

上海九百股份有限公司 拟处置闵行区沪青平公路479号底层商场 资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2013]第 371 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至2013年12月31日所表现的使用价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象及范围：上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权价值，建筑面积11,000.00平方米。

评估基准日：2013年12月31日

评估目的：因资产处置事宜而为委托方提供委估房地产使用权价值

价值类型：使用价值

评估方法：收益法

评估结论：经评估，委托评估的上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权价值为人民币1,955万元，大写人民币壹仟玖佰伍拾伍万元。

本报告之评估结果为委估房地产使用权价值，对相关交易税费未作考虑。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司



上海九百股份有限公司 拟处置闵行区沪青平公路479号底层商场 资产评估报告书

信资评报字[2013]第371号

上海九百股份有限公司:

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托,根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,本着客观、独立、公正、科学的态度,履行了必要的评估程序,采用了公认的资产评估方法——收益法及成本法,对上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权价值进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证,对委估资产截至2013年12月31日所表现的使用价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、资产占有方和其他评估报告使用者

委托方(即资产占有方):上海九百股份有限公司

住所:上海市愚园路300号6楼D室

注册资本:40,088.1981万人民币

法定代表人:龚祥荣

公司类型:股份有限公司(上市)

经营范围:百货,针纺织品,五金交电,文教用品,日用杂货,劳防用品,金银饰品(零售),汽车零配件,装潢材料,工艺美术品,摩托车,自有房屋租赁,进出口业务(按批文),洗涤服务,洗涤化工产品(除危险品),批发非实物方式:预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏),酒类批

发，实业投资，房地产开发经营，物业管理，附设分支机构，【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

营业期限：1993年12月21日至不约定期限

业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

因资产处置事宜而为委托方提供委估房地产使用权价值。

三、评估对象、范围及其基本情况

1、评估对象和范围：

本次资产评估的对象为上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权，建筑面积11,000.00平方米，房地产权证权证编号：沪房地闵字（2002）第031684号。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委托评估的资产均为正常使用中的资产。

2、委估资产基本情况：

委估房地产位于上海市闵行区沪青平公路479号，是上海九百股份有限公司的前身上海市第九百货商店股份有限公司与上海东风家具商业总公司合作联建的项目。该项目北临沪青平公路，东近航新路，南面为农村私房，西面为河道，地处闵行区七宝老街商业圈周围，兼毗邻虹桥机场，附

近又有万科城市花园等多个住宅街区，形成了良好的经济发展圈。

委估对象房地产权证编号：沪房地闵字（2002）第 031684 号，权利人为上海世贸家具装饰商厦，土地使用权来源为集体，用途为商业，宗地号为闵行区龙柏街道 23 街坊 8 丘，宗地面积 11,890.00 平方米，权证未记载土地使用权期限。

委估建筑物建于 1998 年，钢混结构，共 2 层，层高约 5 米。建筑物格局类似厂房，整体装修较简单，安装铝合金窗及钢窗，卷帘门，普通消防及照明设施。委估对象为建筑物底层，建筑面积 11,000 平方米，其中部分出租用作商场，租金为 200 万元/年，出租建筑面积 5,500 平方米，内部简易装修，地面为地砖，顶面为金属条隔栅，墙面为涂料；剩余部分为企业自用，建筑面积 5,500 平方米，内部简易装修，地面为地坪漆，顶面未作装饰，墙面为涂料。

根据现场勘查，委估对象一楼出租部分经营小商品，内部空间拥挤，管理较为混乱，存在较大消防隐患；且南面为农村私房，出入人员复杂，环境脏乱差；商场四周道路也缺乏管理和维护，路面、停车场等损坏情况严重。

根据九百股份提供的资料，目前房地产权证记载的权利人上海世贸家具装饰商厦为上海东风家具商业总公司出资设立的经济性质为集体的企业。根据联建合同，上海九百股份有限公司应在项目建成后，得到商场一层的产权与 29 年土地使用权（自 1997 年 10 月 1 日起至 2026 年 9 月 30 日止），建筑面积 11,000 平方米。但由于土地性质为集体，九百股份为非集体性质企业，因此产权无法过户。

