

上海汽车销售服务有限公司
资产转让所涉及的部分资产价值
评估报告

银信资评报 [2015] 沪第 0687 号

银信资产评估有限公司

2015 年 7 月 14 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、产权持有人概况	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	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	14
十三、评估报告提出日期	16
附 件	17



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方（即产权持有人）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和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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、我们已对评估报告中的评估房地产进行现场调查；我们已对评估房地产所涉及的法律权属状况给予必要的关注，对评估房地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。

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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海汽车销售服务有限公司
资产转让所涉及的部分资产价值
评估报告

银信资评报 [2015] 沪第 0687 号

摘 要

以下内容摘自本评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读本评估报告书正文。

- 一、项目名称：上海汽车销售服务有限公司资产转让所涉及的部分资产价值评估项目
- 二、委托方：上海汽车销售服务有限公司
- 三、委托方以外的其他评估报告使用者：法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。
- 四、产权持有人：上海汽车销售服务有限公司
- 五、评估目的：产权持有人拟进行资产转让，需对所涉及的的部分资产进行评估，并提供价值参考。
- 六、经济行为：资产转让
- 七、评估对象：产权持有人截至评估基准日的部分资产的价值
- 八、评估范围：产权持有人截至评估基准日所拥有的房屋建（构）筑物、土地使用权
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日： 2015 年 5 月 31 日
- 十一、评估方法：成本法



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十二、评估结论：

在评估基准日 2015 年 5 月 31 日，委估资产的评估值为 6,498.88 万元，具体情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	单位	数量	账面净值	评估价值	增值率
固定资产	项	72	2,564.69	2,886.48	13%
其中：房屋建筑物	m ²	25,069.38	2,070.83	2,310.39	12%
构筑物	项	33	493.86	576.09	17%
土地使用权	m ²	36,861.00	1637.18	3,612.40	121%
合计			4,201.87	6,498.88	55%

十三、评估报告有效期：

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告书方可正式使用。本评估结论仅对资产转让之经济行为有效。本评估报告的有效期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、特别事项说明：

1、委估建筑物中无权证的建筑物面积确定是根据委托方提供数据，评估人员进行现场复核无误后采用的。如办理房屋所有权证，则以房屋所有权证记载为准，并相应调整评估结果。

2、权证编号为沪房地青字（2005）第 005886 号产证上记载的竣工期日与实际竣工日期不同，本次评估按实际竣工日期进行考虑成新率的。

3、本次委估的部分房屋建筑物是建在租赁青浦区重固镇郑店村的 50 亩地块上，因租赁土地不在本次评估范围之内，特提请报告使用者关注。

本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

上海汽车销售服务有限公司
资产转让所涉及的部分资产价值
评估报告

银信资评报 [2015] 沪第 0687 号

正 文

上海汽车销售服务有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对上海汽车销售服务有限公司拟实施资产转让之经济行为所涉及的部分资产在 2015 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、委托方、产权持有人概况

(一) 委托方和其他评估报告使用者简介：

1、委托方（即产权持有人）概况

委托方名称：上海汽车销售服务有限公司（简称：汽车销售公司）

中华人民共和国组织机构代码：13226642-5

企业法人营业执照注册号：310108000159180

住所：青浦区重固镇赵重公路 2279 号

法定代表人姓名：曾伟晓

注册资本：人民币 697.2500 万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

成立日期：1997 年 1 月 16 日

营业期限：1997 年 1 月 16 日至 2017 年 1 月 15 日

经营范围：销售商用车及九座以上乘用车、摩托车及配件。

【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、委托方以外的其他评估报告使用者

法律规定与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

二、评估目的

本次评估是为上海汽车销售服务有限公司拟资产转让所涉及的产权持有人的部分资产价值提供价值参考依据。

上述经济行为已经百联集团的董事会决议（沪百联集团董事会[2015]32号）通过。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象为：上海汽车销售服务有限公司的部分资产。

（二）评估范围为各项房屋建筑物、构筑物和土地使用权，具体内容如下表：

项目	单位	数量	账面净值
固定资产	项	72	2,564.69
其中：有权证房屋建筑物	m ²	12,122.34	1,114.89
无权证房屋建筑物	m ²	12,947.04	955.94
构筑物	项	33	493.86
土地使用权	m ²	36,861.00	1,637.18
合计			4,201.87

本次委估的房地产是上海汽车销售有限公司以2012年6月30日为评估基准日，从上海利德木业有限公司转让取得，并在2012年10月办理房地产权证变更手续。本公司的房屋建筑物的情况如下（，无权证房屋建筑物12,947.04 m²）：

其中：1）有权证房屋建筑物12,122.34 m²

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	层数	建筑面积(m ²)	帐面净值	备注
1	008384 (10)	锯木车间房屋	混合2	1999.06	1	654.00	305,502.45	1、2在一起
2	8384	磨锯间房屋			1			
3	008384 (1)	老地板车间房屋	混合2	1999.06	1	1,094.00	511,023.36	
4	008384 (12)	配电间	混合2	1999.06	1	50.00	31,632.25	
5	008384 (5)	大炉间	混合2	1999.07	1	111.00	70,241.32	
6	008384 (2)	老门卫房屋	混合2	1997.03	1	48.00	19,272.37	
7	008384 (11)	厕所	混合2	1997.03	1	25.00	11,755.58	
8	008384 (4)	办公楼	混合2	1997.03	2	498.00	1,125,822.74	
9	008383 (4)	油漆房屋	钢混	2004.04	1	2,517.13	3,887,855.53	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号2F

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

10	008383 (5)	地板房屋	钢混	2004.04	1	1,450.91	1,704,857.27	
11	008383 (7)	综合楼 A	钢混	2004.04	2	843.78	858,482.87	
12	008383 (9)	新门卫	混合	2004.06	1	76.73	58,822.77	
13	008383 (8)	新厕所	混合	2004.06	1	26.22	15,619.20	
14	008383 (2)	油漆车间吸尘房(1)	混合	2004.06	1	55.66	32,026.53	已被拆了门窗
15	008383 (6)	地板车间吸尘房	混合	2004.06	1	94.33	72,292.54	
16	008383 (3)	配电房	混合	2004.06	1	70.49	54,022.37	
17	008383 (1)	4T 锅炉房	混合	2004.06	1	102.09	106,826.74	
18	008384 (3)	油漆新车间	混合	2005.1	2	624	616,367.95	
19	008384 (6)	浴室	混合	2006.12	2	144	145,805.70	
20	008384 (15)	厂房	混合	1998.01	1	2,924.00	1,245,291.42	
21	008384 (13)	仓库	混合	1998.01	2	561.00	202,642.88	
22	008384 (14)	吸尘房	混合	1998.01	1	123.00	61,671.58	
23	008384 (16)	门房	混合	1998.01	1	29.00	11,105.20	
		小计				12,122.34	11,148,940.60	

2) 无证房屋建筑物 12,947.04 m²

序号	建筑物名称	结构	建成年月	层数	建筑面积 (m ²)	帐面净值
1	吸尘房屋	混合	1999.06	1	66.60	38,530.97
2	水塔, 宿舍	混合	2004.04	2	50.32	35,550.78
3	新锯木车间	简易	2004.06	1	1,132.00	521,347.57
4	油漆车间吸尘房(2)	混合	2004.07	1	55.66	39,383.39
5	托盘车间彩钢棚	简易	2005.12	1	1251	785,355.06
6	原材料仓库大棚	简易	2005.05	1	3338	2,095,447.58
7	机修车间	混合	2006.12	1	281	176982.4234
8	厕所	混合	2005.1	1	25.58	14,008.86
9	机修车间	混合	2006.12	1	281	196,014.98
10	展示厅	混合	2007.09	1	170	167,491.75
11	新建原材料仓库	混合	2008.09	1	3512	3,707,945.56
12	配电间	混合	2005.1	1	69.38	49,031.00
13	泵房	混合	1998.01	1	11.50	5,479.64
14	厕所	混合	1998.01	1	123.00	50,600.39
15	吸尘房	混合	2004.09	1	32.00	16,718.12
16	选料车间彩钢棚	混合	2008.06	1	2,548.00	1,659,502.83
	小计				12,947.04	9,559,390.90

