

本报告依据中国资产评估准则编制

长春欧亚卖场有限责任公司拟实施增资行为
涉及的长春欧亚卖场有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告

众华评报字[2021]第 111 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2424020043202100129

资产评估报告名称： 长春欧亚卖场有限责任公司拟实施增资行为涉及的长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 众华评报字[2021]第111号

资产评估机构名称： 辽宁众华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 古海燕(资产评估师)、李玉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

资产评估报告目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、绪言.....	7
二、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
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	14
五、价值类型.....	17
六、评估基准日.....	17
七、评估依据.....	18
八、评估方法.....	21
九、评估程序实施过程 and 情况.....	34
十、评估假设.....	34
十一、评估结论.....	36
十二、特别事项说明.....	38
十三、资产评估报告使用限制说明.....	40
十四、资产评估报告日.....	41
资产评估报告附件.....	43

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

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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、本资产评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中假设和限定条件的限制，本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、本资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、执业过程中，资产评估专业人员通过核查财务记录、权属证明文件及资料等方式对资产的法律权属状况进行了必要的、独立的关注，但并不表示资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。

八、评估对象涉及的资产、负债清单等申报资料由委托人及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；委托人及被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

长春欧亚卖场有限责任公司拟实施增资行为
涉及的长春欧亚卖场有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

众华评报字[2021]第 111 号

辽宁众华资产评估有限公司接受长春欧亚卖场有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益在 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、 评估目的

估算长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为长春欧亚集团股份有限公司拟对长春欧亚卖场有限责任公司实施增资行为提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为长春欧亚卖场有限责任公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日账面资产总计 5,222,125,584.29 元，负债合计 3,283,887,404.72 元，所有者权益合计为 1,938,238,179.57 元，详见评估明细表。

三、 评估基准日

2021 年 8 月 31 日。

四、 价值类型

市场价值。

五、 评估方法

资产基础法和收益法。

六、 评估结论及其使用有效期

本次评估采用资产基础法和收益法对欧亚卖场有限责任公司股东全部权益进行了评估。经过分析，最终采用资产基础法的评估结果作为最终评估值。

经评估，在评估假设条件成立前提下，长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值为 629,075.00 万元，金额大写：陆拾贰亿玖仟零柒拾伍万元整。评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。

七、 可能会对评估结论产生影响的主要特别事项

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)权属证明资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.纳入评估范围的部分房屋建筑物未取得产权证（具体见下表），相关规划、施工、竣工验收等手续不完整。委托人及相关报告使用人承诺委托人对该部分房屋建筑物拥有完整的权利、建筑面积准确，并由委托人负责后期逐步完善相关产权手续。委托人委托评估机构在无需考虑后续完善相关手续、证件等发生的费用支出前提下，对上述资产在完整的权利的状态下进行评估。如因此产生的法律风险与评估机构无关。

若实施本次评估所涉及的经济行为过程中实际办理产权证时，所确认的有关面积等信息与本次申报及评估所确认信息不一致时，委托人以及其他报告使用人需据实调整本报告所披露的评估结论或重新委托评估，而不能直接使用本报告。尚未办理产权证的房屋明细如下：

尚未办理产权证的房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	卖场大楼房屋	钢混	2006/12/25	m ²	577,408.71
2	燃气锅炉房	钢混	2018/09/28	m ²	2,914.49
3	燃煤锅炉房	砖混	2016/12/31	m ²	2,147.33
4	卖场奥莱房屋(正阳)扩建部分	钢混	2016 年 12 月	m ²	31,859.00
5	啤酒街房屋	框架	2019/11/30	m ²	6,428.48

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
6	子奥旧楼（中兴转入）	混合	2019/12/31	m ²	6,297.50
7	通宇泰克门卫室	混合	2015/1/1	m ²	40.00
合计					627,095.51

2.纳入本次评估范围的房屋建筑物中，部分房屋占用的土地使用权为欧亚集团所有。本次评估假设被评估单位在未来仍可继续以租赁方式持续使用该土地使用权。

(二)抵押、担保等事项与评估对象的关系

经调查了解，未发现被评估单位存在抵押、担保等事项。

(三)其他需要说明的事项

1. 评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

2. 本资产评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

3. 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，委托人及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

4. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 在资产评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明资产评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

6. 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。被评估单位管理层应对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性、完整性，以及可实现性负责。我们愿意在此提醒委托人和其他报告载明的使用人，我们并不保证上述预测数据可以实现，也不承担实现或帮助实现的义务，委托人和其他报告载明的使用人应谨慎决策。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

长春欧亚卖场有限责任公司拟实施增资行为
涉及的长春欧亚卖场有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

众华评报字[2021]第 111 号

一、绪言

长春欧亚卖场有限责任公司：

辽宁众华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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对长春欧亚卖场有限责任公司拟实施增资行为涉及的长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值在 2021 年 8 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：

二、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

（一）委托人和被评估单位

委托人和被评估单位均为长春欧亚卖场有限责任公司。

1. 公司基本情况

名称：长春欧亚卖场有限责任公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：于志良

注册资本：伍亿贰仟捌佰伍拾贰万伍仟元整

成立日期：2000 年 10 月 24 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：912201017231934321

住所：朝阳区开运街 196 号(现开运街 5178 号)

