

北京亚超资产评估有限公司关于《北京华联综合超市股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》之回  
复

北京亚超资产评估有限公司



# 北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

## 京亚超资产评估有限公司关于《北京华联综合超市股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》之回复

致：上海证券交易所上市公司监管一部

贵部对北京华联综合超市股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核《问询函》收悉，北京亚超资产评估有限公司对问询函所提评估问题做专项说明如下：

1. 年报披露，2018 年公司无形资产期末账面余额为 2.25 亿元，期初余额为 1.19 亿元，主要是本期因收购百好吉百货导致新增合同权益 1.05 亿元。请公司补充披露：（1）上述合同权益的主要内容，包括合同当事人、标的、数量、价款、主要权利义务关系、履行期限、违约责任等要素，说明将其确认为无形资产的依据；（2）合同权益的摊销方法及确定依据；（3）合同权益的公允价值及公允价值的确定方法；（4）结合会计准则相关条款，说明上述会计处理是否符合会计准则的有关规定。请评估师及会计师发表意见。

回复：

**1、合同权益的主要内容，包括合同当事人、标的、数量、价款、主要权利义务关系、履行期限、违约责任等要素，说明将其确认为无形资产的依据**

北京百好吉社区百货有限公司的合同权益主要由两部分组成，分别为上地店租赁合同和回龙观店租赁合同，合同权益的主要内容如下：

（1）上地店租赁合同主要内容：

合同签订主体：出租方为北京京平尚地投资有限公司，承租方为北京百好吉社区百货有限公司；

标的以及标的地址：租赁物位于北京市海淀区农大南路与信息路交叉口东北角上地南路 1 号院 1 号楼地上一层至地上四层，租赁面积为 14,746.00 平方米；

租赁期限：自 2008 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日止，期限为 20 年，截止

评估基准日租赁剩余年限为 9.5 年；

租金标准：

I、固定租金为年度租金标准为 2.20 元人民币/平方米/天, 每五年递增 3%, 即第一至第五租赁年度租金标准为 2.20 元人民币/平方米/天, 第六至第十租赁年度租金标准为 2.266 元人民币/平方米/天, 依此类推, 直至租期届满。

II、提成租金, 按承租人名下商业项目净营业额的一定比例提成：

A、承租人名下商业项目净营业额不足五亿元人民币的(含五亿元), 出租人不提成；

B、承租人名下商业项目净营业额超过五亿元不足六亿元的部分(不含五亿元、含六亿元)按 3%的比例提成, 超过六亿不足七亿元(不含六亿元、含七亿元)的部分按 2%的比例提成, 超过七亿不足八亿元(不含七亿元及八亿元)按 1%的比例提成

C、承租人名下商业项目净营业额超过八亿元人民币的(含八亿元), 出租人不提成。

III、本合同“净营业额”不包括下列部分内容：

A、为促销而派发和提供的返券、返利、奖励、折扣、优惠和赠送的赠品、礼物等的券面、现金或物品售价价值；

B、已经出售但因任何原因退回承租人的任何商品；

C、承租人应缴增值税费及其附加。

IV、承租人名下商业项目净营业额以承租人每年向出租人提供的年度税务报表为准, 每一计租年度结束后一个月内, 承租人向出租人提供该计租年度净营业额的会计报表, 上述报表提供的数据要与承租人向国家税务部分提供的税务报表相一致。

租金支付方式：

A、固定租金自计租日开始, 每月支付一次, 于每月月初 7 日内支付本月租金。

B、提成租金支付: 提成部分在计租年度结束后一个月内结清; 如出租人对承租人名下净营业额有异议, 则在双方共同指定的审计机构出具审计报告后一个月内结清。

C、非因出租人、产权人原因或不可抗力, 承租人违反本条约定逾期支付租金,

每逾期一天,按当期应付租金的万分之五向出租人支付违约金;逾期 90 日不支付租金,出租人有权解除本合同,承租人应缴清当年应付之租金,同时按当年应缴租金总额为标准赔偿出租人的经济损失。

D、出租人在每次付款时向承租人提供合法有效的房屋租赁收款发票,承租人按本合同约定的日期向出租人支付款项。

承租人享有的权利:承租人承租标的房屋设立大型商业项目,租赁期内,承租人对标的房屋建筑体(包括外立面)及辅助场地(含其空间)和广告位享有完整的经营使用权,并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利。因承租人以联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等形式使用标的房屋导致的第三人对标的房屋和辅助场地、公共条件及承租人使用范围内广告位的使用,视为承租人使用,该第三人不与出租人、产权人、物业管理企业直接发生合同法律关系;因上述第三人过错,给出租人和任何其他第三人造成损害,由承租人承担责任。

承租人应尽的义务:保证其作为本合同签约人系依法成立,在本合同期内依法存续,具备签订本合同和持续履行本合同的主体资格;及时缴纳作为商业项目经营主体依法应缴纳的各种税费;保证按本合同约定用途使用标的房屋,并不得违法使用标的房屋;保证按使用规范正常、合理使用标的房屋和设备,不得损坏标的房屋和附属设备;在装修过程中和租赁期内,不得破坏标的房屋的基本结构或有危及基本结构安全的行为;承租人违反上述承诺,由承租人承担全部法律责任,如因此给出租人或其他第三人造成经济损失,由承租人承担全部赔偿责任,如因此导致本合同无法继续履行,出租人有权解除本合同,承租人应以当年应缴租金总额赔偿出租人的经济损失。

无干扰和不竞争条款:合同期内,非因可以归责于承租人的事由,出租人、产权人或任何与出租人、产权人之间有实际控制关系的第三人不得以任何形式干扰或妨碍承租人对标的房屋、辅助场地、公共条件、广告位和停车场等的使用.出租人,产权人或上述第三人的干扰或妨碍行为,视为出租人的行为。租赁期内,出租人对租赁标的所在项目范围内的任何新建、改建,扩建及安装不得影响承租人商业项目的经营管理。合同期内,出租人、产权人不得以标的房屋所在项目范围内的其他房地产物业以出售、出租、自营、合作、联营、联建、合资等等任何形

式设立百货、超市等与承租人相同营业的商业项目,与承租人形成竞争。出租人、产权人违反本条约定,在干扰或竞争的持续阶段,承租人有权免于缴纳租金和其他任何费用,直至排除干扰或竞争,出租人还应赔偿因此给承租人造成的全部损失;如导致商业项目不能正常营业,承租人有权解除本合同,出租人应按约定的方式向承租人承担违约赔偿责任。

违约责任:经双方协商一致,可变更或解除本合同。发生本合同约定的解除合同事由,取得解约权的一方有权在该事由发生后 60 日内以书面形式通知对方解除合同,逾期视为自动放弃解约权。除本合同其他条款另有特别约定外,自通知依法送达之日起 30 日内,如双方没有就继续履行合同达成书面协议或受通知方没有提起请求继续履行合同的诉讼或仲裁,本合同解除。因一方违约导致守约方根据本合同约定解除合同,违约方应根据本合同相关约定对守约方承担违约赔偿责任;守约方自动或书面承诺放弃解约权,除守约方当时另有书面声明或通知外,不免除违约方的违约赔偿责任。发生不可抗力,导致本合同部分或全部不能履行,双方均有权解除本合同或要求变更合同内容。本合同所称不可抗力,指不能预见、不能避免并不能克服的客观事实,包括地震、台风、火灾、水灾、战争,社会剧烈动荡等自然灾害和社会事件。因城市建设需要拆迁本合同标的房屋,承租人有权根据情况选择解除本合同或进行产权调换,承租人按其标的房屋固定资产投资评估值占标的房屋评估值的比例,享有拆迁人给出租人的补偿安置费的相应份额,并应依法获得搬迁补助费和停业补偿费。出租人应与承租人共同商定方案,并和承租人共同与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。本合同执行三年零六个月后,如承租人商业项目严重亏损,承租人有权以提前六个月书面通知的形式解除本合同,承租人需交清应付租金及其他费用,而不承担任何违约和赔偿责任。本合同生效后,非依本合同约定或法定事由,双方均不得以其他事由为借口或无故单方强制解除合同,否则应按第一年租金标准赔偿对方的经济损失。

## (2) 回龙观店租赁合同主要内容:

合同签订主体:出租方为北京京平尚北投资有限公司,承租方为北京百好吉社区百货有限公司;

标的以及标的地址:租赁物位于北京市昌平区回龙观回龙观饭店东侧“回龙观购物中心”地上一层至地上三层,租赁面积为 12,340.00 平方米;

租赁期限：自 2007 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日止，期限为 20 年，截止评估基准日租期剩余为 8.08 年；

租金标准：租赁标的按固定租金的方式计租，年度租金标准为 1.70 元人民币/平方米/天，每五年递增 3%。

2006 年 11 月 5 日，经双方同意，对合同进行修订，在整个租赁期内，租金在原合同约定的固定租金（1.70 元人民币/平方米/天）基础上每天每平米增加 0.20 元人民币的费用，增加部分同样每五年递增 3%，以后租金按 1.90 元人民币/平方米/天计算，租金每五年递增 3%。

租金支付方式：固定租金自计租日开始，每月支付一次，于每月月初 7 日内预付本月租金。

非因出租人、产权人原因或不可抗力，承租人违反本条约定逾期支付租金，每逾期一天，按当期应付租金的万分之五向出租人支付违约金；逾期 90 日不支付租金，出租人有权解除本合同，承租人应缴清当年应付之租金，同时按当年应缴租金总额为标准赔偿出租人的经济损失。

出租人在每次付款时向承租人提供合法有效的房屋租赁收款发票，承租人按本合同约定的日期向出租人支付款项。

承租人享有的权利：承租人承租标的房屋设立大型商业项目，租赁期内，承租人对标的房屋建筑体（包括外立面）及辅助场地（含其空间）和广告位享有完整的经营使用权，并对标的房屋有以自营、联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等各种合法商业经营形式使用的权利。因承租人以联营、合资、合作、转租、出租柜台或门面等形式使用标的房屋导致的第三人对标的房屋和辅助场地、公共条件及承租人使用范围内广告位的使用，视为承租人使用，该第三人不与出租人、产权人、物业管理企业直接发生合同法律关系；因上述第三人过错，给出租人和任何其他第三人造成损害，由承租人承担责任。

承租人应尽的义务：保证其作为本合同签约人系依法成立，在本合同期内依法存续，具备签订本合同和持续履行本合同的主体资格；及时缴纳作为商业项目经营主体依法应缴纳的各种税费；保证按本合同约定用途使用标的房屋，并不得违法使用标的房屋；保证按使用规范正常、合理使用标的房屋和设备，不得损坏标的房屋和附属设备；在装修过程中和租赁期内，不得破坏标的房屋的基本结构

或有危及基本结构安全的行为；承租人违反上述承诺，由承租人承担全部法律责任，如因此给出租人或其他第三人造成经济损失，由承租人承担全部赔偿责任，如因此导致本合同无法继续履行，出租人有权解除本合同，承租人应以当年应缴租金总额赔偿出租人的经济损失。

无干扰和不竞争条款：合同期内，非因可以归责于承租人的事由，出租人、产权人或任何与出租人、产权人之间有实际控制关系的第三人不得以任何形式干扰或妨碍承租人对标的房屋、辅助场地、公共条件、广告位和停车场等的使用。出租人，产权人或上述第三人的干扰或妨碍行为，视为出租人的行为。租赁期内，出租人对租赁标的所在项目范围内的任何新建、改建、扩建及安装不得影响承租人商业项目的经营管理。合同期内，出租人、产权人不得以标的房屋所在项目范围内的其他房地产物业以出售、出租、自营、合作、联营、联建、合资等等任何形式设立百货、超市等与承租人相同营业的商业项目，与承租人形成竞争。出租人、产权人违反本条约定，在干扰或竞争的持续阶段，承租人有权免于缴纳租金和其他任何费用，直至排除干扰或竞争，出租人还应赔偿因此给承租人造成的全部损失；如导致商业项目不能正常营业，承租人有权解除本合同，出租人应按约定的方式向承租人承担违约赔偿责任。

违约责任：经双方协商一致，可变更或解除本合同。发生本合同约定的解除合同事由，取得解约权的一方有权在该事由发生后 60 日内以书面形式通知对方解除合同，逾期视为自动放弃解约权。除本合同其他条款另有特别约定外，自通知依法送达之日起 30 日内，如双方没有就继续履行合同达成书面协议或受通知方没有提起请求继续履行合同的诉讼或仲裁，本合同解除。因一方违约导致守约方根据本合同约定解除合同，违约方应根据本合同相关约定对守约方承担违约赔偿责任；守约方自动或书面承诺放弃解约权，除守约方当时另有书面声明或通知外，不免除违约方的违约赔偿责任。发生不可抗力，导致本合同部分或全部不能履行，双方均有权解除本合同或要求变更合同内容。本合同所称不可抗力，指不能预见、不能避免并不能克服的客观事实，包括地震、台风、火灾、水灾、战争，社会剧烈动乱等自然灾害和社会事件。因城市建设需要拆迁本合同标的房屋，承租人有权根据情况选择解除本合同或进行产权调换，承租人按其对标房屋固定资产投资评估值占标的房屋评估值的比例，享有拆迁人给出租人的补偿安置费的相应份

额,并应依法获得搬迁补助费和停业补偿费。出租人应与承租人共同商定方案,并和承租人共同与拆迁人签订拆迁补偿安置协议。本合同执行三年零六个月后,如承租人商业项目严重亏损,承租人有权以提前六个月书面通知的形式解除本合同,承租人需交清应付租金及其他费用,而不承担任何违约和赔偿责任。本合同生效后,非依本合同约定或法定事由,双方均不得以其他事由为借口或无故单方强制解除合同,否则应按第一年租金标准赔偿对方的经济损失。

(3) 根据《资产评估执业准则-无形资产》(中评协(2017)37号)第二条规定,无形资产是指特定主体拥有或者控制的,不具有实物形态,能持续发挥作用并且能带来经济利益的资源。无形资产没有物质实体形态,但却又依托于一定的实体,能持续地带来经济利益,并由一定主体拥有或者控制。

根据《资产评估执业准则-无形资产》(中评协(2017)37号)第十四条规定,可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、特许经营权、合同权益、域名等。

综上所述,合同权益是依照已经签订的合同条件而存在的权利。上地店租赁合同和回龙观店租赁合同本身规定了签订合同双方的权利和义务、权利存在的条件和时限、权力的转移和补偿的条款等等。上地店租赁合同和回龙观店租赁合同签订的是长期合同,该合同本身包含了许多有利因素,因此上地店租赁合同和回龙观店租赁合同的执行会给合同签订的双方带来一定的连续性的收益。因此上地店租赁合同和回龙观店租赁合同的合同权益完全符合无形资产的特征,符合《资产评估执业准则-无形资产》对于无形资产的定义,合同权益属于一项可辨认的无形资产。

### 3、合同权益的公允价值及公允价值的确定方法

2019年4月15日,北京亚超资产评估有限公司出具了编号为“北京亚超评报字(2019)第A137号”的《资产评估报告》,评估人员根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求,本着独立、客观和公正的原则,对于合同权益在2018年12月31日的公允价值进行了评估,合同权益的公允价值为10,486.00万元,其中上地店租赁合同权益公允价值为5,196.00万元,回龙观店租赁合同权益公



