

北京王府井百货（集团）股份有限公司
拟收购陕西赛高投资管理有限公司拥有的
西安赛高城市广场商业裙房及地下车库项目
资产评估报告

中和评报字（2015）第 BJV1094D001 号



二〇一五年十月三十一日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、 委托方、产权持有者及其他评估报告使用者	3
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估原则	7
七、 评估依据	8
八、 评估方法	10
九、 评估程序实施过程和情况	10
十、 评估假设	12
十一、 评估结论	13
十二、 特别事项说明	13
十三、 评估报告使用限制说明	14
十四、 评估报告日	15
资产评估报告书附件	16

注册资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 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，并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。

5. 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。

北京王府井百货（集团）股份有限公司
拟收购陕西赛高投资管理有限公司拥有的
西安赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产项目
资产评估报告

中和评报字（2015）第 BJV1094D001 号

摘 要

北京王府井百货（集团）股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的陕西赛高投资管理有限公司位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产在评估基准日 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，继续使用前提下，经市场法和收益法评估，北京王府井百货（集团）股份有限公司委托评估的陕西赛高投资管理有限公司位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产账面值 138,333.28 万元，评估值 188,966.72 万元(其中商业裙房 174,624.54 万元，地下车库 14,342.19 万元)，增值额 50,633.44 万元，增值率 36.60%。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京王府井百货（集团）股份有限公司
拟收购西安赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产项目
资产评估报告

中和评报字（2015）第 BJV1094D001 号

北京王府井百货（集团）股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购的陕西赛高投资管理有限公司位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产在评估基准日 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

委托方：北京王府井百货（集团）股份有限公司

产权持有者：陕西赛高投资管理有限公司

（一）委托方简介

企业名称：北京王府井百货(集团)股份有限公司

住所：北京市东城区王府井大街 255 号

注册资金：46,276.8088 万元人民币

实收资本：46,276.8088 万元人民币

法定代表人：刘冰

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期： 1993 年 4 月 28 日

经营范围：许可经营项目：以下项目限下属分支机构经营：销售糕点、酒、饮料、散装干果、定性包装食品、粮油、食品、副食品、烟、健字药品、化学药制剂、医疗器械、音像制品、电子出版物、图书、期刊报纸、保险柜、汽车配件、烘烤销售面包、美容、餐饮服务、代理家财保险、电子游艺、汽车货运、制造加工裤子；服装、纺织品的制造加工；洗染、现场销售面包、糕点；经营儿童娱乐设施。

一般经营项目：购销百货、通讯器材、针纺织品、五金交电化工、工艺美术品、金银制品、仪器仪表、电子计算机及其配件、新闻纸、凹版纸、纸袋纸、家具、民用建材、日用杂品、花卉、饮食炊事机械、制冷空调设备、金属材料、机械电器设备、化工轻工材料；室内装饰设计；音乐欣赏、舞会、摄影、游艺活动、仓储、日用电器、电子器具、日用品修理；文化用品修理；设计、制造、代理、发布室内及户外广告；商业广告；设备租赁、房屋租赁、货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）产权持有者

产权持有者为陕西赛高投资管理有限公司

陕西赛高投资管理有限公司

工商注册号： 350200400003728

住所： 西安市经济技术开发区未央路 B2 区 1 幢 32701 室

法定代表人： 安昆

注册资本： 壹仟万元人民币

公司类型： 有限责任公司（法人独资）

经营范围：城市广场建设开发和运营；自有房租赁；地下停车场的经营和管理；企业管理咨询；商业运营管理咨询；市场营销策划及推广；房地产开发；日用百货、服装鞋帽、建材、五金交电、电子产品的销售。（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）

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

二、评估目的

委托方拟收购陕西赛高投资管理有限公司位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产，需要对委估房地产进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值，为委托方收购委估房地产提供价值依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是陕西赛高投资管理有限公司通过房地产开发持有的西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产于评估基准日的市场价值，具体评估范围包括陕西赛高投资管理有限公司名下的西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库房地产。

评估对象位于西安经济技术开发区的核心位置——行政中心区，紧临西安主干道未央大道，与地铁二号线和四号线交汇处的行政中心站无缝对接，周边政府机构和写字楼众多，已聚集了世纪金花、金鹰国际、开元百货、民生国际、万豪国际酒店、中影国际城等高端服务品牌，并以未央路为纵轴，以凤城一路至凤城十二路为横轴，形成了一个大型的高端城市商圈。

