

北京华联商厦股份有限公司转让北京海融兴
达商业管理有限公司股权项目
评估说明

中企华评报字(2016)第 1057 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年三月十八日



目录

| | |
|------------------------------|----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 | 1 |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 | 2 |
| 第三部分 资产评估说明 | 3 |
| 第一章 评估对象与评估范围说明 | 4 |
| 一、 评估对象与评估范围 | 4 |
| 二、 企业申报的实物资产情况 | 4 |
| 三、 企业申报的无形资产情况 | 6 |
| 四、 企业申报的表外资产情况 | 6 |
| 五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 | 6 |
| 第二章 资产核实情况总体说明 | 7 |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 | 7 |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法 | 8 |
| 三、 核实结论 | 8 |
| 第三章 资产基础法评估技术说明 | 9 |
| 一、 流动资产评估技术说明 | 9 |
| 二、 投资性房地产 | 13 |
| 三、 机器设备评估技术说明 | 19 |
| 四、 长期待摊费用 | 22 |
| 五、 递延所得税资产评估技术说明 | 22 |
| 六、 负债评估技术说明 | 22 |
| 第四章 评估结论及分析 | 27 |
| 一、 评估结论 | 27 |
| 二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 | 28 |

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写，共包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、评估结论及分析共四章。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是北京海融兴达商业管理有限公司的股东全部权益。

评估范围是北京海融兴达商业管理有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

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、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为121,945.33万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为90,981.33万元；净资产账面价值30,964.00万元。

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，并发表了无保留审计意见。

(三)委托评估的资产权属状况

北京海融兴达商业管理有限公司对纳入评估范围的资产均拥有所有权或使用权。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、机器设备和电子设备。实物资产的类型及特点如下：

(一)投资性房地产

委托评估的为公司买入的位于北京市朝阳区朝阳区朝阳北路17号楼的商业地产项目。

坐落位置：北京市朝阳区常营乡

结构类型：框架结构局部钢结构

层数层高：地下二层、地上四层，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。

建成时间：2013年10月；
 建筑面积：102061.16平方米；
 功能划分：商业用房。
 具体产权证：

| 房产证号 | 房号 | 用途 | 建筑面积(平方米) |
|----------------|-------------|----|-----------|
| 京朝字第 1295279 号 | 17-3-301 | 商业 | 5496.87 |
| 京朝字第 1293068 号 | 17-3-302 | 商业 | 895.75 |
| 京朝字第 1295280 号 | 17-1-107 | 商业 | 412.14 |
| 京朝字第 1295254 号 | 17-1-106 | 商业 | 1195.54 |
| 京朝字第 1295246 号 | 17-1-108 | 商业 | 530.14 |
| 京朝字第 1295253 号 | 17-1-105 | 商业 | 3500.69 |
| 京朝字第 1293063 号 | 17-4-601 | 商业 | 12.34 |
| 京朝字第 1293042 号 | 17-4-501 | 商业 | 687.6 |
| 京朝字第 1295266 号 | 17-/1/3-109 | 商业 | 55962.02 |
| 京朝字第 1295249 号 | 17-/2-201 | 车库 | 6647.99 |
| 京朝字第 1295269 号 | 17-2-201 | 商业 | 5085.22 |
| 京朝字第 1295247 号 | 17-/1-101 | 车库 | 14878.42 |
| 京朝字第 1295270 号 | 17-2-202 | 商业 | 263.39 |
| 京朝字第 1295272 号 | 17-2-203 | 商业 | 1648.27 |
| 京朝字第 1293044 号 | 17-4-401 | 商业 | 4844.78 |
| 合计 | | | 102061.16 |

框架结构局部钢结构。地下二层、地上四层，总建筑面积102061.16平方米，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。箱型钢筋混凝土基础，现浇钢筋混凝土矩形柱、园柱，矩形梁、平板楼板。加气混凝土填充墙及内墙，现浇混凝土板屋面，保温层及沥青卷材防水层，上做水泥砂浆保护层。外装修为玻璃幕墙、涂料、铝板、花岗岩墙面，全玻璃大门，固定玻璃窗及铝合金窗。内装饰为釉面砖楼面，墙面喷涂料，轻钢龙骨石膏板吊顶。

配套工程：给排水系统：为给水钢管、铸铁排水管。设供水、消防及中水处理。电气系统为动力用电设配电柜及配电箱、照明部分尚未完工。建筑内配备电梯（直梯、扶梯）、通风系统集中空调、智能化系统（电视、电话、广播、网络、监控、烟感、喷淋）等。

评估现场勘查上述资产基本完好，房屋未见明显损坏，局部有装饰变形、脱落，不影响使用；设备完好。

(二)设备类

至评估基准日，委估设备类资产主要包括机器设备和电子办公设

备，其中机器设备主要为电梯、客梯等，电子设备主要为电脑、相机、办公家具等，设备分布于企业的行政办公场所。至评估基准日使用状况良好。

三、企业申报的无形资产情况

无

四、企业申报的表外资产情况

无。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为流动资产(负债)、房地产、机器设备等 3 个专业的评估人员，并制定了详细的现场清查核实计划。2016 年 3 月 13 日至 2016 年 3 月 17 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

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申报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的填报，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提交的资产评估申报明细表

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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

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申报明细表

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申报明细表，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、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。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|---------|---------------|
| 货币资金 | 11,645,899.25 |
| 应收账款合计 | 2,302,320.89 |
| 减：坏帐准备 | 115,116.04 |
| 应收帐款净额 | 2,187,204.85 |
| 其他应收款合计 | 11,982.68 |
| 减：坏帐准备 | 599.13 |
| 其他应收款净额 | 11,383.55 |
| 其他流动资产 | 1,038,459.68 |
| 流动资产合计 | 14,882,947.33 |

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对帐单、合同以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；通过查阅银行对账单、向债务单位询证、与企业有关职能部门的人员访谈、查阅形成资产的有关合同等方式，对资产价值实现的途径、影响价值的因素等，进行了全面了解和确认。同时，对债权类资产的坏账风险程度及其影响因素，在清查中予以了关注。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了相关服务

的销售渠道及模式；询问了客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

评估基准日货币资金核算内容为存款现金和银行存款。

1.1 现金

评估基准日库存现金账面价值 **73,526.20** 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为： $\text{盘点日库存现金数} + \text{评估基准日至盘点日前现金支出数} - \text{基准日至盘点日前现金收入数} = \text{评估基准日现金金额}$ 。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 **73,526.20** 元。

1.2 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 **11,572,373.05** 元，全部为人民币存款。核算内容为工行管庄支行、交行海淀支行等的存款。

评估人员对银行存款都进行了函证，并取得了银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 **8,237,145.61** 元。

2.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 **2,302,320.89** 元，坏账准备 **115,116.04** 元，净额 **2,187,204.85** 元。核算内容为被评估单位应收的固定租金、运营管理费。

评估人员向被评估单位调查了解了应收款形成的原因、应收单位的资信情况、历史年度应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定应收账款的风险损失，同时将评估基准日计提的应收款项坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

2.1 对有充分证据表明全额损失的应收款项评估为零；

2.2 对有充分证据表明可以全额回收的应收款项以账面余额作为评估值；

2.3 对可能有部分不能回收或有回收风险的应收款项，采用应收款项账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收款项可收回金额。

2.3.1 账龄在一年以内(含一年)的应收款项按其账面余额的 5%计取；

2.3.2 账龄在一至二年(含二年)的应收款项按其账面余额的 10%计取；

2.3.3 账龄在二至三年(含三年)的应收款项按其账面余额的 15%计取；

2.3.4 账龄在三年以上的应收款项按其账面余额的 20%计取；

根据上述原则，本次应收账款的评估风险损失为 115,116.04 元，应收账款评估值为 2,187,204.85 元，无评估增减值。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 11,982.68 元，坏账准备 599.13 元，净额 11,383.55 元，核算内容为应收的备用金和保险。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定应收账款的风险损失，同时将评估基准日计提的应收款项坏账准备评估为零。具体评估方法如下：

