

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
所涉及的郴州步步高投资有限责任公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]334号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年六月八日

目录

声明	1
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告附件	25

声明

一、本资产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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产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资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

五、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产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市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估专业人员无关。

六、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，坚持了独立、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。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人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；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产
所涉及的郴州步步高投资有限责任公司
股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]334 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(以下简称“委托人”或“步步高”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司(以下简称“被评估单位”或“郴州步步高投资”)的股东全部权益于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

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所涉及的郴州步步高投资有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。

本次评估的范围为郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的全部资产及负债。

三、价值类型

本次资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2018 年 5 月 31 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2018 年 5 月 31 日，郴州步步高投资有限责任公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 41,380.17 万元、负债总额账面值为 2,349.05 万元、所有者权益账面值为 39,031.12 万元。

经评估，郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值评估值为 69,680.82 万元(大写为人民币陆亿玖仟陆佰捌拾万捌仟贰佰元整)，评估增值额为 30,649.70 万元，增值率为 78.53%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本资产评估报告的合法使用者在使用本资产评估报告及其评估结论时，应特别注意本资产评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健湘审〔2018〕971 号审计报告的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情况

无。

(四)评估资料不完整的情况

无。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

1.郴州步步高投资将位于郴州市国庆北路负一层及地面一至八层物业出租给步步高，郴州步步高投资负责为步步高在物业的前坪广场划定停车位、在负一层及负二层提供配套停车服务，租赁期限自 2016 年 2 月 1 日起至 2026 年 1 月 31 日止。第 1—3 年租赁费用为人民币 45 元/月/平方米；第 4—6 年租赁费用为人民币 55 元/月/平方米；从第 7 年开始每 3 年租赁费用递增 5%。

2.2018 年 5 月 10 日，郴州步步高投资有限责任公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订合同编号为平银武物额抵字 20180510 字第 001 号《最高额抵押担保合同》，

郴州步步高投资有限责任公司将不动产权证号为：湘（2018）北湖不动产权第 0010989、0010990、0010991、0010992、0010993、0010994、0010995、0010996、0010997 号房产（建筑面积合计 69444.95 平方米）抵押给平安银行股份有限公司武汉分行，为步步高置业有限责任公司自 2015 年 9 月 09 日至 2020 年 9 月 08 日在该行办理的各类业务所形成的债务提供担保。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(九)其他事项说明

1. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

2. 本评估机构及资产评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 本次评估中考虑了的土地增值税等税收的影响，对预计需缴纳的土地增值税等税收按税法的规定进行了预估。若将来实际缴纳税款与预估数存在重大差异时，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

八、评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为 2018 年 6 月 8 日。

以上内容摘自评估报告书正文，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
所涉及的郴州步步高投资有限责任公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]334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(以下简称“委托人”或“步步高”)的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司(以下简称“被评估单位”或“郴州步步高投资”)的股东全部权益于评估基准日2018年5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、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为步步高商业连锁股份有限公司，被评估单位为郴州步步高投资有限责任公司。

(一)委托人概况

本次评估的委托人是步步高商业连锁股份有限公司。其概况如下：

名称：步步高商业连锁股份有限公司

统一社会信用代码：91430300755843372T

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

注册资金：86390.395100万人民币

成立日期：2003年12月11日

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；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)被评估单位概况

本次评估的被评估单位是郴州步步高投资有限责任公司(以下简称“被评估单位”或“郴州步步高投资”)

1.主要登记事项

名称：郴州步步高投资有限责任公司

统一社会信用代码：91431000597568474D

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：郴州市北湖区国庆北路3号(中国工商银行北湖支行办公楼8楼)

法定代表人：周梁

注册资金：500.000000万人民币

成立日期：2012年05月21日

经营范围：房地产投资与经营管理。

2.历史沿革

2012年5月21日，法人步步高投资集团股份有限公司独资设立郴州步步高投资有限责任公司，公司注册资本为人民币500万元。截至评估基准日，股权结构无变化，具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例	出资方式
步步高投资集团股份有限公司	500.00	500.00	100%	货币

2018年5月25日，经郴州步步高投资有限责任公司股东大会决议，由于公司业务发展的需要，步步高投资集团股份有限公司增加39000.00万的资本性投入，该次资本性投入未新增注册资本，全部新增资本公积。

3.近一年一期的资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2018/5/31
总资产	36,025.03	41,380.17
总负债	35,644.93	2,349.05
所有者权益	380.10	39,031.12
项目	2017年	2018年1-5月
营业收入	3,312.67	1,380.28
净利润	-125.10	-348.98

审计报告类型	无保留意见	无保留意见
--------	-------	-------

上述数据经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具无保留意见审计报告。

5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

5.1 会计期间:会计年度为自公历1月1日起至12月31日止;

5.2 记账本位币:以人民币为记账本位币;

5.3 会计政策:财务报表以持续经营假设为基础,编制的财务报表符合企业会计准则的要求。

5.4 郴州步步高投资根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、投资性房地产折旧、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

5.5 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	不动产经营租赁服务	5%
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除20%后按照余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三)委托人与被评估单位的关系

委托人步步高拟购买被评估单位郴州步步高投资股权,步步高系本次交易的购买方,郴州步步高投资系本次交易的标的公司。郴州步步高投资是步步高投资集团股份有限公司(以下简称“步步高集团”)的全资子公司,步步高集团是步步高的控股股东,委托方与产权持有单位的实际控制人均为同一人。

(四)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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郴州步步高投资有限责任公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 5 月 31 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

本次委托评估的评估对象为郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。

(二)评估范围

本次委托评估的评估范围为郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日所拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

郴州步步高投资有限责任公司申报评估并经审定的资产总额账面值为 41,380.17 万元(其中：其他应收款账面值为 2,129.27 万元、投资性房地产账面值为 39,250.90 万元)，负债总额账面值为 2,349.05 万元(全部为流动负债)，所有者权益账面值为 39,031.12 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值
1	流动资产合计	2,129.27
2	其他应收款	2,129.27
3	非流动资产合计	39,250.90
4	投资性房地产	39,250.90
5	资产总计	41,380.17
6	流动负债合计	2,349.05
7	预收账款	2,318.87
8	应交税费	30.18
9	非流动负债合计	0.00
10	负债合计	2,349.05
11	净资产(所有者权益)合计	39,031.12

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，未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

上述资产与负债经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了天健湘审(2018)971号无保留意见审计报告,本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

(三)主要资产概况

1. 主要实物资产情况

郴州步步高投资的主要实物资产为投资性房地产,坐落于郴州市北湖区国庆北路10号步步高置业·新天地,为商业服务用房。具体情况见下表:

序号	不动产权证号	户号	结构	面积(m ²)
1	湘<2018>北湖不动产权第0010990号	步步高置业·新天地-1203	钢混	5424.69
2	湘<2018>北湖不动产权第0010989号	步步高置业·新天地1200	钢混	8448.16
3	湘<2018>北湖不动产权第0010991号	步步高置业·新天地2200	钢混	7163.7
4	湘<2018>北湖不动产权第0010992号	步步高置业·新天地3200	钢混	7751.93
5	湘<2018>北湖不动产权第0010993号	步步高置业·新天地4200	钢混	8025.12
6	湘<2018>北湖不动产权第0010994号	步步高置业·新天地5200	钢混	8662.71
7	湘<2018>北湖不动产权第0010995号	步步高置业·新天地6200	钢混	8605.63
8	湘<2018>北湖不动产权第0010996号	步步高置业·新天地7200	钢混	8335.2
9	湘<2018>北湖不动产权第0010997号	步步高置业·新天地8200	钢混	7027.81
10	无	步步高置业·新天地负一层至负三层车位	钢混	847(个)

注:上述披露的车位是数量。

2. 主要实物资产分布情况及特点

委估投资性房地产位于郴州市北湖区国庆北路10号,共计10项:地上1至8层及部分负一层已办理权证(合计建筑面积为69,444.95平方米),负一层至负三层配套847个车位(配套设施合计建筑面积为37,977.50平方米)。目前,已办理不动产权证的9项投资性房地产的证载权属人为郴州步步高投资有限责任公司;配套设施未办理权证。

2018年5月10日,郴州步步高投资与平安银行股份有限公司武汉分行签订合同编号为平银武物额抵字20180510字第001号《最高额抵押担保合同》,郴州步步高投资将不动产权证号为:湘(2018)北湖不动产权第0010989、0010990、0010991、0010992、

0010993、0010994、0010995、0010996、0010997 号房产（建筑面积合计 69444.95 平方米）抵押给平安银行股份有限公司武汉分行。

截至评估基准日 2018 年 5 月 31 日，负一层及至地面一至八层物业出租给步步高，并且负责为步步高在前坪广场划定停车位、在负一层及负二层提供配套停车服务，租赁期限自 2016 年 2 月 1 日起至 2026 年 1 月 31 日止。

3. 实物状况

郴州步步高投资的房屋建筑物登记用途为商业服务用房，户型结构为大型商场，为钢混结构，钢筋混凝土独立基础，钢筋混凝土梁承重，砼屋架，平屋顶，24 砖墙维护。其装饰装修情况为：不锈钢扶手，陶瓷地面砖楼梯踏面，陶瓷地砖，复合木板或环氧树脂地面，墙面砖或玻璃幕墙外墙，乳胶漆或瓷砖贴饰内墙，石膏板或铝塑板吊顶，钢化玻璃旋转门或平开门。其设施设备情况为：已通水电；有乘客电梯和电动扶梯；配有消防栓、灭火器、自动喷水器；配有网络接线、无线网络、监控系统。房屋启用时间不长，目前房屋处于正常使用状态。经勘查，基础无明显沉降，承重构件和墙体维护状况好，地面及水电设备维护状况好，整体维护保养状况好。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次被评估单位未申报其他账外资产及负债，资产评估专业人员亦未发现其他对评估对象价值有重大影响的账外资产和可辨认无形资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的天健湘审〔2018〕971 号审计报告的审计结果。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年5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专业人员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，以利于资产评估专业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、评估行为依据

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四十六号)；
- 2.《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)；
- 3.《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修正)；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号，经财政部、国家税务总局令 第65号修订)；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

8.《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);

9.《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);

10.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

11.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

12.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——企业价值》(中评协〔2017〕36号);

8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

12.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);

(四)资产权属依据

1.被评估单位章程、营业执照等;

2.不动产权证;

3.其他相关权属文件。

(五)取价依据

1.被评估单位评估基准日的会计报表及资产评估申报表;

2.资产评估专业人员现场勘察记录、调查收集的相关估价信息资料及被评估单位提供的相关合同等资料;

3.资产评估专业人员通过市场调查及向企业咨询所收集的有关询价资料;

- 4.宏观经济分析资料;
- 5.被评估单位所在区域的情况资料;
- 6.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
- 7.评估基准日证券市场有关资料;
8. WIND 资讯金融终端;
9. 巨潮资讯网提供的 A 股资本市场信息披露资料;
- 10.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;
- 11.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》;
- 12.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);
- 13.《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);
- 14.其他相关资料。

七、评估方法

(一)评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

2.市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整,确定其价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下:

股东全部权益(净资产)价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

(二)评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

由于被评估单位各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，因此本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

由于被评估单位是为开发郴州步步高综合体中的商业楼(位于郴州市北湖区国庆北路 10 号)而成立的项目公司，该商业楼是被评估单位开发的唯一房地产项目。此外，被评估单位无土地储备、无远期规划。同时，本次资产基础法中对房地产开发项目采用了市场法和收益法两种方法进行评估。因此本次股东全部权益价值评估不采用收益法进行评估。

由于被评估单位为房地产开发企业，开发区域只涉及郴州，业务类型单一、无法在资本市场中找到与被评估对象相同或类似的可比企业，亦难以找到足够的可比交易案例，故本次不宜采用市场法进行评估。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

(三)本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

1.1 其他应收款

其他应收款通过核实原始凭证、发函询证，分析款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

1.2 投资性房地产

1.2.1 评估方法选取的依据

对投资性房地产一般按房地产的评估方法进行评估。被评估的投资性房地产是已建造完成并已投入使用的资产。

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。

因委估投资性房地产为商铺及车位，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完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估。投资性房地产所处位置-房地产市场发育较成熟且存在可比拟的房地产成交案例，故可采用市场法对其进行评估。而评估对象所在区域相似楼盘的租赁市场较发达，租金可比拟，较容易掌握，故可采用收益法对其进行评估。

综上，采用市场法和收益法予对委估投资性房地产进行评估。

1.2.2评估公式和参数选取

1.2.2.1市场法

市场法的理论依据：替代原理。

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

1.2.2.2收益法

收益法的理论依据：预期原理。

收益法的基本公式：

房地产的评估价值= $a/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$

公式中：

a--年纯收益

r--还原利率

g--净收益年递增的比率

n--房地产收益年限

1.3负债

在清查核实的基础上，负债以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

(一)评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1.明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

(二)尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3.访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过讨论、访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4.收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5.确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6.评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表。

(三)汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步评估报告并连同评估明细表和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

(四)出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估专业人员独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(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，资产评估专业人员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、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)一般假设条件

