

本评估报告依据中国资产评估准则编制

新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务
板块涉及的福建新华都综合百货有限公司、宁德新华
都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公
司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物
广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平
新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限
公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购
物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟
合并的股东全部权益价值

资产评估报告

闽华成评报（2022）资字第 Z0001 号

（共 2 册，第 1 册）

福建华成房地产土地资产评估有限公司

中国·福州

二〇二二年二月十日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	7
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 使用人概况	7
二、评估目的	72
三、评估对象和评估范围	72
四、价值类型及其定义	91
五、评估基准日	92
六、评估依据	92
七、评估方法	96
八、评估程序实施过程 and 情况	108
九、评估假设	110
十、评估结论	112
十一、特别事项说明	116
十二、评估报告使用限制说明	119
十三、评估报告日	120
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	120
附 件	121

声 明

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

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

六、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认，

七、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有

现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块涉及的福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并的股东全部权益价值

资产评估报告

闽华成评报（2022）资字第 Z0001 号

摘 要

福建华成房地产土地资产评估有限公司接受新华都购物广场股份有限公司的委托，就新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块所涉及的 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为新华都购物广场股份有限公司的 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体的股东

全部权益价值。

评估范围是福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并主体于评估基准日申报的全部资产及相应负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体进行了整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于模拟合并主体管理层对未来发展趋势的判断准确及经营规划落实的前提下，新华都购物广场股份有限公司 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	102,864.60	102,916.24	51.64	0.05
非流动资产	145,204.66	158,838.52	13,633.86	9.39
其中：债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	20,298.73	34,510.29	14,211.56	70.01
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	112,496.14	112,496.14	-	-
无形资产	2,274.94	1,856.69	-418.25	-18.39
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,134.72	9,975.40	-159.32	-1.57
递延所得税资产	0.13	-	-0.13	-100.00
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	248,069.26	261,754.76	13,685.50	5.52
流动负债	125,531.43	125,531.43	-	-
非流动负债	96,787.53	96,787.53	-	-
负债总计	222,318.96	222,318.96	-	-
净资产（所有者权益）合计	25,750.30	39,435.80	13,685.50	53.15

本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权所有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在本次评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的特别事项如下：

1、纳入评估范围的机器设备及电子设备中存在部分设备已报废的情

况，具体详见评估明细表。

2、鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，需委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用，评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2021 年 10 月 31 日起，至 2022 年 10 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新华都购物广场股份有限公司

拟出售零售业务板块涉及的福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并的股东全部权益价值

资产评估报告

闽华成评报（2022）资字第 Z0001 号

新华都购物广场股份有限公司：

福建华成房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块所涉及的 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体的股东全部权益价值（下文简称 11 家全资子公司模拟合并主体）在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为新华都购物广场股份有限公司，被评估单位为 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体。

（一）委托人概况

公司名称：新华都购物广场股份有限公司

统一社会信用代码：91350200751648625J

住所：厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 237-263 单元

法定代表人：倪国涛

注册资本：68,456.3880 万人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：2004 年 5 月 17 日

营业期限自：2004 年 5 月 17 日

营业期限至：2054 年 5 月 16 日

经营范围：米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；米、面制品及食用油类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；调味品类散装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；保健食品批发；酒、饮料及茶叶类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；酒、饮料及茶叶类散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；烟草制品零售；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；其他未列明散装食品批发（含冷藏冷冻食品）；婴幼儿配方乳粉批发；其他婴幼儿配方食品批发；图书批发；音像制品批发；电子出版物批发；中药批发；百货零售；粮食收购与经营；纺织品、

针织品及原料批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；文具用品批发；体育用品及器材批发（不含弩）；珠宝首饰批发；工艺品及收藏品批发（不含文物、象牙及其制品）；其他文化用品批发；其他家庭用品批发；五金产品批发；计算机、软件及辅助设备批发；通讯及广播电视设备批发；其他机械设备及电子产品批发；建筑装饰业；商务信息咨询；会议及展览服务

（二）被评估单位概况

一）福建新华都综合百货有限公司

1、基本情况

企业名称：福建新华都综合百货有限公司（以下简称“福州新华都”或“本公司”）

营业执照统一社会信用代码：91350000784509699A

企业住所：福州市鼓楼区五四路 162 号

法定代表人：陈文杰

企业性质：有限责任公司

注册资本：12,165.00 万元人民币

成立日期：2006 年 01 月 19 日

经营期限：2006 年 01 月 19 日至 2036 年 01 月 18 日

经营范围：批发兼零售预包装食品兼散装食品、批发兼零售乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；卷烟零售、雪茄烟零售、罚没烟草制品零售；保健食品零售；百货、纺织品、家用电器、仪器仪表、通讯设备、五金交电、工艺美术品、花卉、化工产品、（不含危险化学品及易制毒化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、金银首饰、文化用品、初级农产品、电动自行车、文具用品、体育用品及器材、照相器材的销售；自有房产租赁；设计、制作、发布、代理仪器仪表、通讯设备（不含无线发射装置、卫星地面接收设施）、五金交电、工艺美术品、花卉、化工产品、（不含危险化学品及易制毒化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、金银首饰、电动

自行车；初级农产品收购（不含粮食及种子）；房产租赁；企业管理服务；广告设计、制作、代理、发布国内各类广告；展览服务；医疗器械零售、批发；快餐服务；小吃服务；咖啡馆服务；网上贸易代理；提供小型儿童游乐设备服务；电子游艺厅娱乐活动。（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）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，福建新华都购物广场有限公司实收资本为 12,165 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12,165	12,165	100%
	合计	12,165	12,165	100%

2、公司股东股权的历史情况

（1）公司设立

福建新华都综合百货有限公司公司于 2006 年 1 月 19 日经福建省市场监督管理局注册成立，并领取注册号为字（2006）第 3501001008490 号的《企业法人营业执照》（2006 年起注册号为 91350000784509699A）。注册资本为 500 万人民币，一次性到资。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	500	500	货币出资	100%	企业法人
	合 计	500	500		100.00%	

（2）第一次资本变更

2008 年 12 月 30 日，公司实收资本变更为 1968 万人民币，股东增资 1468 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2008 年 12 月 30 日止，变更后的累计注册资本人民币 1968 万，实收

资本人民币 1968 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1968	1968	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1968	1968		100.00%	

(3) 第二次资本变更

2009 年 5 月 25 日，公司实收资本变更为 4741 万人民币，股东增资 2773 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2009 年 5 月 25 日止，变更后的累计注册资本人民币 4741 万，实收资本人民币 4741 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4741	4741	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4741	4741		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2009 年 12 月 24 日，公司实收资本为 5254 万人民币，股东增资 513 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2009 年 12 月 24 日止，变更后的累计注册资本人民币 5254 万，实收资本人民币 5254 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	5254	5254	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5254	5254		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2010 年 6 月 28 日, 公司实收资本变更为 6928 万人民币, 股东增资 1674 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 6 月 28 日止, 变更后的累计注册资本人民币 6928 万, 实收资本人民币 6928 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	6928	6928	货币出资	100%	企业法人
	合 计	6928	6928		100.00%	

(6) 第五次资本变更

2012 年 6 月 21 日, 公司实收资本变更为 7207 万人民币, 股东增资 279 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 6 月 21 日止, 变更后的累计注册资本人民币 7207 万, 实收资本人民币 7207 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	7207	7207	货币出资	100%	企业法人
	合 计	7207	7207		100.00%	

(7) 第六次资本变更

2012 年 12 月 21 日, 公司实收资本为 8816 万人民币, 股东增资 1609 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 12 月 21 日止, 变更后的累计注册资本人民币 8816 万, 实收资本人民币 8816 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	8816	8816	货币出资	100%	企业法人
	合 计	8816	8816		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2013 年 12 月 30 日，公司实收资本变更为 9433 万人民币，股东增资 617 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2013 年 12 月 30 日止，变更后的累计注册资本人民币 9433 万，实收资本人民币 9433 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	9433	9433	货币出资	100%	企业法人
	合 计	9433	9433		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2014 年 4 月 22 日公司实收资本变更为 9851 万人民币，股东增资 418 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 4 月 22 日止，变更后的累计注册资本人民币 9851 万，实收资本人民币 9851 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	9851	9851	货币出资	100%	企业法人
	合 计	9851	9851		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2014 年 10 月 08 日公司实收资本变更为 10758 万人民币，股东增资 907 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至

2014 年 10 月 08 日止，变更后的累计注册资本人民币 10758 万，实收资本人民币 10758 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	10758	10758	货币出资	100%	企业法人
	合 计	10758	10758		100.00%	

(11) 第十次资本变更

2014 年 12 月 09 日公司实收资本变更为 11007 万人民币，股东增资 249 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 12 月 09 日止，变更后的累计注册资本人民币 11007 万，实收资本人民币 11007 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	11007	11007	货币出资	100%	企业法人
	合 计	11007	11007		100.00%	

(12) 第十一次资本变更

2015 年 6 月 3 日公司实收资本变更为 11505 万人民币，股东增资 498 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 6 月 3 日止，变更后的累计注册资本人民币 11505 万，实收资本人民币 11505 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	11505	11505	货币出资	100%	企业法人

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
	合 计	11505	11505		100.00%	

(13) 第十二次资本变更

2015 年 12 月 14 日公司实收资本变更为 11782 万人民币, 股东增资 277 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 12 月 14 日止, 变更后的累计注册资本人民币 11782 万, 实收资本人民币 11782 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	11782	11782	货币出资	100%	企业法人
	合 计	11782	11782		100.00%	

(14) 第十三次资本变更

2016 年 2 月 23 日公司实收资本变更为 12042 万人民币, 股东增资 260 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2016 年 2 月 23 日止, 变更后的累计注册资本人民币 12042 万, 实收资本人民币 12042 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	12042	12042	货币出资	100%	企业法人
	合 计	12042	12042		100.00%	

(15) 第十四次资本变更

2017 年 5 月 15 日公司实收资本变更为 12165 万人民币, 股东增资 123 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2017 年 5 月 15 日止, 变更后的累计注册资本人民币 12165 万, 实收资本人民币 12165 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	12165	12165	货币出资	100%	企业法人
	合 计	12165	12165		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

二) 宁德新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：宁德新华都购物广场有限公司（以下简称“宁德新华都”或“本公司”）

统一社会信用代码：91350901081640834B

住所：宁德市东侨经济开发区闽东中路 32 号联信财富广场 A 区商场一层、负一层

注册资本：1,979.00 万人民币

法定代表人：许其键

企业类型：有限责任公司

成立日期：2013 年 11 月 13 日

营业期限：2013 年 11 月 13 日至 2043 年 11 月 12 日

经营范围：批发兼零售、网上经营：食品、饰品、乳制品（含婴幼儿本文乳粉）、保健食品、初级农产品、医疗器械、豆制品、图书、音像制品、文化用品、日用百货、纺织品、仪器仪表、通讯设备（不含无线发射装置、卫星地面接收设施）、五金交电、工艺美术品、花卉、化工产品、（不含危险化学品及易制毒化学品）、电子计算机及配件、建筑材料、金银首饰、电动自行车；初级农产品收购（不含粮食及种子）；房产租赁；企业管理服务；广告设计、制作、发布、代理；展览服务；制售熟食（含裱花蛋糕、面食）；餐饮服务；咖啡馆服务；贸易代理；卷烟、雪茄烟零

售；化妆品及卫生用品零售。（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）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，宁德新华都购物广场有限公司实收资本为 1,979 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	福建新华都综合百货有限公司	1979	1979	100%
	合计	1979	1979	100%

2、公司股东股权的历史情况

(1) 公司设立

宁德新华都购物广场有限公司于 2013 年 11 月 13 日经东侨经济技术开发区市场监督管理局注册成立，并领取注册号为 91350901081640834B。注册资本为 1000 万人民币，一次性到资。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都综合百货有限公司	1000	1000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1000	1000		100.00%	

(2) 第一次资本变更

2014 年 5 月 12 日，公司实收资本变更为 1463 万人民币，股东增资 463 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 5 月 12 日止，变更后的累计注册资本人民币 1463 万，实收资本人民币 1463 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新福建新华都综合百货有限公司	1463	1463	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1463	1463		100.00%	

(3) 第二次资本变更

2014年11月14日，公司实收资本变更为1730万人民币，股东增资267万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2014年11月14日止，变更后的累计注册资本人民币1730万，实收资本人民币1730万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都综合百货有限公司	1730	1730	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1730	1730		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2014年12月15日，公司实收资本为1979万人民币，股东增资249万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2014年12月15日止，变更后的累计注册资本人民币1979万，实收资本人民币2,610万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都综合百货有限公司	1979	1979	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1979	1979		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

