

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涉及的
湘潭步步高广场商业管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2019]352号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年六月一十四日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011201900263

资产评估报告名称： 步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产涉及的
湘潭步步高广场商业管理有限公司股东全部权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]352号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨铭伟(资产评估师)、邓文(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	12
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	20
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	24

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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所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、本资产评估机构及执行本项目的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、资产评估专业人员已对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
涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2019]352号

开元资产评估有限公司接受步步高商业连锁股份有限公司（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，对步步高拟购买资产涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司（简称“湘潭广场商业公司”）的股东全部权益在评估基准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

步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产。为此需要对该经济行为所涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2019年5月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，湘潭步步高广场商业管理有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的资产总额账面值为47,451.84万元、负债总额账面值为2,547.55万元、所有者（股东）权益账面值为44,904.29万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湘潭步步高广场商业管理有限公司资产总额评估值为67,042.60万元，评估增减变动额为19,590.76万元，增减变动

幅度为41.29%；负债总额评估值为2,081.72万元，评估增减变动额为465.83万元，增减变动幅度为100.00%；股东全部权益评估值为**64,960.88万元**（大写人民币陆亿肆仟玖佰陆拾万捌仟捌佰元整），评估增减变动额为20,056.59万元，增减变动幅度为44.67%。详细情况见评估结果汇总表。

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。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.至评估基准日，委估投资性房地产及固定资产不动产权证均已办理不动产权证，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭广场商业公司的母公司；权证过户手续尚处于办理中。本次评估未考虑该事项的影响。

2.华隆二期改扩建项目地下车库负1-3层未办妥产权证书。本次评估已考虑该事项的影响。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对被评估单位2019年5月31日的资产负债表、利润表进行了审计，并出具了天健湘审（2019）号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.担保事项

至评估基准日,委估投资性房地产及固定资产-房屋建筑物均已设置抵押权,抵押权人为中国银行股份有限公司湘潭分行,抵押期限为2018年7月23日至2023年7月22日,最高担保额为40,000.00万元整。截至本次报告出具日该抵押已解除。

2.租赁事项

截至评估基准日,委估投资性房地产及固定资产-房屋建筑物均已出租,承租人为步步高商业连锁股份有限公司,租赁期自2015年11月1日起至2025年10月31日止。

本次评估未考虑上述事项的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 步步高投资集团股份有限公司与其全资子公司湘潭广场商业公司签订协议约定,在湘潭广场商业公司未完成不动产产权过户手续之前,湘潭广场商业公司的租金收入、房产税、土地使用税全部由步步高投资集团股份有限公司收取及缴纳。基于本次评估报告股权转让的目的,本次评估未考虑该事项的影响。

2. 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。

3. 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。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产
涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2019]352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（简称“委托人”或“步步高”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，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事宜所涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司（简称“湘潭广场商业公司”）的股东全部权益于评估基准日2019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、被评估单位和其他评估报告使用者

（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，其基本信息如下：

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)

股票简称：002251，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：王填

注册资本：86390.395100万人民币

成立日期：2003年12月11日

住所：湘潭市韶山西路309号步步高大厦

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湘潭步步高广场商业管理有限公司,其基本信息如下:

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下:

统一社会信用代码: 91430300MA4Q44PN82

名称: 湘潭步步高广场商业管理有限公司(简称“被评估单位”或“湘潭广场商业公司”)

类型: 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

住所: 湘潭市雨湖区昭潭乡韶山西路309号步步高大厦

法定代表人: 朱刚平

注册资本: 500.00万人民币

成立日期: 2018年11月16日

经营范围: 物业管理;自有商业房屋租赁;经济与商务咨询服务(不含金融、期货、证券)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2.历史沿革、股东及持股比例

湘潭步步高广场商业管理有限公司于2018年11月16日,由步步高投资集团股份有限公司以房地产实物共计45,393.43万元出资成立,其中,实收资本500.00万元,资本公积44,893.20万元。至评估基准日,其股权如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例(%)
步步高投资集团股份有限公司	500.00	500.00	100.00

3.被评估单位近几年的财务和经营状况

被评估单位2019年5月31日的财务和经营状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元		
项目	2018年12月31日	2019年5月31日
总资产	47,661.16	47,451.84
总负债	2,346.02	2,547.55
股东权益	45,315.14	44,904.29
营业收入	0.00	0.00
净利润	-78.06	-410.85
审计报告类型	审计报告	审计报告

