

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以公允价值模式计量
所涉及的投资性房地产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2018]501号

共1册，第1册



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

二零一八年八月二十四日

目录

声明	1
摘要	3
一、委托人、产权持有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	7
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	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	38
十三、评估报告日	39
资产评估报告附件	41

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,不当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,坚持独立、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相关报告的情形。

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以公允价值模式计量
所涉及的投资性房地产市场价格

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]501 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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产于评估基准日 2018 年 6 月 30 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以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象和范围为步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产，共计商铺 125 项，总建筑面积为 284,476.58 平方米(另附带配套车库 85,109.21 平米)；账面原值为 196,291.71 万元，账面净值为 177,849.77 万元。

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。

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。在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2018 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用市场法进行评估，以市场法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，步步高商业连锁股份有限公司申报评估的资产的账面原值为 196,291.71 万元，账面净值为 177,849.77 万元，市场价值评估值为 345,300.17 万元(大写为人民币叁拾肆亿伍仟叁佰万壹仟柒佰元整)，评估增值额为

开元资产评估有限公司

167,450.40 万元，增值率为 94.15%。

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

1.评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2.截至评估基准日，部分房屋产权证尚处于办理中。本次评估房屋的面积根据委托房屋购买合同及实地勘察确定，本次评估面积与将来办理的产权证的面积若有不一致，应相应调整本报告结论，未办证房屋明细详见下表：

序号	房屋名称	建筑面积(m ²)	建成年月	备注
1	万豪国际城 4 层	9,099.80	2013.10	产权证尚处于办理中
2	万豪国际城 5 层	9,483.91	2013.10	产权证尚处于办理中
3	万豪国际城 6 层	7,605.70	2013.10	产权证尚处于办理中
4	万豪国际城 7 层	3,583.19	2013.10	产权证尚处于办理中

本次评估没有考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

3.1 担保事项

位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路 102 号的广场湘潭店 A 馆商铺共计 5 项，总建筑面积为 28,662.76 平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司湘潭市分行，抵押期限为 2017 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 26 日，最高担保额为 95,000 万元整。

位于湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号的湘潭基建营店商铺共计 1 项，总建筑面积为 2,440.55 平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行，抵押期限为 2014 年 4 月 11 日至 2019 年 4 月 10 日，最高担保额为 20,000 万元整。

位于湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街92号的多伦店商铺共计2项，总建筑面积为8,669.60平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行，抵押期限为2016年5月5日至2020年12月5日，最高

担保额为14,700万元整。

位于湖南省岳阳市岳阳楼区学院路89号的广场岳阳店商铺共计2项，总建筑面积为12,583.43平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为交通银行股份有限公司湖南省分行，抵押期限为2017年1月12日至2020年1月12日，最高担保额为30,000万元整。

3.2 租赁事项

截至评估基准日，委估房屋建筑物已大部分出租，出租建筑面积共计262,763.84平方米。

4. 本部分的评估结果中均包括所属土地使用权之价值。

5. 本次的评估值为不含税价格。

6. 委估岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺、岭南家园 E 座 1 层商场 6 号商铺目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为广西南城百货股份有限公司，系广西南城百货有限责任公司（步步高商业连锁股份有限公司全资子公司）前称，尚未更名。

7. 委估岳阳东方红店 7 层、岳阳东方红店 8 层、岳阳东方红店 9 层、岳阳东方红店 10 层目前均已办理不动产证，证载权属人为岳阳高乐商业管理有限公司，系步步高商业连锁股份有限公司的子公司。

8. 本报告仅供委托人拟以公允价值模式计量投资性房地产使用，不得用于其他任何目的。评估机构和资产评估专业人员的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，资产评估专业人员和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

9. 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。

10. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有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 8 月 24 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以公允价值模式计量
所涉及的投资性房地产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2018]501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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产于评估基准日 2018 年 6 月 30 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、产权持有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

(一)委托人暨产权持有单位概况

本次评估的委托人暨产权持有单位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)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、本次以公允价值模式计量相关的注册会计师参考，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以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产于评估基准日 2018 年 6 月 30 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

本次评估的对象和范围为步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的投资性房地产，共计商铺 125 项，总建筑面积为 284,476.58 平方米(另附带配套车库 85,109.21 平米)；账面原值为 196,291.71 万元,账面净值为 177,849.77 万元。

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。

(二)主要资产概况

1. 委估资产明细情况

序号	不动产/房地产权证号	铺号/房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(m ²)	备注
1	潭房权证岳塘区字第 2011038724 号	广场湘潭店 A 馆 7 层	钢混	2009 年 12 月	8,373.03	
2	潭房权证岳塘区字第 2011038724 号	广场湘潭店 A 馆 8 层	钢混	2009 年 12 月	8,370.41	
3	潭房权证岳塘区字第 2011038724 号	广场湘潭店 A 馆 8 层夹层	钢混	2009 年 12 月	6,433.81	
4	潭房权证岳塘区字第 2011038724 号	广场湘潭店 A 馆 9 层	钢混	2009 年 12 月	2,746.67	
5	潭房权证岳塘区字第 2011038724 号	广场湘潭店 A 馆 10 层	钢混	2009 年 12 月	2,738.84	
6	潭房权证湘潭市字第 195203 号	湘潭基建营店 5 层	钢混	2004 年 2 月	2,440.55	
7	潭房权证岳塘区字第 2011034039 号	多伦店 1 层	钢混	2010 年 12 月	3,969.98	
8	潭房权证岳塘区字第 2011034039 号	多伦店 2 层	钢混	2010 年 12 月	4,699.62	
9	潭房权证湘潭市字第 262779 号	江南店 3 层	钢混	1999 年 7 月	1,432.23	
10	潭房权证湘潭市字第 262779 号	江南店 4 层	钢混	1999 年 7 月	1,057.67	
11	潭房权证湘潭市字第 262779 号	江南店 5 层	钢混	1999 年 7 月	887.17	
12	潭房权证岳塘区字第 2012011719 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	269.14	
13	潭房权证岳塘区字第 2012011720 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
14	潭房权证岳塘区字第 2012011721 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	84.08	
15	潭房权证岳塘区字第 2012011722 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	151.18	

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

序号	不动产/房地产权证号	铺号/房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(㎡)	备注
16	潭房权证岳塘区字第 2012011723 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
17	潭房权证岳塘区字第 2012011724 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	9,645.70	
18	潭房权证岳塘区字第 2012011725 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	269.14	
19	潭房权证岳塘区字第 2012011726 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
20	潭房权证岳塘区字第 2012011727 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
21	潭房权证岳塘区字第 2012011728 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
22	潭房权证岳塘区字第 2012011729 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	5,960.89	
23	潭房权证岳塘区字第 2012011730 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.81	
24	潭房权证岳塘区字第 2012011731 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	66.95	
25	潭房权证岳塘区字第 2012011732 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
26	潭房权证岳塘区字第 2012011733 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	45.10	
27	潭房权证岳塘区字第 2012011734 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
28	潭房权证岳塘区字第 2012011735 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	287.10	
29	潭房权证岳塘区字第 2012011736 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
30	潭房权证岳塘区字第 2012011737 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	44.09	
31	潭房权证岳塘区字第 2012011738 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	285.97	
32	潭房权证岳塘区字第 2012011739 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
33	潭房权证岳塘区字第 2012011740 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	45.10	
34	潭房权证岳塘区字第 2012011741 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
35	潭房权证岳塘区字第 2012011742 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
36	潭房权证岳塘区字第 2012011743 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.97	
37	潭房权证岳塘区字第 2012011744 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
38	潭房权证岳塘区字第 2012011745 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.79	
39	潭房权证岳塘区字第 2012011746 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	91.97	
40	潭房权证岳塘区字第 2012011747 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
41	潭房权证岳塘区字第 2012011748 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	90.22	
42	潭房权证岳塘区字第 2012011749 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	45.10	
43	潭房权证岳塘区字第 2012011750 号	步步高东方红店	钢混	2012 年 6 月	9,409.28	
44	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041992 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	91.79	

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

序号	不动产/房地产权证号	铺号/房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(㎡)	备注
45	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041982 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	45.10	
46	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041985 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	45.10	
47	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041846 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	14.66	
48	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041986 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	91.79	
49	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041987 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	91.79	
50	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041988 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.30	
51	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041989 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	91.79	
52	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041990 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	91.79	
53	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041993 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	45.10	
54	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041995 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	67.98	
55	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041996 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.23	
56	湘<2017>湘潭市不动产权第 0042000 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	23.15	
57	湘<2017>湘潭市不动产权第 0041998 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	19.28	
58	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007801 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	15.30	
59	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007491 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
60	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007417 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.06	
61	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007414 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
62	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007442 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
63	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006037 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	27.58	
64	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007485 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	25.07	
65	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007426 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
66	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007409 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.38	
67	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007497 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
68	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007809 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	25.07	
69	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007807 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.88	
70	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007803 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.06	
71	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006533 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	21.71	

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

序号	不动产/房地产权证号	铺号/房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(㎡)	备注
72	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006541 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.01	
73	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006536 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.08	
74	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006545 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
75	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007522 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	21.63	
76	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007814 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.38	
77	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007811 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
78	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007528 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
79	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006000 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	21.58	
80	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006008 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.22	
81	湘<2018>湘潭市不动产权第 0005990 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
82	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006006 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	25.07	
83	湘<2018>湘潭市不动产权第 0006002 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.13	
84	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008068 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	21.87	
85	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008197 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	14.36	
86	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008210 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	15.31	
87	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008212 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	14.36	
88	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008214 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
89	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008216 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	21.58	
90	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008218 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
91	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008221 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	15.31	
92	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008224 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.06	
93	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008226 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.38	
94	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008269 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	23.86	
95	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008187 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	16.38	
96	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008199 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.18	
97	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007876 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
98	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007881 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	24.06	
99	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008499 号	步步高东方红店商铺	钢混	2012 年 6 月	17.11	

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

序号	不动产/房地产权证号	铺号/房屋建筑物名称	结构	建成年月	面积(m²)	备注
100	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008919 号	步步高东方红店铺	钢混	2012 年 6 月	15.44	
101	湘<2018>湘潭市不动产权第 0009579 号	步步高东方红店铺	钢混	2012 年 6 月	25.07	
102	湘<2018>湘潭市不动产权第 0007884 号	步步高东方红店铺	钢混	2012 年 6 月	24.20	
103	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008190 号	步步高东方红店铺	钢混	2012 年 6 月	15.95	
104	湘<2018>湘潭市不动产权第 0008195 号	步步高东方红店铺	钢混	2012 年 6 月	17.24	
105	湘<2017>岳阳市不动产权第 0000058 号	广场岳阳店 6 层	钢混	2013 年 10 月	7,139.03	
106	湘<2017>岳阳市不动产权第 0000061 号	广场岳阳店 7 层	钢混	2013 年 10 月	5,444.40	
107	<2018>岳阳市不动产权第 0016210 号	岳阳东方红店 7 层	钢混	2017 年 12 月	8,255.15	
108	<2018>岳阳市不动产权第 0016209 号	岳阳东方红店 8 层	钢混	2017 年 12 月	8,254.90	
109	<2018>岳阳市不动产权第 0016208 号	岳阳东方红店 9 层	钢混	2017 年 12 月	6,953.26	
110	<2018>岳阳市不动产权第 0016207 号	岳阳东方红店 10 层	钢混	2017 年 12 月	1,978.72	
111	益房权证资字第 00096288 号	益阳桥北店 1 层	钢混	2006 年 12 月	1277.56	
112	益房权证资字第 00096287 号	益阳桥北店 3 层	钢混	2006 年 12 月	1797.04	
113	宜房权证宜春字第 4-2014002788 号	广场宜春店 6 层	框架	2012 年 9 月	5,601.72	
114	宜房权证宜春字第 4-2014002788 号	广场宜春店 7 层	框架	2012 年 9 月	5,029.77	
115	湘<2017>长沙市不动产权第 0360115 号	梅溪购物中心 D 区 G 层	钢混	2016 年 9 月	26,138.78	
116	湘<2017>长沙市不动产权第 0360115 号	梅溪购物中心 D 区 L1 层	钢混	2016 年 9 月	24,278.07	
117	湘<2017>长沙市不动产权第 0360115 号	梅溪购物中心 D 区 L2 层	钢混	2016 年 9 月	25,545.62	
118	湘<2017>长沙市不动产权第 0360115 号	梅溪购物中心 D 区 L3 层	钢混	2016 年 9 月	21,772.25	
119	湘<2017>长沙市不动产权第 0360115 号	梅溪购物中心 D 区 B1 层	钢混	2016 年 9 月	30,754.70	
120	邕房权证字第 01911850 号	岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺	钢混	2004 年 10 月	1,268.04	
121	邕房权证字第 01911845 号	岭南家园 E 座 1 层商场 6 号商铺	钢混	2004 年 10 月	115.29	
122	无	万豪国际城 4 层	钢混	2016 年 12 月	9,099.80	
123	无	万豪国际城 5 层	钢混	2016 年 12 月	9,483.91	
124	无	万豪国际城 6 层	钢混	2016 年 12 月	7,605.70	
125	无	万豪国际城 7 层	钢混	2016 年 12 月	3,583.19	
合计					284,476.58	

2. 委估资产分布情况及特点

委估资产为位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路 102 号的广场湘潭店 A 馆商铺；位于湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号的湘潭基建营店商铺；位于湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街 92 号的多伦店商铺；位于湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路 4 号的江南店商铺；位于湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路 8 号的步步高东方红店商铺；位于湖南省岳阳市岳阳楼区学院路 89 号的广场岳阳店商铺；位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南，德胜南路以东的岳阳东方红店商铺；位于湖南省益阳市资阳区汽车路 21 号的益阳桥北店商铺；位于江西省宜春市袁州区中山中路 318 号的广场宜春店商铺；湖南省长沙市岳麓区东方红南路 657 号的长沙梅溪购物中心 D 区商铺；位于广西省南宁市青秀区东葛路 135 号的岭南家园 E 座商铺；位于广西省贵港市港北区建设中路北侧的万豪国际城商铺。共计 125 项，总建筑面积为 284,476.58 平方米。具体如下：

位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路 102 号的广场湘潭店 A 馆商铺共计 6 项，总建筑面积为 28,662.76 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号分别为“潭国用（2007）第 2103326 号”、“潭国用（2010）第 2100506 号”、“潭国用（2008）第 2100100 号”，证载权属人均为步步高商业连锁股份有限公司，面积分别为 10404 平方米、1971.98 平方米、918.9 平方米，出让商业、城镇混合住宅用地，土地终止日期分别为 2044 年 3 月 24 日、2049 年 11 月 24 日、2054 年 9 月 20 日。委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司湘潭市分行，抵押期限为 2017 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 26 日，最高担保额为 95,000 万元整；商铺均已出租。

