

本资产评估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股权转让涉及的
长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

REPORT OF ASSETS APPRAISAL

中天和[2022]评字第 90073 号

(共1册, 第1册)



北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2022 年 9 月 15 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:	2121020015211001202200056
合同编号:	2022LN070
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天和[2022]评字第90073号
报告名称:	长春欧亚卖场有限责任公司拟股权转让涉及的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	758,414,800.00元
评估机构名称:	北京中天和资产评估有限公司
签名人员:	金玉 (资产评估师) 会员编号: 21020068 刘彧 (资产评估师) 会员编号: 21100004
 (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。

生成日期: 2022年09月26日

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
1.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	6
2.评估目的	9
3.评估对象和评估范围	9
4.价值类型和定义	11
5.评估基准日	12
6.评估依据	12
7.评估方法	14
8.评估程序实施过程 and 情况	17
9.评估假设	18
10.评估结论	19
11.特别事项说明	20
12.评估报告使用限制说明	20
13.评估报告日	21
附件.....	23



北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、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。



六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

长春欧亚卖场有限责任公司拟股权转让涉及的

长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告(摘要)

中天和 [2022]评字第 90073 号

北京中天和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（成本法），按照必要的评估程序，对长春欧亚卖场有限责任公司以其子公司股权作价支付盛世诚物业 20 年使用权对价（即租金）的行为（以下称股权转让）所涉及的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益在 2022 年 08 月 31 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：

本次评估为长春欧亚卖场有限责任公司拟股权转让涉及的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，委托人确定评估对象是长春欧亚北湖商贸有限公司的股东全部权益即净资产，其中资产账面价值合计 56,837.24 万元，负债账面价值合计 3,938.32 万元。本次评估中的账面价值依据审定后的账面值确定。



三、价值类型:

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

四、评估基准日: 2022 年 08 月 31 日。

五、评估方法: 资产基础法(成本法)。

六、评估结论:

委估的股东全部权益账面价值 52,898.92 万元,评估价值 75,841.48 万元。评估值与账面值相比,绝对增值额 22,942.56 万元,相对增值率 43.37%。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2022 年 08 月 31 日 金额单位:人民币万元

项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
流动资产	1	2,549.93	2,549.93	0.00	0.00
非流动资产	2	54,287.31	76,579.87	22,292.56	41.06
其中: 固定资产	8				
在建工程	9	17,648.75	21,488.72	3,839.97	21.76
无形资产	14	36,638.57	55,091.15	18,452.58	50.36
资产总计	20	56,837.24	79,129.80	22,292.56	39.22
流动负债	21	3,288.32	3,288.32	0.00	0.00
非流动负债	22	650.00	0.00	-650.00	-100.00
负债合计	23	3,938.32	3,288.32	-650.00	-16.50
净资产(所有者权益)	24	52,898.92	75,841.48	22,942.56	43.37

七、评估有效期: 本评估结论的有效使用期限为一年,即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2022 年 08 月 31 日开始生效至 2023 年 08 月 30 日失效)实现时,并无重大期后事项的,可以使用评估结论。超过一年,需重新进行资产评估。

八、特别事项:

评估机构: 北京中天和资产评估有限公司

地址: 北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



(一)被评估单位未能提供房地产开发企业资质及项目的建筑工程施工许可证，评估价值中未包含办理施工许可证涉及的相关费用。

(二)本次评估未考虑因经济行为实现和评估增值而可能产生的税费对评估结论的影响。

九、评估报告日：2022年9月15日。

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。



北京中天和资产评估有限公司

BEIJINGZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

长春欧亚卖场有限责任公司拟股权转让涉及的
长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2022]评字第 90073 号

长春欧亚卖场有限责任公司：

北京中天和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（成本法），按照必要的评估程序，对长春欧亚卖场有限责任公司以其子公司股权作价支付盛世诚物业 20 年使用权对价（即租金）的行为（以下称股权转让）所涉及的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益在 2022 年 08 月 31 日（评估基准日）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）委托人概况

委托人名称：长春欧亚卖场有限责任公司

法定住所：吉林省长春市朝阳区开运街 196 号（现开运街 5178 号）

法定代表人：于志良

注册资本：人民币伍亿捌仟零叁拾柒万伍仟元整

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 10 月 24 日

营业期限：2000-10-24 至 无固定期限

统一社会信用代码：912201017231934321

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）。

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

评估单位名称：长春欧亚北湖商贸有限公司

注册地址：吉林省长春市北湖科技开发区吉星大厦 2001 室

法定代表人：赵鑫

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



注册资本：人民币伍亿捌仟肆佰万元整

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：2017 年 04 月 26 日

统一社会信用代码：91220101MA146Y1D0T

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）

2. 股本结构及股东出资比例见下表：

股东名称	投资日期	投资金额	持股比例
长春欧亚卖场有限责任公司	2022 年 8 月	58400 万元	100%

3. 历史情况及股权变更情况

长春欧亚北湖商贸有限公司于 2017 年 4 月 26 日依法取得工商行政管理局颁发的 91220101MA146Y1DOT 号企业法人营业执照；注册资本 50,000 万元。

2022 年 8 月 26 日，长春欧亚卖场有限责任公司增资 8,400 万元，由原来的 50,000 万元变更为 58,400 万元，实际新增认缴出资额 8,400 万元。

4. 近三年资产、财务、经营状况

被评估单位近三年资产、财务、经营状况表 （万元）

项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月
总资产	55,875.60	55,726.19	55,714.57	56,837.24
净资产	47,699.27	46,863.98	46,234.68	52,898.92

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



项 目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 8 月
营业收入	0.00	183.49	266.06	
本年利润总额	-1,056.59	-1,098.52	-839.07	-736.15
本年净利润	-792.44	-835.30	-629.30	-1,735.76

以上数据均引用被评估单位报表

被评估单位 2019 年度、2020 年度会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所进行审计并出具了无保留意见的审计报告；2021 年度会计报表经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）吉林分所进行审计并出具了无保留意见的审计报告；信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长春分所对长春欧亚北湖商贸有限公司 2022 年 8 月 31 日的会计报表进行了财务报表审计，并出具了 XYZH/2022CCAA10646 号无保留意见《专项审计报告》，本次评估所引用的账面价值均为审计后的账面值。

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的股东，持有被评估单位 100% 的股权。

(三)未纳入评估范围的事项

无未纳入评估范围的事项。

(四)其他评估报告使用者

根据委托人和评估机构在《评估委托合同》中的约定，除委托人外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的

根据本次评估所涉及的经济行为，本次评估目的是为长春欧亚卖场有限责任公司拟股权转让涉及的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益提供价值参考依据。具体评估目的为股权转让。

三、评估对象和评估范围

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街九号五栋大楼 B 幢



(一)评估对象:

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的, 委托人确定评估对象是长春欧亚北湖商贸有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围:

纳入本次评估范围的资产和负债为被评估单位的全部资产和负债。信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)长春分所对长春欧亚北湖商贸有限公司2022年8月31日的会计报表进行了财务报表审计, 并出具了XYZH/2022CCAA10646号无保留意见《专项审计报告》, 本次评估所引用的账面价值均为审计后的账面值。

评估范围所包括的具体账面价值如下表:

(金额单位: 人民币万元)

项目	序号	账面价值
流动资产	1.	2,549.93
非流动资产	2.	54,287.31
长期股权投资	3.	
投资性房地产	4.	
固定资产	5.	
在建工程	6.	17,648.75
固定资产清理	7.	
无形资产	8.	36,638.57
长期待摊费用	9.	

项目	序号	账面价值
递延所得税资产	10.	
其他非流动资产	11.	
资产总计	12.	56,837.24
流动负债	13.	3,288.32
非流动负债	14.	650.00
负债合计	15.	3,938.32
净资产	16.	52,898.92



具体评估对象和评估范围详见被评估单位填写的评估明细表。

经评估人员核对,被评估单位填写的评估明细表内容与审后资产负债表内容相一致,委托人已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债,纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

(三)主要资产状况

被评估单位主要经营资产包括在建工程和土地使用权两大类,主要分布在被评估单位厂区内。其中:

土地使用权 1 项,账面价值 366,385,662.27 元,通过招拍挂形式取得。土地面积为 123,274 平方米,不动产权证第 0235721 号,使用期限 40 年。用途为商务金融用地,土地使用权截止日期 2057 年 04 月 20 日,容积率 ≤ 2.5 。