3.1 对有充分证据表明全额损失的应收款项评估为零；

3.2 对有充分证据表明可以全额回收的应收款项以账面余额作为评估值；

3.3 对可能有部分不能回收或有回收风险的应收款项，采用应收款项账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收款项可收回金额。

3.3.1 账龄在一年以内(含一年)的应收款项按其账面余额的 5%计取；

3.3.2 账龄在一至二年(含二年)的应收款项按其账面余额的 10%计取；

3.3.3 账龄在二至三年(含三年)的应收款项按其账面余额的 15%计取；

3.3.4 账龄在三年以上的应收款项按其账面余额的 20%计取；

根据上述原则，本次其他应收账款的评估风险损失为 599.13 元，其他应收账款评估值为 11,383.55 元，无评估增减值。

4.其他流动资产

截至评估基准日其他流动资产账面值 1,038,459.68 元，主要为预缴的增值税。

评估人员了解其他流动资产形成的原因，查阅相关合同、明细账、完税凭证，确认资产真实，以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产的评估值为 1,038,459.68 元。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---------|---------------|---------------|-------------|---------|
| 货币资金 | 11,645,899.25 | 11,645,899.25 | - | - |
| 应收账款合计 | 2,302,320.89 | 2,302,320.89 | - | - |
| 减：坏帐准备 | 115,116.04 | | -115,116.04 | -100.00 |
| 应收帐款净额 | 2,187,204.85 | 2,187,204.85 | - | - |
| 其他应收款合计 | 11,982.68 | 11,982.68 | - | - |
| 减：坏帐准备 | 599.13 | | -599.13 | -100.00 |
| 其他应收款净额 | 11,383.55 | 11,383.55 | - | - |
| 其他流动资产 | 1,038,459.68 | 1,038,459.68 | - | - |
| 流动资产合计 | 14,882,947.33 | 14,882,947.33 | - | - |

流动资产评估值 14,882,947.33 元，无增减值变化。

二、投资性房地产

(一)概况

委托评估的为公司买入的位于北京市朝阳区朝阳区朝阳北路 17 号楼的商业地产项目。

坐落位置：北京市朝阳区常营乡

结构类型：框架结构局部钢结构

层数层高：地下二层、地上四层，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。

建成时间：2013年10月；

建筑面积：102061.16平方米；

功能划分：商业用房。

具体产权证：

| 房产证号 | 房号 | 用途 | 建筑面积(平方米) |
|----------------|-------------|----|-----------|
| 京朝字第 1295279 号 | 17-3-301 | 商业 | 5496.87 |
| 京朝字第 1293068 号 | 17-3-302 | 商业 | 895.75 |
| 京朝字第 1295280 号 | 17-1-107 | 商业 | 412.14 |
| 京朝字第 1295254 号 | 17-1-106 | 商业 | 1195.54 |
| 京朝字第 1295246 号 | 17-1-108 | 商业 | 530.14 |
| 京朝字第 1295253 号 | 17-1-105 | 商业 | 3500.69 |
| 京朝字第 1293063 号 | 17-4-601 | 商业 | 12.34 |
| 京朝字第 1293042 号 | 17-4-501 | 商业 | 687.6 |
| 京朝字第 1295266 号 | 17-/1/3-109 | 商业 | 55962.02 |
| 京朝字第 1295249 号 | 17-/2-201 | 车库 | 6647.99 |
| 京朝字第 1295269 号 | 17-2-201 | 商业 | 5085.22 |
| 京朝字第 1295247 号 | 17-/1-101 | 车库 | 14878.42 |
| 京朝字第 1295270 号 | 17-2-202 | 商业 | 263.39 |
| 京朝字第 1295272 号 | 17-2-203 | 商业 | 1648.27 |
| 京朝字第 1293044 号 | 17-4-401 | 商业 | 4844.78 |
| 合计 | | | 102061.16 |

