成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-017 号

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一五年八月二十一日
中国·深圳

目　　录

注册资产评估师声明 1
摘　要 2
资产评估报告 12
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 12
二、评估目的 46
三、评估对象和范围 46
四、价值类型及其定义 54
五、评估基准日 55
六、评估依据 55
七、评估方法 57
八、评估程序实施过程及情况 66
九、评估假设 68
十、评估结论 70
十一、特别事项说明 77
十二、评估报告使用限制说明 78
十三、评估报告日 79
评估报告附件 80

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论的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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

六、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次被评估单位股东变更后应承担的费用和税项等可能影响其价

值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、本次评估未考虑控股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

【此页以下无正文】

成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘　要

国众联评报字（2015）第3-017号

重　要　提　示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受成商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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司的股东全部权益价值在2015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、委托方及被评估单位

委托方：成商集团股份有限公司

被评估单位1：深圳市茂业百货华强北有限公司

被评估单位2：深圳市茂业东方时代百货有限公司

被评估单位3：珠海市茂业百货有限公司

被评估单位4：深圳市茂业百货深南有限公司

被评估单位5：深圳茂业百货有限公司

二、评估目的

成商集团股份有限公司拟收购深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司的股

权，本次评估系为成商集团股份有限公司拟收购深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司股权的经济行为提供价值参考意见。本次经济行为已获得成商集团股份有限公司文件“成商集董[2015]第【14】号”成商集团股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议通过。

三、评估对象和范围

本次评估对象为深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司股东全部权益价值。

具体评估范围为深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司的全部资产及负债。

其中深圳市茂业百货华强北有限公司资产总额账面值 197,183.20 万元，负债总额账面值 179,909.32 万元，净资产账面值 17,273.88 万元。

深圳市茂业东方时代百货有限公司资产总额账面值 153,806.13 万元，负债总额账面值 137,541.91 万元，净资产账面值 16,264.22 万元。

珠海市茂业百货有限公司资产总额账面值 21,202.25 万元，负债总额账面值 14,367.00 万元，净资产账面值 6,835.24 万元。

深圳市茂业百货深南有限公司资产总额账面值 22,933.19 万元，负债总额账面值 20,213.33 万元，净资产账面值 2,719.86 万元。

深圳茂业百货有限公司资产总额账面值 164,831.55 万元，负债总额账面值 118,877.51 万元，净资产账面值 45,954.04 万元。

评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48200060 号、瑞华审字[2015]48200058 号、瑞华审字[2015]48200062 号、瑞华审字[2015]48200061 号及瑞华审字[2015]48200059 号备考审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 3 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程

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，按照我公司与成商集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论

1.深圳市茂业百货华强北有限公司评估结论

1.1 资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 197,183.20 万元，评估值 197,412.95 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 0.12%。

负债总额账面值 179,909.32 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 17,273.88 万元，评估值 17,503.63 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 1.33%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业百货华强北有限公司　　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
流动资产	1	192,111.23	192,111.23	-	-
非流动资产	2	5,071.97	5,301.72	229.75	4.53

其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	772.36	1,002.11	229.75	29.75
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	780.77	780.77		
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	3,518.32	3,518.32	-	-
递延所得税资产	18	0.51	0.51	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	197,183.20	197,412.95	229.75	0.12
流动负债	21	179,909.32	179,909.32	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	179,909.32	179,909.32	-	-
净资产	24	17,273.88	17,503.63	229.75	1.33

1.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业百货华强北有限公司的股东全部权益价值的评估值为218,982.99万元，评估值较账面净资产增值201,709.10万元，增值率1,167.71%。

2 深圳市茂业东方时代百货有限公司评估结论

2.1 资产基础法评估结论：

在评估基准日2015年3月31日资产总额账面值153,806.13万元，评估值153,946.80万元，评估增值140.67万元，增值率0.09%。

负债总额账面值137,541.91万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值16,264.22万元，评估值16,404.89万元，评估增值140.67万元，增值率0.86%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业东方时代百货有限公司　　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
流动资产	1	153,119.17	153,119.17	-	-
非流动资产	2	686.96	827.63	140.67	20.48
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	95.75	236.42	140.67	146.91
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	577.77	577.77	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	13.44	13.44	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	153,806.13	153,946.80	140.67	0.09
流动负债	21	137,541.91	137,541.91	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	137,541.91	137,541.91	-	-
净 资 产	24	16,264.22	16,404.89	140.67	0.86

2.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业东方时代百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为212,455.21万元，评估值较账面净资产增值196,190.99万元，增值率1,206.27%。

3.珠海市茂业百货有限公司评估结论

3．1资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 21,202.25 万元，评估值

29,921.06万元，评估增值8,718.81万元，增值率41.12%。

负债总额账面值14,367.00万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值6,835.24万元，评估值15,554.06万元，评估增值8,718.82万元，增值率127.56%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：珠海市茂业百货有限公司　　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
流动资产	1	16,274.36	16,274.40	0.04	-
非流动资产	2	4,927.88	13,646.66	8,718.78	176.93
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	3,493.66	12,212.73	8,719.07	249.57
在建工程	9	7.39	7.39	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	213.36	213.36		
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	1,213.19	1,213.19	-	-
递延所得税资产	18	0.29	-	-0.29	-100.00
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	21,202.25	29,921.06	8,718.81	41.12
流动负债	21	14,367.00	14,367.00	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	14,367.00	14,367.00	-	-
净 资 产	24	6,835.24	15,554.06	8,718.82	127.56

3.2 收益法评估结论

采用收益法对珠海市茂业百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为55,338.32万元，评估值较账面净资产增值48,503.08万元，增值率709.60%。

4.深圳市茂业百货深南有限公司评估结论

4.1 资产基础法评估结论

在评估基准日2015年3月31日资产总额账面值22,933.19万元，评估值22,969.59万元，评估增值36.40万元，增值率0.16%。

负债总额账面值20,213.33万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值2,719.86万元，评估值2,756.26万元，评估增值36.40万元，增值率1.34%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业百货深南有限公司　　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
流动资产	1	22,359.78	22,359.78	-	-
非流动资产	2	573.41	609.82	36.41	6.35
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	420.76	457.16	36.40	8.65
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	111.51	111.51	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	29.37	29.37	-	-
递延所得税资产	18	11.77	11.77	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-

资产总计	20	22,933.19	22,969.59	36.40	0.16
流动负债	21	20,213.33	20,213.33	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	20,213.33	20,213.33	-	-
净 资 产	24	2,719.86	2,756.26	36.40	1.34

4.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业百货深南有限公司的股东全部权益价值的评估值为18,412.04万元，评估值较账面净资产增值15,692.18万元，增值率576.95%。

5. 深圳茂业百货有限公司评估结论

5.1 资产基础法评估结论

在评估基准日2015年3月31日资产总额账面值164,831.55万元，评估值387,447.84万元，评估增值222,616.29万元，增值率135.06%。

负债总额账面值118,877.51万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值45,954.04万元，评估值268,570.34万元，评估增值222,616.3016.30万元，增值率484.43%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳茂业百货有限公司　　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%
流动资产	1	84,010.55	82,890.94	-1,119.61	-1.33
非流动资产	2	80,821.00	304,556.90	223,735.90	276.83
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	37,902.03	303,013.67	265,111.64	699.47
在建工程	9	301.16	33.14	-268.02	-89.00
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-

油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	40,212.61	1,325.19	-38,887.42	-96.70
其中：土地使用权	15	38,887.42	-	-38,887.42	-100.00
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	2,291.86	71.56	-2,220.30	-96.88
递延所得税资产	19	49.96	49.96	-	-
其他非流动资产	20	63.38	63.38	-	-
资产合计	21	164,831.55	387,447.84	222,616.29	135.06
流动负债	22	118,877.51	118,877.51	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债合计	24	118,877.51	118,877.51	-	-
净资产（所有者权益）	25	45,954.04	268,570.34	222,616.30	484.43

5.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳茂业百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为350,868.55万元，评估值较账面净资产增值304,914.51万元，增值率663.52%。

（二）对评估结果选取的说明

1.深圳市茂业百货华强北有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为211,231.26万元，差异率为1,206.79%；深圳市茂业东方时代百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为187,786.79万元，差异率为1,144.70%；珠海市茂业百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为35,555.15万元，差异率为228.59%；深圳市茂业百货深南有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为15,893.53万元，差异率为576.63%；深圳茂业百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为82,298.21万元，差异率为30.64%。

2.差异的主要原因为：

A、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟注入资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

B、资产基础法评估是以深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司的资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了各公司未在资产负债表上反映的无形资产价值，如品牌价值、管理水平、优越的地理位置等。

综上所述，本次评估均采用收益法的评估结果：

深圳市茂业百货华强北有限公司股东全部权益价值为218,982.99万元；

深圳市茂业东方时代百货有限公司股东全部权益价值为212,455.21万元；

珠海市茂业百货有限公司股东全部权益价值为55,338.32万元；

深圳市茂业百货深南有限公司股东全部权益价值为18,412.04万元；

深圳茂业百货有限公司股东全部权益价值为350,868.55万元。

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。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告自评估基准日2015年3月31日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