注: 上述数据均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计。

4.被评估单位的重要资产状况

纳入评估范围内的实物资产账面值47,451.84万元,占评估范围内总资产的

100%。主要为投资性房地产及固定资产-房屋建筑物（含投资性房地产及固定资产-房屋建筑物对应的无形资产-土地使用权）。这些资产具有以下特点：

4.1投资性房地产（含投资性房地产对应的无形资产-土地使用权）

委估投资性房地产位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号的广场湘潭店二期，共计商铺3项，总建筑面积为22,727.33平方米(另附带配套车库7,802.54平米)。截至评估基准日，委估房屋均已办理不动产权证，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭步步高广场商业管理有限公司的母公司；房屋对应土地使用权证证号为“潭国用（2015）第29S02707号、潭国用（2015）第29S02708号”，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭步步高广场商业管理有限公司的母公司，尚未过户，土地面积为10,757.60平方米，出让商业用地，土地使用权终止日期为2050年11月12日。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司湘潭分行，抵押期限为2018年7月23日至2023年7月22日，最高担保额为40,000.00万元整；商铺均已出租。

4.2固定资产-房屋建筑物（含固定资产-房屋建筑物对应的无形资产-土地使用权）

委估固定资产-房屋建筑物位于湖南省湘潭市岳塘区建设南路102号的广场湘潭店二期，共计商铺5项，总建筑面积为35,304.48平方米(另附带配套车库12,383.18平米)。截至评估基准日，委估房屋均已办理不动产权证，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭步步高广场商业管理有限公司的母公司；房屋对应土地使用权证证号为“潭国用（2015）第29S02707号、潭国用（2015）第29S02708号”，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭步步高广场商业管理有限公司的母公司，尚未过户，土地面积为10,757.60平方米，出让商业用地，土地使用权终止日期为2050年11月12日。截至评估基准日，委估房屋已设置抵押权，抵押权人为中国银行股份有限公司湘潭分行，抵押期限为2018年7月23日至2023年7月22日,最高担保额为40,000.00万元整；商铺均已出租。

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会计制度：执行企业会计准则及其补充规定；

5.4记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

5.5投资性房地产

5.5.1 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

5.5.2 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

5.5.2.1投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

5.5.2.2本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的企业，对于在建投资性房地产（包括企业是首次取得在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠计量但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用时，则自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，则自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

5.6固定资产

5.6.1固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

5.6.2各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30 年	5	3.17

5.6.3 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的75%以上 (含75%)]；(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90%以上 (含90%)]；(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

5.7 土地使用权

5.7.1 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

5.7.2 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限
土地使用权	29 年

5.7.3 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

7. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人步步高拟购买被评估单位湘潭广场商业公司股权，步步高系本次交易的购买方，湘潭广场商业公司系本次交易的标的公司。湘潭广场商业公司是步步高资产评估有限公司

电话：(010) 88829567

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为同一人。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

步步高商业连锁股份有限公司拟购买资产。为此需要对该经济行为所涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日2019年5月31日的股东全部权益价值。

评估范围为湘潭步步高广场商业管理有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

湘潭步步高广场商业管理有限公司申报评估的母公司会计报表的总资产账面值为47,451.84万元、负债总额账面值为2,547.55万元、所有者（股东）权益账面值为44,904.29万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——4.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，未申报表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（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的评估目的、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2019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。

· 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）法律法规依据

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

月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(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);

6.《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);

7.《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);

8.《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);

9.《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);

10.《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号;

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。

(二) 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[2018]36号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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[2018]37号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38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. 被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等(复印件);
2. 被评估单位的国有土地使用证、不动产权证书、合同等资料(复印件);
3. 其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告;
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料;
3. 国家统计局发布的统计资料;
4. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
6. 评估价值日近期的房地产市场交易信息;
7. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
8. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法;股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估;现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法,包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2. 市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。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

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,逐项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。

(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、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,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。

由于被评估单位为物业租赁服务企业,其未来收益来源于未来进行的物业租赁服务项目。至评估基准日,广场湘潭店二期是被评估单位经营管理的房地产项目。因为湘潭广场商业公司与步步高投资集团股份有限公司签订协议约定,在湘潭广场商业公司未完成不动产权过户手续之前,湘潭广场商业公司的租金收入、对应的房产税、土地使用税全部有步步高投资集团股份有限公司收取及缴纳。因此无法预测被评估单位除现有项目外的未来收益,故本次评估不适宜采用收益法。

由于被评估单位实际是物业租赁服务公司,广场湘潭店二期项目是被评估单位唯一经营管理的物业租赁服务项目,与同行业上市公司存在很大差异,类似可比股权交易案例也很少。同时考虑到其广场湘潭店二期项目在资产基础法中已经按照市场法进行评估,故本次评估不适宜对股权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.投资性房地产及固定资产—房屋建筑物(含土地使用权)

1.1评估方法选取的依据

对投资性房地产及固定资产—房屋建筑物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及固定资产—房屋建筑物为商铺，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。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较多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，采用市场法对委估投资性房地产及固定资产—房屋建筑物进行评估。

1.2 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

2. 负债

以清查核实为基，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

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，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

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》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委估资产的特点，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。

2.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。

3.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，对发现的问题协同解决。

4.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》。

5.尽职调查访谈

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、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，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。

6.市场调查及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、宏观、地区等资料，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、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，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

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）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

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）特殊条件假设

1.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。

2.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。

3.假设委托人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。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

