

中联资产评估集团有限公司关于
《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付
现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目》
（中联评报字[2016]第 1439 号）的

复 核 报 告

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年四月十七日

目 录

一、 本次评估基本情况	3
二、 复核内容	5
三、 复核工作过程	5
四、 自查工作总结	6
五、 复核工作总结	7
六、 复核结论	9
附件： 问题及答复	

中联资产评估集团有限公司关于
《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环
北丝绸服装城有限公司股权项目》
（中联评报字[2016]第 1439 号）的

复 核 报 告

中国证券监督管理委员会：

中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”、“我公司”）接受兰州民百（集团）股份有限公司（以下简称“兰州民百”、“委托方”）委托，就委托方拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司（以下简称“杭州环北”、“被评估企业”）股权之经济行为，对所涉及的被评估企业的股东全部权益在评估基准日2016年6月30日的市场价值进行评估，并出具了《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目》（中联评报字〔2016〕第1439号），因中联评估参与的其他上市公司并购重组项目涉嫌信息披露违法行为被贵会立案调查。

我公司按照相关资产评估准则要求，对《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目（中联评报字〔2016〕第1439号》认真履行了全面复核程序，并出具本复核报告。

一、 本次评估基本情况

（一）评估目的

根据《兰州民百（集团）股份有限公司第八届董事会2016年第二次会议决议》，兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司100%股权。

本次资产评估的目的是反映杭州环北股东全部权益于评估基准日的市场价值，为兰州民百发行股份及支付现金收购杭州环北股权提供价值参考依据。

（二）评估基准日

我公司以2016年6月30日为评估基准日，出具了《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目》（中联评报字〔2016〕第1439号）。

（三）评估对象和评估范围

评估对象是杭州环北股东全部权益。评估范围为杭州环北在评估基准日的全部资产及相关负债，评估对象账面资产总额 172,206.43 万元、负债 129,156.70 万元、净资产 43,049.73 万元。具体包括流动资产 6,657.81 万元；非流动资产 165,548.62 万元；流动负债 88,892.70 万元，非流动负债 40,264.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的杭州环北2016年6月30日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）评估对象的主要资产情况

本次评估范围中的被评估企业申报的主要资产为货币资金、其他应收款项、其他流动资产、投资性房地产、固定资产等。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的资产的权属人为杭州环北丝绸服装城有限公司。

2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为投资性房地产，主要用于对外出租经营。

3. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的主要资产使用正常。资产具体情况如下：

（1）投资性房地产为杭州环北丝绸服装城，位于杭州凤起路160号、新华路201号，总建筑面积为74,816.89平方米，建筑结构为钢混结构，建成于2009年9月。

（2）长期股权投资有2项，均为全资投资单位，长期股权投资主要资产为两项投资性房地产，分别为福都商厦和上海广场。

（五）评估结论及结论有效期

《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目》（中联评报字〔2016〕第1439号）中，杭州环北股东全部权益价值账面值43,049.73万元，评估值为299,719.35万元，评估增值 256,669.62 万元，增值率 596.22 %。结论使用有效期为一年，自评估基准日2016年6月30日起计算，至2017年6月29日止。

二、 复核内容

1. 资产评估报告（含说明、明细表）；
2. 评估档案（含纸质版报告及电子档案）；
3. 公司质量控制部门审核意见及回复；
4. 项目组和质量控制部门审核中重点关注的问题；
5. 监管机构反馈（审核）意见的答复及相关工作档案；
6. 项目组及签字评估师自查报告。

三、 复核工作过程

- 1、 部门经理组织签字评估师、现场负责人、主要经办人员对需

复核项目首先进行严格自查，就评估人员是否具备独立性、风险控制情况、评估程序及步骤是否符合规定要求、工作档案是否能充分支持评估结论等出具自查报告。

2、自查后，由部门经理提交复核申请，质量控制部门组织复核人员准备复核。

3、部门经理将项目基本情况、评估报告、自查报告等提交复核工作小组。

4、复核人员初审后，复核工作召集人组织召开评估报告复核工作会议，复核小组成员、部门经理、项目现场负责人、签字评估师和项目主要经办人员均参加了复核工作会议。

5、项目组人员在复核工作会议上向复核工作小组汇报项目基本情况及自查情况，复核工作小组就复核中的问题进行询问，项目组人员逐条进行答复。

6、复核工作小组就相关问题答复进行讨论，达成一致意见，形成复核结论及复核报告。

四、 自查工作总结

本次自查的主要内容包括：评估方法、价值类型、评估假设、重要事项披露、折现率等重要相关参数的预测过程和选取依据。

评估项目组对《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目》（中联评报字〔2016〕第1439号）履行了自查程序。经自查，评估项目组认为：

