合理正常的贷款资金利率等进行市场调查，收集并掌握相关评估资料。

6、确定评估方法，测算在建工程评估值。

7、撰写在建工程评估技术说明。

四、评估方法

本次评估采用重置成本法，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，根据本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，具体采用以下评估方法：

对未完工的在建项目，采用账实核对法，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实的账面值为其评估值。

五、评估结果

经核实，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司所涉及的在建工程均为房屋设施改造工程，发生时间距评估基准日较近，经账实核对后，确认无不合理支出后，以已支付金额为评估值。即内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司所涉及的在建工程评估值为 18,522,478.21 元，评估无增减值。

第六、其他无形资产评估技术说明

一、评估范围及概况：

截止 2019 年 9 月 30 日，内蒙古维多利商业（集团）有限公司资产负债上列示的其他无形资产为用友软件、MYSHOP 软件和客流分析系统等，这些软件的原始入账价值为 1,474,759.28 元，累计已摊销金额为 1,201,919.07 元，账面价值为 272,840.21 元。

据了解，这些软件运用于内蒙古维多利商业（集团）有限公司的日常生产经营中。

二、资产核实情况：

评估人员查阅了相关购买合同、账务记录情况以及现场考察软件使用情况，确认了账面已记录的其他无形资产账面价值的真实性。具体明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	商业软件	2011 年 7 月	80,000.00	3,200.00
2	用友软件	2011 年 11 月	446,000.00	22,300.00
3	用友软件	2011 年 11 月	26,650.00	1,332.50
4	MYSHOP 软件	2011 年 11 月	557,913.60	27,895.68
5	客流分析系统	2018 年 5 月	116,213.59	100,718.44
6	维多利手持系统查询收货退货软件模块	2016 年 6 月	65,000.00	21,666.67
7	人力资源管理软件	2015 年 1 月	84,102.60	43,930.84
8	奥博克软件	2013 年 9 月	41,025.64	16,068.38
9	POS 前台软件	2015 年 10 月	47,700.00	28,620.00
10	软件*清单导入	2018 年 5 月	10,153.85	7,107.70
				-
	合 计		1,474,759.28	272,840.21

三、评估方法

本次评估对其他无形资产，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，

以核实后的账面价值确定评估值。

四、评估结果

经评估，其他无形资产评估值为 272,840.21 元。

第七、非流动资产其余科目评估技术说明

一、评估范围

评估范围为内蒙古维多利商业（集团）有限公司申报评估的非流动资产中的以下科目，具体包括其他权益投资、长期应收款、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

二、其他权益投资的评估

1、评估范围

本次纳入评估范围的其他权益投资为内蒙古维多利商业（集团）有限公司的其他投资，截止评估基准日账面值 11,333,131.62 元。具体持有情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	资产类别	投资日期	持股比例	成本	账面价值
1	浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司	其他	2014-10-09	10%	10,000,000.00	11,333,131.62

2、评估方法和过程

我们对其他权益投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和准确性。

（1）对浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司其他权益投资的评估

①被投资企业概况：

名称：浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司

统一社会信用代码：91330300325588404G

类型：股份有限公司(非上市)

住所：瑞安市安阳大道汇锦大厦

法定代表人：沈卫忠

注册资本：壹亿元整

成立日期：2014 年 12 月 24 日

营业期限：2014年12月24日至永久

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；从事同业拆借；从事借记卡业务；代理发行、代理兑付、承销政府债券；代理收付款项（以上不含外汇业务）；经银行业监督管理机构批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

②对财务报表的分析

根据评估单位提供的资料，浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司评估基准日的账面净资产为115,353,097.69元，2019年1-9月营业收入22,132,717.93元，净利润6,093,610.16元。浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司属于小型金融机构，经营状况一般，其主要资产为发放贷款及垫款、存放同业款项和现金及存放中原银行款项，占总资产的98.33%，价值发生增减变动的金额较小。

③内蒙古维多利商业（集团）有限公司持有浙江瑞安湖商村镇银行股份有限公司10%的股权，非控股性质，因此根据被投资单位评估基准日被投资单位净资产账面值，乘以持股比率，确定评估值。

$$\begin{aligned} \text{故评估值} &= \text{持有份额} \times \text{被投资单位基准日的净资产账面值} \\ &= 10\% \times 115,353,097.69 \\ &= 11,535,309.77 \text{元} \end{aligned}$$

3、评估结果

经评估，其他权益投资评估值为11,535,309.77元，评估增值202,178.15元。

三、长期应收款的评估

1、评估范围

长期应收款具体为应收维多利超市经营权转让收入，账面价值为227,349,931.75元。

内蒙古维多利商业（集团）有限公司与内蒙古维多利摩尔超市有限责任公司签订经营承包协议，约定将公司旗下内蒙古维多利超市连锁有限公司和包头市维多利超市有限公司共计12家门店，所属资产（包括现状态下的总部资产和所属

门店土建装修、资产、设备)、人员和门店经营权转交给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司经营管理,超市使用面积总计 81,645.00 m²,内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司由此向公司支付承包费并承担后续经营管理的成本支出,承包经营产生的收益由摩尔超市享有。承包期限自 2019 年 7 月 1 日起至 2029 年 6 月 30 日止,摩尔超市于每月初支付下月承包费。摩尔超市承包经营后,每新增门店数量 5 家的时点及以后年度增加一定的年承包费,此外摩尔超市新开店使用公司品牌的,需另向公司支付品牌使用费。摩尔超市除需向公司支付以上费用以外,对公司交付其用于经营管理的资产需按双方交接日时点按公司历史折旧分摊并以年为期限支付给公司。

2、核实方法和结果

对长期应收款,我们查阅了账簿记录、经营权转让合同和确认收入分摊计算表等资料,经核实,账实相符。

3、评估方法

对于应收维多利亚超市经营权转让收入,以账面价值作为评估值。

4、评估结果

经评估,长期应收款评估值为 227,349,931.75 元。

四、商誉的评估

1、评估范围

商誉具体为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司收购呼和浩特市维多利亚物业服务有限责任公司时收购价与净资产差异形成的,账面金额 1,137,371.46 元。

2、评估方法

评估人员核对了有关账簿记录、收购合同等相关资料,并进行了复核,确认其真实性、正确性。由于本次评估已将呼和浩特市维多利亚物业服务有限责任公司整体纳入评估范围,故商誉评估为零。

3、评估结果

商誉评估值为 0.00 元。

五、长期待摊费用的评估

1、评估范围

长期待摊费用具体为设备改造工程和装修改造工程等，原始发生额为112,161,613.26元，摊销期按预计使用年限确定，账面余额56,195,160.00元。

2、评估方法

评估人员核对了有关账簿记录、抽查了设备改造合同、装修合同和付款凭证等相关资料，并进行了复核，确认其真实性、正确性，以核实后账面值作为评估值。

3、评估结果

长期待摊费用评估值为56,195,160.00元。

六、递延所得税资产的评估

1、评估范围

评估范围为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司申报评估的非流动资产中递延所得税资产，截止2019年9月30日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司资产负债上列示的递延所得税资产账面价值为2,660,012.67元，为计提资产减值准备形成所得税纳税差异。

2、核实方法和结果

对于递延所得税资产，采用核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。

3、评估方法

对于计提资产减值准备形成的递延所得税资产，由于企业计提的资产减值准备与评估确定的风险损失金额有一定的差异。评估时根据评估确定的风险损失金额乘以企业所得税率确定计提资产减值准备形成的递延所得税资产价值。

4、评估结果

经评估,递延所得税资产评估值为 2,194,315.31 元,评估减值 465,697.36 元。评估增值的原因是由于企业计提的资产减值准备大于评估确定的风险损失金额所致。

七、其他非流动资产

1、评估范围

其他非流动资产具体为预付的工程款和设备等,账面金额 2,180,192.50 元。

2、评估方法

评估人员查阅了相关施工合同或采购合同,了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。经核查,未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况,故以核实后账面值作为评估值。

3、评估结果

其他非流动资产评估值为 2,180,192.50 元。

第八、负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债为其他非流动负债、预计负债、递延所得税负债、递延收益。上述负债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
短期借款	650,000,000.00
应付票据	150,000,000.00
应付账款	335,230,737.18
预收款项	647,769,346.63
应付职工薪酬	6,710,474.87
应交税费	135,945,683.25
其他应付款	1,600,275,393.99
一年内到期的非流动负债	350,000,000.00
其他非流动负债	15,614,029.02
预计负债	13,824,052.96
递延所得税负债	388,045,512.82
递延收益	1,837,131.73
合 计	4,295,252,362.45

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

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申报表进行互相核对使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，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；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的负债申报明细表；

2、对各类负债，有针对性地采用重置成本法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

三、评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

1、短期借款的评估

短期借款账面值 650,000,000.00 元，为内蒙古维多利商业（集团）有限公司向恒丰银行股份有限公司咸阳分行和中国光大银行呼和浩特分行借入的一年期短期借款。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，并对银行进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

短期借款评估值 650,000,000.00 元。

2、应付票据

应付票据账面价值 150,000,000.00 元，为银行承兑汇票，详细情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	账面价值
1	恒丰银行股份有限公司咸阳分行	2019/4/25	2019/10/24	10,000,000.00
2	恒丰银行股份有限公司咸阳分行	2019/4/25	2019/10/24	10,000,000.00
3	恒丰银行股份有限公司咸阳分行	2019/4/25	2019/10/24	10,000,000.00
4	恒丰银行股份有限公司咸阳分行	2019/4/25	2019/10/24	10,000,000.00
5	恒丰银行股份有限公司咸阳分行	2019/4/25	2019/10/24	10,000,000.00
6	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/18	2019/12/25	10,000,000.00
7	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/18	2019/12/25	10,000,000.00
8	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/18	2019/12/25	10,000,000.00
9	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/18	2019/12/25	10,000,000.00

序号	户名（结算对象）	发生日期	到期日	账面价值
10	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/18	2019/12/25	10,000,000.00
11	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/11	2019/12/25	10,000,000.00
12	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/11	2019/12/25	10,000,000.00
13	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/11	2019/12/25	10,000,000.00
14	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/11	2019/12/25	10,000,000.00
15	兴业银行股份有限公司呼和浩特文化宫街支行	2019/9/11	2019/12/25	10,000,000.00
	合计			150,000,000.00

评估人员对银行进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

应付票据评估值为 150,000,000.00 元。

3、应付账款的评估

应付账款账面值 335,230,737.18 元，为应付货款、工程款和拆迁补偿费等。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、采购合同等相关资料并发函询证，现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，以核实后账面值作为评估值。

应付账款评估值 335,230,737.18 元。

4、预收款项的评估

预收款项账面值 647,769,346.63 元，主要为预收的储值卡、服务费和租金等。

评估人员核对了有关账簿记录、购销合同和服务合同等资料，并选择金额较大的项目进行调查落实，发函询证，确认其真实性、正确性，以核实后账面值作为评估值。

预收账款评估值为 647,769,346.63 元。

5、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 6,710,474.87 元，为截止 2019 年 9 月计提的应付单位职工工资、职工福利和工会经费等。评估中通过抽查有关工资计提及发放原始凭证以验证其存在的真实性，以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 6,710,474.87 元。

6、应交税费的评估

应交税费账面值为 135,945,683.25 元，主要为应交未交的增值税、消费税、

附加税、企业所得税、分红代扣个税以及印花税等。通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业应交税额计算正确，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 135,945,683.25 元。

7、其他应付款的评估

其他应付款账面值为 1,600,275,393.99 元，主要是应付的保证金、押金、借款利息、应付股利、关联方往来和各种费用等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，并对金额较大的其他应付款进行函证，未回函的采取追查账务原始记录进行核实的替代措施，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 1,600,275,393.99 元。

8、一年内到期的非流动负债的评估

一年内到期的非流动负债账面值 350,000,000.00 元，为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司向民生银行借入的三年期长期借款，该借款将于 2020 年 6 月 1 日到期。

评估人员审查了企业的借款合同及有关凭证，并对银行进行了发函询证，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值 350,000,000.00 元。

9、其他非流动负债的评估

其他非流动负债账面值 15,614,029.02 元，是内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司确认转让维多利亚超市经营权收入形成递延增值税。

评估人员查阅了账簿记录、经营权转让合同和确认收入分摊计算表等资料，经核实，账实相符。在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

其他的非流动负债评估值 15,614,029.02 元。

10、预计负债的评估

预计负债是内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司根据或有事项等相关准则确认的负债，主要是未决诉讼产生的负债，账面值 13,824,052.96 元。

评估人员查阅了诉讼相关的文件，并向企业的法务人员进行了解，经核实，

账实相符，在确认真实性的基础上以经过核实后的账面值为评估值。

预计负债评估值 13,824,052.96 元。

11、递延所得税负债

递延所得税负债是内蒙古维多利商业（集团）有限公司根据应税暂时性差异计算的未来期间应付所得税的金额确认的负债，截止 2019 年 9 月 30 日，内蒙古维多利商业（集团）有限公司资产负债上列示的递延所得税资产账面价值为 388,045,512.82 元，主要是资产按公允价值计价产生的形成所得税纳税差异。

对于递延所得税负债，评估人员采用核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税负债的真实性、完整性。

对于资产按公允价值计价形成的递延所得税负债，由于企业计算的资产账面价值与评估确定的评估价值有一定的差异。评估时根据评估确定的评估值与账面价值的差额乘以资产所属企业所得税率确定递延所得税负债的评估值。

递延所得税负债评估值 992,703,169.42 元。

12、递延收益的评估

递延收益账面值为 1,837,131.73 元，是根据 2019 年 9 月 30 日内蒙古维多利商业（集团）有限公司账面记录的客户积分余额测算的公司未来需要替客户承担的金额。评估人员核对了账簿记录、抽查了会员积分计提表等相关资料，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后账面值作为评估值。

递延收益评估值 1,837,131.73 元。

说明四：收益法评估技术说明

收益法评估技术说明

一、评估对象

本次收益法评估对象是：内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由与依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是从决定现行公平市场价值的基本依据——企业的预期获利能力的角度，本着收益还原的思路评价企业价值。

（二）收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

（三）收益法选择的理由和依据

被评估单位为百货零售企业，本次评估中可以根据被评估单位经营规划和运营能力，合理预测未来收益、风险，满足采用收益法评估的基本前提，故可以采用收益法评估。

三、收益预测的假设条件

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。
- 3、除非另有说明，假设被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基

准日时均在有效期内正常合规使用。

4、假设被评估单位未来将采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位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。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8、不考虑通货膨胀因素的影响。

9、未来的销售收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

10、所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）宏观经济因素及行业状况分析

1、宏观经济因素分析

2019年国内生产总值990865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。分产业看，第一产业增加值70467亿元，比上年增长3.1%；第二产业增加值386165亿元，增长5.7%；第三产业增加值534233亿元，增长6.9%。

2019年全国规模以上工业增加值比上年增长5.7%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长4.8%；股份制企业增长6.8%，外商及港澳台商投资企业增长2.0%；私营企业增长7.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长5.0%，制造业增

长 6.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.0%。高技术制造业和战略性新兴产业增加值分别比上年增长 8.8%和 8.4%，增速分别比规模以上工业快 3.1 和 2.7 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.9%，比上月加快 0.7 个百分点，环比增长 0.58%。12 月份，制造业采购经理指数（PMI）分项指数中，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数分别为 53.2%，51.2%和 51.1%，均高于临界点。制造业生产经营活动预期指数为 54.4%，位于较高景气区间。

2019 年社会消费品零售总额 411649 亿元，比上年增长 8.0%。其中，限额以上单位消费品零售额 148010 亿元，增长 3.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 351317 亿元，增长 7.9%；乡村消费品零售额 60332 亿元，增长 9.0%。按消费类型分，餐饮收入 46721 亿元，增长 9.4%；商品零售 364928 亿元，增长 7.9%。消费升级类商品较快增长，全年限额以上单位化妆品类、通讯器材类、体育娱乐用品类、家用电器和音像器材类商品零售额增速分别比限额以上消费品零售额增速快 8.7、4.6、4.1、1.7 个百分点。12 月份，社会消费品零售总额同比增长 8.0%，环比增长 0.53%。

2019 年全国网上零售额 106324 亿元，比上年增长 16.5%。其中，实物商品网上零售额 85239 亿元，增长 19.5%，占社会消费品零售总额的比重为 20.7%，比上年提高 2.3 个百分点。

2019 年居民消费价格比上年上涨 2.9%，符合 3%左右的预期目标。其中，城市上涨 2.8%，农村上涨 3.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 7.0%，衣着上涨 1.6%，居住上涨 1.4%，生活用品及服务上涨 0.9%，交通和通信下降 1.7%，教育文化和娱乐上涨 2.2%，医疗保健上涨 2.4%，其他用品和服务上涨 3.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，鲜菜价格上涨 4.1%，猪肉价格上涨 42.5%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 1.6%，涨幅比上年回落 0.3 个百分点。12 月份，居民消费价格同比上涨 4.5%，环比与上月持平。全年工业生产者出厂价格比上年下降 0.3%，12 月份同比下降 0.5%，环比与上月持平。全年工业生产者购进价格比上年下降 0.7%，12 月份同比下降 1.3%，环比与上月持平。

2019年全国居民人均可支配收入30733元，比上年名义增长8.9%，增速比上年加快0.2个百分点；扣除价格因素实际增长5.8%，与经济增长基本同步，与人均GDP增长大体持平。按常住地分，城镇居民人均可支配收入42359元，比上年名义增长7.9%，扣除价格因素实际增长5.0%；农村居民人均可支配收入16021元，比上年名义增长9.6%，扣除价格因素实际增长6.2%。城乡居民人均收入比值为2.64，比上年缩小0.05。全国居民人均可支配收入中位数26523元，比上年名义增长9.0%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入7380元，中间偏下收入组人均可支配收入15777元，中间收入组人均可支配收入25035元，中间偏上收入组人均可支配收入39230元，高收入组人均可支配收入76401元。

2019年全国居民人均消费支出21559元，比上年名义增长8.6%，增速比上年加快0.2个百分点；扣除价格因素实际增长5.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支出28063元，名义增长7.5%；农村居民人均消费支出13328元，名义增长9.9%。

2、区域经济因素分析

被评估单位经营区域为内蒙古地区，具体包括呼和浩特和包头两个区域。

(1) 呼和浩特基本经济情况

呼和浩特是内蒙古自治区首府和全区政治、经济、文化、科教、金融中心，也是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、全国民族团结进步模范城、“中国乳都”和国家森林城市。呼和浩特是自治区呼包鄂“金三角”的重要组成部分，是连接华北和西北的交通枢纽，至北京的直线距离不到500公里，可直接受环渤海经济圈辐射，区位优势比较明显。作为内蒙古的首府，呼和浩特具备人才、区位、管理、技术等多重优势，为首府经济发展创造了良好的条件。

