

北京苏宁云商销售有限公司拟转让所持有的
北京京朝苏宁电器有限公司股权项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 1212 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十一月三日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告的使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评估报告附件	27

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

北京苏宁云商销售有限公司拟转让所持有的 北京京朝苏宁电器有限公司股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1212 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京苏宁云商销售有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京苏宁云商销售有限公司拟转让北京京朝苏宁电器有限公司股权而涉及北京京朝苏宁电器有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据北京苏宁云商销售有限公司会议决定，北京苏宁云商销售有限公司拟转让北京京朝苏宁电器有限公司的股权，需要对北京京朝苏宁电器有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：北京京朝苏宁电器有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：北京京朝苏宁电器有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，北京京朝苏宁电器有限公司资产账面价值 143,259.23 万元，评估价值 274,723.57 万元，评估增值 131,464.33 万元，增值率 91.77%；负债账面价值 144,239.90 万元，评估价值 144,239.90 万元，评估无增减值；净资产账面价值-980.67 万元，评估价值 130,483.67 万元，评估增值 131,464.33 万元，增值率 13,405.60%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,449.70	1,452.80	3.10	0.21
非流动资产	141,809.53	273,227.26	131,461.23	92.70
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	48,452.63	272,277.55	223,824.93	461.95
工程物资	1.02	1.02	0.00	0.00
无形资产	92,362.92	0.00	-92,362.92	-100.00
土地使用权	92,359.74	0.00	-92,359.74	-100.00
递延所得税资产	992.96	992.19	-0.78	-0.08
资产总计	143,259.23	274,723.57	131,464.33	91.77
流动负债	144,239.90	144,239.90	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	144,239.90	144,239.90	0.00	0.00
净资产	-980.67	130,483.67	131,464.33	13,405.60

经资产基础法评估，截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，北京京朝苏宁电器有限公司股东全部权益价值在持续经营条件下的市场价值为 130,483.67 万元。即：北京苏宁云商销售有限公司拟转让所持有的北京京朝苏宁电器有限公司股权的价值为 130,483.67 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 9 月 30 日起，至 2017 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京苏宁云商销售有限公司拟转让所持有的 北京京朝苏宁电器有限公司股权项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 1212 号

北京苏宁云商销售有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟转让北京京朝苏宁电器有限公司股权而涉及的北京京朝苏宁电器有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：北京苏宁云商销售有限公司（以下简称“北京苏宁”）

统一社会信用代码：911100006336977412

住所：北京市通州区融商六路 1 号 2 幢 2 层

法定代表人：卞农

注册资本：53062.85 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售；销售食品；航空票务代理；经营保健食品（食品卫生许可证有效期至 2017 年 11 月 19 日）；销售机械电器设备、家用电器、通讯设备、五金交电、医疗器械 II 类、乐器、日用百货、化工产品（不含化学危险品及一类易制毒化学品）、电子计算机及外围设备、金属材料、建筑材料、装潢材料、照相器材、服装、服饰、箱包、鞋帽、针

纺织品、家居用品、玩具、文化用品、化妆品、卫生用品、体育用品、自行车、助力车、电动车、摩托车及配件、汽车、工艺品（不含文物）、计算机软件及辅助设备、电子产品、通讯器材及配件、办公用品、金银饰品、电话卡、珠宝首饰、豆类、薯类、谷类；家用电器修理、安装；投资管理；技术开发、技术推广、技术咨询、技术转让；出租商业设施；回收废旧电器；仓储服务；装卸服务；计算机软件开发；计算机系统集成；数据处理；洗车服务；承办展览展示；会议服务；经济信息咨询；设计、制作、代理、发布广告；货物进出口、技术进出口、代理进出口；企业策划；项目投资；火车票票务代理。（领取本执照后，应到中国民航协会取得行政许可；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

营业期限：1998年05月10日—2048年04月9日

（二）被评估单位概况

1、基本信息

企业名称：北京京朝苏宁电器有限公司（以下简称“北京京朝”）

统一社会信用代码：91110105567423055G

住 所：北京市朝阳区八里庄西里73号楼2层210号

法定代表人：范志军

注册资本：2000万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：销售食品；销售家用电器、家具、鞋帽、针纺织品、玩具、化妆品、卫生间用具、摩托车（不含电动三轮摩托车）、摩托车零配件、汽车、工艺品、珠宝首饰、通讯设备、五金交电、日用品、化工产品（不含危险化学品）、计算机、软件及辅助设备、机械设备、电子产品、金属材料、建筑材料、照相器材、服装、文具用品、体育用品、自行开发的商品房；维修家用电器；技术推广服务；房地产开发；出租商业用房；投资管理；仓储服务；装卸服务；软件设计；计算机系统服务；数据处理；承办展览展示活动；会议服务；经济贸易咨询；设

