

茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的
泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国融兴华评报字[2018]第 020158 号

(共二册, 第一册)



评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2018 年 9 月 1 日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、 评估目的.....	11
三、 评估对象和评估范围.....	11
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	13
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	24
十、 评估结论.....	25
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、 资产评估报告日.....	28
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	29
资产评估报告附件	30

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的 泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2018]第 020158 号

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

□业商业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受茂业商业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对泰州第一百货商店股份有限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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：茂业商业股份有限公司拟收购泰州第一百货商店股份有限公司股权，对该公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为股权收购事宜提供价值参考。

评估对象：评估对象为泰州第一百货商店股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为泰州第一百货商店股份有限公司申报的全部资产和相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。其中：流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产；非流动资产包括可供出售金融资产、固定资产、无形资产及长期待摊费用；流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其它应付款；非流动负债包括预计负债。

评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

泰州第一百货商店股份有限公司评估基准日净资产账面价值 为 3,402.18 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 58,119.17 万元，增值额为 54,716.99 万元，增值率 1608.29%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的 泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2018]第 020158 号

茂业商业股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对茂业商业股份有限公司拟股权收购事宜涉及的泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益在 2018 年 6 月 30 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

本次评估的委托人为茂业商业股份有限公司，被评估单位为泰州第一百货商店股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人及股权交易相关的主管部门。

（一）委托人简介

企业名称：茂业商业股份有限公司（以下简称：“茂业商业”）

股票简称：茂业商业

股票代码：600828

成立日期：1993 年 12 月 31 日

注册资本：173198.2546 万元

法定代表人：胡涛

类型：股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

住所：成都市东御街 19 号

统一社会信用代码：91510100214393110R

主要经营范围：控股公司服务；项目投资及管理（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；企业管理咨询服务；房地产开发经营；租赁业务；商务信息咨询；批发、零售商品；货物进出口、技术进出口；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、公司概况

茂业商业股份有限公司（原名“成商集团股份有限公司”）前身是成都市人民商场，成立于1953年。1993年经成都市人民政府成府函(93)77号文批复，改组为股份有限公司，1993年11月13日经中国证券监督管理委员会以证监发审字【1993】95号文件复审批准，首次向社会公众发行人民币普通股21,500,000股，于1994年2月24日在上海证券交易所挂牌交易。

2016年2月公司实施了重大资产重组，因注入资产2016年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2016年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予70,754,453股股份。本次业绩补偿完成后，深圳茂业商厦有限公司、深圳德茂投资企业（有限合伙）、深圳合正茂投资企业（有限合伙）持有公司的股份数量和占公司总股本比例分别变更为：1,414,838,703股、81.69%；45,844,341股、2.65%；18,332,155股、1.06%；其他中小股东合计持有公司的股份数量和占比变更为：252,967,347股、14.61%。

因注入资产2017年的盈利情况未达到预期目标，根据签订的《盈利预测补偿协议》和公司2017年年度股东大会审议结果，资产注入方需向除其以外的公司其他股东无偿赠予8,479,892股股份。本次业绩补偿完成后茂业商厦、德茂投资、合正茂投资持有公司股份及占公司总股本比例变更为：1,406,857,724股、81.23%；45,487,943股、2.63%；18,189,640股、1.05%。其他中小投资者股东合计持有公司股份数量及占比变更为：261,447,239、15.09%。

2017年11月16日起，公司控股股东茂业商厦计划根据相关法律法规的规定，在未来6个月内，以自有资金及自筹资金（包括但不限于银行贷款）通过茂业商厦、茂业商厦控制的企业或其一致行动人账户或法律允许的其他方式在二

二级市场增持本公司股票。截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，茂业商厦及其一致行动人合计持有公司股份总数为 1,486,247,603 股，占公司总股本比例 85.81%。

