

本报告依据中国资产评估准则编制

**北京华联综合超市股份有限公司拟  
将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团  
投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的  
北京华联综合超市股份有限公司  
全部资产及负债  
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 6353 号  
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司  
二〇二二年九月二十八日



## 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、产权持有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 .....                            | 8  |
| 三、 评估对象和评估范围 .....                       | 8  |
| 四、 价值类型 .....                            | 10 |
| 五、 评估基准日.....                            | 10 |
| 六、 评估依据 .....                            | 11 |
| 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 .....                            | 23 |
| 十一、 特别事项说明 .....                         | 23 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....                   | 31 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                        | 32 |
| 资产评估报告附件.....                            | 33 |

## 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专业人员遵守法律、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和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有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的主要资产进行现场调查；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。

## 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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京华联综合超市股份有限公司：

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，按照必要的评估程序，对北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债在评估基准日的市场进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据北京华联综合超市股份有限公司第七届董事会第四十一次会议决议，同意北京华联综合超市股份有限公司将评估基准日的全部资产、负债全部转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方，为此需要对评估基准日时北京华联综合超市股份有限公司全部资产、负债的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债。

评估范围：北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债。具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2022年04月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京华联综合超市股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 554,469.73 万元,评估价值为 515,698.49 万元,减值额为 38,771.24 万元,减值率为 6.99%;

总负债账面价值为 297,524.84 万元,评估价值为 297,524.84 万元,无评估增减值;

净资产账面价值为 256,944.89 万元,评估价值为 218,173.65 万元,减值额为 38,771.24 万元,减值率为 15.09%。

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: 2022 年 04 月 30 日

金额单位: 人民币万元

| 项目         | 账面价值       | 评估价值       | 增值额        | 增值率%      |
|------------|------------|------------|------------|-----------|
|            | A          | B          | C=B-A      | D=C/A×100 |
| 一、流动资产     | 233,912.05 | 233,912.05 | -          | -         |
| 二、非流动资产    | 320,557.68 | 281,786.44 | -38,771.24 | -12.09    |
| 其中: 长期股权投资 | 305,684.39 | 259,575.05 | -46,109.34 | -15.08    |
| 固定资产       | 5,081.59   | 12,653.47  | 7,571.88   | 149.01    |
| 无形资产       | 2,635.74   | 2,401.96   | -233.78    | -8.87     |
| 其他非流动资产    | 7,155.96   | 7,155.96   | -          | -         |
| 资产总计       | 554,469.73 | 515,698.49 | -38,771.24 | -6.99     |
| 三、流动负债     | 291,370.48 | 291,370.48 | -          | -         |
| 四、非流动负债    | 6,154.37   | 6,154.37   | -          | -         |
| 负债总计       | 297,524.84 | 297,524.84 | -          | -         |
| 净资产        | 256,944.89 | 218,173.65 | -38,771.24 | -15.09    |

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债  
转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉  
及的北京华联综合超市股份有限公司  
全部资产及负债

资产评估报告正文

北京华联综合超市股份有限公司：

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，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债在评估基准日的市场进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有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、产权持有单位均为北京华联综合超市股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

(一) 委托人暨产权持有单位简介

1. 公司简况

公司名称：北京华联综合超市股份有限公司（简称“华联综超”）

统一社会信用代码：911100001011857375

股票代码：600361.SH

住 所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦东塔楼四层401室

法定代表人：陈琳

注册资本：66,580.7918 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1996 年 06 月 07 日

营业期限：2000 年 04 月 19 日至长期

经营范围：销售医疗器材、包装食品、包装饮料、酒；中餐（含制售主食、西食制品）；西餐；零售、邮购公开发行的国内版书刊；零售烟；销售百货、针纺织品、日用杂品、五金交电、化工轻工材料（不含危险化学品及一类易制毒产品）、土产品、建筑材料、装饰材料、工艺美术品、首饰（金银饰品除外）、家具、电子计算机及其外部设备、制冷空调设备、饮食炊事机械、劳保用品、金属材料、机械电器设备、橡胶制品、塑料制品、陶瓷制品、仪器仪表、农机具、花卉；打字；零售内销黄金、白银饰品；劳务服务；日用品修理；摄影；仓储服务；承办展览、展示；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（演出除外）；信息咨询；以下项目限分支机构经营：销售通信器材、文化办公用品、汽车配件、电动车、摩托车及配件、健身器材设施；收购、销售农副产品；洗衣服务；复印；健身服务；经营场地出租；技术开发、技术转让、技术服务；以下项目限分支机构经营：销售生鲜蔬果、粮油食品、副食品、定型包装食品（含乳冷食品）、散装直接入口食品、散装非直接入口食品、熟食制品、水产、鲜肉、禽蛋、茶叶、腐蚀品、次氯酸钠溶液；零售乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品、避孕器械、音像制品；现场制售：主食（油炸食品、米面制品）、肉制品、熟食制品、焙烤食品、烤鸡、烤鸭、寿司、中西糕点（含裱花蛋糕）及面包、豆制品、豆腐、豆浆；现场分装销售熟肉制品；加工农副产品；美容美发；普通货运；经营保健食品；零售处方药：中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）；非处方药：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（预防性生物制品除外）；包装服务；以下项目限北京地区以外的分公司取得专项许可后开展经营活动：现场加工蔬菜水果坚果，现场制售方便食品（含米面熟制品、方便菜）。