位于湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号的湘潭基建营店商铺共计 1 项，总建筑面积为 2,440.55 平方米。目前已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号为“潭国用（2006）第 1500273 号”，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，面积为 3,822.90 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2044 年 11 月 12 日。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行，抵押期限为 2014 年 4 月 11 日至 2019 年 4 月 10 日，最高担保额为 20,000 万元整；商铺均已出租。

位于湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街 92 号的多伦店商铺共计 2 项，总建筑面积为 8,669.60 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号为“潭国用（2012）第 29S11968 号”，

证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，面积为 17,081.70 平方米，出让批发零售用地，土地终止日期为 2048 年 12 月 4 日。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行，抵押期限为 2016 年 5 月 5 日至 2020 年 12 月 5 日，最高担保额为 14,700 万元整；部分商铺已出租。

位于湖南省湘潭市雨湖区楠竹山镇楠韶路 4 号的江南店商铺共计 3 项，总建筑面积为 3,377.07 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号分别为“潭国用（2009）第 1100236 号”、“潭国用（2009）第 1100237 号”，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，面积分别为 5,613.76 平方米、1,211.28 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2049 年 1 月 3 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；部分商铺已出租。

位于湖南省湘潭市岳塘区宝塔街道湖湘南路 8 号的步步高东方红店商铺共计 93 项，总建筑面积为 29,949.71 平方米。目前均已办理房屋所有权证或不动产权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。该房屋对应土地面积为 57,184.47 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2042 年 12 月 25 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；部分商铺已出租。

位于湖南省岳阳市岳阳楼区学院路 89 号的广场岳阳店商铺共计 2 项，总建筑面积为 12,583.43 平方米。目前均已办理不动产权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，房屋对应土地面积为 10,757.60 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2050 年 11 月 12 日。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为交通银行股份有限公司湖南省分行，抵押期限为 2017 年 1 月 12 日至 2020 年 1 月 12 日，最高担保额为 30,000 万元整；商铺均已出租。

位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路以南，德胜南路以东的岳阳东方红店商铺共计 4 项，总建筑面积为 25,442.03 平方米。目前均已办理不动产证，证载权属人为岳阳高乐商业管理有限公司，系步步高商业连锁股份有限公司的子公司，房屋对应土地面积为 13,799.00 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2054 年 8 月 16 日。截至评估基准日，商铺均已出租。

位于湖南省益阳市资阳区汽车路 21 号的益阳桥北店商铺共计 2 项，总建筑面积为 3,074.60 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号为“益国用（2008）第 D00074 号”，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，面积为 1,066.84 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2039 年 12 月 21 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；商铺均

已出租。

位于江西省宜春市袁州区中山中路 318 号的广场宜春店商铺共计 2 项，总建筑面积为 10,631.48 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司。房屋对应土地使用权证证号为“宜春国用（2014）第 00005955 号”，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，面积为 5,976.57 平方米，出让批发零售用地，土地终止日期为 2050 年 12 月 5 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；部分商铺已出租。

位于湖南省长沙市岳麓区东方红南路 657 号的长沙梅溪购物中心 D 区商铺共计 5 项，总建筑面积 128,489.42 平方米。目前均已办理不动产权证，证载权属人为步步高商业连锁股份有限公司，房屋对应土地面积为 51,788.42 平方米，出让商业、住宅用地，土地终止日期为商业 2053 年 6 月 17 日，住宅 2083 年 6 月 17 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；商铺均已出租。

位于广西省南宁市青秀区东葛路 135 号的岭南家园 E 座商铺共计 2 项，总建筑面积为 1,383.33 平方米。目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为广西南城百货股份有限公司（广西南城百货有限责任公司前称，尚未更名），系步步高商业连锁股份有限公司全资子公司。尚未办理分割土地使用权证，根据该商品房买卖合同，该房屋对应土地面积为 21,546.74 平方米，出让商住用地，土地终止日期为 2049 年 5 月 18 日。截至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权；部分商铺已出租。

位于广西省贵港市港北区建设中路北侧的万豪国际城商铺共计 4 项，总建筑面积为 29,772.60 平方米。目前房屋所有权证及对应分割土地使用权证尚处于办理中，根据该商品房买卖合同，该房屋土地面积为 15,956.12 平方米，出让商业用地，土地终止日期为 2042 年 3 月 27 日。截至评估基准日，委估房屋未设置抵押权；部分商铺已出租。

3. 实物状况

委估资产共计 125 项，均为钢混或框架结构商铺，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。不锈钢扶手，陶瓷地面砖楼梯踏面。陶瓷地砖或复合木板地面。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。配有乘客电梯和电动扶梯；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。

截至评估基准日委估资产均处于正常使用状态。经勘查，委估资产基础无明显沉降，承重构件和墙体维护状况好。地面及水电设备维护状况好。

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公允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。

在符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则下的公允价值一般等同于资产评估准则下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2018 年 6 月 30 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。

此评估基准日是委托人基于评估目的而确定的。

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 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 50 号, 经财政部、国家税务总局令 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.《关于调整增值税税率的通知》(财政部 税务总局财税[2018]32 号);
- 9.《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);
- 10.《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);
- 11.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 12.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 13.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);
- 11.《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 12.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- 13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- 14.《企业会计准则第39号——公允价值计量》(财会[2014]6号)。

(四)资产权属依据

- 1.不动产权证、房屋所有权证、土地使用权证;
- 2.其他相关权属依据。

(五)取价依据

- 1.产权持有单位评估基准日的资产评估申报表;
- 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;

- 3.委估资产所在区域类似房地产交易资料;
- 4.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
- 5.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;
- 6.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》;
- 7.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。

3.成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

(二)评估方法的选择

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。

委估资产为用于商业目的投资性房地产，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。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，故不宜采用收益法。投资性房地产所处区域房地产市场发育较成熟且存在大量可比拟的房地产成交案例，故可采用市场法对其进行评估。

综上，采用市场法对委估资产进行评估。

2. 评估公式和参数选取

市场法的理论依据：替代原理。

市场法的定义：市场法是将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

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

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，并布置和协助产权持有单位进行资产清查工作；随后评估小组进行现场勘察，对评估对象实施现场调查，对其经营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，要求委托人和产权持有单位积极进行评估资料准备工作。

3.指导产权持有单位清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有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、产权持有单位提供的资料

对委托人和产权持有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、委托人和产权持有单位提供的资料,与产权持有单位治理层、管理层、相关人员通过讨论、访谈等形式,就与评估对象相关的事项以及资产状况和相关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

在收集委托人和产权持有单位根据《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,对评估对象市场价值进行评定估算,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.假设国家和委估资产所在地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；资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.资产所在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产权持有单位的持续经营和资产价值形成重大不利影响。

(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.假设委托人及产权持有单位提供的资料(基础资料、财务资料等)均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3. 假设委估资产保持目前的用途不变。

4.评估人员对委估资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，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。本报告以委估资产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条件。

(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评估对象的收入、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 6 月 30 日，步步高商业连锁股份有限公司申报评估的资产的账面原值为 196,291.71 万元，账面净值为 177,849.77 万元，市场价值评估值为 345,300.17 万元(大写为人民币叁拾肆亿伍仟叁佰万壹仟柒佰元整)，评估增值额为 167,450.40 万元，增值率为 94.15%。

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。

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。

3.4如果该等资产出售，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。

(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

1.评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

2.截至评估基准日,部分房屋产权证尚处于办理中。本次评估房屋的面积根据委托房屋购买合同及实地勘察确定,本次评估面积与将来办理的产权证的面积若有不一致,应相应调整本报告结论,未办证房屋明细详见下表:

序号	房屋名称	建筑面积(m ²)	建成年月	备注
1	万豪国际城 4 层	9,099.80	2013.10	产权证尚处于办理中
2	万豪国际城 5 层	9,483.91	2013.10	产权证尚处于办理中
3	万豪国际城 6 层	7,605.70	2013.10	产权证尚处于办理中
4	万豪国际城 7 层	3,583.19	2013.10	产权证尚处于办理中

本次评估没有考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

3.1 担保事项

位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路 102 号的广场湘潭店 A 馆商铺共计 5 项,总建筑面积为 28,662.76 平方米。截至评估基准日,委估房屋已设置抵押权,抵押权人为中国建设银行股份有限公司湘潭市分行,抵押期限为 2017 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 26 日,最高担保额为 95,000 万元整。

位于湖南省湘潭市雨湖区雨湖路街道车站路 28 号的湘潭基建营店商铺共计 1 项,总建筑面积为 2,440.55 平方米。截至评估基准日,委估房屋已设置抵押权,抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行,抵押期限为 2014 年 4 月 11 日至 2019 年 4 月 10 日,最高担保额为 20,000 万元整。

位于湖南省湘潭市岳塘区五里堆街道纱厂横街 92 号的多伦店商铺共计 2 项，总建筑面积为 8,669.60 平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湘潭湘江支行，抵押期限为 2016 年 5 月 5 日至 2020 年 12 月 5 日，最高担保额为 14,700 万元整。

位于湖南省岳阳市岳阳楼区学院路 89 号的广场岳阳店商铺共计 2 项，总建筑面积为 12,583.43 平方米。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为交通银行股份有限公司湖南省分行，抵押期限为 2017 年 1 月 12 日至 2020 年 1 月 12 日，最高担保额为 30,000 万元整。

3.2 租赁事项

截至评估基准日，委估房屋建筑物已大部分出租，出租建筑面积共计 262,763.84 平方米。具体情况见下表：

序号	承租方	铺号	建筑面积(㎡)
1	海底捞	广场湘潭店 A 馆 7 层	2,879.51
2	严厨老坛酸菜鱼	广场湘潭店 A 馆 7 层	796.46
3	吉布鲁	广场湘潭店 A 馆 7 层	2,070.79
4	吉布鲁	广场湘潭店 A 馆 7 层	232.81
5	大碗先生	广场湘潭店 A 馆 7 层	2,393.46
6	X 域枪战	广场湘潭店 A 馆 8 层	1,143.71
7	思麦尔	广场湘潭店 A 馆 8 层	30.50
8	阅辣酱香鸭	广场湘潭店 A 馆 8 层	15.25
9	阳光动漫	广场湘潭店 A 馆 8 层	2,627.48
10	职通人力	广场湘潭店 A 馆 8 层	192.14
11	MC-HOUSE 密室逃脱	广场湘潭店 A 馆 8 层	469.68
12	仙都	广场湘潭店 A 馆 8 层	39.65
13	高丽会	广场湘潭店 A 馆 8 层	518.48
14	电影院	广场湘潭店 A 馆 8 层及夹层	9,767.33
15	壹唱吧	广场湘潭店 A 馆 9 层	2,746.67
16	子阳健身俱乐部	广场湘潭店 A 馆 10 层	2,738.84
17	旺芬园	湘潭基建营店 5 层	825.31
18	小牛队自助烤肉	湘潭基建营店 5 层	766.36
19	欢乐岛	湘潭基建营店 5 层	141.48
20	焖锅壹号	湘潭基建营店 5 层	518.76

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

21	米小明	湘潭基建营店 5 层	188.64
22	罗莎蛋糕	多伦店 1 层	66.61
23	培根先生	多伦店 1 层	88.29
24	肯德基	多伦店 1 层	656.76
25	一凡黑鸭	多伦店 1 层	24.78
26	味多多	多伦店 1 层	17.04
27	花花公子	多伦店 1 层	100.68
28	L,ALPLNA	多伦店 1 层	37.17
29	七匹狼	多伦店 1 层	165.74
30	艾顿威恩	多伦店 1 层	82.09
31	宝中旅游	多伦店 1 层	15.49
32	博雅眼镜	多伦店 1 层	128.56
33	春和祥大药房	多伦店 1 层	167.29
34	都市情人	多伦店 1 层	49.57
35	喜鹊皇	多伦店 1 层	37.17
36	千佰丽	多伦店 1 层	43.37
37	木林森	多伦店 1 层	43.37
38	RD	多伦店 1 层	43.37
39	简绘	多伦店 1 层	44.92
40	珂卡芙	多伦店 1 层	88.29
41	意尔康	多伦店 1 层	40.27
42	李宁	多伦店 1 层	105.33
43	依森潮气	多伦店 1 层	74.35
44	以纯	多伦店 1 层	235.44
45	鞋博士	多伦店 1 层	15.49
46	植美村	多伦店 1 层	27.88
47	一步赢	多伦店 1 层	44.92
48	衣城印象	多伦店 1 层	254.03
49	圣梵	多伦店 1 层	26.33
50	朝花汐拾	多伦店 1 层	66.61
51	流行美	多伦店 1 层	15.49
52	DGVR 酒吧店	多伦店 1 层	120.82
53	酷库生活馆	多伦店 1 层	167.29

54	自然堂	多伦店1层	18.59
55	彬丽美妆	多伦店1层	74.35
56	Q.X.Bird	多伦店1层	35.63
57	仟潮汇	多伦店1层	49.57
58	尚店魔方	多伦店1层	114.62
59	周大生珠宝	多伦店1层	150.25
60	龙凤珠宝	多伦店1层	58.86
61	名表廊	多伦店1层	75.90
62	景兆	多伦店1层	34.08
63	阁兰缇娜	多伦店1层	46.47
64	洛品惠	多伦店1层	49.57
65	马可波罗	多伦店1层	26.33
66	高蒂	多伦店1层	94.49
67	美丽服饰	多伦店1层	15.49
68	槟榔食品汇	多伦店1层	15.49
69	A.T 纹绣	多伦店1层	15.49
70	大碗先生	多伦店2层	797.72
71	小石煲仔饭	多伦店2层	138.73
72	福太太	多伦店2层	69.37
73	贝贝熊	多伦店2层	260.13
74	剑桥	多伦店2层	130.06
75	保罗童品	多伦店2层	107.52
76	别出心裁	多伦店2层	130.06
77	凯旋蒂罗	多伦店2层	97.11
78	名媛之家	多伦店2层	138.73
79	灵动玩具	多伦店2层	86.71
80	LBB	多伦店2层	815.06
81	韩依馆	多伦店2层	52.03
82	卡丁	多伦店2层	48.56
83	新孕姿	多伦店2层	138.73
84	小开心	多伦店2层	67.63
85	育婴坊	多伦店2层	294.81
86	巧手丫	多伦店2层	45.09

