

**新华都购物广场股份有限公司**  
**关于深圳证券交易所《关于对新华都购物广场股份**  
**有限公司重组问询函》的回复**

深圳证券交易所：

新华都购物广场股份有限公司（以下简称“新华都”、“本公司”、“上市公司”、“公司”）于 2022 年 2 月 28 日收悉贵所下发的《关于对新华都购物广场股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2022〕第 3 号）（以下简称“问询函”），现就《问询函》中的相关问题回复说明如下：

在本回复中，除非文义载明，相关简称与《新华都购物广场股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》（以下简称“《重组报告书（修订稿）》”）中“释义”所定义的词语或简称具有相同的含义。本回函中涉及补充披露的内容已以楷体加粗文字并将同步在《重组报告书（修订稿）》中显示。

## 目 录

问题一.....	3
问题二.....	8
问题三.....	25
问题四.....	31
问题五.....	39
问题六.....	43
问题七.....	56
问题八.....	129
问题九.....	134
问题十.....	137
问题十一.....	140
问题十二.....	146
问题十三.....	150
问题十四.....	151
问题十五.....	155

## 问题一

2021年11月24日，你公司披露《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》显示，你公司拟出售目前零售业务涉及的以下全部11家全资子公司及1家参股公司新华都(福建)物流有限公司(以下简称“福建物流”)(公司持股5%)，不进行单独出售。报告书显示，你公司本次交易标的不包括福建物流5%的股权。请你公司：

(1) 结合福建物流报告期内的经营情况，说明本次交易标的中剔除该标的股权的具体原因，是否存在违反你公司前期筹划公开征集受让方有关约定情形，进而导致对本次交易构成实质性障碍；

(2) 结合你公司目前互联网营销业务及标的公司零售业务销售产品的范围，分析说明本次交易完成后是否会新增你公司与控股股东的同业竞争；

(3) 请独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、结合福建物流报告期内的经营情况，说明本次交易标的中剔除该标的股权的具体原因，是否存在违反你公司前期筹划公开征集受让方有关约定情形，进而导致对本次交易构成实质性障碍

本次交易标的中剔除福建物流系因其他在册股东对福建物流5%股权拥有法定优先购买权，在评估值尚未确定的情况下其无法确定是否行使优先购买权，为了推进本次重大资产出售进程，本次交易标的不包含福建物流5%股权。

福建物流拟从事物流配送服务，报告期内尚未开展实际经营，无营业收入，截至2021年10月31日，公司持有的福建物流5%股权按其他权益工具投资列示，账面价值为651.55万元。公司持有该项投资是为了完善公司物流配送体系和整合供应链，降低物流成本。福建物流系公司持股5%、第一创建投资(深圳)有限公司(以下简称“第一创建”)持股95%的有限责任公司。根据《公司法》第七十一条第二款和第三款的规定，股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。经

股东同意转让的股权，在同等条件下，其他股东有优先购买权。两个以上股东主张行使优先购买权的，协商确定各自的购买比例；协商不成的，按照转让时各自的出资比例行使优先购买权。

因为本次重大资产出售属于内幕信息，公司于 2021 年 11 月 25 日披露《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》后开始与第一创建沟通协商。但第一创建表示在评估值尚未确定的情况下其无法确定是否行使优先购买权。为推进本次重大资产出售进程，公司决定保留福建物流 5% 股权，本次交易标的不包括福建物流 5% 股权。

公司在《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》中披露：“公司零售业务涉及以下全部 11 家全资子公司及 1 家参股公司，不进行单独出售：泉州新华都购物广场有限公司、……、新华都（福建）物流有限公司（公司持股 5%）”、“本次交易尚处于筹划阶段，本次交易相关事项尚存在不确定性。”上述提示性公告内容不构成公司对意向受让方的承诺。截至评估基准日 2021 年 10 月 31 日，福建物流 5% 股权的账面价值占本次重组交易价格的比例为 1.65%，不会对本次交易构成实质性影响。

综上所述，公司为了推进本次重大资产出售进程，将福建物流 5% 股权从交易标中剔除，不存在违反公司前期筹划公开征集受让方有关约定的情形，不会导致对本次交易构成实质性障碍。

## **二、结合你公司目前互联网营销业务及标的公司零售业务销售产品的范围，分析说明本次交易完成后是否会新增你公司与控股股东的同业竞争**

本次交易完成后，上市公司的主营业务变更为互联网营销业务，控股股东收购标的公司后主营业务将新增零售业务。

### **（一）行业归属不同**

根据中国证监会颁布的《上市公司行业分类指引》，出售标的公司经营的零售业务属于“批发和零售业中的零售业”（F52），上市公司保留的互联网营销业务属于“互联网和相关服务”（I64）。

## （二）历史沿革、资产、人员不存在交叉

标的公司均由上市公司设立；核心资产为零售业务相关资产，包括门店、货架、收银设备等；人员以门店销售、业务人员为主。

互联网营销业务久爱系公司（即久爱致和（北京）科技有限公司、久爱（天津）科技发展有限公司、泸州聚酒致和电子商务有限公司及其各自子公司）由上市公司于 2016 年收购，收购前股东为倪国涛等自然人，与上市公司及控股股东无关联关系；核心资产为人员、品牌商的业务授权；久爱系公司人员以电商运营人员为主，上市公司除委派专职财务人员外，久爱系公司人员与零售板块业务人员不存在交叉。

## （三）主营业务不同

业务类型	具体业务项目	业务内容	销售产品/提供服务
零售业务	超市、百货业务	为下游个人消费者和企业消费者提供商品零售服务	上万品类，包括食品、生鲜、日用品、百货等
互联网营销业务	全渠道销售	在获得品牌方授权后，向电商平台（B2B）销售品牌方的产品，或通过该等平台设立网店向消费者（B2C）销售品牌方的产品	酒水、日化品、母婴用品
	电商运营服务	电商运营服务以效果营销为核心，为客户提供行业数据研究、互联网品牌定位、平台搭建、营销及活动策划、数字营销、营销执行与效果监测、运营数据分析、产品优化建议、产品运营、运营管理、供应链管理在内的一站式电商服务，促进客户产品线上销售	电商运营服务

主要客户、供应商、销售渠道、地域不同：

业务	主要客户	供应商	销售渠道	地域
零售业务	个人消费者	品牌方的各级代理	线下门店	福建省为主
互联网营销业务——全渠道销售	京东、天猫、唯品会等大型电商平台	品牌方	电商平台	全国

零售业务主要为 to C 业务，直接面向个人消费者，销售的产品上万种，包括食品、生鲜、日用品、百货等。

互联网营销业务——全渠道销售的核心业务为 to B 业务，主要客户为大型电商平台，2021 年 1-10 月 to B 的销售收入占全渠道销售收入的 78% 左右。公司互联网营销业务需与品牌方通过签订合同的形式获得授权，授权后方可对外销

售。互联网营销业务合作的品牌包括泸州老窖、山西汾酒、云南白药、青岛啤酒等，获得授权的品类包括酒水、牙膏、洗发水、母婴用品等。互联网营销业务——全渠道销售目前不涉及生鲜、百货品类。

互联网营销业务——全渠道销售业务销售的商品为畅销的酒水、日化及母婴用品，零售业务作为品类齐全的综合商超亦销售上述畅销商品，2021 年度零售业务重叠商品销售金额约 2,100 万元，占互联网营销业务——全渠道销售业务收入的比例约 1%，占比很小。且两类业务对应的客户、供应商、销售渠道均不同，不存在依赖关系，不会造成同业竞争。以零售业务和互联网营销业务均销售的泸州老窖白酒为例：

业务	主要客户	供应商	销售渠道
零售业务	个人消费者	福建加一科贸易有限公司	线下门店
互联网营销业务——全渠道销售	京东、天猫等大型电商平台	泸州老窖电子商务股份有限公司	电商平台

公司零售业务和互联网营销业务主要客户或销售、采购渠道相互独立，均各自面向市场独立经营，不存在依赖关系。

综上所述，互联网营销业务——全渠道销售的品类只能是取得品牌直接授权的商品，集中在酒水、牙膏、洗发水、母婴用品，而零售销售的品类繁多，包括食品、生鲜、日用品、百货等，无需品牌商授权，向各级代理采购；互联网营销目前的核心业务为 to B 业务，主要客户为大型电商平台，零售业务为 to C 业务，直接面向个人消费者；互联网营销业务和零售业务主要客户或销售、采购渠道相互独立，均各自面向市场独立经营。因此本次交易完成后不会新增公司与控股股东的同业竞争。

### 三、请独立财务顾问核查并发表明确意见

#### （一）核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

1、查阅了公司《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》、福建物流《公司章程》、福建物流报告期审计报告/财务报表、第一创建出具的说明、与意向受让方的沟通记录；

2、核查零售业务销售的商品与互联网营销业务存在重叠的情况；

3、针对存在重叠的销售商品，查阅了互联网营销业务和零售业务的采购合同、互联网营销业务与主要客户的销售合同、获得的品牌授权。

## （二）核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、本次交易标的中剔除福建物流系因其他在册股东对福建物流 5% 股权拥有法定优先购买权，在评估值尚未确定的情况下其无法确定是否行使优先购买权，为了尽快推进本次重大资产出售，因此交易标的中不再包含福建物流 5% 股权。不存在违反公司前期筹划公开征集受让方有关约定的情形，不会导致对本次交易构成实质性障碍。

2、互联网营销业务——全渠道销售业务销售的商品为畅销的酒水、日化及母婴用品，零售业务作为品类齐全的综合商超亦销售上述畅销商品，2021 年度零售业务重叠商品销售金额占互联网营销业务——全渠道销售业务收入的比例约 1%，占比很小；互联网营销业务和零售业务主要客户或销售、采购渠道相互独立，均各自面向市场独立经营。因此本次交易完成后不会新增公司与控股股东的同业竞争。

## 问题二

报告书显示，天健会计师事务所（特殊普通合伙）对标的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年 1-10 月的模拟合并财务报表进行审计并出具了天健审[2022]13-1 号《审计报告》，模拟合并后，标的公司在 2019 年度、2020 年度、2021 年 1-10 月的合并净利润分别为-17,126.26 万元、9,699.71 万元、-7,064.99 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-15,194.58 万元、-14,141.20 万元、26,140.14 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-22.84 万元、13,438.31 万元、-26,555.08 万元。请你公司：

（1）补充披露上述 11 家全资子公司报告期内单体报表的主要财务数据，以及各标的公司的具体评估情况，请评估机构结合对上述 11 家标的公司的评估过程，说明对 11 家标的公司进行整体评估的原因和合规性；

（2）结合各标的公司的盈利情况，说明你公司本次整体出售上述 11 家标的公司的原因和合理性；

（3）分别说明标的公司在过去三年净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额波动较大的原因及合理性；

（4）请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、补充披露上述 11 家全资子公司报告期内单体报表的主要财务数据，以及各标的公司的具体评估情况，请评估机构结合对上述 11 家标的公司的评估过程，说明对 11 家标的公司进行整体评估的原因和合规性

#### （一）11 家全资子公司报告期内单体报表的主要财务数据

单位：万元

标的公司	项目	2021 年 10 月 31 日/2021 年 1-10 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
泉州新华都购物广场有限公司	总资产	110,941.05	68,533.72	70,028.71
	净资产	22,281.92	20,116.50	8,612.12
	营业收入	138,536.42	195,651.14	220,468.81
	净利润	2,137.93	11,477.89	-5,849.01
	经营活动产生的现金流量净额	3,526.42	888.46	272.67



漳州新华都百货有限责任公司	总资产	17,157.98	13,508.19	13,993.37
	净资产	364.58	1,138.75	663.92
	营业收入	41,499.00	55,842.82	70,615.43
	净利润	-787.45	461.58	-1,541.98
	经营活动产生的现金流量净额	543.55	-348.28	-1,818.48
江西新华都购物广场有限公司	总资产	8,976.28	5,177.93	6,629.07
	净资产	236.57	846.00	373.67
	营业收入	13,027.74	14,384.46	19,121.64
	净利润	-609.43	472.33	-1,525.19
	经营活动产生的现金流量净额	492.90	-33.80	428.23
厦门新华都购物广场有限公司	总资产	36,262.44	22,287.57	23,082.58
	净资产	8,541.00	10,181.65	10,957.98
	营业收入	42,121.39	56,582.96	62,610.72
	净利润	-1,640.65	-776.33	-1,863.25
	经营活动产生的现金流量净额	1,634.37	-232.42	-8,992.90
福建新华都综合百货有限公司	总资产	48,041.87	51,391.62	45,826.38
	净资产	5,684.24	8,208.65	8,983.78
	营业收入	56,923.86	88,955.95	155,632.87
	净利润	-2,567.54	-818.18	948.66
	经营活动产生的现金流量净额	17,311.74	-13,946.61	-4,647.87
宁德新华都购物广场有限公司	总资产	4,303.02	2,107.34	2,277.54
	净资产	-5,884.63	-5,486.11	-5,286.80
	营业收入	6,453.28	7,933.24	8,299.02
	净利润	-398.52	-199.31	-2,006.07
	经营活动产生的现金流量净额	395.24	-90.09	-79.37
三明新华都购物广场有限公司	总资产	6,481.91	6,336.19	7,156.14
	净资产	-1,288.62	-551.74	-745.72
	营业收入	12,642.15	18,416.56	22,930.14
	净利润	-736.88	193.98	-2,006.93
	经营活动产生的现金流量净额	72.03	-134.80	-416.88
龙岩新华都购物广场有限公司	总资产	14,643.71	6,839.64	7,944.43
	净资产	-4,941.49	-3,588.41	-3,123.65
	营业收入	23,647.07	29,815.34	29,045.65
	净利润	-1,353.08	-464.76	-3,628.07
	经营活动产生的现金流量净额	1,163.25	-320.49	324.83
南平新华都购	总资产	4,285.18	2,340.72	2,858.65

物广场有限公司	净资产	-1,733.13	-1,490.26	-1,640.52
	营业收入	9,711.41	12,490.62	13,341.22
	净利润	-242.87	150.26	-1,848.69
	经营活动产生的现金流量净额	506.94	-26.81	-35.87
三明新华都物流配送有限公司	总资产	7,341.53	7,469.38	7,652.76
	净资产	6,354.23	6,587.07	6,731.98
	营业收入	121.29	160.37	1,633.31
	净利润	-232.84	-144.91	-419.90
	经营活动产生的现金流量净额	8.53	22.18	-108.96
赣州新华都购物广场有限公司	总资产	5,651.37	1,992.52	2,071.98
	净资产	-1,884.98	-1,252.07	-600.29
	营业收入	3,601.51	4,190.60	5,157.41
	净利润	-633.62	-653.44	-651.35
	经营活动产生的现金流量净额	485.17	81.45	44.17

注：2021年1-10月标的公司财务数据经审计，天健会计师出具了模拟合并主体的审计报告

## (二) 各标的公司的具体评估情况

2021年10月末，标的公司净资产评估情况如下所示：

单位：万元

标的公司	账面价值(注)	评估价值	增减值	增值率(%)
泉州新华都购物广场有限公司	18,973.48	19,273.17	299.69	1.58
漳州新华都百货有限责任公司	351.41	7,164.59	6,813.18	1,938.78
江西新华都购物广场有限公司	95.74	168.93	73.19	76.45
厦门新华都购物广场有限公司	9,052.64	10,251.80	1,199.15	13.25
福建新华都综合百货有限公司(含长投宁德新华都购物广场有限公司)	-359.30	1,241.84	1,601.14	445.63
三明新华都购物广场有限公司	-1,282.25	1,806.34	3,088.60	240.87
龙岩新华都购物广场有限公司	-4,271.49	-4,184.41	87.08	2.04
南平新华都购物广场有限公司	-1,468.35	-1,315.26	153.10	10.43
三明新华都物流配送有限公司	6,330.18	6,690.38	360.20	5.69
赣州新华都购物广场有限公司	-1,671.36	-1,661.58	9.78	0.59

注：此处账面价值为模拟合并口径下子公司抵消内部往来后的数据

本次评估范围11家标的公司的主要资产为流动资产、固定资产（设备和房屋建筑物）、使用权资产、无形资产和长期待摊费用等，各资产和负债评估过程具体如下：

类别	科目名称	具体评估过程
流动资产	货币资金	根据银行询证函和余额对账单与账表核对,以核实后账面价值确定评估值。
	应收账款、预付账款、其他应收款等	参考企业会计计提坏账准备的政策,确定预计风险损失,同时坏账准备评估为零,确定评估值。
	存货(原材料、包装物和产成品)	对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购包装物,以核实后账面价值确定评估值;对于原材料、产成品,根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金(含所得税),并按照销售状况扣除适当的利润,确定评估值。
	其他流动资产	以核实后账面价值确定评估值。
固定资产	房屋建筑物	按照持续使用原则,结合评估对象建筑类资产特点和收集资料情况,采用收益法或市场法或成本法进行评估。具体详见问题七。
	设备类	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。
使用权资产	租赁资产的权益	查阅了相关的入账凭证和租赁合同,根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程,以核实后的账面值作为评估值。
无形资产	土地使用权	共2宗,安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场一至四层商业所属土地使用权,本次评估商业房地产在房屋建筑物中采用收益法(房地合一)进行评估;沙县虬江水东路179号其他商服用地采用采用基准地价系数修正法确定评估值,具体详见问题七。
	其他无形资产	为外购软件系统等,在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上,以评估目的实现后被评估单位应享有的软件使用权尚可使用年期确定评估值。
长期待摊费用	长期待摊费用	在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上,以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。
负债	应付账款、预收款项、应付职工薪酬及其他应付款等	根据企业提供的各项目明细表,以经过审查核实后的账面数作为其评估值,对于各类负债中,经核实并非实际承担的负债项目,按零值计算。

按上述评估方法,11家标的公司的具体评估情况如下:

被评估单位名称:福建新华都综合有限公司(含长投宁德新华都)

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	146,360,780.93	147,001,867.67	641,086.74	0.44
2	货币资金	7,898,076.93	7,898,076.93	-	-
3	应收账款	9,746,167.11	9,746,167.11	-	-
4	预付款项	2,710,816.67	2,710,816.67	-	-
5	其他应收款	66,202,015.83	66,202,015.83	-	-
6	存货	59,241,833.59	59,882,920.33	641,086.74	1.08
7	其他流动资产	561,870.80	561,870.80	-	-

8	二、非流动资产合计	282,087,655.35	297,457,951.37	15,370,296.02	5.45
9	固定资产	54,282,397.02	71,245,912.00	16,963,514.98	31.25
10	使用权资产	205,817,730.02	205,817,730.02	-	-
11	无形资产	756,848.16	756,848.16	-	-
12	长期待摊费用	21,230,680.15	19,637,461.19	-1,593,218.96	-7.50
13	三、资产总计	428,448,436.28	444,459,819.04	16,011,382.76	3.74
14	四、流动负债合计	279,193,158.99	279,193,158.99	-	-
15	应付账款	83,055,212.29	83,055,212.29	-	-
16	预收款项	1,556,773.12	1,556,773.12	-	-
17	合同负债	104,932,127.32	104,932,127.32	-	-
18	应付职工薪酬	1,864,453.29	1,864,453.29	-	-
19	应交税费	2,031,369.33	2,031,369.33	-	-
20	其他应付款	16,737,675.53	16,737,675.53	-	-
21	一年内到期的非流动 负债	53,123,896.24	53,123,896.24	-	-
22	其他流动负债	15,891,651.87	15,891,651.87	-	-
23	五、非流动负债合计	152,848,238.68	152,848,238.68	-	-
24	租赁负债	152,602,137.82	152,602,137.82	-	-
25	递延收益	246,100.86	246,100.86	-	-
26	六、负债总计	432,041,397.67	432,041,397.67	-	-
27	七、净资产（所有者权 益）	-3,592,961.39	12,418,421.37	16,011,382.76	445.63

因固定资产建筑物评估增值较多，因此净资产账面价值为负，评估值为正。

被评估单位名称：漳州新华都百货有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	53,069,000.44	53,810,467.32	741,466.88	1.40
2	货币资金	5,650,689.29	5,650,689.29	-	-
3	应收账款	5,167,543.92	5,167,543.92	-	-
4	预付款项	402,689.97	402,689.97	-	-
5	其他应收款	6,943,541.98	6,943,541.98	-	-
6	存货	34,736,992.66	35,478,459.54	741,466.88	2.13
7	其他流动资产	167,542.62	167,542.62	-	-
8	二、非流动资产合计	109,993,646.77	177,383,948.69	67,390,301.92	61.27
9	固定资产	25,941,472.08	93,331,774.00	67,390,301.92	259.78
10	使用权资产	74,267,978.98	74,267,978.98	-	-
11	长期待摊费用	9,784,195.71	9,784,195.71	-	-
12	三、资产总计	163,062,647.21	231,194,416.01	68,131,768.80	41.78
13	四、流动负债合计	93,602,286.79	93,602,286.79	-	-
14	应付账款	28,684,495.21	28,684,495.21	-	-
15	预收款项	70,693.19	70,693.19	-	-
16	合同负债	36,260,240.93	36,260,240.93	-	-

17	应付职工薪酬	238,649.75	238,649.75	-	-
18	应交税费	471,997.14	471,997.14	-	-
19	其他应付款	7,300,156.29	7,300,156.29	-	-
20	一年内到期的非流动 负债	11,248,914.90	11,248,914.90	-	-
21	其他流动负债	9,327,139.38	9,327,139.38	-	-
22	五、非流动负债合计	65,946,212.26	65,946,212.26	-	-
23	租赁负债	65,946,212.26	65,946,212.26	-	-
24	六、负债总计	159,548,499.05	159,548,499.05	-	-
25	七、净资产（所有者权 益）	3,514,148.16	71,645,916.96	68,131,768.80	1,938.78

被评估单位名称：泉州新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值 率%
1	一、流动资产合计	547,591,153.45	549,219,096.94	1,627,943.49	0.30
2	货币资金	14,239,347.11	14,239,347.11	-	-
3	应收账款	17,773,293.88	17,773,293.88	-	-
4	预付款项	4,118,467.59	4,118,467.59	-	-
5	其他应收款	403,224,309.54	403,224,309.54	-	-
6	存货	107,572,434.65	109,200,378.14	1,627,943.49	1.51
7	其他流动资产	663,300.68	663,300.68	-	-
8	二、非流动资产合计	515,343,774.45	516,712,778.77	1,369,004.32	0.27
9	固定资产	14,695,510.68	16,064,515.00	1,369,004.32	9.32
10	使用权资产	467,403,816.86	467,403,816.86	-	-
11	长期待摊费用	33,244,446.91	33,244,446.91	-	-
12	三、资产总计	1,062,934,927.90	1,065,931,875.71	2,996,947.81	0.28
13	四、流动负债合计	464,259,015.43	464,259,015.43	-	-
14	应付账款	163,494,443.23	163,494,443.23	-	-
15	预收款项	1,187,313.09	1,187,313.09	-	-
16	合同负债	198,915,820.00	198,915,820.00	-	-
17	应付职工薪酬	327,290.58	327,290.58	-	-
18	应交税费	1,802,986.76	1,802,986.76	-	-
19	其他应付款	13,512,266.32	13,512,266.32	-	-
20	一年内到期的非流动 负债	55,942,905.91	55,942,905.91	-	-
21	其他流动负债	29,075,989.54	29,075,989.54	-	-
22	五、非流动负债合计	408,941,146.87	408,941,146.87	-	-
23	租赁负债	408,410,711.64	408,410,711.64	-	-
24	递延收益	530,435.23	530,435.23	-	-
25	六、负债总计	873,200,162.30	873,200,162.30	-	-
26	七、净资产（所有者权益）	189,734,765.60	192,731,713.41	2,996,947.81	1.58

被评估单位名称：厦门新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	168,265,016.77	167,351,064.69	-913,952.08	-0.54
2	货币资金	8,529,094.68	8,529,094.68	-	-
3	应收账款	10,304,878.17	10,304,878.17	-	-
4	预付款项	1,709,866.18	1,709,866.18	-	-
5	其他应收款	91,441,859.64	91,441,859.64	-	-
6	存货	53,673,384.99	52,759,432.91	-913,952.08	-1.70
7	其他流动资产	2,605,933.11	2,605,933.11	-	-
8	二、非流动资产合计	187,563,294.89	200,468,769.39	12,905,474.50	6.88
9	固定资产	17,505,487.50	30,410,962.00	12,905,474.50	73.72
10	使用权资产	158,390,564.73	158,390,564.73	-	-
11	无形资产	137,947.84	137,947.84	-	-
12	长期待摊费用	11,529,294.82	11,529,294.82	-	-
13	三、资产总计	355,828,311.66	367,819,834.08	11,991,522.42	3.37
14	四、流动负债合计	122,816,356.07	122,816,356.07	-	-
15	应付账款	29,615,036.94	29,615,036.94	-	-
16	预收款项	140,394.20	140,394.20	-	-
17	合同负债	52,162,608.06	52,162,608.06	-	-
18	应付职工薪酬	19,059.27	19,059.27	-	-
19	应交税费	245,086.31	245,086.31	-	-
20	其他应付款	14,754,969.21	14,754,969.21	-	-
21	一年内到期的非流动 负债	16,629,232.51	16,629,232.51	-	-
22	其他流动负债	9,249,969.57	9,249,969.57	-	-
23	五、非流动负债合计	142,485,508.18	142,485,508.18	-	-
24	租赁负债	141,830,718.63	141,830,718.63	-	-
25	递延收益	654,789.55	654,789.55	-	-
26	六、负债总计	265,301,864.25	265,301,864.25	-	-
27	七、净资产(所有者权益)	90,526,447.41	102,517,969.83	11,991,522.42	13.25

被评估单位名称：三明新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	14,383,578.67	14,109,706.65	-273,872.02	-1.90
2	货币资金	1,380,385.26	1,380,385.26	-	-
3	应收账款	1,086,317.33	1,086,317.33	-	-
4	预付款项	70,335.34	70,335.34	-	-
5	其他应收款	2,352,024.84	2,352,024.84	-	-
6	存货	9,494,515.90	9,220,643.88	-273,872.02	-2.88

7	二、非流动资产合计	50,091,493.47	81,251,329.36	31,159,835.89	62.21
8	固定资产	30,355,964.35	65,805,050.00	35,449,085.65	116.78
9	使用权资产	14,584,392.80	14,584,392.80	-	-
10	无形资产	4,289,249.76	-	-4,289,249.76	-100.00
11	长期待摊费用	861,886.56	861,886.56	-	-
12	三、资产总计	64,475,072.14	95,361,036.01	30,885,963.87	47.90
13	四、流动负债合计	68,837,778.73	68,837,778.73	-	-
14	应付账款	8,144,797.98	8,144,797.98	-	-
15	预收款项	7,574.67	7,574.67	-	-
16	合同负债	22,554,552.43	22,554,552.43	-	-
17	应交税费	200,819.49	200,819.49	-	-
18	其他应付款	27,932,231.16	27,932,231.16	-	-
19	一年内到期的非流动 负债	6,821,727.59	6,821,727.59	-	-
20	其他流动负债	3,176,075.41	3,176,075.41	-	-
21	五、非流动负债合计	8,459,827.64	8,459,827.64	-	-
22	租赁负债	8,459,827.64	8,459,827.64	-	-
23	六、负债总计	77,297,606.37	77,297,606.37	-	-
24	七、净资产（所有者权益）	-12,822,534.23	18,063,429.64	30,885,963.87	240.87

因固定资产建筑物评估增值较多，因此净资产账面价值为负，评估值为正。

被评估单位名称：南平新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	15,896,659.78	15,748,222.53	-148,437.25	-0.93
2	货币资金	2,654,360.66	2,654,360.66	-	-
7	应收账款	942,160.29	942,160.29	-	-
9	预付款项	20,771.40	20,771.40	-	-
10	其他应收款	1,527,227.13	1,527,227.13	-	-
11	存货	10,752,140.30	10,603,703.05	-148,437.25	-1.38
16	二、非流动资产合计	26,898,262.06	28,577,675.41	1,679,413.35	6.24
26	固定资产	1,057,326.65	2,736,740.00	1,679,413.35	158.84
30	使用权资产	22,779,778.52	22,779,778.52	-	-
34	长期待摊费用	3,061,156.89	3,061,156.89	-	-
37	三、资产总计	42,794,921.84	44,325,897.94	1,530,976.10	3.58
38	四、流动负债合计	39,704,074.11	39,704,074.11	-	-
44	应付账款	3,531,635.93	3,531,635.93	-	-
45	预收款项	45,141.56	45,141.56	-	-
46	合同负债	16,460,238.86	16,460,238.86	-	-
47	应付职工薪酬	3,907.41	3,907.41	-	-
48	应交税费	87,517.20	87,517.20	-	-
49	其他应付款	11,823,255.14	11,823,255.14	-	-
51	一年内到期的非流动 负债	5,689,673.54	5,689,673.54	-	-

52	其他流动负债	2,062,704.47	2,062,704.47	-	-
53	五、非流动负债合计	17,774,397.15	17,774,397.15	-	-
56	租赁负债	17,774,397.15	17,774,397.15	-	-
62	六、负债总计	57,478,471.26	57,478,471.26	-	-
63	七、净资产(所有者权益)	-14,683,549.42	-13,152,573.32	1,530,976.10	10.43

被评估单位名称：三明新华都物流配送有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	3,142,040.56	3,142,040.56	-	-
2	货币资金	104,754.78	104,754.78	-	-
3	预付款项	600,630.00	600,630.00	-	-
4	其他应收款	72,000.00	72,000.00	-	-
5	存货	448,999.79	448,999.79	-	-
6	其他流动资产	1,915,655.99	1,915,655.99	-	-
7	二、非流动资产合计	70,032,758.74	73,634,729.38	3,601,970.64	5.14
8	固定资产	52,149,887.17	55,645,045.00	3,495,157.83	6.70
9	无形资产	17,565,326.66	17,672,139.47	106,812.81	0.61
10	长期待摊费用	317,544.91	317,544.91	-	-
11	三、资产总计	73,174,799.30	76,776,769.94	3,601,970.64	4.92
12	四、流动负债合计	9,872,960.43	9,872,960.43	-	-
13	应付账款	971,418.21	971,418.21	-	-
14	预收款项	107,700.00	107,700.00	-	-
15	应交税费	62,924.87	62,924.87	-	-
16	其他应付款	8,716,667.36	8,716,667.36	-	-
17	其他流动负债	14,249.99	14,249.99	-	-
18	六、负债总计	9,872,960.43	9,872,960.43	-	-
19	七、净资产(所有者权益)	63,301,838.87	66,903,809.51	3,601,970.64	5.69

被评估单位名称：龙岩新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	47,825,671.21	46,944,852.19	-880,819.02	-1.84
2	货币资金	2,565,299.61	2,565,299.61	-	-
3	应收账款	4,885,698.35	4,885,698.35	-	-
4	预付款项	923,678.87	923,678.87	-	-
5	其他应收款	7,985,618.92	7,985,618.92	-	-
6	存货	31,302,332.62	30,421,513.60	-880,819.02	-2.81
7	其他流动资产	163,042.84	163,042.84	-	-
8	二、非流动资产合计	98,277,790.31	100,029,417.69	1,751,627.38	1.78
9	固定资产	4,380,422.62	6,132,050.00	1,751,627.38	39.99
10	使用权资产	85,930,925.70	85,930,925.70	-	-



11	长期待摊费用	7,966,441.99	7,966,441.99	-	-
12	三、资产总计	146,103,461.52	146,974,269.88	870,808.36	0.60
13	四、流动负债合计	112,649,231.00	112,649,231.00	-	-
14	应付账款	11,983,353.52	11,983,353.52	-	-
15	预收款项	466,421.33	466,421.33	-	-
16	合同负债	36,242,297.80	36,242,297.80	-	-
17	应付职工薪酬	231,181.32	231,181.32	-	-
18	应交税费	389,881.41	389,881.41	-	-
19	其他应付款	44,625,974.98	44,625,974.98	-	-
20	一年内到期的非流动负债	12,657,137.65	12,657,137.65	-	-
21	其他流动负债	6,052,982.99	6,052,982.99	-	-
22	五、非流动负债合计	76,169,131.66	76,169,131.66	-	-
23	租赁负债	75,225,855.66	75,225,855.66	-	-
24	递延收益	943,276.00	943,276.00	-	-
25	六、负债总计	188,818,362.66	188,818,362.66	-	-
26	七、净资产（所有者权益）	-42,714,901.14	-41,844,092.78	870,808.36	2.04

被评估单位名称：江西新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	23,197,550.46	23,110,251.33	-87,299.13	-0.38
2	货币资金	5,906,383.92	5,906,383.92	-	-
3	应收账款	541,069.17	541,069.17	-	-
4	预付款项	264,987.19	264,987.19	-	-
5	其他应收款	6,618,813.07	6,618,813.07	-	-
6	存货	9,836,915.08	9,749,615.95	-87,299.13	-0.89
7	其他流动资产	29,382.03	29,382.03	-	-
8	二、非流动资产合计	64,201,963.16	65,021,169.91	819,206.75	1.28
9	固定资产	1,986,643.25	2,805,850.00	819,206.75	41.24
10	使用权资产	53,940,360.03	53,940,360.03	-	-
11	长期待摊费用	8,274,959.88	8,274,959.88	-	-
12	三、资产总计	87,399,513.62	88,131,421.24	731,907.62	0.84
13	四、流动负债合计	31,657,230.73	31,657,230.73	-	-
14	应付账款	20,944,049.52	20,944,049.52	-	-
15	预收款项	9,047.30	9,047.30	-	-
16	合同负债	4,425,862.29	4,425,862.29	-	-
17	应付职工薪酬	3,756.65	3,756.65	-	-
18	应交税费	214,801.77	214,801.77	-	-
19	其他应付款	1,484,046.86	1,484,046.86	-	-
20	一年内到期的非流动负债	2,136,182.88	2,136,182.88	-	-