在建工程共 2 项,账面价值 176,487,450.56 元。在建工程位于长春南湖科技开发区东至和安街、西至湖畔街,于 2017 年 6 月开工建设一期工程,2020 年停工至今。现在建工程已完成办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、环境评估报告、企业投资项目备案信息登记表等。一期工程建筑用地面积近 4 万平方米,楼群总建筑面积为 9.4 万平方米,其中地上总建筑面积为 6.6 万平方米,地下建筑面积为 2.8 万平方米。主要为 7 栋楼群,现主体框架构造和外立面装饰已经基本完成,2 层以上保温及窗户已完成,内部道路施工已完成。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)引用其他机构出具的报告

无。

四、价值类型和定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使

用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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)本项目评估基准日是 2022 年 08 月 31 日，系由委托人确定的。

(二)该基准日接近经济行为实现日、是会计期末。

(三)评估中所采用的价格标准是评估基准日 2022 年 08 月 31 日当地货币购买力的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《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》（2016 年 7 月 2 日全国人大常委会通过）；

2.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日全国人大常委会通过）

3.《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资[2017]43 号）；

4.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订)；

5.《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订)；

6.国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

7.中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

8.国资委、财政部 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

9.国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

10.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

11.招标采购挂牌出让国有土地使用权规范（试行）；

12.其他与资产评估有关的法律、法规等。

(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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2019〕38 号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

8.《资产评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

10.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。

(四)权属依据

1.《不动产权证》复印件；

2.主要资产购置合同、完税证明等产权证明文件；

3.被评估单位提供的其他有关权属方面的说明。

(五)取价依据

1. 人民银行发布的 LPR 贷款利率；
2. 被评估单位提供的会计原始凭证和资料；
3. 被评估单位提供的其他有关资料；
4. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料。

(六)其它参考依据

1. 《最新资产评估数据与参数手册》；
2. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）；
3. 评估人员掌握的其他市场调查资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

企业价值评估的主要评估方法有三种，即收益法、市场法、资产基础法（成本法）。收益法是通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定被评估单位价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；资产基础法（成本法）是在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定被评估单位价值的评估思路。

本项目评估方法的选择，由于难以收集与评估对象可比的市场交易案例或市场参数，不具备使用市场法的必要前提，故无法采用市场法进行评估；由于企业近 5 年一直亏损，目前未能获得房地产开发企业资质，为企业主要资产的在建项目（包括土地）处于停建状态，工程项目未来何时续建、具体续建方式、建成后利用方式等影响收益预测的前提条件均难以确定性，未来收益无法准确量化，因此不具备采用收益法进行评估的条件；评估对象能够通过重置途径获得，评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算，因此



具备成本法评估的条件。

综上，根据本次评估目的及企业特点，本次评估采用资产基础法（成本法）对被评估企业的股东全部权益（净资产）价值进行评估。

（二）成本法评估思路

企业价值评估中的资产基础法（成本法），是指在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思路。运用成本法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的市场价值进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产价值。其基本计算公式为如下：

净资产价值=各单项资产评估值之和－负债评估值之和

评估人员对各资产和负债采用的具体评估方法如下：

1. 货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以经核实后的金额确认评估值。

对银行存款在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以经核实后的金额确认评估值。

2. 预付账款

评估人员会同该企业有关人员对于预付账款发生的时间、业务内容、账面金额及形成原因进行了核查，对所能形成相应资产的权益及回收的可行性进行分析判断，综合分析确定预值付账款的可收回金额及预计可收回金额的风险损失。核实后预付账款按审定后的账面值确认评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产为被评估单位待抵扣进项税，按审定后的账面值确认评估值。

4.在建工程

(1)采用重置成本法进行评估

成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格，以此估算对象的客观合理价值的方法。

(2)重置成本法公式

基本公式：评估值=重置价值。

(3)重置价值的测算方法

重置价值包括建筑安装工程费、勘察设计和前期费用、管理费用、资金成本、开发利润。计算公式如下：

重置价值=开发成本+管理费用+投资利息+ 开发利润 其中：

开发成本包括：勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费。

管理费用包括：开发商的人员工资、办公费、差旅费等。

资金成本包括：开发成本和管理费用的利息。

开发利润为项目建成时所获得的利润。

5.无形资产—土地使用权

(1)本次评估根据城市地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择市场法进行评估。

(2)市场法基本原理及计算公式：

市场法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。

基本公式：

评估值=比较实例价格×交易情况修正系数×基准日修正系数×年期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

