本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京华联商厦股份有限公司转让北京华联商业管理有限公司股权项目

资产评估报告

中企华评报字(2017)第 1350 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十二月十二日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 4

一、 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 ... 4

二、 评估目的 7

三、 评估对象和评估范围 7

四、 价值类型 8

五、 评估基准日 8

六、 评估依据 8

七、 评估方法 10

八、 评估程序实施过程和情况 16

九、 评估假设 19

十、 评估结论 20

十一、 特别事项说明 21

十二、 资产评估报告使用限制说明 21

十三、 资产评估报告日 22

资产评估报告附件 23

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

声　明

一、本资产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、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。

三、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。

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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

北京华联商厦股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受北京华联商厦股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京华联商业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的：北京华联商厦股份有限公司拟转让北京华联商业管理有限公司股权事宜，需对北京华联商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：北京华联商业管理有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。

评估基准日：2017 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

北京华联商业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 34,379.32 万元；总负债账面价值为 1,186.85 万元；净资产账面价值为 33,192.47 万元，股东全部权益价值为 55,946.13 万元，增值额为 22,753.66 万元，增值率为 68.55 %。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

北京华联商厦股份有限公司拟转让

北京华联商业管理有限公司股权项目

资产评估报告正文

北京华联商厦股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京华联商厦股份有限公司拟转让北京华联商业管理有限公司股权事宜涉及的北京华联商业管理有限公司股东全部权益在2017年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、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

本次评估的委托人为北京华联商厦股份有限公司，被评估单位为北京华联商业管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括与经济行为相关的企业、行业协会等。

(一) 委托人简介

企业名称: 北京华联商厦股份有限公司(以下简称:“华联商厦”)

类　型　: 其他股份有限公司（上市）

法定住所: 北京市通州区永乐经济开发区永开路1号

法定代表人: 阳烽

注册资本: 222608.6429万人民币(基准日变更为273775.1947万元营业执照尚未变更)

成立日期: 1998年05月29日

营业期限: 1998年05月29日至长期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

经营范围：销售烟、音像制品、包装食品、副食品；零售、邮购公开发行的国内版书刊（限分支机构经营）；美容美发；电子游艺；餐饮（限分支机构经营）；销售百货、针纺织品、工艺美术品、珠宝首饰、银饰品、花卉、家具、日用杂品、土产品、五金交电化工（不含危险化学品）、电子计算机软硬件及外部设备、传真机、移动电话、寻呼机及配件、饮食炊事机械、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、汽车（不含九座以下乘用车）及配件、化工轻工材料、建筑材料、民用建材；仓储、洗衣、劳务服务；摄影、彩扩、打字服务；承办展览展示活动；企业管理、信息咨询（中介除外）；组织文化交流活动（演出除外）；连锁店经营管理；家居装饰；出租商业设施；日用品修理；技术开发、咨询、服务、培训；资产经营；零售内销黄金饰品（限分支机构经营）、汽车配件、自行车、电动车、摩托车及配件、健身器材设施、粮食（限零售）、饲料（限分支机构经营）、复印、健身服务、经营场地出租；项目投资；投资管理。（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。）

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：北京华联商业管理有限公司（以下简称：“华联商业管理公司”）

法定住所：北京市西城区广外大街 180 号 2 层

法定代表人：池伟

注册资本： 32700 万人民币

成立日期：2008 年 03 月 24 日

营业期限：2008 年 03 月 24 日至 2028 年 03 月 23 日

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：商业管理；技术开发、服务、转让及培训；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询（中介除外）；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。）

2.公司股东及持股比例情况

截止评估基准日，公司股东持股比例情况如下：

股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	股权比例
北京华联商厦股份有限公司	32,700.00	32,700.00	100.00%
合计	32,700.00	32,700.00	100.00%

3.被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项　目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
流动资产合计	16,639.30	17,884.90	14,613.85
投资性房地产	20,642.43	19,787.73	19,075.48
固定资产	70.67	81.03	72.67
长期待摊费用	477.33	657.30	615.17
递延所得税资产	8.77	0.27	2.15
非流动资产合计	21,199.21	20,526.33	19,765.48
资产总计	37,838.51	38,411.23	34,379.32
流动负债合计	1,234.45	1,650.24	1,186.85
负债合计	1,234.45	1,650.24	1,186.85
所有者权益合计	36,604.06	36,760.99	33,192.47

