

评估报告目录

第一部分	注册资产评估师声明	1
第二部分	评估报告摘要	2
第三部分	评估报告正文	4
一、	委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、	评估目的	7
三、	评估对象和评估范围	8
四、	价值类型及其定义	10
五、	评估基准日	10
六、	评估依据	11
七、	评估方法	12
八、	评估过程	21
九、	评估假设	23
十、	评估结论	24
十一、	特别事项说明	26
十二、	评估报告使用限制说明	28
十三、	评估报告日	29
第四部分	附件	31

注册资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、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。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证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和相关当事方的责任。

（三）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。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

（五）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。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

上海百联商业品牌投资有限公司因股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2016）2039 号

摘 要

一、委托方：上海百联集团股份有限公司

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及法律法规规定的其他报告使用者,为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海百联商业品牌投资有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2016 年 4 月 30 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海百联商业品牌投资有限公司的股东全部权益，评估范围为上海百联商业品牌投资有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及流动负债，经审计的评估基准日资产评估申报表列示的账面净资产为 655,729,917.82 元。

七、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。

九、评估结论：经评估，上海百联商业品牌投资有限公司在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的评估结论如下：

上海百联商业品牌投资有限公司在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 798,601,410.45 元, 评估价值为 798,601,410.45 元, 无增减值; 负债总额账面价值为 142,871,492.63 元, 评估价值为 142,871,492.63 元, 无增减值; 股东全部权益账面价值 655,729,917.82 元, 评估价值为 655,729,917.82 元, 无增减值; (股东全部权益价值评估值大写: 陆亿伍仟伍佰柒拾贰万玖仟玖佰壹拾柒元捌角贰分。

十、评估结论使用有效期: 自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

见报告正文第“十一”条内容。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估报告正文。

上海财瑞资产评估有限公司

2016 年 6 月 15 日

上海百联商业品牌投资有限公司因股权转让行为涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2016)2039号

正文

上海百联集团股份有限公司

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对股权转让行为涉及的海百联商业品牌投资有限公司股东全部权益在2016年4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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

名称:上海百联集团股份有限公司

公司类型:股份有限公司(中外合资、上市)

住所:上海市浦东新区张杨路501号11楼1101室

注册资本:172249.575200万人民币

法定代表人:叶永明

经营范围:综合百货、装潢装饰材料、服装针纺织品、五金交电、文教用品、新旧工艺品、金银制品、家具、古玩收购;国内贸易,货物及技术进出口业务;汽车配件;货物代理(一类);收费停车费;仓储运输;实业投资,房地产开发经营,房屋出租,物业管理;预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏),图书报刊、电子出版物的零售,酒类商品批发。下列这些限分支机构经营:医疗器械、茶、食品、中西成药、音像制品、连锁超市、汽车修理、普通货物运输、房屋中介、餐饮服务,食品生产,娱乐。下列范围限出租场地经营:卷烟、雪茄烟、广告。【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】

经营期限:1994年6月2日至不约定期限

评估基准日股权结构：

百联集团有限公司出资 75227.557 万元，股权比例为 43.67%；募集社会公众股 69158.0761 万元，股权比例为 40.16%；募集境外上市外资股 17952.7897 万元，股权比例为 10.42%；上海友谊复星（控股）有限公司 9892.1224 万元，股权比例为 5.74%；昌合有限公司出资 19.03 万元，股权比例为 0.01%。

（二）被评估单位概况**1、注册登记情况**

公司名称：上海百联商业品牌投资有限公司（原名：上海百青投资有限公司，企业自评估基准日后 2016 年 5 月 17 日取得更名后营业执照，本次报告按更新后名称“上海百联商业品牌投资有限公司”描述）

公司类型：有限责任公司

住所：上海市青浦区华浦路 500 号 6 幢 A 区 1 层 163 室

注册资本：29217.700000 万人民币

法定代表人：钱建强

经营范围：实业投资，资产经营管理，投资咨询，国内贸易（专项审批除外）。【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】

经营期限：2001 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 18 日

2、公司概况

上海百联商业品牌投资有限公司（曾用名：上海实业联合集团商务网络发展有限公司）成立于 2001 年 6 月 19 日，初始注册资金为 13000 万元，其中：上海实业联合集团股份有限公司以货币出资 5000 万元，占股 38.5%，上海华瑞投资有限公司以货币出资 8000 万元，占股 61.5%。本次出资经上海东亚会计师事务所审验，并出具验资报告（沪东一验【2001】第 1795 号）。具体情况如下：

股东名称	货币出资	持股比例
上海实业联合集团股份有限公司	50,000,000.00	38.5%
上海华瑞投资有限公司	80,000,000.00	61.5%
合计	130,000,000.00	100.00%