根据律师出具的相关意见，九百股份与世贸家具有关房屋的权属约定存在法律上的瑕疵，且最终并未取得该房屋的合法登记权利，则在司法实践中，相关事实出资行为受法律保护的依据不足。该联建项目《合同书》亦可能被法院判决无效，则双方均需承担各自的责任。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的使用价值。

所谓使用价值是指将评估对象作为企业组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业的贡献的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2013年12月31日。

确定评估基准日的理由为：

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

(一)法规依据

- 1、中华人民共和国国务院1991年第91号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《房地产估价规范》；
- 7、其他有关法规和规定。

(二)评估准则依据

- 1、《资产评估准则 - 基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则 - 基本准则》;
- 3、《资产评估准则 - 评估报告》;
- 4、《资产评估准则 - 评估程序》;
- 5、《资产评估准则 - 业务约定书》;
- 6、《资产评估准则 - 工作底稿》;
- 7、《资产评估准则 - 不动产》;
- 8、《企业国有资产评估报告指南》;
- 9、《资产评估价值类型指导意见》;
- 10、财政部、中评协发布的其他有关资产评估指南和资产评估指导意见。

(三)行为依据

- 1、经济行为文件;
- 2、资产评估业务约定书。

(四)产权依据

- 1、企业法人营业执照;
- 2、房地产权证;
- 3、联建合同。

(五)取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录;
- 2、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次委估对象为上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权，根据目前客观情况，九百股份不拥有该房地产的完全合法产权，但拥有委估房地产实际使用和收益的权利，故选用收益法进行评估，同时根据联建合同约定的回购条款对委估房地产的使用权价值进行计算验证。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下：

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中：V—房地产总价，a—年纯收益，r—资本化率，n—收益年限

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第91号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2014年1月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于2014年1月上旬正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评报字（2013）第371号。

2、收集资料，由委托单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由委托评估单位提出了委估部分房地产的清单。

3、对委估资产进行清查核实

2014年1月14日本公司评估人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间为1天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。

按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

假定委估的资产在评估目的实现后，仍将在原使用地点，按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、本次委估资产涉及上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权（建筑面积11,000.00平方米）。根据联建合同，上海九百股份有限公司应在项目建成后，得到商场一层的产权与29年土地使用权（自1997年10月1日起至2026年9月30日止）。但由于土地性质为集体，九百股份为非集体性质企业，因此产权无法过户。根据律师出具的相关意见，九百股份与世贸家具有关房屋的权属约定存在法律上的瑕疵，且最终并未取得该房屋的合法登记权利，则在司法实践中，相关事实出资行为受法律保护的依据不足。我们本次设定联建合同的相关收益及回购条款有效的前提下，并考虑实际租金收入以及周边出租水平，对委估资产进行了评估测算得到本次评估报告结论。

十、评估结论

经评估，委托评估的上海市闵行区沪青平公路479号底层商场的房地产使用权价值为人民币1,955万元，大写人民币壹仟玖佰伍拾伍万元。

本报告之评估结果为委估房地产的使用权价值，对相关交易税费未作考虑。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的使用价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2014年12月30日止）。当基准日后委估资产状况或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的使用价值。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价值的影响。同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3、上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托方资产处置事宜提供委估房地产的使用权价值服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6、本评估公司未对委托方提供的营业执照、合同等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

7、除非另有说明，在评估委估资产时，我们未考虑该资产所欠负的抵押、担保（如果有的话），我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

8、本报告之评估结果为委估房地产的使用权价值，对相关交易税费未作考虑。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2014年3月6日。

法定代表人:

张美灵

首席评估师:

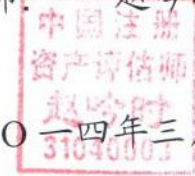


注册资产评估师:

顾向晖

注册资产评估师:

赵吟时



二〇一四年三月六日

联系地址: 上海市陆家嘴丰和路1号(港务大厦)7楼

邮政编码: 200120

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn