

**西安民生集团股份有限公司
拟以现金购买陕西民生家乐商业
连锁有限责任公司 61%股权项目
评估报告**

中企华评报字 2015 第 1255 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年八月二十六日

目 录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 | 1 |
| 评估报告摘要 | 2 |
| 评估报告正文 | 4 |
| 一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 | 4 |
| 二、 评估目的 | 12 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 12 |
| 四、 价值类型及其定义 | 13 |
| 五、 评估基准日 | 13 |
| 六、 评估依据 | 14 |
| 七、 评估方法 | 15 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 21 |
| 九、 评估假设 | 23 |
| 十、 评估结论 | 24 |
| 十一、 特别事项说明 | 26 |
| 十二、 评估报告使用限制说明 | 27 |
| 十三、 评估报告日 | 27 |
| 评估报告附件 | 28 |

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受西安民生集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的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：西安民生集团股份有限公司拟以现金购买海航商业控股有限公司持有的陕西民生家乐商业连锁有限责任公司 61% 股权。

评估对象：陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益

评估范围：陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债。

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

陕西民生家乐商业连锁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 33,623.13 万元，评估价值为 32,675.49 万元，减值额为 947.64 万元，减值率为 2.82%；总负债账面价值为 29,530.26 万元，评估价值为 29,530.26 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 4,092.87 万元，净资产评估价值为 3,145.23 万元，减值额为 947.64 万元，减值率为 23.15%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A*100 |
| 一、流动资产 | 28,869.07 | 28,909.71 | 40.64 | 0.14 |
| 二、非流动资产 | 4,754.06 | 3,765.78 | -988.28 | -20.79 |
| 长期股权投资 | 1,000.00 | -752.37 | -1,752.37 | -175.24 |
| 固定资产 | 1,141.46 | 1,901.91 | 760.45 | 66.62 |
| 无形资产 | 142.64 | 185.60 | 42.96 | 30.12 |
| 长期待摊费用 | 2,389.00 | 2,349.68 | -39.32 | -1.65 |
| 递延所得税资产 | 80.96 | 80.96 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 33,623.13 | 32,675.49 | -947.64 | -2.82 |
| 三、流动负债 | 29,530.26 | 29,530.26 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | | | | |
| 负债总计 | 29,530.26 | 29,530.26 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 4,092.87 | 3,145.23 | -947.64 | -23.15 |

陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益的评估值为 3,145.23 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 7 月 31 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

西安民生集团股份有限公司
拟以现金购买陕西民生家乐商业连锁
有限责任公司 61%股权项目

评估报告正文

西安民生集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对西安民生集团股份有限公司拟以现金购买海航商业控股有限公司持有的陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益在 2015 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为西安民生集团股份有限公司，被评估单位为陕西民生家乐商业连锁有限责任公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括根据业务约定书列示使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：西安民生集团股份有限公司（简称：“西安民生”）

法定住所：西安市解放路 103 号

经营场所：西安市解放路 103 号

法定代表人：姜杰

注册资本：肆亿柒仟叁佰叁拾壹万壹仟捌佰叁拾肆元人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

主要经营范围：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（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（法律法规禁止的不得经营，专项审批项目取得许可证后经营）；仓储服务；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，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；以下由分支机构经营：文化娱乐服务、旅馆、理发美容、浴池、洗染、日用品修理、机动车停车场、汽车清洗装潢、租赁、汽车出租、广告业务、人力资源中介服务、饮食服务。

（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）

公司股权结构及变更情况：

1.股份公司设立、上市及名称变更情况

上市公司前身是成立于 1959 年的西安市民生百货商店。根据 1992 年 6 月陕西省西安市经济体制改革委员会出具的“市体改字[1992]033 号”文和中国人民银行西安市分行于出具的“西银字[1992]第 071 号”文批准，由西安市民生百货大楼和西安市民生百货商店劳动服务公司经销部作为发起人，采用募集设立方式成立“西安民生百货股份有限公司”，于 1992 年 8 月 8 日，在陕西省西安市工商行政管理局领取注册号为“22060335”的《企业法人营业执照》，注册资本为 7,313.4930 万元，注册地址为陕西省西安市解放路 103 号。1994 年 1 月 10 日，经中国证监会证监发审字[1993]113 号文及深圳证券交易所深交所审字[1994]第 006 号文批准，根据深证字[1994]第 1 号《上市通知书》通知，上市公司股票在深圳证券交易所正式挂牌上市，股票简称“陕民生 A”。上市公司成立后经两次名称变更，1993 年 12 月 11 日，上市公司名称变更为“西安民生百货（集团）股份有限公司”；1994 年 8 月 16 日，上市公司名称变更为“西安民生集团股份有限公司”。1996 年 6 月，上市公司股票简称更名为“西安民生”。上市后，上市公司股本结构如下：

| 股份类别 | 股份数量（股） | 占总股本比例 |
|------------|-------------------|----------------|
| 非流通股 | 51,554,930 | 70.49% |
| 其中：国有股 | 30,131,792 | 41.20% |
| 发起人法人股 | 3,003,138 | 4.11% |
| 定向法人股 | 4,040,000 | 5.52% |
| 内部职工股 | 14,380,000 | 19.66% |
| 流通股 | 21,580,000 | 29.51% |
| 总股本 | 73,134,930 | 100.00% |

2.1994 年送股、配股

1994 年 3 月 28 日，上市公司召开 1993 年度股东大会，审议通过了 1992 年及 1993 年度利润分配方案，定向法人股、个人股每 10 股送 3 股，国有股及发起人股每 10 股送 2 股派 1 元，该次送股合计数量为 18,626,986 股。本次股东大会还审议通过了增资配股方案，以 1993 年度送股后的股本总额为基数，每 10 股配售 3 股，配股价为每股 3.80 元。经西安市国有资产管理局批准和发起人法人股股东同意，国有股及部分法人股股东放弃配股，本次配股经西安市证券监督管理委员会“市证监办字[1994]001 号”文同意，并征得深圳证券交易所同意实施。本次送、配股完成后，上市公司共增加股本 32,711,386 股，总股本变更为 105,846,316 股。

3.1995 年送股及配股

1995 年 4 月 22 日，公司召开 1994 年度股东大会，审议通过了 1994 年度利润分配方案，即每 10 股送 1 股派 1 元。本次股东大会还审议通过了增资配股方案，以上年末股本总额 105,846,316 股为基数，每 10 股配售 3 股，最终配股价为每股 2.85 元。本次配股经西安市证券监督管理委员会以“市证监字[1995]005 号”文、国家国有资产管理局以“国资企函发[1995]89 号”文批准，经中国证监会以“证监发审字[1995]52 号”文复审通过，并征得深交所批准实施。本次配股中，个人股东除可按每 10 股配 3 股的比例配股之外，还可按每 10 股配 2 股的比例受让国家股东和法人股东出让的配股权。本次送、配股完成

后，上市公司共增加股本 28,865,329 股，总股本变更为 134,711,644 股。

4.1996 年送股

1996 年 6 月 5 日，上市公司召开 1995 年度股东大会，审议通过了 1995 年度利润分配方案，即每 10 股送 2 股。本次送股完成后，上市公司共增加股本 26,942,328 股，总股本变更为 161,653,972 股。

5.1997 年配股

1996 年 6 月 5 日，上市公司召开 1995 年度股东大会，审议通过了增资配股方案。本次配股经西安市证券监督管理委员会以“市证监字[1996]020 号”文、“市证监字[1997]010 号”文、国家国有资产管理局以“国资企发[1996]213 号”文、中国证监会以“证监上字[1997]9 号”文批准，以 1996 年末上市公司总股本 161,653,972 股为基数，每 10 股配售 2.5 股，配股价为每股 4.30 元。社会公众股股东除按 10: 2.5 的比例配售可流通股份外，还可按 10: 0.88 的比例配售国家股股东转让的部分配股权及发起人法人股东转让的全部配股权，配股权转让费为每股 0.10 元。本次配股完成后，上市公司共增加股本 40,353,052 股，总股本变更为 202,007,024 股。

6.2006 年股权分置改革

2006 年 3 月 6 日，上市公司召开 2006 年第一次股东大会暨股权分置改革相关股东会议，审议通过了《关于通过资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的议案》，流通股股东按每 10 股转增 5 股的比例获得转增股份。本次股权分置改革后，上市公司共增加股本 68,340,048 股，总股本变更为 270,347,072 股。

中国证监会以“证监许可[2009]1156 号”文核准上市公司以每股 5.74 元的价格向海航商业控股发行 33,964,762 股份，购买上述股权资产。2010 年本次发行完成。

7.2010 年发行股份购买资产

2009 年 1 月 21 日，上市公司召开 2009 年第一次临时股东大会，审议通过了关于发行股份购买资产的议案，即由上市公司向海航商业控股发行股份购买海航商业控股与宝商集团进行资产置换后取得

的宝鸡商场 100%股权。2009 年 11 月 10 日，中国证监会以“证监许可[2009]1156 号”文核准上市公司以每股 5.74 元的价格向海航商业控股发行 33,964,762 股份，购买上述股权资产。2010 年本次发行完成后，上市公司总股本变更为 304,311,834 股。

8.2012 年非公开发行股票

2011 年 11 月 9 日，上市公司召开 2011 年第二次临时股东大会，审议通过了关于非公开发行股票具体方案的议案。2012 年 3 月 29 日，中国证监会以“证监许可[2012]394 号”文核准上市公司非公开发行不超过 21,800 万股股份。本次发行完成后，上市公司共增加股本 169,000,000 股，总股本变更为 473,311,834 股。

9.2015 年非公开发行股票

2015 年 2 月 26 日，上市公司召开 2015 年第一次临时股东大会，审议通过了关于发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金具体方案的议案。2015 年 6 月 26 日，中国证监会作出《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并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1413 号），核准西安民生发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项。本次发行完成后，上市公司共增加股本 279,614,437 股，总股本将变更为 75,292.63 万股。其中，海航商业控股有限公司持股 29,901.34 万股，持股比例 39.71%。

(二) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：陕西民生家乐商业连锁有限责任公司(简称“家乐连锁”)

法定住所：西安市雁塔区太白南路 263 号新一代大厦 1 幢 1 单元 4 层 401 室

经营场所：广西安市雁塔区太白南路 263 号新一代大厦 1 幢 1 单元 4 层 401 室

法定代表人：张高全

注册资本：肆仟万元人民币

企业性质：有限责任公司(法人投资或控股)

主要经营范围：工业、商业、服务业、民用建筑业、餐饮业的连锁投资管理；超市连锁经营管理；企业策划、品牌的设计、技术服务与开发；商品的信息咨询；日用百货、针织品、洗涤用品、家电、化妆品、办公用品、五金工具、塑料制品、服装、鞋帽、儿童玩具、箱包皮具、陶器、瓷器、不锈钢及玻璃器皿、绢花的销售；柜台租赁、房屋租赁；农副产品的采购、销售(粮、绵收购除外)；卷烟、雪茄烟、图书、音像、禽蛋、糖酒、粮油、调味品、果蔬、饮料、肉制品、凉菜、面包、面点、食盐、进口食品、宠物食品、预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)、保健食品、通讯器材、数码产品、计算机及软件的销售；熟食加工、销售(仅限分公司凭许可证书在有效期内经营)。(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)

2.公司股权结构及变更情况

(1)公司设立

2007年9月14日，家乐连锁(原名陕西晶众家乐投资有限责任公司)由陕西大公信息科技开发有限公司和相德明共同出资设立，注册资本为人民币1000万元，实收资本200万元。陕西大公信息科技开发有限公司、相德明分别持股95%、5%。

(2)第一次股权转让

2007年10月16日，根据股东会决议，相德明把其持有的5%的股权转让给陕西晶海餐饮投资管理有限公司。此次股权转让后，陕西大公信息科技开发有限公司、陕西晶海餐饮投资管理有限公司分别持股95%、5%。

(3)第一次增资

2007年11月26日，根据股东会决议和修改后章程规定，家乐连锁第2期出资实收资本800万元，追加投资3,000万元，变更后的注册资本为4,000万元，实收资本4,000万元。本次增资后，陕西大公信息科技开发有限公司、陕西晶海餐饮投资管理有限公司分别持股90%、10%。

(4)第二次股权转让

2008年2月陕西大公信息科技开发有限公司、陕西晶海餐饮投资管理有限公司将其持有的各自持有的股权全部转让给海航商业控股有限公司、西安民生集团股份有限公司和宝鸡商场（集团）股份有限公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司、西安民生集团股份有限公司、宝鸡商场（集团）股份有限公司分别持股 61%、19.7%、19.3%。