2018年呼和浩特市地区生产总值完成2900亿元，增长4%；一般公共预算收入完成204.7亿元，增长1.53%；规模以上工业增加值增长4%；规模以上工业企业主营业务收入增长10%，利润增长15%；社会消费品零售总额完成1600

亿元，增长 6%。战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重达到 30%，比上年增加 1.7 个百分点；现代服务业占服务业比重超过 50%；税收占财政收入的比重达到 84.1%。城乡面貌又有新改善。城市新增道路铺装 31.9 万平方米，农村公路通车里程达到 6117 公里；全市森林覆盖率提高到 21.4%，建成区绿化覆盖率达到 39.87%；空气优良天数达到 272 天，比上年增加 17 天。

（2）包头市基本经济情况

包头是内蒙古自治区下辖市、拥有地方立法权的较大的市，是内蒙古的制造业、工业中心及最大城市，是呼包银经济带、“呼包鄂”城市群的中心城市，中国新二线城市，是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉称“草原钢城”、“稀土之都”。包头地处环渤海经济圈和沿黄经济带的腹地，是连接华北和西北的重要枢纽，是中国、内蒙古对外开放的重点发展地区，中国大陆铁路交通枢纽城市之一，其区位优势明显。

2018 年包头市地区生产总值增长 6.8%；社会消费品零售总额增长 6.4%；一般公共预算收入增长 6.2%；城乡居民收入分别达到 47407 元和 17435 元，分别增长 7.2%和 9.7%。

包头市全面落实国家、自治区稳增长的各项政策措施，为企业减轻各类税费负担 50 亿元，降低用电成本 21.1 亿元，争取各类政策资金 100 亿元。规模以上工业增加值增长 11%，利润增长 29.3%。协调金融机构支持包钢优化信贷结构、降低融资成本，包钢主要产品产量和营业收入创历史最高水平，利润增长近两倍。树立全市“一盘棋”理念，全力推动企地融合，制定出台《振兴实体经济促进企地融合若干政策措施意见》和配套方案，搭建产业协作、产品购销、信息通信、军民融合、科技创新、银企对接六大平台，原材料就地转化和产品本地购销比例大幅提升，31 个企地融合项目取得积极进展。制定实施支持非公经济发展十条措施及配套政策，非公经济占全市地区生产总值、税收、科技创新成果、从业人员、企业数量的比重分别达到 60%、73.6%、62%、75%和 94%，4 户优秀民营企业获得自治区表彰。全力稳定项目投资拉动，实施了 681 个亿元以上重点项目，

完成投资 1312.7 亿元,300 个项目陆续建成。引进国内(区外)到位资金 225 亿元,居自治区首位。

3、被评估单位所在行业状况及发展前景

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司主要从事百货零售经营，根据国家国民经济分类（GB/T 4754-2011），属于批发和零售业中的百货零售。

零售业是指通过买卖形式将工农业生产者生产的产品直接售给居民作为生活消费用或售给社会集团供公共消费用的商品销售行业。零售业态种类繁多，国际上主要是根据零售企业的选址、规模、目标顾客、商品结构、经营方式、价格策略等来确定零售业态的类别，一般分为百货类、超市类、专业店类以及新兴的电子商务类零售。

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司以百货业态为主，其下属的超市已于 2019 年 7 月 1 日起承包给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司，年承包费 2,658 万元。

（1）行业概况

百货是历史最悠久的零售业态之一，其区别于其他零售业态的特征为：拥有豪华店堂，从事大规模经营；地处城市中心或交通要道，能较大范围地吸引大量顾客；经营商品的范围广泛，品种繁多；管理上实行商品部制，由各部门实施商品计划、销售业务、商品管理并实行内部核算；兼营一些其他项目，为顾客提供多方位的服务。在我国，百货当前仍是零售业态的核心组成部分，并且有综合化、专业化、连锁经营、区域性扩张的发展趋势。

①行业增长继续趋缓

根据国家统计局统计，2019 年 7 月份，社会消费品零售总额增速回落主要受前期汽车消费透支等因素影响。如果剔除这些短期影响因素，消费品市场总体上仍保持较快增长。从当月增速看，受前期汽车排放标准切换等因素影响，7 月份限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 2.6%，6 月份为增长 17.2%；石油类商品受油价降幅扩大等因素影响，7 月份同比下降 1.1%，6 月份为增长 3.5%。

此两类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 2 个百分点，扣除汽车和石油类商品，7 月份市场销售增速仍保持在 9% 以上的较快增长区间，与上月基本持平。

从累计增速看，1-7 月份社会消费品零售总额同比增长 8.3%，增速比 1-6 月份仅回落 0.1 个百分点，消费品市场总体上仍保持平稳较快增长。

满足人们基本生活需要的吃和日用类商品保持较快增长，而且增速有所提升。7 月份，限额以上单位粮油食品、饮料、烟酒类商品同比分别增长 9.9%、9.7% 和 10.9%，增速比 6 月份分别加快 0.1、0.6 和 2.7 个百分点；日用品类商品同比增长 13.0%，加快 0.7 个百分点。

满足人们精神生活的文体娱乐、书报杂志类商品增速明显加快。7 月份，限额以上单位体育、娱乐用品类和文化办公用品类商品同比分别增长 8.8% 和 14.5%，增速比 6 月份分别加快 1.6 和 8.0 个百分点；书报杂志类增长 2.9%，6 月份为同比下降 0.8%。

② 销售规模跃居世界第二位

中国是世界上经济增长最快的经济体之一，自 20 世纪 90 年代以来，受益于国家经济增长、居民收入提高、城市化进程加快等因素，我国零售业经历了一个快速发展周期，市场规模持续快速扩大。2018 年，社会消费品零售总额 38 万亿元，比 2017 年增长 9.0%，扣除价格因素实际增长 6.9%。

随着全球经济格局的调整，零售市场重心也在相应发生转移。中国目前在世界零售市场中的地位不断上升，零售额占世界零售市场的份额增长迅速，销售规模跃居世界第二位。

③ 人均零售指标仍然较低，百货零售业发展空间广阔

从发展角度看，虽然我国已成为全球第二大零售市场，但人均零售额仍然较低，根据国家统计局公布社会消费零售总额及人口总数的数据测算，2018 年仅为 27,303 元，百货门店总数 6148 个，远低于发达国家的水平，整体低于世界平均水平。

具体到百货业态，根据国家统计局公布的限额以上百货零售商品销售额及人

口总数测算，2017 年人均消费额仅为 937 元，未来随着中国经济的发展，社会消费水平的不断提高，百货零售行业发展潜力巨大。

④ 集合店呈现多元化发展

集合店是在专业店基础上的演绎，是对某一品类或某些关联品类的集中经营。集合店的作用一是聚客，通过集中化的商品经营和多种选择的体验吸引消费者，二是提效，在有限空间里充分利用场地、增加陈列、实现复购。从经营主体上可分为零售商集合店（如银泰的生活选集、金鹰的 G·BEAUTY、百盛的 Parkson Beauty）、品牌商集合店（如太平鸟、雅戈尔）和第三方集合店（如丝芙兰），以零售商的集合店为主。

目前集合店除了在服装和化妆领域继续深化，在餐饮、娱乐，甚至是珠宝（如美罗 MATRO GBJ 国际珠宝集合店）也开始有了新的尝试。

在经营方式上，零售商集合店大多与自采自营相结合，有的采用合伙人制，成为独立业务线条，独立拓展开店。

⑤ 零售业态呈现多元化发展格局，网络零售保持快速增长

国内传统的零售业以百货占据主体地位，随着 GDP 的增长和国内零售业的发展壮大，零售业态呈现多元化发展格局，越来越多的零售企业采用了多业态综合经营的模式。线上零售依旧快速增长，分流线下需求明显。根据国家统计局资料统计，2018 年 1-7 月份，全国实物商品网上零售额达 4.4 万亿元，同比增长 20.9%，增速比社会消费品零售总额高 12.6 个百分点，占社会消费品零售总额比重为 19.4%，比上年同期提高 2.1 个百分点，线上销售占比稳步提升。1-7 月份网上零售对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。

百货类传统企业受电商冲击较为严重，增长承压，部分企业积极寻求优化整合，重视服务体验，提升自身竞争力。超市类企业在增长趋缓，核心品类格局趋稳情形下，龙头企业逐步向份额更高的线下渗透，打造 O2O 平台双向引流提升客户粘性。专业店类由于品类标准化较低且单价较高，受网购冲击较轻，品类周转情况决定了企业盈利水平。

（2）行业发展趋势

①实体零售业态进入低速增长阶段，行业步入成熟期

宏观经济低速增长的“新常态”下，百货零售行业逐渐进入成熟期，行业整体进入低速增长阶段。根据商务部统计数据，2018年，社会消费品零售总额38万亿元，比2017年增长9.0%，扣除价格因素实际增长6.9%，这是多年以来增速较低的一年。其中，限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长6.8%、3.2%、6.2%和1.8%。

各个业态增速普遍放缓，线上线下都面临较大压力。在外部市场需求疲弱、业态经营活力下降以及电商冲击的多重压力下，预计2019年实体零售业销售增长无有效回暖支撑，实体零售业态整体也将步入低速增长的“新常态”。

②线上线下融合初见成效

线上线下融合是零售业发展的趋势，也是行业的共识。实体零售在这一过程中，经历了PC电商、O2O、移动电商、社交电商等阶段。在初期，企业往往把开办电商作为线上工作的重点，线上往往等同于电商。在早期开展电商的实体企业中，百货公司占比最高，一方面原因是2010年之前，百货业的利润一直较为可观，具有较强的投入能力；同时电商初期主要冲击百货店主力的家电、化妆品等品类，对百货公司构成较大压力。由于百货公司的联营模式，对货源渠道、库存情况和商品价格掌握非常有限，难以形成快速市场反应，无法满足消费者的需求，早期实体百货的电商业务大多步履维艰。

目前百货业线上线下融合的手段更多样化，做法更务实、接地气。既有重要环节上的应用，也有整体流程的连接。例如，银泰利用APP，实现线上商品查询订购物配送；新世界试点推出“新闪购”网上商城，组织爆款及特惠款商品，在线下单、线下提货；汉光百货通过微信，向消费者个性化推送信息；欧亚集团的小程序商城“欧亚微店”的销售稳步提升。

③企业并购重组持续深化

2018年初至今一年多发生的近20起主要零售并购重组案例中，与百货业相

关的超过了一半。例如，银泰百货全资收购西安开元、广百和友谊合并、首旅集团整合王府井、苏宁易购收购万达百货等。并购的原因既有强强联合，也有弱肉强食。

对于百货行业来说，并购主要有两个特点，一是行业集中化加速，在一定程度上加强了并购主导方的实力，扩大了销售规模，增加了市场竞争力。二是向渠道上游延伸。除了王府井认购千百度的部分股份外，实体零售投资参股上游企业的案例逐年增加，例如之前大商集团投资澳洲食品公司、众多百货公司开设的买手集合店等。在行业发展过程中，有真正线上能力的实体企业将越来越占据优势。如苏宁易购、银泰百货，基本建立了较强的线上能力，将在后续的并购和整合中发挥重要的作用。

④IP、文化和体验成聚客利器

客流不足是零售普遍问题，在吸引客流上，百货企业使出浑身解数。增加体验品类和服务功能相对简单易行，自创个性化的 IP、开展文化营销相对复杂，需要较强的组织能力，还需要承担一定的成本支出，但一旦推出，大多会成为吸引流量和彰显个性的重要手段。

从 2014 年内部孵化开始，2017 年王府井推出京味自有文创品牌“王府井梦工厂”。上海第一百货 2018 年改造后，设置了突出老上海元素的“大戏院、梧桐、弄堂、夜上海”四大主题。银泰百货联手国漫 IP 商业合作平台，共同打造动漫商场。新世界大丸百货“福音战士特展”，针对年轻消费者打出“情怀牌”。K11 和 SKP 通过充满文化和艺术气息的设计陈列，成为消费者的打卡地。

⑤随着市场的逐步饱和，获取流量的增量越来越困难，如何挖掘顾客特别是会员的存量价值成为企业制胜关键。其中包括通过渠道手段完成的会员注册，灵活多样的会员激活，标签化的会员留存和分析，以及赠送多种电子权益的沉睡会员唤醒。

银泰 2018 年推出中国百货业第一个付费会员体系，很快数字化会员就达到 500 万量级。2018 年上海新世界大丸单店会员数已超过 33 万人，会员贡献率提

高到了 56.6%。在苏宁收购的万达百货 37 家店中，会员数量超 400 万人，也是其重要资产。步步高则提出：“2019 年核心工作，就是顾客标签、全面云化、运营与供应链数字化，决胜数字化战略攻坚战，全面达成 1000 万数字化会员。”

结合快速发展的互联网技术，百货企业的会员管理能力已大为改观。以前会员到店看不见、认不出、抓不住，现在通过一些技术工具基本上可以实现数据采集、会员激活、客户标签、精准营销等一系列动作。

（3）影响行业发展的有利和不利因素

①有利因素

A、经济结构调整趋向深入，政策利于行业发展

中国目前经济结构中，消费占比仍然明显偏低，2019 年全国居民人均消费支出 21559 元，比上年名义增长 8.6%，增速比上年加快 0.2 个百分点；扣除价格因素实际增长 5.5%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 28063 元，名义增长 7.5%；农村居民人均消费支出 13328 元，名义增长 9.9%。

近年来，国家多次出台政策刺激消费。如提高个税起征点，完善社会保障体系，提高居民收入水平，推动收入分配体系改革，增强消费信心，促进实现经济增长方式从投资型向投资型、消费型、出口型协调发展的转变。国内经济结构调整的不断深入和刺激消费政策的陆续出台必将为作为消费行为的重要媒介和载体的百货零售行业的发展创造有利的政策环境。

B、城市化水平不断提升

根据住建部统计，过去 10 年，中国城市化率每年保持 1.33%的增速，2018 年中国城市化水平为 59.6%，而发达国家城市化率一般已接近或高于 80%。我国城市化率与发达国家仍有较大差距，目前还存在较大的提升空间。

根据联合国的估测，世界发达国家的城市化率在 2050 年将达到 86%，我国的城市化率在 2050 年将达到 72.9%。城市化进程的快速推进有利于扩大城市消费群体，增加居民消费总量，这对于百货零售行业市场需求的增加将具有较为明显的推动作用。

C、消费人群数量达到顶峰

根据我国人口普查数据，2010年15-64岁人口比例为总人口的74.53%。根据联合国的预测，中国人口中15-59岁的人口数量将在2015年前后达到峰值，此后将持续10年左右的峰值状态。这一年龄段人群是当前百货零售业的主要客户群体，因此未来10年中人口对百货零售业的收入贡献将较为明显。

D、消费升级趋势日益明显

根据美国经济学家钱纳里的模型，人均GDP超过1,000美元后，消费结构升级将显著加快，食品和衣着类基本需求型消费比重将不断下降，享受型消费比重迅速上升。根据国家统计局公布数据，2018年国内人均GDP为64521元，消费需求已经由基本需求型转为享受型，品牌消费、网络消费、信贷消费、健康消费和体验消费等新兴消费概念和消费方式不断发展，从而为中高端及服务体验良好的百货店提供了巨大的空间和持续的动力。

E、行业配套系统不断完善

行业内部的相关配套系统也在不断完善。包括现代物流系统和现代信息系统在内的百货零售行业辅助系统在过去的数年中实现了较大幅度的发展，阻碍国内百货零售行业发展的物流问题、信息问题正在逐步得到解决。辅助系统能力和水平的提高，为国内百货零售行业创造出更为高效的经营模式，更加清晰的掌握顾客需求，更为有效的满足消费者需求奠定了有利的物质基础，将有助于百货零售行业的发展。

②不利因素

A、商业物业价格上涨

由于城市扩张日趋饱和，优秀商圈地段大多已经被开发。商业地产由于其不可复制性，稀缺性正在凸显。近年，稀缺性已经明显推高了优质商业地产的出售和租赁价格，商业物业售价和租金水平高涨，成为侵蚀商场利润的不利因素。同时，租金定价模式由原来的固定租金向利润分成的方式转变，进一步制约了零售企业的利润增长空间。未来，这一趋势的延续将会增加国内百货零售行业企业经

营和扩张的成本，削弱行业企业的盈利能力。

B、市场集中度较低

与国外同行业企业相比，我国大多数百货零售企业仅仅只能掌握部分区域资源，市场集中度较低，行业企业规模普遍偏小，尚未出现全国性的行业龙头。因此，在特定区域内的企业同质性严重，盈利模式差异较小，目标人群重合性大，企业创新度低，导致市场竞争激烈，主要依靠价格方面的相互打压抢占市场份额。长期来看不利于国内百货零售行业培育出健康、稳健的盈利模式，实现可持续发展。

C、管理人才短缺

百货零售行业发展至今，商圈位置和商品种类在企业竞争中固然重要，但服务水平和管理经验也成为百货零售企业发展的关键因素。近几年百货零售业发展速度加快，高级专业的管理人才缺乏成为许多百货零售企业发展的瓶颈之一。

(4) 行业特点

A、季节性

受到中国传统的风俗习惯影响，百货零售行业具有较强的季节性特征。一般而言，传统节日集中在每年的第一季度和第四季度，是百货零售行业的传统销售旺季，行业企业营业规模在这两个季度能够实现较大幅度的提升。而第二季度、第三季度属于销售淡季，百货零售企业更多的选择开展各类促销活动，推动销售。百货零售行业的季节性既与中国传统的风俗和生活习惯密切相关，也与行业企业抓住国庆节、元旦、春节等重要节日加大促销力度，提高经营业绩有关。

B、区域性

百货零售业具有明显的区域性。一方面，受制于经济总量和居民可支配收入水平，以及不同区域社会消费品零售总额的规模差异的影响，行业发展水平呈现出明显地域性特点。东部发达地区，百货零售行业更为发达。

另一方面，由于不同地域消费文化大，优质的商业物业地理位置稀缺，整个行业进入壁垒较高，行业的地域差异化较为明显，市场竞争较为和缓，竞争格局

较为稳定，几乎每个区域都有当地的区域龙头公司。

C、周期性

零售行业的景气水平依然受到居民消费水平、居民收入水平、从而最终受宏观经济状况一定的影响，具有一定的周期性。但百货零售类主要涉及居民日常消费，在价值链中处于相对核心地位，对上游成本变动的转嫁能力较强，且大部分零售消费商品需求具有较大刚性，零售行业总体而言在经济景气时能较好地分享经济成长，而在经济萧条时则具有较好的防御性。