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项　目	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
一、营业收入	3,509.83	3,394.20	2,704.78
减：营业成本	1,856.09	1,909.95	1,652.21
税金及附加	398.65	301.85	213.07
销售费用	981.27	1,017.11	872.49
管理费用			
财务费用	-5.88	-6.32	-2.15
资产减值损失	-0.44	-34.02	7.52
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列）			
投资收益(损失以“-”号填列）			
二、营业利润(损失以“-”号填列）	280.14	205.62	-38.37
加：营业外收入	3.62	23.81	105.47
减：营业外支出	0.13	18.83	0.13
三、利润总额(损失以“-”号填列）	283.62	210.60	66.97
减：所得税费用	71.92	53.67	17.76
四、净利润(损失以“-”号填列）	211.70	156.93	49.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

被评估单位评估基准日、2015 年度、2016 年度的会计报表均经致同会计师事务所审计，并出具了无保留意见审计报告。

4.委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京华联商厦股份有限公司为本次经济行为转让方，被评估单位北京华联商业管理有限公司为本次转让标的公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

北京华联商厦股份有限公司拟转让北京华联商业管理有限公司股权事宜，需对北京华联商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述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

评估对象是北京华联商业管理有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包流动资产、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产等，总资产账面价值为 34,379.32 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 1,186.85 万元；净资产账面价值 33,192.47 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所审计，并出具了无保留意见审计报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2017 年 10 月 31 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.北京华联商厦股份有限公司与北京中企华资产评估有限公司签订的《业务约定书》;

(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 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《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通过修正);

3.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

6.《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通过);

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 65 号);

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号);

(三)评估准则依据

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—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);

7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);

8.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

13.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书;

3.机动车行驶证;

4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号,自 2013 年 5 月 1 日起施行);

2.评估基准日银行存贷款基准利率;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

5.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

7.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号);

8.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.致同会计师事务所出具的审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《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、市场法和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、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。未选择市场法评估，主要是无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业，同时也无法在产权交易市场中找到足够的可比交易案例。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(1)货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的"坏账准备"科目按零值计算。

(3)预付账款，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项询函证进行了收集，并对相应的合同进行了抽查。按照合同约定预付款项均能够收到相应货物，以核实后的账面价值作为评估值。

(4)其他流动资产，评估人员核对了税费明细账及相关原始凭证，其他流动资产以核实后的账面值作为评估值。

2. 投资性房地产

评估人员在认真分析所掌握的资料并对待估对象进行实地勘察后，遵照国家标准《房地产估价规范》，结合待估建筑物属性，确定评估方法。对房屋建筑物主要采用收益法进行评估。

由于本次评估的投资性房地产主要用于出租，是收益性物业，因此对投资性房地产中部分物业可采用收益法对该部分房地产进行评估。

对出租的房地产采用收益法进行评估，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到评估基准后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

公式一：

V 或 V

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

式中：V—收益价格(元);

a—年净收益(元);

r—房地产还原利率;

g—净收益逐年递增的比率;

n—未来可获收益的年限。

该公式仅适用于纯收益每年不变、房地产还原利率每年不变且大于零；房地产未来可获收益年限为 n 年时的情况。

公式二:

V

式中：V—收益价格;

ai—第 i 年的房地产净收益;

a—第 t 年以后无变化的房地产年净收益;

r—房地产还原利率;

g—净收益逐年递增的比率;

t—纯收益有变化的年限;

n—未来可获收益年期。

该公式适用于当 t 年以前(含第 t 年)纯收益有变化，其值为 ai；t 年以后纯收益无变化，其值为 a，还原利率 r 每年不变且大于零；未来可获收益年限为 n 年时的情况。

对投资性房地产按市场比较法或收益法评估出市场价值即为委估物业完全产权的评估值。

因此对权属存在瑕疵的投资性房地产采用收益法评估后，其完全产权的评估值再减去按规定补交的地价，最终得出该类物业的评估价值。

3. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。计算公式如下:

评估值=重置全价 × 综合成新率

①重置全价的确定

(1)机器设备电梯及其他系统的评估值在投资性房地产中包含。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(2)对于车辆重置全价的确定，选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下:

车辆重置全价=含税购置价+含税购置价 × 购置税税率/(1+增值税税率)+其它费用-增值税

注：式中增值税税率为 17%。

(3)申报电子设备类资产因不需要安装，故重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。设备重置全价计算公式如下:

设备重置全价=不含税设备购置价+运杂费

②综合成新率的确定

(1)对于车辆，依据最新颁布的机动车强制报废标准规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则来确定理论成新率。理论成新率取两种方法计算成新率的较低值。其中，经济寿命年限以规定中的“强制报废年限”为准，经济行驶里程以规定中的“引导报废里程”为准。然后根据现场勘察情况确定观察法成新率，最后理论成新率与观察法成新率加权平均得到综合成新率，其公式为:

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程 × 100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

观察法成新率：通过现场勘察，查阅历史资料，向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并根据经验分析、判断车辆的新旧程度。

综合成新率=理论成新率 × 50%+观察法成新率 × 50%

(2)对于电子设备的成新率，主要是根据该设备的使用情况、维护保养情况、以及该设备的技术先进程度，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，由评估人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

员根据实际使用状况确定尚可使用年限后综合确定成新率，其计算公式为:

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%。计算公式如下:

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

对于购置时间较长的部分电子设备等设备，以二手价确定重置价格。

对于机器设备中的电梯、消防等设备由于其价值已包含在收益法评估的投资性房地产价值中，本处评估为0。

4. 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证及相关合同。经核实，长期待摊费用发生额真实，摊销期限合理，由于该费用为装饰工程，其价值已包含在投资性房地产中本处评估为0元。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产，主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的减值准备不同而形成的应交所得税差额。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后账面值作为评估值。

6. 负债

负债主要是流动负债，流动负债包括应付账款、预收款项、应交税费、应付职工薪酬和其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n\times(1+g)}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值;F_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；F_n：预测期末年预期的企业自由现金流量；r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；n：预测期；i：预测期第 i 年；g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中：k_e：权益资本成本；k_d：付息债务资本成本；E：权益的市场价值；D：付息债务的市场价值；t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$K_e=r_f+MRP\times\beta+r_c$$

其中：r_f：无风险利率；MRP：市场风险溢价；β：权益的系统风险系数；r_c：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产为其他应收款，本次评估主要采用成本法进行评估，具体评估方法详见资产基础法评估部分。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次评估主要采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年11月27日至2017年12月4日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2017年11月26日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2017年11月27日至2017年12月4日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估人员对纳入评估范围的房产、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；

2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、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；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

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对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 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资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

北京华联商业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为34,379.32万元，评估价值为57,132.98万元，增值额为22,753.66万元，增值率为66.18%;

总负债账面价值为1,186.85万元，评估价值为1,186.85万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%;

净资产账面价值为33,192.47万元，净资产评估价值为55,946.13万元，增值额为22,753.66万元，增值率为68.55%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2017年10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	14,613.85	14,613.85	0.00	0.00
非流动资产	2	19,765.47	42,519.13	22,753.66	115.12
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	19,075.48	42,479.40	23,403.92	122.69
固定资产	5	72.67	37.58	-35.09	-48.29
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	617.32	2.15	-615.17	-99.65
资产总计	11	34,379.32	57,132.98	22,753.66	66.18
流动负债	12	1,186.85	1,186.85	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	1,186.85	1,186.85	0.00	0.00
净资产	15	33,192.47	55,946.13	22,753.66	68.55

(二) 收益法评估结果

北京华联商业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为34,379.32万元; 总负债账面价值为1,186.85万元; 净资产账面价值为33,192.47万元,股东全部权益价值为43,438.59万元,增值额为10,246.12万元，增值率为30.87%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 43,438.59 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 55,946.13 万元，两者相差 12,507.54 万元，差异率为 22.36%。分析原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。

资产基础法中对公司主要经营的资产采用收益法进行评估，能够反映公司主要经营资产基准日的市场价值。而收益法对公司股权进行评估时是从未来收益角度来反映公司股权价值。

公司的主要资产为商业房地产，在资产基础法测算时已采用收益法来从未来收益角度测算其主要资产的价值。对公司整体收益法评估由于受公司未来经营策略和公司资本结构的影响不能准确反映公司房地产的未来收益情况，结合企业的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法法评估结果，北京华联商业管理有限公司股东全部权益价值为 55,946.13 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

无

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(二)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专业人员不承担责任;

(三)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;

(四)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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 12 月 12 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：石来月　　资产评估师：刘海生

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十二月十二日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、委托人和被评估单位营业执照;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函;

附件六、签名资产评估师的承诺函;

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件;

附件十一、其他重要文件。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站