

供销大集集团股份有限公司
减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴咨字（2021）第 0551 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二一年十月三十一日

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告的使用限制说明	38
十三、资产评估报告日	39
资产评估报告附件	41

资产评估报告声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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

**供销大集集团股份有限公司
减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴咨字（2021）第 0551 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司在盈利补偿期间届满后进行减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司股东全部权益在 2020 年 12 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、评估目的：根据《西安民生集团股份有限公司（后更名为：供销大集集团股份有限公司）发行股份购买资产的盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》以及《盈利预测补偿协议之补充协议二》，供销大集集团股份有限公司在盈利补偿期间届满后拟对海南供销大集控股有限公司进行减值测试，供销大集集团股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为判断海南供销大集控股有限公司是否减值提供价值参考依据。

二、评估对象：海南供销大集控股有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：海南供销大集控股有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，海南供销大集控股有限公司总资产账面价值为 4,000,627.67 万元，评估价值为 4,106,229.42 万元，增值额为 105,601.75 万元，增值率为 2.64%；总负债账面价值为 1,292,680.88 万元，评估价值为 1,292,680.88 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,707,946.79 万元，评估价值为 2,813,548.54 万元，增值额为 105,601.75 万元，增值率为 3.90%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	1,854,180.37	1,854,180.37	-	0.00
2	非流动资产	2,146,447.30	2,252,049.05	105,601.75	4.92
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	债权投资	-	-	-	-
6	其他债权投资	-	-	-	-
7	长期应收款	-	-	-	-
8	长期股权投资	2,146,447.30	2,252,049.05	105,601.75	4.92
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	-	-	-	-
11	其他权益工具投资	-	-	-	-
12	其他非流动金融资产	-	-	-	-
13	在建工程	-	-	-	-
14	工程物资	-	-	-	-
15	固定资产清理	-	-	-	-
16	生产性生物资产	-	-	-	-
17	使用权资产	-	-	-	-
18	油气资产	-	-	-	-
19	无形资产	-	-	-	-
20	开发支出	-	-	-	-
21	商誉	-	-	-	-
22	长期待摊费用	-	-	-	-
23	递延所得税资产	-	-	-	-
24	其他非流动资产	-	-	-	-
25	资产总计	4,000,627.67	4,106,229.42	105,601.75	2.64
26	流动负债	1,292,680.88	1,292,680.88	-	0.00
27	非流动负债	-	-	-	-
28	负债合计	1,292,680.88	1,292,680.88	-	0.00
29	净资产（所有者权益）	2,707,946.79	2,813,548.54	105,601.75	3.90

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起，至 2021 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

供销大集集团股份有限公司
减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

天兴咨字（2021）第 0551 号

供销大集集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司在盈利补偿期间届满后进行减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司股东全部权益在 2020 年 12 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、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：供销大集集团股份有限公司

注册地址：西安市解放路 103 号

法定代表人：杜小平

注册资本：陆拾亿零柒佰捌拾贰万捌仟贰佰叁拾壹元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 12 月 05 日

营业期限：长期

企业法人营业执照注册号：91610102220603356T

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；卷烟、雪茄烟的零售；仓储服务；文化娱乐服务；旅馆；理发美容；浴池；洗染；汽车清洗装潢、租赁；汽车出租；人力资源中介服务；餐饮服务；互联网信息服务。（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）一般经营项目：国内商业；物资供销业；日用百货、服装鞋帽、针纺织品、皮革制品、钟表眼镜、金银饰品、珠宝玉器、工艺品、文体用品、办公

家具、家具、五金交电、家用电器、照相器材、运动器材、通讯器材、电子计算机及零件、化妆品、进口化妆品、洗涤用品的销售；服装干洗；服装加工销售；柜台租赁；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售；企业管理咨询服务；机械制造；摄影服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；日用品修理、机动车停车场。（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：海南供销大集控股有限公司

注册地址：海南省海口市国兴大道7号新海航大厦17层

法定代表人：杜小平

注册资本：贰佰陆拾玖亿壹仟壹佰捌拾伍万柒仟贰佰圆整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015年04月30日

营业期限：2015年04月30日至2045年04月30日

企业法人营业执照注册号：91460000324102652L

经营范围：粮油食品、定型包装食品及饮料、副食品、茶叶、酒、建筑材料、化工原料及制品、木材、胶合板、家具、橡胶制品、皮革制品、五金交电、家用电器、机械电子设备、农机农具、日用百货、文化、体育用品、轻纺制品、服装鞋帽、畜产品、棉纱、絮棉、麻类、棉短绒及副产品、金属材料、矿产品、燃料油的销售；物流服务；普通运输；土特产品、再生资源、野生植物、生食用菌的研发；农业生产技术及工程咨询；投资管理；项目投资，房地产项目投资、销售及信息咨询服务。

2. 公司股权结构及变更情况

海南供销大集控股有限公司是由海航实业集团有限公司（以下简称“海航实业集团”）与新合作商贸连锁集团有限公司（以下简称“新合作集团”）共同出资组建。海南供销大集控股有限公司于2015年4月30日，经海南省工商行政管理局核发注册号为460000000295527号的企业法人营业执照，设立时注册资本为

人民币 5,000.00 万元，海航实业集团与新合作集团各应以货币资金认缴出资人民币 2,500.00 万元，各占注册资本的 50%。2015 年 5 月 18 日，海航实业集团与新合作集团各自以货币资金实缴出资金额人民币 50.00 万元，各占实收资本的 50%。公司注册地为海南省海口市国兴大道 7 号新海航大厦 17 层，法人代表为杜小平。

2015 年 5 月 28 日，根据海南供销大集控股有限公司股东会决议，海航实业集团与海航商业控股有限公司（以下简称“海航商业控股”）签订的股权转让协议，海航实业集团将其持有海南供销大集控股有限公司的 50%股权转让给海航商业控股，本次转让后海航商业控股持有海南供销大集控股有限公司 50%的股权。

