

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

供销大集集团股份有限公司拟转让
长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目
所涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2026）第 0750 号
（共一册，第一册）



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



二〇二六年四月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020141202600430
合同编号:	3082026024
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2026)第0750号
报告名称:	供销大集集团股份有限公司拟转让长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目所涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司股东全部权益价值
评估结论:	-80,080,901.07元
评估报告日:	2026年04月15日
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	胡月 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190014 耿东阳 (资产评估师) 正式会员 编号: 41190076
胡月、耿东阳已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年04月15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告的使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
资产评估报告附件	26

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对其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拟转让
长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目
所涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

天兴评报字（2026）第 0750 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拟转让长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司股东全部权益在 2026 年 3 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《供销大集集团股份有限公司会议纪要》（办公会会议纪要[2026]7 号），供销大集集团股份有限公司拟转让长春美丽方民生购物中心有限公司股权，需要对长春美丽方民生购物中心有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：长春美丽方民生购物中心有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：长春美丽方民生购物中心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：2026 年 3 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，长春美丽方民生购物中心有限公司总资产账面价值为 65,041.53 万元，评估价值为 65,130.94 万元，评估增值 89.41 万元，增值率 0.14%；总负债账面价值为 73,139.03 万元，评估价值为 73,139.03 万元，评估无增减值变化；净资产账面价值为-8,097.50 万元，评估价值为-8,008.09 万元，评估增值 89.41 万元，



增值率 1.10%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	B-A	D=C/A×100
1	流动资产	555.62	658.16	102.54	18.46
2	非流动资产	64,485.91	64,472.78	-13.13	-0.02
3	其中：长期股权投资				
4	投资性房地产	42,037.70	42,037.70		
5	固定资产	13.26	0.13	-13.13	-99.02
6	在建工程				
7	使用权资产				
8	无形资产				
9	其中：无形-土地使用权				
10	其他非流动资产	22,434.95	22,434.95		
11	资产总计	65,041.53	65,130.94	89.41	0.14
12	流动负债	23,112.03	23,112.03		
13	非流动负债	50,027.00	50,027.00		
14	负债合计	73,139.03	73,139.03		
15	净资产（所有者权益）	-8,097.50	-8,008.09	89.41	1.10

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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2026年3月31日起，至2027年3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拟转让
长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目
所涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字（2026）第 0750 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、客观和公正的原则，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拟转让长春美丽方民生购物中心有限公司股权项目涉及的长春美丽方民生购物中心有限公司股东全部权益在 2026 年 3 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一)委托人概况

名称：供销大集集团股份有限公司

统一社会信用代码：91610102220603356T

法定代表人：朱延东

注册资本：1805806.3354 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1996-12-05

营业期限：1996-12-14 至 无固定期限

住所：西安市解放路 103 号

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;饮食服务;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

名称:长春美丽方民生购物中心有限公司(以下简称“长春美丽方”)

统一社会信用代码:91220101735911470M

法定代表人:陈卓

注册资本:13000 万元人民币

类型:有限责任公司

成立日期:2002-04-02

营业期限:2002-04-02 至 无固定期限

住所:朝阳区崇智路 58 号

经营范围:一般项目:商业综合体管理服务;集贸市场管理服务;停车场服务;非居住房地产租赁;互联网销售(除销售需要许可的商品);信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);食用农产品零售;初级农产品收购;物业管理;寄卖服务;食品互联网销售(仅销售预包装食品);化妆品批发;化妆品零售;食用农产品批发;农副产品销售;林业产品销售;供应链管理服务;食品销售(仅销售预包装食品);国内贸易代理;针纺织品销售;针纺织品及原料销售;服装服饰零售;日用杂品销售;日用品销售;体育用品及器材零售;户外用品销售;

电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；家用电器销售；日用百货销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；社会经济咨询服务；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；新鲜水果批发；新鲜蔬菜批发；单用途商业预付卡代理销售；网络与信息安全软件开发；软件开发；物联网技术服务；物联网应用服务；物联网技术研发；地理遥感信息服务；信息系统集成服务；人工智能应用软件开发；智能无人飞行器销售；智能机器人销售；人工智能硬件销售；人工智能基础资源与技术平台；人工智能理论与算法软件开发；人工智能基础软件开发；智能机器人的研发；仓储设备租赁服务；数据处理和存储支持服务；会议及展览服务（出国办展须经相关部门审批）；配电开关控制设备销售；配电开关控制设备研发；卫星遥感应用系统集成；卫星技术综合应用系统集成。（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）许可项目：食品销售；酒类经营；烟草制品零售；餐饮服务；互联网信息服务；呼叫中心；公路管理与养护；民用航空器维修；民用航空器驾驶员培训；第二类增值电信业务；测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2.公司股权结构及变更情况