（二）企业经营管理状况分析

1、被评估单位面临的竞争情况

被评估单位在内蒙古经济最发达的两大城市呼和浩特与包头开展业务，该区域经济发展水平较高，具有巨大的市场潜力和发展潜力，吸引了众多零售企业的进驻，区域内零售行业在快速发展的同时，竞争也日益激烈。维多利亚集团的主要竞争对手如下：

（1）呼和浩特市的竞争对手主要有：王府井百货、万达广场、振华广场、内蒙古民族商场、内蒙古天元商厦等。

①王府井百货：呼和浩特王府井百货是王府井百货股份有限公司旗下的第十四个门店，于2004年12月2日正式营业。王府井呼市店在遵循现代百货经营理念 and 商品筹划原则的基础上，强化经营的整体性和品位性，并适度引进地区差异化品牌，创造时尚、流行概念，培育忠诚顾客市场。其商品定位立足中高档；突出品牌化、时尚化；强调服务的人性化；强化企业经营，进一步增强王府井百货的品牌形象；诚信经商，与广大供应商建立良好的合作伙伴关系；注重与包头店的经营呼应，充分发挥王府井百货在内蒙古市场的知名度和经营相对优势。

②万达广场：万达百货是中国商业地产龙头企业大连万达集团下属四大支柱产业之一，是中国规模最大的百货连锁企业。呼和浩特万达百货坐落于呼和浩特赛罕区新华东街26号的黄金地段，占地约128万平方米的呼和浩特万达广场内，定位于城市中心主力店，于2010年11月开业。万达百货业态组合以经营国内外

中、高档时尚精品为主要特色，商场 1-5 层经营面积 28,000 平方米，主营男装、女装、皮具、鞋帽、化妆品、饰品、珠宝、运动、床上用品等 300 多个品牌，将国内外知名品牌融为一体的综合性购物商城。

③振华广场：呼和浩特振华购物广场是烟台振华集团首入呼市倾心打造的高端时尚百货，坐落于回民区商业中心地段，总面积 34 万平方米，其中，商业面积 22 万平方米，是集购物、美食、休闲、娱乐、写字楼于一体的新城市生活中心。项目毗邻新华广场，地铁 1、2 号线交汇处，拥有 1800 个停车位，最大化为消费者的出行提供便利条件。

④内蒙古民族商场：内蒙古民族商场隶属于内蒙古民族集团，是内蒙古民族集团旗下主要的大型百货商场之一。民族控股集团是以股权管理及资产管理为主的集团公司，其产业布局分为商业（百货零售、连锁超市、集贸市场和电器专营等业态）、酒店业、房地产业、金融投资和资产运营五大运营板块。民族商场汇集了体现都市时尚与奢华的珠宝，名表与高档服饰，同时也融汇了代表“民贸之星”的民族工艺与地方特色产品，以及满足大众消费的运动、休闲商品和人性化的多功能特色餐饮。作为一个具有 50 多年经营历史的本土商业老字号，内蒙古民族商场经过多年的努力和经营得到了社会各界的广泛认同，并先后荣获了“首府百姓最满意度品牌综合商场”、“2009 年至 2010 年年度诚信单位”等荣誉称号。

⑤内蒙古天元商厦：内蒙古天元商贸股份有限公司是内蒙古自治区一家经营高档商品的大型综合型商场，坐落于呼和浩特市最繁华的商业街——中山西路，1994 年 12 月正式营业，是内蒙古商业厅直属企业。二十年来，商厦稳步发展，从传统百货、传统商业的销售模式成功转型为现代百货、现代商业，以及未来的电商销售模式。商厦始终贯彻“诚信、务实、创意、进取”的经营理念，把顾客的利益放在第一位，多年来良好的商誉得到了自治区各界人士及消费者一致好评。自开业至今已连续五年获得“百城万店无假货示范店”称号，是自治区级文明单位。获得自治区“诚信单位”、“质量无假货企业”等荣誉。

⑥滨海友谊商业广场：滨海友谊商业广场是内蒙古首座风情商业广场，总占

地面积约 4.7 万平米，位于成吉思汗大街与哲里木路交口东南角，集合大型生活超市、大型巨幕影院、时尚精品百货、儿童体验与零售、饕餮美食广场、休闲电玩 KTV 六大主力业态，形成梯级化消费平台，一站式满足城北海量消费空白，打造城北商业中心。

(2) 包头市的竞争对手主要有：王府井、包头百货、万达广场等。

①王府井：王府井百货公司包头店是北京王府井百货（集团）股份有限公司投资并经营管理的大型百货商场，是王府井集团在西北地区拓展的首家商业网点。它位于包头市最繁华地区的包头市百货大楼西侧。商场经营面积 23,000 平方米，经营国内外品牌 800 余个，商品品种总数超过 70,000 种，是目前包头经营规模最大、经营品种最多、经营档次和商品时尚度最高、经营环境最好的百货商场，也是目前包头市融大型超市和百货商场为一体的超大型购物场所。

②包头百货：内蒙古包头市百货大楼座落在包头市政府、经济、文化中心的昆都仑区，是全市规模大的以零售为主、多元化经营的股份制商业企业，是被国家评定的全国大型商业企业，在包头市、自治区乃至全国享有较高的知名度和美誉度。公司主体营业楼经营面积 3.3 万平方米，经营国内外品牌 2300 余种，资产总额 3.5 亿元人民币，年商品销售额逾 10 亿人民币。

③万达广场：包头万达百货坐落于占地约 65 万平方米的包头万达广场内，建筑面积约 3.2 万平方米，由地上 1-5 层构成，定位于城市中心主力店，辐射全市，于 2010 年 11 月 4 日开业。包头万达融汇青山区和昆区巨大区位优势，雄踞银河广场东侧、东接体育馆道，南靠钢铁大街，北临青年路，四面围合，完美的天然展位促成 360 度财富朝向。其周围有九个大型商厦，形成一个高度集中、竞争激烈的商业集群。包头万达百货充分借鉴、吸收、展示了现代百货的经营理念 and 经营技术，融入万达集团深厚的企业文化和管理模式。以经营国内外中高档名牌商品和时尚精品为主要特色，主营男装、女装、皮具、鞋帽、化妆品、饰品、珠宝、运动、儿童、家居等。

2、优劣势分析

（1）竞争优势

①品牌知名度与市场地位高

维多利亚集团以百货零售起家，通过不断的服务提升和品牌升级实现对社会的责任，已经在内蒙古地区具备了广泛的品牌影响力和知名度，获得了良好的口碑，先后荣获国内各类表彰服务奖章，包括“全国诚信市场示范单位”、“全国售后服务十佳单位”、“全国商业服务业先进企业”、全国售后服务十佳单位、全国金鼎百货店、内蒙古自治区著名商标等多项荣誉，以超越顾客期待的服务领先市场，成为内蒙古乃至中国华北商业领军企业。

维多利亚集团在呼和浩特，包头现已有 6 家百货商场 15 家连锁超市，强大的品牌阵容，丰富的商品种类，完善的生活配套，引领高端品质时尚生活，突显其品牌整体核心竞争力。

②门店数量众多，地理位置优越

门店数多是维多利亚集团最大的优势之一，维多利亚集团所属各百货店共计 6 家门店，分布呼市、包头。此外，门店的位置是百货店和超市经营成功的重要因素，维多利亚集团在各门店均位于核心商业圈，占据优秀地理位置，客流进店方便。维多利亚集团在呼和浩特的购物中心、商厦、时代城均位于市内中山西路城市核心商圈，客流密集，消费能力强。包头商厦位于包头市昆都仑区钢铁大街商业核心地段，是包头主题购物核心区域。维多利亚集团的超市首家中山店是呼和浩特市黄金地段规模最大的超市，并于超市之后开设的其他门店南北互补，全面覆盖主要消费客流。

维多利亚集团不仅拥有数量众多的门店，且各门店之间的协调统一进一步增强了其竞争优势。一方面，各门店统一形象，统一宣传，给消费者感观、视观效果好，有助于业绩的快速提升；另一方面，各门店的各项促销活动开展能达到集团层面的统一，效果突出明显，影响力大。

③管理制度齐全，人才优势明显

维多利亚集团成立 17 年，拥有完善的企业文化背景，企业理念，各项管理制

度齐全。维多利亚集团通过在中长期市场的积累，拥有了足够的零售业态的运营管理经验。公司聘请国内资深专业管理公司进行全程规划管理，在呼和浩特零售业尚属首例。经营管理团队对零售连锁行业有深入的见地，对连锁经营的各个环节有清晰的了解。管理层的现代经营意识，按市场发展趋势，创建了合乎市场规律的全新经营模式和管理体制，使公司在激烈的市场竞争中保持了较强的竞争力。

人才是企业发展的基础。维多利亚集团人才优势明显，培养了众多优秀管理干部，建设了完善的人才梯队，有效地把握和发挥了人才作用。公司坚持“专业型人才做专业的事，综合型人才做独挡一面的事，不职业、不专业的人不用他做事”的原则，培养自己的职业经理人团队，加强人才的内部学习，从而扩大其提升空间和发展空间，并培养全体员工对企业高度认同感和归属感。

（2）竞争劣势

①品牌同质化，内部竞争激烈

品牌的同质化所导致的内部竞争问题是维多利亚集团主要的竞争劣势。维多利亚购物中心与维多利亚商厦均定位于中高端时尚品牌与中高端消费人群，虽然处在中山路商圈维多利亚集团的合力圈层内，但过多的品牌重复使其难以居于不败之地。一方面，商场内品牌重合度较高，品牌资源相对匮乏，不够新颖，维多利亚购物中心与维多利亚商厦连接，虽然可以解决两大商场互动问题，但顾客容易产生方向误导和疲倦感，导致视觉效果不佳。另一方面，由于集团统一管控能力较弱，各店竞争优势未充分发挥，各店也未形成明显的差异化经营，品牌资源的内部竞争十分激烈。

②缺乏创新意识

国内外经济形势日趋复杂、市场环境不确定性增加，作为产业链最末端的零售行业所面临的挑战也是空前的。面对行业发展的新形势，企业求新求变至关重要。维多利亚集团由于人员的流动性小，缺乏新鲜血液注入，现今也面临着缺乏创新思想意识的困境。

（三）企业历史年度财务分析

1、被评估单位概况

名称：内蒙古维多利商业（集团）有限公司

统一社会信用代码：91150100740109781J

类型：其他有限责任公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路3号

法定代表人：卢小娟

注册资本：壹亿柒仟万（人民币万元）

成立日期：2002年06月12日

经营期限：自2002年06月12日至长期

经营范围：停车场经营百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售；餐饮管理；物业管理；物业服务。

2、被评估单位的历史经营数据分析

被评估单位主要从事百货零售业务，最近二年一期（合并口径）的资产负债、收入成本以及利润情况如下。

（1）被评估单位最近二年一期的资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
流动资产	102,089.02	81,695.21	100,485.97
货币资金	33,818.38	23,284.67	58,824.22
应收款项	4,321.62	4,160.84	1,067.16
预付款项	3,003.48	3,620.96	2,862.97
其他应收款	38,638.90	27,230.14	31,368.69
存货	21,540.23	22,345.29	4,154.01
其他流动资产	766.41	1,053.32	2,208.92
非流动资产	467,493.34	474,679.01	508,408.21
其他权益投资	1,000.00	1,000.00	1,133.31
长期应收款	-	-	22,734.99
投资性房地产	356,760.93	367,315.14	367,708.65

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
固定资产	93,979.37	90,526.17	97,273.70
在建工程	570.38	875.58	1,852.25
固定资产清理	-	1.91	1.99
无形资产	9,235.33	8,433.96	11,486.04
商誉	113.74	113.74	113.74
长期待摊费用	5,718.51	6,245.44	5,619.52
递延所得税资产	115.08	167.08	266.00
其他非流动资产	-	-	218.02
资产总计	569,582.36	556,374.22	608,894.18
流动负债	372,382.99	331,098.27	387,593.16
短期借款	64,597.03	-	65,000.00
应付票据	-	-	15,000.00
应付账款	52,527.74	63,557.29	33,523.07
预收款项	58,260.63	67,150.37	64,776.93
应付职工薪酬	2,468.89	1,438.77	671.05
应交税费	14,986.85	15,776.25	13,594.57
其他应付款	169,541.84	168,175.59	160,027.54
一年内到期的非流动负债	10,000.00	15,000.00	35,000.00
非流动负债	66,890.95	55,973.77	41,932.07
长期借款	35,000.00	20,000.00	-
预计负债	1,107.74	1,344.90	1,382.41
递延收益	-	135.01	183.71
递延所得税负债	30,783.21	34,493.85	38,804.55
其他非流动负债	-	-	1,561.40
负债合计	439,273.94	387,072.04	429,525.24
净资产	130,308.42	169,302.18	179,368.95

(2) 被评估单位最近二年一期的损益情况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年1-9月
一、营业收入	383,480.72	367,366.08	271,275.75
减：营业成本	271,495.66	251,103.22	165,230.80
营业税金	7,039.77	7,023.20	4,656.34
销售费用	48,050.20	46,065.77	31,147.42
管理费用	12,062.54	9,991.44	6,945.30
财务费用	16,005.38	13,858.80	8,589.65
资产减值损失	1.25	221.02	6.60
加：其他收益	-	11.67	42.68
公允价值变动收益	-	10,554.21	393.51
信用减值损失	-	-	-104.10
资产处置收益	3.43	-67.82	-
二、营业利润	28,829.35	49,600.69	55,031.74
加：营业外收入	319.05	104.20	141.56
减：营业外支出	611.37	544.20	1,165.38

项 目	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
三、利润总额	28,537.03	49,160.70	54,007.91
减：所得税费用	5,078.82	10,166.93	9,573.94
四、净利润	23,458.21	38,993.77	44,433.97

(3) 被评估单位 2017 年-2019 年 9 月主要财务指标分析

① 盈利能力分析

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
净资产收益率	35.22%	26.03%	25.49%
总资产报酬率	8.81%	11.12%	10.70%
营业利润率	7.52%	13.50%	20.29%
主营业务成本率	70.80%	68.35%	60.91%

如上表所示，2017 年-2019 年 9 月，内蒙古维多利商业（集团）有限公司的净资产收益率呈下降趋势，但仍然保持较高水平；总资产报酬率呈先上升后下降趋势，原因是 2019 年只包含 9 个月的经营业绩所致；营业利润率保持上升趋势；主营业务成本率呈下降趋势，表明内蒙古维多利商业（集团）有限公司近几年盈利能力保持稳定并有一定的增长。

② 偿债能力分析

项目	2017 年	2018 年	2019 年 9 月 30 日
资产负债率	77.12%	69.03%	70.54%
流动比率	0.27	0.22	0.26
速动比率	0.21	0.14	0.24
利息保障倍数	2.92	4.81	7.94

如上表所示，2017 年-2019 年 9 月，内蒙古维多利商业（集团）有限公司的资产负债率呈下降趋势；流动比率和速动比率均小于 1，利息保障倍数大于 7，表明公司短期偿债能力一般，但有逐步改善的迹象。

③ 营运能力分析

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
应收账款周转次数	92.79	86.62	103.78
存货周转次数	11.39	11.44	12.47
流动资产周转次数	4.30	4.22	3.15
总资产周转次数	0.78	0.66	0.47

内蒙古维多利商业（集团）有限公司应收账款周转次数在 80 以上，说明内蒙古维多利商业（集团）有限公司应收账款的回收情况较好，存货周转次数保持平稳并有所下降；流动资产周转次数、总资产周转次数呈下降趋势，表明内蒙古

维多利亚商业（集团）有限公司资金利用效率有待提高。

④发展能力分析

项目	2017年	2018年	2019年9月30日
总资产增长率	36.74%	-4.02%	11.38%
净资产增长率	4405.98%	29.92%	5.95%
销售收入增长率	-1.59%	-4.20%	-26.16%
净利润增长率	200.66%	66.23%	13.95%

如上表所示，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司总资产增长率呈先下降后上升趋势，主要是因为公司2017年投资性房地产按公允价值计价以及其他应收款增减变动所致；净资产增长率呈下降趋势、主要原因是2019年只包含9个月的经营业绩所致；销售收入呈下降趋势、净利润呈上升趋势，表明内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司近年来进行经营业态的调整，经营状况有所提升。

（四）溢余资产、非经营性资产分析

1、溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业2019年9月的最低现金持有量为10,494.22万元；在评估基准日，企业的货币资金账面值为58,824.22万元，其中受限银行存款（保证金存款）7,617.95万元，则存在多余现金。

溢余现金=58,824.22 - 7,617.95 - 10,494.22 = 40,712.05 万元

因此溢余资产为40,712.05万元。

2、非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。根据企业提供的财务报表以及评估人员清查结果判断，企业非经营性资产与负债如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	备注
一	非经营性资产	15,655.13	
1	银行存款	7,617.95	受限银行存款
2	应收账款	4.49	超市业务
3	预付账款	827.63	超市业务
4	其他应收款	1,406.76	超市业务等
5	存货	4.07	超市业务
6	其他流动资产	2,208.92	预缴税费等
7	其他权益投资	1,133.31	
8	固定资产清理	1.99	
9	商誉	113.74	
10	在建工程	1,852.25	
11	递延所得税资产	266.00	
12	其他非流动资产	218.02	预付工程款
二	非经营性负债	77,514.87	
1	应付账款	1,917.12	超市及房地产开发业务
2	预收账款	15,092.26	超市业务
3	应付职工薪酬	1.87	超市业务
4	应交税费	2,768.82	房地产开发欠税
5	其他应付款	56,148.68	利息及股利等
6	预计负债	1,382.41	
7	递延收益	183.71	
8	递延所得税负债	20.00	

五、评估计算及分析过程

（一）收益模型的选取

本项目评估的基本思路拟以企业自由现金流折现模型（即 DCF-FCFF 模型）为主要评估方法；根据被评估单位未来财务状况和经营成果的预测，采用两阶段模型，在经分析的盈利预测结果基础上，进行折现得出企业真实的内在价值，再依据公司实际情况进行修正，得出最后的评估结果。两阶段 DCFF 模型基本公式如下：

$$OV = \sum \frac{FCFF_n}{(1+WACC)^n} + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC - g) \times (1+WACC)^n} + \sum C_i$$

$$EV = OV - D$$

其中：

OV—企业整体价值；

FCFF_n—预期第 n 年的企业自由现金流；

g—企业长期增长率；

WACC—加权平均资本成本，即折现率；

ΣC_i—基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

EV—股东全部权益价值；

D—企业付息债务。

（二）收益年限与详细预测期的确定

收益年限取决于企业自由现金流量的持续年数。被评估单位是百货零售企业，在可预见的时间范围内，该行业不会消失，无特殊原因，企业不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，即假设企业将无限期持续经营。因此，收益年限为无限年期。

