

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的  
莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物价值

# 资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1728号

(共一册 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年12月6日



## 目 录

声 明 .....	1
一、委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	3
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	8
九、评估假设 .....	10
十、评估结论 .....	10
十一、特别事项说明 .....	10
十二、评估报告使用限制说明 .....	11
十三、评估报告日 .....	12
附 件 .....	

## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

# 家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的 莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物价值 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2017）第1728号

北京中天华资产评估有限责任公司接受家家悦集团股份有限公司的委托，对家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物价值进行了评估，为拟收购资产行为提供价值参考。

根据评估目的，本次评估对象为莱阳维客购物中心有限公司申报的房屋建筑物价值，评估范围是莱阳维客购物中心有限公司于评估基准日的申报的房屋建筑物，具体评估范围以莱阳维客购物中心有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2017年06月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法，对公司申报的资产进行了评估，评估结果如下。

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日，产权持有单位莱阳维客购物中心有限公司申报的资产账面值为 1,530.76 万元，评估值 12,095.69 万元，增值额 10,564.93 万元，增值率 690.18%

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2018年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

**以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。**

# 家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的 莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物价值 资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1728号

家家悦集团股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物在2017年6月30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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为家家悦集团股份有限公司，产权持有单位为莱阳维客购物中心有限公司。评估报告使用者包括委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一）委托方概况

- 1、企业名称：家家悦集团股份有限公司
- 2、企业类型：其他股份有限公司（上市）
- 3、注册资本：肆亿陆仟捌佰万元整
- 4、注册地址：威海市昆明路45号
- 5、法定代表人：王培桓
- 6、成立日期：1981年06月16日
- 7、营业期限：1981年06月16日至 年 月 日
- 8、统一社会信用代码：91371000166697725Y 1-1

9、经营范围：食品、饮料、纺织、服装、日用品、文体用品、珠宝首饰、工艺美术品、收藏品、照相器材、汽车、摩托车、家用电器、电子产品、五金家具、建材、装饰材料、日用百货、化妆品、卫生用品、家居用品、花卉、I和II、III类医疗器械的批发、零售、网上销售、及跨境网上销售；食用农产品的收购、销售；房屋、场地和柜台租赁；普通货物仓储；备案范围内各货物和技术进出口；百货和超级市场零售；儿童娱乐设施的经营；票务代理；服装、鞋、箱包、纺织品的清洗、织补、消毒灭菌；以下限分公司经营：食品现场制售，音像制品、卷烟、图书报刊的零售，

客房、餐饮。（依法禁止的项目除外，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）。

## （二）产权持有单位概况

- 1、企业名称：莱阳维客购物中心有限公司
- 2、企业类型：有限责任公司
- 3、注册资本：伍佰万元整
- 4、注册地址：烟台市莱阳市昌山路 283 号
- 5、法定代表人：张贤存
- 6、成立日期：2002 年 12 月 11 号
- 7、营业期限：2002 年 12 月 11 日至 年 月 日
- 8、统一社会信用代码：91370682745672522U

9、经营范围：批发兼零售预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴儿配方乳粉）；图书、音像制品、报刊、杂志零售；零售卷烟、雪茄烟（以上经营项目有效期限以许可证为准）。批发零售、代购代销日用品、服装鞋帽、针纺织品、水产品、通讯器材、家用电器；技术服务；柜台租赁；批发零售化妆品、珠宝玉器、银制品，零售黄金制品、铂金制品、眼镜、计生用品。（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）。

### 10、主要会计政策

莱阳维客购物中心有限公司执行《企业会计准则》。

### 11、执行的税收政策及标准

莱阳维客购物中心有限公司系增值税一般纳税人，产品和材料销售均执行 17% 的增值税税率，增值税按销项税扣除当期允许抵扣的进项税后的差额缴纳。企业所得税税率为 25%；其他税项按国家和地方有关规定计算交纳。

## （三）委托方和产权持有单位之间的关系

家家悦集团股份有限公司拟收购产权持有单位莱阳维客购物中心有限公司的部分资产。

## 二、评估目的

根据《家家悦集团股份有限公司纪要》，家家悦集团股份有限公司拟收购莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物，本次评估目的是确定家家悦集团股份有限公司拟收购资产所涉及的莱阳维客购物中心有限公司房屋建筑物价值，为资产收购行为提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本评估报告的附件中。

### 三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的, 本次评估对象为评估基准日莱阳维客购物中心有限公司申报的房屋建筑物价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象, 本次评估范围为莱阳维客购物中心有限公司于评估基准日申报的房屋建筑物。资产账面值为 1,530.76 万元。其中:

房屋建筑物 2 项, 建筑面积 9,670.41 平方米, 账面原值 23,349,043.40 元, 账面净值 15,307,563.24 元。具体情况见下表:

序号	权证 编号	房屋	位置	结构	建成年月	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	账面	账面
		名称					原值元	净值元
1	莱阳市房权证字第 00031695 号	盛世广场	昌山路 283 号	框架	2005 年 5 月 1 日	9,625.07	23,000,000.00	14,987,996.00
2	莱阳市房权证字第 00081637 号	盛世广场 0011-019	昌山路 283 号	砖混	2005 年 1 月 30 日	45.34	349,043.40	319,567.24
合计						9,670.41	23,349,043.40	15,307,563.24

2、建筑物分摊土地面积为 3,567.74 平方米。

(三) 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) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日申报的资产未引用其他机构出具的报告结论。

