北京华联商厦股份有限公司拟转让持有的

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司

股东全部权益项目

资产评估报告

国融兴华评报字(2018)第 080055 号

（共一册，第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2018 年 06 月 25 日

目　录

声　明.....1

资产评估报告摘要.....2

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.....9

三、　评估对象和评估范围.....9

四、　价值类型.....10

五、　评估基准日.....10

六、　评估依据.....10

七、　评估方法.....12

八、　评估程序实施过程和情况.....18

九、　评估假设.....20

十、　评估结论.....22

十一、特别事项说明.....23

十二、资产评估报告使用限制说明.....24

十三、资产评估报告日.....25

十四、评估机构和资产评估师签章.....26

资产评估报告附件.....27

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。

北京华联商厦股份有限公司拟转让持有的合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字(2018)第 080055 号

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：

北京国融兴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，对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 5 月 31 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其持有的合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司 100%股权，需要对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益价值进行评估，为委托人提供价值参考依据。

评估对象：合肥华联瑞诚购物广场商业运营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。包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日：2018 年 05 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：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

评估基准日 2018 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司经审计的总资产账面价值 25,586.90 万元，总负债账面价值 1,667.79 万元，净资产账面价值 23,919.11 万元。经资产基础法评估，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司总资产评估价值 33,918.51 万元，增值 8,331.61 万元，

增值率 32.56 %；总负债评估价值 1,667.79 万元，无增减值变化；净资产评估价值 32,250.72 万元，增值 8,331.61 万元，增值率 34.83 %。

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：2018 年 05 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	677.60	677.60	-	-
非流动资产	24,909.30	34,177.71	9,268.41	37.21
其中：长期投资				
投资性房地产	20,376.07	33,197.17	12,821.10	62.92
固定资产	804.72	37.52	-767.20	-95.34
无形资产	3,536.75	-	-3,536.75	-100.00
长期待摊费用	185.54	-	-185.54	-100.00
递延所得税资产	6.22	6.22	-	-
其他非流动资产				
资产总计	25,586.90	33,918.51	8,331.61	32.56
流动负债	1,667.79	1,667.79	-	-
非流动负债				
负债总计	1,667.79	1,667.79	-	-
净资产（所有者权益）	23,919.11	32,250.72	8,331.61	34.83

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。

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。

北京华联商厦股份有限公司拟转让持有的合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字(2018)第 080055 号

北京华联商厦股份有限公司：

北京国融兴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，对合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 5 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，被评估单位为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括被评估单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用

(一) 委托人简介

企业名称：北京华联商厦股份有限公司（以下或简称：北京华联）

统一社会信用代码：9111000071092147XM

法定住所：北京市通州区永乐经济开发区永开路 1 号

经营场所：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：444879.8540 万人民币

营业期限：1998-05-29 至无固定期限

企业性质：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：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：合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（以下或简称：瑞城购物广场）)

统一社会信用代码：91340100666231964C

法定住所：安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南角

经营场所：安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南角

法定代表人：池伟

注册资本：27213.29 万人民币元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2007 年 09 月 16 日 至 2042 年 12 月 31 日

主要经营范围：自有房屋出租，出租商业设施；停车场管理。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司（以下简称 本公司）前身合肥信联顺通商业管理有限公司（以下简称 合肥信联顺通）系由北京华联集团投资控股有限公司（以下简称 华联集团）和北京广合置业有限公司（以下简称 广合置业）共同出资设立，2007 年 9 月 16 日取得合肥市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，注册号为 340100000012419。设立时实收资本 6,339 万元，华联

集团占 30.04%，广合置业占 69.96%。

2008 年 4 月 21 日，经公司股东会决议，广合置业将其持有的合肥信联顺通 69.96%股权转让给华联集团，转让后华联集团持有合肥信联顺通 100%的股权。

根据北京华联商厦股份有限公司（以下简称 华联股份）2009 年第一次临时股东大会决议，并经 2009 年 6 月 1 日中国证券监督管理委员会证监许可[2009]436 号《关于核准北京华联商厦股份有限公司向北京华联集团投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，华联股份向华联集团发行股票 24,465.0501 万股，购买华联集团持有的包括合肥信联顺通在内的五家公司股权。合肥信联顺通股东变更为华联股份。

2012 年，华联股份对合肥信联顺通增资 20,874.29 万元，增资后的实收资本为 27,213.29 万元，已经安徽一通源会计师事务所皖一通源会验字【2012】2094 号验资报告验证。