2001 年 8 月 10 日，公司申请由股东上海实业联合集团股份有限公司增加注册资本人

人民币 131,696,556.18 元，变更后注册资本为 261,696,556.18 元。本次增资行为经上海东亚会计师事务所审验，并出具验资报告（沪东六验【2001】第 2042 号）。具体情况如下：

股东名称	货币出资	持股比例
上海实业联合集团股份有限公司	131,696,556.18	69.43%
上海华瑞投资有限公司	80,000,000.00	30.57%
合计	261,696,556.18	100.00%

2002 年 6 月 25 日，公司申请由股东上海实业联合集团股份有限公司增加注册资本人民币 30,480,000.00 元，变更后注册资本为 292,176,556.18 元。本次增资行为经安永大华会计师事务所审验，并出具验资报告（安永大华业字【2002】第 034 号）。具体情况如下：

股东名称	货币出资	持股比例
上海实业联合集团股份有限公司	212,176,556.18	72.62%
上海华瑞投资有限公司	80,000,000.00	27.38%
合计	292,176,556.18	100.00%

2009 年 2 月 2 日，股东上海实业联合集团股份有限公司名称变更为上海实业医药投资股份有限公司。

2009 年 2 月 9 日，股东上海实业医药投资股份有限公司、上海华瑞投资有限公司将其持有的股权全部转让给百联集团有限公司，本次股权转让取得上海联合产权交易所产权交割单 No.0006635。公司名称变更为“上海百联集团投资有限公司”。

2011 年 8 月 3 日，股东百联集团有限公司将其持有的股权全部转让给上海友谊集团股份有限公司，本次股权转让取得上海联合产权交易所产权交割单 No.0002489。公司名称变更为“上海百青投资有限公司”。

根据 2013 年 11 月 22 日工商行政管理局出具的《企业名称变更预先核准通知书》，被评估单位的股东上海友谊集团股份有限公司企业名称变更为上海百联集团股份有限公司。

根据 2016 年 5 月 17 日工商行政管理局出具的《企业名称变更预先核准通知书》，被评估单位上海百青投资有限公司企业名称变更为上海百联商业品牌投资有限公司。

经上述多次变更后，截至评估基准日，被评估单位上海百联商业品牌投资有限公司出资情况如下：

股东名称	货币出资（万元）	持股比例
------	----------	------

上海百联集团股份有限公司	29217.700000	100.00%
--------------	--------------	---------

3、近二年（含评估基准日）资产负债、经营状况

近二年（含评估基准日）资产、负债、所有者权益情况： 单位：元

	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	798,601,410.45	813,020,547.98	749,366,833.93
负债总额	142,871,492.63	158,443,342.76	250,636.59
所有者权益	655,729,917.82	654,577,205.22	749,116,197.34

近二年（含评估基准日）经营情况为： 单位：元

	2016年4月	2015年度	2014年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	-20,749.87	55,398,242.07	8,901,820.59
净利润	1,152,712.60	-103,045,100.69	8,651,184.00

上述上海百联商业品牌投资有限公司2014年-2016年4月财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》（信会师报字[2016]第115060号）。

4、执行的会计政策及相关税率

上海百联商业品牌投资有限公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。企业所得税率25%，增值税税率3%，城建税税率7%，教育费附加税率3%，河道费1%。

（三）委托方与被评估单位关系

被评估单位上海百联商业品牌投资有限公司为委托方上海百联集团股份有限公司的全资子公司。

（四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海百联商业品牌投资有限公司提供的《上海百联商业品牌投资有限公司股东决定》；上海百联集团股份有限公司《关于上海百联商业品牌投资有限公司股权转让事

宜的请示》（沪百联股份投[2016]206号）；百联集团有限公司《关于启动上海百联商业品牌投资有限公司49%股权转让的批复》（百联集团投资[2016]231号），本次评估目的是为满足上海百联商业品牌投资有限公司股权转让事宜的需要，对上海百联商业品牌投资有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为上海百联商业品牌投资有限公司股东全部权益，评估范围为上海百联商业品牌投资有限公司截止2016年4月30日资产负债表反映的全部资产和负债，包括流动资产及流动负债，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
一、流动资产合计	798,601,410.45
货币资金	144,161,410.45
其他应收款	654,440,000.00
三、资产合计	798,601,410.45
四、流动负债合计	142,871,492.63
五、负债合计	142,871,492.63
六、净资产	655,729,917.82

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具《审计报告》（信会师报字[2016]第115060号）。

公司名下无房产，上海百联商业品牌投资有限公司经营场所上海市六合路58号新一百大厦22楼系向上海百联集团股份有限公司免费租赁。

主要资产：

货币资金144,161,410.45元，主要为银行存款。

其他应收款654,440,000.00元，系与股东的内部往来款。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2016 年 4 月 30 日；

