

北京华联商厦股份有限公司拟收购北京华联
综合超市股份有限公司两项房屋建筑物
评估报告

中企华评报字(2014)第 1010 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产
报告专用章

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一四年一月十七日



北京华联商厦股份有限公司拟收购
北京华联综合超市股份有限公司两项房屋建筑物评估报告

目 录

| | |
|---------------------------------|----|
| 注册资产评估师声明..... | 1 |
| 评估报告摘要..... | 2 |
| 评估报告正文..... | 4 |
| 一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 | 4 |
| 二、 评估目的..... | 7 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 7 |
| 四、 价值类型及其定义..... | 8 |
| 五、 评估基准日..... | 8 |
| 六、 评估依据..... | 8 |
| 七、 评估方法..... | 8 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 10 |
| 九、 评估假设..... | 12 |
| 十、 评估结论..... | 12 |
| 十一、 特别事项说明..... | 13 |
| 十二、 评估报告使用限制说明..... | 13 |
| 十三、 评估报告日..... | 13 |
| 评估报告附件..... | 14 |

注册资产评估师声明

一、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收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；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。

三、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。

四、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。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

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，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，按照必要的评估程序，对委托评估的房屋建筑物在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：北京华联商厦股份有限公司拟收购北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（包含土地使用权）

评估对象：北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（包含土地使用权）

评估范围：北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（包含土地使用权）

评估基准日：2013年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：北京华联综合超市股份有限公司评估基准日评估范围内的房屋建筑物（包含土地使用权）账面净值为101,131,706.98元，评估价值为534,756,100.00元，增值额为433,624,393.02元，增值率为429%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：元

| 序号 | 名称 | 面积 | 账面净值 | 评估值 | 增值额 | 增值率 |
|----|-------|-----------|----------------|----------------|----------------|------|
| 1 | 金寨店房产 | 20,279.82 | 60,241,419.74 | 314,077,200.00 | 253,835,780.26 | 421% |
| 2 | 中华路房产 | 14,575.20 | 40,890,287.24 | 220,678,900.00 | 179,788,612.76 | 440% |
| | 合计 | 34,855.02 | 101,131,706.98 | 534,756,100.00 | 433,624,393.02 | 429% |

北京华联商厦股份有限公司拟收购
北京华联综合超市股份有限公司两项房屋建筑物评估报告

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 12 月 31 日起一年有效。

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。

北京华联商厦股份有限公司拟收购北京华联综合 超市股份有限公司两项房屋建筑物

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，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对北京华联商厦股份有限公司拟收购的北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物及对应土地使用权在2013年12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、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为北京华联商厦股份有限公司，产权持有单位为北京华联综合超市股份有限公司。

(一)委托方简介

本次资产评估业务由北京华联商厦股份有限公司委托。

- 1.企业名称：北京华联商厦股份有限公司（以下简称“公司”）
- 2.注册地址：北京市通州区永乐经济开发区永开路1号
- 3.注册资本：1,071,962,929 元
- 4.法定代表人：赵国清
- 5.经济性质：股份有限公司（上市）
- 6.经营范围：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。
- 7.经营期限：1998年5月29日至长期
- 8.企业简介：

北京华联商厦股份有限公司拟收购
北京华联综合超市股份有限公司两项房屋建筑物评估报告

北京华联商厦股份有限公司前身是中商股份有限公司，系经国内贸易部[1997]内贸函政体法字 446 号批复和国家经济体制改革委员会体改生[1998]9 号批复批准，采用募集设立方式设立。

经中国证券监督管理委员会证监发字（1998）88 号批复批准，中商股份于 1998 年 5 月 4 日公开发行人民币普通股 4,500 万股，发行后公司股本为 17,800 万股。后经转增总股本增至 24,920 万股。

经 2002 年第三次临时股东大会审议和北京市工商行政管理局核准，公司名称由中商股份变更为北京华联商厦股份有限公司。

经 2006 年 7 月 3 日股权分置改革相关股东大会审议通过，公司于 2006 年 7 月 10 日实施《股权分置改革实施方案》，公司全体非流通股股东向流通股股东送股，全体流通股股东每 10 股获得 3 股的对价股份。股权分置改革完成后，公司非流通股股东所持有的股份即获得上市流通权。公司股本结构变更为有限售条件的流通股 16,730 万股，占公司总股本的 67.14%，无限售条件的流通股 8,190 万股，占公司总股本的 32.86%。2009 年度对北京华联集团投资控股有限公司非公开发行 244,650,501 股，增发后总股本为 493,850,501.00 元。

2010 年 12 月 9 日，中国证监会核发《关于核准北京华联商厦股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2010〕1772 号），核准公司非公开发行新股不超过 25,056.82 万股。公司于 2010 年 12 月 16 日以非公开发行股票的方式向 9 名特定投资者发行了 25,056.82 万股人民币普通股（A 股），总股本变为 744,418,701 股。

2011 年 4 月 15 日，公司召开第五届董事会第五次会议，审议通过了《公司 2010 年度公积金转增股本预案》，以公司现有总股本 744,418,701 股为基数，以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增股本 148,883,740 股，转增后公司 2009 年度非公开发行的有限售条件流通股增加到 293,580,601 股，总股本增加到 893,302,441 股。

2012 年 4 月 20 日，公司召开第五届董事会第十二次会议，审议通过了《公司 2011 年度公积金转增股本预案》，以公司现有总股本

北京华联商厦股份有限公司拟收购
北京华联综合超市股份有限公司两项房屋建筑物评估报告

893,302,441 股为基数，以资本公积金转增股本方式，向全体股东每 10 股转增 2 股,共计转增股本 178,660,488 股，转增后公司 2009 年度非公开发行的有限售条件流通股增加到 352,296,721 股，总股本增加到 1,071,962,929 股。

截止到 2013 年 12 月 31 日，公司前十名股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量 | 持股比例 (%) |
|----|----------------|-------------|----------|
| 1 | 北京华联集团投资控股有限公司 | 317,033,254 | 29.58 |
| 2 | 北京中商华通科贸有限公司 | 119,122,897 | 11.11 |
| 3 | 天平汽车保险股份有限公司 | 73,440,000 | 6.85 |
| 4 | 中海信托股份有限公司 | 53,062,100 | 4.95 |
| 5 | 兴业银行股份有限公司 | 53,062,000 | 4.95 |
| 6 | 正德人寿保险股份有限公司 | 40,452,040 | 3.77 |
| 7 | 北京世纪国光科贸有限公司 | 31,459,126 | 2.93 |
| 8 | 中诚信托有限责任公司 | 12,088,061 | 1.13 |
| 9 | 兴业全球基金公司 | 6,064,400 | 0.57 |
| 10 | 厦门国际信托有限公司 | 2,083,700 | 0.19 |

(二) 产权持有单位简介

1. 公司简况

企业名称：北京华联综合超市股份有限公司

法定住所：北京西城区阜外大街 1 号四川经贸大厦负 2 层 3 号

经营场所：北京市大兴区青云店镇祥云路北四条 208 号

法定代表人：彭小海

注册资本：66,580.7918 万元

企业性质：股份公司（上市公司）

主要经营范围：百货、针纺织品、日用杂品、生鲜蔬果、粮油食品、副食品等的销售；出租商业设施；经营场地出租等。

2. 委托方与产权持有单位之间的关系

北京华联商厦股份有限公司拟收购
北京华联综合超市股份有限公司两项房屋建筑物评估报告

北京华联商厦股份有限公司和北京华联综合超市股份有限公司的大股东均为北京华联集团投资控股有限公司。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，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收购北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（含土地使用权），北京华联商厦股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对上述房屋建筑物（含土地使用权）价值进行评估，为收购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

根据评估目的，评估对象是北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（含土地使用权）。

(二) 评估范围

评估范围是北京华联综合超市股份有限公司持有的两项房屋建筑物（含土地使用权）。评估基准日，评估范围内的房屋建筑物（含土地使用权）账面原值 159,819,192.29 元，账面净值 101,131,706.98 元。

房屋建筑物评估范围表

金额单位:元

| 序号 | 名称 | 面积 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|-------|-----------|----------------|----------------|
| 1 | 金寨店房产 | 20,279.82 | 89,486,123.13 | 60,241,419.74 |
| 2 | 中华路房产 | 14,575.20 | 70,333,069.16 | 40,890,287.24 |
| 合计 | | 34,855.02 | 159,819,192.29 | 101,131,706.98 |

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。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日是 2013 年 12 月 31 日。

该评估基准日是由委托方根据此次经济行为的具体要求确定的。

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董事会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《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通过);

2. 《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);

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号);

4. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

5. 其它相关的法律法规文件。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3. 《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);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
9. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
11. 《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、房产证。

(五)取价标准

1. 被评估企业评估基准日已签订的租赁合同;
2. 市场调查资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位填报的评估申报表;
- 2、中企华资产评估公司价格信息资料库;
- 3、评估人员收集的其他相关资料。

七、评估方法

委估房屋建筑物为商业物业,面积较大。评估人员经市场调查,委估房屋周边主要为住宅,近期在同一供求范围无类似规模的商业物业交易案例,故无法采用市场法进行评估。成本法评估结果仅反映了评估基准日房屋建筑物的重置成本,无法真实反映商业物业的市场价值,因此成本法不适用于对商业物业的评估。评估对象属于商业物业,不对外出售,采用租赁的形式实现收益,因此本次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。计算公式：

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

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

m——收益年期

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2014年1月6日至2014年1月17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和情况如下：

(一) 接受委托

2014年1月6日，我公司与委托方就评估目的、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、义务等达成协议，并与委托方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

(三) 现场调查

评估人员于2014年1月8日至2014年1月9日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

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員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. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”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。

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

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“资产评估申报表”，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的产权证明文件资料进行查验。

(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的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对房屋建筑物的具体情况，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。项目负责人对房屋建筑物的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人

在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后有关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本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，签字注册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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估结论：北京华联综合超市股份有限公司评估基准日评估范围内的房屋建筑物（包含土地使用权）账面净值为 101,131,706.98 元，评估价值为 534,756,100.00 元，增值额为 433,624,393.02 元，增值率为 429%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：元

| 序号 | 名称 | 面积 | 账面净值 | 评估值 | 增值额 | 增值率 |
|----|-------|-----------|----------------|----------------|----------------|------|
| 1 | 金寨店房产 | 20,279.82 | 60,241,419.74 | 314,077,200.00 | 253,835,780.26 | 421% |
| 2 | 中华路房产 | 14,575.20 | 40,890,287.24 | 220,678,900.00 | 179,788,612.76 | 440% |
| 合计 | | 34,855.02 | 101,131,706.98 | 534,756,100.00 | 433,624,393.02 | 429% |

增值原因如下：

纳入评估范围的两项商业物业建成年代较早(金寨店房产建成于2001年,中华路房产建成于1999年),账面价值较低。评估范围的商业物业经营期限比较长,商业成熟度较高。出租率和租金水平相对较高,采用收益法评估后,导致评估增值。

十一、特别事项说明

无。

十二、评估报告使用限制说明

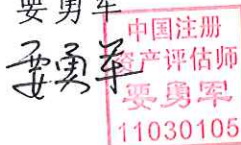
- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
- (四)本评估报告经评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2014年1月17日。

法定代表人:孙月焕

注册资产评估师:要勇军



注册资产评估师:苏志锐



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年一月十七日

