本报告依据中国资产评估准则编制

福建东方百货管理有限公司
拟转让股权涉及的福建东百红星商业广场
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽华成评报（2026）资字第Z0027号

（共1册，第1册）

福建华成房地产土地资产评估有限公司

中国·福州

二〇二六年六月十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3535020039202600133
合同编号：	SY-DB-CG-2026-1068
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	闽华成评报（2026）资字第Z0027号
报告名称：	福建东方百货管理有限公司拟转让股权涉及的福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-62,280,329.31元
评估报告日：	2026年06月11日
评估机构名称：	福建华成房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	林恒　（资产评估师）　正式会员 编号：35230023 付福军　（资产评估师）　正式会员 编号：35190062
林恒、付福军已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年06月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 1
摘 要 3
资产评估报告 6
一、绪言 6
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 6
三、评估目的 17
四、评估对象和评估范围 17
五、价值类型 20
六、评估基准日 20
七、评估依据 21
八、评估方法 23
九、评估程序实施过程和情况 29
十、评估假设 31
十一、评估结论 32
十二、特别事项说明 34
十三、资产评估报告使用限制说明 37
十四、资产评估报告日 38
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 38
附 件 39

声 明

一、本评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

七、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。

八、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

福建东方百货管理有限公司
拟转让股权涉及的福建东百红星商业广场有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

闽华成评报（2026）资字第Z0027号

摘 要

福建华成房地产土地资产评估有限公司接受福建东方百货管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，就福建东方百货管理有限公司拟转让股权之经济行为所涉及的福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

本次评估的目的是反映福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托人转让股权之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值，评估范围是福建东百红星商业广场有限公司申报的评估基准日全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026年5月31日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对福建东百红星商业广场有限公司全部资产与负债进行整体评估，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日2026年5月31日的评估结论如下：

福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值为**大写人民币负陆仟贰佰贰拾捌万零叁佰元整（¥-6,228.03万元），评估增值16.14万元，增值率0.26%**。

本次评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。

七、评估结论使用有效期

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用，评估结果使用有效期为一年，即自2026年5月31日至2027年5月30日使用有效。

八、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系华兴会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了华兴审字〔2026〕26008060016号审计报告，经审定的被评估单位福建东百红星商业广场有限公司资产总额为25,821.80万元，负债为32,065.97万元，净资产为-6,244.17万元。资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据委托人及被评估单位提供的《福建红星美凯龙置业有限公司与福

建东百集团股份有限公司关于福州红星国际广场的租赁合同》及各期补充协议，被评估单位福建东百红星商业广场有限公司经营场所为租赁福建红星美凯龙置业有限公司持有的位于福州市仓山区浦上大道 198 号福州红星国际广场地下一层、地上一至六层商业房地产，合同租期20年，租金按合同约定分期支付。

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告正文中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

福建东方百货管理有限公司
拟转让股权涉及的福建东百红星商业广场有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

闽华成评报（2026）资字第Z0027号

一、绪言

福建东方百货管理有限公司：

福建华成房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对福建东方百货管理有限公司拟转让股权之经济行为所涉及的福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为福建东方百货管理有限公司，被评估单位为福建东百红星商业广场有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：福建东方百货管理有限公司

统一社会信用代码：91350000759368206U

住所：福建省福州市鼓楼区鼓西街道杨桥东路8号利嘉大广场1#、2#楼连体部分-1层至8层

法定代表人：朱亚九

注册资本：捌仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2004-03-12 至 无固定期限

经营范围：百货管理咨询，商场经营管理，百货商场自用设备维修保养，百货投资管理、托管；百货，日用杂货，五金交电，电子计算机及配件，仪器仪表，工艺美术品（象牙及其制品除外），电器机械及器材，电子产品及通讯设备，针纺织品，黄金珠宝，家用电器，眼镜，卷烟，雪茄烟的零售；房屋租赁；批发兼零售预包装食品兼散装食品；正餐服务；快餐服务；茶馆服务；咖啡馆服务；酒吧服务；冷饮服务；小吃服务；餐饮配送服务；餐饮外卖服务；保健品的批发、零售；设计、制作、代理、发布国内各类广告；摄影；专业停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：福建东百红星商业广场有限公司

统一社会信用代码：91350100099975600XR

住所：福建省福州市仓山区浦上大道198号红星国际广场B1F-6F（即福州市仓山区浦上大道与闽江大道交汇处）

法定代表人：朱亚九

注册资本：叁仟贰佰万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2014-05-16 至 2064-05-15

2、公司简介

福建东百红星商业广场有限公司（简称“东百红星广场”）是福建东百集团股份有限公司旗下主要的百货门店。门店租赁建筑面积约4.6万平方米，地处福州仓山浦上商圈核心，紧邻仓山万达广场，地铁、多条公交线路直达，辐射福州南部百万消费人群，东百红星广场B1层妈妈集市与美食，1F国际美妆+轻奢零售，2-3F时尚服饰，4F运动潮牌，5-6F以运动休闲、主题化餐饮进行打造，满足全客层一站式消费需求，创新“多元化购物空间”、“全

景化逛游空间”模式，持续提升商业价值，引入国际一线化妆品牌（兰蔻、雅诗兰黛、迪奥、CPB 等），填补仓山区高端美妆空白。

依托母公司东百集团（A 股上市企业，证券代码 600693.SH）的商业资源与运营经验，具备强大的招商、营销与客户服务体系。公司深耕商业零售行业多年，管理团队具有丰富的商业零售经验，与供应商建立了良好的合作关系，拥有较强的品牌整合能力和稳定的供应商渠道。

东百红星广场致力于专业商业综合体运营服务商，以“无界百货”创新模式，打造集零售、美妆、餐饮、亲子、休闲于一体的城市品质生活地标。秉持“精心服务每一位消费者的品质生活”使命，以“创新+品质+场景+社交”为核心，打造全景化逛游空间，强化体验式消费。做为浦上商圈龙头商业体之一，是福州城南家庭消费、青年社交、品牌购物的首选地之一，持续引领区域商业升级。

3、历史沿革

（1）公司设立

福建东百红星商业广场有限公司于 2014 年 5 月经福州市市场监督管理局注册成立，并领取统一社会信用代码为 9135010009975600XR 的《企业法人营业执照》。注册资本为 1,000 万元，由股东福建东百集团股份有限公司出资设立，全体股东均为货币出资。

设立时的股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建东百集团股份有限公司	1,000	1,000	货币	100%	企业法人
	合计	**1,000**	**1,000**		**100%**	

（2）股东变更

2019 年 9 月，经股东会决议，股东福建东百集团股份有限公司将持有的全部股权转让给新股东福建东方百货管理有限公司。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建东方百货管理有限公司	1,000	1,000	货币	100%	企业法人
	合计	**1,000**	**1,000**		**100%**	

（3）股东增资

2026 年 5 月，经股东会决议，企业注册资本变更为 3,200 万元，由股东福建东方百货管理有限公司增资 2,200 万元。

本次变更完成后，公司股权结构如下：

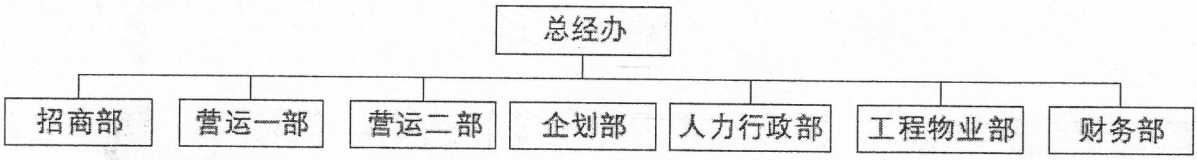
股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	出资方式	持股比例	股东性质
1	福建东方百货管理有限公司	3,200	3,200	货币	100%	企业法人
	合计	**3,200**	**3,200**		**100%**	

4、机构设置

公司设置总经办、招商部、营运一部、营运二部、企划部、工程物业部、人力行政部、财务部等相关职能部门，公司的组织架构图如下：



5、股权结构

截止评估基准日 2026 年 5 月 31 日，福建东百红星商业广场有限公司实收资本为 3,200 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴金额	实缴金额	持股比例	股东性质
1	福建东方百货管理有限公司	3,200	3,200	100%	企业法人
	合　计	**3,200**	**3,200**	**100%**	

6、经营范围

一般项目：商业综合体管理服务；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；五金产品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；仪器仪表