2015 年 5 月 29 日，根据海南供销大集控股有限公司股东会决议，同意海南供销大集控股有限公司注册资本由人民币 5,000.00 万元增加至人民币 1,511,185.72 万元，原股东海航商业控股及新合作集团尚未实缴的出资及本次新增资本以股权作价 1,511,085.72 万元出资，其中新合作集团、耿发分别以持有黑龙江省新合作置业有限公司 79.22%和 20.78%的股权作价 178,816.93 万元和 46,905.02 万元出资；湖南新合作实业投资有限公司以持有湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司 100%的股权作价 162,429.97 万元出资；新合作集团、河北新合作土产再生资源有限责任公司、张家口新合作元丰商贸连锁有限公司分别以持有怀安新合作商贸连锁有限公司 48.66%、38.50%和 12.84%的股权作价 4,738.50 万元、3,749.11 万元和 1,250.36 万元出资；河南省新合作商贸有限责任公司以持有郑州新合作商贸有限责任公司 100%的股权作价 10,933.00 万元出资；山东泰山新合作商贸连锁有限公司以持有泰安新合作商贸有限公司 100%的股权作价 104,387.75 万元出资；张家口新合作商贸以持有涿鹿新合作商贸有限公司 100%的股权作价 23,830.88 万元出资；济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司将持有济宁市兖州区百鼎商贸有限公司 100%的股权作价 15,254.07 万元出资；山东新合作超市连锁有限公司以持有滨州市沾化区新合作商贸有限公司 100%的股权作价 13,585.66 万元出资；十堰市新合作超市有限公司以持有十堰市新合作尚诚贸易有限公司 100%的股权作价 65,131.50 万元出资；延边新合作连锁超市有限公司以持有延边新合作厚普商贸有限公司 100%的股权作价 20,152.66 万元出资；赤峰新合作超市连锁有限公司以持有赤峰丰盈新合作商贸有限公司 100%的股权作价 5,398.22 万元出资；江苏新合作常客隆连锁超市有限公司、江苏信一房产开发有限公司、常熟市

龙兴农副产品物流有限公司分别以持有江苏合益控股有限公司 40%、40%和 20%的股权作价 22,251.20 万元、22,251.20 万元和 11,125.61 万元出资；江苏悦达置业有限公司以持有高淳县悦达置业有限公司 100%股权、芜湖悦家置业有限公司 100%的股权分别作价 21,783.57 万元和 32,291.15 万元出资；海航商业控股、海南海岛酒店管理有限公司、青岛海航地产开发有限公司、长春海航投资有限公司（原名“长春海航地产开发有限公司”）、海航国际旅游岛开发建设（集团）有限公司、海南海航工程建设有限公司分别以持有海南供销大集供销链控股有限公司（原名“海南海岛绿色农业开发有限公司”）42.36%、14.13%、12.98%、12.53%、11.03%、6.97%的股权作价 315,437.58 万元、105,266.72 万元、96,685.85 万元、93,343.70 万元、82,177.30 万元和 51,908.21 万元出资。上述股权出资作价金额以北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字（2015）第 1147-1~13 号”评估报告和“中企华评报字（2015）第 1140-1~2 号”评估报告为依据。

2015 年 5 月 30 日，根据海南供销大集控股有限公司股东会决议，同意海南供销大集控股有限公司注册资本由人民币 1,511,185.72 万元增加至人民币 2,691,185.72 万元，本次增资以货币出资。其中海航投资控股有限公司出资 200,000 万元，海航实业集团出资 159,000 万元，海航资本集团有限公司出资 60,000 万元，北京海旅盛域股权投资中心（有限合伙）出资 60,000 万元，上海轩创投资管理有限公司出资 60,000 万元，深圳市鼎发稳健股权投资合伙企业（有限合伙）出资 200,000 万元，安信乾盛财富管理（深圳）有限公司（原名“安信乾盛瑞丰 1 号专项资产管理计划”）出资 200,000 万元，上海并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资 50,000 万元，嘉兴洺洛投资管理合伙企业（有限合伙）出资 40,000 万元，北京万商大集投资管理中心（有限合伙）出资 35,000 万元，上海景石投资管理有限公司出资 30,000 万元，上海盛纳投资合伙企业（有限合伙）出资 20,000 万元，新疆永安股权投资管理有限公司出资 10,000 万元，潘明欣出资 50,000 万元，王雷出资 6,000 万元。

2015 年，根据供销大集集团股份有限公司（原名“西安民生集团股份有限公司”）第八届董事会第十三次会议、第八届董事会第十七次会议、2015 年第三次临时股东大会、第八届董事会第十九次会议、第八届董事会第二十次会议审议通

过发行股份购买资产的相关议案，以及 2016 年 2 月 1 日中国证券监督管理委员会《关于核准西安民生集团股份有限公司向海航商业控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2016]214 号），2016 年 9 月 12 日，海南供销大集控股有限公司完成工商变更登记手续，海南供销大集控股有限公司 100%的股权过户到供销大集名下。截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，海南供销大集控股有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	供销大集集团股份有限公司	2,691,185.72	100.00%
2	合计	2,691,185.72	100.00%

3. 公司主要资产概况

海南供销大集控股有限公司本部无实物资产，其余合并范围内的主要实物资产例如存货类、投资性房地产、固定资产等资产均在合并范围内的下属投资单位。

4. 公司主营业务概况

海南供销大集控股有限公司核心业务为地产业务和零售百货，其中：

海南供销大集控股有限公司控股百货两家，主要为天津国际商场、海南望海国际商业广场；控股超市业态港股上市公司中国顾客隆控股有限公司。

地产业务逐步缩减土地储备和新建项目，着重于出售存量的地产，出租 5A 写字楼、城市综合体等。

5. 公司组织结构

供销大集集团股份有限公司由董事会办公室、人资行政部、计划财务部、合规法务部、纪检监察部以及共享中心构成。海南供销大集控股有限公司的各职能部门实际为供销大集集团股份有限公司各职能部门的一部分。

合并范围内的各投资单位名称及持股比例情况如下表：

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
1	海南供销大集供销链控股有限公司	海口市	投资控股	100	--	非同一控制下
2	大集茂（武汉）商业发展有限公司（曾用名：大集茂（澄迈）商业发展有限公司）	海口市	农业开发	--	100	非同一控制下
3	海南酷铺日月贸易有限公司	海口市	物流配送	--	100	非同一控制下
4	西咸新区蓝海蓝房地产开发有限公司	咸阳市	房地产开发	--	100	非同一控制下

