

北京天健兴业资产评估有限公司
关于
北京城乡商业（集团）股份有限公司
本次重大资产重组前发生业绩“变脸”
或本次重组存在拟置出资产情形的相关事项
之
专项核查意见

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇二二年四月

中国证券监督管理委员会：

北京天健兴业资产评估有限公司（以下简称“天健兴业”）接受北京城乡商业（集团）股份有限公司（以下简称“北京城乡”）和北京国有资本运营管理有限公司（以下简称“北京国管”）委托，担任本次北京城乡重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易（以下简称“本次重组”）的评估机构。作为本次重组的评估机构，按照中国证监会于 2020 年 7 月 31 日发布的《监管规则适用指引——上市类第 1 号》《监管规则适用指引上市类第 1 号》中“上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的规定，就上市公司本次重大资产重组前业绩“变脸”或存在拟置出资产情形进行专项核查，具体核查意见如下：

问题 4：拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

回复如下：

（一）拟置出资产评估作价情况

本次评估对象及评估范围为北京城乡于评估基准日申报的拟置出的相关资产和负债，包括大兴文创园划拨地及地上房产资产组和北京城乡商业集团有限公司（以下简称“城乡有限”）100%股权。

根据天健兴业出具的天兴评报字[2021]第 2105 号《资产评估报告》，以 2021 年 08 月 31 日为评估基准日，采用了资产基础法对大兴文创园划拨地及地上房产的全部资产市场价值进行了评估；采用资产基础法和收益法对城乡有限的股东全部权益进行了评估，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经以上评估，本次拟置出资产经审计后的净资产账面价值为 200,061.25 万元，评估价值为 650,229.67 万元，较账面价值增值 450,168.42 万元，增值率为 225.02%。

（二）相关评估方法合理性的核查

1. 大兴文创园划拨地及地上房产资产组的评估方法

大兴文创园及地上房产资产组包括房产、土地、设备、长期待摊费用，由于评估对象是资产组合，因此对于该资产组合仅适合采用资产基础法进行评估。

在资产基础法评估过程中，其主要资产是大兴文创园划拨用地及其地上房产（以下简称“文创园房地产”），由于文创园房地产建设体量大，评估师在公开市场无法找到足够的与待估对象类似的交易案例，因此未采用市场法进行评估，故本次评估采用收益法和成本法对文创园房地产进行评估。其中，收益法考虑文创园房地产目前处于出租状态，在核实其客观租金水平的基础上，以资产未来客观收益折现确定收益法评估结果。成本法评估过程中收集了文创园房地产相关造价水平信息、基准地价信息等房地产评估资料，并开展相关评估工作确定成本法评估结果。

由于文创园房地产以赚取租金为持有目的，而成本法是假定文创园房地产重新开发建设的重置价值，因此以收益法作为文创园房地产的评估结论，并将其汇总至大兴文创园划拨地及地上房产资产组的资产基础法评估结果中，最终以资产基础法作为评估结论。

2. 城乡有限股东全部权益的评估方法

对于城乡有限股权全部权益价值的评估，由于城乡有限的主要资产是商业地产，委估商业地产建设年代久远，体量大，在公开市场上没有足够的与城乡有限股权类似的可比交易案例，同时也缺乏与之资产特点类似的上市公司作为可比对象，因此无法满足市场法对城乡有限股权评估的需求。故本次评估采用收益法和资产基础法对城乡有限股权价值进行评估。其中，资产基础法中对城乡有限的商业地产分别采用了收益法和成本法进行评估，根据各商业地产两种评估方法的评估结果，经综合分析确定各商业地产的评估结论。收益法考虑其主要经营收益来源于商业地产的自营、联营和租赁，在分析其历史收益和对市场调查的基础上，以核实后的城乡有限未来收益经折现确定收益法评估结果。

在此基础上，由于城乡有限经营受新冠疫情及网购等市场环境的影响，商业物业均不同程度收到冲击，导致利润下滑，收益法评估结果不能客观合理反映城乡有限股权市场价值，最终对于城乡有限的股权价值以资产基础法作为评估结论。

3. 评估方法合理性意见

经核查，评估师认为，根据资产评估准则和拟置出资产的实际经营状况，本次评估选用资产基础法对大兴文创园划拨地及地上房产的市场价值进行评估，选用资产基础法和收益法对城乡有限的股东全部权益价值行评估，并采用资产基础

法作为评估结论,符合拟置出资产的客观资产价值,评估方法适当,具备合理性。

(三) 评估假设合理性的核查

根据本次评估目的以及资产状况、经营情况等,评估假设包括以下内容:

1. 一般假设

(1) 交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(2) 公开市场假设:公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行;

(3) 持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结果的使用范围受到限制。

(4) 企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

2. 收益法评估假设

(1) 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;无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

(2) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(3) 假设企业的经营者是负责的,且企业管理层有能力担当其职务;

(4) 除非另有说明,假设企业完全遵守所有有关的法律和法规;

(5) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致;

(6) 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与

现时方向保持一致；

(7) 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

(8) 假设企业预测年度现金均匀产生；

(9) 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

(10) 假设企业经营所需的证件资质能如期取得或更新、商标可以续期。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。评估人员不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

经核查，评估师认为，上述评估假设符合拟置出资产的实际经营情况及所处行业环境，评估结论所依赖的评估假设具备合理性，基本符合拟置出资产的实际情况。

(四) 评估参数合理性的核查

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、经营状况信息、评估基准日北京市有效的基准地价水平、北京市造价水平信息、周边房地产租赁价格水平、近年北京市房地产交易案例等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事人提供的资料以及评估机构自行收集的信息资料等；评估专业人员对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上确定相关评估参数，基本符合拟置出资产的实际情况。

(五) 本次评估履行了必要的决策程序

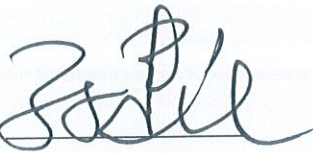
本次经济行为通过《北京城乡商业（集团）股份有限公司第九届第二十次董事会决议》审议通过。北京城乡及北京国管联合聘请具有证券期货从业资格的审计机构、评估机构对置入资产、置出资产进行审计、评估。置入资产、置出资产的价格最终以评估机构出具的经北京市国资委核准的资产评估报告书确认的评估结果为依据，保证了本次重大资产重组交易价格的公允性。北京城乡履行了信息披露义务，与评估机构签订了资产评估委托合同及保密协议。

经核查，评估师认为，截至本核查意见出具日，本次评估已经履行了必要的决策程序。

综上所述，评估师认为，本次交易中拟置出资产的评估充分考虑了拟置出资产的资产状况、经营情况等因素，以评估价值作为本次交易的定价基础。拟置出资产的定价公允、相关评估方法选用与本次评估目的的相关性一致，评估假设具有合理性，符合拟置出资产的实际状况，拟置出资产的评估已履行了必要的决策程序。

(此页无正文,为北京天健兴业资产评估有限公司关于北京城乡商业(集团)股份有限公司本次重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见的签字盖章页)

资产评估机构负责人:



孙建民

签字资产评估师:



洪若宇



邢蓉

北京天健兴业资产评估有限公司



2022年4月11日