

济南百联商业管理有限公司因股东股权转让行为 涉及的股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 1040 号

摘 要

一、委托人：百联集团有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：济南百联商业管理有限公司

四、经济行为：根据上海百联集团股份有限公司《关于收购济南百联商业管理有限公司 19%股权的请示》（沪百联股份投（2018）27 号）和百联集团有限公司《关于同意百联股份收购集团所持济南百联商业管理有限公司 19%股权的批复》（百联集团投资（2018）93 号），百联集团有限公司拟出让持有的济南百联商业管理有限公司 19%股权。

五、评估目的：股权转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为济南百联商业管理有限公司的股东全部权益，评估范围为济南百联商业管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等，资产负债表列示的经审计的账面净资产为 198,275,009.21 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2017 年 10 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，济南百联商业管理有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日资产总额账面价值为 329,885,434.21 元，评估价值为 334,514,696.80 元，增值率为 1.40%；负债总额账面价值为 131,610,425.00 元，评估价值为 131,610,425.00 元，无增减值；股东全部权益账面价值 198,275,009.21 元，评估价值为 202,904,271.80 元，增值率为 2.33%(股东全部权益价值评估值大写：贰亿零贰佰玖拾万零肆仟贰佰柒拾壹元捌角)。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

特别提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



济南百联商业管理有限公司因股东股权转让行为涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2018）第 1040 号

正 文

百联集团有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对百联集团有限公司拟转让持有的济南百联商业管理有限公司 19% 股权涉及的济南百联商业管理有限公司股东全部权益在 2017 年 10 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

委托人：百联集团有限公司

统一社会信用代码：91310000749599465B

公司类型：有限责任公司(国有独资)

住 所：上海市浦东新区张杨路 501 号 19 楼

注册资本：人民币 100000 万元

法定代表人：叶永明

经营范围：国有资产经营，资产重组，投资开发，国内贸易（除专项审批外），生产资料，企业管理，房地产开发。【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：2003 年 05 月 08 日至不约定期限。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：济南百联商业管理有限公司

公司类型：其他有限责任公司

住所：山东省济南市高新区科创路 999 号天马相城 4 区 3 号楼 101 室

注册资本：贰亿元整

法定代表人：董云波

统一社会信用代码：91370100MA3CPUWY3T

经营范围：商业管理；日用百货、五金产品、针纺织品、建筑装潢材料、办公用品、劳动防护用品、工艺品、家具、仪器仪表、汽车配件、非专控通信设备、电子产品、服装鞋帽、皮革制品、家居用品、体育用品、家用电器、金银饰品、珠宝、预包装食品、图书报刊及电子出版物（不含进口出版物）、音像制品（不含进口出版物）、汽车的销售；卷烟及雪茄烟的零售；商务信息咨询；自有房屋租赁；停车场管理；房地产开发；物业管理；商务服务。（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：2016 年 12 月 09 日至 2036 年 12 月 08 日。

1、股权结构及历史沿革

济南百联商业管理有限公司成立于 2016 年 12 月 09 日，由百联集团有限公司出资 3800 万元，占注册资本 19%；济南华昱置业有限公司出资 16200 万元，占注册资本 81%。上述出资于 2017 年实际到位。

至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

2、经营管理情况：

济南百联商业管理有限公司主要从事房地产开发业务，企业于 2016 年 12 月刚刚成立，正准备开发济南高新东区百联奥特莱斯项目，目前该项目已取得土地使用权，但尚未开工建设。土地使用权面积 166679.0 平方米，规划建设商业项目，主体建筑物性质为商业，规划建筑总面积 104577 平方米，建筑容积率 1.2，建筑密度 42.61%，绿地率 15.7%。

3、近一年及评估基准日资产负债、经营状况

近一年及含评估基准日资产、负债、所有者权益情况： 单位：万元

	2016 年 12 月 31 日	2017 年 10 月 31 日
资产总额		32,988.54
负债总额		13,161.04
所有者权益		19,827.50

