

本报告依据中国资产评估准则编制

银川新华百货商业集团股份有限公司拟股权转让所涉
及的宁夏玖天科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2022）第 YCV1120 号

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co., Ltd.

二〇二二年八月十八日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	24
十、 评估结论	26
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	28
十三、 评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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

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

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单及财务预算报表等资料由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。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论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关注资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件，并考虑其对评估结论的影响。

银川新华百货商业集团股份有限公司拟股权转让所涉 及的宁夏玖天科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2022）第 YCV1120 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受银川新华百货商业集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对银川新华百货商业集团股份有限公司拟股权转让所涉及的宁夏玖天科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为银川新华百货商业集团股份有限公司拟转让其持有的宁夏玖天科技有限公司 49% 股权事宜提供价值参考。

评估对象：宁夏玖天科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：宁夏玖天科技有限公司的全部资产及负债。

评估基准日：2022 年 7 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取收益法结果作为本次评估结论。

总资产账面价值为 46,026.27 万元，总负债账面价值为 35,519.63 万元，股东全部权益账面价值为 10,506.64 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 28,070.56 万元，增值额为 17,563.92 万元，增值率为 167.17%。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2022 年 7 月 31 日起一年有效。

重大特别事项:

1. 宁夏玖天科技有限公司财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以 2022 年 7 月 31 日为审计基准日进行了审计，并出具了编号为“XYZH/2022YCMA10344”的无保留意见审计报告。

2. 根据 2021 年 10 月签订的《关于调整合资公司注册资本的补充协议》中约定，公司注册资本由 13,000.00 万元变更为 13,648.00 万元。截至评估基准日，宁夏玖天科技有限公司的实收资本为 13,648.00 万元。其中：宁夏民生房地产开发有限公司以垫付的资金转股 6,960.48 万元，占实收资本比例 51.00%；银川新华百货商业集团股份有限公司以项目地块及地上附着物作价出资实缴 6,687.52 万元，占实收资本比例 49.00%。但企业工商登记的注册资本仍为 13,000.00 万元，尚未进行变更。

3. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

4. 本次评估结论未考虑缺乏流动性对评估结论的影响。

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

银川新华百货商业集团股份有限公司拟股权转让所涉 及的宁夏玖天科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中和评报字（2022）第 YCV1120 号

银川新华百货商业集团股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对银川新华百货商业集团股份有限公司拟股权转让所涉及的宁夏玖天科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 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、被评估单位及其他评估报告使用人

委托人：银川新华百货商业集团股份有限公司

被评估单位：宁夏玖天科技有限公司

（一）委托人简介

1. 注册情况

名称：银川新华百货商业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91640000227693286K

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：曲奎

住所：银川市兴庆区新华东街 97 号

注册资本：贰亿贰仟伍佰陆拾叁万壹仟贰佰捌拾园整

成立日期：1997 年 01 月 03 日

营业期限：1997 年 01 月 03 日至 2057 年 01 月 03 日

经营范围：许可项目：食品销售；烟草制品零售；酒类经营；道路货物运输（网络货运）；第二类增值电信业务（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）一般项目：日用百货销售；日用品批发；日用品销售；玩具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；游艺及娱乐用品销售；办公用品销售；服装服饰批发；鞋帽批发；家具销售；劳动保护用品销售；五金产品零售；化妆品零售；个人卫生用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；计算机软硬件及辅助设备零售；皮革制品销售；照相机及器材销售；音响设备销售；电子产品销售；厨具卫具及日用杂品批发；家用电器销售；家具安装和维修服务；停车场服务；物业管理；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；灯具销售；针纺织品销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 企业简介

银川新华百货商业集团股份有限公司（原银川新华百货商店股份有限公司，以下简称本公司）是经宁夏回族自治区人民政府宁政函（1996）88 号批准，由银川市新华百货商店作为主要发起人，联合宁夏长城机器制造厂（现更名为宁夏共享集团有限公司）、宁夏制药厂（现更名为宁夏启元药业有限公司）、宁夏糖酒副食品总公司（现股权转让给宁夏华联商厦股份有限公司）、银川市电信局顺达开发公司（现更名为宁夏通信服务公司），以社会募集的方式设立的股份有限公司，设立时注册资本为 2,550 万元。