1.假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化;本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三)特殊假设条件

1. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

2. 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

3.假设被评估单位在现有的管理方式(模式)和管理水平的基础上,其业务范围(经营范围)、经营方式与目前基本保持一致,且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

4.假设被评估单位的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

5.假设委托方及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等)均真实、准确、完整,有关重大事项披露充分。

(四)上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响,上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,签署本评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

(一)评估结果

截至评估基准日 2018 年 5 月 31 日,郴州步步高投资有限责任公司申报评估并经审计的资产总额账面值为 41,380.17 万元、负债总额账面值为 2,349.05 万元、所有者权益账面值为 39,031.12 万元。

经评估，郴州步步高投资有限责任公司于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值评估值为 69,680.82 万元(大写为人民币陆亿玖仟陆佰捌拾万捌仟贰佰元整)，评估增值额为 30,649.70 万元，增值率为 78.53%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	流动资产合计	2,129.27	2,129.27	0.00	0.00
2	其他应收款	2,129.27	2,129.27	0.00	0.00
3	非流动资产合计	39,250.90	69,900.60	30,649.70	78.09%
4	投资性房地产	39,250.90	69,900.60	30,649.70	78.09%
5	资产总计	41,380.17	72,029.87	30,649.70	74.07%
6	流动负债合计	2,349.05	2,349.05	0.00	0.00
7	预收账款	2,318.87	2,318.87	0.00	0.00
8	应交税费	30.18	30.18	0.00	0.00
11	非流动负债合计	-	-	-	-
12	负债合计	2,349.05	2,349.05	0.00	0.00
13	净资产(所有者权益)合计	39,031.12	69,680.82	30,649.70	78.53%

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结论的影响。

(二)评估结论成立的条件

1.评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2.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市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

3.1过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

3.2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；

3.3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。

(三)评估结论的效力

1.本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2.本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，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市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健湘审〔2018〕971号审计报告的审计结果。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情况

无。

(四)评估资料不完整的情况

无。

(五)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

1.郴州步步高投资将位于郴州市国庆北路负一层及地面一至八层物业出租给步步高，郴州步步高投资负责为步步高在物业的前坪广场划定停车位、在负一层及负二层提供配套停车服务，租赁期限自2016年2月1日起至2026年1月31日止。第1—3年租赁费用为人民币45元/月/平方米；第4—6年租赁费用为人民币55元/月/平方米；从第7年开始每3年租赁费用递增5%。

2.2018年5月10日，郴州步步高投资有限责任公司与平安银行股份有限公司武汉分行签订合同编号为平银武物额抵字20180510字第001号《最高额抵押担保合同》，

郴州步步高投资有限责任公司将不动产权证号为：湘（2018）北湖不动产权第 0010989、0010990、0010991、0010992、0010993、0010994、0010995、0010996、0010997 号房产（建筑面积合计 69444.95 平方米）抵押给平安银行股份有限公司武汉分行，为步步高置业有限责任公司自 2015 年 9 月 09 日至 2020 年 9 月 08 日在该行办理的各类业务所形成的债务提供担保。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形无。

(九)其他事项说明

1. 资产评估专业人员对评估对象所涉及的房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于房屋建筑物的外观与目前维护管理状况，资产评估专业人员不承担对房屋建筑物结构质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次是按房屋建筑物可正常使用情况下进行评估的。

2. 本评估机构及资产评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 本次评估中考虑了的土地增值税等税收的影响，对预计需缴纳的土地增值税等税收按税法的规定进行了预估。若将来实际缴纳税款与预估数存在重大差异时，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

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、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途

以及送交相关行政主管部门审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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。

(四)若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五)评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为 2018 年 6 月 8 日。

(本页为签字页，无正文)



中国●北京

资产评估师: 
杨铭伟
43130013

资产评估师: 
潘霞
43170014

资产评估报告附件

- 1.被评估单位《审计报告》(复印件);
- 2.委托人与被评估单位的营业执照(复印件);
- 3.评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件);
- 4.委托人承诺函(复印件);
- 5.被评估单位承诺函(复印件);
- 6.签字资产评估师承诺函;
- 7.资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件);
- 8.资产评估机构营业执照(复印件);
- 9.负责本评估业务的资产评估师资格证明文件。



审 计 报 告

天健湘审〔2018〕971号

郴州步步高投资有限责任公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了郴州步步高投资有限责任公司（以下简称郴州步步高公司）财务报表，包括2018年5月31日的资产负债表，2018年1-5月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了郴州步步高公司2018年5月31日的财务状况以及2018年1-5月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于郴州步步高公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

郴州步步高公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估郴州步步高公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

郴州步步高公司治理层（以下简称治理层）负责监督郴州步步高公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对郴州步步高公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获

得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致郴州步步高公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所



中国注册会计师:

魏五印

中国注册会计师:

姜丰丰印

二〇一八年六月四日

资产负债表

2018年5月31日

编制单位：郴州步步高投资有限责任公司

会企01表
单位：人民币元

资 产	注 释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注 释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金				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			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			56,407.00
预付款项				预收款项	3	23,188,680.00	37,681,605.00
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费	4	301,820.97	301,820.97
其他应收款	1	21,292,683.62	95,000.00	应付利息			
存货				应付股利			
持有待售资产				其他应付款			318,409,419.20
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		21,292,683.62	95,000.00	其他流动负债			
				流动负债合计		23,490,500.97	366,449,252.17
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
非流动资产：				非流动负债合计			
可供出售金融资产				负债合计		23,490,500.97	366,449,252.17
持有至到期投资				所有者权益(或股东权益)：			
长期应收款				实收资本(或股本)	5	5,000,000.00	5,000,000.00
长期股权投资				其他权益工具			
投资性房地产	2	392,509,028.47	360,155,296.65	其中：优先股			
固定资产				永续债			
在建工程				资本公积	6	390,000,000.00	
工程物资				减：库存股			
固定资产清理				其他综合收益			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积			
无形资产				未分配利润	7	-4,668,788.88	-1,198,955.52
开发支出				所有者权益合计		390,311,211.12	3,801,044.48
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产							
其他非流动资产							
非流动资产合计		392,509,028.47	360,155,296.65				
资产总计		413,801,712.09	360,250,296.65	负债和所有者权益总计		413,801,712.09	360,250,296.65

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2018年1-5月

编制单位：郴州步步高投资有限责任公司

会企02表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	13,802,785.70	33,126,685.68
减：营业成本	1	6,671,594.65	16,011,827.16
税金及附加	2	1,069,057.02	3,657,577.98
销售费用			
管理费用			
财务费用		9,556,967.39	14,703,251.45
资产减值损失	3	-5,000.00	5,000.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（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			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,489,833.36	-1,250,970.91
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,489,833.36	-1,250,970.91
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,489,833.36	-1,250,970.91
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,489,833.36	-1,250,970.91
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
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			
6. 其他			
六、综合收益总额		-3,489,833.36	-1,250,970.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年1-5月

编制单位：郴州步步高投资有限责任公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,759,196.32	5,463,560.70
经营活动现金流入小计		1,759,196.32	5,463,560.70
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,759,196.32	5,463,560.70
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计		1,759,196.32	5,463,560.70
经营活动产生的现金流量净额			
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		390,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		390,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		390,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		390,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2018年1-9月

编制单位：德州先声药业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计	所有者权益合计	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	专项储备
		优先股	永续债									优先股	永续债		
一、上年年末余额	5,000,000.00							3,801,014.48	3,801,014.48	3,801,014.48	5,000,000.00				
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年年初余额	5,000,000.00										5,000,000.00				
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）															
（一）综合收益总额															
1. 所有者投入资本															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（二）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对所有者（或股东）的分配															
3. 其他															
（三）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 其他															
（四）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
七六、其他															
四、本期期末余额	5,000,000.00							3,801,014.48	3,801,014.48	3,801,014.48	5,000,000.00				

法定代表人： 姜 勇

财务总监： 姜 勇

会计机构负责人： 姜 勇



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; 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)



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

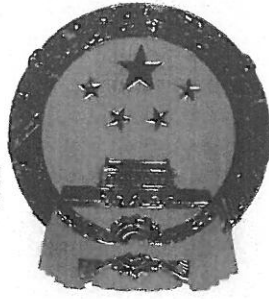


2017 年 6 月 14 日

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91431000597568474D

名称	郴州步步高投资有限责任公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
住所	郴州市北湖区国庆北路3号（中国工商银行北湖支行办公楼8楼）
法定代表人	周梁
注册资本	伍佰万元整
成立日期	2012年05月21日
营业期限	长期
经营范围	房地产投资与经营管理。



登记机关

2016 年 5 月 25 日

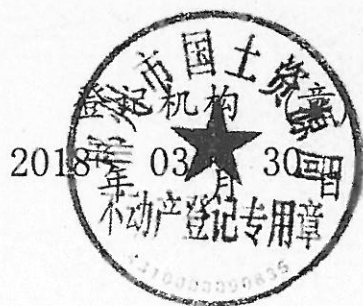
<http://gsxt.bnaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

-1203

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667248

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010990 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地-1203
不动产单元号	431002001053GB00105F00031313
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 5424.69m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 5084.35 m ² 分摊建筑面积: 340.34 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层,所在层: -1层 5、竣工时间: 2017年05月01日

宗地图

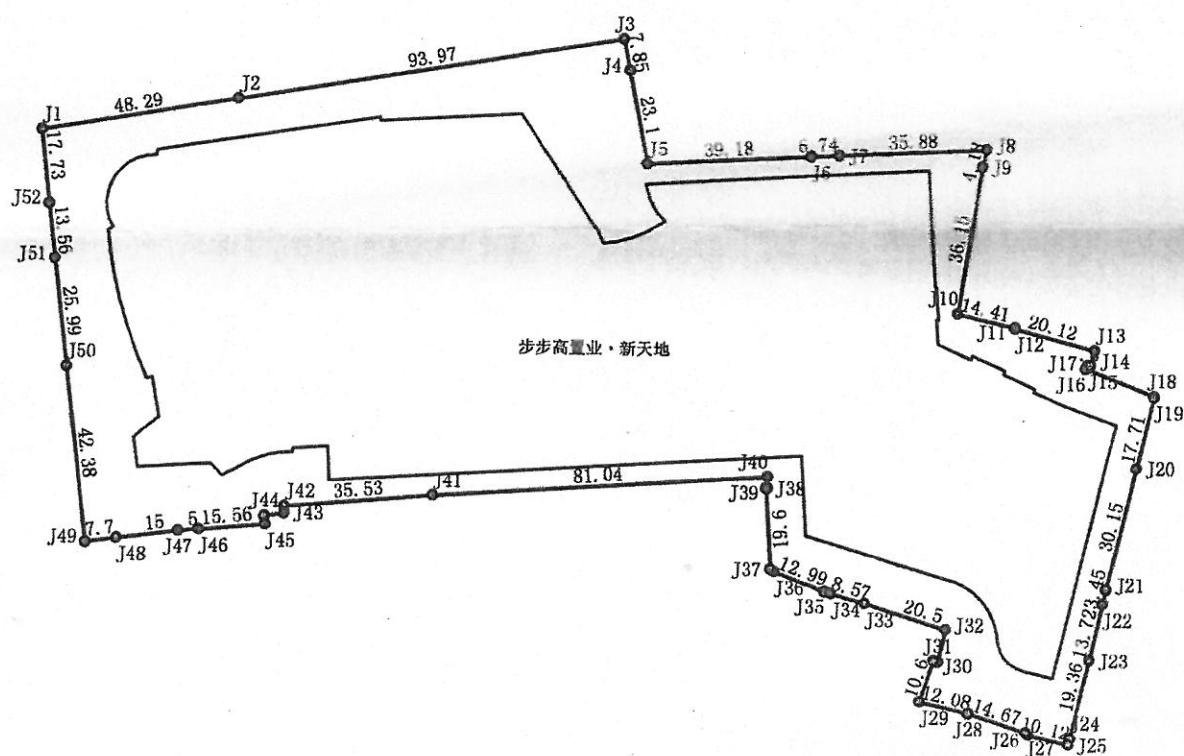
单位: m. m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心

2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

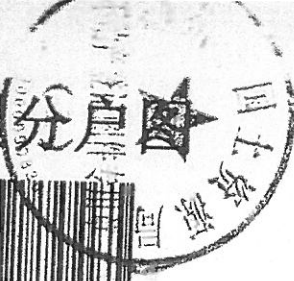
2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

