

上海友谊百货长宁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

共 1 册/第 1 册

卷号：沪财瑞评报（2016）1171 号



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托方为本次评估使用，使用权归委托方所有
未经委托方许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2016 年 10 月 12 日

评估报告目录

第一部分 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	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估过程	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
第四部分 附件	20

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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海友谊百货长宁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(2016)1171号

摘要

一、委托方：好美家装潢建材有限公司

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：上海友谊百货长宁有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2016年5月31日

六、评估对象及评估范围：评估对象为本次因股东股权转让行为涉及的上海友谊百货长宁有限公司股东全部权益，评估范围为上海友谊百货长宁有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为13,611,021.72元。此外，企业申报的账外无形资产-烟草专卖零售许可证纳入本次评估范围。

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，上海友谊百货长宁有限公司在评估基准日 2016 年 5 月 31 日股东全部权益价值的评估结论如下：

资产总额账面价值 14,157,695.28 元，评估值 14,385,386.29 元，评估增值 227,691.01 元，增值率 1.61 %；负债总额账面价值 546,673.56 元，评估值 546,673.56 元，无评估增减值；股东全部权益账面价值 13,611,021.72 元，评估值 13,838,712.73 元，评估增值 227,691.01 元，增值率 1.67%（股东全部权益价值评估值大写：人民币壹仟叁佰捌拾叁万捌仟柒佰壹拾贰元柒角叁分）。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、上海友谊百货长宁有限公司目前办公地点位于仙霞西路 88 号西郊百联购物中心 5 楼，办公场所由上海西郊百联购物中心有限公司无偿提供使用。截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，公司无编制员工，日常经营管理均由上海西郊百联购物中心有限公司员工兼职。

2、公司存货-库存商品中，有部分香烟是历年从烟草公司进货时搭配给企业的，最长的进货时间为 2011 年，这部分积压滞销商品香烟，较难销售，目前实行促销政策，买一送一，属于勉强销售商品。这部分商品共计 30 个香烟品种，数量为 9333 包，账面金额为 101,878.58 元，出于谨慎性原则，已全额计提存货跌价准备。本次按照市场价值进行评估。

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
SHANGHAI CAIRUI ASSETS EVALUATION CO., LTD.
2016 年 10 月 12 日

上海友谊百货长宁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（2016）1171 号

正文

好美家装潢建材有限公司：

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，对贵方拟股权转让行为涉及的上海友谊百货长宁有限公司股东全部权益在2016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、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：好美家装潢建材有限公司

类型：一人有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：水电路1015号

法定代表人：汪龙生

注册资本：人民币34500.0000万元整

成立日期：1998年04月14日

营业期限：1998年04月14日至2018年04月13日

统一社会信用代码：91310109630742113W

经营范围：销售建筑装潢材料，五金产品，工艺美术品（除金饰品），化工原料及产品（除危险品），家具，家用电器，炊事用具，文化体育用品，纺织品，日用百货，包装材料，陶瓷制品，花卉，劳防用品，办公用品，室内装潢，商务咨询，会务服务，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（除国家限定或禁止进出口的商品及技术），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易。【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】

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：上海友谊百货长宁有限公司

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市长宁区仙霞西路 88 号

法定代表人：郑小芸

注册资本：人民币 1000.0000 万元整

成立日期：2004 年 8 月 5 日

营业期限：2004 年 8 月 5 日至 2024 年 8 月 4 日

统一社会信用代码：9131010576558890XM

经营范围：销售日用百货，服装服饰，针纺织品，家用电器，办公用品，金银珠宝；零售卷烟、雪茄烟。

【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】

2、公司概况

上海友谊百货长宁有限公司成立于 2004 年 8 月，系由上海友谊百货有限公司和好美家装潢建材有限公司共同出资组建的有限责任公司，初始注册资金为人民币 300 万元，其中，上海友谊百货有限公司出资人民币 285 万元，占注册资本比例为 95%；好美家装潢建材有限公司共同出资人民币 15 万元，占注册资本比例为 5%。上述实收资本经上海上会会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（上会会师报字（2004）第 1068 号）验证。