（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，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员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

截至评估基准日，湘潭步步高广场商业管理有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的资产总额账面值为47,451.84万元、负债总额账面值为2,547.55万元、所有者（股东）权益账面值为44,904.29万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湘潭步步高广场商业管理有限公司资产总额评估值为67,042.60万元，评估增减变动额为19,590.76万元，增减变动幅度为41.29%；负债总额评估值为2,081.72万元，评估增减变动额为465.83万元，增减变动幅度为100.00%；股东全部权益评估值为64,960.88万元（大写人民币陆亿肆仟玖佰陆拾万捌仟捌佰元整），评估增减变动额为20,056.59万元，增减变动幅度为44.67%。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产	2	47,451.84	67,042.60	19,590.76	41.29
其中：投资性房地产	3	18,742.60	18,742.60	0.00	0.00
固定资产	4	19,886.89	48,300.00	28,413.11	142.87
无形资产	5	8,822.35	0.00	-8,822.35	-100.00
资产总计	6	47,451.84	67,042.60	20,192.30	42.64
流动负债	7	2,081.72	2,081.72	0.00	0.00
非流动负债	8	465.83	0.00	-465.83	-100.00
负债合计	9	2,547.55	2,522.16	-465.83	-18.29
净资产(所有者权益)	10	44,904.29	64,960.88	20,056.59	44.67

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.至评估基准日，委估投资性房地产及固定资产不动产权证均已办理不动产权证，证载权属人为步步高投资集团股份有限公司，系湘潭广场商业公司的母公司；权证过户手续尚处于办理中。本次评估未考虑该事项的影响。

2.华隆二期改扩建项目地下车库负1-3层未办妥产权证书。本次评估已考虑该事项的影响。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

(五) 重要的利用专家工作及相關报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所对被评估单位2019年5月31日的资产负债表、利润表进行了审计,并出具了天健湘审〔2019〕号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的,并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(八) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.担保事项

至评估基准日,委估投资性房地产及固定资产-房屋建筑物均已设置抵押权,抵押权人为中国银行股份有限公司湘潭分行,抵押期限为2018年7月23日至2023年7月22日,最高担保额为40,000.00万元整。截至本次报告出具日该抵押已解除。

2.租赁事项

截至评估基准日,委估投资性房地产及固定资产-房屋建筑物均已出租,承租人为步步高商业连锁股份有限公司,租赁期自2015年11月1日起至2025年10月31日止。

本次评估未考虑上述事项的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 步步高投资集团股份有限公司与其全资子公司湘潭广场商业公司签订协议约定,在湘潭广场商业公司未完成不动产产权过户手续之前,湘潭广场商业公司的租金收入、房产税、土地使用税全部由步步高投资集团股份有限公司收取及缴纳。基于本次评估报告股权转让的目的,本次评估未考虑该事项的影响。

2. 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。

3.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。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，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，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为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和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

（五）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产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。

（六）评估结论的有效使用期

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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 6 月 14 日。



开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估专业人员:



资产评估专业人员:



资产评估报告附件

1. 被评估单位审计报告；
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件；
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；
5. 被评估单位承诺函；
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件；
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件；
8. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件；
9. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—7 页
(一) 资产负债表	第 4 页
(二) 利润表	第 5 页
(三) 现金流量表	第 6 页
(四) 所有者权益变动表	第 7 页
三、财务报表附注	第 8—18 页



审 计 报 告

天健湘审〔2019〕1073号

湘潭步步高广场商业管理有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了湘潭步步高广场商业管理有限公司（以下简称步步高广场商业公司）财务报表，包括 2019 年 5 月 31 日的资产负债表，2019 年 1-5 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了步步高广场商业公司 2019 年 5 月 31 日的财务状况以及 2019 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，我们独立于步步高广场商业公司，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

步步高广场商业公司管理层（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，管理层负责评估步步高广场商业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。

步步高广场商业公司治理层（以下简称治理层）负责监督步步高广场商业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，就可能导致对步步高广场商业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步步高广场商业公司不能持续经营。

（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。

五、对分发和使用的限制

我们提醒财务报表使用者关注。步步高广场商业公司编制该财务报表是为了满足步步高广场商业公司整体出售之目的，因此本财务报表可能不适用于其他用途。本报告仅供步步高广场商业公司提供给上述用途相关各方使用，不得用于任何其他目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

