

# 北京华亚正信资产评估有限公司

## 关于《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

北京华亚正信资产评估有限公司（以下简称“评估机构”）作为人人乐连锁商业集团股份有限公司（以下简称“人人乐”或“公司”）聘请的评估机构，就贵部《关于对人人乐连锁商业集团股份有限公司重大资产出售暨关联交易的问询函》（并购重组问询函〔2024〕第15号）（以下简称《问询函》）有关问询事项，我们对其中提及与评估机构相关的问题进行了逐项落实及核查，现将有关情况做出专项回复。

1. 关于资产评估情况。草案显示，交易标的包括西安高隆盛商业运营管理有限公司（以下简称“西安高隆盛”）100%股权、西安市人人乐商品配销有限公司公司（以下简称“西安配销”）100%股权。财务数据显示，截至2024年6月30日，西安高隆盛、西安配销归属于母公司所有者权益分别为33,465.18万元、15,758.24万元。采用资产基础法评估，西安高隆盛、西安配销的评估值分别为60,544.44万元和27,909万元，增值率分别为80.92%、77.11%。西安高隆盛、西安配销评估增值的主要原因均为其拥有的房屋建筑物受益于近年来西安市房地产市场发展而增值。请你公司：

(1) 补充披露相关房屋建筑物的具体评估过程，包括评估假设、关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程。

(2) 结合相关资产的原始取得成本、后续计量情况、主要房屋建筑物所处位置及周边市场行情走势、同地段同类型土地或房产市场价格水平、可比交易案例、区域内供求情况等，说明对其在资产基础法下产生较高增值率的原因及合理性，进一步说明本次交易作价的公允性。

(3) 本次交易对标的公司仅采用资产基础法进行评估，请说明仅采用一种评估方法的具体原因及合理性，上述做法是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条关于“评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或估值”的规定。

请独立财务顾问及评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露相关房屋建筑物的具体评估过程，包括评估假设、关键指标、关键参数选取和来源、具体的测算过程。

#### (一) 评估假设

##### 1、一般假设

(1) 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(2) 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。

在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的；

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

(4) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(5) 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(6) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

(7) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## 2、特殊假设

(1) 假设评估基准日后，被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(2) 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

### (二) 评估方法

根据房屋建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场法是指在求取待估房地产价格时，依据替代原理，将待估

房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较,通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正,得出被评估房地产在评估基准日的价值的一种估价方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- A. 搜集交易实例;
- B. 选取可比实例;
- C. 建立价格可比基础;
- D. 进行交易情况修正;
- E. 进行交易日期修正;
- F. 进行区域因素修正;
- G. 进行个别因素修正;
- H. 求出比准价格。

市场法的基本计算公式为:

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

A. 由于市场上商业房产整栋出让交易数量较少,无法获取到足够的可比案例,故本次选用同类型底商作为可比案例求取一层评估单价;

B. 商业地产一层评估单价的求取,评估测算中考虑到整层出售个案远少于单个商铺出售,因此在缺少类似整层商业地产销售可比交易实例的情况下,采用委估不动产同一供需圈内的单个商铺的可比交易实例进行比较测算,在此比较测算结果的基础上进行临路状况(内外商铺)的修正,从而估算得出整层商业地产的测算结果;

C. 商业地产其他楼层评估单价的求取，评估测算中按照商业一层（零售商业业态）的测算结果，考虑楼层修正（商业地产不同楼层的价值差异较大）因素，确定商业地产不同楼层的测算单价；

D. 根据各楼层不同的面积和上述各楼层评估单价测算结果，求取整栋商业地产（委估不动产）的测算结果。

### （三）关键指标、关键参数选取和来源

对于房屋所采用的参考数据来源于企业提供的不动产登记证（陕（2017）西安市不动产权第 1187291 号）。可比案例的价格主要通过市场询价的方式确定，在查询案例时主要通过对房屋的面积、性质、区域、土地用途等方面进行询问，再对收集的案例进行分析比较，最终选取与委估资产相似住宅用地上的商业房产案例进行比较修正后得出评估结果。

### （四）具体的测算过程

#### 1、评估过程

评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：现场勘查委估建筑物特征及状况。评估人员根据委托人提供的评估申报表，在资产管理人员的配合下，对委估建筑物进行核实、勘察，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的勘查记录。

第二阶段：搜集交易实例及所需资料。评估人员根据委估建筑物的基本状况、交易资产评估准则的要求，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴

上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据被评估单位提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