2010 年 4 月，根据公司股东会决议及公司章程规定，公司增加注册资本人民币 700 万元，变更后的注册资本为人民币 1000 万元，其中，上海友谊百货有限公司出资人民币 950 万元，占注册资本比例为 95%；好美家装潢建材有限公司出资人民币 50 万元，占注册资本比例为 5%。上述实收资本经上海上会会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（上会会师报字（2010）第 1182 号）验证。

截至评估基准日 2016 年 5 月 31 日，以上出资情况未变。

3、公司主营业务情况及人员情况

上海友谊百货长宁有限公司成立于 2004 年 8 月，经营范围为销售日用百货、服装

装饰、针纺织品、家用电器、办公用品、金银珠宝，以及零售卷烟、雪茄烟等。

2012年底，根据集团管理的要求，公司将烟草销售业务以外的其他业务全部移交给上海西郊百联购物中心有限公司，并由其托管经营。目前公司的唯一业务为烟草销售。

公司目前办公地点位于仙霞西路88号西郊百联购物中心5楼，办公场所由上海西郊百联购物中心有限公司无偿提供使用。

截止评估基准日2016年5月31日，公司无编制员工，日常经营管理均由上海西郊百联购物中心有限公司员工兼职。

4、公司近两年及评估基准日资产、经营状况

近两年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年5月31日
资产总额	14,344,494.64	14,111,683.63	14,157,695.28
负债总额	908,122.38	543,902.24	546,673.56
所有者权益	13,436,372.26	13,567,781.39	13,611,021.72

近两年及评估基准日经营情况：

单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年1-5月
营业收入	2,413,612.82	1,821,203.49	420,379.07
营业利润	133,805.79	194,502.02	57,653.78
净利润	129,320.47	131,409.13	43,240.33

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2014年-2016年5月31日标准无保留意见《审计报告》(信会师报字(2016)第116264号)。

5、执行的会计政策及相关税率

上海友谊百货长宁有限公司执行财政部《企业会计准则》及其补充规定。

企业适用税率如下表：

税项	计税基础	税率
增值税	应税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%
城市维护建设税	应纳增值税	7%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%
企业所得税	应税所得额	25%

（三）委托方与被评估单位关系

委托方好美家装潢建材有限公司是被评估单位上海友谊百货长宁有限公司的股东，持有其 5% 股份，是本次经济行为的转让方。

（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。

根据百联集团有限公司《关于同意好美家转让友谊百货及长宁友谊百货股权的批复》（百联集团资产（2016）217 号）、上海友谊百货长宁有限公司股东会决议，本次评估目的是为满足上海友谊百货长宁有限公司股东股权转让行为的需要，对涉及上海友谊百货长宁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

本次资产评估对象是上海友谊百货长宁有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海友谊百货长宁有限公司的全部资产及负债，包括上海友谊百货长宁有限公司截止 2016 年 5 月 31 日经审计后的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其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	14,140,004.97
固定资产	17,690.31
无形资产	0.00
资产合计	14,157,695.28
流动负债	546,673.56
负债合计	546,673.56
净资产	13,611,021.72

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 2014 年-2016 年 5 月 31 日标准无保留意见《审计报告》（信会师报字（2016）第 116264 号）。

主要资产状况:

1、流动资产账面值 14,140,004.97 元, 占资产总额的 99.88%, 其中货币资金 10,504,230.10 元、应收账款 361,226.54 元、其他应收款 0.06 元、预付账款 27,063.84 元、存货 1,072,894.71 元、其他流动资产 2,174,589.72 元。

存货账面原值为 1,176,678.38 元, 计提存货跌价准备 103,783.67 元, 账面净值为 1,072,894.71 元, 为库存商品和在用周转材料。其中:

(1) 库存商品账面值 1,019,288.63 元, 其中账面原值 1,123,072.30 元, 计提存货跌价准备 103,783.67 元, 为中南海、中华、红双喜等各类烟草, 存放于公司位于西郊百联的柜台及仓库中。库存商品中多数商品为正常销售的商品; 另外有部分香烟账面原值为 101,878.58 元, 共计 30 个香烟品种, 数量为 9333 包, 这些香烟是历年从烟草公司进货时搭配给企业的, 最长的进货时间为 2011 年, 这部分积压滞销商品香烟, 较难销售。企业出于谨慎性原则, 已全额计提存货跌价准备。

(2) 在用周转材料账面值为 53,606.08 元, 主要为衣柜、保险箱、激光打印机等共 130 台/只, 存放于公司办公场所及店铺、仓库内。上述在用周转材料状况良好, 能正常使用。

2、固定资产设备账面原值 110,000.66 元, 账面净值 17,690.31 元, 无减值准备, 为电脑、网络交换机等电子设备共计 24 台, 存放于办公场所内。

根据企业提供的资料显示, 纳入评估范围的设备无抵押、质押及对外担保事宜。

上述设备均系正常使用中的设备。

3、企业拥有账面未记录的烟草专卖零售许可证资质, 许可证号: 310105200961, 有效期限: 2013 年 12 月 25 日至 2018 年 12 月 24 日。该资质作为无形资产纳入评估范围。

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 5 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是根据百联集团批复中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

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、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)
- 8、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)
- 9、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号)
- 10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号)

- 11、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 12、《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）
- 13、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 14、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、百联集团有限公司《关于同意好美家转让友谊百货及长宁友谊百货股权的批复》（百联集团资产（2016）217号）
- 2、上海友谊百货长宁有限公司股东会决议

（四）权属依据

- 1、上海友谊百货长宁有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、上海友谊百货长宁有限公司房屋租赁合同、烟草专卖零售许可证

（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、《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、WIND资讯系统
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 8、上海友谊百货长宁有限公司历史经营状况分析资料
- 9、上海友谊百货长宁有限公司未来经营情况预测资料
- 10、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、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，评估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。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。

上海友谊百货长宁有限公司主要业务为烟草销售，业务比较单一，盈利情况不佳，且公司无经营管理人员，所有经营业务均由西郊百联购物中心人员负责，导致公司近年来无相关人员费用的发生；公司的经营场所也由西郊百联购物中心无偿提供使用。由此可见，该公司的经营成本具有不完整性。综合考虑，评估人员认为本次企业价值评估不宜采用收益法。

3、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，合理评估企业表内及表外各项资产、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，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）资产基础法的具体应用

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，再扣减各项负债评估值之和，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) 评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额及其他货币资金以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) 对于应收款项和其他应收款，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。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货，包括库存商品和在用周转材料。评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。

对库存商品的评估采用市场法，公式：

评估值 = 市场价格 + 合理费用（运费、损耗、仓储费等）

在用周转材料的评估采用重置成本法，公式：

在用周转材料评估值 = 重置全价 × 成新率

在用周转材料重置全价 = 现行购置价格 + 合理费用（运杂费）

5) 对于其他流动资产，为增值税待抵扣进项税，评估人员通过查阅账簿及相关凭证等财务资料确定其真实性，并按照核实后的账面值确认为评估值。

（2）关于设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定：

电子类设备经查询相关专业网站等资料及市场调查询价,得到同类产品的市场价格,以此确定重置全价。

公司为增值税纳税企业,设备购置价可以抵扣增值税。

故重置全价=设备购置价/适用增值税税率+运杂费

2)成新率的确定:

评估人员根据国家有关的经济技术、财税等政策,通过现场查勘,对照相应设备的技术参数,掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状,以设备的经济使用年限作为确定成新率的基础,综合考虑该设备的实际使用情况和损耗,确定合理的成新率。

年限成新率 = (经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

(3) 关于无形资产-其他无形资产的评估

公司拥有账面未记录的烟草专卖零售许可证资质,许可证号: 310105200961,有效期限: 2013年12月25日至2018年12月24日。该资质作为无形资产纳入评估范围,并采用收益法进行评估。

评估值 = 未来收益期内各期收益的现值之和
= (年净收益 × 收益分成率) / (1+折现率)^{收益年限}

(4) 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7月8日,委托方启动评估项目,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5月31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

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组(以下简称评估小组),确定了该

项目负责人，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。

项目负责人针对本项目的特点，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》。

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7月12日至2016年7月15日。

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。根据资产清查评估明细表以及收集的资料，结合被评估单位的会计记录数据进行相关核对、询问和取证；对实物资产进行现场核实、勘察、调查与记录，并与资产管理人员沟通，获取使用与维护资料，了解资产的经营和管理情况；查阅资产的产权证明文件等相关资料；通过收集分析企业历史经营情况和未来经营方向以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查。

（四）评定估算、汇总阶段

2016年7月16日至2016年8月20日，基本完成了评估计算和初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，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，开始评定估算、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）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估企业内部审核制度，由总师室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，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估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. 被评估单位和委托方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。

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

经评估，上海友谊百货长宁有限公司在评估基准日 2016 年 5 月 31 日资产总额账面价值为 14,157,695.28 元，评估价值为 14,385,386.29 元，增值率 1.61%；负债总额账面价值为 546,673.56 元，评估价值为 546,673.56 元，无增减值；股东全部权益价值账面价值为 13,611,021.72 元，评估价值为 13,838,712.73 元，增值率 1.67%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面净值	评估值	增值额	增值率%
流动资产	1,414.00	1,426.54	12.54	0.89
固定资产	1.77	1.00	-0.77	-43.50
无形资产		11.00	11.00	
资产总计	1,415.77	1,438.54	22.77	1.61
流动负债	54.67	54.67		
负债总计	54.67	54.67		
股东全部权益	1,361.10	1,383.87	22.77	1.67

(二) 评估结果与账面值比较增减原因分析

- 1、银行存款评估增值 106,750.00 元，主要系定期存款利息导致评估增值；
- 2、存货评估增值 18,663.10 元，主要系由于存货按照市场价值评估以及存货跌价准备评估为零导致评估增值；
- 3、固定资产评估减值 7,722.09 元，主要系由于设备经济使用年限与会计折旧年限存在差异所致；
- 4、无形资产-烟草专卖零售许可证评估增值 110,000.00 元，主要系账面未反映的烟草专卖零售许可证纳入评估范围导致的增值。

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：

1、上海友谊百货长宁有限公司目前办公地点位于仙霞西路 88 号西郊百联购物中心 5 楼，办公场所由上海西郊百联购物中心有限公司无偿提供使用。截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，公司无编制员工，日常经营管理均由上海西郊百联购物中心有限公司员工兼职。

2、上海友谊百货长宁有限公司存货-库存商品中，有部分香烟是历年从烟草公司进货时搭配给企业的，最长的进货时间为 2011 年，这部分积压滞销商品香烟，较难销售，目前实行促销政策，买一送一，属于勉强销售商品。这部分商品共计 30 个香烟品种，数量为 9333 包，账面金额为 101,878.58 元，出于谨慎性原则，已全额计提存货跌价准备。本次按照市场价值进行评估。

(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) 由于本次评估系对股东全部权益发表意见, 故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(四) 上海友谊百货长宁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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下做出的, 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) 评估结论的使用有效期为一年, 自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 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 10 月 12 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



孙磊

资产评估师：孙咏梅



孙咏梅

首席评估师：沈丰

沈丰

资产评估师：陈悦



陈悦

2016年10月12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、百联集团有限公司《关于同意好美家转让友谊百货及长宁友谊百货股权的批复》(百联集团资产(2016)217号)
- 二、上海友谊百货长宁有限公司股东会决议
- 三、上海友谊百货长宁有限公司《关于资产评估情况公示结论的说明》
- 四、上海友谊百货长宁有限公司2014年度至评估基准日2016年5月31日审计报告
- 五、好美家装潢建材有限公司营业执照
- 六、上海友谊百货长宁有限公司营业执照、验资报告
- 七、上海友谊百货长宁有限公司烟草专卖零售许可证
- 八、好美家装潢建材有限公司承诺函
- 九、上海友谊百货长宁有限公司承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司和评估人员的承诺函
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十二、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十三、本项目评估人员资质证书
- 十四、资产评估业务约定书