

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**BHG（北京）百货有限公司**  
**拟转让股权事宜所涉及的北京百好言社区**  
**百货有限公司股东全部权益价值**

# 资产评估报告

开元评报字[2018]549号

共1册，第1册



**开元资产评估有限公司**  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年十月八日

## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	19
三、评估对象和评估范围 .....	19
四、价值类型 .....	20
五、评估基准日 .....	21
六、评估依据 .....	21
七、评估方法 .....	23
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	32
十一、特别事项说明 .....	34
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	35
十三、资产评估报告日 .....	36
资产评估报告附件 .....	38

## 声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本资产评估报告的使用人。

四、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。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本资产评估机构及其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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资



料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。



**BHG（北京）百货有限公司  
拟转让股权事宜所涉及的北京百好吉社区  
百货有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]549号

**BHG（北京）百货有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“BHG百货”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜所涉及的北京百好吉社区百货有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年08月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的**

BHG（北京）百货有限公司依据《BHG（北京）百货有限公司办公会议纪要》，拟转让持有的北京百好吉社区百货有限公司的股权，需对该经济行为所涉及的北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的股东全部权益的市场价值进行评估。故：

本次评估的目的是为 BHG（北京）百货有限公司拟转让股权事宜，提供北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的市场价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围**

本次评估的对象为北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的股东全部权益价值。

本次评估的范围为北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的全部资产及负债。

**三、价值类型**

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

**四、评估基准日**

本次评估的基准日为2018年08月31日。

**五、评估方法**

本次评估采用收益法和市场法，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

**六、评估结论**

截至评估基准日2018年08月31日，被评估单位经审计确认的资产总额账面值为9,819.33万元，负债总额账面值为7,113.01万元，股东权益（净资产）账面值为2,706.32万元。

经评估，北京百好吉社区百货有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年08月31日的市场价值评估值为**20,800.00万元**（大写为人民币贰亿零捌佰万元整），评估增值额为**18,093.68万元**，增值率为**668.57%**。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

## 七、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目中评估范围内资产、负债的账面值引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第ZB40028号审计报告。本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无。

### （四）评估资料不完整的情形

无。

### （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁北京京平尚地投资有限公司拥有的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一号楼地下一层及地上一层至四层的全部商业用房，总面积为14,746.00平方米。2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁北京京平尚地投资有限公司拥有的位于北京市昌平区回龙观镇回龙饭店东侧的“回龙观购物中心”项目地上一层至地上三层部分商业用房，总面积为12,340.00平方米。2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁领地房地产集团股

份有限公司拥有的位于四川省乐山市中心城区凤凰路与柏杨路交叉口处的“时代广场”项目地上一层至地上四层的商业用房，总面积为14,900.00平方米。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

（九）其他特别说明事项无

#### 八、资产评估报告日

本资产评估报告的资产评估报告日为2018年10月08日。

**以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



**BHG（北京）百货有限公司  
拟转让股权事宜所涉及的北京百好吉社区  
百货有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告**

开元评报字[2018]549号

**BHG（北京）百货有限公司：**

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对BHG（北京）百货有限公司拟转让股权事宜所涉及的北京百好吉社区百货有限公司的股东全部权益于评估基准日2018年08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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者**

**（一）委托人及被评估单位概况**

本次评估委托人为BHG（北京）百货有限公司（以下简称“BHG百货”或“公司”）。

统一社会信用代码：91110000671702142P

类 型：有限责任公司(中外合资)

住 所：北京市西城区阜外大街1号四川大厦23层2301、2302、2303室

法人代表人：黄立信(WONG LUP SOON)

注册资本：3000万新加坡元

成立日期：2008年01月31日

营业期限：2008年01月31日至2038年01月30日

经营范围：零售预包装食品（限分支机构经营）；零售百货、针纺织品、日用杂品、工艺美术品、珠宝首饰、装饰材料、五金交电化工（不含一类易制毒化学品及危险化学品）、机械电器设备、计算机软硬件及外围设备、花卉、家具、文化办公用品、摄影器材、美容美发及健身器材设施、无绳电话、手持移动电话机、传真机、电话机及配件、刀具（仅限分支机构经营）；信息咨询（中介除外）；技术服务；日用品修理；仓储服务；验光配镜；出租部分商业设施（仅限：位于北京市朝阳区广顺北大街33号院213号楼的《X京房权证朝字第1031111号》，租赁面积为1721.11平方米；位于北京市朝阳区安贞西里五区4号的《X京房权证朝字第1094756号》及《X京房权证朝字第1094745

号》，租赁面积为 4618.39 平方米；位于北京市昌平区回龙观西大街 111 号的《京房权证昌其移字第 30914 号》及《京房权证昌其移字第 30913 号》，租赁面积为 768.24 平方米；位于北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦裙楼 1-4 层，租赁面积为 1650.66 平方米；位于北京市石景山区石景山路 22 号万商大厦 1-5 层，租赁面积为 1160.88 平方米）；设计、制作、代理、发布广告。（零售预包装食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）。

## （二）被评估单位概况

本次评估被评估单位为北京百好吉社区百货有限公司（以下简称“百好吉”或“公司”）。

### 一）基本情况

#### 1. 主要登记事项

统一社会信用代码：91110102MA0183XA1U

类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住所：北京市西城区广安门外大街 180 号二层 243 室

法定代表人：乔峰

注册资本：1500 万人民币

成立日期：2017 年 10 月 13 日

营业期限：2017 年 10 月 13 日至 2047 年 10 月 12 日

经营范围：零售针纺织品、日用品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、机械电气设备、计算机、软件及辅助设备、花卉、文化用品、办公用品、体育用品、摄影器材、通讯设备；经济贸易咨询；技术开发、技术转让、技术服务；验光配镜；设计、制作、代理、发布广告。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）。

#### 2. 历史沿革

北京百好吉社区百货有限公司成立于 2017 年 10 月 13 日，系（BHG（北京）百货有限公司全资子公司。初始注册资本 1500 万元。截至评估基准日，百好吉注册资本 1500 万元，实收资本 1500 万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	BHG（北京）百货有限公司	1500.00	100.00%
	合计	1500.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变动。



### 3. 产权结构及旗下分公司情况

截至评估基准日，北京百好吉社区百货有限公司拥有三家分公司，具体如下：

序号	名称	地址
1	百好吉北京上地店	北京市海淀区农大南路1号院1号楼
2	百好吉北京回龙观店	北京市昌平区回龙观镇回龙观西大街111号
3	百好吉四川乐山店	四川省乐山市市区凤凰路中段211号

#### (1) 百好吉北京上地店

名称：北京百好吉社区百货有限公司上地店（以下简称“上地店”）

类型：有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

住所：北京市海淀区农大南路1号院1号楼2层201F2-20A

负责人：乔峰

经营范围：销售日用品、服装鞋帽、针、纺织品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

#### (2) 百好吉北京回龙观店

名称：北京百好吉社区百货有限公司回龙观店（以下简称“回龙观店”）

类型：有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

住所：北京市昌平区回龙观镇回龙观西大街111号1层102室

负责人：乔峰

经营范围：零售针纺织品、日用品、化妆品、机械电气设备、计算机、软件及辅助设备、花卉、文化用品、体育用品、摄影器材、通讯设备；经济信息咨询（不含中介服务）；技术开发、技术转让、技术服务；验光配镜；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

#### (3) 百好吉四川乐山店

名称：北京百好吉社区百货有限公司乐山店（以下简称“乐山店”）

类型：有限责任公司分公司(外商投资企业法人独资)

住所：四川省乐山市市区凤凰路中段211号

负责人：乔峰

成立日期：2017年11月24日

经营范围：零售针纺织品、日用品、化妆品、机械电气设备、计算机、软件及辅助设备、花卉、文化用品、体育用品、摄影器材、通讯设备；经济信息咨询（不含中介服务）；技术开发、技术转让、技术服务；验光配镜；设计、制作、代理、发布广告。（依



法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）。

## 二) 被评估单位近一年的资产、财务和经营状况

1、被评估单位成立于2017年10月13日，截止到评估基准日2018年08月31日，被评估单位总资产为9,819.33万元（其中流动资产8,868.20万元、非流动资产951.13万元），总负债为7,113.01万元（均为流动负债），股东全部权益为2,706.32万元。

评估基准日会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2018]第ZB40028号审计报告。

2、北京百好吉社区百货有限公司于2017年10月13日成立，是BHG（北京）百货有限公司的全资子公司，2017年12月01日BHG（北京）百货有限公司以北京上地店、北京回龙观店、四川乐山店三家店面转入百好吉。上述三家分店同期并入北京百好吉社区百货有限公司运营。

本次评估根据上述三家门店评估基准日前三年的运营情况进行模拟测算得出北京百好吉社区百货有限公司运营模拟口径的历史年度的资产负债及财务经营成果。

北京百好吉社区百货有限公司评估基准日前三年模及基准日的财务及经营成果如下表（单位：人民币万元）：

资产负债表

项目	2018/08/31	2017/12/31	2016/12/31	2015/12/31
流动资产	8,868.20	46,643.48	36,336.56	30,714.73
非流动资产	951.13	1,056.94	1,060.15	1,047.08
资产总计	9,819.33	47,700.42	37,396.71	31,761.81
流动负债	7,113.01	23,226.69	16,501.97	13,015.22
负债总计	7,113.01	23,226.69	16,501.97	13,015.22
股东权益合计	2,706.32	24,473.73	20,894.74	18,746.60

利润表

项目	2018年08月	2017年	2016年	2015年
营业收入	23,394.18	38,028.62	40,785.93	46,684.44
营业成本	18,176.62	30,198.62	32,390.12	37,443.86
营业利润	1,385.37	2,105.99	2,134.97	2,047.94
营业外收入	4.67	32.42	13.33	13.32
营业外支出		4.82	0.15	1.13
利润总额	1,390.04	2,133.59	2,148.15	2,060.12
净利润	1,042.53	2,078.99	2,148.15	2,060.12

2015、2016、2017年模拟会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了信会师报字[2018]第ZB40003号无保留意见审计报告，2018年08月31日的资产负债表及2018年01-08月利润表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具

了信会师报字[2018]第 ZB40028 号审计报告

### 三) 被评估单位的业务经营情况

#### 1. 公司主要经营范围

北京百好吉社区百货有限公司是BHG（北京）百货有限公司旗下的零售品牌之一，主要经营针纺织品、日用品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、机械电气设备、计算机、软件及辅助设备、花卉、文化用品、办公用品、体育用品、摄影器材、通讯设备的零售。百好吉所属行业性质为批发零售行业。

#### 2. 经营模式介绍

##### (1) 联营模式

公司目前最主要的经营模式为联营模式。

其一，联营方式为供应商自行管理商品及销售人员，销售货款统一交由商厦收银。月末根据联营合同签订的联营扣点结算相应的销货款。

其二，双方的业务运行流程与上述相同，但在租金的收取上，零售店实行“保底定额加扣点（返点）”或“定额与扣点孰高确定租金”的形式，即零售店出租柜台或者其他经营场所时，先收取一定数额的租金，期末再根据厂商的销售额计算收取一定的租金；或者先行确定一个定额基数，如果期末按销售额乘以一个商定的比例（扣点）计算出来的结果小于先行确定的基数，厂商则按先行确定的基数向零售店支付租金，如果根据扣点计算的结果高于基数，厂商则按扣点计算的结果支付租金。

其三，零售店给生产厂商提供柜台或者其他经营场所，零售店在生产厂商将商品入店时不核查和登记数量，生产厂商派人参与商品的销售，但销售活动由商场统一管理，商品销售的款项也由商场统一收取，生产厂商的商品销售结束后（或者双方约定一个结算期间），零售店按一定的比例计算收取柜台或者其他经营场所的租金。

##### (2) 自营模式

公司通过自营模式获取进销差价。

在自营模式下，公司直接采购商品，通过获取进销差价获得利润，承担商品在经营过程中的风险。公司采用自营模式的商品主要为化妆品。自营模式的优势主要在于公司在商品的采购和销售过程中更为自主，对于销售产品的品类上更为自由，可以针对不同品牌的盈利状况和市场需求进行及时的调整，销售利润空间更大；在商品供应商的选择范围上也更宽广。

##### (3) 租金收入



店面多余空间可以通过租赁模式获取租金收入。

#### 四）被评估单位的资产配置及使用情况

##### 1. 资产配置情况

（1）流动资产：其中货币资金731.96万元、应收账款30.89万元、预付账款7.89万元、其他应收款7,955.64万元、存货141.82万元。

（2）固定资产：账面价值9.27万元，主要为电子设备。

（3）长期待摊费用：账面价值941.86万元，主要为各门店的装修费用。

（4）负债：包括应付账款5,822.04万元、预收款项0.11万元、应付职工薪酬74.97万元、应交税费429.17万元、其他应付款786.70万元。

##### 2. 实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为固定资产和存货，主要为百货商场用电脑、收银电子设备，账面净值 9.27 万元，上述电子设备主要分布在各门店营业场所内。存货账面价值为 141.82 万元，主要为库存商品和部分周转材料，上述存货主要分布在各门店营业场所内。

#### 五）被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

##### 1. 被评估单位现采用的主要会计政策

（1）会计期间：会计年度自公历1月1日起至12月31日止；

（2）记账本位币：以人民币为记账本位币；

（3）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1) 同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

##### 2) 非同一控制下企业合并的会计处理方法

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。



为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

#### （4）金融工具

##### 1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

##### 2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

###### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

###### ②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

###### ③应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

###### ④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### ⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

#### 3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并



依次使用:

I.第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;

II.第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值,包括:活跃市场中类似资产或负债的报价;非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;除报价以外的其他可观察输入值,如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等;市场验证的输入值等;

III.第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值,包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

I.资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,如有客观证据表明该金融资产发生减值的,计提减值准备。

II.对于持有至到期投资、贷款和应收款,先将单项金额重大的金融资产区分开来,单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,可以单独进行减值测试,或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试;单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的,根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### 6) 可供出售金融资产

公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资,若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%(含50%)或低于其成本持续时间超过12个月(含12个月)的,则表明其发生减值;若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%(含20%)但尚未达到50%的,或低于其成本持续时间超过6个月(含6个月)但未超过12个月的,公司会综合考虑其他相关因素,诸如价格波动率等,判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资,公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化,判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时,原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原



确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### (5) 存货

存货分类为：库存商品、低值易耗品等。

发出存货的计价方法：除低值易耗品外，存货发出时按移动加权平均法。

不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

存货的盘存制度：采用永续盘存制。

周转的摊销方法：低值易耗品中低值耐用品采用一次性摊销法。

#### (6) 固定资产

各类固定资产的折旧方法如下表：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	30	5.00	3.17
机器设备	平均年限法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输工具	平均年限法	5	5.00	19.00
其他设备	平均年限法	5	5.00	19.00

#### (7) 长期待摊费用

摊销方法：长期待摊费用在受益期内平均摊销。

摊销年限：根据具体装修项目分别按照5年、10年、15年、租赁合同约定期限、

购入经营场地装修评估的剩余受益期限摊销。

（8）收入

1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

I. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

II. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

2) 收入确认的具体方法

百货零售服务已经提供且相关服务收入金额能够可靠计量，百货零售服务相关的经济利益很可能流入企业，与百货零售服务相关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

（9）租赁

经营租赁会计处理：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、税收政策及优惠

税 种	计税依据	税 率	备注
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，	17%、16%、11%、	



	在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10%、6%	
消费税	金银首饰销售额	5%	
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%	
教育费附加	应缴流转税税额	3%	
地方教育附加	应缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## 六）影响企业经营的宏观、区域经济因素

### 1. 国家宏观经济环境

2018年上半年，我国经济形势整体保持稳健，经济增长、通胀和就业较为平稳，稳杠杆等供给侧改革扎实推进。上半年我国面临中美贸易争端和国内金融稳杠杆的大环境，保持了经济增长和政策的稳定，实属不易。上半年GDP增速达到了6.8%，与去年全年持平，但名义GDP增速略有下降；最终消费的贡献率达到历史新高，中国经济转型显著，正在从以前的投资大国转向消费大国；通胀水平整体较为平稳，处于可控的区间。前瞻的看，2018年下半年我国将面临一定的经济增长风险，一是外部不利因素增多，影响下半年的出口增速。二是国内整体货币和信用环境紧缩，影响下半年的房地产和制造业投资增速。三是规范和约束地方政府融资行为可能影响基建投资增速。