#### (1) 确定可比交易案例

评估人员到有关房地产租售机构及同一供需圈范围内实地调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例 A：易道郡玫瑰公馆商铺：位于西安市丈八北路 80 号，邻近丈八北路，北邻万科翡翠天誉小区，南临易道郡玫瑰公馆二期，区域繁华度较好。建筑面积 200 m<sup>2</sup>，2010 年建成，土地 2008 年取得，框架结构，土地性质为住宅，所处位置交通较差；毛坯房；销售价格 29,358.00 元/m<sup>2</sup>（不含税），建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一区域内。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例 B：太乙城时光里商铺：位于西安市碑林区二环南路东段

2000 号，近邻二环南路，东邻铁路新村小区，南临玫瑰园小区，区域繁华度一般。建筑面积 120 m<sup>2</sup>，2015 年建成，土地 2013 年取得，框架结构，土地性质为住宅，所处位置交通一般；毛坯房；销售价格 26000 元/m<sup>2</sup>（不含税），建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产不同在一区域内，但土地性质、建筑结构与委估房产一致。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例 C：杏园小区住宅底商：位于西安市雁塔区长安南路 196 号，近邻长安南路，北邻兰泰花园小区，东临天坛佳苑小区，区域繁华度一般。建筑面积 76 m<sup>2</sup>，2005 年建成，土地 2003 年取得，框架结构，土地性质为住宅，所处位置交通较差；简单装修；销售价格 22000 元/m<sup>2</sup>（不含税），建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一区域内。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

三个可比实例与委估房地产物业状况汇总列表如下：

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		世家星城商业房产	易道郡玫瑰公馆 商铺	太乙城时光里商 铺	杏园小区住宅底 商
位置		西安市雁塔区丈八 东路、东仪路十字 东南角	雁塔区丈八北路 80 号	二环南路东段 2000 号	雁塔区长安南路 196 号
价格（元/m <sup>2</sup> ）（不含税）		待估	29,358.00	26,000.00	22,000.00
物业类型		商业	商业	商业	商业
交易情况	交易时间	2024/6/30	2024/6/30	2024/6/30	2024/6/30
	价格内含	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价
	权利状态	完整	完整	完整	完整
	交房形式	现房	现房	现房	现房
	交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	基础设施	“七通”，基础设施 完善度较好	“七通”，基础设施 完善度较好	“七通”，基础设施 完善度较好	“七通”，基础设施 完善度较好
	交通便捷度	附近有 5、44、162 路等公交线路，距 公交站点较近；附	附近有 107、116、 137 路等公交线 路，距公交站点较	附近有 34、128、 187 路等公交线 路，距公交站点较	附近有 44、130、 136 路等公交线 路，距公交站点较

		近有地铁 8 号线东仪路站（在建），距地铁站点较近；交通便捷度较好	近；附近 1 公里内没有地铁；交通便捷度较差	近；附近 1 公里内无地铁；交通便捷度较差	近；附近有地铁 2 号线电视塔站，距地铁站点较近；交通便捷度好
	道路状况	区域内主要道路有丈八东路等，道路通达度好	区域内主要道路有丈八北路等，道路通达度较好	区域内主要道路有二环南路等，道路通达度较好	区域内主要道路有长安南路等，道路通达度好
	聚集及繁华度	商业繁华度较好	商业繁华度较好	商业繁华度一般	商业繁华度一般
	区域功能定位	居住区，区域功能定位较好	居住区，区域功能定位较好	居住区，区域功能定位较好	居住区，区域功能定位较好
	公共配套设施	周边有超市、银行、小学、医院等，公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等，公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等，公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等，公共设施完善度较好
	环境质量	区域内绿化率较高，环境质量较好	区域内绿化率较高，环境质量较好	区域内绿化率较高，环境质量较好	区域内绿化率一般，环境质量一般
	商圈等级	小区级	小区级	小区级	小区级
个别因素	新旧程度	较旧	较新	较新	旧
	租约限制	有租约	无租约	无租约	有租约
	建筑面积	8,539.73	200 平方米，规模较大	120 平方米，规模较大	76 平方米，规模适中
	设施设备	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备较齐全
	临街状况	临街状况好	临街状况一般	临街状况一般	临街状况一般
	装修情况	简单装修，装修状况较差	毛坯	毛坯	简单装修，装修状况差
	物业水平	半封闭管理，物业管理较好	半封闭管理，物业管理好	半封闭管理，物业管理较好	半封闭管理，物业管理较差
	楼层净高	高于标准层高但不能隔两层，楼层净高较好	高于标准层高但不能隔两层，楼层净高较好	高于标准层高但不能隔两层，楼层净高较好	高于标准层高但不能隔两层，楼层净高较好
	车位配套	车位配套充足	车位配套充足	车位配套充足	车位配套充足
	所在楼层	首层	首层	首层	首层
	宽深比	好	好	好	较好
	土地剩余年限	2006 年	2008 年	2013 年	2003 年
	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	他项权利限制	抵押中	无，无影响	无，无影响	无，无影响

## （2）编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：



1) 交易时间修正：可比案例交易时间均为 2024 年 6 月，与委估不动产的交易日期接近，根据对评估对象所在区域近期房地产市场的调查了解，房地产市场发展平稳，近期房地产价格保持基本稳定，因此，本次评估不对交易时间进行修正。

2) 价格内涵修正：价格内涵修正是使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的一种处理，故要求评估的委估不动产价值价格一般是正常合理的，因此可比实例的成交价格如果是不正常的，就需要对其进行交易情况修正。经过交易情况修正后，可比实例变成了正常价格。本次交易情况中均采用市场报价，故需要修正为可比成交价。

根据相关学会、研究单位对中国 10 个主要城市在近十年商业交易数据的统计学规律分析，挂牌与成交差额在 3.81%~6.92% (4%~7%) 较为合理。从上述统计数据分析，挂牌案例修正到成交案例取值在 4%~7% 均为较为合理的，从近 10 年数据可以看出，随着房地产市场的变化，在房地产发展变化较平稳的年份，挂牌价和成交价基本保持在一定的比例大致在 4%~6% 之间。但随着 2022 年房地产市场较之前年份变化较快，价格差异大于 6% 的数据量增加，使得上四分位数达到 7% 左右，具体原因是房东挂牌后较长时间无人购买，降价后成交。可见，在房地产市场维持稳定或发展年份，一般差异为 4%~6%，房地产变化较大年份差异为 4%~7%。故结合评估人员对西安市商业房地产市场近年的统计数据进行分析，西安市雁塔区商业房地产市场较为发达，交易量和交易价格均较为稳定，故本次评估中对于挂牌案例修正到成交案例的取值为 5%。

3) 权利状态修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例均为二手房转让交易，根据评估目的，本次评估设定委估不动产的交易类型与可比案例权利状态一致，因此无须对权利状态进行修正。

4) 交房形式修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例均为二手房转让交易，根据评估目的，本次评估设定委估不动产的交易类型与可比案例权利状态一致，因此无须对交房形式进行修正。

5) 交易方式修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例交易方式均为挂牌交易（商业房地产交易惯例），根据评估目的及市场同类型房地产交易方式惯例，本次评估设定评估对象交易方式与可比案例交易方式一致，因此无须交易方式进行修正。

6) 基础设施完善度：根据评估对象或可比实例所在区域的水、电、燃气、通讯、有线电视等基础设施分析，将基础设施完善度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

7) 交通便捷度：根据评估对象或可比实例所在区域的地铁便捷度、公交便捷度、路网分布情况等因素分析，将交通便捷度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

8) 道路状况：根据评估对象或可比实例所在区域的临街程度、道路通达度情况等因素分析，将道路状况分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

9) 聚集及繁华度：根据评估对象或可比实例的商业聚集及繁华

度情况，将商业聚集及繁华度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

10) 区域功能定位：根据评估对象或可比实例所在区域的规划布局、区域发展速度、生活环境、片区品质、区域治安等因素分析，将区域功能定位分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数减少或增加 2。

11) 公共配套设施完善度：根据评估对象或可比实例所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化等配套设施分析，将公共配套设施完善度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

12) 环境质量：根据评估对象或可比实例所在区域的空气质量、污染源情况、卫生状况等因素分析，将环境质量分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

13) 商圈等级：根据评估对象或可比实例的商圈等级情况，将商圈等级分为小区级、镇级、区级、市级，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

14) 新旧程度：根据评估对象或可比实例的建成时间、外观新旧程度等因素分析，将新旧程度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

15) 租约限制：根据是否有租约对评估对象或可比实例价值的影响，分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或

减少一个级别，指数增加或减少 1。

16) 建筑面积：根据评估对象或可比实例本身的建筑面积，主要指建筑面积等因素分析，将建筑面积分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

17) 设施设备：根据评估对象或可比实例的停车位状况、智能化设备、电梯、健身场所、会所、装卸场所等设施设备分析，将设施设备分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

18) 临街状况：根据评估对象或可比实例的临街状况，将临街状况分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

19) 装饰装修：根据评估对象或可比实例内部及公共部分的装修材质和装修程度等因素分析，将装饰装修分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

20) 物业水平：根据评估对象或可比实例的物业管理公司资质、物业服务品质等因素分析，将物业水平分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

21) 楼层净高：根据评估对象或可比实例的楼层净高因素进行分析，将楼层净高分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

22) 车位配套：根据评估对象或可比实例自身车位配套情况进行分析，分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加

或减少一个级别，指数增加或减少 1。

23) 楼层：根据评估对象或可比实例所在房屋总楼层数及其所在的楼层具体分析，将楼层分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

24) 宽深比：根据评估对象或可比实例的宽深比因素进行分析，将宽深比分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

