

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
威海九龙城休闲购物广场有限公司
部分房屋建筑物价值
资产评估报告

中天华资评报字[2018]第1093号
(共一册 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司
2018年3月20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.....	4
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.....	7
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	11
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 威海九龙城休闲购物广场有限公司部分房屋建筑物价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2018）第1093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威海九龙城休闲购物广场有限公司部分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，本次评估对象为威海九龙城休闲购物广场有限公司申报的部分房屋建筑物价值，评估范围是威海九龙城休闲购物广场有限公司于评估基准日申报的部分房屋建筑物，具体评估范围以威海九龙城休闲购物广场有限公司提供的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2018年02月28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2018年02月28日，产权持有单位威海九龙城休闲购物广场有限公司申报的资产评估值9,450.45万元。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2019年2月27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 威海九龙城休闲购物广场有限公司部分房屋建筑物价值 资产评估报告

中天华资评报字（2018）第1093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威海九龙城休闲购物广场有限公司部分房屋建筑物在2018年2月28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，产权持有单位为威海九龙城休闲购物广场有限公司。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、纺织品、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、眼镜、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；备案范围内的货物和技术进出口；百货和超级市场零售；儿童游乐设施的经营；票务代理；服装、鞋、箱包、纺织品的清洗、织补、消毒灭菌；室内手工制作；电子游艺娱乐服务；儿童洗浴服务；摄影；保健、

按摩、艾灸；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：威海九龙城休闲购物广场有限公司
- 2、企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 3、注册资本：壹仟万元整
- 4、注册地址：威海浦东路南、南海路西
- 5、法定代表人：傅元惠
- 6、成立日期：2006年04月21号
- 7、营业期限：2006年04月21日至2056年04月20日
- 8、统一社会信用代码：91371000788466956H 1-1
- 9、经营范围：房地产的开发、销售、租赁服务；会议及展览服务；企业形象策划服务；停车场收费管理。（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）

（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威海九龙城休闲购物广场有限公司的部分资产（房屋建筑物）。

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威海九龙城休闲购物广场有限公司部分房屋建筑物，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威海九龙城休闲购物广场有限公司部分房屋建筑物价值，为资产收购行为提供价值参考依据。

《家家悦集团股份有限公司会议纪要》（2018年3月1日）

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威海九龙城休闲购物广场有限公司申报的部分房屋建筑物价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为威海九龙城休闲购物广场有限公司于评估基准日申报的部分房屋建筑物。

委估资产位于威海市经济开发区大庆路53号九龙城购物广场A座10层、11层、12层、21层房屋建筑物，共4层，建筑面积8,407.96平方米。

具体情况见下表：

序号	权证	房屋	位置	结构	建成年月	建筑面 积(m ²)
	编号	名称				
1		九龙城购物广场 10 层	威海市经济开发 区大庆路 53 号九 龙城购物广场	框架	2014/10/01	2163.26
2		九龙城购物广场 11 层	威海市经济开发 区大庆路 53 号九 龙城购物广场	框架	2014/10/01	2163.26
3		九龙城购物广场 12 层	威海市经济开发 区大庆路 53 号九 龙城购物广场	框架	2014/10/01	2163.26
4		九龙城购物广场 21 层	威海市经济开发 区大庆路 53 号九 龙城购物广场	框架	2014/10/01	1918.18
合计						8,407.96

(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，委托方与产权持有单位共同确定，本项目评估基准日为 2018 年 02 月 28 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》(2018年3月1日)。

（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. 企业提供的施工合同或部分发票；
2. 与企业资产的取得、使用等有关的合同、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. 威海九龙城休闲购物广场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

房屋建筑物评估主要采用重置成本法、收益法和市场比较法。

重置成本法重置成本法，它是对现有的房屋按照正常市场标准下的重新建造房屋所需成本的测算，然后考虑资金的利息并计取一定的开发（或建设利润）得出完全重置成本价，然后根据实际情况和法律规范确定房屋成新率，二者相乘后得出房屋的评估价值的方法。

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。

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。

本次委估的房屋建筑物由于对未的使用状况无法确定，对其未来的收益及风险不能够较准确地预测与量化，因此不适用收益法评估；本次委估的房屋建筑物为整个大楼的部分（购买四层，大楼共二十二层）成本法评估时还需要考虑土地使用权的价值，由于委估部分楼层的房屋建筑物所占土地使用面积无法合理分摊，因此，不适用重置成本法评估；本次委估的房屋建筑所处位置，能够找到可比的交易案例，具备市场法评估条件，同时结合评估目的为收购资产，因此本次对委估房产的评估采用市场法计算公式：

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

八、评估程序实施过程和情况

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，我公司对威海九龙城休闲购物广场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2018年3月1日至2018年3月3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、必要的产权和管理结构；

（2）了解评估对象以往的评估及交易情况；

- (3) 了解产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- (4) 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. 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。
6. 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 2018 年 02 月 28 日，产权持有单位威海九龙城休闲购物广场有限公司申报的房屋建筑物资产评估值 9,450.45 万元。

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

本次评估企业申报的委估的建筑物尚未取得房屋所有权证。威海九龙城休闲购物广场施工建设取得了建设用地规划许可证（地字第3710012008B0017号）；土地证（威经技区国用（2007）第D-080号）；建设工程规划许可证（建字第3710012012B0004号）；建筑工程施工许可证（编号37085201206070101）；建设工程消防设计审核意见书；房屋建筑工程竣工综合验收报告；房屋预售证（（威）房预售证第2012-219号）。

（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未设定抵押权、担保事项，无未决诉讼事项。

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对其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2018年02月28日起计算，至2019年2月27日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2018年3月20日。

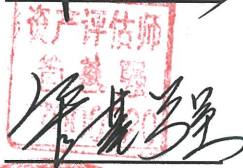
资产评估机构法定代表人



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

2018年3月20日

