

北京王府井百货（集团）股份有限公司收购
郑州枫华商业管理有限公司股权项目

资产评估报告

中和评报字（2015）第 BJV1092 号



二〇一五年十一月九日

资产评估报告书目录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要	2
资产评估报告书	4
一、 委托方、被评估企业及其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	10
六、 评估原则	10
七、 评估依据	10
八、 评估方法	13
九、 评估程序实施过程 and 情况	14
十、 评估假设	16
十一、 评估结论	16
十二.特别事项说明	16
十三.评估报告使用限制说明	18
十四.评估报告日	18
资产评估报告书附件	20

注册资产评估师声明

1. 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搜集到的资料，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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其盖章确认；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。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资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。

5. 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。

北京王府井百货（集团）股份有限公司收购

郑州枫华商业管理有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1092 号

摘 要

北京王府井百货（集团）股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，对贵公司拟收购郑州枫华商业管理有限公司股权涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估报告使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，郑州枫华商业管理有限公司总资产账面价值为 75,531.75 万元，评估价值为 132,764.75 万元，增值额为 57,233.00 万元，增值率为 76%；总负债账面价值为 33,759.24 万元，评估价值为 33,759.24 万元，无增减值；净资产账面价值为 41,772.51 万元，净资产评估价值为 99,005.51 万元，增值额为 57,233.00 万元，增值率为 137%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表					Back
评估基准日：2015年9月30日					表1
被评估单位：郑州枫华商业管理有限公司			金额单位：人民币万元		
项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A×100%	
1 流动资产	8,452.08	7,202.01	-1,250.07	-15%	
2 非流动资产	67,079.67	125,562.74	58,483.07	87%	
3 固定资产	40.55	56.47	15.92	39%	
4 在建工程	61,337.16	125,503.82	64,166.66	105%	
5 无形资产	5,667.78	2.45	-5,665.33	-100%	
6 长期待摊费用	34.18	-	-34.18	-100%	
7 资产总计	75,531.75	132,764.75	57,233.00	76%	
8 流动负债	33,759.24	33,759.24	-	0%	
9 非流动负债	-	-	-		
10 负债合计	33,759.24	33,759.24	-	0%	
11 净资产（所有者权益）	41,772.51	99,005.51	57,233.00	137%	

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京王府井百货（集团）股份有限公司收购

郑州枫华商业管理有限公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1092 号

北京王府井百货（集团）股份有限公司：

中和资产评估有限公司(以下简称“本公司”)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，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购郑州枫华商业管理有限公司股权涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。评估报告使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下：

一、委托方、被评估企业及其他评估报告使用者

委托方：北京王府井百货（集团）股份有限公司

被评估企业：郑州枫华商业管理有限公司

（一）北京王府井百货（集团）股份有限公司简介

委托方：北京王府井百货（集团）股份有限公司

公司住址：北京市东城区王府井大街 255 号；

工商注册号：110000005013217；

法定代表人：刘冰；

注册资本：46,276.8088 万元人民币；

实收资本：46,276.8088 万元人民币；

公司类型：其他股份有限公司（上市）；

成立日期：1993 年 4 月 28 日

经营范围：许可经营项目：以下项目限下属分支机构经营：销售糕点、酒、饮料、散装干果、定性包装食品、粮油、食品、副食品、烟、健字药品、化学药制剂、医疗器械、音像制品、电子出版物、图书、期刊报纸、保险柜、汽车配件、烘烤销售面包、美容、餐饮服务、代理家财保险、电子游艺、汽车货运、制造加工裤子；服装、纺织品的制造加工；洗染、现场销售面包、糕点；经营儿童娱乐设施。

一般经营项目：购销百货、通讯器材、针纺织品、五金交电化工、工艺美术品、金银织品、仪器仪表、电子计算机及其配件、新闻纸、凹版纸、纸袋纸、家具、民用建材、日用杂品、花卉、饮食炊事机械、制冷空调设备、金属材料、机械电器设备、化工轻工材料；室内装饰设计；音乐欣赏、舞会、摄影、游艺活动、仓储、日用电器、电子器具、日用品修理；文化用品修理；设计、制造、代理、发布室内及户外广告；商业广告；设备租赁、房屋租赁、货物进出口、技术进出口、代理进出口。

（二）被评估单位

企业名称：郑州枫华商业管理有限公司（以下简称“枫华商业”）

工商注册号：410101000000400 号

住所：郑州市郑东新区地坤街 9 号 2 号楼 1 层附 1 号

法定代表人姓名：东嘉生

注册资本：壹亿陆仟万圆整

实收资本：壹亿陆仟万圆整

经营范围：化妆品、日用百货、服装、鞋帽、珠宝首饰、钟表、家具、家居用品、家电、电子产品、体育用品及器材的批发零售；展览展示服务；从事货物及技术的进出口业务（法律法规规定禁止进出口的货物和技术除外）（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）

1、企业简介

郑州枫华商业管理有限公司系枫华（郑州）置业有限公司投资设立的

有限责任公司。公司于 2009 年 1 月 19 日取得河南省郑州市工商行政管理局颁发的编号为 410101000000400 法人营业执照；公司注册资本为人民币壹仟万元整，上述出资业经河南金宇达会计师事务所有限公司以“豫金会验字【2008】第 10-084 号”验资报告予以验证。

2010 年 10 月 20 日，该公司增加注册资本叁仟捌佰万元整，上述增资业经河南九洲联合会计事务所以“豫九洲会验字【2010】第 309 号”验资报告予以验证，公司增资后注册资本为肆仟捌佰万元整。

2011 年 06 月 08 日，该公司变更经营范围和增加注册资本捌佰万元整，变更经营范围使得该公司经营范围中不再包括房地产开发与经营，上述增资业经河南金石会计师事务所有限公司以“豫金会内验字【2011】第 0614 号”验资报告予以验证，公司增资后注册资本为伍仟陆佰万元整。枫华（郑州）置业有限公司持有该公司 100% 股权。

2012 年 03 月 05 日，北京王府井百货（集团）股份有限公司对该公司增资一亿零肆佰万元整，上述增资业经河南金石会计师事务所有限公司以“豫金会内验字【2012】第 0306 号”验资报告予以验证。

2012 年 10 月 20 日，北京王府井百货（集团）股份有限公司将所持股份转让给郑州王府井商业管理有限责任公司。

截至 2015 年 9 月 30 日，郑州枫华商业管理有限公司实收资本情况如下：

股东名称	出资金额	占注册资本比例
郑州王府井商业管理有限责任公司	104,000,000.00	65.00%
枫华（郑州）置业有限公司	56,000,000.00	35.00%

2、经营情况：郑州枫华商业管理有限公司主要经营范围为化妆品、日用百货、服装、鞋帽、珠宝首饰、钟表、家具、家居用品、家电、电子产品、体育用品及器材的批发零售等，经营场所目前在建，为郑东新区地坤街的温哥华时代广场项目，该项目目前结构已封顶，正在进行外立面装饰，消防及内部附属设施设备尚未安装，整体完工程度约为 60%，预计 2016 年下半年开业。

温哥华时代广场项目目前已取得：

(1)《国有土地使用证》【郑国用(2014)第 XQ1093 号】，证载用途为商业，使用权类型为出让，使用权面积为 40,463.57 平方米；

(2)《建设用地规划许可证》【郑规地字第 410100201439031 号】，规划总用地面积 54,801.94 平方米，商业建设用地面积 40,463.02 平方米；公用道路面积 14,338.92 平方米；

(3)《建设工程规划许可证》郑规建(建筑)字第 410100201539028 号)，建设规模 225,666.29 平方米，经济技术指标如下：

总用地面积	40,463.57 m ²
总建筑面积	225,666.29 m ²
地上建筑面积	117,245.57 m ²
地下建筑面积	108,420.72 m ²
建筑占地面积	30,180.16 m ²
建筑密度	74.59%
容积率	2.9
层数	地下 3 层地上 4 层(局部 5 层)

3、2014 年 12 月 31 日及评估基准日的资产负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
总资产	44236.71	44675.64	43325.75	75531.75
固定资产净值	72.64	58.88	46.10	40.55
负债	116.45	38.74	305.89	33759.24
净资产	44120.26	44636.90	43019.86	41772.51
销售收入				
利润总额	-365.95	516.64	-1601.27	-1247.35
净利润	-365.95	516.64	-1617.04	-1247.35

2014 年及评估基准日的财务报表经过信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具第 XYZH/2015BJA10114 号审计报告。

4、委托方与被评估单位的关系

委托方为本次股权收购方。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他第三方使用或依赖。

二、评估目的

北京王府井百货（集团）股份有限公司拟收购郑州枫华商业管理有限公司股权，需要对郑州枫华商业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的价值。

本次评估是为股权收购事宜提供作价参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是郑州枫华商业管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围是该公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 755,317,503.17 元，其中：流动资产 84,520,808.14 元，固定资产 405,464.10 元，在建工程 613,371,645.60 元，无形资产 56,677,750.57 元；负债总额 337,592,389.20 元，其中：流动负债 337,592,389.20 元；净资产 417,725,113.97 元。详细见下表：

2015 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

序号	资产	账面值	序号	负债和所有者权益 (或股东权益)	账面值
1	流动资产：		14	流动负债：	
2	货币资金	71,456,826.08	15	应付职工薪酬	74,642.48
3	预付款项	12,500,755.06	16	应交税费	183,855.47
4	其他应收款	563,227.00	17	其他应付款	337,333,891.25
5	流动资产合计	84,520,808.14	18	流动负债合计	337,592,389.20
6	非流动资产：		19	负债合计	337,592,389.20
7	固定资产	405,464.10	20	所有者权益（或股东权益）：	
8	在建工程	613,371,645.60	21	实收资本（或股本）	160,000,000.00
9	无形资产	56,677,750.57	22	资本公积	286,880,000.00
10	开发支出		23	盈余公积	5,539.99
11	长期待摊费用	341,834.76	24	未分配利润	-29,160,426.02

12	非流动资产合计	670,796,695.03	25	所有者权益（或股东权益）合计	417,725,113.97
13	资产总计	755,317,503.17	26	负债和所有者（或股东权益）合计	755,317,503.17

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，并且经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，出具了无保留意见的审计报告(报告号 XYZH/2015BJA10114)。

枫华商业的主要资产为郑东新区地坤街的温哥华时代广场在建项目，该项目为钢混框架结构，目前结构已封顶，正在进行外立面玻璃幕墙装饰，消防及内部附属设施设备尚未安装，整体完工程度约为 60%，预计 2016 年下半年开业。

该项目已取得《国有土地使用证》【郑国用（2014）第 XQ1093 号】、《建设用地规划许可证》【郑规地字第 410100201439031 号】、《建设工程规划许可证》【郑规建（建筑）字第 410100201539028 号】。

土地权属情况见土地权属一览表：

宗地编号	宗地名称	土地使用者	使用权类型	宗地位置	土地面积 (m ²)	宗地用途	终止日期	他项权利
ZD1-100-796	温哥华时代广场	郑州枫华商业管理有限公司	出让	农业东路南众意西路东	40463.57	商业用地	2051 年 6 月 18 日	已抵押

建设规划情况见下表：

总用地面积	40,463.57 m ²
总建筑面积	225,666.29 m ²
地上建筑面积	117,245.57 m ²
地下建筑面积	108,420.72 m ²
建筑占地面积	30,180.16 m ²
建筑密度	74.59%
容积率	2.9
层数	地下 3 层地上 4 层（局部 5 层）

四、价值类型及其定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次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

本报告的评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间、经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

六、评估原则

- (一) 遵循独立性、客观性、公正性、科学性原则；
- (二) 遵循专业性原则；
- (三) 遵循产权利益主体变动原则；
- (四) 遵循企业持续经营原则、替代原则和公开市场原则。

七、评估依据

经济行为依据：

(一) 北京王府井百货(集团)股份有限公司《二〇一三年第八届总裁办公会会议纪要》。

法律法规依据：

(一) 中华人民共和国企业国有资产法（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

- (二) 中华人民共和国物权法;
- (三) 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》;
- (四) 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
- (五) 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
- (六) 《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;
- (七) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国有资产发(2006)306 号;
- (八) 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5 号;
- (九) 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》京国资发[2012]32 号。
- (十) 《企业会计准则》;
- (十一) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (十二) 《中华人民共和国契税暂行条例》;

评估准则依据

- (十三) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十四) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (十五) 《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);
- (十六) 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号);
- (十七) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
- (十八) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- (十九) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- (二十) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);

- (二十一) 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (二十二) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (二十三) 《企业价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (二十四) 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- (二十五) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (二十六) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)。

产权依据:

- (一) 国有土地出让合同;
- (二) 土地使用证;
- (三) 建设用地规划许可证;
- (四) 建设工程规划许可证;
- (五) 设备购置发票;
- (六) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 枫华商业提供的规划文件等资料;
- (二) 郑东新区发展改革和统计工作办公室 2015 年 5 月 5 日批复的项目编号:豫郑郑东服务[2015]07041 号《河南省企业投资项目备案确认书》;
- (三) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (四) 网络询价记录;
- (五) 枫华商业提供的资产负债表、损益表等财务报表;
- (六) 委托方提供的《关于温哥华时代广场项目投资总额的情况说明》;
- (七) 枫华商业提供的租金预测表;

(八) 评估人员收集的郑州市当地房地产市场信息;

(九) 与此次整体资产评估有关的其它资料。

八、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分,在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例难以寻找,因此,市场法不适用于本次评估。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

由于枫华商业的主要资产就是在建的温哥华时代广场项目,包括在建工程和土地使用权。根据枫华商业主要经营内容和项目情况,本次评估运用假设开发法对在建项目整体进行评估,对于建成后的项目价值采用收益法和市场法进行了测算。由于温哥华时代广场项目采用招商经营方式,我们采用收益法对项目建成后价值进行了测算,也视同对于整个企业的经营收益进行了预测,企业的经营价值体现在项目价值中,企业目前也没有其他无形资产价值。故此,我们在这个项目中,不再采用收益法进行评估。

本次评估采用资产基础法进行评估。具体的评估方法如下:

(一) 流动资产: 本次评估将其分为以下几类,采用不同的评估方法分别进行评估:

1. 货币类流动资产：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，货币资产以核实后的价值确定评估值。

2. 债权类流动资产：为预付账款及其他应收款，主要是在清查核实其账面余额的基础上，估计可能的坏账损失来确定评估值；

（二）非流动资产：

1. 在建工程：评估人员在进行了现场勘察之后，结合企业填报的合同进度进行清查核实，工程实际进度与形象进度一致，账面价值反映了工程实际发生的成本，本次评估以采用假设开发法对在建工程和土地使用权合并评估。

2. 机器设备：采用重置成本法进行评估

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

3. 无形资产，即土地使用权，为温哥华时代广场在建项目用地，本次采用假设开发法对在建工程和土地使用权合并评估。

假设开发法，是以房地产的预期收益，即在建工程开发完成后的价值，减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额。基本公式如下：

在建工程 = 续建完成后房地产价值 — 续建成本 — 管理费用 — 销售费用 — 投资利息 — 销售税费 — 续建利润

我们采用市场法和收益法两种方法估算续建完成后房地产价值。但由于在收益法的运用中，租金收入依据的是企业提供的招商计划，但因其招商尚未完成，招商计划实现的程度不确定性较大，我们从谨慎的角度出发，本次不采用收益法的评估结果，而是取市场法的评估值作为最终的评估结果。

（三）负债：负债评估值根据企业实际需要承担的负债项目及金额确定。

九、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 10 月 20 日至 2015 年 11 月 9 日对纳入此次评估范围

的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本公司接受委托前，与北京王府井的有关人员进行了会谈，并与企业进行多次沟通，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规与北京王府井签署了《资产评估业务约定书》，并拟定了相应的评估计划。

（二）资产清查

根据枫华商业提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 10 月 20 日至 2015 年 10 月 28 日对企业申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取枫华商业有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1. 对往来款项及负债的清查

往来款项及负债，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项、其它资产及负债有关的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，对非实物性资产及负债进行必要的账务核实，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

2. 对机器设备的清查

对企业申报的电子设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过与设备操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及设备管理制度的贯彻执行情况；通过问、观、查，详细了解设备现状。评估人员对清查中发现的问题，建议委托方对申报表进行相应修改或做出补充说明。

3. 在建工程的清查：

搜集了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，结合企业提供的工程合同对工程完成情况进行了现场勘查核实，对工程实际进度与形象进度进行了解。

4. 对无形资产-土地使用权的清查

评估人员搜集了土地使用权证、土地出让合同、土地出让金及支付凭证,对产权进行了核实。另外对地块的区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件、成本费用、利息、利润及所有权收益等资料,作为评估计算的重要依据。

(三) 评定估算

评估人员进行了必要的市场调查、询价,以现行市场价格或造价标准采用不同的方法,在清查核实及现场勘察的基础上,确定评估值。

(四) 评估汇总及报告

本评估报告是按《资产评估准则-评估报告》及《企业国有资产评估报告指南》的要求对评估结果进行汇总、分析、撰写资产评估报告书和评估说明。并对评估报告进行了三级复核。

十、评估假设

一般性假设

① 枫华商业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;

② 国家现行的税赋基准及税率,税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化;

③ 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响;

④ 假设相关单位提供的资料真实;

⑤ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时,将对评估结论产生影响,报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日,郑州枫华商业管理有限公司总资产账

面价值为 75,531.75 万元，评估价值为 132,764.75 万元，增值额为 57,233.00 万元，增值率为 76%；总负债账面价值为 33,759.24 万元，评估价值为 33,759.24 万元，无增减值；净资产账面价值为 41,772.51 万元，净资产评估价值为 99,005.51 万元，增值额为 57,233.00 万元，增值率为 137%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表					
评估基准日：2015年9月30日					
被评估单位：郑州枫华商业管理有限公司			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	8,452.08	7,202.01	-1,250.07	-15%	
2 非流动资产	67,079.67	125,562.74	58,483.07	87%	
3 固定资产	40.55	56.47	15.92	39%	
4 在建工程	61,337.16	125,503.82	64,166.66	105%	
5 无形资产	5,667.78	2.45	-5,665.33	-100%	
6 长期待摊费用	34.18	-	-34.18	-100%	
7 资产总计	75,531.75	132,764.75	57,233.00	76%	
8 流动负债	33,759.24	33,759.24	-	0%	
9 非流动负债	-	-			
10 负债合计	33,759.24	33,759.24	-	0%	
11 净资产（所有者权益）	41,772.51	99,005.51	57,233.00	137%	

十二.特别事项说明

1. 2014 年及评估基准日的财务报表经过信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具第 XYZH/2015BJA10114 号审计报告。

2. 温哥华时代广场项目尚未完工，未取得房屋所有权证，已取得建设工程规划许可证，本次评估是依据规划条件进行评估。

3. 期后事项：枫华商业于 2015 年 10 月 19 日召开股东会，会议通过枫华（郑州）置业有限公司将其持有的部分公司股权转让给‘黄斌’及‘程湖’个人。转让后公司股东持有比例为：枫华（郑州）置业有限公司持有公司 15.75%的股权、黄斌持有公司 14%的股权、程湖持有公司 5.25%的股权，郑州王府井商业管理有限责任公司持有公司 65%的股权。并且郑州王府井同意放弃该股权的优先购买权。公司于 2015 年 10 月 19 日变更了营业执照。

4. 2015年7月2日,枫华商业与中信银行郑州分行签订了《最高额抵押合同》,合同期自2015年7月2日至2026年12月31日,以其资产担保,最高额度为34,800万元。枫华商业的土地使用权证书也已在2015年9月10日相应地做了抵押登记。

5. 本公司对枫华商业的资产只进行价值估算并发表专业意见,为报告使用人提供价值参考依据,对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围,我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时,可能发生的交易对资产价值的影响,枫华商业对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十三.评估报告使用限制说明

1. 本评估报告的结论是以开发项目的持续开发经营为前提条件。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 评估结果有效期自评估基准日起一年,即超过2016年9月29日该评估结果无效。
5. 本评估报告必须完整使用方为有效,对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失,本公司不承担责任。

十四.评估报告日

本评估报告提出日期:二〇一五年十一月九日。

(本页无正文)

法定代表人/授权代表:

中和资产评估有限公司

注册资产评估师

评估项目负责人:

二〇一五年十一月九日

注册资产评估师

评估报告复核人:

资产评估报告书附件

附件一、资产评估明细表；

附件二、北京王府井百货(集团)股份有限公司《二〇一三年第八届总裁办公会会议纪要》复印件；

附件三、委托方营业执照复印件；

附件四、被评估企业营业执照复印件；

附件五、被评估企业评估基准日审计报告（由委托方另附）；

附件六、被评估企业土地使用证复印件；

附件七、建设用地规划许可证复印件；

附件八、建设工程规划许可证复印件；

附件九、委托方承诺函；

附件十、被评估企业承诺函；

附件十一、签字注册资产评估师承诺函；

附件十二、中和资产评估有限公司营业执照影印件；

附件十三、中和资产评估有限公司资产评估资格证书影印件；

附件十四、中和资产评估公司评估人员资格证书影印件；

附件十五、法定代表人授权书影印件；

附件十六、资产评估业务约定书影印件。