

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]502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	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
资产评估报告附件	17

声明

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

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

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

本资产评估机构(以下简称本“本评估机构”)及资产评估专业人员提示本评估报告的合法使用人:应当正确理解评估结论;本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下,为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的价值参考意见;本评估报告的合法使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况依法使用本评估报告及其评估结论;评估结论不等同于评估对象可实现的价格,不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值

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]502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 2017 年 12 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 2017 年 12 月 31 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（合并报表）拟以公允价值模式计量需要追溯调整所涉及的投资性房地产，具体范围为其全资子公司广西南城百货有限责任公司的投资性房地产，共计 2 项，总建筑面积为 1,383.33 平方米，账面原值为 1,648.63 万元，账面净值为 796.22 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 2017 年 12 月 31 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 2017 年 12 月 31 日，委估资产的账面原值为 1,648.63 万元，账面净值为 796.22 万元，市场价值评估值为 1,802.57 万元(大写为人民币壹仟捌佰零贰万伍

仟柒佰元整), 评估增值额为 1,006.35 万元, 增值率为 126.39%。

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. 委估资产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。

2. 截至评估基准日, 委估房屋建筑物已部分出租, 具体情况见下表:

序号	承租方	铺号	建筑面积(m ²)
1	万芳	岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺	1,268.04

3. 本部分的评估结果中均包括所属土地使用权之价值。

4. 本次的评估值为不含税价格。

5. 本报告仅供委托人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。

6. 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。

7. 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格

资产评估报告

开元评报字[2018]502 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 2017 年 12 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、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的所涉及的投资性房地产于评估基准日 2017 年 12 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（合并报表）拟以公允价值模式计量需要追溯调整所涉及的投资性房地产，具体范围为其全资子公司广西南城百货有限责任公司的投资性房地产，共计 2 项，总建筑面积为 1,383.33 平方米，账面原值为 1,648.63 万元，账面净值为 796.22 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	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	
2	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	
合计					1,383.33	

2. 委估资产分布情况及特点

委估资产位于广西省南宁市青秀区东葛路 135 号。为 2004 年购入并投入使用，现为租赁性门面及商场通道等。房屋已办理所有权证，证载房屋所有权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。至评估基准日，委估房屋均未设置抵押权。土地方面，委估房屋均为购买的商铺，其分割的出让土地使用权证尚未取得。

3. 实物状况

委估资产共计 2 项，钢混结构，为商铺。该类型资产特征概述如下：

钢混结构商铺为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。仿古地砖贴饰地面。外墙为涂料；软包

内墙、天棚为轻钢龙骨埃特板天花饰浅灰色乳胶漆或涂料；带框钢化玻璃地弹簧门，铝合金窗。设备包括水、电、讯、消防、宽带等。维护状况较好。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较好。地面及水电设备维护状况较好。

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。

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 2017 年 12 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。

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——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(试行)》(中评协[2007]189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.房屋所有权证;

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 2017 年 12 月 31 日，委估资产的账面原值为 1,648.63 万元，账面净值为 796.22 万元，市场价值评估值为 1,802.57 万元(大写为人民币壹仟捌佰零贰万伍仟柒佰元整)，评估增值额为 1,006.35 万元，增值率为 126.39%。

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. 委估资产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。

2. 截至评估基准日，委估房屋建筑物已部分出租，具体情况见下表：

序号	承租方	铺号	建筑面积(m ²)
1	万芳	岭南家园 E 座 2 层商场 1 号商铺	1,268.04

3. 本部分的评估结果中均包括所属土地使用权之价值。

4. 本次的评估值为不含税价格。

5.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。

6.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。

7.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。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:

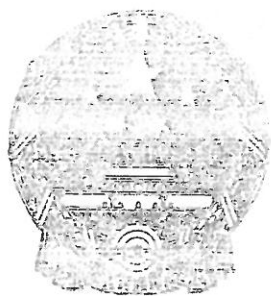



资产评估师:




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



<http://gsxt.mhaic.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

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

色权证字第01911850号

房屋所有权人 广西南城百货股份有限公司

共有情况 单独所有

房屋坐落 青秀区东葛路135号岭南家园E座2层商场1号商铺

登记时间 2009-10-29

房屋性质

规划用途 商铺

房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	1268.04	985.52	所在层为2层至2层
(产权登记专用章)				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	止

附 记

业务编号:200910140398

房屋编号:388975

2004年10月13日向广西华盈房地产开发有限公司购买,
(2008年公司更名, 公司类型: 股份有限公司)

填发单位 (盖章)