近一年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入		0
利润总额		-172.50
净利润		-172.50

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2017）第 ZA23810 号）。

4、执行的主要会计政策

济南百联商业管理有限公司执行的主要会计政策：《企业会计准则—基本准则》。

公司经税务机关批准，适用的企业所得税税率为 25%，增值税 6%、城市建设维护税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、水利基金 0.5%。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人百联集团有限公司系被评估单位济南百联商业管理有限公司的股东，系本次经济行为的出让方。

6、办公地址

济南百联商业管理有限公司目前位于济南市高新区科创路 999 号 4 区 3 号楼 101 室，该办公场所系向济南华昱置业有限公司租赁，租赁期限自 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 7 月 31 日。

三、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海百联集团股份有限公司《关于收购济南百联商业管理有限公司 19% 股权的

请示》（沪百联股份投（2018）27号）和百联集团有限公司《关于同意百联股份收购集团所持济南百联商业管理有限公司19%股权的批复》（百联集团投资（2018）93号），本次评估目的是为满足百联集团有限公司拟转让持有的济南百联商业管理有限公司19%股权的需要，对济南百联商业管理有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是济南百联商业管理有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的济南百联商业管理有限公司的全部资产及负债，包括济南百联商业管理有限公司截至2017年10月31日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
流动资产	2,602,158.95
固定资产	265,288.63
在建工程	17,143,966.26
无形资产	309,874,020.37
资产合计	329,885,434.21
负债合计	131,610,425.00
净资产	198,275,009.21

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2017）第ZA23810号）。

主要资产状况：

1、在建工程

在建工程账面值17,143,966.26元，系济南市高新东区百联奥特莱斯项目的前期费用和土地摊销成本。评估人员进场日工程尚未开始建设。主要为资本化的财务费用、前期工程费和土地使用权的累计摊销。

2、无形资产

无形资产原始发生额 312,000,000.00 元，账面净值 309,874,020.37 元，为济南市高新区百联奥特莱斯项目的土地，证载用途为批发零售用地，土地使用权面积 166679.0 平方米，根据《不动产权证书》（鲁（2017）济南市不动产权第 0073330 号）确权。

根据企业提供的资料，上述资产无抵押、质押等其他权利限制情况。

五、价值类型和定义

本次评估的资产价值为在持续经营前提下的市场价值。

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。

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。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 10 月 31 日；

（二）百联集团有限公司为此次评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海百联集团股份有限公司《关于收购济南百联商业管理有限公司 19%股权的请示》（沪百联股份投（2018）27 号）

2、百联集团有限公司《关于同意百联股份收购集团所持济南百联商业管理有限公司 19%股权的批复》（百联集团投资（2018）93 号）

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）

2、《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 8 号）

- 3、《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）
- 4、《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）
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令）
- 6、《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）
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）
- 8、《关于转发国务院国资委<关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知>的通知》（沪国资委评估[2016]338 号）
- 9、《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）
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011 年中华人民共和国国务院令第 588 号）
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号）
- 13、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年中华人民共和国国务院第 55 号令）
- 14、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 45 号）

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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[2017]31 号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 号）
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）

- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 16、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、济南百联商业管理有限公司营业执照、章程
- 2、济南百联商业管理有限公司土地使用权证、车辆行驶证及设备购置凭证
- 3、有关产权转让合同
- 4、各类交易合同、工程合同及其他合同或协议

（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、各类价格信息网站
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、WIND 资讯信息
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 6、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2000 年中华人民共和国国务院令[2000]第 294 号）
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年中华人民共和国国务院令第 538 号）
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 50 号）
- 10、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）
- 11、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37 号）

- 12、《审计报告》（信会师报字（2017）第 ZA23810 号）
- 13、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 14、济南百联商业管理有限公司历史经营状况分析资料
- 15、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、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、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，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、企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。被评估单位目前主要从事开发济南高新东区百联奥特莱斯项目，目前项目尚未开始建设，相关建设成本及工期尚无法准确预计，建成后的招商等运营计划也尚未确定，故无法对未来经营情况进行合理预测，经分析评估专业人员认为本次企业价值评估不适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。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、价值类型等的相关要求，评估专业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）资产基础法的具体应用

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) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日的银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过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，评估专业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。由于暂未发现款项无法收回的情况，故按核实后的账面余额确认为评估值，并将坏账准备评估为零。

3) 对于其他流动资产，系待抵扣的增值税，本次以复核后的账面值确认为评估值。

(2) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

a. 运输车辆

运输车辆重置价值按同型或同类车辆的市场价格加计车辆购置税和其他相关费用确定。其计算公式如下：

重置价值=车辆购置价+车辆购置税+其他相关费用

其中，车辆购置税为车辆的市场价格（不含增值税）的10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

b. 电子设备

重置价值=购买价

由于被评估单位的为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价。

2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=使用年限法成新率×加权系数+技术观察法成新率×加权系数

其中：使用年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

(3) 关于在建工程的评估

由于在建工程尚未开始建设，账面成本均为前期费用，故经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

（4）关于无形资产——土地使用权的评估

根据委估土地性质，为出让商业用地，因此采用市场法和基准地价法分别进行评估。

A、市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件类似或使用价值相同的若干土地使用权交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件下委估土地使用权进行对照比较，并对交易实例土地使用权价格加以修正，从而确定委估土地使用权价格的方法。

市场比较法公式：委估土地使用权评估值=可比土地使用权交易价×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

计算公式为：委估地块熟地楼面价=基准地价（熟地楼面价）×年期修正系数×（1+期日修正系数）×（1+区域因素修正系数）×（1+个别因素修正系数）×容积率修正系数

（5）关于流动负债的评估

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。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

（一）接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》，

（二）前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员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、验证资料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，评估专业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核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，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，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

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有效价格为依据；

3. 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. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

5. 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，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 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、担保事宜对评估结论的影响，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；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、评估结论

运用资产基础法评估，济南百联商业管理有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日资产总额账面价值为 329,885,434.21 元，评估价值为 334,514,696.80 元，增值率为 1.40%；负债总额账面价值为 131,610,425.00 元，评估价值为 131,610,425.00 元，无增减值；股东全部权益账面价值 198,275,009.21 元，评估价值为 202,904,271.80 元，增值率为 2.33%（具体见下表）。

资产评估结论汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	260.22	260.33	0.11	0.04
固定资产	26.52	26.49	-0.03	-0.11
在建工程	1,714.40	1,122.28	-592.12	-34.54
无形资产	30,987.40	32,042.37	1,054.97	3.40
资产合计	32,988.54	33,451.47	462.93	1.40

流动负债	13,161.04	13,161.04		
负债合计	13,161.04	13,161.04		
股东全部权益	19,827.50	20,290.43	462.93	2.33

评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、评估结论与账面值比较增减原因分析

- (1) 其他应收款增值 2.04%，系将坏账准备评估为零所致。
- (2) 固定资产减值 0.11%，主要系设备的市场价格下降所致。
- (3) 在建工程减值 34.54%，主要系将其中土地使用权的累计摊销评估为零所致。
- (4) 无形资产增值 3.40%，系土地市场价格高于摊销后净值所致。

(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) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论的有效期为一年，即自 2017 年 10 月 31 日至 2018 年 10 月 30 日止。

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

十二、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

无。

(二) 济南百联商业管理有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的

评估专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、章程、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。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人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。

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

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、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。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（二）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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）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；

（四）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；

（五）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；

（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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价果；

（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；

（八）评估报告未经备案，评估结论不得被使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 4 月 17 日。

(本页无正文)



法定代表人: 孙磊



资产评估师: 陈映华





首席评估师: 沈丰



资产评估师: 黄磊





2018年4月17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

上海财瑞资产评估有限公司