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

87	小猪泰德	多伦店 2 层	842.81
88	嘟嘟鱼	多伦店 2 层	34.68
89	按摩椅	多伦店 2 层	17.34
90	羽莎缇	多伦店 2 层	104.05
91	张卓	江南店 3 层	1,432.23
92	颜毅	江南店 5 层	887.17
93	DT 女鞋等 158 个商户	东方红店	23,939.46
94	好多鱼	广场岳阳店 6 层	1040.03
95	嘟捞咪	广场岳阳店 6 层	1151.46
96	佳客来	广场岳阳店 6 层	884.70
97	光头强烧烤	广场岳阳店 6 层	1151.46
98	爱上麦田	广场岳阳店 6 层	1377.70
99	冰炸联盟	广场岳阳店 6 层	33.77
100	茶食代	广场岳阳店 6 层	60.78
101	咔咔罗蒂	广场岳阳店 6 层	67.53
102	优米可时尚寿司	广场岳阳店 6 层	67.53
103	老长沙美食	广场岳阳店 6 层	290.40
104	爱上青霖素	广场岳阳店 6 层	33.77
105	黄小叽鸡蛋仔	广场岳阳店 6 层	33.77
106	约茶日记	广场岳阳店 6 层	67.53
107	娃娃馆	广场岳阳店 6 层	101.30
108	一口酸牛奶	广场岳阳店 6 层	67.53
109	乐摩吧	广场岳阳店 6 层	24.31
110	大斌家	广场岳阳店 6 层	685.47
111	万达	广场岳阳店 7 层	3096.59
112	黄金甲	广场岳阳店 7 层	44.95
113	卡特莱自助餐厅	广场岳阳店 7 层	499.45
114	乐其四叶草中西餐厅	广场岳阳店 7 层	469.48
115	蛙来哒	广场岳阳店 7 层	267.70
116	玛喜达	广场岳阳店 7 层	143.84
117	普盈士王子拉茶	广场岳阳店 7 层	19.98
118	探险阳光乐园	广场岳阳店 7 层	620.32
119	超级队长	广场岳阳店 7 层	39.96

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

120	阿华大虾	广场岳阳店 7 层	239.74
121	乐摩吧	广场岳阳店 7 层	2.40
122	子阳健身	岳阳东方红店 7 层	1,464.57
123	海底捞	岳阳东方红店 7 层	1,867.60
124	鲜芋仙	岳阳东方红店 7 层	168.08
125	索菲克	岳阳东方红店 7 层	352.98
126	辣椒树	岳阳东方红店 7 层	590.16
127	简单点	岳阳东方红店 7 层	489.31
128	湘下佬	岳阳东方红店 7 层	87.78
129	快乐亚马逊	岳阳东方红店 7 层	883.37
130	炉子旁	岳阳东方红店 7 层	324.96
131	爱顿	岳阳东方红店 7 层	578.95
132	躲的说	岳阳东方红店 7 层	28.01
133	蛙来哒	岳阳东方红店 7 层	556.54
134	黄记煌	岳阳东方红店 7 层	465.03
135	普盈士王子拉茶	岳阳东方红店 7 层	85.91
136	快乐柠檬	岳阳东方红店 7 层	128.86
137	九兆	岳阳东方红店 7 层	136.33
138	盛香亭	岳阳东方红店 7 层	46.69
139	蜀少爷	岳阳东方红店 8 层	522.03
140	真牛汇	岳阳东方红店 8 层	338.72
141	寻蟹记	岳阳东方红店 8 层	414.44
142	斗腐馆	岳阳东方红店 8 层	167.37
143	湘下佬	岳阳东方红店 8 层	274.96
144	重庆德庄火锅	岳阳东方红店 8 层	759.14
145	禾太郎	岳阳东方红店 8 层	306.84
146	余喜	岳阳东方红店 8 层	1,289.14
147	蒸浏记	岳阳东方红店 8 层	223.16
148	咖啡之翼	岳阳东方红店 8 层	1,155.65
149	贪吃尚品	岳阳东方红店 8 层	615.68
150	吉布鲁	岳阳东方红店 8 层	1,912.79
151	七面吧	岳阳东方红店 8 层	274.96
152	星聚汇	岳阳东方红店 9 层	5,749.95

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

153	么么哒	岳阳东方红店 9 层	1,203.31
154	星聚汇	岳阳东方红店 10 层	1,978.72
155	盛韬	益阳桥北店 1 层	990.79
156	夏亮	益阳桥北店 1 层	286.77
157	张泽宇	益阳桥北店 3 层	1797.04
158	遇宴时尚餐厅	广场宜春店 6 层	749.75
159	胖姥姥	广场宜春店 6 层	301.96
160	红味军	广场宜春店 6 层	547.30
161	寻蟹记	广场宜春店 6 层	423.77
162	牛太郎	广场宜春店 6 层	669.12
163	鱼锅锅	广场宜春店 6 层	567.89
164	蒙自源	广场宜春店 6 层	248.77
165	铁板烧	广场宜春店 6 层	454.66
166	瓦缸堂	广场宜春店 6 层	204.17
167	蜀都蓉城	广场宜春店 6 层	343.14
168	胖子肉蟹煲	广场宜春店 6 层	223.04
169	源川婆婆	广场宜春店 6 层	77.21
170	赣菜真湘	广场宜春店 7 层	857.06
171	炭鱼烤鱼文艺餐厅	广场宜春店 7 层	305.85
172	巴里岛风情	广场宜春店 7 层	463.82
173	电玩	广场宜春店 7 层	1,136.03
174	纽洛克商业（上海）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	1,353.60
175	湖南汉字钟表股份有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	264.41
176	长沙新英数码产品有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	441.99
177	交通银行股份有限公司湖南省分行	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	86.82
178	湖北星巴克咖啡有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	820.84
179	无印良品（上海）商业有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	2,732.86
180	黄佳楠	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	5,501.24
181	温州市南星贸易有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	710.35
182	深圳全棉时代科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	1,902.15
183	郭剑	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	485.40
184	长沙胜道体育用品有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	591.96
185	上海湾朵投资管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	331.50

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

186	郑萍	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	268.35
187	迪卡侬（上海）体育用品有	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	5,655.15
188	长沙栖浠网络科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	816.90
189	罗艳华	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	434.10
190	小米之家科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	1,049.73
191	王浩	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	98.66
192	爱茉莉太平洋贸易有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	430.15
193	王思博	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	157.85
194	长沙市吉新食品销售有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	406.48
195	刘思嘉	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	71.03
196	武汉市台盖餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	1,456.21
197	捷斐利山德贸易（上海）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 G 层	71.03
198	绫致时装（天津）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,068.48
199	深圳市视觉时尚商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	218.19
200	长沙曼图拉服装有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	332.92
201	蔡进喜	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	643.34
202	佟杰	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	751.31
203	单宋廷	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	119.22
204	重庆爱慕美丽服饰有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	218.19
205	肖彬	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	402.65
206	赵曰明	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	116.97
207	李晓亮	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	503.87
208	赵曰明	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	413.89
209	深圳市西遇时尚服饰有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,412.64
210	绫致时装（天津）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,045.98
211	深圳市玛歌品牌管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	2,699.31
212	绫致时装（天津）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	465.63
213	绫致时装（天津）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	686.08
214	长沙屈臣氏个人用品商店有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	769.30
215	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,205.69
216	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	292.43
217	拉夏贝尔服饰（太仓）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,023.49
218	杨柳	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	832.29

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

219	彭功文	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	170.96
220	柳天翔	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	22.49
221	骆荣山	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	452.13
222	湖南沸腾电子科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	33.74
223	成岳飞	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,709.56
224	湖南念育教育科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	1,282.17
225	张卓林	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	220.44
226	谭昂昂	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	528.62
227	汤雨	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	251.94
228	朱蔚然	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	227.19
229	李志平	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	553.36
230	北欧时刻商业有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	2,382.14
231	杨柳	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	26.99
232	陈海钧	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	53.99
233	唐芳	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	33.74
234	杨阳	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	184.45
235	邹正义	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	26.99
236	湖南青禾餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	143.96
237	卡宾	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	386.90
238	侯薇玮	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	44.99
239	湖南省晶华宝岛眼镜有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	220.44
240	湖南岚润化妆品有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L1 层	98.97
241	欧悦冰雪投资管理（北京）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	4,068.50
242	陈庭柏	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	925.35
243	湖南童联儿童用品有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	3,735.45
244	长沙理想家教育咨询有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	283.85
245	王燕飞	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	257.36
246	中山市石岐区常阳游乐投资管理部	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	2,058.85
247	陈建斌	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	189.23
248	陈彩云	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	611.22
249	陈旃轩	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	225.19
250	胡艳玲	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	193.02
251	上海翔石实业有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	191.12

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

252	周建	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	232.76
253	吴奎	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	62.45
254	龚红平	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	247.89
255	贾翔安	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	90.83
256	张俭玲	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	448.48
257	长沙市天心区美时慕化妆品专业护肤服务部	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	533.64
258	深圳市安奈儿股份有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	179.77
259	李侃	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	931.02
260	曾少郎	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	138.14
261	曾子昊	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	115.43
262	戴征	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	433.34
263	马文轩	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	435.23
264	长沙太平鸟服饰有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	257.36
265	罗浩	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	624.47
266	武汉念青教育科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	1,245.15
267	张登华	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	56.77
268	湖南梦洁家纺股份有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	418.20
269	长沙延湘餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	200.59
270	张心灵	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	132.46
271	刘健	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	39.74
272	梁少华	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	198.69
273	好孩子（中国）商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	321.70
274	好孩子（中国）商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	196.80
275	彭颖	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	397.39
276	苏彬	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	838.30
277	江友南	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	1,175.13
278	曾栋	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	121.11
279	周琳艺	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	215.72
280	武汉自然儿然健康管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	342.51
281	陆正初	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	633.93
282	湖南梦洁家纺股份有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	228.97
283	袁熠	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	193.02
284	长沙市卡若拉儿童玩具有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	56.77

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

285	倍乐生商贸（中国）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	22.71
286	李梦雅	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	143.82
287	尹雨杰	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	673.67
288	任小娜	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	7.57
289	欧阳佩兰	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	210.05
290	广州多美科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L2 层	4.92
291	王成电	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	722.87
292	长沙质上餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	68.17
293	林仁	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	128.62
294	杨晓慧	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	68.17
295	周全	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	313.84
296	蒋万利	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	536.36
297	上海适达餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	120.91
298	游佳	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	519.64
299	李浩	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	306.13
300	湖南煌帝大吃饭餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	712.58
301	中国全聚德（集团）股份有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	1,542.21
302	刘良平	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	66.88
303	吕良	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	61.74
304	杨演	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	18.01
305	刘慧	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	43.73
306	张为	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	12.86
307	刘兰英	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	502.92
308	贺宁波	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	514.50
309	陈上	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	14.15
310	陈上	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	38.59
311	李佑锋	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	52.74
312	李佑锋	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	21.87
313	刘文	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	50.16
314	王杜	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	84.89
315	朱敏	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	455.33
316	周微微	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	115.76
317	黄磊	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	688.14

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

318	周全	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	334.42
319	上海西贝俊义餐饮管理有限公司长沙梅溪	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	569.81
	新天		
320	湖南嗨牛餐饮产业发展有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	493.92
321	陈新星	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	48.88
322	长沙万达国际电影城有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	11,061.70
323	尹燕	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	655.98
324	广州明伙餐饮管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	339.57
325	北京中俊酒店管理有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	470.77
326	潘旭坤	长沙梅溪购物中心 D 区 L3 层	15.43
327	长沙乡村基餐饮有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	671.55
328	郑彬	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	612.77
329	吴畏	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	167.32
330	庄伟红	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	119.84
331	黄思斯	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	162.80
332	湖南良品铺子食品有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	198.98
333	李娟	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	470.31
334	朱雪文	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	198.98
335	夏昔阳	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	298.47
336	长沙市巢加皮具有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	160.54
337	张升	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	343.69
338	汤霞霞	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	133.41
339	艾小凤	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	237.42
340	中国联合网络通信有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	248.72
341	佛山市顺德区德莎贸易有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	314.30
342	广州安琤皮具有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	119.84
343	尹晟	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	275.86
344	武汉雅黛丽服饰有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	538.15
345	刘方夏	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	126.62
346	徐莹	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	169.58
347	祝素薇	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	386.65
348	汉堡王（上海）餐饮有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	558.50
349	汉堡王（上海）餐饮有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	113.06
350	张敦华	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	657.99

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

351	重庆味千餐饮文化有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	397.96
352	梁吉祥	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	210.28
353	刘配	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	196.72
354	欧阳攀	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	456.75
355	陈育	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	169.58
356	张亚非	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	350.47
357	陈雷	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	1,074.03
358	兰学敏	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	232.90
359	周站	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	183.15
360	白峥	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	56.53
361	白峥	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	56.53
362	李四海	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	621.81
363	吉野家餐饮管理(武汉)有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	309.77
364	吉野家餐饮管理(武汉)有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	318.82
365	湖南全富裕商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	31.66
366	长沙酷乐堂通信器材有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	314.30
367	湖南碧诺游乐文化有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	13.57
368	湖南自然醒商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	596.94
369	庄杰	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	40.70
370	谭君	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	15.83
371	舒宇腾	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	20.35
372	黄晶	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	20.35
373	廖宗毅	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	81.40
374	谢望城	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	20.35
375	乐扣乐扣贸易(深圳)有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	1,022.03
376	湖南花遇城商贸有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	90.45
377	湖南乐汇动漫科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	4,425.02
378	陶陶	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	40.70
379	长沙奥登电子科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	29.39
380	易骏仁	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	162.80
381	金瑞林	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	343.69
382	龙湘红	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	6.78
383	吴金	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	144.71

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价值资产评估报告

384	何立	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	269.07
385	张选军	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	608.24
386	伍欢	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	27.13
387	刘珊珊	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	108.53
388	周站	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	90.45
389	彭喻喧	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	282.64
390	潘钢	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	27.13
391	易先桃	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	578.85
392	易艳辉	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	92.71
393	赵伟	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	99.49
394	昌泉	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	153.76
395	涂明	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	27.13
396	胡加强	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	703.21
397	代红霞	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	55.40
398	湖南碧诺游乐文化有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	63.31
399	沈兰芝	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	45.22
400	长沙伙伴皮具有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	300.73
401	张兰玲	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	20.35
402	杨学金	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	2,442.02
403	吕明	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	368.56
404	长沙奥登电子科技有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	38.44
405	吴霞萍	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	27.13
406	范文洲	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	27.13
407	李四海	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	20.35
408	长沙永世电子有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	149.23
409	刘理文	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	678.34
410	呷哺呷哺餐饮管理（上海）有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	1,768.20
411	周邦	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	81.40
412	李鸿	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	45.22
413	湖南蘑菇文化传播有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	6.78
414	汪岳斌	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	67.83
415	湖南那兰图企业管理咨询有限公司	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	330.12
416	吴苏愉	长沙梅溪购物中心 D 区 B1 层	1,808.90

步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量所涉及的
投资性房地产市场价格价值资产评估报告

417	万芳	岭南家园E座2层商场1号商铺	1,268.04
418	王琦	万豪国际城4层	25.56
419	黄勇超	万豪国际城4层	534.85
420	毛凤双	万豪国际城4层	383.34
421	林盛	万豪国际城4层	447.23
422	张成金	万豪国际城4层	607.87
423	刘庆波	万豪国际城4层	439.93
424	吴飞	万豪国际城4层	817.80
425	覃宇茜	万豪国际城4层	724.70
426	覃文勇	万豪国际城4层	578.66
427	陈境柱	万豪国际城4层	582.31
428	彭小慧	万豪国际城4层	41.99
429	薛鸿	万豪国际城4层	217.23
430	李瑞	万豪国际城4层	246.43
431	朱晓	万豪国际城4层	385.17
432	宋福有	万豪国际城4层	657.16
433	张辉	万豪国际城4层	67.54
434	李子瑜	万豪国际城4层	839.70
435	黄旭忠	万豪国际城4层	27.38
436	陆强	万豪国际城4层	67.54
437	杨煜	万豪国际城4层	67.54
438	彭小慧	万豪国际城4层	5.48
439	龙思琦	万豪国际城4层	67.54
440	成都友宝商贸有限公司南宁分公司	万豪国际城4层	18.25
441	高颂飞	万豪国际城4层	1,077.01
442	刘川滔	万豪国际城4层	171.59
443	湖南乐汇动漫科技有限公司	万豪国际城5层	1,220.81
444	贵港万达电影城有限公司	万豪国际城5层	6,605.59
445	陈梁喆	万豪国际城5层	133.33
446	广西白马体育文化有限公司	万豪国际城5层	1,508.28
447	上海稍息网络科技有限公司	万豪国际城5层	15.90

4. 本部分的评估结果中均包括所属土地使用权之价值。

5. 本次的评估值为不含税价格。

6. 委估岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺、岭南家园 E 座 1 层商场 6 号商铺目前均已办理房屋所有权证，证载权属人为广西南城百货股份有限公司系广西南城百货有限责任公司（步步高商业连锁股份有限公司全资子公司）前称，尚未更名。

7. 委估岳阳东方红店 7 层、岳阳东方红店 8 层、岳阳东方红店 9 层、岳阳东方红店 10 层目前均已办理不动产证，证载权属人为岳阳高乐商业管理有限公司，系步步高商业连锁股份有限公司的子公司。

8. 本报告仅供委托人拟以公允价值模式计量投资性房地产使用，不得用于其他任何目的。评估机构和资产评估专业人员的责任是就该项评估目的下的资产价值发表专业意见，资产评估专业人员和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

9. 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。

10. 本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有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、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机关审查、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。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。

十三、评估报告日

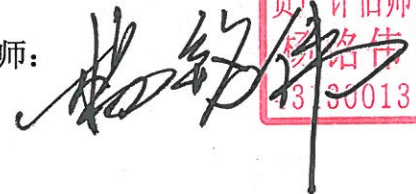
资产评估报告日是评估结论最终形成日，本资产评估报告日为2018年8月24日。

(本页为签字页，无正文)



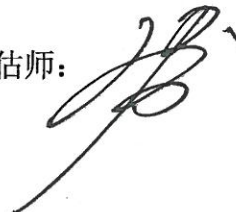
中国●北京

资产评估师:





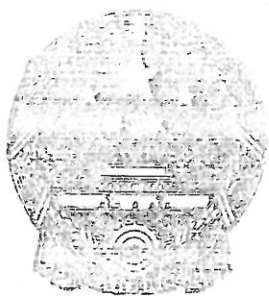
资产评估师:





资产评估报告附件

- 1.委托人暨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资产权属证明资料(复印件);
- 3.委托人暨产权持有单位承诺函(复印件);
- 4.资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件);
- 5.资产评估机构营业执照(复印件);
- 6.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; 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

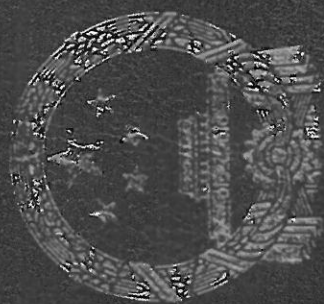
2017 年 6 月 14 日

<http://gsxt.mnarc.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

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn



中华人民共和国
不动产权证书

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。

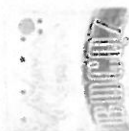


登记机构(章)

2017年12月27日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43001784135



湘 (2017) 长 沙 市 不 动 产 权 第 0360115 号

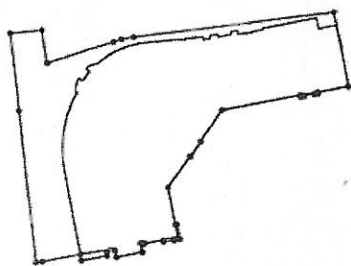
附 记

权 利 人	步步高商业连锁股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	岳麓区东方红南路657号步步高梅溪商业中心D区
不动产单元号	430104005007GB09945F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用 途	住宅、商业用地/商业
面 积	独有宗地面积51788.42平方米/房屋建筑面积164163.17平方米
使用期限	土地使用权终止日期：住宅：2083.6.17/商业：2053.6.17
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：137224.82平方米； 分摊建筑面积：26938.35平方米。

顶层101为卫生间，顶层102为水箱间

附 图 页

宗地图

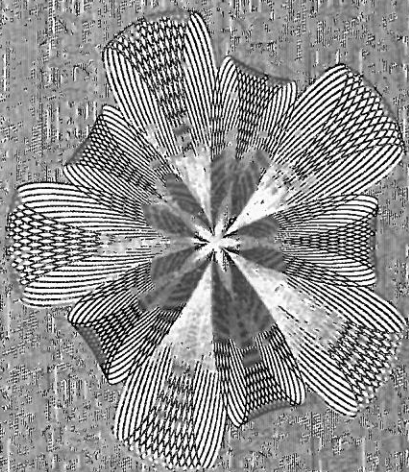


房产分户图



潭 房权证 湘潭市 字第 262779 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



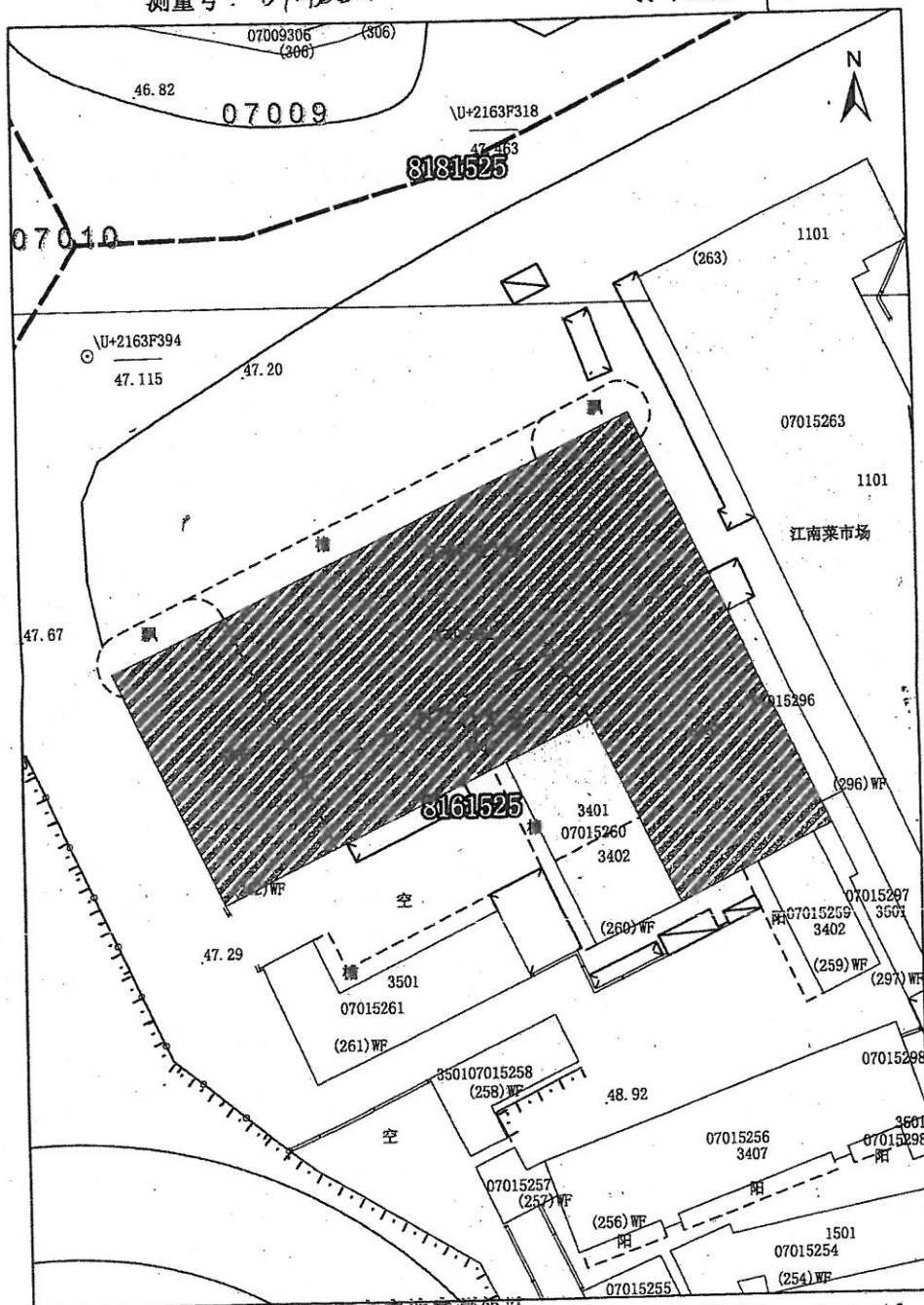
中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 48003

湘潭市房屋分丘图

测量号: 0701522

打印比例: 1:500



测绘单位:

湘潭市房地产测绘队

打印时间 2009-8-19

湘潭市房产局

比例尺: 1:300



1311.33
1381.43

2009年08月19日

2009年08月19日

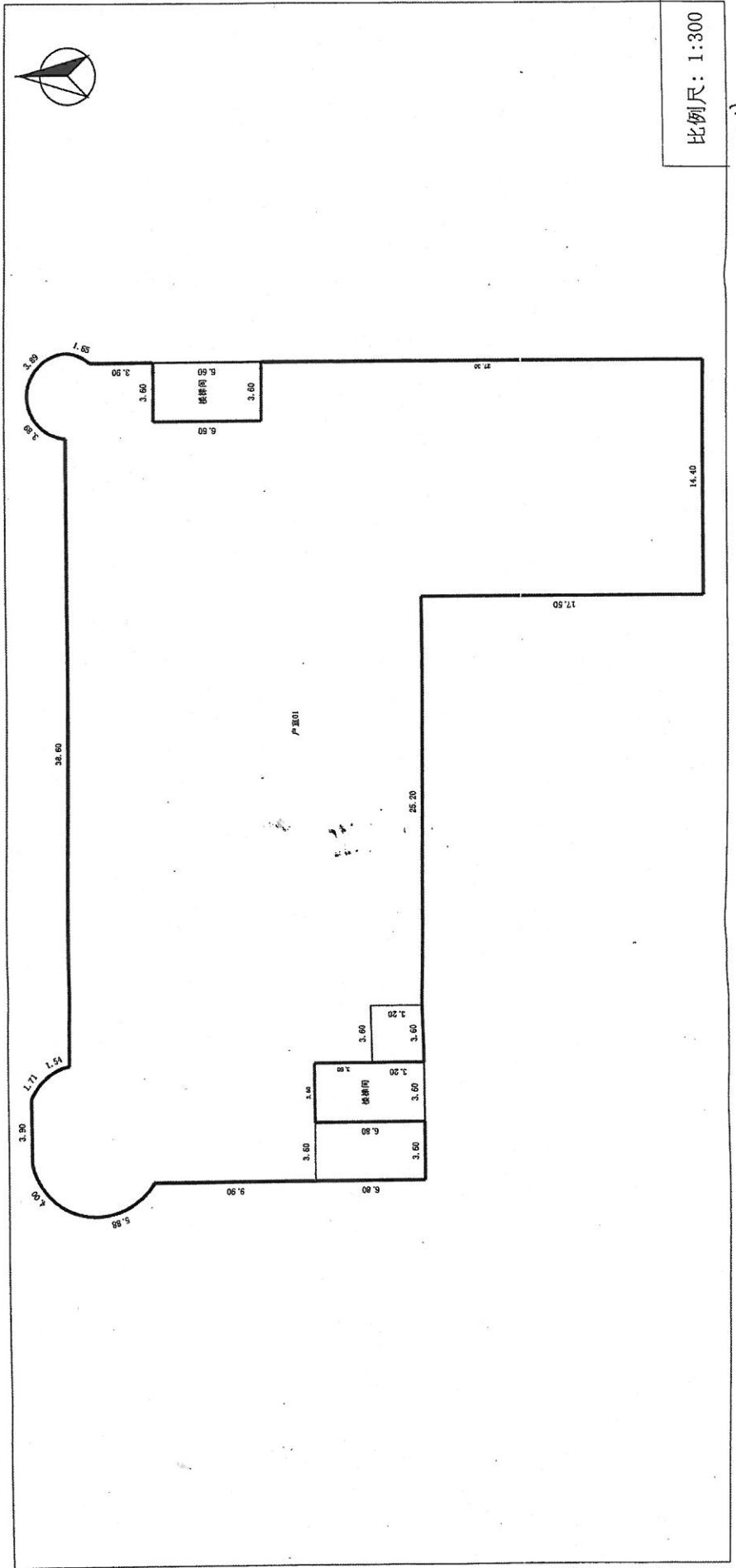
[illegible]

比例尺: 1:300

房屋分户平面图

2009年08月19日

测量号	07015262	总层数	7	套内建筑面积 (平方米)	1359.55
结构		层数	7	共有分摊面积 (平方米)	72.68
户号	3101	层次	3	建筑面积 (平方米)	1432.23
座落	雨湖区楠竹山街道楠韶路4号				



比例尺: 1:300

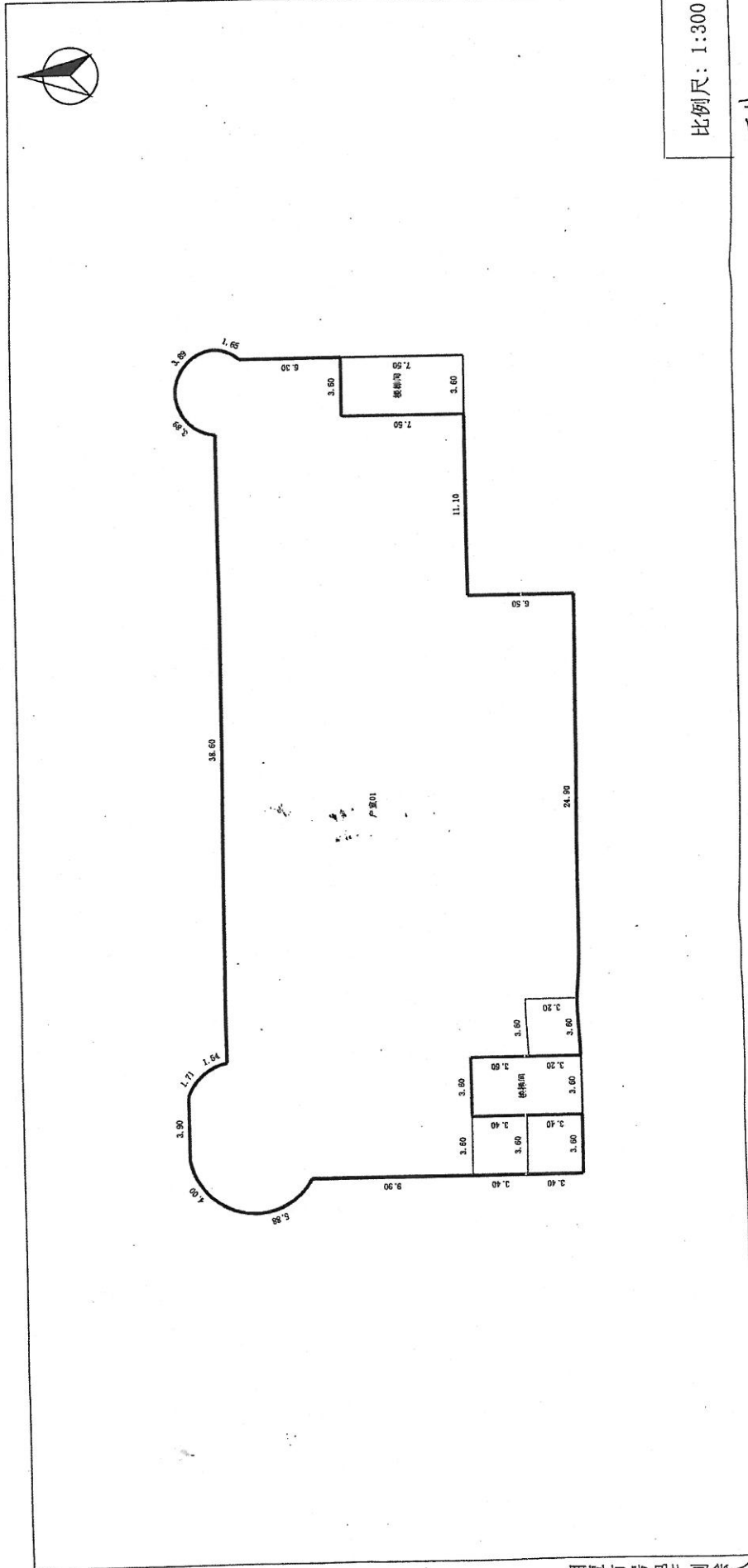
第3页, 共7页
勘测: 李莉 校对: 复核: 彭

湘潭市房产测绘队

房屋分户平面图

2009年08月19日

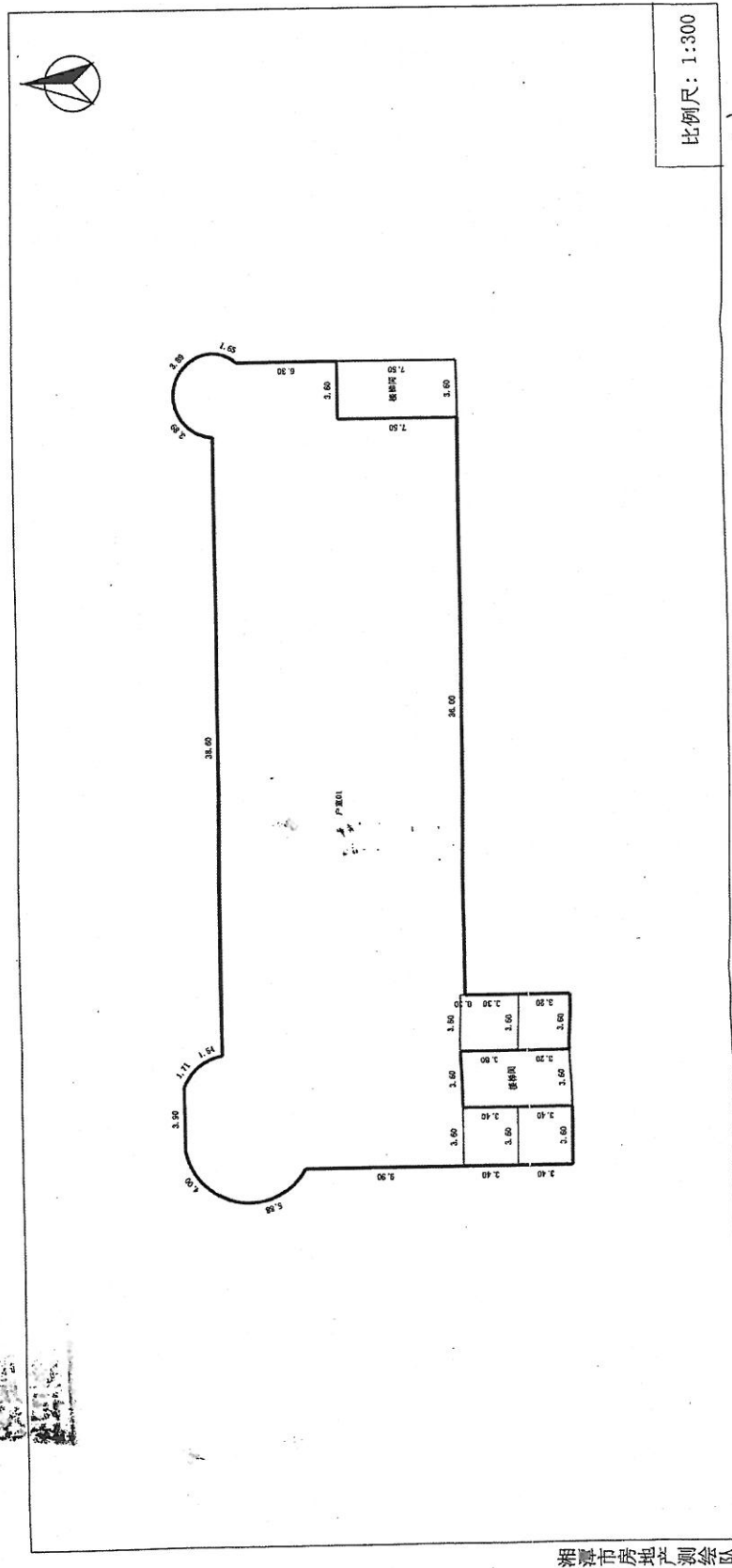
测量号	07015262	总层数	7	套内建筑面积 (平方米)	1004.00
结构		层数	7	共有分摊面积 (平方米)	53.67
户号	4101	层次	4	建筑面积 (平方米)	1057.67
座落	雨湖区楠竹山街道楠韶路4号				



湘潭市房地产测绘队

2009年08月19日

测量号	07015262	总层数	7	套内建筑面积 (平方米)	842.15
结构		层数	7	共有分摊面积 (平方米)	45.02
户号	5101	层次	5	建筑面积 (平方米)	887.17
座落	雨湖区楠竹山街道楠韶路4号				



第5页，共7页

勘测：李莉
校对：

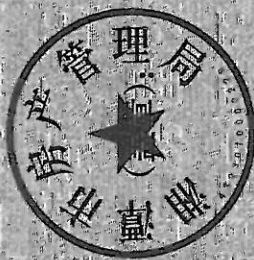
复核: 张

比例尺: 1:300

根据《中华人民共和国物权法》，房

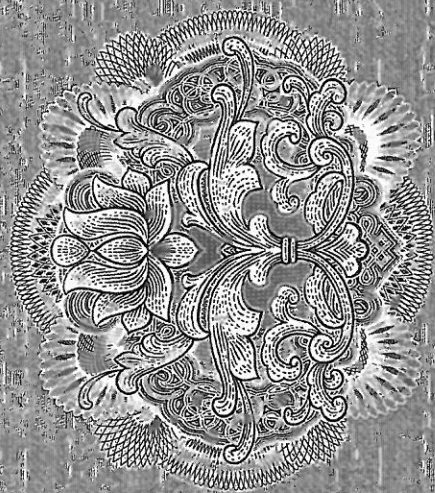
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



登记机构

FANGWUSUOYUQUANZHENG



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008版)

建房注册号: 13008

房权证 岳塘区 字第 2011034039 号

房屋所有权人	步步高商业连锁股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	岳塘区五里堆街道纱厂横街92号多伦国际商贸城1号楼		
登记时间	0101003、0101004、J 0101001、J 0101002、 0102001、0202001号		
房屋性质	2011-11-17		
规划用途			
房屋	总层数	商业 建筑面积 (m ²)	其他 建筑面积 (m ²)
1/15	3969.98	3485.47	
2/15	4699.62	4130.64	
3/15	72.63	65.25	
4/15	72.90	65.49	
5/15	5703.07	5123.24	
6/15	2563.50	2325.19	
土地	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况		出让	至 止

附 记

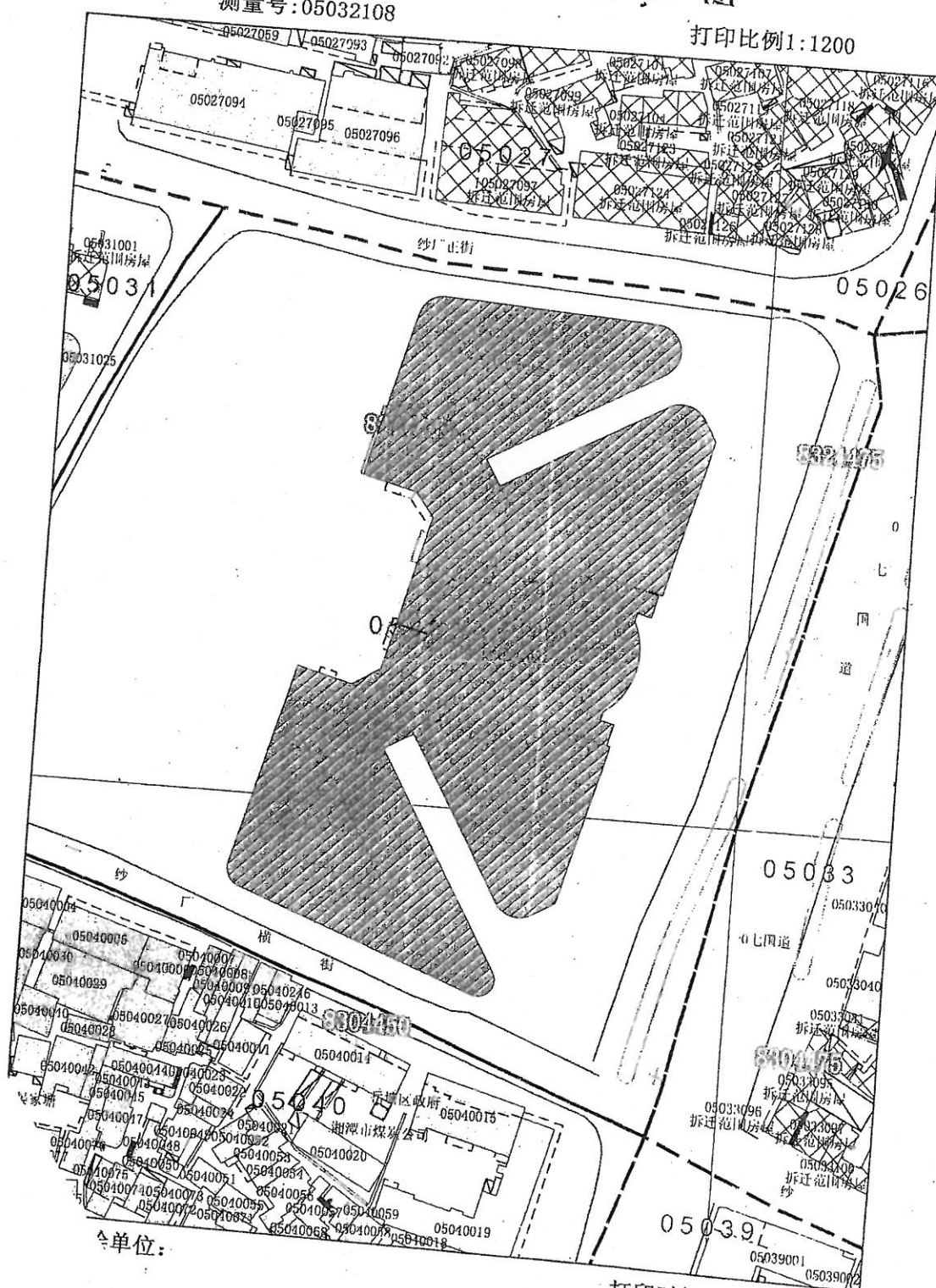
2016年05月18日，步步高商业连锁股份有限公司（以下简称“步步高”）与湖南湘江支行，依权额为1470000000，债权确定期间从2016-05-05至2020-12-05，他项权证号为020100000400。

填发单位（盖章）



测量号:05032108

打印比例1:1200

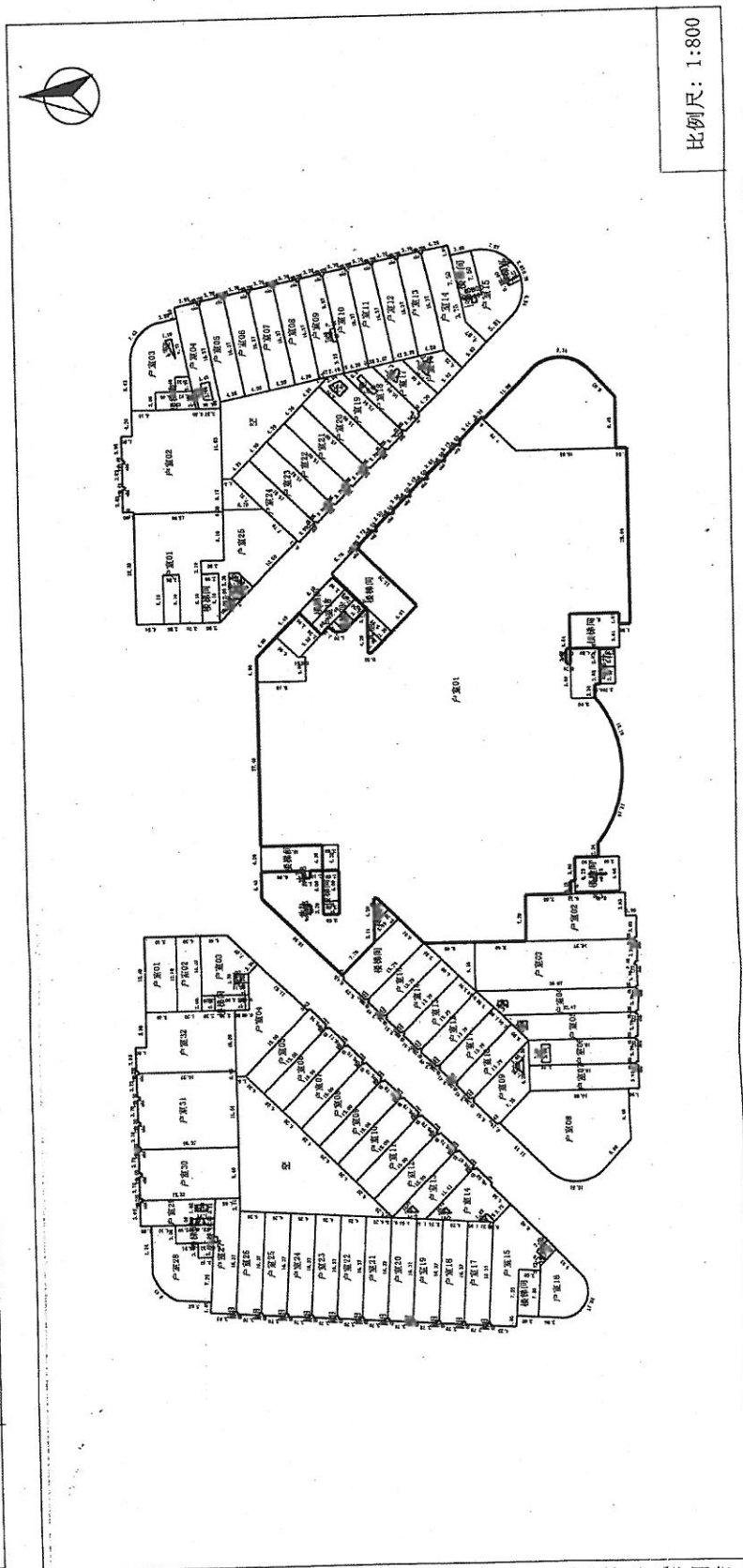


打印时间:2011-8-2

房屋分户平面图

2011年08月02日

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	4130.64
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	568.98
户号	2201	层次	2	建筑面积 (平方米)	4699.62
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				



复核:

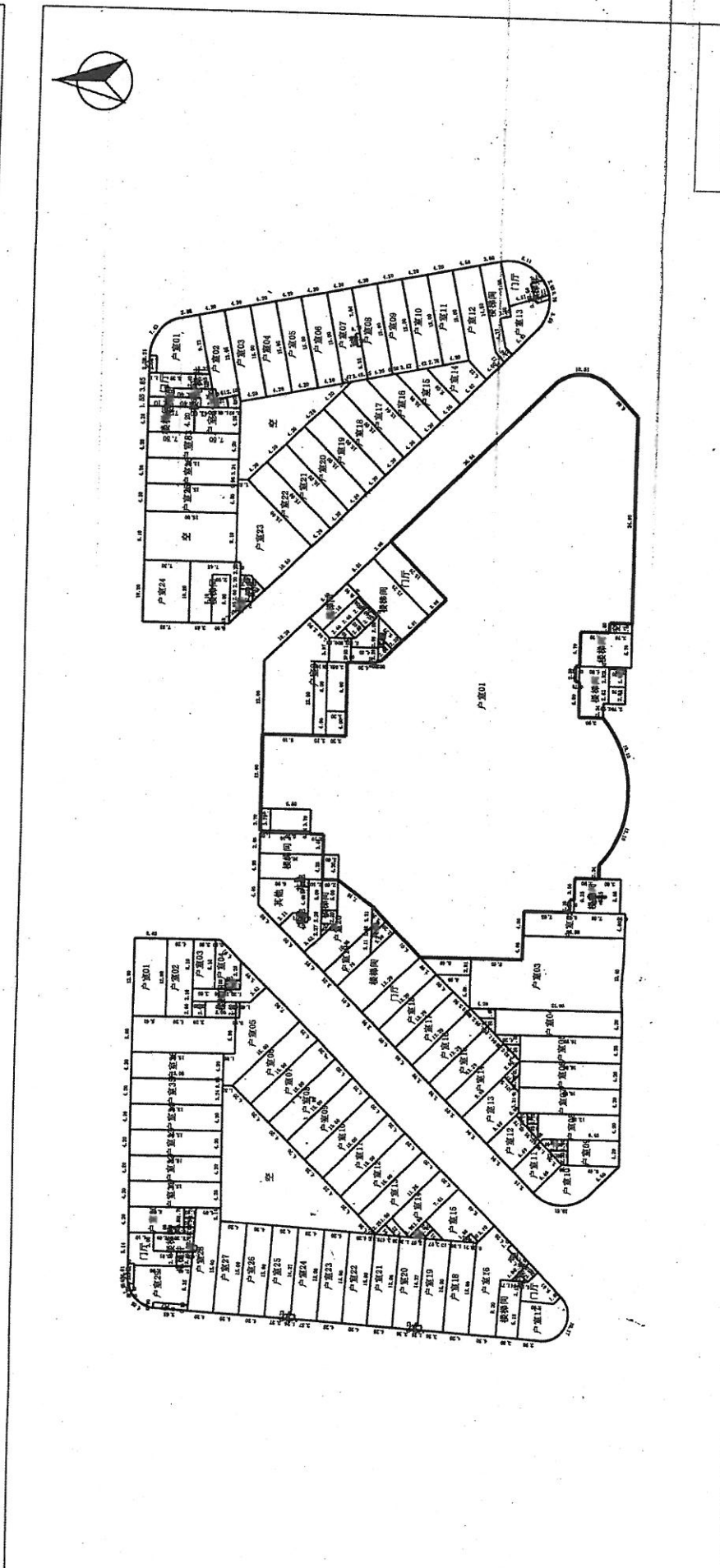
勘测: 周坚 校对:

第230页, 共516页

房屋分户平面图

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	3486.47
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	483.51
户号	1201	层次	1	建筑面积 (平方米)	3969.98
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				

2011年08月02日

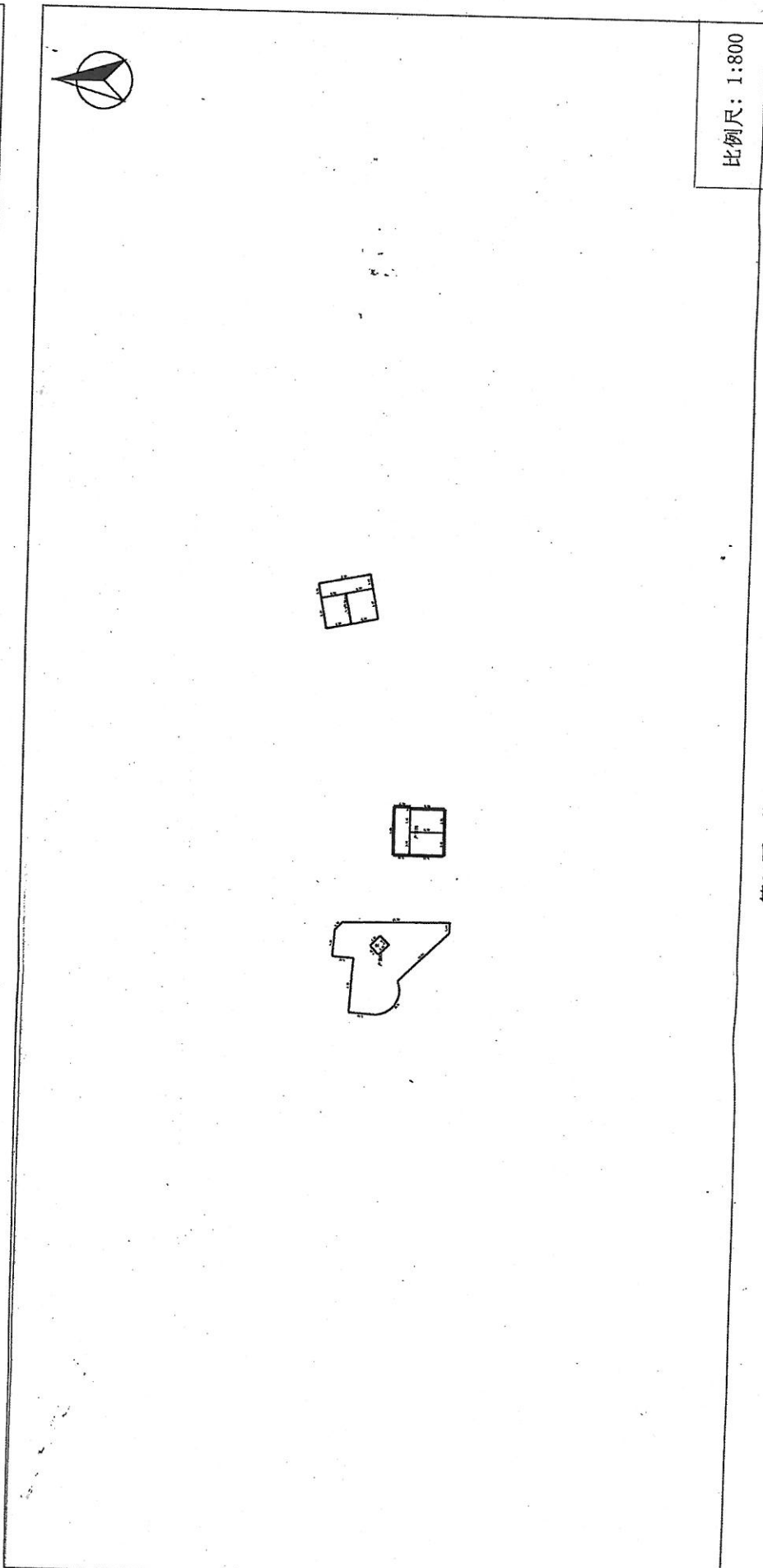


比例尺: 1:800

房屋分户平面图

2011年08月02日

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	65.49
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	7.41
户号	夹层102	层次	夹层	建筑面积 (平方米)	72.90
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				

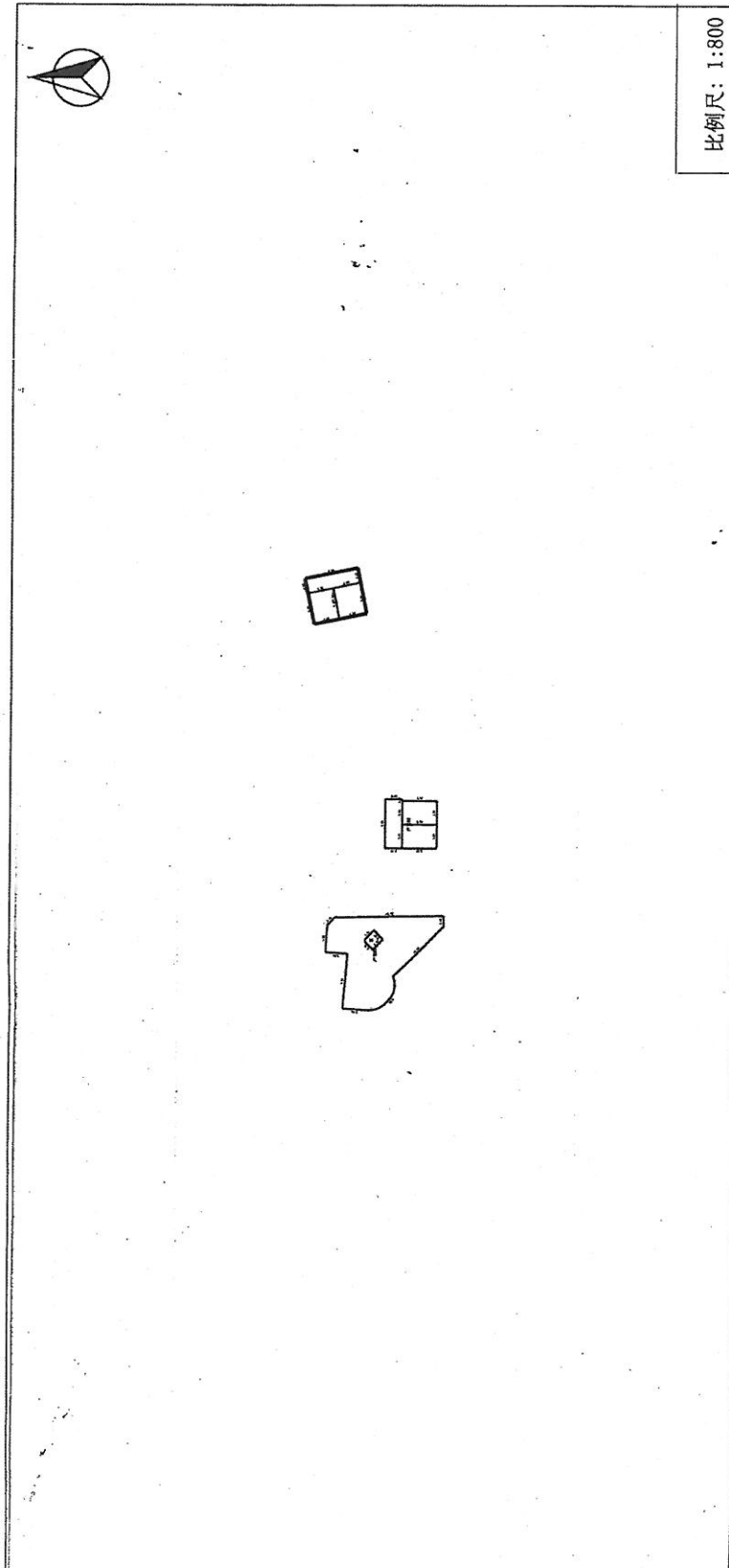


比例尺: 1:800

房屋分户平面图

2011年08月02日

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	65.25
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	7.38
户号	夹层101	层次	夹层	建筑面积 (平方米)	72.63
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				



比例尺: 1:800

复核: 杨洋

勘测: 周坚

校对:

第80页, 共516页

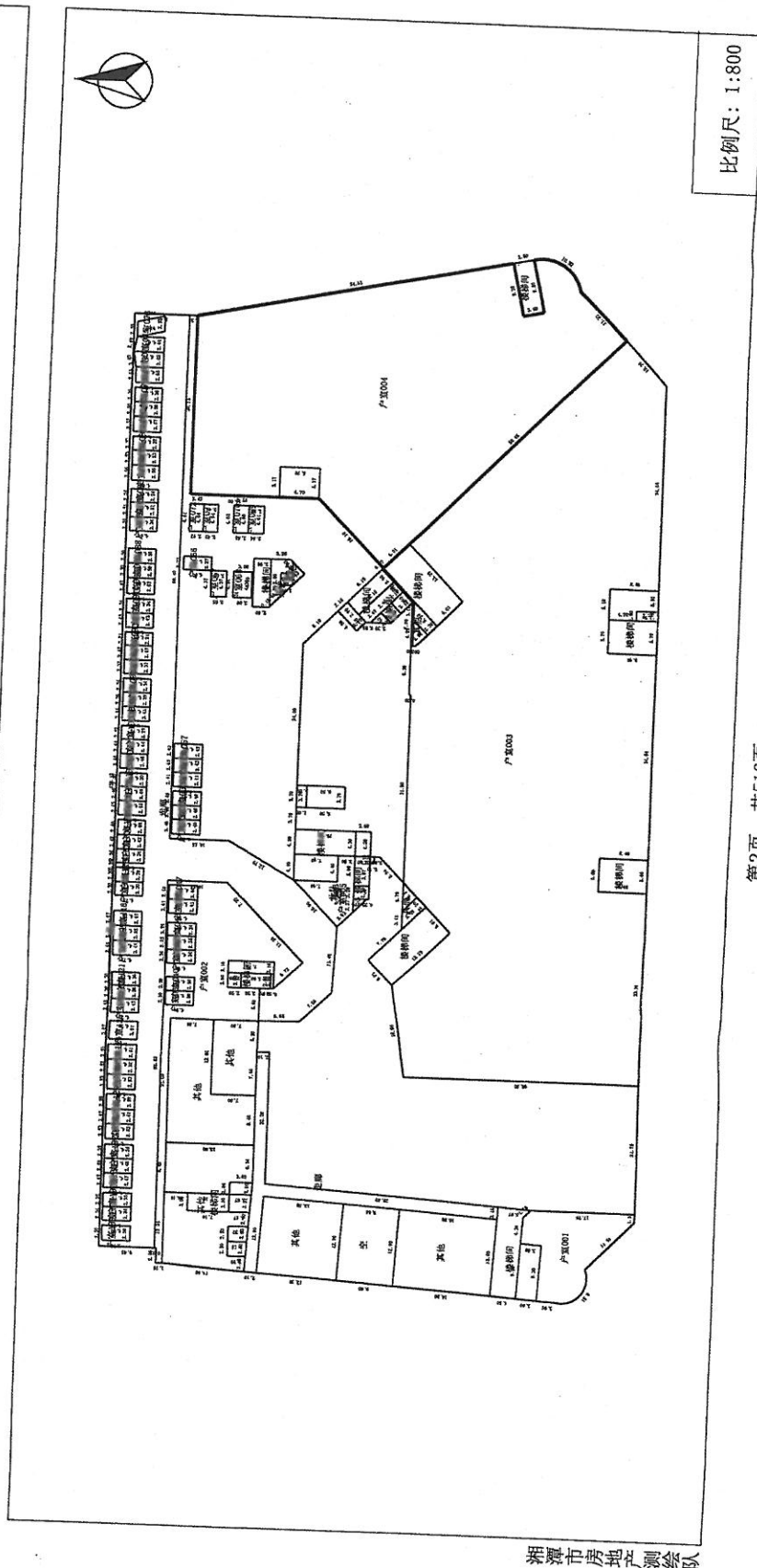
杨洋

湘潭市房地产测绘队

房屋分户平面图

2011年08月02日

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	2325.19
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	238.31
户号	-11004	层次	-1	建筑面积 (平方米)	2563.50
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				



复核: 杨洋

勘测: 周坚 校对: 杨洋

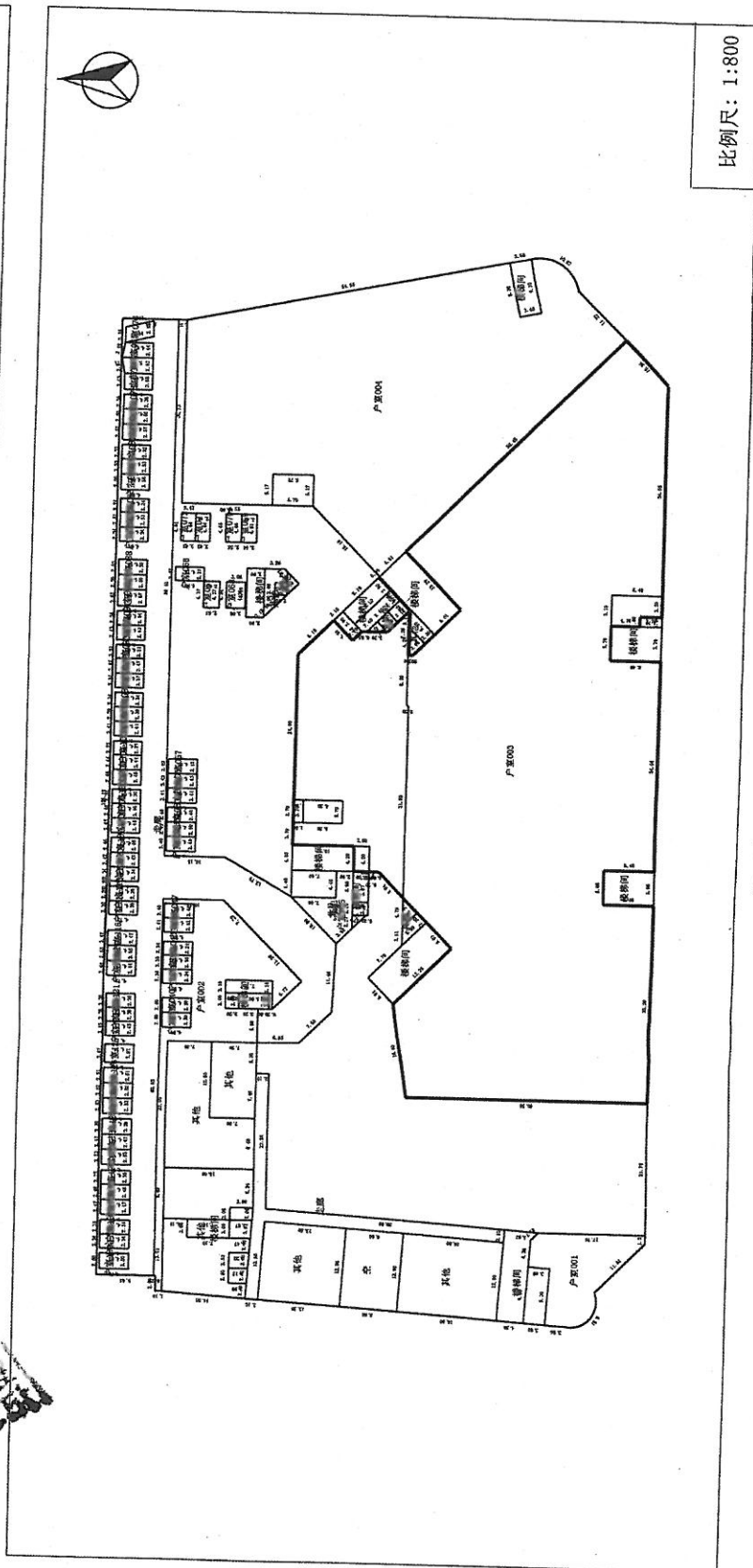
第2页, 共516页

湘潭市房地产测绘队

房屋分户平面图

2011年08月02日

测量号	05032108	总层数	15	套内建筑面积 (平方米)	5123.24
结构	钢筋混凝土	层数	14	共有分摊面积 (平方米)	579.83
户号	-11003	层次	-1	建筑面积 (平方米)	5703.07
座落	岳塘区五里堆纱厂横街92号多伦国际商贸城				



比例尺: 1:800

复核: 杨洋

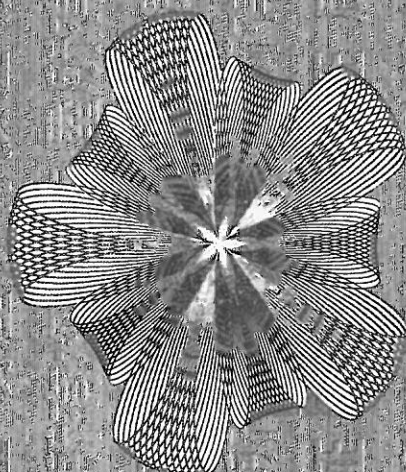
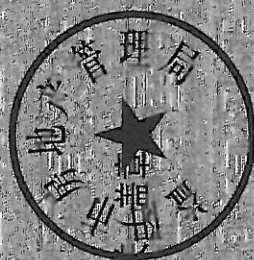
勘测: 周坚 校对: 杨洋

第76页, 共516页

湘潭市房地产测绘队

房屋产权证 字第 00096288 号

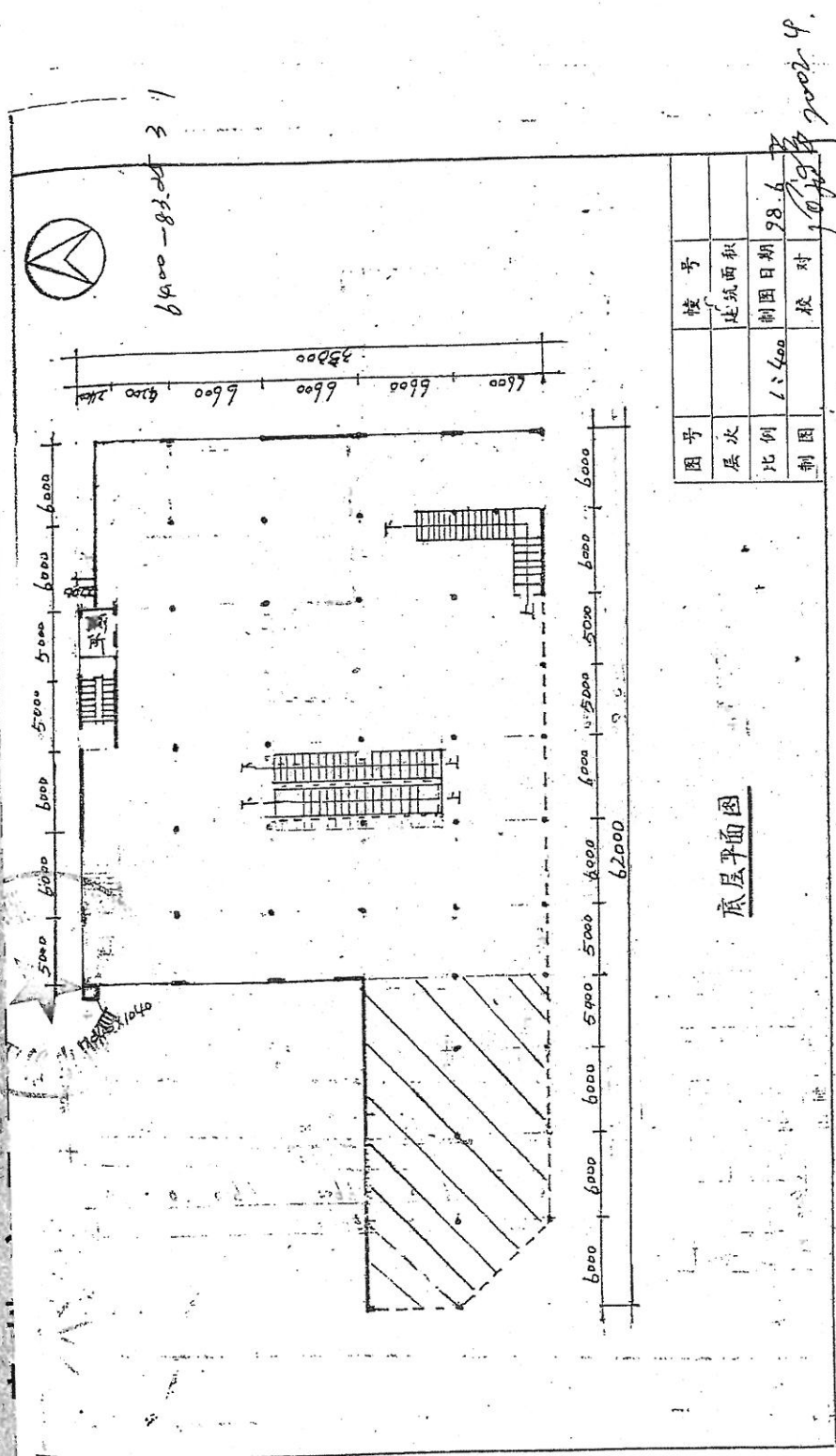
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 48019

有 房 继 产 牌 使 又 夫 应 民 式 十 须



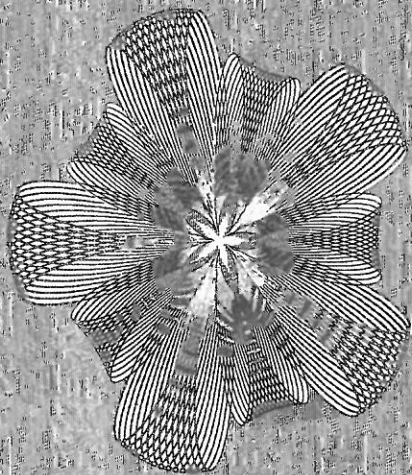
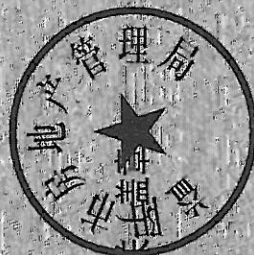
图号	楼号
层次	建筑面积
比例	制图日期 98.6.1
制图	校对 1:400

底层平面图

6400-83.00 3.1
1000 2000 4000 6000 8000 10000 12000 14000 16000 18000 20000 22000 24000 26000 28000 30000 32000 34000 36000 38000 40000 42000 44000 46000 48000 50000 52000 54000 56000 58000 60000 62000 64000 66000 68000 70000 72000 74000 76000 78000 80000 82000 84000 86000 88000 90000 92000 94000 96000 98000 100000

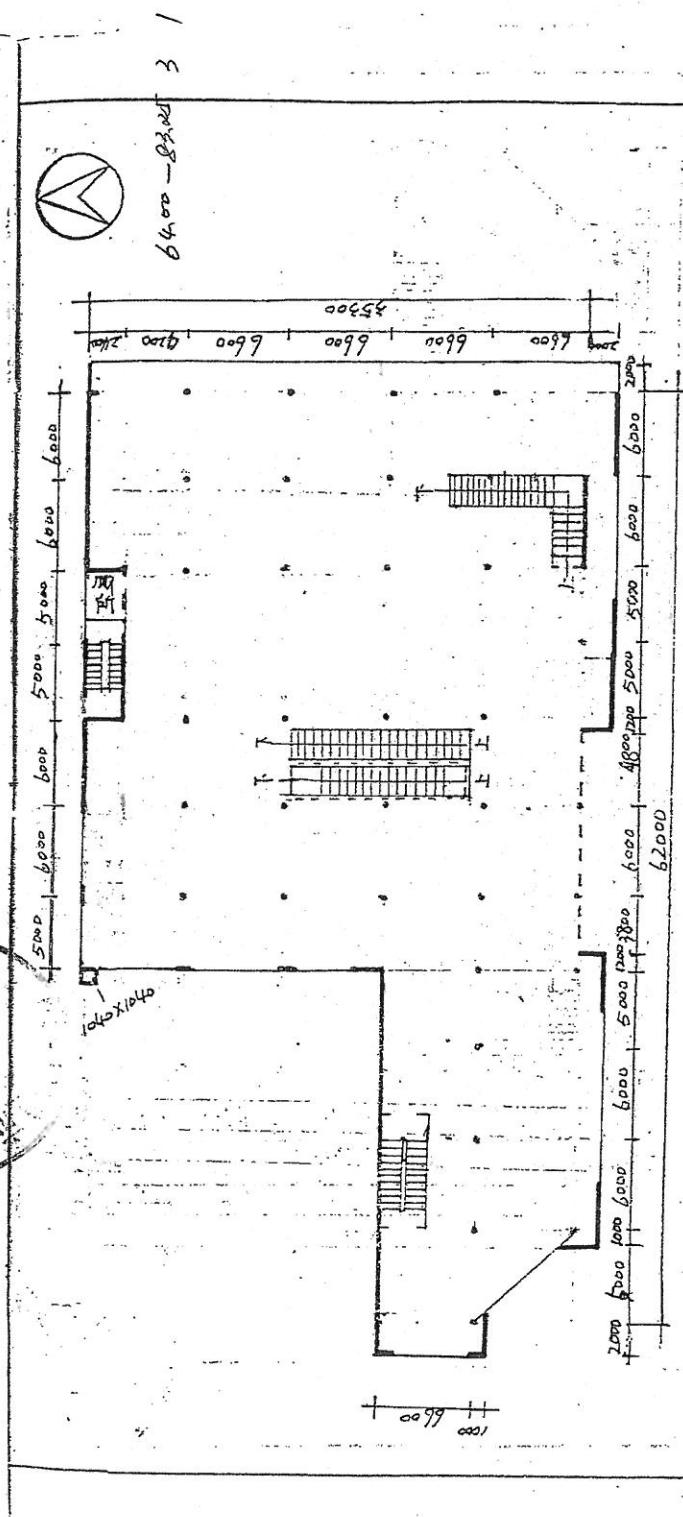
益 房权证 资 字第 00096287 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 748009



二层平面图

图号		幢号	
层次		建筑面积	
比例	1:400	制图日期	98.6.18
制图		校对	王

98.678 2002-4

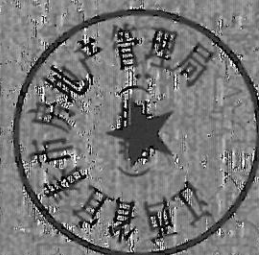
Ne Long

loop. 12.8

根据《中华人民共和国物权法》，房

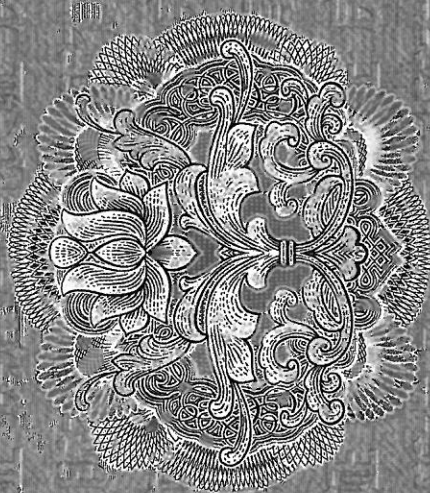
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。



登记机关

FANGWUSUOYUQUANZHENG



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号 36050

宜春房权证 宜春字第 4-2014002783 号

14-044003

房屋所有权人	步步高商业连锁股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	宜春市中山中路318号步步高宜春广场17层1-1室			
登记时间	2014年11月4日			
房屋性质	商业			
规划用途	商业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	81	55648.79	55048.79	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
		出让		至 2050年12月5日

附 记

组织机构代码: 75584337-2

建成年份: 2014

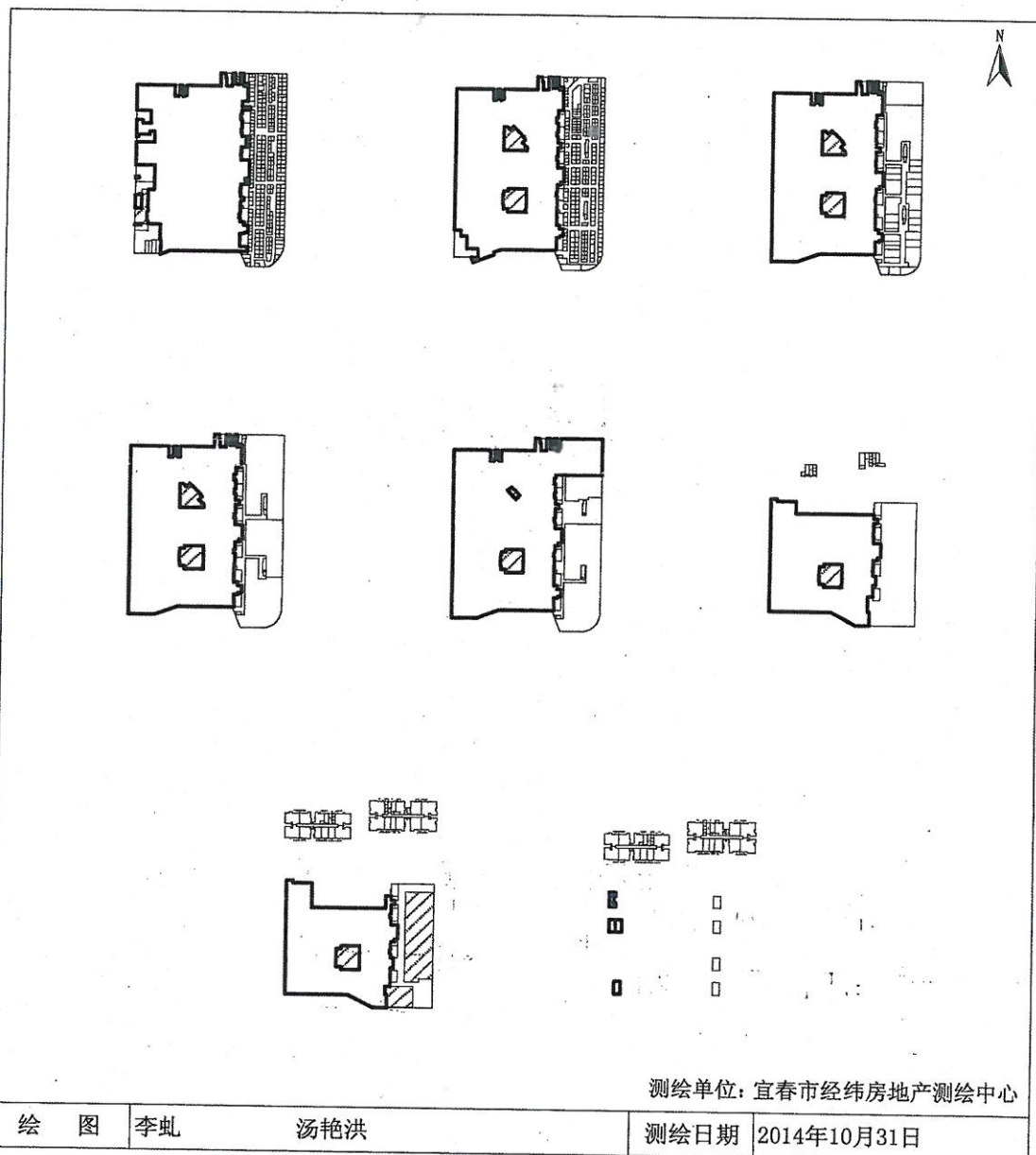
201, 301 为不计容地下室



房屋测绘图

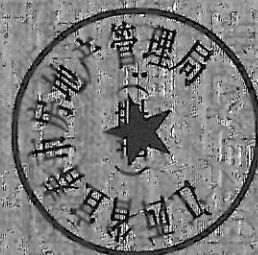
受理编号: 850426-3032-2014-043093

项目名称	步步高宜春广场			套内建筑面积m ²	556.00
幢号		总层数	31	共有分摊面积m ²	556.00
单元		地上层数	28	建筑面积m ²	556.00
房号	1-1	地下层数	3	房屋用途	商业
结构	框架	所在层次	1~7	比例尺	1:4000
房屋座落	宜春市中山中路318号步步高宜春广场1~7层1-1室				



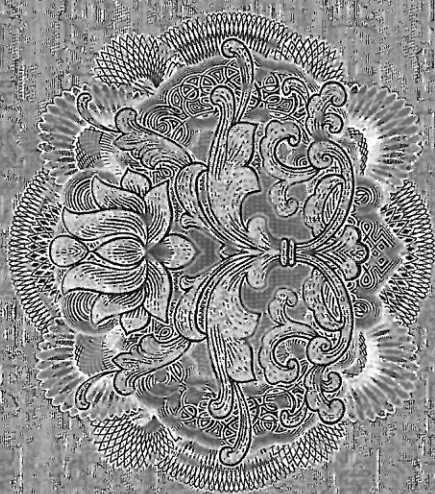
房屋测绘图

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构

FANGWUSHUYOUQUANZHENG



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

史)注册号: 05008

房屋权证 宜春字第 4-2015000627 号

15-084024

房屋所有权人	步步高商业连锁股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	宜春市中山中路318号步步高宜春广场1层0-19室		
登记时间	2015年9月17日		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	31	5540	5540
房屋权属状况			
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2050年12月5日

附 记

身份证明号: 75584337-2

建成年份: 2014

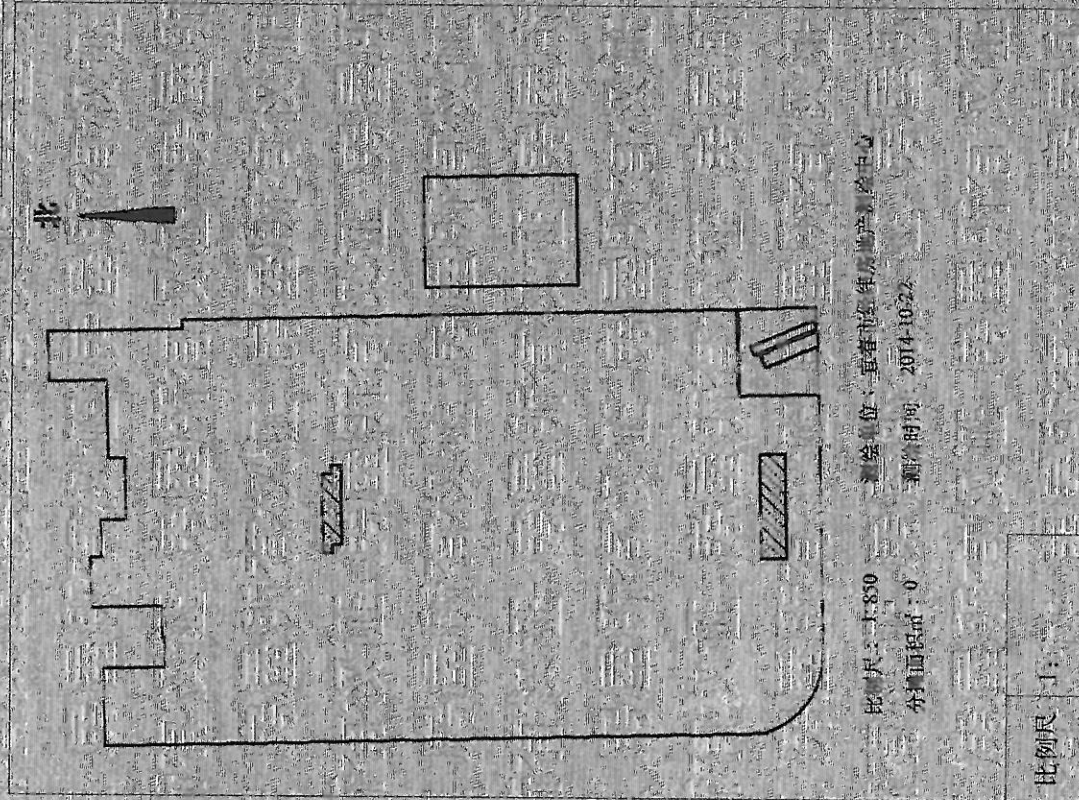
地下室入口楼梯面积291.13平方米为不计容面积, 今后不准转让、抵押、改变现有状况。



填发单位

房地产平面图

图幅号:



注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。

二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查

询房屋登记簿。

三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明

明确房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注

记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00206226

巨源测绘房产测绘中心

委托方暨产权持有单位承诺函

开元资产评估有限公司:

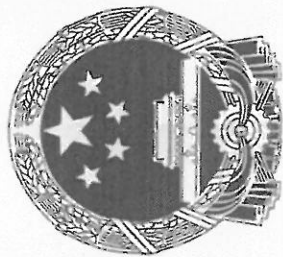
因步步高商业连锁股份有限公司拟以公允价值模式计量投资性房地产,我单位特委托贵公司对该事项所涉及的步步高商业连锁股份有限公司的投资性房地产于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的目的符合相关规定并已获批准;
- 2、所提供的有关资料真实、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。

单位授权代表人(签字):

单位印章

2018 年 8 月 20 日



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



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：

月

年

序列号：000058





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：



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
湖南分公司



初次登记时间：2006-07-03

年检信息：通过（2018-04-28）

（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：2018年7月26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>