本次详细预测期为 2019 年 10 月至 2024 年。理由是：被评估单位是百货零售企业，近年来零售业持续面临行业增速放缓、各要素成本居高、利润率收窄的压力，消费市场整体偏弱、渠道竞争加剧等因素对实体零售行业仍持续构成压力，但百货零售类主要涉及居民日常消费，在价值链中处于相对核心地位，对上游成本变动的转嫁能力较强，且大部分零售消费商品需求具有较大刚性，零售行业总体而言在经济景气时能较好地分享经济成长，而在经济萧条时则具有较好的防御性；我们预计 2024 年后企业进入相对稳定的经营期。

（三）未来收益的确定

对内蒙古维多利商业（集团）有限公司的未来财务数据预测是以其 2016 年至 2019 年 9 月，以及 2019 年 10-12 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

1、营业收入的预测

（1）营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入和物业管理收入，其他业务收入主要包括场地使用收入、采集设备租赁收入、广告位租赁收入、灯箱收入、设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、提货凭证服务收入、银行卡手续费收入、品牌推广服务费、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，自营业务可以提升商品的控制制度及提升品牌差异化竞争能力，百货也因此成为真正意义上的零售主体，目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的自营业务主要集中在国际一线化妆品等 10 多个品牌；超市业务已于 2019 年 7 月 1 日起承包给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司，公司每年收取承包费为扣除增值税及附加、折旧费、所得税后的净值，2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日承包费为 2,658 万元/年或销售额的 3.5% 中的高者。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司除了除了自营的一线化妆品及租赁的配套业务外，其他服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度		2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
百 货	自营业务	17,258.74	19,743.91	17,041.93
	联营业务	230,930.11	211,042.20	143,700.31
	租赁业务	34,028.63	44,345.70	35,751.98
	小计	282,217.48	275,131.81	196,494.21

项目/年度	2017年	2018年	2019年1-9月
物业管理	408.16	387.25	309.41
超市	75,801.01	66,555.40	53,751.95
房地产开发	-206.81	2.73	-361.13
其他业务收入	25,260.89	25,288.90	21,081.31
营业收入合计	383,480.72	367,366.08	271,275.75
同比增长率 (%)	-1.59%	-4.20%	-26.16%

2017-2019年9月营业收入有呈下降趋势，主要原因是内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司近年来进行经营业态的调整所致。

（2）区域经济发展与市场环境

①呼和浩特基本经济情况

呼和浩特是内蒙古自治区首府和全区政治、经济、文化、科教、金融中心，也是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、全国民族团结进步模范城、“中国乳都”和国家森林城市。呼和浩特是自治区呼包鄂“金三角”的重要组成部分，是连接华北和西北的交通枢纽，至北京的直线距离不到500公里，可直接受环渤海经济圈辐射，区位优势比较明显。作为内蒙古的首府，呼和浩特具备人才、区位、管理、技术等多重优势，为首府经济发展创造了良好的条件。

2018年呼和浩特市地区生产总值完成2900亿元，增长4%；一般公共预算收入完成204.7亿元，增长1.53%；规模以上工业增加值增长4%；规模以上工业企业主营业务收入增长10%，利润增长15%；社会消费品零售总额完成1600亿元，增长6%。战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重达到30%，比上年增加1.7个百分点；现代服务业占服务业比重超过50%；税收占财政收入的比重达到84.1%。城乡面貌又有新改善。城市新增道路铺装31.9万平方米，农村公路通车里程达到6117公里；全市森林覆盖率提高到21.4%，建成区绿化覆盖率达到39.87%；空气优良天数达到272天，比上年增加17天。

②包头市基本经济情况

包头是内蒙古自治区下辖市、拥有地方立法权的较大的市，是内蒙古的制造业、工业中心及最大城市，是呼包银经济带、“呼包鄂”城市群的中心城市，中国新二线城市，是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉称“草

原钢城”、“稀土之都”。包头地处环渤海经济圈和沿黄经济带的腹地，是连接华北和西北的重要枢纽，是中国、内蒙古对外开放的重点发展地区，中国大陆铁路交通枢纽城市之一，其区位优势明显。

2018年包头市地区生产总值增长6.8%；社会消费品零售总额增长6.4%；一般公共预算收入增长6.2%；城乡居民收入分别达到47407元和17435元，分别增长7.2%和9.7%。

（3）营业收入的预测

① 主营业收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据为依据，并参考2019年10-12月的经营业绩，结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合呼和浩特市和包头市的未来经济发展趋势进行预测。由于内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的以商业零售为主要业务，其下属的房地产公司已停止开发新的房地产业务，已开发未销售的房产已为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司自用，因此本次评估不考虑房地产销售收入；而内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司下属的超市业务已于2019年7月1日起承包给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司，公司每年收取承包费为扣除增值税及附加、折旧费、所得税后的净值，2019年7月1日至2022年6月30日承包费为2,658万元/年或销售额的3.5%中的高者。

受新冠病毒疫情影响，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司旗下各门店于2020年1月29日至2月25日关店。自营业务为化妆品销售，主要为熟客消费，公司在关店期间通过网上销售，对自营业务影响较小，但对联营业务和租赁业务影响较大，物业管理和超市业务预计不受影响。综上所述，预计自营业务收入2020年增长率为-2%，2021年增长率为5%，2022年-2023年增长率为3%，2024年增长率为2%，2024年以后增长率为0%；联营业务收入2020年增长率为-7%，2021年增长率为10%，2022年-2024年增长率为2%，2024年以后增长率为0%；租赁业务收入2020年增长率为-7%，2021年增长率为10%，2022年-2023年增

增长率为 4%，2024 年增长率为 2%，2024 年以后增长率为 0%；物业管理年增长率为 0%；超市业务按承包合同的保底数计算。主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份		2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
百货	自营业务	9,466.10	25,977.86	27,536.54	28,362.63	29,213.51	29,797.78
	联营业务	52,095.00	182,089.64	200,298.60	204,304.58	208,390.67	212,558.48
	租赁业务	11,757.60	44,183.91	48,602.30	50,546.39	52,568.24	53,619.61
	小计	73,318.70	252,251.41	276,437.44	283,213.60	290,172.42	295,975.87
物业管理		90.07	399.48	399.48	399.48	399.48	399.48
超市承包费		753.11	3,012.44	3,012.44	3,057.51	3,102.57	3,102.57
主营业务收入		74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92

②其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括场地使用收入、采集设备租赁收入、广告位租赁收入、灯箱收入、设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、会员卡服务收入、提货凭证服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入根据历史财务数据，并参考 2019 年 10-12 月的经营业绩进行预测。受新冠病毒疫情影响，内蒙古维多利商业（集团）有限公司旗下各门店于 2020 年 1 月 29 日至 2 月 25 日关店，预计其他业务收入 2020 年增长率为-7%，2021 年增长率为 10%，2022 年-2023 年增长率为 4%，2024 年增长率为 2%，2024 年以后增长率为 0%。其他业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
其他业务收入	8,643.20	27,643.79	30,408.17	31,624.50	32,889.48	33,547.27

③营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
主营业务收入	74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92
其他业务收入	8,643.20	27,643.79	30,408.17	31,624.50	32,889.48	33,547.27
营业收入合计	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19

2、营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

（1）主营业务成本的预测

主营业务成本中联营为支付给联营商家的约定比例款项。2017年-2019年9月的主营业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度		2017年	2018年	2019年1-9月
百货	自营业务成本	14,719.25	17,440.63	15,270.89
	联营业务成本	191,138.71	176,592.31	119,810.95
物业管理	业务成本	292.24	343.77	235.39
超市	业务成本	59,889.39	52,179.58	25,373.46
合计	主营业务成本	266,039.59	246,556.29	160,690.68
	主营业务收入	358,219.83	342,077.19	250,194.45
	毛利率	25.73%	27.92%	35.77%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，对于百货零售和物业管理，按标的资产以历史财务数据为依据，并参考2019年10-12月的经营业绩，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本；对于超市业务，则根据超市业务所占用资产的折旧情况进行预测。主营业务成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份		2019年10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
百货	自营业务	8,996.90	23,380.08	24,782.88	25,526.37	26,292.16	26,818.00
	联营业务	44,473.00	152,955.30	168,250.83	171,615.84	175,048.16	178,549.12
	小计	53,469.90	176,335.38	193,033.71	197,142.21	201,340.32	205,367.13
物业管理	业务成本	124.14	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53
超市	业务成本	-	-	-	-	-	-
主营业务成本合计		53,594.04	176,694.91	193,393.24	197,501.75	201,699.86	205,726.66
主营业务收入合计		74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92
毛利率		27.73%	30.89%	30.89%	31.10%	31.32%	31.30%

（2）其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例，并参考2019年10-12月的经营业绩进行预测，其他业务成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
其他业务成本	1,295.10	4,975.88	5,473.47	5,692.41	5,920.11	6,038.51

2.3 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
主营业务成本	53,594.04	176,694.91	193,393.24	197,501.75	201,699.86	205,726.66
其他业务成本	1,295.10	4,975.88	5,473.47	5,692.41	5,920.11	6,038.51
营业成本合计	54,889.14	181,670.79	198,866.71	203,194.16	207,619.96	211,765.17

3、营业税金及附加的预测

根据内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等。各税种税率如下：消费税5%、城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%、印花税率为0.03%，房产税每年约3,429.62万元、土地使用税每年约116.62万元。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估根据2017年-2019年增值税、消费税和印花税占销售收入的比例预测未来应缴纳的增值税、消费税和印花税，再按增值税、消费税的7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加；房产税按每年3,429.62万元、土地使用税按每年116.62万元计算。

营业税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
消费税	303.09	1,061.14	1,161.96	1,186.60	1,211.78	1,236.02
城市维护建设税	206.04	476.86	522.21	535.36	548.87	559.75
教育费附加	88.30	204.37	223.81	229.44	235.23	239.89
地方教育费附加	58.87	136.25	149.20	152.96	156.82	159.93

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
土地使用税	30.89	116.62	116.62	116.62	116.62	116.62
房产税	881.79	3,429.62	3,429.62	3,429.62	3,429.62	3,429.62
印花税	38.21	113.32	124.10	127.32	130.63	133.21
合计	1,607.19	5,538.18	5,727.53	5,777.92	5,829.57	5,875.04

4、销售费用的预测

销售费用主要为工资薪酬及福利、折旧、长期待摊费用摊销、无形资产摊销、水电费、房租费、环保清洁费、维修费、专业服务费、促销费等。

销售费用的预测分以下4个部分：固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用摊销按照后面所述的折旧、摊销的预测方法预测；工资薪酬及福利参考历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值；其他费用项目参照以前年度的发生数预测，对于偶然发生的支出不予考虑。考虑到受疫情影响，预计各项变动费用2020年将下降5%。按照上述方法预测销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
工资薪酬及福利	1,626.20	3,434.75	3,469.10	3,503.79	3,538.83	3,574.22
折旧费	1,280.50	3,511.62	3,532.23	3,552.84	3,573.45	3,594.06
长期待摊费用摊销	225.61	1,104.84	1,169.74	1,234.64	1,299.54	1,364.44
无形资产摊销	59.10	247.11	247.98	248.86	249.73	257.22
水电气费	1,143.80	3,395.28	3,598.99	3,634.98	3,671.33	3,708.05
租赁费	6,637.60	21,299.80	22,577.78	22,803.56	23,031.60	23,261.91
广告费	933.60	1,508.49	1,599.00	1,614.99	1,631.14	1,647.46
环保清洁费	320.00	1,003.46	1,063.67	1,074.31	1,085.05	1,095.90
专业服务费	109.00	236.64	250.83	253.34	255.88	258.44
其他税费	70.70	330.14	349.95	353.45	356.99	360.56
修理费	351.50	482.30	511.23	516.35	521.51	526.73
通讯费	4.70	12.09	12.82	12.94	13.07	13.20
办公费	2.36	2.86	3.03	3.06	3.09	3.12
业务招待费	36.73	55.78	59.13	59.72	60.31	60.92
促销费	240.90	334.09	354.13	357.67	361.25	364.86
差旅费	8.38	31.86	33.77	34.11	34.45	34.79
保险费	39.38	45.90	48.65	49.14	49.63	50.13
其他费用	40.92	155.50	164.83	166.47	168.14	169.82

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
合计	13,130.98	37,192.49	39,046.88	39,474.23	39,904.99	40,345.82
营业收入	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19
销售费用/营业收入	15.86%	13.13%	12.59%	12.40%	12.22%	12.11%

5、管理费用的预测

管理费用主要为工资薪酬及福利、固定资产折旧、房租费、无形资产摊销、环保清洁费、专业服务费、办公费、保险费等。

管理费用的预测分以下4个部分：固定资产折旧按照后面所述的折旧的预测方法预测；工资薪酬及福利参考历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；房租费按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值；其他费用项目参照以前年度的发生数预测，对于偶然发生的支出不予考虑。考虑到受疫情影响，预计各项变动费用2020年将下降5%。按照上述方法预测管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
工资薪酬及福利	56.75	3,240.59	3,240.59	3,240.59	3,240.59	3,240.59
折旧费	264.10	605.25	605.25	605.25	605.25	605.25
长期待摊费用摊销	4.19	16.77	16.77	16.77	16.77	16.77
无形资产摊销	37.80	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
水电气费	166.85	634.03	672.07	678.79	685.58	692.43
租赁费	569.00	1,894.88	2,008.57	2,028.66	2,048.95	2,069.43
广告费	74.99	284.97	302.07	305.09	308.14	311.23
环保清洁费	81.69	310.40	329.03	332.32	335.64	339.00
专业服务费	89.50	364.13	385.98	389.84	393.74	397.68
其他税费	2.11	8.03	8.51	8.60	8.68	8.77
修理费	65.35	248.34	263.24	265.87	268.53	271.21
通讯费	8.00	30.41	32.23	32.56	32.88	33.21
办公费	50.00	60.90	64.55	65.20	65.85	66.51
业务招待费	23.00	87.41	92.65	93.58	94.51	95.46
促销费	5.15	34.73	36.81	37.18	37.55	37.93
差旅费	3.38	12.84	13.61	13.75	13.89	14.03
保险费	4.50	7.57	8.03	8.11	8.19	8.27
其他费用	23.84	90.60	96.03	96.99	97.96	98.94
合计	1,530.21	8,083.05	8,327.20	8,370.34	8,413.90	8,457.90
营业收入	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19
管理费用/营业收入	1.85%	2.85%	2.68%	2.63%	2.58%	2.54%

6、财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息支出、利息收入和银行手续费等。

利息支出按评估基准日实际借款金额和借款利率测算；利息收入根据最低现金保有量和银行活期存款利率测算，银行手续费按营业收入的 0.3% 进行预测。财务费用预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
利息支出	2,247.86	10,223.20	10,223.20	10,223.20	10,223.20	10,223.20
利息收入	-7.87	-29.74	-32.17	-32.77	-33.38	-33.96
手续费	203.60	849.92	930.77	954.89	979.69	999.08
合计	2,443.59	11,043.38	11,121.80	11,145.32	11,169.51	11,188.32

7、折旧与摊销的预测

被评估单位的固定资产主要为房屋建筑物、机器设备和电子设备等，固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、后续投资预计转增固定资产原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额，后续投资预计转增固定资产原值以年金化形式进行预测。

被评估单位的无形资产为土地使用权和软件使用权，无形资产按取得时的实际成本计价。本次评估假定企业基准日后不再产生新增的土地使用权，后续投资预计转增软件使用权原值以年金化形式进行预测，按照企业执行的无形资产摊销政策，以基准日经审计的无形资产账面原值、后续投资预计转增无形资产原值、摊销年限等估算未来经营期的摊销额。

被评估单位的长期待摊费用主要为装修费用，按照经济耐用年限 10 年进行摊销，本次评估中，按照企业执行的长期待摊费用摊销政策，以基准日经审计的长期待摊费用账面原值、后续投资预计转增长期待摊费用原值、预计使用期等估算未来经营期的摊销额，后续投资预计转增长期待摊费用原值以年金化形式进行预测。

折旧和摊销的预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
固定资产折旧	2,024.10	4,127.17	4,147.78	4,168.39	4,189.00	4,209.61
无形资产摊销	96.90	400.06	400.93	401.81	402.68	403.56
长期待摊费用摊销	229.80	1,154.07	1,218.97	1,283.87	1,348.77	1,413.67
合计	2,350.80	5,681.30	5,767.68	5,854.07	5,940.45	6,026.84

8、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物、机器设备、电子办公设备、无形资产-软件使用权和长期待摊费用以年金化金额作为资本性支出，无形资产-土地使用权的更新金额合并并在房屋建筑物中考虑。

资本性支出预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
固定资产	2,264.40	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00
无形资产	4.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
长期待摊费用	-	649.00	649.00	649.00	649.00	649.00
合计	2,268.40	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00

9、营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购销、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追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。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。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、应收款项、存货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

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

因应交税费、应付职工薪酬等项目周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时一般假定其保持基准日余额持续稳定，因此计算营运资金增加额只考虑正常经营所必须保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，并参考企业历史周转率测算未来各因素的需求金额，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额，见下表。

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	周转率
最低现金保有量	10,494.22	9,912.13	10,723.62	10,923.02	11,126.75	11,318.75	24.0
应收帐款	2,876.71	2,713.67	2,971.82	3,048.80	3,128.01	3,189.90	104.4
预付账款	2,402.86	2,245.62	2,458.18	2,511.67	2,566.38	2,617.62	80.9
存货	3,534.39	3,303.11	3,615.76	3,694.44	3,774.91	3,850.28	55.0
流动资产	19,308.19	18,174.53	19,769.38	20,177.93	20,596.04	20,976.54	
应付帐款	51,155.71	47,808.10	52,333.35	53,472.15	54,636.83	55,727.68	3.8
预收款项	46,204.44	43,585.71	47,731.93	48,968.47	50,240.61	51,234.64	6.5
流动负债	97,360.16	91,393.81	100,065.27	102,440.62	104,877.44	106,962.32	
营运资金	-78,051.97	-73,219.29	-80,295.90	-82,262.69	-84,281.40	-85,985.79	
营运资金增加额	16,145.81	4,832.68	-7,076.61	-1,966.79	-2,018.71	-1,704.39	

（四）折现率的确定

1、折现率的模型（公式与参数定义）

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

Wd：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

We：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

rd: 税后付息债务成本

re: 股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$re = rf + \beta_e \times (rm - rf) + \varepsilon$$