25) 土地剩余年限：根据评估对象或可比实例的土地剩余年限进行分析，将土地剩余年限进行分类分为，以评估对象为 100，每增加或减少 4 年，指数增加或减少 1。

26) 建筑结构：根据评估对象或可比实例的建筑结构，将建筑结构分为框架结构、钢结构、砖混结构，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

27) 他项权利限制：根据是否有他项权利限制对评估对象或可比实例价值的影响，分为无影响、影响较小、有一定影响，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

比较因素条件指数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		世家星城商业房产	易道郡玫瑰公馆 商铺	太乙城时光 里商铺	杏园小区住宅底商
位置		西安市雁塔区丈八东 路、东仪路十字东南角	雁塔区丈八北路 80 号	二环南路东 段 2000 号	雁塔区长安南路 196 号
价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	29358	26000	22000
物业类型		100	100	100	100
交易情况	交易时间	100	100	100	100
	价格内含	100	105	105	105
	权利状态	100	100	100	100
	交房形式	100	100	100	100

	交易方式	100	100	100	100
区域因素	基础设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	96	96	102
	道路状况	100	99	99	100
	聚集及繁华度	100	100	98	98
	区域功能定位	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	99
	商圈等级	100	100	100	100
个别因素	新旧程度	100	102	102	100
	租约限制	100	102	102	100
	建筑面积	100	102	102	104
	设施设备	100	100	100	99
	临街状况	100	100	100	100
	装修情况	100	96	96	98
	物业水平	100	101	100	99
	楼层净高	100	100	100	100
	车位配套	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	99
	土地剩余年限	100	100	102	99
	建筑结构	100	100	100	100
	他项权利限制	100	102	102	102

### (3) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

因素比较修正系数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		世家星城商业房产	易道郡玫瑰公馆商铺	太乙城时光里商铺	杏园小区住宅底商
位置		西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角	雁塔区丈八北路 80 号	二环南路东段 2000 号	雁塔区长安南路 196 号
价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	29358	26000	22000
交易情况	交易时间	1	1.0000	1.0000	1.0000
	价格内含	1	0.9524	0.9524	0.9524
	权利状态	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交房形式	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交易方式	1	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	基础设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1	1.0417	1.0417	0.9804

	道路状况	1	1.0101	1.0101	1.0000
	聚集及繁华度	1	1.0000	1.0204	1.0204
	区域位置级别	1	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1	1.0000	1.0000	1.0101
	商圈等级	1	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	新旧程度	1	0.9804	0.9804	1.0000
	户型及采光	1	0.9804	0.9804	1.0000
	建筑面积	1	0.9804	0.9804	0.9615
	距车站或地铁距离	1	1.0000	1.0000	1.0101
	临街状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
	装修情况	1	1.0417	1.0417	1.0204
	物业水平	1	0.9901	1.0000	1.0101
	绿化程度	1	1.0000	1.0000	1.0000
	车位配套	1	1.0000	1.0000	1.0000
	所在楼层	1	1.0000	1.0000	1.0000
	所在区域位置	1	1.0000	1.0000	1.0101
	土地性质	1	1.0000	0.9804	1.0101
	建筑结构	1	1.0000	1.0000	1.0000
	其他因素	1	0.9804	0.9804	0.9804
单价（元/m <sup>2</sup> ）		<b>24,771.89</b>	28,030.93	25,083.00	21,201.74

## 2、确定评估结果

经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值求取该类估价对象房地产单价。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) / 3 \\ &= 24,771.89 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

## 3、对委估不动产第一层内外铺进行区分

上述“西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角 10B1 幢 10000 室一楼临街商铺”属于委估不动产第一层临街的一部分，根据委托人介绍及评估人员现场查勘的情况，第一层房号 10101 的房产均可改造成成为临街使用，其他为不临街部分，参照评估人员对雁塔区临街店铺

与其非临街内铺部分的租赁价格差异比率和基准地价中商业用地楼层修正系数等，确定内、外铺价格差异系数为 0.90（即内铺部分的价格仅为同一商铺的外铺部分之 90%）。

#### 4、确定委估不动产其他楼层修正系数

多层商业地产，以一层为标准层，修正系数确定为 1，楼层修正系数随楼层升高而逐层递减，且相邻楼层修正系数差异较大，特别是第一层与第二层之间差异最大，随楼层升高，相邻楼层差异幅度逐渐减小。本次评估中参照评估人员对委估不动产所在区域内商业不同楼层挂牌价格差异的市场调查案例分析和西安市发布的《西安市城区基准地价修正体系》中“商服用地 I-III 级楼层修正系数及地下商业 I-III 级楼层修正系数”所述，确定楼层修正系数，委估不动产其他楼层的楼层修正系数如下表：

楼层数	楼层修正系数（相对于第一层）
负 1 层	0.40
1 层	1.00
2 层	0.50
3 层	0.45
4 层	0.40

#### 5、车位市场法评估

根据委托方及被评估单位提供的《关于西安高隆盛商业运营管理有限公司持有的位于西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角 10B1 幢 10000 室一幢商业服务用房情况说明》、《资产评估申报表》，该房产 1F102 作为地下停车场使用，共计规划 250 个停车位。截止评估基准日，评估人员现场勘查，资产使用正常，维护情况较好。

##### （1）确定可比交易案例



评估人员到有关房地产租售机构及同一供需圈范围内实地调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例 A：大华公园世家车位：位于西安市雁塔区春临四路与公田二路十字东南角，近邻公田二路，北邻大华·曲江樾境，东邻西安曲江电竞产业园，区域繁华度较好。据中介人员介绍，该车位为小区底商车位，所处位置交通便捷；本身使用、维护、管理良好，与委估房地产同在一区域内。经综合分析：与委估车位具有可比性。

实例 B：融侨馨苑车位：位于西安市雁塔区电子西街 2 号，近邻雁南二路，东邻精典四季花园，南临裕昌太阳城，区域繁华度较好。据中介人员介绍，该车位靠近小区底商，所处位置交通便捷；车位本身使用、维护、管理良好，与委估车位同在一区域内。经综合分析：与委估车位具有可比性。

实例 C：金泰假日花城车位：位于西安市雁塔区太白南路 1 号，近邻太白南路，东邻融侨馨苑，南临丈八东路，区域繁华度较好。据中介人员介绍，该车位靠近小区底商，所处位置交通便捷；车位本身使用、维护、管理良好，与委估车位同在一区域内。经综合分析：与委估车位具有可比性。

三个可比实例与委估车位状况汇总列表如下：

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	世家星城车位	大华公园世家车位	融侨馨苑车位	金泰假日花城车位
位置	西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角	真华路与华灵路交汇处	西安市雁塔区电子西街 2 号	西安市雁塔区太白南路 1 号

价格(元/m <sup>2</sup> )		待估	183,486.00	174,312.00	183486
物业类型		车位	车位	车位	车位
交易情况	交易时间	2024/6/30	2024/6/30	2024/6/30	2024/6/30
	价格内含	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价
	权利状态	完整	完整	完整	完整
	交房形式	现房	现房	现房	现房
	交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	道路状况	区域内主要道路有丈八东路等,道路通达度好	区域内主要道路有公田二路等,道路通达度好	区域内主要道路有雁南二路等,道路通达度好	区域内主要道路有太白南路等,道路通达度好
	公共配套设施	周边有超市、银行、小学、医院等,公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等,公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等,公共设施完善度较好	周边有超市、银行、小学、医院等,公共设施完善度较好
	商圈等级	小区级	小区级	小区级	小区级
个别因素	新旧程度	较旧	较旧	较旧	较旧
	设施设备	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全	停车场、智能化设备、电梯等设施设备齐全
	临街状况	临街状况好	临街状况一般	临街状况一般	临街状况一般
	装修情况	无装修	无装修	无装修	无装修
	车位配套	车位配套充足	车位配套充足	车位配套充足	车位配套充足
	所在楼层	负一	负一	负一	负一
	车位大小	适中	适中	适中	适中
他项权利限制	抵押中,无影响	无,无影响	无,无影响	无,无影响	

## (2) 编制估价对象与可比案例的因素条件指数

根据待估房屋与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

1) 交易时间修正:可比案例交易时间均为2024年6月,与委估不动产的交易日期接近,根据对评估对象所在区域近期房地产市场的调查了解,房地产市场发展平稳,近期房地产价格保持基本稳定,因此,本次评估不对交易时间进行修正。

2) 价格内涵修正:价格内涵修正是使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的一种处理,故要求评估的委估不动产价值价格一般

是正常合理的，因此可比实例的成交价格如果是不正常的，就需要对其进行交易情况修正。经过交易情况修正后，可比实例变成了正常价格。本次交易情况中均采用市场报价，故需要修正为可比成交价。

根据相关学会、研究单位对中国 10 个主要城市在近十年商业交易数据的统计学规律分析，挂牌与成交差额在 3.81%~6.92%（4%~7%）较为合理。从上述统计数据分析，挂牌案例修正到成交案例取值在 4%~7%均为较为合理的，从近 10 年数据可以看出，随着房地产市场的变化，在房地产发展变化较平稳的年份，挂牌价和成交价基本保持在一定的比例大致在 4%~6%之间。但随着 2022 年房地产市场较之前年份变化较快，价格差异大于 6%的数据量增加，使得上四分位数达到 7%左右，具体原因是房东挂牌后较长时间无人购买，降价后成交。可见，在房地产市场维持稳定或发展年份，一般差异为 4%~6%，房地产变化较大年份差异为 4%~7%。故结合评估人员对西安市商业房地产市场近年的统计数据分析，西安市雁塔区商业房地产市场较为发达，交易量和交易价格均较为稳定，故本次评估中对于挂牌案例修正到成交案例的取值为 5%。

3) 权利状态修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例均为二手房转让交易，根据评估目的，本次评估设定委估不动产的交易类型与可比案例权利状态一致，因此无须对权利状态进行修正。

4) 交房形式修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例均为二手房转让交易，根据评估目的，本次评估设定委估不动产的交易类型与可比案例权利状态一致，因此无须对交房形式进行修正。

5) 交易方式修正：通过对可比案例的调查了解，可比案例交易方式均为挂牌交易（商业房地产交易惯例），根据评估目的及市场同类型房地产交易方式惯例，本次评估设定评估对象交易方式与可比案例交易方式一致，因此无须交易方式进行修正。

6) 道路状况：根据评估对象或可比实例所在区域的临街程度、道路通达度情况等因素分析，将道路状况分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

7) 公共配套设施完善度：根据评估对象或可比实例所在区域的教育、金融、商业、体育、医院、文化等配套设施分析，将公共配套设施完善度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

8) 商圈等级：根据评估对象或可比实例的商圈等级情况，将商圈等级分为小区级、镇级、区级、市级，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

9) 新旧程度：根据评估对象或可比实例的建成时间、外观新旧程度等因素分析，将新旧程度分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

10) 设施设备：根据评估对象或可比实例的停车位状况、智能化设备、电梯、健身场所、会所、装卸场所等设施设备分析，将设施设备分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

11) 临街状况：根据评估对象或可比实例的临街状况，将临街状

况分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

12) 装饰装修：根据评估对象或可比实例内部及公共部分的装修材质和装修程度等因素分析，将装饰装修分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

13) 车位配套：根据评估对象或可比实例自身车位配套情况进行分析，分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

14) 楼层：根据评估对象或可比实例所在房屋总楼层数及其所在的楼层具体分析，将楼层分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2。

15) 车位大小：根据评估对象或可比实例的宽深比因素进行分析，将宽深比分为劣、较劣、一般、较优、优，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

16) 他项权利限制：根据是否有他项权利限制对评估对象或可比实例价值的影响，分为无影响、影响较小、有一定影响，以评估对象为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 1。

比较因素条件指数表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	世家星城车位	大华公园世家车位	融侨馨苑车位	金泰假日花城车位
位置	西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角	真华路与华灵路交汇处	西安市雁塔区电子西街 2 号	西安市雁塔区太白南路 1 号
价格 (元/m <sup>2</sup> )	待估	183486	174312	183486
物业类型	100	100	100	100
情 易	交易时间	100	100	100

	价格内含	100	105	105	105
	权利状态	100	100	100	100
	交房形式	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
区域因素	道路状况	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	商圈等级	100	100	100	100
个别因素	新旧程度	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	车位配套	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	车位大小	100	100	100	100
他项权利限制	100	102	102	102	

### (3) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数：

因素比较修正系数表

因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称	世家星城车位	大华公园世家车位	融侨馨苑车位	金泰假日花城车位
位置	西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角	真华路与华灵路交汇处	西安市雁塔区电子西街2号	西安市雁塔区太白南路1号
价格(元/m <sup>2</sup> )	待估	183486	174312	183486
交易情况	交易时间	1	1.0000	1.0000
	价格内含	1	0.9524	0.9524
	权利状态	1	1.0000	1.0000
	交房形式	1	1.0000	1.0000
	交易方式	1	1.0000	1.0000
区域因素	道路状况	1	1.0000	1.0000
	聚集及繁华度	1	1.0000	1.0000
	商圈等级	1	1.0000	1.0000
个别因素	新旧程度	1	1.0000	1.0000
	设施设备	1	1.0000	1.0000
	临街状况	1	1.0000	1.0000
	装修情况	1	1.0000	1.0000
	车位配套	1	1.0000	1.0000
	所在楼层	1	1.0000	1.0000
	车位大小	1	1.0000	1.0000

他项权利限制	1	0.9804	0.9804	0.9804
单价 (元/个)	<b>168,466.85</b>	171,322.13	162,756.30	171,322.13

#### (4) 确定评估结果

经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值求取该类估价对象房地产单价。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (\text{案例 A 比准价} + \text{案例 B 比准价} + \text{案例 C 比准价}) / 3 \\ &= 168,466.85 \text{ 元/个} \end{aligned}$$

#### 6、委估不动产的市场法评估测算结果

根据上述市场法测算，则委估不动产评估价值如下表：

房号	楼层	分层建筑面积 (m <sup>2</sup> )	车位数量 (个)	评估值 (取整)
1F101	-1	914.26		9,059,200.00
1F102	-1	6,054.15	250	42,125,000.00
1F103	-1	562.96		5,578,300.00
10101	1	5,876.45		145,571,400.00
10101	2	6,070.65		75,191,000.00
10101	3	8,567.20		95,502,000.00
10102	1	1,948.27		43,436,300.00
10103	1	426.13		9,500,500.00
10104	1	288.88		6,440,500.00
10201	2	804.49		9,964,400.00
10202	2	1,459.49		18,077,200.00
10203	2	231.78		2,870,800.00
10401	4	6,580.23		65,202,200.00
小计		39,784.93		528,518,800.00
消防改造费				2,000,000.00
合计				526,518,800.00

二、结合相关资产的原始取得成本、后续计量情况、主要房屋建筑物所处位置及周边市场行情走势、同地段同类型土地或房产市场价格水平、可比交易案例、区域内供求情况等，说明对其在资产基础法

下产生较高增值率的原因及合理性,进一步说明本次交易作价的公允性。

(一) 相关资产的原始取得成本、后续计量情况

该房产于 2014 年由陕西东方加德置业有限公司以 3.6 亿元 (9,370.28 元/m<sup>2</sup>) 的价格购买后过户给陕西东方加德置业有限公司全资子公司西安高隆盛商业运营管理有限公司,该房产被评估单位采用成本计量。于 2017 年由人人乐连锁商业集团股份有限公司全资子公司西安市人人乐超市有限公司以 4.26 亿元 (10,707.57 元/m<sup>2</sup>) 购买陕西东方加德置业有限公司世家星城四期 1#楼商铺房产。

(二) 主要房屋建筑物所处位置

委估房产位于西安市雁塔区丈八东路、东仪路十字东南角,近邻丈八东路和东仪路主干道,东邻无界小区,南临世家星城一期,地理条件优越。周边配套成熟,银行、超市、大型购物中心等,均在周边 1 公里路范围内。附近有 5、44、162 路等公交线路,距公交站点较近;附近有地铁 8 号线东仪路站(在建),距地铁站点较近;交通条件及其便利。

(三) 周边市场行情走势

由于商业房产的销售价格无历史统计数据,评估人员查询同花顺 IFind 中西安二手商铺挂牌均价,该挂牌均价在 2024 年如下:

指标名称	西安:二手商铺挂牌均价
频率	月
单位	元/平方米
2024-11	16,688.00
2024-10	18,179.00
2024-09	17,504.00



2024-08	17,375.00
2024-07	17,763.00
2024-06	17,421.00
2024-05	17,519.00
2024-04	18,546.00
2024-03	19,050.00
2024-02	19,059.00
2024-01	18,989.00

数据来源：同花顺 iFinD

本次评估均价为 13,234.13 元/m<sup>2</sup>，较评估基准日 17,421.00 挂牌价略低，该原因主要为委估房产面积较大、楼层差异等原因导致均价较挂牌价略低。

#### （四）可比交易案例、区域内供求情况

##### 1、可比交易案例

经询问中介人员了解该区域内商业用房价格情况如下：

序号	名称	位置	建筑面积	楼层	装修	土地性质	单价（不含税）
1	易道郡玫瑰公馆商铺	雁塔区丈八北路 80 号	200	1 楼临街商铺	毛坯	住宅	29,358.00
2	紫郡长安南区商铺	雁塔区朱雀大街南段 6 号	230	1 楼临街商铺	精装	商业	32,110.09
3	鸿基新城小区商铺	雁塔区科技五路与鱼化二路交叉路口	109	1 楼临街商铺	毛坯	商业	32,110.09
4	春风心语商铺	雁塔区科技五路与鱼化二路交叉路口	180	1 楼临街商铺	毛坯	商业	32,110.09
5	玺岸广场商铺	雁塔区雁南一路	156.2	1 楼临街商铺	精装	商业	28,192.51
6	北池头某小区商铺	雁塔区西影路	200-300	1 楼临街商铺	精装	商业	34,862.39
7	太乙城时光里商铺	二环南路东段 2000 号	200	1 楼临街商铺	毛坯	住宅	26,000.00
8	杏园小区	雁塔区长安南路 196 号	76	1 楼临街商铺	简装	住宅	22,000.00
9	东盛路某小区商铺	雁塔区东盛路	76.34	1 楼临街商铺	简装	商业	30,044.25
10	万象春天小区商铺	雁塔区电子城街道双桥路 46 号	130	1 拖 2	简装	商业	14,678.90
11	坤元时光城商铺	雁塔区太白南路 20 号	80	1 楼临街商铺	毛坯	商业	33,027.52
12	天地源悦熙广场商铺	雁塔区太白南路 71 号	110	1 楼临街商铺	毛坯	商业	29,357.80
13	长安万科广场商铺	西长安街与书香路交叉口西北角	230	1 楼临街商铺	毛坯	商业	34,862.39