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
5	易生大集投资发展有限公司	天津市	房地产开发	--	99.94	非同一控制下
6	天津宁河海航置业投资开发有限公司	天津市	房地产开发	--	92.99	非同一控制下
7	天津宁河通航建设开发有限公司	天津市	房地产开发	--	92.99	非同一控制下
8	重庆通茂投资有限公司	重庆市	投资管理	--	100	非同一控制下
9	重庆大集商业管理有限公司	重庆市	房地产开发	--	100	非同一控制下
10	山东海航商业发展有限公司	青岛市	房地产开发	--	100	非同一控制下
11	西安曲江海航购物中心有限公司	西安市	投资管理	--	100	非同一控制下
12	湖南酷铺商业管理有限公司	长沙市	国内商业	--	80	非同一控制下
13	广东海航乐万家连锁超市有限公司	梅州市	国内商业	--	51	非同一控制下
14	福建海航乐万家时尚购物广场有限公司	永安市	国内商业	--	51	非同一控制下
15	海南供销大集供销链网络科技有限公司	海口市	国内贸易	93.75	6.25	非同一控制下
16	绿色实业(香港)有限公司	海口市	境外贸易	--	100	非同一控制下
17	天津国际商场有限公司	天津市	国内商业	--	76.19	非同一控制下
18	上海海航家乐企业管理有限公司	上海市	投资管理	--	100	非同一控制下
19	上海家得利超市有限公司	上海市	国内商业	--	100	非同一控制下
20	上海家得利商品配送管理有限公司	上海市	国内商业	--	100	非同一控制下
21	上海家得利田林超市有限公司	上海市	国内商业	--	100	非同一控制下
22	南通家得利企业管理有限公司	南通市	国内商业	--	100	非同一控制下
23	江苏超越超市连锁发展有限公司	南通市	国内商业	--	100	非同一控制下
24	江苏超越企业管理有限公司	南通市	国内商业	--	100	非同一控制下
25	如皋市超越购物有限公司	如皋市	国内商业	--	100	非同一控制下
26	长春美丽方民生购物中心有限公司	长春市	国内商业	--	100	非同一控制下
27	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	滨州市	国内商业	100	--	非同一控制下
28	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	赤峰市	国内商业	100	--	非同一控制下
29	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	济宁市	国内商业	100	--	非同一控制下
30	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	十堰市	国内商业	100	--	非同一控制下
31	泰安新合作商贸有限公司	肥城市	国内商业	100	--	非同一控制下
32	延边新合作厚普商贸有限公司	延边市	国内商业	100	--	非同一控制下
33	郑州新合作商贸有限责任公司	郑州市	国内商业	100	--	非同一控制下
34	涿鹿新合作商贸有限公司	涿鹿县	国内商业	100	--	非同一控制下
35	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	娄底市	房地产开发	100	--	非同一控制下
36	湖南新合作湘中物流有限公司	娄底市	房地产开发	--	100	非同一控制下
37	娄底新合作商业物业管理有限公司	娄底市	其他	--	100	非同一控制下
38	娄底新合作新城置业有限公司	娄底市	房地产开发	--	100	非同一控制下
39	娄底新合作宸德置业有限公司	娄底市	房地产开发	--	100	非同一控制下
40	新化新合作发展贸易有限公司	娄底市	国内商业	--	100	非同一控制下
41	怀安新合作商贸连锁有限公司	怀安市	国内商业	100	--	非同一控制下
42	江苏合益控股有限公司	常熟市	房地产开发	100	--	非同一控制下
43	苏州市瑞珀置业有限公司	苏州市	房地产开发	--	100	非同一控制下
44	江苏星光天地购物中心有限公司	常熟市	国内商业	--	100	非同一控制下
45	高淳县悦达置业有限公司	高淳县	房地产开发	100	--	非同一控制下
46	芜湖悦家置业有限公司	芜湖县	房地产开发	100	--	非同一控制下
47	中国顾客隆控股有限公司	开曼群岛	国内商业	--	70.42	非同一控制下
48	顾客隆国际有限公司	开曼群岛	投资控股	--	70.42	非同一控制下
49	澳门顾客隆国际一人有限公司	澳门	境外商业	--	70.42	非同一控制下
50	美适连锁超级市场有限公司	澳门	境外商业	--	70.42	非同一控制下
51	佛山市顺德区澳中贸易有限公司	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
52	香港顾客隆国际有限公司	香港	投资控股	--	70.42	非同一控制下
53	佛山市顺德区昌万隆复合材料有限公司	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
54	佛山市顺德区骏乐商业管理有限公司	佛山市	投资控股	--	70.42	非同一控制下
55	佛山市顺德区金程商贸有限公司	佛山市	投资控股	--	70.42	非同一控制下
56	广东省顾客隆商业连锁有限公司(曾用名:佛山市顾客隆商业有限公司)	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
57	佛山市顺德区名建贸易有限公司	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
58	肇庆市高要区乐通贸易有限公司	肇庆市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
59	佛山市泛邦进出口有限公司	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
60	珠海市顾客隆商业有限公司	珠海市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
61	广东省誉邦行供应链管理有限公司(曾用名:佛山市顺德区誉邦行贸易有限公司)	佛山市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
62	广州市顾客隆超市有限公司	广州市	国内商业	--	49.29	非同一控制下
63	肇庆顾客隆电子商务有限公司	肇庆市	其他	--	69.72	非同一控制下
64	肇庆顾客隆商业连锁有限公司	肇庆市	国内商业	--	70.42	非同一控制下
65	OzoneSupplyChainInternationalLimited	维尔京群岛	投资控股	--	70.42	非同一控制下
66	澳中供应链管理有限公司	香港	其他	--	70.42	非同一控制下
67	海口信航小额贷款有限公司	海口市	金融服务	32.14	67.86	同一控制下
68	海南望海国际商业广场有限公司	海口市	国内商业	--	100	同一控制下
69	海南供销大集金融投资有限公司(曾用名:陕西供销大集金融投资有限公司)	西安市	金融服务	100	--	同一控制下
70	海南供销大集酷铺商贸有限公司	海口市	国内商业	100	--	设立
71	湖南供销大集酷铺商贸有限公司	长沙市	国内商业	--	100	设立
72	海南供销大集数字科技产业有限公司	海口市	其他	90	10	设立
73	供销大集国际控股有限公司	开曼群岛	其他	--	100	设立
74	天津供销大集供应链管理有限公司	天津市	其他	--	100	设立
75	深圳前海大集供应链管理有限公司	深圳市	其他	--	100	设立
76	霍尔果斯信航鼎盛金融投资有限公司	霍尔果斯	金融服务	--	100	设立
77	新疆供销大集股权投资有限公司	霍尔果斯	金融投资	--	100	设立
78	天津供销大集商业保理有限公司	天津市	保理业务	--	100	设立
79	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	娄底市	房地产开发	--	100	设立
80	大连大集商业发展有限公司	大连市	其他	--	99.94	设立
81	深圳市大集投资合伙企业(有限合伙)	深圳市	其他	--	99.94	设立
82	大集金服(香港)贸易有限公司	香港	其他	--	100	设立
83	涿鹿供销大集商贸有限公司	涿鹿市	其他	--	100	设立
84	娄底新合作商业投资有限公司	娄底市	房地产开发	--	100	设立
85	上合丝路(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	天津市	金融服务	--	97.94	设立
86	石家庄易生大集实业发展有限公司	石家庄市	国内商业	--	64.96	设立
87	海南顾客隆供应链管理有限公司	海口市	国内商业	--	100	设立

6. 财务状况表及经营成果

资产负债表(合并)

单位: 万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	3,169,049.47	3,262,709.17	3,124,211.02
可供出售金融资产	2,132.66	2,132.66	30.00
长期应收款	19,380.90	-	-
长期股权投资	27,516.16	43,236.02	114,083.60
投资性房地产	1,244,730.30	1,187,302.02	1,146,224.52
固定资产	227,044.04	192,289.72	171,622.59
在建工程	22,169.99	21,921.88	23,470.57
固定资产清理	-	-	-
无形资产	40,409.53	35,819.75	20,302.08
长期待摊费用	14,613.34	8,773.99	6,513.72
递延所得税资产	4,195.33	9,515.23	2,422.19
其他非流动资产	205,136.54	3,922.54	635.39
非流动资产合计	2,050,730.08	1,698,775.19	1,673,350.99
资产总计	5,219,779.55	4,961,484.35	4,797,562.01
流动负债	1,649,003.49	1,541,128.61	1,553,996.50
非流动负债	497,323.37	395,026.72	345,351.41
负债合计	2,146,326.86	1,936,155.34	1,899,347.92
归属母公司所有者权益	3,018,961.39	2,978,791.07	2,858,297.91
少数股东权益	54,491.30	46,537.95	39,916.18
所有者权益	3,073,452.69	3,025,329.02	2,898,214.09

利润表（合并）

单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
一、营业收入	1,335,022.50	412,401.22	173,601.96
减：营业成本	1,108,202.23	311,873.03	114,746.66
营业税金及附加	15,683.18	10,712.98	12,262.92
减：销售费用	76,238.41	45,808.60	28,128.79
管理费用	49,729.82	36,506.55	24,533.22
财务费用	4,977.31	20,732.58	24,303.47
资产减值损失	19,995.88	94,004.55	61,184.14
加：公允价值变动收益	60,558.17	29,749.98	-41,266.00
投资收益	57,106.66	71,470.86	-1,613.95
资产处置收益	581.71	425.84	17.12
汇兑损益	-	-	-
其他收益	35,756.16	8,322.36	967.02
二、营业利润	222,763.37	2,736.91	-134,597.23
加：营业外收入	6,181.85	3,854.49	7,000.67
减：营业外支出	5,371.81	6,999.11	4,749.75
三、利润总额	223,573.41	-407.70	-132,346.31
减：所得税费用	71,429.74	26,186.02	-4,216.74
四、净利润	152,143.67	-26,593.73	-128,129.56

资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------	-------------

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	2,393,536.92	1,640,587.76	1,854,180.37
可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,748,536.76	2,538,525.30	2,146,447.30
投资性房地产	-	-	-
固定资产	-	-	-
在建工程	-	-	-
固定资产清理	-	-	-
无形资产	187.81	110.14	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	212.50	170.00	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,749,218.94	2,538,869.29	2,146,447.30
资产总计	4,142,755.86	4,179,457.05	4,000,627.67
流动负债	1,429,648.88	1,465,349.97	1,292,680.88
非流动负债	-	-	-
负债合计	1,429,648.88	1,465,349.97	1,292,680.88
归属母公司所有者权益	2,713,106.98	2,714,107.08	2,707,946.79
少数股东权益	-	-	-
所有者权益	2,713,106.98	2,714,107.08	2,707,946.79

利润表（母公司）

单位：万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度
一、营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
营业税金及附加	-	163.99	-
减：销售费用	-	-	-
管理费用	1,562.86	456.89	98.86
财务费用	-2,319.09	-1,725.53	47.16
资产减值损失	850.00	-170.00	3,754.87
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	69,878.66	-	-155.78
资产处置收益	0.03	129.57	30.86
汇兑损益	-	-	-
其他收益	-	-	-
二、营业利润	69,784.93	1,404.23	-4,025.80
加：营业外收入	0.01	-	-
减：营业外支出	2.19	63.28	42.26
三、利润总额	69,782.76	1,340.95	-4,068.06
减：所得税费用	14,779.24	340.86	170.00
四、净利润	55,003.51	1,000.10	-4,238.06

2018 年度数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2019BJA70236 号无保留审计意见报告；2019 年度数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2020BJA70248 号无保留审计意见报告；

2020 年度数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2021BJAA70324 号无法表示意见的审计意见报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

供销大集集团股份有限公司持有海南供销大集控股有限公司 100%股权。

二、评估目的

根据《西安民生集团股份有限公司（后更名为：供销大集集团股份有限公司）发行股份购买资产的盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》以及《盈利预测补偿协议之补充协议二》，供销大集集团股份有限公司在盈利补偿期间届满后拟对海南供销大集控股有限公司进行减值测试，供销大集集团股份有限公司委托北京天健兴业资产评估有限公司对减值测试所涉及的海南供销大集控股有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为判断海南供销大集控股有限公司是否减值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

供销大集集团股份有限公司指定的海南供销大集控股有限公司于评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为海南供销大集控股有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 4,000,627.67 万元，负债账面价值 1,292,680.88 万元，净资产账面价值 2,707,946.79 万元。账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 XYZH/2021BJAA70324 号无法表示意见的审计意见报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目		账面价值
1	流动资产	1,854,180.37
2	非流动资产	2,146,447.30

项目		账面价值
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	债权投资	-
6	其他债权投资	-
7	长期应收款	-
8	长期股权投资	2,146,447.30
9	投资性房地产	-
10	固定资产	-
11	其他权益工具投资	-
12	其他非流动金融资产	-
13	在建工程	-
14	工程物资	-
15	固定资产清理	-
16	生产性生物资产	-
17	使用权资产	-
18	油气资产	-
19	无形资产	-
20	开发支出	-
21	商誉	-
22	长期待摊费用	-
23	递延所得税资产	-
24	其他非流动资产	-
25	资产总计	4,000,627.67
26	流动负债	1,292,680.88
27	非流动负债	-
28	负债合计	1,292,680.88
29	净资产（所有者权益）	2,707,946.79