三) 漳州新华都百货有限公司

1、基本情况

名称：漳州新华都百货有限责任公司

统一社会信用代码：9135060072643692X0

住所：漳州市芗城区胜利西路新玑广场一、二层商场

注册资本：18,058.00万人民币

法定代表人：陈文杰

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2001年1月5日

营业期限：2001年1月5日至长期

经营范围：许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；食品进出口；餐饮服务；烟草制品零售；出版物零售；出版物批发；出版物互联网销售；一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；纺织、服装及家庭用品批发；箱包销售；母婴用品销售；家居用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电动自行车销售；照相机及器材销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；礼品花卉销售；建筑材料销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；美发饰品销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；农副产品销售；食用农产品初加工；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面

粉加工、粮食收购、籽棉加工)；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品收购；鱼糜制品及水产品干腌制加工(冷冻海水鱼糜生产线除外)；单用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；租赁服务(不含出版物出租)；广告设计、代理；广告制作；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；图文设计制作。

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，漳州新华都百货有限公司实收资本为 18,058.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	18,058	18,058	100%
	合计	18,058	18,058	100%

2、公司股东股权的历史情况

(1) 公司设立

漳州新华都百货有限责任公司于 2001 年 1 月 5 日经漳州市工商行政管理局注册成立，设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	陈发树	49	49	货币出资	4.9%	企业法人
2	福建新华都百货有限责任公司	51	51	货币出资	5.1%	
3	福建新华都商城有限责任公司	900	900	货币出资	90%	
	合 计	1000	1000		100%	

(2) 第一次股东变更资本

2004 年 11 月，公司实收资本变更股东，由陈发树转让给福建新华都购物广场有限公司 49 万元人民币，由福建新华都商城有限责任公司转让给福

建新华都购物广场有限公司 900 万元人民币，由福建新华都百货有限责任公司转让给福建新华都购物广场有限公司 1 万人民币，由福建新华都百货有限责任公司转让给厦门新华都购物广场有限公司 50 万元人民币，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场有限公司	950	950	货币出资	95%	企业法人
2	厦门新华都购物广场有限公司	50	50	货币出资	5%	
	合 计	1000	1000		100.00%	

(3) 第二次股东变更资本

2006 年 4 月，由厦门新华都购物广场有限公司转让给新华都购物广场股份有限公司 50 万元人民币，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场有限公司	1000	1000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1000	1000		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2008 年 12 月，公司实收资本为 1000 万元人民币。股东增资 358 万元人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。实收资本人民币 1358 万元人民币。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场有限公司	1358	1358	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1358	1358		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2009 年 5 月，公司实收资本变更为 2473 万人民币，股东增资 1,115 万

人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 5 月,变更后的累计注册资本人民币 2473 万,实收资本人民币 2473 万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2473	2473	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2473	2473		100.00%	

(6) 第五次资本变更

2009 年 12 月,公司实收资本变更为 2511 万人民币,股东增资 38 万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2009 年 12 月,变更后的累计注册资本人民币 2511 万,实收资本人民币 2511 万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2511	2511	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2511	2511		100.00%	

(7) 第六次资本变更

2010 年 06 月,公司实收资本为 4271 万人民币,股东增资 1760 万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 06 月,变更后的累计注册资本人民币 4271 万,实收资本人民币 4271 万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4271	4271	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4271	4271		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2012年6月,公司实收资本变更为4508万人民币,股东增资237万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2012年6月,变更后的累计注册资本人民币4508万,实收资本人民币4508万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4508	4508	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4508	4508		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2012年12月,公司实收资本变更为4698万人民币,股东增资190万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2012年12月,变更后的累计注册资本人民币4698万,实收资本人民币4698万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4698	4698	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4698	4698		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2015年6月,公司实收资本变更为6390万人民币,股东增资1692万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2015年6月止,变更后的累计注册资本人民币6390万,实收资本人民币6390万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	6390	6390	货币出资	100%	企业法人

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
	合 计	6390	6390		100.00%	

(11) 第十次资本变更

2016 年 04 月，公司实收资本变更为 6650 万人民币，股东增资 260 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2016 年 4 月止，变更后的累计注册资本人民币 6650 万，实收资本人民币 6650 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	6650	6650	货币出资	100%	企业法人
	合 计	6650	6650		100.00%	

(12) 第十一次资本变更

2016 年 06 月，公司实收资本变更为 7006 万人民币，股东增资 356 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2016 年 6 月止，变更后的累计注册资本人民币 7006 万，实收资本人民币 7006 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	7006	7006	货币出资	100%	企业法人
	合 计	7006	7006		100.00%	

(13) 第十二次资本变更

2017 年 05 月，公司实收资本变更为 7058 万人民币，股东增资 52 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2017 年 5 月止，变更后的累计注册资本人民币 7058 万，实收资本人民币 7058 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	7058	7058	货币出资	100%	企业法人
	合 计	7058	7058		100.00%	

(14) 第十三次资本变更

2018年06月，公司实收资本变更为18058万人民币，股东增资11000万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2021年12月止，变更后的累计注册资本人民币18058万，实收资本人民币18058万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	18058	18058	货币出资	100%	企业法人
	合 计	18058	18058		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

四) 泉州新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：泉州新华都购物广场有限公司

统一社会信用代码：91350500735660325B

住所：泉州市丰泽区田安路丰泽商城

注册资本：59,080.00万人民币

法定代表人：陈文杰

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002年02月07日

营业期限：2002年02月07日至2052年02月06日

经营范围：许可项目：食品经营；食品互联网销售；食品进出口；酒类经营；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；餐饮服务；食品生产；出版物互联网销售；出版物零售；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；烟草制品零售；药品零售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

一般项目：一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；单用途商业预付卡代理销售；针纺织品销售；纺织、服装及家庭用品批发；服装服饰零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；礼品花卉销售；文具用品零售；办公设备销售；玩具、动漫及游艺用品销售；体育用品及器材零售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；国内贸易代理；家用电器销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；照相器材及望远镜零售；通讯设备销售；机械设备销售；移动终端设备销售；五金产品零售；仪器仪表销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；日用口罩（非医用）销售；金属制品销售；金属材料销售；建筑材料销售；美发饰品销售；化妆品零售；珠宝首饰零售；母婴用品销售；日用化学产品销售；农副产品销售；食用农产品初加工；食用农产品零售；初级农产品收购；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；租赁服务（不含出版物出租）；会议及展览服务；市场营销策划；外卖递送服务；宠物食品及用品零售；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，泉州新华都购物广场有限公司实收资本为 59,080 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
----	------	------	------	------

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	59,080	59,080	100%
	合计	59080	59080	100%

2、公司股东股权的历史情况

(1) 公司设立

泉州新华都购物广场有限公司于 2002 年 2 月 7 日经泉州泉联有限责任会计师事务所以泉联内验字（2002）第 014 号《验资报告》验证，注册资本为 220 万人民币，一次缴足，占注册资本 100%。

泉州市工商行政管理局注册成立，并领取注册号 350500100002937 的《企业法人营业执照》设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都商城有限责任公司	200	200	货币出资	90.9%	企业法人
2	陈发树	20	20	货币出资	9.1%	个人
	合 计	220	220		100.00%	

(2) 第一次资本变更

2002 年 6 月 12 日，公司实收资本变更为 1,000 万人民币，上述实收资本变更经泉州泉联有限责任会计师事务所审验，并于 2002 年 6 月 13 日出具泉联内验字（2002）第 142 号。股东增资 780 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2002 年 6 月 12 日止，变更后的累计注册资本人民币 1,000 万，实收资本人民币 1,000 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都商城有限责任公司	980	980	货币出资	98%	企业法人
2	陈发树	20	20	货币出资	2%	个人
	合 计	1,000	1,000		100.00%	

(3) 第二次资本变更

2004 年 10 月 18 日经“原股东会议纪要”股东陈发树将其占公司注册资本的 2% 股权以 20 万元转让给福建新华都购物广场有限公司，原股东福建新华都商城有限责任公司将其占公司注册资本的 93% 股权以 930 万元转让给福建新华都购物广场有限公司，5% 的股权 50 万元人民币转让给厦门新华都购物广场有限公司，变更后福建新华都购物广场有限公司出资 950 万元，占总注册资本的 95%，厦门新华都购物广场有限公司出资 50 万元人民币，占注册资本的 5%。

2006 年 2 月 14 日经“泉州新华都购物广场有限公司股权转让协议”规定，厦门新华都购物广场有限公司将其持有的占注册资本 5% 的股份转让给福建新华都购物广场有限公司，变更后福建新华都购物广场有限公司出资 1000 万元，占总注册资本的 100%。

福建新华都购物广场有限公司后续工商变更名称为：福建新华都购物广场股份有限公司

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	1000	1000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,000	1,000		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2008 年 12 月 18 日，公司实收资本变更为 3348 万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2008 年 12 月 24 日出具中审国际验字（2008）第 9112 号验资报告。股东增资 2348 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2008 年 12 月 18 日止，变更后的累计注册资本人民币 3348 万，实收资本人民币 3348 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3348	3348	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3348	3348		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2009年5月19日，公司实收资本为5348万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2009年5月20日出具中审国际验字(2009)第02030号验资报告。股东增资2000万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2009年5月19日止，变更后的累计注册资本人民币5348万，实收资本人民币5348万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	5348	5348	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5348	5348		100.00%	

(6) 第五次资本变更

2009年12月15日，公司实收资本变更为7551万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2009年12月17日出具中审国际验字(2009)第02118号验资报告。股东增资2203万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2009年12月17日止，变更后的累计注册资本人民币7551万，实收资本人民币2,086万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	7551	7551	货币出资	100%	企业法人
	合 计	7221	7551	货币出资	100.00%	

(7) 第六次资本变更

2010年5月14日,公司实收资本变更为11803万人民币,上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验,并于2010年5月20日出具中审国际验字(2010)第02030045号验资报告。股东增资4252万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2010年5月20日止,变更后的累计注册资本人民币11803万,实收资本人民币2,492万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	11803	11803	货币出资	100%	企业法人
	合 计	11803	11803		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2010年6月21日公司实收资本变更为12151万人民币,股东增资348万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2009年6月30日止,变更后的累计注册资本人民币12151万,实收资本人民币12151万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	12151	12151	货币出资	100%	企业法人
	合 计	12151	12151		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2012年5月30日公司实收资本变更为14530万人民币,股东增资2379万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2012年6月4日止,变更后的累计注册资本人民币14530万,实收资本人民币14530万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	14530	14530	货币出资	100%	企业法人
	合 计	14530	14530		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2012年12月17日公司实收资本变更为17595万人民币，股东增资3065万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2012年12月20日止，变更后的累计注册资本人民币17595万，实收资本人民币17595万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	17595	17595	货币出资	100%	企业法人
	合 计	17595	17595		100.00%	

(11) 第十次资本变更

2013年6月9日公司实收资本变更为18165万人民币，股东增资570万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2013年6月25日止，变更后的累计注册资本人民币18165万，实收资本人民币18165万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	18165	18165	货币出资	100%	企业法人
	合 计	18165	18165		100.00%	

(12) 第十一次资本变更

2013年12月9日公司实收资本变更为19043万人民币，股东增资878万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2018年6月5日止，变更后的累计注册资本人民币19043万，实收资本人民币19043万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	19043	19043	货币出资	100%	企业法人
	合 计	19043	19043		100.00%	

(13) 第十二次资本变更

2015年6月30日公司实收资本变更为19043万人民币，股东增资1512万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2015年6月30日止，变更后的累计注册资本人民币20555万，实收资本人民币20555万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	20555	20555	货币出资	100%	企业法人
	合 计	20555	20555		100.00%	

(14) 第十三次资本变更

2015年8月31日公司实收资本变更为21455万人民币，股东增资900万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2015年8月31日止，变更后的累计注册资本人民币21455万，实收资本人民币21455万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	21455	21455	货币出资	100%	企业法人
	合 计	21455	21455		100.00%	

(15) 第十四次资本变更

2015 年 11 月 25 日公司实收资本变更为 22047 万人民币, 股东增资 592 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 11 月 25 日止, 变更后的累计注册资本人民币 22047 万, 实收资本人民币 22047 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	22047	22047	货币出资	100%	企业法人
	合 计	22047	22047		100.00%	

(16) 第十五次资本变更

2016 年 4 月 1 日公司实收资本变更为 22837 万人民币, 股东增资 790 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2016 年 4 月 1 日止, 变更后的累计注册资本人民币 22837 万, 实收资本人民币 22837 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	22837	22837	货币出资	100%	企业法人
	合 计	22837	22837		100.00%	

(17) 第十六次资本变更

2017 年 5 月 10 日公司实收资本变更为 23080 万人民币, 股东增资 243 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2017 年 5 月 10 日止, 变更后的累计注册资本人民币 23080 万, 实收资本人

民币 23080 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	23080	23080	货币出资	100%	企业法人
	合 计	23080	23080		100.00%	

(18) 第十七次资本变更

2018 年 6 月 8 日公司实收资本变更为 59080 万人民币，股东增资 36000 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2018 年 6 月 8 日止，变更后的累计注册资本人民币 59080 万，实收资本人民币 59080 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	59080	59080	货币出资	100%	企业法人
	合 计	59080	59080		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