长春美丽方民生购物中心有限公司设立时注册资本 1,000.00 万元，其中孙喜双以货币出资 950.00 万元，持股比例 95%；张家志以货币出资 50.00 万元，持股比例 5%；设立出资经吉林通润会计师事务所出具吉通会验字[2002]第 96 号验资报告验证。

2002 年 7 月股东孙喜双增资 1,900.00 万元，张家志增资 100.00 万元，增资后长春美丽方注册资本变更为 3,000.00 万元，该增资经吉林通润会计师事务所出具吉通会验字[2002]第 194 号验资报告验证。

2007 年 9 月股东孙喜双、张家志与大连一方地产有限公司签订股权转让协议，将所持长春美丽方股权转让给大连地产有限公司，转让后大连一方地产有限公司拥有长春美丽方 100%股权。

2009 年 11 月 18 日，大连一方地产有限公司将长春美丽方 100%的股权转让给东北海航置业有限公司（现更名为东北海航投资集团有限公司），转让完成后长春美丽方成为东北海航投资集团有限公司全资子公司。

2010年12月，东北海航投资集团有限公司与长春美丽方签订债权投资协议，将10,000.00万元债权转为对长春美丽方投资。

2012年3月15日，东北海航投资集团有限公司将长春美丽方资本公积10,000.00万元转为对长春美丽方的投资。东北海航投资集团对长春美丽方的投资13,000.00万元。

2016年9月，长春美丽方装入上市公司，海南供销大集供销链控股有限公司持有项目公司100%股权。长春美丽方民生购物中心有限公司注册资本13,000.00万元，实收资本13,000.00万元。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴持股比例	实缴出资额	实缴出资比例
1	海南供销大集供销链控股有限公司	13,000.00	100.00%	13,000.00	100.00%
	合计	13,000.00	100.00%	13,000.00	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3.公司主要资产概况

长春美丽方民生购物中心有限公司主要资产为：投资性房地产、电子设备等，主要资产概况如下：

(1) 投资性房地产-房屋

纳入评估范围的投资性房地产位于长春市朝阳区光明路2号长春钻石城，建筑物面积合计62,661.70平方米，土地使用权面积7,244.00平方米，土地用途为其他商服，使用权性质为出让，批准的土地使用权年限为40年，评估基准日剩余土地使用权年限为27.60年。评估基准日，待估房地产已办理房屋所有权证书及国有土地使用证，证载权利人为长春美丽方民生购物中心有限公司。

长春美丽方民生购物中心房屋建成于2004年12月，钢混结构，房屋总层数地上8层地下1层。楼宇外墙面为刷涂料；楼宇大堂、电梯间、公共走廊及楼梯间装修较好；楼宇由专业物业公司管理，物业管理较好；楼宇出入较方便；楼宇安装有多部电梯、消防、闭路对讲、给排水、中央空调等设备，设施设备较好；各个楼层空间布局合理，未发现存在明显影响房地产价格的建筑功能等缺陷；房屋建筑物日常维护和管理正常，基础稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况较好，未发现异常毁损。待估房地产室内为普通装修。

评估基准日，待估房地产存在租赁他项权利和抵押他项权利情况，不存在被占用、查封等形式的限制权利情况。

(2) 固定资产—设备类资产

长春美丽方民生购物中心有限公司纳入评估范围内的设备类资产主要为电子设备。本次申报评估的电子设备共计 50 项，主要设备为办公用的电脑、打印机、服务器等办公用设备及办公家具，主要购置于 2011 年以后，设备除公共配套设备尚可使用外，其他设备已基本处于待报废状态。