（二）评估基准日选取的依据是根据上海百联集团股份有限公司《关于上海百联商业品牌投资有限公司股权转让事宜的请示》（沪百联股份投〔2016〕206号），明确的时点要求。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号）
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 3、《国有资产评估管理办法》（1991年中华人民共和国国务院第91号令）
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）
- 6、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估〔2012〕468号）

（二）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（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——业务约定书》（中评协〔2007〕189号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）

- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 10、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 11、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、《上海百联商业品牌投资有限公司股东决定》
- 2、上海百联集团股份有限公司《关于上海百联商业品牌投资有限公司股权转让事宜的请示》（沪百联股份投〔2016〕206号）
- 3、百联集团有限公司《关于启动上海百联商业品牌投资有限公司49%股权转让的批复》（百联集团投资〔2016〕231号）

（四）权属依据

- 1、上海百联商业品牌投资有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、各类合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 3、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

根据本次评估的企业特性，企业目前尚未开展正常经营业务，下属投资公司也已转让，评估人员无法在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

上海百联商业品牌投资有限公司近年来没有自己的主营产品及收入，以前年度利润主要来自于下属投资公司的投资收益，截至评估基准日，被评估公司已将下属投资单位全部转让。鉴于上述情况，未来收益预测具有不确定性，收入成本无法可靠计量，故不适用收益法进行评估。

3、资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

(二) 评估方法的具体应用

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值=各项资产评估价值之和-各项负债评估价值

之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

（1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金—银行存款的评估，评估人员通过对被评估单位银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

（2）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

2016年5月13日，委托方启动上海百联商业品牌投资有限公司项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2016年4月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

接受委托后，针对本项目上海百联商业品牌投资有限公司的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（简称评估小组），确定了该项目的负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。同时，针对本项目的特点和公司拟定的操作方案对评估小组成员进行培训。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核

实资产和验证被评估单位提供的资料。

（三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为 2016 年 5 月 13 日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，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，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2016 年 5 月 15 日，基本完成了评估计算及进行初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合企业情况确定各类资产的作价方案，选择适当的评估方法，全面搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算工作，并陆续录入计算机；评估小组全面汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明与报告，提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室及总经理分别对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工

作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下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，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；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；
4. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估单位能够持续经营；
5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
7. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

运用资产基础法评估，上海百联商业品牌投资有限公司在评估基准日 2016 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 798,601,410.45 元，评估价值为 798,601,410.45 元，无增减值；负债总额账面价值为 142,871,492.63 元，评估价值为 142,871,492.63 元，无增减值；股东全部权益账面价值 655,729,917.82 元，评估价值为 655,729,917.82 元，无增减值。

资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	79,860.14	79,860.14	-	-
二、非流动资产合计	0.00	0.00	-	-
三、资产合计	79,860.14	79,860.14	-	-
四、流动负债合计	14,287.15	14,287.15	-	-
五、负债合计	14,287.15	14,287.15	-	-
六、股东全部权益	65,572.99	65,572.99	-	-

资产基础法评估结论详细情况见资产评估明细表

（二）评估结果与账面值比较增减原因分析

本次评估结果无增减值变化。

十一、特别事项说明

（一）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：

上海百联商业品牌投资有限公司经营场所上海市六合路58号新一百大厦22楼系向上海百联集团股份有限公司免费租赁。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）上海百联商业品牌投资有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

（五）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使

用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

（六）本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

（四）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）评估结论使用有效期为一年，自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

（六）如果存在评估基准日期后、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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 6 月 15 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人: 孙磊

中国注册资产评估师: 金颖



首席评估师: 沈丰

中国注册资产评估师: 汤捷



2016年11月10日

联系地址: 上海市延安西路1357号

电话: 021-62261357 传真: 021-62257892

邮编: 200050 E-mail: mail@cairui.com.cn

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、经济行为文件：《上海百联商业品牌投资有限公司股东决定》；上海百联集团股份有限公司《关于上海百联商业品牌投资有限公司股权转让事宜的请示》（沪百联股份投[2016] 206号）；百联集团有限公司《关于启动上海百联商业品牌投资有限公司49%股权转让的批复》（百联集团投资[2016] 231号）
- 二、上海百联商业品牌投资有限公司评估基准日2016年4月30日及二年一期审计报告、会计报表
- 三、上海百联集团股份有限公司营业执照、国有资产产权登记证
- 四、上海百联商业品牌投资有限公司营业执照、验证报告
- 五、上海百联商业品牌投资有限公司房屋租赁情况说明
- 六、上海百联集团股份有限公司承诺函
- 七、上海百联商业品牌投资有限公司承诺函
- 八、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 九、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十、上海财瑞资产评估有限公司营业执照、评估资格证书等
- 十一、本项目评估人员金颖、汤捷资质证书
- 十二、资产评估业务约定书