经营范围：经销百货、预包装兼散装食品、农副产品、计生用品、五金、交电、针纺织品、服装鞋帽、家用电器、工艺美术品、图书、日杂、建材、劳保用品、家具、金银饰品、消防器材、电脑及耗材、生鲜食品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、汽车用品、医用及医疗器械；电子产品、家用电器以旧换新（不含拆解）；钟表维修；仓储配送（不含易燃易爆易制毒危险化学品）；服装来料加工；广告业务；会议及展览服务，餐饮服务，住宿服务，保健理疗服务（不含足浴），理发及美容服务，健身服务；场地租赁，柜台租赁；物业管理；网上贸易代理（不含药品及需审批和国家专营专控项目）；货物及技术进出口贸易（不包括出版物的进口业务和国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；普通货物道路运输（不含危险货物道路运输）；企业管理服务；旅游信息咨询，教育信息咨询（禁止从事教育办班、培训类业务）；互联网信息技术服务及咨询；收购金银饰品；以自有资金对相关项目进行投资（不得从事理财、非法集资、非法吸储、贷款等业务），投资咨询（不得从事证券、期货、信托投资、金融等信息咨询业务）；（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）。

登记机关：长春市市场监督管理局

登记时间：2020年01月29日

长春欧亚卖场有限责任公司下涉四家长期股权投资单位，分别为长春欧亚北湖商贸有限公司、长春欧亚汇集商贸有限公司、长春欧亚奥特莱斯购物有限公司和长春欧亚神龙湾旅游有限责任公司。

1) 长春欧亚北湖商贸有限公司

名称：长春欧亚北湖商贸有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：赵鑫

注册资本：伍亿元整

成立日期：2017年04月26日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91220101MA146Y1D0T

住 所：吉林省长春市北湖科技开发区吉星大厦 2001 室

经营范围：百货零售、农副食品、五金、交电、针纺织品、服装鞋帽、家用电器、工艺美术品、图书、家具、金银饰品销售，儿童室内游戏娱乐服务，会议及展览展示服务，餐饮服务，住宿服务，物业服务，组织文化艺术交流活动（不含演出），组织体育赛事，广告设计、制作、代理、发布（固定形式印刷品及烟草类广告除外），场地租赁，国内旅游服务，商务信息咨询，保健服务，房地产开发与销售（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）

长春欧亚卖场有限责任公司对长春欧亚北湖商贸有限公司持有股权比例为 100%。

2) 长春欧亚汇集商贸有限公司

名 称：长春欧亚汇集商贸有限公司

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：张小琦

注册资本：叁亿元整

成立日期：2017 年 01 月 10 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91220101MA140DFL5P

住 所：吉林省长春市高新开发区飞跃路 2566 号

经营范围：百货、农副产品、五金、交电、针纺织品、服装鞋帽、家用电器、工艺美术品、图书、家具、金银饰品销售，儿童室内游戏娱乐服务，会议及展览展示服务，餐饮服务，住宿服务，物业服务，组织文化艺术交流活动（不含演出），组织体育赛事，广告设计、制作、代理、发布（固定形式印刷品及烟草类广告除外），场地租赁，国内旅游服务，商务信息咨询，保健服务，停车场服务；计生用品、预包装食品兼散装食品、日用杂品、劳保用品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、汽车用品、电子产品、医疗器械、文化用品、体育用品销售，

仓储服务，物流服务。（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）。

长春欧亚卖场有限责任公司对长春欧亚汇集商贸有限公司持有股权比例为 100%。

3) 长春欧亚奥特莱斯购物有限公司

名称：长春欧亚奥特莱斯购物有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：赵晶

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2016 年 09 月 14 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91220103MA0Y648B2L

住所：吉林省长春市宽城区新发路 1 号

经营范围：日用百货、医疗器械、服装鞋帽、五金交电；日杂（不含超薄塑料袋）、日用品、针纺织品、劳保用品、金银珠宝、工艺美术品、文化体育用品及器材、电器机械及器材、仪器仪表、通讯器材、照相器材、家具建材、家用电器、电子产品、化妆品、卫生用品、文体用品、计生用品、计算机、家电以旧换新(不含拆解)；钟表修理、场地租赁、信息咨询服务；进出口贸易(不含出版物)；经营进料加工和“三来一补”业务；批发、零售：预包装食品兼散装食品；经销食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、图书报刊、音像制品、钟表眼镜；餐饮、住宿、洗浴、美容美发、保健按摩、健身服务、会议服务；普通货物道路运输；设计、制作、发布广告；展位租赁；科技成果转让；房屋租赁服务；停车场管理（不含公共场所）；物业管理(凭资质证经营)；儿童乐园、电玩项目、电影院；海鲜水产品、肉制品、蛋产品、蔬菜批发及零售(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)

长春欧亚卖场有限责任公司对长春欧亚奥特莱斯购物有限公司持有股权比例为 100%。

4) 长春欧亚神龙湾旅游有限责任公司

名称：长春欧亚神龙湾旅游有限责任公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：杨忠艳

注册资本：叁亿伍仟万元整

成立日期：2015 年 02 月 12 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：9122010131003197XK

住所：长春市朝阳区开运街 5178 号欧亚卖场二楼东侧

经营范围：旅游项目及旅游纪念品和旅游环保产品的开发；旅游基础设施建设和经营(不含特种设备)；国内旅游服务；旅游信息咨询；会议及展览服务；停车场服务；摄影摄像服务；酒店管理和物业管理服务；汽车租赁；广告业务；航空客票销售代理；工艺品、文化用品、日用品、服装、家用电器经销（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营；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）**

长春欧亚卖场有限责任公司对长春欧亚神龙湾旅游有限责任公司持有股权比例为 24.24%。

2. 历史沿革

长春欧亚卖场有限责任公司 2000 年末开业，位于吉林省省会城市长春，单体建筑面积约 60 万平方米。涵盖购物、休闲、娱乐、商务、金融、教育、医疗、健身、餐饮、展会等在内的多种经营与服务业态。

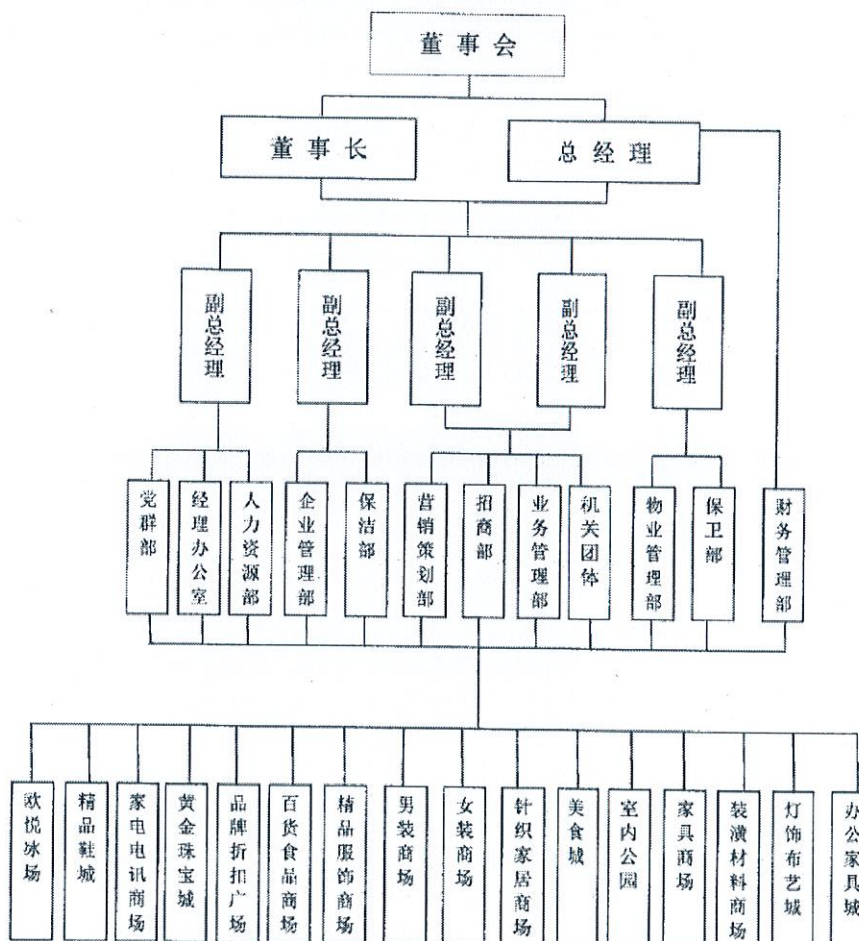
欧亚卖场经营包括家具用品、家用电器、装潢材料、百货食品、精品服饰、妆品珠宝、运动休闲、医药超市、奥特莱斯等，以及餐饮美食、国内顶级大型 IMAX 国际影院、室内公园、大型室内真冰冰场、金融服务、会展中心等众多业态，引入亚洲首家欧悦冰上赛车、国内首家大型沉浸式光影艺术体验馆黑图视界、东北首家极乐汤日式温泉洗浴、吉林省内商场嘉禧会主题婚宴大厅等业态体验。

公司股东及出资信息情况表

序号	股东及出资信息	持股比例	认缴出资额（万元）	认缴出资日期
1	长春欧亚集团股份有限公司	39.6552%	20958.75	2017-06-30
2	长春亚商实业有限责任公司	20.6897%	10935	2017-06-30
3	王艳丽等自然人股东	39.6551%	20958.75	2017-06-30
	合计	100%	52852.5	

3.公司组织结构情况

被评估单位长春欧亚卖场有限责任公司董事会，是公司最高权利机构。公司在董事长、总经理和副总经理管理下，下设党群部、经理办公室、人力资源部、企业管理部、保洁部、营销策划部、招商部、业务管理部、机关团体、物业管理部、保卫部及财务管理部，公司组织结构设置如下：



4. 被评估单位近四年一期的资产、负债及经营状况

近四年一期资产、负债及经营状况（母公司）

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	4,536,035,962.94	4,476,271,357.65	5,561,326,296.54	5,477,270,893.57	5,222,125,584.29
负债合计	2,958,340,372.51	2,656,564,898.84	3,435,686,570.78	3,313,502,547.04	3,283,887,404.72
所有者权益	1,577,695,590.43	1,819,706,458.81	2,125,639,725.76	2,163,768,346.53	1,938,238,179.57
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1月-8月
营业收入	3,348,504,464.33	3,542,910,486.74	3,870,942,583.20	1,460,681,584.04	1,059,698,060.59
利润总额	483,094,834.31	531,899,841.05	568,574,030.83	295,928,895.86	280,834,634.41
净利润	355,316,066.93	400,508,301.71	425,691,056.33	223,112,370.77	210,502,958.04
审计机构	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所
审计报告号	XYZH/2018CCA20140	XYZH/2019CCA20769	XYZH/2020CCA20195	XYZH/2021CCAA20067	XYZH/2021CCAA20223
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

近四年一期的资产、负债及经营状况（合并）

金额单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	5,120,733,557.99	4,954,026,723.69	5,917,570,991.21	5,552,048,808.04	5,286,080,530.72
负债合计	3,506,465,418.28	3,097,918,934.19	3,820,178,588.83	3,427,572,989.44	3,391,455,601.34
所有者权益	1,614,268,139.71	1,856,107,789.50	2,097,392,402.38	2,124,475,818.60	1,894,624,929.38
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1月-8月
营业收入	3,544,604,957.47	3,725,587,166.46	3,870,942,583.20	1,552,543,179.71	1,118,100,726.70
利润总额	503,820,881.80	531,875,976.83	568,574,030.83	281,357,005.09	276,660,918.81
净利润	366,937,161.72	400,337,083.12	425,691,056.33	212,067,166.22	206,182,235.78
审计机构	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所	信永中和会计师事务所长春分所
审计报告号	XYZH/2018CCA20140	XYZH/2019CCA20769	XYZH/2020CCA20195	XYZH/2021CCAA20067	XYZH/2021CCAA20223
审计意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人，国家法律、法规有规定的从其规定。

三、评估目的

根据长春欧亚卖场有限责任公司2021年9月8日董事会决议，长春欧亚集团股份有限公司拟以其持有的土地使用权对长春欧亚卖场有限责任公司进行增资。

本次评估目的是估算长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值，为长春欧亚集团股份有限公司拟对长春欧亚卖场有限责任公司实施增资行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

评估对象为长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围为长春欧亚卖场有限责任公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。评估基准日账面 5,222,125,584.29 元，负债合计 3,283,887,404.72 元，所有者权益合计为 1,938,238,179.57 元，详见评估明细表。

评估范围内资产和负债账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	2,651,849,033.19
2	货币资金	98,495,490.74
3	交易性金融资产	19,581,516.00
4	预付款项	260,148,624.54
5	其他应收款	2,198,022,591.00
6	存货	70,210,142.11
7	其他流动资产	5,390,668.80
8	二、非流动资产合计	2,570,276,551.10
9	其他权益工具投资	119,450,524.46
10	长期股权投资	888,317,732.62
11	固定资产净额	1,437,512,144.46
12	无形资产	104,935,960.03
13	递延所得税资产	19,810,659.53
14	其他非流动资产	249,530.00
15	三、资产总计	5,222,125,584.29
16	四、流动负债合计	3,227,482,260.43
17	短期借款	1,650,000,000.00
18	合同负债	430,046,261.00
19	应付票据	397,000,000.00
20	应付账款	222,406,082.56
21	预收款项	26,872,899.41
22	应付职工薪酬	2,435,926.65
23	应交税费	26,944,823.76
24	其他应付款	422,629,746.13
25	一年内到期的非流动负债	2,000,000.00

序号	科目名称	账面价值
26	其他流动负债	47,146,520.92
27	五、非流动负债合计	56,405,144.29
28	长期借款	46,000,000.00
29	长期应付款	6,185,515.29
30	递延所得税负债	4,219,629.00
31	六、负债总计	3,283,887,404.72
32	七、净资产(所有者权益)	1,938,238,179.57

在进行本次资产评估之前，被评估单位已经委托信永中和会计师事务所长春分所审计并出具了 XYZH/2021CCAA20223 号审计报告。评估范围是被评估单位在完成上述审计工作基础上确定并申报的。经核对，申报的资产、负债内容及账面值与审计结果一致。

经被评估单位确认，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。

(一)纳入评估范围的主要实物资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。

1.存货

纳入评估范围的存货，包括委托代销物资和库存商品。账面值 70,832,093.39 元，存货跌价准备合计为 621,951.28 元，存货账面净额为 70,210,142.11 元。

(1) 委托代销物资共 3 类，为代销的商品，包括超市用品、服饰等。账面值 998,368.68 元，跌价准备合计为 1,215.20 元，存货账面净额为 997,153.48 元。

(2) 库存商品共 9 类，包括超市商品、黄金珠宝、家具家电等商品。账面值 69,833,724.71 元，跌价准备合计为 620,736.08 元，存货账面净额为 69,212,988.63 元。

除下述资产状态异常外，其余存货均为正常销售状态。

存货评估明细表

金额单位：人民币元

序号	科目	名称及规格型号	账面价值	备注
1	委托代销物资	0301/新发区采购中心（新发）	1,215.20	无实物
2	库存商品	食品商场（新发）	585,481.10	无实物
3	库存商品	工艺文化商场（新发）	25,171.79	无实物
4	库存商品	家电商场（新发）	10,083.19	无实物
合计			621,951.28	

2.房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物为长春欧亚卖场有限责任公司的营业大楼、生产用房，共 11 项，建筑面积为 697,119.02 平方米。账面原值 2,221,195,311.28 元，账面净值 1,406,922,655.03 元。

除下述暂时闲置资产外，其余资产均为在用状态。

房屋建筑物（非在用状态）明细表

序号	权证编号	名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	备注
1	房权证长房权字第 1060209132 号	科海房屋	砖混	约 2000 年	m ²	108.15	闲置
	房权证长房权字第 1060209135 号		框架	约 2000 年	m ²	1,113.00	闲置
	房权证长房权字第 1060209137 号		砖混	约 2000 年	m ²	1,143.98	闲置
合计						2,365.13	

纳入评估范围的房屋建筑物尚未办理产权证明细如下：

尚未办理产权证的房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	卖场大楼房屋	钢混	2006/12/25	m ²	577,408.71
2	燃气锅炉房	钢混	2018/09/28	m ²	2,914.49
3	燃煤锅炉房	砖混	2016/12/31	m ²	2,147.33
4	卖场奥莱房屋(正阳)扩建部	钢混	2016 年 12 月	m ²	31,859.00
5	啤酒街房屋	框架	2019/11/30	m ²	6,428.48
6	子奥旧楼（中兴转入）	混合	2019/12/31	m ²	6,297.50
7	通宇泰克门卫室	混合	2015/1/1	m ²	40.00
合计					627,095.51

