

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股权
所涉及的青岛维客商业连锁有限公司
超市业务股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2017]第1725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9日





目 录

声 明	1
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概 况	3
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
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、被评估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股权 所涉及的青岛维客商业连锁有限公司 超市业务股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字（2017）第1725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股权所涉及的青岛维客商业连锁有限公司超市业务股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为青岛维客商业连锁有限公司超市业务股东全部权益价值，评估范围是青岛维客商业连锁有限公司超市业务于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以青岛维客商业连锁有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2017年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对青岛维客商业连锁有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：被评估单位总资产账面值为46,711.40万元，总负债账面值为67,434.03万元，净资产账面值为-20,722.63万元；总资产评估值为47,146.48万元，增值额为435.08万元，增值率为0.93%；总负债评估值为67,434.03万元；净资产评估值为-20,287.55万元，增值额为435.08万元，增值率为2.1%。

收益法评估结果：青岛维客商业连锁有限公司超市业务股东全部权益价值评估值24,477.47万元。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即青岛维客商业连锁有限公司股东全部权益价值为24,477.47万元。

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。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

家家悦集团股份有限公司拟收购股权 所涉及的青岛维客商业连锁有限公司 超市业务股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2017）第1725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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对家家悦集团股份有限公司拟收购股权所涉及的青岛维客商业连锁有限公司超市业务股东全部权益在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、被评估单位和业务约定书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，被评估单位为青岛维客商业连锁有限公司，资产评估报告使用人包括委托人、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、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方简介

- 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
- 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三类医疗器械的批发、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）被评估单位简介

1. 企业名称：青岛维客商业连锁有限公司
2. 企业性质：其他有限责任公司
3. 注册资本：人民币壹仟伍佰万元
4. 注册地址：青岛市李沧区就口路86号甲
5. 法定代表人：张贤存

6. 经营范围：批发兼零售：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、生肉，鲜水产品，土产杂品（不含烟花爆竹），日用百货，针纺织品，五金，电器，化工产品（不含危险品），金银制品，金银饰品，珠宝首饰，玉器，工艺品，家具，避孕套，装饰材料，家用电器，自行车，摩托车，服装鞋帽，眼镜，通讯器材（不含高频发射器材），办公用品，农副产品，蔬菜，避孕套，化工产品（不含危险品及第一类易制毒化学品）；零售散装食品（现场制售）；零售：卷烟、雪茄烟、图书、音像制品、电子出版物；商业管理服务；家电维修；金银制品的维修、加工；货物与技术进出口（不含出版物进口）；柜台租赁，房屋租赁；设计、制作、发布、代理：国内广告；停车场管理。（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）。

7. 企业历史沿革：

青岛维客商业连锁有限公司原名青岛维客采购中心有限公司，青岛维客采购中心有限公司系由青岛维客集团股份有限公司、青岛维客超市有限公司共同出资设立，设立时认缴注册资本 50 万元，其中青岛维客集团股份有限公司认缴 40 万元，青岛维客超市有限公司认缴 10 万元。上述出资经 2003 年 9 月 26 日青岛大明会计师事务所大明验字[2003]643 号《验资报告》验证。公司于 2003 年 9 月 28 日在青岛市李沧区工商行政管理局登记注册。

截至 2017 年 6 月 30 日，各股东认缴注册资本额和出资比例为：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	青岛维客集团股份有限公司	40.00	80.00
2	青岛维客超市有限公司	10.00	20.00
	合计	50.00	100.00

2017 年 10 月 20 日，公司股东会决议，青岛维客超市有限公司将持有本公司 20%

股权（对应 10 万元出资额）转让给青岛维客集团股份有限公司。

2017年11月26日，公司股东会决议：（1）本公司名称由“青岛维客采购中心有限公司”变更为“青岛维客商业连锁有限公司”；（2）本公司注册资本由50万元增加至1,500万元，增加的1,450万元注册资本中，股东青岛维客集团股份有限公司以盈余公积转增50万元、以未分配利润转增1,400万元，本次增资后青岛维客集团股份有限公司累计出资1,500万元，占本公司注册资本的100%。

8. 财务状况

青岛维客商业连锁有限公司近一年及评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年度	2017 年 6 月 30 日
资产总额	42,907.07	46,711.40
负债总额	62,947.06	67,434.03
净资产	-20,039.99	-20,722.63
业务收入	72,950.52	40,335.60
利润总额	-3,038.48	-535.17
净利润	-3,088.09	-628.55

以上财务数据来自已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具到会专字[2017]5317 号标准无保留意见审计报告。

9. 本次评估青岛维客超市业务所涉及的子公司8个、分公司3个、其他超市业务主体2个，具体情况如下：

(1) 青岛平度维客购物中心有限公司：

(1.1) 企业名称：青岛平度维客购物中心有限公司

(1.2) 企业性质：其他有限责任公司

(1.3) 注册资本：壹佰万元人民币

(1.4) 注册地址：青岛市平度市扬州路90号

(1.5) 法定代表人：张贤存

(1.6) 成立日期：2002年11月28日

(1.7) 经营范围：图书报刊、音像制品零售出租（依据文化部门核发的《出版物经营许可证》开展经营活动），零售预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（依据食品药品监督管理部门核发的《食品流通许可证》开展经营活动），在本店内零售卷烟、雪茄烟，批发零售、代购代销：日用百货、服装鞋帽、针纺织品、摩托车、家用电器、钟表、珠宝首饰（仅限零售）、金银饰品（仅限零售）蔬菜、水果、生鲜肉、禽蛋、避孕套；停车服务；柜台租赁。（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）

(2) 青岛维客胶南购物中心有限公司:

(2.1) 企业名称: 青岛维客胶南购物中心有限公司

(2.2) 企业性质: 其他有限责任公司

(2.3) 注册资本: 壹仟万元人民币

(2.4) 注册地址: 山东省青岛市黄岛区双珠路979号

(2.5) 法定代表人: 张贤存

(2.6) 成立日期: 2004年9月06日

(2.7) 经营范围: 零售: 预包装食品、散装食品、乳制品(现场制售); 在本店内零售卷烟、雪茄烟; 图书、报刊、音像零售、出租(食品流通许可证, 卫生许可证, 消防安全检查意见书、烟草专卖零售许可证, 中华人民共和国出版物经营许可证, 有效期限以许可证为准)。批发、零售: 日用百货、服装、鞋帽箱包、服饰配件、钟表、眼镜、化妆品及卫生用品、计生用品、珠宝玉器、金银首饰、玩具、针织品、土产杂品(不含烟火爆竹)、五金交电, 文化、体育用品、健身器材、自行车、电动车、摩托车、一类医疗器械、眼镜、通讯器材(不含无线电发射及卫星接受设备)、家用电器、鲜活水产品、生肉果品、蔬菜(以上均含冷库); 柜台租赁、经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可经营)

(3) 莱阳维客购物中心有限公司:

(3.1) 企业名称: 莱阳维客购物中心有限公司

(3.2) 企业性质: 有限责任公司

(3.3) 注册资本: 伍佰万元整

(3.4) 注册地址: 山东省莱阳市昌山路283号

(3.5) 法定代表人: 张贤存

(3.6) 成立日期: 2002年12月11日

(3.7) 经营范围: 批发兼零售预包装食品兼散装食品, 乳制品(含婴幼儿配方乳粉); 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)

(4) 青岛天天配送物流有限公司:

(4.1) 企业名称: 青岛天天配送物流有限公司

(4.2) 企业性质: 有限责任公司

(4.3) 注册资本: 伍拾万元整

(4.4) 注册地址：青岛市城阳区银河路637号

(4.5) 法定代表人：张贤存

(4.6) 成立日期：2003年04月02日

(4.7) 经营范围：一般经营项目：货物配送（须经许可经营的，须凭许可证经营），批发、零售：日用百货、针织品、棉织品、纺织品、五金、家用电器、土产杂品、服装、鞋帽、食品、副食品、食品分装，商业管理服务，仓储服务（不含违禁品和危险品）。（以上范围须经许可经营的，须凭许可证经营）

(5) 青岛四季工坊食品配送有限公司：

(5.1) 企业名称：青岛四季工坊食品配送有限公司

(5.2) 企业性质：其他有限责任公司

(5.3) 注册资本：壹佰万元整

(5.4) 注册地址：青岛市城阳区夏庄街道秦家小水社区村委会西2000米

(5.5) 法定代表人：刘明山

(5.6) 成立日期：2013年05月21日

(5.7) 经营范围：批发、零售：蔬菜、水果、农副产品（不含粮油）、鲜活水产品、生肉；货物仓储（不含国家违禁品及易燃易爆物品）；商业管理服务，营销服务，策划服务，展示服务；房屋租赁；生产：食品。（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）

(6) 青岛满家好生活超市有限公司：

(6.1) 企业名称：青岛满家好生活超市有限公司

(6.2) 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

(6.3) 注册资本：伍仟万元整

(6.4) 注册地址：青岛市李沧区向阳路65号

(6.5) 法定代表人：张贤存

(6.6) 成立日期：2016年11月14日

(6.7) 经营范围：零售卷烟、雪茄烟、图书、报刊、音像制品；批发、零售：生肉、水产品、预包装食品、散装食品、乳制品、特殊食品、计生用品（上述经营范围须凭许可证经营，有效期限以许可证为准）；儿童游艺娱乐、室内娱乐活动、休闲健身娱乐活动（《文化经营许可证》有效期限以许可证为准）；美容美发、柜台租赁、餐饮服务。《公共场所卫生许可证》有效期限以许可证为准。销售日用百货、服装鞋帽、针纺织品、家用电器、通讯器材（除卫星地面接收设备）、家具、家居用品、黄金制品、办公用品。停车服务、商业管理服务。（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）

(7) 青岛维客超市有限公司金水路店：

(7.1) 企业名称：青岛维客超市有限公司金水路店

(7.2) 企业性质：有限责任公司分公司（自然人投资或控股）

(7.3) 营业场所：青岛市李沧区金水路770号

(7.4) 负责人：辛红

(7.5) 成立日期：2014年07月14日

(7.6) 经营范围：图书、音像制品、电子出版物零售；批发兼零售：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）；零售散装食品（现场制售）；卷烟零售、雪茄烟零售（出版物经营许可证。食品流通经营许可证，烟草零售许可证 有效期限以许可证为准）。批发、零售：生肉、水产品、日用百货、服装鞋帽、针织品、土产杂品（不含烟花爆竹）、五金制品、工艺品、玉制品、银制品、通讯器材（不含高频发射器材）、家用电器、办公用品、珠宝首饰、金银饰品、家具、装饰材料、蔬菜、避孕套、化工产品（不含危险品及第一类易制毒化学品）、眼镜、自行车、摩托车；柜台租赁，房屋租赁，商业管理服务；设计、制作、发布、代理：国内广告业务；停车服务（凭许可证经营）。（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）

(8) 青岛维客集团股份有限公司沧口超市：

(8.1) 企业名称：青岛维客集团股份有限公司沧口超市

(8.2) 企业性质：股份有限公司分公司（非上市、自然人投资或控股）

(8.3) 注册地址：青岛市李沧区振华路159号

(8.4) 负责人：徐迪

(8.5) 成立日期：2008年09月12日

(8.6) 经营范围：图书零售；电子出版物零售；批发兼零售：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）；零售散装食品（现场制售）（出版物经营许可证，出版物经营许可证1，食品流通许可证 有效期限以许可证为准）。批发、零售：生肉、水产品、蔬菜、避孕套、日用百货、土产杂品、五金交电、银制品、珠宝首饰、通讯器材（不含高频发射器材）、文化办公用品、服装鞋帽、针纺织品、家用电器；家用电器维修；房屋租赁；室内停车场。（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）

(9) 青岛维客集团股份有限公司沧口公园店：

(9.1) 企业名称：青岛维客集团股份有限公司沧口公园店

(9.2) 企业性质：其他股份有限公司分公司（非上市）

(9.3) 注册地址：青岛市李沧区永平路80号二层

(9.4) 负责人：辛红

(9.5) 成立日期：2012年08月15日

(9.6) 经营范围：零售预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）（食

品流通许可证 有效期限以许可证为准)。批发、零售：生肉、水产品，日用百货、土产杂品、针纺织品、五金电器，化工产品（不含危险品），金银饰品，珠宝首饰，家具，装饰材料，服装鞋帽，通讯设备（除卫星地面接收设备），办公用品，蔬菜，避孕套；家电维修；商业经营管理，房屋租赁。（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) 青岛维客高密购物中心有限公司：

(10.1) 企业名称：青岛维客高密购物中心有限公司

(10.2) 企业性质：其他有限责任公司

(10.3) 注册资本：伍佰万元整

(10.4) 注册地址：山东省潍坊市高密市人民大街中段（电业宾馆对面）

(10.5) 法定代表人：张贤存

(10.6) 成立日期：2001年05月28日

(10.7) 经营范围：零售卷烟、雪茄烟（有限期限以许可证为准）；零售图书、报刊、音像制品、预包装食品、散装食品、婴幼儿配方奶粉、其他婴幼儿配方食品、保健食品、计生用品；销售II类医疗器械、日用百货、服装鞋帽、针纺织品、家用电器、通讯器材、摩托车、家具、家居用品、金银制品、金银饰品、珠宝首饰、办公用品；儿童游艺娱乐、室内娱乐活动、休闲健身娱乐活动；美容美发；餐饮服务；停车服务；柜台租赁；物业管理；代收水电费。（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）

注：本次仅对青岛维客高密购物中心有限公司的超市业务进行评估。

(11) 青岛维客运海城购物中心有限公司：

(11.1) 企业名称：青岛维客运海城购物中心有限公司

(11.2) 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

(11.3) 注册资本：伍佰万元整

(11.4) 注册地址：青岛市黄岛区香江路127号

(11.5) 法定代表人：张贤存

(11.6) 成立日期：2014年09月18日

(11.7) 经营范围：零售：卷烟、雪茄烟、图书、报刊、音像制品（烟草专卖零售许可证 出版物经营许可证 有效期限以许可证为准）；批发、零售：生肉、水产品、预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品（含冷藏冷冻食品含熟食）、婴幼儿配方奶粉、保健食品、日用百货、服装鞋帽、服饰配件、箱包、针纺织品、土产杂品（不含烟花爆竹）、五金制品、化工产品（不含危险品）、工艺品、金银首饰、珠宝玉器、家具、装饰材料、家用电器、自行车、电动车、摩托车、一类医疗器械、眼镜、通讯器材（除卫星地面接收设备）、体育用品、健身器材、办公用品、蔬菜、避孕套；正餐服务；商业管理服务；游艺娱乐、生活美容（以上凭许可证经营）；



理发服务；家电维修；柜台租赁，房屋租赁；设计、制作、发布、代理：国内广告业务；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。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）

注：本次仅对青岛维客运海城购物中心有限公司的超市业务进行评估。

10. 主要会计政策

青岛维客商业连锁有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》。

11. 执行的税收政策及标准

青岛维客商业连锁有限公司执行以下税收政策。

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、13%、6%、11%
营业税	应纳税营业额	5%
城建税	应纳流转税	7%
教育费附加	应纳流转税	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方家家悦集团股份有限公司拟收购被评估单位的部分股权。

委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托方提供的《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青岛维客商业连锁有限公司的超市业务部分股东权益，本次评估目的为家家悦集团股份有限公司拟收购股权所涉及的青岛维客商业连锁有限公司的超市业务全部股东权益价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为文件为《家家悦集团股份有限公司会议纪要》（2017年9月20日）

相关经济行为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，本次评估对象为青岛维客商业连锁有限公司的超市业务全部股东权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为青岛维客商业连锁有限

公司于评估基准日全部资产及和相关负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为46,711.40万元,总负债账面值为67,434.03万元,净资产账面值为-20,722.63万元。

青岛维客商业连锁有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下:

单位: 万元人民币

序号	项 目	账面价值
1	流动资产	38,600.19
2	非流动资产	8,111.21
3	其中: 可供出售金融资产	
4	持有至到期投资	
5	长期应收款	
6	长期股权投资	
7	投资性房地产	
8	固定资产	3,161.41
9	在建工程	
10	工程物资	
11	固定资产清理	
12	生产性生物资产	
13	油气资产	
14	无形资产	92.32
15	开发支出	
16	商誉	
17	长期待摊费用	4,847.18
18	递延所得税资产	10.30
19	其他非流动资产	
20	资产总计	46,711.40
21	流动负债	58,434.03
22	非流动负债	9,000.00
23	负债总计	67,434.03
24	净 资 产	-20,722.63

1. 企业的实物资产主要为固定资产和存货, 其中:

(1) 存货全部是库存商品, 主要包括预包装食品、散装食品、乳制品、生肉、鲜水产品、土产杂品、日用百货、针纺织品、五金、电器、金银制品、金银饰品、珠宝首饰、玉器、工艺品、家具、、家用电器、自行车、摩托车; 服装鞋帽、眼镜、办公用品、农副产品、蔬菜、零售散装食品(现场制售)、卷烟、图书、音像制品和电子出版物;

(2) 固定资产主要是机器设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备等；其中机器设备 1659 项，包括：开水器、收银台、配电柜、垂直升降机、油炸炉等；车辆共 27 辆，其中：办公、运输用 9 辆、场地装运车 18 辆，车辆登记状况见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
1	鲁 BW9905	重型厢式运输车	江淮 HFC5162XXY P70K1E	江淮汽车	辆	1	2014/10/27	2014/11/5	193,439.17	147,495.37
2	鲁 BW9960	重型厢式运输车	江淮 HFC5162XXY P70K1E	江淮汽车	辆	1	2014/10/27	2014/11/5	193,439.17	147,495.37
3	鲁 BW9915	中型厢式运输车	江淮 HFC5080XXY P71KC2	江淮汽车	辆	1	2014-12-22	2014-12-22	126,327.51	96,323.61
4	鲁 BW9526	中型厢式运输车	江淮 HFC5080XXY P71KC2	江淮汽车	辆	1	2014-12-22	2014-12-22	126,315.51	96,314.31
5	鲁 BW678	小型客车	奥德赛 HG6480B	广汽本田	辆	1	2007/5/29	2007-06-15	254,325.00	12,716.25
6	鲁 B71M65	小型客车	福田牌 BJ6438MC6V A-P1	北京汽车	辆	1	2011/1/27	2011/5/9	61,900.00	3,095.00
7	鲁 B0187K	冷藏车	庆铃牌 QL5040XLGH HARJ	浙江庆铃汽车	台	1	2014/1/2	2014-02-21	222,825.90	151,478.18
8	鲁 BU700K	冷藏车	庆铃牌 QL5040XLGH HARJ	浙江庆铃汽车	台	1	2014/1/6	2014-02-21	209,000.00	142,816.27
9	鲁 BQ63K5	厢式货车	五十铃 QL5040X8HA R	日产五十铃	台	1	2010-08-26	2010-08-26	264,637.00	92,836.34

电子设备 1094 项，主要为笔记本电脑、点钞机、验钞机、打印机、无线网卡等。

(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

本次评估基准日各项资产及负债账面值已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具会专字[2017]5317 号标准无保留意见审计报告。



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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

根据评估目的，委托方与被评估单位共同商定，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》（2017 年 9 月 20 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. 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——企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《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. 机动车行驶证；
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. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 《2017年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
4. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
5. 青岛维客商业连锁有限公司规划资料；
6. 青岛维客商业连锁有限公司提供的历史经营数据；
7. 评估人员现场座谈、勘察记录；
8. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
9. 其他相关资料。

（六）其他参考资料

1. 青岛维客商业连锁有限公司提供的资产清查申报明细表；
2. 华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具的会专字[2017]5317号标准无保留意见审计报告；
3. 《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）；
4. wind 资讯相关数据；
5. 其他相关资料。



七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据我们对青岛维客商业连锁有限公司经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款、其他货币资金以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以审计后账面值为评估值。

(2) 应收款项(应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的



评估值。

(3) 存货：存货全部为库存商品。

本次评估中按不含税销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。对于冷背、呆滞、残次的产成品按可变现净值作为评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价参照评估基准日商品成本加企业毛利确定；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

c. 销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率 = 营业利润 ÷ 营业收入；

营业利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

2. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置全价

(1.1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 前期费及其他必要费用 + 资金成本 - 设备购置增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日银行贷款基准利率，资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。



库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备的全价。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：
车辆重置全价=购置价/1.17+[购置价/(1+17%)]×10%+牌照等费用。

(2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

对于车辆等运输设备的成新率，以年限成新率和技术鉴定成新率综合考虑比例构成确定综合成新率。综合成新率=年限成新率×40%+技术鉴定成新率×60%。

(3) 对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

(4) 对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

(5) 评估值的确定

评估值=(重置全价-经济性贬值-功能性贬值)×综合成新率

3、关于其他无形资产的评估

其他无形资产为公司外购的通用软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评

估：
对于普通市场上可以买到的软件，评估时通过市场询价方式取得同种软件市场售价，扣除增值税后作为评估值；对于正常使用的专用软件，根据软件的特点参照合同与应供沟通确定评估值。

4. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要包括租赁房屋的装修改造费用等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按

照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

5. 关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

6. 关于其他非流动资产的评估

其他非流动资产主要包括模拟处置自有物业及代抵扣进项税，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在审计后的账面价值基础上，对各类款项发生及形成的合理性进行了调查核实，确认其账面价值为评估值。

7. 关于负债的评估

本次评估的负债包括流动负债和非流动负债。包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和长期借款等。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法的价值估算模型

1. 收益法适用的前提条件

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础之上。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。资产评估师应当结合被评估企业的历史经营情况、未来收益可预测情况，根据收益法具体方法的适用前提条件以及所获取评估资料的充分性，恰当选择收益法的具体方法。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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常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。资产评估师应当根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展态势等，恰当选择现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的



价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

4.评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$\text{式中： } B = P + \sum C_i + Q$$

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

R_i ：预测期内第*i*年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n ：为未来第*n*年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

(2) 收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

(3) 预测期

青岛维客商业连锁有限公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_d: 评估对象的债务比率

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

W_e: 评估对象的股权资本比率

r_e: 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β_e: 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

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 (以下简称“我公司”) 资产评估专业人员于 2017 年 9 月 20 日至 2017 年 12 月 6 日对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(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收益法评估组和资产基础法评估组。

为便于被评估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, 我公司对青岛维客商业连锁有限公司及相关经济主体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, 指导被评估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 9 月 20 日至 2017 年 10 月 27 日对评估对象所涉及资产和负债进行了必要的清查核实, 对被评估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) 指导被评估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“收益法评估申报表”、“资产基础法评估申报表”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及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法、收益法评估申报表

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，仔细核对资产基础法、收益法评估申报表，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，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

(4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的车辆、设备等资产清单，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被评估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) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；

(5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(8) 了解被评估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) 了解被评估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，从被评估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. 假设评估基准日后被评估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。
10. 根据青岛维客采购中心有限公司、青岛维客集团股份有限公司（以下简称维客集团）及青岛维客超市有限公司致华普天健会计师事务所并肖桂莲、陈谋林注册会计师的《关于备考合并财务报表编制基础的说明》“为全面反映维客集团及实际控制人张贤存投资的超市业务的财务状况和经营成果，假设维客集团及实际控制人张贤存投资的超市业务在2016年1月1日起已全部纳入本公司名下，并按此架构自2016年1月1日起将该等超市业务纳入到本备考合并财务报表的编制范围。”预测是在华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具会专字[2017]5317号标准无保留意见审计报告的基础上进行的。

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

(一) 资产基础法评估结果:

在评估基准日2017年6月30日, 被评估单位总资产账面值为46,711.40万元, 总负债账面值为67,434.03万元, 净资产账面值为-20,722.63万元; 总资产评估值为47,146.48万元, 增值额为435.08万元, 增值率为0.93%; 总负债评估值为67,434.03万元; 净资产评估值为-20,287.55万元, 增值额为435.08万元, 增值率为2.1%。

评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	38,600.19	38,730.72	130.53	0.34
非流动资产	2	8,111.21	8,415.76	304.55	3.75
其中: 可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	3,161.41	3,425.78	264.37	8.36
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	92.32	132.49	40.17	43.51
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	4,847.18	4,847.18	0.00	0.00
递延所得税资产	18	10.30	10.30	0.00	0.00
其他非流动资产	19				
资产总计	20	46,711.40	47,146.48	435.08	0.93
流动负债	21	58,434.03	58,434.03	0.00	0.00
非流动负债	22	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00



项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
负债总计	23	67,434.03	67,434.03	0.00	0.00
净 资 产	24	-20,722.63	-20,287.55	435.08	2.10

(二) 收益法评估结果:

青岛维客商业连锁有限公司评估基准日, 股东全部权益价值评估值 24,477.47 万元。

(三) 结论确定

经分析, 认为收益法评估结果 24,477.47 万元更能公允反映青岛维客商业连锁有限公司于本次评估目的下的价值, 主要理由为:

资产基础法主要基于企业财务报表上的显性资产及负债为基础进行, 不能完全反映企业拥有相关资质、市场资源、研发及管理团队资源、客户资源及商誉等对公司收益形成贡献的无形资产价值, 造成资产基础法与收益法评估结果差异较大。

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”, 其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献, 使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力, 能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中, 从而使评估结果较为公允; 同时从投资的角度出发, 一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的, 股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的, 股东权益报酬是股权定价的基础。

基于以上原因, 我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵, 因此本报告采用收益法的评估结果 24,477.47 万元作为最终评估结论。

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。

(四) 结论分析

1、被评估单位青岛维客商业连锁有限公司是由维客集团及实际控制人张贤存投资的超市业务备考表在2016年1月1日起全部纳入被评估单位名下形成的, 在备考过程中, 原公司历史年度形成的流动负债和长期负债一并转入公司, 造成公司负债大于资产, 净资产出现负数。

2、青岛维客商业连锁有限公司地处青岛市李沧区、城阳区、黄岛区和平度市等地区均为青岛市未来城市快速发展的地区, 近几年, 区域内城市人口将大幅度增加, 对超市业务形成较大的购买资源; 同时, 青岛市区交通建设特别是地铁交通发展迅速, 现已开通2号和3号线, 2020年前将陆续开通1、11、13、4、8号地铁线, 直达青岛市李沧区、城阳区、黄岛区, 由于交通的便利性使这部分房价相对偏低的区域人



口将快速增长，从而带动了这部分地区的零售业，将使青岛维客商业连锁有限公司的业绩增长提供了有力支撑，企业价值随之大幅增长。

3、家家悦集团股份有限公司是山东地区的一家大型连锁超市，公司入驻青岛后将输入其先进的超市文化、商业连锁网络、大型货物配送资源特别是生鲜配送资源，将使青岛维客商业连锁有限公司的业绩在未来5年内有一个大幅增长，企业价值亦大幅增长。

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各项资产及负债账面值已经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具会专字[2017]5317号标准无保留意见审计报告。

（二）产权资料瑕疵事项

未发现产权资料瑕疵事项。

（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

2017年10月20日，青岛维客采购中心有限公司股东会决议，青岛维客超市有限公司将持有公司20%股权(对应10万元出资额)转让给维客集团股份有限公司(以下简称维客集团)。

2017年11月26日，公司股东会决议：“（1）本公司名称由“青岛维客采购中心有限公司”变更为“青岛维客商业连锁有限公司”；（2）本公司注册资本由50万元增加至1,500万元，增加的1,450万元注册资本中，股东维客集团以盈余公积转增50万元、以未分配利润转增1,400万元，本次增资后维客集团累计出资1,500万元，占本公司注册资本的100%；（3）本公司的经营范围变更为“批发兼零售：预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、生肉，鲜水产品，土产杂品（不含烟花爆竹），日用百货，针纺织品，五金，电器，化工产品（不含危险品），金银制品，金银饰品，珠宝首饰，玉器，工艺品，家具，避孕套，装饰材料，家用电器，自行车，摩托车，服装鞋帽，眼镜，通讯器材（不含高频发射器材），办公用品，农副产品，蔬菜，避孕套，化工产品（不含危险品及第一类易制毒化学品）；零售散装食品（现场制售）；零售：卷烟、雪茄烟、图书、音像制品、电子出版物；商业管理服务；家电维修；金银制品的维修、加工；货物与技术进出口（不含出版物进口）；柜台租赁，房屋租赁；设计、制作、发布、代理：国内广告；~停车场管理。（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）”

2017年12月4日，公司取得前述变更后的营业执照。



（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、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被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 本次评估对存货产权界定和盘点采取如下方法：（1）产权界定：核实商品采购合同、入库单、发票和货款支付单据，并索取部分单据；（2）盘点：首先核对财务、仓库、柜台基准日账面商品数量；其次以企业基准日盘点表为基础，企业财务、仓库保管、营业员和评估人员组成存货盘点小组；最后，在企业每日营业结束后，盘点小组对存放于仓库、柜台的商品进行盘点。

3. 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。

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。

5. 我们获得了青岛维客商业连锁有限公司盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对青岛维客商业连锁有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了青岛维客商业连锁有限公司盈利预测的相关数据。我们对青岛维客商业连锁有限公司盈利预测的利用，不是对青岛维客商业连锁有限公司未来盈利能力的保证。

6. 本次评估对青岛维客商业连锁有限公司未来预测是在华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“备考合并财务报表”基础上，均以“假设维客集团及实际控制人张贤存投资的超市业务在2016年1月1日起已全部纳入本公司名下，并按此架构自2016年1月1日起将该等超市业务纳入到本备考合并财务报表的编制范围”（维客集团全称青岛维客集团股份有限公司）进行的。

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 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、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2017年12月9日。

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师



Three red square seals of the appraiser and two handwritten signatures.

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年12月9日