框架结构局部钢结构。地下二层、地上四层，总建筑面积：102061.16平方米，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。箱型钢筋混凝土基础，现浇钢筋混凝土矩形柱、园柱，矩形梁、平板楼板。加气混凝土填充墙及内墙，现浇混凝土板屋面，保温层及沥青卷材防水层，上做水泥砂浆保护层。外装修为玻璃幕墙、涂料、铝板、花岗岩墙面，全玻璃大门，固定玻璃窗及铝合金

窗。内装饰为釉面砖楼面，墙面喷涂料，轻钢龙骨石膏板吊顶。

配套工程：给排水系统：为给水钢管、铸铁排水管。设供水、消防及中水处理。电气系统为动力用电设配电柜及配电箱、照明部分尚未完工。建筑内配备电梯（直梯、扶梯）、通风系统集中空调、智能化系统（电视、电话、广播、网络、监控、烟感、喷淋）等。

（二）核实过程

1. 核对原始资料

针对企业提供的建筑物明细清单，通过账表核对和询问的方式，了解申报资产的形成背景、产权状况、使用情况与分布地点，排除可能存在的重复申报等情况，并初步判断和认证申报资产的真实性。在核对、询问与了解后，协助资产申报单位准确、完整地填写资产申报评估明细表，使账、证、表对应一致。

2. 市场调查

根据评估需要，评估人员到当地建设管理部门及被评估单位资产管理部门进行调查咨询，对当地的房地产市场进行调查了解，了解待估房屋建筑物周边的房地产市场价格等相关的信息，搜集评估所需要的相关资料。

3. 现场勘察

在原始资料核对后，对纳入本次评估范围内的房屋资产进行实地勘察，以进一步查证申报资产的数量与存在的真实性，同时了解估价建筑物的具体分布地点、结构品质、使用效能、当前的维护与成新状况，并对资产申报表上某些与实物不相符的部分进行了更正，如资产名称、数量、建筑结构等。

在进行现场勘察中，评估人员着重观察了影响资产价值的建筑结构特征、内外装修和内部设施的完好、完善情况及形象进度：

3.1 结构方面

至现场勘查日，建筑物主体结构已完工。针对估价建筑物已存在的基础型式、基础材料和尺寸，咨询工程设计部门，查阅有关地质报告书，了解建筑物所在地的地震裂度、地质构造等对其使用安全的影响程度，结合查勘情况对估价对象的安全度予以合理评判。

根据结构类型和使用要求，对承重构件梁、板、柱、墙是否存在变形、开裂、露筋、麻面、有无风化和风化程度等进行较详细地观察和记录。

3.2 装饰方面

至现场勘查日，装修工程正在施工，评估人员主要查看内外装修使用的材质、施工质量、施工进度，并了解所用装饰材料的耐久性。

3.3 内部设施

着重查看水暖电通讯设施配置的标准、购建材质、施工进度，了解能否满足使用要求。

3.4 围护结构

查勘非承重墙、门窗、隔断、散水、防水和保温隔热等有无损坏、丢失、腐烂、开裂等当前的存在状况。

4. 勘查结果

经现场勘察，基本情况如下：

4.1 基础：根据当地地质情况及生产的需要，经现场勘察地基和基础完好，承载能力较强，未发现不均匀沉降现象。

4.2 结构：房屋建筑物构件连接牢固、结构稳定。

4.3 门窗：门窗启闭灵活，配件齐全。

4.4 屋面：大部分房屋屋面防水、保温情况良好，无渗漏。

4.5 内墙、外墙、地面良好。

4.6 配套设施，基本完好，电梯、空调、灯光、给排水设备使用正常。

综上所述，我们认为委托评估的资产较好，完工后均可以正常使用。

5. 整理现场勘察记录和估价依据资料，根据本次评估目的，针对估价对象的类型、特征，结合收集掌握估价依据的可靠程度、适用范围，在客观、公允的前提下，确定评估方法。对纳入评估范围内的各项建筑物逐项测算确定评估值。汇总评估结果，撰写在建工程评估技术说明。

(三)评估方法

采用收益法进行评估

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，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。由于委估资产为在建工程，故在评估时需考虑续建成本。计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^{27} C_i \times (1+r)^{-(i-1)}$$