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：

李剑

③



中国注册会计师：

赵妍

妍



二〇一九年六月十四日

资产负债表

2019年5月31日

编制单位：湘潭步步高广场商业管理有限公司

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			
预付款项			700,000.00	预收款项			
其他应收款				应付职工薪酬			
存货				应交税费			
持有待售资产				其他应付款	4	20,817,249.02	19,055,794.52
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			700,000.00	其他流动负债			
				流动负债合计		20,817,249.02	19,055,794.52
				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			
				预计负债			
非流动资产：				递延收益			
可供出售金融资产				递延所得税负债	5	4,658,221.43	4,404,388.10
持有至到期投资				其他非流动负债			
长期应收款				非流动负债合计		4,658,221.43	4,404,388.10
长期股权投资				负债合计		25,475,470.45	23,460,182.62
投资性房地产	1	187,426,000.00	186,410,666.67	所有者权益(或股东权益)：			
固定资产	2	198,868,931.62	199,339,392.62	实收资本(或股本)	6	5,000,000.00	5,000,000.00
在建工程				其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			
无形资产	3	88,223,422.80	90,161,511.70	资本公积	7	448,931,977.21	448,931,977.21
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				未分配利润	8	-4,889,093.24	-780,588.84
非流动资产合计		474,518,354.42	475,911,570.99	所有者权益合计		449,042,883.97	453,151,388.37
资产总计		474,518,354.42	476,611,570.99	负债和所有者权益总计		474,518,354.42	476,611,570.99

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

2019年1-5月

会企02表

单位：人民币元

编制单位：湘潭步步高广场商业管理有限公司

项 目	注释 号	本期数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		4,870,004.40	780,588.84
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
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			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1	1,015,333.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,854,671.07	-780,588.84
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）		-3,854,671.07	-780,588.84
减：所得税费用	2	253,833.33	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,108,504.40	-780,588.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,108,504.40	-780,588.84
（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）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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. 自用转投资性房地产并采用公允价值计量			
7. 其他			
六、综合收益总额		-4,108,504.40	-780,588.84
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

2019年1-5月

会企03表

编制单位：湘潭步步高广场商业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年数
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			
经营活动现金流入小计			
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			
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计			
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			
筹资活动现金流入小计			
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			
筹资活动现金流出小计			
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

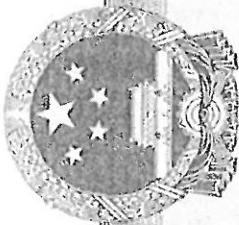
2010年1-3月

股票代码：300001 证券简称：世纪佳缘 会计师事务所：北京德恒律师事务所 审计报告文号：京会师字[2010]第011号

项 目	本期数										上年数				
	实收资本 (普通股)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (普通股)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	所有者权益合计
一、上年年末余额	5,000,000.00		448,931,977.21				-780,588.84	453,151,388.37	5,000,000.00		448,931,977.21				453,931,977.21
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		448,931,977.21				-780,588.84	453,151,388.37	5,000,000.00		448,931,977.21				453,931,977.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,106,504.40	-4,106,504.40							-4,106,504.40
（一）综合收益总额							-4,106,504.40	-4,106,504.40							-4,106,504.40
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
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															
（三）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															
（四）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. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期计提															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	5,000,000.00		448,931,977.21				-4,887,093.24	449,044,883.97	5,000,000.00		448,931,977.21				449,151,388.37

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



营业执照

(副本)
副本编号: 2-1

统一社会信用代码
91430300755843372T



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称	步步高商业连锁股份有限公司	注册资本	捌亿陆仟叁佰玖拾万叁仟玖佰玖拾壹元整
类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	成立日期	2003年12月11日
法定代表人	王填	营业期限	长期
经营范围	湘潭市韶山西路309号步步高大厦		

超市场零售(含网上销售);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;热食品、冷食品、生食品、糕点、饮品制售;烟草销售;家电的销售、安装及维修;代办移动、联通、电信委托的各项业务;自营和代理各类商品及技术的进口、计算机技术开发、技术服务;广告设计、发布、代理、制作及服务;第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务)(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);经济与商务咨询服务(不含金融、证券、期货咨询);以下项目限分公司经营:娱乐服务;餐饮;药品经营;食品生产及加工;摩托车及电动车的销售;废弃资源和废旧材料的回收;农副产品收购、加工及销售;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)



2019 年 4 月 3 日



营业执照

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 91430300MA4Q44PN82

名称 湘潭步步高广场商业管理有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
住所 湘潭市雨湖区昭潭乡韶山西路309号步步高大厦
法定代表人 朱刚平
注册资本 伍佰万元整
成立日期 2018年11月16日
营业期限 长期
经营范围 物业管理;自有商业房屋租赁;经济与商务咨询服务(不含金融、期货、证券)。(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

2018 年 11 月 16 日

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



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。



权利人	步步高投资集团股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	岳塘区岳塘街道建设路30号华隆步步高,广场二期 0101001、0201001、0301001、0401001、0501001、 0601001、0701001、0801001、J0901001等	
不动产单元号	430304 201001 GR00371 F90010004	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让 / 商品房	
用途	批发零售用地 / 商业服务	
面积	共有宗地面积 12395.95m ² / 房屋建筑面积 2091.81m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2044年9月20日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有部分面积: 53669.72m ² , 分摊建筑面积: 2362.09 m ² ; 房屋总层数: 28层, 所在层数: 1-8、夹层; 竣工日期: 2017年09月04日。	