公司于 1996 年 12 月 24 日经中国证券监督管理委员会批准，首次向社会公众发行人民币普通股 2,550 万股，其中社会公众股 2,295 万股于 1997 年元月 8 日在上海证券交易所上市，职工股 255 万股于 1997 年 7 月 8 日上市。

2008年1月23日，物美商业将其所持有的本公司所有股份转让给物美控股集团有限公司（以下简称物美控股），转让后物美控股成为本公司第一大股东。

截止2022年7月31日，公司股本总额为225,631,280.00股，全部为无限售条件股份。

（二）被评估单位简介

1. 注册情况

名称：宁夏玖天科技有限公司

统一社会信用代码：91640100MA76NE13XH

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

公司住所：宁夏回族自治区银川市兴庆区科技园1-16-2(自主申报)

法定代表人：邓小梅

注册资本：壹亿叁仟万圆整

成立日期：2021年7月7日

营业期限：/长期

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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）一般经营范围：信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；软件外包服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；网络与信息安全软件开发；计算机系统服务；环境保护监测；物联网技术服务；物联网应用服务；物联网技术研发；互联网数据服务；智能控制系统集成；软件开发；大数据服务；区块链技术相关软件和服务；新材料技术推广服务；新材料技术研发；住房租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 企业简介

2021年7月，银川新华百货商业集团股份有限公司与北控宁生城市投

资发展有限公司（2021年10月14日名称变更为“宁夏民生房地产开发有限公司”）签订合作协议书，约定银川新华百货商业集团股份有限公司以土地及地上附着物作价出资，北控宁生城市投资发展有限公司以货币出资，共同成立“宁夏玖天科技有限公司”，公司注册资本13,000.00万元。其中：北控宁生城市投资发展有限公司出资6,630.00万元，占股51%，银川新华百货商业集团股份有限公司出资6,370.00万元，占股49%。2021年10月，根据双方签订的《关于调整合资公司注册资本的补充协议》中约定，公司注册资本由13,000.00万元变更为13,648.00万元。其中：北控宁生城市投资发展有限公司以货币出资，出资额由6,630.00万元变更为6,960.48万元，银川新华百货商业集团股份有限公司以实物出资，出资额由6,370.00万元变更为6,687.52万元。

目前公司正在开发民生·清林雅院项目，该项目位于兴庆区109国道以东、兴春路以南、大连路以北。项目建设用地规划许可证为《银审服建地字第（2022）010号》，建设工程规划许可证为《银审服建字第（2022）016号》，建筑工程施工许可证为《640102202203290301》、《640102202203290101》、《640102202203290201》。项目规划总用地面积76610.37平方米，总建筑面积216175.82平方米，其中地上168542平方米（计容建筑面积）、地下47633.82平方米，容积率2.2，建筑密度17.74%，绿地率35%，居住户数1194户，机动车停车位1255个，其中地上121个、地下1134个，非机动车停车位1315个，其中地上545个、地下770个。

3. 股权结构

截至评估基准日2022年7月31日，宁夏玖天科技有限公司股东及股权比例如下：

序号	股东名称	注册出资额 (万元)	注册出资比 例(%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比 例(%)
1	宁夏民生房地产开发有限公司	6,630.00	51.00	6,960.48	51.00
2	银川新华百货商业集团股份有限公司	6,370.00	49.00	6,687.52	49.00
	合计	13,000.00	100.00	13,648.00	100.00

4. 近二年资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31	2022 年 7 月 31 日
总资产	9,948.61	46,026.27
总负债	3,290.38	35,519.63
所有者权益	6,658.23	10,506.64
项目	2021 年	2022 年 1-7 月
营业收入	0.00	18.25
利润总额	-39.05	-4,149.42
净利润	-29.29	-3,112.07

上述财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位宁夏玖天科技有限公司为委托人银川新华百货商业集团股份有限公司的参股公司。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人、宁夏民生房地产开发有限公司和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

因银川新华百货商业集团股份有限公司拟转让其持有的宁夏玖天科技有限公司 49% 股权事宜，委托中和资产评估有限公司对宁夏玖天科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为委托人实现本次经济行为提供价值参考。

本次经济行为已经银川新华百货商业集团股份有限公司 2022 年 8 月 2 日的经理办公会议决议通过。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是宁夏玖天科技有限公司的股东全部权益。评估范围是宁夏玖天科技有限公司的全部资产及负债。

本次评估的资产总额 460,262,699.21 元，其中，流动资产 449,791,510.58 元，递延所得税资产 10,471,188.63 元；负债总额 355,196,265.11 元，均为流动负债；股东权益合计 105,066,434.10 元。详细见下表：

2022 年 7 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	3,105,490.01	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	75,749,591.69
预付款项	103,500.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
其他应收款	169,495.00	应交税费	11,668.82
存货	438,594,076.25	应付利息	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	279,435,004.60
其他流动资产	7,818,949.32	一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
流动资产合计	449,791,510.58	流动负债合计	355,196,265.11
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期股权投资		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产		其他非流动负债	
在建工程		递延税款贷项	
工程物资		非流动负债合计	
固定资产清理		负债合计	355,196,265.11
油气资产		股东权益：	
无形资产		股本	136,480,000.00
开发支出		资本公积	
长期待摊费用		减：库存股	
递延所得税资产	10,471,188.63	盈余公积	
其他非流动资产		一般风险准备	
		未分配利润	-31,413,565.90
非流动资产合计	10,471,188.63	股东权益合计	105,066,434.10

资 产	金 额	负债及股东权益	金 额
资 产 总 计	460,262,699.21	负债及股东权益合计	460,262,699.21

(一) 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，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位评估基准日的财务报表出具了报告编号为“XYZH/2022YCMA10344”的无保留意见《审计报告》。

(二) 实物资产的分布情况及特点

宁夏玖天科技有限公司本次申报评估的实物资产为存货-在产品（开发成本）。

具体为宁夏玖天科技有限公司正在开发的民生·清林雅院项目，该项目位于兴庆区 109 国道东侧，兴春路南侧，不动产权证号为《宁（2022）兴庆区不动产权第 0043166 号》，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 76610.37 平方米，使用权期限为 2022 年 3 月 15 日至 2092 年 3 月 14 日止。证载权利人为宁夏玖天科技有限公司。截至评估基准日，该地块未涉及抵押、查封等他项权利。

根据项目规划总图，总用地经济指标如下。

项 目		单 位	数 值	备注
规划总用地面积		m ²	76610.37	约 114.92 亩
规划总建筑面积		m ²	216175.82	
地上建筑面积		m ²	168542.00	
住 宅		m ²	162368.40	住宅占比 96.34%
商 服		m ²	6173.60	商服占比 3.66%
其中 配套 设施	社区工作用房和居民活动用房	m ²	364.57	位于 17#商住楼一层
	物业管理用房	m ²	535	位于 17#商住楼一层及 21#商业一 层
	住宅小区养老服务设施用房	m ²	360	位于 22#商业一层
	文化活动站	m ²	250	位于 21#商业二层

	公共厕所	m ²	105	位于 22#商业一层
	地下建筑面积	m ²	47633.82	
	地下机动车库	m ²	36522.60	含设备用房
其中	普通地下车库	m ²	23017.80	停车 722 辆
	人防地下车库	m ²	13504.80	停车 412 辆
	非机动车库	m ²	1207.08	停车 770 辆，位于 14#、15#住宅楼下
	储藏间	m ²	9904.14	
	计容面积	m ²	168542.00	
	容积率		2.2	
	建筑占地面积	m ²	13587.72	住宅基底面积 10177.78 平方米
	建筑密度	%	17.74%	
	住宅平均层数	层	15.95	
	总户数	户	1194	
	总人数	人	3821	按每户 3.2 人计
	小型多功能(球类)运动场地	m ²	828	不少于 800 平方米
	室外综合健身场地(含老年人户外活动场地)	m ²	600	每户不少于 0.5 平方米
	绿地面积	m ²	26815	
	绿地率	%	35.00%	
	机动车停车位	辆	1255	住宅每户 1 辆，公建每百平米 1 辆
	地面停车位	辆	121	
	地下停车位	辆	1134	
	非机动车停车位	辆	1315	住宅每户 1 辆，公建每百平米 2 辆
	地面停车位	辆	545	
	地下停车位	辆	770	

该项目为一期开发建设，目前尚未开盘销售，相关规划许可及建设情况如下表：

建筑物一览表						
楼号	功能	层数	建设情况			
			建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	建设用地规划许可证	建设情况
1#	住宅楼	18/-1	银审服建字第(2022)016号	640102202203290101	银审服建地字第(2022)010号	八层主体结构施工完成
2#	住宅	15/-1	银审服建字第	640102202203290201	银审服建地字第	九层主体结构