21	其他流动负债	2,439,483.46	2,439,483.46	-	-
22	五、非流动负债合计	54,784,923.65	54,784,923.65	-	-
23	租赁负债	52,157,976.59	52,157,976.59	-	-
24	预计负债	2,626,947.06	2,626,947.06	-	-
25	六、负债总计	86,442,154.38	86,442,154.38	-	-
26	七、净资产（所有者权益）	957,359.24	1,689,266.86	731,907.62	76.45

被评估单位名称：赣州新华都购物广场有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	8,919,796.60	8,724,840.66	-194,955.94	-2.19
2	货币资金	2,391,322.44	2,391,322.44	-	-
3	应收账款	49,537.01	49,537.01	-	-
4	预付款项	285,018.99	285,018.99	-	-
5	其他应收款	749,049.23	749,049.23	-	-
6	存货	4,782,217.19	4,587,261.25	-194,955.94	-4.08
7	其他流动资产	662,651.74	662,651.74	-	-
8	二、非流动资产合计	47,554,699.97	47,847,470.02	292,770.05	0.62
9	固定资产	632,229.95	925,000.00	292,770.05	46.31
10	使用权资产	41,845,879.60	41,845,879.60	-	-
11	长期待摊费用	5,076,590.42	5,076,590.42	-	-
12	三、资产总计	56,474,496.57	56,572,310.68	97,814.11	0.17
13	四、流动负债合计	32,722,184.53	32,722,184.53	-	-
14	应付账款	1,536,108.96	1,536,108.96	-	-
15	合同负债	563,821.80	563,821.80	-	-
16	应付职工薪酬	2,672.41	2,672.41	-	-
17	应交税费	7,329.45	7,329.45	-	-
18	其他应付款	30,308,216.03	30,308,216.03	-	-
19	一年内到期的非流动负债	55,643.21	55,643.21	-	-
20	其他流动负债	248,392.67	248,392.67	-	-
21	五、非流动负债合计	40,465,947.24	40,465,947.24	-	-
22	租赁负债	40,465,947.24	40,465,947.24	-	-
23	六、负债总计	73,188,131.77	73,188,131.77	-	-
24	七、净资产（所有者权益）	-16,713,635.20	-16,615,821.09	97,814.11	-0.59

### （三）对 11 家标的公司进行整体评估的原因和合规性

从本次出售经济行为分析，11 家标的公司整体打包出售。为适应本次整体

出售零售业务的目的，公司编制了拟出售零售业务相关公司模拟合并财务报表，并对零售业务相关公司内部关联交易及往来进行抵消等必要调整后编报得出。上述财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。上述模拟合并财务报表是本次资产评估的基础，为与模拟合并财务报表口径保持一致，本次评估基于已经审计的模拟合并财务报表进行评估。根据资产评估原理，在相同评估方法之下，无论是以模拟合并财务报表为基础，还是以单体财务报表为基础分别评估，得出的总体评估值是相等的，两种口径的评估方式不影响最终的评估结论。本次对标的公司模拟合并会计主体进行评估，能公允地反映标的公司作为统一的评估对象的合并股权价值，更适应本次交易方案，与评估目的一致，与评估过程中基于的财务数据基础一致。

从标的公司资产构成分析，11家标的公司的资产状况构成基本一致，且资产基础法模拟合并口径为11家标的公司资产和负债加总（抵消相互往来），模拟合并口径不影响评估结论合理、合规性。

从标的公司经营业务模式分析，11家标的公司的业务类型和经营模式基本一致，由于大部分标的公司亏损严重，以单体口径预测现金流会出现较大负值情况，故在整体出售的前提下，采用合并口径下现金流进行预测更能体现11家标的公司实际收益情况，也能抵消各标的公司之间因存在关联交易等原因而导致评估结果失真等问题的影响，收益法评估结论更加合理。

综上所述，对11家标的公司采用合并口径进行整体评估符合实际客观情况，也符合合规性要求。

## **二、结合各标的公司的盈利情况，说明你公司本次整体出售上述11家标的公司的原因和合理性**

### **（一）各标的公司的盈利情况**

各标的公司2019年度、2020年度、2021年1-10月的盈利情况详见本题回复一之“（一）11家全资子公司报告期内单体报表的主要财务数据”。

2019年度，仅福建新华都综合百货有限公司盈利；2020年度，泉州新华都购物广场有限公司、漳州新华都百货有限责任公司、江西新华都购物广场有限公司、三明新华都购物广场有限公司和南平新华都购物广场有限公司实现盈利；

2021年1-10月，仅泉州新华都购物广场有限公司盈利。部分标的公司2020年扭亏为盈系因享受政府提供的财政补贴以及疫情期间社保减免政策的影响。

## (二) 公司本次整体出售上述 11 家标的公司的原因和合理性

### 1、行业前景不佳

近年来公司零售业务受电商冲击较大，消费者持续被线上渠道分流，门店客流量下降，品牌方对实体零售商的资源投入下降；随着线上线下融合的加速，专业店、餐饮零售店、前置仓、生鲜电商、社区团购等新兴零售模式不断涌现，竞争对手的快速扩张，导致线下零售市场竞争加剧。

2021年度，零售行业上市公司2021年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均较上年存在不同程度的下滑。2021年度公司及同行业上市公司业绩预告或业绩快报情况如下：

公司名称	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）		变动率
	2021年度	2020年度	
新华都	[1,000, 1,500]	15,670.29	[-93.62%, -90.43%]
永辉超市	-389,000	58,010.18	-770.57%
家家悦	[-34,400, -30,400]	40,702.37	[-184.52%, -174.69%]
国光连锁	[458.25, 1,458.25]	8,058.25	[-94%, -82%]
华联综超	-26,904.62	9,101.15	-395.62%
三江购物	6,384.47	10,353.99	-38.34%
步步高（注）	/	8,510.38	/
中百集团	[-11,000, -7,900]	4,882.47	[-325.30%, -261.80%]
安德利	[-4,800, -4,300]	-1,296.28	[-270.29%, -231.72%]

注：步步高未披露业绩预告或业绩快报

且在2021年，零售同行业上市公司安德利、华联综超均在重组剥离零售资产。

### 2、若部分出售，保留的零售业务因协同效应经营更加受限

公司零售业务涉及上万采购品类、需要与供应商保持良好的合作关系，并采取统一采购的方式享受最大的采购折扣。公司规模大幅缩小后将达不到原有的采购量，公司在大型供应商面前失去议价能力，使得公司成本进一步上涨；同时，11家标的公司之间共用仓储物流系统，单独拆分出售将导致物流系统的重新改

造及重新选址，从而进一步增加成本。

### 3、整体出售零售业务有助于提升上市公司业绩

根据会计师出具的天健审[2022]13-1号《审计报告》及天健审[2022]13-2号《审阅报告》，11家标的公司模拟合并业绩以及重组完成后上市公司备考业绩对比如下：

单位：万元

口径	项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
标的公司模拟合并	营业收入	268,997.38	374,280.47	469,862.30
	营业利润	-6,130.81	9,602.31	-11,103.38
	净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,409.11
	归属于母公司所有者的净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26
重组完成后上市公司备考	营业收入	185,337.13	185,816.89	未列示
	营业利润	10,530.52	9,423.59	未列示
	净利润	10,778.58	8,379.69	未列示
	归属于母公司所有者的净利润	10,917.37	8,379.69	未列示

零售业务近年来一直处于承压状态，零售业务2020年盈利情况较好受益于疫情期间社保减免、收到稳岗补贴等政府补助因素。剥离零售业务后，公司业绩不再受零售业务亏损影响，将为股东带来更大回报。

剥离零售业务后，公司将进一步聚焦互联网营销业务，围绕产品定制营销、直播电商等领域加大投入，为公司未来发展提供强劲动力。

综上所述，因零售行业市场竞争加剧，标的公司大部分亏损，整体出售11家标的公司可以使上市公司业绩不再受零售业务亏损影响，将为股东带来更大回报。

### 三、分别说明标的公司在过去三年净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额波动较大的原因及合理性

#### （一）过去三期标的公司模拟合并净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
净利润	-7,064.99	9,699.71	-17,126.26

经营活动现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58
筹资活动现金流量净额	-26,555.08	13,438.31	-22.84

## （二）净利润变化主要原因

2019年，标的公司为应对零售业务受行业周期影响，扭转连续多年业绩持续下行的趋势，对经营战略进行了大幅调整。在2019年度关闭了长期亏损且扭亏无望的门店56家，同时处置了部分长期亏损零售子公司的股权，资产清理和处置费用等共造成损失19,655.52万元，是2019年标的公司大幅亏损的主要原因。

2020年，受益于2019年对亏损门店的关停并转，及疫情初期保民生降税费等政策影响，标的公司业绩实现盈利。营业收入虽然同比下降5.68%（已扣除新收入准则影响），但毛利率从21.24%增加到24.03%，另外疫情补贴增加及社保医保减免，以及首次开始经销茅台产品综合导致当年实现净利润9,699.71万元。

2021年1-10月，零售行业景气度持续下行，标的公司收入较上年同期下降11.53%，此外因亏损门店增加，为及时停损，关停并转8家亏损门店以及执行新租赁准则等综合因素导致零售业务出现大幅亏损。

## （三）经营活动现金流量净额变化原因

单位：万元

项目	2021年1-10月	2020年度	2019年度
经营活动现金流量净额	26,140.14	-14,141.20	-15,194.58
加：支付母公司内部往来	-11,695.00	16,468.05	18,190.95
减：调整到筹资活动的支付租金	12,868.29		
调整后现金流量净额	1,576.85	2,326.85	2,996.36

从上表可知，标的公司2019年、2020年及2021年1-10月经营活动现金流量净额经调整后基本稳定，处于净现金流入状态。

## （四）筹资活动现金流量净额变化原因

2019年，标的公司筹资活动仅为支付利息22.84万元。

2020年，标的公司为了满足流动资金需求，借入贷款13,500.00万元。

2021年1-10月，除支付利息外，偿还贷款13,500.00万元。因新租赁准则影

响，支付租赁负债的租金 12,868.29 万元从经营活动支出调整到筹资活动支出，造成当期筹资活动现金流量净额大幅变化。

综上，标的公司在过去三期净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额波动较大的原因合理。

#### **四、请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。**

##### **(一) 独立财务顾问核查程序及核查意见**

###### **1、核查程序**

独立财务顾问履行了以下核查程序：

- (1) 访谈公司管理层，了解整体出售的主要原因；
- (2) 与评估师沟通，了解整体评估的原因和合理性；
- (3) 检查标的公司经审计报告情况，了解评估的基础；
- (4) 访谈公司财务总监，了解公司净利润变动的主要原因；
- (5) 取得标的公司近三期净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额变化构成情况，进行合理性分析。

###### **2、核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：

(1) 经访谈评估机构，本次出售为整体打包出售，各标的公司资产状况构成、业务类型和经营模式基本一致。因大部分标的公司亏损严重，收益法下采用合并口径下现金流进行预测更能体现 11 家标的公司实际收益情况，也能抵消各标的公司之间因存在关联交易等原因而导致评估结果失真等问题的影响；此外本次评估基于的模拟合并财务报表综合考虑了本次交易方案、交易目的，基于该模拟合并财务报表采用合并口径进行评估，更适合本次交易方案，与评估目的一致，且不影响评估结论的公允性；因此整体评估符合合规性要求。

(2) 因零售行业市场竞争加剧，标的公司大部分亏损，整体出售 11 家标的公司可以使上市公司业绩不再受零售业务亏损影响，将为股东带来更大回报，公司本次整体出售 11 家标的公司的原因合理。

(3) 标的公司在过去三期净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净

额波动较大的原因合理。

## **(二) 申请人会计师核查程序及核查意见**

### **1、核查程序**

申请人会计师履行了以下核查程序：

- (1) 访谈公司管理层，了解整体出售的主要原因并评估合理性；
- (2) 与评估师沟通，了解整体评估的原因和合理性；
- (3) 检查标的公司经审计报告情况，了解评估的基础；
- (4) 访谈公司财务总监，了解公司净利润变动的主要原因；
- (5) 访谈公司财务总监，了解新收入准则、新租赁具体应用及变化情况；
- (6) 取得标的公司近三期净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额变化构成情况，进行合理性分析。

### **2、核查意见**

经核查，申请人会计师认为：

- (1) 公司本次整体出售上述 11 家标的公司的原因合理；
- (2) 标的公司在过去三期净利润、经营活动和筹资活动产生的现金流量净额波动较大的原因合理。



### 问题三

报告书显示，本次交易完成后，你公司将聚焦互联网营销业务。同时，你公司将变更为轻资产运营模式，未来银行授信额度可能受到影响。请你公司：

（1）结合你公司互联网营销业务主要内容、行业发展情况、近三年主要财务数据、毛利率以及现金流变动等情况，分析说明你公司在本次交易完成后的持续经营能力和现金流是否会受到影响，如是，说明你公司拟采取的改善措施；

（2）说明本次交易取得的转让价款的具体用途，是否存在增强主营业务竞争力、提高盈利能力的资金使用计划，并说明可行性；

（3）请独立财务顾问核查并发表明确意见。

#### 【回复】

一、结合你公司互联网营销业务主要内容、行业发展情况、近三年主要财务数据、毛利率以及现金流变动等情况，分析说明你公司在本次交易完成后的持续经营能力和现金流是否会受到影响，如是，说明你公司拟采取的改善措施；

##### （一）互联网营销业务的主要内容

互联网营销业务由久爱系公司负责（即久爱致和（北京）科技有限公司、久爱（天津）科技发展有限公司、泸州聚酒致和电子商务有限公司及其各自子公司），主要服务内容包括提供互联网全渠道销售和电商运营服务。

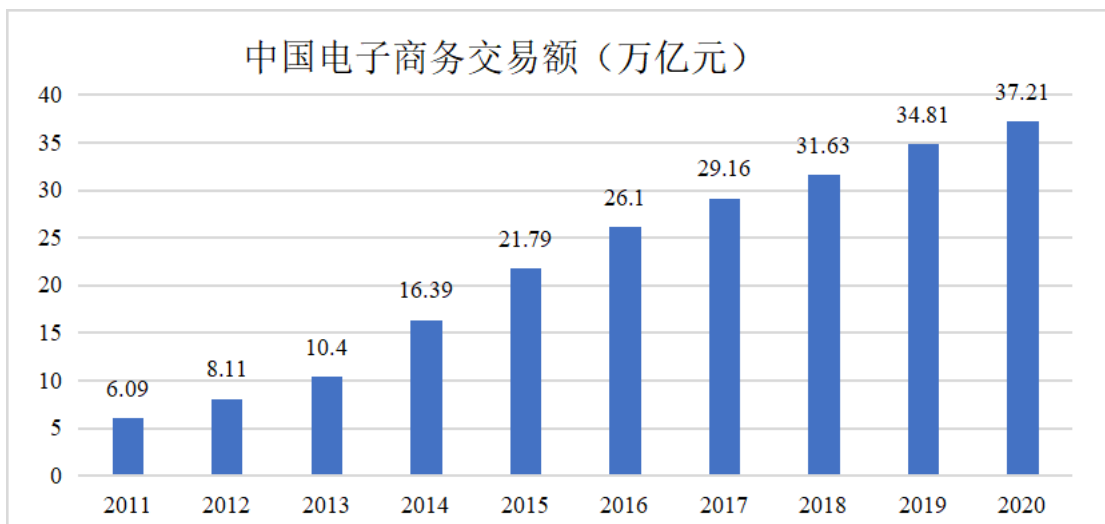
互联网全渠道销售系公司在获得品牌方授权后，向电商平台（B2B）销售品牌方的产品，或通过该等平台设立网店向消费者（B2C）销售品牌方的产品。合作的品牌方包括泸州老窖、山西汾酒、云南白药、青岛啤酒等。目前互联网全渠道销售以 B2B 为主，主要客户为京东、天猫、唯品会等。

电商运营服务系为客户搭建并代运营互联网销售平台，提供行业数据研究、互联网品牌定位、平台搭建、营销及活动策划、数字营销、营销执行与效果监测、运营数据分析、产品优化建议、产品运营、运营管理、供应链管理在内的全链条服务，协助客户拓展互联网销售渠道，促进客户产品的线上销售。同时，将运营过程获取的数据进行整合分析，用于后续优化客户产品、定价、物流等方面，并实施精准营销。目前公司电商运营服务的主要客户为全友、伊利等。

## （二）行业发展情况

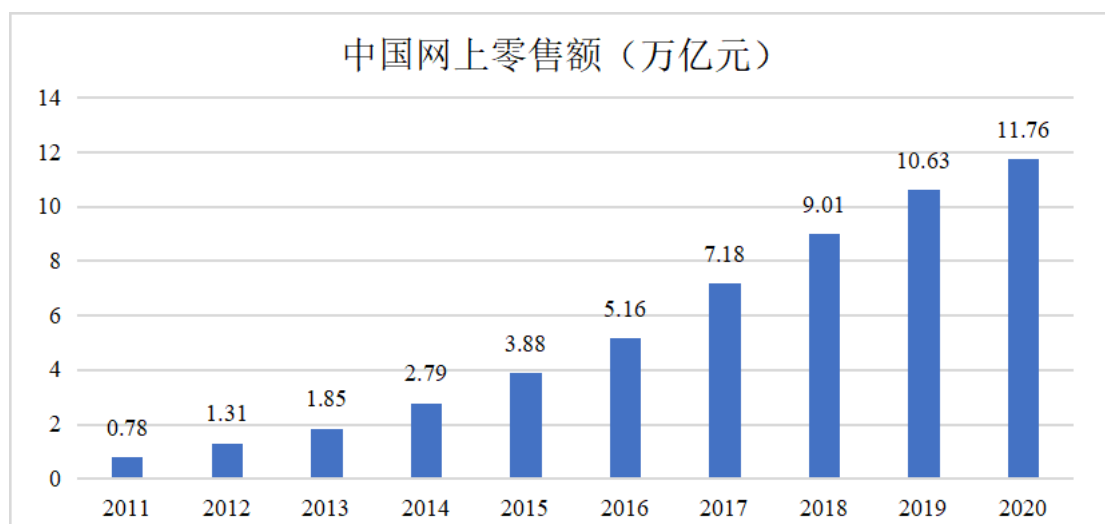
### 1、市场规模不断扩大

根据商务部出具的《2020年中国电子商务报告》，2020年全国电子商务交易额达37.21万亿元，较上年同比增长4.5%，最近5年平均增速约为10%。



数据来源：商务部《2020年中国电子商务报告》，2020年同比增长率按照可比口径进行调整

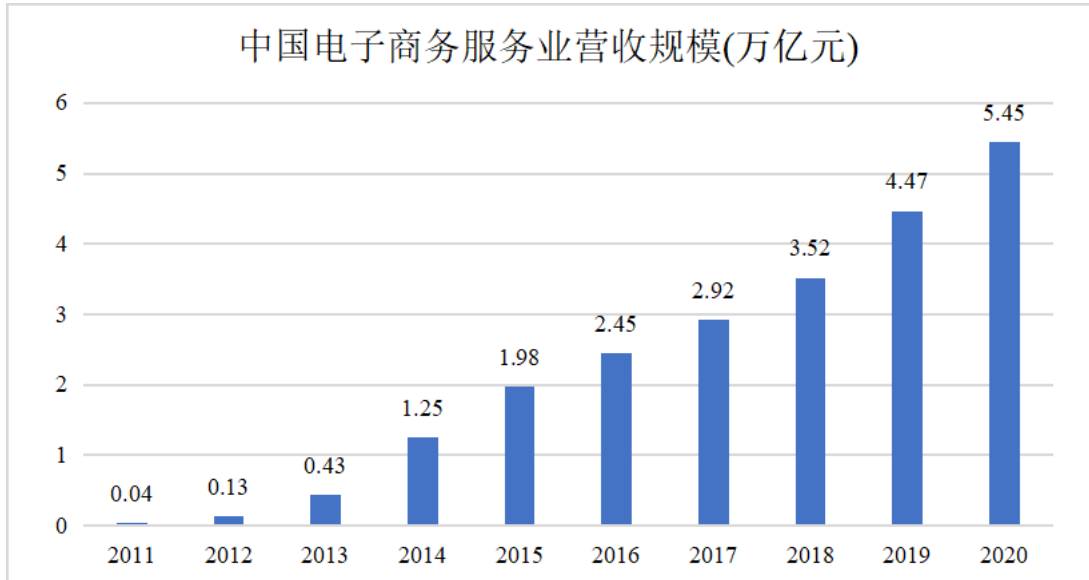
2020年中国网上零售额达到11.76万亿元，较上年同比增长10.9%，最近5年平均增长率约为22%。



数据来源：商务部《2020年中国电子商务报告》

与此同时，中国电子商务服务业市场规模持续扩大，2020年全国电子商务服务业营收规模达到5.45万亿元，同比增长21.9%，最近5年平均增长率约为

22%。



## 2、行业发展趋势

### (1) 电商平台多模式共存，行业内对电子商务服务商需求提升

我国已形成以天猫、京东为代表的综合型电商，以云集、小红书、蜜芽网为代表的社交内容型电商，以天猫国际、唯品会国际、考拉海购为代表的跨境电商等多种电商模式共存的格局，品牌方通常需通过与多种类型电子商务平台合作，从而更有效地触达最终消费者。随着各类电商平台规模逐步扩展并逐渐成熟，品牌方对电子商务服务商的需求将进一步增加，品牌方对电子商务服务商的要求也将进一步提高。

### (2) 信息化程度提升，行业竞争加剧

随着电子商务行业的逐步成熟，信息技术已成为行业发展力和竞争力的决定性要素。人工智能、虚拟现实、大数据等新技术的运用，驱动消费体验不断升级；拥有先进的信息化系统、善于运用最新技术、有能力分析市场数据、能深度挖掘用户需求的电子商务服务商将有更强的互联网营销技能，从而更好地满足消费选择多元化、消费内容个性化的需求，制定出高效可行的营销方案。

### (三) 最近三年互联网营销业务主要财务数据、毛利率和现金流变动情况

#### 1、盈利能力和经营成果

单位：万元

财务指标	2021.10.31/	2020.12.31/	2019.12.31/
------	-------------	-------------	-------------

	2021年1-10月	2020年度	2019年度
营业收入	156,437.35	145,737.52	113,381.97
营业利润	9,041.01	11,149.37	6,397.56
利润总额	8,926.88	11,142.35	6,371.56
净利润	8,582.56	10,100.35	5,638.60
净资产	60,157.49	50,125.13	38,890.46
毛利率	26.63%	23.53%	26.28%

最近3年互联网营销业务的营业收入、营业利润、利润总额、净利润整体呈上升趋势，毛利率相对稳定，净资产持续增长。

## 2、偿债能力

财务指标	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
流动比率	1.48	1.39	1.46
速动比率	1.14	1.17	1.31
资产负债率	66.32%	72.20%	68.78%

近三年互联网营销业务的流动比率和速动比率持续下降，资产负债率相对较高，主要系随着业务规模扩大，营运资金需求增加，应付票据以及向上市公司母公司拆借资金形成的其他应付款等流动负债增加较多。

## 3、货币资金和现金流量

单位：万元

项目	2021.10.31	2020.12.31	2019.12.31
货币资金	25,264.79	66,479.76	39,221.26
其中：使用受限的货币资金	20,927.37	63,750.05	37,677.15
销售商品、提供劳务收到的现金	209,099.99	160,587.79	101,475.08
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	133.66%	110.19%	89.50%
经营活动产生的现金流量净额	-2,307.50	5,531.30	-20,119.60

2019年末、2020年末和2021年10月末互联网营销业务货币资金分别是39,221.26万元、66,479.76万元和25,264.79万元，其中使用受限的货币资金占比分别是96.06%、95.89%和82.83%，主要系互联网营销业务主要采取银行承兑汇票进行结算，银行通常按照50%或者100%比例收取保证金，导致实际可支配使用的货币资金规模较小。

近三年中除2019年外，其余年度销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入比例均高于100%，说明公司将销售收入转换为现金流入的能力较强。2019年因

公司根据市场情况判断增加了采购规模，预付供应商货款增加，导致经营活动产生的现金流量净额为负。2021年1-10月由于部分应收销售货款账期未到，尚未结算，导致经营活动产生的现金流量净额为负。

综上所述，公司互联网营销业务盈利能力较好，实现了总资产和净资产持续增长，销售收入转换成现金流入的能力较强，互联网营销业务在持续经营能力方面不存在重大不确定性。

#### **（四）分析说明公司在本次交易完成后的持续经营能力和现金流是否会受到影响，如是，说明公司拟采取的改善措施**

本次交易完成后公司将剥离零售板块资产和业务，获得的交易对价将全部用于互联网营销业务，有利于提高公司资产质量，优化资产结构，降低资产负债率，提高偿债能力和流动性，增加互联网营销业务的营运资金。

根据天健会计师出具的天健审[2022]13-2号《审阅报告》，交易完成后上市公司的营业收入和总资产将出现较大幅度下降，可能影响公司的银行授信额度或被要求追加担保。为了降低上述事项对公司流动性的潜在不利影响，《重大资产出售协议》约定，在标的资产全部交割之日起三年内，交易对方实际控制人同意在不低于上市公司2021年度的流动资金贷款和银行敞口承兑汇票额度内，为上市公司提供融资授信担保。在较大程度上保证了交易完成后上市公司的授信及担保不会发生重大不利变化。截至目前，公司的授信及担保合同均在正常履行中，未发生重大变化。

综上所述，本次交易完成前后互联网营销业务均具备持续经营能力，本次交易后公司持续经营能力将进一步提升，交易对方实际控制人在交易完成后为公司授信提供担保，不会导致公司现金流出现重大不利变化。

#### **二、说明本次交易取得的转让价款的具体用途，是否存在增强主营业务竞争力、提高盈利能力的资金使用计划，并说明可行性**

根据公司大力拓展互联网营销业务的发展规划，公司的日常经营、主营业务相关投入存在较大的资金需求。公司通过剥离业绩承压的零售业务并取得现金对价，能够有效减缓公司的资金压力。公司拟将本次交易取得的转让价款用于加大对互联网营销业务日常经营商品的采购以及保障公司互联网营销业务的妥善经

营。本次交易有利于保障公司实现战略目标的资金需求，有助于提升上市公司的资产质量与盈利能力，切实提升上市公司价值，维护中小股东利益。公司上述资金使用计划具有可行性。

### 三、请独立财务顾问核查并发表明确意见。

#### （一）核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

1、查阅互联网营销业务公司的审计报告和财务报告，互联网营销业务的模拟合并报表和会计师事务所出具的《前次募集资金使用情况鉴证报告》；

- 1、查阅互联网营销业务的采购和销售合同、获得的品牌授权；
- 2、查阅商务部出具的《2020年中国电子商务报告》等行业研究报告；
- 3、查阅《重大资产出售协议》和上市公司备考审阅报告；
- 4、对主要授信银行进行访谈；
- 5、取得上市公司对于本次交易转让价款的使用计划和安排。

#### （二）核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、公司互联网营销业务盈利能力较好，实现了净资产持续增长，销售收入转换成现金流入的能力较强，互联网营销业务在持续经营能力方面不存在重大不确定性。本次交易完成前后互联网营销业务均具备持续经营能力，本次交易后公司持续经营能力将进一步提升，交易对方实际控制人在交易完成后为公司授信提供担保，不会导致公司现金流出现重大不利变化。

2、公司拟将本次交易取得的转让价款用于加大对互联网营销业务日常经营商品的采购以及保障公司互联网营销业务的妥善经营。公司上述资金使用计划具有可行性。

#### 问题四

根据《重大资产出售协议》，交易双方约定，评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。在评估基准日之次日，即 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，与标的公司相关的盈利或亏损均由你公司享有或承担；自 2022 年 1 月 1 日起至标的公司交割日，与标的公司相关的盈利或亏损均由新华都集团享有或承担。2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，标的公司的盈利或亏损金额，以标的公司 2021 年度经会计师事务所审计后的财务报表为准，即以 2021 年 12 月 31 日经审计净利润减去 2021 年 1-10 月经审计净利润，差额为调整股权对价。请你公司：

(1) 结合 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日标的公司盈利或亏损的金额，以及 2022 年 1 月 1 日至今标的公司的经营情况，说明你对 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 1 月 1 日起至标的公司交割日两段期间的过渡期损益安排存在差异的原因和合理性，是否有利于维护上市公司利益，同时，分别说明两段期间过渡期损益的具体支付安排；

(2) 本次交易中，你公司以资产基础法评估结果作为最终评估结论确定交易对价为 39,435.80 万元，说明《重大资产出售协议》中约定以标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额作为股权对价调整项的原因和公允性，说明上述调整项预计确定的时间和预计金额范围，是否会导致本次交易对价发生重大调整，是否会影响本次交易审议程序的进度；

(3) 具体说明你对本次出售资产产生的收益和过渡期损益分别拟采取的会计处理方式和依据，结合问题（2），说明标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间的盈亏的具体会计处理依据；

(4) 结合上述过渡期损益安排、交易成本等因素，分析说明本次交易对你公司当期会计年度净利润的影响；

(5) 请独立财务顾问核查并发表明确意见。

#### 【回复】

一、结合 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日标的公司盈利或亏损的金额，以及 2022 年 1 月 1 日至今标的公司的经营情况，说明你公司对 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日和 2022 年 1 月 1 日起至标的公司交割日两段期间的过渡期损益安排存在差异的原因和合理性，是否有利于维护上市公司利益，同时，分别说明两段期间过渡期损益的具体支付安排

**（一）两段过渡期标的公司盈利或亏损情况**

2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日标的公司预计亏损 4,000 万元至 6,000 万元。

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 2 月 28 日标的公司预计亏损约 200 万元至 400 万元。本次重组的进程无法预计，因此 2022 年 1 月至交割日的经营情况无法预估。

**（二）两段期间的过渡期损益安排存在差异的原因和合理性，是否有利于维护上市公司利益，同时，分别说明两段期间过渡期损益的具体支付安排**

**1、两段期间的过渡期损益安排存在差异的原因和合理性，是否有利于维护上市公司利益**

（1）过渡期安排系交易各方商业谈判的结果，未违反相关法律法规的规定。根据《监管规则适用指引——上市类 1 号》的规定：“上市公司重大资产重组中，对以收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法作为主要评估方法的，拟购买资产在过渡期间（自评估基准日至资产交割日）等相关期间的收益应当归上市公司所有，亏损应当由交易对方补足。具体收益及亏损金额应按收购资产比例计算。”上述规则仅针对于上市公司购买资产，而本次交易为出售资产，并且采用资产基础法作为评估依据，未违反上述规定。交易各方可以根据商业谈判结果自由约定过渡期损益归属。

（2）拟出售资产的过渡期安排有助于尽早完成出售资产的剥离，有利于保障上市公司及中小股东合法权益

拟出售资产作为长期亏损资产，因交割日前均由上市公司经营，过渡期损益应由上市公司承担。如此约定则在交割前需要完成针对过渡期阶段的审计才能确定最终交易调整对价情况。



为了不影响交易进程，尽早完成出售资产的剥离，交易双方约定 2022 年起拟出售资产的损益由交易对方承担，即在本次重组的股东大会召开后即可实施拟出售资产的交割程序，而无需待 2022 年 1 月至交割日的审计程序完成。

根据会计师出具的备考审阅报告，本次交易将提升公司盈利能力，增加每股收益，优化资产结构，增强上市公司竞争能力和持续经营能力，中小股东亦能从上市公司的经营改善中受益。

综上所述，过渡期安排系交易各方商业谈判的结果，未违反相关法律法规的规定，拟出售资产的过渡期安排有助于尽早完成出售资产的剥离，有利于保障上市公司及中小股东合法权益，具有合理性。

## 2、具体支付安排

根据《重大资产出售协议》“第三条 交易价款支付”的约定，过渡期损益将相应调整第二期交易价款，并在标的资产完成工商变更登记后十个工作日内支付完毕，具体如下（甲方指上市公司，乙方指交易对方新华都集团）：

“其余价款（即第二期价款）计算方式为：标的资产总转让价款\*30%-标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）亏损+标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）盈利，乙方在标的资产完成工商变更登记后十个工作日内将其余价款支付至甲方指定银行账户。”

二、本次交易中，你公司以资产基础法评估结果作为最终评估结论确定交易对价为 39,435.80 万元，说明《重大资产出售协议》中约定以标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额作为股权对价调整项的原因和公允性，说明上述调整项预计确定的时间和预计金额范围，是否会导致本次交易对价发生重大调整，是否会影响本次交易审议程序的进度

（一）以标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额作为股权对价调整项的原因和公允性

标的公司 2018 年、2019 年和 2020 年度资产负债表日前 2 个月、资产负债表日后 3 个月及 6 个月的盈亏情况如下：

资产负债表日	前 2 个月	后 3 个月	后 6 个月
2018.12.31	亏损	盈利	亏损

2019.12.31	亏损	盈利	盈利
2020.12.31	亏损	盈利	亏损

以标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额作为股权对价调整项，系按照一个完整会计年度归属的原则，将 2021 年度标的公司业绩归属于上市公司，2022 年度标的公司业绩归属于交易对方。

本次交易对价调整事项系交易各方协商确定，有助于尽早完成出售资产的剥离。根据会计师出具的备考审阅报告，本次交易将提升公司盈利能力，增加每股收益，优化资产结构，增强上市公司竞争能力和持续经营能力，中小股东亦能从上市公司的经营改善中受益。从标的公司 2018 年、2019 年和 2020 年度资产负债表日前后历史业绩来看，对价调整项的约定具备公允性。

**(二) 说明上述调整项预计确定的时间和预计金额范围，是否会导致本次交易对价发生重大调整，是否会影响本次交易审议程序的进度**

上述调整项预计确定的时间在 3 月下旬，预计标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额范围在-4,000 万到-6,000 万之间，对原交易对价的影响比例在-10.14%和-15.21%之间，会影响本次交易对价。

公司于 2022 年 2 月 11 日召开第五届董事会第十五次（临时）会议逐项审议通过了《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》，包括以下内容：

**“过渡期间损益的归属”**

“2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，标的公司的亏损或盈利金额，以标的公司 2021 年度经会计师事务所审计后的财务报表为准，即以 2021 年 12 月 31 日经会计师事务所审计后的利润表净利润减去 2021 年 1-10 月审计后的净利润，差额为调整股权对价。”

因此，交割时根据过渡期标的资产的经营情况以及《关于公司重大资产出售暨关联交易方案的议案》中对于过渡期间损益归属的安排对交易对价进行调整，与董事会审议通过的重组方案不存在差异，不会影响本次交易审议程序的进度。

三、具体说明你公司对本次出售资产产生的收益和过渡期损益分别拟采取的会计处理方式和依据，结合问题（2），说明标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间的盈亏的具体会计处理依据

#### （一）交易具体规定

根据福建华成房地产土地资产评估有限公司出具的闽华成评报(2022)资字第 Z0001 号资产评估报告，截至 2021 年 10 月 31 日，标的资产净资产评估值合计为人民币 39,435.80 万元。根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2022]13-1 号《审计报告》，截至 2021 年 10 月 31 日，标的资产净资产审计值合计为人民币 25,750.30 万元。经双方确认，协议项下交易标的资产总转让价款为人民币 39,435.80 万元。

交易双方同时约定，在评估基准日之次日，即 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，与标的公司相关的盈利或亏损均由公司享有或承担；自 2022 年 1 月 1 日起至标的公司交割日，与标的公司相关的盈利或亏损均由新华都集团享有或承担。2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，标的公司的盈利或亏损金额，以标的公司 2021 年度经会计师事务所审计后的财务报表为准，即以 2021 年度经审计净利润减去 2021 年 1-10 月经审计净利润，差额为调整股权交易对价。

#### （二）企业会计准则的相关规定

##### 1、处置长期股权投资

处置子公司的会计处理应分别对个别财务报表和合并财务报表进行会计处理。

在母公司个别财务报表中，处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。

在合并财务报表中，母公司因处置股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，处置股权取得的对价，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

##### 2、合并报表范围变更

《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第七条规定，合并财务报表的

合并范围应当以控制为基础予以确定。母公司在报告期内处置子公司以及业务，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

### **（三）拟采取的主要会计处理**

#### **1、出售资产的会计处理**

母公司个别报表中，按照实际取得的本次交易调整后的最终交易对价，减去母公司长期股权投资交割日账面价值的差额，计入 2022 年母公司财务报表的投资收益。

合并财务报表中，按照实际取得的本次交易调整后的最终交易对价，减去截至交割日的公司账面净资产的差额，计入公司 2022 年合并财务报表的投资收益。

调整后的最终交易对价=标的资产总转让价款 39,435.80 万元±标的公司期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）盈利或亏损

#### **2、过渡期损益的会计处理**

2021 年，标的公司仍属于公司财务报表的合并范围。于 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日的过渡期损益含在公司合并财务报表中。无须对过渡期损益进行单独会计处理。

自 2022 年 1 月 1 日起至标的公司交割日，与标的公司相关的盈利或亏损均由新华都集团享有或承担。但根据合并财务报表范围的相关规定，自 2022 年 1 月 1 日起至交割日的公司仍属于合并财务报表范围，无须对过渡期损益进行单独会计处理。

### **四、结合上述过渡期损益安排、交易成本等因素，分析说明本次交易对公司当期会计年度净利润的影响**

（一）2021 年标的公司仍属于合并财务报表范围，标的公司 2021 年损益均纳入公司 2021 年合并利润表。

（二）2022 年 1 月 1 日至交割日，标的公司的损益仍将纳入公司的合并利润表。同时，按照实际取得的本次交易调整后的最终交易对价，减去截至交割日的公司账面净资产的差额，计入公司 2022 年合并财务报表的投资收益。

因此，标的公司 2022 年 1 月 1 日至交割日的经营损益将体现在公司 2022 年度的合并财务报表中。同时公司 2022 年度还将确认转让标的资产产生的投资收益。

## 五、请独立财务顾问核查并发表明确意见

### （一）核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

1、查阅《重大资产出售协议》、标的公司评估报告、模拟合并审计报告和备考审阅报告；

2、向上市公司及交易对方主要负责人进行访谈，了解关于过渡期损益安排原因和依据；

3、查阅标的公司 2021 年度和截止 2022 年 2 月财务报表，并和公司财务总监、会计师进行沟通访谈，了解过渡期两段期间标的公司的经营情况，本次交易产生的投资收益和过渡期损益的会计处理和具体依据，和对公司当期会计年度净利润的影响；

4、对比会计准则确认上述会计处理和依据是否恰当。

### （二）核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、过渡期安排系交易各方商业谈判的结果，未违反相关法律法规的规定，拟出售资产的过渡期安排有助于尽早完成出售资产的剥离，剥离零售业务后将提升公司盈利能力，增加每股收益，优化资产结构，增强上市公司竞争能力和持续经营能力，有利于保障上市公司及中小股东合法权益，具有合理性。

2、《重大资产出售协议》中约定以标的公司 2021 年 12 月 31 日经审计净利润和 2021 年 1-10 月标的公司经审计净利润的差额作为股权对价调整项系商业谈判的结果，上述调整项预计确定的时间为 2022 年 3 月下旬，预计金额范围在-4000 万元至-6000 万元，对本次交易对价造成一定影响，但不会影响本次交易审议程序的进度；

3、公司对本次出售资产产生的收益和过渡期损益拟采取的会计处理方式和依据合理。

4、标的公司 2021 年损益均纳入公司 2021 年合并利润表；标的公司 2022 年 1 月 1 日至交割日的经营损益将体现在公司 2022 年度的合并财务报表中，同时公司 2022 年度还将确认转让标的资产产生的投资收益。

## 问题五

根据《重大资产出售协议》，交易对方新华都集团缴纳的保证金 11,820.80 万元无息转为协议的履约保证金，该协议履约保证金无息抵作等额协议价款；同时，首期价款 15,784.26 万元将在本次交易经董事会审议通过之日起三个工作日内支付至你公司指定银行账户，其余价款计算方式为交易标的总转让价款\*30%-标的公司期间（2021年11月1日至2021年12月31日）亏损+标的公司期间（2021年11月1日至2021年12月31日）盈利，将在标的公司完成工商变更登记后十个工作日内支付至你公司指定银行账户。请你公司：

（1）说明上述保证金 11,820.80 万元交纳的具体时间，你公司是否及时履行了相应的信息披露义务，同时，说明上述款项影响的会计年度以及相关会计处理方式和依据；

（2）说明截至目前，首期价款 15,784.26 万元的支付情况，交易对方是否存在违约情形；

（3）说明你公司和交易对方对剩余价款支付的具体约定，是否设置了相应的违约条款，同时，说明你公司拟对标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间亏损或盈利采取的会计处理方式和依据；

（4）请独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、说明上述保证金 11,820.80 万元交纳的具体时间，你公司是否及时履行了相应的信息披露义务，同时，说明上述款项影响的会计年度以及相关会计处理方式和依据

公司于 2022 年 1 月 28 日收到交易对方新华都集团支付的履约保证金 11,820.80 万元。公司于 2022 年 2 月 11 日召开第五届董事会第十五次（临时）会议审议通过了公司与新华都集团签订的《重大资产出售协议》，详见公司于 2022 年 2 月 12 日刊登于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告，公司及时履行了相应的信息披露义务。

根据公司与新华都集团签订的《重大资产出售协议》支付方式条款约定：“1、新华都集团缴纳的保证金 11,820.80 万元无息转为协议的履约保证金，该协议履

约保证金无息抵作等额协议价款”；协议生效条件条款约定：“协议自交易双方签字盖章之日起成立，于下列条件全部成就之日起生效：1、上市公司股东大会通过决议，批准本次资产出售相关事项。2、本次交易取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查。3、法律、法规和规范性文件所要求的其他相关有权机构的审批、许可或备案(如需)。如上述条件未成就，本协议对协议双方不具有法律约束力，除无息返还新华都集团支付的全部款项外，上市公司无需承担其他赔偿责任。”

目前该交易尚未完成，还未具备协议生效条件，属暂收款项性质，因此公司将此笔保证金列作其他应付款核算，不产生当期损益。

## **二、截至目前，首期价款 15,784.26 万元的支付情况，交易对方是否存在违约情形**

根据公司与新华都集团签订的《重大资产出售协议》约定：“2、首期价款为人民币 15,784.26 万元，计算方式为：交易标的资产总转让价款\*70%-新华都集团已支付保证金，新华都集团应在协议签订且本次交易经上市公司董事会审议通过之日起三个工作日内支付至上市公司指定银行账户。”

公司董事会决议于 2022 年 2 月 11 日通过，新华都集团于 2022 年 2 月 16 日支付首期价款 15,784.26 万元，符合协议约定，不存在违约情形。

## **三、说明公司和交易对方对剩余价款支付的具体约定，是否设置了相应的违约条款，同时，说明你公司拟对标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间亏损或盈利采取的会计处理方式和依据**

### **(一) 公司和交易对方对剩余价款支付的具体约定**

根据公司与新华都集团签订的《重大资产出售协议》，其中支付方式条款约定：“其余价款计算方式为：交易标的总转让价款\*30%-标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）亏损+标的资产期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）盈利，新华都集团在标的公司完成工商变更登记后十个工作日内将其余价款支付至上市公司指定银行账户；因新华都集团原因未能在约定期限内办理任一标的公司工商变更登记的，上市公司有权要求乙方立即支付剩余转让价款”。



## （二）协议中已设置相应的违约责任条款

协议中已设置相应的违约责任条款，具体如下：

1、新华都集团未依约按期足额支付转让价款的，上市公司有权解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的新华都集团仍应赔偿。

上市公司同意继续履行协议的，每逾期一日，新华都集团应按应付款的 5% 向上市公司支付违约金，逾期超过 15 日新华都集团仍未足额支付转让价款的，上市公司有权解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的新华都集团仍应赔偿，该损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失等。

2、因上市公司重大过错逾期不配合新华都集团及标的公司完成交割手续的，每逾期一日应按交易价款的 5% 向新华都集团支付违约金，逾期超过 15 日的，新华都集团有权解除协议，上市公司应退回已收取的履约保证金及利息，并要求上市公司赔偿损失。非上市公司重大过错或上市公司具有合理理由的除外。

3、因新华都集团未按照交易协议进行价款支付，或向相关行政部门提供虚假主体资格证明材料的，造成上市公司、标的公司损失或额外支出其他费用的（如维持标的公司经营费用等），新华都集团应赔偿上述费用及因此造成的上市公司、标的公司的全部损失，包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失。因此造成协议无法履行的，上市公司有权单方解除本协议，并有权将新华都集团缴纳的履约保证金作为违约金予以没收，已收取的款项不予退还，造成上市公司其他损失的，新华都集团仍应赔偿，该损失包括但不限于直接损失、间接损失、可得利益损失等。

## （三）公司拟对标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间亏损或盈利采取的会计处理方式和依据

《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第七条规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。母公司在报告期内处置子公司以及业务，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

1、因为 2021 年标的公司仍属于公司财务报表的合并范围。于 2021 年 11 月

1 日至 2021 年 12 月 31 日的过渡期损益含在公司合并财务报表中。无须对过渡期损益进行单独会计处理。

2、2022 年合并财务报表中，按照实际取得的本次交易调整后的最终交易对价，减去截至交割日的公司账面净资产的差额，计入公司 2022 年合并财务报表的投资收益。调整后的最终交易对价=标的资产总转让价款 39,435.80 万元±标的公司期间（2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日）盈利或亏损

因此，标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间亏损或盈利已反映在公司 2021 年的合并财务报表中。同时此期间的亏损或盈利将影响调整后的最终交易对价，进而影响公司 2022 年合并财务报表中的投资收益。

#### 四、请独立财务顾问核查并发表明确意见

##### （一）核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

- 1、查阅了《重大资产出售协议》及重组公告文件、交易对方价款支付凭证；
- 2、与上市公司财务负责人访谈，了解相关款项的会计处理情况以及过渡期损益的处理方式；
- 3、对比会计准则确认上述会计处理和依据是否恰当。

##### （二）核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、交易对方已于 2022 年 1 月 28 日交纳保证金，公司于 2022 年 2 月 11 日召开第五届董事会第十五次(临时)会议审议通过了公司与新华都集团签订的《重大资产出售协议》，并及时履行了相应的信息披露义务。目前该交易尚未完成，还未具备协议生效条件，上述保证金属暂收款项性质，因此公司将此笔保证金列作其他应付款核算，不产生当期损益。

2、交易对方已于 2022 年 2 月 16 日支付首期价款 15,784.26 万元，不存在违约情形。

3、公司和交易对方对其余价款支付进行了具体约定并设置了相应的违约条款。公司拟对标的公司在 2021 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间亏损或盈利采取的会计处理方式和依据合理。

## 问题六

截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司泉州新华都购物广场有限公司（以下简称“泉州新华都”）应收和昌（福建）房地产开发有限公司（以下简称“和昌福建”）租赁保证金、购房款及相应利息 30,305.00 万元，标的公司已对该笔款项单独计提坏账准备 14,152.44 万元，并于各报告期末进行减值测试，未发现新的减值迹象。因泉州新华都所持有的上述债权与零售业务无关，你公司已于 2021 年 12 月 29 日签订了《债权转让协议》，按照账面净值受让该债权。请你公司：

（1）结合上述债权形成的背景和与你公司互联网营销业务的关联性，详细说明你公司“因泉州新华都购物广场有限公司所持有的上述债权与零售业务无关”而受让该债权的原因和合理性；

（2）补充披露《债权转让协议》的具体内容，包括协议签署的时间、你公司受让上述债权的对价、协议生效条件、终止条件等，同时，结合本次交易对价的支付方式，详细说明你公司受让上述债权的具体交割安排，说明你公司拟对上述债权采取的会计处理方式和依据；

（3）说明上述《债权转让协议》的签署，是否与本次重大资产重组事项构成一揽子交易，两笔交易是否互为前提，是否存在其他协议约定，你公司是否根据《股票上市规则》的相关规定，及时履行了信息披露义务和审议程序；

（4）根据公开信息，和昌福建的股东香港和昌实业（集团）有限公司目前经营状态为已告解散。结合上述债权在过去年度减值测试中所采用的关键假设、主要参数等，详细说明你公司对该笔款项单独计提坏账准备 14,152.44 万元的原因以及充分性，同时，说明你公司在后来各年度未计提坏账准备的原因和合理性，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定；

（5）结合和昌福建近三年的经营情况、你公司或泉州新华都已采取的催收措施、你公司拟采取的催收措施和预计收回的时间，说明该笔债权目前是否存在较大的减值迹象，本次债权受让是否存在侵害上市公司利益的情形，请你公司独立董事核查并发表明确意见；

（6）结合问题（4）（5），请本次交易的审计机构天健会计师事务所说明，在本次交易中对泉州新华都的财务报表进行审计时，是否已充分考虑了上述债权收回的可能性，是否已获取了充分、适当的审计证据对上述债权进行了单独

的减值测试，说明其出具的截至 2021 年 10 月 31 日的审计报告是否准确，相关审计程序、审计结论是否符合《注册会计师审计准则》的相关规定；

(7) 请本次交易的评估机构说明在本次交易中对上述债权具体的评估情况，包括评估方式、评估参数、评估结果等；

(8) 请独立财务顾问、会计师、评估机构核查并发表明确意见。

## 【回复】

一、结合上述债权形成的背景和与你公司互联网营销业务的关联性，详细说明你公司“因泉州新华都购物广场有限公司所持有的上述债权与零售业务无关”而受让该债权的原因和合理性；

### (一) 和昌债权形成的背景和与互联网营销业务的关联性

公司应收和昌（福建）房地产开发有限公司（以下简称“和昌福建”）租赁保证金、购房款及相应利息产生原因如下：

2012 年 10 月，公司子公司泉州新华都拟租赁和昌福建负责开发建设的和昌贸易中心地下一层，并按合同支付租赁保证金 10,000 万元；2012 年 11 月，泉州新华都拟购买和昌贸易中心商场二、三、四层，并按合同支付购房款 19,000 万元；同时在上述 2 份合同基础上，双方签订补充协议，约定和昌福建需在合同履行前按照已支付款项年利率 18% 支付资金占用费。因和昌福建出现资金紧张及股东纠纷问题，其在建的和昌贸易中心项目自 2016 年 7 月起处于停工状态，无法继续履行合同，导致租赁保证金、购房款及相应利息无法收回。

2018 年 6 月，福建省高级人民法院出具《民事判决书》（（2017）闽民初 26 号），判决和昌福建偿还上述款项并支付相应利息。2018 年 9 月，最高人民法院出具《民事裁定书》（（2018）最高法民终 804 号），裁定维持福建省高级人民法院出具的《民事判决书》。

公司于 2016 年 1 月完成对久爱致和(北京)科技有限公司、久爱(天津)科技发展有限公司及泸州聚酒致和电子商务有限公司的收购，收购后由上述 3 家子公司开展互联网营销业务，在此之前公司未开展互联网营销业务。因此上述债权与公司互联网营销业务无关联。

## （二）和昌债权与零售业务无关而受让该债权的原因和合理性

和昌债权系应收和昌福建的赔偿款，因借贷关系产生，与公司的日常经营无关。该债权自产生至今，未与公司零售业务的运营、采购等产生任何关联，未对零售业务的开展产生任何实质性影响，公司未因该债权而获取与零售业务相关的资产、业务等。

在本次交易的谈判过程中，由于和昌债权与本次出售的零售业务实际经营无关，交易对方无意受让该债权。为推动本次交易进程，公司经讨论决定于 2021 年 12 月 29 日与子公司泉州新华都签署了《债权转让协议》，按照 2021 年 10 月 31 日和昌债权的账面价值受让该债权。

综上，作为本次重大资产出售的前提，公司通过母子公司之间债权转让的方式推动本次交易进程具备合理性。

二、补充披露《债权转让协议》的具体内容，包括协议签署的时间、你公司受让上述债权的对价、协议生效条件、终止条件等，同时，结合本次交易对价的支付方式，详细说明你公司受让上述债权的具体交割安排，说明你公司拟对上述债权采取的会计处理方式和依据

### （一）《债权转让协议》的具体内容

2021 年 12 月 29 日，公司（乙方）与全资子公司泉州新华都（甲方）签订《债权转让协议》，泉州新华都将应收和昌福建款项按其账面价值 161,525,650.00 元转让给公司。具体条款包括：

#### 1、转让债权标的

甲方依据（2017）闽民初 26 号民事判决书及（2018）最高法院终 804 号民事裁定书对和昌房地产享有的债权，截至 2021 年 10 月 31 日，债权包括本金 2.9 亿元，以及相应的利息、违约金、律师费、迟延履行金等。

#### 2、转让价格支付

甲乙双方一致同意以债权标的截至 2021 年 10 月 31 日的账面价值人民币 161,525,650.00 元（大写：人民币壹亿陆仟壹佰伍拾贰万伍仟陆佰伍拾元）作为本次债权转让的价格。

本协议生效后 6 个月内，乙方向甲方指定账户支付债权转让款合计人民币

161,525,650.00 元（大写：人民币壹亿陆仟壹佰伍拾贰万伍仟陆佰伍拾元）。本协议生效后，债权转让即生效，甲方基于标的债权享有的权利义务全部转移至乙方。

### 3、文书的交付

甲方应当于债权转让生效后 15 个工作日内，将转让标的相应书面文件交付乙方。

### 4、其他条款

本协议自双方签字或盖章之日成立并生效。

《债权转让协议》未约定终止条款。

（二）结合本次交易对价的支付方式，详细说明公司受让上述债权的具体交割安排

《债权转让协议》约定，本协议生效后的 6 个月内，公司向泉州新华都指定账户支付债权转让款合计人民币 161,525,650.00 元。

公司已与泉州新华都就应收和昌福建债权进行了交割，并将按协议约定在 6 个月内完成款项支付。

（三）公司拟对上述债权采取的会计处理方式和依据

#### 1、企业会计准则的相关规定

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### 2、拟对上述债权采取的会计处理方式

泉州新华都在《债权转让协议》生效后，转移了金融资产所有权上几乎所有

的风险和报酬，因此终止确认应收和昌福建债权，同时确认应收公司款项。由于是按账面价值转让，不产生当期损益。

同时，公司将按账面价值确认应收和昌福建债权，确认应付泉州新华都债权转让款，并将按协议约定，在 6 个月内支付。本事项也不产生当期损益。

**三、说明上述《债权转让协议》的签署，是否与本次重大资产重组事项构成一揽子交易，两笔交易是否互为前提，是否存在其他协议约定，你公司是否根据《股票上市规则》的相关规定，及时履行了信息披露义务和审议程序**

**（一）说明上述《债权转让协议》的签署，是否与本次重大资产重组事项构成一揽子交易，两笔交易是否互为前提，是否存在其他协议约定**

在交易的谈判阶段，公司与交易对方就标的资产是否包括和昌债权等各项条件展开沟通，沟通过程中交易对方提出所受让的标的资产应不包含和昌债权，需进行相应处置后再行签署《重大资产出售协议》。在交易双方就此事项达成一致后，公司于 2021 年 12 月 29 日召开总经理办公会会议同意此事项，并于当天与泉州新华都签订了《债权转让协议》，以上市公司受让泉州新华都持有的和昌债权的方式进行了处置，和昌债权的处置是本次重大资产重组达成的基础而非生效条件。

在《债权转让协议》签署完毕并生效后，且标的资产的审计评估完成后，公司于 2022 年 2 月 11 日召开第五届董事会第十五次（临时）会议审议通过了与本次重组相关的议案，上市公司与新华都集团于当天签署了本次《重大资产出售协议》。

综上，《债权转让协议》于《重大资产出售协议》签署前生效，《重大资产出售协议》亦未将债权转让完成作为生效条件，故《债权转让协议》与《重大资产出售协议》系两份独立的合同，形成两个相互独立的合同关系。因此，《债权转让协议》与本次重大资产重组事项不构成一揽子交易，债权转让是本次重大资产重组的前提，但重大资产重组不是债权转让的前提，两笔交易不互为前提，不存在其他协议就上述事项作出约定。

## （二）公司是否根据《股票上市规则》的相关规定，及时履行了信息披露义务和审议程序

《债权转让协议》系母公司与子公司之间的内部债权转让行为，该事项已于2021年12月29日召开的总经理办公会会议审议通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则（2022年修订）》“第六章 应当披露的交易”之6.1.21条规定，上市公司与其合并报表范围内的控股子公司发生的或者上述控股子公司之间发生的交易，可以免于按照本节规定披露和履行相应程序，中国证监会或者本所另有规定的除外。

因此，公司已针对该事项履行了内部审议程序，该事项无需单独披露。

### 四、根据公开信息，和昌福建的股东香港和昌实业（集团）有限公司目前经营状态为已告解散。结合上述债权在过去年度减值测试中所采用的关键假设、主要参数等，详细说明你公司对该笔款项单独计提坏账准备14,152.44万元的原因以及充分性，同时，说明你公司在后来各年度未计提坏账准备的原因和合理性，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的规定

#### （一）基本情况

泉州新华都依据《民事判决书》（（2017）闽民初字第26号）及《民事裁定书》（（2018）最高法院终804号）享有对和昌福建的债权30,305.00万元。

由于和昌福建未履行判决义务，公司向福建省高级人民法院申请强制执行。2019年1月，福建省高级人民法院受理本案，并指定福建省莆田市中级人民法院执行。2020年12月，福建省莆田市中级人民法院出具《执行裁定书》（（2019）闽03执255号之二），依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第五百一十九条之规定，裁定终结本次执行程序。公司在执行条件成就或发现被执行人有其他可供执行的财产时，可以再次申请执行，再次申请不受申请执行时效期间的限制。

和昌福建的股东香港和昌实业（集团）有限公司目前经营状态为已告解散，和昌福建也基本处于停业状态。其在建的和昌贸易中心项目自2016年7月起处于停工状态，导致公司应收债权无法收回。

和昌贸易中心项目紧临泉州市丰泽广场，位于泉州市中心地段，其在建工程



包括商场、办公用房、住宅和车位等，目前已建至地上 15 层，和昌福建有明确可供执行的资产。

公司前期作为首先查封的债权人，积极配合莆田市中级人民法院对和昌贸易中心的拍卖工作。该院通过网络询价系统以电子随机摇号方式确定福建中正资产评估房地产估价有限公司对和昌贸易中心土地及地上建筑物进行评估，2020 年 3 月，评估前期工作已基本完成。2020 年 3 月 25 日，经莆田市中级人民法院告知，泉州市不动产登记中心向其送达了《关于和昌（福建）房地产公司土地查封问题的函》，由于不动产登记部门整合的原因，导致查封登记系统出现问题，因而导致了相关法院查封登记时间出现错误。按照上述函件，公司非首先查封债权人，导致执行工作暂缓。2020 年 12 月，莆田市中级人民法院裁定终结公司与被执行人和昌公司及其法定代表人的本次执行程序，莆田市中级人民法院裁定终结本次执行的主要原因是公司非首先查封债权人，案件要按查封顺序执行。

目前泉州市中级人民法院系和昌贸易中心项目首先查封法院，首先查封债权人案件债权本金金额为 1 亿元人民币标的。目前公司与和昌福建其他债权人正积极努力推动案件进入破产程序，截至目前法院尚未裁定宣告和昌福建破产。公司也在密切关注案件的进展情况。

由于和昌案件执行程序涉及范围广，执行难度较大，跨度时间较长，未来债权的回收还有待案件执行的进一步推进。另外，公司也在尝试重组、债权转让等多种渠道，力争加速其他应收款的回收进度。

## （二）单独计提坏账准备 14,152.44 万元的原因以及充分性

基于上述情况，公司应收和昌福建债权的信用风险明显不同于正常账期的应收款项，因此自 2016 年起，公司对该债权每年单独进行减值测试，并相应计提坏账准备。

2016 年，公司委托福建均恒房地产评估有限公司对该项目于 2016 年 12 月 31 日的房地产投资价值进行了评估，出具了房地产估价报告(福均恒估〔2017〕第 Q03337 号)，采用假设开发法，估价对象在 2016 年 12 月 31 日投资价值为 11.74 亿元。和昌公司债务情况系参照北京德恒（福州）律师事务所 2016 年针对和昌公司的经营情况及所涉及的工程、负债情况所做的法律尽职调查报告。根据该尽调查报告，和昌公司全部债务本金 90,500 万元，其中对公司债务本金 29,000 万元，

公司债权占比为 32.04%；假设法院以评估价格的 95%作为执行标的的拍卖价格，扣除执行标的未结工程款、未付薪资、税费等相关支出 61,190.31 万元，全部债权人预计可分配金额为 50,407.14 万元，其中公司预计可分配金额为 16,152.57 万元，按照上述方法计算的结果，公司 2016 年对上述债权共计提坏账准备 14,152.44 万元。

在此基础上，每年公司基于同个商圈就近的房产价格、租金等因素，对和昌贸易中心在建工程作出价值预估，在假设拍卖的基础上，优先偿付工程款、税款后按债权比例进行分配的方法预计可以收回的款项。

截至本回复出具日，公司假设按和昌贸易中心在建工程预估价值的 70% 进行拍卖可得款项 112,025.90 万元，扣除执行标的未结工程款、未付薪资、税费等相关支出 61,545.09 万元，按公司债权占比为 32.04%（经中国执行信息公开网公开查询，和昌福建已经被申请执行但尚未履行的债务金额约 6 亿元，可能存在部分债权人未进行诉讼的情形），可收回款项 16,176.17 万元，上述预计方法假设的基础、涉及的标的资产、公司债权占比、各项分配指标均未发生重大不利变化，经减值测试后未发生新的减值情况。

综上所述公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和坏账准备作出了合理预计，相关会计处理符合会计政策及《企业会计准则》的要求。

**五、结合和昌福建近三年的经营情况、你公司或泉州新华都已采取的催收措施、你公司拟采取的催收措施和预计收回的时间，说明该笔债权目前是否存在较大的减值迹象，本次债权受让是否存在侵害上市公司利益的情形，请你公司独立董事核查并发表明确意见**

和昌福建的股东香港和昌实业（集团）有限公司目前经营状态为已告解散，和昌福建也基本处于停业状态。其在建的和昌贸易中心项目自 2016 年 7 月起处于停工状态。

泉州新华都已采取诉讼的方式对和昌福建的债权进行催收。泉州新华都已向福建省高级人民法院提起诉讼，2018 年 6 月，福建省高级人民法院出具《民事判决书》（（2017）闽民初 26 号），判决和昌福建偿还上述款项并支付相应利息。2018 年 9 月，最高人民法院出具《民事裁定书》（（2018）最高法民终 804

号），裁定维持福建省高级人民法院出具的《民事判决书》。判决生效之后，泉州新华都已向人民法院申请强制执行，2019年1月，福建省高级人民法院受理本案，并指定福建省莆田市中级人民法院执行。2020年12月，福建省莆田市中级人民法院出具《执行裁定书》（（2019）闽03执255号之二），依照《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第五百一十九条之规定，裁定终结本次执行程序。公司在执行条件成就或发现被执行人有其他可供执行的财产时，可以再次申请执行，再次申请不受申请执行时效期间的限制。

当前该笔债权预计收回时间存在不确定性。和昌福建明确的资产为在建工程和昌贸易中心及土地使用权，目前案件的可执行财产未发生实质变化。截至目前，该笔债权不存在较大的减值迹象。本次债权受让系上市公司母公司及其子公司的内部债权转让行为，不存在侵害上市公司利益的情形。

公司独立董事对此事项发表的意见如下：公司全资子公司泉州新华都购物广场有限公司已通过诉讼方式对和昌（福建）房地产开发有限公司的债权进行催收，当前该笔债权预计收回时间存在不确定性。该笔债权目前的减值迹象不明显，本次债权受让系上市公司母公司及其子公司的内部债权转让行为，不存在侵害上市公司利益的情形。

**六、结合问题（4）（5），请本次交易的审计机构天健会计师事务所说明，在本次交易中对泉州新华都的财务报表进行审计时，是否已充分考虑了上述债权收回的可能性，是否已获取了充分、适当的审计证据对上述债权进行了单独的减值测试，说明其出具的截至2021年10月31日的审计报告是否准确，相关审计程序、审计结论是否符合《注册会计师审计准则》的相关规定**

（一）会计师在泉州新华都各年年报审计及截至2021年10月31日的财务报表审计过程中，均将应收和昌福建债权坏账准备的计提作为关键（重点）审计事项。在审计过程中执行充分的审计程序对公司坏账准备的计提进行复核，并结合各时点案件实际进展情况，对坏账准备计提的充分性、合理性进行评估。

（二）针对应收和昌福建债权坏账准备的计提，会计师实施的审计程序主要包括：

1、了解与其他应收款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

- 2、对经办律师进行访谈，了解上述债权涉及的诉讼进展情况；
- 3、实地查看涉诉资产的现状；
- 4、评估管理层减值测试方法的合理性；
- 5、评估管理层对可收回金额的预计作出的重大假设的合理性：包括预计房产价值、优先偿付金额、假设拍卖折扣率及债权人分配比率等；
- 6、测试基础数据计算的准确性；
- 7、检查其他应收款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

经核查，会计师认为，公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和坏账准备作出了合理预计，相关会计处理符合会计政策及《企业会计准则》的要求。我们出具的截至 2021 年 10 月 31 日的审计报告准确，相关审计程序、审计结论符合《注册会计师审计准则》的相关规定。

#### **七、请本次交易的评估机构说明在本次交易中对上述债权具体的评估情况，包括评估方式、评估参数、评估结果等**

本次评估对和昌（福建）房地产开发有限公司应收款项历史形成原因进行调查了解，经核实后账面余值 303,050,000.00 元，评估在分析企业提供的尽职调查报告、计提减值测试的基础上，预计风险损失 141,524,350.00 元，评估值 161,525,650.00 元，评估无增减值。

#### **八、请独立财务顾问、会计师、评估机构核查并发表明确意见**

##### **（一）独立财务顾问核查程序及核查意见**

##### **1、核查程序**

独立财务顾问履行了以下核查程序：

- 1、查阅和昌福建债权相关的诉讼文件及公司公告，对公司管理层进行访谈，了解和昌福建债权形成背景及处置进展；
- 2、查阅公司与泉州新华都签订的《债权转让协议》，向公司管理层及会计师了解债权转让的会计处理及依据；
- 3、查阅房地产估价报告、北京德恒（福州）律师事务所 2016 年针对和昌公司的经营情况及所涉及的工程、负债情况所做的法律尽职调查报告；

4、对和昌公司诉讼金额进行网络核查，向公司管理层及会计师了解公司减值准备计提政策和过程，并与实际执行情况进行对比分析；

5、查阅评估师出具的评估报告和评估说明，了解主要评估方法和依据。

## 2、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

(1) 和昌福建债权系泉州新华都向和昌福建支付的租赁保证金、购房款及相应利息，因无法收回而形成的赔偿款。该债权与公司互联网营销业务无关联。该债权未形成零售业务的资产和业务，与零售业务经营无关。公司通过母子公司之间债权转让的方式推动本次交易进程，具备合理性。

2、公司已与泉州新华都就应收和昌福建债权进行了交割，并将按协议约定在6个月内完成款项支付。泉州新华都在《债权转让协议》生效后，终止确认应收和昌福建债权，同时确认应收公司款项，不产生当期损益；同时，公司将按账面价值确认应收和昌福建债权，确认应付泉州新华都债权转让款，不产生当期损益。

3、《债权转让协议》的签署与本次重大资产重组事项不构成一揽子交易，两笔交易不互为前提，不存在其他协议约定。《债权转让协议》系母子公司之间的内部债权转让行为，可以免于按照《股票上市规则》披露。公司已针对该事项召开了总经理办公会会议，履行了内部审议程序，该事项无需单独披露。

4、公司对该笔款项单独计提坏账准备 14,152.44 万元的原因合理且充分。以后各年度预计方法假设的基础、涉及的标的资产、公司债权占比、各项分配指标均未发生重大不利变化，经减值测试后未发生新的减值情况。相关会计处理符合《企业会计准则》的要求。

5、泉州新华都已通过诉讼方式对和昌福建的债权进行催收，当前该笔债权预计收回时间存在不确定性。该笔债权目前不存在较大的减值迹象，本次债权受让系上市公司母公司及其子公司的内部债权转让行为，不存在侵害上市公司利益的情形。公司独立董事已发表明确意见。

6、会计师认为：公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和坏账准备作出了合理预计，相关会计处理符合会计政策及《企业会计准则》的要求。我们在对泉州新华都财务报表进行审计时，已充分考虑了债权收回的可能性，已获取了充分、适当的审计证据对上述债权进行了单独的减值测试。

我们出具的截至 2021 年 10 月 31 日的审计报告准确，相关审计程序、审计结论符合《注册会计师审计准则》的相关规定。

7、评估机构认为：本次评估对和昌（福建）房地产开发有限公司应收款项历史形成原因进行调查了解，经核实后账面余值 303,050,000.00 元，评估在分析企业提供的尽职调查报告、计提减值测试的基础上，预计风险损失 141,524,350.00 元，评估值 161,525,650.00 元，评估无增减值。

## （二）申请人会计师核查程序及核查意见

### 1、核查程序

申请人会计师履行了以下核查程序：

- （1）访谈公司管理层，了解债权转让的主要原因并评估合理性；
- （2）了解债权转让协议的执行情况、交割安排及拟采取的会计处理方式；
- （3）检查债权转让协议款项支付情况；
- （4）对经办律师进行访谈，了解上述债权涉及的诉讼进展情况；
- （5）实地查看涉诉资产的现状；
- （6）评估管理层减值测试方法的合理性；
- （7）评估管理层对可收回金额的预计作出的重大假设的合理性：包括预计房产价值、优先偿付金额、假设拍卖折扣率及债权人分配比率等；
- （8）测试基础数据计算的准确性。

### 2、核查意见

经核查，申请人会计师认为：

- （1）结合上述债权形成的背景和公司互联网营销业务的关联性，公司受让该债权的原因合理；
- （2）公司拟对上述债权采取的会计处理方式正确，依据充分、合理；
- （3）公司已针对该事项履行了内部审议程序，该事项无需单独披露；
- （4）公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和坏账准备作出了合理预计，相关会计处理符合会计政策及《企业会计准则》的要求；
- （5）经核查，我们认为，公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和坏账准备作出了合理预计，相关会计处理符合会计政策及《企

业会计准则》的要求。我们在对泉州新华都财务报表进行审计时，已充分考虑了债权收回的可能性，已获取了充分、适当的审计证据对上述债权进行了单独的减值测试。我们出具的截至 2021 年 10 月 31 日的审计报告准确，相关审计程序、审计结论符合《注册会计师审计准则》的相关规定。

### **(三) 申请人评估师核查程序及核查意见**

#### **1、核查程序**

申请人评估师履行了以下核查程序：

- 1、了解和昌债权的形成原因，记账原则、诉讼情况、计提坏账准备等情况；
- 2、收集与评估有关的产权、尽职调查报告、法律法规文件、市场资料、债务人相关情况等资料；
- 3、借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法预计风险损失。

#### **2、核查意见**

经核查，申请人评估师认为：

公司已结合和昌福建目前实际状况和可获取的信息对可回收金额和评估风险损失作出了合理预计，评估预计风险损失 141,524,350.00 元，评估值 161,525,650.00 元，评估无增减值，评估结论公允合理，符合《资产评估准则》的相关规定。

## 问题七

你公司未对标的公司的土地使用权和房屋所有权权利性质、使用期限进行完整披露，请你公司：

(1) 说明未完整披露上述相关信息的原因和合理性；

(2) 详细说明对标的公司的土地使用权和房屋所有权的评估过程，包括评估的具体方法、计算过程、关键参数的取值依据及合理性等，说明相关资产评估过程和评估证据是否充分，评估结果是否公允、合理。

(3) 请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见。

### 【回复】

#### 一、说明未完整披露上述相关信息的原因和合理性

根据 2015 年 3 月 1 日起施行的《不动产登记暂行条例》第二十一条第二款：“不动产登记机构完成登记，应当依法向申请人核发不动产权属证书或者登记证明”；第三十三条第一款：“本条例施行前依法颁发的各类不动产权属证书和制作的不动产登记簿继续有效”。本次披露的土地使用权和房屋所有权，包含标的公司在《不动产登记暂行条例》施行前依法取得的《房屋所有权证书》《土地使用权证书》以及施行后依法取得的《不动产权证书》，《不动产权证书》包含土地使用权及房屋所有权的相关信息，为便于统计，公司将其合并披露。合并后的表格中，“权利性质”系指国有土地使用权的土地性质，“使用期限”系指国有土地使用权的使用期限，因房屋所有权不涉及土地性质及使用期限，因此公司在合并披露时未列示房屋所有权的权利性质和使用期限。公司已完整披露房屋所有权及土地使用权的相关信息。

为进一步明晰标的公司土地使用权和房屋所有权情况，公司就土地使用权及房屋所有权分别披露如下：

#### (一) 土地使用权

序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
1	漳州	漳国用	芗城区新垵	出	住宅	5,088	31.41	至 2064	无



序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
	新华都	(2007)第76435号	广场B幢302号	出让				年04月12日	
2	漳州新华都	漳国用(2007)第76434号	芗城区新瓏广场B幢202号	出让	住宅	5,088	31.41	至2064年04月12日	无
3	漳州新华都	漳国用(2007)第76432号	芗城区新瓏广场B幢201号	出让	住宅	5,088	18.42	至2064年04月12日	无
4	漳州新华都	漳国用(2007)第76433号	芗城区新瓏广场B幢102号	出让	住宅	5,088	31.41	至2064年04月12日	无
5	漳州新华都	漳国用(2007)第76431号	芗城区新瓏广场B幢101号	出让	住宅	5,088	18.42	至2064年04月12日	无
6	漳州新华都	漳国用(2004)第48727号	芗城区胜利西路新瓏广场地下室	转让	车库	5,088	673.38	至2064年04月12日	无
7	漳州新华都	漳国用(2004)第48583号	芗城区胜利西路新瓏广场第二层商场	转让	商业	5,088	852.01	至2044年04月12日	无
8	漳州新华都	漳国用(2004)第48584号	芗城区胜利西路新瓏广场第一层商场	转让	商业	5,088	789.53	至2044年04月12日	无
9	厦门新华都	厦国土房产第00640474号	思明区演武路15-69号地下一层CS室	出让	商业服务业	7,533.81(总用地面积)	244.52	1994-08-17-2034-08-16	无
10	福建新华都百货	闽(2018)福州市不动产权第9012617号	鼓楼区鼓东街道五四路162号新华福广场1#、2#连体楼3层03店面	出让	其它商服用地/商业	5,723.60(共有)	证书未列明	1996-11-07起2036-11-06止	无
11	福建新华都百货	榕鼓国用(2008)第00252401634号	鼓楼区鼓东街道五四路162号新华福广场1、2	出让	商业	217.90	217.90	至2036-11-06	无

序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
			座连体楼二层01商场						
12	三明新华都	安国用(2016)第0054319号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场一至四层商业	出让	商业用地	5,390.93	5,390.93	至2050-05-05	无
13	三明新华都	安国用(2016)第0054320号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面101号	出让	商业用地	21.09	21.09	至2050-05-05	无
14	三明新华都	安国用(2016)第0054321号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面102号	出让	商业用地	19.49	19.49	至2050-05-05	无
15	三明新华都	安国用(2016)第0054322号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面103号	出让	商业用地	12.63	12.63	至2050-05-05	无
16	三明新华都	安国用(2016)第0054323号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面105号	出让	商业用地	13.54	13.54	至2050-05-05	无
17	三明新华都	安国用(2016)第0054324号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面106号	出让	商业用地	13.98	13.98	至2050-05-05	无
18	三明新华都	安国用(2016)第0054325号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面107号	出让	商业用地	16.43	16.43	至2050-05-05	无
19	三明新华都	安国用(2016)第0054326号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广	出让	商业用地	15.94	15.94	至2050-05-05	无

序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
			场店面 108 号						
20	三明新华都	安国用(2016)第 0054327 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 109 号	出让	商业用地	14.30	14.30	至 2050-05-05	无
21	三明新华都	安国用(2016)第 0054328 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 110 号	出让	商业用地	13.30	13.30	至 2050-05-05	无
22	三明新华都	安国用(2016)第 0054329 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 111 号	出让	商业用地	41.63	41.63	至 2050-05-05	无
23	三明新华都	安国用(2016)第 0054330 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 112 号	出让	商业用地	115.79	115.79	2050-05-05	无
24	三明新华都	安国用(2016)第 0054331 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 113 号	出让	商业用地	13.83	13.83	至 2050-05-05	无
25	三明新华都	安国用(2016)第 0054332 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 115 号	出让	商业用地	16.31	16.31	至 2050-05-05	无
26	三明新华都	安国用(2016)第 0054333 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 116 号	出让	商业用地	17.34	17.34	至 2050-05-05	无
27	三明新华都	安国用(2016)第 0054334 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都	出让	商业用地	17.34	17.34	至 2050-05-05	无

序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
			商业广场店面117号						
28	三明新华都	安国用(2016)第0054335号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面118号	出让	商业用地	17.34	17.34	至2050-05-05	无
29	三明新华都	安国用(2016)第0054336号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面119号	出让	商业用地	16.20	16.20	至2050-05-05	无
30	三明新华都	安国用(2016)第0054337号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面120号	出让	商业用地	8.79	8.79	至2050-05-05	无
31	三明新华都	安国用(2016)第0054338号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面121号	出让	商业用地	17.76	17.76	至2050-05-05	无
32	三明新华都	安国用(2016)第0054339号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面122号	出让	商业用地	17.76	17.76	至2050-05-05	无
33	三明新华都	安国用(2016)第0054340号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面123号	出让	商业用地	17.76	17.76	至2050-05-05	无
34	三明新华都	安国用(2016)第0054341号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面125号	出让	商业用地	24.70	24.70	至2050-05-05	无
35	三明新华都	安国用(2016)第0054342号	湖头镇河滨北路2号新华都商业广	出让	商业用地	16.07	16.07	至2050-05-05	无

序号	使用人	权属证号	坐落	土地性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	使用期限	权利限制
			场店面 126 号						
36	三明新华都	安国用(2016)第 0054343 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 127 号	出让	商业用地	17.12	17.12	至 2050-05-05	无
37	三明新华都	安国用(2016)第 0054344 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 128 号	出让	商业用地	17.12	17.12	至 2050-05-05	无
38	三明新华都	安国用(2016)第 0054345 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 129 号	出让	商业用地	17.76	17.76	至 2050-05-05	无
39	三明新华都	安国用(2016)第 0054346 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 130 号	出让	商业用地	17.76	17.76	至 2050-05-05	无
40	三明新华都物流	闽(2018)沙县不动产权第 0008288 号	沙县虬江水东路 179 号	出让	其他商服用地	33,365.00	证书未列明	至 2051-11-27	无

## (二) 房屋所有权

序号	所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利限制
1	漳州新华都	漳房权证芑字第 01094105 号	芑城区新玑广场 B 幢 101 号	住宅	76.50	无
2	漳州新华都	漳房权证芑字第 01094126 号	芑城区新玑广场 B 幢 102 号	住宅	135.96	无
3	漳州新华都	漳房权证芑字第 01094106 号	芑城区新玑广场 B 幢 201 号	住宅	76.50	无
4	漳州新华都	漳房权证芑字第 01094128 号	芑城区新玑广场 B 幢 202 号	住宅	135.96	无
5	漳州新华都	漳房权证芑字第	芑城区新玑广	住宅	135.96	无

序号	所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利 限制
		第 01094127 号	场 B 幢 302 号			
6	漳州新华都	漳房权证芗字第 01036310 号	芗城区新瓊广场地下室	车库	2,767.67	无
7	漳州新华都	漳房权证芗字第 01042600 号	芗城区新瓊广场二层(商场)	商场	3,511.41	无
8	漳州新华都	漳房权证芗字第 01043241 号	芗城区新瓊广场第一层(商场)	商场	3,157.04	无
9	福建新华都百货	闽(2018)福州市不动产权第 9012617 号	鼓楼区鼓东街道五四路 162 号新华福广场 1#、2#连体楼 3 层 03 店面	其它商服用地/商业	1,493.84	无
10	福建新华都百货	榕房权证 R 字第 0802347 号	鼓楼区鼓东街道五四路 162 号新华福广场 1#、2#连体楼 2 层 01 商场店面	商业	3,790.50	无
11	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604174 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层商业	商业	16,739.07	无
12	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604175 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 101 号	店面	65.48	无
13	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604176 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 102 号	店面	60.52	无
14	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604177 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 103 号	店面	39.22	无
15	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604178 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 105 号	店面	42.05	无
16	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604179 号	安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 106 号	店面	43.41	无

序号	所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利 限制
17	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604180号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面107号	店面	51.02	无
18	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604181号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面108号	店面	49.51	无
19	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604182号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面109号	店面	44.39	无
20	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604183号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面110号	店面	41.31	无
21	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604184号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面111号	店面	129.25	无
22	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604185号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面112号	店面	359.52	无
23	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604186号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面113号	店面	42.95	无
24	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604187号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面115号	店面	50.65	无
25	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604188号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面116号	店面	53.85	无
26	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604189号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面117号	店面	53.85	无
27	三明新华都	安房权证湖头镇字第	安溪县湖头镇河滨北路2号	店面	53.85	无

序号	所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利 限制
		201604190号	新华都商业广场店面118号			
28	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604191号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面119号	店面	50.29	无
29	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604192号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面120号	店面	27.28	无
30	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604193号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面121号	店面	55.14	无
31	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604194号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面122号	店面	55.14	无
32	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604195号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面123号	店面	55.14	无
33	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604196号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面125号	店面	76.69	无
34	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604197号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面126号	店面	49.88	无
35	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604198号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面127号	店面	53.17	无
36	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604199号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面128号	店面	53.17	无
37	三明新华都	安房权证湖头镇字第201604200号	安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面129号	店面	55.14	无



序号	所有权人	权属证号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利限制
38	三明新华都	安房权证湖头镇字第 201604201 号	湖头镇河滨北路 2 号新华都广场店面 130 号	店面	55.14	无
39	三明新华都物流	闽 (2018) 沙县不动产权第 0008288 号	沙县虬江水东路 179 号	其他商服用地	33,138.73	无

注：自 2015 年 3 月 1 日起，土地使用权和房屋所有权的证书名称均为《不动产权证书》。

二、详细说明对标的公司的土地使用权和房屋所有权的评估过程，包括评估的具体方法、计算过程、关键参数的取值依据及合理性等，说明相关资产评估过程和评估证据是否充分，评估结果是否公允、合理

土地使用权和房屋所有权的评估方法如下：

项目名称	用途	评估方法
土地使用权-沙县虬江水东路 179 号宗地	其他商服用地	基准地价系数修正法
沙县虬江水东路 179 号自建房屋建筑物(不含土地)	仓储、加工中心以及配套办公楼	成本法
鼓楼区五四路 162 号新华福广场 1、2 座连体楼二层 01 商场、三层 03 店面	商场	市场法
漳州市新玗广场地下一层至地上二层商场	商场	收益法
漳州市新玗广场 B 幢 101 号、102 号、201 号、202 号、302 号住宅	住宅	市场法
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场 (含土地使用权和建筑物)	商场	收益法
厦门市思明区演武路 15-69 号地下一层 CS 室	商场	市场法

### (一) 无形资产——土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共计 29 宗，账面价值 28,504,532.02 元，账面净值 21,297,336.95 元，其中 28 宗宗地位于湖头镇河滨北路 2 号，证载权利人三明新华都购物广场有限公司，1 宗宗地位于沙县虬江水东路 179 号，证载权利人三明新华都物流配送有限公司。

#### 1、土地使用权评估方法

三明新华都购物广场有限公司持有的位于湖头镇河滨北路 2 号商业用地，宗地上已建成新华都商业广场，在固定资产房屋建筑物中已采用收益法进行评估，

得出房地合一的房地产价值，故该土地评估值不再在无形资产—土地使用权重复。

三明新华都物流有限公司位于沙县虬江水东路 179 号其他商业用地评估方法：通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。

(1) 市场比较法主要适用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。由于与待估宗地处于同一供需圈的相类似土地近期交易案例少，故不具备市场比较法评估条件。

(2) 收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地评估。评估对象为其他商服用地（物流），当地该用途土地出租案例极少，难以准确测算其客观收益，故不宜采用收益还原法评估。

(3) 剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。评估对象属于自建自用项目，并已开发建成，因此不适宜采用剩余法进行评估。

(4) 成本逼近法一般适用于新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地价格评估。评估对象所处区域土地市场较成熟，不宜采用成本逼近法。

(5) 待估宗地位于沙县区基准地价范围内，评估基准日执行的最新基准地价为 2021 年 8 月公布的评估期日为 2019 年 7 月 1 日的《三明市人民政府关于公布三明市区（三元区、沙县区）城镇土地级别与基准地价（2020 年修编）的通知》（明政地〔2021〕36 号），至本次评估基准日虽已超过两年但未超过三年，能够通过分析当地土地市场的趋势变化，并进行相应的期日修正等进行调整，故适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

## 2、评估过程

评估对象宗地按《三明市人民政府关于公布三明市区（三元区、沙县区）城镇土地级别与基准地价（2020 年修编）的通知》（明政地〔2021〕36 号）文件，评估对象宗地属于沙县区四级其他商服用地覆盖范围，基准地价为 40 万元/亩，折合 600 元/m<sup>2</sup>。相应的地价内涵为土地在正常市场条件下、土地平均开发程度为“五通一平”、对应的标准容积率为 2.0。

基准地价修正法是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调

整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。测算公式：

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： $P$ —土地取得费用；

$P_{lb}$ —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

$K_j$ —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

$D$ —土地开发程度修正值。

根据评估对象所处的土地级别和商服用地基准地价，以基准地价为依据，通过对评估对象地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对评估对象的基准地价进行修正，从而估算出评估对象在估价期日的土地使用权价格。确定评估对象所参照用途基准地价（ $P_{lb}$ ）过程如下：

（1）确定影响地价的区域因素及个别因素修正系数（ $\sum K_i$ ）

依据制定沙县土地级别及相关资料从中应用商业用地宗地地价影响因素优劣度划分和商业用地宗地地价影响因素修正幅度表，再按照评估对象宗地的区域因素及个别因素优劣度条件，可建立评估对象宗地修正系数表，从而得出评估对象宗地的区域因素及个别因素修正系数（ $\sum K_i$ ）。

① 确定影响商业用地地价的区域因素及个别因素修正系数：

表 商业用地修正系数说明

项 目		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距县级商服中心	<500m	500-1000m	1000-1500m	1500-2000m	>2000m
	距小区级商服中心	<300m	300-600m	600-800m	800-1000m	>1000m
交通条件	距公交车站点距离	<200m	200-400m	400-600m	600-800m	>800m
	临近道路类型	混合型主干道	生活型主干道	交通型主干道	次干道	支路
基本设施状况	排水状况	设施完善,排水通畅	设施较完善,排水较通畅	基本满足排水的需要,排水状况一般	不能满足排水的需要,排水状况较差	排水不通畅,排水状况差
	供气状况	>95%	80-95%	75-80%	70-75%	<70%
环境条件	大气污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染
	噪声污染	无污染	轻度污染	一定污染	较重污染	严重污染

项目		优	较优	一般	较差	劣
	地形坡度	<2°	2-6°	6-10°	10-15°	>15°
	地基承载力	地基好,承载力大	地基较好,承载力较大	地基一般,承载力一般	地基较差,承载力较小	地基差,承载力小
	洪水淹没状况	低	较低	一般	较高	高

表 商业用地宗地地价影响因素说明表

项目		优	较优	一般	较差	劣
繁华程度	距县级商服中心	0.030	0.015	0	-0.015	-0.030
	距小区级商服中心	0.018	0.009	0	-0.009	-0.018
交通条件	距公交站点距离	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	临近道路类型	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
基本设施状况	排水状况	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
	供气状况	0.010	0.005	0	-0.005	-0.010
环境条件	大气污染	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	噪声污染	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	地形坡度	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	地基承载力	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	洪水淹没状况	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
合计		0.120	0.060	0	-0.06	-0.120

② 对该宗地上述各条件进行分析，评估对象商业用地的影响因素修正情况如下表：

表 评估对象宗地修正系数表

项目		优劣程度	宗地条件指标	修正系数 (%)
繁华程度	距县级商服中心	劣	>2000m	-0.03
	距小区级商服中心	一般	600-800m	0
交通条件	距公交站点距离	较优	200-400m	0.006
	临近道路类型	优	混合型主干道	0.014
基本设施状况	排水状况	优	设施完善,排水通畅	0.014
	供气状况	优	>95%	0.01
环境条件	大气污染	优	无污染	0.004
	噪声污染	较优	轻度污染	0.002
	地形坡度	较优	2-6°	0.003
	地基承载力	较优	地基较好, 载力较大	0.002
	洪水淹没状况	优	低	0.004
合计				0.029

故宗地区因素及个别因素修正系数 $\sum K_i=2.90\%$

(2) 确定评估期日修正系数 (K1)

沙县土地级别及基准地价评估期日是 2019 年 7 月 1 日，本次评估的评估基准日为 2021 年 10 月 31 日，间隔约 2.3 年，通过对当地前后年度城镇基准地价同类用地价格涨幅分析，年涨幅为 6.5%，则：

$$\text{期日修正系数} = (1+6.5\%)^{2.3} = 1.1559$$

(3) 确定容积率修正系数 (K2)

根据土地出让合同评估对象载明容积率不大于 1.0，宗地地块实际容积率为 0.9932，依据《三明市人民政府关于公布三明市区（三元区、沙县区）城镇土地级别与基准地价（2020 年修编）的通知》（明政地〔2021〕36 号）容积率小于 1.0 的修正系数为 0.6950。

(4) 确定土地使用年期修正系数 (K3)

根据委托人提供的《不动产权证书》载明，评估对象土地使用权类型为出让，终止日期至 2051 年 11 月 27 日，至价值时点剩余土地使用年限为 30.1 年，应根据土地使用年期测算公式  $K = \{1-1/(1+Y)^n\} / \{1-1/(1+Y)^N\}$  进行调整。

其中：

N—土地法定年限；

n—土地剩余使用年限；

Y—土地报酬率，Y=6%（采用累加法求取，取银行一年期存款利率 1.5%，加风险调整值 4.5%，即  $1.5\%+4.5\%=6\%$ ）。

$$\begin{aligned} \text{则：} K_3 &= \{1-1/(1+Y)^n\} / \{1-1/(1+Y)^N\} \\ &= \{1-1/(1+6\%)^{30.1}\} / \{1-1/(1+6\%)^{40}\} = 0.9160 \end{aligned}$$

(5) 确定土地开发程度修正值 D

基准地价相对应的价值内涵为“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整，评估对象土地设定开发程度为“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整，两者开发程度一致。因此，无须进行开发程度修正。

(6) 土地取得费用

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

$$=600 \times (1+2.9\%) \times 1.1559 \times 0.9160 \times 0.6950 + 0$$

$$=454.33 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(7) 计算评估对象土地评估单价

基准地价价格内涵不包含土地契税（3%）、城市基础设施配套费用（45元/m<sup>2</sup>），则：

$$\text{土地评估单价} = \text{土地取得费用} + \text{契税} + \text{城市基础设施配套费}$$

$$=454.33 + 454.33 \times 3\% + 45$$

$$=512.96 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(8) 地价的确定

评估对象采用基准地价系数修正法进行评估，其计算结果为 512.96 元/m<sup>2</sup>。本次评估通过对评估方法的代表性、评估资料的完整性、参数选择的客观性、参数确定的时效性、评估结果的现势性等方面进行综合分析确定，评估对象宗地面积 33,365.00m<sup>2</sup>，则：

$$\text{地价（取整）} = \text{单位地价} \times \text{宗地面积} = 512.96 \times 33,365.00 = 17,114,900 \text{（元）}$$

## （二）房屋建筑物

### 1、福建新华都综合百货有限公司持有的位于鼓楼区鼓东街道五四路 162 号新华福广场 1、2 座连体楼二层 01 商场、三层 03 商场

#### （1）评估方法的选用

评估方法通常有比较法、收益法、成本法等，三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

①评估对象为所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

②评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房地产为自用，周边类似商业租金案例较少，未来租金收益及风险量化难度较大，且评估对象剩余收益年限较短（土地剩余年限至 2036 年 11 月 06 日），故本次不采用收益法进行评估。

③评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。

## （2）评估测算过程

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的租金价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

该方法基本公式如下：

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

式中：P—待估宗房地产价格；

PB—比较实例房地产价格；

A—交易情况修正指数；

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

### ①比较实例的选择

市场比较法中比较实例的选择，遵循以下原则：

- i、与评估对象属同一供需圈；
- ii、评估对象用途相同或相近；
- iii、与评估对象交易类型相同或相近；
- iv、交易日期与评估基准日相接近；
- v、可比实例为正常交易或可修正为正常交易。

根据以上选择原则，本次评估选择了与评估对象条件类似的三个交易实例作为比较实例，各实例条件介绍具体见下表：

可比实例基本情况表

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	旺龙大厦 1#、2#、3#连体部分 3 层 01 商场	利嘉苑 3 层 02-13 商场	榕城商贸中心 3 层商场
房屋坐落	福州市鼓楼区水部街道六一北路 615 号	福州市台江区新港街道群众东路 53 号	福州市鼓楼区水部街道五一北路 129 号
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	3,330.54	1045.28	2028.17
室内装修	普通装修	普通装修	普通装修
成交总价 (元)	22,511,100	7,612,400	16,032,000
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,758.98	7,282.60	7,904.66
成交日期	2020 年 5 月 7 日	2020 年 3 月 16 日	2020 年 1 月 14 日
层高	3.5m	3.7m	3.5m
建成年份	2003 年	2000 年	1999 年
所处楼层	地上三层	地上三层	地上三层
交易情况	公开竞价拍卖	公开竞价拍卖	公开竞价拍卖
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

## ②因素说明

根据待估房地产条件，本次评估比较因素主要包含如下：

i、交易情况；

ii、交易时间；

iii、交易方式；

iv、区域状况：针对评估对象作为商服用地特点，主要选择位置条件、交通条件、基础设施及公共配套设施、环境状况等；

v、实物状况：针对评估对象作为商服用地特点，主要选择外观状况、楼宇设施、建筑面积等；

vi、权益状况：针对评估对象作为商服用地特点，主要选择规划条件、土地使用权状况及他项权利限制等；

区位状况因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
----	------	-------	-------	-------



位置状况	坐落	福州市鼓楼区五四路162号	福州市鼓楼区水部街道六一北路615号	福州市台江区新港街道群众东路53号	福州市鼓楼区水部街道五一北路129号
	方位及地段等级	位于福州市鼓楼区五四路162号,五四路以西、营迹路以南、属于福州市一级商服用地,方位较好	位于福州市鼓楼区水部街道六一北路615号、六一北路以东、福马路以北、属于福州市一级商服用地	位于福州市台江区新港街道群众东路53号,群众东路以南、五一中路以东、属于福州市一级商服用地	位于福州市鼓楼区水部街道五一北路129号,福新路以北、五一北路以东,一级商服用地
	街道性质	临五四路主干道	临六一北路主干道	临群众东路次干道	临五一北路主干道
	临街状况	单面临街、无拐角处,店面门前路面宽度较宽,无绿化带遮挡,无台阶,店面室内标高与街道标高较高,临街状况略好。	单面临街、无拐角处,店面门前路面宽度较宽,无绿化带遮挡,无台阶,店面室内标高与街道标高较高,临街状况略好。	单面临街,临拐角处,店面门前路面宽度一般,无绿化带遮挡,无台阶,店面室内标高与街道标高较高,临街状况一般。	单面临街、无拐角处,店面门前路面宽度较宽,无绿化带遮挡,无台阶,店面室内标高与街道标高较高,临街状况略好。
	所处楼层	地上三层	地上三层	地上三层	地上三层
	商服繁华程度	周边有面包店、药店、餐饮店、银行网点、便利店、影剧院等,商业聚集度较高,沿街店面数量较多;商业氛围较好;商服繁华程度较高。	周边有面包店、药店、餐饮店、银行网点、便利店、影剧院等,商业聚集度较高,沿街店面数量较多;商业氛围较好;商服繁华程度略高。	周边有面包店、药店、餐饮店、银行网点、便利店、影剧院等,商业聚集度较高,沿街店面数量较多;商业氛围较好;商服繁华程度略高。	周边有面包店、药店、餐饮店、银行网点、便利店、等,商业聚集度一般,沿街店面数量较多;商业氛围一般;商服繁华程度一般。
	消费群体及人流量	商业类型和服务品种略多,商业辐射范围较广,消费档次较好,消费群体主要为周边居民、过往人群、学生及上班族,过往人流量多	商业类型和服务品种略多,商业辐射范围较广,消费档次较好,消费群体主要为周边居民、过往人群、学生及上班族,过往人流量较多	商业类型和服务品种略多,商业辐射范围略广,消费档次略好,消费群体主要为周边居民、过往人群、学生及上班族,过往人流量较多	商业类型和服务品种略多,商业辐射范围一般,消费档次一般,消费群体主要为周边居民、过往人群、学生及上班族,过往人流量一般
	交通状况	邻近有五四路、营迹路等城市主次干道,路网较密集,道路通达度好,道路状况好	邻近有六一北路、福马路等城市主次干道,路网较密集,道路通达度好,道路状况好	邻近有五一中路、群众东路等城市主次干道,路网较密集,道路通达度好,道路状况好	邻近有五一北路、福新路等城市主次干道,路网较密集,道路通达度好,道路状况好

	出入可利用交通工具	附近设有“古三座”公交站点,有5路;9路;22路;51路;51路夜间区间车;52路;55路;62路;69路;72路;76路;107路;117路;121路;128路;129路;322路;328路;338路;K1路等路公交车在此停靠,距离公交站点近;附近有地铁1号线经过,乘坐出租车方便,交通便捷	附近设有“古田六一路口”公交站点,有7路;16路;40快线;69路;71路;73路;74路;79路;80路;88路;92路;103路;125路;129路;306路;318路;夜班2号线等路公交车在此停靠,距离公交站点一般;附近有地铁2号线经过,乘坐出租车方便,交通便捷	附近设有“五一新村”公交站点,有59路;93路;315路;338路等路公交车在此停靠,距离公交站点近;附近无地铁经过,乘坐出租车方便,交通便捷度稍差	附近设有“龙华天桥”公交站点,有19路;51路;52路;69路;74路;76路;80路;88路;129路;130路;301路;K1路等路公交车在此停靠,距离公交站点近;附近有地铁2号线经过,距站点稍远,乘坐出租车方便,交通便捷度略差
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
	停车方便程度	小区周边无大中型停车场,道路两侧有划线停车位,停车方便程度一般	小区周边无大中型停车场,道路两侧有划线停车位,停车方便程度一般	小区周边无大中型停车场,道路两侧有划线停车位,停车方便程度一般	小区周边无大中型停车场,道路两侧有划线停车位,停车方便程度一般
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线外已达五通(即:通上水、通下水、通路、通电、通讯),城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通(即:通上水、通下水、通路、通电、通讯),城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通(即:通上水、通下水、通路、通电、通讯),城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通(即:通上水、通下水、通路、通电、通讯),城市基础设施较完善
	公共服务设施	附近有福州大戏院、信和广场、福建中医药大学附属医院、中国移动营业厅、中国农业银行、鼓楼实验小学、屏东中学等,公共配套设施齐全。	附近有协和医院、正大广场、则徐中学、华侨小学、中国工商银行、建设银行、招商银行等,公共配套设施齐全。	附近有福州市第一医院、沃尔玛超市、永辉超市、台江第五中心小学、闽江学院附属中学、光大银行、邮政储蓄银行等,公共配套设施齐全	附近有福州市协和医院、沃尔玛超市、永辉超市、福州第十一中学、格致中学、光大银行、邮政储蓄银行等,公共配套设施齐全
环境状况	自然环境	周边区域环境卫生状况一般,无空气、噪声、水、固体废物等污染,自然环境一般	周边区域环境卫生状况一般,无空气、噪声、水、固体废物等污染,自然环境一般	周边区域环境卫生状况一般,无空气、噪声、水、固体废物等污染,自然环境一般	周边区域环境卫生状况一般,无空气、噪声、水、固体废物等污染,自然环境一般

人文环境	周边房地产利用状况以商业、住宅为主，区域内住户素质一般、声誉一般，治安状况一般	周边房地产利用状况以商业、住宅为主，区域内住户素质一般、声誉一般，治安状况一般	周边房地产利用状况以商业、住宅为主，区域内住户素质一般、声誉一般，治安状况一般	周边房地产利用状况以商业、住宅为主，区域内住户素质一般、声誉一般，治安状况一般
景观	周边有温泉公园，景观较好	周边无大型公园分布，景观一般	周边无大型公园分布，景观一般	周边有于山公园，景观较好

实物状况因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
楼宇档次	品牌及档次略好	品牌及档次一般	品牌及档次略好	品牌及档次一般
结构质式	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
外观	外墙面为面砖，外观一般	外墙面为面砖，外观一般	外墙面为涂料饰面，外观略差	外墙面为面砖，外观一般
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1493.94	3330.54	1045.28	2028.17
层高	4.0m	3.5m	3.7m	3.5m
楼宇设施	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；有独立卫生间	水、电管线到位，消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位；有独立卫生间
拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
形状	呈矩形，形状规则	呈矩形，形状规则	呈矩形，形状规则	呈矩形，形状规则
商业规模	商业店面分布密集，商业规模大	商业店面分布较密集，商业规模较大	商业店面分布密集，商业规模大	商业店面分布较密集，商业规模较大
新旧程度	建成于 1999 年	2003 年建成	2000 年建成	1999 年建成
物业管理	物业管理水平稍好	物业管理水平一般	物业管理水平一般	物业管理水平略差

权益状况因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
土地使用期限	土地使用权为出让	土地使用权为出让	土地使用权为出让	土地使用权为出让
他项权利限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制	未设定担保物权，不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况，权属清晰，权利未受限制