房屋分户图

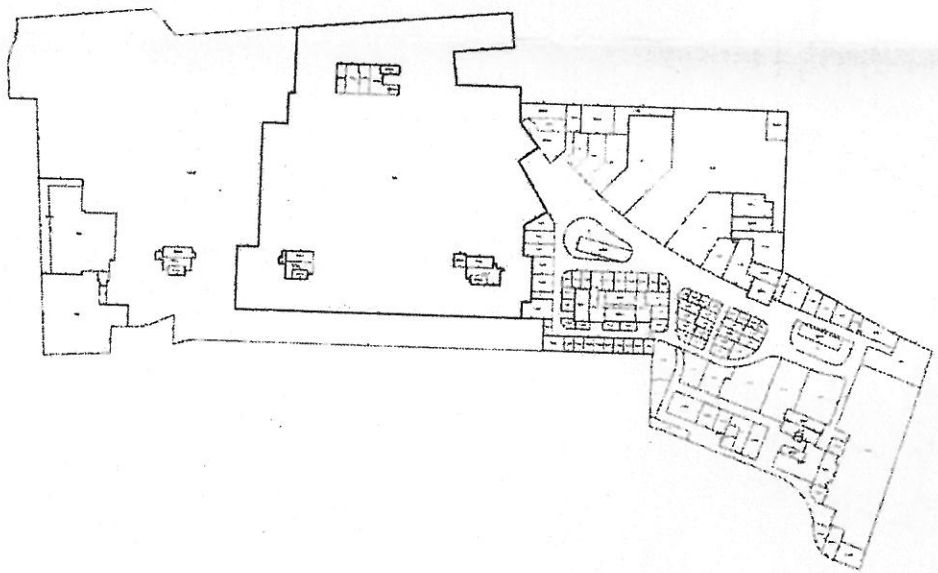


431002001053GB00105F00031313



单位:米、平方米

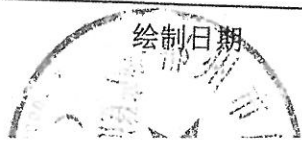
宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	-1203
总层数	36	所在层次	-1	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	5424.69	专有建筑面积	5084.35	分摊建筑面积	340.34
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地-1203				



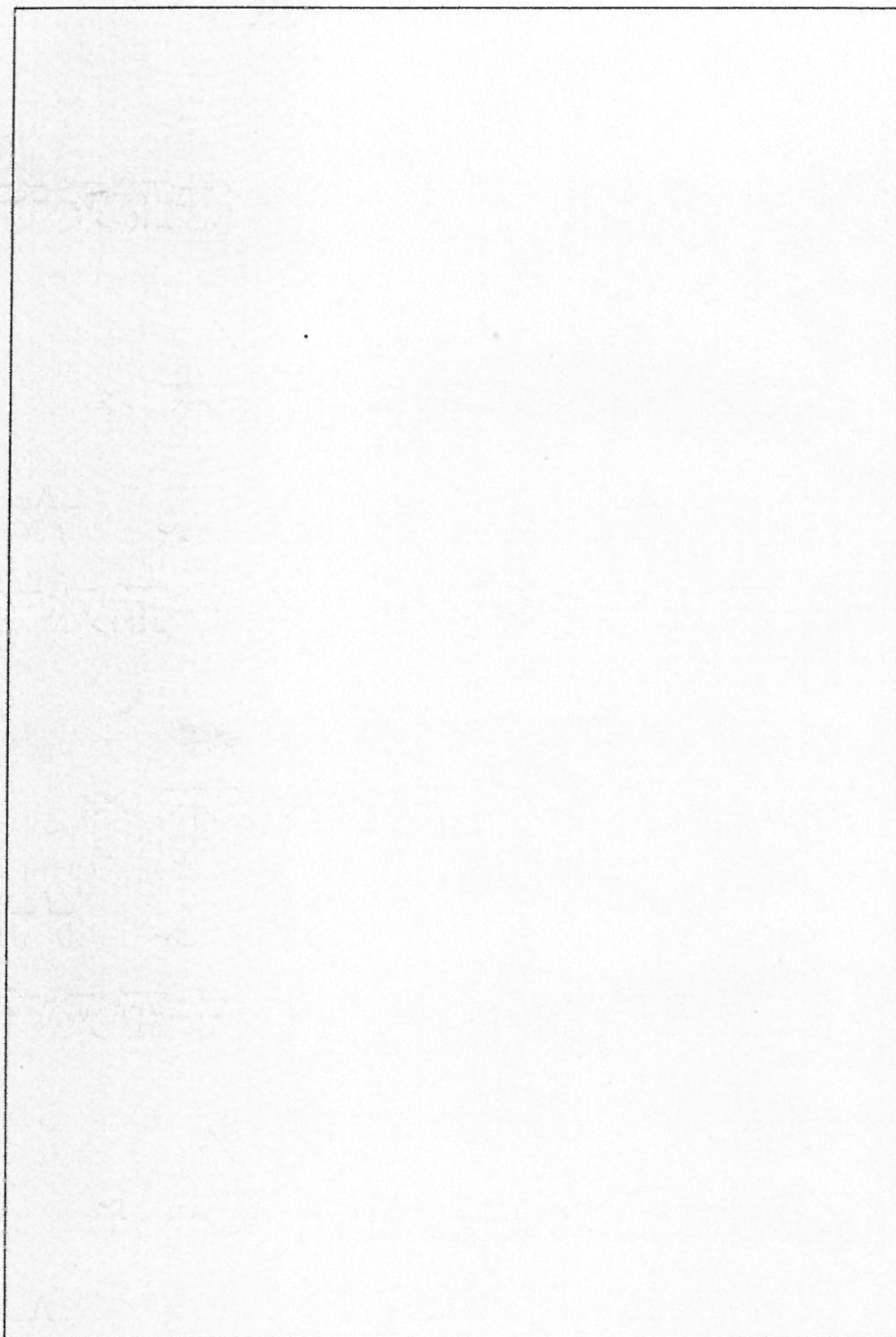
制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30



附 记



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NQ D 43001667247

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010989 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地1200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031296
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 8448.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 8102.93 m ² 分摊建筑面积: 345.23 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 1层 5、竣工时间: 2017年05月01日

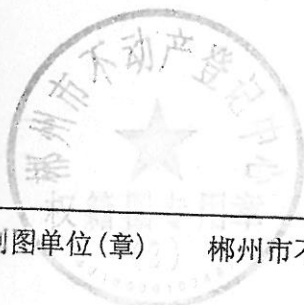
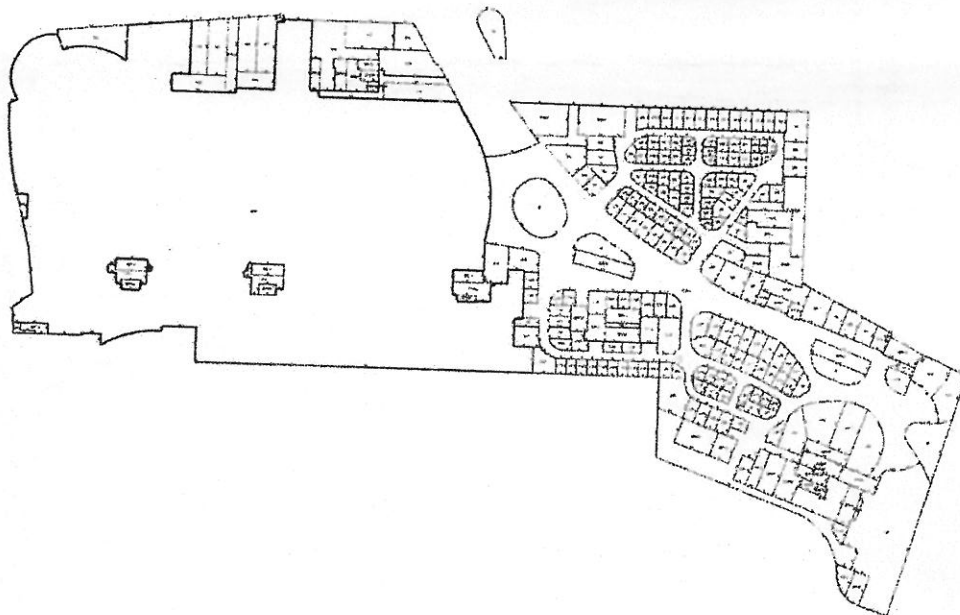
房屋分户图



431002001053GB00105F00031296

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	1200
总层数	36	所在层次	1	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	8448.16	专有建筑面积	8102.93	分摊建筑面积	345.23
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地1200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30

宗地图

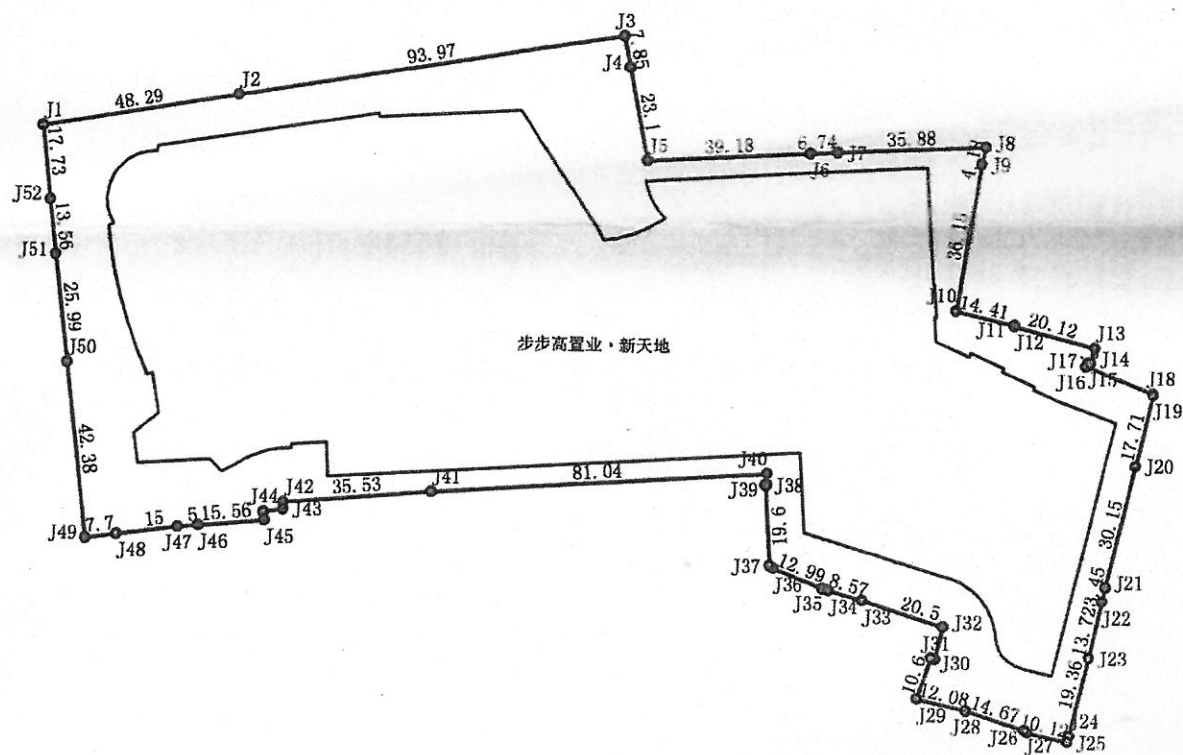
单位: m. m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心

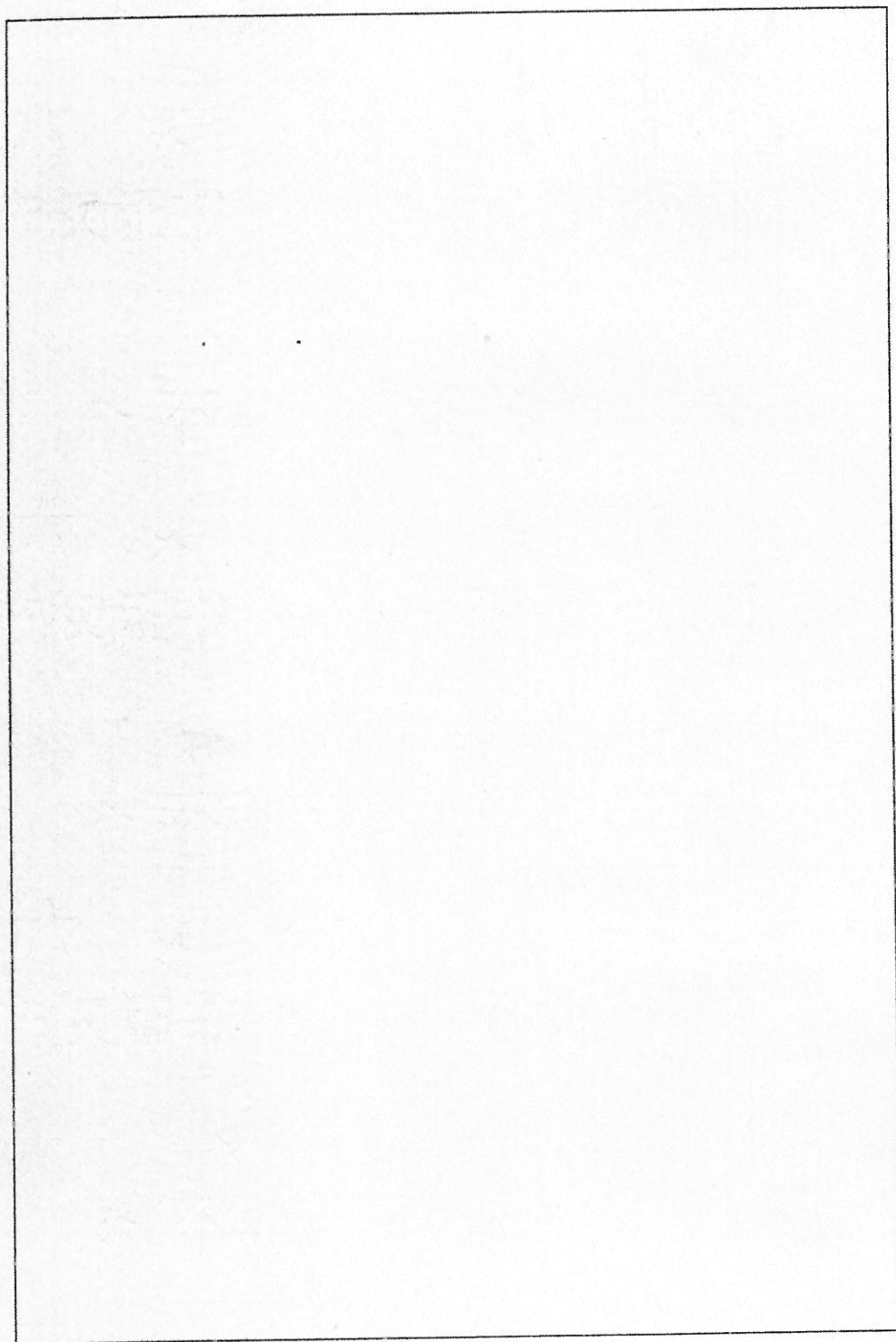
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系 (中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



2200

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667249

湘 (2018) 北湖 不动产权第 0010991 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地2200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031315
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 7163.7m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 6870.96 m ² 分摊建筑面积: 292.74 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 2层 5、竣工时间: 2017年05月01日

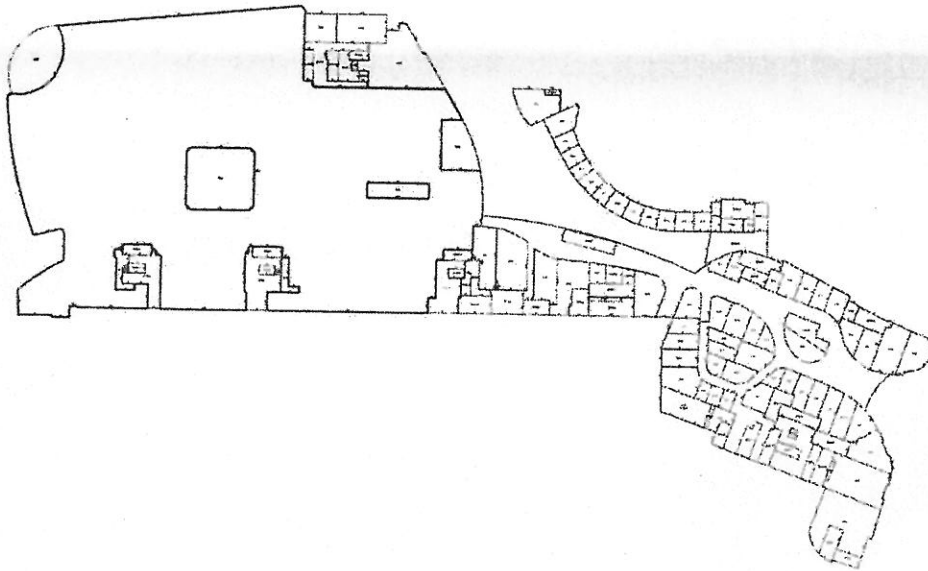
房屋分户图



431002001053GB00105F00031315

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	2200
总层数	36	所在层次	2	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	7163.7	专有建筑面积	6870.96	分摊建筑面积	292.74
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地2200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心



绘制日期

2018-3-30

宗地图

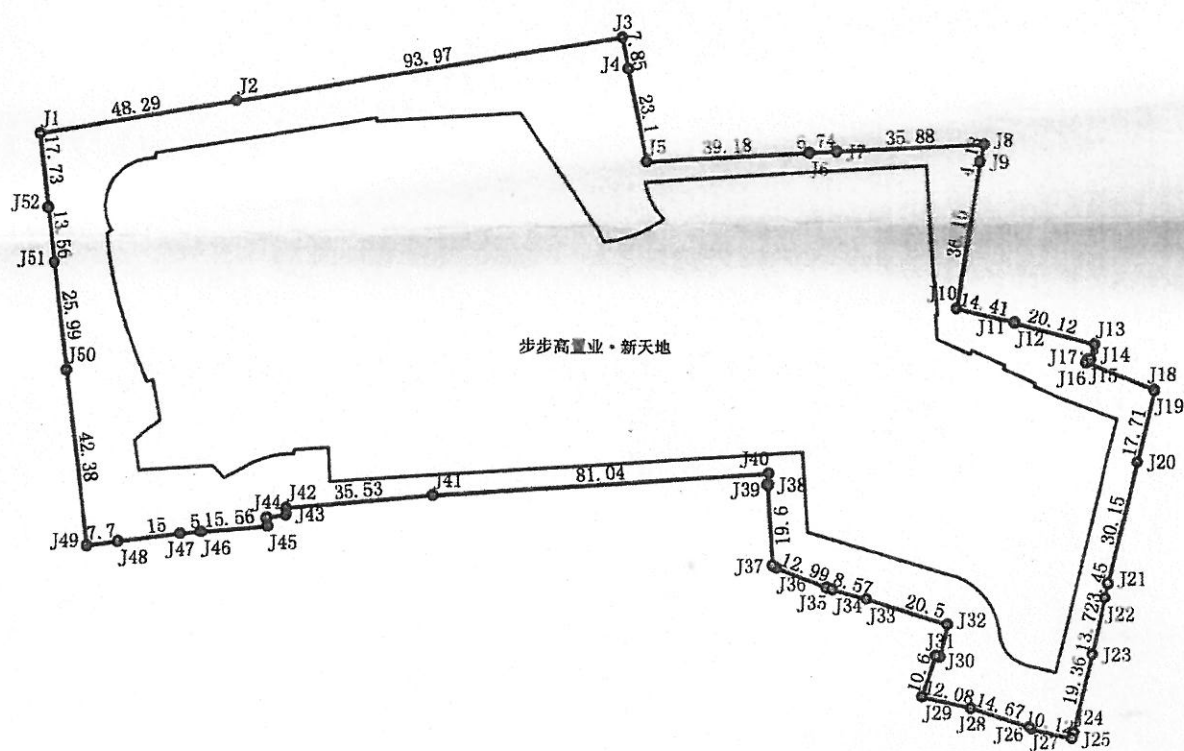
单位: m, m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心

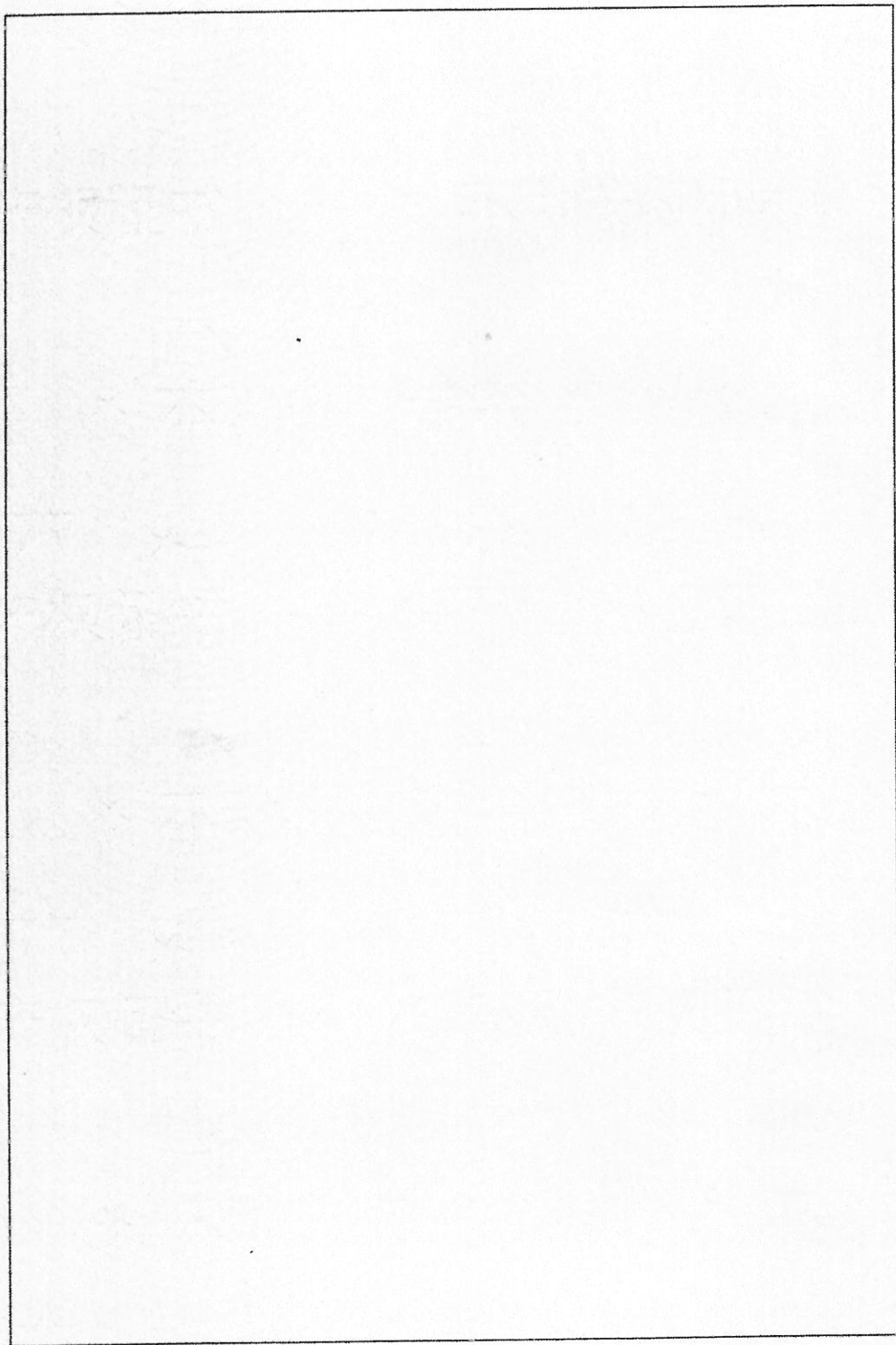
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



3200

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43001667250

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010992 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地3200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031316
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 7751.93m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 7392.63 m ² 分摊建筑面积: 359.3 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 3层 5、竣工时间: 2017年05月01日

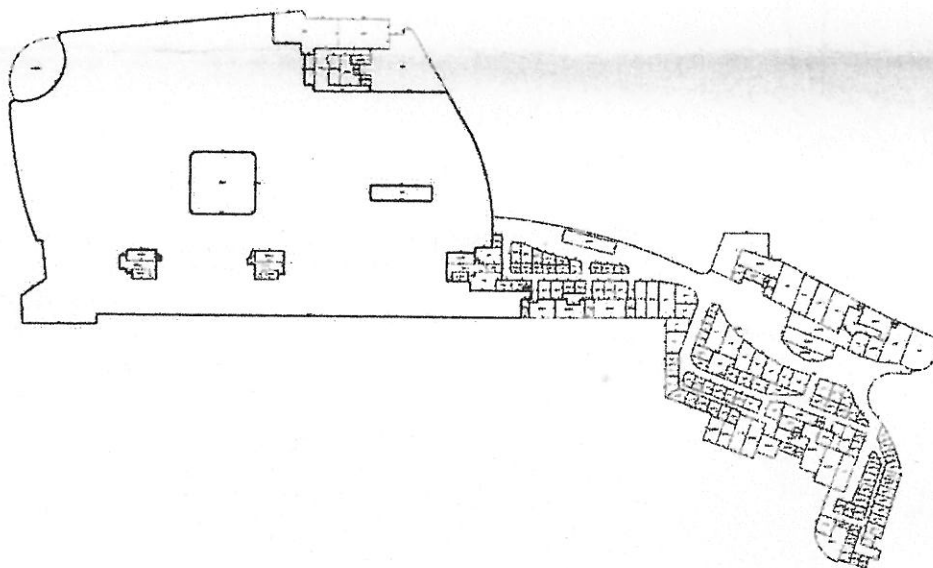
房屋分户图



431002001053GB00105F00031316

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	3200
总层数	36	所在层次	3	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	7751.93	专有建筑面积	7392.63	分摊建筑面积	359.3
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地3200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30



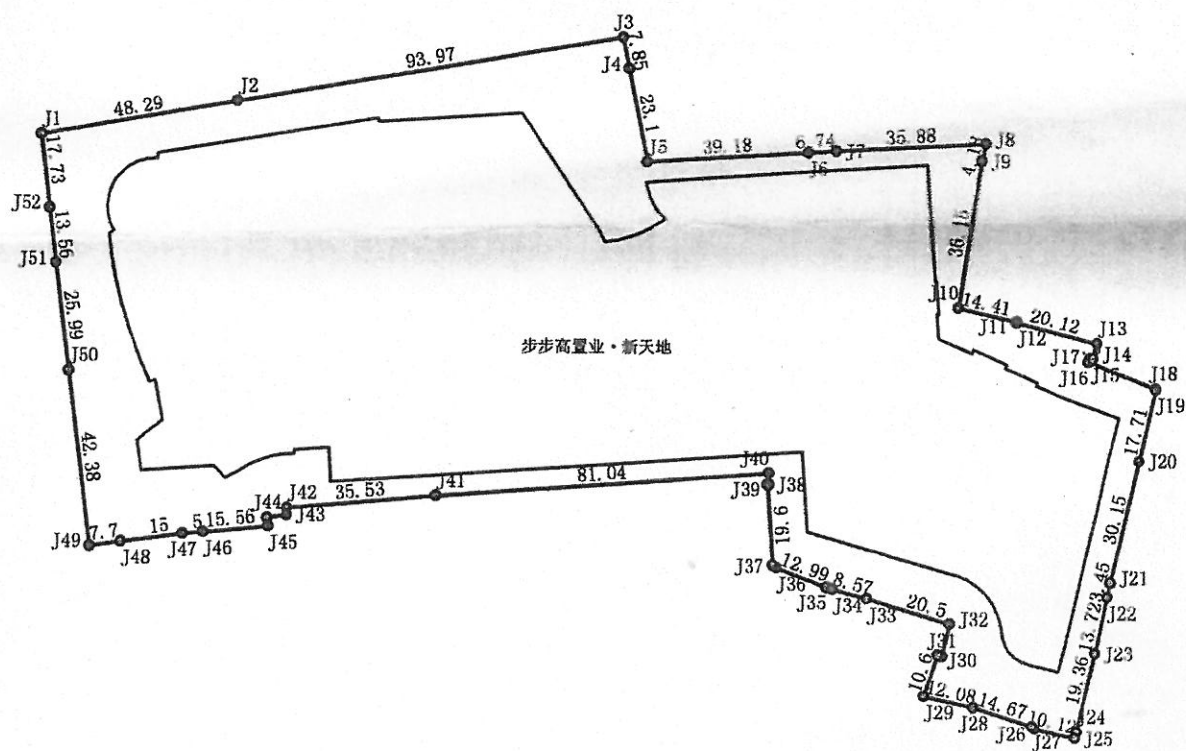
宗地图

单位: m. m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司



郴州市不动产登记中心

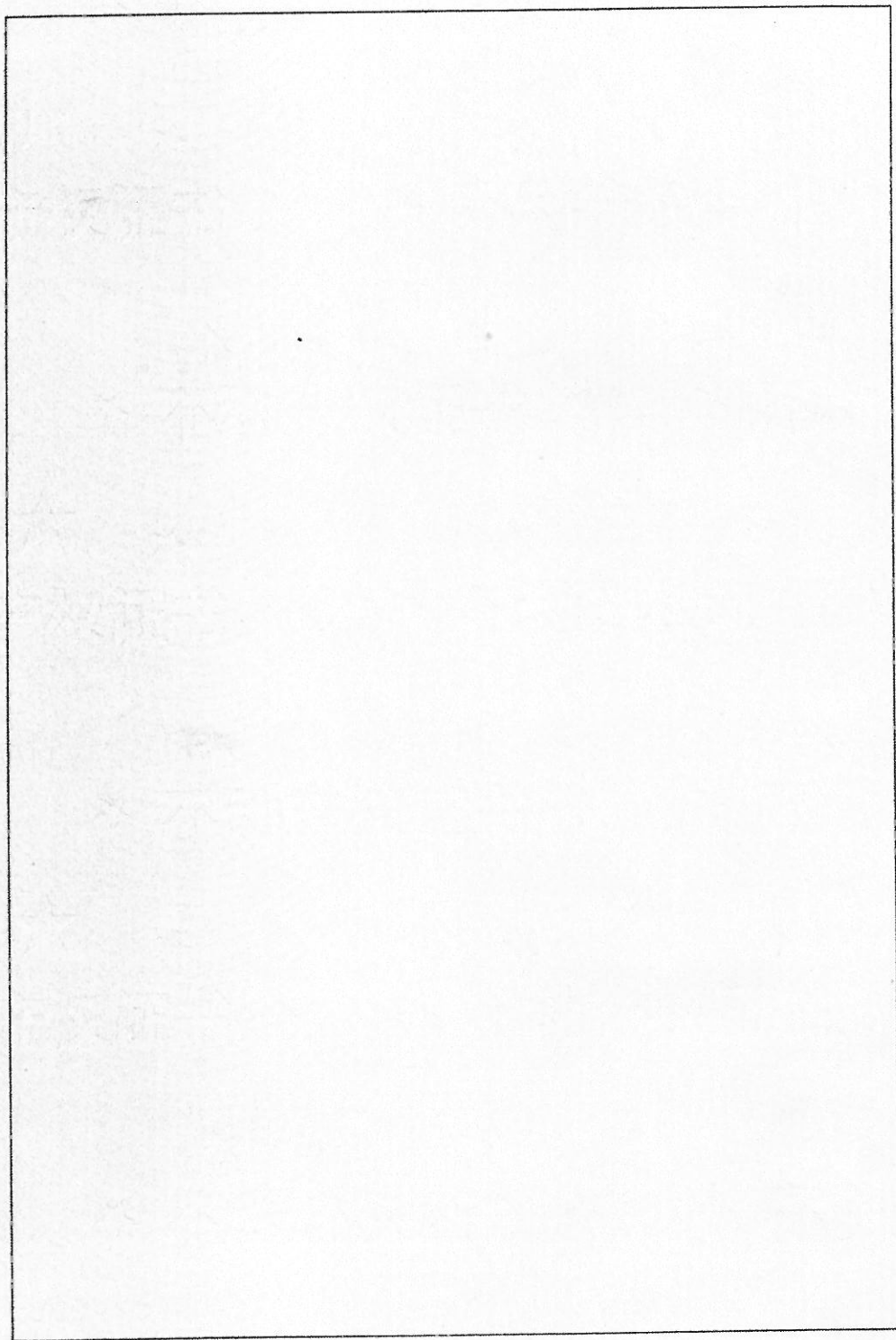
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



4200

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 43001667251

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010993 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地4200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031317
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 8025.12m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 7653.16 m ² 分摊建筑面积: 371.96 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 4层 5、竣工时间: 2017年05月01日

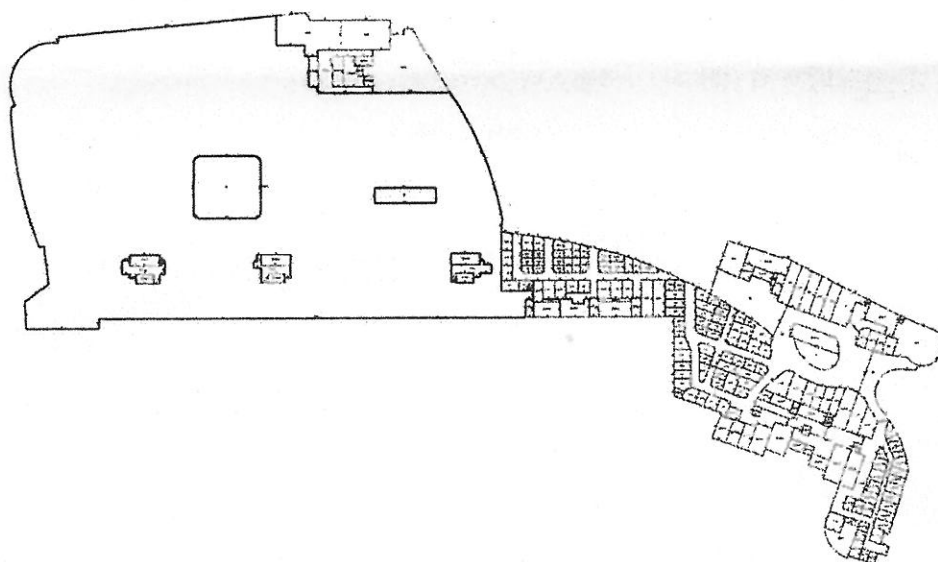
房屋分户图



431002001053GB00105F00031317

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	4200
总层数	36	所在层次	4	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	8025.12	专有建筑面积	7653.16	分摊建筑面积	371.96
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地4200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30

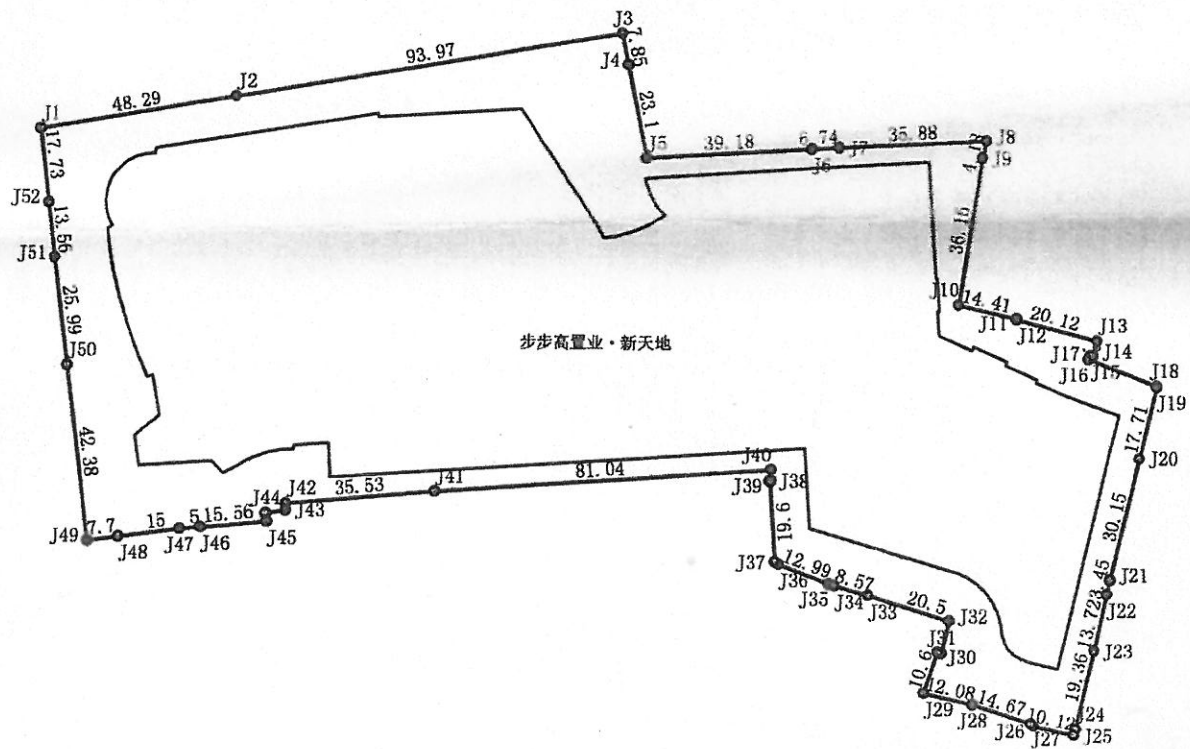
宗地图

单位: m, m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司



郴州市不动产登记中心

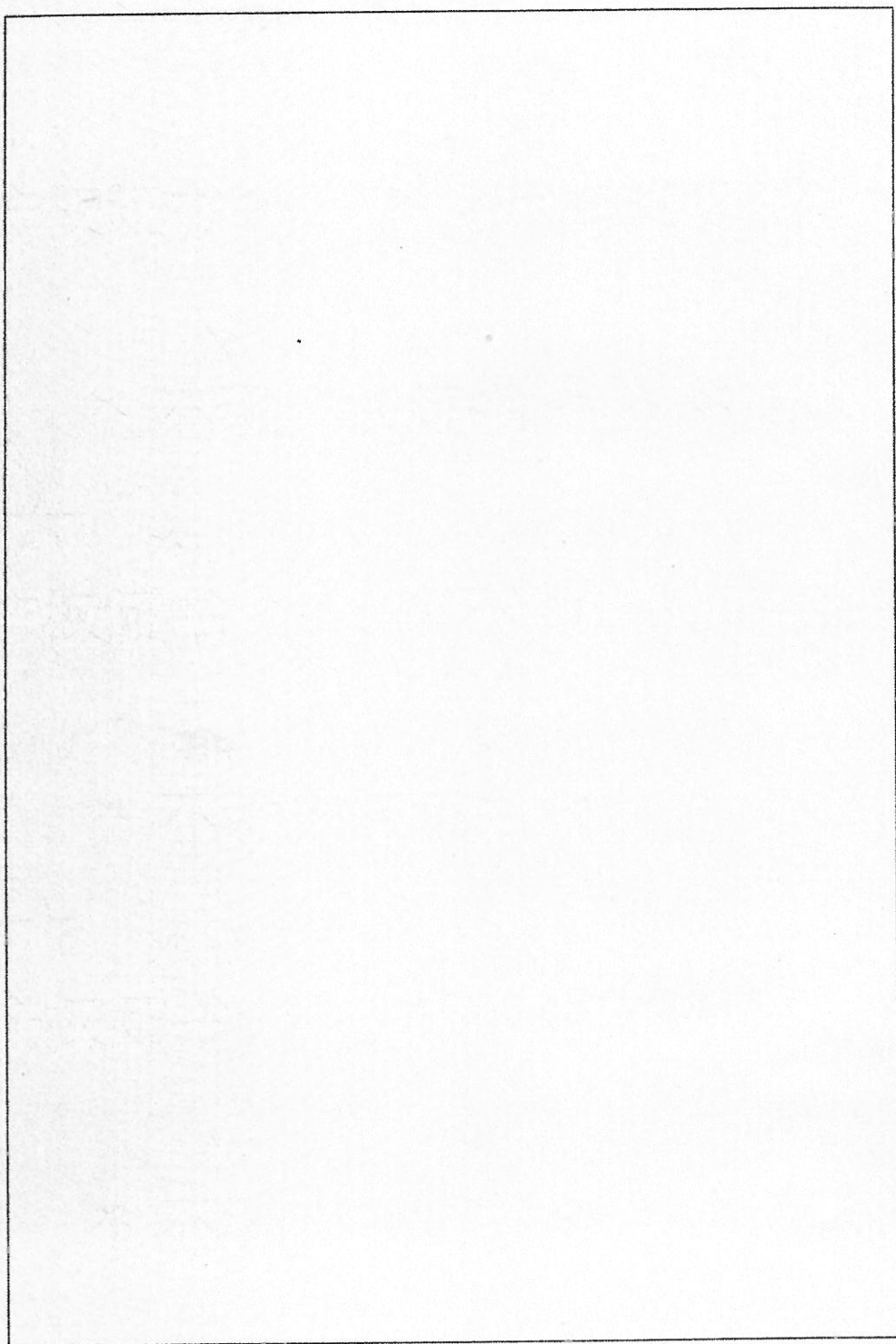
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



5200

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667252

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010994 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地5200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031318
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 8662.71m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 8174.97 m ² 分摊建筑面积: 487.74 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 5层 5、竣工时间: 2017年05月01日

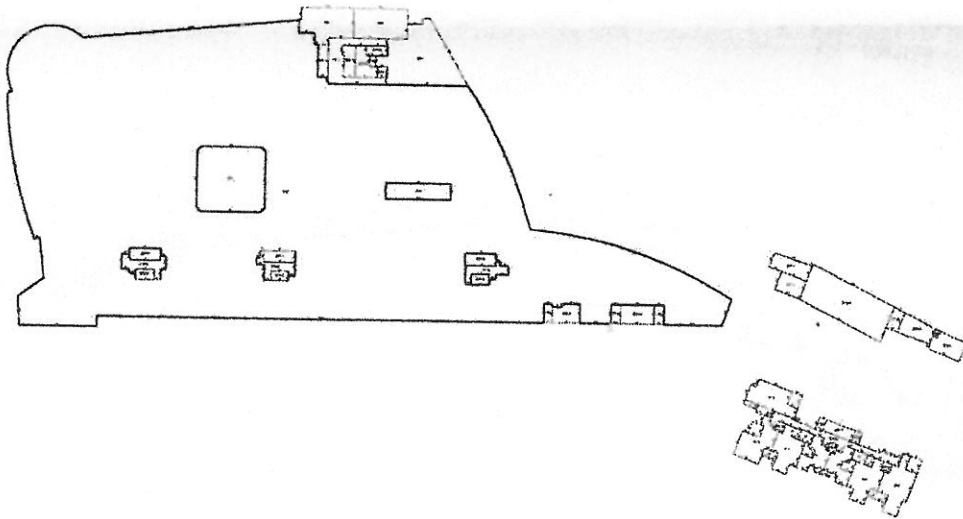
房屋分户图



431002001053GB00105F00031318

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	5200
总层数	36	所在层次	5	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	8662.71	专有建筑面积	8174.97	分摊建筑面积	487.74
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地5200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心



绘制日期

2018-3-30

宗地图

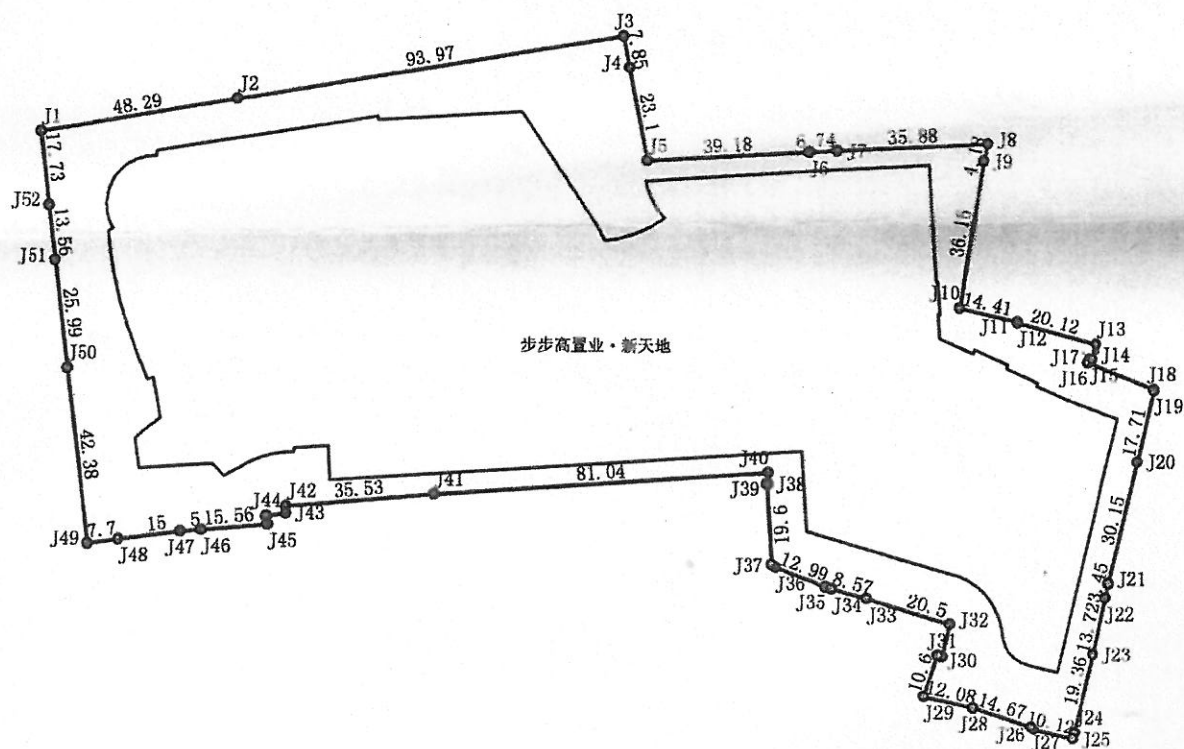
单位:m.m²

宗地代码:431002001053GB00105

宗地面积:25356

土地权利人:步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心

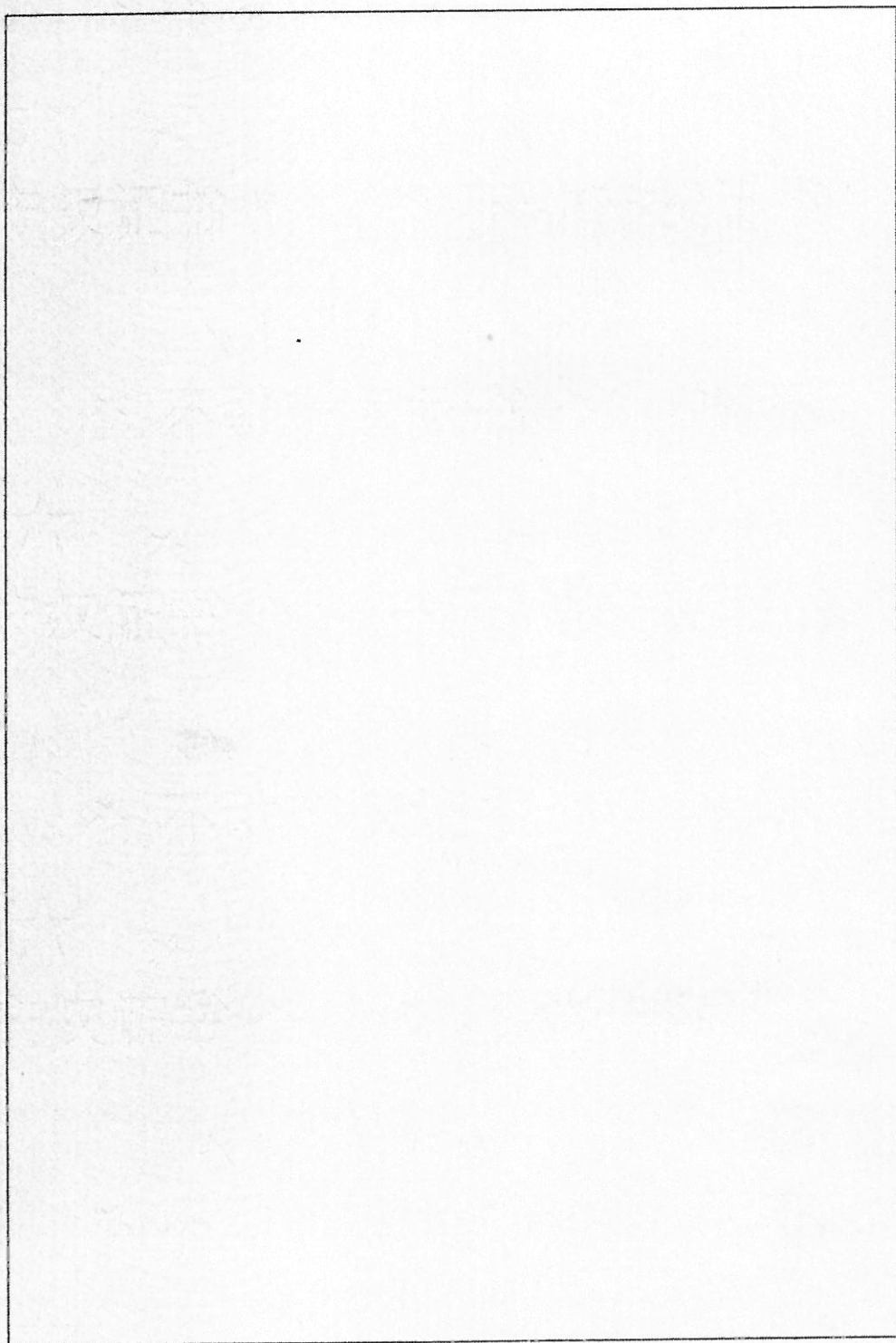
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期:2018年03月22日

附 记



6200

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667253

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010995 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地6200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031319
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 8605.63m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 8005.89 m ² 分摊建筑面积: 599.74 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 6层 5、竣工时间: 2017年05月01日

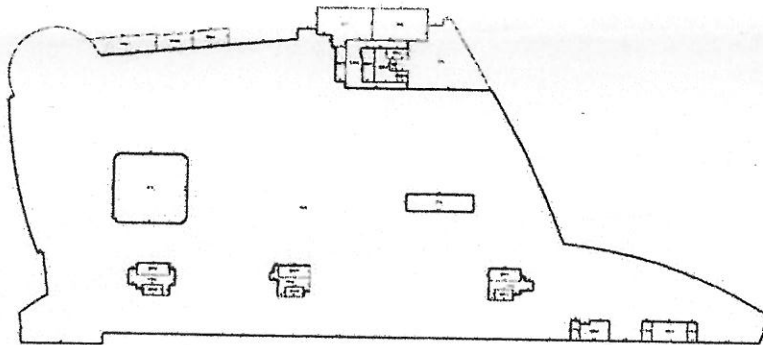
房屋分户图



431002001053GB00105F00031319

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	6200
总层数	36	所在层次	6	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	8605.63	专有建筑面积	8005.89	分摊建筑面积	599.74
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地6200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30



