

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华致酒行连锁管理股份有限公司
拟购买资产涉及的
新华联·北京民企总部基地33#房地产项目

资产评估报告

沃克森评报字（2019）第1230号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年十月九日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、产权持有者及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	12
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	16
资产评估报告·附件	18

资产评估报告·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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

四、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者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。

七、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。

八、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。

九、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。

华致酒行连锁管理股份有限公司
拟购买资产涉及的
新华联·北京民企总部基地 33#房地产项目
资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2019）第 1230 号

华致酒行连锁管理股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买资产涉及的新华联·北京民企总部基地 33#房地产在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买新华联·北京民企总部基地 33#房地产，本次评估为该经济行为提供参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买新华联·北京民企总部基地 33#房地产；评估范围为经济行为之目的所涉及的新华联·北京民企总部基地 33#房地产。具体情况如下：

序号	建筑物名称	房地产证载权利人	权证编号	建筑面积(m ²)
1	北京民企总部基地 33#	北京华泽融睿会务服务有限公司	京(2018)通不动产权第 0022592 号	2,279.88

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2019 年 9 月 30 日。

五、评估方法

市场法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买新华联·北京民企总部基地 33#房地产市场价值为 3,394.06 万元。评估结论的详细信息见评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，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。

华致酒行连锁管理股份有限公司
拟购买资产涉及的
新华联·北京民企总部基地33#房地产项目
资产评估报告·正文

沃克森评报字（2019）第 1230 号

华致酒行连锁管理股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买资产涉及的新华联·北京民企总部基地 33#房地产在 2019 年 9 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、委托人、产权持有者及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：华致酒行连锁管理股份有限公司

成立日期：2005 年 5 月 26 日

法定代表人：彭宇清

注册资本：23155.4667 万元人民币

住所：云南省迪庆州香格里拉经济开发区中心片区

经营范围：酒类、副食品、预包装食品、茶叶、农副产品、水产品、包装物、日用百货、日用杂品、五金交电、家用电器、照相器材、化工产品（不含危险品）、金属材料及装饰材料、服装、机械电子的批发及零售；货物及技术进出口（但国家限定经营和禁止出口的商品和技术除外）；企业管理、市场营销、商务、酒类科技的咨询服务。（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） 产权持有者概况

公司名称：北京华泽融睿会务服务有限公司

成立日期：2013 年 8 月 12 日

法定代表人：罗永红

注册资本：200 万元人民币

住所：北京市东城区白桥大街 15 号-1 层-101-001

经营范围：会议服务；礼仪服务；承办展览展示；营销策划；企业策划；企业管理咨询；组织文化艺术交流；销售日用品、五金交电、电子产品、通讯设备；货物进出口；技术进出口。（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。）

（三） 委托人与产权持有单位的关系

委托人华致酒行连锁管理股份有限公司与北京华泽融睿会务服务有限公司为关联方。

（四） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、 评估目的

华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买新华联·北京民企总部基地 33#房地产，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及新华联·北京民企总部基地 33#房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次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。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买新华联·北京企总部基地 33#房地产。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的新华联·北京民企总部基地 33#房地产。具体情况如下：

序号	建筑物名称	房地产证载权利人	权证编号	建筑面积(m ²)
1	北京民企总部基地 33#	北京华泽融睿会务服务有限公司	京(2018)通不动产权第 0022592 号	2,279.88

资产状况如下：

纳入本次评估范围的房地产位于新华联·北京民企总部基地 33#，位于总部基地东南部，房地产于 2014 年 12 月竣工。

33#建筑面积为 2,279.88 平方米，地上 3 层（建筑面积 1,684.14 平方米），地下 1 层（建筑面积 595.74 平方米）；33#产区持有者为北京华泽融睿会务服务有限公司，不动产权证为京（2018）通不动产权第 0022592 号，用途为厂房。共有宗地面积为 150,439.69 平方米（北京民企总部基地），终止日期为 2057 年 10 月 30 日。

