

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

资产评估报告

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
内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

目录

声明	1
摘要	2
正文	10
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	41
附件	43
附件一 资产评估汇总表或明细表	44
附件二 其他与评估有关的文件	45

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限定条件的影响或限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

摘要

大学评估评报字[2020]950001号

重要提示

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

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受茂业商业股份有限公司的委托，对内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：为茂业商业股份有限公司收购内蒙古维多利商业（集团）有限公司的股权提供价值参考。

评估对象：内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益。

评估范围：内蒙古维多利商业（集团）有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2019年9月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，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，选取收益法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的内蒙古维多利商业（集团）有限公司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)。

对评估结论产生影响的特别事项：

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-房屋	37,026.76m ²	借款抵押
无形资产-土地	11,305.79m ²	借款抵押

2、抵押资产或使用权受限制资产明细如下表：

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

项目	账面价值（元）/面积（m ² ）	受限原因
小计	11,305.79m ²	

3、或有事项

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）有限公司房屋租赁纠纷案件

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：A、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；B、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：A、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；B、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：A、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；B、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70m²计算，单价按照8.38元/m²/天计算）。

2019年9月，维多利房地产不服该判决，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：A、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；B、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 $24\text{m}^2 \times 2$ 以及5月至9月通风墙体占用面积 $7\text{m}^2 \times 2$ 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。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2019年9月30日至2020年9月29日。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的市场价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为2020年3月11日。



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

正文

大学评估评报字[2020]950001号

茂业商业股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对茂业商业股份有限公司拟实施的收购股权行为涉及的内蒙古维多利商业（集团）有限公司股东全部权益在2019年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（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：内蒙古维多利亚商业（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（在历史沿革描述中，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

内蒙古维多利商业（集团）有限公司为百货零售业公司，主要从事停车场经营百货、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。

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。下属公司包括 6 家子公司及 2 家孙公司。详情见下表：

内蒙古维多利亚商业（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

（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、评估目的

本评估结论仅供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。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他资产评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用评估结论，不得拆零使用，不得使用评估结论对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）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。

（二）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
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

项目		账面价值
35	负债合计	4,295,252,362.45
36	净资产	1,793,689,452.71

2、企业申报的表外资产的类型、数量

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。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的收购内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司股权的经济行为涉及的资产对象和范围一致。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

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

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

（1）评估目的：本次评估的目的为仅供委托人收购内蒙古维多利亚商业（集团）有

限公司股权这一经济行为作价值参考，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

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。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（于2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于2020年3月1日起施行）；
- 3、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令第30号，2006年5月6日发布）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（于2013年12月28日第十二届全国人民代

表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；

5、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)及实施条例；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年修正本)。

(二)准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35 号)；

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

9、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

10、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37 号)；

11、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

12、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

16、《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号)；

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(三)资产权属依据

1、基准日股份持有证明、出资证明；

2、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证；

- 3、 国有土地使用证；
- 4、 国有土地使用权出让合同、土地使用权出让金专用收据；
- 5、 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或地块规划指标；
- 6、 机动车行驶证；
- 7、 设备的购置发票及相关产权证明文件；
- 8、 其他权属证明文件。

(四)取价依据

- 1、 内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司 2017 年、2018 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 5、 wind 资讯金融终端；
- 6、 《基本建设财务管理规定》（发改价格（2007）670 号）；
- 7、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 8、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 9、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 10、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 11、 《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）；
- 12、 《2019 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 13、 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行。

(五)其他参考资料

- 1、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 2、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.

等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5、工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

6、评估人员现场勘察、记录等；

7、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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。被评估单位内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司为百货零售企业，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，故本次评估可以采用收益法评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上参考企业，因此，本次评估不选用市场法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值

的评估方法。被评估单位内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营资产、管理完善，会计报表经过审计结果审核并出具无保留意见报告，被评估单位可以对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。因此，本次评估可以选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法和收益法进行评估。并确定收益法评估结果为最终评估结论。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（三）收益法介绍

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。收益法的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估于2019年12月中旬开始进行前期工作，2019年12月17日进驻现场，最终于2020年3月11日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

（二）资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三) 评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四) 评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人提交正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

（二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位及所属子公司业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位及所属子公司的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位及所属子公司的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重变化，被评估单位及所属子公司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。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位或所属子公司；被评估单位及所属子公司出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位及所属子公司各项资产的减值准备计提充分。

5、 被评估单位及所属子公司已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位及所属子公司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。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 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。

8、 不考虑通货膨胀因素的影响。

9、 未来财务信息预测中所采用的会计政策与内蒙古维多利亚商业（集团）有

限公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

10、中国大陆或对内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司及所属子公司业务有重大影响的国家或地区所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

11、内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司主营业务的未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营方式基本保持不变，能按计划实现。

12、未来的营业收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况。

资产评估专业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前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

十、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。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，分别采用资产基础法和收益法评估，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)。

本资产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。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、纳入评估范围的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。

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》证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》证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。

对上述存在产权瑕疵的资产，证载权利人、被评估单位已承诺上述资产产权归属于被评估单位，对于因该部分资产产权可能造成的纠纷与评估机构无关。且本评估值尚未扣除办妥产权变更手续所应缴交的各款项。

2、纳入本次评估范围的维多利亚国际广场 3 期房屋截止评估基准日尚未办理房屋所有权权属证书，被评估单位承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产产权可能造成的纠纷与评估机构无关，且本评估值尚未扣除办妥产权证所应缴交的各款项。

3、对纳入本次评估范围的构筑物和尚未办妥权属证明的房屋建筑物和土地使用权，其面积或数量均系由被评估单位提供的，其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责，在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时，本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整，否则，由此可能产生的一切责任均与我公司无关。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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-房屋	37,026.76m ²	借款抵押
无形资产-土地	11,305.79m ²	借款抵押

2、抵押资产或使用权受限制的资产明细如下表：

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

项目	账面价值（元）/面积（m ² ）	受限原因
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亚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

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亚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《维多利亚国际广场租赁合同》，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《维多利亚国际广场租赁合同》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亚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亚商厦有限公司（原告）与被告皇郡金钱豹餐饮管理（无锡）有限公司签订《包头维多利亚商厦租赁合同》。2016 年 2 月 29 日，原被告就被告单方解除《包头维多利亚商厦租赁合同》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亚商厦有限公司赔偿费用 1,260,000 元及利息；B、驳回包头市维多利亚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

为建设维多利亚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亚房地产开发有限公司（以下简称“维多利亚房地产”）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，并约定如果维多利亚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亚房地产，诉讼请求：A、依法判令维多利亚房地产交付争议的回迁商业用房 70 平方米；B、依法判令维多利亚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：A、被告维多利亚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；B、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：A、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；B、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：A、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；B、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，内蒙古维多利亚商业（集团）有限公司（以下简称“维多利亚集团”）与海亮百货签订《补充协议》，由维多利亚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，后经维多利亚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，维多利亚集团将郭晓

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并合并审理。

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。被告维多利亚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 $24\text{ m}^2 \times 2$ 以及 5 月至 9 月通风墙体占用面积 $7\text{ m}^2 \times 2$ 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）有限公司于本案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）有限公司于本案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。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人

员的询问情况等判断设备状况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字[2020]48530002号《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

（六）重大期后事项

1、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

自2019年12月以来，湖北省武汉市发现多起不明原因的病毒性肺炎病例，国家卫健委立即派出国家工作组和专家组赶赴武汉，按照属地管理原则，与湖北省、武汉市共同研究落实疫情防控措施。2020年1月8日初步确认了新型冠状病毒为此次疫情的病原。2020年1月23日武汉封城；为应对疫情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。

截止评估报告日，国内疫情已得到较好控制，多省市已实现7日无新增确诊病例。

除上述事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

2、在评估基准日以后的报告有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的

瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的问题

1、本次评估已考虑评估增值而产生的递延所得税负债。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

2、本报告评估结论是对 2019 年 9 月 30 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

3、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、资产评估报告的使用人：

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起计算，至 2020 年 9 月 29 日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。超过一年，或虽未

超过一年,但被评估资产的价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

(1) 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

(2) 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人和其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

(五) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下,为本次评估目的,根据公开市场的原则提出的公允估值意见,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(六) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2020 年 3 月 11 日。

谨此报告!

【以下无正文】

本报告文号为“大学评估评报字[2020]950001号”，评估对象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)。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



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
资产评估报告
附件

附件一资产评估汇总表或明细表

附件二 其他与评估有关的文件

- （一）被评估单位审计报告（复印件）；
- （二）委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- （三）委托人与被评估单位产权登记证（复印件）；
- （四）评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- （五）委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- （六）签字资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- （八）评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- （九）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。