其中：V——收益法评估价格

C_i——房地产年纯收益

r——房地产资本化率

(四)评估计算

1.概况

委托评估的为公司买入的位于北京市朝阳区朝阳区朝阳北路 17 号楼的商业地产项目。

坐落位置：北京市朝阳区常营乡

结构类型：框架结构局部钢结构

层数层高：地下二层、地上四层，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。

建成时间：2013年10月；

建筑面积：102061.16平方米，其中地下车库21526.41平方米，地下车位数695个；

分摊土地面积：37480平方米；

功能划分：商业用房。

具体产权证：

| 房产证号 | 房号 | 用途 | 建筑面积(平方米) |
|----------------|----------|----|-----------|
| 京朝字第 1295279 号 | 17-3-301 | 商业 | 5496.87 |
| 京朝字第 1293068 号 | 17-3-302 | 商业 | 895.75 |
| 京朝字第 1295280 号 | 17-1-107 | 商业 | 412.14 |
| 京朝字第 1295254 号 | 17-1-106 | 商业 | 1195.54 |
| 京朝字第 1295246 号 | 17-1-108 | 商业 | 530.14 |
| 京朝字第 1295253 号 | 17-1-105 | 商业 | 3500.69 |
| 京朝字第 1293063 号 | 17-4-601 | 商业 | 12.34 |
| 京朝字第 1293042 号 | 17-4-501 | 商业 | 687.6 |

| 房产证号 | 房号 | 用途 | 建筑面积(平方米) |
|----------------|-------------|----|-----------|
| 京朝字第 1295266 号 | 17-/1/3-109 | 商业 | 55962.02 |
| 京朝字第 1295249 号 | 17-/2-201 | 车库 | 6647.99 |
| 京朝字第 1295269 号 | 17-2-201 | 商业 | 5085.22 |
| 京朝字第 1295247 号 | 17-/1-101 | 车库 | 14878.42 |
| 京朝字第 1295270 号 | 17-2-202 | 商业 | 263.39 |
| 京朝字第 1295272 号 | 17-2-203 | 商业 | 1648.27 |
| 京朝字第 1293044 号 | 17-4-401 | 商业 | 4844.78 |
| 合计 | | | 102061.16 |

框架结构局部钢结构。地下二层、地上四层，总建筑面积102061.16平方米，层高5.4~8.05米，檐高23.85米，最高点檐高24.85米。箱型钢筋混凝土基础，现浇钢筋混凝土矩形柱、园柱，矩形梁、平板楼板。加气混凝土填充墙及内墙，现浇混凝土板屋面，保温层及沥青卷材防水层，上做水泥砂浆保护层。外装修为玻璃幕墙、涂料、铝板、花岗岩墙面，全玻璃大门，固定玻璃窗及铝合金窗。内装饰为釉面砖楼面，墙面喷涂料，轻钢龙骨石膏板吊顶。

配套工程：给排水系统：为给水钢管、铸铁排水管。设供水、消防及中水处理。电气系统为动力用电设配电柜及配电箱、照明部分尚未完工。建筑内配备电梯（直梯、扶梯）、通风系统集中空调、智能化系统（电视、电话、广播、网络、监控、烟感、喷淋）等。配套工程目前正在进行收尾、尚未验收。

勘查结果

基础：根据当地地质情况及生产的需要，经现场勘察地基和基础完好，承载能力较强，未发现不均匀沉降现象。

结构：房屋建筑物构件连接牢固、结构稳定。

门窗：门窗启闭灵活，配件齐全。

屋面：大部分房屋屋面防水、保温情况良好，无渗漏。

内墙、外墙、地面良好。

配套设施，基本完好，电梯、空调、灯光、给排水设备使用正常。

2.各项数据的测定

2.1 每年总收入的预测

该商业项目的总收入为从商户收取的租赁费和其他收入。

商业租金：根据海融兴达提供的相关租赁资料以及该项目周边类

似商业项目市场租金综合分析，确定项目商业部分平均租金为 6.65 元/日.平方米，以每三年 5%的幅度递增，自 2034 年进入稳定期，保持租金水平不变。空置率 2016-2017 年为 8%，以后年度为 5%；