3.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中：机器设备共 118 项，包括锅炉、屏幕等设备，账面原值 56,749,492.62 元，账面净值 22,472,164.20 元。车辆共 32 项，包括经营用柴油汽车、冷藏

车、小型客车等，账面原值 4,188,361.40 元，账面净值 2,038,928.68 元。电子设备共 690 项，包括空调、服务器等，账面原值 14,361,753.46 元，账面净值 6,078,396.55 元。均为在用状态。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

其中：土地使用权共 5 项，土地面积合计为 116,178.30 平方米，包括商场经营用地、工业用地，账面价值 104,828,818.31 元。上述土地使用权均为在用状态。

其他无形资产共 1 项，为商友软件，现已不再使用，账面价值 107,141.72 元。

企业确认无账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产情况

企业确认无表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告情况及所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估不涉及引用其他机构出具的报告结论。

五、价值类型

根据评估目的及委托约定，确定评估对象的价值类型为市场价值。

选取市场价值类型的理由：在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

具体定义如下：

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。

六、评估基准日

评估基准日定为 2021 年 8 月 31 日。

选取该评估基准日便于开展资产清查核实等工作，评估结论能较合理地服务于评估目的。

该评估基准日由委托人确定。

七、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、权属依据、取价依据和其他参考依据如下：

(一)经济行为依据

长春欧亚卖场有限责任公司提供的《董事会决议》。

(二)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
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六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，财政部令第 97 号修改）；
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修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；
6. 《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修正，2018 年 12 月 29 日起施行）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号，2008 年 1 月 1 日起施行）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院 2017 年 11 月 19 日第 191 次会议通过修订);
9. 《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, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003 年 5 月 27 日起实施, 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
13. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发〔2001〕102 号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权〔2006〕274 号);
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号)
16. 其他有关法律、法规和通知文件等。

(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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 不动产权证；
3. 车辆行驶证；
4. 资产购置合同和发票；
5. 其他相关资料。

(五)取价依据

1. 机电产品价格信息网；
2. 企业提供的历史经营财务数据、财务报表和审计报告；
3. 企业提供的未来年度经营计划和相关收益预测资料；
4. 评估人员现场调查记录、市场调查及收集的其他相关估价信息资料；
5. 同花顺 iFinD 网站；
6. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
7. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；
2. 《国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知》(计价格[2002]1980号)；
3. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；

4. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财 [2002]394号);
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

八、评估方法

(一)评估基本方法介绍

企业价值评估的基本方法有收益法、市场法和资产基础法。

1.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。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。

2.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。

3.资产基础法（成本法）

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。

(二)评估方法的选取

进行企业价值评估时，资产评估师应当结合评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的应用前提条件及可行的评估方法的优劣势、不同评估方法使用数据的质量和数量等因素依法选择评估方法进行评估，并经采用定性或者定量分析方式形成评估结论。

1.收益法适用性分析

(1)收益法应用的前提条件

评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

收益所对应的风险能够度量；

收益期限能够确定或者合理预期。

(2)本次评估收益法适用条件的具体分析

被评估单位主营业务为经营百货商业零售业务，其经营收益主要来源于商业综合体的自营收入、联营收入和租赁收入，由于被评估单位所在行业产业成熟，发展稳定，公司本身治理较为完善，具备持续经营条件，有较为稳定的收入，未来收益可以合理预测。

被评估单位的风险主要来自于宏观市场的系统风险、行业的经营风险和自身特有风险，资产评估专业人员经分析后认为上述风险可以进行分析并进行量化。

被评估单位成立于 2000 年，投资期限为长期，未来收益期可以合理预期。

2.市场法适用性分析

(1)市场法应用的前提条件

评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

(2)本次评估市场法适用条件的具体分析

目前中国内地公开且活跃的主板股票市场有沪深北三市，在沪深北三市主板市场交易的上市公司股票有几千支，能够满足市场的容量和活跃程度的条件。

根据同花顺 iFinD 网站提供的上市公司公开发布的市场信息，根据处于同一行业的公司成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位进行比较后，考虑我国目前的公开资本市场和产权市场发展状况与被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被

评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

3.资产基础法适用性分析

(1)资产基础法应用的前提条件

评估对象处于继续使用状态；

评估对象具有与其重置成本相适应的当前或预期的获利能力；

能够合理量化相关资产及负债重置成本以及需要考虑的相关贬值。

(2)本次评估资产基础法适用条件的具体分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，满足继续使用的前提。

被评估单位截止评估基准日运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高，从整体上看，资产在营运过程中能产生足够的现场流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获得能力。

被评估单位的会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产主要是不动产，资料比较完备，各项资产可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法的要求。

综合以上分析结论，本次采用资产基础法和收益法两种评估方法对评估对象进行评估。

(三)资产基础法

本次选取资产基础法评估的思路是在判断评估对象处于继续使用状态，且具有预期获利能力前提下，以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，通过合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，最终确定评估对象价值。

资产基础法评估基本计算公式为：

股东全部权益价值=各类资产评估价值之和-负债评估价值之和

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产的评估

评估范围内的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1)货币资金

包括现金和银行存款。通过对现金进行现场监盘、核对银行对账单、核对银行询证函等，以经核实后的账面值确认评估值。

(2)交易性金融资产

具体为股票投资。对于股票投资，在评估基准日有公开交易，按评估基准日收盘价和经核实的持股数量计算评估值。

(3)预付账款

通过执行相关清查程序，评估人员在对预付款项核实其账务记录及查验其相关的附件资料、采取其他替代程序等核实预付账款的真实性，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析合同撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况的可能，估计货物或权利的回收风险损失，最终以账面余额减估计的回收风险损失后的金额确认评估值。

(4)其他应收款

对于其他应收款，在核实其账务记录及查验其相关的附件资料、采取其他替代程序等核实待估应收类款项的真实性，并向被评估单位调查了解应收款项的形成原因，应收单位或个人的资信情况，历史年度应收类款项的回收情况等。根据分析判断的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部能收回的，按全部应收款项余额确定评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和调查了解的情况及获取的信息，通过分析判断法，估计这部分可能收不回的款项作为风险损失，以经核实后的账面余额扣除估计的风险损失金额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值估值。账面上的“坏账准备”科目形式上按零值处理。

(5)存货

具体为委托代销物资和库存商品，基本为正常销售商品，个别商品存在无实物情况。对于无实物商品按零值评估，对于正常销售商品主要采用如下方法评估：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于委托代销物资和库存商品，以不含增值税价格减去费用、相关税金及附加费率和一定的产品利润后的价格确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-管理费用率-税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

其中：

不含税销售单价根据企业提供的相关产品销售价目表确认；

销售费用率是基于企业历史销售费用与营业收入的比例分析确定；

管理费用率是基于企业历史管理费用与营业收入的比例分析确定；

税金及附加费率基于企业历史缴纳的税金及附加与营业收入的比例分析确定；

营业利润率是基于企业历史营业利润与营业收入的比例分析确定；

所得税率为企业现实执行的税率；

r为风险折扣率，根据基准日调查情况及基准日后实现的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

(6)其他流动资产

其他流动资产主要为企业待抵扣增值税。评估人员核对账面记录、查阅纳税申报表、核实交易事项的真实性和完整性，以经核实后的账面值确认评估值。

2. 非流动资产的评估

评估范围内的非流动资产包括长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1)长期股权投资

在对长期股权投资内容和被投资企业的经营状况进行核查基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及被投资单位经营特点，采取适当的方法进行评估。

1)具有控股权（或具有实质控制权）的长期股权投资

对具有实质控制权的长期股权投资，通过对被投资单位进行整体评估，以持有的被投资单位股权比例和被投资单位评估基准日股东全部权益的评估值的乘积确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，资产评估专业人员没有考虑具有控制权因素可能对评估结果产生的影响。

2)不具有控股权（或不具有实质控制权）的长期股权投资

对不具有实质控制权的长期股权投资，由于对被投资单位持股数量少，无法获取充分的评估资料，本次采用以持有被投资单位的股权比例和其资产负债表上所有者权益金额的乘积确定对其长期股权投资的评估值。

在确定长期股权投资评估值时，资产评估专业人员没有考虑缺乏控制权因素可能对评估结果的影响。

(2)其他权益工具投资

具体为其他投资，核实持有的其他投资的股权数量，搜集近期的股权交易合同，以被评估单位在其他股权投资中持有的被投资单位股权数量乘以调查获的被投资单位最近期股权交易单价方式估算其价值。

(3)固定资产

评估范围内的固定资产为房屋建筑物类资产和设备类资产，房屋建筑物类资产为房屋建筑物；设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

1)房屋建筑物

根据评估目的，结合委估资产特点和评估人员掌握的资料情况，针对经营用房采用收益法对房地合一价值进行评估，针对工业用房等采用成本法进行评估。

收益法评估所采用的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V——评估对象的收益价值；

A_i——评估对象未来各期的净收益；

Y——评估对象未来各期的报酬率；

t——评估对象的持有期。

成本法计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

重置成本=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本

A. 建筑安装工程造价

评估人员根据纳入评估范围的资产的具体特点和所掌握的资料，采用重编预算方法确定建筑安装工程造价。

B. 前期及其他费用

前期及其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、城市基础设施配套费。基于被评估单位的工程建设投资额，参考行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

C. 资金成本

按照合理的建设工期，根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2021年8月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.85%，5年期以上LPR为4.65%。以上LPR在下一次发布LPR之前有效，计算建设期间合理的资金成本。

一般假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按如下方式测算：

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×贷款市场报价利率（LPR）×合理工期×50%

对于合理工期在6个月以下的一般不计算资金成本。

②成新率的确定

针对纳入评估范围的房屋建筑物采用综合成新率。

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 0.40+打分法成新率 $\times$ 0.60

③评估值的确定

评估值=重置成本 $\times$ 成新率

2)设备类资产

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,对机器设备、车辆及电子设备采用适当的评估方法进行评估。

机器设备、电子设备资产评估思路如下:

对正常在用的机器设备、电子设备主要采用成本法进行评估,对于购置时间较早的部分老旧在用电子设备(如电脑等),现行市场上无同型号全新售价,参照近期二手设备市场价格确定其市场价值。

成本法基本公式如下:

评估值=重置成本 $\times$ 成新率

A. 机器设备重置成本的确定

在设备购置价的基础上,应考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、基础费和资金成本等),计算公式:

重置成本=含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣进项税额

根据设备的具体情况,结合当地近期市场价格资料,综合确定设备的含税价格。纳入评估范围内的设备为中小型设备,并由供货商负责运输和安装,因此不考虑运杂费、安装工程费、基础费和资金成本等,即:

重置成本=含税购置价-可抵扣进项税额

B. 成新率的确定

在本次评估过程中,按照设备类资产的经济寿命年限和已使用年限确定其成新率。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)÷经济寿命年限×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

车辆评估思路如下:

对市场交易较少的车辆,采用成本法进行评估;对在二手交易市场较活跃的车辆,采用市场法进行评估。

成本法基本公式如下:

评估值=重置成本×成新率

A. 车辆重置成本

运输设备重置全价包括购置价、车辆购置税、牌照费等其它合理费用。

计算公式如下:

重置成本=含税购置价+车辆购置税+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

其中:

①含税购置价

参考当地汽车市场报价或网上报价以及参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

②车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算确定。

车辆购置税=购置价/1.13×10%

③牌照费等其他合理费用参照购置车辆所在地交通管理部门收费标准确定。

④对于已无全新参考价格的运输设备,参考同类运输设备的二手市场价格比较调整确定其评估值。

B. 成新率的确定

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法为基础，根据孰低原则确定理论成新率，然后视现场勘查情况决定是否进行必要调整，最终得到车辆综合成新率。计算公式为：

使用年限成新率=(规定使用年限-已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行使里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(4) 无形资产

纳入评估范围的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

①土地使用权

对于采用收益法评估的不动产价值中已包含土地使用权价值，其土地使用权价值在房屋建筑物中体现，不在无形资产-土地使用权中另行评估；对于其他的土地使用权，根据评估目的和资产特点，在法律、经济和技术许可范围内主要采用市场法进行评估。

市场法是指依据替代原理，将评估对象与相同或类似资产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、资产状况等因素进行修正，得出评估对象在评估基准日的价值的一种评估方法。

基础计算公式为：

$$P=P1 \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P 为待估宗地评估值

P1 为可比交易实例价格

A 为交易情况修正系数

B 为交易日期修正系数

C 为区域因素修正系数

D 为个别因素修正系数

E 为使用年限修正系数

②其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为软件，经调查了解该软件早已不使用，无使用价值，预计在本年度内对其核销处理，本次评估以零值做为评估值。

(5)递延所得税资产

递延所得税资产为商场为促销计入的会员积分产生的所得税暂时性差异和计提的资产减值准备形成的所得税暂时性差异，在核对账面记录和分析关联科目评估情况基础上，以经核实的账面值确认评估值。

(6)其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产为被评估单位预付工程款，在对预付工程款项核实其账务记录及查验其相关的附件资料后，核实预付工程款的真实性，在核对账面记录和搜集相关项目资料基础上，以经核实的账面值确认评估值。

3、负债的评估

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估基准日后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三)收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。针对本项目采用国际通行的现金流折现方法(DCF)估算企业的股东全部权益价值。

现金流折现方法(DCF)基本思路是通过估算企业未来预期现金流，并采用适宜的折现率将预期现金流折现来估测企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在相对稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险可以预测及可量化。

1. 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)；

r：折现率；

n：未来预测收益期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的未体现投资收益的长期股权投资、非经营性资产和负债的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C₁：预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的长期股权投资价值；

C₂：基准日非经营性资产和负债价值；

D：付息债务价值。

2. 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后经营净利润} + \text{税后利息支出} + \text{折旧摊销} - \text{经营营运资本增加} - \text{资本支出} \quad (5)$$

基于被评估单位的实际经营情况、产品市场发展状况及公司的发展预期等因素测算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后，被评估单位仍保持预测期的资本结构和经营效率不变并能够持续经营。

3. 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T) \quad (6)$$

式中:

E : 股权价值

R_e : 股权资本成本

D : 付息债务价值

R_d : 债务资本成本

T : 企业所得税率

R_e : 股权资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$R_e = r_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon \quad (7)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

MRP : 市场风险溢价;

ε : 评估对象的个别风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (8)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作分七个阶段进行。

(一)接受委托阶段

与委托人进行洽谈, 明确资产评估目的和评估对象及范围等事项, 签署资产评估委托合同。

(二)前期准备阶段

成立评估小组, 编制工作计划, 提出评估方案, 向被评估单位提交前期资料清单, 指导被评估单位按照评估规范要求填写和准备工作。

(三)资产清查阶段

评估师进驻现场后，在相关人员的配合下，勘察核实资产、验证资料并进行必要的市场调查工作。

(四)收集整理评估资料阶段

评估人员根据工作计划及资产评估业务具体情况收集评估业务所需资料。资料包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人及产权持有人等相关当事方获取的资料，从政府部门、各类专业机构和其他相关部门等渠道获取的其他资料。在此基础上，对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五)评定估算阶段

在收集整理的评估资料支持下，评估人员根据所确定采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算、汇总和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论，进而编制初步资产评估报告。

(六)内部审核阶段

评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成正式资产评估报告。

(七)提交评估报告阶段

确认完成内部审核工作后，由资产评估机构出具资产评估报告并根据约定提交委托人。

十、评估假设

(一)前提假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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.资产持续使用假设：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：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

(二)一般假设

1. 对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的；

3. 企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

4. 被评估单位所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；

5. 评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响，价格均为不变价；

6. 公司会计政策与核算方法无重大变化。

(三)特殊假设

1. 委托人及被评估单位提供的相关资料 and 文件真实、准确、完整、客观、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象；
2. 纳入评估范围的资产权属清晰，权利完整；
3. 纳入评估范围的房屋，其占用的部分土地使用权为租赁取得，假设被评估单位能够在未来期可继续通过租赁方式持续使用该土地使用权；
4. 企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象，且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营，称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展；
5. 本次假设企业经营情况的预期只基于基准日现有的经营能力和管理模式。不考虑未来可能由于管理层变更、经营策略改变和追加投资等重大事件可能导致的经营能力扩大影响；
6. 被评估单位已及时披露和告知评估基准日至资产评估报告报出日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系，对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露，但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。资产评估报告使用人应结合报告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性，合理理解和利用评估结论。