销售；终端计量设备销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；电子产品销售；通讯设备销售；针纺织品销售；家具销售；金银制品销售；珠宝首饰零售；珠宝首饰回收修理服务；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；日用百货销售；照相机及器材销售；建筑装饰材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；食品销售（仅销售预包装食品）；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁。（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）许可项目：食品销售；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

7、经营状况

（1）主营产品或服务

福建东百红星商业广场有限公司（简称“东百红星广场”）是福建东百集团股份有限公司旗下主要的百货门店。门店租赁建筑面积约 4.6 万平方米，引入国内外知名珠宝、国际化妆品、女装，并辅以休闲、娱乐、餐饮等多元化业态，打造集精致时尚购物、多元化配套为一体的综合性购物百货，满足家庭一站式需求。百货业态以商品销售为主，融合餐饮、娱乐、休闲等服务项目和设施的综合零售业态。经营品类包括国际一线化妆品、时尚服装服饰、珠宝首饰、家具用品、儿童用品等。

（2）经营模式

东百红星广场经营模式以自营、联营为主。

①联营模式

供应商与公司签订合同，由供应商提供商品，在指定区域设立品牌专柜，由供应商按照公司整体要求负责柜台的设计、装修、装饰、布置、维修及维护，由供应商自聘营业员负责销售；公司向供应商提供品牌宣传、促销活动、人员培训等服务。在商品尚未售出的情况下，该商品仍属供应商所有，公司

不承担该商品的跌价损失及其他风险。在商品售出后，企业按照合同约定的比例确认联营收入，同时确认应付供应商货款。公司每月月末生成专柜结算单，与供应商进行结算。

公司联营销售的商品主要为珠宝、钟表眼镜、服饰、部分化妆品、鞋帽、箱包、家居用品、数码、小家用电器等。公司与顾客的结算方式为顾客采用现金、银行卡、消费卡、支付宝、微信等支付方式在收银台进行结算，公司与供应商的结算方式主要是通过支票、电汇、银行承兑汇票，当月货款按照合同约定的时点予以结算。

联营销售模式简单，公司与供应商约定年最低销售额和扣点，合同约定的比例较稳定，保证公司基本经营收益，经营风险较低，但是由于公司不承担经营风险，没有库存，没有物流，对商品的控制力弱，降低百货店的自营能力和服务能力。未来公司考虑在联营模式的基础上，根据市场情况，再辅以买断经营和自有品牌双轮驱动，逐渐提高自营比重和服务水平，增强供应链管理的核心优势，实现“价值链盈利”，创造出百货业可持续的盈利模式。

②自营模式

自营模式下，由公司直接采购商品，验收入库后纳入库存管理，由公司自己负责商品的销售，承担商品所有权上的风险和收益。在自营模式下，供应商按门店提出的订单计划提供商品，门店在合同约定的账期内向供应商支付货款。

在自营模式中，按照不同商品的约定，从供货商获取大宗采购折扣价，并约定可有一定比例的退货换货率，以及因市场变化而发生的调价补偿，通过约定退换货率，公司可以有效降低风险从而提高利润，采购后的一切运作由公司完成。

公司自营模式经营的商品主要是一线化妆品。

采购结算方式为：公司根据商品库存量及销售情况决定进货量，采取货到付款，按月结算，或预付一定比例货款、验收到货一定期限内付清尾款方式相结合。付款方式采取银行转账。

③租赁模式

租赁模式主要是购物中心、百货商场将部分区域的场地提供给租户自主经营，依据合同约定定期向商户收取租金、管理费和机具费等（一般按月结算）。公司采用租赁模式涉及的项目主要是餐饮、部分零售、配套、主力店等。

（3）采购模式

①自营模式下商品采购

采用自营模式经营的商品主要为高端化妆品等。

公司在自营模式下需要对商品进行采购。公司制定了《百货成本控制管理制度》、《集中采购管理制度》、《招商管理制度》、《合同管理制度》，按采购模式分门别类对采购行为进行了规范，明确采购业务中涉及的审批权限，加强对采购业务的监督与控制，防范采购过程中的差错和舞弊。公司与新供应商签订合同前，要求供应商提供详细的产品情况，包括产品质量、生产能力、价格、信用、交货、服务等，以此作为主要筛选依据。在产品质量合格证明等必要资料和相关证照齐全的情况下，经评审委员会综合评估通过后，加入《合格供应商名录》，签订采购合同。