宗 地 图

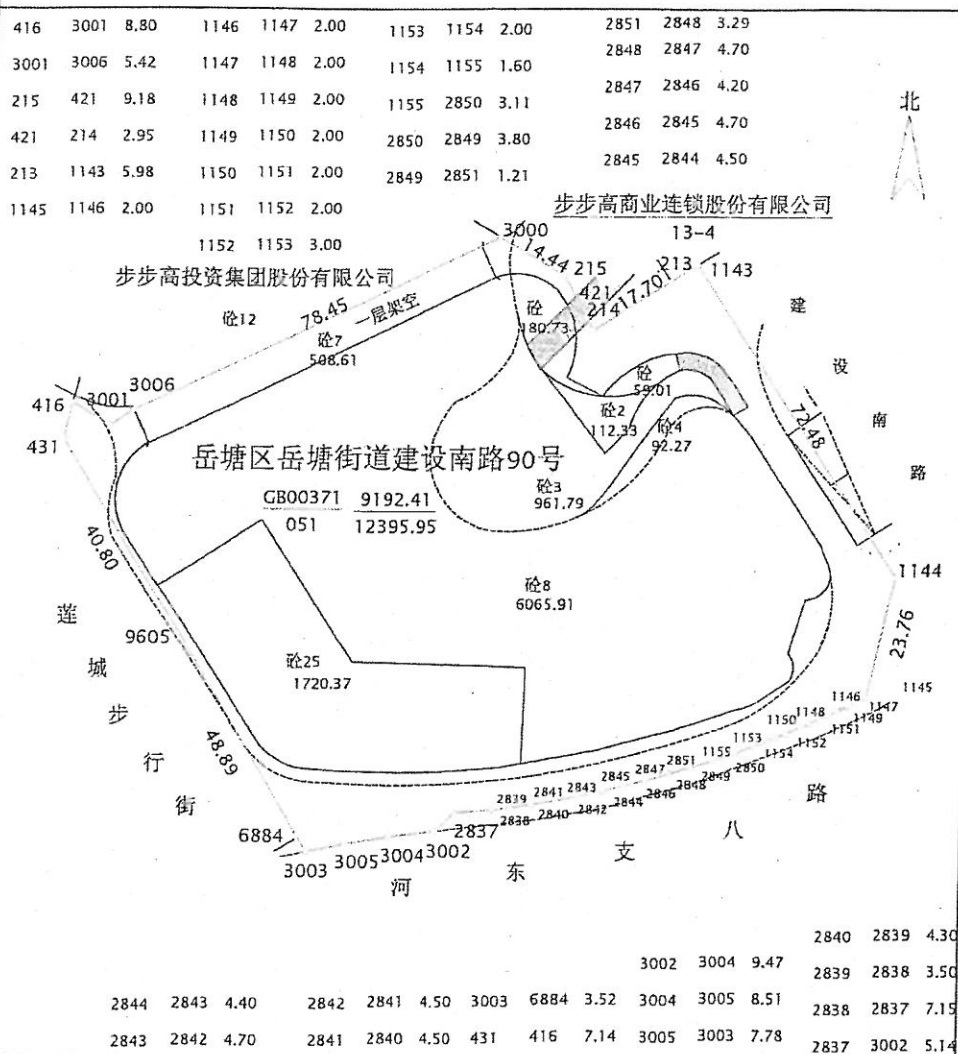
单位: m.m

宗地代码: 430304201001GB00371
2-4-2-968

土地权利人: 步步高投资集团股份有限公司、
步步高置业有限责任公司共用宗

所在图幅号: 80.20-40.50

宗地面积: 12395.95

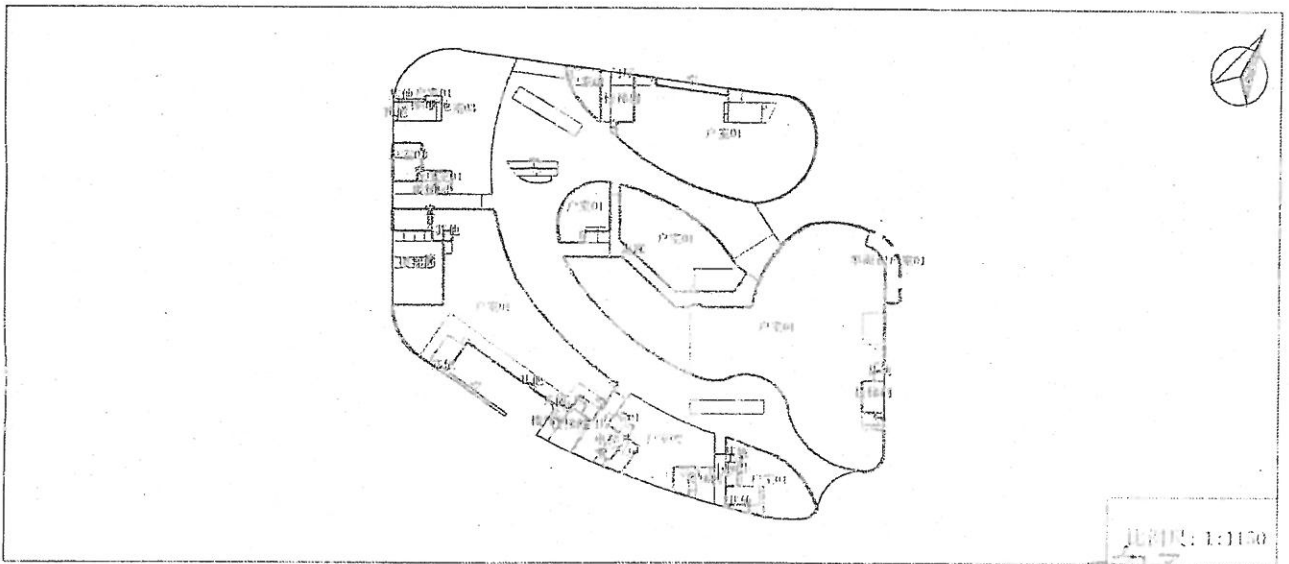


图章

房屋分户平面图

2017年10月21日

测量号	03029834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	
户号	1101	层次	1	建筑面积(平方米)	7142.70
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



湘潭市房地产测绘队

第1页, 共3页

勘测: 王艺霖 校对:

复核:

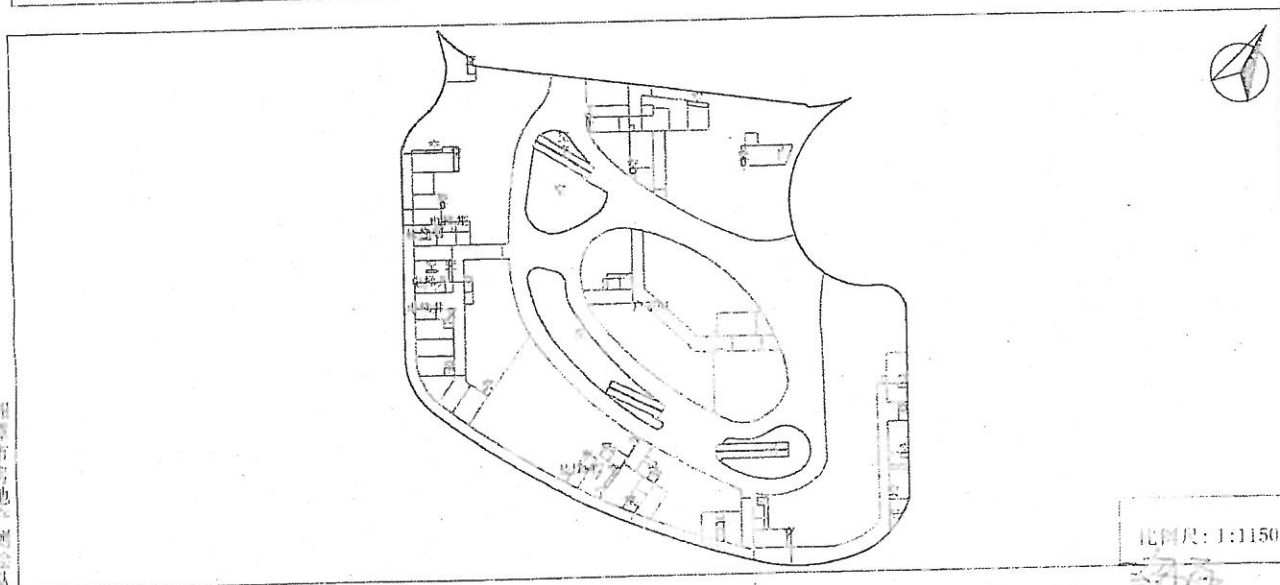
比例尺: 1:1150

同安

房屋分层平面图

2017年10月21日

测量号	03029834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	9097.95
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	380.71
户号		层次	2	建筑面积(平方米)	9478.66
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



湘潭市房地产测绘队

第4页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

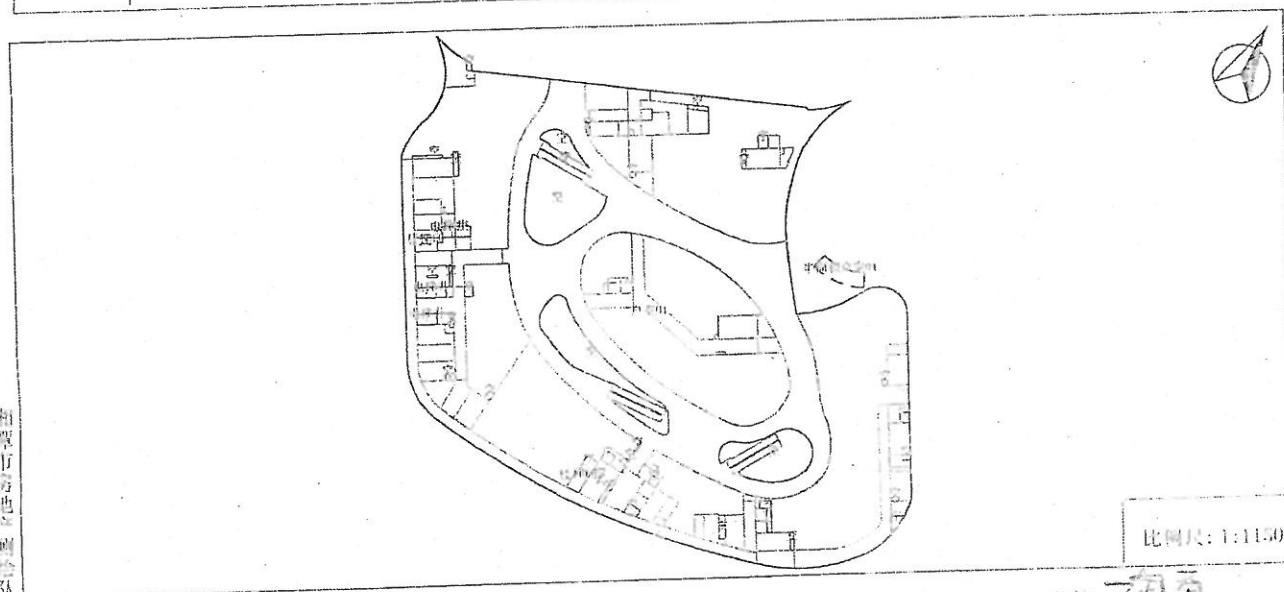
复核:

同管

房屋分层平面图

2017年10月21日

测量号	03023834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	9009.40
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	377.00
户号		层数	3	建筑面积(平方米)	9386.40
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



比例尺: 1:11.50

湘潭市房地产测绘队

第5页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

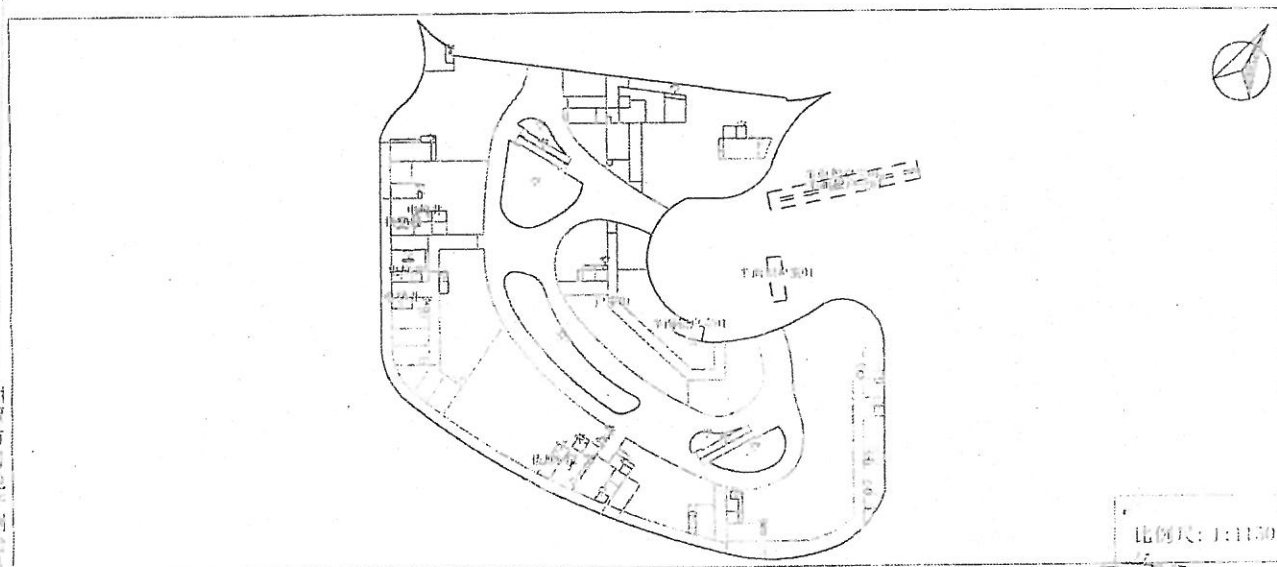
复核:

图

房屋分层平面图

2017年10月2日

测量号	03029834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	8149.85
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	341.04
户号		层次	4	建筑面积(平方米)	8490.89
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