因此，2018年下半年我国经济面临的困难和挑战可能增多。1、经济运行总体保持稳健经济运行总体保持稳定的韧性，下半年经济增速将略微下降。2018年上半年，我国国内生产总值为41.87万亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，比上年同期小幅回落0.1个百分点，继续保持了稳定增长。其中，第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%，比上年同期回落0.3个百分点；第二产业增加值169299亿元，同比增长6.1%，比上年同期回落0.3个百分点；第三产业增加值227576亿元，同比增长7.6%，比上年同期回落0.1个百分点。2、金融部门稳杠杆的成效显著2017年底的中央经济工作会议提出2018年的重要任务就是稳定金融部门的杠杆率，防范金融风险。3、2018年全国地方政府债务限额为209974.30亿元。其中，一般债务限额123789.22亿元，专项债务限额86185.08亿元。下半年，随着各项减税降费政策落到实处，加之中美贸易不确定性增加，会对财政收入带来减收影响，但改革红利的进一步释放，有助于经济发展质量、效率、动力稳步提升，将为财政增收提供有力支撑。综合考虑，预计下半年财政收入增速将有所放缓，继续保持平稳。财政支出部分，特别是民生支出和项目预算的基建支出具有一定的刚性，预计下半年财政支出增速还将保持强劲。

### 2. 区域经济环境

2018年以来，面对错综复杂的国际国内形势，北京市委、市政府坚持“稳中求进”工作总基调，以深入推进供给侧结构性改革为主线，围绕首都城市战略定位,加快疏功



能、转方式、治环境、补短板、促协同，全市经济实现良好开局。2017年全年实现地区生产总值28000.4亿元，按可比价格计算，比上年增长6.7%。其中，第一产业增加值120.5亿元，下降6.2%；第二产业增加值5310.6亿元，增长4.6%；第三产业增加值22569.3亿元，增长7.3%。三次产业构成由上年的0.5：19.3：80.2，调整为0.4：19.0：80.6。按常住人口计算，全市人均地区生产总值为12.9万元。

#### 七) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估，委托人拟转让子公司股权，委托人BHG（北京）百货有限公司为母公司，被评估单位北京百好吉社区百货有限公司为全资子公司。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送的监督管理部门等。

## 二、评估目的

BHG（北京）百货有限公司依据《BHG（北京）百货有限公司办公会议纪要》，拟转让北京百好吉社区百货有限公司股权，需对该经济行为所涉及的北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的股东全部权益的市场价值进行评估。故：

本次评估的目的是为BHG（北京）百货有限公司拟转让股权事宜，提供北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

#### (一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为北京百好吉社区百货有限公司于评估基准日2018年08月31日的股东全部权益价值。本次委托评估的评估范围为北京百好吉社区百货有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>88,682,024.97</b>
货币资金	7,319,560.81
应收账款	308,915.28
其他应收款	79,556,424.59
预付账款	78,882.04
存货	1,418,242.25
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>9,511,329.39</b>



科目名称	账面价值
固定资产	92,683.11
其中：设备类	92,683.11
长期待摊费用	9,418,646.28
<b>三、资产总计</b>	<b>98,193,354.36</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>71,130,106.01</b>
应付账款	58,220,448.39
预收款项	1,071.31
应付职工薪酬	749,725.17
应交税费	4,291,889.28
其他应付款	7,866,971.86
<b>五、非流动负债合计</b>	
<b>六、负债总计</b>	<b>71,130,106.01</b>
<b>七、净资产</b>	<b>27,063,248.35</b>

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面价值业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2018]第 ZB40028 号《审计报告》。

### （三）被评估单位申报的账外资产的类型、数量

无。

### （四）引用其他机构出具的报告结论情况

本评估报告的资产类型与账面金额以立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第 ZB40028 号审计报告为依据。本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

## 四、价值类型

### （一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

### （二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年08月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([ 人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

《BHG（北京）百货有限公司办公会议纪要》；

### （二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50



号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

7. 《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）；

8. 其他相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36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）资产权属依据

1. 营业执照、公司章程等（复印件）；

2. 重要资产的购置合同、发票等产权证明文件（复印件）。

### （五）评估取价依据

1. 公司提供的部分经营合同；

2. 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

3. 评估人员通过英特网等方式收集的公开市场交易信息资料；

4. 宏观经济分析资料；

5. 被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；

6. 评估人员通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行业分析资料；

7. Wind资讯金融终端提供的资本市场（股票市场、国债市场、并购市场）信息资料；

8. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和市场法（成本法）三种。

#### 1. 资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为市场法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

#### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

#### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值 = 被评估单位相应价值指标 × 修正后价值比率（或价值乘数）× 流动性等调整系数 + 其他调整因素

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值 = 被评估单位相应价值指标 × 修正后的价值比率（或价值乘数）+ 其他调整因素

### （二）评估方法的选择



资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（市场法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

### 1. 评估方法的适用性分析

#### （1）收益法

##### 1) 收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

##### 2) 收益法的适用性分析

###### ①被评估单位的历史经营情况

被评估单位隶属于批发零售行业，北京百好吉社区百货有限公司是 BHG（北京）百货有限公司旗下的零售品牌之一，主要经营针纺织品、日用品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、机械电气设备、计算机、软件及辅助设备、花卉、文化用品、办公用品、体育用品、摄影器材、通讯设备的零售。

从北京百好吉社区百货有限公司近几年模拟的营运情况来看，企业运营正常，资产状态良好，经营平稳。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

###### ②被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位模拟的近三年经审计的会计报表数据表明：近三年一期经营利润分别为 2,060.12 万元，2,148.15 万元，2,078.99 万元，1,042.53 万元，经营平稳。公司财务数据来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

###### ③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

###### ④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

## （2）市场法

### 1) 市场法应用的前提条件：

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

### 2) 市场法的适用性分析

#### ①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，百货零售行业上市公司较多，能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

#### ②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较多，能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求，就可以选取市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上适宜采用市场法。

## （3）资产基础法（成本法）

### 1) 成本法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

### 2) 资产基础法（成本法）的适用性分析



①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

由于本次被评估单位为连锁百货商场，企业的价值主要体现为客户服务、营销网络以及公司品牌规模的价值，而成本法不能够全面地反映上述无形资产的价值。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上不适宜采用资产基础法（成本法）。

## 2.评估方法的选取

（1）本次评估的目的是为 BHG（北京）百货有限公司拟转让股权事宜，提供北京百好吉社区百货有限公司股东全部权益的市场价值参考依据；

（2）本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）被评估单位存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分，故本次评估采用市场比较法；

（4）根据委托人、被评估单位提供的财务资料和被评估单位的具体情况判断：本次评估宜采用收益法和市场法。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法和市场法进行评估。

### （三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

#### 1.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估

的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2018年9月1日至2023年12月31日，共5.33年，此阶段为被评估单位的低速增长时期；第二阶段为2024年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2023年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—前阶段预测期，本次评估取评估基准日后5年；

A<sub>i</sub>—前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金净流量；

i—收益折现期（年）；取2018年08月31日为t=0；i=1、2、3、4、5；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）、预测期后价值的评估值总额。

企业自由现金净流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

## (2) 收益法重要评估参数的确定

### ① 收益期限

被评估单位的营业执照显示其营业期限为2017年10月13日至2047年10月12日，从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### ② 收益指标的选取



在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量 = 净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资本追加额

### ③折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$WACC = E / (D + E) \times Re + D / (D + E) \times (1 - t) \times Rd$$

上式中：

WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

t：企业所得税率。

### ④非经营性资产、负债

非经营性资产、负债指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日企业权益现金流预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债主要为应付关联单位往来款。对于非经营性资产、负债本次评估分别采用适宜的方法进行评估。

## 2.市场法评估的思路

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### (1) 交易案例比较法

#### 1) 交易案例比较法的定义

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比案例交易价格。在适当及切实可行的

情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。其基本公式为：

$$\text{评估对象价值} = (\text{比准价格1} + \text{比准价格2} + \text{比准价格3} + \dots + \text{比准价格n}) / n$$

$$\text{股东全部权益价值} = \text{股东全部权益的市场价值}$$

## 2) 交易案例比较法的原理

交易案例比较法评估所依据的基本原理是替代原理。该原理基于经济学中的“效用价值论”。即因为评估对象与可比交易案例的“效用”相似而可以“替代”，故二者的价格也应该相近。

## 3) 交易案例比较法的应用前提

交易案例比较法的应用前提是在当地或同一供需圈内有活跃而公开的交易市场，且在该市场的近期（最好是1年以内）交易案例中能够合法获取足够数量（3个以上）的可比（处于同一行业、企业规模相当、获利能力相近等）交易案例资料。

## （2）上市公司比较法

### 1) 上市公司比较法的定义

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在适当及切实可行的情况下，评估结果应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。其基本公式为：

$$\text{评估对象价值} = \sum \text{被评估单位相应价值指标} \times \text{可比企业对应的价值比率（或价值乘数）} \times \text{调整因素} \times \text{权数}$$

### 2) 上市公司比较法的原理

上市公司比较法评估所依据的基本原理是替代原理。该原理基于经济学中的“效用价值论”。即因为被评估单位与可比上市公司的“效用”——获利能力、净现金流量、收益性/营运性资产规模等相似（近）而可以“替代”，故二者的价格理应相近。

### 3) 上市公司比较法的应用前提

上市公司比较法的应用前提是在当地或同一供需圈内有活跃而公开的股票交易市场，且于评估基准日在该市场中能够找到足够数量（3个以上）的可比（处于同一行业、企业规模相当、获利能力相近等）上市公司。

由于交易案例较少，同行业的上市公司较多，本次评估适用上市公司比较法。



## 八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

### （一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

#### 1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

#### 2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

#### 3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《盈利预测表》和准备评估所需要的相关资料。

### （二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

#### 1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

#### 2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

#### 3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

#### 4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

#### 5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

#### 6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表和评估说明。

### （三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

### （四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

## 九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

### （一）前提假设条件

#### 1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件之下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格



等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

### 3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

#### （二）一般假设条件

1. 假设被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
6. 假设无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

#### （三）特殊假设条件

1. 假设被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出
4. 假设房屋租赁合同到期后能合理延续。

#### （四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2018年08月31日，北京百好吉社区百货有限公司申报评估并经立信



会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认的资产总额账面值为9,819.33万元，负债总额账面值为7,113.01万元，股东权益（净资产）账面值为2,706.32万元。

### 1.采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值为20,800.00万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益2,706.32万元，评估增值18,093.68万元，增值率为668.57%。

增值原因为：由于收益法是通过获利能力进行的价值判断，收益法评估结果反映了北京百好吉社区百货有限公司作为一个经营主体具有的整体获利能力所能带来的价值，其结果涵盖了企业拥有的市场和客户资源、人力资源、管理团队、品牌和商誉等无形资产在内的企业整体的综合获利能力等账面无法体现的无形资产价值，大于评估基准日资产负债表上以历史成本反映的所有者权益价值，以上原因造成本次评估增值。

### 2.采用市场法评估的评估结果

采用市场法确定的北京百好吉社区百货有限公司股东全部权益的市场价值为20,500.00万元，比评估基准日经审计的净资产增值17,793.68万元，增值率为657.48%。

增值原因分析：市场法通过将评估对象与参考企业在市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值。由于股票价格体现了资本市场对被评估对象交易变现和投资收益的预期，其结果也包含了诸如品牌、客户资源、市场渠道等无形资产所产生的收益，因此市场一般都会给予高于账面净资产较多的溢价。

### 3.评估结论确定

收益法评估的股东全部权益价值为20,800.00万元，市场法评估的股东全部权益价值为20,500.00万元，收益法评估结果比市场法评估结果高300.00万元，差异率为1.46%。经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理，两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业拥有的市场和客户资源、人力资源、管理团队、品牌和商誉等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。经分析上述两种方法所得评估结果，我们认为收益法的评估结果反映了全部影响评估对象价值的因素，其评估结果比市场法结果更合理，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论**20,800.00万元**（大写为人民币贰亿零捌佰万元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报



告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

## （二）评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

## （三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

## 十一、特别事项说明

### （一）引用其他机构出具的报告结论的情况

1. 本评估报告的资产类型与账面金额以立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2018]第ZB40028号审计报告为依据。本评估机构及资产评估师承担引用不当的相关责任。

### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

### （三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保物权、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁北京京平尚地投资有限公司拥有的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一号楼地下一层及地上一层至四层的全部商业用房，总面积为14,746.00平方米。2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁北京京平尚地投资有限公司拥有的位于北京市昌平区回龙观镇回龙饭店东侧的“回龙观购物中心”项目地上一层至地上三层部分商业用房，总面积为12,340.00平方米。2017年11月16日北京百好吉社区百货有限公司租赁领地房地产集团股份有限公司拥有的位于四川省乐山市中心城区凤凰路与柏杨路交叉口处的“时代广场”项目地上一层至地上四层的商业用房，总面积为14,900.00平方米。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他特别说明事项

无

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### 1. 本资产评估报告使用范围

本资产评估报告及其评估结论仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 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



现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

6. 因评估程序受限造成的评估报告使用限制

无。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年10月08日。

（本页无正文）

开元资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年十月八日



## 资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 被评估单位的基准日审计报告（复印件）；
3. 委托人与被评估单位的营业执照（复印件）；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
5. 委托人及被评估单位（其他相关当事人）承诺函（复印件）；
6. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
7. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；