合肥信联顺通于 2014 年 6 月更名为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司。

根据瑞诚购物广场 2018 年 5 月股东会决议通过的分立方案，瑞诚购物广场以存续分立的形式分立，以部分资产、负债分设合肥瑞达丰源商业管理有限公司，分立基准日为 2018 年 5 月 31 日，将其他应收款中的关联方往来 61,718,308.75 元分配到新设公司，包括应收华联股份 60,471,183.75 元、应收成都华联弘顺物业管理有限公司合肥分公司 1,247,125.00 元；将其他应付款 26,518,308.75 元分配到新设公司，包括应付无锡奥盛通达商业管理有限公司 24,712,308.75 元，应付凯德广场咨询有限公司 1,806,000.00 元；将注册资本 3,520.00 万元分配到新设公司；其他资产、负债以及注册资本 23,693.29 万元归属于存续公司，全部人员继续留在存续公司。

故，截止评估基准日，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的注册资本为 23,693.29 万元，股东名称及股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例	备注
1	北京华联商厦股份有限公司	23693.29	100.00%	

3、公司产权和经营管理结构

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司为北京华联商厦股份有限公司的全资子公司。在母公司的指导下进行经营管理。设有店总经理一名，下设运营部、租赁部、财务部、物业部、市场部等部门。

4、公司主要资产概述

瑞诚购物广场的主要资产为在投资性房地产科目核算的北京华联长江西路购物中心，本购物中心于 2010 年 11 月建成并投入使用的，该项目位于长江西路和怀宁路交叉口，已取得房屋所有权证和土地使用权证，证载权利人均为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权编号为：《合国用（2008）第 587 号》，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米；房屋所有权证编号为《房地权证合产字第 8110163158 号》，建筑面积为 48,003.09 平方米，钢混结构。

该项目包括地下一层、地上四层，分别是负一楼生活超市、一楼名品荟萃、二楼潮流 时尚、三楼休闲地带、四楼品味天地。其中包括百货名品店、肯德基、火锅、韩国料理、咖啡厅、生活功能 店等各类中西式餐厅以及拥有 6 个厅的五星级影院等，是集购物、休闲、餐饮、娱乐为一体的一站式休闲广场。

5、近三年的资产、财务和经营状况

近三年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位:人民币万元

资产	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 5 月 31 日
流动资产	5,584.65	6,711.27	6,280.75	677.60
非流动资产：	27,641.64	26,476.82	25,357.93	24,909.29
其中：持有至到期投资				
长期股权投资	22,225.69	21,460.33	20,694.97	20,376.07
固定资产	1,417.99	1,170.69	912.57	804.72
在建工程	27.47	-	-	-
无形资产	3,879.78	3,737.83	3,595.89	3,536.75
长期待摊费用	82.75	102.11	148.51	185.54
递延所得税资产	7.96	5.87	5.99	6.22
资产总计	33,226.29	33,188.09	31,638.68	25,586.90

流动负债	5,172.74	5,083.00	4,225.47	1,667.79
非流动负债				
负债合计	5,172.74	5,083.00	4,225.47	1,667.79
所有者权益合计	28,053.55	28,105.09	27,413.21	23,919.11

近三年度及 2018 年 1-5 月的利润表如下：

金额单位:人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
一、营业收入	2,932.33	3,265.28	3,740.15	1,659.00
减：营业成本	1,488.06	1,571.17	1,573.57	649.46
营业税金及附加	477.99	393.14	396.12	164.73
销售费用	1,560.78	1,258.07	1,265.96	500.27
管理费用	-	-	-	-
财务费用	-1.44	-1.35	-1.50	-0.43
资产减值损失	8.89	-8.38	0.49	0.91
加：公允价值变动收益	-	-	2.13	-
投资收益				
二、营业利润	-601.95	52.63	507.63	344.06
加：营业外收入	2.92	1.00	2.31	0.99
减：营业外支出	1.09	-	-	-
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额	-600.12	53.64	509.95	345.04
减：所得税费用	-9.29	2.09	-0.12	86.05
四、净利润	-590.83	51.54	510.07	258.99

被评估单位评估基准日、2015 年度、2016 年度、2017 年度的会计报表均经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100%股权。

(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、被评估单位和国家法律、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其持有合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司 100%股权，为此需要对评估基准日合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是合肥华联瑞诚购物广场商业运营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括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产等，总资产账面价值为 25,586.90 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 1,667.79 万元；净资产账面价值 23,919.11 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有限公司审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、投资性房地产

评估范围内的资产权属清晰，为瑞诚购物广场合法拥有。瑞诚购物广场主要资产为北京华联长江西路购物中心(其中房屋建筑物于投资性房地产科目核算、土地于无形资产科目核算)，位于安徽省合肥市长江西路与怀宁路交口西南，该项目已取得土地使用权证和房屋所有权证，土地证号为《合国用（2008）第 587 号》，证载权利人为合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司，土地使用权取得时间为 2008 年 11 月，终止年限为 2043 年 04 月，用途为商服用地，土地使用权面积为 19,784.67 平方米。房屋所有权证号为《房地权证合产字第 8110163158 号》，建筑面积为 48,003.09 平方米，其中地上 4 层，地下 1 层，钢混结构。

截至本评估基准日，该购物中心仅有少部分正在招租，其余部分均已出租营业中。截至本次评估基准日，该投资性房地产处于抵押状态，抵押期限自 2012 年 10 月 11 日至 2020 年 12 月 28 日，抵押担保金额为 7400 万元。

2、设备类固定资产

纳入评估范围内的机器设备主要为楼体配套电气设备，即主要为商场配套电梯、中央空调及各种管线等大型经营配套设备，目前使用状况良好，正常维护中。

评估范围内的车辆主要为一辆帕萨特轿车，该车购置于 2010 年 09 月，车牌号为皖 ABH882，截至本次评估基准日，该车使用正常。

办公用电子设备共 85 项，主要有办公用电脑、打印机、复印机及办公家具等。目前均正常使用。

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 2018 年 05 月 31 日。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

“北京华联商厦股份有限公司关于出售合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司”的会议纪要

(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);

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);

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订);

(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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);

9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37 号);

10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);

15、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53 号);

(四)权属依据

1、出资证明;

2、国有土地使用证；

3、房屋所有权证或者不动产权证书；

4、机动车行驶证；

5、有关产权转让合同；

6、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及外汇汇率；

3、《机电产品报价手册》(2018年)；

4、企业提供的相关工程预决算资料；

5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

6、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

7、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

8、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；

3、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；

4、致同会计事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

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基础上。

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；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，企业将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量，因此本次评估采用收益法。

（三）收益法方法介绍

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

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：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R}(1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

A_{i0}：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。

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：

$$Re = Rf + MRP \times \beta + \Delta$$

式中：Rf：无风险利率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ：企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

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。被评估单位在评估基准日不涉及溢余资产。

（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、负债包括其他应收款中的内部往来款、保证金及递延所得税资产、预交的税金，应付账款中的工程款、其他应付账款中的内部往来款等，本次评估采用成本法进行评估。

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。被评估单位在评估基准日不涉及付息债务。

（四）资产基础法方法介绍

1、流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，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)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

2、 投资性房地产

对于商业物业，通常会考虑交易案例的可获取性，尽可能采用市场法进行评估，通常市场案例的选取要求距基准日不宜超过 1 年，案例规模与评估对象规模在 0.5-2 倍范围，市场上可找到的成交案例与北京华联长江西路购物中心建筑规模差异太大，不具有可比性，因此未采用市场法评估。考虑到北京华联长江西路购物中心地下一层至地上 4 层现全部出租，且周围存在着较为活跃的租赁市场，可收集到类似商业地产租赁成交案例，未来收益能够较准确地预测与量化，故采用收益法进行评估。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法评估首先搜集有关收入和费用的资料，测算年总收益和年总费用；然后计算年纯收益，确定折现率；最后综合分析确定委估房地产的评估值，计算公式为：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{a_i}{(1+r)^t}$$

式中：V——租金净收益现值之和；

i——年份；

n——房地产的收益年限（自评估时点起至土地使用权终止年限）；

ai——房地产未来第 i 年的净收益；

r——房地产的折现率

①年收益的确定

根据租赁情况来求取净收益，通常为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费、房地产税等后的余额。

对租赁期内的收入按租赁合同确定的租金水平确定收益，对租赁期外根据周边地区类似房地产的租赁情况、房地产的实际情况等综合确定收益。

②收益年限的确定

估价对象于 2010 年 11 月建成并投入使用的，钢混结构，钢混结构房屋建筑物经济耐用年限为 60 年，于评估基准日房屋已使用 9.58 年，房屋剩余年限为 50.42 年;所占土地使用权类型为出让，商业用途终止日期为 2043 年 04 月 30 日，土地使用权剩余年限 24.93 年。

由于投资性房地产的房屋剩余年限大于土地使用权剩余年限，故取土地使用权剩余年限24.93年为收益年限。

③折现率的确定

折现率的确定的方法采用安全利率加上风险调整值法。运用这种方法求取折现率，首先是求取安全利率，即无风险的资本投资收益率。一般选取的是一年期的定期存款利率作为安全利率，然后根据估价对象所处地区现在和未来的经济状况、房地产市场发育状况、土地取得方式、物价指数状况以及估价对象的用途，新旧程度等确定风险调整值，最后用安全利率加风险调整值的和作为该估价对象的折现率。计算公式如下：

折现率＝无风险报酬率+风险报酬率

3、 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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和市场法进行评估。

（1）被评估单位附属于房产的配套电梯、中央空调及各种管线等大型经营配套设备，本次估值包含在投资性房地产估值中，此处不再单独评估。

（2）运输车辆

被评估单位拥有一辆运输车辆，购置于2010年9月，由于其购置时间较早，目前市场上无该型号的新车在售，故二手车的市场价确定评估值。

市场比较法：是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似车辆进行比较，对这些类似车辆的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（3）电子设备

1）重置全价的确定

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

2）综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3）评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

4、土地使用权

本次投资性房地产采用收益法评估，土地使用权包含在投资性房地产估值中，故此处不再单独评估土地使用权。

5、 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为房屋装修改造工程，本次估值包含在投资性房地产估值中，不再单独评估。

6、 递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提的坏账准备，评估人员核实了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

7、 其他资产

其他流动资产核算内容为进项税、预缴的税金等税种，评估人员核实了被评估单位税务核算政策及相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

8、 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员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

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员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、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,同时反馈给产权持有单位对“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

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产、土地使用权、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。

(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。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在土地使用权到期日之前不会因为各种原因而停止营业。

(二) 一般假设

1、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；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业在土地使用权到期日之前持续经营；

3、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；

4、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；

5、假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

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。

(三) 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、因华联超市属于其特色主力店，租期较长，租约期内超市的租金低于市场客观租金，租约期外我们假设超市部分按照其目前租约所约定的增长率递延至本次预测年期结束；

4、假设被评估单位长期持有该房产。

5、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；

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。

十、 评估结论

截止评估基准日 2018 年 05 月 31 日，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 收益法评估结果

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司评估基准日净资产账面价值为 23,919.11 万元；收益法评估后的股东全部权益价值为 29,550.10 万元，增值额为 5,630.99 万元，增值率为 23.54%。

(二) 资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 05 月 31 日，在持续经营条件下，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司经审计的总资产账面价值 25,586.90 万元，总负债账面价值 1,667.79 万元，净资产账面价值 23,919.11 万元。经资产基础法评估，合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司总资产评估价值 33,918.51 万元，增值 8,331.61 万元，增值率 32.56 %；总负债评估价值 1,667.79 万元，无增减值变化；净资产评估价值 32,250.72 万元，增值 8,331.61 万元，增值率 34.83 %。

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：2018 年 05 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	677.60	677.60	-	-
非流动资产	24,909.30	34,177.71	9,268.41	37.21
其中：长期投资				
投资性房地产	20,376.07	33,197.17	12,821.10	62.92
固定资产	804.72	37.52	-767.20	-95.34
无形资产	3,536.75	-	-3,536.75	-100.00
长期待摊费用	185.54	-	-185.54	-100.00
递延所得税资产	6.22	6.22	-	-
其他非流动资产				
资产总计	25,586.90	33,918.51	8,331.61	32.56
流动负债	1,667.79	1,667.79	-	-
非流动负债				

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%
负债总计	1,667.79	1,667.79	-	-
净资产（所有者权益）	23,919.11	32,250.72	8,331.61	34.83

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 29,550.10 万元万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 32,250.72 万元，差异 2,700.62 万元，差异率为 9.14%。

合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司主要资产为投资性房地产-北京华联长江西路购物中心，其收益法考虑了公司的经营风险和公司实际成本费用的发生，而在投资性房地产的收益法中更多的是考虑行业平均成本费用的发生标准，故我们认为资产基础法的结果，更能客观反映出合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的真实企业价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：合肥华联瑞诚购物广场商业运营有限公司的股东全部权益价值评估结果为 32,250.72 万元。

本资产评估报告没有考虑由于流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(二)截至评估基准日，该投资性房地产处于抵押状态，抵押起始日期为 2012 年 10 月 11 日，终止日期为 2020 年 12 月 28 日，抵押担保金额为 7400 万元。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

(三)根据被评估单位提供的《房地权证合产字第 8110163158 号》房屋所有权证，房屋所有权证合计面积与分层相加面积之和不一致，本次评估以房屋所有权

证证载的 48003.09 平米为依据进行的，未考虑分层相加面积之和与之不一致对评估结果的影响。

(四)纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及复杂性，具体数据以企业提供数据资料为准。评估人员对维修记录、运行记录等进行了现场核实。

(五)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的其他事项

1、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；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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；

(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 2018 年 06 月 25 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2018 年 06 月 25 日

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财务报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照副本复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和被评估单位的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京市财政局变更备案公告（2017-0091 号）；

附件八、北京国融兴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、北京国融兴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；