【此页以下无正文】

成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司股东全部权益价值资产评估报告

国众联评报字（2015）第3-017号

成商集团股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对成商集团股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司的股东全部权益价值在2015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、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：成商集团股份有限公司（以下简称“成商集团”）

注册地址：成都市东御街19号

法定代表人：高宏彪

注册资本：57,043.9657万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

成立日期：1993年12月31日

注册号：501100000031610

经营范围：批发、零售商品（国家法律、行政法规、国务院决定限制与禁止的除外）；零售：烟、预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、计生用品、蔬菜水果；零售音响制品及按中华人民共和国对外贸易经济合作部（1994）外经贸政审函字第765号文核准的经营范围经营进出口业务（以上项目凭许可证在有效期内经营）；摄影、摄像、家电维修；仓储；广告；宾馆（仅限分支机构经营）；房屋中介；自由

房屋出租；再生资源回收；停车场服务；商务信息咨询；其他无需许可或审批的合法项目。（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. 企业简介

成商集团股份有限公司的前身系成都市人民商场。经四川省成都市人民政府《关于同意成都市人民商场按照社会募集方式改组为成都人民商场股份有限公司的批复》（成府函[1993]77号）批准成都人民商场股份有限公司（以下简称“成商股份”）由原成都市人民商场为发起人，通过募集方式设立的股份有限公司。

1993年11月13日，中国证监会下达《关于成都人民商场股份有限公司申请公开发行股票的复审意见书》（证监发审字[1993]95号），批准成商股份向社会公开发行面值总额为2,150万元人民币的普通股（其中包括公司职工股215万元）。1994年2月24日，成商股份在上海证券交易所挂牌交易。本次公开发行后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	6,400	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	5,590.4411	65.39%
募集法人股	809.5589	9.49%
流通股	2,150	25.15%
合计	8,550	100%

上市至今的股本变化情况

1）1997年5月送股并转增股本

1997年5月6日，上市公司召开1996年年度股东大会，决议通过1996年度利润分配方案。以1996年末股本总额8,550万股为基数，向全体股东按每10股派送红股3股，转增股本2股。本次转增后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	9,600	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	8,385.6616	65.39%
募集法人股	1,214.3384	9.49%
流通股	3,225	25.15%
合计	1,2825	100%

2）1997年7月配股

根据1996年12月30日临时股东大会决议，决定实施1997年配股方案，方案经成都市证券管理办公室成证管[1997]09号文同意，并经中国证券监督管理委员会证监

复配审字(1997)17号文复审通过。1997年7月以公司总股本12,825万股为基数，每10股配2股的比例实施配股，实际配售股数2,565万股。本次配股完成后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	11,520	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	10,062.7939	65.39%
募集法人股	1,457.2061	9.49%
流通股	3,870	25.15%
合计	15,390	100%

3）1998年5月送股

1998年4月28日，成商集团召开1997年年度股东大会。经决议通过，1998年5月，以1997年末股本总额15,390万股为基数，向全体股东按每10股送1股，共计1,539万股。本次送股后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	12,672	74.85%
其中：成都市国有资产管理局	11,069.0733	65.39%
募集法人股	1,602.9267	9.49%
流通股	4,257.0022	25.15%
合计	16,929.0022	100%

4）2000年7月股份划转及第一次控制权变更

2000年7月17日，经国家财政部财管字[2000]259号文批准，成都市国有资产管理局将持有的共计11,069.0733万股（占公司总股本的65.39%）国家股划转给成都国投持有。本次股权划转后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	12,672	74.85%
其中：成都国投	11,069.0733	65.39%
募集法人股	1,602.9267	9.49%
流通股	4,257.0022	25.15%
合计	16,929.0022	100%

5）2002年6月转增股本

2002年5月13日，成商集团召开2001年度股东大会。经决议通过，2002年6月以2001年末的总股本16,929万股为基数，以资本公积金转增股本，向全体股东每10股转增2股。本次转增股本后股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：成都国投	13,282.8880	65.39%
募集法人股	1,923.5120	9.49%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

6）2002年10月股份转让及第二次控制权变更

2002年7月19日，成都国投与迪康集团签订《股份转让协议书》，双方约定成都国投将其持有的成商集团65.38%的共计132,828,880股转让给迪康集团。转让股份的每股转让价格为人民币2.31元，总转让价格为人民币306,834,712.8元。

2002年9月16日，四川省人民政府下达《关于转让成都人民商场（集团）股份有限公司国家股股权的批复》（川府函[2002]263号），同意上述股权转让事宜。

2002年10月19日，财政部下达《关于成都人民商场（集团）股份有限公司国有股转让有关问题的批复》（财企[2002]424号），同意上述股权转让事宜。

2003年9月12日，经中国证监会下达证监函[2003]172号文批准，四川迪康通过要约收购方式收购了741,150股公司股份并办理完毕股份过户手续，其中，社会法人股740,640股，流通股510股。

2004年1月2日，成都国投将其持有的公司132,828,880股国有股协议转让给迪康集团并办理完毕股份过户手续。本次股权变更后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：迪康集团	13,356.9520	65.75%
募集法人股	1,849.4480	9.10%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

7）2005年7月股权转让及第三次控制权变更

2005年6月10日，迪康集团与茂业商厦签订了《股份转让协议》，拟将其持有的公司133,569,520股社会法人股（占公司总股本的65.75%）全部转让给茂业商厦。

2005年7月14日，商务部下达《关于同意深圳茂业商厦有限公司受让成都人民商场（集团）股份有限公司法人股的批复》（商资批[2005]1329号），同意茂业商厦以每股2.845元的价格受让迪康集团持有的成商集团65.75%的法人股，股权转让总价

为人民币38,000万元。

2005年9月8日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的103,569,520股法人股（占公司总股本的50.98%）司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。

2006年1月19日，经中国证监会证监公司字[2005]136号文批准，茂业商厦于通过要约收购方式收购了17,263,040股社会法人股并办理完毕股份过户手续。

2006年3月27日，四川省高级人民法院将迪康集团持有的成商集团30,000,000股社会法人股（占公司总股本的14.77%）通过司法划转过户至茂业商厦，并办理完毕股权过户手续。本次股权变更后的股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
非流通股	15,206.4000	74.85%
其中：茂业商厦	15,083.2560	74.25%
募集法人股	123.1440	0.60%
流通股	5,108.4026	25.15%
合计	20,314.8026	100%

8）2006年5月股权分置改革

2006年5月31日，公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《成都人民商场（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，即流通股股东每持有10股流通股获得公司非流通股股东送出的2股股份对价，对价股份总数为10,216,805股。茂业商厦支付对价股份10,197,915股，送股后茂业商厦持有公司有限售条件的流通股140,634,645股，占公司总股本的69.23%，为公司第一大股东。

9）2010年4月转增股本

2010年3月25日，成商集团召开2009年年度股东大会，审议通过了2009年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以2009年末总股本203,148,026股为基数，向全体股东每10股送红股1股，每10股资本公积金转增7股。本次转增股本后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	141.1128	0.39%
二、无限售条件流通股份	36,425.5319	99.61%
合计	36,566.6447	100%

10）2011年3月送股

2011年3月21日，成商集团召开2010年度股东大会，审议通过2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以2010年末总股本365,666,447股为基数，向全体

股东每10股送红股2股，共计73,133,289股。本次送股后，股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	143.6745	0.33%
二、无限售条件流通股份	43,736.2991	99.67%
合计	43,879.9736	100%

11）2012年3月送股

2012年3月15日，成商集团召开2011年度股东大会，审议通过2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案。以2011年末总股本438,799,736股为基数，向全体股东每10股送3股，共计131,639,921股。本次送股后股本结构如下：

股份类别	持股总数（万股）	持股比例
一、有限售条件流通股份	186.7769	0.33%
二、无限售条件流通股份	56,857.1888	99.67%
合计	57,043.9657	100%

公司前十大股东情况

截至2015年3月31日，本公司的前十大股东情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	深圳茂业商厦有限公司	388,226,763	68.06%
2	李玉民	2,920,000	0.51%
3	赖敏	1,293,300	0.23%
4	胡荣强	1,189,000	0.21%
5	张宏涛	1,092,241	0.19%
6	魏肖楠	1,022,026	0.18%
7	未健	1,017,707	0.18%
8	郭莉粟	914,549	0.16%
9	苏宁	880,066	0.15%
10	秦江	836,800	0.15%
合计		399,392,452	70.02%

（二）被评估单位概况

1. 深圳市茂业百货华强北有限公司概况

1.1 企业概况

企业名称：深圳市茂业百货华强北有限公司（以下简称“华强北茂业”）

注册地址：深圳市福田区华强北路西侧东方时代广场裙楼负一层、101－901

法定代表人：Jing Zhang(张静)

注册资本：人民币100万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自2003年3月31日起至2053年3月31日止