③建立价格比较基准后单价

比较实例均以统一付款方式，成交日期一次性付清，故对比较实例交易价格

不作修正。

比较实例均是买卖双方各自负担税费，故对比较实例交易价格不作修正。

比较实例以人民币为计价单位，故对比较实例交易价格不作修正。

### 建立价格比较基准

	项目	评估对象	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
	成交单价 (元/ m <sup>2</sup> )	待估	6,759		7,283		7,905	
建立 比较 基准	期房与现房修正	现房	现房	0	现房	0	现房	0
	二次装修	按无装修	无装修	0	无装修	0	无装修	0
	土地使用权类型	出让	出让	0	出让	0	出让	0
	统一付款方式	成交日期 一次性付 清	成交日期 一次性付 清	0	成交日期 一次性付 清	0	成交日期 一次性付 清	0
	统一融资条件		常规融资 条件	0	常规融资 条件	0	常规融资 条件	0
	统一税费负担	买卖双方 各自负担 税费	买卖双方 各自负担 税费	0	买卖双方 各自负担 税费	0	买卖双方 各自负担 税费	0
	统一计价单位	人民币	人民币		人民币		人民币	
	建立比较基准后单 价			6,759		7,283		7,905

#### ④编制比较因素条件指数表

比较实例交易情况均属正常交易，故对比较实例交易情况不作修正，即比较实例一、二、三的交易情况指数均为 100。

##### i、交易情况修正

实例一、二、三均为司法公开拍卖竞价成交价格，需进行交易情况修正，根据拍卖标的的竞价次数、竞价人数及消费者心理因素，结合最后成交价格，综合确定实例一、二、三交易情况修正系数分别为 100/85、100/90、100/90。（采用的修正方法为百分率法）

##### ii、市场状况调整

可比实例的成交时间分别为 2020 年 5 月 7 日、2020 年 3 月 16 日、2020 年 1 月 14 日，根据房地产评估师对该区域内房地产市场的调查，在此期间商业房地产市场价格较为稳定，其市场状况调整系数为 100/100、100/100、100/100。（调整方法采用价格变动率法）。

### iii、房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

#### (i) 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以估价评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

区位状况调整系数表

项目名称	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位	相似	0	相似	0	相似	0
街道性质	相似	0	稍差	-3	相似	0
临街状况	相似	0	略差	-2	相似	0
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
商服繁华程度	略差	-2	略差	-2	稍差	-3
消费群体及人流量	略差	-2	略差	-1	稍差	-4
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	稍差	-3	略差	-2
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/96	-4	100/89	-11	100/91	-9

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

#### (ii) 实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整

值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

实物状况调整系数表

项目名称	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼宇档次	略差	-2	相似	0	略差	-2
结构质式	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	略差	-2	相似	0
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
楼宇设施	相似	0	相似	0	相似	0
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
形状	相似	0	相似	0	相似	0
商业规模	略差	-2	相似	0	略差	-2
新旧程度	相似	0	相似	0	相似	0
物业管理	略差	-1	略差	-1	略差	-2
合计	100/95	-5	100/97	-3	100/94	-6

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

(iii) 权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

权益状况调整系数表

项目名称	可比实例一		可比实例二		可比实例三	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

⑤ 计算比准价格

综上，将全部比较因素修正系数汇总后，按市场比较法计算公式得出的可比

实例比准价格如下表：

项目	可比实例一	可比实例二	可比实例三
建立比较基础后单价（元/ m <sup>2</sup> ）	6,759	7,283	7,905
交易情况修正系数	100/85	100/90	100/90
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/96	100/89	100/91
实物状况调整系数	100/95	100/97	100/94
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价（元/ m <sup>2</sup> ）	8,719	9,374	10,268

经过比较分析，按市场比较法测算得到修正后的三个比准价格分别为 8,719 元/m<sup>2</sup>、9,374 元/m<sup>2</sup>、10,268 元/m<sup>2</sup>。三个比准价格相近，且各比较实例与评估对象的相似程度较高，故以三者的简单算术平均数确定评估对象评估价格，即：

$$\text{评估对象比较单价（取整）} = (8,719 + 9,374 + 10,268) \div 3 = 9454 \text{（元/m}^2\text{）}$$

$$\text{评估对象价值} = 9454 \times 1493.84 = 14,122,800.00 \text{（元）}$$

根据福州市房地产市场销售单价一般差异系数，本次评估取 2 层楼层系数修正与 3 层差异 20%，则：

$$\text{2 层 01 商场房地产单价} = 9454 \div (1 - 20\%) = 11818 \text{（元/m}^2\text{）}$$

$$\text{2 层 01 商场房地产价值} = 11818 \times 3790.50 = 44,796,100.00 \text{（元）}$$

房地产价值合计 5891.89 万元。

## 2、三明新华都购物广场有限公司持有的位于安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层

### （1）评估方法

评估方法通常有比较法、收益法、成本法等，三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

①评估对象为位于安溪县湖头镇大面积商业房地产，当地房地产市场无类似商业房地产交易实例，难以在同一供需圈内找到有替代性的成交实例，故不能选用市场法进行评估。

②评估对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，同时其所在的区域同类房地产租赁市场较活跃，可以找到类似可比的租赁案例，且未来增值预期

收益及相关参数较易于量化，故可以选用收益法进行评估。

③重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反映不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜选用成本法进行评估。

综上所述，根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次评估选用收益法进行评估。

收益法是指预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

式中： $P$ —评估价值；

$R_i$ —第  $i$  年的净收益；

$r$ —折现率；

$n$ —收益期。

## (2) 评估测算

评估对象安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层已出租，租期至 2030 年 4 月 30 日，租期较长，存在租约限制，故本次评估采用租期分段测算房地产收益价值。

### ①合同租期内收益价值

#### i、合同租期内收益年期

根据产权持有单位提供的权属资料，评估对象为钢混结构非生产用房，房屋经济寿命为 60 年，于评估基准日房屋剩余使用年限为 40.4 年。评估对象所在土地终止日期为 2050 年 5 月 5 日，于评估基准日土地剩余使用年限为 28.5 年，根据孰短原则，本次评估总收益年限取土地剩余使用年限为 28.5 年。根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》及租金调整补充协议，纳入本次评估范围的安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层租期至 2030 年 4 月 30 日，租期内收益年期按合同剩余租期取 8.5 年。

#### ii、租金收入



租金收入为潜在毛租金收入减去空置和租金损失。

(i) 经营方式

本次评估采用出租型经营方式。

(ii) 租金水平

根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》及租金调整补充协议，按套内建筑面积计算 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日租金水平为 20 万元/月，折算按建筑面积 11.95 元/m<sup>2</sup>。经调查分析该租金水平与市场客观租金相当，本次评估采用的租赁期内租金为等额租金（一年内各月租金相等），选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 148.24 元/m<sup>2</sup>年。

(iii) 租约限制

评估对象已出租，存在租约限制，合同租期内租金水平采用合同租金。

(iv) 租赁面积

根据周边房地产租赁市场的调查了解，当地同类物业出租面积均按套内建筑面积计算，即租赁面积等于套内建筑面积。本次评估租金内涵为建筑面积，故将套内建筑面积租金水平换算为产权建筑面积租金水平。

(v) 空置和租金损失

评估对象已出租，且房地产出租时，收取合同履约金 20 万元，合同期内空置及收租损失可能性极低，故空置和租金损失率取 0%。

iii、其它收入

其他收入为押金所产生的利息。根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》，合同履约金 20 万元，利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，测算结果详见《收益法测算表》。

iv、运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费等。

(i) 管理费

管理费是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年租金收入加其他收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的 1.5% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

#### (ii)维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费用,通常按建筑物重置价的 1%-2%计算。根据当地目前工程造价行情,通过对评估对象建筑物特征分析,本次评估取 44 元/m<sup>2</sup>,维修费按房屋重置价 2.0%计取,测算结果详见《收益法测算表》。

#### (iii)保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情,通过对评估对象建筑物特征分析,本次评估取 4.4 元/m<sup>2</sup>,按市场惯例以房屋重置价 0.2%计取,测算结果详见《收益法测算表》。

#### (iv)相关税费

根据当地相关规定,房屋租赁相关税费包括房产税、增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等按照现行的税费率进行测算,测算结果详见《收益法测算表》。

#### (v)运费费用

运费费用=管理费+维修费+保险费+相关税费,测算结果详见《收益法测算表》。

#### v、净收益

年净收益=年租金收入+其他收入-年运营费用,测算结果详见《收益法测算表》。

#### vi、变化趋势分析

根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》及租金调整补充协议,评估对象租赁期内租金水平不变。

#### vii、报酬率

房地产报酬率应按下列方法分析确定:

##### (i) 市场提取法:

应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料,选用相应的收益法计算公式,求出报酬率。

##### (ii) 安全利率加风险调整值法:

以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

由于在租赁市场较难收集到净收益资料，因此不选用市场提取法确定报酬率，故采用安全利率加风险调整值法确定报酬率。详见下表：

报酬率计算表

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
1	无风险报酬率	1.50%	1.50%		100%	1.50%
2	投资风险补偿率	10%	0.75	投资周期风险	25%	3.00
			0.40	退出损失风险	10%	4.00
			0.75	竞争能力风险	25%	3.00
			0.60	投资规模风险	20%	3.00
			0.40	收益稳定性风险	10%	4.00
			0.30	市场成熟度风险	10%	3.00
小计		<b>3.20%</b>	<b>3.20</b>		<b>100%</b>	
3	管理负担补偿率	4.00%	1.00	管理难易程度	25%	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	4.00
			1.00	专业性	25%	4.00
小计		<b>1.60%</b>	<b>4.00</b>		<b>100%</b>	
4	缺乏流动性补偿	4.00%	0.20	是否处于活跃市场、自由出售、受管程度	100%	5.00
小计		<b>0.08%</b>	<b>0.20</b>			
5	投资带来的优惠率	2.00%	0.16	易于获得融资的优惠率	50%	8.00
			0.16	所得税抵扣的优惠率	50%	8.00
小计		<b>0.06%</b>	<b>0.32</b>			
报酬率		<b>6.32%</b>	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率			

viii、收益价值

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

将上述各项计算结果代入计算式

式中：P—评估价值；

R<sub>i</sub>—第 i 年的净收益；

r—折现率；

n—收益期。

收益法测算表

序号	项目	数值	备注
一	收益期(年)	8.50	评估对象租赁期内收益期为8.5年。
二	租金收入(元/m <sup>2</sup> )	148.24	年租金收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失 =148.24-0=148.24(元/m <sup>2</sup> )
1	市场租金(元/m <sup>2</sup> )	11.95	按合同租金,选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为148.24元/m <sup>2</sup> ·年
2	租约限制		评估对象已出租,存在租约限制,合同租期内租金水平采用合同租金。
3	租赁面积	16,739.07	根据周边房地产租赁市场的调查了解,当地同类物业出租面积均按套内建筑面积计算,即租赁面积等于套内建筑面积。本次评估租金内涵为建筑面积,故将套内建筑面积租金水平换算为产权建筑面积租金水平
4	空置和租金损失率	-	评估对象已出租,且房地产出租时,收取合同约定金20万元,合同期内空置及收租损失可能性极低,故空置和租金损失率取0%。
三	其它收入(元/m <sup>2</sup> )	0.18	其他收入为押金所产生的利息。根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》,合同约定金20万元,利率按价值时点银行一年定期存款利率1.5%,则:其他收入=11.95×1×1.5%=0.18(元/m <sup>2</sup> )
四	运营费用(元/m <sup>2</sup> )	80.81	年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=2.23+44.00+4.40+30.18=80.81(元/m <sup>2</sup> )
1	管理费(元/m <sup>2</sup> )	2.23	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用,通常按房地产年租金收入加其他收入的1%-2%计算。根据市场调查,本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的1.5%计取,则:管理费=(148.24+0.18)×1.5%=2.23(元/m <sup>2</sup> )
2	维修费(元/m <sup>2</sup> )	44.00	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费,通常按建筑物重置价的1.5%-2.5%计算。根据当地目前工程造价行情,当地同类建筑物重置单价为2200-2500元/m <sup>2</sup> ;通过对评估对象建筑物特征分析,本次评估取2200元/m <sup>2</sup> ;维修费按建筑物重置价2%计取,则:维修费=2200×2%=44.00(元/m <sup>2</sup> )
3	保险费(元/m <sup>2</sup> )	4.40	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,通常按房屋重置价的一定比例计算。当地同类建筑物重置单价为2200-2500元/m <sup>2</sup> ;通过对评估对象建筑物特征分析,本次评估取2200元/m <sup>2</sup> ;按市场惯例以房屋重置

序号	项目	数值	备注
			价 0.2% 计取, 则: 保险费=2200×0.2%=4.40(元/m <sup>2</sup> )
4	税费 (元/m <sup>2</sup> )	30.18	根据当地相关规定, 企业出租房屋应交税费包括房产税 12%, 增值税及附加 10.08%, 印花税 0.1%, 计税基数为房地产年租金收入, 则: 税费=148.24/(1+9%)*(12%+10.08%)+148.24*0.1%=30.18 (元/m <sup>2</sup> )
五	净收益 (元/m <sup>2</sup> )	<b>67.61</b>	房地产年净收益=房地产年租金收入+其他收入-一年运营费用=148.24+0.18-80.81=67.61 (元/m <sup>2</sup> )
六	净收益变化趋势分析	0.0%	根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》及租金调整补充协议, 评估对象租赁期内租金水平不变
七	报酬率	6.32%	本次评估采用累加法求取报酬率, 其中: 无风险报酬率取价值时点银行一年期存款利率 1.5%, 投资风险补偿取 3.20%, 管理风险补偿取 1.6%, 缺乏流动性补偿率取 0.08%, 投资优惠率 0.06%, 则: 报酬率=1.5%+3.20%+1.6%+0.08%-0.06%=6.32%
八	公式选用和计算过程 (元/m <sup>2</sup> )	<b>434</b>	将以上求得的数据代入公式, 求出按收益期计算的价值为: $V=67.61/6.32%*(1-1/(1+6.32%)^8.5)=434$ (元/m <sup>2</sup> )
九	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	16,739.07	证载产权面积
十	租赁合同期内收益价值	7,264,756	租赁合同期内收益价值=合同租期内收益单价×建筑面积=434×16,739.07=7,264,756 (元)

## ②合同租期外收益价值

### i、合同租期外剩余收益年期

根据产权持有单位提供的权属资料, 评估对象为钢混结构非生产用房, 房屋经济寿命为 60 年, 于评估基准日房屋剩余使用年限为 40.4 年。评估对象所在土地终止日期为 2050 年 5 月 5 日, 于评估基准日土地剩余使用年限为 28.5 年, 根据孰短原则, 本次评估总收益年限取土地剩余使用年限为 28.5 年。根据被评估单位提供的《安溪县湖头新华都广场租赁合同》及租金调整补充协议, 纳入本次评估范围的安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层租期至 2030 年 4 月 30 日, 租期内收益年期按合同剩余租期取 8.5 年, 合同租期外剩余收益年期为 20 年。

### ii、租金收入

租金收入为潜在毛租金收入减去空置和租金损失。

(i) 经营方式

本次评估采用出租型经营方式。

(ii) 租金水平

资产评估专业人员对评估对象所在区域类似房地产租金情况进行了市场调查，参照类似大面积房地产市场月租金水平，同时考虑租金涨幅情况，折算合同租期外租金水平 25.04 元/m<sup>2</sup>·月（租金内涵：租金面积为建筑面积，租金于每月初支付，押金一般为一个季度房租，租赁价不含室内装修及家电设备，承租方负担物业费、水电费等；房屋出租方承担房屋租赁税费、管理费、维修费、保险费）。

本次评估采用的客观租金为等额租金（一年内各月租金相等），选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 310.63 元/m<sup>2</sup>年。

(iii) 租约限制

合同租期外无租约限制，评估租金水平直接采用市场租金。

(iv) 租赁面积

根据周边房地产租赁市场的调查了解，当地同类物业出租面积均按套内建筑面积计算，即租赁面积等于套内建筑面积。本次评估租金内涵为建筑面积，故将套内建筑面积租金水平换算为产权建筑面积租金水平。

(v) 空置和租金损失

评估对象为大面积商场，区域内同类用房租赁情况一般。结合评估对象的实际情况，本次评估空置率取 8%。

房地产出租时，出租人一般会要求承租人缴纳 3 个月的租金作为租赁保证金（押金），并且合同中写明在租赁期结束前 1 个月承租人预先行缴纳下租期租金，几乎完全避免收租损失发生，收租损失率取零。

综上，根据资产评估专业人员对类似物业的调查和分析，空置和收租损失率取 8%。

iii、其它收入

其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，测算结果详见《收益法测算表》。

#### iv、运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费等。

##### (i) 管理费

管理费是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年租金收入加其他收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的 1.5% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

##### (ii) 维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费用，通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2,200 元/m<sup>2</sup>，维修费按房屋重置价 2.0% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

##### (iii) 保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2,200 元/m<sup>2</sup>，按市场惯例以房屋重置价 0.2% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

##### (iv) 相关税费

根据当地相关规定，房屋租赁相关税费包括房产税、增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等按照现行的税费率进行测算，测算结果详见《收益法测算表》。

##### (v) 运费费用

运费费用=管理费+维修费+保险费+相关税费，测算结果详见《收益法测算表》。

#### v、净收益

年净收益=年租金收入+其他收入-年运营费用，测算结果详见《收益法测算表》。

#### vi、变化趋势分析

根据当地同类房地产租赁市场租金市场状况分析，该类物业租金总体呈逐年

上涨趋势，年涨幅约 5%-8%，在分析租赁收入、成本及费用的基础上，明显发现租金递增与净收益增长成正比，本次评估采用长期趋势法预期，确定评估对象未来收益期递增率为 5%。

vii、报酬率

房地产报酬率应按下列方法分析确定：

(i) 市场提取法：

应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率。

(ii) 安全利率加风险调整值法：

以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

由于在租赁市场较难收集到净收益资料，因此不选用市场提取法确定报酬率，故采用安全利率加风险调整值法确定报酬率。详见下表：

报酬率计算表

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
1	无风险报酬率	1.50%	1.50%		100%	1.50%
2	投资风险补偿率	10%	0.75	投资周期风险	25%	3.00
			0.40	退出损失风险	10%	4.00
			0.75	竞争能力风险	25%	3.00
			0.60	投资规模风险	20%	3.00
			0.40	收益稳定性风险	10%	4.00
			0.30	市场成熟度风险	10%	3.00
小计		<b>3.20%</b>	<b>3.20</b>		<b>100%</b>	
3	管理负担补偿率	4.00%	1.00	管理难易程度	25%	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	4.00
			1.00	专业性	25%	4.00
小计		<b>1.60%</b>	<b>4.00</b>		<b>100%</b>	
4	缺乏流动性补偿	4.00%	0.20	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	5.00
小计		<b>0.08%</b>	<b>0.20</b>			
5	投资带来的优惠率	2.00%	0.16	易于获得融资的优惠率	50%	8.00
			0.16	所得税抵扣的优惠率	50%	8.00



序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
	小计	0.06%	0.32			
	报酬率	6.32%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率			

### viii、收益价值

将上述各项计算结果代入计算式 
$$V = \frac{A_1}{Y-g} [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^n] + \frac{A_n}{Y(1+Y)^n} [1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-1}}]$$

式中：V—收益价格；

$A_1$ —第一年净收益；

$A_t$ —第  $t$  年净收益；

Y—报酬率（%）；

g—前  $t$  年年净收益逐年递增比率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

### 收益法测算表

序号	项目	数值	备注
一	收益期（年）	20	评估对象租赁期外剩余收益期为 20 年
二	租金收入（元/m <sup>2</sup> ）	285.78	年租金收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失= 310.63-24.85=285.78（元/m <sup>2</sup> ）
1	市场租金（元/m <sup>2</sup> ）	25.04	资产评估专业人员对评估对象所在区域类似房地产租金情况进行了市场调查，参照类似大面积房地产市场月租金水平，同时考虑租金涨幅情况，折算合同租期外租金水平 25.04 元/m <sup>2</sup> 月，选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 310.63 元/m <sup>2</sup> ·年
2	租约限制		合同租期外无租约限制，评估租金水平直接采用市场租金。
3	租赁面积	16,739.07	根据周边房地产租赁市场的调查了解，当地同类物业出租面积均按套内建筑面积计算，即租赁面积等于套内建筑面积。本次评估租金内涵为建筑面积，故将套内建筑面积租金水平换算为产权建筑面积租金水平
4	空置和租金损失率	24.85	根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业空置和租金损失一般在 1 个月左右，故本次评估空置和租金损失率取 8%
三	其它收入（元/m <sup>2</sup> ）	1.13	其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则： 其他收入=25.04×1.5%×3=1.13（元/m <sup>2</sup> ）
四	运营费用（元/m <sup>2</sup> ）	110.88	年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=

序号	项目	数值	备注
			$4.30+44.00+4.40+58.18=110.88$ (元/m <sup>2</sup> )
1	管理费 (元/m <sup>2</sup> )	4.30	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用, 通常按房地产年租金收入+其他收入的1%-2%计算。根据市场调查, 本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的1.5%计取, 则: 管理费 = $(285.78+1.13) \times 1.5\% = 4.30$ (元/m <sup>2</sup> )
2	维修费 (元/m <sup>2</sup> )	44.00	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费, 通常按建筑物重置价的1.5%-2.5%计算。根据当地目前工程造价行情, 当地同类建筑物重置单价为2200-2400元/m <sup>2</sup> ; 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取2200元/m <sup>2</sup> ; 维修费按建筑物重置价2%计取, 则: 维修费 = $2200 \times 2\% = 44$ (元/m <sup>2</sup> )
3	保险费 (元/m <sup>2</sup> )	4.40	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 通常按房屋重置价的一定比例计算。当地同类建筑物重置单价为2200-2400元/m <sup>2</sup> ; 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取2200元/m <sup>2</sup> ; 按市场惯例以房屋重置价0.2%计取, 则: 保险费 = $2200 \times 0.2\% = 4.40$ (元/m <sup>2</sup> )
4	税费 (元/m <sup>2</sup> )	58.18	根据当地相关规定, 企业出租房屋应交税费包括房产税12%, 增值税及附加10.08%, 印花税0.1%, 计税基数为房地产年租金收入, 则: 税费 = $285.78 / (1+9\%) * (12\%+10.08\%) + 285.78 \times 0.1\% = 58.18$ (元/m <sup>2</sup> )
五	净收益 (元/m <sup>2</sup> )	176.03	房地产年净收益 = 房地产年租金收入 + 其他收入 - 一年运营费用 = $285.78 + 1.13 - 110.88 = 176.03$ (元/m <sup>2</sup> )
六	净收益变化趋势分析	5.0%	根据当地同类房地产租赁市场近年来租金市场状况分析, 该类物业租金总体呈逐年上涨趋势, 年涨幅约3%-8%, 在分析租赁收入、成本及费用的基础上, 明显发现租金递增与净收益增长成正比, 本次评估采用长期趋势法预期, 确定评估对象未来10年净收益递增率为5%, 以后每年净收益稳定在第10年的基础上保持不变
七	报酬率	6.32%	本次评估采用累加法求取报酬率, 其中: 无风险报酬率取价值时点银行一年期存款利率1.5%, 投资风险补偿取3.35%, 管理风险补偿取1.6%, 缺乏流动性补偿率取0.1%, 投资优惠率0.05%, 则: 报酬率 = $1.5\% + 3.20\% + 1.6\% + 0.08\% - 0.06\% = 6.32\%$
八	公式选用和计算过程 (元/m <sup>2</sup> )	2,639	将以上求得的数据代入公式, 求出按收益期计算的价值为: $V = 176.03 / (6.32\% - 5\%) * (1 - ((1+5\%) / (1+6.32\%))^{10}) + ((176.03 * (1+5\%)^{10-1}) / (6.32\% * (1+6.32\%)^{10}) * (1 - 1 / (1+6.32\%)^{20-10})) = 2639$ (元/m <sup>2</sup> )
九	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	16,739.07	证载产权面积

序号	项目	数值	备注
十	租赁合同期外收益价值 (元)	44,174,406	租赁合同期外收益价值=合同租期外收益单价×建筑面积=2639×16739.07=44,174,406 (元)
十一	租赁合同期外收益价值折现值 (元)	26,238,771	折现值=租赁合同期外收益价值/(1+6.32%) <sup>8.5</sup> =26,238,771 (元)

根据上述计算可得，房地产收益总价=合同租期内收益价值+合同租期外收益价值 = 7,264,756 + 26,238,771=33,503,527 (元)，房地产收益单价 2002 元/m<sup>2</sup>

### ③收益期末房产回收价值

根据《房地产估价规范》中采用收益法测算相关规定，建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。基本公式如下：

房产回收价值=房屋重置成本×(1+增长率)<sup>已使用年限</sup>×收益期末成新率×折现系数

根据 iFinD 公布的近十年固定资产投资价格指数平均增长率为 3.00%，本次评估以此确定增长率取值。

收益期末房产回收价值测算表

序号	项目	参数	备注
1	重置成本	2,200	根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2200 元/m <sup>2</sup>
2	增长率	3.00%	取近十年福建省建筑安装工程投资价格指数平均增长率 3%
3	经济使用年限	60 年	钢混结构非生产用房经济使用年限
4	建成年月	2014 年 11 月	产权证记载
5	土地到期日	2050 年 5 月	土地证记载
6	已使用年限	35.5 年	至收益期末房产已使用 35.5 年
7	剩余使用年限	24.5 年	至房产经济使用年限期末剩余使用年限 24.5 年
8	成新率	41%	收益期末房产成新率 41%
9	折现率	6.87%	折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率=6.87%
10	折现系数	0.1505	折现系数=1/(1+6.87%) <sup>24.5</sup> =0.1505
11	房产期末回收单价 (元/m <sup>2</sup> )	388	房产回收价值=房屋重置成本×(1+增长率) <sup>已使用年限</sup> ×收益期末成新率×折现系数=388 (元/m <sup>2</sup> )

### ④房地产收益价值

房地产收益价值 = (房地产收益单价 + 房产期末回收单价) × 建筑面积 = (2002 + 388) × 16,739.07 = 4,000.64 (万元)。

根据上述方法测算安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面101号等27间沿街店面，租赁期内租金按80元/平方米，租赁期内租金按租金涨幅水平确定为84.82元/平方米，测算过程如下：

收益法测算表（租赁期内）

序号	项目	数值	备注
一	收益期（年）	1.2	评估对象租赁期外剩余收益期为1.2年
二	租金收入（元/m <sup>2</sup> ）	992.43	年租金收入 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 = 992.43 - 0 = 992.43（元/m <sup>2</sup> ）
1	市场租金（元/m <sup>2</sup> ）	80	按合同平均租金80元/m <sup>2</sup> 月，选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为992.43元/m <sup>2</sup> ·年
2	租约限制		合同租期外无租约限制，评估租金水平直接采用市场租金。
3	租赁面积	65.48	根据周边房地产租赁市场的调查了解，当地同类物业出租面积均按套内建筑面积计算，即租赁面积等于套内建筑面积。本次评估租金内涵为建筑面积，故将套内建筑面积租金水平换算为产权建筑面积租金水平
4	空置和租金损失率	0	租赁期内
三	其它收入（元/m <sup>2</sup> ）	3.60	其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按3个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率1.5%，则：其他收入 = 80 × 3 × 1.5% = 3.6（元/m <sup>2</sup> ）
四	运营费用（元/m <sup>2</sup> ）	265.37	年运营费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税费 = 14.94 + 44 + 4.4 + 202.03 = 265.37（元/m <sup>2</sup> ）
1	管理费（元/m <sup>2</sup> ）	14.94	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年租金收入加其他收入的1%—2%计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的1.5%计取，则：管理费 = (992.43 + 3.60) × 1.5% = 14.94（元/m <sup>2</sup> ）
2	维修费（元/m <sup>2</sup> ）	44.00	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费，通常按建筑物重置价的1.5%—2.5%计算。根据当地目前工程造价行情，当地同类建筑物重置单价为2200—2400元/m <sup>2</sup> ；通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取2200元/m <sup>2</sup> ；维修费按建筑物重置价2%计取，则：维修费 = 2200 × 2% = 44（元/m <sup>2</sup> ）
3	保险费（元/m <sup>2</sup> ）	4.40	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常按房屋重置价的一定比例计算。

序号	项目	数值	备注
			当地同类建筑物重置单价为 2200-2400 元/m <sup>2</sup> ，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2200 元/m <sup>2</sup> ；按市场惯例以房屋重置价 0.2% 计取，则：保险费=2200×0.2%=4.40（元/m <sup>2</sup> ）
4	税费（元/m <sup>2</sup> ）	202.03	根据当地相关规定，企业出租房屋应交税费包括房产税 12%，增值税及附加 10.08%，印花税 0.1%，计税基数为房地产年租金收入，则：税费=992.43/(1+9%)*(12%+10.08%)+992.43*0.1%=202.03（元/m <sup>2</sup> ）
五	净收益（元/m <sup>2</sup> ）	730.66	房地产年净收益=房地产年租金收入+其他收入-一年运营费用=992.43+3.6-265.37=730.66（元/m <sup>2</sup> ）
六	净收益变化趋势分析	0.0%	根据被评估单位提供的租赁合同，评估对象租赁期内租金水平不变
七	报酬率	6.32%	本次评估采用累加法求取报酬率，其中：无风险报酬率取价值时点银行一年期存款利率 1.5%，投资风险补偿取 3.35%，管理风险补偿取 1.6%，缺乏流动性补偿率取 0.1%，投资优惠率 0.05%，则：报酬率=1.5%+3.20%+1.6%+0.08%-0.06%=6.32%
八	公式选用和计算过程（元/m <sup>2</sup> ）	820	将以上求得的数据代入公式，求出按收益期计算的价值为：V=730.66/6.32%*(1-1/(1+6.32%) <sup>1.2</sup> )=820（元/m <sup>2</sup> ）
九	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	65.48	证载产权面积
十	租赁合同期内收益价值（元）	53,694	租赁合同期内收益价值=合同租期内收益单价×建筑面积=820×65.48=53,694（元）

收益法测算表（租赁期外）

序号	项目	数值	备注
一	收益期（年）	27.3	评估对象租赁期外剩余收益期为 27.3 年
二	租金收入（元/m <sup>2</sup> ）	999.61	租金收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失=1052.22-52.61=999.61（元/m <sup>2</sup> ）
1	市场租金（元/m <sup>2</sup> ）	84.82	资产评估专业人员对评估对象所在区域类似房地产租金情况进行了市场调查，参照类似大面积房地产市场月租金水平，同时考虑租金涨幅情况，折算合同租期外租金水平 84.82 元/m <sup>2</sup> ·月，选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 1052.22 元/m <sup>2</sup> ·年
2	租约限制		合同租期外无租约限制，评估租金水平直接采用市场租金。
3	租赁面积	65.48	根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业出租面积均按建筑面积计算，故本次评估租金内涵为建筑面积，可租赁面积等于建筑面积 65.48m <sup>2</sup>
4	空置和租金损失率	52.61	根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业空置和租金损失一般在 0.5-1 个月左右，故本次评估空置

序号	项目	数值	备注
			和租金损失率取 5%。
三	其它收入 (元/m <sup>2</sup> )	3.82	其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解, 租赁押金一般按 3 个月租金计, 利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%, 则: 其他收入=84.82×3×1.5%=3.82 (元/m <sup>2</sup> )
四	运营费用 (元/m <sup>2</sup> )	266.94	年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=15.05+44+4.4+203.49=266.94 (元/m <sup>2</sup> )
1	管理费 (元/m <sup>2</sup> )	15.05	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用, 通常按房地产年租金收入加其他收入的 1%—2% 计算。根据市场调查, 本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的 1.5% 计取, 则: 管理费=(999.61+3.82)×1.5%=15.05 (元/m <sup>2</sup> )
2	维修费 (元/m <sup>2</sup> )	44.00	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费, 通常按建筑物重置价的 1.5%—2.5% 计算。根据当地目前工程造价行情, 当地同类建筑物重置单价为 2100—2400 元/m <sup>2</sup> ; 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取 2200 元/m <sup>2</sup> ; 维修费按建筑物重置价 2% 计取, 则: 维修费=2200×2%=44 (元/m <sup>2</sup> )
3	保险费 (元/m <sup>2</sup> )	4.40	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 通常按房屋重置价的一定比例计算。当地同类建筑物重置单价为 2100—2400 元/m <sup>2</sup> ; 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取 2200 元/m <sup>2</sup> ; 保险费以房屋重置价 0.2% 计取, 则: 保险费=2200×0.2%=4.4 (元/m <sup>2</sup> )
4	税费 (元/m <sup>2</sup> )	203.49	根据当地相关规定, 企业出租房屋应交税费包括房产税 12%, 增值税及附加 10.08%, 印花税 0.1%, 计税基数为租金收入, 则: 税费=999.61/(1+9%)*(12%+10.08%)+999.61*0.1%=203.49 (元/m <sup>2</sup> )
五	净收益 (元/m <sup>2</sup> )	736.49	房地产年净收益=房地产年租金收入+其他收入—年运营费用=999.61+3.82-266.94=736.49 (元/m <sup>2</sup> )
六	净收益变化趋势分析	5.0%	根据当地同类房地产租赁市场近年来租金市场状况分析, 该类物业租金总体呈逐年上涨趋势, 年涨幅约 3%-8%, 在分析租赁收入、成本及费用的基础上, 明显发现租金递增与净收益增长成正比, 本次评估采用长期趋势法预期, 确定评估对象未来 10 年净收益递增率为 5%, 以后每年净收益稳定在第 10 年的基础上保持不变
七	报酬率	6.32%	本次评估采用累加法求取报酬率, 其中: 无风险报酬率取价值时点银行一年期存款利率 1.5%, 投资风险补偿取 3.35%, 管理风险补偿取 1.6%, 缺乏流动性补偿率取 0.1%, 投资优惠率 0.05%, 则: 报酬率=

序号	项目	数值	备注
			$1.5\%+3.20\%+1.6\%+0.08\%-0.06\%=6.32\%$
八	公式选用和计算过程 (元/m <sup>2</sup> )	12,955	将以上求得的数据代入公式，求出按收益期计算的价值为： $V=736.49/(6.32\%-5\%)*(1-((1+5\%)/(1+6.32\%))^{10})+(736.49*(1+5\%)^{10-1})/(6.32%*(1+6.32\%)^{10}*(1-1/(1+6.32\%)^{27.3-10}))=12955$ (元/m <sup>2</sup> )
九	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	65.48	证载产权面积
十	租赁合同期外收益价值 (元)	848,293	租赁合同期外收益价值=合同租期外收益单价×建筑面积=12,955×65.48=848,293 (元)
十一	租赁合同期外收益价值折现值 (元)	788,148	折现值=租赁合同期外收益价值/(1+6.32%) <sup>1.2</sup> =788,148 (元)

根据上述计算可得，房地产收益总价=合同租期内收益价值+合同租期外收益价值 =53,694 +788,148=841800 (元)，房地产收益单价 12,856 元/m<sup>2</sup>

房地产收益价值 = (房地产收益单价+房产期末回收单价) × 建筑面积 = 12,856 +388=13,244 (元/m<sup>2</sup>)

房地产价格汇总如下：

建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场一至四层	16,739.07	40,006,400.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 101 号	65.48	867,200.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 102 号	60.52	801,500.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 103 号	39.22	519,400.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 105 号	42.05	556,900.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 106 号	43.41	574,900.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 107 号	51.02	675,700.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 108 号	49.51	655,700.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 109 号	44.39	587,900.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 110 号	41.31	547,100.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 111 号	129.25	1,711,800.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 112 号	359.52	4,761,500.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 113 号	42.95	568,800.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 115 号	50.65	670,800.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 116 号	53.85	713,200.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 117 号	53.85	713,200.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 118 号	53.85	713,200.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 119 号	52.09	689,900.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 120 号	27.28	361,300.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 121 号	55.14	730,300.00
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场店面 122 号	55.14	730,300.00

安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面123号	55.14	730,300.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面125号	76.69	1,015,700.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面126号	49.88	660,600.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面127号	53.17	704,200.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面128号	53.17	704,200.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面129号	55.14	730,300.00
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场店面130号	55.14	730,300.00
合计	18,507.88	63,432,600

### 3、厦门新华都购物广场有限公司持有的位于思明区演武路15-69号地下一层CS室

#### (1) 评估方法

评估方法通常有比较法、收益法、成本法等，三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

①评估对象为所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

②评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房地产为自用，周边类似商业租金案例较少，未来租金收益及风险量化难度较大，且评估对象剩余收益年限较短（土地剩余年限至2034年8月16日），故本次不采用收益法进行评估。

③评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。

#### (2) 评估测算过程

评估思路：思明区演武路15-69号地下一层CS室，因无与评估对象类似的地下一层大型商场市场交易实例，故本次评估设定评估对象楼宇一层沿街店面为



比准店面（设定其建筑面积 40 m<sup>2</sup>、沿演武路、层高 4 米、形状规则），再以其为基准对其他评估对象进行区位、实物状况调整，求取评估对象市场价值。

### ①选取可比实例

我们搜集了与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

可比实例 项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	洪莲中路 292-294 号 105 单元	思明区文屏路 77 号之 十二后二	思明区西林东里 153-158 号 03 单元
坐落	思明区洪莲中路	思明区文屏路	思明区西林东里
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	28.07	33.52	42.85
室内装修	普通装修	普通装修	普通装修
成交总价 (元)	710,000	771,000	900,000
成交单价 (元/ m <sup>2</sup> )	25,294.00	23,000.00	21,004.00
建成年份	2007 年	2001 年	1999 年
成交日期	2020 年 9 月 4 日	2020 年 1 月 7 日	2020 年 8 月 24 日
所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下文“可比实例比较因素条件说明”。

### ②建立比较基础

#### i、统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

#### (i) 统一室内二次装修

可比实例 A、B、C 与评估对象均为普通装修，故无须对其进行修正。

(ii) 统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

(iii) 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与评估对象财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

ii、统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

iii、统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

iv、统一税费负担

可比实例 A、B、C 的税费均买卖双方各自负担税费，故不做调整。

v、统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价（元/m<sup>2</sup>），计价单位相同。

vi、建立价格可比基础后的单价

建立比较基础表

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价（元/m <sup>2</sup> ）	25,294.00	23,000.00	21,004.00
室内二次装修（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
土地出让金（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
付款方式（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
融资条件（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
税费负担（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
计价单位（元/m <sup>2</sup> ）	0	0	0
建立比较基础后价格（元/m <sup>2</sup> ） （取整）	25,294	23,000	21,004

③各可比实例与评估对象因素比较分析

区位状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置状况	坐落	思明区演武路	思明区洪莲中路	思明区文屏路	思明区西林东里
	方位及地段等级	位于演武路西侧，属于 B2 级商服用地	位于洪莲中路南侧，属于 D3 级商服用地	位于文屏路北侧，属于 B2 级商服用地	位于支路南侧，属于 D2 级商服用地

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
	临街状况	一面临街（临演武路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况一般	一面临街（临洪莲中路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较优	一面临街（临文屏路），所临街道性质为次干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况较优	一面临街（临支路），所临街道性质为主干道；无绿化带及停车场遮挡，店面标高与道路标高相适宜，临街状况一般
	街道性质	综合型主干道	交通型主干道	交通型次干道	交通型次干道
	所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	朝向位置	位置较好（朝东）	位置较好（朝北）	位置较好（朝西）	位置较好（朝北）
	商业繁华度	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，日常人流量、车流量较大、繁华程度较高	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，但整体商业氛围一般，商业繁华度一般	位于区域商服中心区，周边有较多的沿街店面，分布有超市、购物中心、银行、邮政营业网点等商业服务业，商业聚集度较高，但整体商业氛围一般，商业繁华度一般	位处支路商业店面，商业聚集度一般，整体商业氛围一般，商业繁华度略差
	消费群体及人流量	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量较大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量较大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种较多，商业辐射范围较大，消费档次中高档，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量大
交通状况	道路状况	周边有演武路、大学路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	邻近有洪莲中路、洪莲路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	邻近有文屏路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高	邻近有西林东路、莲前西路等城市主次干道，路网较密集，道路状况良好，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“厦大	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“洪莲	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“文屏	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车等。附近设有“西林

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		西村”公交站点，有多路公交车在此停靠，距离公交站点较近，公交辐射范围较广，出租车过往频繁，交通便捷	中路”公交站点，有多路公交车在此停靠，距离公交站点较近，公交辐射范围较广，出租车过往频繁，交通便捷	山庄”公交站点，有多路公交车在此停靠，距离公交站点较近，公交辐射范围较广，出租车过往频繁，交通便捷	东路”公交站点，有少路公交车在此停靠，距离公交站点有一定距离，交通便捷度一般
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
	停车方便程度	小区周边有大中型停车场，道路两侧有划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边有大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善	宗地红线外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），城市基础设施较完善
	公共服务设施	附近有建设银行等各银行网点，中国电信（移动）营业网点，厦门大学、厦门大学医院等公共配套设施较齐全	附近有中国银行网点，中国电信（移动）营业网点，莲前小学、加州商业广场等公共配套设施较齐全	附近有建设银行网点，中国电信（移动）营业网点，厦门园林植物园、厦门警备区医院等公共配套设施较齐全	附近有建设银行网点，中国电信（移动）营业网点，厦门市金鸡亭中学、忠仑公园等公共配套设施较齐全
环境状况	自然环境	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好	周边区域为较具规模的生活区，环境较整洁，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好
	人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主，区域内居民素质较好、声誉较好，治安状况良好
	景观	有大型公园分布，绿化景观较	有大型公园分布，绿化景观较	有大型公园分布，绿化景观较	有大型公园分布，绿化景观较

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	好	好	好	好

实物状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼宇档次	商品房一层底商	商品房一层底商	商品房一层底商	商品房一层底商
结构质式	钢混	钢混	钢混	钢混
外观	建筑式样普通, 外墙面粉涂料, 装铝合金窗, 外观一般	建筑式样普通, 外墙面粉涂料, 装铝合金窗, 外观一般	建筑式样普通, 外墙面粉为釉面砖, 装铝合金窗, 外观一般	建筑式样普通, 外墙面粉为釉面砖, 装铝合金窗, 外观一般
建筑面积	40	28.07	33.52	42.85
层高	4m	4	4	4
楼宇设施	水、电管线到位, 消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位; 配有独立卫生间	水、电管线到位, 消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位; 未配有独立卫生间	水、电管线到位, 消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位; 未配有独立卫生间	水、电管线到位, 消防、通讯、宽带、闭路等配套设施到位; 未配有独立卫生间
拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
宽深比	适宜	适宜	适宜	适宜
形状	形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
商业规模	规模适中	规模适中	规模适中	规模适中
商业形象	市场形象较好	市场形象较好	市场形象稍好	市场形象较好
公摊比例	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中
新旧程度	2003 年	2007 年	2001 年	1999 年
物业管理	配置专业物业公司提供物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好	配置专业物业公司提供物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好	配置专业物业公司提供物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况稍好	配置专业物业公司提供物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况良好

权益状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
土地使用期限	基准	剩余年限与评估对象相当	剩余年限与评估对象相当	剩余年限与评估对象相当
他项权利限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制

#### ④比较因素的修正或调整

##### i、交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的成交价格，故不做修正，交易情况修正系数均为 100/100。（采用的修正方法为百分率法）

##### ii、市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点分别为 13 个月、21 个月，根据房地产评估师对该区域内房地产市场的调查，在此期间商业房地产市场价格较为稳定，其市场状况调整系数为 100/100、100/100、100/100。（调整方法采用价格变动率法）

##### iii、房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

###### (i) 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9 个档次。

区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	略差	-2	相似	0	相似	0
临街状况	相似	0	相似	0	略差	-2
街道性质	较差	-5	差	-8	差	-8
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
朝向位置	相似	0	相似	0	相似	0
商业繁华度	较差	-5	较差	-5	差	-8
消费群体及人流量	相似	0	相似	0	相似	0
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	相似	0	略差	-2
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
周围环境及景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/88	-12	100/87	-13	100/80	-20

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### (ii) 实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

实物状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼宇档次	相似	0	相似	0	相似	0
结构质式	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	略小	+1	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
楼宇设施	相似	0	相似	0	相似	0
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
形状	相似	0	相似	0	相似	0
商业规模	相似	0	相似	0	相似	0
商业形象	相似	0	略差	-2	相似	0
公摊比例	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	略新	+2	略旧	-1	略旧	-2
物业管理	相似	0	略差	-1	相似	0
合计	100/103	+3	100/96	-4	100/98	-2

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### (iii) 权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

权益状况调整系数表

项目名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	--------	--------	--------

	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

#### ⑤测算结果公式选用和计算过程

##### i、计算公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

##### ii、比较单价的确定

比较法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m <sup>2</sup> )	25,294	23,000	21,004
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/88	100/87	100/80
实物状况调整系数	100/103	100/96	100/98
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价 (元/m <sup>2</sup> )	27,906	27,538	26,791

##### iii、比较价值的确定 (比准店面)

可比实例的三个比较单价较接近,故以三者的简单算术平均数确定评估对象比较价值。即:

$$\text{比较单价} = (27,906 + 27,538 + 26,791) \div 3 = 27,412 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

##### iv、评估对象评估值的确定

比准店面与评估对象位于同一楼宇不同楼层,用途相同,考虑评估对象位处地下一层商场,本次评估先求取一层大型商场的单价再进行楼层系数调整,一层商场面积较大且不沿街,故对其进行面积系数修正-30%、临街距离系数修正-10%,另根据一层商场与地下一层商场的租金差异及销售单价一般差异系数,确定地下一层商场为一层大面积商场的55%,则评估单价为:

$$\text{评估单价} = 27,412 \times (1 - 30\% - 10\%) \times 55\% = 9,046 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

$$\text{评估总价} = 9,046 \times 2660.74 = 24,069,054 \text{ 元, 取整 2406.9 万元。}$$



#### 4、漳州新华都购物广场有限公司持有的位于新瓏广场地下一层至地上二层商场以及新瓏广场 B 幢 101 等 5 套住宅房地产

##### (1) 评估方法的选用

评估方法通常有比较法、收益法、成本法等，三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

①由于成本法是注重均衡原理，现时商业、住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。

②评估对象新瓏广场地下一层至地上二层为大面积商业房地产，属于大型商场，当地房地产市场同类房地产交易不活跃，无类似房地产的近期成交实例，故本次评估不采用市场法，评估对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故本次评估选用收益法。

③评估对象新瓏广场 B 幢 101 等 5 套属住宅类房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，故本次评估采用市场法

##### (2) 商场评估测算过程（以一层商场为例）

###### ①收益年期

根据产权持有单位提供的权属资料，评估对象为钢混结构非生产用房，房屋经济寿命为 60 年，建成年限为 2002 年，于评估基准日房屋剩余使用年限为 41.2 年。评估对象所在土地终止日期为 2044 年 4 月 12 日，于评估基准日土地剩余使用年限为 22.5 年，根据孰短原则，本次评估收益年限取房屋剩余使用年限为 22.5 年。

###### ②租金收入

租金收入为潜在毛租金收入减去空置和租金损失。

###### i、经营方式

本次评估采用出租型经营方式。

###### ii、租金水平

评估对象为自用房地产，根据资产评估专业人员对评估对象该区域类似房地产租金情况进行了市场调查，周边类似房地产月租金在 80-90 元/m<sup>2</sup>左右（租金内涵：租金面积为建筑面积，租金于每月初支付，押金一般为一个季度房租，租赁价不含室内装修及家电设备，承租方负担物业费、水电费等；房屋出租方承担房屋租赁税费、管理费、维修费、保险费）。则本次评估按总建筑面积计平均客观租金单价为 85 元/m<sup>2</sup>·月。

本次评估采用的客观租金为等额租金（一年内各月租金相等），选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为 1055.83 元/m<sup>2</sup>·年。

### iii、租约限制

评估对象一层沿街面小部分分割出租使用，合同租金与评估基准日的同类物业市场租金基本一致，且租期较短，故本次评估按无租约限制，评估采用的租金直接采用市场租金。

### iv、租赁面积

根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业出租面积均按建筑面积计算，故本次评估租金内涵为建筑面积，可租赁面积等于建筑面积。

### v、空置和租金损失

评估对象位于漳州市芩城区城市中心区域，区位状况较好，交通较便捷，外部配套设施较齐全，区域内同类用房租赁情况稍好，空置率一般。结合评估对象的实际情况，本次评估空置率取 5%。

房地产出租时，出租人一般会要求承租人缴纳 3 个月的租金作为租赁保证金（押金），并且合同中写明在租赁期结束前 1 个月承租人预先行缴纳下租期租金，几乎完全避免收租损失发生，收租损失率取零。

综上，根据资产评估专业人员对类似物业的调查和分析，空置和收租损失率取 5%。

### ③其它收入

其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 3 个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，测算结果详见《收益法测算表》。

### ④运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费和税费等。

#### i、管理费

管理费是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年租金收入加其他收入的 1%-2% 计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯例以房地产年租金收入加其他收入的 1.5% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

#### ii、维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费用，通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2,800 元/m<sup>2</sup>，维修费按房屋重置价 2.0% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

#### iii、保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2,800 元/m<sup>2</sup>，按市场惯例以房屋重置价 0.2% 计取，测算结果详见《收益法测算表》。

#### iv、相关税费

根据当地相关规定，房屋租赁相关税费包括房产税、增值税、城建税、教育费附加及地方教育费附加等按照现行的税费率进行测算，测算结果详见《收益法测算表》。

#### v、运费费用

运费费用=管理费+维修费+保险费+相关税费，测算结果详见《收益法测算表》。

#### ⑤净收益

年净收益=年租金收入+其他收入-年运营费用，测算结果详见《收益法测算表》。

#### ⑥变化趋势分析

根据当地同类房地产租赁市场近五年来租金市场状况分析，该类物业租金总体呈逐年上涨趋势，年涨幅约 3%-5%，在分析租赁收入、成本及费用的基础上，

明显发现租金递增与净收益增长成正比，本次评估采用长期趋势法预期，确定评估对象未来收益期递增率为3%。

⑦报酬率

房地产报酬率应按下列方法分析确定：

i、市场提取法：

应搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的收益法计算公式，求出报酬率。

ii、安全利率加风险调整值法：

以安全利率加上风险调整值作为报酬率。安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值应根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定。

由于在租赁市场较难收集到净收益资料，因此不选用市场提取法确定报酬率，故采用安全利率加风险调整值法确定报酬率。详见下表：

报酬率计算表

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
1	无风险报酬率	1.50%	1.50%		100%	1.50%
2	投资风险补偿率	10%	0.75	竞争能力风险	25%	3.00
			0.50	投资规模风险	10%	5.00
			1.00	收益稳定性风险	25%	4.00
			0.60	市场成熟度风险	20%	3.00
			0.30	市场失衡的可能性风险	10%	3.00
			0.20	政策风险	10%	2.00
小计		<b>3.35%</b>	<b>3.35</b>		<b>100%</b>	
3	管理负担补偿率	4.00%	1.00	管理难易程度	25%	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	4.00
			1.00	专业性	25%	4.00
小计		<b>1.60%</b>	<b>4.00</b>		<b>100%</b>	
4	缺乏流动性补偿	4.00%	0.24	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	6.00
小计		0.10%	0.24			
5	投资带来的优惠率	2.00%	0.12	易于获得融资的优惠率	50%	6.00
			0.12	所得税抵扣的优惠率	50%	6.00
小计		<b>0.05%</b>	<b>0.24</b>			

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值取值
	报酬率	6.5%		报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率		

### ③收益价值

将上述各项计算结果代入计算式

$$V = \frac{A}{R-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$

其中：V—收益法评估价值；A—房地产未来第一年期间收益；R—房地产报酬率；g—期间收益的年递增率；n—房地产收益期。

收益法测算表

序号	项目	数值	备注
一	收益期（年）	22.5年	评估对象为钢混结构非生产用房，截止评估基准日建筑物剩余经济寿命为41.2年，土地剩余使用年限22.5年。根据孰短原则，评估对象收益期确定为22.5年
二	租金收入（元/m <sup>2</sup> ）	1003.04	年租金收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入=1055.83-52.79=1003.04（元/m <sup>2</sup> ）
1	市场租金（元/m <sup>2</sup> ）	1055.83	本次评估综合考虑评估对象位置、面积大小、租赁情况等因素，取市场客观租金为85元/m <sup>2</sup> ·月。本次评估采用的客观租金为等额租金（一年内各月租金相等），选用等额序列支付终值系数将月初支付当月租金换算成年末租金为1055.83元/m <sup>2</sup> ·年
2	租约限制	/	无租约限制
3	租赁面积	3,157.04	根据周边房地产租赁市场的调查了解，同类物业出租面积均按建筑面积计算，故本次评估租金内涵为建筑面积，可租赁面积等于建筑面积。
4	空置和租金损失率	52.79	根据资产评估专业人员对类似物业的调查和分析，空置和收租损失率取5%，则：空置和租金损失率=1055.83×5%=52.79（元/m <sup>2</sup> ）
三	其它收入（元/m <sup>2</sup> ）	3.83	其他收入为押金所产生的利息。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按3个月租金计，利率按价值时点银行一年期定期存款利率1.5%，则：其他收入=85×3×1.5%=3.83（元/m <sup>2</sup> ）
四	运营费用（元/m <sup>2</sup> ）	280.89	年运营费用=管理费+维修费+保险费+税费=15.10+56+5.6+204.19=280.89（元/m <sup>2</sup> ）
1	管理费（元/m <sup>2</sup> ）	15.10	是指为保证房屋正常使用进行的必要管理所需支付的费用，通常按房地产年租金收入加其他收入的1%-2%计算。根据市场调查，本次评估按当地市场惯

序号	项目	数值	备注
			例以房地产年租金收入加其他收入的 1.5% 计取, 则: 管理费 = (1003.04+3.83) × 1.5% = 15.10 (元/m <sup>2</sup> )
2	维修费 (元/m <sup>2</sup> )	56.00	是指为保证房屋正常使用每年所需支付的维修费, 通常按建筑物重置价的 1%-2% 计算。根据当地目前工程造价行情, 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取 2800 元/m <sup>2</sup> ; 维修费按建筑物重置价 2% 计取, 则: 维修费 = 2800 × 2% = 56 (元/m <sup>2</sup> )
3	保险费 (元/m <sup>2</sup> )	5.60	是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用, 通常按房屋重置价的一定比例计算。根据当地目前工程造价行情, 通过对评估对象建筑物特征分析, 本次评估取 2800 元/m <sup>2</sup> ; 按市场惯例以房屋重置价 0.2% 计取, 则: 保险费 = 2800 × 0.2% = 5.6 (元/m <sup>2</sup> )
4	税费 (元/m <sup>2</sup> )	204.19	根据当地相关规定, 一般纳税人出租房屋应交税费包括房产税 12%, 增值税及附加 10.08%, 印花税 0.1%, 计税基数为房地产年租金收入, 则: 税费 = 110.43+92.76+1.0=204.19 (元/m <sup>2</sup> )
五	净收益 (元/m <sup>2</sup> )	725.98	房地产年净收益 = 房地产年租金收入 + 其他收入 - 一年运营费用 = 1003.04 - 280.89 + 3.83 = 725.98 (元/m <sup>2</sup> )
六	净收益变化趋势分析	3.00%	根据当地同类房地产租赁市场近五年来租金市场状况分析, 该类物业租金总体呈逐年上涨趋势, 年涨幅约 3%—5%, 在分析租赁收入、成本及费用的基础上, 明显发现租金递增与净收益增长成正比, 本次评估采用长期趋势法预期, 确定评估对象未来年净收益递增率为 3%
七	报酬率	6.5%	由于在租赁市场较难收集到净收益资料, 因此不选用市场提取法确定报酬率, 故采用安全利率加风险调整值法确定报酬率, 报酬率 = 安全利率 + 投资风险补偿率 + 管理负担补偿率 + 缺乏流动性补偿率 - 投资带来的优惠率 = 6.5%
八	公式选用和计算过程 (元/m <sup>2</sup> )	10,963	将上述各项计算结果代入上述收益法计算式: $V = 725.98 / (6.5\% - 3\%) \times (1 - ((1+3\%) / (1+6.5\%))^{22.5}) = 10963(\text{元}/\text{m}^2)$

即: 收益单价 10,963 元/m<sup>2</sup>。

#### ⑨收益期末房产回收价值

根据《房地产估价规范》中采用收益法测算相关规定, 建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限, 且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产, 收益价值应为按收益期计算的价值, 加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。基本公式如下:

收益期末房屋建筑物价值=房屋重置成本×(1+增长率)<sup>已使用年限</sup>×收益期末成新率

收益期末房屋建筑物现值=收益期末房屋建筑物价值/(1+建筑物报酬率)<sup>收益期</sup>

根据 iFinD 公布的近十年固定资产投资价格指数平均增长率为 3.00%，本次评估以此确定增长率取值。

收益期末房产回收价值测算表

序号	项目	参数	备注
1	重置成本	2,800	根据当地目前工程造价行情，通过对评估对象建筑物特征分析，本次评估取 2800 元/m <sup>2</sup>
2	增长率	3.00%	取近十年福建省建筑安装工程投资价格指数平均增长率 3%
3	经济使用年限	60 年	钢混结构非生产用房经济使用年限
4	建成年月	2002 年 12 月	实勘调查
5	土地到期日	2044 年 4 月	土地证记载
6	已使用年限	41.2 年	至收益期末房产已使用 41.2 年
7	剩余使用年限	18.7 年	至房产经济使用年限期末剩余使用年限 18.7 年
8	成新率	31%	收益期末房产成新率 31%
9	收益期	22.5 年	按收益法收益期
10	折现率	7.05%	折现率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率=7.05%
11	收益期末建筑物现值	635	收益期末建筑物现值=房屋重置成本×(1+增长率) <sup>已使用年限</sup> ×收益期末成新率/(1+建筑物报酬率) <sup>收益期</sup>

$$\begin{aligned} \text{评估单价 (取整)} &= \text{房地产收益单价} + \text{收益期末房产回收价值} \\ &= 10,963 + 635 = 11,598 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

评估总价=11,598×3157.04=36615350 元，取整 3661.5 万元。

(3) 新瓊广场 B 幢 102 号为例 (固定资产—房屋建筑物评估明细表，序号 8)

①选取可比实例

我们搜集了与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

可比实例基本情况表

可比实例 项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	华港翠园 4 幢 503 号	新城花园 16 幢 502 号	丽都花园 9 幢 602 号
坐落	漳州市芗城区水仙大街南侧	漳州市芗城区丹霞路 108 号	漳州市芗城区建元路以北
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	123.04	115.42	105.68
室内装修	普通装修	普通装修	普通装修
成交总价 (元)	1,313,800	1,203,100	1,090,700
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,678.00	10,424.00	10,321.00
成交日期	2020 年 12 月 23 日	2021 年 5 月 6 日	2021 年 3 月 25 日
所处楼层/总层数	5/8	5/9	6/9
建成年份	2002 年	2000 年	2007 年
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	卖方实收	卖方实收	卖方实收
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

可比实例的具体区位、实物、权益状况详见下文“区位状况比较因素条件说明表”、“实物状况比较因素条件说明表”、“权益状况比较因素条件说明表”。

## ②建立比较基础

### i、统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

#### (i) 统一室内二次装修

评估对象室内为初级装修，可比实例 A、B、C 室内为初级装修，不做调整。

#### (ii) 统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

#### (iii) 统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与评估对象财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

### ii、统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

### iii、统一融资条件



均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

iv、统一税费负担

可比实例 A、B、C 的税费均由买方支付，应将可比实例 A、B、C 的成交价格调整为买卖双方各自缴纳交易税费下的正常价格，正常负担下的价格=卖方实得金额/（1-应由卖方缴纳的税费比例），根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、个人所得税等，结合评估师的经验判断，本次评估税费比率取 5%。则：

可比实例 A 税费负担调整值 =  $(1 \div (1-5\%) - 1) \times 10,678 = 562$  (元/m<sup>2</sup>)；

可比实例 B 税费负担调整值 =  $(1 \div (1-5\%) - 1) \times 10,424 = 549$  (元/m<sup>2</sup>)；

可比实例 C 税费负担调整值 =  $(1 \div (1-5\%) - 1) \times 10,321 = 543$  (元/m<sup>2</sup>)。

v、统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价（元/m<sup>2</sup>），计价单位相同。

vi、建立价格可比基础后的单价

建立比较基础表

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,678.00	10,424.00	10,321.00
室内二次装修 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
土地出让金 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
付款方式 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
融资条件 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
税费负担 (元/m <sup>2</sup> )	+562	+549	+543
计价单位 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
建立比较基础后价格	11,240	10,973	10,864

③各可比实例与评估对象因素比较分析

区位状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置状况	坐落	漳州市芗城区胜利西路	漳州市芗城区水仙大街南侧	漳州市芗城区丹霞路 108 号	漳州市芗城区建元路以北
	地段等级	位于漳州市芗城区，胜利西路北侧、大通北路西侧，属于漳州市区一级住宅用地，方位较好	位于漳州市芗城区，东通丹霞路、西通元光南路，属于漳州市区一级住宅用地，方位较好	位于漳州市芗城区，东通九龙大道、西通丹霞路，属于漳州市区一级住宅用地，方位较好	位于漳州市芗城区，东通丹霞路、西通元光南路，属于漳州市区一级住宅用地，方位较好

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	楼幢位置	临小区道路，楼宇位置一般	临小区道路，楼宇位置一般	临小区道路，楼宇位置一般	临小区道路，楼宇位置一般
	楼层（自然层/总层数）	3/8	5/8	5/9	6/9
	朝向	楼宇呈条状布局，南北朝向	楼宇呈条状布局，南北朝向	楼宇呈条状布局，南北朝向	楼宇呈条状布局，南北朝向
交通状况	道路状况	临近胜利西路、大通北路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅	临近有丹霞路、水仙大街等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅	临近有丹霞路、水仙大街等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅	临近有丹霞路、建元路等主次干道构成其对外交通路网，道路状况较为通畅
	出入可利用交通工具	附近设有多种路公交车经过，出租车过往较频繁，交通较便捷	附近设有多种路公交车经过，出租车过往较频繁，交通较便捷	附近设有多种路公交车经过，出租车过往较频繁，交通较便捷	附近设有多种路公交车经过，出租车过往较频繁，交通较便捷
	交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
	停车方便程度	小区周边大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高	小区周边大中型停车场，道路两侧无划线停车位，停车方便程度较高
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线外已达六通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），城市基础设施较完善	宗地红线外已达六通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），城市基础设施较完善	宗地红线外已达六通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），城市基础设施较完善	宗地红线外已达六通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通煤气），城市基础设施较完善
	公共服务设施	附近有建设银行网点，漳州市政府、漳州市医院、漳州一中等，公共配套设施齐全，居住生活条件便利	附近有农商银行网点，新城小学、漳州市客运中心站、闽南商业城批发市场、新城综合大市场等，公共配套设施较齐全，居住生活条件便利	附近有农商银行网点，新城小学、漳州市客运中心站、闽南商业城批发市场、新城综合大市场等，公共配套设施较齐全，居住生活条件便利	附近有中信银行网点，新城小学、漳州市客运中心站、闽南商业城批发市场、新城综合大市场等，公共配套设施较齐全，居住生活条件便利
环境	自然环境	周边区域为较具规模的生活区，	周边区域为较具规模的生活区，环	周边区域为较具规模的生活区，环	周边区域为较具规模的生活区，环

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
状况	环境较整洁, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况较好	境较整洁, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况较好	境较整洁, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况较好	境较整洁, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况较好
人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好
景观	周边无大型公园分布, 绿化景观一般	周边无大型公园分布, 绿化景观一般	周边无大型公园分布, 绿化景观一般	周边无大型公园分布, 绿化景观一般

实物状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区品牌与档次	小区无特别品牌优势, 小区品牌及档次一般	小区无特别品牌优势, 小区品牌及档次一般	小区无特别品牌优势, 小区品牌及档次一般	小区无特别品牌优势, 小区品牌及档次一般
小区配套设施	小区无配套特殊设施; 有地面停车位, 停车位数量一般, 车位配比一般	小区无配套特殊设施; 有地面停车位, 停车位数量一般, 车位配比一般	小区无配套特殊设施; 有地面停车位, 停车位数量一般, 车位配比一般	小区无配套特殊设施; 有地面停车位, 停车位数量一般, 车位配比一般
小区环境	小区内草坪、花圃、景观树等, 绿化面积及绿化率一般, 空气质量和卫生情况一般, 周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等, 绿化面积及绿化率一般, 空气质量和卫生情况一般, 周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等, 绿化面积及绿化率一般, 空气质量和卫生情况一般, 周围噪音影响程度一般	小区内草坪、花圃、景观树等, 绿化面积及绿化率一般, 空气质量和卫生情况一般, 周围噪音影响程度一般
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	135.96	123.04	115.42	105.68
赠送面积 (m <sup>2</sup> )	无赠送面积	无赠送面积	无赠送面积	无赠送面积
层高 (m)	2.8	2.8	2.8	2.8
设备设施	楼宇不带电梯、不通温泉, 给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇不带电梯、不通温泉, 给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇不带电梯、不通温泉, 给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全	楼宇不带电梯、不通温泉, 给排水、电气、通讯、网络、管道燃气等设施齐全
空间布局	平面布局好	平面布局好	平面布局好	平面布局好

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
建筑功能	居住用房, 功能配套、使用舒适, 得房率、空间利用率高, 防水、保温、隔热、隔声效果较好, 通风、采光较好	居住用房, 功能配套、使用舒适, 得房率、空间利用率高, 防水、保温、隔热、隔声效果较好, 通风、采光较好	居住用房, 功能配套、使用舒适, 得房率、空间利用率高, 防水、保温、隔热、隔声效果较好, 通风、采光较好	居住用房, 功能配套、使用舒适, 得房率、空间利用率高, 防水、保温、隔热、隔声效果较好, 通风、采光较好
建成年份	2002 年	2002 年	2000 年	2007 年
物业管理	一般	相似	相似	相似
个别景观	一般	一般	一般	一般

权益状况比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
土地使用期限	设定使用权期限届满, 自动续期	设定使用权期限届满, 自动续期	设定使用权期限届满, 自动续期	设定使用权期限届满, 自动续期
他项权利限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制

④、各种因素的修正或调整

i、交易情况修正

由于可比实例 A、B、C 均为正常的成交价格, 故不做修正, 交易情况修正系数均为 100/100。(采用的修正方法为百分率法)

ii、市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点距离一年以内, 根据房地产评估师对该区域内房地产市场的调查, 在此期间房地产市场价格平稳, 故无需进行市场状况调整, 其市场状况调整系数均为 100/100。(调整方法采用价格变动率法)

iii、房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中, 还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

(i) 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整, 各子项因素调整值相加作为最终调整

值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次，各比较因素的级差范围在2%-5%区间，最终确定相应的指数。

区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	相似	0	相似	0	相似	0
楼幢位置	相似	0	相似	0	相似	0
楼层（自然层/总层数）	相似	0	相似	0	略差	-2
朝向及位置	相似	0	相似	0	相似	0
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	相似	0	相似	0	相似	0
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	相似	0	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/98	-2

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

(ii) 实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次，各比较因素的级差范围在2%-5%区间，最终确定相应的指数。

实物状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
小区品牌与档次	相似	0	相似	0	相似	0
小区配套设施	相似	0	相似	0	相似	0
小区环境景观	相似	0	相似	0	相似	0
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
建筑面积	相似	0	相似	0	略小	+2
赠送面积	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
楼宇设施	相似	0	相似	0	相似	0

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
空间布局	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	相似	0	略旧	-2	稍新	+5
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
个别景观	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/98	-2	100/107	+7

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### (iii) 权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以评估对象的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

权益状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/100	0	100/100	0	100/100	0

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### ⑤测算结果公式选用和计算过程

#### i、选取直接比较法的理由

由于评估对象为常见单一的房地产，而且有较多的与之相类似的房地产可比实例，不必要通过设定一种“标准房地产”来进行比较调整，可以直接以评估对象状况为基准，将各可比实例状况与评估对象状况的逐个因素进行直接比较与调整，这种路径也比较便捷与准确，所以选择直接比较调整路径。

#### ii、计算公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

#### iii、比较单价的确定

比较法测算过程表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m <sup>2</sup> )	11,240	10,973	10,864

交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/100	100/100	100/98
实物状况调整系数	100/100	100/98	100/107
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比准单价（元/m <sup>2</sup> ）	11,240	11,197	10,360

#### iv、比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定评估对象比较价值，即：

$$\text{评估单价} = (11,240 + 11,197 + 10,360) \div 3 = 10,932 \text{ (元/m}^2\text{)}。$$

$$\text{评估总价} = 10,932 \times 135.96 = 1,486,315 \text{ 元，取整 148.6 万元。}$$

### 5、三明新华都物流配送有限公司持有的位于沙县虬江水东路 179 号的房屋建筑物（不含土地）

#### （1）评估方法的选用

评估方法通常有比较法、收益法、成本法等，三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

不选用收益法理由：评估对象为自建自用房屋建筑物，当地类似房地产一般由业主企业自用，租赁实例缺乏，无法有效测算其市场客观租金，故本次评估不选用收益法。

不选用比较法理由：评估对象属于仓储类房地产，当地房地产市场类似房地产交易实例较少，难以在同一供需圈内找到有替代性的成交实例，无法选用比较法进行评估。

本次评估选用的评估方法及理由：由于评估对象属于仓储类房地产，当地同类房地产一般由业主企业自建自用，不以转让、出租获取收益为投资目的，同时自行开发该类房地产的各项成本稳定，其价值与成本的关联度较高，且可以搜集到相应的建安费用资料，故本次评估选用成本法。

根据主要建筑物根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算重置全价，并按建筑物经济使用年限和现场勘察综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

评估净值 = 重置全价 × 成新率

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

对于建筑类资产采用打分法成新率和年限成新率综合确定成新率

## (2) 评估测算过程（以仓储建筑物为例）

资产概况：仓储，单层钢结构，2012年4月建成启用，已取得闽（2018）沙县不动产权第0008288号《不动产权证书》，证载权利人为三明新华都物流配送有限公司，建筑面积11,897.63m<sup>2</sup>，层高约13.5m，宗地上所有建筑（包括仓储、办公楼、加工中心等）账面原值63,839,310.08元，账面净值51,381,360.63元。钢筋砼桩基础，型钢柱承重，外墙压型钢板围护，室内敞开式布局。现场勘查，整体外观较新，建筑使用状况良好，房屋建筑物结构有足够承载力，未见不均匀沉降，门窗目测无形变，墙面积天棚未见变形，通风状况良好，电气照明无故障，上下水畅通，管道外观未见锈蚀、渗漏现象，能够满足日常经营需要。

### 重置全价的确定

#### i、建安工程造价的计算

本次评估根据被评估单位提供的建筑物入账决（结）算资料，同时参照近期当地同类建筑物的造价指标，结合被评估建筑物的实际情况对其进行调整，并套用《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017～FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017～FJYD-409-2017）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、福建省建设厅公布的定额调整、人工单价调整文件、《福建工程造价信息》等建安工程造价相关资料等，测算房屋建筑物的直接工程费，并在此基础上测算出该工程的建筑安装工程造价，计算过程详见下表。被评估单位为一般纳税人，故本次评估价值不含税。

### 建筑工程费用计算表



金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额
一	分部分项工程费		$\Sigma((\text{定额}(\text{工日消耗量} \times \text{人工单价}) + \Sigma(\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \Sigma(\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{分部分项工程量})$	<b>14,083,306.93</b>
(一)	计费基础 JD1		$\Sigma(\text{工程量} \times \text{省人工资})$	3,600,988.92
二	措施项目费		2.1+2.2	<b>2,078,553.43</b>
2.1	单价措施费		$\Sigma((\text{定额} \Sigma(\text{工目消耗量} \times \text{人工单价}) + \Sigma(\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \Sigma(\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{单价措施项目工程量})$	1,782,946.66
2.2	总价措施费		(1) + (2) + (3) + (4)	295,606.77
(1)	夜间施工费	2.55%	计费基础 JD1 × 费率	91,825.22
(2)	二次搬运费	2.18%	计费基础 JD1 × 费率	78,501.56
(3)	冬雨季施工增加费	2.91%	计费基础 JD1 × 费率	104,788.78
(4)	已完工程及设备保护费	0.15%	省价人材机之和 × 费率	20,491.21
(二)	计费基础 JD2		措施费中 2.1、2.2 中省价人工费	540,812.75
三	企业管理费	34.70%	(JD1+JD2) × 管理费费率	<b>1,437,205.18</b>
四	利润	20.30%	(JD1+JD2) × 利润率	<b>840,785.74</b>
五	规费		5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	<b>1,209,654.25</b>
5.1	安全文明施工费	4.47%	(1) + (2) + (3) + (4)	824,261.35
(1)	安全施工费	2.34%	(一+二+三+四) × 费率	431,492.52
(2)	环境保护费	0.56%	(一+二+三+四) × 费率	103,263.17
(3)	文明施工费	0.65%	(一+二+三+四) × 费率	119,859.03
(4)	临时设施费	0.92%	(一+二+三+四) × 费率	169,646.63
5.2	社会保险费	1.52%	(一+二+三+四) × 费率	280,285.74
5.3	住房公积金	0.21%	(一+二+三+四) × 费率	38,723.69
5.4	环境保护税	0.27%	(一+二+三+四) × 费率	49,787.60
5.5	建设项目工伤保险	0.09%	(一+二+三+四) × 费率	16,595.87
六	税金	<b>9.00%</b>	(一+二+三+四+五) × 税率	1,768,455.50
七	建筑工程费用合计(含税)		一+二+三+四+五+六	<b>21,417,961</b>
八	建筑工程费用合计(不含税)		1-1/1.09 × 9%	19,649,506

装饰工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额
一	分部分项工程费		$\Sigma((\text{定额}(\text{工日消耗量} < \text{人工单价}) + \Sigma(\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \Sigma(\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{分部分项工程量})$	<b>4,049,606.67</b>
(一)	计费基础 JD1		$\Sigma(\text{工程量} \times \text{省人工资})$	1,208,289.24
二	措施项目费		2.1+2.2	<b>470,708.41</b>
2.1	单价措施费		$\Sigma((\text{定额} \Sigma(\text{工日消耗量} \times \text{人工单价}) + \Sigma(\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}) + \Sigma(\text{机械台班消耗量} \times \text{台班单价})) \times \text{单价措施项目工程量})$	331,662.78
2.2	总价措施费		(1) + (2) + (3) + (4)	139,045.63
(1)	夜间施工费	3.64%	计费基础 JD1 × 费率	43,981.73
(2)	二次搬运费	3.28%	计费基础 JD1 × 费率	39,631.89
(3)	冬雨季施工增加费	4.10%	计费基础 JD1 × 费率	49,539.86
(4)	已完工程及设备保护费	0.15%	省价人材机之和 × 费率	5,892.15
(二)	计费基础 JD2		措施费中 2.1、2.2 中省价人工费	135,897.06
三	企业管理费	52.70%	(JD1+JD2) × 管理费费率	<b>708,386.18</b>
四	利润	23.80%	(JD1+JD2) × 利润率	<b>319,916.34</b>
五	规费		5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	<b>346,233.75</b>
5.1	安全文明施工费	4.15%	(1) + (2) + (3) + (4)	230,267.63
(1)	安全施工费	2.34%	(一+二+三+四) × 费率	129,837.65
(2)	环境保护费	0.12%	(一+二+三+四) × 费率	6,658.34
(3)	文明施工费	0.10%	(一+二+三+四) × 费率	5,548.62
(4)	临时设施费	1.59%	(一+二+三+四) × 费率	88,223.02
5.2	社会保险费	1.52%	(一+二+三+四) × 费率	84,338.99
5.3	住房公积金	0.21%	(一+二+三+四) × 费率	11,652.10
5.4	环境保护税	0.27%	(一+二+三+四) × 费率	14,981.27
5.5	建设项目工伤保险	0.09%	(一+二+三+四) × 费率	4,993.76
六	税金	<b>9.00%</b>	(一+二+三+四+五) × 税率	530,536.62
七	建筑工程费用合计(含税)		一+二+三+四+五+六	<b>6,425,388</b>
八	建筑工程费用合计(不含税)		1-1/1.09 × 9%	5,894,851

安装工程费用计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额
一	分部分项工程费		$\Sigma((\text{定额}(\text{工日消耗量} < \text{人工单价}) + \Sigma(\text{材料消耗量} \times \text{材料单价}))$	<b>7,529,157.07</b>

序号	费用名称	费率	计算方法	费用金额
			+Σ(机械台班消耗量×台班单价)) ×分部分项工程量)	
(一)	计费基础 JD1		Σ(工程量×省人工工资)	2,058,064.97
二	<b>措施项目费</b>		2.1+2.2	<b>503,006.04</b>
2.1	单价措施费		Σ((定额Σ(工目消耗量×人工 单价))+Σ(材料消耗量×材料单价) +Σ(机械台班消耗量×台班单价)) ×单价播施项目工程量)	326,012.51
2.2	总价措施费		(1) + (2) + (3) + (4)	176,993.53
(1)	夜间施工费	2.50%	计费基础 JD1×费率	51,451.62
(2)	二次搬运费	2.10%	计费基础 JD1×费率	43,219.36
(3)	冬雨季施工增加费	2.80%	计费基础 JD1×费率	57,625.82
(4)	已完工程及设备保护费	1.20%	省价人材机之和×费率	24,696.73
(二)	计费基础 JD2		措施费中 2.1、2.2 中省价人工费	164,108.40
三	<b>企业管理费</b>	<b>51.00%</b>	(JD1+JD2) ×管理费费率	<b>1,133,308.42</b>
四	<b>利润</b>	<b>32.00%</b>	(JD1+JD2) ×利润率	<b>711,095.48</b>
五	<b>规费</b>		5.1+5.2+5.3+5.4+5.5	<b>698,273.29</b>
5.1	安全文明施工费	4.98%	(1) + (2) + (3) + (4)	491,853.04
(1)	安全施工费	2.34%	(一+二+三+四) ×费率	231,111.67
(2)	环境保护费	0.29%	(一+二+三+四) ×费率	28,642.04
(3)	文明施工费	0.59%	(一+二+三+四) ×费率	58,271.75
(4)	临时设施费	1.76%	(一+二+三+四) ×费率	173,827.58
5.2	社会保险费	1.52%	(一+二+三+四) ×费率	150,123.82
5.3	住房公积金	0.21%	(一+二+三+四) ×费率	20,740.79
5.4	环境保护税	0.27%	(一+二+三+四) ×费率	26,666.73
5.5	建设项目工伤保险	0.09%	(一+二+三+四) ×费率	8,888.91
六	<b>税金</b>	<b>9.00%</b>	(一+二三四+五) ×税率	951,735.63
七	<b>建筑工程费用合计(含税)</b>		一+二+三+四+五+六	<b>11,526,576</b>
八	<b>建筑工程费用合计(不含税)</b>		1-1/1.09×9%	10,574,840

建安工程造价(含税) = 建筑工程费用(含税) + 装饰工程费用(含税) +  
安装工程费用(含税) = 32,944,537(元)

建安工程造价(不含税) = 建筑工程费用(不含税) + 装饰工程费用(不含  
税) + 安装工程费用(不含税) = 30,224,346(元)

ii、前期及其它费用

工程建设前期及其他费用包括政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分，主要为建设项目建设单位管理费、勘察设计费、建设工程监理费、招标代理服务费、环境影响咨询费、可行性研究费等，计算过程详见下表：

前期费用及其它费用

单位：人民币元

序号	项目名称	计算基数	费率	金额		取费依据
				含税	不含税	
1	建设单位管理费	建安造价	1.50%	494,168	494,168	财建〔2016〕504号
2	勘察设计费	建安造价	0.36%	118,600	111,887	发改价格〔2011〕534号，参考计价格〔2002〕1980号
3	工程建设监理费	建安造价	2.31%	761,019	717,942	发改价格〔2011〕534号，参考发改价格〔2007〕670号
4	招标代理服务费	建安造价	3.65%	1,202,476	1,134,411	发改价格〔2011〕534号，参考计价格〔2002〕10号
5	环境影响咨询费	建安造价	0.42%	138,367	130,535	发改价格〔2011〕534号，参考计价格〔1999〕1283号
6	可行性研究费	建安造价	0.10%	32,945	31,080	发改价格〔2011〕534号，参考计价格〔2002〕125号
合计			8.34%	2,747,575	2,620,024	

即：含税前期及其它费用为 2,747,575 元，不含税前期及其它费用为 2,620,024 元。

iii、资金成本

根据工程类别、规模和施工企业等级，该工程建设周期按整个项目合理周期考虑为 1.0 年，假设工程资金在建设期内均匀投入，建设投资贷款利率按 1 年期 LPR 利率 3.85% 计算，则：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2 \\
 &= (32,944,537 + 2,747,575) \times 3.85\% \times 1 \div 2 \\
 &= 687,073 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

iv、重置全价

重置全价（取整）=不含税建安工程造价+不含税前期及其他费用+资金成本=30,224,346+2,620,024+687,073=33,531,400（元）

① 综合成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用打分法成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=打分法成新率×60%+年限成新率×40%

i、打分法成新率

现场查勘打分法，即将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重构件、屋面等）、装饰（内外装饰、门窗等）、设备安装（水卫、电照等）分为三大部分，综合考虑各部分的重要程度及造价比例等因素确定权重，参考原建设部《房屋完损等级评定标准》，确定各项评估完好值（即标准分），再根据房屋建筑物现状对各分项进行打分、计算得出现场查勘成新率。资产评估专业人员根据现场查勘的情况，查勘打分表如下：

现场查勘打分表

项目	权重	项目	标准分值	评定分值	评定说明
结构部分	75%	基础	25	22	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降
		承重构件	25	20	屋架平直牢固，无倾斜变形、松动，未见明显锈蚀
		墙体	15	12	表面未见明显锈蚀
		屋面	20	16	屋面安装牢固、表面完好，未见破损、开裂现象
		楼地面	15	12	整体面层平整完好，未见明显空鼓、裂缝
		小计	100	<b>82</b>	<b>评定分值×权重（75%）=61.5%</b>
装饰部分	12%	门窗	25	22	完整无损、开关灵活，玻璃五金齐全
		外墙面	20	16	表面完好，未见破损、开裂现象
		内墙面	20	16	表面完好，未见破损、开裂现象
		天棚	20	16	表面完好，未见破损、开裂现象
		其他	15	12	完整牢固，未见明显异常
		小计	100	<b>82</b>	<b>评定分值×权重（12%）=9.8%</b>
设备部分	13%	水卫	40	32	上下水管道畅通，卫生器具完好，无破损
		电气	40	32	电气线路、照明装置安装牢固，无破损，绝缘良好
		其他	20	16	现状良好，使用正常
		小计	100	<b>80</b>	<b>评定分值×权重（13%）=10.4%</b>

项目	权重	项目	标准 分值	评定 分值	评定说明
现场查勘打分法成新率（取整）					（结构+装饰+设备）=82%

即：打分法成新率 82%。

ii、年限法成新率

公式如下：
$$q = \left[ 1 - (1 - r) \times \frac{t}{(t+n)} \right] \times 100\%$$

式中：q—年限法成新率

r—净残值率

t—已使用年限

n—孰短年限（建筑物与土地使用权剩余使用年限对比）

评估对象为钢结构经营用房，2012年4月建成，截至评估基准日已使用9.6年，钢结构生产用房经济寿命年限为50年，截至评估基准日建筑物剩余年限40.4年，土地使用权剩余使用年限30.1年，钢结构生产用房残值率3%，按照孰短原则计算年限法成新率，则：

年限法成新率 =  $(1 - (1 - 3\%) \times 9.6 \div (9.6 + 30.1)) \times 100\% = 77\%$

iii、综合成新率

综合成新率 = 打分法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

$$= 82\% \times 60\% + 77\% \times 40\%$$

$$= 80\%$$

评估净值

评估净值（取整）= 重置全价 × 综合成新率

$$= 33,531,400 \times 80\% = 26,825,100 \text{（元）}$$

### （三）评估结论分析

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用恰当的评估方法，通过上述评估过程测算，评估测算关键参数的取值依据合理，相关资产评估过程和评估证据充分，评估结果公允、合理，评估结论如下：

项目名称	账面净值（元）	评估值（元）	评估增值（元）	增值率
沙县虬江水东路 179 号 其他商服用地	17,008,087.19	17,114,900.00	106,812.81	0.63%
沙县虬江水东路 179 号	51,381,360.63	54,519,100.00	3,137,739.37	6.11%

自建房屋建筑物				
鼓楼区五四路 162 号新华福广场 1、2 座连体楼二层 01 商场、三层 03 店面	42,880,192.41	58,918,900.00	16,038,707.59	37.40%
漳州市新瓏广场地下一层至地上二层商场	20,238,112.24	81,595,000.00	61,356,887.76	303.17%
漳州市新瓏广场 B 幢 101 号、102 号、201 号、202 号、302 号	517,547.30	6,264,000.00	5,746,452.70	1110.30%
安溪县湖头镇河滨北路 2 号新华都商业广场	33,348,338.95	63,432,600.00	30,084,261.05	90.21%
厦门市思明区演武路 15-69 号地下一层 CS 室	11,797,099.48	24,069,000.00	12,271,900.52	104.02%

### 三、请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见

#### (一) 独立财务顾问核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

(1) 查阅《不动产登记暂行条例》施行前依法取得的《房屋所有权证书》《土地使用权证书》以及施行后依法取得的《不动产权证书》，复核公司披露的标的公司的土地使用权和房屋所有权权利性质、使用期限等相关信息；

(2) 查阅评估报告和评估说明，向评估师了解评估过程、具体方法选择依据、关键参数等，通过网络核查等了解可比案例的成交情况、获取租赁合同等资料对评估过程进行复核。

##### 2、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

(1) 本次披露的土地使用权和房屋所有权，包含标的公司在《不动产登记暂行条例》施行前依法取得的《房屋所有权证书》《土地使用权证书》以及施行后依法取得的《不动产权证书》，因房屋所有权不涉及土地性质及使用期限，因此公司在合并披露时未列示房屋所有权的权利性质和使用期限，公司已补充披露房屋所有权及土地使用权的相关信息。

(2) 评估机构和评估师对标的公司的土地使用权和房屋所有权采用了适当

的评估方法，计算过程和关键假设取值依据合理，相关资产评估过程和评估证据充分，评估结果公允、合理。

## **(二) 评估机构核查程序及核查意见**

### **1、核查程序**

评估机构履行了以下核查程序：

(1) 查阅《不动产登记暂行条例》施行前依法取得的《房屋所有权证书》《土地使用权证书》以及施行后依法取得的《不动产权证书》，复核公司披露的标的公司的土地使用权和房屋所有权权利性质、使用期限等相关信息；

(2) 对被评估土地和房屋建筑物逐一进行了现场调查，对评估对象周边环境及其规划条件进行调查了解，收集评估资料，包括但不限于从公开市场等渠道独立获取的交易资料信息，从政府部门、各类专业机构和其他部门获取的资料等信息；

(3) 根据标的公司土地性质特点、各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，选用恰当的评估方法。

### **2、核查意见**

经核查，评估机构认为：

(1) 本次披露的土地使用权和房屋所有权，包含标的公司在《不动产登记暂行条例》施行前依法取得的《房屋所有权证书》《土地使用权证书》以及施行后依法取得的《不动产权证书》，因房屋所有权不涉及土地性质及使用期限，因此公司在合并披露时未列示房屋所有权的权利性质和使用期限，公司已补充披露房屋所有权及土地使用权的相关信息。

(2) 评估机构和评估师对标的公司的土地使用权和房屋所有权采用了适当的评估方法，计算过程和关键假设取值依据合理，相关资产评估过程和评估证据充分，评估结果公允、合理。



## 问题八

本次交易中，评估机构对标的公司的固定资产-房屋建筑物分别采用了收益法和市场法进行评估，原值评估增值率为 33.05%，净值增值率为 85.28%。请你公司：

(1) 补充说明在市场法下，标的公司房屋建筑物的具体评估过程，详细列示各房屋建筑的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的系数调整情况和调整依据，说明上述房屋建筑物的评估是否公允；

(2) 补充披露本次交易中，评估机构对标的公司的固定资产-房屋建筑物最终采用的评估方法，并说明采用该评估方法的原因及合理性；

(3) 请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、补充说明在市场法下，标的公司房屋建筑物的具体评估过程，详细列示各房屋建筑的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的系数调整情况和调整依据，说明上述房屋建筑物的评估是否公允

在市场法下，标的公司房屋建筑物的具体评估过程详见问题七中“二、详细说明对标的公司的土地使用权和房屋所有权的评估过程……”之“（二）房屋建筑物”之“1、福建新华都综合百货有限公司持有的位于鼓楼区鼓东街道五四路162号新华福广场1、2座连体楼二层01商场、三层03商场”“3、厦门新华都购物广场有限公司持有的位于思明区演武路15-69号地下一层CS室”“4、漳州新华都购物广场有限公司持有的位于新玗广场地下一层至地上二层商场以及新玗广场B幢101等5套住宅房地产”评估测算过程。上述房屋建筑物的评估具备公允性。

二、补充披露本次交易中，评估机构对标的公司的固定资产-房屋建筑物最终采用的评估方法，并说明采用该评估方法的原因及合理性

本次评估根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用恰当的评估方法（收益法或市场法或成本法）确定各建筑物的评估价值，评估测算关键参数的取值依据合理，相关资产评估过程和评估证据充

分，评估结果公允、合理，标的公司房屋建筑物的最终采用的评估方法如下：

项目名称	用途	评估方法	评估方法选用合理性分析
沙县虬江水东路179号自建房屋建筑物（不含土地）	仓储、加工中心以及配套办公楼	成本法	<p>1、评估对象为自建自用房屋建筑物，当地类似房地产一般由业主企业自用，租赁实例缺乏，无法有效测算其市场客观租金，故本次评估不选用收益法。</p> <p>2、评估对象属于仓储类房地产，当地房地产市场类似房地产交易实例较少，难以在同一供需圈内找到有替代性的成交实例，无法选用比较法进行评估。</p> <p>3、本次评估选用的评估方法及理由：由于评估对象属于仓储类房地产，当地同类房地产一般由业主企业自建自用，不以转让、出租获取收益为投资目的，同时自行开发该类房地产的各项成本稳定，其价值与成本的关联度较高，且可以搜集到相应的建安费用资料，故本次评估选用成本法。</p>
鼓楼区五四路162号新华福广场1、2座连体楼二层01商场、三层03店面	商场	市场法	<p>1、评估对象为所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反映不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。</p> <p>2、评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房地产为自用，周边类似商业租金案例较少，未来租金收益及风险量化难度较大，且评估对象剩余收益年限较短（土地剩余年限至2034年8月16日），故本次不采用收益法进行评估。</p> <p>3、评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估</p>
漳州市新玳广场地下一层至地上二层商场	商场	收益法	<p>1、由于成本法是注重均衡原理，现时商业、住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。</p> <p>2、评估对象新玳广场地下一层至地上二层为大面积商业房地产，属于大型商场，当地房地产市场同类房地产交易不活跃，无类似房地产的近期可比成交实例，故本次评估不采用市场法。</p> <p>3、评估对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，同时其所在的区域同类房地产租赁市场较活跃，可以找到类似可比的租赁案例，且</p>

			未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故可以选用收益法进行评估。
漳州市新玳广场B幢101号、102号、201号、202号、302号住宅	住宅	市场法	<p>1、由于成本法是注重均衡原理，现时商业、住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本无法反映出其实际的市场价格，故不选用成本法。</p> <p>2、评估对象虽具有收益或潜在收益，但住宅房地产现行市场租售比严重背离，租金收益率甚至低于现行银行存款利率，该类房地产的投资购买者更在乎其未来的升值空间；再者住宅房地产的价格主要受供求关系主导，收益法测算的结果不能真正反映该类房地产现时的市场价格。收益法理论上虽然适用，但其运用的客观条件不具备，故不选用收益法。</p> <p>3、评估对象新玳广场B幢101等5套属住宅类房地产，当地房地产市场发育较充分，其同类房地产交易较活跃，可以查询到类似房地产的近期成交实例，故本次评估采用市场法。</p>
安溪县湖头镇河滨北路2号新华都商业广场	商场	收益法	<p>1、评估对象为位于安溪县湖头镇大面积商业房地产，当地房地产市场无类似商业房地产交易实例，难以在同一供需圈内找到有替代性的成交实例，故不能选用市场法进行评估。</p> <p>2、重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反映不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜选用成本法进行评估。</p> <p>3、评估对象具有收益或潜在收益，符合收益法的应用范围，同时其所在的区域同类房地产租赁市场较活跃，可以找到类似可比的租赁案例，且未来增值预期收益及相关参数较易于量化，故可以选用收益法进行评估。</p>
厦门市思明区演武路15-69号地下一层CS室	商场	市场法	<p>1、评估对象为所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。</p> <p>2、评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房地产为自用，周边类似商业租金案例较少，未来租金收益及风险量化难度较大，且评估对象剩余收益年限较短（土地剩余年限至2034年8月16日），故本次不采用收益法进行评估。</p> <p>3、评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的</p>

			条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。
--	--	--	---

### 三、请独立财务顾问和评估机构核查并发表明确意见

#### (一) 独立财务顾问核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

查阅评估报告和评估说明，向评估师了解评估过程、具体方法选择依据、关键参数等，通过网络核查等了解可比案例的成交情况等资料对评估过程进行复核。

##### 2、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

(1) 评估机构对标的公司的固定资产-房屋及建筑物根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用恰当的评估方法，具备合理性；

(2) 对采用市场法评估的房屋建筑物，评估机构和评估师计算过程、关键假设等取值依据合理，相关评估过程和评估证据充分，评估结果具备公允性。

#### (二) 评估机构核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

评估机构履行了以下核查程序：

(1) 取得企业提供的房屋建筑物相关资料并和财务数据进行比对；

(2) 对被评估房屋建筑物逐一进行了现场调查，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等信息；

(3) 收集评估资料，包括但不限于从公开市场等渠道独立获取的交易资料信息，从政府部门、各类专业机构和其他部门获取的资料等信息；

(4) 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法并进行评估测算，形成评估结果和结论。

## 2、核查意见

经核查，评估机构认为：

（1）评估师及评估机构对标的公司房屋建筑物进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序；

（2）根据标的公司各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，选用了恰当的评估方法；

（3）评估测算选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，进行综合分析后形成最终评估结论，评估测算关键参数的取值依据合理，相关资产评估过程和评估证据充分，评估结论公允、合理。

## 问题九

报告书显示，截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司对你公司的其他应收款账面余额为 34,234.63 万元，应付款项账面余额为 2,509.35 万元，其他应付款账面余额为 11,270.81 万元。请你公司：

- (1) 说明上述款项发生的具体时间、交易内容、是否为经营性往来；
- (2) 结合目前标的公司对应付款项和其他应付款项的支付进展以及款项性质，说明本次交易完成后，上述款项是否会成为控股股东及其关联方对你公司的非经营性资金占用；
- (3) 请独立财务顾问核查并发表明确意见。

### 【回复】

#### 一、说明上述款项发生的具体时间、交易内容、是否为经营性往来

截至 2021 年 10 月 31 日，标的公司对上市公司的其他应收款账面余额 34,234.63 万元，其他应付款账面余额 11,270.81 万元，应付账款账面余额 2,509.35 万元，其中其他应收款、其他应付款系母子公司之间资金拆借款，属于非经营性往来；应付账款系向上市公司采购商品货款，属于经营性往来。

#### (一) 其他应收款/其他应付款形成原因以及资金拆借情况

由于公司零售业务子公司门店较多且分散，并且不同子公司经营状况各异，可能同时存在资金闲置和资金短缺的情况，为了提高公司资金使用效率，节约资金成本，由公司总部统一集中进行资金的调拨和使用。因此零售业务子公司与上市公司之间存在较为频繁的资金拆借。报告期内各年度标的公司与上市公司的资金拆借情况如下：

单位：万元

资金拆入方	资金拆出方	拆借金额	起始日	截止日
新华都	标的公司	240,778.76	2019-1-1	2019-12-31
新华都	标的公司	320,312.35	2020-1-1	2020-12-31
新华都	标的公司	178,308.84	2021-1-1	2021-10-31
标的公司	新华都	222,587.81	2019-1-1	2019-12-31
标的公司	新华都	303,844.30	2020-1-1	2020-12-31

标的公司	新华都	190,003.84	2021-1-1	2021-10-31
------	-----	------------	----------	------------

## (二) 应付账款形成原因以及向上市公司采购情况

由于部分供应商会根据采购规模给予采购方一定的进价折扣，因此上市公司根据零售业务各子公司的日常采购需求，统一向供应商进行采购，再由上市公司向各子公司供货，因此形成了标的公司对上市公司的应付账款，该类交易较为频繁，全年累计发生额较大。报告期内标的公司向上市公司的采购情况如下：

单位：万元

关联交易内容	2021年1-10月	2020年	2019年
采购商品	31,607.35	46,263.70	14,823.59

二、结合目前标的公司对应付款项和其他应付款项的支付进展以及款项性质，说明本次交易完成后，上述款项是否会成为控股股东及其关联方对你公司的非经营性资金占用

截至本回复出具日，标的公司对应的其他应收款、其他应付款、应付账款已结算支付完毕，科目余额为0。本次交易完成后将不构成控股股东及其关联方对公司的非经营性资金占用。

## 三、请独立财务顾问核查并发表明确意见

### (一) 核查程序

独立财务顾问履行的核查程序如下：

1、查阅标的公司模拟合并审计报告、报告期零售业务各子公司审计报告，抽查相关会计凭证、发票、银行流水记录等资料；

2、访谈公司财务负责人和会计师，了解公司资金管理制度安排和具体执行情况，以及母子公司之间的采购销售情况，查阅公司内部控制自我评价报告和会计师出具的内部控制鉴证报告。

### (二) 核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

1、标的公司对上市公司的其他应收款、其他应付款系母子公司间资金拆借款，属于非经营性往来；应付账款系向上市公司采购商品货款，属于经营性往来。

2、截至独立财务顾问专项核查出具日，标的公司对应的其他应收款、其他应付款、应付账款已结算支付完毕，科目余额为 0。本次交易完成后将不构成控股股东及其关联方对公司的非经营性资金占用。



## 问题十

报告书显示，本次交易尚需取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查。请你公司：

- (1) 补充披露截至目前，上述集中审查的最新进展、有无实质障碍；
- (2) 请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

### 【回复】

#### 一、补充披露截至目前，上述集中审查的最新进展、有无实质障碍

(一) 截至目前，交易对方向国家市场监督管理总局就经营者集中申报审查的最新进展

根据交易对方出具的说明以及相关申报文件的申报记录，交易对方就本次交易进行经营者集中申报的情况如下：

2022年2月21日，交易对方向国家市场监督管理总局提交经营者集中申报材料。

2022年2月25日，经与国家市场监督管理总局沟通，交易对方向国家市场监督管理总局递交《撤回申请》，“经审查沟通，本案交易前后控制权未发生改变，不适用《中华人民共和国反垄断法》第二十条经营者集中情形”，申请撤回经营者集中申报。

2022年3月4日，国家市场监督管理总局向交易对方出具《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》（反执二审〔2022〕260号），“你公司提交的撤回新华都实业集团股份有限公司收购全资新华都购物广场有限公司等11家公司股权案经营者集中申报的申请已受理。经研究，同意你公司撤回。”同日，公司披露了《关于新华都实业集团股份有限公司收到<经营者集中反垄断审查同意撤回申报通知书>的公告》（公告编号：2022-023）。

**（二）国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定，或通过国家市场监督管理总局经营者集中审查有无实质障碍**

根据交易对方提交的《撤回申请》以及国家市场监督管理总局出具的同意交易对方撤回申请的通知书，由于本次交易前后，标的资产的控制权未发生改变，不属于经营者集中的情形，本次交易免于进行经营者集中申报的认定。

综上，本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定。

## **二、中介机构核查意见**

### **（一）独立财务顾问核查程序及核查意见**

#### **1、核查程序**

独立财务顾问履行了以下核查程序：

- （1）查阅了交易对方出具的关于经营者集中申报的相关邮件往来记录；
- （2）查阅了交易对方向国家市场监督管理总局反垄断局提交的关于撤回申报的申请文件；
- （3）查阅了国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》（反执二审〔2022〕260号）；
- （4）查阅了交易对方出具的关于经营者集中申报的书面说明文件。

#### **2、核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》；本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定。

### **（二）申请人律师核查程序及核查意见**

#### **1、核查程序**

申请人律师履行了以下核查程序：

- （1）查阅了交易对方出具的关于经营者集中申报的相关邮件往来记录；
- （2）查阅了交易对方向国家市场监督管理总局反垄断局提交的关于撤回申报的申请文件；

(3) 查阅了国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》（反执二审〔2022〕260号）；

(4) 查阅了交易对方出具的关于经营者集中申报的书面说明文件。

## **2、核查意见**

申请人律师认为：

截至补充法律意见书出具之日，本次交易已取得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查同意撤回通知书》；本次交易已取得国家市场监督管理总局豁免经营者集中申报的认定。

## 问题十一

报告书显示，为确保标的公司预售顾客储值卡的消费，维护顾客持卡消费的合法权益，交易对方保证现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于36个月（自交割日起算），且按标的公司交割日账面预售储值卡余额的10%向上市公司支付储值卡保证金，于交割之日起十个工作日内支付完毕，上市公司应在收到款项后次日起按当年银行一年期定期存款利率计息。请你公司：

（1）说明截至目前上述预售储值卡的账面余额，结合过去年度储值卡使用进度和退卡率，测算你公司预计收到的保证金金额范围；

（2）说明如果在标的公司交割之日起36个月内，出现顾客关于储值卡的纠纷，且上述10%的保证金无法足额覆盖相应赔偿款金额，你公司拟采取的措施，你公司是否与交易对方做出了相应的约定，该约定是否能够维护上市公司的利益；

