

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产
所涉及的赣州丰达置业有限公司**

**部分资产价值
资产评估报告**

开元评报字[2017]1-134号



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年十一月九日

目 录

内 容	页 次
声 明 -----	1
摘 要 -----	3
评 估 报 告 -----	5
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的 -----	6
三、评估对象和评估范围 -----	6
四、价值类型及其定义 -----	9
五、评估基准日 -----	9
六、评估依据 -----	9
七、评估方法 -----	11
八、评估程序实施过程 and 情况 -----	11
九、评估假设 -----	13
十、评估结论 -----	14
十一、特别事项说明 -----	14
十二、评估报告使用限制说明 -----	14
十三、评估报告日 -----	16
评 估 报 告 附 件 -----	17

声明

一、本资产评估报告（以下简称“本评估报告”）是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者本评估报告的合法使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估报告载明的使用范围依法使用本评估报告；委托人或者本评估报告的合法使用人违反前述规定使用本评估报告的，本评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的使用人。

本资产评估机构（以下简称本“本评估机构”）及资产评估专业人员提示本评估报告的合法使用人：应当正确理解评估结论；本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的价值参考意见；本评估报告的合法使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况依法使用本评估报告及其评估结论；评估结论不等同于评估对象可实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证；因使用不当造成的后果与签署本评估报告的资产评估专业人员及其所在资产评估机构无关。

三、本评估机构及资产评估专业人员在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人、被评估企业申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人、被评估企业提供的资料不实所致的评估结论的错漏应由提供该等资料的单位或个人依法承担责任。

五、本评估机构及签字资产评估专业人员与本评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事人无偏见。

六、资产评估专业人员已对本评估报告中的评估对象及其所包含资产进行了必要的现场调查、已对评估对象及其所包含资产的法律权属状况给予了必要的关注、已对评估对象及其所包含资产的法律权属资料进行了查验、已对发现的产权资料瑕疵事项进行了

如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的评估假设和限定条件的限制，本评估机构好资产评估专业人员特别提醒本评估报告的合法使用人：应当关注评估结论成立的评估假设好前提条件、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑本评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项及其对评估结论的影响；当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。

八、本评估机构及资产评估专业人员与本评估报告的评估对象没有现存的或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方无偏见。

九、本评估机构及签署本评估报告的资产评估专业人员已具备从事资产评估业务所需的执业资质、相关专业评估经验和从事资产价值评估的专业胜任能力。本次评估除已在本评估报告中披露的利用专家工作及相关报告的情况外，无其他的利用专家工作及报告的情形。

十、本评估报告中有的明细数据加和后与其汇总数据不符是因各明细数据的四舍五入所致，以汇总数据为准。

**步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所
涉及的赣州丰达置业有限公司**

**部分资产评估报告
摘 要**

开元评报字[2017]1-134 号

开元资产评估有限公司接受步步高商业连锁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，按照必要的评估程序，采用市场法对赣州丰达置业有限公司部分资产在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

本次评估目的是为步步高商业连锁股份有限公司提供其拟购买资产涉及的赣州丰达置业有限公司的部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围：

本次评估的对象为赣州丰达置业有限公司的部分资产市场价值；评估范围为赣州丰达置业有限公司的部分资产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 10 月 31 日。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

经评估，委估资产于评估基准日 2017 年 10 月 31 日的账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元（大写为人民币柒亿肆仟捌佰柒拾柒万伍仟捌佰元整），增值额为 7,858.36 万元，增值率为 11.73%。

七、评估报告及结论使用有效期：按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

八、特别事项说明

1、评估基准日后支付的达到购买合同中约定的交房条件的后续支出由赣州丰达承担。

2、截止评估基准日，委估商业地产已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、土地使用证，尚未办理房屋所有权证和分割土地使用证。

3、截止评估基准日，委估商业地产尚未取得预售许可证。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

九、评估报告日

本报告出具日期为 2017 年 11 月 9 日。

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

**步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产所
涉及的赣州丰达置业有限公司部分资产
评估报告**

开元评报字[2017]1-134号



步步高商业连锁股份有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用市场法对赣州丰达置业有限公司部分资产在2017年10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、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

本次评估的委托方系步步高商业连锁股份有限公司

具体如下：

单位全称：步步高商业连锁股份有限公司（简称“委托方”或“步步高”）

注册地址：湖南省湘潭市韶山西路309号步步高大厦

企业类型：上市股份有限公司

注册资金：人民币863,903,951.00元整

法定代表人：王填

经营范围为：商品零售业连锁经营；广告制作、经营；提供商业咨询服务；经营商品和技术的进出口业务（国家法律法规禁止和限制的除外）；普通货运；仓储保管；商品配送；柜台租赁服务；物业管理；以下项目限分公司经营：娱乐业、餐饮、药品经营、电影放映、食品生产及加工、摩托车及电动车的销售；首饰的零售；废弃资源和废旧材料的回收；农副产品收购、加工及销售；烟草销售；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）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）

（二）产权持有单位概况

本次评估的产权持有单位系赣州丰达置业有限公司

1、产权持有单位基本情况

单位全称：赣州丰达置业有限公司（简称“产权持有单位”或“赣州丰达”）

类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住所：江西省赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所

法定代表人：周梁

注册资本：伍佰万元整

成立日期：2014年09月28日

统一社会信用代码：913607003091143131

经营范围：房地产开发、销售。（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）

2、历史沿革

赣州丰达置业有限公司成立于2014年09月28日，截至评估基准日，其股本及股本构成如下：

序号	股东	出资额	股权比例%	出资方式	备注
1	步步高投资集团股份有限公司	500.00	100	货币	

本次评估的部分资产系赣州丰达所持有的部分资产。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方系购买方，产权持有单位系出售方，产权持有单位系步步高投资集团股份有限公司（以下简称“步步高集团”）全资子公司，步步高集团为步步高商业连锁股份有限公司控股股东。委托方与产权持有单位的实际控制人均为王填。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部门、证券监督管理部门等。

二、评估目的

本次评估目的是为步步高商业连锁股份有限公司提供其拟购买资产涉及的赣州丰达置业有限公司的部分资产于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为赣州丰达置业有限公司部分资产市场价值；评估范围为赣州丰达置业有限公司的部分资产。具体为“新天地”项目商业地产，建筑面积共计102,750.51平方米。其中，车位共计32,319.12平方米，含机动车位29,348.17平方米，共计723.00个；非机动车位2,970.95平方米，共计1,509.00个。社区服务用房38.86平方米。物业

管理用房 284.70 平方米。商铺 70107.83 平方米。

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。

(二) 主要资产概况

(1) 委估资产明细情况

序号	房地产权证	房地产名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	备注
1	无	社区服务用房	框剪	2017 年 9 月	38.86	
2	无	物业管理用房 1	框剪	2017 年 9 月	39.75	
2	无	物业管理用房 2	框剪	2017 年 9 月	244.95	
3	无	新天地夹层（非机动车位）	框剪	2017 年 9 月	2,970.95	1,509 个车位
4	无	新天地车位（机动车位）	框剪	2017 年 9 月	27,579.89	723 个车位
5	无	新天地车位（机动车位）	框剪	2017 年 9 月	1,768.28	
6	无	新天地负一层	框剪	2017 年 9 月	7,464.70	
7	无	新天地一层	框剪	2017 年 9 月	7,567.80	
8	无	新天地二层	框剪	2017 年 9 月	7,443.09	
9	无	新天地三层	框剪	2017 年 9 月	7,645.18	
10	无	新天地四层	框剪	2017 年 9 月	7,565.65	
11	无	新天地五层	框剪	2017 年 9 月	8,072.42	
12	无	新天地六层	框剪	2017 年 9 月	7,671.75	
13	无	新天地七层	框剪	2017 年 9 月	7,845.11	
14	无	新天地八层	框剪	2017 年 9 月	5,651.90	
15	无	新天地九层	框剪	2017 年 9 月	3,180.23	
合计					102,750.51	

(2) 主要资产的分布情况及特点

委估资产为赣州丰达置业有限公司拥有的位于江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处的“步步高赣州新天地项目”，为商业地产。至评估基准日，该商业地产已封顶，装修状态为毛坯，尚未启用。

(3) 资产的权属状况、经济状况、物理状况

①资产的权属状况

至评估基准日，委估商业地产尚未办理房屋所有权证和分割土地使用证。提供并收集了委估商业地产的建设用地规划许可证，建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；房地产相对应的土地已取得使用权证，土地使用权证号为“赣（2015）赣州市不动产权第 0002210 号”，证载权利人为赣州丰达置业有限公司，出让用地，土地用途为其他商服(商业服务设施用地，住宅用地)，土地面积 11,285.00 平方米，土地终止日

期为 2054 年 10 月 12 日；无他项权利登记。

步步高赣州新天地项目土地使用权证基本情况表

序号	土地使用权证编号	土地所对应的房屋名称	宗地位置	证载用途	土地取得方式	终止日期	土地面积(m ²)	备注
1	赣(2015)赣州市不动产权第0002210号	步步高赣州新天地项目	江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处	其他商服	出让	2054年10月12日	11,285.00	未抵押
合计							11,285.00	

步步高赣州新天地项目建设用地规划许可证基本情况表

序号	规划许可证编号	规划许可证所对应的房屋名称	建设位置	用地面积(m ²)	建设规模(m ²)	备注
1	地字第360701201600015号	步步高赣州新天地项目	江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处	11,285.00	计容建筑面积不大于 88023 平方米	含住宅面积

步步高赣州新天地项目建设工程规划许可证基本情况表

序号	规划许可证编号	规划许可证所对应的房屋名称	建设单位	建设位置	建设规模(m ²)	备注
1	建字第房屋建360701201700028号	步步高赣州新天地项目	赣州丰达置业有限公司	江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处	118675.23 平方米	含住宅 15,924.72 平方米

步步高赣州新天地项目建筑工程施工许可证基本情况表

序号	施工许可证编号	施工许可证对应的房屋名称	施工位置	勘察单位	设计单位	施工单位	监理单位
1	360701201706300101	步步高赣州新天地项目	江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处	北京中核大地矿业勘察开发有限公司	湘潭市规划建筑设计院	江西省城建建设集团有限公司	江西省赣州江南工程监理有限公司

②委估资产的结构特征概况

委估资产为框剪结构，采用现浇钢砼桩基础，承重结构为钢筋砼剪力墙及钢筋砼框架柱梁承重，24 砖墙维护，现浇钢筋砼平顶。

③自然地理、地质状况

委估资产资产位于江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处。地势平坦，地质基础较好。

托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，未发现

其他对评估对象价值有重大影响的其他资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2017年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

资产评估委托合同

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日

第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);

3、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

4、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

8、其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[2017]43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 资产权属依据

1、建设用地规划许可证, 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等;

2、土地使用证、施工合同;

3、其他相关权属依据。

(五) 取价依据

1、产权持有单位提供的资产清查评估明细表;

2、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;

3、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;

4、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号);

5、《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》(发改价格〔2007〕670号);

6、产权持有单位提供的结算资料、施工合同等资料;

7、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料;

8、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选取

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的目的、评估对象、范围、评估资料收集情况等相关条件,选取适当的方法进行评估。

(二) 委估资产的评估方法

1、评估方法选取的依据

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

委估资产为商铺及车位,采用成本法难以反映其真正的价值,故不宜用成本法评估;同时由于评估对象已基本完成开发,不适宜转变用途,故不宜采用假设开发法评估;而评估对象所在区相似楼盘的租赁市场虽较发达,租金较容易掌握,但因租售比的不匹配性,采用收益法难以体现该房地产的市场价值,故不采用收益法。而委估资产所处位置-江西省赣州市章贡区红旗大道与营角上路交汇处东南角处周围房地产市场发育较成熟且存在大量可比拟的房产成交案例,故可采用市场法。

市场法的基本公式:

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中:比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

综上,对于此次委估房地产评估,我们采用市场法予以评估

八、评估程序实施过程 and 情况

整体评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本情况，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的资料清单，评估申报表等样表，要求产权持有单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与产权持有单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）现场工作阶段

1、企业简介

听取委托方及产权持有单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解委估资产技术状态等情况。

2、审阅核对资料

对产权持有单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关纸质资料进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。搜集并核实产权资料。

3、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对委估重要资产进行详细勘查、并做好记录。对实物资产进行抽查盘点。

4、调查访谈

根据产权持有单位提供的申报资料，与企业管理层及技术人员等通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就资产状况尽量达成共识。

5、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）前提假设条件

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况于原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设条件

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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化；

3、假设委托方及产权持有单位提供的资料真实、准确、完整；

（三）特殊假设条件

1、假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

2、评估人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

3、假设产权持有人的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

4、假设委托人及产权持有人提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

5、根据评估目的，本次评估是按照产权持有单位（即开发商）承诺的交房状态进行评估的，未考虑评估基准日实物状态到交房状态之间的差异及后续投资额。

(四)上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对产权持有单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响。根据资产评估的要求，认定这些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，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。

十、评估结论

经评估，委估资产于评估基准日 2017 年 10 月 31 日账面净值为 67,019.22 万元，市场价值评估值为 74,877.58 万元（大写为人民币柒亿肆仟捌佰柒拾柒万伍仟捌佰元整），增值额为 7,858.36 万元，增值率为 11.73%。

十一、特别事项说明

1、评估基准日后支付的达到购买合同中约定的交房条件的后续支出由赣州丰达承担。

2、截止评估基准日，委估商业地产已办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、土地使用证，尚未办理房屋所有权证和分割土地使用证。

3、截止评估基准日，委估商业地产尚未取得预售许可证。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基

准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外。

(四)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章、资产评估师签字后，方可正式使用；按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的，在取得备案或核准批复后方可正式使用。

(五)按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告日为 2017 年 11 月 09 日。



中国●北京

资产评估师:

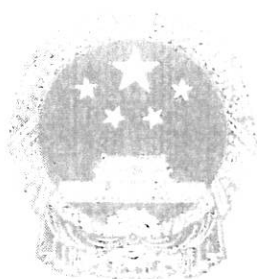

资产评估师
杨铭伟
43130013

资产评估师


资产评估师
邓文
31060023

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方和产权持有单位的营业执照(复印件);
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件);
- 3、委托方承诺函;
- 4、产权持有单位承诺函;
- 4、签字资产评估师承诺函;
- 5、资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件);
- 6、资产评估机构营业执照(复印件);
- 7、负责本评估业务的资产评估师资格证明文件。



营业执照

副本编号: 2 - 1

(副本) 统一社会信用代码 91430300755843372T

名称 步步高商业连锁股份有限公司
类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
住所 湘潭市韶山西路309号步步高大厦
法定代表人 王填
注册资本 捌亿陆仟叁佰玖拾万叁仟玖佰伍拾壹元整
成立日期 2003年12月11日
营业期限 长期
经营范围 商品零售业连锁经营; 广告制作、经营; 提供商业咨询服务; 经营商品和技术的进出口业务(国家法律法规禁止和限制的除外); 普通货运; 仓储保管; 商品配送; 柜台租赁服务; 以下项目限分公司经营: 娱乐业、餐饮、药品经营、电影放映、食品生产及加工、摩托车及电动车的销售; 首饰的零售; 废弃资源和废旧材料的回收; 农副产品收购、加工及销售; 烟草销售; 乳制品(含婴幼儿配方乳粉)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)



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

登记机关

2016 年12 月30 日

<http://gsxt.maa.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 913607003091143131

名称 赣州丰达置业有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
住所 江西省赣州经济技术开发区华坚南路西侧星洲湾商住小区会所
法定代表人 周梁
注册资本 伍佰万元整
成立日期 2014年09月28日
营业期限 2014年09月28日至2034年09月27日
经营范围 房地产开发、销售。(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)



提示:请于每年1月1日至6月30日通过“国家企业信用信息公示系统(江西)”报送年报,即时信息按规定公示。

登记机关



00024553

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

360701201706300101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,

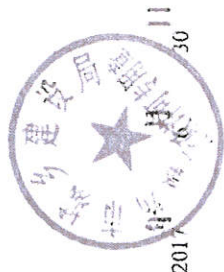
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期



2017年6月30日

建设单位	赣州丰达置业有限公司
监理单位	赣州新大地
勘察单位	赣州市巷角上与红流人通交汇处
设计单位	11867523平方米 24457.40
施工单位	北京中核大地矿业勘查开发有限公司
监理单位	湘潭市规划建设院
建设单位	江西省城建建设集团有限公司
监理单位	江西省赣州江信工程监理有限公司
建设单位	袁建忠
监理单位	詹广岳
建设单位	发益力
监理单位	赣广宇
建设单位	2016年4月1日至2018年6月30日
监理单位	建造师: 詹广岳, 证号: 赣136111104365; 施工员: 彭俊; 质量员: 王保; 安全员: 何水香、丁鹏、尹大红。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 房屋建 360701201700028

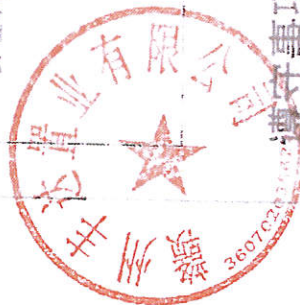
根据《中华人民共和国城乡规划法》第十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位（个人）	赣州丰达置业有限公司
建设项目名称	赣州新天地地块
建设位置	红岗大道南門口A地块
建设规模	15675.21㎡（计容积率18653.36㎡）
附图及附件名称	1、经审查合格的总平面规划图（或修建性规划）和建筑设计方案； 2、经审查合格的建设工程规划许可证。



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有义务接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

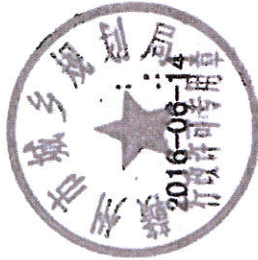
中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 360701201600045

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
H 期



用地单位	赣州丰达置业有限公司				
用地项目名称	赣州新天地				
用地位置	红旗大道南门口A地块				
用地性质	见备注				
用地面积	11285平方米				
建设规模	计入容积率建筑面积不大于66023平方米				
附图及附件名称					
注：用地性质：商业服务业设施用地、住宅用地 见附图					



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核、建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

商服：2014年10月13号起2054年10月12号止。住宅：
：2014年10月13号起2084年10月12号止。集中商业地上30
：主体建筑高度应达到100米。



权利人	赣州丰达置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	红旗大道南门口A地块		
不动产单元号	360702004001GB00139#000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	其他商服用地		
面积	11285.0m²		
使用期限	2014年10月13日起2084年10月12日止		
权利其他状况			

宗地编号: 3607020356258

宗地图

比例尺: 1:1000

宗地权利人: 赣州丰达置业有限公司

宗地用途: 商业用地

宗地面积: 1000.00平方米

宗地坐落: 赣州市章贡区



赣州丰达置业有限公司

2011年10月10日编制
编制人: 李达
审核人: 李达

1:1000



宗地编号: 3607020356258
宗地用途: 商业用地
宗地面积: 1000.00平方米

委托方承诺函

开元资产评估有限公司:

因步步高商业连锁股份有限公司拟购买部分资产,你公司对该经济行为所涉及的赣州丰达置业有限公司于评估基准日的部分资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、纳入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;
- 4、不干预评估工作。

被评估单位:(盖章)

法定代表人:(签字)

2017 年 11 月 7 日



产权持有单位承诺函

开元资产评估有限公司:

因步步高商业连锁股份有限公司拟购买部分资产,你公司对该经济行为所涉及的赣州丰达置业有限公司于评估基准日的部分资产价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、纳入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;
- 4、不干预评估工作。

产权持有单位: (盖章)



法定代表人: (签字)



2017 年 11 月 7 日

资产评估师承诺函

步步高商业连锁股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受步步高商业连锁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，按照必要的评估程序，采用市场法对赣州丰达置业有限公司部分资产在2017年10月31日的市场价值进行了评估，，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 我们具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：




资产评估师
43130013

资产评估师：




资产评估师
邓文
31060023

2017年11月09日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO 43026011

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年7月7日



序列号: 00002641

机构名称	开元资产评估有限公司		
办公地址	北京市海淀区中关村大街18号军艺大厦B座15层		
首席合伙人 (法定代表人)	胡劲为		
批准文号	京财企许可[2008]9074号		
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估			

中华人民共和国财政部统一印制



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

开元资产评估有限公司

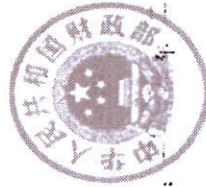
从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号

证书编号：0100039916

发证时间：

年 月



开元资产评估有限公司

02170309



营业执照

(副本)⁽²⁻¹⁾

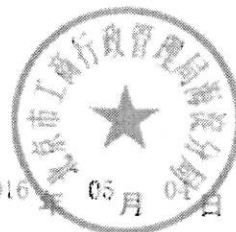
统一社会信用代码 91110108685556139X

名称 开元资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区中关村南大街18号院1号楼B座15层1506
法定代表人 胡劲为
注册资本 500万元
成立日期 2007年11月06日
营业期限 2007年11月06日至长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取信用信息

登记机关



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016年05月04日

企业信用信息公示系统网址: gsxt.jia.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨铭伟

性别：男

登记编号：43130013



单位名称：开元资产评估有限公司
湖南分公司



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

杨铭伟

本人印鉴：



打印时间：2016年9月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邓文

性别：女

登记编号：31060023



单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2006-07-03

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2016年12月14日