五) 厦门新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：厦门新华都购物广场有限公司

统一社会信用代码：913502007617064891

住所：厦门市思明区香莲里 28 号莲花广场商业中心二层 202-204 单元

注册资本：12,626 万人民币

法定代表人：陈文杰

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2004 年 6 月 10 日

营业期限：2004 年 6 月 10 日至 2024 年 6 月 9 日

经营范围：许可项目：粮油类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；粮油类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；糕点、面包类散装食品零售（含冷藏冷冻食品）；保健食品零售；酒、饮料及茶叶类预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；烟草制品零售；婴幼儿配方乳粉零售；其他未列明预包装食品零售（含冷藏冷冻食品）；图书、报刊零售；米、面制品及食用油类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；糕点、糖果及糖类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；调味品类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品，不含食盐）；保健食品批发；食盐的批发；酒、饮料及茶叶类预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；婴幼儿配方乳粉批发；其他未列明预包装食品批发（含冷藏冷冻食品）；百货零售；果品零售；蔬菜零售；肉、禽、蛋零售；水产品零售；纺织品及针织品零售；服装零售；鞋帽零售；化妆品及卫生用品零售；钟表、眼镜零售；箱、包零售；厨房用具及日用杂品零售；其他日用品零售；文具用品零售；计算机、软件及辅助设备零售；其他文化用品零售；第一类医疗器械零售；第二类医疗器械零售；家用视听设备零售；日用家电设备零售；体育用品及器材零售（不含弩）；通信设备零售；其他电子产品零售；五金零售；家具零售；灯具零售；企业总部管理；互联网销售；会议及展览服务；果品批发；蔬菜批发；肉、禽、蛋批发；水产品批发；服装批发；鞋帽批发；化妆品及卫生用品批发；灯具、装饰物品批发；家用电器批发；第一类医疗器械批发；第二类医疗器械批发；计算机、软件及辅助设备批发；糕点、面包制造(限分支机构经营)；快餐服务（热食类食品、冷食类食品、生食类食品、糕点类食品、自制饮品）(限分支机构经营)。

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，厦门新华都购物广场有限公司实收资本为 12,626 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	12626	12626	100%
	合计	12626	12626	100%

2、公司股东股权的历史情况

(1) 公司设立

厦门新华都购物广场有限公司于 2004 年 6 月 10 日经厦门市工商行政管理局注册成立，并领取注册号为字（2004）第 3502001007019 号的《企业法人营业执照》（2016 年起注册号为 913502007617064891）。注册资本为 300 万人民币，分一期到资。业经福建华强有限责任会计师事务所于 2004 年 6 月 3 日以闽华强（2004）验字第 023 号《验资报告》验证。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都实业集团股份有限公司	90	90	货币出资	30%	企业法人
1	新华都购物广场股份有限公司	210	210	货币出资	70%	企业法人
	合计	300	300		100.00%	

(2) 第一次资本变更

2007 年 1 月 10 日，公司实收资本变更为 800 万人民币，上述实收资本变更经福建华强有限责任会计师事务所审验，并于 2007 年 1 月 11 日出具的闽华强（2007）验字第 101 号验资报告。原股东新华都集团股份有限公司将其原持有的 30% 股权人民币玖拾万元转让给新华都购物广场股份有限公司，转让后新华都购物广场股份有限公司持有厦门新华都购物广场有限公司 100% 股权。股东增资 500 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2007 年 1 月 10 日止，变更后的累计注册资本人民币 800 万，实收资本人民币 800 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	800	800	货币出资	100%	企业法人
	合计	800	800		100.00%	

(3) 第二次资本变更

2007年2月28日，公司实收资本变更为1500万人民币，上述实收资本变更经福建华强有限责任会计师事务所审验，并于2007年3月1日出具闽华强（2007）验字第107号验资报告。股东增资700万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2007年2月28日止，变更后的累计注册资本人民币1500万，实收资本人民币1500万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1500	1500	货币出资	100%	企业法人
	合计	1500	1500		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2008年12月22日，公司实收资本变更为2988万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2008年12月23日出具中审验字（2008）第9108号验资报告。股东增资1488万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2008年12月22日止，变更后的累计注册资本人民币2988万，实收资本人民币2988万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2988	2988	货币出资	100%	企业法人
	合计	2988	2988		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2009年5月20日，公司实收资本变更为3380万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2009年5月21日出具中审国际验字（2009）第02033号验资报告。股东增资392万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2009年5月20日止，变更后的累计注册资本人民币3380万，实收资本人民币3380万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3380	3380	货币出资	100%	企业法人
	合计	3380	3380		100.00%	

（6）第五次资本变更

2009年12月15日，公司实收资本变更为3,418万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2009年12月17日出具中审国际验字（2009）第02116号验资报告。股东增资38万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2009年12月15日止，变更后的累计注册资本人民币3,418万，实收资本人民币3,418万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,418	3,418	货币出资	100%	企业法人
	合计	3,418	3,418		100.00%	

（7）第六次资本变更

2010年5月17日，公司实收资本为3,418万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于2010年5月24日出具中审国际验字（2010）第02030047号验资报告。股东增资722万人

民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 5 月 17 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,418 万，实收资本人民币 3,418 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4,140	4,140	货币出资	100%	企业法人
	合计	4,140	4,140		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2010 年 6 月 21 日，公司实收资本变更为 4,398 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2010 年 6 月 22 日出具中审国际验字（2010）第 02030068 号验资报告。股东增资 258 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 6 月 21 日止，变更后的累计注册资本人民币 4,398 万，实收资本人民币 4,398 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4,398	4,398	货币出资	100%	企业法人
	合计	4,398	4,398		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2012 年 5 月 31 日，公司实收资本变更为 8,960 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 6 月 4 日出具中审国际验字（2012）第 02030029 号验资报告。股东增资 4562 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 5 月 31 日止，变更后的累计注册资本人民币 8,960 万，实收资本人民币 8,960 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	8,960	8,960	货币出资	100%	企业法人
	合计	8,960	8,960		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2012 年 12 月 12 日，公司实收资本变更为 9,871 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 12 月 14 日出具中审国际验字（2012）第 02030085 号验资报告。股东增资 911 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 12 月 12 日止，变更后的累计注册资本人民币 9,871 万，实收资本人民币 9,871 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	9,871	9,871	货币出资	100%	企业法人
	合计	9,871	9,871		100.00%	

(11) 第十次资本变更

2013 年 6 月 9 日，公司实收资本变更为 9,979 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2013 年 6 月 18 日出具中审国际验字（2013）第 02030039 号验资报告。股东增资 108 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2013 年 6 月 9 日止，变更后的累计注册资本人民币 9,979 万，实收资本人民币 9,979 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	9,979	9,979	货币出资	100%	企业法人
	合计	9,979	9,979		100.00%	

(12) 第十一次资本变更

2013年12月10日,公司实收资本变更为10,215万人民币,上述实收资本变更经天健会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审验,并于2013年12月17日出具天健厦验(2013)23号验资报告。股东增资236万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2013年12月10日止,变更后的累计注册资本人民币10,215万,实收资本人民币10,215万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	10,215	10,215	货币出资	100%	企业法人
	合计	10,215	10,215		100.00%	

(13) 第十二次资本变更

2014年5月9日,公司实收资本变更为11,462万人民币,上述实收资本变更经天健会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审验,并于2014年5月15日出具天健厦验(2014)12号验资报告。股东增资1247万人民币,出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2014年5月9日止,变更后的累计注册资本人民币11,462万,实收资本人民币11,462万。

本次变更完成后,公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	11,462	11,462	货币出资	100%	企业法人
	合计	11,462	11,462		100.00%	

(14) 第十三次资本变更

2014 年 12 月 8 日, 公司实收资本变更为 12,392 万人民币, 上述实收资本变更经天健会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审验, 并于 2014 年 12 月 19 日出具中天健厦验(2014)34 号验资报告。股东增资 930 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 12 月 8 日止, 变更后的累计注册资本人民币 12,392 万, 实收资本人民币 12,392 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	12,392	12,392	货币出资	100%	企业法人
	合计	12,392	12,392		100.00%	

(15) 第十四次资本变更

2017 年 5 月 5 日, 公司实收资本变更为 12,626 万人民币, 上述实收资本变更经天健会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审验, 并于 2017 年 5 月 25 日出具中天健厦验(2017)19 号验资报告。股东增资 234 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2017 年 5 月 5 日止, 变更后的累计注册资本人民币 12,626 万, 实收资本人民币 12,626 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	12,626	12,626	货币出资	100%	企业法人
	合计	12,626	12,626		100.00%	

截至评估基准日, 公司股权无发生变动。

六) 三明新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：三明新华都购物广场有限公司

统一社会信用代码：91350400791751846D

住所：三明市梅列区玫瑰新村 62 幢一层 1169 号

注册资本：11,664.00 万人民币

法定代表人：尤雪君

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006 年 7 月 19 日

营业期限：2006 年 7 月 19 日至 2026 年 7 月 18 日

经营范围：许可项目：食品经营；食品经营（销售预包装食品）；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；食品进出口；餐饮服务；烟草制品零售；出版物零售；出版物批发；出版物互联网销售；一般项目：日用百货销售；日用品销售；日用品批发；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；纺织、服装及家庭用品批发；箱包销售；母婴用品销售；家居用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电动自行车销售；照相机及器材销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；礼品花卉销售；建筑材料销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；美发饰品销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；农副产品

销售；食用农产品初加工；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面粉加工、粮食收购、籽棉加工）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；水产品冷冻加工；水产品收购；鱼糜制品及水产品干腌制加工（冷冻海水鱼糜生产线除外）；单用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；图文设计制作。

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，三明新华都购物广场有限公司实收资本为 11,664 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	11,664	11,664	100%
	合计	11,664	11,664	100%

2、公司股东股权的历史情况

（1）公司设立

三明新华都购物广场有限公司于 2006 年 7 月 19 日经三明市工商行政管理局注册成立，并领取注册号为字（2006）第 0400060711004 号的《企业法人营业执照》（2006 年起注册号为 9135040079175846D）。注册资本为 500 万人民币，分三期到资。业经福建华强有限责任会计师事务所于 2006 年 7 月 17 日以闽华强（2006）验字第 116 号《验资报告》验证。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	500	500	货币出资	100%	企业法人
	合 计	500	500		100.00%	

（2）第一次资本变更

2008 年 12 月 18 日，公司实收资本变更为 1,348 万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2008 年 12 月 21 日出具的中审验字（2008）验字第 9111 号验资报告。股东增资 848 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2008 年 12 月 18 日止，变更后的累计注册资本人民币 1,348 万，实收资本人民币 1,348 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1,348	1,348	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,348	1,348		100.00%	

（3）第二次资本变更

2009 年 5 月 19 日，公司实收资本变更为 2,278 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2009 年 5 月 20 日出具中审国际验字（2009）第 02029 号验资报告。股东增资 930 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2009 年 5 月 19 日止，变更后的累计注册资本人民币 2,278 万，实收资本人民币 2,278 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2,278	2,278	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2,278	2,278		100.00%	

（4）第三次资本变更

2009 年 12 月 15 日，公司实收资本为 2,610 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2009 年 12

月 17 日出具中审国际验字（2009）第 02119 号验资报告。股东增资 332 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2009 年 12 月 15 日止，变更后的累计注册资本人民币 2,610 万，实收资本人民币 2,610 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2,610	2,610	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2,610	2,610		100.00%	

（5）第四次资本变更

2010 年 5 月 14 日，公司实收资本变更为 4,566 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2010 年 5 月 20 日出具中审国际验字（2010）第 02030044 号验资报告。股东增资 1,956 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 5 月 14 日止，变更后的累计注册资本人民币 4,566 万，实收资本人民币 4,566 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4,566	4,566	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4,566	4,566		100.00%	

（6）第五次资本变更

2012 年 6 月 5 日，公司实收资本变更为 5,136 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 06 月 11 日出具中审国际验字（2012）第 02030031 号验资报告。股东增资 570 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 6 月 05 日止，变更后的累计注册资本人民币 5,136 万，实收资本人

民币 5,136 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	5,136	5,136	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5,136	5,136		100.00%	

(7) 第六次资本变更

2012 年 12 月 13 日，公司实收资本为 5,599 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 12 月 17 日出具中审国际验字（2012）第 02030088 号验资报告。股东增资 463 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 12 月 13 日止，变更后的累计注册资本人民币 5,599 万，实收资本人民币 5,599 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	5,599	5,599	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5,599	5,599		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2013 年 6 月 13 日，公司实收资本变更为 5,664 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2013 年 6 月 18 日出具中审国际验字（2013）第 02030040 号验资报告。股东增资 65 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2013 年 6 月 13 日止，变更后的累计注册资本人民币 5,664 万，实收资本人民币 5,664 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	5,664	5,664	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5,664	5,664		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2014年5月09日公司实收资本变更为6,664万人民币, 股东增资1000万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2014年5月9日止, 变更后的累计注册资本人民币6,664万, 实收资本人民币6,664万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	6,664	6,664	货币出资	100%	企业法人
	合 计	6,664	6,664		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2018年6月07日公司实收资本变更为11,664万人民币, 股东增资5,000万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的100%。截至2018年6月07日止, 变更后的累计注册资本人民币11,664万, 实收资本人民币11,664万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	11,664	11,664	货币出资	100%	企业法人
	合 计	11,664	11,664		100.00%	