在自营模式下，货款结算主要包括预付账款和账期付款两种情况。预付账款即根据合同约定，公司向供应商预定商品，并通过转账方式先行支付货款，供应商在收到货款后安排发货并开具发票，公司收到货并验收入库后办理预付账款结算。账期付款即为货到付款，根据合同约定供应商先将货物送到公司，验收合格入库。入库后，供应商向公司开具增值税专用发票。公司凭借供应商开具的发票，在约定账期内以支票、电汇等方式向供应商支付货款。不同商品采购的账期存在差异，账期为 15-30 天。

②联营模式下商品采购

采用联营模式经营的商品主要为国际名品、黄金珠宝、服装鞋帽、数码等商品类别。

（4）销售模式

公司制定了《营销体系管理制度》、《团购管理制度》、《百货运营管理制度》，按销售模式分门别类对销售行为进行了规范，明确销售业务中涉及的审批权限，加强对销售业务的监督与控制，防范销售过程中的差错和舞弊。公司根据年度经营目标和对市场的预测，制定年度销售计划。公司团购营销主要包括实物团购与“团购卡”两种，公司设立营运中心大客户部负责门店的团购管理，工作职责包括：负责团购的内部管理，对各门店的团购专员进行相关培训等。

（5）经营管理现状

截止 2025 年 12 月 31 日，公司总资产 19,956 万元，净资产-8,736 万元，累计营业收入 10,991 万元，利润总额 74 万元，净利润 39 万元，上缴税金 594 万元。

（6）主要竞争对手

当前的主要竞争对手集中在福州本地的购物中心与百货业态，包括大洋百货（尤其东街口店，虽近年经营承压，仍属历史及区位直接竞品）、万达广场（台江金融街万达与仓山万达，体量大、综合业态强，分流明显）、东二环泰禾广场（五四北核心商圈主力，定位年轻与体验，与东百中心形成“泰万之争”格局）、天虹百货（如宝龙城市广场店，时尚百货定位，部分客群重叠）、苏宁广场（已更名“福州万象城”，但原苏宁广场位置仍属台江重要商业节点），以及仓山万象里、晋安 M17 文化广场等新兴购物中心，虽体量较小，但在细分客群（如 Z 世代、文旅融合）构成差异化竞争，传统百货已逐步转型或收缩，当前核心竞争已从百货转向“城市综合体+体验式消费”模式。

（7）经营风险分析

①宏观经济波动风险

公司从事的商业零售业务的市场需求容易受宏观经济周期波动的影响。若国际、国内宏观经济形势以及国家的财政政策、贸易政策等宏观政策发生不利变化或调整，国民经济放缓或衰退，可能导致市场需求增速下降甚至下

滑，将对公司的经营业绩产生不利影响。

②经营管理风险

随着公司资产及业务规模的扩大，对公司人才储备、运营管理、财务管理、市场开拓、内部控制等方面的综合管理能力提出了更高的要求。如果未来公司经营管理能力不能适应公司发展的需求，管理模式未能随着公司业务规模的扩大及时调整完善，将可能影响公司的效益水平和市场竞争力。

③市场竞争加剧风险

随着商业零售行业竞争不断加剧，行业内的全国性商业运营服务龙头企业依托品牌资源、商业运营能力等优势不断拓展市场份额，区域龙头企业面临的竞争压力持续增加。未来公司仍将面临现有竞争对手以及新进入市场者的竞争，可能面临市场竞争加剧的风险。

（8）企业发展战略

公司致力于专业商业综合体运营服务商，以“无界百货”创新模式，打造集零售、美妆、餐饮、亲子、休闲于一体的城市品质生活地标。秉持“精心服务每一位消费者的品质生活”使命，以“创新+品质+场景+社交”为核心，打造全景化逛游空间，强化体验式消费。做为浦上商圈龙头商业体之一，是福州城南家庭消费、青年社交、品牌购物的首选地之一，持续引领区域商业升级。

8、近年资产负债和经营业绩

（1）资产负债及财务状况

被评估单位近三年及基准日资产、财务状况如下：

近三年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

资产负债项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月 31 日
流动资产	7,911.10	8,832.72	3,255.60	9,897.70
非流动资产	26,117.03	23,633.64	16,700.41	15,924.10
资产总额	**34,028.13**	**32,466.36**	**19,956.01**	**25,821.80**
流动负债	13,482.00	13,657.00	7,523.72	11,702.20
非流动负债	29,425.20	27,584.15	21,167.95	20,363.78

负债合计	**42,907.20**	**41,241.15**	**28,691.67**	**32,065.97**
股东权益	**-8,879.06**	**-8,774.79**	**-8,735.65**	**-6,244.17**
利润表项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-5 月
营业收入	13,547.87	11,905.82	10,991.32	4,178.85
营业成本	7,871.58	6,433.49	5,787.87	2,329.82
营业利润	-887.33	-32.27	-7.77	242.11
利润总额	-834.41	131.60	74.38	398.29
净利润	**-938.12**	**104.28**	**39.13**	**291.49**
审计意见类型	无保留意见审计报告	无保留意见审计报告	无保留意见审计报告	无保留意见审计报告
审计机构	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）	华兴会计师事务所（特殊普通合伙）

（2）历史财务分析

表 财务指标数据分析表

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-5 月
一、盈利能力				
净资产收益率	10.57%	-1.19%	-0.45%	-4.67%
总资产报酬率	2.35%	5.06%	5.85%	3.85%
主营业务利润率	41.90%	45.96%	47.34%	44.25%
营业费用率	31.17%	28.72%	29.58%	23.89%
管理费用率	1.12%	1.45%	1.68%	1.44%
财务费用率	12.41%	13.26%	13.65%	11.88%
二、偿债能力				
资产负债率	126.09%	127.03%	143.77%	124.18%
流动比率	0.59	0.65	0.43	0.85
速动比率	0.47	0.47	0.25	0.76
三、营运能力				
应收账款周转率	295.30	246.65	102.55	43.13
存货周转率	6.08	4.85	5.00	2.66
流动资产周转率	1.96	1.42	1.82	0.64
总资产周转率	0.39	0.36	0.42	0.18
四、发展能力				
总资产增长率	-3.78%	-4.59%	-38.53%	
营业收入增长率	-0.06%	-12.12%	-7.68%	
净利润增长率	30.89%	111.12%	-62.47%	
净资产增长率	11.81%	-1.17%	-0.45%	

财务指标分析说明：从上述历史财务指标分析中可知，被评估单位近年经营收入持续下滑，盈利能力较弱，偿债能力、营运能力及发展能力总体水平不佳。

9、会计制度

（1）财务报表编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业

会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。本财务报表以持续经营为基础编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具以公允价值计量外，财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（2）持续经营

本公司在编制财务报表过程中，已全面评估本公司自资产负债表日起未来12个月的持续经营能力。本公司利用所有可获得的信息，包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后，合理预期本公司将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营，本公司因而按持续经营基础编制财务报表。

（3）会计期间

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

（4）营业周期

本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期。

（5）记账本位币

人民币为本公司境内机构经营所处的主要经济环境中的货币，本公司境内机构以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表所采用的货币为人民币。

（6）各类固定资产的折旧方法

各类固定资产综合折旧率表

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	5%	2.11%-4.75%
机器设备	年限平均法	8-15	5%	6.33%-11.88%
电子设备	年限平均法	5	5%	19.00%
运输设备	年限平均法	5	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	5	5%	19.00%

10、主要税种和税率

（1）主要税种和税率

截至评估基准日，被评估单位的税率情况详见下表：

主要税种及税率表

税　种	计税依据	税　率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	应纳税销售收入	5.00%
城市维护建设税	应交增值税额	7.00%
教育费附加	应交增值税额	3.00%、2.00%
企业所得税	应交增值税额	25%

（2）税收优惠政策

无。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位福建东百红星商业广场有限公司为委托人福建东方百货管理有限公司的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

三、评估目的

福建东方百货管理有限公司拟实施转让股权，委托福建华成房地产土地资产评估有限公司对该经济行为涉及的福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估的目的是反映福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为委托人上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为是依据委托人提供的《项目立项审批表》实施的。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是福建东百红星商业广场有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2026 年 5 月 31 日，福建东百红星商业广场有限公司会计报表经华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为华兴审字〔2026〕26008060016 号无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项　目	基准日账面价值	项　目	基准日账面价值
流动资产	**9,897.70**	**流动负债**	**11,702.20**
其中：货币资金	2,471.72	其中：应付账款	242.02
应收账款	60.55	预收款项	236.86
预付账款	97.26	合同负债	100.03
其他应收款	6,409.11	应付职工薪酬	35.54
存货	806.35	应交税费	25.58
其他流动资产	52.71	其他应付款	9,136.83
		一年内到期的非流动负债	1,924.25
		其他流动负债	1.10
非流动资产	**15,924.10**	**非流动负债**	**20,363.78**
其中：固定资产	3.39	其中：租赁负债	20,363.63
使用权资产	12,299.41	递延所得税负债	0.15
长期待摊费用	895.21		
递延所得税资产	2,726.09		
资产总计	**25,821.80**	**负债总计**	**32,065.97**
		净资产（所有者权益）	**-6,244.17**

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）委估主要资产情况

本次评估范围中被评估单位申报的主要资产为流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用和递延所得税资产等。

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其

他应收款、存货和其他流动资产，账面值 9,897.70 万元，其中货币资金、其他应收款和存货为流动资产的主要构成，账面值 9,687.19 万元，占流动资产 97.87%。

2、固定资产

纳入本次评估范围的固定资产账面原值 42.44 万元，账面净值 3.39 万元，为办公电子设备，包括电脑、复印打印一体机、单反相机等办公电子设备，共计 20 项，2015 年至 2025 年陆续购置启用，主要分布在企业办公经营场所，外观一般，能够满足日常办公经营需求。

3、使用权资产

纳入本次评估范围的使用权资产账面价值 12,299.41 万元，核算内容为被评估单位租赁的经营场所形成的租赁资产使用权权益，租赁的房地产位于福州市仓山区金山街道浦上大道 198 号福州红星国际广场地下一层、地上一至六层商业房地产。使用权资产能够满足企业日常经营需求。

4、长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用原始入账价值 2,308.53 万元，账面价值 895.21 万元，核算内容为经营场所装饰改造费用摊销后余额。

5、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值 2,726.09 万元，核算内容包括企业以后年度的可抵扣的历史年度亏损形成的递延所得税资产，资产减值准备形成的递延所得税资产以及融资租赁形成的递延所得税资产。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报账面记录的无形资产及账面未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报。企业承诺不存在拥有的、账面未记录的表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系华兴会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了华兴审字〔2026〕26008060016号审计报告，经审定的被评估单位福建东百红星商业广场有限公司资产总额为25,821.80万元，负债为32,065.97万元，净资产为-6,244.17万元。资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据资产评估的有关法律法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值的内涵是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2026年5月31日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托人提供的《项目立项审批表》（流水号：XMLX-202606034）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订）；

6、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第 15 次会议第 2 次修订）；

7、《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第 826 号，2025 年 12 月 25 日公布，2026 年 1 月 1 日起施行）；

9、《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告 2026 年第 10 号）；

10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

11、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1

月 2 日财政部令第 97 号修改）；

12、《企业会计准则—基本准则》（2006 年 2 月 15 日财政部令第 33 号颁布，2014 年 7 月修订）等 41 项具体准则；

13、其他与本次资产评估涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

9、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）资产权属依据

1、主要设备的购置合同及相关产权证明文件；

2、重要资产购置合同或凭证；

3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、企业提供的资料

（1）企业提供的评估基准日及以前年度审计报告；

（2）企业提供的历史年度经营资料；

（3）企业提供的评估基准日资产使用状况资料。

2、国家有关部门发布的资料

中国人民银行公布的基准日适用的全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告。

3、资产评估机构收集的资料

（1）《资产评估常用数据与参数手册》；

（2）机械工业出版社《2026 年机电产品报价手册》；

（3）评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；

（4）IFIND 资讯；

（5）资产评估专业人员现场勘查记录资料；

（6）资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

（7）与本次评估相关的其他资料。

（六）其他依据

1、福建华成房地产土地资产评估有限公司与委托人签订的《资产评估委托合同》；

2、华兴会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华兴审字〔2026〕26008060016 号审计报告；

3、被评估单位提供的资产评估申报明细表；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。

5、《监管规则适用指引—评估类第 2 号》（中国证券监督管理委员会发布，2025 年 12 月 5 日发布）；

6、《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

7、资产评估专业人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

（一）评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则-资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3、《资产评估执业准则-企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法） 三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4、《资产评估执业准则-企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、资产基础法