评估对象所处的西安经济技术开发区市政基础设施完善，区内 20-60 米宽的道路路网基本建成，城市供水充沛，水质优良，区内日供水量 10 万吨，供电已建成 110KV 变电站 6 座，总容量达 75 万 KVA，陕北天然气管道在区内设置门站，可满足入区项目生产与生活需要，区内采取集中供热方式，已建成 80 蒸吨和 300 蒸吨的供热站各一座，污水排放通畅，污水处理能力 25 万吨，远期可达 50 万吨，光纤、数字微波、卫星、程控交换、数据与多

媒体等多种通信网络覆盖全区，中国四大互联网中心节点之一的西部数据中心也位于区内。

西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库为框剪结构9层综合商业楼，地上6层，地下3层，地下一层至地上六层为商业裙房，地下一层至地下三层为地下车库，预计2015年12月完工，水、电、卫、通讯、中央空调、烟感报警、楼层可视监控、扶梯、观光梯、货梯，消防设施等配套服务设施齐全。

根据产权持有者的介绍，赛高城市广场位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西，属凤八商圈，总占地面积约 92 亩，总建筑面积近 50 万平方米，项目总投资 30 多亿元。分为五星级酒店、购物中心及写字楼、酒店式公寓三个项目。其中陕西赛高投资管理有限公司开发的项目为购物中心及写字楼项目，占地 47.641 亩，总建筑面积 299,630 m²，其中地上占 212,000 m²，地下占 87,630 m²，规划停车位 1,870 个，容积率为 6.67，绿化率达 18%。目前项目已在经开区管委会备案，具备土地证、规划用地许可证、建设工程规划许可证、施工许可证。项目预计 2015 年 12 月完工，因整体工程尚未完工的原因尚未办理房屋所有权证，被评估单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积为企业实际测量面积，若新办理的房屋所有权证证载面积存在差异，评估值应根据房屋所有权证证载面积进行调整。西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库尚未完工，预计 2015 年 12 月完工，施工正在正常进行中。具体评估范围如下：

序号	房地产名称	《房屋所有权证》编号	建筑面积(平方米)	设计用途	实际用途
1	赛高城市广场商业裙房地下一层	尚未办理	26,939.18	商业	商业
2	赛高城市广场商业裙房一层	尚未办理	21,039.38	商业	商业
3	赛高城市广场商业裙房二层	尚未办理	21,159.76	商业	商业
4	赛高城市广场商业裙房	尚未办理	21,866.14	商业	商业

	三层				
5	赛高城市广场商业裙房 四层	尚未办理	21,440.58	商业	商业
6	赛高城市广场商业裙房 五层	尚未办理	21,548.60	商业	商业
7	赛高城市广场商业裙房 六层	尚未办理	13,263.00	商业	商业
8	赛高城市广场地下车库	尚未办理	736 个	停车位	停车位

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有者所申报评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论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

本报告的评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。评估基准日是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循独立性、客观性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循资产继续使用原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

王府井百货（集团）股份有限公司二〇一五年第十四次总裁办公会会议纪要。

(二) 法律、法规及准则依据

1. 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）；
2. 中华人民共和国公司法（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订通过）；
3. 中华人民共和国物权法（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 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通过）；
5. 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通过）；
6. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
8. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；
9. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
10. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》国资发产权[2013]64号；
12. 《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；
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941号；

14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

15. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5号；

16. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》京国资发[2012]32号。

准则依据

17. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

18. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

19. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

20. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

21. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

22. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

23. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

24. 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

25. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；

26. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；

27. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

28. 《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；

29. 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2001；

30. 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999。

（一） 产权依据

- 1、《中华人民共和国建设工程规划许可证》;
- 2、被评估资产取得合同、付款凭证。

八、评估方法

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择市场法和收益法进行评估。具体的评估方法如下：

市场比较法：根据替代原则，选取同一供需圈内、同一性质、同一结构类型的近期内已发生交易的三宗交易案例，参照该案例的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，求取评估对象的房地产现值。

市场比较法的基本公式如下：

评估对象市场价格 = 比较案例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

收益法是运用适当的报酬率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常净收益折算到评估基准日上的现值，求其之和来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。即购买一宗一定使用年限的房地产，等于在这个年期内可以在将来源源不断地获得年净收益，那么，以现有的一个货币额与这将来源源不断的年收益的现值之和等同起来，这个货币额即是该房地产的价格，称为收益价格。

假设评估对象在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V = \frac{a}{y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + y} \right)^t \right]$$

V：每平方米房地产市场现值

a：每平方米房地产年纯收益

y：房地产还原利率

t: 可收益年限

g: 净收益逐年递增比例值

九、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本公司接受委托前,与委托方的有关人员进行了会谈,详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上,本公司遵照国家有关法规与委托方签署了《资产评估业务约定书》,并拟定了相应的评估计划。

(二) 资产清查

根据陕西赛高投资管理有限公司提供的评估申报资料,评估人员于2015年10月24日至2015年10月27日对申报的资产进行了必要的调查、核实。听取有关人员对待评资产历史和现状的介绍,对申报的资产进行现场清查核实。

房屋建筑物的清查

建筑物的现场勘察:本次委托评估的建筑物为商业楼和地下车库。我公司评估人员在2015年10月24日进驻评估现场后,对于建、构筑物,根据企业提供的建筑物评估申报表,所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况,详细进行了现场清查核实,结合查阅主要建筑物的相关图纸,对申报表与实物不符的部分进行纠正,除核对建筑物的数量及内容是否与申报情况一致外,主要查看:建筑物结构、设施,配套状况及装修进度等情况。

评估人员对于房屋建筑物进行全面的清查,逐个核实资产的情况。对于与申报的资产不符的根据实际情况,在征求企业有关人员意见的前提下,按照实际情况进行调整。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行调查和分析，必要时进行适当的调整，在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《资产评估准则－评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

1. 一般性假设

① 本报告以陕西赛高投资管理有限公司提供的资料真实、合法、完整为假设前提。

② 陕西赛高投资管理有限公司合法、有偿取得房地产产权，并已经依法全额支付了相关税费和土地出让金。

③ 估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

④ 北京王府井百货（集团）股份有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

⑤ 国家现行的税赋基准及税率，银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对性假设

① 委估房地产在建工程及配套设施可以在 2015 年 12 月全部完工，并按

双方达成的交付标准交付给委托方，并在使用方式上与现时保持一致；

②委估房地产预计 2015 年 12 月全部完工，尚需投入的款项是由产权持有者负担。

③我们在本报告中得出的委估房地产的价值，是其全部完工后的价值。

十一、评估结论

中和资产评估有限公司接受委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正和科学的原则，按照必要的评估程序，对陕西赛高投资管理有限公司通过房地产开发持有的于评估基准日 2015 年 9 月 30 日申报西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库房地产，运用市场法和收益法进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出如下结论：

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，继续使用前提下，经市场法和收益法评估，北京王府井百货（集团）股份有限公司委托评估的陕西赛高投资管理有限公司位于西安经济技术开发区凤城八路以南未央路以西赛高城市广场商业裙房及地下车库的房地产账面值 138,333.28 万元，评估值 188,966.72 万元（其中，商业裙房采用市场法和收益法进行评估，以两种方法评估结果的平均值 174,624.54 万元作为评估值；地下车库采用市场法进行评估，评估值为 14,342.19 万元）。增值额 50,633.44 万元，增值率 36.60%。

十二、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑将来可能承担的抵押事宜，以及特殊交易可能追加付出的价格等对评估价值的影响，

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他不可抗力对资产价格的影响，当前述条件以及评估中遵循的继续使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 对产权持有者存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 评估对象预计 2015 年 12 月全部完工，后续尚需投入的款项由产权持有者负担。

4. 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，针对本项目的资产产权证，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以资产继续使用为前提条件。

2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 根据相关规定本报告需提交国有资产主管部门备案，完成备案手续后方可用于实现规定的经济行为。

5. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、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。

6. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 9 月 29 日使用本评估结果无效。

7. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期：二〇一五年十月三十一日。

法定代表人/授权代表：

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人：

二〇一五年十月三十一日

注册资产评估师

评估报告复核人：

资产评估报告书附件

附件一、评估明细表；

附件二、委托方营业执照复印件；

附件三、产权持有者营业执照复印件；

附件四、王府井百货（集团）股份有限公司二〇一五年第十四次总裁办公会会议纪要；

附件五、评估对象的房地产权证复印件；

附件六、委托方承诺函；

附件七、产权持有者承诺函；

附件八、签字注册资产评估师承诺函；

附件九、中和资产评估有限公司营业执照复印件；

附件十、中和资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；

附件十一、签字注册资产评估师资格证书复印件；

附件十二、法定代表人授权书影印件；

附件十三、资产评估业务约定书影印件。