截至评估基准日, 公司股权无发生变动。

七) 南平新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：南平新华都购物广场有限公司

统一社会信用代码：91350783563392642P

住所：建瓯市宏发江景-3#楼 3F

注册资本：5,935.00 万人民币

法定代表人：尤雪君

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010 年 11 月 10 日

营业期限：2010 年 11 月 10 日至 2030 年 11 月 9 日

经营范围：许可项目：食品经营；食品经营（销售散装食品）；食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；食品互联网销售（销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉销售；餐饮服务；食品互联网销售；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；食品进出口；烟草制品零售；出版物批发；出版物互联网销售；出版物零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：化妆品零售；日用百货销售；日用品销售；日用品批发；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；纺织、服装及家庭用品批发；箱包销售；母婴用品销售；家居用品销售；日用家电零售；家用电器销售；家用视听设备销售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；照明器具销售；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；五金产品零售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；网络设备销售；文具用品零售；文具用品批发；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；塑料制品销售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；游艺用品及室内游艺器材销售；电动自行车销售；照相机及器材销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；珠宝首饰零售；礼品花卉销售；建筑材料销售；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；

化工产品销售（不含许可类化工产品）；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；美发饰品销售；个人卫生用品销售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；日用口罩（非医用）销售；农副产品销售；食用农产品零售；食用农产品初加工；农产品初加工服务（不含植物油脂、大米、面粉加工、粮食收购、籽棉加工）；食用农产品批发；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；水产品零售；水产品批发；鱼糜制品及水产品干腌制加工（冷冻海水鱼糜生产线除外）；水产品冷冻加工；水产品收购；单用途商业预付卡代理销售；外卖递送服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；柜台、摊位出租；非居住房地产租赁；租赁服务（不含出版物出租）；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；图文设计制作。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，南平新华都购物广场有限公司实收资本为 5,935 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	5,935	5,935	100%
	合计	5,935	5,935	100%

2、公司股东股权的历史情况

（1）公司设立

南平新华都购物广场有限公司于 2010 年 11 月 10 日经建瓯市工商行政管理机关注册成立，并领取注册号为字（2010）第 0700101026005 号的《企业法人营业执照》（2010 年起注册号为 91350783563392642P）。注册资本为 500 万人民币，一次缴足。占注册资本 100%。业经中审国际会计师事务所于 2010 年 11 月 3 日以中审国际验字（2010）第 02030132 号《验资报告》验证。

设立时的股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	500	500	货币出资	100%	企业法人
	合 计	500	500		100.00%	

(2) 第一次资本变更

2010 年 11 月 15 日, 公司实收资本变更为 1,000 万人民币, 上述实收资本变更经中审国际会计师事务所审验, 并于 2010 年 11 月 26 日出具中审验字(2010)第 02030145 号。股东增资 500 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 11 月 15 日止, 变更后的累计注册资本人民币 1,000 万, 实收资本人民币 1,000 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1,000	1,000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,000	1,000		100.00%	

(3) 第二次资本变更

2012 年 6 月 1 日, 公司实收资本变更为 1,100 万人民币, 上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验, 并于 2012 年 6 月 11 日出具中审国际验字(2012)第 02030034 号验资报告。股东增资 100 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 6 月 1 日止, 变更后的累计注册资本人民币 1,100 万, 实收资本人民币 1,100 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
----	------	------	------	------	------	------

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1,100	1,100	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,100	1,100		100.00%	

(4) 第三次资本变更

2012 年 12 月 16 日，公司实收资本为 1,257 万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 12 月 20 日出具中审国际验字（2012）第 02030089 号验资报告。股东增资 157 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 12 月 16 日止，变更后的累计注册资本人民币 1,257 万，实收资本人民币 1,257 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1,257	1,257	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,257	1,257		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2013 年 6 月 13 日，公司实收资本变更为 2,086 万人民币，上述实收资本变更经中审会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2013 年 6 月 18 日出具中审国际验字（2013）第 02030041 号验资报告。股东增资 829 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2013 年 6 月 13 日止，变更后的累计注册资本人民币 2,086 万，实收资本人民币 2,086 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2,086	2,086	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2,086	2,086	货币出资	100.00%	

(6) 第五次资本变更

2013 年 12 月 11 日, 公司实收资本变更为 2,492 万人民币, 上述实收资本变更经天健会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所审验, 并于 2013 年 12 月 17 日出具天健厦验(2013)第 24 号。股东增资 406 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2013 年 12 月 11 日止, 变更后的累计注册资本人民币 2,492 万, 实收资本人民币 2,492 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	2,492	2,492	货币出资	100%	企业法人
	合 计	2,492	2,492		100.00%	

(7) 第六次资本变更

2014 年 12 月 17 日公司实收资本变更为 3,092 万人民币, 股东增资 600 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 12 月 17 日止, 变更后的累计注册资本人民币 3,092 万, 实收资本人民币 3,092 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,092	3,092	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,092	3,092		100.00%	

(8) 第七次资本变更

2015 年 4 月 29 日公司实收资本变更为 3,524 万人民币, 股东增资 432 万人民币, 出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 4 月 29 日止, 变更后的累计注册资本人民币 3,524 万, 实收资本人民币 3,524 万。

本次变更完成后, 公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,524	3,524	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,524	3,524		100.00%	

(9) 第八次资本变更

2015 年 11 月 25 日公司实收资本变更为 3,677 万人民币，股东增资 153 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 11 月 25 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,677 万，实收资本人民币 3,677 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,677	3,677	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,677	3,677		100.00%	

(10) 第九次资本变更

2017 年 5 月 5 日公司实收资本变更为 3,735 万人民币，股东增资 58 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2017 年 5 月 5 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,735 万，实收资本人民币 3,735 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,735	3,735	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,735	3,735		100.00%	

(11) 第十次资本变更

2018 年 6 月 5 日公司实收资本变更为 5,935 万人民币，股东增资 2,200

万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2018 年 6 月 5 日止，变更后的累计注册资本人民币 5,935 万，实收资本人民币 5,935 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	5,935	5,935	货币出资	100%	企业法人
	合 计	5,935	5,935		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

八）三明新华都物流有限公司

1、基本情况

名称：三明新华都物流配送有限公司

统一社会信用代码：913504276893976330

住所：沙县金古工业园二期

注册资本：3,247.00 万人民币

法定代表人：许其键

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：200 年 6 月 30 日

营业期限：200 年 6 月 30 日至 2031 年 6 月 29 日

经营范围：许可项目：食品经营（销售预包装食品）；保健食品销售；婴幼儿配方乳粉销售；食品互联网销售；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）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）。一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；日用品销售；针纺织品销售；箱包销售；仪器仪表销售；通讯设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；机械

设备销售；电子产品销售；建筑材料销售；广告设计、代理；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，三明新华都物流配送有限公司实收资本为 3,247 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	3,247	3,247	100%
	合计	3,247	3,247	100%

2、公司股东股权的历史情况

（1）公司设立

三明新华都物流配送有限公司于 2009 年 6 月 17 日经沙县工商行政管理局注册成立，并领取注册号为字（2009）第 0400090617006 号的《企业法人营业执照》（2009 年起注册号为 913504276893976330）。注册资本为 1,000 万人民币，占注册资本 100%。2009 年 6 月 19 日一次到资。业经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司于 2009 年 6 月 19 日以中审国际验字（2009）第 02044 号《验资报告》验证。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	1,000	1,000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	1,000	1,000	货币出资	100.00%	企业法人

（2）第一次资本变更

2010 年 6 月 24 日，公司实收资本变更为 3,247 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2010 年 06 月 28 日出具中审国际验字（2010）第 02030076 号验资报告。股东增资 2247

万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2010 年 6 月 24 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,247 万，实收资本人民币 3,247 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	3,247	3,247	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,247	3,247	货币出资	100.00%	企业法人

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

九）龙岩新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：龙岩新华都购物广场有限公司

统一社会信用代码：913508007937684651

住所：福建省龙岩市新罗区曹溪街道溪园社区莲南路 672-5 号新华都超市

注册资本：8,700.00 万人民币

法定代表人：陈文杰

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006 年 10 月 11 日

营业期限：2006 年 10 月 11 日至 2006 年 10 月 10 日

经营范围：纺织品、服装及日用百货、建材（危险化学品除外）、机械设备（汽车除外）、五金产品、珠宝首饰、文化用品、体育用品及器材（弩除外）、医疗用品及器材、家用电器及电子产品、家具、医用高分子材料及制品、计划生育及性保健品、花卉、汽车零配件、摩托车零配件、农产品、肉、禽、蛋、奶及水产品、酒的销售及网上经营；柜台出租；设计、制作、代理、发布国内各类广告；展览服务、茶馆服务、咖啡馆服务、餐饮配送服务；对下属分支机构的管理；预包装食品销售（含冷藏冷冻食

品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品）（含散装熟食）；热食类食品制售、冷食类食品制售、糕点类食品制售、自制饮品制售；特殊食品销售（保健食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品）；卷烟、雪茄烟的零售；出版物（进口出版物除外）、音像制品（不含进口经营）零售。（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）。

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，龙岩新华都购物广场有限公司实收资本为 8,700 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	8,700	8,700	100%
	合计	8,700	8,700	100%

2、公司股东股权的历史情况

（1）公司设立

龙岩新华都购物广场有限公司于 2006 年 10 月 11 日经龙岩市工商行政管理局注册成立，并领取注册号为字（2006）第 3508001500493 号的《企业法人营业执照》（2006 年起注册号为 913508007937684651）。注册资本为 500 万人民币，业经福建华强有限责任会计师事务所验证，并出具闽华强（2006）验字第 126 号《验资报告》。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场有限公司	500	500	货币出资	100%	企业法人
	合 计	500	500		100.00%	

（2）第一次资本变更

2006 年 11 月 14 日，公司实收资本变更为 3,000 万人民币，上述实收资本变更经福建华强有限责任会计师事务所审验，并于 2006 年 11 月 14 日

出具的闽华强（2006）验字第 133 号《验资报告》。股东增资 2,500 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2006 年 11 月 14 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,000 万，实收资本人民币 3,000 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场有限公司	3,000	3,000	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,000	3,000		100.00%	

（3）第二次资本变更

2012 年 5 月 31 日，公司实收资本变更为 3,187 万人民币，上述实收资本变更经中审国际会计师事务所有限公司厦门分公司审验，并于 2012 年 6 月 11 日出具中审国际验字（2012）第 02030035 号验资报告。股东增资 187 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2012 年 5 月 31 日止，变更后的累计注册资本人民币 3,187 万，实收资本人民币 3,187 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建新华都购物广场股份有限公司	3,187	3,187	货币出资	100%	企业法人
	合 计	3,187	3,187		100.00%	

（4）第三次资本变更

2014 年 8 月 8 日，公司实收资本为 4,676 万人民币，上述实收资本变更未经会计师事务所审验。股东增资 1489 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2014 年 8 月 8 日止，变更后的累

计注册资本人民币 4,676 万，实收资本人民币 4,676 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	4,676	4,676	货币出资	100%	企业法人
	合 计	4,676	4,676		100.00%	

(5) 第四次资本变更

2015 年 6 月 25 日，公司实收资本变更为 8,333 万人民币，上述实收资本变更未经会计师事务所审验。股东增资 3,657 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2015 年 6 月 25 日止，变更后的累计注册资本人民币 8,333 万，实收资本人民币 8,333 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	8,333	8,333	货币出资	100%	企业法人
	合 计	8,333	8,333		100.00%	

(6) 第五次资本变更

2016 年 4 月 20 日，公司实收资本变更为 8,578 万人民币，上述实收资本变更未经会计师事务所审验。股东增资 245 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2016 年 4 月 20 日止，变更后的累计注册资本人民币 8,578 万，实收资本人民币 8,578 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	8,578	8,578	货币出资	100%	企业法人
	合 计	8,578	8,578		100.00%	

(7) 第六次资本变更

2018 年 1 月 19 日，公司实收资本为 8,700 万人民币，上述实收资本变更未经会计师事务所审验。股东增资 122 万人民币，出资方式为货币出资。占变更后的注册资本总额的 100%。截至 2018 年 1 月 19 日止，变更后的累计注册资本人民币 8,700 万，实收资本人民币 8,700 万。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	新华都购物广场股份有限公司	8,700	8,700	货币出资	100%	企业法人
	合 计	8,700	8,700		100.00%	

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

十) 江西新华都购物广场有限公司

1、基本情况

名称：江西新华都购物广场有限公司（以下简称“江西新华都”或“本公司”）

营业执照统一社会信用代码：91360100060759457D

住所：江西省赣州市章贡区兴国路 9 号万盛购物中心负一楼、一楼 Y6159-B1-2 号铺位

注册资本：15,350.00 万人民币

法定代表人：上官常川

公司类型：有限责任公司

成立日期：2013 年 01 月 11 日

经营期限：2013 年 01 月 11 日至 2062 年 01 月 10 日

经营范围：百货、针纺织品、仪器仪表、通讯设备、五金交电、化工产品（危险化学品及易制毒化学品除外）、机械设备、电子计算机及配件、建筑材料、食用农产品的销售；金银首饰、珠宝饰品的零售；室内外装饰装修工程施工；柜台出租；贸易咨询服务；食品销售、零售卷烟、雪茄烟、

书刊销售、餐饮服务、旅游服务、住宿、医疗服务（仅限下属分支机构经营）；工艺美术品、家用电器、文体用品及器材销售；设计、制作、发布、代理国内各类广告；信息技术咨询服务；教育咨询；居民服务；大型活动组织服务。（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，江西新华都购物广场有限公司实收资本为 15,350 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	15,350	15,350	100%
	合计	15,350	15,350	100%

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

十一）赣州新华都购物广场有限公司

1、基本情况

企业名称：赣州新华都购物广场有限公司（以下简称“赣州新华都”或“本公司”）

营业执照统一社会信用代码：91360702063463627Q

住所：江西省赣州市章贡区厚德路 65 号办公大楼

法定代表人：陈文杰

注册资本：2500 万人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2013 年 03 月 01 日

营业期限：2013 年 03 月 01 日至 2033 年 02 月 28 日

经营范围：乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品兼散装食品、卷烟、雪茄烟、书刊、音像制品批发兼零售；餐饮服务、旅游服务、住宿、医疗服务（由分支机构经营）；日用百货、针织品、纺织品、服装鞋帽、

儿童玩具、建筑材料、金属材料、机械设备（汽车无线发射装置、卫星地面接收设施等需办理前置审批的项目除外）、五金产品、电子产品、珠宝首饰、农产品的批发、零售；场地租赁服务、居民服务、大型活动组织服务；信息技术咨询服务；工艺美术品（不含文物）、家用电器、文体用品及器材销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；教育咨询（不含自营培训及教育业务）（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）

股东及持股比例：

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，赣州新华都购物广场有限公司实收资本为 2,500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实收资本	出资比例
1	新华都购物广场股份有限公司	2,500	2,500	100%
	合计	2,500	2,500	100%

截至评估基准日，公司股权无发生变动。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司系委托人新华都购物广场股份有限公司全资子公司。

（四）近三年资产、财务和经营状况

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，福建新华都综合百货有限公司资产总额 48,041.87 万元，负债总额 42,357.63 万元，净资产 5,684.24 万元，实现营业收入 56,923.86 万元，净利润-2,567.54 万元。公司近三年及基准日

资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	361,337,298.81	341,904,205.53	412,987,524.99	209,560,775.31
非流动资产	151,014,239.92	116,359,605.24	100,928,639.02	270,857,934.89
资产总额	512,351,538.73	458,263,810.77	513,916,164.01	480,418,710.20
流动负债	431,543,575.99	367,926,680.94	431,463,115.27	294,405,865.90
非流动负债	456,737.32	499,310.62	366,501.46	129,170,397.40
负债总额	432,000,313.31	368,425,991.56	431,829,616.73	423,576,263.30
股东权益	80,351,225.42	89,837,819.21	82,086,547.28	56,842,446.90
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	1,734,515,232.71	1,556,328,698.13	889,559,477.69	569,238,576.50
营业成本	1,441,916,194.71	1,283,518,153.16	700,772,973.95	599,822,679.24
营业利润	17,284,230.10	20,081,708.11	-7,641,958.37	-25,905,162.04
利润总额	19,055,581.63	9,486,593.79	-8,181,817.10	-25,675,431.57
净利润	19,055,581.63	9,486,593.79	-8,181,817.10	-25,675,431.57
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，宁德新华都购物广场有限公司资产总额 4,303.02 万元，负债总额 10,187.65 万元，净资产-5,884.63 万元，实现营业收入 6,453.28 万元，净利润-398.52 万元。

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	21,869,627.29	14,530,364.64	14,360,846.82	12,010,493.04
非流动资产	16,623,070.71	8,245,028.54	6,712,595.89	31,019,720.46
资产总额	38,492,698.00	22,775,393.18	21,073,442.71	43,030,213.50
流动负债	71,105,795.43	75,485,456.59	75,812,836.15	78,198,632.63
非流动负债	194,238.32	157,967.48	121,696.64	23,677,841.28
负债总额	71,300,033.75	75,643,424.07	75,934,532.79	101,876,473.91
股东权益	-32,807,335.75	-52,868,030.89	-54,861,090.08	-58,846,260.41

利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	103,815,113.78	82,990,211.84	79,332,420.06	64,532,777.73
营业成本	87,976,856.84	72,814,003.51	66,916,648.77	56,246,896.53
营业利润	-12,110,870.95	-13,806,760.94	-2,046,105.13	-3,967,793.86
利润总额	-12,072,550.43	-20,070,096.21	-1,993,059.19	-3,985,170.33
净利润	-12,072,550.43	-20,070,096.21	-1,993,059.19	-3,985,170.33
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，漳州新华都百货有限公司资产总额 17,157.98 万元，负债总额 16,793.40 万元，净资产 364.58 万元，实现营业收入 41,499.01 万元，净利润-787.45 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

资产负债项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	14,148.59	9,426.46	9,607.27	6,158.62
非流动资产	6,136.24	4,566.9	3,900.92	10,999.36
资产总额	20,284.83	13,993.37	13,508.19	17,157.98
流动负债	18,078.93	13,329.44	12,369.43	10,198.78
非流动负债	-	-	-	6,594.62
负债合计	18,078.93	13,329.44	12,369.43	16,793.40
所有者权益	2,205.9	663.92	1,138.75	364.58
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	62,373.10	70,615.43	55,842.82	41,499.01
营业成本	53,733.16	62,161.74	48,248.53	36,232.01
营业利润	-2,166.51	-1,013.39	450.66	-782.12
利润总额	-2,172.18	-1,541.98	461.58	-787.45
净利润	-2,172.18	-1,541.98	461.58	-787.45
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)厦 门分所	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)厦 门分所	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)厦门分所	天健会计师事务所 (特殊普通合伙) 厦门分所

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，泉州新华都购物广场有限公司资产总额 110,941.05 万元，负债总额 88,659.12 万元，净资产 22,281.92 万元，

实现营业收入 138,536.42 万元，净利润 2,137.93 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	55,381.49	63,046.46	63,252.09	59,406.67
非流动资产	13,377.24	6,982.25	5,281.63	51,534.38
资产总额	68,758.73	70,028.71	68,533.72	110,941.05
流动负债	54,179.08	61,321.18	48,344.92	47,765.01
非流动负债	118.53	95.41	72.30	40,894.11
负债合计	54,297.60	61,416.59	48,417.22	88,659.12
股东权益	14,461.13	8,612.12	20,116.50	22,281.92
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	192,342.04	220,468.81	195,651.14	138,536.42
营业成本	160,279.76	182,914.51	157,149.57	111,376.36
营业利润	-3,124.18	-3,624.98	11,384.96	2,681.95
利润总额	-3,150.52	-5,849.01	11,477.89	2,137.93
净利润	-3,150.52	-5,849.01	11,477.89	2,137.93
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，厦门新华都购物广场有限公司资产总额 36,264.44 万元，负债总额 27,721.44 万元，净资产 8,541.00 万元，实现营业收入 42,121.39 万元，净利润-1,640.65 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	20,971.98	19,144.49	19,086.41	17,506.11
非流动资产	4,961.23	3,938.09	3,201.16	18,756.33
资产总额	25,933.21	23,082.58	22,287.57	36,262.44
流动负债	13,028.79	12,049.25	12,035.95	13,472.89
非流动负债	83.19	75.35	69.97	14,248.55
负债合计	13,111.98	12,124.60	12,105.92	27,721.44

股东权益	12,821.23	10,957.98	10,181.65	8,541.00
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	67,598.80	62,610.72	56,582.96	42,121.39
营业成本	55,288.21	52,222.80	46,743.36	34,550.61
营业利润	-691.54	-1,604.16	-767.74	-1,648.43
利润总额	-723.35	-1,624.14	-776.33	-1,640.65
净利润	-548.88	-1,863.25	-776.33	-1,640.65
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日, 三明新华都购物广场有限公司资产总额 6,481.91 万元, 负债总额 7,770.53 万元, 净资产-1,288.62 万元, 实现营业收入 12,642.15 万元, 净利润-736.88 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下:

资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	5,146.79	3,000.72	2,433.29	1,472.76
非流动资产	4,984.76	4,155.42	3,902.91	5,009.15
资产总额	10,131.55	7,156.14	6,336.19	6,481.91
流动负债	-	-	-	6,924.55
非流动负债	-	-	-	845.98
负债合计	8,870.34	7,901.86	6,887.94	7,770.53
股东权益	1,261.21	-745.72	-551.74	-1,288.62
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	33,603.53	22,930.14	18,416.56	12,642.15
营业成本	28,094.81	19,417.50	15,019.74	10,524.72
营业利润	-1,226.85	-1,634.15	186.24	-640.62
利润总额	-1,230.63	-2,006.93	193.98	-736.88
净利润	-1,230.63	-2,006.93	193.98	-736.88
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日, 南平新华都购物广场有限公司资产总额 4,285.18 万元, 负债总额 6,018.31 万元, 净资产-1,733.13 万元, 实

现营业收入 9,711.41 万元，净利润-242.87 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	3,225.66	2,208.10	1,844.65	1,595.35
非流动资产	1,846.62	650.55	496.08	2,689.83
资产总额	5,072.28	2,858.65	2,340.72	4,285.18
流动负债	-	-	-	4,240.87
非流动负债	-	-	-	1,777.44
负债合计	4,854.32	4,495.86	3,830.98	6,018.31
股东权益	217.96	-1,637.21	-1,490.26	-1,733.13
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	19,976.37	13,341.22	12,490.62	9,711.41
营业成本	16,440.92	11,269.97	10,415.77	8,261.57
营业利润	-897.51	-1,197.35	150.10	-243.31
利润总额	-895.37	-1,848.69	150.26	-242.87
净利润	-895.37	-1,848.69	150.26	-242.87
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，三明新华都物流有限公司资产总额 7,341.53 万元，负债总额 987.30 万元，净资产 6,354.23 万元，实现营业收入 121.29 万元，净利润-232.84 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	933.18	222.46	256.83	338.25
非流动资产	7,927.06	7,430.31	7,212.55	7,003.28
资产总额	8,860.24	7,652.76	7,469.38	7,341.53
流动负债	1,708.36	920.78	882.31	987.30
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	1,708.36	920.78	882.31	987.30

股东权益	7,151.88	6,731.98	6,587.07	6,354.23
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	6,041.01	1,633.31	160.37	121.29
营业成本	5,093.21	1,258.74	34.94	41.99
营业利润	147.16	-188.42	-145.51	-232.84
利润总额	147.46	-194.40	-144.91	-232.84
净利润	110.48	-419.90	-144.91	-232.84
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，龙岩新华都购物广场有限公司资产总额 14,643.71 万元，负债总额 19,585.20 万元，净资产-4,941.49 万元，实现营业收入 23,647.07 万元，净利润-1,353.08 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	7,146.39	6,652.39	5,716.17	4,815.93
非流动资产	2,789.35	1,292.04	1,123.47	9,827.78
资产总额	9,935.74	7,944.43	6,839.64	14,643.71
流动负债	9,317.57	10,940.67	10,318.69	11,968.29
非流动负债	113.75	127.41	109.36	7,616.91
负债合计	9,431.32	11,068.08	10,428.05	19,585.20
股东权益	504.42	-3,123.65	-3,588.41	-4,941.49
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	33,301.45	29,045.65	29,815.34	23,647.07
营业成本	27,112.12	24,496.61	24,974.80	19,950.90
营业利润	-1,857.24	-2,715.49	-492.67	-1,352.11
利润总额	-1,901.14	-3,628.07	-464.76	-1,353.08
净利润	-1,901.14	-3,628.07	-464.76	-1,353.08
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，江西新华都购物广场有限公司资产总额 8,976.28 万元，负债总额 8,739.71 万元，净资产 236.57 万元，实现

营业收入 13,027.74 万元，净利润-609.43 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	6,770.61	4,790.76	3,605.81	2,556.09
非流动资产	3,351.20	1,838.31	1,572.12	6,420.20
资产总额	10,121.80	6,629.07	5,177.93	8,976.28
流动负债	6,531.44	6,050.29	4,131.82	3,261.22
非流动负债	1,691.51	205.11	200.11	5,478.49
负债合计	8,222.95	6,255.40	4,331.93	8,739.71
股东权益	1,898.85	373.67	846.00	236.57
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	17,201.17	19,121.64	14,384.46	13,027.74
营业成本	13,905.47	15,987.22	11,299.43	10,772.74
营业利润	-1,250.97	-2,039.07	465.71	-291.86
利润总额	-1,181.15	-1,525.19	472.33	-609.43
净利润	-1,181.15	-1,525.19	472.33	-609.43
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，赣州新华都购物广场有限公司资产总额 5,651.37 万元，负债总额 7,536.35 万元，净资产-1,884.98 万元，实现营业收入 3,601.51 万元，净利润-633.62 万元。公司近三年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债表项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	1502.59	1378.51	1367.54	895.90
非流动资产	738.58	693.47	624.97	4755.47
资产总额	2241.17	2071.98	1992.52	5651.37
流动负债	2190.11	2672.27	3244.59	3,489.76
非流动负债	-	-	-	4,046.59
负债合计	2190.11	2672.27	3244.59	7536.35

股东权益	51.06	-600.29	-1252.07	-1884.98
利润表项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	6290.89	5157.41	4190.60	3601.51
营业成本	5105.52	4308.84	3562.92	3053.78
营业利润	-459.98	-663.84	-661.44	-634.11
利润总额	-464.93	-651.35	-653.44	-633.62
净利润	-464.93	-651.35	-653.44	-633.62
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并的资产总额为 248,069.27 万元，负债总额 222,318.96 万元，净资产为 25,750.30 万元。模拟合并主体近两年及基准日资产、财务状况如下：

资产、负债及财务状况简表（模拟合并）

单位：人民币万元

资产负债表项目	2019/12/31	2020/12/31	2021/10/31
流动资产	119,481.60	133,629.97	102,864.60
非流动资产	42,029.12	36,101.05	145,204.66
资产总额	161,510.72	169,731.02	248,069.26
流动负债	137,991.88	136,499.77	125,531.43
非流动负债	572.32	500.56	96,787.53
负债合计	138,564.20	137,000.33	222,318.96
股东权益	22,946.52	32,730.68	25,750.30
利润表项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
营业收入	469,862.30	374,280.47	268,997.38
营业成本	370,041.37	284,359.36	204,946.50
营业利润	-11,103.38	9,602.31	-6,130.81
利润总额	-16,944.39	9,699.91	-7,065.00
净利润	-17,409.11	9,699.71	-7,064.99

审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

以上模拟合并 2019、2020、2021 年的数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为“天健审〔2022〕13-1 号”的无保留意见审计报告。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

因新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块，委托福建华成房地产土地资产评估有限公司对该经济行为涉及 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体的股东全部权益价值进行评估。本次评估的目的是反映 11 家全资子公司模拟合并主体的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值，为委托人拟进行重大资产出售的经济行为提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2021 年 11 月 24 日《新华都购物广场股份有限公司关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》（公告编号：2021-074）以及股东会决议实施的。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是新华都购物广场股份有限公司零售板块的 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体在评估基准日 2021 年 10 月 31 日申报评估的全部资产、负债。

截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，11 家全资子公司模拟合并报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天健审（2022）13-1 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

1、福建新华都综合百货有限公司（含宁德新华都购物广场有限公司）

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	15,548.52	流动负债	25,339.45
非流动资产	28,208.76	非流动负债	20,597.21
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	20,572.60
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	24.61

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	5,428.24		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	20,581.77		
无形资产	75.68		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	2,123.07		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	43,757.28	负债总计	45,936.66
		净资产（所有者权益）	-2,179.38

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、漳州新华都百货有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	6,158.62	流动负债	10,198.78
非流动资产	10,999.36	非流动负债	6,594.62
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	6,594.62
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	2,594.14		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
油气资产	-		
使用权资产	7,426.80		
无形资产	-		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	978.42		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	17,157.98	负债总计	16,793.40
		净资产（所有者权益）	364.58

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3、泉州新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	59,406.67	流动负债	47,765.01
非流动资产	51,534.37	非流动负债	40,894.11
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	40,841.07
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	53.04
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	1,469.55		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	46,740.38		
无形资产	-		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	3,324.44		

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	110,941.04	负债总计	88,659.12
		净资产（所有者权益）	22,281.92

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

4、厦门新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	17,506.11	流动负债	13,472.89
非流动资产	18,756.33	非流动负债	14,248.55
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	14,183.07
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	65.48
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	1,750.55		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	15,839.06		
无形资产	13.79		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	1,152.93		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	36,262.44	负债总计	27,721.44
		净资产（所有者权益）	8,541.00

5、三明新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	1,472.76	流动负债	6,924.55
非流动资产	5,009.15	非流动负债	845.98
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	845.98
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	3,035.60		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	1,458.44		
无形资产	428.92		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	86.19		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	6,481.91	负债总计	7,770.53
		净资产（所有者权益）	-1,288.62

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

6、南平新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	1,595.35	流动负债	4,240.87
非流动资产	2,689.83	非流动负债	1,777.44
其中：债权投资	-	其中：长期借款	

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	1,777.44
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	105.73		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	2,277.98		
无形资产	-		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	306.12		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	4,285.18	负债总计	6,018.31
		净资产（所有者权益）	-1,733.13

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

7、三明新华都物流配送有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	338.25	流动负债	987.30
非流动资产	7,003.28	非流动负债	-
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
投资性房地产	• -		
固定资产	5,214.99		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	-		
无形资产	1,756.54		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	31.75		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	7,341.53	负债总计	987.30
		净资产（所有者权益）	6,354.23

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

8、龙岩新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	4,815.93	流动负债	11,968.29
非流动资产	9,827.78	非流动负债	7,616.91
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	7,552.58
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	94.33
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	438.05		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	8,593.09		

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
无形资产	-		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	796.64		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	14,643.71	负债总计	19,585.20
		净资产（所有者权益）	-4,941.49

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

9、江西新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	2,556.09	流动负债	3,261.22
非流动资产	6,420.20	非流动负债	5,478.49
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	5,215.80
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	262.69
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	198.66		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	5,394.04		
无形资产			
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	827.50		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	8,976.28	负债总计	8,739.71

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
		净资产（所有者权益）	236.57

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

10、赣州新华都购物广场有限公司

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	895.90	流动负债	3,489.75
非流动资产	4,755.47	非流动负债	4,046.60
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	4,046.60
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	
长期股权投资	-	递延收益	
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	63.22		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	4,184.59		
无形资产	-		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	507.66		
递延所得税资产	-		
其他非流动资产	-		
资产总计	5,651.37	负债总计	7,536.35
		净资产（所有者权益）	-1,884.98

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购

物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并基准日资产负债表如下：

资产负债表（模拟合并）

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值	项 目	基准日账面价值
流动资产	102,864.60	流动负债	125,531.43
非流动资产	145,204.66	非流动负债	96,787.53
其中：债权投资	-	其中：长期借款	
其他债权投资	-	应付债券	
可供出售金融资产	-	租赁负债	96,287.38
持有至到期投资	-	长期应付款	
长期应收款	-	预计负债	262.70
长期股权投资	-	递延收益	237.46
其他权益工具投资	-	递延所得税负债	
其他非流动金融资产	-	其他非流动负债	
投资性房地产	-		
固定资产	20,298.73		
在建工程	-		
生产性生物资产	-		
油气资产	-		
使用权资产	112,496.14		
无形资产	2,274.94		
开发支出	-		
商誉	-		
长期待摊费用	10,134.72		
递延所得税资产	0.13		
其他非流动资产	-		
资产总计	248,069.26	负债总计	222,318.96
		净资产（所有者权益）	25,750.30

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次纳入评估范围的资产、负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为“天健审〔2022〕13-1 号”，评估是在被评估单位

经过审计后的报表基础上进行的。

（三）委估主要资产情况

本次评估范围中被评估单位申报的主要资产为流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产和长期待摊费用等。

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产，账面值 102,864.60 万元。

2、固定资产

纳入本次评估范围的固定资产账面原值 52,885.72 万元，账面净值 20,298.73 万元，包括房屋建筑物、机器设备和电子设备。

（1）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物分别为福建新华都综合百货有限公司、漳州新华都百货有限公司、三明新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司拥有的位于福建省福州市、漳州市、三明市、厦门市的商业用途房屋建筑物，共计 42 项房屋建筑物，建成于 1996-2014 年，建筑面积合计为 69,588.69 m²。

建筑物详情如下：

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	榕房权证 R 字第 0802347 号	榕鼓国用 (2008) 第 00252401634 号	鼓楼区东街道五四路 162 号新华福广场 1、2 座连体楼二层 01 商场	钢混	1996	商业	3,790.50	福建新华都综合百货有限公司所有
2	闽 (2018) 福州市不动产权第 9012617 号		鼓楼区东街道五四路 162 号新华福广场 1、2 座连体楼三层 03 店面	钢混	1996	商业	1,493.84	福建新华都综合百货有限公司所有
3	漳房权证芗字第 01043241 号	漳国用 (2004) 第 48584 号	新玖广场第一层 (商场)	钢混	2002	商场	3,157.04	漳州新华都百货有限公司所有
4	漳房权证芗字第 01042600 号	漳国用 (2004) 第 48583 号	新玖广场第二层 (商场)	钢混	2002	商场	3,511.41	漳州新华都百货有限公司所有
5	漳房权证芗字第 01036310 号	漳国用 (2004) 第 48727 号	新玖广场地下室	钢混	2002	车库	2,767.67	漳州新华都百货有限公司所有

6	漳房权证芑字第 01094105 号	漳国用(2007)第 76431 号	新瓏广场 B 幢 101 号	钢混	2002	住宅	76.5	漳州新华 都百货有 限公司所 有
7	漳房权证芑字第 01094126 号	漳国用(2007)第 76433 号	新瓏广场 B 幢 102 号	钢混	2002	住宅	135.96	漳州新华 都百货有 限公司所 有
8	漳房权证芑字第 01094106 号	漳国用(2007)第 76432 号	新瓏广场 B 幢 201 号	钢混	2002	住宅	76.5	漳州新华 都百货有 限公司所 有
9	漳房权证芑字第 01094128 号	漳国用(2007)第 76434 号	新瓏广场 B 幢 202 号	钢混	2002	住宅	135.96	漳州新华 都百货有 限公司所 有
10	漳房权证芑字第 01094127 号	漳国用(2007)第 76435 号	新瓏广场 B 幢 302 号	钢混	2002	住宅	135.96	漳州新华 都百货有 限公司所 有
11	厦国土房证第 00640474 号		演武路 15-69 号地 下一层 CS 室	钢混	2003	商业	2,660.74	厦门新华 都购物广 场有限公 司所有
12	安房权证湖头镇 字第 201604174 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场一至四层	钢混	2014	商业	16,739.07	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
13	安房权证湖头镇 字第 201604175 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 101 号	钢混	2014	商业	65.48	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
14	安房权证湖头镇 字第 201604176 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 102 号	钢混	2014	商业	60.52	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
15	安房权证湖头镇 字第 201604177 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 103 号	钢混	2014	商业	39.22	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
16	安房权证湖头镇 字第 201604178 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 105 号	钢混	2014	商业	42.05	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
17	安房权证湖头镇 字第 201604179 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 106 号	钢混	2014	商业	43.41	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合 一)
18	安房权证湖头镇		安溪县湖头镇河滨	钢混	2014	商业	51.02	三明新华

	字第 201604180 号		北路 2 号新华都商业广场店面 107 号					都购物广场有限公司所有 (房地合一)
19	安房权证湖头镇字第 201604181 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 108 号	钢混	2014	商业	49.51	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
20	安房权证湖头镇字第 201604182 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 109 号	钢混	2014	商业	44.39	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
21	安房权证湖头镇字第 201604183 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 110 号	钢混	2014	商业	41.31	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
22	安房权证湖头镇字第 201604184 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 111 号	钢混	2014	商业	129.25	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
23	安房权证湖头镇字第 201604185 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 112 号	钢混	2014	商业	359.52	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
24	安房权证湖头镇字第 201604186 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 113 号	钢混	2014	商业	42.95	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
25	安房权证湖头镇字第 201604187 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 115 号	钢混	2014	商业	50.65	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
26	安房权证湖头镇字第 201604188 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 116 号	钢混	2014	商业	53.85	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
27	安房权证湖头镇字第 201604189 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 117 号	钢混	2014	商业	53.85	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
28	安房权证湖头镇字第 201604190 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商	钢混	2014	商业	53.85	三明新华都购物广

	号		业广场店面 118 号					场有限公司所有 (房地合一)
29	安房权证湖头镇字第 201604191 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 119 号	钢混	2014	商业	52.09	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
30	安房权证湖头镇字第 201604192 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 120 号	钢混	2014	商业	27.28	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
31	安房权证湖头镇字第 201604193 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 121 号	钢混	2014	商业	55.14	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
32	安房权证湖头镇字第 201604194 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 122 号	钢混	2014	商业	55.14	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
33	安房权证湖头镇字第 201604195 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 123 号	钢混	2014	商业	55.14	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
34	安房权证湖头镇字第 201604196 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 125 号	钢混	2014	商业	76.69	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
35	安房权证湖头镇字第 201604197 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 126 号	钢混	2014	商业	49.88	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
36	安房权证湖头镇字第 201604198 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 127 号	钢混	2014	商业	53.17	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
37	安房权证湖头镇字第 201604199 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 128 号	钢混	2014	商业	53.17	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)
38	安房权证湖头镇字第 201604200 号		安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 129 号	钢混	2014	商业	55.14	三明新华都购物广场有限公司所有 (房地合一)

								司所有 (房地合一)
39	安房权证湖头镇 字第 201604201 号		安溪县湖头镇河滨 北路 2 号新华都商 业广场店面 130 号	钢混	2014	商业	55.14	三明新华 都购物广 场有限公 司所有 (房地合一)
40	闽(2018)沙县 不动产权第 0008288 号		沙县虬江水东路 179 号仓储	钢构	2012	其他 商服 用地	11,897.63	三明新华 都物流配 送有限公 司
41	闽(2018)沙县 不动产权第 0008288 号		沙县虬江水东路 179 号办公楼	钢混	2012	其他 商服 用地	4,797.25	三明新华 都物流配 送有限公 司
42	闽(2018)沙县 不动产权第 0008288 号		沙县虬江水东路 179 号加工中心	钢混	2011	其他 商服 用地	16,443.85	三明新华 都物流配 送有限公 司
合计							69,588.69	

(2) 机器设备

纳入评估范围的机器设备账面原值 23,542.89 万元，账面净值 3,731.81 万元，包括收银台、冰柜、展示柜、鲜奶机、打蛋机、面包搅拌机等超市经营设备设施，主要分布在福建省福州市、漳州市、泉州市、厦门市、三明市、南平市、龙岩市、江西省赣州市的新华都各个分店等经营场所，机器设备中部分已报废（详见评估明细表），其余在用设备均可正常使用，基本能够满足经营需求。

(3) 电子设备

纳入评估范围的电子设备账面原值 6,568.13 万元，账面净值 976.66 万元，包括多功能食品安全检测仪、条码打印机、自助收银台等经营用电子设备和电脑、打印机、复印件等办公电子设备等，主要分布在福建省福州市、漳州市、泉州市、厦门市、三明市、南平市、龙岩市、江西省赣州市的新华都各个分店等经营场所，电子设备中部分已报废（详见评估明细表），其余在用设备均可正常使用，基本能够满足经营及办公需求。

(4) 车辆

纳入评估范围的车辆账面原值 44.07 万元，账面净值 2.92 万元，共 2 辆为南平新华都购物广场有限公司所使用的五菱牌 LZW6450PF 小型普通客车和福建新华都购物广场有限公司所使用的别克商务轿车 SGM6521ATA，均在 2013 年购置启用，车辆在年检合格期内，可正常上路行驶，基本能够满足日常生产经营需求。

3、使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产账面值 112,496.14 万元，核算内容为企业租赁的用于各门店经营的房地产在租赁期内使用租赁资产经折旧后余额，包括位于福州市五四路 162 号新华福广场 1 层、3 层、4 层、5 层商业、泉州市丰泽区丰泽街与田安北路交叉处的丰泽商城中心商场一至五层、三明市列东街时代广场 B 区商场，三明市梅列区玫瑰新村 66 幢地下一层 1(5) 商业，宁化县南大街财富广场等等。

4、无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 29 宗，账面价值 2,850.45 万元，账面净值 2,129.73 万元，其中 28 宗宗地位于湖头镇河滨北路 2 号，证载权利人三明新华都购物广场有限公司，1 宗宗地位于沙县虬江水东路 179 号，证载权利人三明新华都物流配送有限公司。

①土地登记状况

不动产权登记状况

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m²	取得日期	终止日期
1	安国用(2016)第 0054319 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层商业	出让	商业	5,390.93	2010/5/5	2050/5/5
2	安国用(2016)第 0054320 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 101 号	出让	商业	21.09	2010/5/5	2050/5/5
3	安国用(2016)第 0054321 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 102 号	出让	商业	19.49	2010/5/5	2050/5/5
4	安国用(2016)第 0054322 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面	出让	商业	12.63	2010/5/5	2050/5/5

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权 类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期
		103 号					
5	安国用(2016)第 0054323 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 105 号	出让	商业	13.54	2010/5/5	2050/5/5
6	安国用(2016)第 0054324 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 106 号	出让	商业	13.98	2010/5/5	2050/5/5
7	安国用(2016)第 0054325 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 107 号	出让	商业	16.43	2010/5/5	2050/5/5
8	安国用(2016)第 0054326 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 108 号	出让	商业	15.94	2010/5/5	2050/5/5
9	安国用(2016)第 0054327 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 109 号	出让	商业	14.30	2010/5/5	2050/5/5
10	安国用(2016)第 0054328 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 110 号	出让	商业	13.30	2010/5/5	2050/5/5
11	安国用(2016)第 0054329 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 111 号	出让	商业	41.63	2010/5/5	2050/5/5
12	安国用(2016)第 0054330 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 112 号	出让	商业	115.79	2010/5/5	2050/5/5
13	安国用(2016)第 0054331 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 113 号	出让	商业	13.83	2010/5/5	2050/5/5
14	安国用(2016)第 0054332 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 115 号	出让	商业	16.31	2010/5/5	2050/5/5
15	安国用(2016)第 0054333 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 116 号	出让	商业	17.34	2010/5/5	2050/5/5
16	安国用(2016)第 0054334 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 117 号	出让	商业	17.34	2010/5/5	2050/5/5
17	安国用(2016)第 0054335 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 118 号	出让	商业	17.34	2010/5/5	2050/5/5
18	安国用(2016)第 0054336 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 119 号	出让	商业	16.20	2010/5/5	2050/5/5
19	安国用(2016)第 0054337 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 120 号	出让	商业	8.79	2010/5/5	2050/5/5
20	安国用(2016)第 0054338 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 121 号	出让	商业	17.76	2010/5/5	2050/5/5
21	安国用(2016)第 0054339 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 122 号	出让	商业	17.76	2010/5/5	2050/5/5
22	安国用(2016)第 0054340 号	湖头镇河滨北路 2 号 新华都商业广场店面 123 号	出让	商业	17.76	2010/5/5	2050/5/5
23	安国用(2016)第	湖头镇河滨北路 2 号	出让	商业	24.70	2010/5/5	2050/5/5

序号	土地使用权证编号	坐落	使用权类型	用途	面积m ²	取得日期	终止日期
	0054341 号	新华都商业广场店面 125 号					
24	安国用（2016）第 0054342 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 126 号	出让	商业	16.07	2010/5/5	2050/5/5
25	安国用（2016）第 0054343 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 127 号	出让	商业	17.12	2010/5/5	2050/5/5
26	安国用（2016）第 0054344 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 128 号	出让	商业	17.12	2010/5/5	2050/5/5
27	安国用（2016）第 0054345 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 129 号	出让	商业	17.76	2010/5/5	2050/5/5
28	安国用（2016）第 0054346 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 130 号	出让	商业	17.76	2010/5/5	2050/5/5
29	闽（2018）沙县不动产权第 0008288 号	沙县虬江水东路 179 号	出让	其他商服用地	33,365.00	2011/11/27	2051/11/27
合 计					39,325.01		

②土地权利状况

土地所有权属国家，三明新华都购物广场有限公司以出让方式取得土地使用权。截至评估基准日，委估宗地未设定抵押权，未设定担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利，土地剩余使用年期为 28.5 年。

三明新华都物流配送有限公司以出让方式取得土地使用权。截至评估基准日，委估宗地未设定抵押权，未设定担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利，土地剩余使用年期为 30.09 年。

③土地利用状况

截至评估基准日，委估宗地为熟地，其土地开发程度为红线外“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）和红线内场地平整，地上已建有房屋建筑物。

（2）其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产原始入账价值 332.60 万元，账面价值 145.20 万元，核算内容为富基系统、百胜系统软件等各外购软件。

4、长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用原始入账价值 29,407.57 万元，账面

净值 10,134.72 万元，核算内容为门店的装修费用摊销余额。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、账面记录的无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为上述 29 宗土地使用权，使用权类型为出让，其中 28 宗地类用途为商服用地，1 宗地类用途为其他商服用地。

2、账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，企业承诺不存在拥有的、账面未记录的其他资产。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日模拟合并报表各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了“天健审（2022）13-1 号”标准无保留意见的审计报告，资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据资产评估的有关法律法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

采用市场价值的理由：

从经济行为和评估目的分析，基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受。

从市场条件分析，随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受。

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即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果的影响。

从价值类型选择惯例分析，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2021 年 10 月 31 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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）经济行为依据

委托人提供的《新华都购物广场股份有限公司关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》（公告编号：2021-074）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订）；

5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议决定修改）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日国务院令 第691号）；

10、《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）；

11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

12、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号修订）；

13、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

14、《福建省财政厅 国家税务总局 福建省税务局〈关于明确耕地占用税我省适用税额等有关问题的通知〉》（闽财税〔2019〕24号）；

15、《福建省住房和城乡建设厅关于颁发〈福建省房屋建筑与装饰工程预算定额〉等8套2017版定额的通知》（闽建筑〔2017〕2号）；

16、其他与本次资产评估涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

9、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

16、《资产评估专家指引第6号—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）；

17、《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产

评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

18、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；

19、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》（财政部令第76号）以及具体准则等。

（四）资产权属依据

- 1、房屋所有权证、国有土地使用权证书及国有土地使用权出让合同等；
- 2、主要设备的购置合同及相关产权证明文件；
- 3、重要资产购置合同或凭证；
- 4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、国家有关部门发布的资料

- （1）中国人民银行金融机构贷款市场报价利率（LPR）；
- （2）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- （3）《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- （4）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （5）《房屋完损等级评定标准》（原城乡建设环境保护部）；

（6）《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、福建省建设厅公布的定额调整、人工单价调整文件等建安工程造价相关资料；

（7）《基本建设财务规则》（2016年，中华人民共和国财政部令第81号）；

（8）《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》

（财建〔2016〕504号）；

（9）《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）。

2、资产评估机构收集的资料

- （1）《资产评估常用数据与参数手册》；
- （2）机械工业出版社《2021年机电产品报价手册》；
- （3）评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- （4）IFIND 资讯等；
- （5）资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- （6）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （7）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

1、福建华成房地产土地资产评估有限公司与委托人签订的《资产评估委托合同》；

2、被评估单位提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；

3、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

4、被评估单位提供的预测性财务信息（盈利预测）；

5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。

6、资产评估专业人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则-资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业

人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3、《资产评估执业准则-企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4、《资产评估执业准则-企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、资产基础法

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。

2、收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包

括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3、市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（三）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1、资产基础法适用性分析

截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，每项资产和负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2、收益法适用性分析

被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，具备持续经营的基础和条件，会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对企业目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来预期收益可以较为合理预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3、市场法适用性分析

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属上市公司的子公司，同一行业的上市公司业务结构、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且考虑到我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

评估方法一：资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

（2）其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

（3）存货

纳入评估范围的存货主要为原材料、包装物和产成品（库存商品）。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购包装物，以核

实后账面价值确定评估值；对于产成品（库存商品），根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值。

2、固定资产—房屋建筑物

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合评估对象建筑类资产特点和收集资料情况，采用收益法或市场法进行评估。

市场法简介：市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及实物因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。市场法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—评估值；P'—可比交易实例价格；A—交易情况修正系数；B—市场因素修正系数；C—区域状况因素修正系数；D—实物状况因素修正系数。

收益法是指预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中：P—评估价值；

R_i —第*i*年的净收益；

r —折现率；

n —收益期。

3、固定资产—设备

（1）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委

估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

①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、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），增值税一般纳税人购置固定资产所发生的增值税可以从销项税额中抵扣。因此，对于机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。项税额。由于产权持有单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本-
增值税可抵扣金额

A、购置价

主要通过向设备生产厂家或销售公司询价或参照《2021 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

B、运杂费

根据《资产评估常用数据与参数手册》以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。

运杂费=含税购置价×运杂费率

对于设备由生产厂家承担运杂费的，不再计取运杂费。

C、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》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。

安装调试费=含税购置价×安装调试费率

对于由设备供货单位负责安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、基础费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》中《国内设备基础费概算指标》计取设备基础费。

设备基础费=含税购置价×基础费率

E、其它费用

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境影响评价费、可行性研究费等。

F、资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期（按整体工程考虑）内占用资金的筹资成本，利率按评估基准日整体工期对应执行的银行贷款利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑，即：

资金成本=（设备购置费+运杂费+安装工程费+基础费+工程建设其它费用）×合理工期×贷款利率÷2

G、增值税可抵扣金额

根据《财政部关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），增值税一般纳税人购进或者自制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）、《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）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）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，故：

增值税可抵扣金额=购置价÷（1+13%）×13%+（运杂费+安装调试费+基础费）÷（1+9%）×9%

②综合成新率的确定

纳入本次评估范围的机器设备主要是超市经营电子类设备。

对大型、关键设备，采用观察法成新率和使用年限成新率按权重确定：

综合成新率=观察法成新率×60%+使用年限法成新率×40%

A、观察法成新率

观察法成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定观察法成新率。

B、使用年限法成新率

使用年限法成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的电子类设备，主要根据经济使用年限，结合维修保养情况，以使用年限法为基础，根据机器设备的实际利用率、负荷状况、维护保养、工作环境等情况，结合现场查勘进行调整确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\% \times K$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（2）电子设备

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

①电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税）}$$

②成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

或，成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

对于购置日期较早，已超过经济寿命年限，但仍在用的机器设备和电子设备最低综合成新率取 10%，或采用二手设备市场价格确定评估值。

（3）车辆

纳入评估范围的车辆中，其中一辆为小型普通客车，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，采用市场法进行评估。

市场法是通过比较待估资产与最近售出可比资产的异同，并将可比资产的市场价格进行调整，从而确定待估资产价值的一种评估方法。市场法的基本公式如下：

$$P=P'\times A\times B\times C$$

式中：P—待估资产价值；

P'—可比交易实例价格；

A—交易时间修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—其他因素修正系数。

纳入评估范围的另一辆车的车型为商务轿车，根据本次评估目的，按照成本法确定。成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本，乘以成新率，其乘积即作为评估值。车辆的重置成本由购置价(含增值税)、车辆购置税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价的确定

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，对于已经停产的车辆，则以是同型号的升级换代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的收费标准水平确定。

②车辆购置税

根据财政部税务总局海关总署公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》2019 年第 39 号和《中华人民共和国车辆购置税条例》国家税务总局 2019 年第 26 号的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价 $\div$ (1+13%) $\times$ 10%

③成新率的确定：

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》文件，车辆的成新率以理论成新率（年限成新率或里程成新率）并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

年限成新率的计算方法为：

年限成新率=(经济耐用年限-实际已使用年限) $\div$ 经济耐用年限 $\times$ 100%

或里程成新率的计算方法为：

里程成新率=(规定行驶里程-实际行驶里程) $\div$ 规定行驶里程 $\times$ 100%

理论成新率采用里程成新率与年限成新率孰低原则确定，再根据理论成新率与现场查看成新率相比较，以现场勘查实际情况为主要考虑因素，用权重确定出最后的综合成新率。

4、使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产核算内容为企业租赁的用于门店经营的房地产在租赁期内使用租赁资产的权益价值。资产评估专业人员查阅了相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程，以核实后的账面值作为评估值。

5、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权分别为三明新华都购物广场有限公司持有的座落于安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层商业所属土地使用权和三明新华都物流有限公司持有的座落于沙县虬江水东路 179 号其他商服用地。本次评估商业房地产在房屋建筑物中采用收

益法（房地合一）进行评估，所属土地使用权价值已体现在房地产价值中，故该土地使用权评估值为零；沙县虬江水东路 179 号其他商服用地采用采用基准地价系数修正法确定评估值。

无形资产——其他无形资产，主要为外购软件系统等，在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的软件使用权尚可使用年期或权利价值确定评估值。

6、长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

7、负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬及其他应付款等。

资产评估专业人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

②逐项核实负债是否客观存在；

③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，资产评估专业人员将余额调整至其他相关科目。

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

评估方法二：收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。计算公式如下：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 - C_2 + C_3 \quad \text{公式二}$$

上式中： E —股东全部权益价值；

V —企业价值；

D —付息债务评估价值；

P —经营性资产评估价值；

C_1 —溢余及非经营性资产评估价值；

C_2 —溢余及非经营性负债评估价值；

C_3 —长期股权投资或权益工具投资价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$p = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的自由现金流

t —明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$

r —折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g —永续期的增长率，本次评估 $g=0\%$

n —明确预测期第末年

其中，折现率（加权平均资本成本 $WACC$ ）计算公式如下：

$$WACC = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

其中： $WACC$ —加权平均资本成本

R_e —权益资本成本

R_d —债务资本成本

W_e —权益资本在资本结构占比

W_d —债务资本在资本结构占比

T —被评估企业的所得税税率

其中，权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（ $CAPM$ ）计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

公式中： R_e —权益资本成本

R_f —无风险收益率

β —企业风险系数

R_m —市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ —市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、

评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况 进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算

1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市

场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿。

2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）基本假设

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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用

的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）一般假设

1、被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化。

2、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

3、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件。

4、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化。

5、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（不考虑利率在评估基准日至报告日的变化）。

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性。

7、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动。

8、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉

讼、抵押、担保等事项。

9、无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新。

2、被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

3、被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

4、被评估单位在未来经营期内的资产构成，主营业务、产品类型、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日的状态持续，不考虑未来可能由于管理层、经营策略、关联企业经营模式以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品类型等状况的变化。

5、在未来的经营期内，被评估单位的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近期的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入、交易手续费，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。

6、未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化。

7、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业经营规模以评估基准日状况进行估算。

8、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响。

9、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况。

10、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本

一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项。

11、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

12、被评估单位经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新华都购物广场股份有限公司拟出售零售业务板块涉及的 11 家全资子公司（福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司）模拟合并主体股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的评估结论如下：

（一）不同评估方法的评估结果

1. 采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断准确及经营规划落实的前提下，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币贰亿伍仟柒佰伍拾万叁仟元（RMB25,750.30 万元）

评估值为人民币叁亿玖仟零陆万贰仟壹佰元（RMB 39,006.21 万元）

评估增值人民币壹亿叁仟贰佰伍拾伍万玖仟壹佰元（RMB 13,255.91 万元）。

2. 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币贰拾肆亿捌仟零陆拾玖万贰仟陆佰元（RMB248,069.26 万元），评估值为人民币贰拾陆亿壹仟柒佰伍拾肆万柒仟陆佰元（RMB261,754.76 万元），评估增值人民币壹亿叁仟陆佰捌拾伍万伍仟元（RMB13,685.50 万元），增值率 5.52%；

负债总计：账面值为人民币贰拾贰亿贰仟叁佰壹拾捌万玖仟陆佰元（RMB222,318.96 万元），评估值为人民币贰拾贰亿贰仟叁佰壹拾捌万玖仟陆佰元（RMB 222,318.96 万元），评估无增减值变化；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币贰亿伍仟柒佰伍拾万叁仟元（RMB 25,750.30 万元），评估值为人民币叁亿玖仟肆佰叁拾伍万捌仟元（RMB39,435.80 万元），评估增值人民币壹亿叁仟陆佰捌拾伍万伍仟元（RMB13,685.50 万元），增值率 53.15%。详细如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	102,864.60	102,916.24	51.64	0.05
非流动资产	145,204.66	158,838.52	13,633.86	9.39
其中：债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	20,298.73	34,510.29	14,211.56	70.01
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	112,496.14	112,496.14	-	-
无形资产	2,274.94	1,856.69	-418.25	-18.39
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-

长期待摊费用	10,134.72	9,975.40	-159.32	-1.57
递延所得税资产	0.13	-	-0.13	-100.00
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	248,069.26	261,754.76	13,685.50	5.52
流动负债	125,531.43	125,531.43	-	-
非流动负债	96,787.53	96,787.53	-	-
负债总计	222,318.96	222,318.96	-	-
净资产（所有者权益）合计	25,750.30	39,435.80	13,685.50	53.15

（二）不同评估方法下结果分析

1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 39,006.21 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 39,435.80 万元，低了 429.59 万元，差异率 1.1%。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；企业核心资产主要为建筑物、设备类以及无形资产土地，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联。

（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。由于被评估单位属于商超零售行业，其收入主要来源于各线下实体经营门店销售收入，收益法评估结果不仅与企业账面反映的实物资产存在关联性，亦能反映企业所具备的竞争优势、产品优势、客户资源和行业运作经验等表外因素的价值贡献。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

由于收益法评估结果以未来预期为基础，受宏观经济和客户关系、销

售网络和行业运作经验的影响较大，且股权整体转让后企业管理层存有较大不确定性，资产基础法评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，从企业购建角度反映了企业的整体价值，资产基础法相对于收益法而言，更能够全面反映被评估单位的整体价值。故采用资产基础法评估结果确定本次出售 11 家全资子公司模拟合并的股东全部权益的市场价值更为合理。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次出售 11 家全资子公司模拟合并股东全部权益价值参考依据。

（三）最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论。

本次出售 11 家全资子公司模拟合并股东全部权益评估价值为 39,435.80 万元（大写：叁亿玖仟肆佰叁拾伍万捌仟元整），评估增值 13,685.50 万元，增值率 53.15%。

本次评估未考虑控股权溢价或少数股权折价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估报告中基准日模拟合并报表中的各项资产及负债账面值系天健会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了“天健审（2022）13-1 号”标准无保留意见的审计报告，资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的机器设备及电子设备中存在部分设备已报废的情况，具体详见评估明细表。

（三）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

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据（2019）赣 0104 民初 1607 号《江西省南昌市青云谱区人民法院民事判决书》及（2021）赣 01 民终 439 号《江西省南昌市中级人民法院民事判决书》的判决结果：江西新华都购物广场有限公司应支付原告林则龙、张微二人赔偿款、案件受理费、保全费用等共计 2,626,947.06 元。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）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

鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响。

（八）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

响的瑕疵情形

无。

（九）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、在本次尽职调查和资产清查过程中，资产评估专业人员未对各种房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，资产评估专业人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、工程资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。资产评估专业人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

3、在本次尽职调查和资产清查过程中，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提

供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7、评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估专业人员对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

8、在评估基准日以后的有效期内，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、且对资产评估结果产生明显影响时，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。

9、评估基准日后，泉州新华都购物广场有限公司与新华都购物广场股份有限公司于2021年12月29日签订了《债权转让协议》，约定新华都购物广场股份有限公司受让泉州新华都购物广场有限公司对和昌（福建）房地产开发有限公司债权，即其他应收款----应收和昌（福建）房地产开发有限公司变更为其他应收款----新华都购物广场股份有限公司。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，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追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，

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果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、评估结论的使用有效期：根据资产评估管理的相关规定，本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本公司于二〇二二年二月十日形成评估专业意见并向委托人提交资产评估报告书。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

福建华成房地产土地资产评估有限公司

中国·福州

二〇二二年二月十日

评估机构法定代表人：

资产评估师：



附 件

- 1、 与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、 被评估单位审计后模拟合并的财务报表；
- 3、 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、 签名资产评估师的承诺函；
- 7、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 8、 资产评估机构法人营业执照副本；
- 9、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 10、 资产评估委托合同；
- 11、 账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 12、 资产评估明细表。

资产评估师承诺函

新华都购物广场股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，就贵公司股东拟售零售业务板块涉及的福建新华都综合百货有限公司、宁德新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、泉州新华都购物广场有限公司、厦门新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司、南平新华都购物广场有限公司、三明新华都物流配送有限公司、龙岩新华都购物广场有限公司、江西新华都购物广场有限公司、赣州新华都购物广场有限公司模拟合并的股东全部权益价值，以 2021 年 10 月 31 日为评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇二二年二月十日

账面价值与评估结论存在较大差异的说明

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出 11 家全资子公司模拟合并的股东全部权益价值在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的账面值为人民币 25,750.30 万元，评估值为人民币 39,435.80 万元，评估增值人民币 13,685.50 万元，增值率 53.15%。

1、流动资产评估增值 51.64 万元，增值率 0.05%。主要为存货评估增值 51.64 万元，评估增值原因主要为按售价计算并扣除相关销售税费后与帐面对比略有增值，增值在合理范围内。

2、非流动资产评估增值 13,633.86 万元，增值率 9.39%，其中：

(1) 房屋建筑物评估增值 13,292.52 万元，评估增值主要原因：一是纳入评估范围的房屋建筑物按照现行市价进行评估，二是收益法评估的是房地合一价值，已考虑了无形资产中的土地使用权价值，故形成评估增值。

(2) 设备类资产净值评估增值 919.04 万元，评估净值增值的原因主要为企业会计折旧年限短于评估所确定的经济使用年限所致。

(3) 无形资产评估减值 418.24 万元，评估减值主要原因为固定资产房屋建筑物采用收益法评估，得出的房地合一的房地产价值已包含了账面列支土地使用权价值，故形成减值。

(4) 长期待摊费用评估减值 159.32 万元，评估减值主要原因为部分长期待摊费用（装修）并入房地产核算。