4.公司主营业务概况

长春美丽方民生购物中心有限公司主营业务为以自有房地产物业对外进行房地产出租经营。

5.财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/03/31
流动资产				
货币资金	58.30	29.77	3.29	3.14
应收账款	198.55	212.54	432.02	447.74
预付账款	59.20	83.87	38.89	29.86
其他应收款			44,728.51	
其他流动资产	58.52	63.70	69.22	74.88
流动资产合计	374.57	389.89	45,271.95	555.62
非流动资产				
其他非流动金融资产	5,132.09	5,126.13	5,116.21	22,434.95
投资性房地产	45,665.58	47,687.74	41,769.93	42,037.70
固定资产	4.26	4.26	14.05	13.26
非流动资产合计	50,801.92	52,818.13	46,900.19	64,485.91
资产总计	51,176.49	53,208.01	92,172.14	65,041.53
流动负债				
应付账款	172.33	124.01	131.37	129.37
预收账款	0.00	0.00	9.90	16.51
合同负债	2.97	12.05	0.00	0.00
应付职工薪酬	78.22	72.27	68.52	61.79
应交税费	985.11	1,225.40	1,409.30	1,447.80
其他应付款	741.91	832.48	42,814.34	1,357.06
一年内到期的非流动负债			20,013.72	20,099.49
流动负债合计	1,980.54	2,266.21	64,447.16	23,112.03
长期借款	0.00	0.00	0.00	49,746.66
递延所得税负债	1,126.93	1,632.47	280.34	280.34
其他非流动负债	61,978.91	63,720.89	49,250.01	0.00

项目	2023/12/31	2024/12/31	2025/12/31	2026/03/31
非流动负债合计	63,105.84	65,353.36	49,530.35	50,027.00
负债合计	65,086.38	67,619.56	113,977.50	73,139.03
所有者权益合计	-13,909.89	-14,411.55	-21,805.37	-8,097.50

经营成果表

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年	2026年1-3月
一、营业收入	474.63	632.26	629.26	138.10
减：营业成本	206.39	425.08	306.69	123.56
税金及附加	262.99	342.65	226.38	44.50
销售费用	104.33	71.10	1.33	0.00
管理费用	153.47	189.84	157.37	202.23
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1,744.06	1,742.06	2,185.38	455.49
资产处置收益				
资产减值损失				
信用减值损失			-98.28	-9.65
公允价值变动收益	-1,370.71	2,022.16	-6,162.93	267.77
投资收益	0.00	0.00	0.00	-127.03
其他收益	0.38	0.42	0.56	0.02
二、营业利润	-3,366.95	-115.89	-8,508.54	-556.56
加：营业外收入	0.17	321.73	0.00	0.00
减：营业外支出	152.76	201.97	237.41	63.64
三、利润总额	-3,519.54	3.88	-8,745.95	-620.20
减：所得税费用	-342.68	505.54	-1,352.13	0.00
四、净利润	-3,176.86	-501.66	-7,393.81	-620.20

注：上表中列示的财务数据，其中2023年和2024年财务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/2024BJAA7B0066、XYZH/2025BJAA7B0488无保留意见审计报告，2025年、2026年1-3月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/2026BJAA7B0297无保留意见审计报告。

（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

委托人供销大集集团股份有限公司通过全资控股海南供销大集供销链控股有限公司，间接持有被评估单位长春美丽方民生购物中心有限公司100%股权。

二、评估目的

根据《供销大集集团股份有限公司会议纪要》（办公会会议纪要[2026]7号），供销大集集团股份有限公司拟转让长春美丽方民生购物中心有限公司股权，需要对长春美丽方民生购物中心有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为长春美丽方民生购物中心有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为长春美丽方民生购物中心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 65,041.53 万元，负债账面价值 73,139.03 万元，净资产账面价值-8,097.50 万元。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

项目名称	账面价值
流动资产	555.62
非流动资产	64,485.91
其中：长期股权投资	
投资性房地产	42,037.70
固定资产	13.26
在建工程	
使用权资产	
无形资产	
土地使用权	
其他非流动资产	22,434.95
资产总计	65,041.53
流动负债	23,112.03
非流动负债	50,027.00
负债总计	73,139.03
净资产	-8,097.50

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2026BJAA7B0297 无保留意见的审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3. 引用其他机构出具的报告情况

无。

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 2026 年 3 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、产权权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《供销大集集团股份有限公司会议纪要》（办公会会议纪要[2026]7 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令（第四十五号），中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；

6. 《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）

7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第826号）；

8. 其他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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房地产权证；
3. 主要设备购置发票等资料；

4. 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. 基准日贷款市场报价利率(LPR)；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 《机电产品报价手册》；
5. 被评估单位提供的历史年度审计报告等资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 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；
8. 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；
9. 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。

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

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。长春美丽方民生购物中心有限公司近些年经营亏损，公司资不抵债，上市公司拟剥离或处置严重亏损企业、提高上市公司质量，公司持续经营存在重大不确定性，被评估单位管理层难以提供未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境难以合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险难以合理量化；除此之外，公司的核心资产为投资性房地产，投资性房地产已采用收益法进行评估，因此本次评估不采用收益法。

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。本次评估，由于公司与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、财务风险等因素相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，相对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，故本次评估不适用市场法。

（三）具体评估方法介绍

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、预付账款、其他流动资产；负债包括流动负债和非流动负债；流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债；非流动负债包括：长期借款和递延所得税负债。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款：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) 预付账款：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

(4) 其他流动资产：评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

(5) 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。

2. 非流动资产的评估

(1) 投资性房地产-房屋

A. 评估方法选择

投资性房地产市场价值求取的评估方法一般包括市场法、成本法、收益法、假设开发法等，评估时应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况选择评估方法。

成本法是通过测算被评估资产在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到被评估资产价值或价格的方法。由于该方法

本质上反映的是资产的构建投入，难以准确体现市场供求关系对资产实际价格的影响，因此本次评估不采用成本法。

假设开发法是通过求得被评估资产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基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到被评估资产价值或价格的方法。假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产的评估，评估对象为已建成的房地产，且现状已属于最高最佳利用，不具有开发或再开发潜力，不适用假设开发法，因此本次评估不采用假设开发法。

市场法是通过选取一定数量的可比实例，将它们与被评估资产进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到被评估资产价值或价格的方法。由于缺少足够数量的与待估房地产类似的交易实例，因此不采用市场法评估。

收益法是通过预测被评估资产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到被评估资产价值或价格的方法。被评估资产部分已出租，且市场上有较多类似房地产的租赁实例，其未来收益及风险可合理估测，具备采用收益法评估的条件，因此可采用收益法评估。

综上所述，本次对于投资性房地产市场价值采用收益法评估。

B. 评估方法简介

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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

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

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

(2) 设备类资产

设备类资产包括机器设备及电子设备。

本次申报的设备中的公共配套设施设备，其相关收益已在投资性房地产中考虑，其估值也在其投资性房地产中体现，在此不再单独评估。

本次由于申报设备中的电子设备均已处于待报废状态，本次按照可回收残值进行评估。

(3) 无形资产-其他

本次申报的无形资产为长春美丽方民生购物中心有限公司外购的软件，共 1 项，账面原值 350,000.00 元，账面净值 0.00 元。

评估人员通过查阅软件更新合同、采购发票、付款凭证等资料对其他无形资产进行核实，该软件为供销存系统，由于时间久远，且被评估单位已转型，企业已无法找到上述软件，本次评估值为 0.00 元。

(4) 其他非流动金融资产

根据企业提供的其他非流动金融资产评估申报明细表，企业提供了记账凭证、《信托份额确认书》、《海航集团破产重整专项服务信托信托收益权转让协议》、《债务清偿协议》等文件，本次评估按照核实后的账面值作为评估值。

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：

1. 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 2026 年 3 月接受委托人的委托，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、主要业务盈利情况调查表等，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 2026 年 4 月 1 日—4 月 3 日。

2.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，查阅了相关工程的租赁台账、房屋所有权证、土地使用权证、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

(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，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、会计账簿以及设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2026 年 4 月 7 日—4 月 9 日。

3. 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。

4. 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资产基础法结果。

(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 2026 年 4 月 10 日—2026 年 4 月 15 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。

评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告资产基础法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经资产基础法评估，长春美丽方民生购物中心有限公司总资产账面价值为65,041.53万元，评估价值为65,130.94万元，评估增值89.41万元，增值率0.14%；总负债账面价值为73,139.03万元，评估价值为73,139.03万元，评估无增减值变化；净资产账面价值为-8,097.50万元，评估价值为-8,008.09万元，评估增值89.41万元，增值率1.10%。

资产基础法评估结果汇总表

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	B-A	D=C/A×100
1	流动资产	555.62	658.16	102.54	18.46
2	非流动资产	64,485.91	64,472.78	-13.13	-0.02
3	其中：长期股权投资				
4	投资性房地产	42,037.70	42,037.70		
5	固定资产	13.26	0.13	-13.13	-99.02
6	在建工程				
7	使用权资产				
8	无形资产				
9	其中：无形-土地使用权				
10	其他非流动资产	22,434.95	22,434.95		
11	资产总计	65,041.53	65,130.94	89.41	0.14
12	流动负债	23,112.03	23,112.03		
13	非流动负债	50,027.00	50,027.00		
14	负债合计	73,139.03	73,139.03		
15	净资产（所有者权益）	-8,097.50	-8,008.09	89.41	1.10

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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市场价值意见，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市场价值，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对其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）本次申报的设备中存在 41 项处于待报废状态，账面原值 590,188.00 元，账面净值为 17,705.64 元。

（六）2026 年 3 月，盛京银行股份有限公司长春分行（以下简称“盛京银行”）与长春美丽方民生购物中心有限公司签订《留债协议》、《抵押合同》，约定以长春美丽方民生购物中心有限公司持有的房产（含对应土地使用权）为留债债务提供担保。留债协议中披露，鉴于：

1.海南省高级人民法院（以下简称“海南高院”）于 2021 年 2 月 10 日裁定受理长春美丽方民生购物中心有限公司破产重整一案，并指定海航集团清算组担任管理人，负责各项重整工作。

2.2021 年 10 月 31 日，海南高院作出（2021）琼破 35 号之四《民事裁定书》，裁定批准《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》（以下简称《重整计划》）。

3.根据《重整计划》：

（1）有财产担保债权系指《中华人民共和国企业破产法》（以下简称《企业

破产法》)第八十二条第一款规定的对债务人的特定财产享有担保权的债权;

(2) 有财产担保债权的本金及利息部分将以担保财产的市场价值为限由担保人留债清偿, 市场价值范围外的本金及利息, 以及全部罚息、复利、违约金等惩罚性费用调整为普通债权清偿。

4.2026年2月20日, 最高人民法院作出(2024)最高法民再168号《民事调解书》, 调解确认盛京银行对长春美丽方民生购物中心有限公司享有人民币615,625,100元(大写:人民币陆亿壹仟伍佰陆拾贰万伍仟壹佰元整)债权, 以现金方式支付, 债权性质为有财产担保债权。

5.根据最高人民法院作出(2024)最高法民再168号《民事调解书》确认的甲方债权及《重整计划》的规定, 双方确认, 盛京银行已经最高人民法院确认的前述债权中, 合计【615,625,100】元将由长春美丽方民生购物中心有限公司留债清偿。

(七) 赵怀勇在租赁长春美丽方民生购物中心有限公司的房屋期间, 拖欠租金、设备设施维护费及水电费等款项。根据吉林省长春市朝阳区人民法院作出的民事调解书((2025)吉0104民初14805号), 双方达成调解结果如下: 赵怀勇应向长春美丽方民生购物中心有限公司支付2024年10月1日至2025年12月31日租金337,960.00元、(2024年7月1日至2025年12月31日)设备设施维护费230,700.00元、(2024年6月1日至2025年9月30日)水电费78,019.47元, 以上合计646,679.47元, 此款自2026年2月至6月, 于每月16日前给付10万元, 余款146,679.47元于2026年7月16日前付清。截至评估报告日, 赵怀勇未按民事调解书内容履行义务。

(八) 吉林省沐沐星宸文化传媒有限公司租赁长春美丽方民生购物中心有限公司的房屋, 拖欠租金、物业费及电费等款项。根据吉林省长春市朝阳区人民法院作出的民事判决书((2025)吉0104民初9612号), 判决结果如下: 解除双方签订的租赁合同; 吉林省沐沐星宸文化传媒有限公司应于判决生效后立即向长春美丽方民生购物中心有限公司支付房屋租金及物业费共计75,000.00元、电费7,949.23元, 合计82,949.23元; 同时支付违约金187,500.00元。

截至评估报告日, 吉林省沐沐星宸文化传媒有限公司未按判决内容履行义务。

(九) 本次申报的无形资产为长春美丽方民生购物中心有限公司外购的软件, 共1项, 账面原值350,000.00元, 账面净值0.00元。

评估人员通过查阅软件更新合同、采购发票、付款凭证等资料对其他无形资产进行核实，该软件为供销存系统，由于时间久远，且被评估单位已转型，企业已无法找到上述软件，本次评估值为 0.00 元。

(十) 其他资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

1.本次评估中，资产评估师未对各种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，房屋建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。

2.本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师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，通过现场调查做出判断。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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对其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 2026 年 3 月 31 日至 2027 年 3 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 2026 年 4 月 15 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：

胡月



资产评估师：

耿东阳



二〇二六年四月十五日