计、制作、代理、发布广告；企业策划。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

营业期限：2011年01月11日 - 2061年01月10日

2、公司股权结构及变更情况

北京京朝苏宁电器有限公司于2011年01月11日由北京苏宁电器有限公司（现名为北京苏宁云商销售有限公司）出资成立，注册资本2,000万元，北京苏宁云商销售有限公司出资2,000万元，占注册资本的比例为100.00%。该注册资本已经北京中诚恒平会计师事务所有限公司出具的中诚恒平内验字（2011）第1-001号《验资报告》验证。

截至评估基准日2016年9月30日，北京京朝的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北京苏宁云商销售有限公司	2000.00	100.00%
	合计	2000.00	100.00%

3、公司主要资产概况

北京京朝的主要资产为货币资金、应收账款和固定资产。主要资产概况如下：

（1）货币资金

货币资金包括银行存款。

（2）应收账款

应收账款主要为应收租金。

（3）固定资产

固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

设备类资产为电子及办公设备。

电子及办公设备主要为常规的监控系统、电脑、视频播放设备等，设备分布在商场和各职能办公室，电子及办公设备的日常维护主要由使用人负责，设备总

体状况良好，能满足办公需求。

房屋建筑物：位于北京市朝阳区慈云寺北里 118 号楼，地处北京北京市朝阳区 CBD 延长线，为被评估单位开发的商业综合体，该商业综合体共 23 层，地下 4 层，地上 19 层，建筑面积 85,156.10 平方米（其中含 359.69 平方米的邮局定向转让房产），由被评估单位自持经营。

八里庄苏宁生活广场地下 4 层为人防工程，地下 2-3 层为车库，地下 1 层至地上 7 层为商业用房，8-19 层为办公用房。该商业中心建筑主体结构为钢混结构，其外墙为玻璃、石材、金属挂板幕墙；电梯，中央空调，集中供暖，消防喷淋系统，火灾自动报警，监控系统、综合布线及通讯系统。该商业中心内部公共区域由被评估单位承担，其中商业部分为较高档商场装修，办公部分除已出租部分，其余为毛坯。

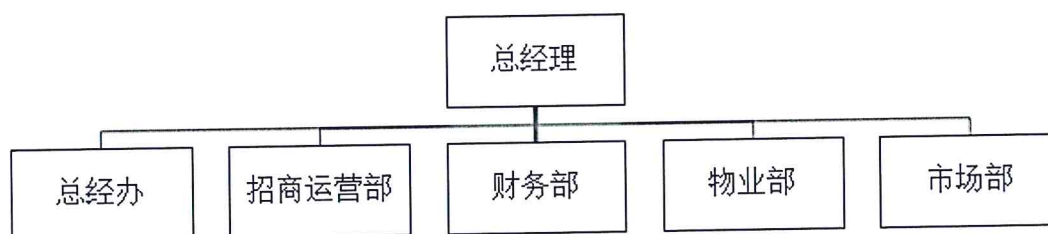
委估物业已取得“京（2015）朝阳区不动产权第 0032424 号”不动产权证，其所占用的土地使用权性质为出让用地，用途为商业、综合用地，终止日期商业为 2050 年 9 月 20 日，综合为 2060 年 9 月 20 日。

4、公司主营业务概况

北京京朝目前主要从事商业房产开发与租赁服务。

5、公司组织结构

北京京朝的组织结构图如下：



6、人力资源简介

北京京朝目前在编职工总数为 8 人，其中总经办 1 人，招商运营部 3 人，财务部 1 人，物业部 2 人，市场部 1 人。

7、财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2016.9.30	2015.12.31	2014.12.31
流动资产	1,449.70	553.28	19,611.73
非流动资产			
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	48,452.63	49,217.19	2.97
在建工程			34,747.71
工程物资	1.02	1.02	
无形资产	92,362.92	93,911.43	81,839.00
其中：土地使用权	92,359.74	93,911.43	81,839.00
递延所得税资产	992.96	671.44	675.91
资产总计	143,259.23	144,354.36	136,877.32
流动负债	144,239.90	144,369.72	136,906.05
非流动负债			
负债总计	144,239.90	144,369.72	136,906.05
所有者权益	-980.67	-15.36	-28.73

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2016年1月-9月	2015年	2014年
一、营业收入	2,831.51	539.62	
减：营业成本			
营业税金及附加	66.95	25.74	
销售费用	3,101.05	390.10	11.83
管理费用	962.25	86.89	26.09

项目	2016年1月-9月	2015年	2014年
财务费用	-0.45	-0.11	-0.73
资产减值损失	3.77	19.18	-2.97
加：投资收益			
二、营业利润	-1,302.06	17.81	-34.23
加：营业外收入	15.23	0.11	0.70
减：营业外支出		0.07	0.06
三、利润总额	-1,286.83	17.85	-33.59
减：所得税费用	-321.53	4.48	-8.40
四、净利润	-965.31	13.37	-25.19

上表中列示的财务数据，其中2016年1月至9月的数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡专字（2016）01370号无保留意见审计报告；2015年数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡专字（2016）01369号无保留意见审计报告；2014年数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天衡专字（2016）01398号无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除法律、法规规定的评估报告使用者外，根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

被评估单位北京京朝为委托方北京苏宁的全资子公司。

二、评估目的

根据北京苏宁云商销售有限公司会议决定，北京苏宁拟转让北京京朝股权，需要对北京京朝的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京京朝于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京京朝于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 143,259.23 万元，负债账面价值 144,239.90 万元，净资产账面价值 -980.67 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	1,449.70
非流动资产	141,809.53
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	48,452.63
工程物资	1.02
无形资产	92,362.92
其中：土地使用权	
递延所得税资产	992.96
资产总额	143,259.23
流动负债	144,239.90
非流动负债	
负债总额	144,239.90
净资产	-980.67

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡专字（2016）01370 号无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产为房屋建筑物。建筑物位于北京市朝阳区慈云寺北里 118 号楼，为商业综合体，建成于 2015 年 10 月；共 23 层，地下 4 层，地上 19 层，建筑面积 85,156.10 平方米（其中含 359.69 平方米的邮局定向转让房

产)，由被评估单位自持经营；已取得“京（2015）朝阳区不动产权第 0032424 号”不动产权证。

3、企业申报的无形资产情况

北京京朝申报的无形资产为土地使用权和网络视频播放管理软件。

土地使用权原证载面积为 13,052.13 平方米，性质为出让用地，用途为商业、综合用地，终止日期商业为 2050 年 9 月 20 日，综合为 2060 年 9 月 20 日；现土地使用权证已更换为房地合一的不动产权证书。

网络视频播放软件是企业的外购软件，在评估基准日时该软件已停用，未续费。

4、企业申报的表外资产的情况

北京京朝未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

北京苏宁云商销售有限公司会议决定。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
- 9、《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- 10、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》
(财税[2016]36号)
- 11、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；

- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、不动产权证书；
- 3、其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、机械工业出版社《机电产品报价手册》（2016版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 4、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 5、被评估单位提供的房屋租赁合同；
- 6、评估人员搜集的类似房产的市场交易及租金等资料；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

北京京朝主要从事商业房产开发与租赁服务，自成立以来，仅开发了位于北京市朝阳区慈云寺北里 118 号楼八里庄苏宁生活广场项目，该项目是一幢商业综合体，根据规划该物业为被评估单位用于自持出租的物业，为被评估单位的主要资产；本次评估，对北京京朝采用资产基础法进行评估，在资产基础法评估过程中，对北京京朝八里庄苏宁生活广场采用收益还原法进行评估，该方法是基于项目未来收益的评估路径，属于收益法的一种，基于这一因素，我们未对北京京朝整体采用收益法进行评估。

考虑到我国目前的市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产；负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

(1) 货币资金：全部为银行存款。

银行存款：均为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，回函金额与银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值。

(2) 应收账款、其他应收款：核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，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估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

(3) 其他流动资产：是企业待摊费用物业费，评估人员检查其发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，每月进行均匀分摊，在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

(4) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、非流动资产的评估

（1）房屋建（构）筑物

在房地产评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

由于本次评估是确定商办用房的市场价格水平，不适合采用成本法；根据委估物业的规划批复资料，该物业建成后由北京京朝自持经营，不对外出售，也不适合采用市场法；由于委估物业用于对外出租，且在其同一供求范围内，存在较为活跃的租赁市场，可以搜集到近期一定数量的与委估房地产类似的商业、办公用房出租的信息，因此，本次评估，拟采用收益还原法对委估房地产进行评估。