3) 构筑物主要是道路、围墙车棚等，具体明细如下：

序号	构筑物名称	结构	建成年月	长度	面积 (m ²)	帐面净值
1	凉棚彩钢顶	简易	2004.9		5,928.96	646,455.92
2	道路工程		1998.1		2,117.33	111,938.70
3	给水工程		1998.1	18,741.00		61,916.51
4	自行车棚	简易	2005.1		449	23,722.55



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号2F

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

5	围墙		2005.1		460	43,315.12
6	老厂区消防管道		1998.1	18,225.00		60,231.48
7	新装卸平台		2005.1		219.6	32,659.80
8	不锈钢宣传栏		2004.06		8.4	12,257.75
9	新厂区道路		2005.1		15275	1,291,986.72
10	新厂区排水系统		2005.1	97,723.00		484,296.78
11	新厂区围墙		2005.05		860	83,679.80
12	叉车棚	简易	2006.12		304	33,419.72
13	厂区道路堆场		2004.06		3203	349,246.77
14	全厂围墙,大门(旗杆门头)		2001.03		336	31,619.05
15	驳岸		2005.12	33.3		23,094.79
16	绿化		2001.03		484	16,024.28
17	室外道路		2001.03		98	6,484.05
18	高压设备基础		1998.01		1100	65,418.72
19	电力电缆		1998.01	7200		23,788.63
20	工业管道		1998.01	3369		189,218.70
21	全厂给水管道		1998.01	12815		42,356.97
22	全厂给水管道		1998.01	15689		51,839.38
23	400T冷压基础		2005.12		157.00	46,685.18
24	电力线		1998.01	20,962.00		76,189.68
25	设备基础		2005.12		104.00	33,502.32
26	水池		2005.12		45.60	19,113.50
27	围墙		2005.12		316.00	32,213.76
28	石池场地		2005.12		1,000.00	79,295.42
29	水泥场地		2005.12		3,145.00	270,166.11
30	下水道		2005.12	6,988.00		45,045.58
31	给水系统		2005.12	2,480.00		15,999.50
32	配电房设备		2005.01			383,043.13
33	配电房设备		2004.06			252,324.32
	小计			204,225.30	35,610.89	4,938,550.70

土地使用权情况如下：

权证编号	权利人	土地位置	用地性质	取得日期	开发程度	面积(m2)	账面净值	使用期限
沪房地青字(2012)第008383号	上海汽车销售服务有限公司	青浦区重固镇赵重路2279号	集体工业用地	2000.06	熟地	10,531.90	4,677,750.00	无期限
沪房地青字(2012)第008384号	上海汽车销售服务有限公司	青浦区重固镇大街25号	集体工业用地	1995.05	熟地	26,329.30	11,694,091.50	无期限
	小计					36,861.00	16,371,841.50	

评估基准日产权持有人的资产除前述已经披露事项外，无其他抵押、担保事项。

委估实物资产均处于空置状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日 2015 年 5 月 31。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、百联集团的董事会决议（沪百联集团董事会[2015]32 号）；

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）

2、《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；

3、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）

4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；

5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；



-
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
 - 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 8、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
 - 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
 - 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 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》（财企[2004]20 号）；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 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——工作底稿》（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、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 8、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 9、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 10、《资产评估准则——利用专家意见》（中评协[2012]244 号）；
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）。

（四）产权依据

- 1、产权持有人企业法人营业执照、组织机构代码证；
- 2、上海市房地产权证（沪房地青字（2012）第 008383 号、沪房地青字（2012）第 008384 号）；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、“最新资产评估常用数据与参数手册”；
- 2、上海市建筑工程预算定额（2000 年）；



-
- 3、上海市建筑工程费用定额（2000年）
 - 4、上海市建筑建材业市场管理总站颁布的上海市建设工程价格与指数；
 - 5、上海市人民政府文件（沪府发[2013]61号）；
 - 6、其他取价、参数和信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

各项资产评估方法简介：

（1）固定资产的评估

房屋建筑物、构筑物采用成本法评估，计算公式：

评估价值=评估原值×成新率

评估原值=工程造价+前期（专业）费用+管理费+资金成本+利润+税费

（2）无形资产的评估

本次评估的土地是集体土地使用权，无市场成交案例，采用成本逼近法进行评估，计算公式：

地价=土地取得成本+土地开发成本+利息+开发利润

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2015年6月15日开始评估前期准备工作，2016年6月20日正式进驻企业，开始评估工作，2015年6月21日完成现场工作，2015年7月7日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有人、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书



根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是部份资产，所涉及的评估范围为产权持有人的部分资产，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、产权所有者或产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对委估资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、产权持有人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、产权持有人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、产权持有人、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）特殊假设

- 1、假设评估的资产现有用途不变并继续使用，产权持有人保持持续经营状态；
- 2、产权持有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的；
- 3、假定产权持有人管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。产权持有人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；
- 4、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可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）一般假设

- 1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；
- 2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的；国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 3、本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4、涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2015 年 5 月 31 日，委估资产的评估值为 6,498.88 万元，具体情况



如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	单位	数量	账面净值	评估价值	增值率
固定资产	项	72	2,564.69	2,886.48	13%
其中：房屋建筑物	m ²	25,069.38	2,070.83	2,310.39	12%
构筑物	项	33	493.86	576.09	17%
土地使用权	m ²	36,861.00	1637.18	3,612.40	121%
合计			4,201.87	6,498.88	55%

(二) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日委估资产的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、委估建筑物中无权证的建筑物面积确定是根据委托方提供数据，评估人员进行现场复核无误后采用的。如办理房屋所有权证，则以房屋所有权证记载为准，并相应调整评估结果。

2、权证编号为沪房地青字（2012）第 008383 号产证上记载的竣工期日与实际竣工日期不同，本次评估按实际竣工日期进行考虑成新率的。

3、本评估项目为部分资产评估报告，未考虑可能存在的与委估对象相对应的负债情况。

4、本次委估的部分房屋建筑物是建在租赁青浦区重固镇郑店村的 50 亩地块上，



因租赁土地不在本次评估范围之内，特提请报告使用者关注。

5、由于评估目的实施日与评估基准日不同，委估资产在此期间可能会发生变化，从而对委估资产的价值产生影响。我们建议报告使用者应评估结果进行适当的调整。

6、企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托方及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本项评估对与部分资产价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和产权持有人的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对产权持有人提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经 委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

经国有资产监督管理部门备案（或核准）后，本评估报告书方可正式使用。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2015 年 5 月 31 至 2016 年 5 月 30 日）有效。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2015 年 7 月 14 日。

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

法定代表人：梅惠民

中国注册资产评估师：孙迅

中国注册资产评估师：陆雯萍

2015 年 7 月 14 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号2F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、百联集团董事会决议（沪百联集团董事会[2015]32 号）；
- 2、产权持有人的企业法人营业执照及组织机构代码证；
- 3、上海市房地产权证（沪房地青字（2012）第 008383 号、沪房地青字（2012）第 008384 号）；
- 4、委托方（产权持有人）的承诺函；
- 5、签字注册资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、资产评估业务约定书复印件。