车库租金：根据签订的合约 2016 年车位租金收入为 96000 元，自 2017 年起月租金为 540 元/车位，自 2017 年起每三年 5%幅度递增，自 2031 年进入稳定期。

广告位，按照每广告位 3600 元/月测算，自 2017 年起每三年 5%幅度递增，自 2031 年进入稳定期。

2.2 每年总费用预测

总费用包括营业税金及附加、维修费、管理费、房产税、保险费等由于收取房产收益而应付出的费用。

营业税按总收入的 5%进行预测，城建税和教育费附加、地方教育附加分别按 7%、3%和 2%计缴。因此营业税金及附加取总收入的 5.6%计算；

维修费按照建筑的建安成本的 2%确定，建安成本按照单位建筑面积 5500 元测算；

管理费按照房地产总收益的 3%确定；

房产税按年总收入的 12%确定；

土地使用税按照 3 元每平方米计算；

保险费按建筑重置价格的 2%确定

所得税以企业适用税率 25%按税法相关规定计算。

2.3 每年租金收益的确定

年租金收益=年总收入-一年总费用-所得税

2.4 折现率的确定

本次评估采用安全利率加风险调整值的方法计算：安全利率取中国人民银行同期存款利率；风险因素考虑到房地产出租风险等因素，确定资本化率取 7%。

2.5 可获受益年限

本次土地使用权终止日期为 2043 年 12 月 30 日，于估价时点土地剩余使用年限为 28.02 年。估价对象建成时间为 2013 年 10 月，框架

结构房屋建(构)筑物的耐用年限为 50 年，至估价时点 2015 年 12 月 31 日，房屋建筑物剩余年限为 46.86 年，本次评估按土地使用权剩余年限确定收益年限为 28.02 年，土地到期后房屋按照建筑成本 40% 计算回收价值。

以上详细测算过程请见附表。

(五)评估结果

投资性房地产账面原值 1,264,085,486.71 元、净值 1,180,953,206.73 元，收益法评估值 1,704,780,000.00 元(取整)，评估增值的原因是账面价值为企业购买房屋时的价值，由于周边商业氛围好转和北京房地产市场价格的上漲造成评估增值。

三、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为北京海融兴达商业管理有限公司所拥有的机器设备和电子设备，其账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面原值 | 账面净值 |
|------------|--------------|--------------|
| 设备类合计 | 1,659,839.20 | 1,130,456.13 |
| 固定资产--机器设备 | 715,000.00 | 579,149.96 |
| 固定资产--其他设备 | 944,839.20 | 551,306.17 |

(二)设备概况

1.基本情况

至评估基准日，委估设备资产主要包括机器设备和电子办公设备，设备分布于企业的行政办公场所。至评估基准日使用状况良好。

2.设备的管理与维护保养

被评估单位设备管理各项规章制度较为健全，日常维修保养工作正常，关键设备运行、维修记录及设备档案资料基本齐全。

3.账面价值的构成

被评估单位的设备类资产较为单一，账面价值为包含增值税的设备购置费。

(三)评估过程

1.评估准备

1.1 对被评估单位提供的“评估明细表”进行审核，核对申报表中
有无虚报、重报、漏报的设备，审查申报表信息是否正确、完备，
由被评估单位进行修改与补充。

1.2 根据被评估单位设备类资产的构成特点及资产评估申报明细
表的内容，向被评估单位有关资产管理部门及使用部门下发设备状
况调查表，并指导被评估单位根据实际情况进行填写，以此作为评
估的参考资料。

1.3 评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点制定
现场勘察及评估计划。

2.现场勘察

2.1 评估人员对被评估单位提供的申报明细表进行核查，对表中
的错填和漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修
改和补充。

2.2 现场清点设备，针对资产评估明细表中资产性质及特点，进
行了现场勘察。并对电子设备的实际运行状况进行认真观察和记
录。

2.3 根据现场实地勘察结果，进一步修正被评估单位提供的评估
明细表，然后由被评估单位盖章，作为评估的依据。

(4)对评估范围内的设备产权进行核查，如：抽查了设备的购置
发票合同复印件，做到产权明晰。

3.评定估算

3.1 设备评估主要采用成本法。

3.2 评估人员在评估作价时查阅了被评估单位设备的历史资料，
查阅设备报价手册，并通过其他诸如上网询价等手段进行询价工
作。

3.3 设备成新率确定，主要采用年限法，并参考现场勘察法确定
的成新率情况。

3.4 对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

4.评估汇总

4.1 经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。

4.2 在审核修改的基础上，汇总评估明细表。

4.3 把本次评估所用的基础资料及评估作业表、询价记录等编辑汇总，作为本次评估的工作底稿。

(四)评估方法

根据申报资产的特点及评估目的，主要采用成本法进行评估。其基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

1.重置全价的确定

评估范围内的设备属于办公用的小型设备，采购后厂家负责送货上门，一般不需要安装，操作使用简单。

重置全价=包含增值税的设备购置价

成新率的确定

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：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

2.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于机器设备，由于房屋整体采用收益法评估其价值已包含在房屋评估值中，本处评估为零。

(六)评估结果及分析

1.评估结果

机器设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | |
|------------|--------------|--------------|------------|------------|---------|---------|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 设备类合计 | 1,659,839.20 | 1,130,456.13 | 777,830.00 | 437,086.00 | -53.14 | -61.34 |
| 固定资产--机器设备 | 715,000.00 | 579,149.96 | 0.00 | 0.00 | -100.00 | -100.00 |
| 固定资产--其他设备 | 944,839.20 | 551,306.17 | 777,830.00 | 437,086.00 | -17.68 | -20.72 |

2.增减值原因分析：

评估原值减值的主要原因是：

机器设备由于房屋整体采用收益法评估其价值已包含在房屋评估中，本处评估为零。

电子类产品更新换代较快，市场价格下降所导致；上述因素同时造成评估净值减值。

四、长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用账面价值 12,850,065.79 元。核算内容为工程款。

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，其价值已包含在收益法评估的投资性房地产中本处评估为 0。

长期待摊费用评估值为 0 元。

五、递延所得税资产评估技术说明

截至评估基准日，递延所得税资产账面值 9,636,602.63 元，主要为根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。主要为确认坏账准备计算的所得税。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。

对于递延所得税资产，在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 9,636,602.63 元。

六、负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应

付款和一年内到期的非流动负债，非流动负债为长期借款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|-------------|----------------|
| 应付账款 | 3,360,862.34 |
| 预收款项 | 4,879,734.50 |
| 应付职工薪酬 | 164,677.45 |
| 应交税费 | 374,351.14 |
| 应付利息 | 826,958.90 |
| 其他应付款 | 100,206,682.49 |
| 一年内到期的非流动负债 | 44,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 153,813,266.82 |
| 长期借款 | 756,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | 756,000,000.00 |
| 负债合计 | 909,813,266.82 |

(二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、纳税申报表、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了投资性房地产租金收取情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 3,360,862.34 元。核算内容为被评估单位应付的工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了业务采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 3,360,862.34 元。

2.预收款项

评估基准日预收款项账面价值 **4,879,734.50** 元。核算内容为预收租金、运营管理等。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 **4,879,734.50** 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 **164,677.45** 元，核算内容为被评估单位根据有关规定应付职工的工资。

评估人员了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 **164,677.45** 元，无评估增减值。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 **374,351.14** 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，主要为城建税、营业税、教育税金及附加等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 **374,351.14** 元。

5.应付利息

应付利息账面值为 **826,958.90** 元，核算的是季末应支付的计算至评估基准日的长期借款利息。评估人员通过查阅借款合同、会计凭证进行了核实，确认计提利息真实，以核实后的账面值确定评估价值。

应付利息评估值为 **826,958.90** 元。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 100,206,682.49 元，核算内容为本评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应付股利、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于被评估单位下属分公司之间单方挂账的内部往来评估为零，其余以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 100,206,682.49 元。

7.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面值 44,000,000.00 元，核算内容为向北京银行营业部筹得的一年内到期的借款。评估人员获取借款明细表，并与明细帐、总帐、报表核对相符。检查本期增加或减少的借款，是否经授权批准；会计处理是否正确等。核实结果账表单金额相符。以核实后的账面值确认为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值 44,000,000.00 元。

8.长期借款

截止评估基准日长期借款账面值 756,000,000.00 元，核算内容为企业向北京银行营业部筹得的长期借款，评估人员获取长期借款明细表，并与明细帐、总帐、报表核对相符。检查本期增加或减少的借款，是否经授权批准；会计处理是否正确等。核实结果账表单金额相符。以核实后的账面值确认为评估值。

长期借款评估值 756,000,000.00 元。

(四)评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 |
|--------|--------------|--------------|
| 应付账款 | 3,360,862.34 | 3,360,862.34 |
| 预收款项 | 4,879,734.50 | 4,879,734.50 |
| 应付职工薪酬 | 164,677.45 | 164,677.45 |
| 应交税费 | 374,351.14 | 374,351.14 |
| 应付利息 | 826,958.90 | 826,958.90 |

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 |
|-------------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 100,206,682.49 | 100,206,682.49 |
| 一年内到期的非流动负债 | 44,000,000.00 | 44,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 153,813,266.82 | 153,813,266.82 |
| 长期借款 | 756,000,000.00 | 756,000,000.00 |
| 非流动负债合计 | 756,000,000.00 | 756,000,000.00 |
| 负债合计 | 909,813,266.82 | 909,813,266.82 |

负债评估值 909,813,266.82 元，无评估增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受北京华联商厦股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，资产基础法，按照必要的评估程序，对北京海融兴达商业管理有限公司的股东全部权益在2015年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

北京海融兴达商业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为121,945.33万元，评估价值为172,973.66万元，增值额为51,028.34万元，增值率为41.85%；总负债账面价值为90,981.33万元，评估价值为90,981.33万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为30,964.00万元，净资产评估价值为81,992.34万元，增值额为51,028.34万元，增值率为164.80%。

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：2015年12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 | 1,488.29 | 1,488.29 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 120,457.03 | 171,485.37 | 51,028.34 | 42.36 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | - | - | - | |
| 投资性房地产 | 4 | 118,095.32 | 170,478.00 | 52,382.68 | 44.36 |
| 固定资产 | 5 | 113.05 | 43.71 | -69.34 | -61.34 |
| 在建工程 | 6 | - | - | - | |
| 油气资产 | 7 | - | - | - | |
| 无形资产 | 8 | - | - | - | |
| 其中：土地使用权 | 9 | - | - | - | |
| 其他非流动资产 | 10 | 2,248.67 | 963.66 | -1,285.01 | -57.15 |

| 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% |
| 资产总计 | 11 | 121,945.33 | 172,973.66 | 51,028.34 | 41.85 |
| 流动负债 | 12 | 15,381.33 | 15,381.33 | - | - |
| 非流动负债 | 13 | 75,600.00 | 75,600.00 | - | - |
| 负债总计 | 14 | 90,981.33 | 90,981.33 | - | - |
| 净资产 | 15 | 30,964.00 | 81,992.34 | 51,028.34 | 164.80 |

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京海融兴达商业管理有限公司的股东全部权益价值评估结果为 81,992.34 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用资产基础法对北京海融兴达商业管理有限公司的全部资产和相关负债进行了评估后，部分资产的评估结果与账面值发生了变动，变动情况及原因如下：

(一)投资性房地产

账面值为企业购买房屋时的价值，由于周边商业氛围好转和北京房地产市场价格的上漲造成评估增值。

(二)固定资产

机器设备由于房屋整体采用收益法评估其价值已包含在房屋评估值中，本处评估为零。

电子类产品更新换代较快，市场价格下降所导致；上述因素同时造成评估净值减值。