（二）被评估单位简介

1、公司简况

企业名称：泰州第一百货商店股份有限公司（以下简称：“泰州一百”）

法定住所：泰州市海陵北路 299 号

经营场所：泰州市海陵北路 299 号

法定代表人：卢小娟

注册资本：人民币壹仟捌佰玖拾伍万元整

企业性质：股份有限公司（非上市）

主要经营范围：预包装食品兼散装食品、保健食品、卷烟、雪茄烟零售，普通货运，国内贸易，通讯器材、家用电器、黄金饰品、钟表、电动车、鞋维修，游艺服务，房屋租赁，停车场管理服务；家电以旧换新回收、销售服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、公司历史沿革：

泰州第一百货商店股份有限公司（以下简称“泰州一百”）是 1993 年 11 月 16 日经江苏省经济体制改革委员会《关于同意设立泰州第一百货商店股份有限公司批复》（苏体改生[1993]302 号）批准，1994 年 5 月 20 日经过泰州工商行政管理局核准由原泰州第一百货商店（以下简称“泰州百货”）、中国工商银行江苏信托投资公司泰州办事处（以下简称“工行信托泰州办事处”）、江苏省纺织品公司泰州采购供应批发站（以下简称“泰州纺织供应站”）、江苏省泰州市糖业烟酒公司（以下简称“泰州糖业”）发起设立的股份有限公司。

公司设立时的注册资本为 2,103.00 万元。1996 年 11 月 6 日经泰州市海陵区人民政府《关于明确泰州第一百货商店股份有限公司国有资产投资主体的通知》（泰海政发[1996]33 号）确认海陵区国有资产管理局为本公司国有资产的投资主体，行使所有者权利。1996 年 12 月 16 日经公司首届四次股东会决议一致通过，工行信托泰州办事处和中国农业银行信托投资有限公司泰州办事处（以下简称“农行信托办事处”）将其持有的公司股份减资退出。1997 年 3 月至 2004 年 12 月，江苏泰州石油化工总厂、广东佛山兴华集团等 70 家单位所持有的社会

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

法人股股权和发起人单位泰州糖业持有的全部股权一次性转让给公司职工持股会以及管理层等，并经 2004 年 12 月 16 日本公司三届五次股东代表大会决议通过确认。转让后国家股不变，占总股本的 48.23%；社会法人股由 703.00 万元减至 110.00 万元，占总股本的 5.80%；内部职工股由 278.00 万元增至 871.00 万元，占总股本的 45.97%。

2008 年 3 月 14 日，经宁波北仑白峰银光灯饰厂（以下简称“宁波灯饰”）与公司工会协商并经 2009 年 7 月 28 日泰州一百临时股东代表大会决议通过，宁波灯饰将其持有的 1.00 万元股权转让给泰州一百工会持有。

根据泰州市海陵区人民政府《关于明确泰州一百国有持股人的批复》（泰海政复[2008]32 号）并经过 2009 年 7 月 28 日公司临时股东大会决议通过，明确泰州市海陵区服务业发展局为公司国有股权持有人，并以 2008 年 7 月 31 日为改制基准日进行产权转让。根据泰州市海陵区人民政府《区政府关于同意泰州第一百货商店股份有限公司国有股权公开转让的批复》（泰海政复[2009]25 号），同意海陵区服务业发展局持有的全部国有股权 914.00 万元（占注册资本 48.23%）在江苏省产权交易所以 14,251.21 万元参考价格公开转让。2009 年 10 月 9 日、2009 年 10 月 10 日，转让方泰州市海陵区服务业发展局、公司职工分别与受让方深圳茂业商厦有限公司（以下简称“深圳茂业”）签订了《泰州第一百货商店股份有限公司国有股权转让合同》、《泰州第一百货商店股份有限公司职工股权转让合同》，合同转让标的为本公司 914 万元国有股权及本公司内部职工 552 人持有的合计 861.6 万元职工股权，转让价款分别为 14,251.21 万元、13,434.18 万元。本次股权转让于 2009 年 10 月 21 日办理工商变更备案。

2009 年 12 月 18 日经本公司临时股东大会决议一致通过，泰州第一百货商店股份有限公司工会委员会将其持有的泰州一百股权 10.40 万元（占注册资本的 0.55%）、常州市环球羊毛衫厂将其持有的本公司股权 3.00 万元（占注册资本的 0.16%）、泰州市伟业服装厂将其持有的本公司股权 5.00 万元（占注册资本的 0.26%）、泰州中纺商贸有限公司将其持有的本公司股权 48.00 万元（占注册资本的 2.53%），泰州市新艺服装厂（张建成）将其持有的本公司股权 2.00 万元（占注册资本的 0.11%）一并转让给深圳茂业，转让后深圳茂业持有本公司股权

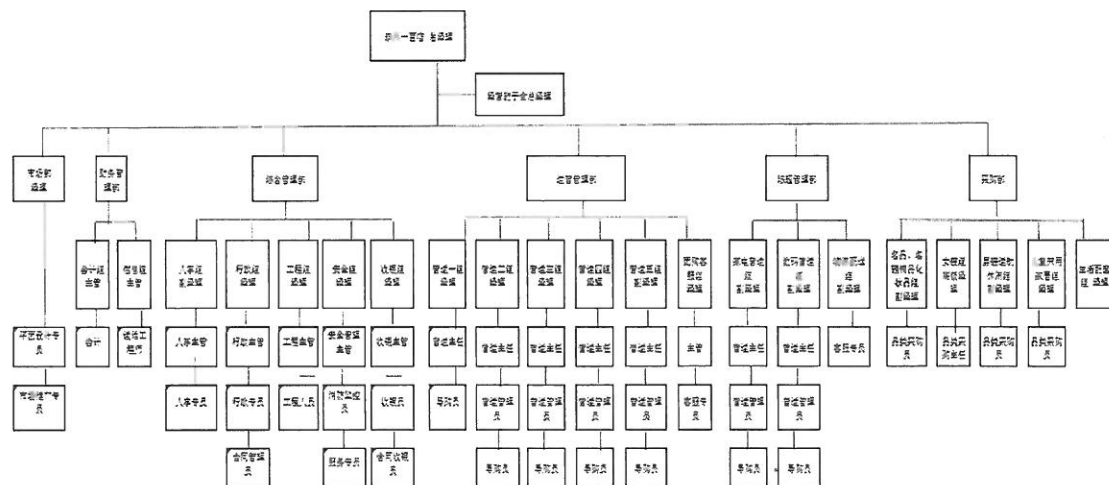
1,844.00 万元（占注册资本的 97.31%）。本次股权转让于 2009 年 12 月 29 日办理工商变更备案。

截至 2018 年 6 月 30 日，公司注册资本和股本均为 1,895.00 万元，公司的股本结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳茂业商厦有限公司	货币	1,844.00	97.31
2	泰州中纺商贸有限公司	货币	36.00	1.90
3	泰州市伟业服装厂	货币	15.00	0.79
合计	--	--	1,895.00	100.00

3、公司经营管理结构

公司组织机构图如下：



4、近三年一期资产、财务和经营状况

金额单位：人民币元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月
一、流动资产				
货币资金	42,101,254.38	27,007,344.91	14,351,418.77	14,570,802.04
应收账款	12,382,066.28	20,400,368.03	13,172,258.42	5,183,900.73
预付款项	11,956,418.86	6,579,385.24	4,556,769.35	2,010,368.78
应收利息	-	-	7,648,172.47	3,594,492.92
应收股利			180,000.00	180,000.00

其他应收款	164,723,637.77	260,117,798.84	498,738,054.64	253,624,486.40
存货	19,420,986.90	9,364,196.63	12,777,560.46	9,668,246.18
其他流动资产			8,373,517.58	17,836,529.96
流动资产合计	250,584,364.19	323,469,093.65	559,797,751.69	306,668,827.01
二、非流动资产				
长期股权投资	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
固定资产原价	148,372,535.96	146,926,676.98	146,978,548.14	146,981,060.96
减：累计折旧	85,049,335.69	91,010,597.92	97,654,573.63	100,146,482.47
固定资产净值	63,323,200.27	55,916,079.06	49,323,974.51	46,834,578.49
固定资产清理		68,362.01		
无形资产	14,001,308.86	13,519,922.06	13,038,535.26	12,797,841.87
长期待摊费用合计	709,250.86	486,838.62	710,137.44	604,391.14
非流动资产合计	81,033,759.99	72,991,201.75	66,072,647.21	63,236,811.50
三、资产总计	331,618,124.18	396,460,295.40	625,870,398.90	369,905,638.51
四、流动负债				
应付账款	108,176,660.47	108,383,817.33	138,109,598.63	116,189,912.72
预收款项	6,612,297.51	9,343,225.39	9,545,055.52	6,232,199.22
应付职工薪酬	2,132,273.52	2,355,059.30	1,318,958.02	797,944.53
应交税费	4,276,032.23	15,577,792.43	16,524,141.56	1,151,430.85
应付利息			3,410,993.05	
应付股利	2,680,315.89			6,701,319.26
其他应付款	6,086,969.34	8,734,745.94	191,327,228.10	198,927,940.32
其他流动负债			2,605,886.18	
流动负债合计	129,964,548.96	144,394,640.39	362,841,861.06	330,000,746.90
五、非流动负债				
预计负债				5,883,067.44
非流动负债合计	-	-	-	5,883,067.44
六、负债合计	129,964,548.96	144,394,640.39	362,841,861.06	335,883,814.34
七、股东权益合计	201,653,575.22	252,065,655.01	263,028,537.84	34,021,824.17

被评估单位近三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业收入	795,291,368.69	760,656,033.67	721,205,719.02	369,883,526.00
主营业务收入	773,595,338.88	741,359,378.30	701,952,604.28	359,850,302.42
其他业务收入	21,696,029.81	19,296,655.37	19,253,114.74	10,033,223.58
减：（一）营业成本	669,769,995.68	643,728,626.27	618,344,798.69	314,442,900.66
主营业务成本	669,769,995.68	643,728,626.27	612,575,484.25	311,724,366.60
其他业务成本	-	-	5,769,314.44	2,718,534.06
（二）营业税金及附加	11,306,151.47	7,557,241.52	16,744,711.28	8,979,341.89
（三）营业费用	41,315,827.01	38,800,519.75	16,529,692.96	6,095,374.94
（四）管理费用	-	-	13,852,329.62	5,816,878.77
（五）财务费用	2,505,558.09	2,569,026.22	-184,113.05	910,314.88
（六）资产减值损失			5,153.88	26,104.44
加：（七）公允价值变动收益				
（八）投资收益	-	225,000.00	180,000.00	120,000.00
二、营业利润	70,393,836.44	68,225,619.91	56,093,145.64	33,732,610.42
加：（一）补贴收入				
（二）营业外收入	261,783.15	141,307.07	56,008.61	16,346.61
减：营业外支出	30,162.88	84,505.66	38,360.68	4,826,229.47
三、利润总额	70,625,456.71	68,282,421.32	56,110,793.57	28,922,727.56
减：所得税费用	17,808,719.17	17,870,341.53	15,517,515.39	8,929,441.23
四、净利润	52,816,737.54	50,412,079.79	40,593,278.18	19,993,286.33

以上 2017 年至 2018 年 6 月的财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了 XYZH/2018CDA30125 号无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位的股权，双方为同一控制人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

茂业商业股份有限公司拟收购泰州第一百货商店股份有限公司股权，对该公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为股权收购事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象为泰州第一百货商店股份有限公司的股东全部权益价值。

（二） 评估范围

评估范围为泰州第一百货商店股份有限公司申报的全部资产和相关负债，资产类型具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。其中：流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产；非流动资产包括可供出售金融资产、固定资产、无形资产及长期待摊费用；流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其它应付款；非流动负债包括预计负债。

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 XYZH/2018CDA30125 号无保留意见审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、 存货

存货的种类包括五金家电、烟酒、化妆品等百货品类，分布在商场及仓库内，无毁损报废情况。

2、 应收款项

（1） 其他应收款

其他应收款账面净值 253,624,486.40 元，主要债权是对关联公司资金调拨及关联公司借款。

(2) 应收账款

应收账款主要核算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。

3、固定资产-房屋建筑物：总建筑面积为 42567.54 平方米，包括百货大楼、仓库，是公司的经营场所。

5、机器设备共 78 项，主要为商场内电梯、扶梯、中央空调等，主要在商场内使用。

6、无形资产

无形资产——土地使用权共三宗，土地使用权面积为 6,951.70 平方米。其中，商业用途的土地为 5309.4 平方米，仓储用途的土地为 1,642.30 平方米。土地使用权为出让取得，土地使用权人为泰州第一百货商店股份有限公司。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

未引用其他机构出具报告。

四、 价值类型

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

本次评估的评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

(一) 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

(二) 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致,能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况,便于资产清查核实等工作的开展。

(三) 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

《资产评估委托合同》。

(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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《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修正);

3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

6、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

7、《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);

8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);

12、其他与资产评估相关的法律、法规。

(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[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

- 1、被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等;
- 2、国有土地使用证;
- 3、房屋所有权证或者不动产权证书及其租赁合同;
- 4、机动车行驶证;
- 5、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号,自2013年5月1日起施行);

2、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

- 3、《机电产品报价手册》(2018 版)；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 6、企业与承租人或联营单位签订的租赁合同；
- 7、企业提供的客流量统计及预测资料；
- 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、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 5、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 6、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

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的特点。

由于难以收集与评估对象可比的上市公司或交易案例进行市场法比较修正的充分数据，因此本次评估不适于选择市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。根据我们对泰州第一百货商店股份有限公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

（一）收益法

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用权益现金流模型。

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

根据现场调查结果以及泰州第一百货商店股份有限公司的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

溢余资产：指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业经营收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A_{i0} ：为预测期 N_1 年以后永续等额净现金流量；

R ：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

权益自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金变动

根据泰州第一百货商店股份有限公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的自由现金流量。其次，假定预测期后，泰州第一百货商店股份有限公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的收益，进而确定其权益自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)确定折现率 R 。

权益资本成本计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta$$

式中： R_f ：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

$(R_m - R_f)$ ：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

(二) 资产基础法

1、流动资产

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

(2) 应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估价值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估价值为零。

(4) 库存商品：库存商品均为外购商品，周转较快，评估基准日的市场价与账面单价基本一致，以清查核实后的账面价值作为评估价值。

(5) 应收利息、应收股利，评估人员收集合同并根据合同计算金额，并通过与被评估单位财务人员沟通了解计算方式及金额的准确性。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

(6) 其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面价值确定评估价值。

2、可供出售金融资产，为股权投资，通过交易明细对账单等核验持有的金融资产数额，根据评估基准日的每股净资产确定其评估价值。

3、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，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，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税进项税额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2018 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值税。

⑤资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

(2) 综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工作环境、保养、外观、开机率、完好率的现场勘察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

1) 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=勘察成新率×权重+使用年限成新率×权重

a) 勘察成新率

技术鉴定成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察对设备分部位进行逐项打分，确定技术鉴定成新率。

b) 使用年限成新率

使用年限成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

使用年限成新率= (经济寿命年限-已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

c) 权重

对于结构复杂的及大型的设备, 采用使用年限法和技术鉴定法相结合确定成新率, 按使用年限法权重 0.5, 技术鉴定法权重 0.5 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备, 主要根据使用时间, 结合维修保养情况, 以使用年限法确定成新率。

2) 对于电子设备、空调设备等小型设备, 主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率; 对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 对于车辆, 以车辆行驶里程方法确定成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整, 其公式为:

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

综合成新率=理论成新率 × 调整系数

(3) 评估价值的确定

设备评估价值 = 设备重置全价 × 综合成新率

4、房屋建(构)筑物

本项目房屋建筑物主要采用收益法进行评估。

收益法: 是以预期原理为基础, 预测将评估对象未来各期的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加, 以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。其计算公式为:

$$V=A/(R-r) \times \{1-[(1+r)/(1+R)]^t\}$$

其中: V——房地产在评估基准日的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

R——房地产的报酬率

r——租金增长率

t——房地产的收益年限

5、长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修及改造工程，评估人员通过查询装修及购买合同以及有关凭证和账簿，未见异常，装修费用是房屋建筑物的一部分，本次评估纳入房屋建筑物中评估。

6、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三）现场调查

评估人员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、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员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，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明细表

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“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”,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无形资产及固定资产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。

(四) 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,从委托人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。

(五) 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,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、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；

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。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；

4、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；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 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资产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；

本资产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，签名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

截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日，泰州第一百货商店股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）收益法评估结果

泰州第一百货商店股份有限公司评估基准日净资产账面价值为 3,402.18 万元；收益法评估后的股东全部权益价值为 58,119.17 万元，增值额为 54,716.99 万元，增值率为 1608.29%。

（二）资产基础法评估结果

泰州第一百货商店股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 36,990.56 万元，评估价值为 85,110.91 万元，增值额为 48,120.35 万元，增值率为 130.09%；总负债账面价值为 33,588.38 万元，评估价值为 33,588.38 万元，无增减值；净资产账面价值为 3,402.18 万元，净资产评估价值为 51,522.53 万元，增值额为 48,120.35 万元，增值率为 1,414.40%。具体评估结果详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	30,666.88	30,666.88	-	-
非流动资产	6,323.68	54,444.03	48,120.35	760.95
其中：可供出售金融资产	300.00	342.90	42.90	14.30

固定资产	4,683.46	54,101.13	49,417.67	1,055.15
无形资产	1,279.78	-	-1,279.78	-100.00
长期待摊费用	60.44	-	-60.44	-100.00
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	36,990.56	85,110.91	48,120.35	130.09
流动负债	33,000.07	33,000.07	-	-
非流动负债	588.31	588.31	-	-
负债合计	33,588.38	33,588.38	-	-
净资产（所有者权益）	3,402.18	51,522.53	48,120.35	1,414.40

（三）评估结论的选取

采用了资产基础法和收益法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估价值为 51,522.53 万元，采用收益法形成的评估价值为 58,119.17 万元，相差 6,596.64 万元，差异率为 12.80%，两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同：

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与预期收益，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如人力资源、良好的区位优势及影响市场竞争力的一些表外因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的人力资源、区位优势及影响市场竞争力的一些表外因素。泰州第一百货位于泰州市中心城区步行街核心位置，是泰州市第一家百货商场，商场经营历史悠久，是泰州地区知名度高、客户群最广的商场之一。泰州一百的经营性房产全部为自有产权，未来经营现金流稳定，其品牌优势在未来经营中将更加明显，因此，收益法评估结果能够更合理的反映企业在评估基准日的价值。

综合分析两种评估方法的评估结果，收益法评估结果能较客观全面的反映被评估单位股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。因此本次评估以收益法的评估结论作为最终评估结论。

评估结论：泰州第一百货商店股份有限公司股东全部权益评估价值为人民币 58,119.17 万元，增值额为 54,716.99 万元，增值率为 1608.29%。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，亦未考虑股权缺乏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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）与溧阳丰联置业发展有限公司房屋租赁合同纠纷事项

1、尚在审理中的与溧阳丰联置业发展有限公司房屋租赁合同纠纷事项，当事人申请了财产保全，财产保全导致的银行存款使用受限的金额为 11,505,929.59 元。该案件可能对股东权益的影响金额尚无法判断。

2、根据被评估单位提供的《江苏省常州市中级人民法院执行裁定书》(2017)苏 04 执异 3 号和《关于溧阳店与溧阳丰联置业案件的情况说明》中显示，泰州一百地上 1-2 层已被常州市中级人民法院查封，截至报告日，已被查封的 1-2 层未得到解封，但不影响商场的日常经营。

（二）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的其他重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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；

(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专业人员不承担责任；

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

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

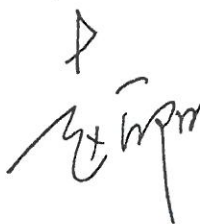
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

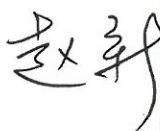
本资产评估报告日期为 2018 年 9 月 1 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司