允价值为 5,290.00 万元。

(1) 评估方法：合同权益的公允价值确定的评估方法为超额收益法，即用归属于目标无形资产所创造的收益的折现值来确定该项无形资产价值的评估方法。回龙观店租赁合同以及上地店租赁合同的承租人对他人所有的已出租房地产依法享有的权益价值，即出租人与承租人在其双方签订的《租赁合同》中所约定的每期合同租金与一般市场上类似房屋（指房屋用途一致，建筑面积、区位等类似的房屋，即估价房地产的状况一致）的正常每期市场租金的差额，每期租金的差额部分在剩余租约期内的折现值之和，即为承租人合同权益价值。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1 + r)^{-i}]$$

其中：

P—无形资产评估价值

$R_i$ —第 i 年的无形资产预期超额收益

r—折现率或资本化率

n—收益年限

超额收益法常用于企业合并对价分摊、商誉减值测试、可辨认无形资产减值测试等以财务报告为目的的无形资产评估。

(2) 主要参数的选取：

I、上地店市场租金的确定：本次待估对象上地店所处区域内，相似物业一楼市场平均租金在 6.5-8.5 元/平方米/天，上地店一层租金经市场法修正后单价为 7.018 元/平方米/天，并通过楼层系数对各层单价进行调整，最终本次待估上地店平均租金为 4.247 元/平方米/天。具体过程如下：

比较因素条件说明表（上地）

楼盘名称	上地	案例 A	案例 B	案例 C
均价(元/m <sup>2</sup> /天)	待估	7.00	7.00	8.00

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	14746.00	2000.00	676.00	350.00
项目位置	朝阳区东五环平房桥	西三旗桥东	清河强佑新城	清河强佑新城
用途	商场	商场	商铺	商铺
装修状况	一般	一般	一般	高档
居住环境	较好	一般	一般	一般
交通状况	方便	一般	一般	方便
周边配套 (商业圈)	北京华联常营购物中心, 距离较近	上奥世纪中心	清河百货商场	清河百货商场
周边配套 (公园)	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近

比较因素说明表 (上地)

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格	待估	7.00	7.00	8.00	
建筑面积	14746.00	2000.00	676.00	350.00	
交易日期	2018年12月	2018年12月	2018年12月	2018年12月	
交易情况	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
区域因素	地段位置	较好	较好	较好	好
	周边物业类型	较好	一般	一般	较好
	交通状况	方便	一般	一般	方便
	公共配套设施状况	一般	一般	一般	一般
	环境状况	较好	一般	一般	一般
	城市规划	一般	一般	一般	一般
	小计				
个别因素	新旧程度	一般	一般	较好	较好
	层高	3.2-3.5米	3.2-3.5米	3.2-3.5米	3.2-3.5米
	户型面积	较差	一般	较好	较好
	通风采光	一般	一般	一般	较好
	用途	商场	商场	商铺	商铺
	结构质量	混合	混合	混合	混合
	装修情况	一般	一般	一般	高档
	物业管理	一般	一般	一般	一般

比较因素系数修正表 (上地)

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格	待估	7.00	7.00	8.00	
建筑面积	14746.00	2000.00	676.00	350.00	
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00	
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100	
区域因素	地段位置	100/100	100/100	100/100	100/103
	周边物业类型	100/100	100/99	100/99	100/100

	交通状况	100/100	100/96	100/96	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/99	100/99	100/99
	城市规划	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		1.06282	1.06282	0.98068
个别因素	新旧程度	100/100	100/100	100/101	100/101
	层高	100/100	100/100	100/100	100/100
	户型面积	100/100	100/102	100/104	100/104
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100/102
	用途	100/100	100/100	100/95	100/95
	结构质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/104
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.98039	1.00212	0.94469

