

北京市郊区旅游实业开发公司
拟转让所持有的
北京城乡燕兴贸易有限责任公司股权项目
评 估 报 告
天圆开评报字[2016]第 1132 号
二〇一六年七月二十九日



北京天圓開資產評估有限公司

BEIJINGTIANYUANKAIASSETSAPPRAISALCO.,LTD

地址：北京市海淀区中关村南大街乙 56 号方圆大厦 15 层

邮编：100044 电话：010-83914088 传真：010-83915190

E-mail: tian_yuankaitykcpv@163.com

目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程及情况	19
九、 评估假设	21
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	24
十二、 评估报告使用限制说明	25
十三、 评估报告日	25
附件目录	27

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们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，委托方及相关当事方提供的资料能够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。

北京市郊区旅游实业开发公司拟转让所持有的 北京城乡燕兴贸易有限责任公司股权项目 评估报告摘要

天圆开评报字[2016]第 1132 号

一、经济行为及评估目的：根据北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议（第 6 期），北京市郊区旅游实业开发公司拟将所持有的北京城乡燕兴贸易有限责任公司 49.00% 股权，转让给北京城乡贸易中心股份有限公司，股权转让采用协议转让的方式。为此，上述两方共同委托北京天圆开资产评估有限公司对所涉及的北京城乡燕兴贸易有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述之经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为北京城乡燕兴贸易有限责任公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债等。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 3 月 31 日。

五、评估方法：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，分别采用资产基础法和收益法对北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值进行估算，然后加以校核。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：我们根据国家有关资产评估法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值为 19,339.24 万元。

八、特别事项的说明

（一）评估基准日后，北京城乡燕兴贸易有限责任公司中租赁收入、物业管理费用由缴纳营业税改为缴纳增值税，其中租赁收入的增值税率为 5%，物业管理收入增值税为 6%。本次评估对 2016 年 5 月后租赁收入、物业管理收入预测按营改增后的增值税进行预测。提请报告使用者予以关注。

（二）截至评估基准日，列入评估范围的委估房产所在土地使用权取得方式为转让取得（二级市场流转），土地使用年限终止日期为 2042 年 7 月 10 日；房屋建筑物现状用途为商业，房屋于 1992 年建成，结构为框架结构，非生产性房屋经济使用年限 60 年，终止日期为 2051 年 3 月 29 日。因被评估企业无法提供房地产转让合同，无法判定土地使用权到期后地上建筑物是否无偿收回。故本次在房屋建筑物收益法测算中收益法价值由收益期内价值及土地使用权期满后房屋建筑物剩余价值。

（三）本次未考虑流动性对评估结论的影响。

（四）本次评估未考虑股权折溢价对评估结论的影响。

九、本评估报告的使用有效期：评估报告自评估基准日起至经济行为实现日一年内使用有效，即自 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。评估基准日至经济行为实现日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

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

北京市郊区旅游实业开发公司拟转让持有的 北京城乡燕兴贸易有限责任公司股权项目 评估报告

天圆开评报字[2016]第 1132 号

北京市郊区旅游实业开发公司、北京城乡贸易股份有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）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，按照必要的评估程序，以被评估单位持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法，为满足北京市郊区旅游实业开发公司拟转让所持有的北京城乡燕兴贸易有限责任公司股权的需要，对涉及的北京城乡燕兴贸易有限责任公司股东全部权益价值在二〇一六年三月三十一日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托方一：北京市郊区旅游实业开发公司

名称：北京市郊区旅游实业开发公司

类型：全民所有制

住所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：王禄征

注册资本：26772.3 万元

成立日期：1985 年 04 月 01 日

经营范围：日用百货、针纺织品、服装鞋帽、文化体育用品、工艺美术品、家用电子产品的技术开发、研制，旅游方面的咨询；接受委托从事物业管理。（未取得专项许可的项目除外）。（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。）

委托方二：北京城乡贸易中心股份有限公司

名称：北京城乡贸易中心股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码：9111000010196866XH

住所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：王禄征

注册资本：31680.4949 万元

成立日期：1992 年 11 月 03 日

营业期限：1996 年 11 月 15 日至 2049 年 11 月 14 日

经营范围：批发兼零售预包装食品、散装食品（含熟食；现场制售：面包、月饼、糕点、裱花蛋糕）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售煤炭及制品；零售药品、烟、国家正式出版发行的国内版书刊和音像制品；零售出租公开发行的国内版电子出版物；出租国家正式出版的节目录像带；利用本公司车辆为客户提供运输服务；餐饮服务；住宿服务；保险兼业代理；普通货运；物资供销业、仓储业、日用品修理业、群众文化事业；组织展览；经济信息、商业企业管理咨询；办公设备租赁；电子计算机的技术开发、技术咨询；购销粮油、针纺织品、百货、日用杂品、五金交电化工、石油制品、农业生产资料（不含化肥、农膜、农药）、民用建材、工艺美术品、家具、花鸟鱼虫、计算机外部设备、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品；销售手持移动电话机、对讲机、遥控玩具、无线话筒、儿童玩具对讲机；零售黄金饰品；柜台、场地出租；刻字服务；彩色扩印；经营本系统商品的进出口业务；接受本系统单位的委托代理出口业务；承办中外合资经营、合作生产、“三来一补”、易货贸易及转口贸易业务；眼镜验光配镜。（普通货运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。）

（二）被评估单位：北京城乡燕兴贸易有限责任公司

1. 工商注册登记情况

名称：北京城乡燕兴贸易有限责任公司

类型：其他有限责任公司

住所：北京市海淀区复兴路甲 23 号

法定代表人：张国良

注册资本：5485 万元

成立日期：1995 年 08 月 09 日

营业期限：1995 年 08 月 09 日至 2025 年 08 月 08 日

经营范围：零售预包装食品、散装食品（含熟食、水产品、鲜肉；现场制售：主食、豆浆、豆腐）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；销售日用品、针纺织品、五金交电、建筑材料、工艺品、家具、计算机、软件及辅助设备、医疗器械Ⅰ类、机械设备、家用电器、花卉、首饰、通讯设备；验光配镜；复印；经济信息咨询；技术开发、技术咨询；摄影扩印服务；专业承包；日用品修理；办公设备租赁；仓储服务；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 企业简介

北京城乡燕兴商贸有限责任公司成立于1995年8月，公司主要以场地租赁、副食经营和冬装经营等业务，副食业务主要以经营食品类商品为主；冬装业务主要是经营羽绒服与中老年服装。

3. 公司股本及变更情况

北京城乡燕兴贸易有限责任公司成立于1995年8月9日，由北京城乡贸易中心股份有限公司和北京市郊区旅游实业开发公司共同出资，成立时注册资本5485万元，其中北京城乡贸易中心股份有限公司以货币出资27,976,792.21元；占注册资本51.00%；北京市郊区旅游实业开发公司以实物出资26,873,207.79元；占注册资本49.00%。其中北京市郊区旅游实业开发公司的以位于北京复兴门外复兴路甲二十三号城乡贸易中心大厦东南角一层副食商场、二层家电商场房产及分摊占地的土地成本作为实物出资，上述房产经北京德威评估公司评估，并经北京市国有资产管理局京国资估字[1995]第246号确认资产价值为26,873,207.79元。上述出资经北京小溪会计师事务所审验，并于1995年7月26日出具了开业登记验资说明。

截至评估基准日，注册资本人民币54,850,000.00元，实收资本人民币54,850,000.00元，其股权结构、出资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	股东名称	出资方式	出资额	出资比例（%）
1	北京城乡贸易中心股份有限公司	货币出资	27,976,792.21	51.00%
2	北京市郊区旅游实业开发公司	实物出资	26,873,207.79	49.00%
合计			54,850,000.00	100.00%

4. 近三年及评估基准日财务状况、经营成果

北京城乡燕兴贸易有限责任公司 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月财务状况及经营成果如下：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
总资产	6,808.51	6,990.70	7,067.62	6,986.04
净资产	6,378.30	6,493.90	6,592.23	6,545.02
项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-3 月
主营业务收入	3,848.57	3,908.34	3,385.73	1,002.51
净利润	400.18	367.71	361.72	132.80

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-3 月财务报表分别经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具了致同审字（2014）第 110ZC0458 号、致同审字（2015）第 110ZC1488 号、致同审字（2016）第 110ZC3021 号、致同审字(2016)第 110ZC3249 号无保留意见审计报告。

（二）委托方与被评估单位的关系

委托方均为被评估单位股东。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理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方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者。

二、评估目的

根据北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议（第 6 期），北京市郊区旅游实业开发公司拟将所持有的北京城乡燕兴贸易有限公司 41.00% 股权，转让给北京城乡贸易中心股份有限公司，股权转让采用协议转让的方式。为此，上述两方共同委托北京天圆开资产评估有限公司对所涉及的北京城乡燕兴贸易有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估的对象为北京城乡燕兴贸易有限责任公司截至评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是北京城乡燕兴贸易有限责任公司的全部资产及负债。

截至评估基准日的账面资产总值 69,860,463.29 元,其中:流动资产 56,127,322.48 元,长期股权投资 3,686,585.02 元,固定资产 10,041,680.29 元,递延所得税资产 4,875.50 元;截至评估基准日账面负债总值 4,410,238.79 元,均为流动负债。

评估范围详见下表:

金额单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	56,127,322.48
2	货币资金	1,952,767.40
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	379,412.76
6	预付款项	117,516.78
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	53,400,000.00
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	277,625.54
13		
14	二、非流动资产合计	13,733,140.81
15	可供出售金融资产	-
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	3,686,585.02
19	投资性房地产	-
20	固定资产	10,041,680.29
21	在建工程	-
22	工程物资	-
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-
26	无形资产	-
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-
30	递延所得税资产	4,875.50
31	其他非流动资产	-
32		
33	三、资产总计	69,860,463.29
35	四、流动负债合计	4,410,238.79
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	1,788,293.70

40	预收款项	220,500.00
41	应付职工薪酬	910,045.40
42	应交税费	372,291.31
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	1,119,108.38
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	-
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	-
57		
58	六、负债总计	4,410,238.79
59		
60	七、净资产（所有者权益）	65,450,224.50

上述资产与负债数据摘自经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的北京城乡燕兴贸易有限责任公司 2016 年 3 月 31 日资产负债表，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

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。

（二）委估主要资产权利、经济及物理状况

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资、固定资产，其中：

1. 长期股权投资

列入本次评估范围的长期股权投资账面价值 3,686,585.02 元，系对北京城乡黄寺商厦有限公司的投资，具体明细如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	北京城乡黄寺商厦有限公司	2003/5	20%	1,000,000.00	3,686,585.02
	合计				3,686,585.02

依据企业提供的未审报表显示，账面资产总值 26,124,225.02 元，其中：流动资产 26,042,203.70 元；固定资产 81,321.32 元；账面负债总值 7,691,299.88 元，均为流

动负债。截至评估基准日账面净资产 18,432,925.14 元。

2. 固定资产——房屋建（构）筑物类

列入本次评估范围的房屋建筑物共 1 项，分布在海淀区复兴路甲 23 号城乡华懋商厦南区，其中一层 1,708.90 平方米，二层 1,711.10 平方米，地下一层 364.20 平方米，共计 3,784.20 平方米。

房屋建筑物坐落土地使用权人为：北京城乡燕兴贸易有限责任公司，坐落于北京市海淀区复兴路甲 23 号，用途为商业，使用权类型为转让，终止日期至 2042 年 7 月 10 日，使用权面积位分摊面积 655.24 平方米，土地使用权证号为京海国用(2004 转)第 2627 号。

一层建筑面积 1,708.9 平方米：其中招商自营 1,105.10 平方米，主营生鲜、熟食、特产等；出租：主食厨房 30 平方米；基础面食半成品 6 平方米；豆制品 10 平方米；KFC 独立区 560 平方米。

二层建筑面积 1,711.1 平方米，全部招商自营，主营中老年服饰、冬装特卖场等。

地下一层建筑面积 364.2 平方米，现用途为一层库房、加工厨房等。

房屋建筑物已于 2003 年办理产权登记，房屋所有权证号：京房权证海股移字第 00155 号，房屋所有权人：北京城乡燕兴贸易有限责任公司，房屋坐落：海淀区复兴路甲 23 号，登记面积共 3,784.2 平方米。用途为商业，产别：股份制产，建成时间：1992 年。

以上房屋建筑物及土地使用权评估基准日，未见有抵押、担保等他项权利设定，亦未见有诉讼事宜。

北京城乡燕兴贸易有限责任公司房屋建筑物于 1992 年建成投入使用，结构类型为钢混框架结构。

钢混框架结构为桩基础及钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土柱、梁、楼面板及屋面板，砖墙分隔，铝合金外窗，外墙刷乳胶漆或贴面砖，部分玻璃幕墙。室内一般根据经营的用途进行了不同程度的装修。房屋配套设施多为水卫、电照、中央空调、电梯、消防等。

以上房屋建（构）筑物现正常经营使用，维护现状良好。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的其他无形资产类型、数量、法律权属状况等

本次评估北京城乡燕兴贸易有限责任公司无账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2016 年 3 月 31 日，北京城乡燕兴贸易有限责任公司申报评估的范围内无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本项目所有评估工作均由北京天圆开资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。该价值类型的选择符合评估目的的需要。

五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日是二〇一六年三月三十一日。

（二）评估基准日是根据本次评估的特定目的，综合考虑资产规模、资产清查等基础工作量大小、预计工作所需时间、合规性等因素，由委托方确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2016 年 4 月 28 日北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议纪要（第 6 期）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12

月 31 日);

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号 (2005 年);

6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);

7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

8. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订中华人民共和国主席令第 72 号);

10. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订中华人民共和国主席令第 28 号);

11. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日);

12. 中华人民共和国国务院令第 645 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》(2013 年国务院第 32 次常务会议通过, 2013 年 12 月 7 日);

13. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);

14. 国资委《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估准则

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. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号, 中评协[2011]230 号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号, 中评协[2011]230 号);

6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
8. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号，中评协〔2011〕230号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号，2011年12月30日）；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
13. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
14. 《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员对构筑物实地踏勘、分析、记录；
2. 通过调查收集的市场价格信息、资料；
3. 评估人员现场收集的其他资料。
4. 企业提供的财务会计经营、未来年度经营收益、预测等方面的资料；
5. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
6. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
7. wind 资讯金融终端。

（六）其它参考资料

1. 评估基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》的规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、资产基础法和收益法。在评估过程中，应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关性，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用

性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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；收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路；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评估思路。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、类似的在现金流量、增长潜力、风险、技术和经营等方面与被评估单位类似交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的以及收集掌握的资料情况，我们认为被评估单位经营较稳定，能够对未来状况进行合理预测，故适合采用收益法进行评估。

由于委估资产的明细清册较易取得，各项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适合采用资产基础法进行评估。

本次评估以资产基础法的评估结果作为评估报告最终结论。

资产基础法

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。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \sum \text{各项资产评估值} - \sum \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法。各项资产评估方法简介：

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日库存现金进行监盘；对银行存款审阅了其基准日的银行对账单、贷款卡信息、银行余额调节表并函证。经核实，货币资金账实相符，本次评估以核实后的账面价值作为评估值。

2. 应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析

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，根据具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。本次评估以核实后账面价值减去评估风险损失后的余额确定为评估值，坏账准备评估为零。

3. 预付账款

主要通过判断其形成取得实物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后的账面价值作为评估值。

4. 其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税。本次评估，经核实其基准日尚存的受益权利与账面值基本相符，故本次以核实后账面值作为评估值。

（二）关于长期股权投资的评估

本次对长期股权投资的评估，以被投资单位提供的未审账面净资产乘以持有的股权比例作为评估值。

（三）固定资产——房屋建（构）筑物

列入评估范围的商业用房，经调查在周边区域内，类似房屋能收集到近期的交易案例，具备采用市场法的条件，故本次对此类房屋采用市场法和收益法进行评估。本次评估选取两种评估方法算术平均值为最终测算结果。

1、市场法是将评估对象与在评估基准日，区域周边已经发生的可比交易案例进行比较，对这些可比交易案例的交易价格做适当修正，以此估算出评估对象价值的评估方法。

首先根据评估对象功能的不同区分各功能区的面积，将被评估的房地产和市场近期已销售或正在销售的区位、结构、功能、装修标准、用途等方面相类似的房地产相比较，找出评估对象和每个参照物之间在房地产价值影响诸因素之间的差异，

据此对参照物的交易价格进行调整，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。其基本计算公式为：

某房产评估价值=修正后的评估单价×面积

修正后的评估单价=交易单价×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

2、收益法适用于有收益或潜在收益的房地产，是以预期收益为基础，求取估价对象未来的净收益，选用适当的房地产还原利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值，根据收益变化，收益年期有限条件下，计算公式如下：

评估值=收益期房地产价值+土地到期后房屋建筑物剩余价值

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \text{土地到期后房屋建筑物剩余价值}$$

其中： A_i 为第 i 年净收益

r 为房地产还原利率

A_i =总收益-总费用其中：总收益=租金×可收益面积总费用=变动费用+固定费用其中：变动费用为与收入有关的费用

固定费用为与重置价值有关费用(1)确定毛租金水平根据评估对象所处的地理位置及周边相似房地产的毛租金水平，经市场比较法测算，确定毛租金水平。(2)剩余收益年限房地产剩余收益年限取房屋尚可使用年限和土地尚可使用年限的孰短者。(3)确定房地产还原利率本次评估采用风险累加法。无风险报酬率采用银行的一年期定期存款利率作为无风险报酬率来确定。风险报酬率主要考虑房地产业务的平均收益状况、房地产交易及租售市场等情况综合确定。

土地到期后房屋建筑物剩余价值的确定：本次评估范围内房地产，根据产权持有单位提供的房产证及土地证，委估房产所在土地使用权取得方式为转让（二级市场流转），委估房地产土地使用年限终止日期为 2042 年 7 月 10 日；房屋建筑物现状用途为商业，房屋于 1992 年建成，结构为框架结构，非生产性房屋经济使用年限 60 年，终止日期为 2051 年 3 月 29 日。因被评估企业无法提供委估房地产转让合同，无法判定土地使用权到期后地上建筑物是否无偿收回。根据《房地产估价规范》

(GB_T50291-2015) 规定第 4.3.16 条: 收益价值的计算, 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限时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。

(四) 关于递延所得税资产的评估

列入本次评估范围的递延所得税资产为应收款项计提坏账准备引起的所得税计算差异, 该差异在企业未来可以转回。故以核实后账面价值作为评估值。

(五) 关于负债的评估

本次评估的负债是流动负债, 流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。对于负债, 评估人员根据企业提供的各项目明细表, 本次评估以被评估单位评估基准日实际应承担的债务作为评估值。

收益法

(一) 概述

本次评估目的是为确定北京城乡燕兴贸易有限责任公司在评估基准日的股东全部权益价值。北京城乡燕兴贸易有限责任公司的财务核算比较规范; 资产经营和财务数据资料可信度较高; 未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《评估准则——企业价值》, 确定按照收益途径、采用现金流量折现法(DCF) 评估北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值。

(二) 评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及各企业的资产构成和主营业务特点, 本次评估的基本思路是以企业经审计模拟的会计报表口径估算其股东全部权益价值, 即首先按收益途径采用现金流量折现法(DCF), 估算企业的经营性资产的价值, 再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值, 得到企业整体价值, 并由企业整体价值经扣减付息债务价值后, 来得出企业股东全部权益价值。

本次评估的具体思路是:

1. 对纳入报表范围的资产和经营业务, 按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量, 并折现得到经营性资产的价值;
2. 对纳入报表范围, 但在预期现金流量估算中未予考虑的诸如应收应付股利等现金类资产和负债; 待置或闲置设备、房产、长期投资等以及未计收益的在建工程

等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3. 由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业股东全部权益价值。

（三）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A=P+\sum C_i+M-D \quad (1)$$

A：权益资本价值；

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n r} \quad (2)$$

式中：

R_i：未来第 i 年的企业自由现金流量；

R_n：未来永续期的企业自由现金流量；

r：折现率；

M：对外长期投资价值；

D：付息债务价值；

$\sum C_i$ ：基准日的溢余性或非经营性资产价值。

$$\sum C_i = C1 + C2 \quad (3)$$

式中：

C1：基准日溢余性资产价值；

C2：基准日非经营性资产价值。

（四）未来收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} + \text{折旧和摊销} + \text{利息费用（扣除所得税影响后）} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (4)$

（五）收益期

经分析被评估单位历史经营情况及对未来该企业所在行业情况、企业本身的发展情况，无理由认为企业将在未来的某个时间会停止经营，故本次评估假设企业可以永续经营。

（六）预测期

经分析北京城乡燕兴贸易有限责任公司目前及未来的生产经营情况及盈利模式，五年基本能够达到稳定，故确定其预测期为五年。

（七）预测期后价值

预测期后每年收益保持与预测期第五年等额的自由现金流量。

（八）折现率

本次资产评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ，资本资产加权平均成本模型（WACC）对应预期收益为企业自由现金流量。基本计算公式如下：

资本资产加权平均成本模型（WACC）基本公式为：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \quad (5)$$

其中：

E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本，采用 CAPM 资本资产定价模型确定

K_d ：债务资本成本

t ：被评估企业的适用所得税率

其中： $\frac{E}{D+E}$ 和 $\frac{D}{D+E}$ 通过计算权益成本时计算的同行业上市公司的平均财务杠杆比率进行计算。

资本资产定价模型（CAPM）基本公式为：

$$K_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + r_s \quad (6)$$

K_e ——权益资本成本

r_f ——无风险报酬率

β ——权益的系统风险系数

r_m ——市场报酬率

r_s ——企业特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程及情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 2016年4月20日，委托方在北京城乡燕兴贸易有限责任公司召开本项目中介机构协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估对象和评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2. 2016年4月25日，我公司项目组负责人赴现场配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。随后评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，并按照资产评估准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年4月25日至2016年4月29日。主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，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. 根据资产清查评估申报明细表，按评估准则和评估规范的要求，对固定资产进行了全面清查核实。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

6. 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；收集被评估企业的历史沿革、现状和前景以及盈利预测资料；收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；收集被评估企业资产配置和使用情况说明，包括对非经营性资产、负债和溢余资产及其相关收入和支出。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

9. 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2016年5月1日至5月20日对初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进

行反复修改、校正。

（四）提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告。

2. 本阶段的工作时间为 2016 年 5 月 22 日至 7 月 29 日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 持续经营假设

本次评估以持续经营为前提，持续经营在此是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，不会因其资质等原因对生产经营产生影响，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

3. 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。

4. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化，基于现有的国家法律、法规、经济政策以及金融政策，不考虑今后的不可预测的重大变化；

2. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
3. 公司未来的经营管理团队尽职，能正常发挥委估资产生产经营功能并保持持续经营；
4. 企业会计政策与核算方法无重大变化；
5. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响；
7. 本次评估假设，房地产转让合同中未约定土地使用权期间届满后无偿收回；
8. 被评估企业和委托方提供的与评估相关的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

上述假设条件不成立或发生重大变化将使评估结论不成立或对其产生重大影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用资产基础法和收益法对北京城乡燕兴贸易有限责任公司在评估基准日 2016 年 3 月 31 日股东全部权益价值进行了评估，经综合分析得出评估结论：

（一）资产基础法评估结果

北京城乡燕兴贸易有限责任公司于评估基准日股东全部权益价值为 19,339.24 万元，具体评估结果为：资产账面价值 6,986.04 万元，评估值 19,780.26 万元，评估增值 12,794.22 万元，增值率 183.14%；负债账面价值 441.02 万元，评估值 441.02 万元，无评估增减值；净资产账面价值 6,545.02 万元，评估值 19,339.24 万元，评估增值 12,794.22 万元，增值率 195.48 %。各类资产评估情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	5,612.73	5,612.73	-	-
非流动资产	2	1,373.31	14,167.53	12,794.22	931.63

其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期应收款	5	-	-	-	
长期股权投资	6	368.66	368.66	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	
固定资产	8	1,004.16	13,798.38	12,794.22	1,274.12
在建工程	9	-	-	-	
工程物资	10	-	-	-	
固定资产清理	11	-	-	-	
生产性生物资产	12	-	-	-	
油气资产	13	-	-	-	
无形资产	14	-	-	-	
开发支出	15	-	-	-	
商誉	16	-	-	-	
长期待摊费用	17	-	-	-	
递延所得税资产	18	0.49	0.49	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	
资产总计	20	6,986.04	19,780.26	12,794.22	183.14
流动负债	21	441.02	441.02	-	-
非流动负债	22	-	-	-	
负债总计	23	441.02	441.02	-	-
净资产（所有者权益）	24	6,545.02	19,339.24	12,794.22	195.48

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

经采用收益法对北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，北京城乡燕兴贸易有限责任公司净资产账面价值 6,545.02 万元，收益法评估价值 8,323.87 万元，评估增值 1,778.85 万元，增值率 27.18%。

（三）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 评估结果差异分析

本次评估资产基础法得出北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值 19,339.24 万元，收益法得出的股东全部权益价值为 8,323.87 万元，两者相差 11,015.37 万元，差异率为 132.33%。资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角

度衡量企业价值。北京城乡燕兴贸易有限责任公司主要业务包括海淀区复兴路甲 23 号城乡华懋商厦南区一层、二层经营收入，其中一层以副食业务为主，二层以冬装业务为主。资产基础法评估时对于企业拥有的房地产评估人员采用收益法和市场法进行了评估，收益法评估时以企业保持现有经营模式进行评估，因此造成资产基础法和收益法评估结果差异较大。

2. 评估结果的选取

考虑到北京城乡燕兴贸易有限责任公司主要资产为企业拥有的房地产，相对而言，资产基础法更为稳健的从资产购建角度客观地反映北京城乡燕兴贸易有限责任公司净资产的价值。故本次评估以资产基础法评估价值作为最终评估结论。由此得出北京城乡燕兴贸易有限责任公司股东全部权益价值在基准日时点的价值为 19,339.24 万元。

十一、特别事项说明

（一）评估基准日后，北京城乡燕兴贸易有限责任公司中租赁收入、物业管理费用由缴纳营业税改为缴纳增值税，其中租赁收入增值税率为 5%，物业管理收入增值税为 6%。本次评估对 2016 年 5 月后租赁收入、物业管理收入预测按营改增后的增值税进行预测。提请报告使用者予以关注。

（二）截至评估基准日，列入评估范围的委估房产所在土地使用权取得方式为转让取得（二级市场流转），土地使用年限终止日期为 2042 年 7 月 10 日；房屋建筑物现状用途为商业，房屋于 1992 年建成，结构为框架结构，非生产性房屋经济使用年限 60 年，终止日期为 2051 年 3 月 29 日。因被评估企业无法提供房地产转让合同，无法判定土地使用权到期后地上建筑物是否无偿收回。故本次在房屋建筑物收益测算中收益法价值由收益期内价值及土地使用权期满后房屋建筑物剩余价值。

（三）本次未考虑流动性对评估结论的影响。

（四）本次评估未考虑股权折溢价对评估结论的影响。

（五）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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估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市场价值，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结论的影响，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评估结论的影响。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。

（二）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,并得到相关部门的批准。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

（五）评估报告应取得上级主管部门备案核准后方具备法律效力。

（六）按现行有关规定，评估结论自评估基准日至经济行为实现日一年内使用有效，即自2016年3月31日至2017年3月30日。评估基准日至经济行为实现日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，应重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年七月二十九日

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

资产评估师
王明明
37000445

注册资产评估师：

资产评估师
原丽娜
37050060

北京天圆开资产评估有限公司



二〇一六年七月二十九日

附件目录

1. 2016年4月28日北京市郊区旅游实业开发公司经理办公会议纪要(第6期);
2. 北京城乡燕兴贸易有限责任公司审计报告(复印件);
3. 委托方及被评估单位法人营业执照(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
5. 委托方及被评估单位的承诺函;
6. 签字注册资产评估师的承诺函;
7. 北京天圆开资产评估有限公司企业法人营业执照副本(复印件);
8. 北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书(复印件);
9. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);
10. 评估业务约定书(复印件)。

注册资产评估师承诺函

北京市郊区旅游实业开发公司：

北京城乡贸易中心股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权转让所涉及的北京城乡燕兴贸易有限责任公司的股东全部权益价值，以 2016 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年七月二十九日