

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涉及的

戴文、刘永红的房地产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2019〕575号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

# 目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的 .....	5
三、 评估对象和评估范围 .....	5
四、 价值类型及其定义 .....	6
五、 评估基准日 .....	6
六、 评估依据 .....	6
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	9
九、 评估假设 .....	10
十、 评估结论 .....	10
十一、 特别事项说明 .....	10
十二、 评估报告使用限制说明 .....	12
十三、 资产评估报告日 .....	13

## 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和使用评估结论，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、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。

五、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关注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涉及的 戴文、刘永红的房地产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕575号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为家家悦集团股份有限公司(以下简称家家悦股份公司),本次资产评估的产权持有人为自然人戴文、刘永红。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

家家悦股份公司拟收购戴文、刘永红拥有的两处商业物业,为此需要对拟收购的资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供家家悦股份公司拟收购资产价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为家家悦股份公司拟收购的资产。按照家家悦股份公司提供的截至2019年9月30日委托评估资产明细表反映,委托评估的资产系戴文、刘永红拥有的两处商业物业。具体资产情况如下:

#### 1. 步行街店商业用房

步行街店商业用房,建筑面积合计8,777.27平方米,钢混结构,共4层,位于淮北市相山区惠苑路国际商城,已取得房地权准房字第200803806号、房地权准房

字第 200801249 号、房地权准房字第 200801246 号等共计 18 本《房地产权证》。

## 2. 红旗店商业用房

红旗店商业用房，建筑面积合计 1,625.36 平方米，钢混结构，房屋总层数 7 层，所在层数 2 层，位于淮北市相山区孟山中路红旗商厦，已取得房地权准私产字第 011592 号、房地权准私产字第 011593 号共计 2 本《房地产权证》。

## 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对委估资产采用市场法评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 180,903,000.00 元（大写为人民币壹亿捌仟零玖拾万叁仟元）。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对家家悦股份公司拟收购资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 家家悦集团股份有限公司拟收购资产涉及的 戴文、刘永红的房地产价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2019〕575号

家家悦集团股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产涉及的戴文、刘永红的房地产在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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：家家悦集团股份有限公司（以下简称家家悦股份公司）
2. 住所：威海市昆明路45号
3. 法定代表人：王培桓
4. 注册资本：60,840.00万人民币
5. 类型：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91371000166697725Y
7. 登记机关：威海市市场监督管理局
8. 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；电子游艺厅服务；儿童洗浴服务；摄影；保健服务、艾灸；停车场收费管理；以下限分公司经营：食品生产，音像制品、卷烟、图书报刊的零售，住宿服务，餐饮服务。

## **(二) 产权持有人概况**

### **一) 产权持有人 1 概况**

1. 姓名：戴文
2. 性别：男
3. 民族：汉
4. 住址：安徽省淮北市相山区孟山路 49 号 4 栋 503 室
5. 公民身份号码：340603197101314810

### **二) 产权持有人 2 概况**

1. 姓名：刘永红
2. 性别：女
3. 民族：汉
4. 住址：安徽省淮北市相山区孟山路 49 号 4 栋 503 室
5. 公民身份号码：340603197410024040

## **(三) 委托人与产权持有人的关系**

委托人拟收购产权持有人拥有的商业物业，两产权持有人系夫妻关系。

## **(四) 其他资产评估报告使用人**

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## **二、评估目的**

家家悦股份公司拟收购戴文、刘永红拥有的房地产，为此需要对拟收购的资产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供家家悦股份公司拟收购资产价值的参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象和评估范围为家家悦股份公司拟收购的资产。按照家家悦股份公司提

供的 2019 年 9 月 30 日委托评估资产明细表反映，委托评估的资产系戴文、刘永红拥有的两处商业物业，具体资产情况如下：

1. 步行街店商业用房

步行街店商业用房，建筑面积合计 8,777.27 平方米，钢混结构，共 4 层，位于淮北市相山区惠苑路国际商城，已取得房地权准房字第 200803806 号、房地权准房字第 200801249 号、房地权准房字第 200801246 号等共计 18 本《房地产权证》。

2. 红旗店商业用房

红旗店商业用房，建筑面积合计 1,625.36 平方米，钢混结构，房屋总层数 7 层，所在层数 2 层，位于淮北市相山区孟山中路红旗商厦，已取得房地权准私产字第 011592 号、房地权准私产字第 011593 号共计 2 本《房地产权证》。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。



### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——不动产》；
8. 《资产评估价值类型指导意见》；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### （四）权属依据

1. 委托人提供的《营业执照》及产权持有人提供的居民身份证；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他资料；
3. 房地产权证、商品房购销合同、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

### （五）取价依据

1. 委托人提供的评估申报表；
2. 淮北市的房地产市场价格调查资料；
3. 安徽省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
4. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
5. 其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和收益法。

由于委估房地产系位于淮北市相山区的商业用房，其价值受市场行情影响较大，故不适合采用成本法和收益法；由于其同类地段相似房地产市场比较活跃，交易案

例较易取得，本次评估选用市场法。

## （二）评估方法简介

市场法是指在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产（参照物）的市场价格的基础上，以委估房地产为基准对比分析参照物并将两者的差异量化，然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正，确定委估房地产评估价值的评估方法。

具体评估步骤如下：

### 1. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

### 2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、市场状况、房地产状况等因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。计算公式为：

待估物业比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

（1）交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

（2）市场状况调整：采用房地产价格指数的变动率来分析计算成交日期对房屋价格的影响，将交易价格调整为评估基准日的价格。

（3）房地产状况调整：是将参照物状况下的价格调整为评估对象状况下的价值，具体分为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。区位状况调整时考虑的因素主要有区域规划、区域繁华度、交通便捷度、道路通畅程度、外部配套设施完善度、环境质量、基础设施完备度、景观等。实物状况调整考虑的因素主要有新旧程度、装饰装修、设施设备、外观、物业管理条件、空间布局等。权益状况调整考虑的因素主要有土地使用权的取得方式、房地产的合理使用年限、出租等他项权利限制及其他房地产权利方面的影响因素。

### 3. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定评估价值。本次评估按算术平均值确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2019年10月15日开始，资产评估报告日为2019年11月18日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向委托人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对委托人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## **九、评估假设**

### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

(3) 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

(4) 持续使用假设：假设委估资产按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

(5) 产权持有人守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法。

### 2. 特殊假设

截至评估基准日，委估房屋建筑物装修费用由安徽快乐真棒商贸集团有限公司承担，账列安徽快乐真棒商贸集团有限公司长期待摊费用科目。本次评估假设委估房屋建筑物为毛坯状态的商业用房。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## **十、评估结论**

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 180,903,000.00 元（大写为人民币壹亿捌仟零玖拾万叁仟元）。

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## **十一、特别事项说明**

1. 在对委估资产价值评估中，评估人员对产权持有人提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属

资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，产权持有人存在以下资产抵押、租赁事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

#### (1) 资产抵押事项

抵押物	权证编号	借款人	抵押权人	面积 (m <sup>2</sup> )	抵押期限
步行街店商业用房1F	房地权准房字第 200803806号、房地权准房字第 200801249 号等 5 项	安徽快乐真棒商贸集团有限公司等	中国工商银行股份有限公司淮北相山西区支行、安徽濉溪农村商业银行钟楼支行等	2,421.01	2018.5.16-2020.5.16 2018.12.21-2024.12.20 等
步行街店商业用房2F	房地权准房字第 200807501号、房地权准房字第 200807504 号等 6 项		安徽濉溪农村商业银行钟楼支行	2,464.12	2017.8.17-2020.8.17 2019.7.10-2024.7.10
步行街店商业用房3F	房地权准房字第 200807257号、房地权准房字第 200805182 号等 6 项		安徽濉溪农村商业银行钟楼支行、中国建设银行股份有限公司淮北市分行等	2,461.65	2019.6.24-2020.6.23 2017.4.17-2020.4.16 等
步行街店商业用房4F	房地权准房字第 200803802号		中国农业发展银行淮北市分行营业部	1,430.49	2019.6.24-2020.6.23
红旗店商业用房2F: B-2	房地权准私产字第 011592号		安徽濉溪农村商业银行钟楼支行	769.95	2018.3.14-2021.3.14
红旗店商业用房2F: B-3	房地权准私产字第 011593号		中国农业发展银行淮北市分行营业部	855.41	2019.6.24-2020.6.23

#### (2) 资产租赁事项

截至评估基准日，步行街店商业用房 1-4 层，建筑面积合计 8,777.27 平方米，无偿提供给安徽快乐真棒商贸集团有限公司使用；红旗店建筑面积合计 1,625.36 平方米目前处于闲置状态。

产权持有人承诺，截至评估基准日，除上述事项外，委估资产不存在其他资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次委估资产的评估价值包含增值税，但未考虑委估资产交易过程中可能涉及的其他税费对评估结果的影响。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、构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，评估人员在假定产权持有人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，通过实地勘察作出的判断。

5. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6. 本次委估资产评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

7. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关营业执照、验资报告、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

8. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估

结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 18 日。



资产评估师：