截止评估基准日，纳入评估范围内房地产未设定抵押等他项权利。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现等因素后，与委托人协商后确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；
- 4、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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【2018】36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35 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【2018】37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（三）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、有关资产产权转让合同；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、商品房现房买卖合同；
- 3、房地产市场价格信息；
- 4、Wind 资讯；
- 5、资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
 - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
 - （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

《资产评估执业准则——不动产》第十六条 执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

2、评估方法适用条件

（1）市场法

市场法的理论依据是替代原理，指将估价对象与在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场

法适用于在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。

(2) 收益法

收益法指预计评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点上的现值后累加，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产。

(3) 成本法

成本法指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于房地产市场不发达，成交案例较少且没有潜在收益的房地产评估。

(4) 假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得的利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取评估对象价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估。

3、评估方法的选择

(1) 委估房地产所在区域内同类物业交易较为活跃，易找到交易案例，故适宜选取市场法进行评估；

(2) 委估房地产房性质为工业厂房，购买后基本自用，无对外出租情况，同用途类似房地产租赁案例很少，无法获取待估房地产的相关收益，故不适宜选用收益法进行评估。

(3) 委估房地产为已开发完成房地产，不具备开发或再开发的潜力，故不宜选取假设开发法进行评估。

(4) 评估人员未获取委估房地产项目开发成本资料，且开发成本无法合理反应市场供需状况对房地产价格的影响，故本次评估不采用成本法进行评估。

综上，本次评估我们选取市场法对评估对象进行评估。

(二) 市场法具体操作思路

市场法计算公式：

估价对象市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有者等相关当

事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

(六) 评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

(一) 基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 一般假设

- 1、在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 2、评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 3、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规产权持有者；
- 4、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响产权持有者产权持有者；
- 5、假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、假设委托人和产权持有者提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结果

本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施资产评估法定程序，采用市场法形成的价值结论：

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，华致酒行连锁管理股份有限公司拟购买房地产价值为 3,394.06 万元。评估结论的详细情况见评估明细表。

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未对房屋建筑物的隐蔽工程及内部结构（非

肉眼所能观察的部分)做技术检测,在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

2、本评估报告结论为含税评估值,提醒委托方应根据税法规定考虑增值税对交易金额的影响。

3、按照北京市通州区台湖镇人民政府《关于“新华联变态反应原制品厂房、库房、实验车间及附属设施配套”工业用地项目的监管办法》(台政发〔2015〕1号),原则同意新华联控股有限公司按照有关规定到市住建委办理工业用地项目销售手续。同时文件第(五)条约定:北京市通州区台湖镇人民政府对新华联变态反应原制品厂房、库房、实验车间及附属设施配套工业用地项目地块买受人(或受让人)的企业资格进行审核,在北京市通州区台湖镇人民政府出具审核意见书后可与买受人(或受让人)进行销售及产权转让。

依据开发商新华联控股有限公司与北京市国土资源局签订的《土地使用权出让合同》,纳入评估范围内 33#房地产土地规划用途为高科技产业,土地使用年限为 50 年,土地出让年限终止日期为 2057 年 10 月 30 日,土地年限届满,受让方如果需要继续使用该地块的,应当至迟于届满前一年申请续期,受让方未申请续期或者虽申请续期但未获得批准的,出让方无偿收回该地块的土地使用权。

本次评估仅为购买资产涉及的房地产价值提供参考,采用评估方法为市场法,未考虑上述产权转让条件及土地使用期届满处理等事项对本次评估的影响。

4、报告中的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市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下,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、诉讼赔偿等事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、本评估报告是在委托人及产权持有者所提供的资料基础上得出的,其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有者负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当产权持有者生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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。

3、 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。

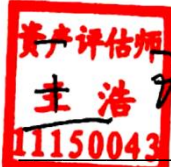

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。



十三、 评估报告日

本评估报告日为 2019 年 10 月 9 日。

（此页以下无正文）

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名： 

资产评估师签名： 


沃克森（北京）国际资产评估有限公司
报告专用章
1101081387165
中国·北京

二〇一九年十月九日