6. 负债

负债包括应付账款、应交税费、其他非流动负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是评估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目组。项目组于 2022 年 9 月 4 日进入现场开始评估工作，整个评估过程包括评估前期准备、评估现场调查、收集整理评估资料和评定估算、形成并出具报告，具体过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 明确资产评估业务基本事项，包括：评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，分析评估风险，签署资产评估委托合同；
2. 确定评估重点，拟定评估计划（包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等）和基本评估思路。

(二) 评估现场调查阶段

根据资产评估的有关原则和规定，通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划，对企业的经营业务进行调查，并对评估范围内的资产进行了调查和查验其产权归属，具体步骤如下：

1. 被评估单位清查资产、准备评估资料；
2. 对有关人员进行访谈，了解企业以及评估资产历史和现状等情况；
3. 对企业填报的资产评估申报表进行核对，并与企业有关财务记录数据进行核实，检查有无漏项，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善；
4. 根据资产评估申报表的内容进行实物核实，并对资产状况进行询问、勘察、核对并进行记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理



状况，收集委估资产的法律权属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，对权属资料不完善、权属不清晰的情况，提请企业核实或说明；

5.请企业有关业务人员协助对银行存款进行函证。

(三)收集整理评估资料和评定估算阶段

1.收集评估资料并进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据；

2.根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

3.根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

4.对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论。

(四)形成并出具报告阶段

1.对初步评估结果进行汇总，确认评估工作有无重评和漏评等情况，在汇总分析基础上，对初步评估结论进行调整、修改和完善；

2.编制初步资产评估报告；

3.评估机构内部审核；

4.出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。



2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)具体假设

1.假设被评估单位能够合法取得房地产开发企业资质及项目的建筑工程施工许可证；

2.被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

十、评估结论

长春欧亚卖场有限责任公司委托评估的长春欧亚北湖商贸有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的评估价值为 75,841.48 万元，金额大写为柒亿伍仟捌佰肆拾壹万肆仟捌佰元整。具体如下：

委估资产总计账面价值 56,837.24 万元，评估价值 79,129.80 万元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 22,292.56 万元，相对变动率为 39.22%；净资产账面价值 52,898.92 万元，评估价值 75,841.48 万元，评估价值与账面价值比较，绝对变动额为 22,942.56 万元，相对变动率为 43.37%。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结论根据以上评估工作得出。

资产评估结果汇总表

评估基准日:2022 年 08 月 31 日 金额单位: 人民币万元



项目	序号	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
流动资产	1	2,549.93	2,549.93	0.00	0.00
非流动资产	2	54,287.31	76,579.87	22,292.56	41.06
其中：固定资产	8				
在建工程	9	17,648.75	21,488.72	3,839.97	21.76
无形资产	14	36,638.57	55,091.15	18,452.58	50.36
资产总计	20	56,837.24	79,129.80	22,292.56	39.22
流动负债	21	3,288.32	3,288.32	0.00	0.00
非流动负债	22	650.00	0.00	-650.00	-100.00
负债合计	23	3,938.32	3,288.32	-650.00	-16.50
净资产（所有者权益）	24	52,898.92	75,841.48	22,942.56	43.37

根据现行有关规定，本次评估结论的有效使用期限为 1 年，即自 2022 年 8 月 31 日起至 2023 年 8 月 30 日。当评估目的在评估基准日起 1 年内实现时，要以评估结果作为底价或依据，还需结合基准日后的期后事项进行调整。超过 1 年，需要重新评估。

十二、特别事项说明

(一)被评估单位未能提供房地产开发企业资质及项目的建筑工程施工许可证，评估价值中未包含办理施工许可证涉及的相关费用。

(二)本次评估未考虑因经济行为实现和评估增值而可能产生的税费对评估结论的影响。

评估报告使用者应关注以上事项对经济行为的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用途；

(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；

(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)本评估报告只能由委托人和评估报告载明其它评估报告使用者使用。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2022 年 9 月 15 日。



(本页无正文)

资产评估师



资产评估师



北京中天和资产评估有限公司

2022年9月15日





附件：

- 一、被评估单位专项审计报告；
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 四、签名资产评估师的承诺函；
- 五、资产评估机构登记备案公告；
- 六、资产评估机构法人营业执照副本；
- 七、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 八、资产评估明细表；
- 九、资产评估说明（仅供备案）。