式中：

rf: 无风险报酬率；

rm: 市场预期报酬率；

ε : 评估对象的特性风险调整系数；

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times D/E]$$

式中： β_e : 有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数；

t: 企业的所得税税率；

D/E: 企业的目标资本结构。

2、模型中有关参数的选取过程

(1) 无风险报酬率 R_f

无风险收益率又称安全收益率，是投资无风险资产所获得的投资回报率，表示即使在风险为零时，投资者仍期望就资本的时间价值获得的补偿。国际上通行的做法是参考不存在违约风险的政府债券利率确定。本次选取与企业收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，即选用距评估基准日剩余年限在 10 年以上的国债到期收益率的平均数，根据 wind 统计，2019 年 9 月 30 日剩余年限在 10 年以上的国债到期收益率的平均数为 3.93%。

(2) 市场风险溢价 $ERP(R_m - R_f)$ 的确定

对股权投资风险超额回报率 ERP，根据成熟市场的风险溢价进行调整确定。

参照美国著名金融学家 Damodaran 为代表的观点，国际上对新兴市场的风险溢价通常采用成熟市场的风险溢价进行调整确定，计算公式为：市场风险溢价 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家补偿额 = 成熟股票市场的基本补偿额 + 国家违

约补偿额 $\times (\sigma_{\text{股票}} \div \sigma_{\text{国债}})$ 。

成熟股票市场的基本补偿额：取美国 1928-2018 年股票与国债的算术平均收益差 6.26%。

国家补偿额：根据 2019 年 1 月国际评级机构美国穆迪投资服务公司公布的评级，我国的债务评级为 A1。因此，按债务评级转换的国家违约补偿额和新兴市场国家的 $\sigma_{\text{股票}}/\sigma_{\text{国债}}$ 得出我国的国家补偿额为 0.98%。

按此测算，我国目前的市场风险溢价为： $6.26\%+0.98\%=7.24\%$ 。

综合上述资料，本次测算市场风险溢价取 7.24%。

（3）权益资本的预期市场风险系数 β 的确定

权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times D/E]$$

式中： β_e ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_u ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：企业的所得税税率；

D/E：企业的目标资本结构。

β 系数是用来衡量一种证券或一个投资组合相对于总体市场的波动性的一种风险评价工具。本次估值我们选取 WIND 金融终端公布的 β 计算器计算同属于零售业的 81 家对比公司的 β 值，股票市场选择的是沪深 300 指数。采用对比公司评估基准日前 36 个月的历史数据计算 β 值。

企业的资本结构通常不宜直接采用企业的历史或评估基准日的资本结构，而应选择目标资本结构。主要原因在于历史或现行的资本结构可能并不稳定，企业管理层可能在未来不断进行调整，因此，最终确定的资本结构应是能反映企业整个收益期内的综合预期水平。本次评估取同行业上市公司的平均值为目标资本结构。

① 剔除财务杠杆调整 β 值

评估人员从 WIND 资讯上查找同行业上市公司，用 WIND 资讯计算了剔除

财务杠杆系数的调整后 β 值 β_{Ui} ，取简单平均数为 0.6810。

② 所得税率的确定

经过对企业财务报表的分析，2017 年至 2019 年 9 月，企业合并后平均所得税率为 18.1%，故本次评估采用 18.1% 的税率计算所得税。

③ 企业目标财务杠杆系数的 β 值

财务杠杆系数 (D/E)，其中：E 为股权市场价值，D 为付息债务的市值。

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司按证监会行业分类属零售业，选取我国 A 股市场零售业上市公司中的 81 家上市时间在 3 年以上的可比公司股票，经 wind 查询，可比公司的 2016 年至 2019 年 9 月带息债务/股权价值的平均值即 D/E 为 33.32%，本次测算公司资本结构按可比公司平均债务比率确定，则换算为具有企业目标财务杠杆系数的 β_e 如下：

$$\begin{aligned}\beta_e &= \beta_u \times [1 + (1-t) \times D/E] = 0.6810 \times [1 + (1-18.1\%) \times 33.32\%] \\ &= 0.8668\end{aligned}$$

(4) 企业特定风险调整系数

对于企业特有风险而言，风险系数由企业规模风险系数、市场风险系数、财务风险系数及管理风险系数之和确定。根据企业价值评估的特点及目前评估惯例，企业特有风险系数的取值范围在 0%—6% 之间。风险系数计算公式如下：

$$r = a + (b-a) \times s$$

式中：r——风险值； a——风险值取值的下限；

b——风险值取值的上限； s——风险值的调整系数。

在进行未来现金流预测时，未考虑通货膨胀的影响，因而在合理折现率的构成因素上亦不作通货膨胀影响的附加修正。

企业特有风险调整系数取值如下表：

风险因素		权重	分值	备注	
企业规模		0.2	40	企业规模较大	
市场 风险	区域市场容量风险	0.3	0.5	30	较小，产品的市场需求较大
	市场竞争风险		0.2	50	较高，地域范围内竞争激烈

企业特有风险调整系数取值表					
	销售网络		0.3	40	已经营多年，有一定的固定客户
	税收风险	0.1		50	国家政策支持，很小
	政策风险	0.1		50	小
	管理风险	0.2		40	企业的凝聚力较好，管理制度也较为完善
财务 风险	资金风险	0.1	0.4	40	企业资金较为充足
	坏账风险		0.6	40	较好，资金回收基本正常
合计：		1		40.1	

$$\text{企业特有风险值} = 0\% + (6\% - 0\%) \times 40.1\% = 2.41\%$$

(5) 权益资本成本 re 的确定

$$re = rf + \beta e \times (rm - rf) + \varepsilon = 3.93\% + 0.8668 \times 7.24\% + 2.41\% = 12.61\%$$

(6) 税后付息债务成本

债务资本成本是债权人投资企业所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。目前国内，对债权资本成本的估算一般多采用银行贷款利率，本次评估取企业付息债务的平均利率 5.89% 为债务资本成本，即税前付息债务成本为 5.89%。

$$\begin{aligned} rd &= \text{税前付息债务成本（付息债务的平均利率）} \times (1 - \text{所得税率}) \\ &= 5.89\% \times (1 - 18.10\%) = 4.82\% \end{aligned}$$

(7) We 及 Wd 的确定

吉内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司按证监会行业分类属零售业，选取我国 A 股市场零售业上市公司中的 81 家上市时间在 3 年以上的可比公司股票，经 wind 查询，可比公司的 2016 年至 2019 年 9 月息债务/股权价值的平均值即 D/E 为 33.32%，本次测算公司资本结构按可比公司平均债务比率确定，则：

$$Wd = D / (D + E) = 33.32\% / (33.32\% + 1) = 24.99\%$$

$$We = 1 - Wd = 1 - 24.99\% = 75.01\%$$

(8) 加权平均资本成本(WACC)的确定

$$\begin{aligned} WACC &= re \times We + rd \times Wd \\ &= 12.61\% \times 75.01\% + 4.82\% \times 24.99\% = 10.67\% \end{aligned}$$

综上所述，折现率取值为 10.67%。

（五）长期增长率 g 的确定

本次评估采用的股权自由现金流折现模型（即 DCF-FCFE 模型），2019 年 10 月至 2024 年 12 月为预测期，2024 年以后为固定增长率的稳定期。长期增长率 g 取值是基于 2024 年以后的永续期平均预测水平以及被评估单位未来经营发展趋势，结合行业特点及宏观经济长期发展趋势，长期增长率按 0% 拟定。

六、评估值测算过程及结论

（一）通过上述未来收益的预测计算，被评估单位企业自由现金流量如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年以 后
营业收入	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19	333,025.19
营业成本	54,889.14	181,670.79	198,866.71	203,194.16	207,619.96	211,765.17	211,765.17
营业税金	1,607.19	5,538.18	5,727.53	5,777.92	5,829.57	5,875.04	
销售费用	13,130.98	37,192.49	39,046.88	39,474.23	39,904.99	40,345.82	
管理费用	1,530.21	8,083.05	8,327.20	8,370.34	8,413.90	8,457.90	
财务费用	2,443.59	11,043.38	11,121.80	11,145.32	11,169.51	11,188.32	
营业利润	9,203.97	39,779.22	47,167.41	50,333.12	53,626.01	55,392.94	55,392.94
营业外收入							
营业外支出							
利润总额	9,203.97	39,779.22	47,167.41	50,333.12	53,626.01	55,392.94	55,392.94
所得税	1,665.92	7,200.04	8,537.30	9,110.29	9,706.31	10,026.12	10,026.12
净利润	7,538.05	32,579.18	38,630.11	41,222.82	43,919.70	45,366.82	45,366.82
固定资产折旧	2,024.10	4,127.17	4,147.78	4,168.39	4,189.00	4,209.61	
摊销	326.70	1,554.12	1,619.90	1,685.67	1,751.45	1,817.22	
利息费用（税后）	1,843.25	8,383.02	8,383.02	8,383.02	8,383.02	8,383.02	
资产更新	2,268.40	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00	
营运资本增加额	16,145.81	4,832.68	-7,076.61	-1,966.79	-2,018.71	-1,704.39	
净现金流量	-6,682.12	40,439.83	58,486.42	56,055.71	58,890.88	60,110.07	60,110.07

（二）企业自由现金流现值的确定

将预测的企业自由现金流和折现率代入计算公式，得到经营性资产的价值为 334,194.90 万元。详见下表：

单位：人民币万元

项目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2024 年之后
企业自由现金流量	-6,682.12	40,439.83	58,486.42	56,055.71	58,890.88	60,110.07	60,110.07
折现期（期中折现）	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2024年之后
折现率	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%	10.67%
折现系数	0.9874	0.9268	0.8374	0.7567	0.6837	0.6178	6.4080
折现值	-6,597.97	37,478.90	48,978.19	42,416.77	40,265.76	37,136.86	385,186.11
前五年收益现值	199,678.50						
五年以后累计现值	385,186.11						
经营性资产价值	584,864.61						

（三）溢余资产的确定

溢余资产，是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，一般特指现金及现金等价物。

企业现金余额与维持正常经营所需的最低现金持有量的差额即为溢余货币资金。

即溢余现金=估值基准日企业现金余额-最低现金持有量

经测算，企业2019年9月的最低现金持有量为10,494.22万元；在评估基准日，企业的货币资金账面值为58,824.22万元，其中受限银行存款（保证金存款）7,617.95万元，则存在多余现金。

溢余现金=58,824.22 - 7,617.95 - 10,494.22 = 40,712.05 万元

因此溢余资产为40,712.05万元。

（四）非经营性资产、负债的确定

非经营性资产及负债是与企业的生产经营活动无直接关系的资产及负债，一般不产生营业利润，可以从企业中提出且不损害企业的正常经营，与预测收益的未来现金流无关，一般包括长期投资、在建工程、闲置资产、关联往来以及因这些资产而产生的负债等。

通过对评估对象各项资产的分析，确定以下内容为非经营性资产、负债：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估值	备注
一	非经营性资产	15,655.13	15,443.98	
1	银行存款	7,617.95	7,617.95	受限银行存款
2	应收账款	4.49	4.49	超市业务
3	预付账款	827.63	827.63	超市业务

序号	项目	账面价值	评估值	备注
4	其他应收款	1,406.76	1,337.69	超市业务等
5	存货	4.07	4.07	超市业务
6	其他流动资产	2,208.92	2,208.92	预缴税费等
7	其他权益投资	1,133.31	1,153.53	
8	固定资产清理	1.99	-	
9	商誉	113.74	-	
10	在建工程	1,852.25	1,852.25	
11	递延所得税资产	266.00	219.43	
12	其他非流动资产	218.02	218.02	预付工程款
二	非经营性负债	77,514.87	77,517.90	
1	应付账款	1,917.12	1,917.12	超市及房地产开发业务
2	预收账款	15,092.26	15,092.26	超市业务
3	应付职工薪酬	1.87	1.87	超市业务
4	应交税费	2,768.82	2,768.82	房地产开发欠税
5	其他应付款	56,148.68	56,148.68	利息及股利等
6	预计负债	1,382.41	1,382.41	
7	递延收益	183.71	183.71	
8	递延所得税负债	20.00	23.03	

(五) 付息债务的确定

截至评估基准日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司账面有如下付息债务

单位：人民币万元

放款银行（或机构）名称	账面价值	备注
恒丰银行咸阳分行	200,000,000.00	短期借款
恒丰银行咸阳分行	250,000,000.00	短期借款
光大银行	72,000,000.00	短期借款
光大银行	10,000,000.00	短期借款
光大银行	8,000,000.00	短期借款
兴业银行	110,000,000.00	短期借款
民生银行	350,000,000.00	一年内到期的非流动负债
深圳茂业百货有限公司	735,000,000.00	关联方借款
合计	1,735,000,000.00	

(六) 股东全部权益的确定

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

= 企业自由现金流现值 + 溢余资产 + 非经营性资产 - 非经营性负债 - 付息债务

计算表如下：

项目	金额（人民币万元）
企业自由现金流现值	584,864.61
加：溢余资产价值	40,713.25

项目	金额（人民币万元）
加：非经营性资产价值	15,443.98
减：非经营性负债	77,517.90
减：有息负债	173,500.00
股东全部权益价值	390,002.74

七、收益法评估结果

经评估，在评估基准日和持续经营前提下，采用收益法评估的被评估单位股东全部权益价值为人民币 3,900,027,400.00 元。

说明五：评估结论及分析

评估结论及其分析

一、评估结论

列入本次评估范围的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司（合并口径）的账面价值为资产 6,088,941,815.16 元、负债 4,295,252,362.45 元、净资产 1,793,689,452.71 元。

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和资产评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法，对内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法，截止于评估基准日 2019 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的评估价值为：资产为 8,751,871,393.27 元、负债为 4,899,910,019.05 元、净资产为 3,851,961,374.22 元。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,004,859,684.13	1,004,679,576.02	-180,108.11	-0.02
非流动资产	5,084,082,131.03	7,747,191,817.25	2,663,109,686.22	52.38
其中：其他权益投资	11,333,131.62	11,535,309.77	202,178.15	1.78
长期应收款	227,349,931.75	227,349,931.75	-	-
投资性房地产	3,677,086,501.68	3,688,258,100.00	11,171,598.32	0.30
固定资产	972,737,036.98	3,740,683,489.50	2,767,946,452.52	284.55
在建工程	18,522,478.21	18,522,478.21	-	-
固定资产清理	19,934.73	-	-19,934.73	-100.00
无形资产	114,860,379.43	272,840.21	-114,587,539.22	-99.76
商誉	1,137,371.46	-	-1,137,371.46	-100.00
长期待摊费用	56,195,160.00	56,195,160.00	-	-
递延所得税资产	2,660,012.67	2,194,315.31	-465,697.36	-17.51
其他非流动资产	2,180,192.50	2,180,192.50	-	-
资产总计	6,088,941,815.16	8,751,871,393.27	2,662,929,578.11	43.73
流动负债	3,875,931,635.92	3,875,931,635.92	-	-
非流动负债	419,320,726.53	1,023,978,383.13	604,657,656.60	144.20
负债合计	4,295,252,362.45	4,899,910,019.05	604,657,656.60	14.08
净资产（所有者权益）	1,793,689,452.71	3,851,961,374.22	2,058,271,921.51	114.75

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法，截止于评估基准日 2019 年 9 月 30 日，纳入本次评估范围的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的股东全部权益的评估价值为人民币 3,900,027,400.00 元，评估增值 2,106,337,947.29 元，增值率 117.43%。

（三）两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 3,900,027,400.00 元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 3,851,961,374.22 元，高了 48,066,025.78 元，差异率 1.25%。两种评估方法差异的原因主要是：

1、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；

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（四）评估结论的最终选取

在上述两种方法评估结果差异分析基础上，结合评估目的、不同评估方法所使用数据的质量和数量，采用衡量方式选取最终评估结论。具体考虑了以下因素：

1、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值之和作为被评估企业股东全部权益的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

2、资产基础法评估是以内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的资产负债表

为基础，而收益法评估的价值中体现了该公司未在资产负债表上反映的无形资产价值，如品牌价值、管理水平、优越的地理位置等。

基于上述原因，本次评估我们最终采用收益法的评估结果，即本报告最终评估结论表述如下：

经评估，截止于评估基准日 2019 年 9 月 30 日，在公开市场和持续使用前提下，在被评估单位持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的股东全部权益的评估值为人民币叁拾玖亿零贰万柒仟肆佰元整(RMB¥3,900,027,400.00)。

评估结论根据以上评估工作得出。

本评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

纳入本次评估范围的内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司股东全部权益评估价值为人民币 390,002.74 万元，评估增值 210,633.79 万元，增值率 117.43%。

评估结果与账面价值比较变动原因：

本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结果反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小；而账面价值反映的是资产历史投入所耗费的社会必要劳动即历史成本。内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司是百货零售企业，具有一定的品牌价值、管理水平、优越的地理位置和超额收益能力。收益法评估结果包含其账面未记录的运营管理、专业积累、地理位置等资源的价值，故评估增值。

三、折价或者溢价情况

本次评估的股东全部权益价值没有考虑少数股权折价或控股权溢价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

内蒙古维多利商业（集团）有限公司

附件：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

名称：茂业商业股份有限公司

统一社会信用代码：91510100214393110R

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

法定代表人：高宏彪

注册资本：（人民币）壹拾柒亿叁仟壹佰玖拾捌万贰仟伍佰肆拾陆元

成立日期：1993 年 12 月 31 日

营业期限：1993 年 12 月 31 日至永久

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展开经营活动）。

（二）被评估单位概况

1、公司简介

名称：内蒙古维多利商业（集团）有限公司

统一社会信用代码：91150100740109781J

类型：其他有限责任公司

住所：内蒙古自治区呼和浩特市回民区中山西路 3 号

法定代表人：卢小娟

注册资本：壹亿柒仟万（人民币万元）

成立日期：2002 年 06 月 12 日

经营期限：自 2002 年 06 月 12 日至长期

2、公司历史沿革

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为内蒙古维多利亚商厦有限公司，2002 年 6 月 12 日成立，取得了呼和浩特市工商行政管理局核发的 150100000001601 号企业法人营业执照。公司成立时注册资本为人民币 300 万元，其中姜荣华出资 72 万元，占注册资本的 24%，王明出资 69 万元，占注册资本的 23%，李荣光出资 69 万元，占注册资本的 23%，李峰出资 48 万元，占注册资本的 16%，邹招斌出资 42 万元，占注册资本的 14%。

根据本公司 2002 年 11 月 6 日召开股东会决议，原股东姜荣华、王明、李荣光、李峰自愿将其拥有的本公司全部股权转让给呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司；邹招斌自愿将其拥有的 27 万元股权（占注册资本的 9%）转让给呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司，将剩余 15 万元股权（占注册资本的 5%）转让给林志健。本公司于 2002 年 11 月 18 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2004 年 3 月 25 日召开的股东会决议，原股东呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司将其出资额 285 万元转让给六位自然人股东，其中：转让给虞文籍 78 万元、李荣光 75 万元、尤小平 63 万元、邹招斌 54 万元、陈千敢 12 万元、林志健 3 万元。本公司于 2004 年 4 月 22 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2005 年 6 月 25 日召开的股东会决议，原股东尤小平出资额 63 万元，将其中 57 万元转让给李荣光，3 万元转让给陈千敢，剩余 3 万元转让给林志健；原股东虞文籍出资额 78 万元，将其中 60 万元转让给邹招斌，12 万元转让给陈千敢，剩余 6 万元转让给林志健。本公司于 2005 年 7 月 6 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2005 年 9 月 15 日召开的股东会决议，公司注册资本由 300 万元增加至 2000 万元，其中李荣光增加出资额 748 万元，变更后出资额为 880 万元，占注册资本的 44%；邹招斌增加出资额 646 万元，变更后出资额为 760 万元，占注册资本的 38%；陈千敢增加出资额 153 万元，变更后出资额为 180 万元，占注册资本的 9%；林志健增加出资额 153 万元，变更后出资额为 180 万元，占注册

资本的 9%；出资方式全部为货币资金。本公司于 2005 年 9 月 26 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2006 年 12 月 19 日召开的股东会决议，股东李荣光将其持有公司 44% 股权中的 41% 转让给林志健。本公司于 2006 年 12 月 26 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2007 年 4 月 24 日召开的股东会决议，公司注册资本由 2000 万元增加至 5000 万元，其中李荣光增加出资额 90 万元，变更后出资额为 150 万元，占注册资本的 3%；邹招斌增加出资额 1140 万元，变更后出资额为 1900 万元，占注册资本的 38%；陈千敢增加出资额 270 万元，变更后出资额为 450 万元，占注册资本的 9%；林志健增加出资额 1500 万元，变更后出资额为 2500 万元，占注册资本的 50%；出资方式全部为货币资金。本公司于 2007 年 4 月 29 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2007 年 5 月 29 日召开的股东会决议，公司名称由“内蒙古维多利亚商厦有限公司”变更为“内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司”。本公司于 2007 年 6 月 21 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2008 年 5 月 27 日召开的股东会决议，股东林志健将持有公司 2500 万元股权（占注册资本的 50%）中的 500 万元（占注册资本的 10%）转让给邹招斌。本公司于 2008 年 6 月 6 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2008 年 8 月 27 日召开的股东会决议，股东李荣光将持有公司 150 万元股权（占注册资本的 3%）全部转让给邹招斌；股东林志健将持有公司 2000 万元股权（占注册资本的 40%）中的 200 万元（占注册资本的 4%）转让给邹招斌。本公司于 2008 年 9 月 1 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2009 年 10 月 15 日召开的股东会决议，股东林志健将持有的公司 1800 万元股权（占注册资本的 36%）中的 1500 万元（占注册资本的 30%）转让给李荣光。本公司于 2009 年 10 月 22 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2010 年 9 月 17 日召开的股东会决议，股东李荣光将持有公司 1500 万元股权（占注册资本的 30%）中的 600 万元（占注册资本的 12%）转让

给邹招斌。本公司于 2010 年 9 月 17 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2013 年 3 月 25 日召开的股东会决议，股东李荣光将所持有本公司 900 万元股权（占注册资本的 18%）中的 750 万元（占注册资本的 15%）转让给邹招斌，将 100 万元（占注册资本的 2%）转让给林志健，将 50 万元（占注册资本的 1%）转让给陈千敢。本公司于 2013 年 4 月 10 日完成了相关工商变更登记手续。

根据本公司 2015 年 8 月 21 日召开的股东会决议，股东邹招斌将所持有本公司 4100 万元股权（占注册资本的 82%）分别转让给维多利亚投资控股有限公司以及邹益嬉、邹启文、陈首益等 26 位自然人股东。转让后股权结构为：

股东名称	投资金额（万元）	投资比例
维多利亚投资控股有限公司	1,245.58	24.91%
邹益嬉	397.465	7.95%
邹启文	369.39	7.39%
陈首益	278.52	5.57%
林秀蓉	208.335	4.17%
谢和平	169.92	3.40%
王新树	147.755	2.96%
邹招义	147.755	2.96%
孙连辉	147.755	2.96%
高帮众	184.695	3.69%
陈光辉	79.42	1.59%
王成飞	99.735	1.99%
胡春礼	93.825	1.88%
舒小程	54.67	1.09%
陈千敢	509.76	10.19%
林志健	403.375	8.07%
邹招贤	177.31	3.55%
陈海燕	42.745	0.85%
叶曼曼	36.635	0.73%
陈瑞智	36.635	0.73%
赵瑞	46.59	0.93%
邹招飞	24.425	0.49%
徐建华	24.425	0.49%
马志祥	24.425	0.49%
陈建林	24.425	0.49%
吴承国	12.215	0.24%
朱焕数	12.215	0.24%
合计	5,000.00	100.00%

根据本公司 2015 年 8 月 25 日召开的股东会决议，由股东陈海燕、叶曼曼、

陈瑞智、赵瑞、邹招飞、徐建华、马志祥、陈建林、吴承国、朱焕数合计投入 8,000 万元货币资金，折合注册资本 171.4531 万元对本公司进行增资；根据本公司 2015 年 8 月 26 日召开的股东会决议，由股东邹招斌、陈千敢、林志健及新股东陈帮海、邹永兴、邹招贤将其持有的包头市维多利商厦有限公司全部股权作价 2,216.3370 万元投入本公司，折合注册资本 2,216.3370 万元，新增注册资本 2,387.7901 万元，变更后的注册资本为人民币 7,387.7901 万元。截止 2015 年 8 月 31 日，公司股权结构如下：

股东名称	投资金额（万元）	投资比例
维多利投资控股有限公司	1,245.58	16.86%
邹招斌	1,108.17	15.00%
邹益嬉	397.465	5.38%
邹启文	369.39	5.00%
陈首益	278.52	3.77%
林秀蓉	208.335	2.82%
谢和平	169.92	2.30%
王新树	147.755	2.00%
邹招义	147.755	2.00%
孙连辉	147.755	2.00%
高帮众	184.695	2.50%
陈光辉	79.42	1.08%
王成飞	99.735	1.35%
胡春礼	93.825	1.27%
舒小程	54.67	0.74%
陈千敢	598.4135	8.10%
林志健	492.0285	6.66%
陈帮海	443.2674	6.00%
邹永兴	221.6337	3.00%
邹招贤	443.2704	6.00%
陈海燕	69.4155	0.94%
叶曼曼	59.4954	0.81%
陈瑞智	59.4954	0.81%
赵瑞	69.4504	0.94%
邹招飞	39.6653	0.54%
徐建华	39.6653	0.54%
马志祥	39.6653	0.54%
陈建林	39.6653	0.54%
吴承国	19.8351	0.27%
朱焕数	19.8351	0.27%
合计	7,387.79	100.00%

根据本公司 2015 年 12 月召开的股东会决议，本公司改制为股份有限公司，

以 2015 年 8 月 31 日经审计的净资产折合股本 17,000 万元，折股后股权比例保持不变。并于 2015 年 12 月 31 日完成了工商变更手续。

2016 年 2 月 4 日，本公司名称变更为内蒙古维多利商业（集团）有限公司，并完成了工商变更手续。

2016 年 5 月 23 日，公司法定代表人变更为卢小娟。茂业商业股份有限公司（以下简称“茂业商业”）以支付现金方式购买邹招斌等 20 名股东持有的本公司 70% 的股权，交易完成后公司股权结构变更如下表所示：

股东名称	投资金额（万元）	投资比例
茂业商业股份有限公司	11,900.00	70.00%
维多利投资控股有限公司	2,550.00	15.00%
邹招斌	799.00	4.70%
陈千敢	510.00	3.00%
林志健	561.00	3.30%
陈帮海	680.00	4.00%
合计	17,000.00	100.00%

截至本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日止，内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东构成及股权比例如下：

股东名称	投资金额（万元）	投资比例
茂业商业股份有限公司	11,900.00	70.00%
维多利投资控股有限公司	2,550.00	15.00%
邹招斌	799.00	4.70%
陈千敢	510.00	3.00%
林志健	561.00	3.30%
陈帮海	680.00	4.00%
合计	17,000.00	100.00%

3、经营范围

内蒙古维多利商业（集团）有限公司的经营经营范围包括：停车场经营百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁；广告业；企业管理服务；市场咨询与调查、商场管理；代购、邮购（不含快递业务）、电子销售；餐饮管理；物业管理；物业服务。

4、资产、财务及经营状况

（1）主要经营业务和主要经营业绩

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司为百货零售业公司，主要从事百货、化妆品、服装、纺织品、针织品、鞋帽、钟表、眼镜、黄金饰品、珠宝首饰、工艺美术品、文化体育用品、乐器、家用电器、箱包、皮具、计算机、通讯产品、办公用品的零售；婚纱摄影；彩扩；柜台、场地租赁等业务。

截至本次评估基准日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司经审计后的会计报表资产总额为 608,894.18 万元，负债总额 429,525.24 万元，净资产额为 179,368.95 万元； 2019 年 1-9 月度销售收入 271,275.75 万元，净利润 44,433.97 万元。

（2）主要财务状况

根据内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司经审计后的财务报表，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司近二年一期的经营状况如下表：

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司近二年一期财务情况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	569,582.36	556,374.22	608,894.18
固定资产净额	93,979.37	90,526.17	97,273.70
总负债	439,273.94	387,072.04	429,525.24
净资产	130,308.42	169,302.18	179,368.95
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
主营业务收入	383,480.72	367,366.08	271,275.75
营业利润	28,829.35	49,600.69	55,031.74
利润总额	28,537.03	49,160.70	54,007.91
净利润	23,458.21	38,993.77	44,433.97
审计机构	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

5、组织结构

内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的基本组织架构：公司股东会由全体股东组成，股东依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东负责，依法行使公司的经营决策权；经理层负责组织实施董事会决定事项，主持企业的生产经营管理工作。

公司的职能管理部门包括超市事业部、摩尔事业部、百货事业部、百货招商部、信息部、财务部、审计部、培训部、人力资源部、监察部、战略发展部等。

内蒙古维多利商业（集团）有限公司

下属公司包括 6 家子公司及 2 家孙公司。详情见下表：

内蒙古维多利商业（集团）有限公司下属子公司：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本(元)
1	包头市维多利商业管理有限公司	2013 年 10 月	100%	3,000,000.00
2	内蒙古金维利商业管理有限公司	2015 年 7 月	100%	10,000,000.00
3	呼和浩特市维多利房地产开发有限公司	2011 年 6 月	100%	30,000,000.00
4	内蒙古维多利超市连锁有限公司	2009 年 10 月	100%	20,000,000.00
5	内蒙古维多利新城商业管理有限公司	2018 年 9 月	100%	140,000,000.00
6	包头市维多利商厦有限公司	2009 年 4 月	100%	10,000,000.00
7	合计			213,000,000.00

内蒙古金维利商业管理有限公司下属子公司：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本(元)
1	呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司	2015 年 12 月	100%	500,000.00

内蒙古维多利超市连锁有限公司下属子公司：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本(元)
1	包头市维多利超市有限公司	2014 年 1 月	100%	500,000.00

5、执行的主要会计政策

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 9 月 30 日的财务状况及 2019 年 1-9 月的经营成果和现金流量等有关信息。

(1) 会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(3) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

①同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

②非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对

取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见（4）②“非同一控制下企业合并”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及（11）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产

导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（4）合并财务报表的编制方法

①合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

②合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见（11）“长期股权投资”或（7）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见（11）②D“处置长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制

权当期的损益。

（5）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

（6）外币业务和外币报表折算

①外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

②对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

③外币财务报表的折算方法

编制财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配

利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

（7）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

①金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）；除此之外的其他金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含

或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

A、以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

②金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，

相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

B、其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：**a**、所转移金融资产的账面价值；**b**、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资

产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：a、终止确认部分的账面价值；b、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

④金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

⑤金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

⑥金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活

跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

⑦金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据以及前瞻性信息。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

（8）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法计提减值准备并确认信用减值损失。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关

担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

①单项评估信用风险应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项评估信用风险应收款项，具体划分为单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项和单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收款项，单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额在 100 万元（含）以上的应收账款。

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	综合考虑相关过去事项、当期状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取现金流，据此确定应计提的坏账准备。

②按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据：以账龄长短、银行卡应收款项、交易对象为关联方、应收款项形成来源以及应收款项其他因素等各类特征，作为信用风险组合的划分依据。

A、应收账款不同组合的确定依据及坏账准备计提方法：

确定组合的依据	
账龄组合	单项金额不重大的应收款项，参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失。
应收银行卡组合	指在顾客刷卡消费过程中，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为 1-2 天。该组合的应收账款可收回性与其他应收账款存在明显差异，基本上不存在不能收回的风险。
坏账准备计提方法	
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失。
应收银行卡组合	不计提坏账。

以上账龄组合应收账款账龄与整个存续期预期信用损失对照表如下：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5
1-2 年	5

2-3 年	10
3-4 年	15
4-5 年	20
5 年以上	25

B、其他应收款不同组合的确定依据及坏账准备计提方法：

确定组合的依据	
交易对象关联组合	茂业商业股份有限公司（母公司）合并范围内关联方往来款。
款项性质组合	保证金、押金、备用金组合。
个别认定组合	综合考虑该往来客商在茂业商业股份有限公司合并范围内债权债务情况、担保（包括抵押、质押、担保）情况、拥有的权益（如考虑到少数股东可能的未来股利分配）等，区别于其他组合。
账龄组合	除交易对象关联组合、款项性质组合及个别认定组合以外的其他应收款。
坏账准备计提方法	
交易对象关联组合	不计提坏账。
款项性质组合	不计提坏账。
个别认定组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，计算预期信用损失。
账龄组合	参考历史信用损失经验，结合当期状况以及对未来经济状况的预测，编制账龄与整个存续期预期信用损失对照表，计算预期信用损失。

以上账龄组合其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失对照表如下：

账龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	1
1-2 年	3
2-3 年	5
3 年以上	5

注：有客观证据，能较准确预计损失的部分其他应收款，按实际情况单独核定计提比例。

③坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（9）存货

①存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

②存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用先进先出法计价。

③存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

④存货的盘存制度为永续盘存制。

⑤低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次性摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（10）持有待售非流动资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的可收回金额。

（11）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见（7）“金融工具”。

①投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

②后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

A、成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

B、权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

C、收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间

的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

D、处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按（4）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

③确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

④减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（11）投资性房地产

采用公允价值计量模式：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量，并在每个资产负债表日按照专业评估机构出具的评估报告对公允价值进行调整。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，该项投资性房地产应当按照转换日的公允价值计量。转换日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益。转换日的公允价值大于原账面价值的，其差额作为其他综合收益，计入所有者权益。处置该项投资性房地产时，原计入所有者权益的部分应当转入处置当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（12）固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

②各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	8-20	5	4.75-11.88
电子设备	5	5	19
其他设备	5-20	5	4.75-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

③固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（17）“长期资产减值”。

④融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

⑤其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（13）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见（17）“长期资产减值”。

（14）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费

用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（15）无形资产

① 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

本公司至少于每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见（17）“长期资产减值”。

②研究与开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（16）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括办公室及门店装修费、租入设备维修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（17）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投

资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（18）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

①短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

②离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为本公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

本公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

③辞退福利的会计处理方法

辞退福利是本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

本公司为内部退休人员在其正式退休之前提供社保及生活补贴等。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

④其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

（19）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：**a**、该义务是本公司承担的现时义务；**b**、履行该义务很可能导致经济利益流出；**c**、该义务

的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

① 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

② 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（20）收入

① 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

② 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：**a**、收入的金额能够可靠地计量；**b**、相关的经济利益很可能流入企业；**c**、交易的完工程度能够可靠地确

定；d、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

③建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：a、合同总收入能够可靠地计量；b、与合同相关的经济利益很可能流入企业；c、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；d、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

对于提供建设经营移交方式（BOT）参与公共基础设施建设业务，本公司于

项目建造期间，对所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；基础设施建成后，按照《企业会计准则第 14 号—收入》确认与后续经营服务相关的收入和费用。

④使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑤利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(21) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

①与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助的判断依据

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：**a**、政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；**b**、政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

②与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助的会计处理方法

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经

发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（22）递延所得税资产/递延所得税负债

①当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

②递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可

抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

③所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

④所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(23) 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

③本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

④本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(24) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税【注1】	收入/增值额	0 或 3 或 5 或 6 或 9 或 10 或 11 或 13 或 16 或 17
消费税	应纳税商品销售额	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
企业所得税【注2】	应纳税所得额	25 或 20 或 15
房产税	房屋原值 70%-90%	1.2
房产税	房屋出租收入	12
土地使用税	占用土地面积	按地级征税

注1：增值税率 5%为出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产租金收入所适用简易征收率。本公司发生增值税应税销售行为，2019 年 1-3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

注2：存在不同企业所得税税率纳税主体如下：

纳税主体名称	所得税税率
内蒙古维多利商业（集团）有限公司	15%
包头市维多利商业管理有限公司	15%
包头市维多利商厦有限公司	15%
包头市维多利超市有限公司	15%
呼和浩特市维多利物业服务有限责任公司	20%

2、税收优惠及批文

2017 年 5 月 4 日，内蒙古自治区发展和改革委员会《内发改西开函[2017]199 号》确认孙公司包头市维多利商业管理有限公司、包头市维多利商厦有限公司、包头市维多利超市有限公司享受西部大开发税收优惠政策。据 2018 年 4 月 25 日修订后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》第四条 企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人茂业商业股份有限公司是被评估单位内蒙古维多利商业（集团）有限公司的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估的目的是为委托人收购内蒙古维多利商业（集团）有限公司股权这一经济行为作价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）委托评估对象，评估范围内资产和负债的类型、账面金额以及审计情况

本次评估对象为内蒙古维多利商业（集团）有限公司的股东全部权益。评估范围为内蒙古维多利商业（集团）有限公司申报的资产及负债。

1、账面资产总额 608,894.18 万元、负债 429,525.24 万元、净资产 179,368.95 万元。具体包括流动资产 100,485.97 万元；非流动资产 508,408.21 万元；流动负债 387,593.16 万元；非流动负债 41,932.07 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表（具体详见“瑞华审字【2020】48530002 号”《审计报告》），评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