注册号：440301102840313

经营范围：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、食品的零售；物业管理。（《卫生许可证》有效期限至2016年3月7日，《食品流通许可证》有效期限至2016年1月13日）。

1.2深圳市茂业百货华强北有限公司历史沿革

（1）2003年3月设立

2002年9月29日，深圳市家家国货有限公司（以下简称“家家国货”）、深圳市茂业百货有限公司共同出资100万元设立华强北茂业，其中深圳市家家国货有限公司以货币出资90万元、深圳市茂业百货有限公司以货币出资10万元，各占注册资本的90%、10%。

2002年10月9日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2002]050号《验字报告》，确认截至2002年9月30日止，华强北茂业（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币100万元，均以货币出资。

2003年3月31日，华强北茂业办理了设立的工商登记，华强北茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	家家国货	货币	90.00	90.00
2	深圳市茂业百货有限公司	货币	10.00	10.00
合计	--	--	100.00	100.00

(2)2007年9月股权转让

2007年6月18日，华强北茂业召开股东会，同意家家国货将其持有的华强北茂业65%的股权转让给深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”），家家国货将

其持有的华强北茂业25%的股权以25万元的价格转让给中兆投资。同意深圳市茂业百货有限公司将其持有的华强北茂业10%的股权以10万元的价格转让给中兆投资。其他股东放弃优先购买权。

2007年6月18日，华强北茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年8月24日，家家国货、深圳市茂业百货有限公司与茂业商厦、中兆投资签署《股权转让协议》，约定家家国货将其持有的将其持有的华强北茂业 65%的股权转让给茂业商厦，家家国货将其持有的华强北茂业25%的股权以25万元的价格转让给中兆投资。同意深圳市茂业百货有限公司将其持有的华强北茂业10%的股权以10万元的价格转让给中兆投资。

2007年9月6日，华强北茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。

本次股权转让完成后，华强北茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	65	65
2	中兆投资	货币	35	35
合计	--	--	100	100

（3）2007年9月20日股权转让

2007年9月20日，华强北茂业召开股东会，同意中兆投资将其持有的华强北茂业35%的股权以35万元价格转让给茂业商厦。

2007年9月20日，华强北茂业股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年11月26日，中兆投资与茂业商厦签订《股权转让协议》，约定中兆投资中兆投资将其持有的华强北茂业35%的股权以35万元价格转让给茂业商厦。

2007年11月30日，华强北茂业就上述股权转让事项办理工商变更登记。

本次股权转让完成后，华强北茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	茂业商厦	货币	100.00	100.00
合计	--	--	100.00	100.00

1.3 截止评估基准日，深圳市茂业百货华强北有限公司股东出资及持股比例如：

投资方名称	出资额（元）	持股比例
茂业商厦	100.00	100.00%
合计	100.00	100.00%

1.4 深圳市茂业百货华强北有限公司2012年-2015年3月31日资产负债状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年3月31日
流动资产合计	65,488.64	66,012.65	173,078.15	192,111.23
固定资产	910.50	424.98	878.76	772.36
在建工程	0.00	218.26	1,724.81	0.00
无形资产	0.00	0.00	240.41	780.77
长期待摊费用	463.17	1,205.15	908.60	3,518.32
递延所得税资产	0.00	0.00	0.51	0.51
其他非流动资产	37.22	63.87	0.00	0.00
非流动资产合计	1,410.89	1,912.26	3,753.10	5,071.97
资产总计	66,899.53	67,924.91	176,831.25	197,183.20
流动负债合计	50,958.60	54,210.99	164,815.45	179,909.32
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	50,958.60	54,210.99	164,815.45	179,909.32
所有者权益合计	15,940.93	13,713.92	12,015.80	17,273.88

深圳市茂业百货华强北有限公司2012年-2015年3月损益状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	114,811.11	116,657.21	104,893.26	40,660.95
营业成本	84,034.28	86,677.08	76,254.00	29,202.92
营业税金及附加	1,785.75	1,956.99	1,754.34	647.63
销售费用	7,283.64	7,533.46	7,938.46	3,469.75
管理费用	26.81	203.07	373.78	119.06
财务费用	779.11	542.27	604.27	215.30
营业利润	20,906.07	19,744.34	17,966.36	7,006.30
营业外收入	35.48	61.54	164.15	6.15
营业外支出	3.68	103.34	122.13	0.10
利润总额	20,937.86	19,702.54	18,008.37	7,012.34
所得税	5,231.82	4,928.98	4,504.41	1,754.26
净利润	15,706.05	14,773.55	13,503.96	5,258.08

2. 深圳市茂业东方时代百货有限公司概况

2.1 企业概况

企业名称：深圳市茂业东方时代百货有限公司（以下简称“东方时代茂业”）

注册地址：深圳市福田区华强北路东方时代广场1-9层

法定代表人：张静

注册资本：人民币120万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自2005年8月8日起至2055年8月8日止

注册号：440301102840321

经营范围：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询、企业管理咨询（不含限制项目）物业管理。许可经营：三类医用光学器具、仪器及内窥镜设备（仅限软性角膜接触镜及护理液）。

2.2 深圳市茂业东方时代百货有限公司历史沿革

1）2005年7月设立

2005年7月，深圳市家家国货有限公司（下称“家家国货”）与深圳市茂业百货有限公司（下称“茂业百货”）分别召开股东会，同意成立东方时代茂业。家家国货与茂业百货签署《公司章程》，约定共同出资120万元设立东方时代茂业，其中茂业百货以货币出资99.6万元，出资比例为83%；家家国货以货币出资20.4万元，出资比例为17%。

2005年7月31日，深圳恒平会计师事务所出具深恒平验字[2005]第0349号《验资报告》，确认截至2005年7月28日止，东方时代茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币120万元，均以货币出资。

2005年8月8日，东方时代茂业办理了设立的工商登记。东方时代茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业百货	货币	99.6	83%
2	家家国货	货币	20.4	17%
合计	--	--	120	100%

2）2007年9月股权转让

2007年6月18日，东方时代茂业召开股东会，同意家家国货将持有的东方时代茂业17%的股权以20.4万元转让给中兆投资管理有限公司（下称“中兆投资”）；茂业百货将持有东方时代茂业65%的股权以78万元转让给茂业商厦；茂业百货将持有东

方时代茂业18%的股权以21.6万元转让给中兆投资。

2007年8月24日，茂业百货、家家国货（作为转让方）与茂业商厦、中兆投资（作为受让方）就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2007年8月，东方时代茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年9月6日，东方时代茂业就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，东方时代茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	78	65%
2	中兆投资	货币	42	35%
合计	--	--	120	100%

3）2008年1月股权转让

2007年12月10日，东方时代茂业召开股东会，同意中兆投资将持有的东方时代茂业35%的股权以42万元转让给茂业商厦。同日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2007年12月，东方时代茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局转发《商务部关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的批复》（商资批[2007]1976号），同意茂业商厦受让东方时代茂业35%的股权。

2008年1月9日，东方时代茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，东方时代茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	120	100%
合计	--	--	120	100%

2.3 截止至评估基准日深圳市茂业东方时代百货有限公司股东出资及持股比例：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	120	100%
合计	--	--	120	100%

2.4 深圳市茂业东方时代百货有限公司2012年-2015年3月31日资产负债状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年3月31日
流动资产合计	62,016.31	64,260.30	154,521.26	153,119.17

固定资产	27.83	40.83	114.92	95.75
在建工程				
无形资产			592.98	577.77
长期待摊费用	52.18	26.06	8.89	
递延所得税资产	10.96	12.79	13.44	13.44
非流动资产合计	90.97	79.68	730.23	686.96
资产总计	62,107.28	64,339.98	155,251.48	153,806.13
流动负债合计	46,509.19	49,856.38	140,288.83	137,541.91
非流动负债合计				
负债总计	46,509.19	49,856.38	140,288.83	137,541.91
所有者权益合计	15,598.09	14,483.60	14,962.66	16,264.22

深圳市茂业东方时代百货有限公司企业2012年-2015年3月损益状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	90,697.97	87,813.56	81,818.01	6,814.96
营业成本	64,619.43	62,902.46	56,943.04	4,601.17
营业税金及附加	836.34	726.37	742.23	44.13
销售费用	3,843.08	3,924.94	3,948.50	376.13
管理费用	96.69	121.44	166.25	18.65
财务费用	654.06	614.32	368.74	33.22
营业利润	20,604.54	19,516.69	19,646.67	1,741.65
营业外收入	7.39	5.48	35.59	0.36
营业外支出			0.28	6.59
利润总额	20,611.93	19,522.17	19,681.98	1,735.42
所得税	5,153.36	4,880.54	4,920.49	433.86
净利润	15,458.58	14,641.63	14,761.48	1,301.57

3.珠海市茂业百货有限公司概况

3.1企业概况

企业名称：珠海市茂业百货有限公司（以下简称“珠海茂业”）

注册地址：珠海市香洲紫荆路301号

法定代表人：张静

注册资本：人民币480万元

经济性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

经营期限：二〇〇一年八月二十四日至长期

注册号：440400000037947

经营范围：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家俱、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品、珠宝玉器、农畜产品、工艺美术品的零售。

(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)

3.2 珠海市茂业百货有限公司历史沿革

3.2.1 设立情况

2001 年 7 月 27 日，家家国货与茂业百货分别召开股东会，同意成立珠海茂业。家家国货与茂业百货签署《公司章程》，约定共同出资 480 万元设立珠海茂业，其中家家国货以货币出资 290 万元，出资比例为 60%；茂业百货以货币出资 190 万元，出资比例为 40%。

2001 年 7 月 31 日，珠海市永安达会计师事务所出具永安达验字[2001]778-01-711 号《验资报告》，确认截至 2001 年 7 月 30 日止，珠海茂业已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 480 万元，均以货币出资。

2001 年 8 月 24 日，珠海茂业办理了设立的工商登记。珠海茂业设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	290	60%
2	茂业百货	货币	190	40%
合计			480	100%

3.2.2 历次增减资及股权转让情况

（1）2007 年 9 月股权转让

2007 年 6 月 18 日，珠海茂业召开股东会，同意茂业百货将持有的珠海茂业 35%的股权以 168 万元转让给中兆投资；茂业百货将持有珠海茂业 4.58%的股权以 22 万元转让给茂业商厦；家家国货将持有珠海茂业 60.42%的股权以 290 万元转让给茂业商厦。同日，茂业百货、家家国货（作为转让方）与茂业商厦、中兆投资（作为受让方）签署《股权转让协议》。

2007年6月18日，珠海茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年9月3日，商务部出具了《关于同意中外合资企业深圳茂业商厦有限公司境内投资珠海市茂业百货有限公司的批复》（商资批[2007]1483号），同意茂业商厦通过股权转让的方式再投资珠海茂业。

2007年11月23日，珠海茂业就本次股权转让办理了工商变更登记。本次股权转让完成后，珠海茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	312	65%
2	中兆投资	货币	168	35%
合计			480	100%

（2）2008年1月股权转让

2008年1月8日，珠海茂业召开股东会，同意中兆投资将持有的珠海茂业35%的股权以168万元转让给茂业商厦。

2008年1月8日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事项签署了《股权转让协议》。

2008年1月8日，珠海茂业全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局转发《商务部关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的批复》（商资批[2007]1976号），同意茂业商厦受让珠海茂业35%的股权。

2008年1月17日，珠海茂业就上述股权转让事项办理了工商变更登记。上述股权转让完成后，珠海茂业的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	480	100%
合计			480	100%

截至本报告书签署日，珠海茂业的股权结构未再发生变化。

3.3 截止评估基准日珠海市茂业百货有限公司股东出资及持股比例：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	480	100%
合计	--	--	480	100%

3.4 珠海市茂业百货有限公司2012年-2015年3月31日资产负债状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年3月31日
流动资产合计	16,062.38	15,361.70	19,120.71	16,274.36
固定资产	3,368.93	3,688.60	3,555.71	3,493.66
在建工程	0.00	0.00	0.00	7.39
无形资产	0.00	0.00	218.97	213.36
长期待摊费用	569.93	1,810.74	1,386.84	1,213.19
递延所得税资产	0.29	0.29	0.29	0.29
非流动资产合计	3,939.15	5,499.62	5,161.80	4,927.88
资产总计	20,001.52	20,861.32	24,282.51	21,202.25
流动负债合计	14,599.89	16,112.67	18,749.64	14,367.00
非流动负债合计				
负债总计	14,599.89	16,112.67	18,749.64	14,367.00
所有者权益合计	5,401.63	4,748.65	5,532.87	6,835.24

珠海市茂业百货有限公司企业2012年-2015年3月损益状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	33,141.00	32,427.11	34,987.80	9,774.95
营业成本	23,871.70	23,222.47	24,761.05	7,093.78
营业税金及附加	533.37	523.16	596.80	111.69
销售费用	2,141.14	2,752.37	2,848.65	714.38
管理费用	223.31	265.16	266.44	54.99
财务费用	213.64	187.36	211.52	64.47
营业利润	6,156.71	5,476.58	6,303.34	1,735.65
营业外收入	8.70	25.59	105.39	0.86
营业外支出	0.40	59.04	39.57	0.01
利润总额	6,165.01	5,443.13	6,369.16	1,736.49
所得税	1,541.25	1,360.78	1,592.29	434.12
净利润	4,623.75	4,082.35	4,776.87	1,302.37

4.深圳市茂业百货深南有限公司概况

4.1 企业概况

企业名称：深圳市茂业百货深南有限公司（以下简称“深南茂业”）

注册地址：深圳市福田区燕南路兴华大厦2-5层

法定代表人：张静

注册资本：人民币100万元

经济性质：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自2000年4月20日起至2050年4月20日止

注册号：440301102840284

经营范围：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品（不含毛钻、裸钻）的购销及其他商品批发、零售（不含专营、专控和专卖商品）；金、银首饰、玉器制品的零售；信息咨询（不含限制项目）；办理境内居民个人非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理。（《卫生许可证》有效期限至2016年2月28日）。

4.2 深圳市茂业百货深南有限公司历史沿革

2000年1月18日，深圳市家家国货有限公司（以下简称“家家国货”）与深圳市茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）共同出资100万元成立本公司，其中家家国货以货币出资76万元，出资比例为76%；茂业商厦以货币出资24万元，出资比例为24%。

2000年4月10日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]014号验资报告，确认截至2000年4月10日止，公司收到全体股东缴纳的注册资本合计100万元，

2000年4月20日，公司办理了设立的工商登记。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业商厦	货币	24	24%
合计	--	--	100	100%

2004年4月公司名称变更：

2003年3月26日，公司召开股东会，同意公司名称由深圳市茂业百货老街口有限公司变更为深圳市茂业百货深南有限公司。

公司全体股东就上述名称变更事项修改了《公司章程》。

2004年4月7日，公司就本次名称变更事项办理了工商变更登记。

2004年4月公司股权转让：

2004年4月7日，公司召开股东会，同意茂业商厦将其所持有本公司24%的股权以24万元转让给深圳茂业和平商厦有限公司（以下简称“茂业和平商厦”）。

2004年4月7日，茂业商厦与茂业和平商厦就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

公司全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》

2004年4月13日，公司就本次股权转让事项办理了工商登记。本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	家家国货	货币	76	76%
2	茂业和平商厦	货币	24	24%
合计	--	--	100	100%

2004年10月公司股权转让：

2004年6月18日，公司召开股东会，同意家家国货将其所持有本公司65%的股权以65万元的价格转让给茂业商厦；同意家家国货将其所持有本公司11%的股权以11万元的价格转让给中兆投资管理有限公司（以下简称“中兆投资”）；同意茂业和平商厦将其所持有本公司24%的股权以24万元的价格转让给中兆投资。

2004年6月18日，公司全体股东就上述股权转让事项通过了《公司章程》。

2004年8月13日，深圳市贸易工业局核发了《关于深南茂业商厦有限公司境内投资的通知》（深贸工资复[2007]2161号），同意茂业商厦受让本公司65%的股权。

2004年8月24日，家家国货、茂业和平商厦与茂业商厦、中兆投资就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2004年10月30日，公司就本次股权转让事项办理了工商登记。本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	持股比例
1	茂业商厦	货币	65	65%
2	中兆投资	货币	35	35%
合计	--	--	100	100%

2008年1月公司股权转让：

2007年12月10日，公司召开股东会，同意中兆投资将其所持有本公司35%的股权以35万元的价格转让给茂业商厦。

2007年12月10日，公司全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年12月10日，中兆投资与茂业商厦就前述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2008年1月8日，深圳市贸易工业局核发了《关于深南茂业商厦有限公司境内投资的通知》（深贸工资复[2008]0082号），同意茂业商厦受让本公司35%的股权。

2008年1月9日，公司就本次股权转让事项办理了工商登记。本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	100	100%
合计	--	--	100	100%

4.3 截止评估基准日深圳市茂业百货深南有限公司股东出资及持股比例：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
1	茂业商厦	货币	100	100%
合计	--	--	100	100%

4.4 深圳市茂业百货深南有限公司2012年-2015年3月31日资产负债状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年3月31日
流动资产合计	9,731.88	11,021.11	24,757.39	22,359.78
固定资产	542.72	465.87	425.08	420.76
在建工程		15.82		
无形资产			114.45	111.51
长期待摊费用	13.36	27.13	32.64	29.37
递延所得税资产	0.71	3.96	11.49	11.77
非流动资产合计	556.79	512.78	583.66	573.41

资产总计	10,288.68	11,533.89	25,341.05	22,933.19
流动负债合计	7,844.36	9,257.28	23,080.67	20,213.33
非流动负债合计				
负债总计	7,844.36	9,257.28	23,080.67	20,213.33
所有者权益合计	2,444.32	2,276.61	2,260.39	2,719.86

深圳市茂业百货深南有限公司2012年-2015年3月损益状况

金额单位:人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	16,554.62	16,948.26	16,408.02	3,869.36
营业成本	12,389.77	12,729.61	12,157.11	2,861.94
营业税金及附加	243.79	228.29	238.93	49.43
销售费用	1,250.31	1,348.21	1,345.81	295.87
管理费用	32.22	33.66	40.47	11.89
财务费用	84.44	87.11	92.78	37.18
营业利润	2,555.54	2,508.39	2,502.80	611.92
营业外收入	4.67	2.59	37.00	1.08
营业外支出	0.30	1.19	14.30	0.04
利润总额	2,559.91	2,509.79	2,525.50	612.96
所得税	630.66	628.83	631.47	153.49
净利润	1,929.25	1,880.96	1,894.02	459.47

5.深圳茂业百货有限公司概况

5.1企业概况

公司名称：深圳茂业百货有限公司（以下简称“茂业百货”）

注册地址：深圳市罗湖区和平路和平广场裙楼1-5层

办公地址：深圳市罗湖区和平路和平广场裙楼1-5层

注册资本：人民币100万元

法人营业执照注册号：440301102856282

法定代表人：Jing Zhang(张静)

经营期限：自2000年4月20日起至2050年4月20日止

经营范围：日用百货、文化体育用品、化妆品、钟表、眼镜、照相器材、通讯器材、纺织品、服装、鞋帽、五金交电、办公设备、家具、健身器材、工艺品的购销及其他商品的批发、零售（不含国家专营、专控、专卖商品）；金、银首饰、玉器制品

的零售；信息咨询（不含限制项目）；经营配套商场及餐饮业务（营业执照另行申办）；办理境内居民个人及非居民个人用外币和外币旅行支票兑换人民币的业务；物业管理。

5.2 深圳茂业百货有限公司历史沿革

（1）2000年4月设立

2000年1月28日，深圳市家家国货有限公司（以下简称“家家国货”）与深圳茂业商厦有限公司（以下简称“茂业商厦”）共同出资100万元设立公司，其中家家国货以货币出资76万元，茂业商厦以货币出资24万元，各占注册资本的76%、24%。

2000年4月10日，深圳广朋会计师事务所出具深广会验字[2000]015号《验资报告》，确认截至2000年4月10日止，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币100万元，均以货币出资。

2000年4月20日，公司办理了设立的工商登记。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	家家国货	货币	76.00	76
2	茂业商厦	货币	24.00	24
合计	--	--	100.00	100.00

（2）2004年5月公司股权转让及名称变更

2004年5月9日，公司召开股东会，同意公司名称由深圳市东门和平茂业有限公司变更为深圳市和平茂业有限公司，同意茂业商厦将其持有的本公司 24%的股权转让给深圳市茂业和平商厦有限公司，其他股东放弃优先购买权。

同日，公司全体股东就上述变更事项签署了《公司章程修正案》。

2004年5月9日，茂业商厦与深圳市茂业和平商厦有限公司就上述股权转让事宜签署了《股权转让协议》。

2004年5月25日，公司就上述变更事项办理了工商登记。

本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	家家国货	货币	76.00	76
2	深圳市茂业和平商厦有限公司	货币	24.00	24
合计	--	---	100.00	100.00

（3）2007年9月公司股权转让

2007年6月18日，公司召开股东会，同意家家国货将其所持有公司65%的股权以65万元的价格转让给茂业商厦；同意家家国货将其持有公司11%的股权以11万元的价格转让给中兆投资管理有限公司（以下简称“中兆投资”）；同意深圳市茂业和平商厦有限公司将其持有的公司24%的股权以24万元的价格转让给中兆投资，其他股东放弃优先购买权。

2007年6月18日，公司全体股东就上述变更事项修改了《公司章程》。

2007年8月24日，家家国货、深圳茂业和平商厦有限公司与茂业商厦、中兆投资就上述股权转让事项签订了《股权转让协议》。

2007年9月3日，深圳市贸易工业局下发深贸工资复[2007]2450号《关于深圳茂业商厦有限公司境内投资的通知》，同意茂业商厦受让本公司65%的股权。

2007年9月13日，公司就上述股权转让事项办理了工商登记。

本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	茂业商厦	货币	65.00	65.00
2	中兆投资	货币	35.00	35.00
合计	--	--	100.00	100.00

（4）2007年12月股权转让

2007年9月20日，公司召开股东会，同意中兆投资将其所持有公司35%的股权以35万元的价格转让给茂业商厦，其他股东放弃优先购买权。

2007年9月20日，公司全体股东就上述股权转让事项修改了《公司章程》。

2007年11月26日，中兆投资与茂业商厦就上述股权转让事宜签订了《股权转让协议》。

2007年12月11日，公司就上述股权转让事项办理了工商登记。

本次股权转让完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	茂业商厦	货币	100.00	100.00
合计	--	--	100.00	100.00

（5）2015年4月公司名称变更

2015年4月13日，经深圳市市场监督管理局核准公司名称由深圳市和平茂业有限公司变更为深圳茂业百货有限公司。

5.3 截止评估基准日深圳茂业百货有限公司股东出资及持股比例：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	茂业商厦	货币	100.00	100.00
合计	--	--	100.00	100.00

5.4 深圳茂业百货有限公司2012年-2015年3月31日资产负债状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年	2013年	2014年	2015年3月31日
流动资产合计	30,783.24	27,093.20	65,337.14	84,010.55
固定资产	44,559.90	41,608.86	38,696.90	37,902.03
在建工程	664.44	410.08	342.62	301.16
无形资产	41,544.62	40,364.39	40,542.83	40,212.61
长期待摊费用	961.36	2,491.48	2,371.29	2,291.86
递延所得税资产	2.63	5.22	37.09	49.96
其他非流动资产	41.31	43.53	66.40	63.38
非流动资产合计	87,774.24	84,923.56	82,057.13	80,821.00
资产总计	118,557.48	112,016.76	147,394.26	164,831.55
流动负债合计	110,679.53	97,556.40	108,883.22	118,877.51
非流动负债合计				
负债总计	110,679.53	97,556.40	108,883.22	118,877.51
所有者权益合计	7,877.95	14,460.36	38,511.04	45,954.04

深圳茂业百货有限公司企业2012年-2015年3月损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-3月
营业收入	184,523.12	201,411.67	217,373.91	57,386.78
营业成本	138,352.48	153,172.10	161,222.02	42,917.63
营业税金及附加	2,581.11	2,462.90	2,569.96	541.36
销售费用	12,367.49	13,690.47	16,450.96	3,404.47
管理费用	745.88	793.47	887.62	227.41
财务费用	1,078.03	946.72	1,028.80	320.94
营业利润	29,392.14	30,335.65	35,087.08	9,923.50

营业外收入	196.52	183.54	512.02	3.45
营业外支出	1.56	50.31	104.57	2.21
利润总额	29,587.10	30,468.88	35,494.53	9,924.74
所得税	7,408.60	7,619.21	8,872.90	2,481.74
净利润	22,178.51	22,849.66	26,621.63	7,443.00

6.华强北茂业等5家公司执行的主要会计政策和税收优惠政策如下：

6.1 会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

6.2 记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

6.3 现金及现金等价物的确定标准

公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6.4 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动

（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

6.5 应收款项及坏帐准备核算

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

公司将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减

值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A．信用风险特征组合的确定依据

公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

应收账款不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	单项金额不重大的应收款项，并扣除有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试的部分后，以账龄为信用风险特征进行组合并结合现实的实际损失率确定不同账龄应计提坏账准备的比例。
应收银行卡组合	指在顾客刷卡消费过程中，由于存在结算时间差异而产生的顾客已经付款，而公司尚未收到银行结算中心汇入的款项，结算时间差一般为1-2天。该组合的应收账款可收回性与其他应收账款存在明显差异，基本上不存在不能收回的风险。

B．根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收账款组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	(账龄分析法)根据应收账款的不同账龄确定不同的计提比例计提坏账准备。
应收银行卡组合	其他方法：不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年）	5
1-2年	5

2-3年	10
3-4年	15
4-5年	20
5年以上	25

其他应收款风险组合按其他应收款项的性质，对于处于正常结算状态下的供应商或客户及其他往来单位在正常经营合作过程中产生各种应收费用、代垫款及支付的押金等性质的其他应收款项，公司按个别认定法计提坏账准备。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异而单独进行减值测试后，测试结果表明收回可能性极小
坏账准备的计提方法	个别认定法

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

6.6 存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、库存商品、包装物、低值易耗品、开发成本等。

（2）存货取得和发出的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用先进先出法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

6.7 固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	10	5	9.5
运输设备	8-20	5	4.75-11.88
电子设备	5	5	19
其他设备	5-20	5	4.75-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20“非流动非金融资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权

最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

公司至少于每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

6.8 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20“非流动非金融资产减值”。

6.9 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确

定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

6.10 无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

公司至少于每年年度终了对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20“非流动非金融资产减值”。

（2）研究与开发支出会计政策

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

5.16 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。公司的长期待摊费用主要包括办公室及门店装修费、租入设备维修改造费等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

6.11 收入确认

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的

劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（5）利息收入

按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

6.12 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得

出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递

延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

6.13 职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。

（1）短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。公司的设定受益计划，具体为根据国家相关政策、公司规定并考虑为公司提供服务的年限等，为离退休人员提供的生活补贴、医药费用等福利。

公司对于设定受益计划，在资产负债表日进行精算估值，精算利得和损失在其他综合收益中确认，服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司对由此产生的辞退福利于支付时计入职工薪酬负债并计入当期损益。辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，

按照其他长期职工薪酬处理。

公司为内部退休人员在其正式退休之前提供社保及生活补贴等。职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

6.14 预计负债的确认

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

7. 深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司均从事百货零售和超市经营，根据国家国民经济分类（GB/T 4754-2011），属于批发和零售业中的百货零售。

8. 委托方和被评估单位之间的关系:本次评估的委托方和被评估单位为收购和被收购的关系。

二、评估目的

成商集团股份有限公司拟收购深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司的股权，本次评估系为成商集团股份有限公司拟收购深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司股权的经济行为提供价值参考意见。本次经济行为已获得成商集团股份有限公司文件“成商集董[2015]第【14】号”成商集团股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议通过。

三、评估对象和范围

本次评估对象为深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司股东全部权益价值。

具体评估范围为成商集团股份有限公司拟股权收购所涉及的深圳市茂业百货华强北有限公司的等5家公司的全部资产及负债。

其中其中深圳市茂业百货华强北有限公司资产总额账面值197,183.20万元，负债总额账面值179,909.32万元，净资产账面值17,273.88万元。

深圳市茂业东方时代百货有限公司资产总额账面值153,806.13万元，负债总额账面值137,541.91万元，净资产账面值16,264.22万元。

珠海市茂业百货有限公司资产总额账面值 21,202.25 万元，负债总额账面值14,367.00万元，净资产账面值6,835.24万元。

深圳市茂业百货深南有限公司资产总额账面值22,933.19万元，负债总额账面值20,213.33万元，净资产账面值2,719.86万元。

深圳茂业百货有限公司资产总额账面值164,831.55万元，负债总额账面值118,877.51万元，净资产账面值45,954.04万元。

评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字[2015]48200060号、瑞华审字[2015]48200058号、瑞华审字[2015]48200062号、瑞华审字[2015]48200061号及瑞华审字[2015]48200059号备考审计报告。本次评估不包括未入账的无形资产，同时未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

深圳市茂业百货华强北有限公司资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	192,111.23
2	非流动资产	5,071.97
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	772.36
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	780.77
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	3,518.32
18	递延所得税资产	0.51
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	197,183.20
21	流动负债	179,909.32
22	非流动负债	-
23	负债合计	179,909.32
24	净资产（所有者权益）	17,273.88

其中价值较大实物资产情况及特点：

华强北茂业实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、存货等。上述实物资产主要分布在华强北茂业门店的各个部门，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。

华强北茂业实物资产的主要分布及特点是：

1.房屋建筑物：本次评估范围内的房屋建筑物为深圳市茂业百货华强北有限公司拥有的，位于珠海市香洲区紫荆路301号茂业百货珠海店内的一层110号商铺。

房屋建筑物概况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	权利人	建筑面积	房屋结构	规划用途	登记日期
1	粤房地权证珠字第0100269986号	一层110号	深圳市茂业百货华强北有限公司	31.54	钢筋混凝土结构	商业服务	2014年12月02日

2.机器设备主要包括：华强北茂业正常经营所安装的电扶梯、空调、水电系统、消防系统等，均分布在华强北茂业门店各卖场及其他行政管理部门。

3.电子设备主要包括：电脑、打印机、监控设备及其他辅助设备，均分布在华强北茂业的各行政区内。

4.存货:存货为华强北茂业正常经营库存的委托代销和受托代销的商品，主要包括综合超市的库存商品和化妆品专柜的库存商品，如：红星53度15年蓝瓶二锅头、want袋王1298西拉子干红葡萄酒、华夏99年解百纳干红、植村秀个性彩妆空盘双格白色、雅诗兰黛凝彩卷翘睫毛膏01#、完美无暇粉饼-柔白象牙等。存货存放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

深圳市茂业东方时代百货有限公司资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	153,119.17
2	非流动资产	686.96
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	95.75
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	577.77
15	开发支出	-

16	商誉	-
17	长期待摊费用	
18	递延所得税资产	13.44
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	153,806.13
21	流动负债	137,541.91
22	非流动负债	-
23	负债合计	137,541.91
24	净资产（所有者权益）	16,264.22

其中价值较大实物资产情况及特点：

茂业东方时代店实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备等。上述实物资产主要分布在茂业东方时代店门店的各个部门，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。

茂业东方时代店实物资产的主要分布及特点是：

1.房屋建筑物：本次评估范围内的房屋建筑物为深圳市茂业东方时代百货有限公司拥有的位于珠海市香洲区紫荆路301号茂业百货珠海店内的一层109号商铺。

房屋建筑物概况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	权利人	建筑面积	房屋结构	规划用途	登记日期
1	粤房地权证珠字第0100269985号	一层109号	深圳市茂业东方时代百货有限公司	31.54	钢筋混凝土结构	商业服务	2014年12月02日

2.机器设备：机器设备主要包括茂业东方时代店正常经营所安装的各类电梯、扶梯，均分布在茂业东方时代店门店各卖场。

3.电子设备：电子设备均为各类电脑、打印机，均分布在茂业东方时代店的各行政区内。

珠海市茂业百货有限公司资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	16,274.36
2	非流动资产	4,927.88
3	其中：可供出售金融资产	-

4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	-
7	投资性房地产	-
8	固定资产	3,493.66
9	在建工程	7.39
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	213.36
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	1,213.19
18	递延所得税资产	0.29
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	21,202.25
21	流动负债	14,367.00
22	非流动负债	-
23	负债合计	14,367.00
24	净资产（所有者权益）	6,835.24

其中价值较大实物资产情况及特点：

珠海茂业实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、存货等。上述实物资产主要分布在珠海茂业门店的各个部门，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。

珠海茂业实物资产的主要分布及特点是：

1.房屋建筑物：本次评估范围为珠海市茂业百货有限公司拥有的位于珠海市香洲区紫荆路301号茂业百货珠海店内的部分房屋建筑物。具体包括：一层105、106、112、119、133、137、143A、165号商铺，三层306、307号商铺、六层602A1、602A2、603号商铺，合计13套商铺。具体申报情况详见下表：

房屋建筑物概况见下表：

序号	房屋名称	商铺位置	建筑结构	建筑面积	账面原值	账面净值
1	112号商铺	一楼中岛（较好）	钢筋混凝	34.06	1,284,381.88	1,111,034.35

			土			
2	105、106铺位	一楼大门位（好）	钢筋混凝土	163.92	1,030,000.00	488,807.13
3	133、137、143A	一楼中岛（较好）	钢筋混凝土	185.91	964,000.00	457,128.24
4	306-307号商铺	三楼右半边（较好）	钢筋混凝土	4,168.16	29,361,110.87	21,679,485.28
5	602号商铺	六楼办公区	钢筋混凝土	313.00	1,715,805.00	1,363,851.57
6	603号商铺	六楼办公区	钢筋混凝土	199.90	4,160,379.65	3,710,163.86
7	119号铺	一楼边铺（较差）	钢筋混凝土	55.02	1,914,031.05	1,666,012.01
8	165号铺	一楼中岛（较好）	钢筋混凝土	61.25	2,078,454.00	2,034,012.49
合计		-	-	5,181.22	42,508,162.45	32,510,494.93

2.机器设备主要包括：珠海茂业正常经营所安装的电扶梯、空调、报警系统、消防系统等，均分布在珠海茂业门店各卖场及其他行政管理部门。

3.电子设备主要包括：电脑、打印机、交换机等，均分布在珠海茂业的各行政区内。

4.存货:存货为珠海茂业以前年度遗留下来的综合超市商品，库存时间长，部分存货已对应不到实物，企业已全额计提存货跌价准备。

深圳市茂业百货深南有限公司资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值
1	流动资产	22,359.78
2	非流动资产	573.41
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	-
8	固定资产	420.76
9	在建工程	-
10	工程物资	-
11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-

13	油气资产	-
14	无形资产	111.51
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	29.37
18	递延所得税资产	11.77
19	其他非流动资产	-
20	资产总计	22,933.19
21	流动负债	20,213.33
22	非流动负债	-
23	负债合计	20,213.33
24	净资产（所有者权益）	2,719.86

其中价值较大实物资产情况及特点：

深南茂业实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、存货等。上述实物资产主要分布在深南茂业门店的各个部门，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。

深南茂业实物资产的主要分布及特点是：

1.房屋建筑物：本次评估范围内的房屋建筑物为为深圳市茂业百货深南有限公司拥有的位于珠海市香洲区紫荆路301号茂业百货珠海店内的二层218A号商铺。建于1999年12月，总楼层为6层（不含地下1层），开发单位为珠海市金山百货发展有限公司，原推广名为至尊堡商场，具体权属情况如下表所示。

房屋建筑物概况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	权利人	登记日期	建筑面积(m^2)	规划用途	房屋结构
1	粤房地权证珠字第0100269057号	二层218A号	深圳市茂业百货深南有限公司	2014年11月24日	23.51	商业服务	钢筋混凝土结构-

2.机器设备主要包括：深南茂业正常经营所安装的电扶梯、服务器、消防疏散楼梯等，均分布在深南茂业门店卖场及其他行政管理部门。

3.电子设备主要包括：深圳市茂业百货深南有限公司日常办公所需的电脑、打印机、空调、复印机等，均分布在深南茂业的各行政区内。

4.存货:存货为深南茂业零售的饮料、茶水，库存数量少。

深圳茂业百货有限公司资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值
流动资产	1	84,010.55
非流动资产	2	80,821.00
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期应收款	5	-
长期股权投资	6	-
投资性房地产	7	-
固定资产	8	37,902.03
在建工程	9	301.16
工程物资	10	-
固定资产清理	11	-
生产性生物资产	12	-
油气资产	13	-
无形资产	14	40,212.61
其中：土地使用权	15	38,887.42
开发支出	16	-
商誉	17	-
长期待摊费用	18	2,291.86
递延所得税资产	19	49.96
其他非流动资产	20	63.38
资产合计	21	164,831.55
流动负债	22	118,877.51
非流动负债	23	-
负债合计	24	118,877.51
净资产（所有者权益）	25	45,954.04

其中价值较大实物资产情况及特点：

茂业百货实物资产的种类主要有：房屋建筑物、机器设备、电子设备、存货等。上述实物资产主要分布在茂业百货门店的各个门店及部门，实物资产量大，部分固定资产的单位价值较大。

1.房屋建筑物：本次评估的房屋建筑物均为深圳茂业百货有限公司所拥有。

房屋建筑物概况见下表：

序号	房产证户名	房产权证号	房屋名称	房屋结构	原始建成日期
1	深圳茂业百货有限公司	深房地字第	茂业商厦东门广场	钢混	2001年10月

2		2000637175号等共计32本	消防系统		1997年2月
3			商厦货梯		2000年12月
4	深圳茂业百货有限公司	深房地字第4000622514号	茂业时代广场（百货）	钢混	2010年6月
5			茂业时代广场（百货）		
6			茂业时代广场(百货部分)		
7			茂业时代广场（百货部分）		
8	深圳市和平茂业百货有限公司	粤房地权证珠字第0100269074号	一层129	钢混	1999年12月

2.机器设备主要包括：茂业百货正常经营所安装的电扶梯、空调、水电系统、消防系统等，均分布在茂业百货门店各卖场及其他行政管理部门。

3.电子设备主要包括：电脑、打印机、监控设备及其他辅助设备，均分布在茂业百货的各行政区内。

4.存货:存货为茂业百货正常经营库存的委托代销和受托代销的商品，主要包括综合超市的库存商品和化妆品专柜的库存商品，如：资生堂时光琉璃御藏集效焕透精华液、三星LED液晶电视、五粮液锦上添花酒特制礼盒、首彩西拉红葡萄酒、53度15年红花郎酒、完美无暇粉饼-柔白象牙等。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

从评估目的看:本次评估的目的是为委托方及相关方进行股权重组提供委估股权的市场价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2015年3月31日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1.

1.《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007年3月20日财政部财企[2007]48号）；

2.《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008年3月20日财企[2008]34号）；

3.《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；

4.《企业会计准则》；

5.《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；

6.其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1.《资产评估职业道德准则----基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

2.《资产评估准则----基本准则》(财政部财企[2004]20号)；

3.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230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——业务约定书》(中评协[2011]230号);

6.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

8.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9.《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

11.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

12.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

14.《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);

15.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

16.其他与资产评估相关的准则依据。

(三)经济行为文件

1.成商集团股份有限公司文件"成商集董[2015]第【14】号"成商集团股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议;

2.《资产评估业务约定书》。

(四)产权证明文件、重大合同协议

1.营业执照、税务登记证、组织机构代码证、企业章程、验资报告等;

2.房屋所有权证;

3.国有土地使用权证;

4.有关产权转让合同;

5.机动车行驶证;

6.重要设备购买合同;

7.其他产权证明文件。

(五)采用的取价标准

1.《2015年机电产品报价手册》(中国机械工业出版社);

2. 太平洋网站、阿里巴巴等网站的报价查询；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》；

4. 关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经〔1997〕456号）；

5. 国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。

（六）参考资料及其他

1. 被评估单位提交的评估基准日资产评估明细表；

2. 企业提交的财务会计经营资料及瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的备考审计报告（报告号为瑞华审字[2015]48200060号、瑞华审字[2015]48200058号、瑞华审字[2015]48200062号、瑞华审字[2015]48200061号及瑞华审字[2015]48200059号）；

3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

4. 统计部门资料；

5. 设备询价的相关网站或图书；

6. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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。

2. 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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据－资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟股权收购提供价值参考，要对深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司的股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，百货类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外

部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

在一般情况下，不宜单独运用资产基础法评估持续经营前提下的企业价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§对于资产基础法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 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；各种预付账款在核实无误的基础上，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。

1.3 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

1.4 存货

本次评估的存货为企业正常经营储存的库存商品，由于本次评估的被评估单位以联营的经营模式为主，自营的综合超市及部分化妆品专柜经营所占份额很小，企业的损益表所体现的收入、费用、利润，难以客观的体现自营部分存货应当扣除的相关税费和销售费用，且本次评估范围内存货周转速度快，无积压损毁等情况，故以核实后的账面值确定评估值。

1.5 其他流动资产

其他流动资产主要为公司未抵扣的增值税进项税额，以核实后的账面价值作为评估值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 房屋建筑物的评估

根据《资产评估准则—不动产》及《房地产估价规范》，现行的评估方法有市场法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照《准则》及《规范》，根据当地房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，选择适当的评估方法。

本次评估的房屋建筑物均为商业地产，不适合采用成本法进行评估。市场上的可比交易案例和租赁案例较多，可采用市场法和收益法评估。

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法，是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.2 设备的评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值＝重置全价×成新率

2.2.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

●大型设备

对于需安装的生产专用的大型设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

●中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价＝设备购置价＋运杂费。

●办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A.对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B.对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当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予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：设备运杂费=设备购置价×运杂费率主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测

试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据和参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

由于目前对合理利润具体标准尚无法确定，故暂时先不考虑资金成本。

2.2.2 设备成新率的确定；

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●大型设备

对于机器设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用

年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重40%，现场勘察成新率权重60%。

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$\eta = \eta 1 \times 40\% + \eta 2 \times 60\%$

其中：$\eta 1$：为理论成新率

$\eta 2$：为现场勘察成新率

η：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负

荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于15%。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3.其他无形资产

对于软件的评估采用的方法具体是：①如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值；②对为企业专门设计或定制的系统软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的摊余价值作为评估值。

4.负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，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。

§对于收益法的介绍：

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权持有者权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1.评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2.计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P=\sum_{n=1}^{i}Ai/(1+r)^{i}+An/r(1+r)^{i}+N-D$$

其中：P为股东全部权益价值

Ai为明确预测期的第i期的预期收益

r为折现率

i为预测期

An为永续年期的收益

N为非生产性资产及溢余资产评估值

D为付息债务

3.收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为详细预测期，自2015年4月1日至2020年12月31日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段为2021年及以后年度，在此阶段假设被评估企业将保持稳定的盈利水平并永续经营。

4.预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧与摊销＋利息费用×（1－所得税率）－资本性支出－营运资金增加

5.折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

WACC＝（Re×We）＋（Rd×（1－T）×Wd）

其中：Re为公司普通权益资本成本

Rd为公司债务资本成本

We为权益资本在资本结构中的百分比

Wd为债务资本在资本结构中的百分比

T为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本Re，计算公式为：

$Re=Rf+\beta\times(Rm-Rf)+Rc$

其中：Rf为无风险报酬率

β为企业风险系数

Rm为市场平均收益率

（Rm—Rf）为市场风险溢价

Rc为企业特定风险调整系数

6.溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独评估。

八、评估程序实施过程及情况

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，按照我公司与成商集团股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权关注，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受成商集团股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组、房产评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房屋产权证、车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备、房屋现场鉴定作业表，与企业设备、房屋管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价

格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4.根据加权平均资本成本（WACC）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5.对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1.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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正

在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司资产使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设:即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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6. 企业自由现金流在每个预测期间的终期产生；

7. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

8. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；

9. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），华强北茂业按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机

构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深圳市茂业百货华强北有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

7. 假设深圳市茂业百货华强北有限公司等5家公司租入的房地产在租赁合同到期后可以续租。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法和收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）评估结论

1. 深圳市茂业百货华强北有限公司评估结论

1.1 资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 197,183.20 万元，评估值 197,412.95 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 0.12%。

负债总额账面值 179,909.32 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 17,273.88 万元，评估值 17,503.63 万元，评估增值 229.75 万元，增值率 1.33%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业百货华强北有限公司　　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
流动资产	1	192,111.23	192,111.23	-	-
非流动资产	2	5,071.97	5,301.72	229.75	4.53

其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	772.36	1,002.11	229.75	29.75
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	780.77	780.77	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	3,518.32	3,518.32	-	-
递延所得税资产	18	0.51	0.51	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	197,183.20	197,412.95	229.75	0.12
流动负债	21	179,909.32	179,909.32	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	179,909.32	179,909.32	-	-
净资产	24	17,273.88	17,503.63	229.75	1.13

1.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业百货华强北有限公司的股东全部权益价值的评估值为218,982.99万元，评估值较账面净资产增值201,709.10万元，增值率1,167.71%。

2 深圳市茂业东方时代百货有限公司评估结论

2.1 资产基础法评估结论

在评估基准日2015年3月31日资产总额账面值153,806.13万元，评估值153,946.80万元，评估增值140.67万元，增值率0.09%。

负债总额账面值137,541.91万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值16,264.22万元，评估值16,404.89万元，评估增值140.67万元，增值率0.86%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业东方时代百货有限公司　　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
流动资产	1	153,119.17	153,119.17		
非流动资产	2	686.96	827.63	140.67	20.48
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	95.75	236.42	140.67	146.91
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	577.77	577.77	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	13.44	13.44	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	153,806.13	153,946.80	140.67	0.09
流动负债	21	137,541.91	137,541.91	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	137,541.91	137,541.91	-	-
净 资 产	24	16,264.22	16,404.89	140.67	0.86

2.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业东方时代百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为212,455.21万元，评估值较账面净资产增值196,190.99万元，增值率1,206.27%。

3. 珠海市茂业百货有限公司评估结论

3.1 资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 21,202.25 万元，评估值 29,921.06 万元，评估增值 8,718.81 万元，增值率 41.12%。

负债总额账面值 14,367.00 万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值 6,835.24 万元，评估值 15,554.06 万元，评估增值 8,718.82 万元，增值率 127.56%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：珠海市茂业百货有限公司　　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
流动资产	1	16,274.36	16,274.40	0.04	-
非流动资产	2	4,927.88	13,646.66	8,718.78	176.93
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	3,493.66	12,212.73	8,719.07	249.57
在建工程	9	7.39	7.39	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	213.36	213.36	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	1,213.19	1,213.19	-	-
递延所得税资产	18	0.29	-	-0.29	-100.00
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	21,202.25	29,921.06	8,718.81	41.12
流动负债	21	14,367.00	14,367.00	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	14,367.00	14,367.00	-	-
净 资 产	24	6,835.24	15,554.06	8,718.82	127.56

3.2 收益法评估结论

采用收益法对珠海市茂业百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为55,338.32万元，评估值较账面净资产增值48,503.08万元，增值率709.60%。

4.深圳市茂业百货深南有限公司评估结论

4.1 资产基础法评估结论

在评估基准日2015年3月31日资产总额账面值22,933.19万元，评估值22,969.59万元，评估增值36.40万元，增值率0.16%。

负债总额账面值20,213.33万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值2,719.86万元，评估值2,756.26万元，评估增值36.40万元，增值率1.34%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市茂业百货深南有限公司　　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
流动资产	1	22,359.78	22,359.78	-	-
非流动资产	2	573.41	609.82	36.41	6.35
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	420.76	457.16	36.40	8.65
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	111.51	111.51	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	29.37	29.37	-	-

递延所得税资产	18	11.77	11.77	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	22,933.19	22,969.59	36.40	0.16
流动负债	21	20,213.33	20,213.33	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	20,213.33	20,213.33	-	-
净 资 产	24	2,719.86	2,756.26	36.40	1.34

4.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳市茂业百货深南有限公司的股东全部权益价值的评估值为18,412.04万元，评估值较账面净资产增值15,692.18万元，增值率576.95%。

5. 深圳茂业百货有限公司评估结论

5.1 资产基础法评估结论

在评估基准日 2015 年 3 月 31 日资产总额账面值 164,831.55 万元，评估值387,447.84万元，评估增值222,616.29万元，增值率135.06%。

负债总额账面值118,877.51万元，评估值与账面值相等，无增减变动。

净资产账面值45,954.04万元，评估值268,570.34万元，评估增值222,616.30万元，增值率484.43%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳茂业百货有限公司　　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%
流动资产	1	84,010.55	82,890.94	-1,119.61	-1.33
非流动资产	2	80,821.00	304,556.90	223,735.90	276.83
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	37,902.03	303,013.67	265,111.64	699.47
在建工程	9	301.16	33.14	-268.02	-89.00
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-

生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	40,212.61	1,325.19	-38,887.42	-96.70
其中：土地使用权	15	38,887.42	-	-38,887.42	-100.00
开发支出	16	-	-	-	-
商誉	17	-	-	-	-
长期待摊费用	18	2,291.86	71.56	-2,220.30	-96.88
递延所得税资产	19	49.96	49.96	-	-
其他非流动资产	20	63.38	63.38	-	-
资产合计	21	164,831.55	387,447.84	222,616.29	135.06
流动负债	22	118,877.51	118,877.51	-	-
非流动负债	23	-	-	-	-
负债合计	24	118,877.51	118,877.51	-	-
净资产（所有者权益）	25	45,954.04	268,570.34	222,616.30	484.43

5.2 收益法评估结论

采用收益法对深圳茂业百货有限公司的股东全部权益价值的评估值为350,868.55万元，评估值较账面净资产增值304,914.51万元，增值率663.52%。

（二）对评估结果选取的说明

1.深圳市茂业百货华强北有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为211,231.26万元，差异率为1,206.79%；深圳市茂业东方时代百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为187,786.79万元，差异率为1,144.70%；珠海市茂业百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为35,555.15万元，差异率为228.59%；深圳市茂业百货深南有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为15,893.53万元，差异率为576.63%；深圳茂业百货有限公司收益法与资产基础法评估结论差异额为82,298.21万元，差异率为30.64%。

2.差异的主要原因为：

A、资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，进一步估算拟注入资产未来可获得的经营净现金流，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

B、资产基础法评估是以深圳市茂业百货华强北有限公司等 5 家公司的资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了各公司未在资产负债表上反映的无形资产价值，如品牌价值、管理水平、优越的地理位置等。

综上所述，本次评估均采用收益法的评估结果：

深圳市茂业百货华强北有限公司股东全部权益价值为 218,982.99 万元；

深圳市茂业东方时代百货有限公司股东全部权益价值为 212,455.21 万元；

珠海市茂业百货有限公司股东全部权益价值为 55,338.32 万元；

深圳市茂业百货深南有限公司股东全部权益价值为 18,412.04 万元；

深圳茂业百货有限公司股东全部权益价值为 350,868.55 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师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，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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；评估结论不应当被

认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

（八）坐落于珠海市香洲区紫荆路301号一层109号商铺、110号商铺、129号商铺、二层218A号商铺，权利人分别为深圳市茂业东方时代百货有限公司、深圳市茂业百货华强北有限公司、深圳茂业百货有限公司、深圳市茂业百货深南有限公司，现均已出租给珠海市茂业百货有限公司使用，租约期限自2015年4月1日至2033年12月31日，第一年月租金为60元/平方米，租金每三年按市场水平进行递增。此租约为关联方交易，已签订的租金为大体量商业面积共同租入的租金水平，低于当前类似小面积商业房地产的客观市场租金水平，若考虑该租约对其价值的影响，将不能较好地反映其客观市场价值，因此，本次评估时未考虑已签租约对其价值的影响。

（九）截至本评估报告出具日，珠海市茂业百货有限公司纳入本次评估范围的112号、105号、119号、165号商铺的《房地产权证》正在办理中，各商铺的建筑面积为：112号商铺34.06平方米、105号商铺85.05平方米、119号商铺55.02平方米、165号商铺61.25平方米，上述建筑面积为被评估单位提供的数据，若与后续取得的房地产权证所载数据不符，需重新调整评估报告及评估价值。该商铺权属证明来源于珠海市茂业百货有限公司提供的法院裁决书及其他证明材料，本次评估未考虑后续办理《房地产权证》所需费用等因素对评估价值的影响，敬请评估报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（四）本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（五）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

（六）本评估报告自评估基准日2015年3月31日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于2015年8月21日提交委托方。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2015年8月21日

评估报告附件

目　录

一、成商集团股份有限公司文件“成商集董[2015]第【14】号”成商集团股份有限公司第七届董事会第四十二次会议决议
二、委托方营业执照复印件
三、被评估单位营业执照复印件
四、被评估单位评估基准日审计报告复印件
五、产权证明文件复印件
六、委托方承诺函
七、被评估单位承诺函
八、注册资产评估师承诺函
九、资产评估机构营业执照复印件
十、资产评估机构资格证书复印件
十一、注册资产评估师资格证书复印件