根据上表可知，可比房产市场价格区间为 1.47-3.49 万元/m<sup>2</sup>。

本次评估中，委估房产土地使用权为住宅用地，故本次评估选用住宅

用地上的商业房产作为可比案例，采用市场法对首层房产进行评估后，对内外铺及楼层修正系数等进行调整，首层评估价格为 2.4 万元/m<sup>2</sup>，评估结果处于上述可比市场交易价格区间，评估结果合理。

近年来房产市场价格呈现一定增幅，据西安链家统计《2017 年西安房地产市场年报》2017 年西安商业市场成交均价 14,515.00 元/m<sup>2</sup>，评估基准日二手商铺挂牌均价 17,421.00 元/m<sup>2</sup>，较 2017 年增加 2,906.00 元/m<sup>2</sup>。本次评估均价为 13,234.13 元/m<sup>2</sup>，较 2017 年购买时增加 2,526.56 元/m<sup>2</sup>，该价格增长符合市场行情走势。综上，评估增值主要原因是由于房地产市场交易价格变动造成，具有合理性。

## 2、区域内供求情况等

根据仲量联行发布《2024 年上半年西安商业与物流地产市场报告》，5 月末西安市存款余额同比增加，居民预防性储蓄意愿增强。作为先行指标的消费者信心指数仍处荣枯线之下，居民消费意愿依旧偏弱。前四个月，西安社零累计同比跌幅逐月扩大，1-4 月跌幅达 5.7%。5 月，节假日经济和“以旧换新”的消费补贴政策，拉动 1-5 月社零同比微涨 0.5%。但不少商场今年的营业额同比仍录得下滑，从而不得不降租以提升入驻率，致西安优质购物中心首层平均租金持续下跌至 351.5 元/平方米/月，上半年累计下降 0.9%。租金下降有效降低品牌运营成本，空铺缓慢回填，故西安优质零售物业市场平均空置率在二季度停止上涨，至季末报 11.4%，与一季度持平，较 2023 年底微涨 0.1 个百分点。

综上所述，西安高隆盛房屋建筑物评估增值主要原因是由于房地

产市场交易价格变动造成，标的资产可比交易案例选取具有合理性，标的资产与可比交易案例不存在较大差异，具有合理性，本次交易作价具有公允性。

三、本次交易对标的公司仅采用资产基础法进行评估，请说明仅采用一种评估方法的具体原因及合理性，上述做法是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第二十条关于“评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或估值”的规定。

#### （一）评估方法的选择及相关规定

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

《重组管理办法》第二十条规定：“重大资产重组中相关资产以资产评估结果作为定价依据的，资产评估机构应当按照资产评估相关准则和规范开展执业活动；评估机构、估值机构原则上应当采取两种以上的方法进行评估或者估值。”

根据中国证监会发布的《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》，对上市公司股权交易进行资产评估的评估方法选择规定如下：“对股权进行评估时，应逐一分析资产基础法、收益法和市场法等3种基本评估方法的适用性。在持续经营前提下，原则上应当采用两种以上方法进行评估。除被评估企业不满足其中某两种方法的适用条件外，应合理采用两种或两种以上方法进行评估。如果只采用了一种评估方法，应当有充分依据并详细论证不能采用其他方法进行评估的理由。”

根据2019年12月4日发布的《资产评估执业准则——资产评估方

法》（2020年3月1日开始实施）相关规定：“第二十三条当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：

（一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；

（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；

（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

第二十四条资产评估报告应当对评估方法的选择及其理由进行披露。因适用性受限而选择一种评估方法的，应当在资产评估报告中披露其他基本评估方法不适用的原因；因操作条件受限而选择一种评估方法的，应当对所受的操作条件限制进行分析、说明和披露。”

（二）本次交易标的资产仅采用一种评估方法的原因

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者

可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

#### 1、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

高隆盛公司历史期经营为房屋租赁，无其他经营行为，该公司近年来持续亏损，且主要核心资产中地下1层汽车库、地上第4层及地上1至2层Z②轴至Z⑤轴（涉及面积17,784.93 m<sup>2</sup>），因超容积率

认定超标等事项未取得《建设工程消防验收意见书》及《公共聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》，未来经营无法进行合理预估，故本次不适用于收益法进行评估。

## 2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

（1）目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；

(2)在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息。

### 3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，西安高隆盛商业运营管理有限公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

综上，本次交易标的资产仅采用资产基础法进行评估，系标的资产自身特点所致。

北京华亚正信资产评估有限公司



资产评估师：

余涛

资产评估师：

王宇晨

2024年12月25日