2、委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为房屋建筑物、机器设备和存货。

（1）房屋建筑物：

房屋建筑物的用途均为商业用房。主要为位于内蒙古自治区呼和浩特市和包头市的商业大厦。房屋建筑物均位于城市繁华地段，结构形式均为钢混结构。

经现场勘察，各处房产使用正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用。

（2）机器设备

机器设备主要包括电梯、水电系统、消防系统、中央空调机组设备和电脑等，分布较为分散，主要存放于内蒙古维多利商业（集团）有限公司的各门店内。

经现场勘察，除部分设备经盘点核实已报废未做账务处理外，机器设备使用

正常，维护情况正常，至评估基准日均能正常使用。

（3）存货

存货主要为各类化妆品，主要存放于内蒙古维多利商业（集团）有限公司的各门店内。

经现场勘察，存货存放环境良好，管理水平较为严格。

（二）特许使用资产以及账面未记录的无形资产。

内蒙古维多利商业（集团）有限公司无特许使用资产和账面未记录的无形资产

（三）表外资产

根据内蒙古维多利商业（集团）有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（四）账面资产不存在根据以往资产评估结论进行调账的情况。

（五）本次评估前没有进行过不良资产核销或资产剥离行为。

（六）对本次评估范围的各项资产负债，没有委托其他机构进行评估。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

本项目资产评估的基准日是由茂业商业股份有限公司确定的，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、所有权或使用权受限制的资产如下表：

项目	账面价值（元）/ 面积（m ² ）	受限原因
货币资金	76,179,465.47 元	承兑汇票保证金/贷款保证金/诉讼冻结
其他流动资产	10,000,000.00 元	定期存单
投资性房地产	21,212.1m ²	借款抵押
固定资产	37,026.76m ²	借款抵押
无形资产	11,305.79m ²	借款抵押

2、抵押资产明细如下表：

项目	账面价值（元）/面积（m ² ）	受限原因
(1) 货币资金		
贷款及银行承兑汇票保证金等	75,848,655.40 元	贷款保证金/银行承兑汇票保证金
诉讼冻结资金	330,810.07 元	诉讼冻结
小计	76,179,465.47 元	
(2) 其他流动资产		
定期存单	10,000,000.00 元	定期存单
小计	10,000,000.00 元	
(3) 投资性房地产		
包房权证东字第 195021620935 号和包房权证东字第 195021620936 号	21,212.1m ²	借款抵押
小计	21,212.1m ²	
(4) 固定资产-房屋：	-	-
包头昆区钢铁大街 96 号东方红 CBD 商业广场-1-5 层	77,499.82m ²	借款抵押
原内蒙古鲁弟房地产有限公司名下的位于呼和浩特市新城区新华东街维多利国际广场帝豪名都 1 号楼-2 层至 5 层商业地产	49,852.02m ²	借款抵押
回民区锡林北路首府广场 1 号楼呼房权证回民区字第 2007107983 号、第 2009151813 号、第 2007111095 号、第 2007108369 号	9,986.67m ²	借款抵押
回民区锡林北路首府广场 1 号楼呼房权证回民区字第 2007108373 号、第 2009135915 号、第 2009135914 号、第 2009135913 号、第 2009135912 号、第 2009135916 号	8,406.27m ²	借款抵押
小计	145,744.78m ²	
(5) 无形资产-土地：		
原内蒙古鲁弟房地产有限公司呼和浩特市新城区新华大街南侧维多利国际广场土地使用权	11,305.79m ²	借款抵押
小计	11,305.79m ²	

3、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

① 皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司房屋租赁纠纷案件

2012 年 2 月 9 日孙公司内蒙古维多利新城商业管理有限公司（原告）与被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司（以下简称“金钱豹公司”）签订期限

为 10 年的《维多利国际广场租赁合同》，2015 年 11 月 30 日，被告因经营不善，决定单方面解除租赁合同。2016 年 2 月 29 日，原被告就单方解除《维多利国际广场租赁合同》事宜，达成了《房屋租赁终止协议》。协议约定被告向原告支付赔偿费用人民币 6,280,000 元，分二期支付。一期为合同终止后 15 个工作日内支付人民币 3,140,000 元；二期为合同终止后三个月内支付余下 3,140,000 元，但被告以内部例行审计为由，迟延支付第二期赔偿费用 3,140,000 元。

2017 年 6 月 10 日，呼和浩特市新城区人民法院作出一审判决：A、金钱豹公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付内蒙古维多利新城商业管理有限公司租赁费 3,140,000 元；B、支付原告利息损失，从 2016 年 5 月 29 日起至判决给付之日，按照中国人民银行同期贷款基准利率计算。

截至报告日，金钱豹公司尚未支付赔偿款，是否能取得有关赔偿仍具有不确定性，基于谨慎性原则，财务报表尚未确认有关赔偿款的影响。

②皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司租赁纠纷案件

2012 年，孙公司包头市维多利商厦有限公司（原告）与被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司签订《包头维多利商厦租赁合同》。2016 年 2 月 29 日，原被告就被告单方解除《包头维多利商厦租赁合同》事宜，达成了《房屋租赁终止协议》。协议约定被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司向原告支付赔偿费用人民币 2,520,000 元，分二期支付。合同终止后 15 个工作日内支付人民币 1,260,000 元；合同终止后三个月内支付余下人民币 1,260,000 元。2016 年 5 月 31 日，皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司单方发出声明，因其新老管理团队交替，例行内部审计为由，迟延支付第二期赔偿费用余款人民币 1,260,000 元。

2017 年 6 月 19 日，无锡市新吴区人民法院作出一审判决：A、金钱豹公司于本判决发生法律效力之日起十日内支付包头市维多利商厦有限公司赔偿费用 1,260,000 元及利息；B、驳回包头市维多利商厦有限公司其他诉讼请求。

截至报告日，金钱豹公司尚未支付赔偿款，是否能取得有关赔偿仍具有不确

定性，基于谨慎性原则，财务报表尚未确认有关赔偿款的影响。

③赵立仁房屋拆迁安置补偿合同纠纷案件

为建设维多利档案馆商业地产项目，2011年7月17日，孙公司呼和浩特市维多利房地产开发有限公司（以下简称“维多利房地产”）与赵立仁签订《房屋拆迁补偿安置协议》，约定：一楼650平方米商业房按照拆一还一，原址回迁650平方米商业房，交付时间为2013年8月前，并约定如果维多利房地产不能按时交房，应当向赵立仁支付违约金，标准按照同地段租金计算。

由于各方面原因，项目未能如期完工交付。赵立仁于2016年1月7日向法院起诉维多利房地产，诉讼请求：1、依法判令维多利房地产交付争议的回迁商业用房70平方米；2、依法判令维多利房地产向赵立仁支付2013年8月至2015年12月逾期交房违约金6,102,600元，并支付自2016年1月至房屋竣工验收合格并交付之日止的违约金。2016年7月6日，呼和浩特市新城区中级人民法院作出一审判决：1、被告维多利房地产于本判决生效之日起十五日内支付原告赵立仁2013年8月至2015年12月期间的违约金人民币6,102,600元，房地产鉴定估价费用人民币65,000元；2、驳回原告赵立仁其他诉讼请求。

2016年11月，维多利房地产不服一审判决，提起上诉。2017年5月12日，呼和浩特市新城区中级人民法院作出二审判决，驳回上诉，维持原判。

2017年12月05日，维多利房地产不服二审判决，向内蒙古自治区高级人民法院提起再审申请，内蒙古自治区高级人民法院已受理再审申请，截至报告日，案件正在审理中。

2018年7月，赵立仁向法院起诉维多利房地产，诉讼请求：A、请求人民法院依法判决被告按照《房屋拆迁补偿安置协议》中被告提供的施工图纸做为附件，用粗体黑色线标注为原告回迁的面积和位置做为给付原告的回迁房屋；B、请求人民法院判决被告支付原告逾期交房的违约金3,976,310.00元，从2015年12月30日至2017年12月30日止，以及直至交付房屋之日前所产生的违约金；C、

请求人民法院判令被告未按照协议向原告办理产权证的违约金 110 万元,从 2015 年 8 月至 2018 年 7 月止; D、请求人民法院依法判决被告按照《房屋拆迁补偿安置协议》中第 3 条应该属于被告施工范围的工程项目,被告没有完成,原告垫付施工款 98 万元,请求被告给付原告;E、请求人民法院依法判决本案的评估费、诉讼费由被告承担。呼和浩特市新城区人民法院于 2018 年 8 月 30 日作出一审判决:呼和浩特市新城区人民法院(2018)内 0102 民初 1785 号一审判决如下: A、被告呼和浩特市维多利亚房地产开发有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告赵立仁 2015 年 12 月 30 日至 2018 年 8 月 30 日期间违约金人民币 5,283,590.00 元; B、驳回原告赵立仁其他诉讼请求。

2018 年 10 月 17 日,维多利亚房地产不服一审判决,提起上诉。呼和浩特市新城区中级人民法院作出二审判决,(2018)内 01 民终 2199 号二审判决如下:驳回上诉,维持原判。

2019 年 2 月赵立仁向法院提出诉求:判令原被告签订的《房屋拆迁补偿安置协议》有效,并承担违约金,自 2018 年 8 月 30 日至大楼交工验收合格之日止,暂计算至 2019 年 3 月 24 日的违约金 1,143,870.00 元,判令被告按照合同约定向原告交付位于新华东街北侧、东护城河西侧君豪国际一号楼 10279 号房屋西侧面积 70 平方米的商铺。

2019 年 5 月 15 日,呼和浩特市新城区人民法院作出判决,民事判决书(2019)内 0102 民初 170 号判决如下:1、被告立即向原告赵立仁交付位于新华东街北侧、东护城河西侧君豪国际一号楼 10279 号房屋西侧面积 70 平方米的商铺; 2、被告于本判决生效之日起十日内支付原告 2018 年 8 月 31 日至 2019 年 3 月 24 日的违约金 1,122,082.00 元,及支付自 2019 年 3 月 25 日至上述商铺交付之日止的违约金(面积按照 70 m²计算,单价按照 8.38 元/m²/天计算)。

2019 年 9 月,维多利亚房地产不服该判决,向呼和浩特市中级人民法院提起上诉。2019 年 10 月 21 日,呼和浩特市中级人民法院二审作出判决(2019)内

01 民终 3097 号，判决如下：1、撤销呼和浩特市新城区人民法院（2019）内 0102 民初 1441 号民事判决；2、驳回赵立仁的诉讼请求。财务报表就该诉讼已累计计提预计负债 2013 年 8 月至 2018 年 8 月的违约金合计 11,451,190.00 元，其中已被强制执行 1,973,000.00 元，预计负债余额 9,478,190.00 元。

④郭晓哲租赁合同纠纷案件

2015 年 4 月 7 日，海亮百货有限公司（以下简称“海亮百货”）与郭晓哲签订《经营合同》，约定海亮百货将其享有转租权的位于呼和浩特市回民区中山西路 1 号海亮广场六层《26-033》租赁给郭晓哲使用，用于经营“纳奇”牌自助餐，面积 1160 m²，租金为 1.65 元/m²/日，租赁期间为 2015 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日止，采取先付后用形式。2016 年 7 月 25 日，内蒙古维多利商业（集团）有限公司（以下简称“维多利集团”）与海亮百货签订《补充协议》，由维多利集团承接前述海亮百货与郭晓哲租赁合同权利和义务。

自 2017 年 6 月起，郭晓哲拖欠租金，后经维多利集团多次催告和沟通均以诸多理由搪塞和决绝履行合同约定义务，即支付租金及水电费。截至 2017 年 8 月 16 日共计拖欠水电费 55,885.50 元，租金 145,560.00 元，维多利集团将郭晓哲诉至呼和浩特市回民区人民法院，请求法院：A、依法确认原、被告之间的《经营合同》已于 2017 年 11 月 16 日解除；B、判令被告支付原告租金及房屋占用费 568,831.64 元（自 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日止）；C、判令被告承担水电费 55,885.50 元；D、诉讼费由被告承担。法院于 2017 年 8 月 16 日立案受理，在诉讼过程中被告郭晓哲提出反诉，法院依法组成合议庭公开开庭进行了审理。

审理过程中，郭晓哲辩称，同意解除双方的《经营合同》，但认为解除时间为 2017 年 10 月 3 日。被告维多利集团将水电费都直接交给了原告，原告不给出具任何收据或凭证。2017 年 5 月前被告一直按时足额交纳房屋租金和水电费，从未有过拖欠。由于商场装修影响营业，5 月份排烟道改造面积 24 m²×2 以及 5

月至9月通风墙体占用面积7 m²×2未核减，双方就租金事宜协商并初步达成一致，但实际上并没有履行。原告明知十一国庆黄金周期间银行休息三天，却要求被告一次性以现金方式支付水电费，并拒绝银行转账，于10月3日强行停水停电至无法营业，强行将纳奇自助餐厅全部设备设施拉走，拆除装修，违法将商铺收回。原告的行为给被告造成巨大损失，被告因此患病。经委托法院进行司法鉴定，鉴定机构出具了鉴定报告，为此被告提起反诉，请求法院：A、判令维多利亚集团赔偿郭晓哲装修装饰损失239,671.00元、合同期内预期收益2,566,300.00元、商场装修期间造成损失329,607.00元、设施设备损失269,257.00元、鉴定费34,048.35元，上述合计3,438,883.35元；B、判令维多利亚集团赔偿郭晓哲未计入鉴定报告部分的损失727,659.10元，其中强行闭店造成的原材料损失107,759.10元、未计入评估范围的装修损失619,900.00元；C、判令维多利亚集团退还郭晓哲品牌引进费20,000.00元及2017年度商管费20,000.00元，赔偿加盟费68,000.00元；D、反诉费由维多利亚集团承担。

2019年4月28日，呼和浩特市回民区人民法院（2017）内0103民初2899号一审判决如下：A、解除内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司与郭晓哲之间的《经营合同》；B、郭晓哲于本判决生效后十日内一次性支付内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司租金231,457.25元；C、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性支付郭晓哲装饰装修损失239,671.00元、预期收益损失2,566,300.00元、经营损失329,607.00元、设备物品损失242,610.00元、食材损失80,000.00元，以上5项合计3,458,188.00元；D、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性退还郭晓哲2017年第四季度商业管理费2,500.00元；E、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内一次性支付郭晓哲鉴定费34,000.00元；F、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司于本判决生效后十日内返还郭晓哲厨房冰柜8台、冰柜4台、水槽1个、制冰机1个、蒸箱1个、布菲炉2个；G、驳回内蒙古维多利亚商业（集团）有限

公司的其他诉讼请求；H、驳回郭晓哲的其他诉讼请求。

截止到报告日，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司不服一审判决并申请上诉，但二审维持一审判决。

综合考虑二审判决结果及谨慎性原则，财务报表就该案件计提预计负债 3,492,188.00 元。

⑤思迈尔名誉权案

2019 年 9 月 3 日起，思迈尔公司在微信公众号“内蒙古思迈尔健身连锁”中发布《思迈尔健身“告”会员书》，文中捏造了被告与原告签署租赁合同，承租摩尔城 C 座 6 楼，由于摩尔城未能按约交付场地，导致其严重亏损。内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司已向呼和浩特市赛罕区人民法院提起诉讼，状告思迈尔侵犯名誉权。法院已受理，但截止到报告日，法院未出具判决书。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的申报的资产和相关负债，账面资产总额 6,088,941,815.16 元、负债 4,295,252,362.45 元、净资产 1,793,689,452.71 元。具体包括流动资产 1,004,859,684.13 元；非流动资产 5,084,082,131.03 元；流动负债 3,875,931,635.92 元；非流动负债 419,320,726.53 元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 469136.36 万元，占评估范围内总资产的 77.05%。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点：

（1）实物资产主要分布在内蒙古自治区呼和浩特市和包头市的繁华地段，结构形式均为钢混结构分布较为分散；

（2）房屋建筑物均为商业大厦，现全部在正常使用中；

（3）机器设备的投入使用时间较早，成新率较低；

(4) 存货为各类化妆品，购入时间较近。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2019 年 9 月 30 日，清查盘点时间自 2019 年 12 月 17 日至 2020 年 12 月 30 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

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

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

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，账实相符，除少量设备报废及库存商品盘亏未作账务处理外，未发现待处理、待报废资产。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

对内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的未来财务数据预测是以其 2016 年至 2019 年 9 月，以及 2019 年 10-12 月的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况，充分考虑企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据与企业管理层沟通后得出的公司发展规划等，经过综合分析编制的。

1、营业收入的预测

(1) 营业收入及构成分析

营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入分为自营收入、联营收入、商铺租金收入和物业管理收入，其他业务收入主要包括场地使用收入、采集设备租赁收入、广告位租赁收入、灯箱收入、设施服务收入、综合服务收入、

促销服务收入、提货凭证服务收入、银行卡手续费收入、品牌推广服务费、水电费收入等。

自营业务指的是百货企业自行组织商品、组织销售的自营模式，自营模式下，百货店的收入来源将从扣点收入转为商品购进和销售之间的差价，自营业务可以提升商品的控制制度及提升品牌差异化竞争能力，百货也因此成为真正意义上的零售主体，目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的自营业务主要集中在国际一线化妆品等 10 多个品牌；超市业务已于 2019 年 7 月 1 日起承包给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司，公司每年收取承包费为扣除增值税及附加、折旧费、所得税后的净值，2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日承包费为 2,658 万元/年或销售额的 3.5% 中的高者。

联营业务指的是百货企业引进品牌厂商，由后者直接经营，后者按销售额向前者支付约定比例的扣点作为回报，且接受前者的日常管理的经营模式。目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司除了除了自营的一线化妆品及租赁的配套业务外，其他服饰、皮具等品类均以联营模式与品牌合作。

出租业务指的是百货店提供场地给品牌厂商，由后者直接经营，后者每个月以固定租金向前者缴纳的合作模式。目前内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司出租业务主要集中在餐饮配套，部分精品的品牌。

近几年营业收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度		2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
百货	自营业务	17,258.74	19,743.91	17,041.93
	联营业务	230,930.11	211,042.20	143,700.31
	租赁业务	34,028.63	44,345.70	35,751.98
	小计	282,217.48	275,131.81	196,494.21
物业管理		408.16	387.25	309.41
超市		75,801.01	66,555.40	53,751.95
房地产开发		-206.81	2.73	-361.13
其他业务收入		25,260.89	25,288.90	21,081.31
营业收入合计		383,480.72	367,366.08	271,275.75
同比增长率 (%)		-1.59%	-4.20%	-26.16%