广西

管理局
印章

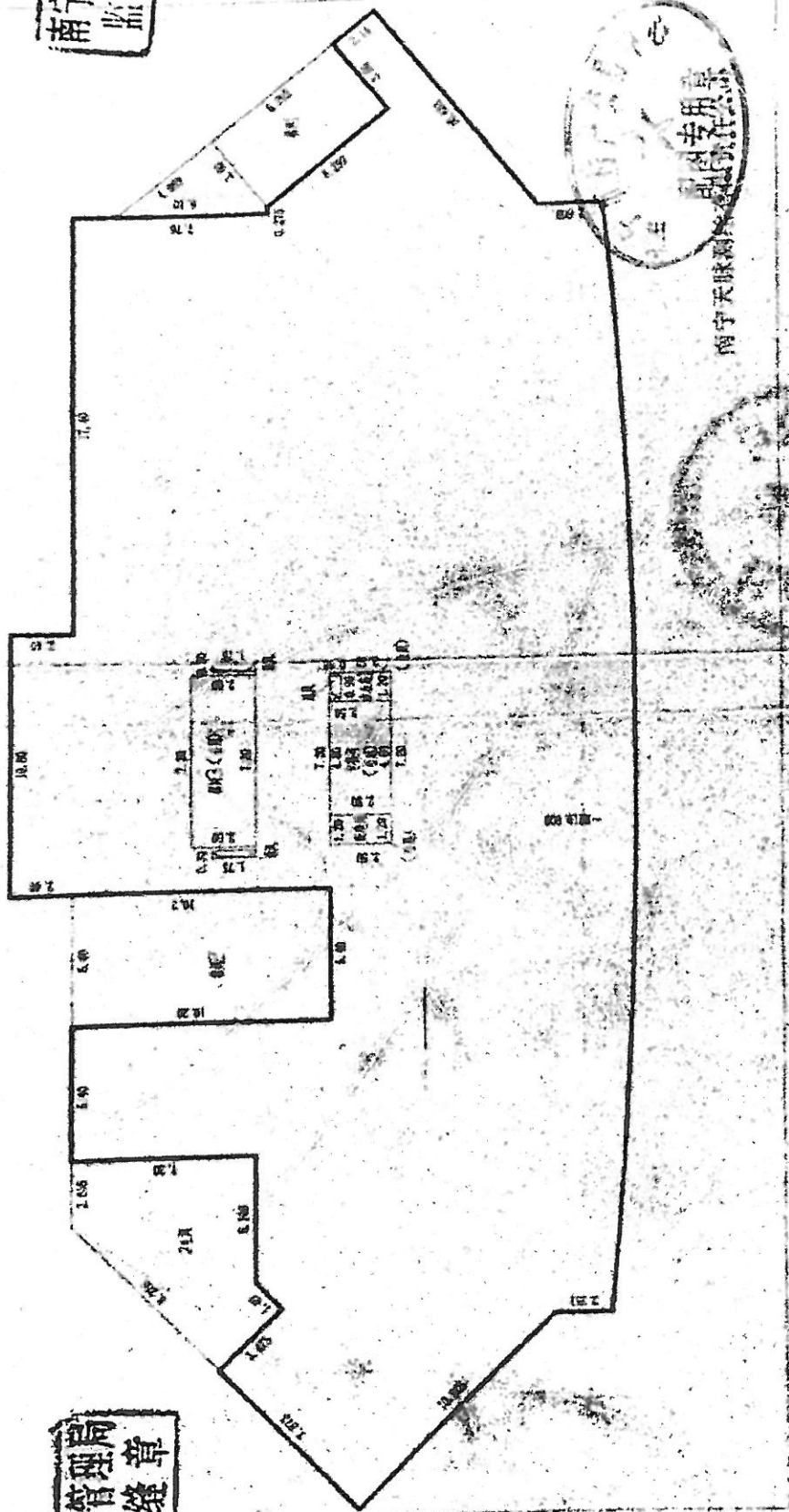


由 扫描全能王 扫描

房屋(分層)分戶平面圖

丘号	结构形式	套内建筑面积, m ²	985.52	宅地面积, m ²	作图者 产权面积 审核人
栋号	层数	共有分摊面积, m ²	252.52	总建筑面积, m ²	
户号	层次	产 权 面 积, m ²	1268.04	比 例 尺 1 : 250	
座落	东越路135号岭南家旺苑二期商场1号商铺			期 2006.8.25	

座落 永慈路155号岭南家园二期商场1号商铺



局理章

南宁市房產監督

机构 余有 为准 在本

南宁天脉测控

卷之五

比例尺 1:

叮嚀

9E900



由 扫描全能王 扫描

房权证 字第 0191145 号

房屋所有权人		广西南城百货股份有限公司			
共有情况		单独所有			
房屋坐落		青秀区东葛路135号岭南家园E座1层6号商铺			
登记时间		2009-10-29			
房屋性质					
规划用途		商铺			
房屋状况		总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		17	115.29	111.19	所在层为1层至1层
土地状况		地号		土地使用权取得方式	土地使用年限
					至 止

(产权登记专用章)