## 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

北京华联综合超市股份有限公司系经中华人民共和国国家经济贸易委员会国经贸企改(2000)309号批复批准,由北京华联商厦有限公司于2000年4月19日依法变更设立,变更时注册资本为7,557.29万元。

2001年,经中国证券监督管理委员会证监发行字(2001)93号文批准,北京华联综合超市股份有限公司公开发行人民币普通股5,000.00万股,发行后股本总额为12,557.29万股。

2003年,根据公司股东大会决议,北京华联综合超市股份有限公司以资本公积转增股本,以2003年年末总股本12,557.29万股为基数,每10股转增10股,转增后股本总额为25,114.58万股。

2005年,根据公司股东大会决议,北京华联综合超市股份有限公司以资本公积转增股本,以2005年年末总股本25,114.58万股为基数,每10股转增3股,转增后股本总额为32,648.954万股。

2006年,经中国证券监督管理委员会证监发行字(2006)3号文批准,公司采用非公开发行方式增发人民币普通股4,643.9628万股,增发后股本总额为37,292.9168万股。

2007年,根据公司股东大会决议,北京华联综合超市股份有限公司以资本公积转增股本,以2007年年末总股本37,292.9168万股为基数,每10股转增3股,转增后股本总额为48,480.7918万股。

2011年,经中国证券监督管理委员会证监许可(2011)385号文批准,公司采用非公开发行方式增发人民币普通股18,100.00万股,增发后股本总额为66,580.7918万股。

截止评估基准日,北京华联综合超市股份有限公司股权结构如下:

| 序号 | 股东名称           | 持有股份数量(万股) | 持股比例   |
|----|----------------|------------|--------|
| 1  | 北京华联集团投资控股有限公司 | 19,419.60  | 29.17% |
| 2  | 海南亿雄商业投资管理有限公司 | 9,024.84   | 13.55% |
| 3  | 洋浦万利通科技有限公司    | 7,806.35   | 11.72% |
| 4  | 其他股东           | 30,330.00  | 45.56% |

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债项目

—资产评估报告

| 序号 | 股东名称 | 持有股份数量（万股） | 持股比例    |
|----|------|------------|---------|
|    | 合 计  | 66,580.79  | 100.00% |

### 3. 近二年一期的资产、财务和经营状况

近二年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 04 月 30 日 |
|---------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计          | 821,768.91       | 1,155,504.37     | 1,100,954.19     |
| 负债总计          | 540,967.53       | 957,837.59       | 903,727.04       |
| 所有者权益         | 280,801.38       | 197,666.78       | 197,227.15       |
| 其中：归属母公司所有者权益 | 280,492.04       | 197,666.78       | 197,227.15       |

近二年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目    | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 04 月 30 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计  | 713,840.98       | 631,674.76       | 554,469.73       |
| 负债总计  | 434,684.28       | 382,202.52       | 297,524.84       |
| 所有者权益 | 279,156.70       | 249,472.24       | 256,944.89       |

近二年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目              | 2020 年度    | 2021 年度    | 2022 年 1-4 月 |
|-----------------|------------|------------|--------------|
| 营业收入            | 954,868.15 | 835,335.08 | 285,047.74   |
| 利润总额            | 20,859.53  | -25,934.67 | 3,025.72     |
| 净利润             | 10,404.34  | -28,111.93 | -509.12      |
| 其中：归属母公司所有者的净利润 | 10,311.70  | -28,177.65 | -509.12      |

近二年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2020 年度    | 2021 年度    | 2022 年 1-4 月 |
|------|------------|------------|--------------|
| 营业收入 | 693,749.90 | 294,020.19 | 31,734.58    |
| 利润总额 | 40,189.27  | 4,003.53   | 9,728.73     |
| 净利润  | 30,963.05  | 3,153.95   | 7,472.65     |

评估基准日、2021 年度、2020 年度的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为致同审字（2022）第 110A024366 号，审计报告类型为标准无保留意见。

### 4. 委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人、产权持有单位均为北京华联综合超市股份有限公司。

截止评估基准日，北京华联集团投资控股有限公司为北京华联综合超市股份有限公司的控股股东，持股比例为 29.17%。北京华联综合超市股份有限公司为本次交易出售方，北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方为本次交易购买方，本次交易购成关联交易。

## (二) 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、产权持有单位和国家法律、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

根据北京华联综合超市股份有限公司第七届董事会第四十一次会议决议，同意北京华联综合超市股份有限公司将评估基准日的全部资产、负债全部转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方，为此需要对评估基准日时北京华联综合超市股份有限公司全部资产、负债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

评估对象是北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债。

### (二) 评估范围

评估范围是北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，总资产账面价值为 554,469.73 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 297,524.84 万元；净资产账面价值 256,944.89 万元。

截止评估基准日，纳入评估范围的资产类型、账面金额如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目   |   | 账面价值       |
|-------|---|------------|
| 流动资产  | 1 | 233,912.05 |
| 非流动资产 | 2 | 320,557.68 |

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债项目

—资产评估报告

| 项 目       |    | 账面价值       |
|-----------|----|------------|
| 其中：长期股权投资 | 3  | 305,684.39 |
| 固定资产      | 4  | 5,081.59   |
| 无形资产      | 5  | 2,635.74   |
| 其他非流动资产   | 6  | 7,155.96   |
| 资产总计      | 7  | 554,469.73 |
| 流动负债      | 8  | 291,370.48 |
| 非流动负债     | 9  | 6,154.36   |
| 负债总计      | 10 | 297,524.84 |
| 净资产       | 11 | 256,944.89 |

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（特殊普通合伙）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) 对企业价值影响较大的主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

房屋建筑物共 1 项（不含子公司），建筑面积约为 7,873.16 平方米，位于北京市西城金融街阜外大街 1 号四川大厦东侧塔楼 4 至 7 层，房屋实际用途为办公。截止评估基准日，该房地产未办理房屋所有权证或不动产权证。主要原因是 2006 年 10 月中国光大银行与北京华联综合超市股份有限公司签署的《关于北京市西城区阜外大街 1 号“四川大厦”联建合同之<合同转让协议>》，中国光大银行将联建合同连同在联建合同项下享有的全部权利和义务依法有偿转让予北京华联综合超市股份有限公司。依据此协议，四川大厦东侧塔楼四至七层房产权属关系由北京华联综合超市股份有限公司承接。上述房屋建筑物已投入使用多年但一直未办理房屋所有权证或不动产权证。

机器设备主要包括货架、包装机、自动扶梯、冷链设备等等，存放在各地分公司及门店内。目前除少数资产待报废外，其余资产的使用状态较好。

运输设备主要为生产用车辆和办公用车辆，包括厢式货车、轿车，均为非营运车辆。车辆维护较好，可以满足日常运输需要。

电子设备主要为企业经营所必需的办公类和电子类设备,主要包括笔记本、台式机、复印机、打印机、服务器及电视、会议桌等,目前大部分资产使用状态正常。

2) 企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

账面记录的无形资产主要为产权持有单位外购的各类软件,包括 ERP 系统、发票管理平台、POS 及 CRM 系统二期、Adobe 软件、明思系统等,目前资产使用状态正常。

3) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日,企业无申报表外资产。

4) 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

致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《北京华联综合超市股份有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-4 月拟置出资产专项审计报告》,审计报告号为致同审字(2022)第 110A024366 号,报告类型为标准无保留意见。

#### 四、价值类型

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 2022 年 04 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产的整体情况;同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,准确划定

评估范围,准确高效地清查核实资产,合理选取评估作价依据的原则,选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1.北京华联综合超市股份有限公司第七届董事会第四十一次会议决议;

2.北京中企华资产评估有限责任公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

### (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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《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十五次会议第二次修订);

5.《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号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

8.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

9.《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);

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；

11.《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）；

12.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

13.《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）；

14.《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）；

15.《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》；

16.《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第109号发布，证监会令第159号修改）。

### （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〔2018〕37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〔2018〕38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.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 16.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 17.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### (四)权属依据

- 1.房屋权属证明或者不动产权证书、国有土地使用证；
- 2.机动车行驶证；
- 3.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.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR；
- 3.《机电产品报价手册》（2022 年）；
- 4.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号）；
- 7.Wind 资讯金融终端；
- 8.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《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）；
- 2.《资产评估专家指引第 10 号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6 号）；
- 3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 4.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字〔1984〕第 678 号)；
- 7.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；

- 8.致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 9.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

根据《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。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。

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，评估人员对北京华联综合超市股份有限公司目前的经营现状进行了解，北京华联综合超市股份有限公司主营业务为超市零售，总部位于北京市西城区，涉及全国的连锁零售超市。近些年随着我国经济的快速发展，零售市场发展形势较好。但是新冠肺炎疫情的突然出现，对传统的超市零售行业带来巨大的冲击，导致了电商、社区团购等线上的新型业务发展迅速，给超市零售行业带来了严峻的挑战，其竞争也愈发激烈，目前传统的超市零售行业发展面临较大不确定性。评估师通过与产权持有单位管理层访谈，企业管理层也认为产权持有单位所处行业正处于重大的转变期，传统商业模式较难维系、但目前尚未找到新的业务模式或商业模式，未来转型也存在较大风险。综合上述分析，产权持有单位管理层无法提供关于未来的盈利预测数据，评估师也不具备单独预测未来收益的条件，故本次收益法评估不具备实际条件。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。本次评估对象为北京华联综合超市股份有限公司的全部资产及负债，并非北京华联综合超市股份有限公司的股东全部权益价值，目前与产权持有单位对象相同或类似交易的可比案例来源极少，因此，市场法也不适用于本次评估。

通过以上分析，本次选择用资产基础法进行评估。

## (一) 资产基础法

### 1. 流动资产

(1)货币资金，包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单等，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，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)库存商品，对于商业贸易企业而言，其采购的商品具有品种多、数量大、周转快等特点，故本次评估按核实后的账面值确定评估值。

(5)对于外购周转材料，评估人员向产权持有单位调查了解到产权持有单位周转材料采用实际成本核算，本次评估按核实后账面值确认。

(6)其他流动资产，主要为总部及各分公司的待抵扣进项税等。本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

### 2. 长期股权投资

长期股权投资共 29 家，其中全资子公司 26 家，参股公司 3 家。

#### (1)全资长期股权投资

对全资长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东全部权益价值。

## (2)非控股长期股权投资

对非控股长期股权投资，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用合理的被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。

## 3. 房屋建筑物

本次评估范围中的四川大厦东侧塔楼 4-7 层是以“四川大厦”联建合同之《合同转让协议》的方式取得，其中合同转让协议中约定在北京华联综合超市股份有限公司（即乙方）未取得房产的所有权证及土地使用权的权利证书之前，未经甲方事前书面同意，乙方不得将联建合同、联建合同项下的房产及土地使用权再转让给任何第三方。截止评估基准日，北京华联综合超市股份有限公司尚未取得四川大厦东侧塔楼 4-7 层的房产证及土地使用权证。故基于委估建筑物的实际情况，本次评估采用收益法进行评估。具体思路及方法如下：

被评估对象能够独立产生未来收益，相关租金水平均较容易获得，本次对此类房屋建筑物采用收益法进行评估。

采用收益进行评估，首先确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的市场价值。市场法计算公式：

$$P = \frac{A}{r} \times [1 - (\frac{1}{(1+r)^n})]$$

P：表示该房产价值；

A：表示年净收益额；

r：表示折现率；

n：表示剩余收益年限。

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

确定委估资产的剩余收益年限；

预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

预测年经营费用、管理费用及税金；

选取适当的折现率；

求取收益还原价格，即评估价值。

#### 4. 机器设备

根据本次设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法评估。对于部分电子设备类按照评估基准日的二手市场价格或可变现金额进行评估。

##### (1) 重置成本法

机器设备评估主要采用重置成本法。计算公式为：

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

##### 1) 重置全价的确定

本次评估范围中的机器设备大部分属于通用型，基本不需要安装调试或含在设备合同中，重置全价基本为设备购置价。

对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

##### ① 购置价

设备购置价主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

另外，对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子及办办公类设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

##### ② 可抵扣的增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

##### 2) 综合成新率的确定

①对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②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。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

### 3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 5. 无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的各类软件。

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

## 6. 使用权资产

本次评估范围内的使用权资产主要为产权持有单位各分公司或分店租赁房屋合同权益形成，可在租赁期限内使用租赁资产的权利。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关凭证，本次以核实后的账面值作为评估值。

#### 7. 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了其原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性。

经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

#### 8. 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。

本次评估是在经审计后的账面值基础上进行，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了核实。本次评估以核实后的账面值确认。

#### 9. 负债

负债包括应付账款、预收款项、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、其他流动负债和租赁负债。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。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2022年9月2日至2022年9月28日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

#### (一) 接受委托

2022年9月1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

接受委托后,项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划,拟定了具体的评估工作方案,组建评估团队。同时,根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

### (三) 现场调查

评估人员于2022年9月2日至2022年9月28日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

#### 1. 资产核实

##### (1)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有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)初步审查和完善产权持有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,评估人员在产权持有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,并和产权持有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房屋建筑物、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产权持有单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下：

(1) 产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例和经营管理结构；

(2) 产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况；

(4) 影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 产权持有单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 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) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 假设和产权持有单位相关的利率、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；

(七) 假设评估基准日后产权持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

(八) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

(九) 假设评估基准日后产权持有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；

(十) 假设评估基准日后产权持有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；

(十一) 假设产权持有单位销售的产品均在其资格允许范围内，且未来不会出现重大质量缺陷或重大诉讼；

(十二) 产权持有单位及下属子公司所使用的房屋建筑物大部分属于租赁性质。本次评估假设上述租约到期后可续租，不因办公场所变化对公司生产经营产生重大影响；

(十三) 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼等事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