十一、评估结论

辽宁众华资产评估有限公司接受长春欧亚卖场有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益在 2021 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

在评估假设条件成立前提下，长春欧亚卖场有限责任公司纳入评估范围的资产账面价值为 522,212.56 万元，评估价值 957,464.15 万元，评估增值 435,251.59 万元，增值率为 83.35%；负债账面价值为 328,388.74 万元，评估价值为 328,388.74 万元；所有者权益账面价值为 193,823.82 万元，评估价值为 629,075.00 万元，评估增值 435,251.59 万元，增值率为 224.56%。评估结果汇总情况见下表：

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	265,184.90	265,037.07	-147.83	-0.06
2 非流动资产	257,027.66	692,427.08	435,399.42	169.40
3 其中：其他权益工具投资	11,945.05	7,715.74	-4,229.31	-35.41
4 长期股权投资	88,831.77	110,248.48	21,416.71	24.11
5 固定资产	143,751.21	571,784.83	428,033.62	297.76
6 无形资产	10,493.60	672.00	-9,821.60	-93.60
7 递延所得税资产	1,981.07	1,981.07	-	-
8 其他非流动资产	24.95	24.95	-	-
9 资产总计	522,212.56	957,464.15	435,251.59	83.35
10 流动负债	322,748.23	322,748.23	-	-
11 非流动负债	5,640.51	5,640.51	-	-
12 负债合计	328,388.74	328,388.74	-	-
13 净资产（所有者权益）	193,823.82	629,075.00	435,251.59	224.56

评估结果详细情况见评估明细表。

(二)收益法评估结果

在评估假设条件成立前提下，长春欧亚卖场有限责任公司所有者权益账面价值为 193,823.82 万元，评估价值为 583,053.00 万元，评估增值 389,229.00 万元，增值率为 200.82%。

(三)两种方法评估结果分析

收益法评估后的股东全部权益价值为 583,053.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 629,075.00 万元，两者相差 46,022.00 万元。

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

本次评估最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结果，是由于目前对目标企业采用收益法评估存在一定的局限性，本次评估基于目前对新冠疫情控制的情况对未来进行判断，由于对新冠疫情的影响尚未消除，未来新冠疫情的控制对实体经济未来发展仍存在不确定影响，且对于重资产经营的企业来说，资产基础法能够相对可靠的反映出评估对象的市场价值。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映长春欧亚卖场有限责任公司的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结果。

(四)评估结论

经评估，在评估假设条件成立前提下，长春欧亚卖场有限责任公司股东全部权益价值为 629,075.00 万元，金额大写：陆拾贰亿玖仟零柒拾伍万元整。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

(一) 权属证明资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 纳入评估范围的部分房屋建筑物未取得产权证（具体见下表），相关规划、施工、竣工验收等手续不完整。委托人及相关报告使用人承诺委托人对该部分房屋建筑物拥有完整的权利、建筑面积准确，并由委托人负责后期逐步完善相关产权手续。委托人委托评估机构在无需考虑后续完善相关手续、证件等发生的费用支出前提下，对上述资产在完整的权利的状态下进行评估。如因此产生的法律风险与评估机构无关。

若实施本次评估所涉及的经济行为过程中实际办理产权证时，所确认的有关面积等信息与本次申报及评估所确认信息不一致时，委托人以及其他报告使用人需据实调整本报告所披露的评估结论或重新委托评估，而不能直接使用本报告。尚未办理产权证的房屋明细如下：

尚未办理产权证的房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	卖场大楼房屋	钢混	2006/12/25	m ²	577,408.71
2	燃气锅炉房	钢混	2018/09/28	m ²	2,914.49
3	燃煤锅炉房	砖混	2016/12/31	m ²	2,147.33
4	卖场奥莱房屋(正阳)扩建	钢混	2016 年 12 月	m ²	31,859.00
5	啤酒街房屋	框架	2019/11/30	m ²	6,428.48
6	子奥旧楼（中兴转入）	混合	2019/12/31	m ²	6,297.50
7	通宇泰克门卫室	混合	2015/1/1	m ²	40.00
合计					627,095.51

2. 纳入本次评估范围的房屋建筑物中，部分房屋占用的土地使用权为欧亚集团所有。本次评估假设被评估单位在未来仍可继续以租赁方式持续使用该土地使用权。

（二）抵押、担保等事项与评估对象的关系

经调查了解，未发现被评估单位存在抵押、担保等事项。

（三）其他需要说明的事项

1. 评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

2. 本资产评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

3. 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，委托人及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

4. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 在资产评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明资产评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

6. 本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。被评估单位管理层应对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性、完整性，以及可实现性负责。我们愿意在此提醒委托人和其他报告载明的使用人，我们并不保证上述预测数据可以实现，也不承担实现或帮助实现的义务，委托人和其他报告载明的使用人应谨慎决策。

提请资产评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围

1. 本资产评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。
2. 本评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途。
3. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。在评估结论使用有效期内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准

等因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论。

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

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证。

(五)本资产评估报告经评估机构盖章、资产评估专业人员签名后方可使用。

十四、资产评估报告日

2021年12月23日。

[此页为签署页，无正文]

资产评估师：



资产评估师：



辽宁众华资产评估有限公司

二〇二一年十二月二十三有限公司



公司地址：大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真：0411-82739002

电话：0411-82739271