（3）结合上述储值卡的销售时间以及在销售时与顾客的具体约定条款，说明交易对方保证“现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于36个月（自交割日起算）”的要求是否存在与前期约定不符的情形，是否会导致顾客无法在约定时间内使用储值卡的情形，是否会导致上市公司面临相应的诉讼风险，请充分揭示相关风险；

（4）请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、说明截至目前上述预售储值卡的账面余额，结合过去年度储值卡使用进度和退卡率，测算你公司预计收到的保证金金额范围

截至2022年2月28日，预售储值卡余额为50,756.09万元。

过去3年各年度2月末至6月末预售储值卡的余额情况如下：

年份	预售储值卡余额（单位：万元）				
	2月末	3月末	4月末	5月末	6月末
2019年	64,083.31	61,269.41	59,068.05	56,840.28	55,239.78
2020年	57,813.47	55,799.79	54,464.74	52,296.78	51,540.36
2021年	55,163.14	53,345.86	52,097.96	50,352.05	49,720.16

2019年、2020年、2021年各年度自2月末后分别间隔1个月至4个月预售

储值卡余额因消费使用和退卡导致的变动比例如下：

年份	变动比例			
	1个月	2个月	3个月	4个月
2019年	-4.39%	-7.83%	-11.30%	-13.80%
2020年	-3.48%	-5.79%	-9.54%	-10.85%
2021年	-3.29%	-5.56%	-8.72%	-9.87%
平均值	-3.72%	-6.39%	-9.86%	-11.51%

注：变动比例=（对应年份各月月末余额-对应年份2月末余额）/对应年份2月末余额

假设本次交易分别在3月末、4月末、5月末和6月末完成交割，按照过去3年对应间隔月份的平均变动比例进行测算，各期末预售储值卡余额如下：

项目	2022年3月末	2022年4月末	2022年5月末	2022年6月末
预售储值卡余额	48,866.54	47,511.92	45,753.86	44,916.14
对应保证金	4,886.65	4,751.19	4,575.39	4,491.61

根据上述假设，公司预计收到的保证金范围在4,491.61万元至4,886.65万元之间。

二、说明如果在标的公司交割之日起36个月内，出现顾客关于储值卡的纠纷，且上述10%的保证金无法足额覆盖相应赔偿款金额，你公司拟采取的措施，你公司是否与交易对方做出了相应的约定，该约定是否能够维护上市公司的利益

#### （一）储值卡退卡情况

根据公司提供的裁判文书以及“中国裁判文书网”检索结果，报告期内公司未出现与顾客关于储值卡的纠纷引起的诉讼或者仲裁。根据公司出具的说明，公司与顾客之间基于储值卡的事项主要涉及储值卡的退卡。

2019年、2020年和2021年全年储值卡退卡率分别为0.20%、0.10%和0.09%，平均退卡率为0.13%，根据2022年上半年各月末预测的预售卡余额测算，年平均退卡金额在58万元至64万元之间，36个月内累计退卡金额在175万元至191万元之间，公司预计收到的保证金金额已超出按照历史退卡率预计的退卡金额。

#### （二）与交易对方的约定以及公司拟采取维护上市公司利益的措施

现有储值卡均为标的公司出售，标的公司通过销售储值卡取得的款项系标的公司的合同负债，标的公司基于该合同负债，对持卡人负有转让商品的义务。

公司为避免持卡顾客误解本次交易可能导致其所持储值卡无法在标的公司各门店继续使用，同时为了提高本次交易完成后交易对方控制下的标的公司维护顾客持卡消费合法权益的积极性，约定交易对方需根据标的公司现有储值卡的账面余额支付相应的保证金。

根据《重大资产出售协议》第五条约定，“1、乙方应秉持维护标的公司正常经营的原则，维护标的公司的经营的稳定性及持续性，截至标的资产交割日，标的公司已经签署并生效的协议（包括但不限于采购、劳动关系、租赁等）应当继续履行，甲方无需承担相应责任，标的公司不得无故解除或违约。2、标的资产交割完成后，标的资产产生的任何纠纷均由乙方承担。”标的公司已售出的储值卡系标的公司的合同负债，标的公司应当继续履行相应义务，标的公司不得无故解除或违约，产生的纠纷依约应由交易对方承担。

另，根据《重大资产出售协议》第十条第 1 项约定，“违约方应承担违反协议约定给守约方造成的经济损失（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、执行费、评估费、拍卖费、代偿款、赔偿款等）。”若交易对方违约，拒绝承担因此产生的纠纷，公司将积极与交易对方协商解决，协商不成的将根据上述约定要求交易对方承担违约责任，维护上市公司的利益。

综上，如果在标的公司交割之日起 36 个月内，出现顾客关于储值卡的纠纷，该纠纷依约应由交易对方承担，若交易对方违约，公司将采取包括但不限于协商或通过起诉交易对方要求对方承担违约责任的方式维护上市公司利益。公司已与交易对方做出了相应的约定，该约定能够维护上市公司的利益。

**三、结合上述储值卡的销售时间以及在销售时与顾客的具体约定条款，说明交易对方保证“现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于 36 个月（自交割日起算）”的要求是否存在与前期约定不符的情形，是否会导致顾客无法在约定时间内使用储值卡的情形，是否会导致上市公司面临相应的诉讼风险，请充分揭示相关风险**

标的公司所销售的储值卡均为不记名的单用途预付卡，储值卡的使用遵循《新华都单用途预付卡章程》。

根据《新华都单用途预付卡章程》第 4.7 条，不记名预付卡有效期为 3 年；第 7.1 条，章程未尽事宜按照国家有关法律、法规、规章及行业惯例执行，如与

购卡人另有约定的，遵从双方约定。根据中华人民共和国商务部发布的《单用途商业预付卡管理办法（试行）》（2016 修订）第十九条规定，不记名卡有效期不得少于 3 年。发卡企业或售卡企业对超过有效期尚有资金余额的不记名卡应提供激活、换卡等配套服务。

标的公司作为售卡企业，由交易对方保证“现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于 36 个月（自交割日起算）”的要求不存在与前期约定不符的情形，不会导致顾客无法在约定时间内使用储值卡的情形，导致上市公司面临相应的诉讼风险较小。

#### **四、请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见**

##### **（一）独立财务顾问核查程序及核查意见**

##### **1、核查程序**

独立财务顾问履行了以下核查程序：

- （1）获取了标的公司预付卡余额的会计记录；
- （2）查阅《新华都单用途预付卡章程》、商务部发布的《单用途商业预付卡管理办法（试行）》（2016 修订）并和《重大资产出售协议》关于预售储值卡的约定条款进行比较；
- （3）复核分析公司关于预计收到预付卡保证金的金额的計算过程和依据，取得了过去 3 年退卡情况的资料；
- （4）查阅公司出具的关于储值卡的管理以及储值卡销售、消费、退卡以及有关储值卡纠纷等情况的说明。
- （5）查阅公司提供的裁判文书并登陆“中国裁判文书网”进行核查。

##### **2、核查意见**

经核查，独立财务顾问认为：

- （1）截至 2022 年 2 月 28 日，标的公司预付卡余额为 50,756.09 万元，假设在 2022 年 6 月末之前完成交割，预计收到的保证金范围在 4,491.61 万元至 4,886.65 万元之间；
- （2）根据历史退卡情况，公司预计收到的保证金能够覆盖可能发生的预付

卡赔偿金额；此外公司已在《重大资产出售协议中》和交易对方约定标的资产交割完成后，标的资产产生的任何纠纷均由交易对方承担，若交易对方违约，公司将采取包括但不限于协商或通过起诉交易对方要求对方承担违约责任的方式维护上市公司利益；

(3) 本次《重大资产出售协议》中关于预售储值卡相关条款不存在与《新华都单用途预付卡章程》、商务部《单用途商业预付卡管理办法（试行）》（2016 修订）等前期约定不符的情形，不会导致顾客无法在约定时间内使用储值卡的情形，导致上市公司面临相应的诉讼风险较小。

## **(二) 申请人律师核查程序及核查意见**

### **1、核查程序**

申请人律师履行了以下核查程序：

(1) 查阅标的公司预付卡余额的会计记录；

(2) 查阅《新华都单用途预付卡章程》、商务部发布的《单用途商业预付卡管理办法（试行）》（2016 修订）并和《重大资产出售协议》关于预售储值卡的约定条款进行比较；

(3) 复核分析公司关于预计收到预付卡保证金的金额的計算过程和依据，取得了过去 3 年退卡情况的资料；

(4) 查阅公司出具的关于储值卡的管理以及储值卡销售、消费、退卡以及有关储值卡纠纷等情况的说明。

### **2、核查意见**

申请人律师认为：

如果在标的公司交割之日起 36 个月内，出现顾客关于储值卡的纠纷，该纠纷依约应由交易对方承担，若交易对方违约，公司将采取包括但不限于协商或通过起诉交易对方要求对方承担违约责任的方式维护上市公司利益。公司已与交易对方做出了相应的约定，该约定能够维护上市公司的利益；交易对方保证“现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于 36 个月（自交割日起算）”的要求不存在与前期约定不符的情形，不会导致出现顾客无法在约定时间内使用储值卡的情形，导致上市公司面临相应的诉讼风险较小。





## 问题十二

报告书显示，你公司许可交易对方新华都集团在中华人民共和国境内使用你公司持有的 5 项商标，授权业务范围为在商标核定使用商品/服务内用于零售业务；你公司可自己使用商标，新华都集团可转许可给 11 家标的公司使用，或新华都集团设立的经营零售业务的子公司使用，新华都集团可以自己的名义对侵犯商标权的行为提起诉讼。对于上述商标使用，新华都集团无需以现金另行支付许可使用费。请你公司：

(1) 结合上述 5 项商标截至目前的无形资产价值，详细说明你公司无偿许可新华都集团使用上述 5 项商标的原因和合理性，是否存在侵害上市公司利益的情形；

(2) 结合你公司剩余业务对上述商标的使用情况，说明上述许可是否会影响你公司业务和资产的独立性。




### 【回复】

一、结合上述 5 项商标截至目前的无形资产价值，详细说明你公司无偿许可新华都集团使用上述 5 项商标的原因和合理性，是否存在侵害上市公司利益的情形

#### (一) 上述 5 项商标价值

根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2022]13-2 号《审阅报告》，截至 2021 年 10 月 31 日，公司无形资产账面价值由许可经营权和应用软件组成，未包含商标，商标账面价值为 0。经公司统计，《商标使用许可合同》涉及的 5 项商标截至目前的申请费及续展费合计为 2.08 万元，已全部费用化处理。

序号	商标文字及图形	注册号	取得方式
1		1715529	受让取得（注1）
2		1109137	受让取得（注1）

序号	商标文字及图形	注册号	取得方式
3	 新华都	6165573	原始取得（注2）
4	 新华都超市 NEW HUADU MART	23732838	原始取得（注2）
5		22314234	原始取得

注1：为支持公司上市，2007年6月新华都集团与公司签订《注册商标转让合同》，新华都集团将其所有的“新华都”文字商标(注册号1715529)、“华都”文字商标(注册号1109137)

及图形商标  (注册号1439902) 无偿转让给公司。

注2：公司于2010年将1715529和1439902号商标进行升级组合，在二者基础上进行改良，申请6165573号商标和23732838号商标，应用范围更广，保护的更全面、更系统。6165573号商标和23732838号商标申请完成后，公司未对1439902号商标进行续展。公司能成功申请6165573号商标和23732838号商标，是基于新华都集团将注册号1439902号图形商标转让给了公司，若没有前次转让，公司无法申请而必须由新华都集团才能申请。

## （二）公司零售业务出售的背景情况

### 1、零售行业上市公司业绩下滑

2021年度，零售行业上市公司2021年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均较上年存在不同程度的下滑。2021年度公司及同行业上市公司业绩预告或业绩快报情况如下：

公司名称	归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（万元）		变动率
	2021年度	2020年度	
新华都	[1,000, 1,500]	15,670.29	[-93.62%, -90.43%]
永辉超市	-389,000	58,010.18	-770.57%
家家悦	[-34,400, -30,400]	40,702.37	[-184.52%, -174.69%]
国光连锁	[458.25, 1,458.25]	8,058.25	[-94%, -82%]
华联综超	-26,904.62	9,101.15	-395.62%
三江购物	6,384.47	10,353.99	-38.34%
步步高（注）	/	8,510.38	/
中百集团	[-11,000, -7,900]	4,882.47	[-325.30%, -261.80%]

安德利	[-4,800, -4,300]	-1,296.28	[-270.29%, -231.72%]
-----	------------------	-----------	----------------------

注：步步高未披露业绩预告或业绩快报

且在 2021 年，零售同行业上市公司安德利、华联综超均在重组剥离零售资产。

## 2、公司零售业务累计亏损

本次交易前，公司从事互联网营销业务和零售业务。随着国内宏观经济下行压力的增强、民众消费升级需求的提升，零售行业过去及未来几年受电商冲击、疫情影响较大，竞争愈发激烈，公司零售业务面临较大的业务转型压力。近年来，公司采取了关闭长期亏损门店和亏损业务、接入淘鲜达及饿了么到家业务等多种方式进行调整与转型，但标的公司最近两年及一期仍累计亏损 14,774.38 万元。

为了优化公司的资产结构，增强公司的持续盈利能力，公司拟出售零售业务板块，从而聚焦互联网营销业务，优化资源配置，提高资产质量，提升公司盈利能力，保障公司股东的利益。

### （三）《商标使用许可合同》的约定不属于无偿许可

《商标使用许可合同》约定，在交易对方严格履行《重大资产出售协议》中约定的各项承诺及义务的前提下，无需以现金另行支付许可使用费。即上市公司许可交易对方使用商标系与交易对方履行承诺及义务互为条件，不属于无偿许可新华都集团使用。

《重大资产出售协议》中，交易对方对上市公司的特别承诺约定如下：

#### 1、维护顾客持卡消费的合法权益

为确保标的公司预售顾客储值卡的消费，维护顾客持卡消费的合法权益，新华都集团保证现有的储值卡管理系统及使用时效保留时间不低于 36 个月（自交割日起算），且按标的资产交割日账面预售储值卡余额的 10% 向公司支付储值卡保证金，于交割之日起十个工作日内支付完毕。

#### 2、实际控制人为公司提供融资授信担保

新华都集团承诺，标的资产全部交割之日起三年内，其实际控制人陈发树同意在不低于公司 2021 年度的流动资金贷款和银行敞口承兑汇票额度内，为公司提供融资授信担保，有利于公司经营可持续发展。

**（四）允许受让方使用现有新华都商标是整体交易的条款之一，有助于提升交易标的价值，稳步推进交易进行**

拟出售零售业务所处的零售行业过去及未来几年受电商冲击、疫情影响较大，除新华都外，可比公司安德利、华联综超均在重组剥离零售资产，预计未来传统零售行业将持续下行。尽管公司采取了关闭长期亏损门店和亏损业务、接入淘鲜达及饿了么到家业务等多种方式进行调整与转型，标的公司最近两年及一期仍累计亏损 14,774.38 万元。

为避免与上市公司产生同业竞争，新华都集团目前未经营零售业务，并且无零售业务相关商标，若置出零售业务在经营过程中无法使用现有“新华都”商标，短期内消费者无法形成新品牌的认知，对标的公司的持续经营能力将产生重大不利影响，降低标的资产的估值，并且无法保障标的公司员工后续稳岗就业，影响当地民生。因此，允许置出资产继续使用“新华都”商标具备必要性。

**（五）上述商标的使用许可不存在侵害上市公司利益的情形**

《商标使用许可合同》中约定，公司有权单方解除合同，赋予了公司可随时收回商标许可的权利，确保了公司充分的主导权，有利于保护公司及全体股东的合法权益。本次交易完成后，公司主营业务变为互联网营销业务，上述商标的许可使用不会对公司后续经营产生不利影响，不存在侵害上市公司利益的情形。

**二、结合你公司剩余业务对上述商标的使用情况，说明上述许可是否会影响你公司业务和资产的独立性。**

本次交易完成后，公司剩余业务仍需要使用上述商标的情形包括但不限于以下情况：

- 1、线上店主页及商品详情页等；
- 2、项目标书关于公司背景介绍等；
- 3、涉及公司业务的广告宣传等；
- 4、公司企业文化相关资料等。

公司许可新华都集团经营零售业务使用上述商标，不会与上市公司未来互联网营销业务的经营产生利益冲突，上述商标的对外许可使用不会影响公司业务和资产的独立性。

### 问题十三

补充说明本次交易中你公司对股权转让全部费用（包括手续费、税费等）承担的具体约定。

#### 【回复】

《重大资产出售协议》中约定，标的资产转让中涉及的有关税费，根据国家相关规定由上市公司、新华都集团双方各自承担，无明确规定的由新华都集团承担。标的公司办理本次股权转让相关工商变更登记等手续所需费用，由标的公司支付。

#### 问题十四

报告书显示，标的公司泉州新华都高级管理人员陈进、宁德新华都购物广场有限公司高级管理人员黄仲恭之配偶、三明新华都物流配送有限公司高级管理人员陈明林及配偶在自查期间存在通过其自有股票账户买卖新华都股票的情况。请你公司：

(1) 补充列示上述股票交易涉及的金额和收益情况；

(2) 结合上述人员任职情况、与交易对方的关联关系，以及本次交易的具体进程，说明上述人员是否参与了本次交易的决策，是否为本次交易的内幕信息知情人，上述买卖行为是否违反了《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的规定。

#### 【回复】

##### 一、补充列示上述股票交易涉及的金额和收益情况

自查期间内，标的公司泉州新华都高级管理人员陈进、宁德新华都购物广场有限公司高级管理人员黄仲恭之配偶、三明新华都物流配送有限公司高级管理人员陈明林及配偶通过其自有股票账户买卖新华都股票涉及的金额和收益情况如下所示：

##### (一) 泉州新华都高级管理人员陈进

日期	成交价 (元/股)	成交量 (股)	方向	交易金额 (元)	收益情况 (元)
2021-8-11	4.07	19,000	买入	77,330.00	15,908.00
2021-8-12	4.09	19,100	卖出	78,119.00	
2021-12-14	5.3379	23,800	买入	127,042.00	
2021-12-14	5.41	200	买入	1,082.00	
2021-12-22	5.45	7,700	买入	41,965.00	
2021-12-31	5.86	31,700	卖出	185,762.00	

##### (二) 宁德新华都购物广场有限公司高级管理人员黄仲恭之配偶

日期	成交价 (元/股)	成交量 (股)	方向	涉及金额 (元)	收益情况 (元)
2021-6-3	4.52	52,200	卖出	235,944.00	9,933.00
2021-11-30	5.32	1,000	买入	5,320.00	

2021-12-7	5.71	1,000	卖出	5,710.00
2021-12-9	5.84	3,300	买入	19,272.00
2021-12-31	6.04	3,300	卖出	19,932.00
<b>2022-2-8</b>	5.13	<b>1,000</b>	<b>买入</b>	5,130.00

(三) 三明新华都物流配送有限公司高级管理人员陈明林及配偶

1、陈明林

日期	成交价 (元/股)	成交量 (股)	方向	交易金额 (元)	收益情况 (元)
2021-11-24	4.14	5,900	买入	24,426.00	14,013.00
2021-11-24	4.19	12,400	买入	51,956.00	
2021-11-29	4.97	4,100	卖出	20,377.00	
2021-11-29	4.84	8,300	买入	40,172.00	
2021-11-29	4.88	4,100	买入	20,008.00	
2021-11-30	4.80	6,900	卖出	33,120.00	
2021-11-30	5.36	3,800	卖出	20,368.00	
2021-12-2	5.36	5,800	买入	31,088.00	
2021-12-2	5.49	5,900	卖出	32,391.00	
2021-12-3	5.21	15,800	卖出	82,318.00	
2021-12-10	5.81	7,900	买入	45,899.00	
2021-12-10	5.89	2,100	买入	12,369.00	
2021-12-10	5.74	8,200	买入	47,068.00	
2021-12-10	5.69	1,800	买入	10,242.00	
2021-12-13	5.71	5,000	买入	28,550.00	
2021-12-15	5.40	1,900	买入	10,260.00	
2021-12-15	5.39	2,400	买入	12,936.00	
2021-12-16	5.41	9,300	卖出	50,313.00	
2021-12-16	5.58	5,000	卖出	27,900.00	
2021-12-20	5.48	15,000	卖出	82,200.00	

2、陈明林之配偶

日期	成交价 (元/股)	成交量 (股)	方向	涉及金额 (元)	收益情况 (元)
2021-7-5	4.22	10,900	卖出	45,998.00	-10,534.00

二、结合上述人员任职情况、与交易对方的关联关系，以及本次交易的具体进程，说明上述人员是否参与了本次交易的决策，是否为本次交易的内幕信息知情人，上述买卖行为是否违反了《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的规定。



### （一）上述人员任职情况及与交易对方的关联关系

陈进系上市公司子公司泉州新华都高级管理人员，黄仲恭系子公司宁德新华都购物广场有限公司高级管理人员，其配偶未在上市公司及控股股东及其关联方任职，陈明林系子公司三明新华都物流配送有限公司高级管理人员，其配偶未在上市公司及控股股东及其关联方任职，陈进、黄仲恭、陈明林及其近亲属不属于新华都购物广场股份有限公司的董事、监事、高级管理人员，与本次重大资产重组的交易对方及其关联方不存在关联关系，不属于交易对方新华都实业集团股份有限公司及其关联方的董事、监事、高级管理人员或者主要负责人。

### （二）本次交易的具体进程

本次重组筹划过程中，公司及时对内幕信息知情人进行了登记，并编制了本次交易的交易进程备忘录，记载了本次交易的具体筹划过程、重要时间节点、具体参与或知悉的相关人员。其具体情况如下：

时间	参与机构	商议和决议内容
2021年11月22日	公司及独立财务顾问相关人员	拟实施重大资产出售事项
2021年11月22日	公司、控股股东、独立财务顾问相关人员	拟实施重大资产出售事项
2021年11月24日	公司及中介机构相关人员	讨论初步工作计划
2021年11月25日	公司及中介机构相关人员	关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告
2021年12月3日	公司及中介机构相关人员	工作进展情况及接下来的工作安排
2021年12月10日	公司、独立财务顾问、律师、意向受让方相关人员	公开征集相关流程的讨论
2021年12月13日	公司、独立财务顾问、律师相关人员	关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的进展公告
2021年12月13日	公司及中介机构相关人员	工作进展情况及接下来的工作安排
2021年12月15日	公司、独立财务顾问、律师、交易对方相关人员	对意向方报名材料及注意事项进行讨论
2021年12月20日	公司及中介机构相关人员	工作进展情况及接下来的工作安排
2021年12月27日	公司、独立财务顾问、律师、交易对方相关人员	对交易方案进行讨论

2022年1月14日	公司及中介机构相关人员	各方需配合事项及接下来工作安排
2022年1月15日	公司、独立财务顾问、律师相关人员	关于筹划重大资产出售的进展公告
2022年1月25日	公司、独立财务顾问、律师、交易对方相关人员	基本确定交易方案
2022年2月11日	公司、独立财务顾问、律师相关人员	审议本次重大资产出售相关议案

根据交易进程，陈进、黄仲恭、陈明林及其近亲属不属于参与重大资产重组筹划、论证、决策、审批等环节的相关人员，未参与本次交易的决策，不属于本次交易的内幕信息知情人。

### （三）不违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的规定

陈进、黄仲恭、陈明林及其配偶不属于上市公司董监高，不属于本次交易的交易对方及其关联方或其董监高/主要负责人，不属于交易各方聘请的证券服务机构及其从业人员，未参与本次交易筹划、论证、决策、审批等环节，亦不属于因直系亲属关系、提供服务和业务往来等知悉或者可能知悉股价敏感信息的其他人员。陈进、黄仲恭之配偶、陈明林及配偶交易新华都股票系基于对二级市场交易情况及对股票投资价值的自行判断，不存在在重大资产重组的股价敏感信息依法披露前，利用该信息进行内幕交易的情况。

综上，陈进、黄仲恭之配偶、陈明林及配偶买卖新华都股票行为不违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的规定。

## 问题十五

本次交易中，你公司通过公开方式征集意向受让方，征集期间，你公司共收到三家意向受让方提交的《意向受让方登记表》。上述三家意向受让方均于2021年12月10日参与了首次交流会。交流会后，其中两家意向受让方主动撤回受让意向，表示不继续参与本次公开征集交易。请你公司：

(1) 详细说明上述两家意向受让方具体情况，其主动撤回受让意向的具体原因，是否存在特定原因造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，进而是否存在应披露未披露重要信息情况。

(2) 补充自查你公司在本次交易公开征集意向受让方期间，是否存在内幕信息泄露的情形，相关公司或人员是否存在利用内幕信息进行交易的情形，是否存在违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的情形；

(3) 请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

### 【回复】

一、详细说明上述两家意向受让方具体情况，其主动撤回受让意向的具体原因，是否存在特定原因造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，进而是否存在应披露未披露重要信息情况。

#### (一) 详细说明上述两家意向受让方具体情况

根据与意向受让方的电子邮箱收件记录，以及《意向受让方登记表》的登记信息并经登陆“国家企业信用信息公示系统”查询，上述两家意向受让方分别为昆山润华商业有限公司（以下简称“昆山润华”）及浙江银泰投资有限公司（以下简称“浙江银泰”），其具体情况分别如下：

#### 1、昆山润华

公司名称	昆山润华商业有限公司
成立时间	2002年9月20日
注册资本	16,500万元
统一社会信用代码	91320583742482205N
住所	江苏省昆山市花桥镇兆丰路8号

股权结构	康成投资（中国）有限公司持股 100%
法定代表人	林小海
经营范围	一般项目：食品添加剂销售；食品用洗涤剂销售；单用途商业预付卡代理销售；家用电器销售；制冷、空调设备销售；会议及展览服务；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；五金产品零售；建筑材料销售；灯具销售；日用品销售；日用百货销售；通讯设备销售；电子产品销售；消防器材销售；金属制品销售；汽车新车销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；有色金属合金销售；助动自行车、代步车及零配件销售；自行车及零配件零售；电动自行车销售；鞋帽零售；体育用品及器材零售；电池销售；照明器具销售；玩具销售；办公用品销售；文具用品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；美发饰品销售；个人卫生用品销售；针纺织品销售；箱包销售；食用农产品零售；金银制品销售；机械设备租赁；汽车零配件零售；家用电器零配件销售；家居用品销售；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；钟表销售；照相器材及望远镜零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；宠物食品及用品零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；皮革制品销售；礼品花卉销售；劳动保护用品销售；外卖递送服务；再生资源回收（除生产性废旧金属）；洗车服务；家政服务；停车场服务；物业管理；柜台、摊位出租；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：药品互联网信息服务；餐饮服务；食品生产；食品经营；食品互联网销售；出版物零售；烟花爆竹零售；出版物互联网销售；道路货物运输（不含危险货物）；室内环境检测；药品零售

## 2、浙江银泰

公司名称	浙江银泰投资有限公司
成立时间	2010年6月7日
注册资本	16,500万元
统一社会信用代码	913301005551619838
住所	杭州市下城区延安路528号701-1室
股权结构	银泰百货（香港）有限公司持股 100%
法定代表人	陈晓东
经营范围	（一）在国家鼓励、允许的范围内依法进行投资（房地产投资除外）；（二）受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务；1、协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业自用的机器设备、办公设备；2、在外汇管理部门的同意和监督下，在所投资企业之间平衡外汇；3、为其所投资的企业提供市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理服务；4、协助所投资企业寻求贷款及提供担保。（三）为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其

	<p>投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；（四）承接境外公司的服务外包业务；（五）通过佣金代理（拍卖除外）、批发的方式在国内销售其进口及在国内采购的商品（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品，涉及其它专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。</p>
--	--

**（二）其主动撤回受让意向的具体原因，是否存在特定原因造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，进而是否存在应披露未披露重要信息情况。**

征集期结束后，公司通过独立财务顾问向各意向受让方以电子邮件的方式分别出具《告知函》，告知意向受让方的资格条件、主要交易条件、意向受让方应知悉的事项及意向受让方应当提供的材料。

根据《重大资产出售事项进程备忘录》、与意向受让方的邮件往来记录及相关会议记录，2021年12月10日，公司与意向受让方以现场及电话会议方式进行首次交流，交流会中，公司与意向受让方就其关切的尽职调查形式、保证金比例等主要内容展开沟通和交流。会议结束后，昆山润华与浙江银泰基于自身判断，通过发送电子邮件的方式主动撤回了受让意向，新华都集团未撤回其受让意向。公司为积极促成本次重大资产重组，在昆山润华与浙江银泰撤回受让意向当日向其分别出具了《关于本次交流会后的沟通函》，对交流会上各方沟通和交流的主要内容进行了相关说明并邀请其就相关内容做进一步讨论和沟通。昆山润华与浙江银泰未表示继续参加。

根据《中华人民共和国招标投标法（2017修正）》，本次重大资产出售不属于应当依法招标的项目，公司与意向受让方系根据《重组管理办法》《中华人民共和国民法典》等相关规定，通过在信息披露平台征集意向受让方的方式，广泛征集意向受让方，并根据重组进程的推进与意向受让方就本次重大资产出售相关协议条款进行协商、开展商业谈判，根据谈判过程调整本次交易的相关事项并最终达成一致，不存在协商确定意向受让方的情况。

本次重大资产重组出售的标的资产系亏损资产，上市公司通过公开征集及主动联络同行业公司的方式积极促成本次出售事项；同时聘请了第三方独立财务顾问安信证券股份有限公司全程参与和监督公开征集事项进程，已保障上市公司利益。因此不存在特殊安排。

综上，两家意向受让方系基于自身判断主动撤回受让意向，不存在特定原因

造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，不存在应披露未披露重要信息情况。

**二、补充自查你公司在本次交易公开征集意向受让方期间，是否存在内幕信息泄露的情形，相关公司或人员是否存在利用内幕信息进行交易的情形，是否存在违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的情形；**

2013年3月21日，新华都召开第二届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于修订公司〈内幕信息知情人登记制度〉的议案》，并于2013年3月22日公告了《新华都购物广场股份有限公司内幕信息知情人登记制度》。

上市公司与本次交易的相关方在筹划本次交易期间，采取了必要且充分的保密措施，限定相关敏感信息的知悉范围。为了维护投资者利益，上市公司已于2021年11月25日披露了《关于筹划重大资产出售暨公开征集意向受让方的提示性公告》（公告编号：2021-074）。上市公司与本次交易的相关方签订了保密协议，均采取了严格的保密措施，上市公司对本次交易涉及的内幕信息知情人进行了登记，并及时将内幕信息知情人名单向深圳证券交易所进行了上报。此外，上市公司还制作了《重大资产重组进程备忘录》，记载本次交易的具体环节和进展情况，包括方案商讨、工作内容沟通等事项的时间、地点、参与机构和人员，并向深圳证券交易所进行了登记备案。

根据中国证券登记结算有限公司深圳分公司（以下简称“中登公司”）出具关于自查主体在自查期间（含公开征集意向受让方期间）持股及股份变更情况的查询证明以及自查主体出具的自查报告，同时补充核查了关于昆山润华与浙江银泰及其参与意向征集的授权代表个人在自查期间（含公开征集意向受让方期间）持股及股份变更情况的查询证明以及有关说明，经核查，不存在相关公司或人员利用内幕信息进行交易的情形。

综上，公司在本次交易公开征集意向受让方期间，不存在内幕信息泄露的情形，相关公司或人员不存在利用内幕信息进行交易的情形，不存在违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的情形。

### 三、中介机构核查意见

#### (一) 独立财务顾问核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

独立财务顾问履行了以下核查程序：

(1) 查阅了公司关于本次交易的相关公告；

(2) 查阅了本次交易收发意向受让方相关文件的电子邮箱记录；意向受让方出具的《意向受让方登记表》并登陆“国家企业信用信息公示系统”查询意向受让方主体相关信息；

(3) 查阅了公司向意向受让方出具的《告知函》《重大资产重组进程备忘录》及相关会议记录；

(4) 查阅了《新华都购物广场股份有限公司内幕信息知情人登记制度》、公司与相关主体签订的保密协议、相关主体出具的自查报告以及中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的股及股份变更情况的查询证明；

(5) 查阅了公司出具的相关说明文件。

##### 2、核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

公司已说明两家意向受让方的具体情况，其系基于自身判断主动撤回受让意向，不存在特定原因造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，不存在应披露未披露重要信息情况；公司在本次交易公开征集意向受让方期间，不存在内幕信息泄露的情形，相关公司或人员不存在利用内幕信息进行交易的情形，不存在违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的情形。

#### (二) 申请人律师核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

申请人律师履行了以下核查程序：

(1) 查阅了公司关于本次交易的相关公告；

(2) 查阅了本次交易收发意向受让方相关文件的电子邮箱记录；意向受让方出具的《意向受让方登记表》并登陆“国家企业信用信息公示系统”查询意向受

让方主体相关信息；

(3) 查阅了公司向意向受让方出具的《告知函》《重大资产重组进程备忘录》及相关会议记录；

(4) 查阅了《新华都购物广场股份有限公司内幕信息知情人登记制度》、公司与相关主体签订的保密协议、相关主体出具的自查报告以及中国证券登记结算有限公司深圳分公司出具的股及股份变更情况的查询证明；

(5) 查阅了公司出具的相关说明文件。

## **2、核查意见**

申请人律师认为：

公司已说明两家意向受让方的具体情况，其基于自身判断主动撤回受让意向，不存在特定原因造成“围标”或协商确定意向受让方等情形，不存在应披露未披露重要信息情况；公司在本次交易公开征集意向受让方期间，不存在内幕信息泄露的情形，相关公司或人员不存在利用内幕信息进行交易的情形，不存在违反《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的情形。

(以下无正文)



（本页无正文，为《新华都购物广场股份有限公司关于深圳证券交易所<关于对新华都购物广场股份有限公司的重组问询函>的回复》）

新华都购物广场股份有限公司

年 月 日