

无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收
易商业大厦东方百业超市有限公司股权
评估报告

苏中资评报字（2015）第 1022 号



江苏中天资产评估事务所
JIANGSU ZHONGTIAN ASSETS APPRAISAL

无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购
无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权项目
评估报告

苏中资评报字（2015）第 1022 号

（第 1 册/共 1 册）



江苏中天资产评估事务所有限公司
二〇一五年五月二十四日

目录

注册评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者	5
三、评估目的	8
四、评估对象和范围	8
五、价值类型及其定	9
六、评估基准日	9
七、评估依据	9
八、评估方法	10
九、评估程序实施过程情况	13
十、评估假设	13
十一、评估结论	14
十二、特别事项说明	15
十三、评估报告使用限制	15
十四、评估报告日期	16
十五、签字盖章	17
附件	
一、委托方与被评估单位法人营业执照复印件；	
二、被评估单位 2014 年 12 月审计后会计报表复印件；	
三、主要权属证明资料；	
四、委托方和被评估单位承诺函、有关重大事项声明书；	
五、评估机构营业执照及资格证书；	
六、评估机构资格证书；	
七、注册资产评估师资格证书；	
八、业务约定书；	

注册资产评估师声明

- 1.评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2.注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事人没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3.评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。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。
- 4.评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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。
- 5.注册资产评估师及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6.注册资产评估师本人及其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 7.注册资产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，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对其评估对象可实现价格的保证。
- 8.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 9.注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10.评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购 无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权项目 评估报告

苏中资评报字(2015)第 1022 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受无锡商业大厦大东方股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法为评估方法,按照必要的评估程序,对无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权所涉及的无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估,现将评估报告内容摘要如下:

1.评估目的:

因无锡商业大厦大东方股份有限公司收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权的需要,需对无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益价值进行资产评估,为本次经济行为的实现提供价值参考。

2.评估对象与评估范围:

评估对象为:无锡商业大厦东方百业超市有限公司的部分股东权益。

评估范围为:无锡商业大厦东方百业超市有限公司的经审计后的全部资产及负债,包括:流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及流动负债、长期负债等。

3.评估基准日:2014 年 12 月 31 日。

4.评估方法与价值类型:

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法进行评估,评估的价值类型为市场价值。

5.评估结论:经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法进行评估后,得出的评估结论如下:

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日,无锡商业大厦东方百业超市有限公司经审计后的总资产价值 3,595.61 万元,总负债 844.92 万元,净资产 2,750.69 万元。

评估后的总资产价值 5,074.05 万元,总负债 844.92 万元,净资产为 4,229.13 万元,净资产增值 1,478.44 万元,增值率 53.75%。评估结论详见如下:

被评估单位：无锡商业大厦东方百业超市有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,350.35	3,352.34	1.99	0.06
2 非流动资产	245.26	1,721.71	1,476.45	601.99
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款	4.04	4.04		-
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	164.53	1,569.09	1,404.56	853.68
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	1.54	72.05	70.51	4,578.57
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	69.63	71.97	2.35	3.37
18 递延所得税资产	5.53	4.56	-0.96	-17.36
19 其他非流动资产				
20 资产总计	3,595.61	5,074.05	1,478.44	41.12
21 流动负债	771.61	771.61		-
22 非流动负债	73.31	73.31		-
23 负债合计	844.92	844.92	-	-
24 净资产（所有者权益）	2,750.69	4,229.13	1,478.44	53.75

小数点后保留两位小数。

6.本评估结论的使用有效期为自评估基准日起壹年内，即自 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7.特别事项说明：

①本次评估房地产所占用土地为国有划拨，评估时按照国有划拨用地转为出让商业用地所需补缴土地出让金扣减土地价值，并以能顺利办理土地出让手续继续使用为假设前提。该事项存在一定的不确定性，提请报告使用者注意。

②评估基准日无锡商业大厦东方百业超市有限公司租赁的物流中心房屋已进入拆迁程序，相关的拆迁补偿工作正在谈判中，本次评估未考虑拆迁补偿价值对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告全文，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。

无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购 无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权项目

评估报告

苏中资评报字(2015)第 1022 号

正 文

一、 绪言

无锡商业大厦大东方股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所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，采用资产基础法为评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权所涉及的无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估现将评估报告内容报告如下：

二、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方简介

公司名称：无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327）

注 册 号：320200000014707

住 所：江苏省无锡市中山路 343 号

法定代表人：高兵华

注册资本：52,171.1813 万元

实收资本：52,171.1813 万元

公司类型：股份有限公司（上市公司）

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）散装食品的零售；综合货运站（场）（仓储）普通货运；电子游戏，游艺娱乐服务。

一般经营项目：国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营）；金饰品的修理改制；家用电器的安装、维修；服装、眼镜的加工服务；商品包装；自有场地出租；经济信息咨询服务；利用本厦自身媒介设计、制作、发布国内广告；网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售；美容；停车场服务；黄金、珠宝销售；验光、配镜服务；摄影；钟表修理；卷烟、雪茄烟的零售。（涉及专项审批的经批准后方可经营）

无锡商业大厦大东方股份有限公司原名无锡商业大厦股份有限公司，前身为江苏无

锡商业大厦有限公司，是由江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡市商业实业有限公司、无锡市商业建设发展有限公司、无锡市商业对外贸易公司、无锡天鹏集团公司等五家企业法人共同出资 6500 万元人民币组建，于 1998 年 1 月 20 日成立。

1999 年 8 月，无锡商业大厦有限公司经股东会决议并经江苏省人民政府苏政复[1999]88 号文批准，依法整体变更为股份有限公司，公司名称无锡商业大厦股份有限公司。2001 年经临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]38 号文批准，于 2002 年 6 月 10 日首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）4000 万股，发行价格为每股 9.40 元。并于 2002 年 6 月 25 日在上海证券交易所挂牌交易，证券代码为 600327，证券简称大厦股份。2011 年 4 月 26 日，经上海证券交易所批准，证券简称变更为大东方，证券代码不变。

2、被评估单位简介

企业名称：无锡商业大厦东方百业超市有限公司

注册号：320200000012619

住 所：无锡市复兴路 107-14 层

法定代表：席国良

注册资本：1659.49 万元整

实收资本：1659.49 万元整

企业类型：有限责任公司

营业期限：2002 年 04 月 19 日至*****

无锡商业大厦东方百业超市有限公司原名无锡八佰伴商业大厦超市有限公司，系经江苏省人民政府批准，由无锡商业大厦大东方股份有限公司和（香港）八佰伴国际集团有限公司共同出资设立的企业，于 1995 年 6 月 15 日成立，投资总额 280 万美元，注册资本 200 万美元，经营期限为 30 年。

2002 年 4 月，根据江苏省无锡市中级人民法院民事判决书（1999）锡经初字第 155 号及江苏省无锡市中级人民法院民事裁定书（2001）锡执字第 038 号文，（香港）八佰伴国际集团有限公司将其持有的 60% 的股权依法转让给江苏无锡商业大厦集团有限公司以低偿其债务。江苏无锡商业大厦集团有限公司因作为控股股东已向无锡商业大厦大东方股份有限公司作出不予同业竞争的承诺，为严格履行承诺，经公司董事会决定，将其所持有的股权依法转让给原经营者自然人张继福。上述股权变更后，无锡八佰伴商业大厦超市有限公司名称变更为无锡商业大厦超市有限公司，类型变更为内资有限责任公司，股东变更为无锡商业大厦大东方股份有限公司和自然人张继福，企业法人营业执照注册号为 320200000012619。上述出资已经无锡公证会计师事务所有限公司审验并出具

文号为苏公 W[2002]B040 号验资报告，并已办理相关工商变更登记。

2003 年 3 月，自然人张继福将其所持有的无锡商业大厦超市有限公司 20%的股权共 332.0324 万股，转让给无锡商业大厦大东方股份有限公司。股权转让后，无锡商业大厦大东方股份有限公司出资 995.7636 万元，占注册资本的 60%；自然人张继福出资 663.7312 万元，占注册资本的 40%。

无锡商业大厦东方百业超市有限公司经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的零售；经济信息咨询服务（不含国家限制禁止类项目）；农副产品采购（不含国家专营及限制、禁止采购的产品）；医疗器械（许可经营项目除外）的销售；房屋租赁；道路普通货物运输；（以下限分支机构经营）肉蛋、水产品、净菜、百货、服装、针纺织品、日用杂货、五金、家用电器、化工产品（不含危险化学品）、电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接收设施及发射装置）、卷烟（含雪茄烟）的零售（凭有效许可证经营）；烟花爆竹、书报刊、音像制品的零售。（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）

2012 年度、2013 年度以及 2014 年度的资产、负债、损益情况如下表：金额单位：万元

名称	2012 年度	2013 年度	2014 年度
流动资产	3,449.82	3,473.04	3,350.35
长期应收款			4.04
固定资产	184.78	201.17	164.53
无形资产	4.37	2.37	1.54
长期待摊费用	13.03	92.10	69.63
递延所得税资产	3.72	3.79	5.53
资产总额	3,655.72	3,772.48	3,595.61
负债总额	1,207.43	1,178.57	844.92
净资产	2,448.29	2,593.91	2,750.69
营业收入	8,350.77	7,941.84	7,216.43
营业利润	212.30	187.40	217.79
利润总额	211.44	194.16	210.67

名称	2012 年度	2013 年度	2014 年度
净利润	157.88	145.62	156.77

上表中 2012 年度、2013 年度和 2014 年 12 月的财务数据摘录自江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的文号分别为苏公 W[2013]A639 号、苏公 W[2014]A711 号和苏公 W[2015]A683 号无保留意见《审计报告》。

（三）业务约定书约定的其他报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括经济行为相关当事方、国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用者。

三、评估目的

因无锡商业大厦大东方股份有限公司收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权的需要，需对无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益价值进行资产评估，为本次经济行为的实现提供价值参考。

四、评估对象和范围

评估对象为：无锡商业大厦东方百业超市有限公司的部分股东权益。

评估范围为：无锡商业大厦东方百业超市有限公司的经审计后的全部资产及负债，包括：流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及流动负债、长期负债等。

具体内容如下：

金额单位：人民币万元

名称	2014 年 12 月
流动资产	3,350.35
长期应收款	4.04
固定资产	164.53
无形资产	1.54
长期待摊费用	69.63
递延所得税资产	5.53
资产总额	3,595.61
负债总额	844.92

名称	2014 年 12 月
净资产	2,750.69

以上评估对象和评估范围与委托评估时确立的资产范围一致，已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由无锡商业大厦东方百业超市有限公司申报。

五、价值类型及其定义

1.价值类型：市场价值。

2.定义：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交易的价值估计数额。

六、评估基准日

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，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。

七、评估依据

(一)经济行为依据

业务约定书

(二)法律法规依据

《中华人民共和国公司法》及相关法律、法规。

(三)评估准则依据

1.财政部财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》；《资产评估职业道德准则—基本准则》；

2.中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》；《资产评估准则—评估程序》等准则；

3.中国注册会计师协会《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.中评协[2011]227 号《关于印发<资产评估准则——企业价值>的通知》;

5.中评协(2012) 248 号《资产评估职业道德准则——独立性》

(四)权属依据

1.房屋所有权证

2.国有土地使用权证

3.车辆行驶证

(五)取价依据

《资产评估常用数据手册》

无锡市城镇土地级别基准地价表(更新)

无锡市建设工程材料信息价(2014 年 12 月)

《2014 年机电产品报价手册》

部分专业生产厂和经营性主渠道的近期报价资料、有关生产厂商咨询价

网络报价资料

设备购置发票或合同

现场勘察收集的资料

八、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业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。

评估人员根据本次评估目的、资料的可收集性等方面判断以上方法在本次评估中的适用性。

由于国内淘宝、京东网络销售的红红火火,今年以来实体商业零售受到极大冲击,未来市场的销售难以客观把握,无法对未来的收益进行客观预测,因此无法进行收益法评估;同时公开交易市场上很难找到与无锡商业大厦东方百业超市有限公司同行业、同类业务以及类似经营规模并具有相同获利能力和发展潜力的企业及其股权交易案例,因此不适宜采用市场法进行评估。根据资料的可获得情况和未来收益、风险的可预测和可

判断性以及可操作性，我们认为采用资产基础法对进行评估较为合适。

资产基础法进行评估的具体方法为：

1.货币资金，包括：现金、银行存款，通过对现金清查盘点、银行询证等程序进行现金、银行存款和其他货币资金的核实，按核实无误的账面值作为评估值；

2.应收账款、预付账款、其他应收款的评估，在评估核实的基础上，根据每笔款项可收回的价值确定评估值，坏账准备评估为零。

3.存货的评估，存货为原材料和库存商品。

原材料为包装物及易耗品，包装物周转较快，无积压、损毁现象，评估时按照清查后核实的账面值作为评估值；易耗品中的旧工作服和旧报表，已不再使用，本次评估报废评估为零，其余易耗品按照清查后核实的账面值作为评估值。

库存商品：库存商品为各类代销的商品，经营中是售后结算货款，故本次评估按照清查后核实的账面值作为评估值。

4.其他流动资产

其他流动资产为待抵扣增值税金。评估人员检查了相关纳税申报表及纳税凭证，未见异常，评估时按照清查后账面值作为评估值。

5.长期应收款

为租用无锡商业大厦集团有限公司东方广场的租赁保证金。评估人员检查了相关合同及凭证，未见异常，评估时按照清查后账面值作为评估值。

6.固定资产的评估

房屋建筑物评估：

本次评估的房地产为无锡商业大厦东方百业超市有限公司拥有的无锡市上马墩路142号的房地产，所占土地为国有划拨商业用地。

根据本次评估的目的以及委估房地产的特点和性质，本次评估采用收益法评估取得该房地产在评估基准日的市场价值，然后扣减划拨土地转为出让土地的土地出让金价值确定评估价值。

收益法是指运用适当的折现率，将评估对象未来各期的客观纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象价格的一种评估方法。

采用的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

p-----评估价值；

a_i-----第i年纯收益；

r-----折现率；

n-----收益年限；

土地价值则采用基准地价修正法求得，根据《市政府关于深化土地使用制度促进城市化进程的意见》（锡政发[2003]176号）文件相关规定，国有划拨土地使用权变成国有出让土地使用权，补交的土地出让金不低于评估价的50%，本次评估按最低补交额得到国有划拨土地的价值。

设备评估：

本次评估的设备共计395台（套），其中机器设备5台（套），车辆7辆，电子设备383台（套）。

根据本项目评估目的和设备使用状况，企业进行股权转让后，生产和经营管理方式无重大改变，因此采用成本法予以评估，基本公式如下：

评估值=评估原值×成新率

式中：评估原值是指在现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下设备所需的全部费用，不包含增值税。

成新率=设备尚可使用年限÷（设备尚可使用年限+设备已使用年限）×100%

7.无形资产—其他无形资产的评估

本次评估的无形资产--其他无形资产包括软件15项，商标1项。

本次评估根据评估基准日重置成本评估价值。

8.长期待摊费用的评估

本次评估的长期待摊费用共2笔，一笔为2010年12月对所租赁场所山北门店进行局部翻新装饰所发生的费用；另一笔为2013年5月对自营的上马墩门店进行重新装饰所发生的费用。

根据本次评估的目的以及委估物的内容和性质，采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种估价方法。

计算公式：评估净值=评估原值×成新率

9.递延所得税资产的评估

递延所得税资产：评估人员了解了递延所得税资产核算的内容、差异产生的原因、形成过程后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

10.负债：各类负债在清查核实的基础上，按评估基准日后实际承担的债务金额作为评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

自我公司接受本评估项目后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，具体评估过程主要包括：

1.接受委托：项目洽谈并了解项目基本情况，在对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后决定接受项目委托，签订业务约定书，确定评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估计划。

2.现场调查及收集评估资料：主要过程为：了解企业经营状况和委估资产的历史及现状，指导被评估企业清查资产，并根据清查结果，辅导企业填报资产评估申报表。同时协助企业收集整理相关资料，将资产评估申报表与企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证。

3.评定估算：采用资产基础法评估时根据评估申报表的内容，进行现场勘察与核实，对资产状况进行检查、记录，并与资产管理和使用人员进行交谈，了解资产使用、维护、管理状况，查阅审核委估资产的设备购置发票合同等资料，根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定各类资产的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产和负债进行评估测算。

4.评估汇总：对各类资产的初步评估结果进行汇总，对评估结论进行分析、调整，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，按评估机构内部质量控制制度进行内部复核、修改和完善。

5.编制和提交评估报告：在制作、校对和完善评估报告后，与委托方及委托方许可的相关当事方取得一致意见后，向委托方签发提交评估报告。

6.工作底稿归档：向委托方提交评估报告后，按法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起形成评估档案。

十、评估假设

(一)前提

- 1.无锡商业大厦东方百业超市有限公司在未来年度内持续经营。
- 2.本次评估设定纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用强度、使用方式持续使用。

(二)基本假设

- 1.国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方

所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.国家和地方政府与公司相关的产业政策不会发生重大不可预期的变化，未考虑不可抗力因素和国家尚未出台的相关政策对企业经营管理的影响。

3.有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性费用等不发生重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(三)具体假设

1.委托方和被评估企业提供的相关资料是真实、合法、完整的。

2.无锡商业大厦东方百业超市有限公司生产的产品在未来年度可以持续市场销售，并能获取相应的收益。

3.根据资产评估的相关要求，以上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，评估人员及机构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。

4.本次评估房地产所占用土地为国有划拨，评估时按照国有划拨用地转为出让商业用地所需补缴土地出让金扣减土地价值，并以能顺利办理土地出让手续继续使用为假设前提；

十一、 评估结论

评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法进行评估后，得出的评估结论如下：

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，无锡商业大厦东方百业超市有限公司经审计后的总资产价值 3,595.61 万元，总负债 844.92 万元，净资产 2,750.69 万元。

评估后的总资产价值 5,074.05 万元，总负债为 844.92 万元，净资产为 4,229.13 万元，净资产增值 1,478.44 万元，增值率 53.75 %。评估结论详见如下：

被评估单位：无锡商业大厦东方百业超市有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,350.35	3,352.34	1.99	0.06
2	非流动资产	245.26	1,721.71	1,476.45	601.99
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款	4.04	4.04		-
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				

8	固定资产	164.53	1,569.09	1,404.56	853.68
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1.54	72.05	70.51	4,578.57
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用	69.63	71.97	2.35	3.37
18	递延所得税资产	5.53	4.56	-0.96	-17.36
19	其他非流动资产				
20	资产总计	3,595.61	5,074.05	1,478.44	41.12
21	流动负债	771.61	771.61		-
22	非流动负债	73.31	73.31		-
23	负债合计	844.92	844.92	-	-
24	净资产（所有者权益）	2,750.69	4,229.13	1,478.44	53.75

小数点后保留两位小数。

十二、 特别事项说明

①本次评估房地产所占用地为国有划拨，评估时按照国有划拨用地转为出让商业用地所需补缴土地出让金扣减土地价值，并以能顺利办理土地出让手续继续使用为假设前提。该事项存在一定的不确定性，提请报告使用者注意；

②评估基准日无锡商业大厦东方百业超市有限公司租赁的物流中心房屋已进入拆迁程序，相关的拆迁补偿工作正在谈判中，本次评估未考虑拆迁补偿价值对评估结论的影响。

十三、 评估报告使用限制说明

- 1.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3.未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。
- 4.本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本评估报告使用有效期自 2014 年 12 月 31 日至 2015 年 12 月 30 日止。

十四、 评估报告日

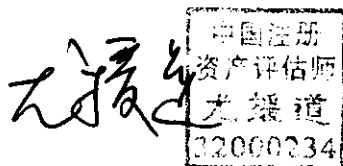
评估报告日：二〇一五年五月二十四日。

(此页无正文)

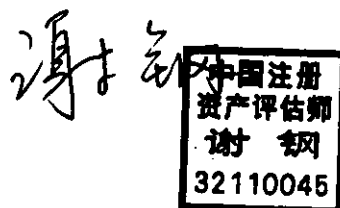
评估机构法定代表人:



中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



江苏中天资产评估事务所有限公司



二〇一五年五月二十四日



营业执照

(副本)

编号 320200000201503020042

注册号 320200000014707 (2/2)

名称 无锡商业大厦太东方股份有限公司

类型 股份有限公司

住所 无锡市中山路343号

法定代表人 高兵华

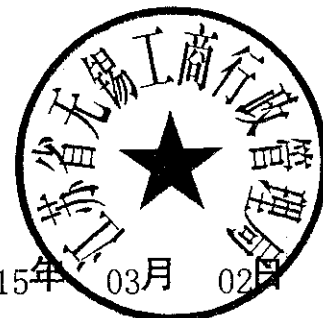
注册资本 52171.1813万元整

成立日期 1998年01月20日

营业期限 1998年01月20日至*****

经营范围 预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉），散装食品的零售；综合货运站（场）（仓储），普通货运；国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营）；金饰品的修理改制；家用电器的安装、维修；服装、眼镜的加工服务；商品包装；自有场地出租；经济信息咨询服务；利用本厦自身媒介设计、制作、发布国内广告；网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售；美容；停车场服务；黄金、珠宝销售；验光、配镜服务；摄影；钟表修理；卷烟、雪茄烟的零售（凭有效许可证经营）；以下限分支机构经营：电子游戏，游艺娱乐服务。（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）

登记机关





营业执照

(副本)

编号 320200000201411070075

注册号 320200000012619 (1/1)

名称 无锡商业大厦东方百业超市有限公司

类型 有限责任公司

住所 无锡市复兴路107-14层

法定代表人 席国良

注册资本 1659.49万元整

成立日期 2002年04月19日

营业期限 2002年04月19日至*****

经营范围 预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)的零售;经济信息咨询
服务(不含国家限制禁止类项目);农副产品采购(不含国家专营及限制、禁
止采购的产品);医疗器械(许可经营项目除外)的销售;房屋租赁;道路普
通货物运输;(以下限分支机构经营)肉蛋、水产品、净菜、百货、服装、针
纺织品、日用杂货、五金、家用电器、化工产品(不含危险化学品)、
电子产品、通讯及广播电视设备(不含卫星电视广播地面接收设施及发射装
置)、卷烟(含雪茄烟)的零售(凭有效许可证经营);烟花爆竹、书报刊、
音像制品的零售。(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)



登记机关



资产负债表

2014年12月31日

会企01表

编制单位：无锡商业大厦东方百业超市有限公司

金额单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	期初余额	负债及股东权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	5-1	21,187,886.57	13,258,599.41	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	5-2	1,494,711.31	1,971,996.02	应付账款	5-12	6,342,376.77	9,598,738.33
预付款项	5-3	3,028,737.06	3,056,387.40	预收款项	5-13	518,603.19	427,712.90
应收利息				应付职工薪酬	5-14	156,525.11	178,874.11
应收股利				应交税费	5-15	426,392.52	14,628.63
其他应收款	5-4	1,239,193.58	6,308,762.20	应付利息			
存货	5-5	6,550,419.83	10,134,676.11	应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	5-16	272,191.89	1,565,706.16
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	5-6	2,506.38		一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		33,503,454.73	34,730,421.14	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		7,716,089.48	11,785,660.13
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款	5-7	40,391.00		应付债券			
长期股权投资				长期应付款	5-17	733,100.00	
投资性房产				专项应付款			
固定资产	5-8	1,645,308.63	2,011,701.02	预计负债			
在建工程				递延收益			
工程物资				递延所得税负债			
固定资产清理				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		733,100.00	
油气资产				负 债 合 计		8,449,189.48	11,785,660.13
无形资产	5-9	15,392.68	23,744.68	所有者权益（或股东权益）：			
开发支出				实收资本（或股本）	5-18	16,594,948.00	16,594,948.00
商誉				资本公积	5-19	38,664.00	38,664.00
长期待摊费用	5-10	696,257.08	921,034.36	减：库存股			
递延所得税资产	5-11	55,250.16	37,883.92	其他综合收益			
其他非流动资产				专项储备			
				盈余公积	5-20	6,248,554.63	6,091,780.65
				未分配利润	5-21	4,624,698.17	3,213,732.34
非流动资产合计		2,452,599.55	2,994,363.98	所有者权益（或股东权益）合计		27,506,864.80	25,939,124.99
资产总计		35,956,054.28	37,724,785.12	负债和所有者权益（或股东权益）合计		35,956,054.28	37,724,785.12

后附财务报表附注为本报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2014年度

会企02表

编制单位：无锡商业大厦东方百业超市有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	5-22	72,164,342.61	79,418,440.17
减：营业成本	5-22	56,509,087.75	62,405,473.29
营业税金及附加	5-23	294,044.58	417,816.71
销售费用	5-24	4,436,865.19	4,970,608.68
管理费用	5-25	9,208,097.94	10,156,167.31
财务费用	5-26	-481,220.74	-408,447.73
资产减值损失	5-27	19,540.20	2,785.91
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,177,927.69	1,874,036.00
加：营业外收入	5-28		94,059.13
其中：非流动资产处置利得	5-28		
减：营业外支出	5-29	71,201.97	26,479.65
其中：非流动资产处置损失	5-29	61,201.97	23,282.48
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		2,106,725.72	1,941,615.48
减：所得税费用	5-30	538,985.91	485,384.76
四、净利润（亏损以“-”号填列）		1,567,739.81	1,456,230.72
五、其他综合收益的税后净额：			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		1,567,739.81	1,456,230.72
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

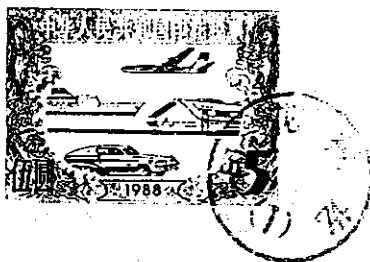
后附财务报表附注为本报表的组成部分

法定代表人：

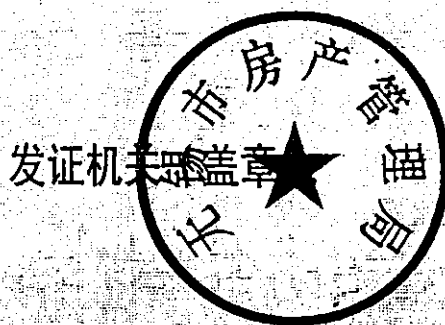
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

锡 房权证 崇安 字第 10038249 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



[illegible]

附

记

转移登记 买卖

填发单位 (盖章):

填发日期: 2003 年 3 月 10 日

房 地 产 平 面 图

图 幅 号: _____



1427

套内建筑面积(㎡)		斜面结构层高(高度)2.2米以上面积(㎡)	
共有分摊面积(㎡)		斜面结构层高(高度)2.2米以下面积(㎡)	
比例尺	1:500	测量单位:	无锡市曦晨测绘有限公司

通字 国用 (2003) 字第 181 号

中华人民共和国 国有土地使用证



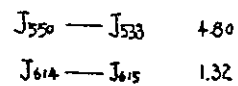
Nº 014420081

土地使用者	元福商业大厦超市有限公司		
座 落	上马墩路142号		
地 号	1-07-07-012-1	图 号	45.6-80.0-7.10.16
用 途	商业	土地等级	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积		300.0 m ²	
其中共用分摊面积		300.0 m ²	
填			
证机关			

记 事 容	
日期	内 容
2003.4.11	该土地使用权未经批准不得转让。

宗 地 图

北

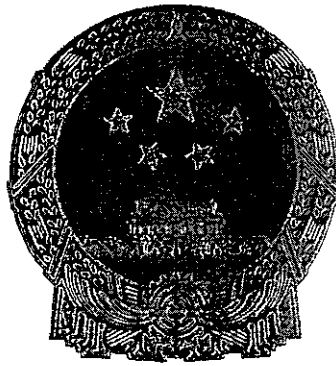


1-2000



ZC1778225

第 1778225 号



商标注册证

一口香

核定使用商品(第 29 类)

非活家禽；海蜇皮；酱菜；精制坚果仁；肉；食用油；速冻方便菜肴；鱼（非活的）；鱼制食品；腌制蔬菜；（商品截止）

注册人 无锡八佰伴商业大厦超市有限公司

注册地址 江苏省无锡市崇宁路崇宁弄 6 号

注册有效期限 自公元 2002 年 05 月 28 日至 2012 年 05 月 27 日止

局长签发

安青虎





BG201234137ZM

注册商标变更证明

兹核准第 1778225 号商标变更注册人名义、地址。

变更后注册人名义： 无锡商业大厦东方百业超市有限公司

变更后注册人地址： 江苏省无锡市崇安区解放东路 837 号



- 注：1.本证明应与《商标注册证》一并使用。
2.本证明变更后注册人名义为多个时，第一人为代表人。



核准续展注册证明

兹核准第 1778225 号商标续展注册，续展注册有效期自 2012 年 5 月 28 日至 2022 年 5 月 27 日。



注：本证明应与《商标注册证》一并使用。



BG2012341382M

注册商标变更证明

兹核准第 1778225 号商标变更注册人名义、地址。

变更后注册人名义： 无锡商业大厦超市有限公司

变更后注册人地址： 江苏省无锡市解放东路 785 号



注：1.本证明应与《商标注册证》一并使用。
2.本证明变更后注册人名义为多个时，第一人为代表人。

委托方承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因我公司拟收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权的需要，需对拟收购的无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益价值在评估基准日2014年12月31日的市场价值进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2.纳入资产评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

无锡商业大厦大东方股份有限公司

法定代表人或授权人（签章）

2015年5月18日

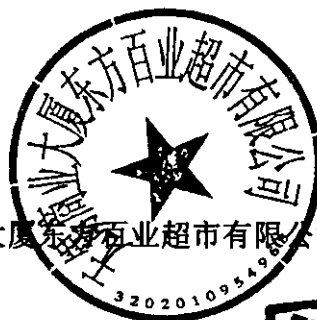


被评估单位承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购我公司部分股权的需要，需对拟收购的我公司股东全部权益价值在评估基准日2014年12月31日的市场价值进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2.我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实；
- 4.纳入资产评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5.纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8.我方所提供的资产评估情况公示资料真实。



无锡商业大厦大东方超市有限公司

法定代表人或授权人（签章）



2015年5月18日

有关重大事项声明书

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购我公司部分股权的需要，需对拟收购的我公司股东全部权益价值在评估基准日2014年12月31日的市场价值进行资产评估。我公司在申报提供的评估资料及其他附列资料真实、合法的基础上，就下列事项特予以说明如下：

1、为外单位提供借（贷）款担保的资产有：

评估基准日无为外单位提供借（贷）款担保的资产。

2、已用作抵押的资产有：

评估基准日无已用作抵押的资产。

3、目前正处于诉讼而尚未结案阶段所涉及的资产（或债项）有：

评估基准日无正处于诉讼而尚未结案阶段所涉及的资产（或债项）。

4、其他必须向评估机构声明的事项：

①本次评估范围中本公司拥有的无锡市上马墩路142号的房产所占土地为国有划拨商业用地。

②评估基准日本公司租赁的物流中心房屋已进入拆迁程序，相关的拆迁补偿工作正在谈判之中。

无锡商业大厦东方百业超市有限公司

法定代表人或授权人（签章）

2015年5月18日





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 32020077

批准文号: 苏国资评函[1999]9号

发证机关: 省国有资产



机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
法定代表人	何宜华
营业执照号码	3204001104050
评估资产范围: 固定资产、流动资产、无形资产、其他资产、国有土地使用权价值、国有房产价值评估	
年检情况:	



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏

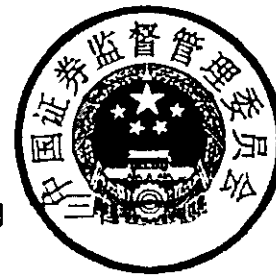
中天资产评估事务所有限公司

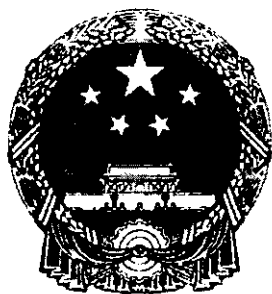
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0250043002

序列号：000062

发证时间：





营业执照

(副本)

编号 320402000201408070152

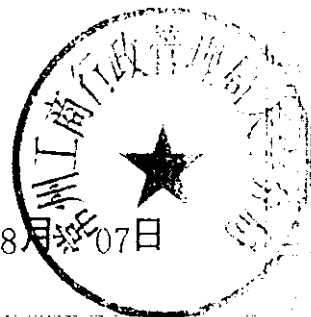
注册号 320402000058406 (1/1)

名称 江苏中天资产评估事务所有限公司
类型 有限责任公司
住所 常州市天宁区博爱路72号
法定代表人 何宜华
注册资本 300万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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)



登记机关

2014年 08月 07日





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32000234

姓名: 尤援道

性别: 男

身份证号: 320203640717187

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限公司无锡分所

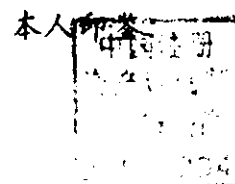
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 1998年7月10日

本人签名:

尤援道

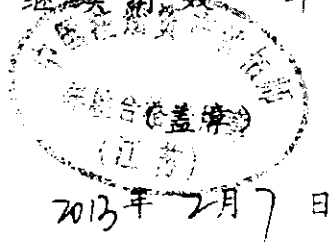


检验登记

本证经检验
继续有效一年

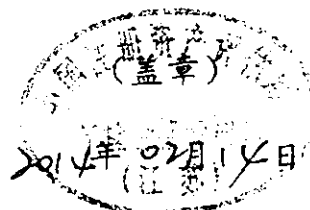


本证经检验
继续有效一年

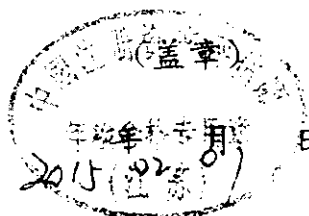


检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年





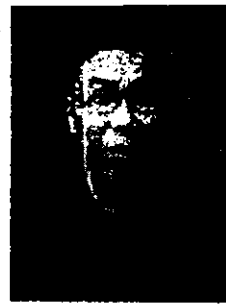
中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32110045

姓名: 谢钢

性别: 男



身份证号: 320211196602254411

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限
公司无锡分所

批准机关: 中国资产评估协会

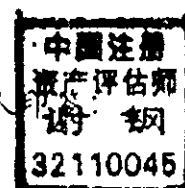
发证日期: 2011年11月15日

初次注册时间: 2011年11月17日

本人签名:

谢钢

本人印



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2013年2月7日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014年2月14日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015年2月9日



业务约定书

(甲方) 委托方名称: 无锡商业大厦大东方股份有限公司

(乙方) 评估机构: 江苏中天资产评估事务所有限公司

因无锡商业大厦大东方股份有限公司收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权的需要, 需对无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益价值进行资产评估, 经协商, 双方同意签订本业务约定书, 约定该项评估业务双方的权利和义务、违约责任和其他有关事项等。

一、评估目的

因无锡商业大厦大东方股份有限公司收购无锡商业大厦东方百业超市有限公司股权的需要, 需对无锡商业大厦东方百业超市有限公司股东全部权益价值进行资产评估, 为本次经济行为的实现提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为: 无锡商业大厦东方百业超市有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为: 无锡商业大厦东方百业超市有限公司的经审计后的全部资产及负债, 包括: 流动资产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及流动负债、长期负债等。

三、评估基准日: 2014 年 12 月 31 日。

四、评估报告使用者

评估报告使用者为委托方、经济行为有关当事方, 国家法律、法规明确规定的其他评估报告使用者。

五、评估报告提交期限和方式

甲方负责向乙方提供资产评估申报表及相关文件、权属证明, 以及相应的资料; 乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后, 在 15 天内完成委托的评估工作, 并向甲方当面提交书面正式《评估报告》。若因不可抗力等因素需延长评估工作完成时间, 甲、乙双方可另行协商。

六、评估服务费总额、支付时间和方式

经双方协商, 确定评估服务费为人民币捌万元整 (不包含评估过程中可能发生的差旅、食宿等费用), 业务约定书签订时甲方预付评估服务费全额的 50%, 乙方提交《评估报告》时甲方付清剩余的 50%。

七、委托方的权利和义务

1. 委托方按约定的时间取得《评估报告》。
2. 按约定的日期负责落实为评估机构提供与评估相关的资料、文件。负责落实提供评估现场工作场所、交通、食宿的方便, 并给予良好的工作配合。
3. 委托方应负责注册资产评估师与相关当事方之间的协调, 在评估工作过程中协调相关当事方与评估有关的外部管理部门的关系, 以便于评估机构评估工作的顺利开展。
4. 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。

5. 未征得评估机构的同意,《评估报告》的内容不得被摘抄、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。

八、 评估机构的权利和义务

1. 在评估工作执行过程中,坚持独立、客观、公正的原则进行评估,认真执行有关法律和法规,对出具的《评估报告》负相关的法律责任;

2. 根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定,遵守相关法律、法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见,是注册资产评估师的责任。

3. 遵守职业道德,对甲方提供的内部资料和评估结果,严守秘密;

4. 评估机构按规定时间提交《评估报告》。若因委托方不能按规定时间提供与评估相关的资料、文件,评估机构有权延长交付《评估报告》的时间。在评估过程中,若因委托方原因提出重大更改,造成评估机构返工,双方应另行协商加收评估服务费和延长出具《评估报告》时间。

5. 因委托方原因造成评估业务中止时,评估机构可以和委托方协商按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

6. 未经委托方书面许可,注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

7. 注册资产评估师和评估机构对委托方和其他《评估报告》使用者不当使用评估报告造成的后果不承担责任。

九、 其他约定事项

1. 业务约定书签订后,签约各方发现相关事项约定不明确;或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的,可以协商对业务约定书相关条款进行变更,并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

2. 业务约定书签订后,评估目的、评估对象、评估基准日发生变化,或者评估范围发生重大变化,评估机构应当与委托方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

3. 如果由于委托方以及相关当事方在人员配合、资料提供方面等原因造成评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,评估机构可以中止履行业务约定书,当相关限制无法排除时,评估机构可以解除业务约定书。其收取的评估服务费可以和委托方协商按比例退回。

4. 非经双方同意不得单方面废止业务约定书,业务约定书的有效期限为完成《评估报告》且委托方支付完评估费用,为其终止时间。

5. 如遇特殊情况或其他未尽事宜,签约双方另行商议,签订补充协议作为本业务约定书的附件。



十、违约责任

1. 如评估机构无故终止履行本业务约定书，所收评估服务费应退还委托方；如委托方无故终止本业务约定书，评估机构有权终止评估，委托方应承担评估机构所发生的相关费用，评估机构并有权根据已完成的工作量大小，向委托方按比例收取评估费用；

2. 甲、乙双方如一方违反本约定书，应根据“合同法”的有关规定，向对方支付违约金，违约金根据违约情况，按本约定书所定评估费用的一定比例支付；如造成经济损失，应进行赔偿，赔偿额应相当于因违约所造成的损失。双方违约的，各自承担相应的违约责任。

3. 签约双方因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有约定的除外。

十一、争议的解决

因本业务约定书或执行业务本约定书产生的任何争议，应当由签约双方协商解决，如协商不成，应将争议提交无锡市仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

十二、其他

本业务约定书一式两份，甲、乙双方各一份，经双方签署后生效。

甲方（盖章）

法定代表人

电话：

传真：

地址：

邮编：

20 年 月 日

乙方（盖章）

法定代表人：

电话：

传真：

地址：

邮编：

20 年 月 日