1. 评估选用资产基础法、市场法两种方法进行整体评估是合理的。
2. 依据评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值是合理的。
3. 评估报告已对影响评估的特别事项进行了充分披露。
4. 投资性房地产杭州环北丝绸服装城预测租金收入、年总费用、

折现率等重要参数预测过程和选取依据基本合理。

综上，评估项目组、复核签字资产评估师认为在上述评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，评估报告的评估结论能够反映评估对象于评估基准日的市场价值。

五、 复核工作总结

1. 评估报告结论清晰、明确，与本次资产评估的经济行为相一致。

2. 签字人员具备相应的资格条件。

签字资产评估师吴晓光（资产评估师证书编号11140101）、谢劲松（资产评估师证书编号11000013）执业记录良好，未曾受到行业协会及有关行政主管部门处罚，其持有的资产评估师证书合法有效。

3. 评估程序、步骤符合有关规定的要求。

4. 结合可比交易案例相比，评估结论基本合理。

5. 特别事项披露充分

评估报告在其他特别事项说明中对评估涉及的重要事项进行了披露，包括：

（1）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

（2）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评估对象可实现价格的保证。

(3) 根据 2016 年 3-6 月杭州环北与红楼集团有限公司、浙江省丝绸集团有限公司签署的《股权置换协议》、《股权转让协议》，杭州环北通过股权置换和支付现金等方式，分别收购红楼集团、丝绸集团持有的上海永菱、上海乾鹏的股权，转让丝绸集团、杭州红楼房地产有限公司、浙江红楼饮料有限公司、杭州新金山大酒店有限公司的股权。上述交易完成后，杭州环北分别持有上海永菱 100%的股权、上海乾鹏 100%的股权，不再持有丝绸集团、杭州红楼房地产有限公司、浙江红楼饮料有限公司、杭州新金山大酒店有限公司的股权。截止到本次评估基准日，已完成上述交易。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）基于上述重大资产重组事项编制了备考财务报表，视同杭州环北通过股权置换和支付现金等方式收购和转让股权在 2014 年 1 月 1 日已经完成，收购时支付的现金在编制备考财务报表时冲减应收红楼集团的往来，2014 年 1 月 1 日至股权转让日期间产生的投资收益以及转让股权产生的损益视同 2014 年 1 月 1 日已经实现。

本次评估采用市场法进行评估时，财务数据采用模拟合并财务报表数据。

(4) 待估投资性房地产杭州丝绸服装城，证载面积为 48,626.21 平方米（不含地下面积），根据被评估单位提供的房地产测绘成果报告显示，地下一层至地下三层面积共计 32,288.56m²。

截止到本次评估基准日，产权证件为大证，未分割杭州商业银行持有的 1,400m²以及杭州市下城区人民政府持有的 4,697.88m²的面积。

被评估单位实际持有杭州丝绸服装城建筑面积共计74,816.89m²。本次评估按74,816.89m²进行评估。

(5) 上海永陵的持有的投资性房地产上海广场，证载面积为79,786.02 平方米，根据被评估单位提供的房地产测绘成果报告及售房合同显示，其中地下一层部分车位及地上办公楼层已经出售，截至本次评估基准日未分割办理产权证，归上海永菱房产发展有限公司所属的建筑面积为 52,636.30 m²。

(6) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

六、 复核结论

我公司已按照内部管理制度要求，对《兰州民百（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现金收购杭州环北丝绸服装城有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字〔2016〕第1439号）履行了复核程序。经复核，在评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，基于相应评估目的，评估人员履行了必要的核查程序，选择了适当的评估方法，评估报告的评估结论能够反映评估对象于评估基准日的投资价值。

相关评估人员不因为本次复核而转移应当承担的法律责任。

(此页无正文)

法定代表人: 胡军

资产评估师: 王立定

资产评估师: 王立定

复核召集人: 王立定

复核人员: 周良

复核人员: 王立定

复核人员: 王立定