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺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，不重不漏。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

(一)经济行为依据

1. 《西安民生集团股份有限公司发行股份购买资产的盈利预测补偿协议》；
2. 《盈利预测补偿协议之补充协议》；
3. 《盈利预测补偿协议之补充协议二》；
4. 《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
11. 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；
12. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；
13. 其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
4. 《机电产品报价手册》；
5. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
6. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。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。

(二) 评估方法的选择

按照《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 109 号）的有关规定，以及重大资产重组交易双方签署的《西安民生集团股份有限公司发行股份购买资产协议》、《西安民生集团股份有限公司发行股份购买资产协议之补充协议》、《西安民生集团股份有限公司发行股份购买资产的盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》以及《盈利预测补偿协议之补充协议二》，在盈利补偿期间届满后，需要对海南供销大集控股有限公司进行减值测试，如：海南供销大集控股有限公司减值额 > 已补偿股份总数 × 本次交易中甲方（西安民生集团股份有限公司）向乙方（22 家公司）发行股份的价格，则乙方应向甲方另行补偿，另行补偿的计算公式为：

乙方应补偿股份数 = (供销大集控股减值额 - 已补偿股份总数 × 本次交易中甲方向乙方发行股份的价格) / 本次交易中甲方向乙方发行股份的价格。

基于上述背景和目的，需对所涉及的海南供销大集控股有限公司股东全部权益价值项目进行减值测试为目的评估。故本次的评估方法参照重大资产重组时海南供销大集控股有限公司的本部及合并范围内各股投资单位的评估结论取值方法对标的资产进行评估测算，具体情况如下表：

序号	公司名称	本基准日取值方法	重组评估取值方法
1	海南供销大集供销链控股有限公司	资产基础法	资产基础法
2	大集茂（武汉）商业发展有限公司	资产基础法	资产基础法
3	海南酷铺日月贸易有限公司	资产基础法	资产基础法
4	西咸新区蓝海蓝房地产开发有限公司	资产基础法	资产基础法
5	易生大集投资发展有限公司	资产基础法	资产基础法
6	天津宁河海航置业投资开发有限公司	资产基础法	资产基础法
7	天津宁河通航建设开发有限公司	资产基础法	资产基础法
8	重庆通茂投资有限公司	资产基础法	资产基础法
9	重庆大集商业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
10	山东海航商业发展有限公司	资产基础法	资产基础法
11	西安曲江海航购物中心有限公司	资产基础法	资产基础法
12	湖南酷铺商业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
13	广东海航乐万家连锁超市有限公司	资产基础法	资产基础法
14	福建海航乐万家时尚购物广场有限公司	资产基础法	资产基础法
15	海南供销大集供销链网络科技有限公司	资产基础法	资产基础法
16	绿色实业（香港）有限公司	资产基础法	资产基础法
17	天津国际商场有限公司	资产基础法	资产基础法
18	上海海航家乐企业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
19	上海家得利超市有限公司	资产基础法	资产基础法
20	上海家得利商品配送管理有限公司	资产基础法	资产基础法
21	上海家得利田林超市有限公司	未建账	重组后新成立，不可比
22	南通家得利企业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
23	江苏超越超市连锁发展有限公司	资产基础法	资产基础法
24	江苏超越企业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
25	如皋市超越购物有限公司	资产基础法	资产基础法
26	长春美丽方民生购物中心有限公司	资产基础法	资产基础法
27	滨州市沾化区新合作商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
28	赤峰丰盈新合作商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
29	济宁市兖州区百鼎商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
30	十堰市新合作尚诚贸易有限公司	资产基础法	资产基础法
31	泰安新合作商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
32	延边新合作厚普商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
33	郑州新合作商贸有限责任公司	资产基础法	资产基础法
34	涿鹿新合作商贸有限公司	资产基础法	资产基础法
35	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	资产基础法	资产基础法
36	湖南新合作湘中物流有限公司	资产基础法	资产基础法
37	娄底新合作商业物业管理有限公司	资产基础法	资产基础法
38	娄底新合作新城置业有限公司	资产基础法	资产基础法
39	娄底新合作宸德置业有限公司	资产基础法	资产基础法
40	新化新合作发展贸易有限公司	资产基础法	资产基础法
41	怀安新合作商贸连锁有限公司	资产基础法	资产基础法
42	江苏合益控股有限公司	资产基础法	资产基础法

序号	公司名称	本基准日取值方法	重组评估取值方法
43	苏州市瑞珀置业有限公司	资产基础法	资产基础法
44	江苏星光天地购物中心有限公司	资产基础法	资产基础法
45	高淳县悦达置业有限公司	资产基础法	资产基础法
46	芜湖悦家置业有限公司	资产基础法	资产基础法
47	中国顺客隆控股有限公司	市场法	重组后并购, 不可比
48	海口信航小额贷款有限公司	市场法	重组后并购, 不可比
49	海南望海国际商业广场有限公司	资产基础法	重组后并购, 不可比
50	海南供销大集金融投资有限公司	资产基础法	重组后并购, 不可比
51	海南供销大集酷铺商贸有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
52	湖南供销大集酷铺商贸有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
53	海南供销大集数字科技产业有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
54	供销大集国际控股有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
55	天津供销大集供应链管理有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
56	深圳前海大集供应链管理有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
57	霍尔果斯信航鼎盛金融投资有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
58	新疆供销大集股权投资有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
59	天津供销大集商业保理有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
60	娄底新合作奥莱小镇投资有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
61	大连大集商业发展有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比
62	深圳市大集投资合伙企业(有限合伙)	未建账	重组后新成立, 不可比
63	大集金服(香港)贸易有限公司	未建账	重组后新成立, 不可比
64	涿鹿供销大集商贸有限公司	未建账	重组后新成立, 不可比
65	娄底新合作商业投资有限公司	未建账	重组后新成立, 不可比
66	上合丝路(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	未建账	重组后新成立, 不可比
67	石家庄易生大集实业发展有限公司	资产基础法	重组后新成立, 不可比

(三) 具体评估方法介绍

1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法, 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理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评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下:

(1) 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、存货、其他流动资产; 负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、专项应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债。

①货币资金: 包括库存现金、银行存款和其他货币资金, 通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等, 以核实后的价值确定评估值。

其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

②应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

③预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

④应收利息：评估人员通过核实各个存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等各个因素，根据合同中的本金、计息期及利率重新计算相符后确定评估值。