(十四) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

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

北京华联综合超市股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 554,469.73 万元，评估价值为 515,698.49 万元，减值额为 38,771.24 万元，减值率为 6.99%；

总负债账面价值为 297,524.84 万元，评估价值为 297,524.84 万元，无评估增减值；

净资产账面价值为 256,944.89 万元，评估价值为 218,173.65 万元，减值额为 38,771.24 万元，减值率为 15.09%。

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：2022 年 04 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 项目        | 账面价值       | 评估价值       | 增值额        | 增值率%      |
|-----------|------------|------------|------------|-----------|
|           | A          | B          | C=B-A      | D=C/A×100 |
| 一、流动资产    | 233,912.05 | 233,912.05 | -          | -         |
| 二、非流动资产   | 320,557.68 | 281,786.44 | -38,771.24 | -12.09    |
| 其中：长期股权投资 | 305,684.39 | 259,575.05 | -46,109.34 | -15.08    |
| 固定资产      | 5,081.59   | 12,653.47  | 7,571.88   | 149.01    |
| 无形资产      | 2,635.74   | 2,401.96   | -233.78    | -8.87     |
| 其他非流动资产   | 7,155.96   | 7,155.96   | -          | -         |
| 资产总计      | 554,469.73 | 515,698.49 | -38,771.24 | -6.99     |
| 三、流动负债    | 291,370.48 | 291,370.48 | -          | -         |
| 四、非流动负债   | 6,154.37   | 6,154.37   | -          | -         |

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债项目

# —资产评估报告

| 项目   | 账面价值       | 评估价值       | 增值额        | 增值率%      |
|------|------------|------------|------------|-----------|
|      | A          | B          | C=B-A      | D=C/A×100 |
| 负债总计 | 297,524.84 | 297,524.84 | -          | -         |
| 净资产  | 256,944.89 | 218,173.65 | -38,771.24 | -15.09    |

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（没有考虑流动性）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)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。

(二)本次评估利用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 07 月 26 日出具的《北京华联综合超市股份有限公司 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-4 月拟置出资产专项审计报告》，审计报告号为致同审字（2022）第 110A024366 号，报告类型为标准无保留意见。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，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。

(三)本次评估范围中的房屋建筑面积约为 7,873.16 平方米（不含子公司），位于北京市西城金融街阜外大街 1 号四川大厦，其中产权持有单位拥有东侧塔楼 4 至 7 层房产，房屋实际用途为办公。截止评估基准日，该房地产未办理房屋所有权证或不动产权证。主要原因是 2006 年 10 月中国光大银行与北京华联综合超市股份有限公司签署的《关于北京市西城区阜外大街 1 号“四川大厦”联建合同之<合同转让协议>》，中国光大银行将联建合同连同在联建合同项下享有的全部权利和义务依法有偿转让予北京华联综合超市股份有限公司。依据此协议，四川大厦东侧塔楼四至七层房产权属关系由北京华联综合超市

股份有限公司承接。由于历史原因上述房屋建筑物已投入使用多年但一直未办理房屋所有权证或不动产权证。

(四)截止评估基准日，子公司注册资本与实收资本不一致情况：

| 序号 | 单位名称           | 持股比例 | 注册资本（万元） | 实收资本（万元） | 备注            |
|----|----------------|------|----------|----------|---------------|
| 1  | 遵义华联综合超市管理有限公司 | 100% | 50.00    |          | 企业未缴纳认缴资本且未经营 |
| 2  | 北京华联综超餐饮管理有限公司 | 100% | 500.00   |          | 企业未缴纳认缴资本且未经营 |
| 3  | 北京安贞惠达商业发展有限公司 | 100% | 3,000.00 |          | 企业未缴纳认缴资本且未经营 |
| 4  | 包头市拓吉联商贸有限公司   | 100% | 5,000.00 |          | 企业未缴纳认缴资本且未经营 |
| 5  | 北京阜诚顺联商业管理有限公司 | 100% | 1,000.00 |          | 企业未缴纳认缴资本且未经营 |

鉴于上述被投资单位均属于全资子公司，未出资额不影响其股东享有持股比例，故产权持有单位实际享有上述全资子公司 100%权益。

(五)抵押担保事项

1)2016 年 3 月，银川海融兴达商业有限公司与兰州银行股份有限公司东兴支行签署了《房屋按揭借款合同》（合同编号：兰银借字 2016 年第 101722016000126 号），银川海融兴达商业有限公司将其拥有的金凤区康平路悦海新天地购物广场 13 号（原 B1 号）综合商业楼-101 地下室房产抵押给兰州银行股份有限公司东兴支行，借款日期为 2016 年 3 月 23 日至 2026 年 3 月 23 日止。具体抵押明细如下：

| 序号 | 坐落位置                                      | 房屋所有权证号               | 规划用途 | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|-------------------------------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| 1  | 金凤区康平路悦海新天地购物广场 13 号（原 B1 号）综合商业楼-101 地下室 | 房权证金凤区字第 2016081024 号 | 商业   | 17,895.08             |