2017-2019 年 9 月营业收入有呈下降趋势，主要原因是内蒙古维多利亚商业（集

团）有限公司近年来进行经营业态的调整所致。

（2）区域经济发展与市场环境

①呼和浩特基本经济情况

呼和浩特是内蒙古自治区首府和全区政治、经济、文化、科教、金融中心，也是国家历史文化名城、中国优秀旅游城市、全国民族团结进步模范城、“中国乳都”和国家森林城市。呼和浩特是自治区呼包鄂“金三角”的重要组成部分，是连接华北和西北的交通枢纽，至北京的直线距离不到 500 公里，可直接受环渤海经济圈辐射，区位优势比较明显。作为内蒙古的首府，呼和浩特具备人才、区位、管理、技术等多重优势，为首府经济发展创造了良好的条件。

2018 年呼和浩特市地区生产总值完成 2900 亿元，增长 4%；一般公共预算收入完成 204.7 亿元，增长 1.53%；规模以上工业增加值增长 4%；规模以上工业企业主营业务收入增长 10%，利润增长 15%；社会消费品零售总额完成 1600 亿元，增长 6%。战略性新兴产业产值占规模以上工业产值比重达到 30%，比上年增加 1.7 个百分点；现代服务业占服务业比重超过 50%；税收占财政收入的比重达到 84.1%。城乡面貌又有新改善。城市新增道路铺装 31.9 万平方米，农村公路通车里程达到 6117 公里；全市森林覆盖率提高到 21.4%，建成区绿化覆盖率达到 39.87%；空气优良天数达到 272 天，比上年增加 17 天。

②包头市基本经济情况

包头是内蒙古自治区下辖市、拥有地方立法权的较大的市，是内蒙古的制造业、工业中心及最大城市，是呼包银经济带、“呼包鄂”城市群的中心城市，中国新二线城市，是中国重要的基础工业基地和全球轻稀土产业中心，被誉称“草原钢城”、“稀土之都”。包头地处环渤海经济圈和沿黄经济带的腹地，是连接华北和西北的重要枢纽，是中国、内蒙古对外开放的重点发展地区，中国大陆铁路交通枢纽城市之一，其区位优势明显。

2018 年包头市地区生产总值增长 6.8%；社会消费品零售总额增长 6.4%；一般公共预算收入增长 6.2%；城乡居民收入分别达到 47407 元和 17435 元，分别增长 7.2%和 9.7%。

(3) 营业收入的预测

① 主营业收入的预测

主营业务收入的预测是以历史财务数据为依据，并参考 2019 年 10-12 月的经营业绩，结合预测期内标的公司的经营计划、战略布局和已采取的经营措施为基础，同时考虑到预测期内业务发展趋势，结合呼和浩特市和包头市的未来经济发展趋势进行预测。由于内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司的以商业零售为主要业务，其下属的房地产公司已停止开发新的房地产业务，已开发未销售的房产已为内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司自用，因此本次评估不考虑房地产销售收入；而内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司下属的超市业务已于 2019 年 7 月 1 日起承包给内蒙古维多利亚摩尔超市有限责任公司，公司每年收取承包费为扣除增值税及附加、折旧费、所得税后的净值，2019 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日承包费为 2,658 万元/年或销售额的 3.5% 中的高者。

受新冠病毒疫情影响，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司旗下各门店于 2020 年 1 月 29 日至 2 月 25 日关店。自营业务为化妆品销售，主要为熟客消费，公司在关店期间通过网上销售，对自营业务影响较小，但对联营业务和租赁业务影响较大，物业管理和超市业务预计不受影响。综上所述，预计自营业务收入 2020 年增长率为 -2%，2021 年增长率为 5%，2022 年-2023 年增长率为 3%，2024 年增长率为 2%，2024 年以后增长率为 0%；联营业务收入 2020 年增长率为 -7%，2021 年增长率为 10%，2022 年-2024 年增长率为 2%，2024 年以后增长率为 0%；租赁业务收入 2020 年增长率为 -7%，2021 年增长率为 10%，2022 年-2023 年增长率为 4%，2024 年增长率为 2%，2024 年以后增长率为 0%；物业管理年增长率为 0%；超市业务按承包合同的保底数计算。主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份		2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
百货	自营业务	9,466.10	25,977.86	27,536.54	28,362.63	29,213.51	29,797.78
	联营业务	52,095.00	182,089.64	200,298.60	204,304.58	208,390.67	212,558.48
	租赁业务	11,757.60	44,183.91	48,602.30	50,546.39	52,568.24	53,619.61
	小计	73,318.70	252,251.41	276,437.44	283,213.60	290,172.42	295,975.87

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
物业管理	90.07	399.48	399.48	399.48	399.48	399.48
超市承包费	753.11	3,012.44	3,012.44	3,057.51	3,102.57	3,102.57
主营业务收入	74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92

②其他业务收入的预测

其他业务收入主要包括场地使用收入、采集设备租赁收入、广告位租赁收入、灯箱收入、设施服务收入、综合服务收入、促销服务收入、会员卡服务收入、提货凭证服务收入、品牌推广服务费、银行卡手续费收入、水电费收入等。其他业务收入根据历史财务数据，并参考2019年10-12月的经营业绩进行预测。受新冠病毒疫情影响，内蒙古维多利商业（集团）有限公司旗下各门店于2020年1月29日至2月25日关店，预计其他业务收入2020年增长率为-7%，2021年增长率为10%，2022年-2023年增长率为4%，2024年增长率为2%，2024年以后增长率为0%。其他业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
其他业务收入	8,643.20	27,643.79	30,408.17	31,624.50	32,889.48	33,547.27

③营业收入的预测

综上，营业收入预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
主营业务收入	74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92
其他业务收入	8,643.20	27,643.79	30,408.17	31,624.50	32,889.48	33,547.27
营业收入合计	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19

2、营业成本的预测

营业成本包括主营业务成本和其他业务成本。

(1) 主营业务成本的预测

主营业务成本中联营为支付给联营商家的约定比例款项。2017年-2019年9月的主营业务成本如下表：

金额单位：人民币万元

项目/年度		2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
百货	自营业务成本	14,719.25	17,440.63	15,270.89
	联营业务成本	191,138.71	176,592.31	119,810.95
物业管理	业务成本	292.24	343.77	235.39
超市	业务成本	59,889.39	52,179.58	25,373.46
合计	主营业务成本	266,039.59	246,556.29	160,690.68
	主营业务收入	358,219.83	342,077.19	250,194.45
	毛利率	25.73%	27.92%	35.77%

从历史财务数据来看，主营业务成本相对比较稳定，根据对零售行业的相关调查和对企业管理方的访谈，对于百货零售和物业管理，按标的资产以历史财务数据为依据，并参考 2019 年 10-12 月的经营业绩，以预测的营业收入为基础，计算出相应的主营业务成本；对于超市业务，则根据超市业务所占用资产的折旧情况进行预测。主营业务成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份		2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
百货	自营业务	8,996.90	23,380.08	24,782.88	25,526.37	26,292.16	26,818.00
	联营业务	44,473.00	152,955.30	168,250.83	171,615.84	175,048.16	178,549.12
	小计	53,469.90	176,335.38	193,033.71	197,142.21	201,340.32	205,367.13
物业管理	业务成本	124.14	359.53	359.53	359.53	359.53	359.53
超市	业务成本	-	-	-	-	-	-
主营业务成本合计		53,594.04	176,694.91	193,393.24	197,501.75	201,699.86	205,726.66
主营业务收入合计		74,161.88	255,663.33	279,849.36	286,670.58	293,674.47	299,477.92
毛利率		27.73%	30.89%	30.89%	31.10%	31.32%	31.30%

(2) 其他业务成本的预测

其他业务成本为水电费，按照历史年度占其他业务收入中的水电费收入比例，并参考 2019 年 10-12 月的经营业绩进行预测，其他业务成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
其他业务成本	1,295.10	4,975.88	5,473.47	5,692.41	5,920.11	6,038.51

2.3 营业成本的预测

综上，营业成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
主营业务成本	53,594.04	176,694.91	193,393.24	197,501.75	201,699.86	205,726.66
其他业务成本	1,295.10	4,975.88	5,473.47	5,692.41	5,920.11	6,038.51
营业成本合计	54,889.14	181,670.79	198,866.71	203,194.16	207,619.96	211,765.17

3、营业税金及附加的预测

根据内蒙古维多利商业（集团）有限公司提供的财务报表和税收法律法规的规定，该公司的营业税金及附加主要包括消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、土地使用税和印花税等。各税种税率如下：消费税5%、城市维护建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%、印花税率为0.03%，房产税每年约3,429.62万元、土地使用税每年约116.62万元。城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基础为缴纳的流转税额。

由于城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加的计税基数都是缴纳的流转税，本次评估根据2017年-2019年增值税、消费税和印花税占销售收入的比例预测未来应缴纳的增值税、消费税和印花税，再按增值税、消费税的7%、3%、2%预测城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加；房产税按每年3,429.62万元、土地使用税按每年116.62万元计算。

营业税金及附加预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
消费税	303.09	1,061.14	1,161.96	1,186.60	1,211.78	1,236.02
城市维护建设税	206.04	476.86	522.21	535.36	548.87	559.75
教育费附加	88.30	204.37	223.81	229.44	235.23	239.89
地方教育费附加	58.87	136.25	149.20	152.96	156.82	159.93
土地使用税	30.89	116.62	116.62	116.62	116.62	116.62
房产税	881.79	3,429.62	3,429.62	3,429.62	3,429.62	3,429.62
印花税	38.21	113.32	124.10	127.32	130.63	133.21
合计	1,607.19	5,538.18	5,727.53	5,777.92	5,829.57	5,875.04

4、销售费用的预测

销售费用主要为工资薪酬及福利、折旧、长期待摊费用摊销、无形资产摊销、水电费、房租费、环保清洁费、维修费、专业服务费、促销费等。

销售费用的预测分以下4个部分：固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊

费用摊销按照后面所述的折旧、摊销的预测方法预测；工资薪酬及福利参考历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；租赁费用按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值；其他费用项目参照以前年度的发生数预测，对于偶然发生的支出不予考虑。考虑到受疫情影响，预计各项变动费用 2020 年将下降 5%。按照上述方法预测销售费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
工资薪酬及福利	1,626.20	3,434.75	3,469.10	3,503.79	3,538.83	3,574.22
折旧费	1,280.50	3,511.62	3,532.23	3,552.84	3,573.45	3,594.06
长期待摊费用摊销	225.61	1,104.84	1,169.74	1,234.64	1,299.54	1,364.44
无形资产摊销	59.10	247.11	247.98	248.86	249.73	257.22
水电气费	1,143.80	3,395.28	3,598.99	3,634.98	3,671.33	3,708.05
租赁费	6,637.60	21,299.80	22,577.78	22,803.56	23,031.60	23,261.91
广告费	933.60	1,508.49	1,599.00	1,614.99	1,631.14	1,647.46
环保清洁费	320.00	1,003.46	1,063.67	1,074.31	1,085.05	1,095.90
专业服务费	109.00	236.64	250.83	253.34	255.88	258.44
其他税费	70.70	330.14	349.95	353.45	356.99	360.56
修理费	351.50	482.30	511.23	516.35	521.51	526.73
通讯费	4.70	12.09	12.82	12.94	13.07	13.20
办公费	2.36	2.86	3.03	3.06	3.09	3.12
业务招待费	36.73	55.78	59.13	59.72	60.31	60.92
促销费	240.90	334.09	354.13	357.67	361.25	364.86
差旅费	8.38	31.86	33.77	34.11	34.45	34.79
保险费	39.38	45.90	48.65	49.14	49.63	50.13
其他费用	40.92	155.50	164.83	166.47	168.14	169.82
合计	13,130.98	37,192.49	39,046.88	39,474.23	39,904.99	40,345.82
营业收入	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19
销售费用/营业收入	15.86%	13.13%	12.59%	12.40%	12.22%	12.11%

5、管理费用的预测

管理费用主要为工资薪酬及福利、固定资产折旧、房租费、无形资产摊销、环保清洁费、专业服务费、办公费、保险费等。

管理费用的预测分以下 4 个部分：固定资产折旧按照后面所述的折旧的预测方法预测；工资薪酬及福利参考历史年度销售人员数量及薪酬福利水平，结合当地社会平均劳动力成本变化趋势及被评估单位人力资源规划进行估算；房租费按照被评估单位与出租方签订的租赁协议中的租金作为预测值；其他费用项目参照

以前年度的发生数预测，对于偶然发生的支出不予考虑。考虑到受疫情影响，预计各项变动费用 2020 年将下降 5%。按照上述方法预测管理费用如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
工资薪酬及福利	56.75	3,240.59	3,240.59	3,240.59	3,240.59	3,240.59
折旧费	264.10	605.25	605.25	605.25	605.25	605.25
长期待摊费用摊销	4.19	16.77	16.77	16.77	16.77	16.77
无形资产摊销	37.80	151.20	151.20	151.20	151.20	151.20
水电气费	166.85	634.03	672.07	678.79	685.58	692.43
租赁费	569.00	1,894.88	2,008.57	2,028.66	2,048.95	2,069.43
广告费	74.99	284.97	302.07	305.09	308.14	311.23
环保清洁费	81.69	310.40	329.03	332.32	335.64	339.00
专业服务费	89.50	364.13	385.98	389.84	393.74	397.68
其他税费	2.11	8.03	8.51	8.60	8.68	8.77
修理费	65.35	248.34	263.24	265.87	268.53	271.21
通讯费	8.00	30.41	32.23	32.56	32.88	33.21
办公费	50.00	60.90	64.55	65.20	65.85	66.51
业务招待费	23.00	87.41	92.65	93.58	94.51	95.46
促销费	5.15	34.73	36.81	37.18	37.55	37.93
差旅费	3.38	12.84	13.61	13.75	13.89	14.03
保险费	4.50	7.57	8.03	8.11	8.19	8.27
其他费用	23.84	90.60	96.03	96.99	97.96	98.94
合计	1,530.21	8,083.05	8,327.20	8,370.34	8,413.90	8,457.90
营业收入	82,805.08	283,307.12	310,257.53	318,295.08	326,563.95	333,025.19
管理费用/营业收入	1.85%	2.85%	2.68%	2.63%	2.58%	2.54%

6、财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要为利息支出、利息收入和银行手续费等。

利息支出按评估基准日实际借款金额和借款利率测算；利息收入根据最低现金保有量和银行活期存款利率测算，银行手续费按营业收入的 0.3% 进行预测。

财务费用预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
利息支出	2,247.86	10,223.20	10,223.20	10,223.20	10,223.20	10,223.20
利息收入	-7.87	-29.74	-32.17	-32.77	-33.38	-33.96
手续费	203.60	849.92	930.77	954.89	979.69	999.08
合计	2,443.59	11,043.38	11,121.80	11,145.32	11,169.51	11,188.32

7、折旧与摊销的预测

被评估单位的固定资产主要为房屋建筑物、机器设备和电子设备等，固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、后续投资预计转增固定资产原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额，后续投资预计转增固定资产原值以年金化形式进行预测。

被评估单位的无形资产为土地使用权和软件使用权，无形资产按取得时的实际成本计价。本次评估假定企业基准日后不再产生新增的土地使用权，后续投资预计转增软件使用权原值以年金化形式进行预测，按照企业执行的无形资产摊销政策，以基准日经审计的无形资产账面原值、后续投资预计转增无形资产原值、摊销年限等估算未来经营期的摊销额。

被评估单位的长期待摊费用主要为装修费用，按照经济耐用年限 10 年进行摊销，本次评估中，按照企业执行的长期待摊费用摊销政策，以基准日经审计的长期待摊费用账面原值、后续投资预计转增长期待摊费用原值、预计使用期等估算未来经营期的摊销额，后续投资预计转增长期待摊费用原值以年金化形式进行预测。

折旧和摊销的预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
固定资产折旧	2,024.10	4,127.17	4,147.78	4,168.39	4,189.00	4,209.61
无形资产摊销	96.90	400.06	400.93	401.81	402.68	403.56
长期待摊费用摊销	229.80	1,154.07	1,218.97	1,283.87	1,348.77	1,413.67
合计	2,350.80	5,681.30	5,767.68	5,854.07	5,940.45	6,026.84

8、资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业可以生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估不考虑内蒙古维多利商业（集团）有限公司扩大经营需追加的固定资产投资，仅考虑为维持持续经营，需要进行更新的固定资产支出。房屋建筑物、机器设备、电子办公设备、无形资产-软件使用权和长期待摊费用以年金化金额作为资本性支出，无形资产-土地使用权的更新金额合并

在房屋建筑物中考虑。

资本性支出预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
固定资产	2,264.40	687.00	687.00	687.00	687.00	687.00
无形资产	4.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00
长期待摊费用	-	649.00	649.00	649.00	649.00	649.00
合计	2,268.40	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00	1,371.00

9、营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购销、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追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。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。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、应收款项、存货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

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

因应交税费、应付职工薪酬等项目周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时一般假定其保持基准日余额持续稳定，因此计算营运资金增加额只考虑正常经营所必须保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，并参考企业历史周转率测算未来各因素的需求金额，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额，见下表。

金额单位：人民币万元

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	周转率
最低现金保有量	10,494.22	9,912.13	10,723.62	10,923.02	11,126.75	11,318.75	24.0

项目	2019年 10-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	周转率
应收帐款	2,876.71	2,713.67	2,971.82	3,048.80	3,128.01	3,189.90	104.4
预付账款	2,402.86	2,245.62	2,458.18	2,511.67	2,566.38	2,617.62	80.9
存货	3,534.39	3,303.11	3,615.76	3,694.44	3,774.91	3,850.28	55.0
流动资产	19,308.19	18,174.53	19,769.38	20,177.93	20,596.04	20,976.54	
应付帐款	51,155.71	47,808.10	52,333.35	53,472.15	54,636.83	55,727.68	3.8
预收款项	46,204.44	43,585.71	47,731.93	48,968.47	50,240.61	51,234.64	6.5
流动负债	97,360.16	91,393.81	100,065.27	102,440.62	104,877.44	106,962.32	
营运资金	-78,051.97	-73,219.29	-80,295.90	-82,262.69	-84,281.40	-85,985.79	
营运资金增加额	16,145.81	4,832.68	-7,076.61	-1,966.79	-2,018.71	-1,704.39	

七、资料清单

- 1、资产评估申报表（由评估机构出具样式）；
- 2、审计报告；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、生产经营统计资料；
- 6、其他资料。

【以下无正文】

委托人负责人签字：

被评估单位负责人签字：



2020年3月11日



2020年3月11日