比较因素条件指数表（上地）

比较案例	比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	地段位置	100	100.00	100.00	103.00
	周边物业类型	100	99.00	99.00	100.00
	交通状况	100	96.00	96.00	100.00
	公共配套设施状况	100	100.00	100.00	100.00
	环境状况	100	99.00	99.00	99.00
	城市规划	100	100.00	100.00	100.00
	小计		1.0628	1.0628	0.9807
个别因素	新旧程度	100	100.00	101.00	101.00
	层高	100	100.00	100.00	100.00
	户型面积	100	102.00	104.00	104.00
	通风采光	100	100.00	100.00	102.00
	用途	100	100.00	95.00	95.00
	结构质量	100	100.00	100.00	100.00
	装修情况	100	100.00	100.00	104.00
	物业管理	100	100.00	100.00	100.00
小计		0.9804	1.0021	0.9447	
修正系数			0.9899	1.0118	0.8801
比准价格（元/平方米/天）			6.929	7.083	7.041
评估价格（元/平方米/天）			7.018		

楼层修正系数表（上地）

金额单位：元/平方米/天

楼层	比准价格	修正系数	修正价格
1	7.018	100.0%	7.018

2	7.018	66.7%	4.681
3	7.018	46.0%	3.228
4	7.018	29.4%	2.063
均价		4.247	

II、上地店折现率的确定：本次对上地店折现率的确定按照风险累加法进行测算，测算结果为 8.30%。

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获取，本次评估采用风险模型确定的折现率扣除所得税因素后确定。

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值					取值
						高	较高	中	较低	低	
1	无风险报酬率	4.02%	4.02%		100%	十年期国债利率					4.02%
2	投资风险补偿率	5%	1.00	竞争能力风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	收益稳定性风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.80	市场成熟度风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	市场失衡的可能性风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.30	政策风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
小计		1.95%	3.90		100%						
3	管理负担补偿率	5%	1.00	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	专业性	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		2.00%	4.00		100%						
4	缺乏流动性补偿	10%	0.40	是否处于活跃市场、自由出售、受管程度	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
小计		0.40%	0.40								
5	投资带来的优惠率	5%	0.15	易于获得融资的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
			-	所得税抵扣的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	-
小计		0.08%	0.15								
报酬率		8.30%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率								

III、回龙观店市场租金的确定：本次待估对象回龙观店所处区域内，相似物业一楼市场平均租金在 5-7.5 元/平方米/天，回龙观店一层租金经市场法修正

后单价为 6.770 元/平方米/天，并通过楼层系数对各层单价进行调整，最终本次待估回龙观店平均租金为 4.633 元/平方米/天。具体过程如下：

比较因素条件说明表（回龙观）

楼盘名称	回龙观	案例 A	案例 B	案例 C
均价(元/m <sup>2</sup> /天)	待估	7.00	7.00	5.70
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12,340.00	2,000.00	676.00	255.00
项目位置	朝阳区东五环平房桥	西三旗桥东	清河强佑新城	新都购物广场
用途	商场	商场	商铺	商铺
装修状况	一般	一般	一般	一般
居住环境	较好	一般	一般	较差
交通状况	较方便	一般	一般	较差
周边配套（商场）	BHG Mall 北京华联回龙观购物中心	上奥世纪中心	清河百货商场	新都购物广场
周边配套（公园）	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近	距离公园较近

比较因素说明表（回龙观）

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格	待估	7.00	7.00	5.70	
建筑面积	12340.00	2000.00	676.00	255.00	
交易日期	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月	
交易情况	成交价	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
区域因素	地段位置	较好	较好	较好	较差
	周边物业类型	较好	一般	一般	较差
	交通状况	较方便	一般	一般	较差
	公共配套设施状况	一般	一般	一般	较差
	环境状况	较好	一般	一般	较差
	城市规划	一般	一般	一般	较差
小计					
个别因素	新旧程度	一般	较好	较好	一般
	层高	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米	3.2-3.5 米
	户型面积	较差	一般	较好	较好
	通风采光	一般	一般	一般	较差
	用途	商场	商场	商铺	商铺