⑤应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

⑥存货

A. 外购存货

外购存货：主要是外购的日用材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

B. 存货-开发类项目

※尾盘项目

尾盘的项目，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费确定评估值。计算公

式:

评估值=开发产品销售收入-销售费用-税金及附加-土地增值税

※正在开发及明确计划开发的项目

正在开发及明确计划开发的项目主要采用假设开发法进行评估,本次选用假设开发法-动态分析法。假设开发法-动态分析法评估具体测算步骤如下:

- a. 调查待开发房地产的基本情况;
- b. 选择最佳的开发利用方式;
- c. 估计开发建设期;
- d. 预测开发完成后的房地产价值;
- e. 估算后续开发成本、管理费用、销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税等;
- f. 折现率的确定。

假设开发法-动态分析法的基本原理是运用现金流折现法原理,预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排,测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金(销售税费、土地增值税及企业所得税)的现金流出,得出每年的净现金流量,采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。

计算公式为:

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税

⑦负债:各类负债在查阅核实的基础上,根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目,按零值计算。

(2) 非流动资产的评估

①可供出售金融资产

可供出售金融资产主要是少数股权，在取得资料允许的情况下，可以进入企业进行整体评估的，一般采用企业价值评估的方法对可供出售金融资产进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算可供出售金融资产评估值。

对于无法进入企业进行整体评估，按照被投资企业持股比例乘以净资产（或调整后净资产）确定可供出售金融资产的评估值；对于委托人和被评估企业不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

②长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对全资子公司、控股子公司和参股公司的投资。

A. 对于全资、控股的长期股权投资，采用相应的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以股权比例确定基准日价值。

B. 对于非控股的长期投资

在取得资料允许的情况下，可以进入企业进行整体评估的，一般采用企业价值评估的方法对长期投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

对于无法进入企业进行整体评估，按照被投资企业持股比例乘以净资产（或调整后净资产）确定长期股权投资的评估值；对于委托人和被评估企业不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，按审计后的账面价值列示。

③投资性房地产

根据评估准则的相关要求，对投资性房地产进行估值，估值方法原则上主要采用收益法或市场法进行估值，资产评估师运用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法，本次由于估值范围内的投资性房地产不存在无法采用收益法或市场法的情形，本次采用收益法或市场法。

A. 收益法

收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益期到土地终止日期内的收益折现价值 P

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

其中：P——收益期到土地终止日期内的收益折现价值

A_i ——明确预测期的年净收益

r——资本化率

i——收益年

n——收益年限

B. 市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

基本计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——房地产评估值；

P' ——可比交易实例价值；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

④设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和

资金成本等。设备重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价(含税)+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运费增值税

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。若设备购置价中已经包括了运杂费及安装调试费，则重置全价中不再另行计取运杂费及安装调试费。

a. 购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

b. 运杂费

根据《最新资产评估常用数据与参数手册》的相关内容，结合设备生产厂家到安装地的距离和采用的运输工具，测算运杂费率。其中包括了设备从生产厂到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。具体计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械计(1995)1041号》文件，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

e. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

f. 设备购置价中可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出的增值税从设备重置全价中予以扣减。计算公式：

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的设备运费增值税=运费×9%

可抵扣的安装调试费=安装调试费×9%

可抵扣的设备基础费=设备基础费×9%

可抵扣的前期及其他费用=前期及其他费用（不含建设单位管理费及联合试运转费）×6%

对于运输车辆重置全价的确定，选取参照各地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定。

对于电子设备重置全价的确定，电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

B. 综合成新率的确定

a. 对于机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，结合对已使用年限运行情况进行调查和行业经验统计数据，判定尚可使用年限后确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

b. 对于普通运输车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行

调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\%$$

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

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

C. 评估值的确定

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

对于部分购置时间较早的其他设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

⑤房屋建筑物

固定资产-房屋建筑物主要为综合体等商业，主要采用市场法和收益法进行评估。其中，市场法和收益法具体评估方法与投资性房地产一致。在建工程

大部分在建工程属于投资性房地产和固定资产房屋的装修等工程，该部分已合并进入投资性房地产或者固定资产房屋进行估算，则该类在建工程评估值并入上述各项资产。

⑥土地使用权

根据待估宗地的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的估值方法。

天津国际商场有限公司、湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司、湖南新合作湘中物流有限公司和怀安新合作商贸连锁有限公司的土地使用权采用房地合一的估值方式，估值并入房屋建筑物或投资性房地产。

海南酷铺日月贸易有限公司的土地使用权采用成本法进行评估，详见案例。

⑦其他无形资产

无形资产—其他无形资产算内容为企业外购的财务软件、管理软件等。估值方法如下：

对于估值基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件估值基准日市场价格确认估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定估值。

对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算估值。

⑧长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，以核实后账面价值确定评估值。

⑨递延所得税资产

评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

⑩其他非流动资产

评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一)接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司于 2021 年 2 月 11 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等

影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2021 年 2 月 11 日—2021 年 2 月 28 日。

(二) 现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

2. 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

3. 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭

证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

通过收集相关信息，对海南供销大集控股有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2021 年 3 月 1 日—2021 年 3 月 15 日。

(三)选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

(四)评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2021 年 3 月 16 日—2021 年 10 月 31 日。

九、评估假设

(一)一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假

定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是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。

5. 房地产市场稳定性假设：假设资产所在地的房地产市场状况保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

十、评估结论

经资产基础法评估，海南供销大集控股有限公司总资产账面价值为 4,000,627.67 万元，评估价值为 4,106,229.42 万元，增值额为 105,601.75 万元，增值率为 2.64%；总负债账面价值为 1,292,680.88 万元，评估价值为 1,292,680.88 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,707,946.79 万元，评估价值为 2,813,548.54 万元，增值额为 105,601.75 万元，增值率为 3.90%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	1,854,180.37	1,854,180.37	-	0.00
2 非流动资产	2,146,447.30	2,252,049.05	105,601.75	4.92
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 债权投资	-	-	-	-
6 其他债权投资	-	-	-	-
7 长期应收款	-	-	-	-
8 长期股权投资	2,146,447.30	2,252,049.05	105,601.75	4.92
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	-	-	-	-
11 其他权益工具投资	-	-	-	-
12 其他非流动金融资产	-	-	-	-
13 在建工程	-	-	-	-
14 工程物资	-	-	-	-
15 固定资产清理	-	-	-	-
16 生产性生物资产	-	-	-	-
17 使用权资产	-	-	-	-
18 油气资产	-	-	-	-
19 无形资产	-	-	-	-
20 开发支出	-	-	-	-

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
21 商誉	-	-	-	-
22 长期待摊费用	-	-	-	-
23 递延所得税资产	-	-	-	-
24 其他非流动资产	-	-	-	-
25 资产总计	4,000,627.67	4,106,229.42	105,601.75	2.64
26 流动负债	1,292,680.88	1,292,680.88	-	0.00
27 非流动负债	-	-	-	-
28 负债合计	1,292,680.88	1,292,680.88	-	0.00
29 净资产（所有者权益）	2,707,946.79	2,813,548.54	105,601.75	3.90

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）XYZH/2021BJAA70324 号无法表示意见的审计报告强调事项如下：

1. 无法表示意见

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）接受了委托，审计了海南供销大集控股有限公司（以下简称“海南供销大集”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）不对后附的海南供销大集财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计

意见的基础。

2. 形成无法表示意见的基础

截至 2020 年 12 月 31 日，母公司供销大集集团股份有限公司之股东及关联方非经营性占用海南供销大集资金余额人民币 186.63 亿元；因海南供销大集之参股公司资金占用形成需关注资产人民币 9.79 亿元；海南供销大集以自有资产以及自身信用为供销大集之股东及关联方的银行借款提供连带责任担保，涉及担保债务金额人民币 35.59 亿元，其中人民币 24.77 亿元关联担保所对应的债务已逾期；同时，海南供销大集应收供销大集及其相关下属子公司往来款人民币 46.55 亿元。2021 年 2 月，海南省高级人民法院（以下简称“海南高院”）裁定受理了海南供销大集及下属 15 家公司相关债权人因公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力的重整申请；同时，海南高院亦裁定受理了供销大集及下属 8 家公司相关债权人因公司不能清偿到期债务且明显缺乏清偿能力的重整申请。海南供销大集及供销大集正积极依法配合海南高院及管理人推进重整工作，拟通过差异化转增、引进战略投资者等一揽子重整措施解决同等金额的供销大集之股东及关联方非经营性资金占用、需承担责任的未披露担保和需关注资产对公司造成的损失，以化解债务风险，保障持续经营能力，重整方案尚需海南高院裁定批准后实施。海南供销大集管理层判断海南供销大集以及供销大集重整能够顺利完成，未预计上述事项可能形成的损失。截至审计报告出具日，海南供销大集及其下属公司和供销大集及其下属公司仍在重整过程中，重整结果存在重大不确定性，信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）无法获取充分、适当的审计证据以确认：1）海南供销大集对供销大集之股东及关联方非经营性资金占用、需关注资产的列报以及其可回收性判断的恰当性；2）海南供销大集对供销大集之股东及关联方所需承担责任的未披露担保的预计负债估计金额的准确性和列报的恰当性；3）海南供销大集对供销大集应收款项可回收性判断的恰当性。同时信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）亦无法实施其他替代审计程序以确定是否有必要对上述事项做出调整以及对相关披露的影响。

（六）根据供销大集集团股份有限公司于 2021 年 1 月 30 日披露的《关于上市公司治理专项自查报告的公告》（公告编号：2021-007）以及供销大集集团股份有限公司于 2021 年 2 月 9 日补充披露《关于针对自查报告整改计划的补充公告》

（公告编号：2021-015），供销大集集团股份有限公司计划对股东及关联方非经营性资金占用、需承担责任的未披露担保、需关注的资产对公司造成的损失等通过差异化转增方式解决。

具体解决方式如下：按照不得损害上市公司和中小股东利益、保障债权人合法利益的原则，公司重整申请被法院受理后，在重整计划中，将资本公积金转增股票，其中大股东及其特定关联方（包括一致行动人）、二股东及其一致行动人获得的转增股票回填上市公司，用于解决股东及关联方非经营性资金占用和需关注资产以及需承担责任的未披露担保对公司造成的损失；中小股东获得的转增股票自行保留。重整计划经法院裁定批准，并执行完毕后，上述违规事项即整改完毕。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年4月28日出具的《关于供销大集集团股份有限公司2020年度非经营性资金占用及其他关联资金往来的专项说明》（XYZH/2021XAAA20113）显示，共有1,964,186.88万元被供销大集集团股份有限公司认定为非经营性资金占用，与一般债权不同，上述款项已由海南高院裁定批准的《供销大集集团股份有限公司及其二十四家子公司重整计划》（公告编号：2021-107）（2021年10月31日）解决，本次保留审计后账面值。

（七）西咸新区蓝海蓝房地产开发有限公司在建工程为咸阳蓝海临空项目，主要为约25亩商业用地的土地使用款以及前期费用等，截止评估基准日土地仍处于未开发状态，因西咸新区蓝海蓝房地产开发有限公司原因超出两年未开工，造成土地闲置，政府拟收回土地，本次评估保留审计后账面值。

（八）重庆大集商业管理有限公司除渝2017渝中区不动产权第001271894号、渝2017渝中区不动产权第001272209号外，其他35个产权证对应资产均办理了抵押（建筑面积合计为101,896.63平方米），抵押权人均为“中国民生银行股份有限公司深圳分行”。

（九）天津国际商场有限公司纳入评估范围的投资性房地产和固定资产-房屋建筑物2个产权证对应资产均办理了抵押，抵押权人均为“天津滨海农村商业银行股份有限公司”。

（十）怀安新合作商贸连锁有限公司投资性房地产已抵押给“河北涿鹿农村商业银行股份有限公司轩辕支行”。

(十一)郑州新合作商贸有限责任公司投资性房地产的房产证编号分别为：孟房权证会昌办字第 1560100722 号、孟房权证会昌办字第 1560100721 号、孟房权证会昌办字第 1560100720 号，建筑面积共计 8,658.21 平方米。对应的土地证编号分别为：孟国用(15)第 023 号，使用权面积 408.80 平方米，使用权终止日期 2056 年 10 月；孟国用(15)第 024 号，使用权面积 430.54 平方米，使用权终止日期 2056 年 10 月；孟国用(15)第 025 号，使用权面积 1343.34 平方米，使用权终止日期 2056 年 10 月；均为出让综合用地。评估基准日后已变更证号为豫(2021)孟州市不动产权第 0000669 号、豫(2021)孟州市不动产权第 0000670 号、豫(2021)孟州市不动产权第 0000668 号的不动产权证。变更后的不动产权证存在土地用途和使用年限与土地证不一致情况，后期可能会继续进行不动产权证中相关记载事项的变更。本次评估按原有土地证证载的终止日期进行了评估测算。

(十二)湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司的固定资产-房屋建筑物中 D 区红星美凯龙一期（自用部分）地下室未办理不动产权证，建筑面积 15,790.51 平方米，产权持有单位已出具权属情况说明，证明上述房产确属其所有。

(十三)根据湖南新合作湘中物流有限公司提供的《最高额抵押合同》，截至评估基准日纳入评估范围内的存货-开发产品湘中国际物流园多式联运中心项目存在抵押他项权利，湘中国际物流园多式联运中心土地面积为 205,275.16 平方米，国有土地使用证号为：娄国用（2014）第 17357 号、娄国用（2015）第 04243 号，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行。

(十四)根据湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司提供的《不动产登记证明》，截至评估基准日纳入评估范围内的存货-开发成本 E 区五金机电展示交易中心项目所在宗地存在抵押他项权利，E 区五金机电展示交易中心土地面积为 174,118.20 平方米，国有土地使用证号为：娄国用（2015）第 01918 号，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行。纳入评估范围内的存货-开发产品 B 区大宗陶瓷交易展示中心项目所在宗地及在建工程存在抵押他项权利，B 区大宗陶瓷交易展示中心土地面积为 152,397.74 平方米，规划可售房屋建筑面积 195,879.27 平方米，国有土地使用证号为：娄国用（2015）第 04416 号，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行。

纳入本次评估范围内投资性房地产共2项，房屋建筑物总建筑面积90,818.77平方米，均为新建房屋且已取得了不动产权证，不动产权证号为：湘（2017）娄底市不动产权第0000454号、湘（2019）娄底市不动产权第0020042号、湘（2019）娄底市不动产权第0020043号、湘（2019）娄底市不动产权第0020044号、湘（2019）娄底市不动产权第0020045号、湘（2019）娄底市不动产权第0020046号。纳入本次评估范围内房屋建筑物共2项，房屋建筑物总建筑面积24,806.12平方米，均为新建房屋，其中1项取得了不动产权证，建筑面积9,015.61平方米，不动产权证号为：湘（2017）娄底市不动产权第0000454号，有1项为新建，不动产权证正在办理中。纳入评估范围的投资性房地产及房屋建筑物设定抵押担保等他项权利（纳入评估范围的投资性房地产有2项已经抵押、房屋建筑物中有1项已经抵押）。抵押投资性房地产、房屋建筑物和无证房屋建筑物明细如下：

抵押投资性房地产和房屋建筑物明细表

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积（平方米）	抵押权人
1	A区信息服务中心	2016/12	钢混	29,342.38	中国银行股份有限公司娄底分行
2	D区红星美凯龙一期	2017/12	钢混	61,476.39	中国银行股份有限公司娄底分行
1	A区信息服务中心（自用部分）1#楼4层、27层、地下室、裙楼1-3层办公	2016年12月	钢混	9,015.61	中国银行股份有限公司娄底分行

无证房屋建筑物明细表

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
2	D区红星美凯龙一期（自用部分）地下室	2017年12月	钢混	15,790.51	正在办理中

本次评估，对于有证的房屋建筑物评估人员以核实房屋所有权证确认建筑物的合法产权及建筑面积等；对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

（十五）苏州市瑞珀置业有限公司纳入本次评估范围内投资性房地产共1项，投资性房地产总建筑面积83,601.43平方米，不动产权证号：苏（2016）常熟市不动产权第0022581号。纳入评估范围的投资性房地产设定抵押担保等他项权利（纳入评估范围的投资性房地产有1项已经抵押）。抵押投资性房地产明细如下：

抵押投资性房地产明细表

明细表 序号	名称	建成年代	结构	面积（平 米）	抵押权人
1	常客隆星光天地商业广场	2015/1/1	钢混	83,601.43	南京银行股份有限公司苏州分行

(十六)涿鹿新合作商贸有限公司纳入本次评估范围内房屋建筑物共 2 项，房屋建筑物总建筑面积 4071 平方米，因历史原因均尚未办理不动产权证。纳入评估范围的房屋建筑物未设定抵押担保等他项权利。无证房屋建筑物明细如下：

无证房屋建筑物明细表

明细表 序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	配送仓库	2011 年 1 月	钢结构	2,100.00	历史原因
2	分拣中心仓库	2014 年 1 月	钢结构	1,971.00	历史原因

本次评估，对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

(十七)芜湖悦家置业有限公司纳入本次评估范围内投资性房地产共 182 项，房屋建筑物总建筑面积 51,829.60 平方米，其中 181 项取得了不动产权证书，建筑面积 43,872.61 平方米，不动产权证号为：皖(2019)芜湖县不动产权第 0003013—0003185 号、皖(2017)芜湖县不动产权第 0004182—0004189 号，其余投资性房地产有 1 项地下车位不动产权证书正在办理中。无证房屋建筑物明细如下：

无证房屋建筑物明细表

明细表 序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
182	地下车位	2016 年 12 月	钢混	7,956.99	新建正在办理

本次评估，对于无证房屋建筑物评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

(十八)根据产权持有单位天津宁河海航置业投资开发有限公司提供的《最高额抵押合同》，截至评估基准日纳入评估范围内的存货-开发成本海航城六期项目所在宗地存在抵押他项权利，海航城六期土地面积为 30,745.40 平方米，不动产权证号为：津(2016)宁河区不动产权第 1003267 号，抵押权人为本溪市商业银行股份有限公司北地行。

纳入本次评估范围内投资性房地产共 5 项，投资性房地产房屋建筑面积共计 8,293.71 平方米，房屋建筑物 1 项，房屋建筑物建筑面积 967.14 平方米，上述投资性房地产及房屋建筑物有 6 项为新建，5 项已办理不动产权证书、1 项正在办理

不动产权证书。纳入评估范围的无证投资性房地产及房屋建筑物明细如下：

无证投资性房地产及房屋建筑物明细表

所在科目	明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
投资性房地产	5	海祥豪庭 69 号楼	2015/6/1	钢混	3,744.54	新建

本次评估，对于无证投资性房地产评估人员以产权持有单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

(十九)本次评估，资金成本参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)为基础进行测算，提请报告使用者注意。

(二十)资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）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，房屋、构筑物评估结论是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，通过实地勘察做出判断。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

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

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

(五)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 12 月 31 日至

2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 10 月 31 日。

(本页无正文)



资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

资产评估师：

包迎春

资产评估师
包迎春
11110056

资产评估师：

耿东阳

资产评估师
耿东阳
41190076

二〇二一年十月三十一日