(5)第三次股权转让

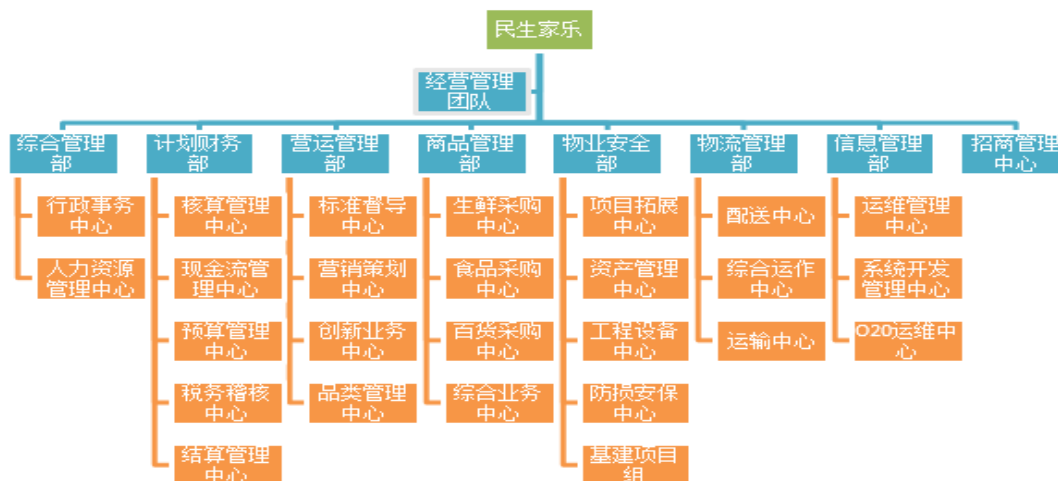
2009年1月，宝鸡商场（集团）股份有限公司将其持有的股权全部转让给宝商集团宝鸡商业经营管理有限责任公司，同时公司名称变更为陕西民生家乐商业连锁有限责任公司。此次股权转让后，海航商业控股有限公司、西安民生集团股份有限公司、宝商集团宝鸡商业经营管理有限责任公司分别持股 61%、19.7%、19.3%。同时公司名称变更为现名称。股权转让后股东结构及持股比例情况如下：

| 股东名称 | 出资额(万元) | 持股比例 |
|--------------------|---------|-------|
| 海航商业控股有限公司 | 2,440 | 61% |
| 西安民生集团股份有限公司 | 788 | 19.7% |
| 宝商集团宝鸡商业经营管理有限责任公司 | 772 | 19.3% |
| 合计 | 4,000 | 100% |

截止评估基准日，上述股东结构及持股比例情况未发生变化。

3.公司产权和经营管理结构

家乐连锁下属 1 家全资子公司延安民生家乐有限责任公司。公司组织机构图如下：



4. 近二年一期的财务和经营状况

被评估单位近二年一期的财务状况(合并口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

| 项目 | 2013年12月31日 | 2014年12月31日 | 2015年7月31日 |
|---------|-------------|-------------|------------|
| 流动资产 | 80,531.27 | 62,783.86 | 28,230.02 |
| 固定资产 | 1,564.95 | 1,254.74 | 1,587.68 |
| 无形资产 | 28.00 | 164.25 | 142.64 |
| 长期待摊费用 | 1,644.72 | 1,740.82 | 2,741.72 |
| 递延所得税资产 | 0.21 | 306.26 | 371.79 |
| 资产总计 | 83,769.15 | 66,249.93 | 33,073.85 |
| 流动负债 | 80,986.09 | 63,916.40 | 30,739.76 |
| 非流动负债 | | | |
| 负债合计 | 80,986.09 | 63,916.40 | 30,739.76 |
| 所有者权益 | 2,783.05 | 2,333.53 | 2,334.09 |

被评估单位近二年一期的经营状况(合并口径)如下表:

金额单位: 人民币万元

| 项目 | 2013年度 | 2014年度 | 2015年(1-7) |
|-------------|-----------|-----------|------------|
| 一、营业收入 | 64,290.82 | 81,342.07 | 48,020.77 |
| 减: 营业成本 | 52,222.47 | 69,153.01 | 39,345.35 |
| 营业税金及附加 | 490.07 | 582.76 | 402.38 |
| 减: 销售费用 | 6,227.78 | 7,489.29 | 5,434.90 |
| 管理费用 | 4,647.81 | 5,630.67 | 3,654.87 |
| 财务费用 | 132.91 | 48.53 | 767.99 |
| 资产减值损失 | 42.03 | 194.93 | 15.70 |
| 加: 公允价值变动损益 | | | |
| 投资收益 | | | |
| 二、营业利润 | 793.57 | -1,270.20 | -64.45 |
| 加: 营业外收入 | -43.17 | -546.53 | -33.25 |
| 减: 营业外支出 | 642.65 | 31.91 | 22.14 |
| 三、利润总额 | 194.09 | -755.57 | -53.34 |
| 减: 所得税费用 | | -104.62 | -53.89 |
| 四、净利润 | 194.09 | -650.95 | 0.56 |

被评估单位 2013-2014 年、评估基准日报表业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位陕西民生家乐商业连锁有限责任公司为委托方西安民生集团股份有限公司的参股子公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因西安民生集团股份有限公司拟以现金购买海航商业控股有限公司持有的陕西民生家乐商业连锁有限责任公司 61% 股权。西安民生集团股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对该经济行为所涉及的陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益进行评估，为上述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

根据评估目的，评估对象是陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 33,623.13 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 29,530.26 万元；净资产账面价值 4,092.87 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

主要资产概况：

1.主要资产权属状况

纳入评估范围内的房屋建筑物位于陕西省西安市高新区高新一路二号，已取得《房屋所有权证》（西安市房权证高新区字第 1075106007-12-1-10901-4 号），对应的土地为大证，尚未进行分割。

车辆共计 30 辆，除 13 辆车待报废外，其余均已取得车辆行驶证。

2.主要资产经济状况

纳入评估范围内的房屋建筑物为对外出租，其他主要资产全部为自用。

3.主要资产物理状况

纳入评估范围内的主要资产，除 13 辆车待报废外，其他资产运营情况良好。

(三) 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外购软件，共 4 项。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2015 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。该评估基准日距离评估项目启动日期较近，且委托方便于提供该评估基准日的财务报表和审计报告，故委托方经协商后确定了该评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

西安民生集团股份有限公司专题会会议纪要（[2015]1号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
5. 《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）；
6. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 11.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 12.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 13.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 14.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证;
- 2.机动车行驶证;
- 3.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 3.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 4.《机电产品报价手册》(2015 年);
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 7.企业提供的主要产品未来年度市场预测资料;
- 8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.陕西民生家乐商业连锁有限责任公司提供的资产清单和评估申报表;
- 2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》,报告号:XYZH/2015XAA20073;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估单位主要经营超市业务，规模较小，在资本市场上无法找到规模完全类似的上市公司，且公开交易案例的财务数据不透明，不易取得，因此市场法不适用。资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件；另外，管理层能提供收益预测数据，从预期获利能力的角度反映企业整体价值，故本次选择资产基础法和收益法进行评估。

（一）收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \frac{F_0}{(1+r)^{5/12/2}} + \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-1/12}} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^{n-1/12}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_0 ：评估基准日后本期末的企业自由现金流量；

F_i ：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第 i 年；

g ：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： r_f ：无风险利率；

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括:货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金,包括库存现金和银行存款,通过库存现金盘点、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)各种应收款项在核实无误的基础上,采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。

(3)预付账款,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。

(4)库存商品,评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的采购模式、供需关系、市场价格信息等。以基准日近期采购价格计算评估值。

(5)在用低值易耗品,对于纸张等消耗品评估为零,其他在用低值易耗品评估方法同机器设备。

(6)其他流动资产,为待抵扣进项税,以核实后的价值确定评估值。

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,即对全资子公司的投资。

对于全资的长期股权投资,采用企业价值评估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确定基准日价值。

3. 机器设备

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。

(1)重置全价的确定

重置全价一般包括:设备购置价,因全部设备都是送货上门、不需安装或厂家负责安装的设备。设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价/(1+增值税税率)

重置全价计算公式中的设备购置价格为设备含税出厂价。

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,其计算公式如下:

车辆重置全价=不含税购置价+含税购置价×购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用

注:式中增值税税率为 17%。

(2)综合成新率的确定

对于电子设备、办公用具等设备,参考其工作环境、设备的运行状况等,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%

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。

综合成新率=理论成新率×50%+观察法成新率×50%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较早的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。对于报废的设备评估为零。