	结构质量	混合	混合	混合	混合
	装修情况	一般	一般	一般	一般
	物业管理	一般	一般	一般	一般

比较因素系数修正表（回龙观）

比较案例	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易价格	待估	7.00	7.00	5.70	
建筑面积	12340.00	2000.00	676.00	255.00	
交易日期	100.00	100.00	100.00	100.00	
交易情况	100/100	100/100	100/100	100/100	
区域因素	地段位置	100/100	100/100	100/100	100/94
	周边物业类型	100/100	100/99	100/99	100/98
	交通状况	100/100	100/98	100/98	100/96
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100	100/98
	环境状况	100/100	100/99	100/99	100/98
	城市规划	100/100	100/100	100/100	100/99
	小计		1.04113	1.04113	1.18929
个别因素	新旧程度	100/100	100/101	100/101	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100	100/100
	户型面积	100/100	100/102	100/104	100/104
	通风采光	100/100	100/100	100/100	100/98
	用途	100/100	100/100	100/95	100/95
	结构质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计		0.97069	1.00212	1.03280

比较因素条件指数表（回龙观）

比较案例	比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	地段位置	100.00	100.00	100.00	94.00
	周边物业类型	100.00	99.00	99.00	98.00
	交通状况	100.00	98.00	98.00	96.00
	公共配套设施状况	100.00	100.00	100.00	98.00
	环境状况	100.00	99.00	99.00	98.00
	城市规划	100.00	100.00	100.00	99.00
	小计		1.0411	1.0411	1.1893
个别因素	新旧程度	100.00	101.00	101.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	户型面积	100.00	102.00	104.00	104.00

通风采光	100.00	100.00	100.00	98.00
用途	100.00	100.00	95.00	95.00
结构质量	100.00	100.00	100.00	100.00
装修情况	100.00	100.00	100.00	100.00
物业管理	100.00	100.00	100.00	100.00
小计		0.9707	1.0021	1.0328
修正系数		0.9601	0.9912	1.1669
比准价格 (元/平方米/天)		6.721	6.938	6.651
评估价格 (元/平方米/天)	6.770			

楼层修正系数表

金额单位：元/平方米/天

楼层	比准价格	修正系数	修正价格
1	6.77	100.00%	6.770
2	6.77	63.30%	4.285
3	6.77	42.00%	2.843
均价		4.633	

IV、回龙观店折现率的确定：本次对回龙观店折现率的确定按照风险累加法进行测算，测算结果为 8.30%。

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获取，本次评估采用风险模型确定的折现率扣除所得税因素后确定。

序号	名称	取值范围	取值结果	影响因素	权重比例	分值					取值
						高	较高	中	较低	低	
1	无风险报酬率	4.02%	4.02%		100%	十年期国债利率					4.02%
2	投资风险补偿率	5%	1.00	竞争能力风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	投资规模风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	收益稳定性风险	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.80	市场成熟度风险	20%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.40	市场失衡的可能性风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			0.30	政策风险	10%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
小计		1.95%	3.90		100%						
3	管理负担补偿率	5%	1.00	管理难易程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理对价值的影响程度	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	管理成本费用水平	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
			1.00	专业性	25%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00

	小计	2.00%	4.00		100%						
4	缺乏流动性补偿	10%	0.40	是否处于活跃市场、自由出售、受管制程度	100%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	4.00
	小计	0.40%	0.40								
5	投资带来的优惠率	5%	0.15	易于获得融资的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	3.00
			-	所得税抵扣的优惠率	50%	9-10	7-8	5-6	3-4	1-2	-
	小计	0.08%	0.15								
	报酬率	8.30%	报酬率=安全利率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率								

综上所述，合同权益的计算过程以及评估方法符合《资产评估执业准则-无形资产》的要求，合同权益的公允价值的估值符合资产评估准则的程序。

### 资产评估机构意见：

经核查，本期因收购百好吉百货导致新增合同权益，符合无形资产的特征，符合《资产评估执业准则-无形资产》对于无形资产的定义，合同权益属于一项可辨认的无形资产；合同权益的计算过程以及评估方法符合《资产评估执业准则-无形资产》的要求，合同权益的公允价值的估值符合资产评估准则的程序。