	楼		(2022) 016 号		(2022) 010 号	施工完成
3#	住宅楼	15/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	七层主体结构 施工完成
4#	住宅楼	18/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	四层主体结构 施工完成
5#	住宅楼	26/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	三层主体结构 施工完成
6#	住宅楼	15/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	七层主体结构 施工完成
7#	住宅楼	15/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	五层主体结构 施工完成
8#	住宅楼	16/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	六层主体结构 施工完成
9#	住宅楼	18/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	十层主体结构 施工完成
10#	住宅楼	17/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	八层主体结构 施工完成
11#	住宅楼	17/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	八层主体结构 施工完成
12#	住宅楼	17/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	六层主体结构 施工完成
13#	住宅楼	21/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	四层主体结构 施工完成
14#	住宅楼	23/-2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	八层主体结构 施工完成
15#	住宅楼	26/-2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	七层主体结构 施工完成
16#	住宅楼	24/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	八层主体结构 施工完成
17#	商住楼	23/-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	四层主体结构 施工完成
18#	商业	2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建
19#	商业	2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建
20#	商业	2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290101	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建
21#	商业	2	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建
22#	商业	1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建
23#	地下室	-1	银审服建字第 (2022) 016 号	640102202203290301/6 40102202203290101/64 0102202203290201	银审服建地字第 (2022) 010 号	未建

(三) 被评估单位申报的无形资产情况

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2022 年 7 月 31 日。

（二）评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

银川新华百货商业集团股份有限公司 2022 年 8 月 2 日的经理办公会议决议。

法律法规依据：

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（二）《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六次会议修订通过）；

（三）《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十五次会议第二次修订）；

(四) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(五) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(六) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过);

(七) 《资产评估行业财政监督管理办法》2017年4月21日财政部令第86号公布,根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》修改;

(八) 国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》;

(九) 《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七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改);

(十) 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号);

(十一) 国家税务总局关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知(国税发[2009]91号);

(十二) 宁夏回族自治区财政厅《宁夏回族自治区地方税务局关于统一我区普通住房标准的通知》(宁财(税)发【2014】580号);

(十三) 国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号);

(十四) 宁夏回族自治区人民政府关于印发《宁夏回族自治区土地增值税征收管理实施暂行办法》的通知(宁政发[2015]43号);

(十五) 与本次评估有关的其他法律法规。

准则依据:

(一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- (七) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- (八) 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- (九) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

权属依据:

- (一) 宁夏玖天科技有限公司《中华人民共和国不动产权证书》;
- (二) 银川市不动产登记事务中心出具的不动产登记信息查询单;
- (三) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 财政部、国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》;
- (二) 财政部、税务总局、海关总署公告[2019]第39号及财政部、国家税务总局(国家税务总局[2019]14号)《关于深化增值税改革有关事项的公告》;
- (三) 宁夏玖天科技有限公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表;
- (四) 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录;
- (五) 评估人员收集的相关行业市场资料;

(六) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

其他依据:

- (一) 被评估单位评估基准日审计报告;
- (二) 《资产评估委托合同》。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

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

由于难以搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例,以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料,不具备采用市场法进行评估的操作条件,本次评估无法采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别,评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法,并具备实施这些评估方法的操作条件,本次评估可以选择资产基础法。

由于能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料,具备采用收益法实施评估的操作条件,本次评估可以采用收益法。

根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,选择资产基础法和收益法进行评估。

各评估方法及使用情况具体介绍如下:

●资产基础法

(一) 流动资产: 本次评估将其分为以下几类, 采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 实物类流动资产: 主要为存货, 核算的在建开发产品(在产品), 其账面价值主要为企业已发生的开发成本。本次存货采用假设开发法进行测算。

(1) 评估方法介绍

假设开发法, 又称剩余法, 是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减, 或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值的一种方法。本次采用动态分析法。

动态分析法, 实为现金流量折现法, 计算公式为:

在建开发产品评估值=开发完成后房地产预计价值的现值-后续开发成本的现值-管理费用的现值-销售费用的现值-税金及附加的现值-土地增值税的现值-企业所得税的现值。

(2) 假设开发法操作步骤:

①估计开发建设期

根据项目建设规模及项目开发计划, 按照项目进度现状, 预计项目后续建设开发期。

②预测开发完成后的房地产销售收入金额

房地产销售收入金额按开发完成后可售房屋预计销售进度及销售价格确定。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、设计费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于未来年度的开发成本投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际情况进行预测。

④销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期以及经营期年度的销售费用。

⑤管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按销售收入的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况，预测后续建设开发期经营期年度的管理费用。

⑥增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

增值税=全部价款和价外费用÷(1+增值税税率)×增值税税率

房地产开发企业采取预收款方式销售所开发的房地产项目，在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税，项目结束汇算清缴。

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

⑧土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，按房屋预征税率缴税，待项目完成后，按照项目统一进行汇算清缴，多退少补。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

⑪折现年期的确定

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此现金流折现时间按年中折现考虑。

2. 货币类流动资产：为银行存款，主要通过核实银行对账单、银行函证等进行核查，以核实后的价值确定评估值。

3. 应收预付类流动资产：包括其他应收款、预付账款等；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

4. 其他流动资产：为留抵进项税额。评估人员核查了纳税申报表、记账凭证等资料，经核实，账面记录完整、准确，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

5. 递延所得税资产：属可抵扣暂时性差异影响的所得税费用，评估人员向有关财务人员了解递延所得税资产形成的原因、时间、原始发生额和内容，本次含在存货-开发成本中评估。

（二）负债：根据被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

●收益法：

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。根据评估目的，此次评估被评估单位的全部股东权益选择现金流量折现法。根据被评估单位未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，本次现金流量折现法采用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值 = 被评估单位整体价值 - 有息负债

被评估单位整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资

产价值

有息负债是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

由于被评估单位未来的土地储备（拿地）、房产项目开发计划及资金投入等受未来市政规划、宏观经济发展、城市建设发展、企业自身发展经营等多方面复杂因素影响从而难以预计，故仅对被评估单位已取得土地上的正在开发的项目进行预测，即假设被评估单位收益年限为项目开发完毕全部销售为止。因此本次评估采用有限年期作为收益期。

1. 有限期经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + R_{n+1} / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的被评估单位经营性资产价值

R_i ——被评估单位未来第*i*年预期自由净现金流

r——折现率

i——收益预测年份

n——收益预测期

2. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位经营收益无直接关系，超过其经营所需的多余资产，采用资产基础法确定其评估值。

3. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和与本次收益预测无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未作考虑。主要采用成本法确定其评估值。

4. 折现率的选取

为了确定被评估企业的价值，我们采用了加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e = 权益资本成本

E = 权益资本的市场价值

D = 债务资本的市场价值

k_d = 债务资本成本

t = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$E[R_e] = R_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中： $E[R_e]$ = 权益期望回报率，即权益资本成本

R_f = 长期国债期望回报率

β = 贝塔系数

ERP = 股权市场风险溢价

α = 特别风险溢价

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与银川新华百货商业集团股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与本项目的审计师进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与银川新华百货商业集团股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据宁夏玖天科技有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2022年8月2日至2022年8月11日对评估对象和纳入评估范围的资产及负债进行了必要的调查。

评估人员听取宁夏玖天科技有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对宁夏玖天科技有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过被评估单位、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

1. 存货的清查

被评估单位申报的存货为在产品-开发成本，评估人员通过向企业搜集与房地产开发项目有关的证书、批准文件、合同、图纸等资料，关注房地产项目立项、批文、规划、建设、销售相关文件的合法性与完备性，同时查阅有关账簿、凭证及其他有关统计资料，了解其财务核算、成本费用支付、项目销售情况。此次以清查核实后的存货申报资料作为评定估算的依据。

2. 往来款项、其他资产及负债的清查

对往来款项、其他资产及负债，评估人员根据申报明细表搜集了与其相关的原始资料、证明文件及会计资料，对重要往来款项进行了函证，对非实物性资产及负债通过账务核查进行核实，以清查核实后的相关申报资料作为评估的依据。

3. 收益法调查

(1) 听取宁夏玖天科技有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该公司的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础

财务数据；

(2) 分析宁夏玖天科技有限公司的历史经营情况，了解其前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

(3) 分析宁夏玖天科技有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

(4) 根据宁夏玖天科技有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，分析、核查宁夏玖天科技有限公司提供的预期收益、收益期限和相关风险预测，并根据经济环境、行业和市场发展等情况进行必要的调整；