2)2019 年 12 月，呼和浩特市联信达商业有限公司与内蒙古呼和浩特金谷农村商业银行股份有限公司玉泉支行签署了《对公按揭借款合同》（2019 年 02035-B-071），呼和浩特市联信达商业有限公司将其拥有的金宇新天地 BCDE 座及公寓-1 层-101 号房产抵押给内蒙古呼和浩特金谷农村商业银行股份有限公司玉泉支行，借款期限为 2019 年 12 月 12 日至 2029 年 12 月 10 日止。具体抵押明细如下：

| 序号 | 坐落位置                      | 房屋所有权证号                     | 规划用途 | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） |
|----|---------------------------|-----------------------------|------|-----------------------|
| 1  | 金宇新天地 BCDE 座及公寓-1 层-101 号 | 蒙（2020）呼和浩特市不动产权第 0013714 号 | 商业   | 16,851.12             |

3) 2022 年 3 月,江苏紫金华联商用设施运营有限公司与华夏银行股份有限公司北京丰体北路支行签署了《抵押合同》

(YYB5210120220008-21),为保障华夏银行股份有限公司北京丰体北路支行与债务人北京华联集团投资控股有限公司所签订的《流动资金借款合同》,江苏紫金华联商用设施运营有限公司以自有房产为北京华联集团投资控股有限公司提供抵押担保,抵押期限为 2020 年 3 月 25 日至 2023 年 3 月 25 日止,具体抵押明细如下:

| 序号 | 坐落位置               | 权属证号                 | 规划用途    | 建筑/土地面积m²) |
|----|--------------------|----------------------|---------|------------|
| 1  | 江苏省南京市秦淮区石门坎 165 号 | 宁房权证秦变字第 395735 号    | 商业      | 11,660.48  |
| 2  | 江苏省南京市秦淮区石门坎 165 号 | 宁房权证秦变字第 395740 号    | 商业      | 985.25     |
| 3  | 江苏省南京市秦淮区石门坎 165 号 | 宁秦国用(2015) 第 14881 号 | 批发零售 用地 | 11,764.10  |

4) 2022 年 1 月,兰州海融信达商贸有限责任公司与中国建设银行股份有限公司兰州金城支行签署的《最高额抵押合同》

(HTC620760000ZGDB2022N004),兰州海融信达商贸有限责任公司以部分房产为兰州华联综合超市有限公司 4,000.00 万元短期借款提供抵押担保。具体抵押明细如下:

| 序号 | 坐落位置                         | 房屋所有权证号                   | 规划用途 | 建筑面积 (m²) |
|----|------------------------------|---------------------------|------|-----------|
| 1  | 兰州市西固区先锋路街道公园路无字第 02 层 001 室 | 甘(2020)兰州市不动产权第 0064000 号 | 商业   | 2,040.81  |
| 2  | 兰州市西固区先锋路街道公园路无字第 01 层 001 室 | 甘(2020)兰州市不动产权第 0064005 号 | 商业   | 2,617.74  |

5)关联担保情况:

①北京华联综合超市股份有限公司作为担保方情况如下:

| 被担保方 | 担保金额(万元)  | 借款起始日            | 借款终止日            | 担保是否已经履行完毕 |
|------|-----------|------------------|------------------|------------|
| 华联集团 | 10,000.00 | 2021 年 12 月 21 日 | 2022 年 12 月 20 日 | 否          |
| 华联集团 | 6,860.00  | 2021 年 6 月 11 日  | 2024 年 6 月 7 日   | 否          |
| 华联集团 | 16,000.00 | 2022 年 3 月 29 日  | 2023 年 3 月 29 日  | 否          |

②北京华联综合超市股份有限公司作为被担保方情况如下:

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债项目  
—资产评估报告

| 被担保方 | 担保金额（万元） | 借款起始日       | 借款终止日       | 担保是否已经履行完毕 |
|------|----------|-------------|-------------|------------|
| 华联集团 | 4,500.00 | 2021年7月13日  | 2022年7月12日  | 否          |
| 华联集团 | 3,000.00 | 2021年12月29日 | 2022年12月28日 | 否          |
| 华联集团 | 500.00   | 2021年1月24日  | 2023年1月24日  | 否          |
| 华联集团 | 5,000.00 | 2022年3月14日  | 2023年3月13日  | 否          |
| 华联集团 | 5,000.00 | 2022年1月11日  | 2023年1月10日  | 否          |
| 华联集团 | 4,000.00 | 2022年1月20日  | 2023年1月17日  | 否          |
| 华联集团 | 786.18   | 2021年1月6日   | 2023年1月5日   | 否          |
| 华联集团 | 1,657.10 | 2022年1月19日  | 2023年1月18日  | 否          |
| 华联集团 | 624.68   | 2022年2月14日  | 2023年2月13日  | 否          |
| 华联集团 | 931.79   | 2022年2月25日  | 2023年2月24日  | 否          |
| 华联集团 | 7,998.16 | 2021年1月18日  | 2022年9月4日   | 否          |

③北京华联综合超市股份有限公司为子公司提供担保情况如下：

| 被担保方 | 担保金额（万元）  | 借款起始日       | 借款终止日      | 担保是否已经履行完毕 |
|------|-----------|-------------|------------|------------|
| 广西华联 | 5,000.00  | 2021年7月1日   | 2022年7月1日  | 否          |
| 广西华联 | 5,000.00  | 2022年1月20日  | 2023年1月20日 | 否          |
| 广西华联 | 5,000.00  | 2022年1月27日  | 2023年1月27日 | 否          |
| 贵州华联 | 5,000.00  | 2021年7月2日   | 2022年7月2日  | 否          |
| 贵州华联 | 20,000.00 | 2021年10月18日 | 2022年9月15日 | 否          |
| 兰州华联 | 8,000.00  | 2021年7月5日   | 2022年7月4日  | 否          |
| 青海华联 | 10,000.00 | 2021年7月27日  | 2022年7月26日 | 否          |

6)相互融资担保协议

2022年4月，北京华联综合超市股份有限公司召开的2021年度股东大会审议通过，北京华联综合超市股份有限公司与北京华联集团控股有限公司签署《相互融资担保协议》，北京华联综合超市股份有限公司同意为北京华联集团控股有限公司或其控股子公司向金融机构借款提供担保，担保金额不超过9亿元；北京华联集团控股有限公司同意在《相互融资担保协议》的一年有效期内，为北京华联综合超市股份有限公司或北京华联综合超市股份有限公司的控股子公司提供相应的担保。

(六)未决诉讼情况

①泰国天丝医药保健公司和国内红牛（红牛维他命饮料有限公司、北京红牛饮料销售有限公司）因“红牛”商标争议影响到各代理商、零售商。2021年4月，天丝医药在北京朝阳区法院起诉北京华联综合超市股份有限公司及安贞分公司，要求停止销售国内红牛供货的红牛饮料并索赔1,512万元，同时申请诉讼保全1,512万元。2021年12月，北京朝阳区人民法院开庭审理，尚未作出判决。该案主要是受中外红牛商标之争影响，北京华联综合超市股份有限公司作为零售商已尽合理注意义务，按商标法承担责任可能性较小。

②北京五岳峰装饰工程有限公司（“五岳峰”）2019年承包北京华联综合超市股份有限公司西安新府店装修工程，合同为固定总价924.50万元。北京华联综合超市股份有限公司已支付150万元，工程完工后，五岳峰申报结算金额为1,842.40万元，双方就结算金额未达成一致，余款因未完成结算未支付。2021年6月，五岳峰向西安未央区人民法院起诉，要求支付工程款1,692.40万元及利息，总计1,818.03万元，并申请了诉前保全1,818.03万元。截止评估基准日，该案处于一审阶段。

③2009年，北京华联综合超市股份有限公司与北京邦泰摩尔资产管理有限公司（“邦泰摩尔”）签订《房屋租赁合同》，租赁期限为15年。2021年12月，北京华联综合超市股份有限公司向邦泰摩尔发函单方解除双方签订的《房屋租赁合同》。2022年1月，邦泰摩尔向北京市海淀区人民法院起诉，要求北京华联综合超市股份有限公司支付2021年第四季度房屋租金368.60万元及利息、单方解约给邦泰摩尔造成的经济损失1,474.42万元，总计1,843.02万元，并申请了诉前保全1,105.81万元。目前该案尚未开庭审理。

#### （七）关联承诺事项

北京华联综合超市股份有限公司于2018年与BHG百货签订《关于北京百好吉社区百货有限公司之盈利预测补偿协议》，协议中约定，利润承诺期为三年，分别为2018年度、2019年度及2020年度。上述事项经第七届董事会第三十五次会议和2021年第一次临时股东大会

决议，北京华联综合超市股份有限公司同意 BHG 百货将原定 2020 年度的业绩承诺延期至 2021 年度履行。考虑到北京华联综合超市股份有限公司与北京百好吉社区百货有限公司并购时间不长，结合 2021 年度利润承诺完成情况，本次对于北京百好吉社区百货有限公司的评估值按照并购成本扣除已计提的商誉减值准备后的账面净额确认。

#### (八)税收优惠情况

根据财政部、国家税务总局、海关总署《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号）、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的公告》（2012 年第 12 号）以及广西壮族自治区地方税务局 2012 年第 7 号《关于贯彻落实西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》的规定，并分别经广西自治区地方税务局直属税务分局 2012 年第 116 号《企业所得税减免税备案告知书》、梧州市蝶山区地方税务局 2012 年第 3 号和第 4 号《企业所得税备案类税收优惠备案告知书》备案确认，广西华联、梧州分公司、梧州二分公司自 2011 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止，减按 15% 的税率缴纳企业所得税。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（2020 年第 23 号）的规定，广西华联、贵州华联自 2021 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日止，减按 15% 的税率缴纳企业所得税。

(九)2020 年 11 月，下属全资子公司呼和浩特市拓吉联商贸有限公司与呼和浩特深商投文化产业投资有限公司签订了《商品房买卖合同（预售）》，拟购买呼和浩特民族影视文体产业园 2 号楼地上一层的 143 号、144 号、164 号和 165 号、166 号房及地下一层的-102 号、-103 号、-129 号房，合同总价为 16,940.60 万元。截止评估基准日，呼和浩特市拓吉联商贸有限公司已支付 3,000 万元，对于该部分商品房本次评估按账面值确认。

(十)2022 年 1-4 月，北京华联综合超市股份有限公司与全资子公司北京华联生活超市有限公司（简称“北京华联”）签订股权转让协

议，其将所持兰州华联、内蒙古华联、贵州华联、青海华联、辽宁北华联、山西华联、西宁华联及包头华联 100%股权全部转让给北京华联，以 2021 年 12 月 31 日净资产并合理考虑其他影响因素为基础，确定交易作价 70,733.93 万元。截止评估基准日，兰州华联、贵州华联、辽宁北华联已完成工商变更手续，内蒙古华联、青海华联、山西华联、西宁华联、包头华联正在办理工商变更中。

#### (十一)评估基准日期后事项

1) 2020 年 11 月，全资子公司呼和浩特拓吉联与呼和浩特深商投文化产业投资有限公司（“深商投”）签订《商品房买卖合同（预售）》，拟购买呼和浩特民族影视文体产业园 2 号楼地上一层的 143 号、144 号、164 号和 165 号、166 号房及地下一层的-102 号、-103 3-7-113 号、-129 号房，合同约定，合同总价 16,940.60 万元，买受人呼和浩特拓吉联应于合同签订后 15 个工作日内支付第一笔购房款 3,000.00 万元，深商投应于买受人支付第一笔购房款后 20 个工作日内办理完成预售网签备案，在 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 6 月 1 日之间，交付符合交付条件的房屋。呼和浩特拓吉联已经按合同约定按期支付了第一笔购房款 3,000.00 万元。由于深商投一直未按合同约定交付房屋，呼和浩特拓吉联于 2022 年 6 月向呼和浩特市赛罕区人民法院提起民事诉讼，要求解除合同，对方返还全部已付购房款 3,000.00 万元及利息 799.50 万元（暂计至 2022 年 5 月 20 日，应计至实际返还之日止），同时申请财产保全，请求依法冻结、查封、扣押深商投价值人民币 3,799.50 万元的财产。

2) 评估基准日后北京华联综合超市股份有限公司及其子公司有 5 家门店涉及闭店，评估师根据其预计闭店的计划，对上述 5 家门店的长期待摊费用按照剩余受益期进行评估。截止评估报告出具日，除紫荆店外，其余 4 家均已闭店。具体明细如下：

| 公司名称                 | 店名    | 预计闭店时间    |
|----------------------|-------|-----------|
| 江苏北华联超市有限公司南京雨花东路分公司 | 紫荆店   | 2023/4/30 |
| 江苏北华联超市有限公司镇江中山东路分公司 | 镇江苏宁店 | 2022/6/15 |
| 北京华联生活超市有限公司通州杨庄分公司  | 通州杨庄店 | 2022/7/1  |

北京华联综合超市股份有限公司拟将其持有的全部资产、负债转让给北京华联集团投资控股有限公司或其指定的第三方所涉及的北京华联综合超市股份有限公司全部资产及负债项目

—资产评估报告

| 公司名称                 | 店名   | 预计闭店时间    |
|----------------------|------|-----------|
| 北京华联生活超市有限公司昌平回龙观分公司 | 回龙观店 | 2022/7/31 |
| 吉林北华联综合超市有限公司长春高新分公司 | 高新店  | 2022/7/1  |

(十二)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产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。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论,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其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求,根据委托履行必要的评估程序后,由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 9 月 28 日。

法定代表人: 权忠光

资产评估师:

李文彪  
资产评估师  
李文彪  
11090048

资产评估师:

郁宁  
资产评估师  
郁宁  
11001118

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年九月二十八日

## 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、产权持有单位审计报告；
- 附件三、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、签名资产评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；
- 附件九、中国证券监督管理委员会首批《从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息》备案公告；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。