

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平
所涉及的位于北京市西城区新街口北大街 1 号房地产

1-6 层租金水平

资产评估报告

京坤评报字[2025]0532号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二五年六月七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1143020011202500569
合同编号：	KY-PG-2025-397
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	京坤评报字[2025]0532号
报告名称：	银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平所涉及的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层租金水平资产评估报告
评估结论：	5,463.17万元/年
评估报告日：	2025年06月07日
评估机构名称：	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员：	林继伟（资产评估师） 正式会员 编号：11050101 段天磊（资产评估师） 正式会员 编号：13210155



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年06月09日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	7
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	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告附件	19

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，本资产评估机构及签字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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、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、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了必要的常规核查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

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。

银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平

所涉及的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产

1-6层租金水平

资产评估报告摘要

京坤评报字[2025]0532号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受银川新华百货商业集团股份有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平所涉及的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层租金水平在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平价值事宜，需对该经济行为所涉及北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层于评估基准日的租金水平价值进行评估，为前述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层于评估基准日的租金水平价值。

评估范围为北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2025年5月31日为基准日。

五、评估方法

本次采用市场法进行评估，并作为最终评估结论。

六、评估结论及其使用有效期

经评估，位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层评估基准日的年租金水平为：
5,463.17万元/年（含增值税、不包含物业费及能源费）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）租赁事项：

北京物美置地房地产开发有限公司与北京物美大卖场商业管理有限公司于2017年12月1日签订《租赁合同》，北京物美置地房地产开发有限公司将其位于北京市西城区新街口北大街1号出租给北京物美大卖场商业管理有限公司，租赁期自2018年1月1日至2027年12月31日，租赁期为10年。

北京物美大卖场商业管理有限公司与北京美惠万家商业有限公司签订《租赁合同》，北京物美大卖场商业管理有限公司将其位于北京市西城区新街口北大街1号地上部分1-6层出租给北京美惠万家商业有限公司，租赁期自2018年1月1日至2027年12月31日，租赁期为10年。

（二）本次评估价值为含增值税，不含物业费、水电费、供暖费等其它费用。评估对象在实际租赁过程中会受到双方对市场的了解程度、供求关系、租赁面积、免租期、签约租期、租金付款方式等可能导致租金变化之特殊因素的影响。

（三）本次租金包含房地产的附属设备设施。

（四）本次房地产的租赁面积由产权持有人及委托方共同协商确认。

以上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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平
所涉及的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产
1-6层租金水平**

资产评估报告

京坤评报字[2025]0532号

银川新华百货商业集团股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟了解北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层租金水平于评估基准日2025年5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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次评估的委托人是银川新华百货商业集团股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：91640000227693286K

类 型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：600785.SH

上市交易所：上海证券交易所

法定代表人：曲奎

注册资本：22,563.1280万人民币

成立日期：1997年1月3日

住 所：银川市兴庆区新华东街97号

经营范围：许可项目：食品销售；食品小作坊经营；烟草制品零售；酒类经营；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；第二类增值电信业务；餐饮服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）；药品零售；出版物零售；生活美容服务；理发服务；电影放映（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）一般项目：日用百货销售；日用品销售；玩具销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；游艺及娱乐用品销售；办公用品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；鞋帽批发；劳动保护用品销售；化妆品零售；个人卫生用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；皮革制品销售；电子产品销售；家用电器销售；停车场服务；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；针纺织品销售；保健食品（预包装）销售；餐饮管理；母婴用品销售；珠宝首饰零售；新能源汽车整车销售；图书管理服务；金银制品销售；食用农产品零售；农副产品销售；礼品花卉销售；宠物服务（不含动物诊疗）；宠物食品及用品零售；会议及展览服务；数字创意产品展览展示服务；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布；广告设计、代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（二）产权持有人概况

本次评估的产权持有人是北京物美置地房地产开发有限公司，其基本信息如下：

1. 产权持有人工商登记主要信息

统一社会信用代码：911100007364512502

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：孙晓光

注册资本：23,260.00万人民币

成立日期：2002年4月23日

住 所：北京市石景山区实兴大街30号院3号楼9层9058房间

经营范围：房地产开发；房地产项目投资；销售自行开发的商品房；出租自有房产；自有房产的物业管理；销售建筑材料；房地产信息咨询（中介除外）。（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. 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为关联方关系。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平价值事宜，需对该经济行为所涉及的北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层于评估基准日的租金水平价值进行评估，为前述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

评估对象为北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层于评估基准日的租金水平价值。

评估范围为北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层。

2、评估对象的法律权属状况、物理状况

纳入评估范围的1幢房地产位于北京市西城区新街口北大街1号，为北京物美置地房地产开发有限公司所有，权证编号为：X京房权证西其字第000181号，房屋为地上6层，地下三层。本次纳入评估范围内的房地产为地上1-6层，1层面积为7,394.50平方米，2层面积为7,352.52平方米，3层面积为7,532.27平方米，4层面积为7,523.47平方米，5层面积为7,591.66平方米，6层面积为7,511.47平方米，1-6层面积共计44,905.89平方米。用途为商业，简单装修，截止评估基准日，房地产处于出租状态。

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。

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2025年5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。

六、评估依据

（一）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，自2016年12月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号第3次修正，2020年1月1日起施行）；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2024年修订版）；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
- 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.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起施行）；

- 9.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
- 10.《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月 2日财政部97号令修正）；
- 11.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）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[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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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）。

（三）资产权属依据

产权持有人提供的不动产权证书。

（四）评估取价依据

- 1.委托人提供的历史与现行资产价格资料；
- 2.国家统计局、北京市统计局发布的统计资料；
- 3.资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4.北京市的房地产租赁指导价格；

5.其他相关资料。

（五）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（建设部公告第797号）；
- 3.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 4.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

评估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。

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

2.市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

3.成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》，评估方法包括市场法收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提条件包括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，由于评估对象周边较多类似房地产出租实例，因此可以运用市场法评估租金水平。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。因为成本法无法准确反应待估房地产优越的地理位置、土地用途等因素对租赁价格的影响，因此无法运用成本法评估。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次评估为获取委估对象的租赁价格水平，无需对其租赁收益折现，故本次评估不适用收益法。

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循相关评估原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对委估房地产的实际情况，决定采用市场法对委估对象租金水平的市场价值进行评估。

市场法的基本原理：根据替代原则，将委估对象与在评估基准日近期有过租赁交易行为的类似用途房产进行比较，对这些类似用途房产的已知租赁价格做出适当的修正，以此估算委估对象的客观合理租赁价格或价值。

首先以评估专业人员收集合适的租赁案例作为比较案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行租赁交易情况、交易日期、房产状况（区位、权益、实物状况等）修正后得到比准价格，然后再计算求出委估对象租金的评估值。

计算公式如下：

比准价格 = 比较租金案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

委估对象的租金单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

八、评估程序实施过程 and 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，并布置和协助委托人进行资产清查工作；随后评估小组进驻现场，对评估对象及其所包含的资产实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段。

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

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》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导委托人清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.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，要求委托人积极进行评估资料准备工作。

2.指导委托人清查资产、准备评估资料

与委托人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人提供的资料

对委托人提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.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》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人提供的资料，与被其治理层、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。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人根据《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。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、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，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，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同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析委估资产的资本结构、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委估资产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）前提条件假设

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下进行的，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，而非由个别交易价格决定。

3.持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产或资产组按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设委估资产所在国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

2.假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对委估资产的使用条件、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，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员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。

七、评估结论

经评估，位于北京市西城区新街口北大街1号房地产1-6层评估基准日的年租金水平为：
5,463.17万元/年（含增值税、不包含物业费及能源费）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现委估资产于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）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

北京物美置地房地产开发有限公司与北京物美大卖场商业管理有限公司于2017年12月1日签订《租赁合同》，北京物美置地房地产开发有限公司将其位于北京市西城区新街口北大街1号出租给北京物美大卖场商业管理有限公司，租赁期自2018年1月1日至2027年12月31日，租赁期为10年。

北京物美大卖场商业管理有限公司与北京美惠万家商业有限公司签订《租赁合同》，北京物美大卖场商业管理有限公司将其位于北京市西城区新街口北大街1号地上部分1-6层出租给北京美惠万家商业有限公司，租赁期自2018年1月1日至2027年12月31日，租赁期为10年。

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

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估价值为含增值税，不含物业费、水电费、供暖费等其它费用。评估对象在实际租赁过程中会受到双方对市场的了解程度、供求关系、租赁面积、免租期、签约租期、租金付款方式等可能导致租金变化之特殊因素的影响。

2.本次租金包含房地产的附属设备设施。

3.本次房地产的租赁面积由产权持有人及委托方共同协商确认。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为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，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）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对其评估对象可实现价格的保证。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2025年6月7日。

（以下无正文）

(本页为签章页，无正文)



北京坤元至诚资产评估有限公司

中国·北京

资产评估专业人员:



资产评估专业人员:



资产评估报告附件

- 1.委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
- 2.评估对象所涉及的主要产权属证明资料复印件
- 3.委托人及产权持有人承诺函
- 4.资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
- 5.资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 6.中国资产评估协会正式执业会员证书复印件
- 7.资产评估汇总表或者明细表



照
执
业
证

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91640000227693286K



日華二進會館
 國家企業局
 實業局
 了望台
 日華二進會館

名称	银川新华百货商业集团股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
注册资本	贰亿贰仟伍佰陆拾叁万壹仟贰佰捌拾捌圆整
成立日期	1997年01月03日
住所	银川市兴庆区新华东街97号

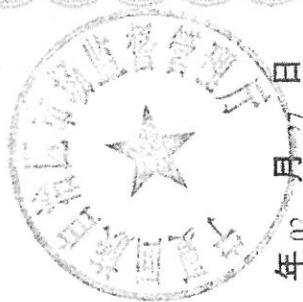
法定代表人

國
稅
捐
經

许可项目：食品销售，食品小作坊经营，烟草制品零售，酒类经营，小餐饮、小食杂、食品小作坊经营，第二类增值电信业务，餐饮服务，餐饮服务（不含饮品、小食杂、食品小作坊经营，第二类增值电信业务，生活美容服务，理发服务，生油煎、异味、度℃），药品零售，出版物零售，生活美容服务，理发及美容服务，电影放映（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）
一般项目：日用百货销售，日用品销售，玩具销售，工艺美术及礼仪用品销售（象牙及其制品除外），文具用品零售，销售及互联网销售，办公用品销售（象牙及其制品除外），鞋帽零售，鞋帽批发，劳动保护用品销售，化妆品零售，个人卫生用品销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），皮革制品销售，电子产品销售，家用电器销售，停车场服务，仓储设备租赁服务，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，针纺织品销售，保健食品（预包装）销售，餐食管理，母婴用品销售，珠宝首饰零售，新能源汽车零售，图书管理，图书管理服务，金银制品销售，食用农产品零售，农副产品销售，礼品花卉销售，数字创意设计（不含动物诊疗），宠物食品及用品零售，会议及展览服务，广告发布，广告制作，代理（除许可业务外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
（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）



登记机关



2025

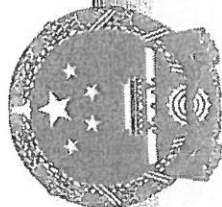
年02月27日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

911100007364512502



(副本)(1-1)

名称	北京物美置地房地产开发有限公司	注册资本	26260 万元
类型	其他有限责任公司	成立日期	2002 年 04 月 23 日
法定代表人	孙晓光	住所	北京市石景山区实兴大街 30 号院 3 号楼 9 层 9058 房间

经营范围
房地产开发；房地产项目投资；销售自行开发的商品房；出租自有房产；自有房产的物业管理；销售建筑材料；房地产经纪咨询（中介除外）。（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。）



登记机关

2025 年 03 月 06 日

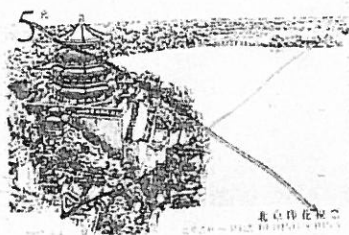
国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

X京 房权证 西其 字第 000181 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



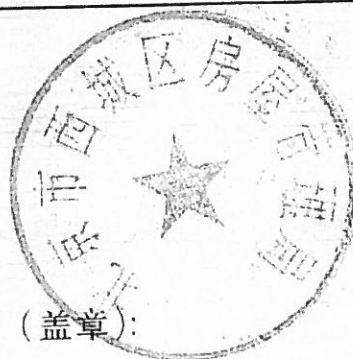
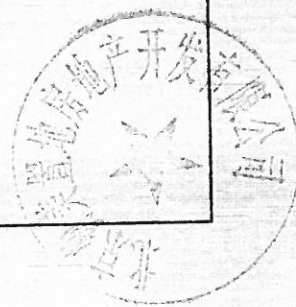
发证机关(盖章):



房屋所有权人		北京物美置地房地产开发有限公司					
房屋坐落		西城区新街口北大街1号1号楼					
丘(地)号					产别	其他房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1号楼	地下车库	钢混	6(-3)	-1--3	19385.90	车位
	1号楼	商业	钢混	6(-3)	1-6	44905.89	商业用房
	合计					64291.79	
共有人		等	人	共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
中国建设银行股份有限 公司北京分行	最高额 抵押	全部	人民币 1445038900 元	2008-12-20	24个月	2012.02.22	
中国民生银行股份有限 公司总行营业部	抵押	全部	1445038900 元			2012.02.22	
中国民生银行股份有限 公司总行营业部	最高额 抵押				24个月	2013.03.05	

附

记



填发单位 (盖章):

填发日期 2007 年 2 月 日

房屋登记簿

面积单位: 平方米(m²)

图 号				地 号			
西城区新街口北大街1号							
平房建筑面积		楼房建筑面积		楼、平房建筑总面积		64291.79	
房屋幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结 构	套数或间数	建筑面积	其 中
							套内建筑面积 (含阳台)
	06 (-03)	1-6	商业	钢混		44905.89	42764.91
	06 (-03)	-1--3	地下车库	钢混		19385.90	18461.64
							分摊建筑面积
							2140.98
							0.00
							23.80
							3065.24
							3065.24
本 页 小 计				64291.79			
总 计				64291.79			



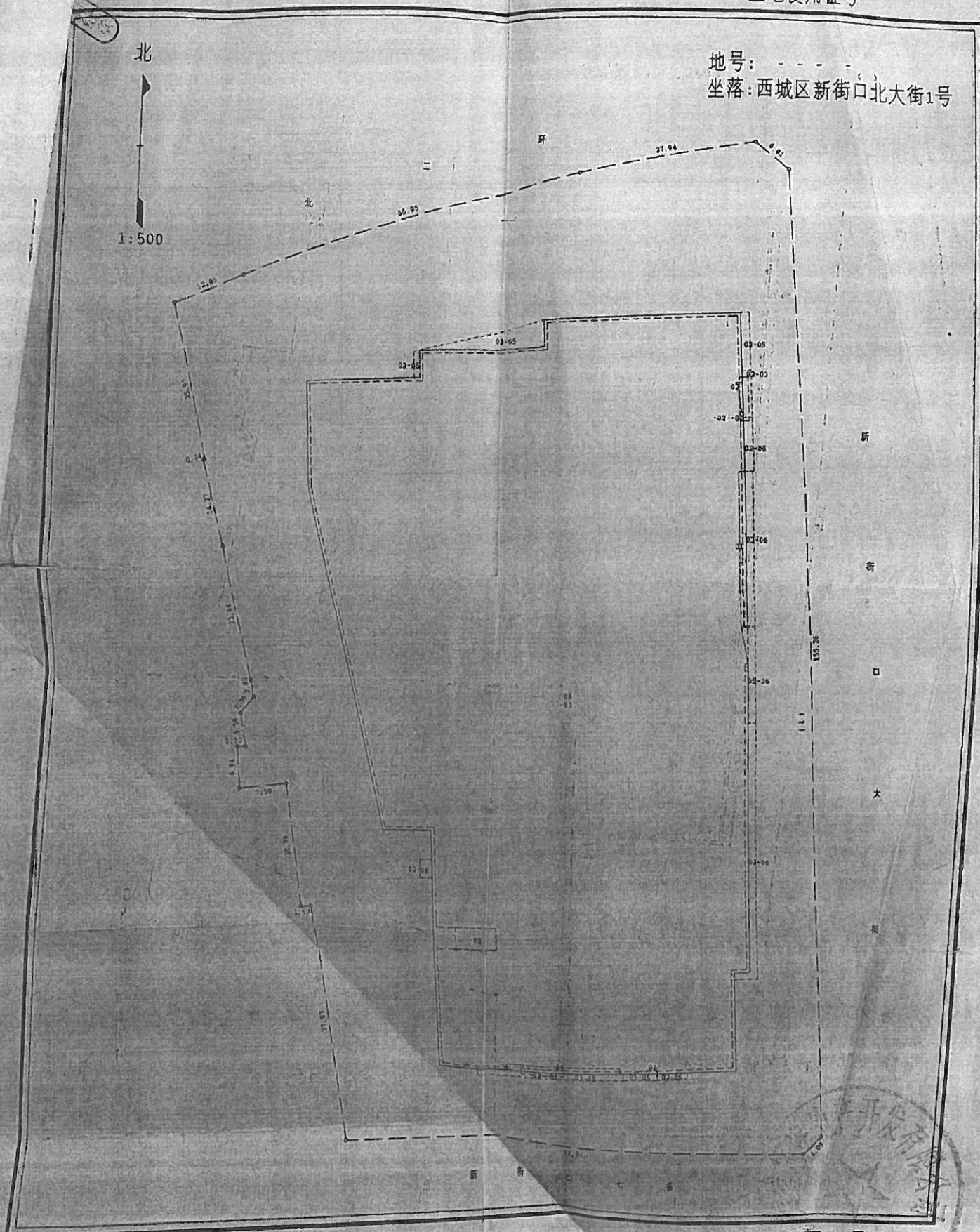
测图日期: 2006年10月30日
填表日期: 2007年6月20日
填表人: 王义娟
检查人: 黄飞
测绘单位: 北京金房兴业测绘有限公司

房地平面图

房屋权证号
土地使用证号

地号: - - - - -
坐落: 西城区新街口北大街1号

北
1:500



测绘人: 王文娟

检查人: 黄飞

2005年10月20日



扫描全能王 创建

委托人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平价值事宜，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房屋1-6层在评估基准日的租金水平市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）： 银川新华百货商业集团股份有限公司

授权代表人（签章）：



2025 年 6 月 3 日

产权持有人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因银川新华百货商业集团股份有限公司拟了解租金水平价值事宜，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的北京物美置地房地产开发有限公司持有的位于北京市西城区新街口北大街1号房屋1-6层在评估基准日的租金水平市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（公章）：北京物美置地房地产开发有限公司

法定代表人（签章）：



2025年6月3日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

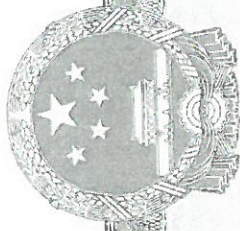
开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。
- 二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

统一社会信用代码

91110108668556439X

扫描市场主体身份码了解更多信息、许可、备案、监管信息、体验更多应用服务。



(副本)(4-1)

名称 北京坤元至诚资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡劲为

经营范围

从事各类资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估项目，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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室



登记机关

2022 年 12 月 02 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11050101

会员姓名：林继伟

证件号码：370628*****0

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

林继伟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：13210155

会员姓名：段天磊

证件号码：130185*****4

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

段天磊



(有效期至 2026-04-30 日止)