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

3、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。资产评估专业人员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，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（三）评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1、市场法适用性分析

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营

阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且考虑到我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同一行业的可比企业的买卖、并购案例较少，相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，因此，本项目不适用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

根据被评估单位提供经审计的财务报表显示，被评估单位账面已资不抵债，企业能否盈利存在重大不确定性。被评估单位主营业务所属的百货零售行业市场竞争激烈，企业利润空间不断被压缩，企业难以对基于历史经营状况和行业现状基础下的未来盈利情况进行准确预测，且未来预期收益所承担的风险难以合理量化，因此，本项目不适用收益法进行评估。

3、资产基础法适用性分析

截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，每项资产和负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（四）选用评估方法技术思路

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的市场价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

（2）其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实

的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，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。

（3）存货

主要为原材料和产成品等。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购原材料，以核实后账面价值确定评估值；对于产成品，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。

（4）其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣增值税进项税，以核实后账面价值确定评估值。

2、电子设备

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

①电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》,《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

重置全价＝购置价

②电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

成新率＝（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率＝尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

③评估值的确定

评估值＝重置全价×成新率

对于购置日期较早，已超过经济寿命年限，但仍在用的机器设备和电子设备最低综合成新率取15%，或采用二手设备市场价格确定评估值。

3、使用权资产

使用权资产核算内容为被评估单位租赁形成的租赁资产使用权权益。对于使用权资产的评估，资产评估专业人员确认了对应权利资产形成过程，审核了相关的原始凭证、租赁合同，核实了使用权资产的形成情况和权益内容，了解使用权资产初始成本构成、租赁期和尚存租赁期限等，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，对比合同租金与当地同类物业的市场租金状况，确认使用权资产租金的公允性，以核实后账面值确认。

4、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。

5、递延所得税资产

核算内容为各项资产减值准备、可抵扣亏损、融资租赁事项等产生的暂时性差异所形成的递延所得税资产。资产评估专业人员核查了解了递延所得税资产形成的原因，查阅了相关资料。评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果确认的递延所得税资产。本次以核实金额确认评估值。

6、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债及递延所得税负债。

资产评估专业人员根据中华人民共和国财政部2006年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

②逐项核实负债是否客观存在；

③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，资产评估专业人员将余额调整至其他相关科目。

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。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）评估准备阶段

1、项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2、确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3、提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4、辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、审阅核对资料

对被评估单位提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估资产的产权证明文件进行全面的收集和查验，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、重点清查

根据申报资料，对主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实：对于其申报的金融资产和往来款项，清查核实其对账单、询证函及各项业务合同，确认其真实存在并分析其风险；对其申报的实物资产进行了现场勘查，其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点。同时，对通用设备，通过市场调研和线上查询，收集价格资料。

4、尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈，了解企业产品的行业内的地位、市场份额，了解企业成本费用情况，分析企业未来发展趋势。针对企业申报的盈利预测数据，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致，进而通过查询同行业、同领域企业的主营业务、产品效果、毛利情况、市场分销渠道等方式进行核查验证。

5、确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

6、进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必

要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

（一）一般假设

1、交易假设

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

2、公开市场假设

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

3、企业持续经营的假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础

上使用。

（二）特殊假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

3、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

4、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益在评估基准日2026年5月31日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