4. 固定资产

对房屋建筑物主要采用收益法进行评估。

收益法计算公式：

$$V = A_1/R_1 \times [1 - 1/(1+R_1)^i] + \{A_2/(R_2-g) \times [1 - (1+g)^{(n-i)}/(1+R_2)^{(n-i)}]\} / (1+R_2)^i$$

其中：A₁为租约期内的年纯收益

A₂为租约期外的年纯收益

R₁为租约期内的资本化率

R₂为租约期外的资本化率

g为净收益逐年递增的比例

i为租约期限

n为收益限

5. 其他无形资产

对于外购软件，采用市场法评估。

6. 长期待摊费用

对于尚存受益期的，在核实业务内容、原始发生额等基础上，按摊余价值确认评估值；对于超过受益期的，评估为零。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产以经核实的账面价值确定评估值。

8. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 8 月 2 日至 2015 年 8 月 26 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2015 年 8 月 2 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

现场调查

评估人员于 2015 年 8 月 8 日至 2015 年 8 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估申报表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估申报表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:“账”、“表”、“实”相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(三) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(四) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(五) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

本评估报告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，签字注册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

(一) 收益法评估结果

陕西民生家乐商业连锁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 33,623.13 万元，总负债账面价值为 29,530.26 万元，净资产账面价值为 4,092.87 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 3,427.95 万元，减值额为 664.92 万元，减值率为 16.25%。

(二) 资产基础法评估结果

陕西民生家乐商业连锁有限责任公司评估基准日总资产账面价值为 33,623.13 万元，评估价值为 32,675.49 万元，减值额为 947.64 万元，减值率为 2.82%；总负债账面价值为 29,530.26 万元，评估价值为 29,530.26 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 4,092.87 万元，净资产评估价值为 3,145.23 万元，减值额为 947.64 万元，减值率为 23.15%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A*100 |
| 一、流动资产 | 28,869.07 | 28,909.71 | 40.64 | 0.14 |
| 二、非流动资产 | 4,754.06 | 3,765.78 | -988.28 | -20.79 |
| 长期股权投资 | 1,000.00 | -752.37 | -1,752.37 | -175.24 |
| 固定资产 | 1,141.46 | 1,901.91 | 760.45 | 66.62 |
| 无形资产 | 142.64 | 185.60 | 42.96 | 30.12 |
| 长期待摊费用 | 2,389.00 | 2,349.68 | -39.32 | -1.65 |
| 递延所得税资产 | 80.96 | 80.96 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 33,623.13 | 32,675.49 | -947.64 | -2.82 |
| 三、流动负债 | 29,530.26 | 29,530.26 | 0.00 | 0.00 |
| 四、非流动负债 | | | | |
| 负债总计 | 29,530.26 | 29,530.26 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 4,092.87 | 3,145.23 | -947.64 | -23.15 |

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 3,427.95 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 3,145.23 万元，两者相差 282.72 万元，差异率为 8.99%。

近几年，电子商务对实体零售企业冲击较大，市场份额进一步扩大；同时，近年来我国房地产价格不断上涨，优质地段商业物业的稀缺性逐步显现，零售企业取得优质商业物业的成本大幅增加。部分经营场所的租赁到期后面临不能续租所带来的经营风险，这些不确定因素将影响收益法评估结果的质量。而资产基础法评估中已经对企业的

单项资产和负债采用适当的方法进行了评估，能够完整反映企业价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：陕西民生家乐商业连锁有限责任公司的股东全部权益价值评估结果为 3,145.23 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、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人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见，报告编号：XYZH/2015XAA20073；

(二)中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%。其他各档次利率相应调整。本次评估未考虑此次降息的影响。

(三)陕西民生家乐商业连锁有限责任公司 2015 年 5 月 29 日向西安银行城南支行签署流动资金借款合同，借款金额 1000 万元。海航商业控股有限公司提供 1000 万元信用担保。到期日为 2016 年 5 月 27 日。

(四)《西安市房权证》高新区字第 1075106007-12-1-10901-4 号对应的土地为大证，尚未进行分割；

(五)纳入评估范围的运输设备中 13 辆车处于待报废，账面原值 659,300.00 元，净值 34,514.59 元。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)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约定的除外；
- (四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 8 月 26 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：王斌录

注册资产评估师：包迎春

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年八月二十六日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；