(5) 建立收益法评估定价模型。

(三) 评定估算

对采用资产基础法评估的，评估人员在进行必要的市场调查的基础上，对被评估单位的各项资产和负债选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了被评估单位的股东权益价值。

对采用收益法评估的，评估人员通过与被评估单位管理层的访谈、查看被评估单位的开发场所，收集被评估单位近年来的主要财务数据，同时与同类上市公司进行对比分析，在此基础上，结合宏观和行业情况对被评估单位的未来收益、收益期及风险回报进行分析量化，最终确定出被评估单位的股东权益价值。

(四) 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

(一) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

(三) 假设被评估单位持续经营, 其管理方式及水平、经营方向和范围, 与评估基准日基本一致;

(四) 除非另有说明, 假设被评估单位遵守相关法律法规, 经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责, 并保持相对稳定;

(五) 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的会计政策在重要方面基本一致;

(六) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

(七) 假设被评估单位的房地产售价未来不会发生重大波动;

(八) 假设被评估单位以现有取得的土地使用权进行开发, 在项目开发期内持续经营, 在开发并销售房地产项目后, 不再开发其他房地产项目;

(九) 假设本次评估范围内的开发项目能够按照计划的时间开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同如期交房。本次测算资产价值及企业价值时, 未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所能产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响, 开发成本能有效控制在预算范围内;

(十) 本次评估按照相关规定并结合企业实际情况, 在动态假设开发法预测中, 对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则, 假设项目销售完成后, 被评估单位进行汇算清缴。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异, 将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，宁夏玖天科技有限公司总资产账面价值为 46,026.27 万元，评估价值为 63,590.19 万元，增值额为 17,563.92 万元，增值率为 38.16 %；总负债账面价值为 35,519.63 万元，评估价值为 35,519.63 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；股东全部权益账面价值为 10,506.64 万元，股东全部权益评估价值为 28,070.56 万元，增值额为 17,563.92 万元，增值率为 167.17%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 7 月 31 日

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%
1 流动资产	44,979.15	63,590.19	18,611.04	41.38
2 非流动资产：	1,047.12	-	-1,047.12	-100.00
3 资产总计	46,026.27	63,590.19	17,563.92	38.16
4 流动负债	35,519.63	35,519.63	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	35,519.63	35,519.63	-	-
7 股东全部权益	10,506.64	28,070.56	17,563.92	167.17

(二) 收益法评估结论

经收益法评估，总资产账面价值为 46,026.27 万元，总负债账面价值为 35,519.63 万元，股东全部权益账面价值为 10,506.64 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 28,070.56 万元，增值额为 17,563.92 万元，增值率为 167.17%。

(三) 评估结论的确定

资产基础法评估股东全部权益价值为 28,070.56 万元，收益法评估股东全部权益价值为 28,070.56 万元，两者相差 0.00 万元，差异率为 0.00 %。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，

根据分项资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值。

本次资产基础法评估时，核心资产存货-在产品（开发成本）采用了动态假设开发法进行评估，动态假设开发法实际为收益法的衍生方法，动态假设开现金流和企业价值评估中的企业自由现金流本质上是没有区别的，因此资产基础法与收益法的评估结论趋同。

鉴于以上原因，本次评估决定采用收益法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：宁夏玖天科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为28,070.56万元。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

1. 引用其他机构出具的报告结论的情况

宁夏玖天科技有限公司财务报表已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以2022年7月31日为审计基准日进行了审计，并出具了编号为“XYZH/2022YCMA10344”的无保留意见审计报告。

2. 根据2021年10月签订的《关于调整合资公司注册资本的补充协议》中约定，公司注册资本由13,000.00万元变更为13,648.00万元。截至评估基准日，宁夏玖天科技有限公司的实收资本为13,648.00万元。其中：宁夏民生房地产开发有限公司以垫付的资金转股6,960.48万元，占实收资本比例51.00%；银川新华百货商业集团股份有限公司以项目地块及地上附着物作价出资实缴6,687.52万元，占实收资本比例49.00%。但企业工商登记的注册资本仍为13,000.00万元，尚未进行变更。

3. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素对股东权益价值产生的溢价或折价。

4. 本次评估结论未考虑缺乏流动性对评估结论的影响。

5. 评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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专业人员不承担责任。

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

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2023 年 7 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司

二〇二二年八月十八日



资产评估师:



资产评估师:

