



京都

**长沙市人人乐商业有限公司
拟转让其所持有的房地产
评估报告**

京都中新评报字(2016)第 0184 号
共 1 册第 1 册

北京京都中新资产评估有限公司

2016 年 9 月 27 日



目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
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	5
二、评估目的	6
三、评估对象与范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	8
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、评估报告日	12
评估报告附件	14

资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

长沙市人人乐商业有限公司 拟转让其所持有的房地产 评估报告书摘要

京都中新评报字(2016)第0184号

北京京都中新资产评估有限公司接受长沙市人人乐商业有限公司（以下简称“人人乐”）委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对人人乐拟转让其所持有的房地产在 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

根据人人乐与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》，人人乐拟转让其所持有的房地产，需对所涉及的房地产进行价值评估，提供其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

本次评估对象为人人乐拥有的房地产，评估范围包括位于长沙市岳麓区杜鹃路 99 号天骄福邸的综合楼车库、地上一层至四层及 201 室，具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	长房权证岳麓字第 715296186 号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	11,467.70	底下一层；300 个车位
2	长房权证岳麓字第 715296195 号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	2775.86	地上一层
3	长房权证岳麓字第 715296195 号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	3,995.53	地上二层
4	长房权证岳麓字第 715296195 号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	4,742.44	地上三层
5	长房权证岳麓字第 715296195 号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	4,742.44	地上四层
6		天骄福邸	框剪	2011/1/23	400.80	天骄福邸 201 室
合 计					28,124.77	

本次评估的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

本项目使用的评估方法为市场法。

截止 2016 年 8 月 31 日，人人乐纳入评估范围内的房地产账面原值为 14,358.90 万元，账面净值为 13,928.13 万元；评估原值为 43,607.90 万元，评估净值为 43,607.90 万元；账面原值增值额为 29,249.00 万元，增值率为 203.70%，账面净值增值额为 29,679.77 万元，增值率为 213.09%。各类资产的评估结果见下表：

评估汇总情况见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房地产	14,358.90	13,928.13	43,607.90	43,607.90	203.70	213.09
	合计	14,358.90	13,928.13	43,607.90	43,607.90	203.70	213.09

评估结果为房地合一价值, 具体情况详见评估明细表。

评估报告书使用有效期为一年, 即 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。

重要事项说明: 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解释评估结论, 应当阅读评估报告正文。

长沙市人人乐商业有限公司 拟转让其所持有的房地产 评估报告书

京都中新评报字(2016)第0184号

长沙市人人乐商业有限公司:

北京京都中新资产评估有限公司接受贵公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对贵公司拟转让所持有的房地产在2016年8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、 委托方及产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方及产权持有者均为长沙市人人乐商业有限公司,业务约定书约定的评估报告使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托方及产权持有者概况

企业名称:长沙市人人乐商业有限公司(以下简称:“人人乐”)

注册号:430100000081379

住所:湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道银盆南路292号社区服务大楼6楼6028室

法定代表人:蔡慧明

注册资本:人民币壹仟万元整

公司类型:有限责任公司(法人独资)

经营范围:连锁企业管理;超级市场零售(限分支机构);厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务(限分支机构);保健食品销售(限分支机构);烟草制品零售(限分支机构);豆制品零售(限分支机构);散装零食零售(限分支机构);散装食品批发(限分支机构);农产品销售(限分支机构);预包装食品零售(限分支机构);快餐服务(限分支机构);纺织、服务及日用品零售(限分支机构);酒类零售(限分支机构);日用百货批发(限分支机构);场地租赁(限分支机构);预包装食品批发(限分支机构)。(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)

成立日期：2008年10月9日

营业期限：自2008年10月9日至2028年10月8日。

二、 评估目的

根据人人乐与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》，人人乐拟转让其所持有的房地产，需对所涉及的房地产进行价值评估，提供其在评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象与范围

本次评估对象为人人乐拥有的房地产，评估范围包括位于长沙市岳麓区杜鹃路99号天骄福邸的综合楼车库、地上一层至四层及201室，具体详见下表：

单位：万元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
						原值	净值	
1	长房权证岳麓字第715296186号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	11,467.70	14,358.90	13,928.13	底下一层；300个车位
2	长房权证岳麓字第715296195号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	2775.86			地上一层
3	长房权证岳麓字第715296195号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	3,995.53			地上二层
4	长房权证岳麓字第715296195号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	4,742.44			地上三层
5	长房权证岳麓字第715296195号	天骄福邸	框剪	2011/1/23	4,742.44			地上四层
6		天骄福邸	框剪	2011/1/23	400.80			天骄福邸201室
合计					28,124.77	14,358.90	13,928.13	

账面价值未经会计师审计。

四、 价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值的定义为自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型确定的股东全部权益价值，仅为本报告约定评估目的的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据经济行为文件,本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,评估基准日对评估结果没有重大影响,能较为准确地反映相关资产的最新状况,并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则,确定资产评估基准日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 经济行为依据

人人乐与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 法律、法规依据

1. 参考《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年);
2. 财政部、中国人民银行总行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
2. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
9. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 权属依据

1. 《房屋所有权证》;

2. 商品房买卖合同;
3. 付款凭证及其他有关资产产权归属的说明。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察、记录等;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(第二版);
3. 其他有关询价资料和参数资料。

七、 评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则有关计量方法的规定,本次评估对房地产采用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在近期已经发生交易的类似案例加以比较对照,从类似物业交易的已知价格,修正得出评估对象客观合理价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式:

$$P1 = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times 100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$$

$$P = \sum(P1 \times \text{权重系数})$$

式中:

P—待估物业的评估价格

P1—待估物业比准价格

P'—可比交易实例价格

$$A\text{--交易情况修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$$

$$B\text{--交易日期修正系数} = \frac{()}{100} = \frac{\text{估价期日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$$

$$C\text{--区域因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业所处区域因素条件指数}}{\text{可比实例所处区域因素条件指数}}$$

$$D\text{--个别因素修正系数} = \frac{100}{()} = \frac{\text{待估物业个别条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}}$$

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作,现场勘察和评定估算工作,汇总分析撰写报告说明工作,整个评估过程从2016年9月13日到2016年9月27日。

(一) 接受委托阶段

北京京都中新资产评估有限公司接受委托,对人人乐持有的房地产进行价值评估;根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后,评估人员开始指导人人乐进行资产清查,收集准备资产评估所需资料。

(三) 评估估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定,评估人员进行现场勘查及评定估算工作,对委托评估的资产履行了下列勘估程序:

1. 收集财产清册和各项财务、经营资料,指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的"资产评估明细表"及其填写要求、资料清单,细致准确的登记填报,对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 根据财产清册到现场对资产状况进行实地察看、核实,与有关人员进行交谈,了解资产的运营、管理状况,评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等情况;补充、修改和完善资产评估明细表,根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到"表"、"实"相符。

3. 核实产权证明文件,对纳入评估范围的房地产的产权进行调查。

4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数,估算本次评估采用的各评估方法结果;同时撰写评估技术说明和评估报告。

5. 在评定估算过程中,要求不同专业评估人员统一方法和标准,并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

(四) 评估汇总阶段

根据初步评估结果,评估人员履行了下列评估程序:

1. 进行评估结论分析,对资产评估结果进行调整、修改和完善;
2. 撰写评估说明及评估报告书;
3. 进行三级复核,补充、修改评估报告书、评估说明。

(五) 提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员进行讨论，对评估报告书再行补充、修改，在此基础上出具资产评估报告书交给委托方。

九、 评估假设

1. 房地产所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；
4. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
5. 假设公司提供的历年财务资料所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. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估房地产造成重大不利影响；
7. 本次评估值为房地合一的价值；
8. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

十、 评估结论

截止 2016 年 8 月 31 日，人人乐纳入评估范围内的房地产账面原值为 14,358.90 万元，账面净值为 13,928.13 万元；评估原值为 43,607.90 万元，评估净值为 43,607.90 万元；账面原值增值额为 29,249.00 万元，增值率为 203.70%，账面净值增值额为 29,679.77 万元，增值率为 213.09%。各类资产的评估结果见下表：

评估汇总情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房地产	14,358.90	13,928.13	43,607.90	43,607.90	203.70	213.09
	合计	14,358.90	13,928.13	43,607.90	43,607.90	203.70	213.09

评估结果为房地合一的价值，具体情况详见评估明细表。

十一、 特别事项说明

由人人乐的管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的

基础，人人乐应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 产权瑕疵

2015年11月，湖南融晟房地产开发有限公司（以下简称：融晟房地产）、长沙市人人乐商业有限公司签订《房产买卖补充协议（三）》，就长沙市岳麓区杜鹃路99号天骄福邸综合楼201（茶室）相关权益问题，双方本着互惠互利、友好协商的原则达成如下协议：

人人乐同意将坐落在岳麓区杜鹃路99号天骄福邸综合楼201（美雅斯酒店二楼配套茶室）面积为400.8平方米的产权登记在融晟房地产名下，由融晟房地产使用及收益。作为给人人乐的回报，融晟房地产同意提供天骄福邸住宅小区2栋地下室配电房和天骄福邸商业综合楼划分的物业用房（506平方米）给人人乐免费使用及收益。若人人乐不能正常使用天骄福邸住宅小区2栋地下室配电房和天骄福邸商业综合楼划分的物业用房时，则人人乐可以收回岳麓区杜鹃路99号天骄福邸综合楼201（南栋美雅斯酒店二楼配套茶室）的所有权，融晟房地产无条件为人人乐办理过户。

鉴于上述情况，纳入本次评估范围以内的美雅斯酒店二楼配套茶室，至评估基准日，人人乐未取得政府部门颁发的房屋所有权证明。

本次评估未考虑上述产权瑕疵对评估结论可能产生的影响，亦未考虑未来办理产权证明文件时可能产生的相关税费。

目前该茶室正在对外出租，人人乐无法提供相关的租赁合同，因此评估人员无法获知相关的租金水平、租赁期限等相关信息。本次评估未考虑该租赁事项可能对评估结论产生的影响。

2. 根据人人乐提供的地下一层的《房屋所有权证》，产权编号为长房权证岳麓字第715296186号，证载建筑面积为11,467.70m²，证载用途为车库（根据人人乐初步测量，预计可建车位为300个，本次评估申报300个车位）。截止目前，经评估人员现场勘查得知该车库尚未划线完毕，评估人员无法核实其具体车位数量，由此评估人员没有考虑后续事项可能对评估结论产生的影响。

3. 在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

4. 本评估报告未考虑被评估的房地产委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

5. 未考虑资产交易过程中所产生的相关税费对评估值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

3. 本评估报告书需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

4. 本评估报告书使用的有效期为一年，起止日期为2016年8月31日至2017年8月30日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、 评估报告日

本资产评估报告书报告日为2016年9月27日。

(此页无正文)

资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司



评估机构法定代表人或授权人：

资产评估师：

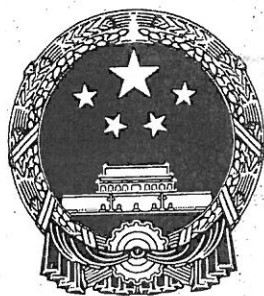


资产评估师：



评估报告附件

- 一、委托方及产权持有者企业法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托方和相关当事方的承诺函
 1. 委托方及产权持有者承诺函
 2. 资产评估师承诺函
- 四、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件
 1. 北京京都中新资产评估有限公司营业执照复印件
 2. 北京京都中新资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
 3. 签字资产评估师资格证书复印件
- 五、资产评估业务约定书
 1. 人人乐与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》



营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 91430104680317238P

名称 长沙市人人乐商业有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所 湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道银盆南路292号社区服务大楼6楼6028室

法定代表人 蔡慧明

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2008年10月09日

营业期限 2008年10月09日 至 2028年10月08日

经营范围 连锁企业管理; 超级市场零售(限分支机构); 厨具、设备、餐具及日用器皿百货零售服务(限分支机构); 保健食品销售(限分支机构); 烟草制品零售(限分支机构); 豆制品零售(限分支机构); 散装食品零售(限分支机构); 散装食品批发(限分支机构); 农产品销售(限分支机构); 预包装食品零售(限分支机构); 快餐服务(限分支机构); 纺织、服装及日用品零售(限分支机构); 酒类零售(限分支机构); 日用百货批发(限分支机构); 场地租赁(限分支机构); 预包装食品批发(限分支机构)。(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

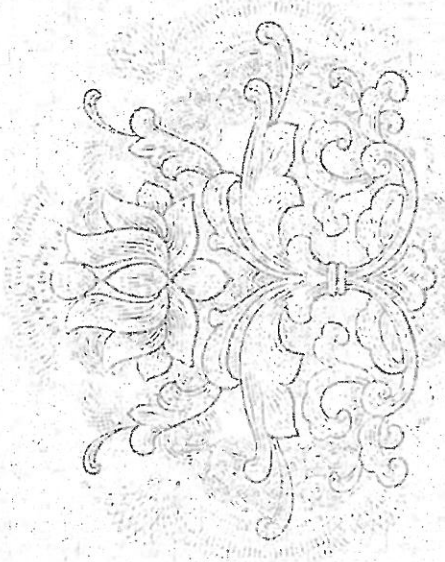


2015 年 10 月 20 日

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构

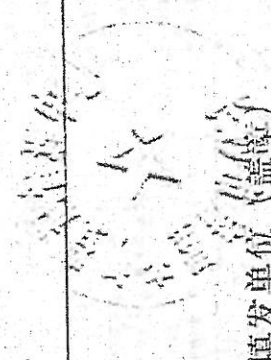


长沙房权证 岳麓 字第 715296186 号

房屋所有权人	长沙市人... 有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	岳麓区... 综合楼-10		
登记时间	2015年11月16日		
房屋性质			
规划用途	车库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	32	11,467.70	3381.82
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

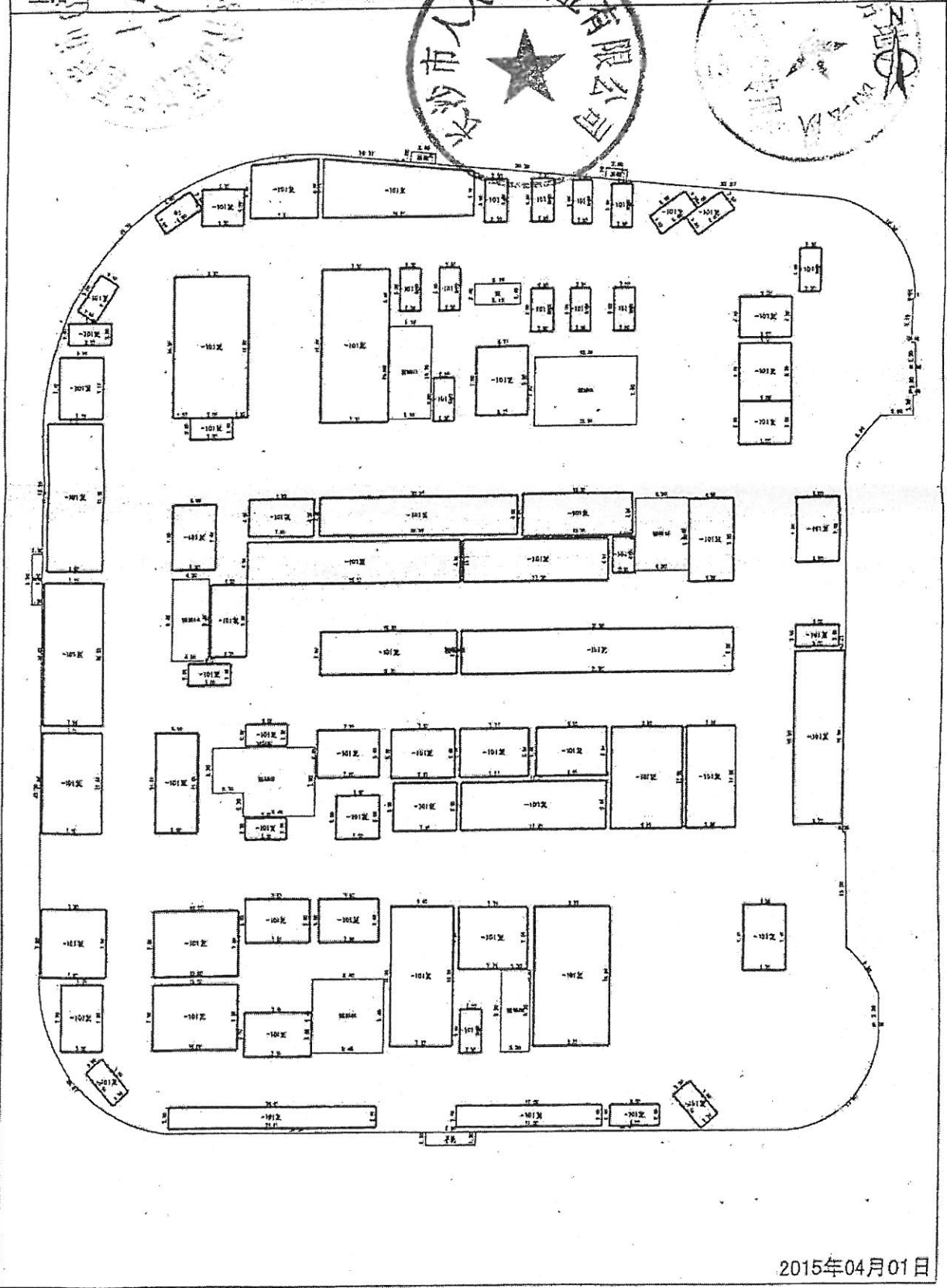
其中分摊面积为：7883.38平方米



填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

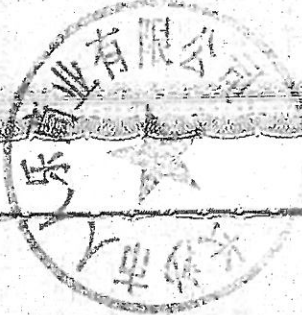
测量号	103.00-45.25-02-001	结构	钢混结构	套内建筑面积 (m ²)	3584.32
幢号		层数	32	共有分摊面积 (m ²)	7883.38
户号	-101等	层次	1层	建筑面积 (m ²)	11467.70
坐落	岳麓区杜鹃路99号天骄青枫绿金楼				



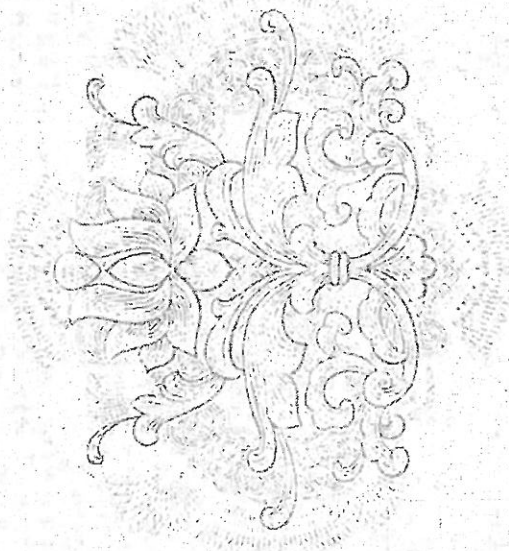
2015年04月01日

1:65(勘测): 唐婉迪校对; 盛小斌复核; 刘嘉斌

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号：43001

长沙 房权证 岳麓 字第 715296195 号

房屋所有权人	长沙			
共有情况	单独			
房屋坐落	岳麓区杜鹃路99号五环福邸综合楼综合楼101			
登记时间	2015年11月16日			
房屋性质				
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	32	16,256.27	14657.00	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

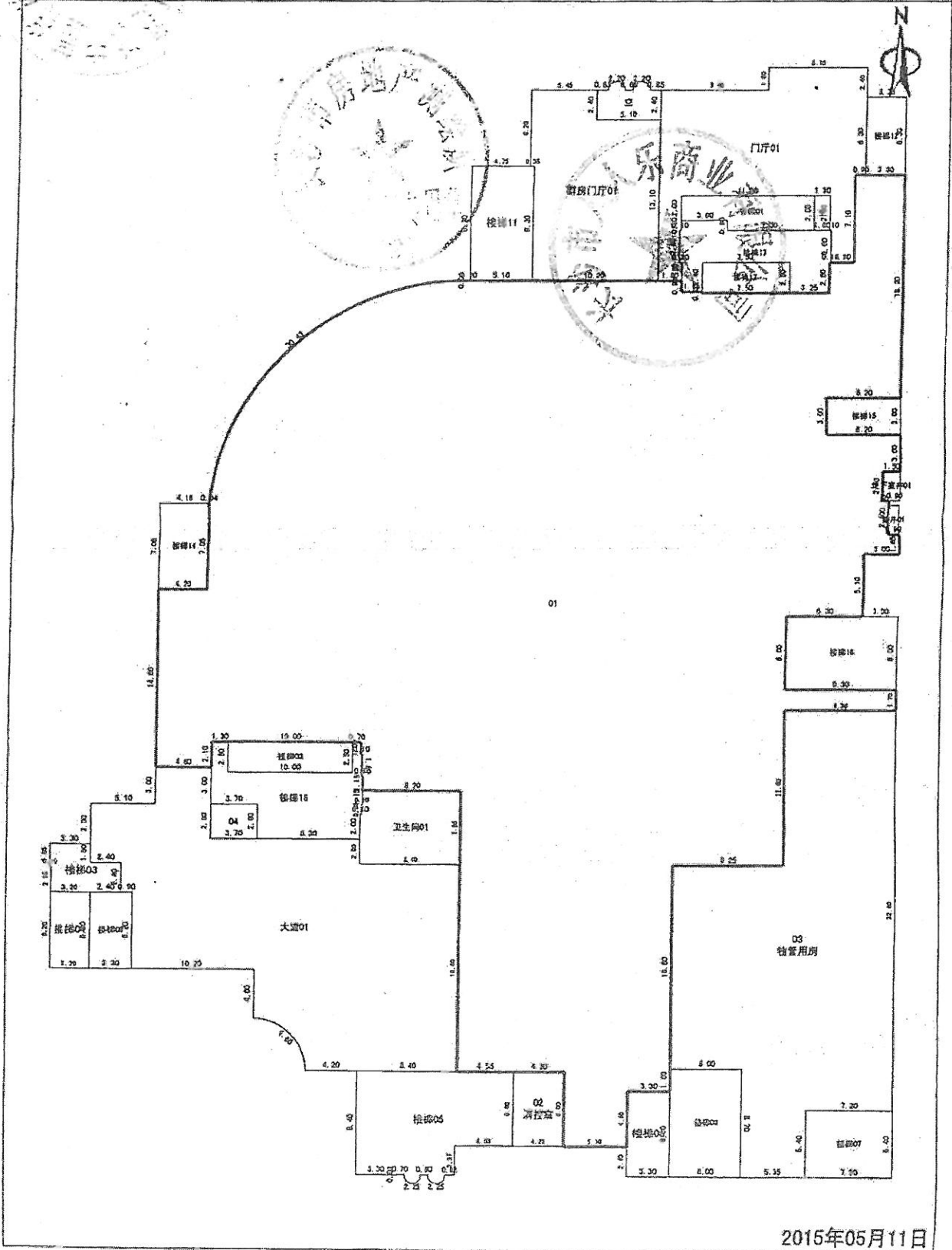
其中分摊面积为: 1599.27平方米



填发单位

房屋分层分户平面图

测量号	103.00-45.25-02-001	结构	钢混结构	套内建筑面积 (m ²)	2646.46
幢号		层数	32	共有分摊面积 (m ²)	129.40
户号	101	层次	1层	建筑面积 (m ²)	2775.86
坐落	岳麓区杜鹃路99号天骄福邸综合楼				



1:45勘测: 唐婉迪校对: 盛小斌复核: 刘嘉斌

委托方和被评估单位承诺函

北京京都中新资产评估有限公司：

因长沙市人人乐商业有限公司拟转让其所持有的房地产事宜，我公司委托贵公司对本次经济行为所涉及我公司合法拥有的于评估基准日房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位郑重承诺如下，并愿意为此承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获恰当的批准；
- 2、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；
- 4、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交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；
- 7、不干预评估结构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方（被评估单位）长沙市人人乐商业有限公司

法定代表人（授权人）签字：



年 月 日

资产评估师承诺函

长沙市人人乐商业有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让的房地产，以2016年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

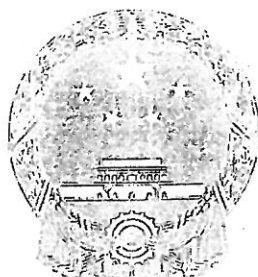
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2016年9月27日



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110000101859869U

名称 北京京都中新资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区建外大街22号赛特广场五层
法定代表人 蒋建英
注册资本 200万元
成立日期 1993年01月11日
营业期限 2000年05月22日至2030年05月21日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



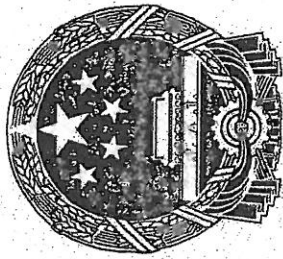
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年03月11日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估资格证书

经审查，
北京京都中新资产评估有限公司
符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：京财企许可【2012】0027号

证书编号：11020078

批准机关：北京市财政局
发证时间：2012年3月30日



序列号：00006514

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
京都中新资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100042018

发证时间：

序列号：0000092

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 李巨林

性别: 男

身份证号: 430702197806091011

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司
深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47100005

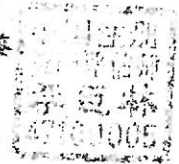
发证日期: 2010年6月12日

初次注册时间: 2010年4月1日

本人签名:

李巨林

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年
2013年
北京国友大正资产评估有限公司
(盖章)

本证经检验
继续有效一年
2014年
北京国友大正资产评估有限公司
(盖章)

年 月 日
(盖章)

本证经检验
继续有效一年

年 月 日
(盖章)

本证经检验
继续有效一年

检验登记

检验登记

本证经检验
继续有效一年
2011年3月20日
北京国友大正资产评估有限公司
(盖章)

本证经检验
继续有效一年
2012年
北京国友大正资产评估有限公司
(盖章)

转所记录

转入机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司
转入时间: 2013.3.11
转入人: 李巨林
北京国友大正资产评估有限公司深圳分公司 2014.11.12



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 李辉

性别: 女

身份证号: 220621197405130522

机构名称: 北京国爱天地产评估有限公司
深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47100010

发证日期: 2010年6月12日

初次注册时间: 2010年1月1日

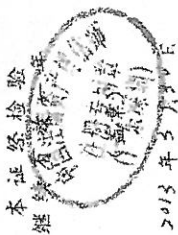
本人签名:

李辉

本人印鉴:



检验登记



检验登记



转所记录

机构名称
北京国爱天地产评估有限公司
深圳分公司

转入时间
2014-8-5

经手人
同欣

转所记录

机构名称

转入时间

经手人



机密文件

业务约定书编号：.....

长沙市人人乐商业有限公司（委托方）

资产评估业务约定书

2016 年 9 月 12 日

北京京都中新资产评估有限公司

中国北京市

朝阳区建国门外大街 22 号

赛特大厦 5 层

邮编 100004

电话 +86 10 8566 5329

传真 +86 10 8566 5330

Beijing Jingdu Zhongxin Assets Valuation Co. Ltd

5/F Scitech Tower

Jianguomen Wai Avenue

Beijing 100004, China

T +86 10 8566 5329

F +86 10 8566 5330

根据国家有关法律、法规和部门规章，甲乙双方经过友好协商，甲方决定委托乙方承接本业务约定书所约定的评估业务。为明确双方的权利、责任和义务，特签订本业务约定书。

1 委托方和评估机构的名称及住所

1.1 甲方（委托方）：长沙市人人乐商业有限公司

注册地址：湖南省长沙市岳麓区银盆岭街道银盆南路 292 号社区服务大楼 6 楼 6028 室

法定代表人：蔡慧明

1.2 乙方（评估机构）：北京京都中新资产评估有限公司

注册地址：北京建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人：蒋建英

2 评估目的

2.1 甲方拟转让其所持有的房地产，为此需对拟转让房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为甲方转让该房地产提供价值参考。

2.2 该项评估要求工作成果为 法定 评估报告。

3 评估对象和评估范围

3.1 经甲乙双方充分沟通，根据本项评估业务的目的、要求和特点，明确本次评估所



涉及的评估对象和评估范围。

- 3.2 评估对象及评估范围是甲方拟转让的房地产（具体以资产评估明细表列示的内容为准）。

4 评估基准日

本次评估的评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

5 评估报告的使用者

- 5.1 本次评估所提供的评估报告仅供甲方和本业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

- 5.2 本次评估的其他评估报告使用者为 证券监督管理机构。

- 5.3 未经甲方书面许可，资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

- 5.4 根据资产评估准则的规定，资产评估师和评估机构对甲方和其他报告使用者不当使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

- 5.5 未征得乙方同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规另有规定或相关当事方另有约定的除外。

6 评估报告提交期限和方式

- 6.1 甲方或被评估单位在 T 日将与本次评估相关的文件资料准备齐全、相关配合人员安排到位，并为乙方执行评估业务提供必要的条件。评估工作的顺利执行以甲方及被评估单位及时、全面提供相关资料及相关人员予以密切配合为前提。

- 6.2 乙方收到甲方和被评估单位提供的全部评估相关资料后，将于 T+ 20 个工作日内向甲方提供评估报告初稿。初稿一般采用电子版本的形式提交，以乙方项目负责人发送评估报告初稿的电子邮件发出时间为评估报告初稿提交时间。

- 6.3 甲方在收到评估报告初稿后，应就评估报告初稿的内容在约定的时间内向乙方反馈，如甲方对评估报告无异议，乙方将于 5 个工作日内向甲方提供正式的评估报告。

- 6.4 乙方向甲方出具的正式书面评估报告为 4 份，这些报告供甲方和本业务约定书注明的其他报告使用者按照本业务约定书所约定的评估目的正确使用。凡因甲方及其他报告使用者对本评估报告使用不当所引发的责任与乙方无关。



6.5 乙方向甲方提交的评估报告版本为中文版本。

6.6 评估报告复印件不具备法律效力。

7 评估服务费总额、支付时间和方式

7.1 根据国家发改委、财政部制定的资产评估收费标准，并参照目前行业惯例和此次评估之特定情况（包括但不限于复杂程度、专业投入、时间花费等等），经协商收取评估服务费含税价格为人民币拾万元（小写 100,000.00 元）。

7.2 [分次付款] 具体付款方式为，在乙方开始现场工作次日支付全部评估服务费的 50%，即人民币伍万元（小写 50,000.00 元）；在乙方提交评估报告初稿时支付评估服务费的 50%，即人民币伍万元（小写 50,000.00 元）。

7.3 甲方应按照约定时间将相应的评估服务费汇入乙方如下指定账户。

开户名称：北京京都中新资产评估有限公司深圳分公司

开户银行：平安银行深圳中心区支行

银行账号：11014646887000

7.4 上述评估服务费不包括评估人员开展本次评估工作所发生的的食宿、交通、函证、邮寄、办公等费用。甲方应在乙方评估人员现场勘察工作结束时对该等费用实报实销，或待评估现场工作结束后 5 个工作日内一次性另行支付给乙方。

7.5 评估服务费以人民币为计价本位币。

8 甲方的其他权利和义务

8.1 为本次评估提供必要的的数据及资料，并保证所提供数据及资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

8.2 为乙方人员开展评估工作提供必要的协助和工作条件；根据评估业务需要，负责乙方评估人员与相关当事方之间的协调。

8.3 甲方负责对评估范围内的全部资产和负债进行清查，并在对盘盈、盘亏、资产报废等会计事项进行处理的基础上，填制委托评估资产申报表，保证账账、账实、账单一致。

8.4 按照约定的日期向乙方提供与本次评估有关的经济、法律行为文件、评估对象的法律权属资料、财务会计资料和技术经济资料等，并对所提供文件及资料的真实



性、合法性、准确性和完整性承担责任。对其提供的评估明细表及相关文件资料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

- 8.5 对于乙方在评估工作中需配合的事宜，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，应指定相关管理人员、技术人员及其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。
- 8.6 对评估过程中出现的任何问题（包括对乙方服务的任何疑虑或不满），应及时与乙方进行充分沟通，以便问题得到及时解决。
- 8.7 对乙方所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经乙方许可，不得向甲方以外的任何人透露。

9 乙方的其他权利和义务

- 9.1 遵守相关法律、法规和资产评估准则，独立、客观、公正地对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任。但乙方的责任不能替代、减轻或免除甲方的责任。
- 9.2 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对甲方和（或）被评估单位提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。
- 9.3 乙方有义务主动做好与其他中介机构的协调工作，指派具有胜任能力的资产评估师负责本项目，以确保工作进度和质量；对乙方评估人员中可能涉及与甲方和（或）被评估单位有利害关系的人员提出回避。
- 9.4 乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具评估报告；若甲方和（或）被评估单位不能按照规定时间提供相关材料，乙方有权相应延长交付评估报告的时间。
- 9.5 在资产评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工或工作量实质性增加，双方应另行协商增加评估服务费、延长出具评估报告的时间等相关事项，必要时可以签订补充协议或另行签订业务约定书。

10 约定事项的变更

- 10.1 本业务约定书签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，或甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。



- 10.2 由于不可预见情况，影响评估报告如期完成或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。
- 10.3 本业务约定书的权利或责任，除非得到本业务约定书他方同意，不可转让。
- 10.4 本业务约定书的任何修改必须以书面做成，并由双方签字、盖章后方对双方产生法律约束力。

11 违约责任和争议的解决

- 11.1 本业务约定书签署后，在执行评估工作过程中，因甲方或被评估单位原因造成评估业务中止时，甲方须按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费；如乙方已经提交评估报告初稿，甲方应按照本业务约定书支付全部费用。由于乙方单方原因终止约定时，乙方须退回预收款项。
- 11.2 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行本业务约定书；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务约定书，并要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。
- 11.3 如一方违反本业务约定书，应根据有关法律规定，向对方支付相应责任的违约金，违约金按评估服务费的 10% 支付；如造成直接经济损失，应进行相应赔偿。
- 11.4 甲乙双方因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。
- 11.5 本业务约定书的解释权和法律有效性均适用中华人民共和国各项法律的规定。
- 11.6 本业务约定书履行地为乙方出具评估报告所在地，因本业务约定书引起的或与本业务约定书有关的任何纠纷或争议，双方协商确定采取以下第.....(2).....种方式予以解决：
 - (1) 提交北京仲裁委员会仲裁；
 - (2) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

12 附属条款

- 12.1 本业务约定书经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。
- 12.2 本业务约定书正本一式二份，经甲乙双方签章后，甲乙双方各持一份，二份正本具有同等法律效力。
- 12.3 其他未尽事宜，由甲乙双方协商解决。

甲方：(签章)



甲方法定代表人或授权代表人：(签字)

日期：201 1 年 9 月 18 日

乙方：北京京都中新资产评估有限公司 (签章)



乙方法定代表人或授权代表人：(签字)

日期：201 _____ 年 _____ 月 _____ 日

11

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年8月31日

表1
金额单位：人民币万元

被评估单位：长沙市人人乐商业有限公司

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%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	13,928.13	43,607.90	29,679.77	213.09
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	13,928.13	43,607.90	29,679.77	213.09
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	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	13,928.13	43,607.90	29,679.77	213.09

评估机构：北京京都中新资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2016年8月31日

被评估单位：长沙市人人乐商业有限公司 表4-6
 金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	143,589,000.00	139,281,330.00	436,079,000.00	436,079,000.00	292,490,000.00	296,797,670.00	203.70	213.09
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	143,589,000.00	139,281,330.00	436,079,000.00	436,079,000.00	292,490,000.00	296,797,670.00	203.70	213.09
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	143,589,000.00	139,281,330.00	436,079,000.00	436,079,000.00	292,490,000.00	296,797,670.00	203.70	213.09
	减：固定资产减值准备	-----	-	-----	-	-----	-	-----	-----
	固定资产合计	143,589,000.00	139,281,330.00	436,079,000.00	436,079,000.00	292,490,000.00	296,797,670.00	203.70	213.09



京都

北京京都中新资产评估有限公司

北京市朝阳区建外大街 22 号赛特大厦 5 层

邮编 100004

电话 +86 10 8566 5329

传真 +86 10 8566 5330

Beijing Jingdu Zhongxin Assets Valuation Co., Ltd.

5/F Scitech Tower

Jianguomen Wai Avenue

Beijing 100004, China

T +86 10 8566 5329

F +86 10 8566 5330