附 记
业务编号: 200910140401
房屋编号: 388932
2004年10月13日向广西华盈房地产开发有限公司购买。 (公司类型: 股份有限公司)

填发单位 (盖章)

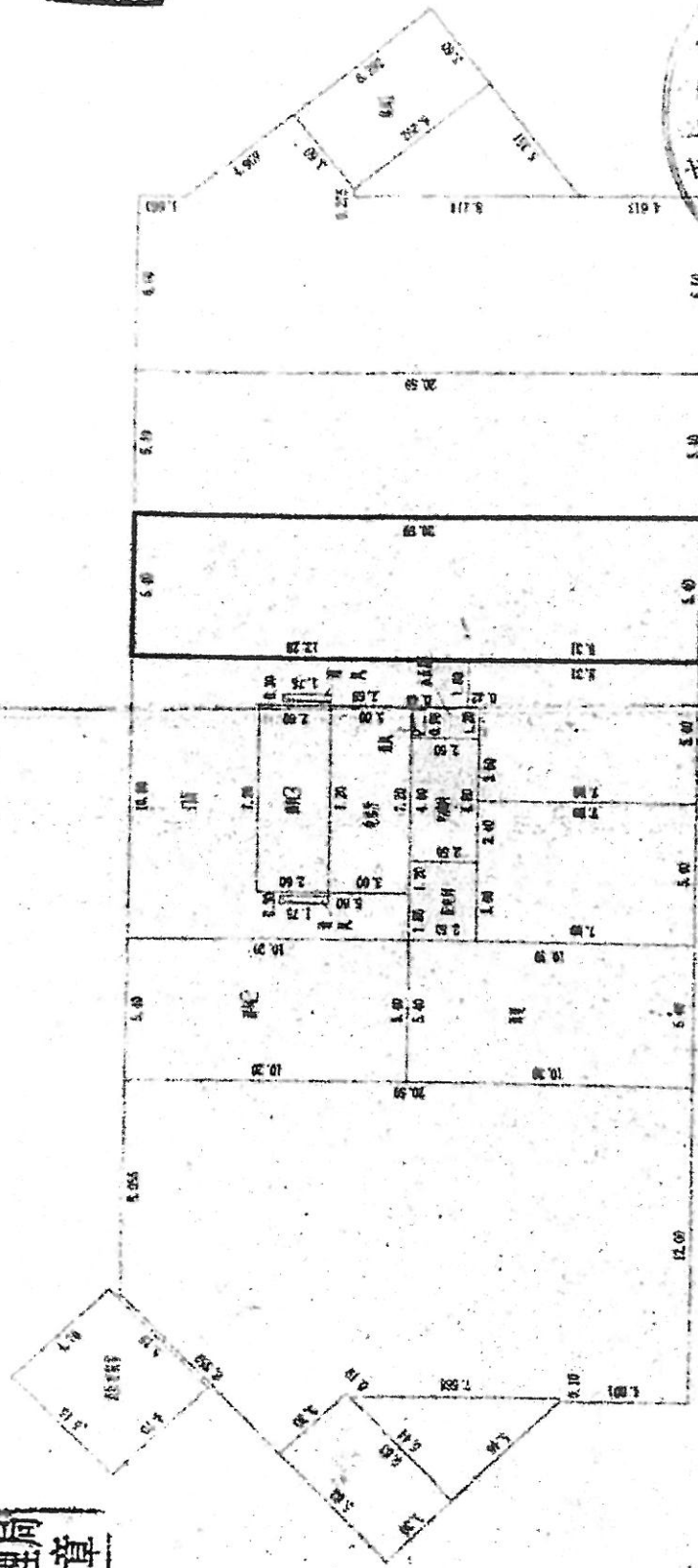


房屋(分层)分户平面图

丘号	结构	套内建筑面积, m ²	住宅地面积, m ²	作图者
栋号	层数	共有分摊面积, m ²	总建筑面积, m ²	
户号	层次	产权面积, m ²	比例	尺
座落	东葛路135号岭南家园F座 1层6号商铺		1 : 250	产权面积 审核人
			日期	2006.8.25

南寧市房產管理局
監正 騎縫章

南宁市 岭南



武汉市档案馆
图章
1980.10.10

南宁天脉测绘有限公司

比例尺 1:100000



由 扫描全能王 扫描

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

索引号:

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 2017 年 12 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:

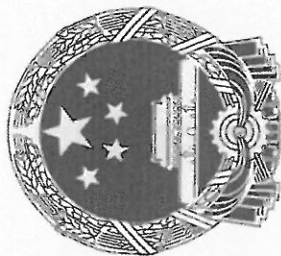
- 1、资产评估的目的符合相关规定并已获批准;
- 2、所提供的有关资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
- 3、纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效。
- 4、不干预评估工作。

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

序列号：000058

发证时间：

月

年





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：

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>