收益现值法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值；

A_i：委估物基准日后 i 期的总收益（有效毛收入）；

B_i：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

i：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n

其评估过程如下：

1) 评估人员首先分析有租约限制的房地产。对有租约限制的房产，在租赁期间按合同租金确定租赁收入，租赁期间届满后按市场租金确定租赁收入；若合同租金明显高于或低于市场租金的，关注租赁合同的真实性、解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响；

2) 市场租金的评估。评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个（三个及以上）与委估物结构、用途、区域位置、租赁类型及成交日期等因素相近的物业作参照物，并对可比实例的成交价格进行换算处理；对选取的可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素及个别因素的修正，经修正后，应根据具体情况计算

求出一个综合结果，作为比准价格，并根据此比准价格，确定委估物在评估基准日的市场合理租金；

3) 对当地房地产租赁市场进行分析，预测基准日后租金的增长率及出租率等数据；

4) 根据市场合理租金及租金增长率、出租率等数据，计算总收益（有效毛收入）；

5) 计算运营费用。根据房产出租应缴纳的有关税费及惯例，计取如营业税及附加、印花税、房产税、土地使用税、物业维护费、物业管理费及保险费等费用；

6) 预测委估物的收益年限；

7) 根据安全利率加风险调整值法测算折现率；

8) 根据上述计算公式，计算委估物的市场价值。

(2) 设备类资产

本次评估，因纳入评估范围正常使用的设备均不能单独获得收益，所以采用重置成本法确定其评估值。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。评估方法如下：

1) 电子设备重置全价的确定

委估的设备常规办公、电子设备，该类设备由经销商负责运送安装调试，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格扣减可抵扣进项税确定。

2) 成新率的确定

采用年限法就确定成新率，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，参照《资产评估常用参数手册》等资料，预计出设备的尚可使用年限，从而计算出电子设备的年限法成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 工程物资

委估的工程物资为当年购买设备材料形成待抵扣增值税，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面金额确认评估值。

(4) 无形资产

委估无形资产为土地使用权和网络视频播放管理软件，其中土地使用权并入房屋建筑物评估；外购的网络视频播放管理软件，通过现场勘查和企业人员了解到，在基准日时该软件已停用，未续费，且不再使用，本次评估值为零。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由4项组成，分别为企业计提应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、预提广告费收入和弥补以前年度亏损而形成的可抵扣暂时性差异。

计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异的确定：预估坏账损失形成的可抵扣暂时性差异对应的递延所得税资产按实际计算。

预提广告费收入递延所得税资产核算的是企业预提的广告费收入，在会计核算上冲固定资产成本而造成的与税务核算的不一致产生的可抵扣暂时性差异；经评估人员核实该项资产系由于固定资产折旧的核算产生的，在持续经营前提下，在评估目的实现后，为被评估单位拥有的权益，按核实后的账面值确认评估值。

弥补以前年度亏损递延所得税资产核算的是以前年度亏损，根据企业前5年度的利润亏损额乘以企业所得税率确定该部分评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有

关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2016年10月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了不动产权证书、租赁合同、相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4、评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

1、交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、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。

5、假定宏观经济、区域经济及房地产市场在目前的状态下稳健发展，不会发生较大变动。

评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

经资产基础法评估，北京京朝资产账面价值 143,259.23 万元，评估价值 274,723.57 万元，评估增值 131,464.33 万元，增值率 91.77%；负债账面价值 144,239.90 万元，评估价值 144,239.90 万元，评估无增减值；净资产账面价值-980.67 万元，评估价值 130,483.67 万元，评估增值 131,464.33 万元，增值率 13,405.60%。

评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,449.70	1,452.80	3.10	0.21
非流动资产	141,809.53	273,227.26	131,461.23	92.70
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	48,452.63	272,277.55	223,824.93	461.95
工程物资	1.02	1.02	0.00	0.00
无形资产	92,362.92	0.00	-92,362.92	-100.00
土地使用权	92,359.74	0.00	-92,359.74	-100.00
递延所得税资产	992.96	992.19	-0.78	-0.08
资产总计	143,259.23	274,723.57	131,464.33	91.77
流动负债	144,239.90	144,239.90	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	144,239.90	144,239.90	0.00	0.00
净资产	-980.67	130,483.67	131,464.33	13,405.60

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担

的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2017年9月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）根据2012年2月6日北京规划委员会出具的项目审查意见，八里庄苏宁生活广场102室为定向转让邮局的房产，建筑面积359.69平方米，目前产权仍在北京京朝名下，尚未完成过户手续；因需无偿移交给对方，本次评估为零。

（五）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（五）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2016年9月30日至2017年9月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 11 月 3 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

陈 小 兵



资产评估师：

洪建树



二〇一六年十一月三日