### 四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象, 本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的, 委托方即产权持有单位确定, 本项目评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近, 以保证评估结果有效服务于评估目的, 尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

《家家悦集团股份有限公司会议纪要》。

## （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
6. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税〔2009〕113号；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 《中华人民共和国城市规划法》；
10. 《城市房地产抵押管理办法》；
11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评〔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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

## （四）权属依据

1. 《不动产权证书》；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

## （五）取价依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

2. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
3. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
4. 评估人员现场座谈、勘察记录；
5. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
6. 其他相关资料。

#### （六）其他参考资料

1. 莱阳维客购物中心有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据本次评估的评估目的，委估资产为房屋建筑物，具有独立获利能力和替代性，故采用市场比较法。

公式：房地产市场价值=市场法单价×建筑面积

对评估范围内的房地产市场上能找到可用的、产权完整的交易案例的房地产，主要采用市场比较法进行评估。因此通过市场比较法得出的单价为委估对象在产权完整并可投入使用的前提下在市场中可交易的单位价值。

市场比较法评估首先选择市场近期销售的与待估房地产类似的房地产作为参照物，从时间因素、交易因素、区域因素、个别因素等方面找出待估房地产与每个参照物之间的差异。然后据此对参照物的交易价格进行调整，综合分析确定委估房地产的评估值。计算公式：

评估对象比准价格=比较对象成交价×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

#### 评估步骤

在评估工作初期，先对评估委托房产有关建（构）筑物的原始入账凭证进行查看，分析其各部分组成的合理性。

在了解了委估资产的账面价值后，在委托方工程技术人员的陪同下，评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物 and 设施作了详细的勘察，主要查看：（1）建筑物结构、装修、设施配套情况、日常使用状况、了解大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等；（2）构筑物的结构形式、使用状况、日常管理和维护状况等，实际工程量和申报表的数据是否一致等；（3）对管道和沟槽，评估人员在企业申报的基础上，核实竣工图纸、竣工资料、设计图纸等相关资料，并向实物管理部门了解其使用状况及维修保养状况，以及安装工程内容、特殊工艺等。实地勘察后做了现场勘察记录，同时参考委估对象的已使用年限和尚可使用年限，综合确定成新率。市场调查取得与交易案例类似近期交易房产的交易情况、设施及位置情况。

收集市场的相关信息（如写字楼的市场销售价、位置、建筑概况等）及现场勘查，选用临近地区或类似地区的与待估房地产结构、功能类似的（同一类物业性质的）具有较强相关性和替代性的三个或以上房地产交易实例作为可比实例，再根据委估资产与可比实例的状态，从区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等方面分别对可比实例的交易价格进行比较和修正，从而得出委估房地产的比准价格，然后将比准价格进行加权平均，即得到待估房地产的市场价值评估值。通过与可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素等修正，得出被估房地产在评估基准日的价值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司资产评估专业人员于2017年7月25日至2017年12月6日对评估对象所涉及的资产实施了评估。整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）接受委托

我公司与受托人就评估目的、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、义务等达成协议，并与受托人协商拟定了相应的评估工作计划。

### （二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建市场法评估组。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对莱阳维客购物中心有限公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导产权持有单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

### （三）现场调查

评估人员于2017年7月25日至2017年7月30日对评估对象所涉及资产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尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）指导产权持有单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件。

##### （2）初步核对产权持有单位提供的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

##### （3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对申报资产资料进行了核实，并进行现场访谈。

#### (4) 核实权属证明文件

评估人员根据产权持有单位提供的房屋建筑物资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

### 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，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 了解产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 了解产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解产权持有单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 了解产权持有单位的经营计划、发展规划；

(5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(6) 了解影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(7) 了解产权持有单位所在行业的发展状况与前景；

(8) 了解产权持有单位利润分配监管约束及净资本风险控制指标监管约束情况；

(9) 了解产权持有单位的风险评级及风险资本准备计算比例；

(10) 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，从产权持有单位等其他相关当事人获取的资料，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，撰写并形成评估报告草稿。

#### (六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、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。
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司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. 假设评估基准日后产权持有单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。
7. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。
8. 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。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在评估基准日 2017 年 06 月 30 日，产权持有单位莱阳维客购物中心有限公司申报的房屋建筑物资产账面值为 1,530.76 万元，评估值 12,095.69 万元，增值额 10,564.93 万元，增值率 690.18%

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日资产账面值未引用其他机构出具的报告结论。

### （二）产权资料瑕疵事项

本次评估企业申报评估的房屋建筑物无产权资料瑕疵事项。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

## （五）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

## （六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估企业申报评估的房屋建筑物已设定抵押权，抵押面积9,625.07平方米，抵押权人为恒丰银行莱阳支行，抵押权利价值为3000万元，抵押期限至2019年2月16日止。

4 本次评估结论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，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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它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持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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师不承担责任。

4. 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。

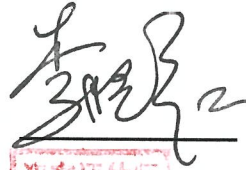
5.资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6.本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2017年6月30日起计算，至2018年6月29日止。超过一年，需重新进行资产评估。

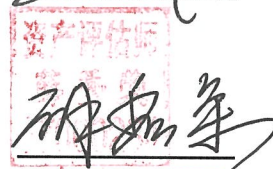
### 十三、评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2017年12月6日。

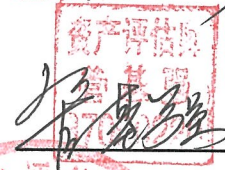
资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