资产账面价值25,821.80万元，评估值25,837.94万元，评估增值16.14万元，增值率0.06%。

负债账面价值32,065.97万元，评估值32,065.97万元，评估无增减值。

净资产账面价值-6,244.17万元，评估值-6,228.03万元，评估增值16.14万元，增值率0.26%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	9,897.70	9,909.52	11.82	0.12
2	其中：货币资金	2,471.72	2,471.72	-	-
3	应收账款	60.55	60.55	-	-
4	预付账款	97.26	97.26	-	-
5	其他应收款	6,409.11	6,409.11	-	-
6	存货	806.35	818.17	11.82	1.47
7	其他流动资产	52.71	52.71	-	-
8	非流动资产	15,924.10	15,928.42	4.32	0.03
9	其中：固定资产	3.39	7.71	4.32	127.43
10	使用权资产	12,299.41	12,299.41	-	-
11	长期待摊费用	895.21	895.21	-	-
12	递延所得税资产	2,726.09	2,726.09	-	-
13	**资产总计**	**25,821.80**	**25,837.94**	**16.14**	**0.06**
14	流动负债	11,702.20	11,702.20	-	-
15	其中：应付账款	242.02	242.02	-	-
16	预收账款	236.86	236.86	-	-
17	合同负债	100.03	100.03	-	-
18	应付职工薪酬	35.54	35.54	-	-
19	应交税费	25.58	25.58	-	-
20	其他应付款	9,136.83	9,136.83	-	-
21	一年内到期的非流动负债	1,924.25	1,924.25	-	-
22	其他流动负债	1.10	1.10	-	-
23	非流动负债	20,363.78	20,363.78	-	-
24	其中：租赁负债	20,363.63	20,363.63	-	-
25	递延所得税负债	0.15	0.15	-	-
26	**负债总计**	**32,065.97**	**32,065.97**	-	-
27	**净资产（所有者权益）**	**-6,244.17**	**-6,228.03**	**16.14**	**0.26**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为-6,228.03 万元，较账面值-6,244.17 万元评估增值 16.14 万元，增值率为 0.26%，评估增值的原因主要是：

（1）流动资产中的存货评估增值 11.82 万元，评估增值主要原因是产成品账面为成本价，本次评估对产成品采用市场价格倒算法评估，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，故形成评估增值。

（2）固定资产中的设备评估增值4.32万元，评估净值增值的主要原因一是企业会计折旧年限短于评估所确定的经济使用年限所致，二是对于超过经济寿命年限仍在使用的设备，评估最低成新率取值大于企业残值率，故形成评估增值。

2、评估结果的选取

资产基础法是从静态的角度估算企业价值，以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。因此，采用资产基础法评估结果作为福建东方百货管理有限公司拟转让股权涉及的福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益价值参考是合理的，即由此得出福建东百红星商业广场有限公司股东全部权益评估价值为**大写人民币负陆仟贰佰贰拾捌万零叁佰元整（¥-6,228.03万元），评估增值16.14万元，增值率0.26%。**

（四）折价、溢价情况

本次评估未考虑股权流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系华兴会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，并出具了华兴审字〔2026〕26008060016号审计报告，经审定的被评估单位福建东百红星商业广场有限公司资产总额为25,821.80万元，负债为32,065.97万元，净资产为-6,244.17万元。资产评估专业人员根据资产评估准则及所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（四）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据委托人及被评估单位提供的《福建红星美凯龙置业有限公司与福建东百集团股份有限公司关于福州红星国际广场的租赁合同》及各期补充协议，被评估单位福建东百红星商业广场有限公司经营场所为租赁福建红星美凯龙置业有限公司持有的位于福州市仓山区浦上大道 198 号福州红星国际广场地下一层、地上一至六层商业房地产，合同租期 20 年，租金按合同约定分期支付。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关

经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、在本次尽职调查和资产清查过程中，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、本次资产评估中由于客观条件的限制，我们未以资产评估机构的名义对被评估单位的银行存款（包括其它货币资金）、企业往来款进行单独函证。根据资产评估准则的规定，函证是资产评估的核查验证方式之一，并不是必要的资产评估程序。因此本次资产评估中，我们查阅了相关会计记录，取得审计函证和审计报告并执行替代程序，查阅凭证等资料。我们认真阅读了审计报告亦未发现银行存款（包括其它货币资金）和企业往来款存在异常的表述或披露事项，故本次资产评估核实上述情况后以审计报告确认的账面值为评估值。

7、本次评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

8、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

9、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

提请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论以及相关经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

4、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和

资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

6、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用，评估结果使用有效期为一年，即自 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 月 30 日使用有效。

十四、资产评估报告日

本公司于二〇二六年六月十一日形成评估专业意见并向委托人提交资产评估报告书。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

福建华成房地产土地资产评估有限公司　　评估机构法定代表人：

中国·福州

二〇二六年六月十一日　　资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 林恒 35230023

正式执业会员 资产评估师 付祥 35120062

附 件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位基准日审计报告
3. 委托人和被评估单位法人营业执照
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函
5. 签名资产评估师的承诺函
6. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
7. 资产评估机构法人营业执照副本
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估委托合同
10. 资产评估明细表