

北京王府井百货(集团)股份有限公司拟收购
哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字（2015）第 BJV1093 号



二〇一五年十一月二十三日

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	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估原则	9
七、 评估依据	10
八、 评估方法	12
九、 评估程序实施过程 and 情况	15
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	17
十二、 特别事项说明	17
十三、 评估报告使用限制说明	19
十四、 评估报告日	19
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)股份有限公司拟收购
哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字(2015)第BJV1093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,对北京王府井百货(集团)股份有限公司拟收购哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权事宜涉及的哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。现将资产评估结果揭示如下:

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日,持续经营前提下,经资产基础法评估,哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司总资产账面价值为 31,627.81 万元,评估价值为 62,001.44 万元,增值额为 30,373.63 万元,增值率为 96%;净资产账面价值为 31,627.81 万元,净资产评估价值为 62,001.44 万元,增值额为 30,373.63 万元,增值率为 96%。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

表1

评估基准日: 2015年7月31日

被评估单位: 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司

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	12,224.83	12,224.83	-	0%
2 非流动资产	19,402.98	49,776.61	30,373.63	157%
3 在建工程	19,402.98	49,776.61	30,373.63	157%
4 资产总计	31,627.81	62,001.44	30,373.63	96%
5 负债合计	-	-		
6 净资产(所有者权益)	31,627.81	62,001.44	30,373.63	96%

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)股份有限公司拟收购

哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权项目

资产评估报告书

中和评报字(2015)第BJV1093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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对北京王府井百货(集团)股份有限公司拟收购哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权事宜涉及的哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2015 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。评估结果的使用有效期为一年。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:哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司

(一) 委托方简介

企业名称:北京王府井百货(集团)股份有限公司

住所:北京市东城区王府井大街 255 号

注册资金: 46,276.8088 万元人民币

实收资本: 46,276.8088 万元人民币

法定代表人: 刘冰

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、金银制品、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） 被评估单位简介

1.企业简介

企业名称：哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司

工商注册号：230100100059345

住所：哈尔滨市道里区上海街7号海商银座B座19层

法定代表人：乔建中

注册资本：人民币肆亿陆仟万元

实收资本：人民币叁亿壹仟陆佰柒拾万元

公司类型：一人有限责任公司

成立日期：2013年8月28日

营业期限：长期

经营范围：商业投资；物业管理；社会经济咨询；房地产中介服务。

（法律、行政法规、国务院决定涉及的前置审批项目除外）（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）

哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司成立于 2013 年 8 月 28 日，注册资本 2,000 万元，由自然人乔建中出资 1,200 万元，占原注册资本的 60%，自然人张涤非出资人民币 800 万元，占原注册资本的 40%，2014 年 7 月 15 日公司增加注册资本并进行了股权变更，变更后注册资本和实收资本均为 1 亿 2 仟万元，其中乔建中出资 3,528 万元，占注册资本的 29.4%，张涤非出资 2,352 万元，占注册资本的 19.6%，黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司出资 6,120 万元，占注册资本的 51%；2015 年 6 月乔建中、张涤非将所持有股份转让给黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司，黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司增资注册资本至肆亿陆仟万元，实缴资本叁亿壹仟陆佰柒拾万元，黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司拥有哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司 100% 股权。

黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司成立于 2009 年 9 月，为自然人投资或控股的有限责任公司，注册资金：贰亿元人民币。

哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司近二年的资产负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年 7 月 31 日
总资产	22078.78	31627.81
固定资产净值		
负债	10092.73	
净资产	11986.04	31627.81
产品销售收入		
利润总额	-13.96	-28.23
净利润	-13.96	-28.23

2. 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估企业股权。

(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。

二、评估目的

北京王府井百货(集团)股份有限公司拟收购哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司股权，需要对哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的相关资产及负债进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 7 月 31 日的价值。

本次评估是为本次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，评估对象是哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围是哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 316,278,139.13 元，其中：流动资产 122,248,309.52 元，在建工程 194,029,829.61 元，无负债，净资产为 316,278,139.13 元。详见下表：

2015 年 7 月 31 日哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司资产负债表

金额单位：人民币元

资产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	41,313.37	短期借款	
其他应收款	122,206,996.15	其它应付款	
流动资产合计	122,248,309.52	流动负债合计	
长期投资：		长期负债：	
长期投资		长期借款	
		应付债券	
固定资产：		长期应付款	
固定资产原值		其它长期负债	
减：累计折旧		长期负债合计	
固定资产净值			
固定资产清理		递延税项：	
在建工程	194,029,829.61	递延税款贷项	

资产	金额	负债及所有者权益	金额
固定资产合计		负债合计	
无形资产及递延资产:		所有者权益:	
无形资产		实收资本	316,700,000.00
递延资产		其中:国有法人资本	
无形资产及递延资产合计		资本公积	
		盈余公积	
其它长期资产:		其中:法定盈余公积	
其它长期资产		法定公益金	
		未分配利润	-421,860.87
递延税项:		所有者权益合计	316,278,139.13
递延税款借项			
资产总计	316,278,139.13	负债及所有者权益合计	316,278,139.13

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见的审计报告（报告号 XYZH/2015BJA10091）。

哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的主要资产为在建工程，项目位于哈尔滨市群力新区东区，北起群力第五大道，南靠群力第七大道，东临上江街，西至景江东路围合之处。估价对象土地使用面积为 26,803.4 平方米，总建筑面积 86569.86 平方米，本工程地下二层，地上四层。地下二层层高为 5.4m，地下一层层高为 5.7m，一层层高为 5.7m，二-四层层高为 5.7m，室内外高差为 0.30m，规划建筑总高度 23.90m。地上建筑面积 43050 平方米，地下建筑面积 43519.86 平方米，人防工程面积：11019.70 平方米。宗地规划用途为商业。

本工程建设初期为群力文化产业中心二期工程。建设单位最初为哈尔滨西部地区开发建设有限责任公司。是集少数民族服饰商场营业厅、少数民族历史文化展厅、少数民族特色餐厅和地下车库于一体的大型综合建筑。位于哈尔滨市群力新区东区，北起群力第五大道，南靠群力第七大道，东临上江街，西至景江东路围合之处，地势平坦。

项目取得的资格文件

资格文件	证件编号
土地使用证	《国有土地使用证》【哈国用（2015）第 0203517 号】
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证哈规程（哈西）地字

	第【2013】8号
建设工程规划许可证	哈规程（哈西）建字第【2014】20号
《国有建设用地使用权出让合同》	哈政土（利用）合字[2010]158号
项目转让合同	

截止评估基准日，在建工程已完成框架主体工程。该项目建设单位拟用做商业，其中地下二层为停车位，地下一层至地上四层用做商业，截止评估基准日该项目没有预售。

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 7 月 31 日。评估基准日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:

北京王府井百货(集团)股份有限公司第八届董事会第十七次会议决议。

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) 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);

(三) 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》;

(四) 中华人民共和国物权法;

(五) 中华人民共和国土地增值税暂行条例;

(六) 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字(1995)6号);

(七) 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》;

(八) 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(九) 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

(十) 《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;

(十一) 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

(十二) 《企业会计准则》;

(十三) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(十四) 《中华人民共和国契税暂行条例》;

(十五) 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发[2006]187号);

(十六) 《关于加强土地增值税征管工作的通知》(国税发[2010]53号);

(十七) 《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》(国税发[2009]31号);

(十八) 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发[2008]5号;

(十九) 《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。

准则依据:

(二十) 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二十一) 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

(二十二) 《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);

(二十三) 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

(二十四) 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);

(二十五) 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

(二十六) 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);

(二十七) 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

(二十八) 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

(二十九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(三十) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)

(三十一) 《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家标准 GB/T

18508 - 2001;

(三十二) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999;

(三十三) 《企业会计准则》。

产权依据:

- (一) 国有土地出让合同;
- (二) 建设用地规划许可证;
- (三) 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司《中华人民共和国国有土地使用证》;
- (四) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 网络询价记录;
- (二) 中和资产评估有限公司《评估资讯网》;
- (三) 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司提供的工程预算书等有关资料;
- (四) 评估人员对评估对象进行勘察核实的记录;
- (五) 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司提供的资产负债表、损益表等财务报表;
- (六) 评估人员收集的哈尔滨市房地产市场资料;
- (七) 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、收益法和资产基础法。

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。

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。

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。

由于哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的主要资产就是评估范围中的在建工程。我们在对在建工程的评估过程中，已经运用了假设开发法，开发完成价值商业部分采用市场法，地下车位采用收益法。对于整个企业来说，它的项目正处于建设阶段，离开业尚有一段时间。鉴于企业没有物业管理的经验，在这方面没有什么无形资产，企业在现阶段的价值主要体现在其已经投入的资产的价值，也就是运用资产基础法进行评估所得到的价值。故此，我们在这个项目中，不再采用收益法和市场法进行评估。

本次评估采用资产基础法。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、银行函证等进行核查，货币资产以核实后的价值确定评估值；

2.应收类流动资产：包括其他应收款；对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，根据每笔款项可能回收的数额确定评估值。其主要债务人为黑龙江省万泰房地产开发集团有限责任公司，为企业全资股东，截至评估基准日，该账户账面应收款余额 121,424,530.02 元，为 1 年内欠款，经我们调查，其债务人为房地产开发企业，截至评估基准日账面有预收账款 1.54 亿元，预付账款 0.42 亿元，存货 2.81 亿元，长期股权投资 3.18 亿元。万泰地产目前存货对应的未售房产约为 200 套，对应销售额约为 2.5 亿元，主要流动资产为存货，评估人员查阅了相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务、业务人员，对其他应收款请款进行了调查核实。我们

经核实认为其业务发生正常，入账价值准确，以核实后的账面值作为评估值。

(二) 在建工程：采假设开发法和重置成本法：

1、 假设开发法

评估对象为在建工程，评估人员通过评估对象所在区域同类项目房地产市场的调查，了解到该区域的房地产市场发育良好，有充足的房地产交易案例，能够通过对该区域的房地产交易价格水平合理确定评估对象开发完成后的房地产预期价格，进而运用剩余法的原理和公式推算出评估对象在建工程价值。

假设开发法也称为剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

其公式：

在建工程价值=续建完成后的价值+土地到期后房产余值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

2、 重置成本法

此次在建工程采用重置成本法和假设开发法评估。

重置成本法

① 土建工程

本次采用造价指数调整法进行评估，即：根据被评估对象的结构、层数、用途按《哈尔滨市建筑工程造价指数》进行调整确定。

评估值=Σ 单项工程合同造价×基准日造价指数/合同签订日造价指数
形象进度的确定

经评估人员现场勘察，土建主体工程已基本完工，评估人员查阅相关的工程结算单据及付款凭证，承包方能按时提供当月实体工程进度，建设

方能及时、足额付清进度款，在建工程的账面价值和实体工程进度保持一致，土建主体工程形象进度为 100%。

土建工程评估值的确定

在建工程评估值=土建工程造价×形象进度+设备安装工程造价×形象进度+专有技术许可证费（如有）+其它费用+资金成本

②土地使用权

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）= 基准地价×K1×（1+ΣK）×K2

式中： K1——期日修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

③在建工程评估值的确定

在建工程评估值=土建工程评估值+土地使用权评估值

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员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，与北京王府井百货（集团）股份有限公司的有关人员进行了会谈，并与哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的本次专项审计会计师进行多次沟通，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

百货（集团）股份有限公司签署了《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

根据哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 8 月 13 日至 2015 年 8 月 14 日对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司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。

2. 对往来款项的清查

对往来款项，评估人员根据申报明细表搜集了往来款项的各种原始资料、证明文件及有关会计资料，对往来款进行了函证，以清查核实后的资产及相关信息作为评估的依据。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对企业各项资产和负债选用适当的评估方法进行评估测算，从而确定被评估企业的股东权益价值。

（四）评估汇总及报告

本次评估是按《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

1.一般性假设

① 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司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 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司的在建工程将保持按目前的设计方案继续建造，直至完工。

③ 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；

④ 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 7 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司总资产账面价值为 31,627.81 万元，评估价值为 62,001.44 万元，增值额为 30,373.63 万元，增值率为 96%；净资产账面价值为 31,627.81 万元，净资产评估价值为 62,001.44 万元，增值额为 30,373.63 万元，增值率为 96%。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

表1

评估基准日：2015年7月31日

被评估单位：哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司

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	12,224.83	12,224.83	-	0%
2 非流动资产	19,402.98	49,776.61	30,373.63	157%
3 在建工程	19,402.98	49,776.61	30,373.63	157%
4 资产总计	31,627.81	62,001.44	30,373.63	96%
5 负债合计	-	-		
6 净资产（所有者权益）	31,627.81	62,001.44	30,373.63	96%

十二、 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员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的有关事项。

1. 基准日的财务报表经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具第 XYZH/2015BJA10091 号审计报告。

2. 哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司通过协议获得哈尔滨西部地区开发建设有限责任公司该在建工程，哈尔滨西部地区开发建设有限责任公司于 2014 年 4 月 16 日取得《建设工程规划许可证》，建设规模 86,570.5 平方米，本次在建工程的面积以该证为参考，以哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司提供的具体面积 86,569.86 平方米为依据。具体如下表：

总建筑面积	86569.86 平方米	土地面积	26803.4 平方米
地上总面积	43050 平方米	地下总面积	43519.86 平方米
其中地上商业面积（平方米）	其中： 1 层 10658 2 层 11071 3 层 11071 4 层 10250	车位数（固定车位、流动车位）	502 个

与该在建工程相关的土地使用权证、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证均已转到玺鼎泰名下。

3. 本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

4. 本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

5. 本公司对哈尔滨玺鼎泰商业投资有限责任公司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，哈尔滨玺鼎泰商业投资有

限责任公司对所提供评估对象资料的真实性、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持续经营为前提条件。
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. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用者使用。
4. 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。
5. 评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2016 年 7 月 30 日使用本评估结果无效。
6. 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：二〇一五年十一月二十三日。

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：

二〇一五年十一月二十三日

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、资产评估结果汇总表和明细表；

附件二、委托方营业执照复印件；

附件三、被评估企业营业执照复印件；

附件四、北京王府井百货（集团）股份有限公司第八届董事会第十七次会议决议；

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、签字注册资产评估师资格证书影印件；

附件十五、资产评估业务约定书影印件；

附件十六、法定代表人授权书影印件。