宗地图

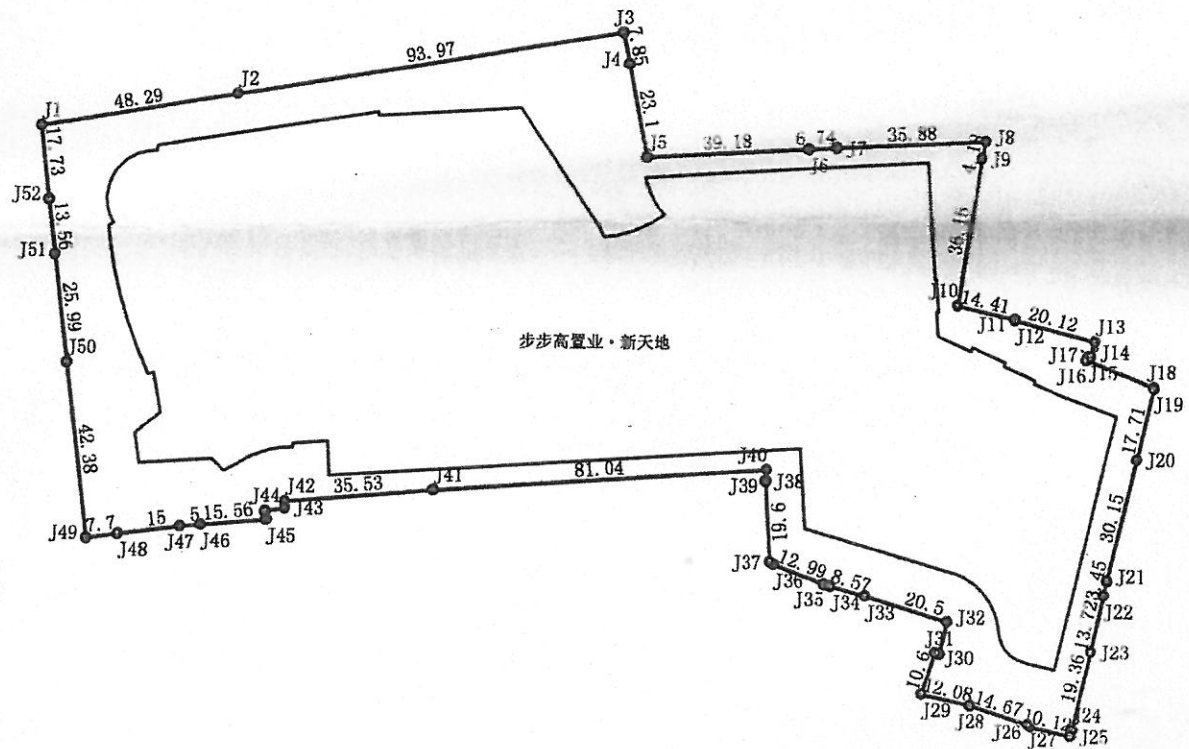
单位: m, m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心



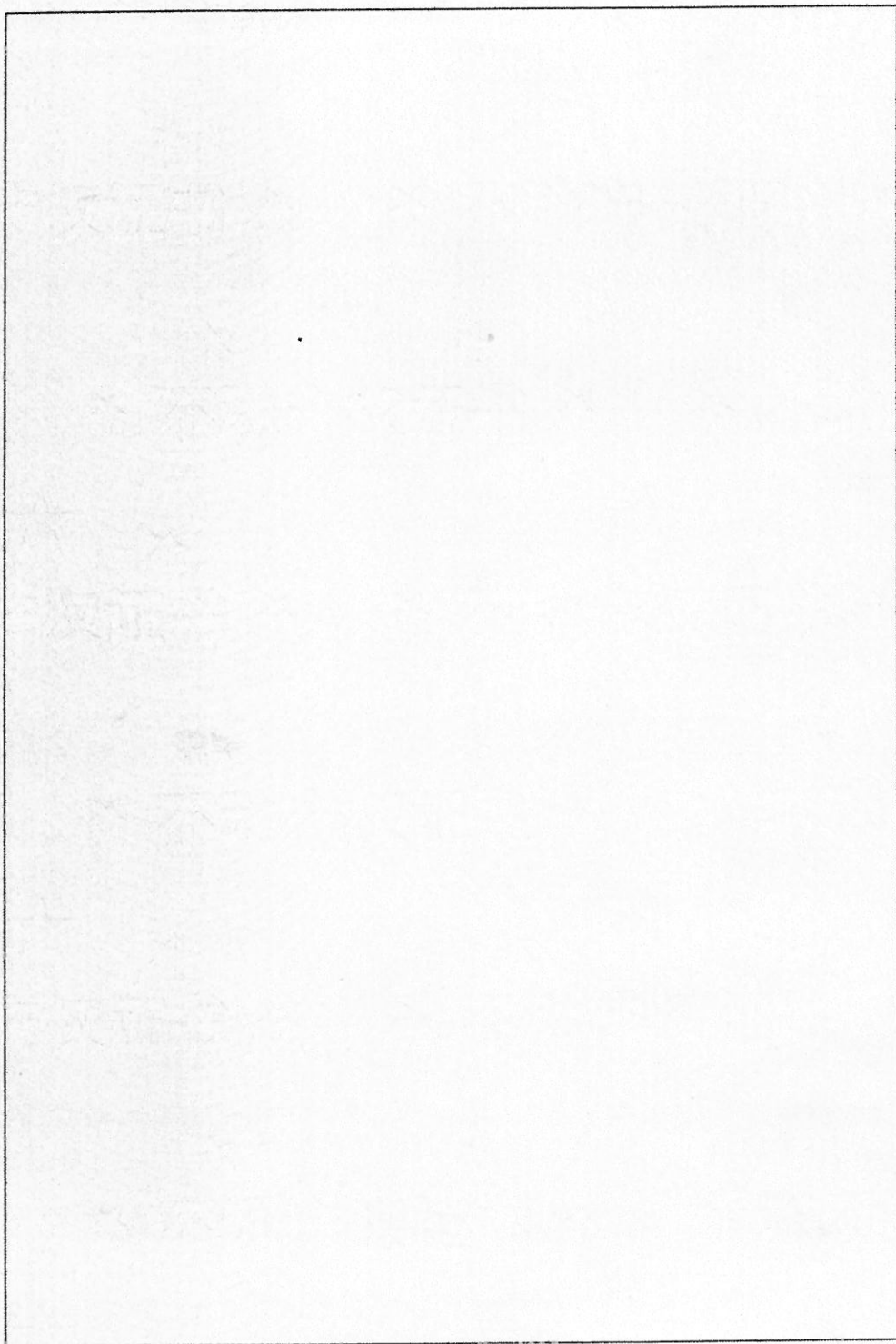
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



7203

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667254

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010996 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地7200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031320
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 8335.2m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 7757.31 m ² 分摊建筑面积: 577.89 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 7层 5、竣工时间: 2017年05月01日

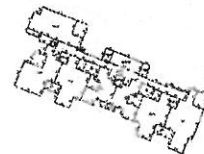
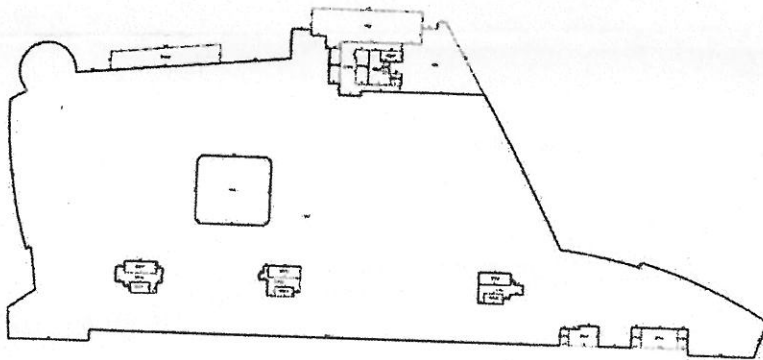
房屋分户图



431002001053GB00105F00031320

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	7200
总层数	36	所在层次	7	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	8335.2	专有建筑面积	7757.31	分摊建筑面积	577.89
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地7200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30

宗地图

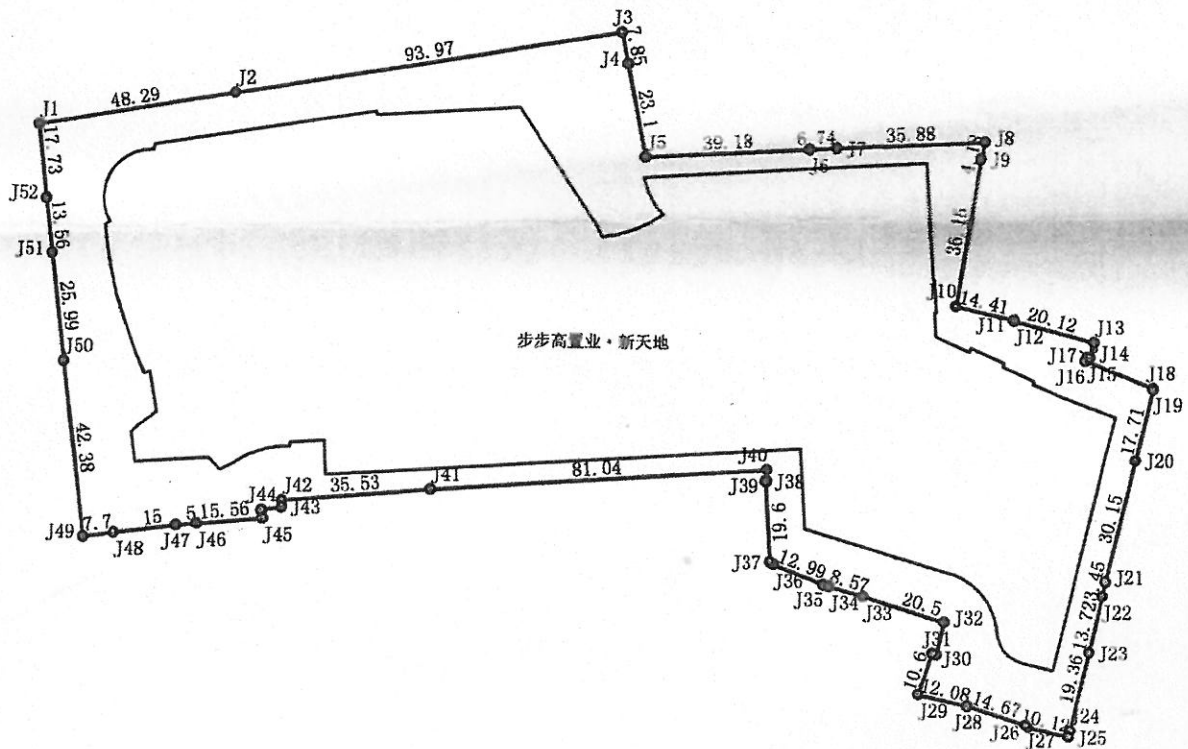
单位: m. m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心

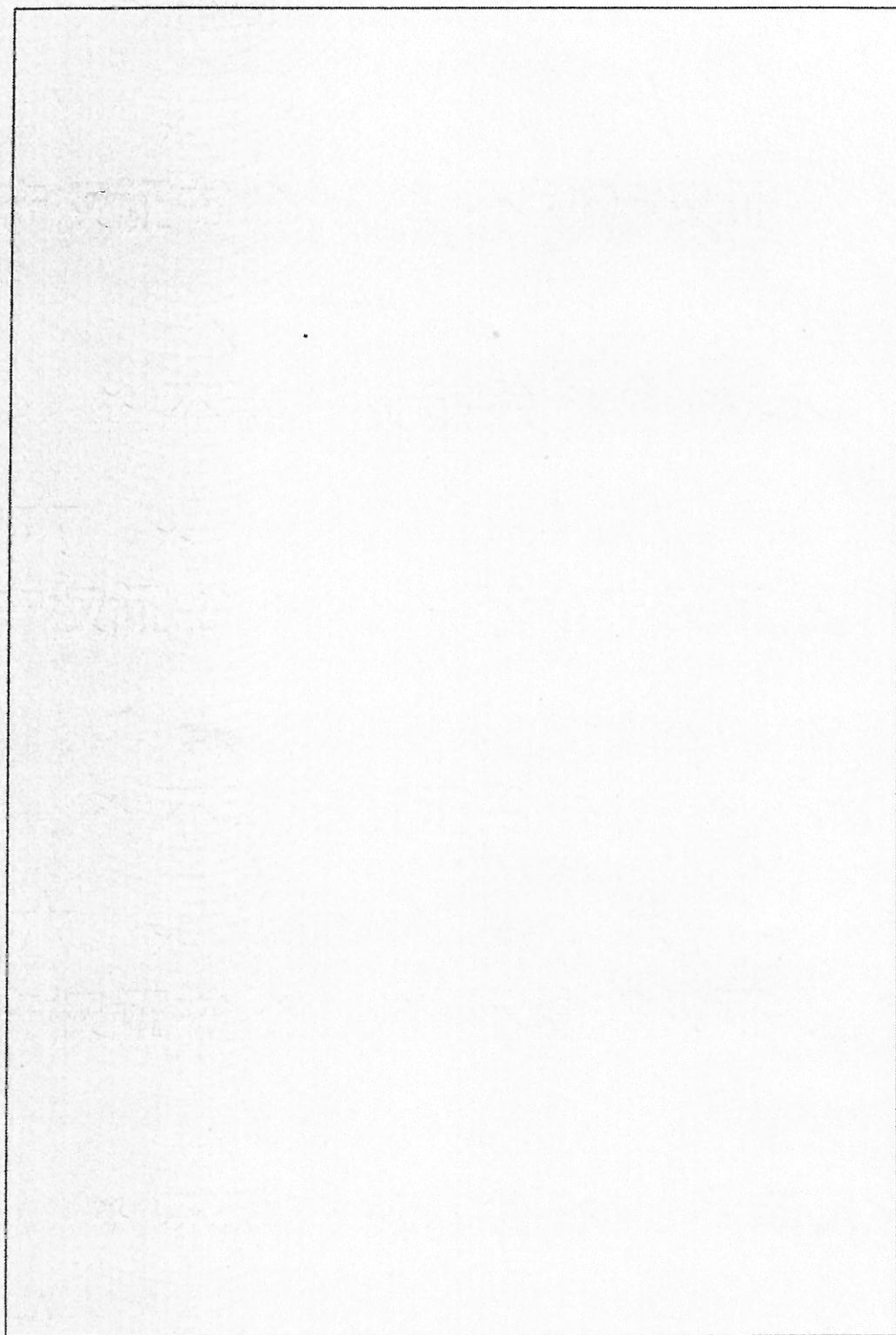
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

附 记



8200

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001667255

湘(2018) 北湖 不动产权第 0010997 号

权利人	郴州步步高投资有限责任公司
共有情况	单独所有
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地8200
不动产单元号	431002001053GB00105F00031321
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	其它商服用地/商业服务
面积	宗地面积 25356m ² / 房屋建筑面积 7027.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2051年09月29日 止
权利其他状况	1、房屋结构: 钢筋混凝土结构 2、专有建筑面积: 6632.12 m ² 分摊建筑面积: 395.69 m ² 3、独用土地面积: m ² 分摊土地面积: m ² 4、总层数: 36层, 所在层: 8层 5、竣工时间: 2017年05月01日

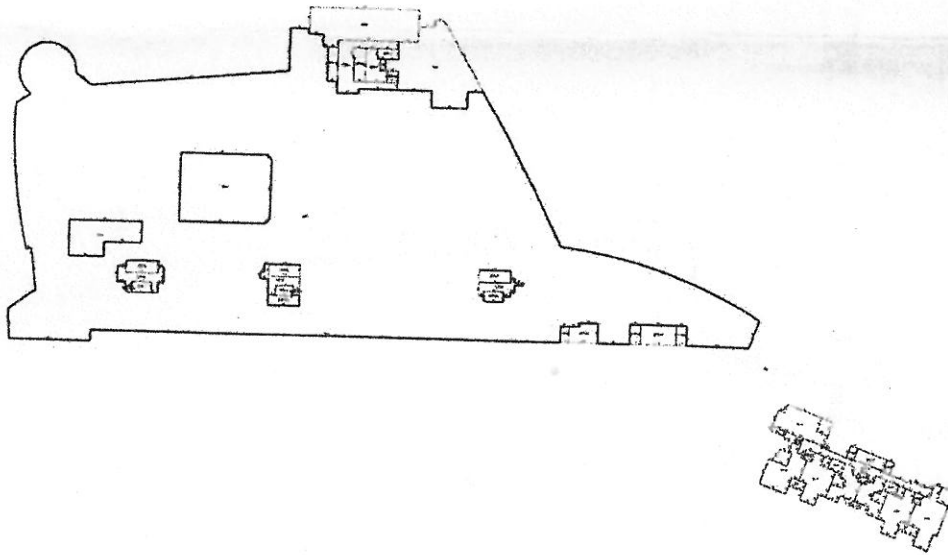
房屋分户图



431002001053GB00105F00031321

单位:米、平方米

宗地代码	431002001053GB00105	幢号	1	户号	8200
总层数	36	所在层次	8	结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	7027.81	专有建筑面积	6632.12	分摊建筑面积	395.69
座落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地8200				



制图单位(章) 郴州市不动产登记中心

绘制日期

2018-3-30

宗地图

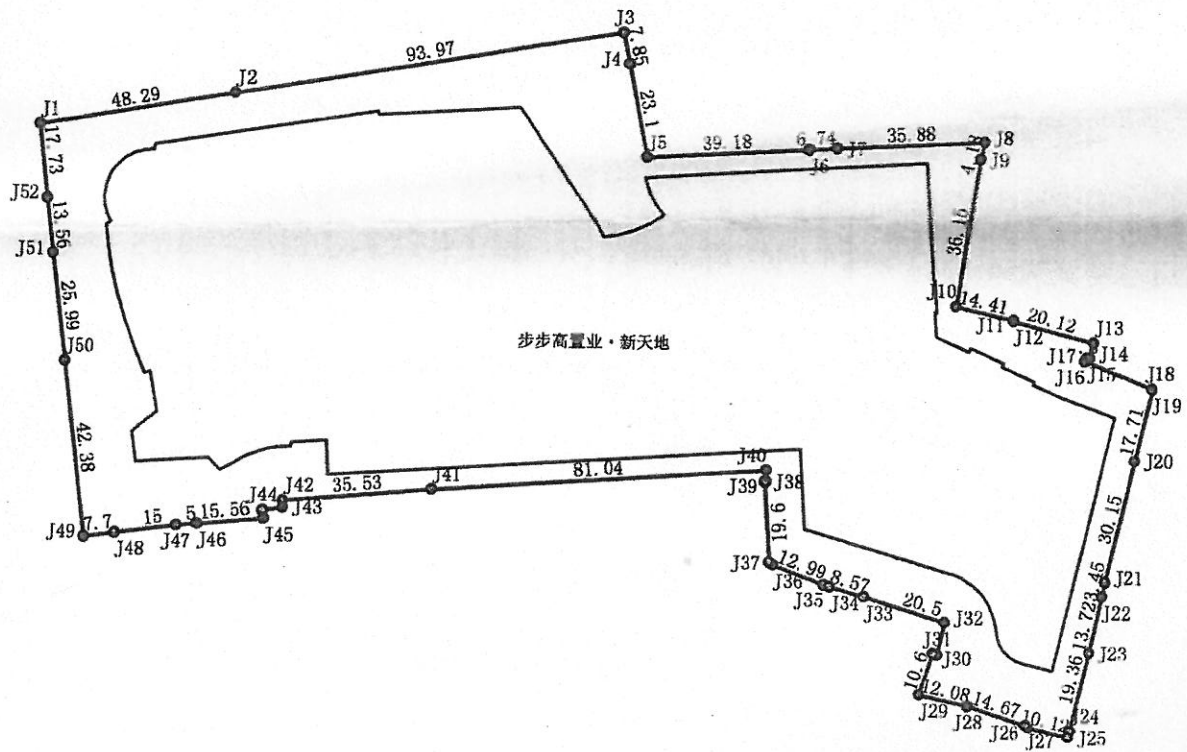
单位: m.m²

宗地代码: 431002001053GB00105

宗地面积: 25356

土地权利人: 步步高置业有限责任公司及郴州步步高投资有限责任公司

N



郴州市不动产登记中心



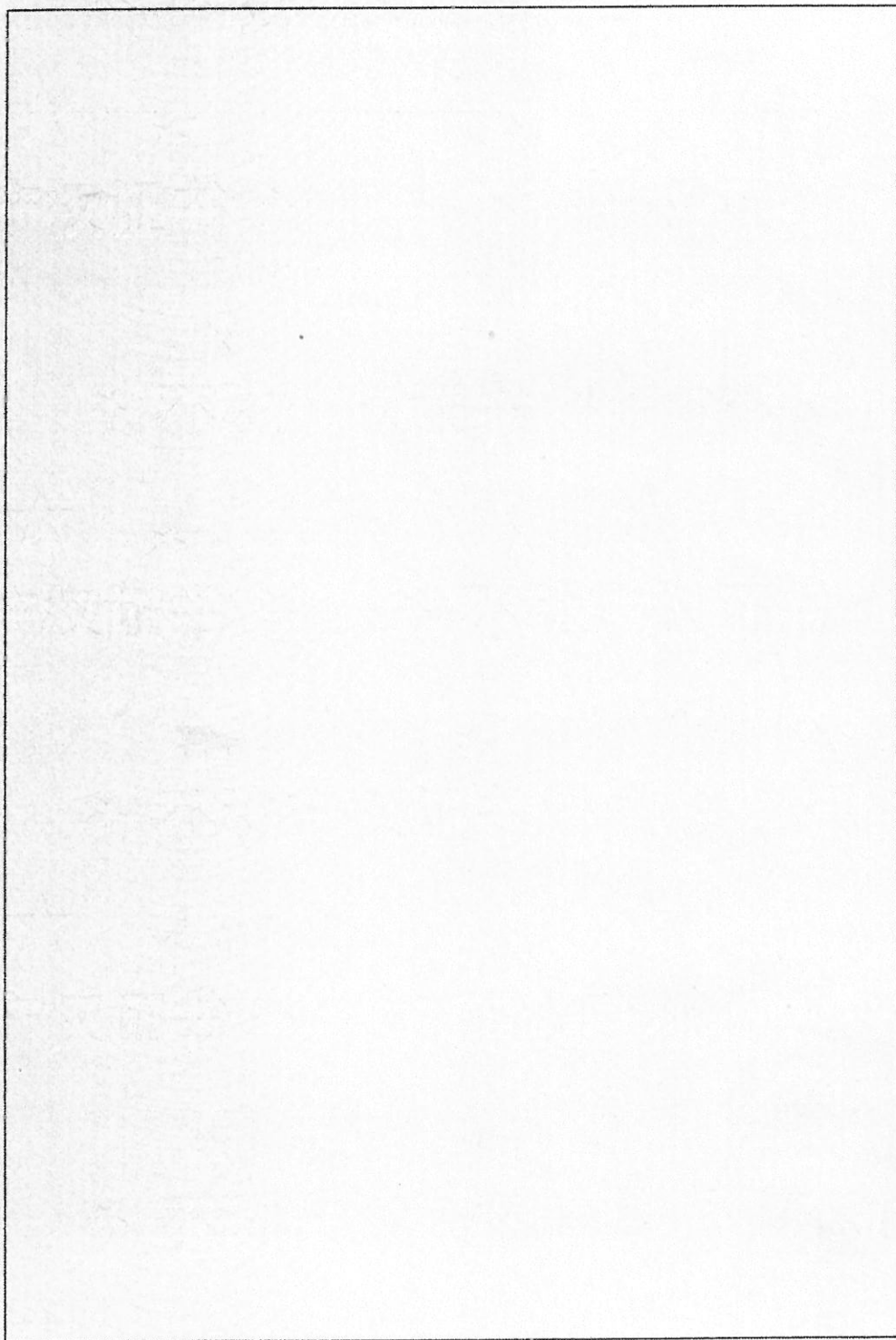
2018年03月图解法测绘界址点

1:1,700

2000国家大地坐标系(中央经线1133000)

制图日期: 2018年03月22日

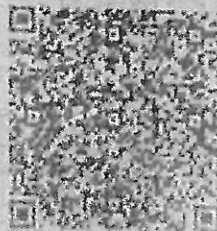
附 记



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核实，准予登记，颁发

此证明。



2018

中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ 43003147606

湘 (2018) 北湖 不动产证明第 0030042 号

证明权利或事项	抵押权登记
权利人(申请人)	平安银行股份有限公司武汉分行
义务人	郴州步步高投资有限责任公司
坐落	郴州市国庆北路步步高置业·新天地1200等(详见抵押物清单)
不动产单元号	431002001053GB00105F00031296等 (详见抵押物清单)
其他	1. 不动产权证书号: 湘(2018)北湖不动产权第0010993、0010990、0010991、0010992、0010993、0010994、0010995、0010996、0010997号 2. 抵押方式: 最高额抵押 3. 最高债权数额: 86306.12万元 4. 债务人: 步步高置业有限责任公司 5. 债权确定期间: 从2015年09月09日至2020年09月08日止
附记	

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资产，特委托贵公司对该经济行为所涉及的郴州步步高投资有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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、不干预评估工作。

委托方授权代表人（签字）：_____

单位（盖章）：



2018 年 6 月 2 日

被评估单位承诺函

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资产所涉及的郴州步步高投资有限责任公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，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、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；
- 2、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；
- 3、不干预评估工作。

单位负责人（签字）：

单位（盖章）：



2018 年 6 月 2 日

资产评估师承诺函

步步高商业连股份有限公司：

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，采用资产基础法，对郴州步步高投资有限责任公司的股东全部权益于评估基准日2018年5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资产评估委托合同的约定一致；
- 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
杨 彬
43130013

资产评估师：


资产评估师
潘 霞
43170014

2018 年 6 月 8 日



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。

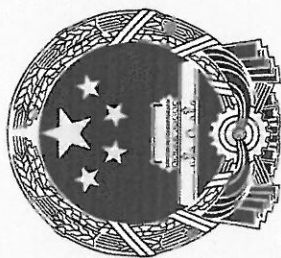
批准文号：财企[2009]23号

证书编号：0100039016

发证时间： 年 月

序列号：000058





资产评估资格证书

经审查，开元资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：京财企许可[2008]0074号

批准机关：北京市财政局

证书编号：43020011

发证时间：2008年7月7日

序列号：00002641

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110108668556439X

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 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室
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。)



在线扫码获取详细信息

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。

2018 年 01 月 31 日



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：

资产评估师
杨铭伟
43130013



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：潘霞

性别：女

登记编号：43170014

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：2017-08-29

年检信息：2017年登记



(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：2017年8月31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>