比例尺: 1:1130

第6页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

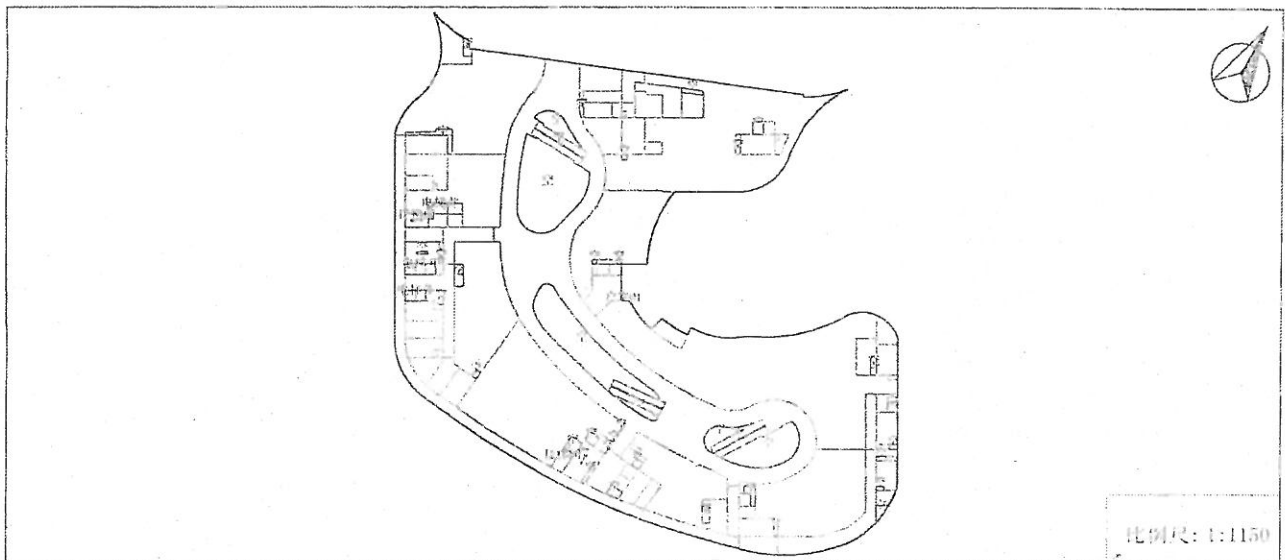
复核:

投

房屋分层平面图

2017年10月21日

测量号	03029834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	7750.79
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	324.34
户号		层数	5	建筑面积(平方米)	8075.13
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



湘潭市房地产测绘队

第7页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

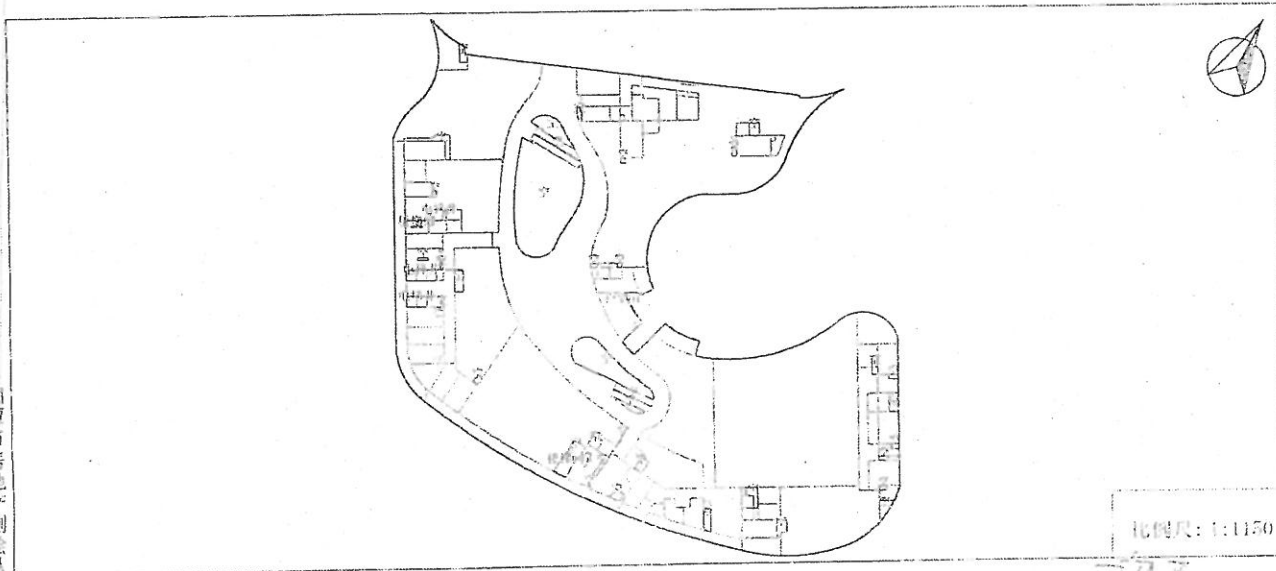
复核:

投

房屋分层平面图

2017年10月24日

测量号	03020834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	7863.13
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	324.96
户号		层次	6	建筑面积(平方米)	8188.09
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



第8页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

复核:

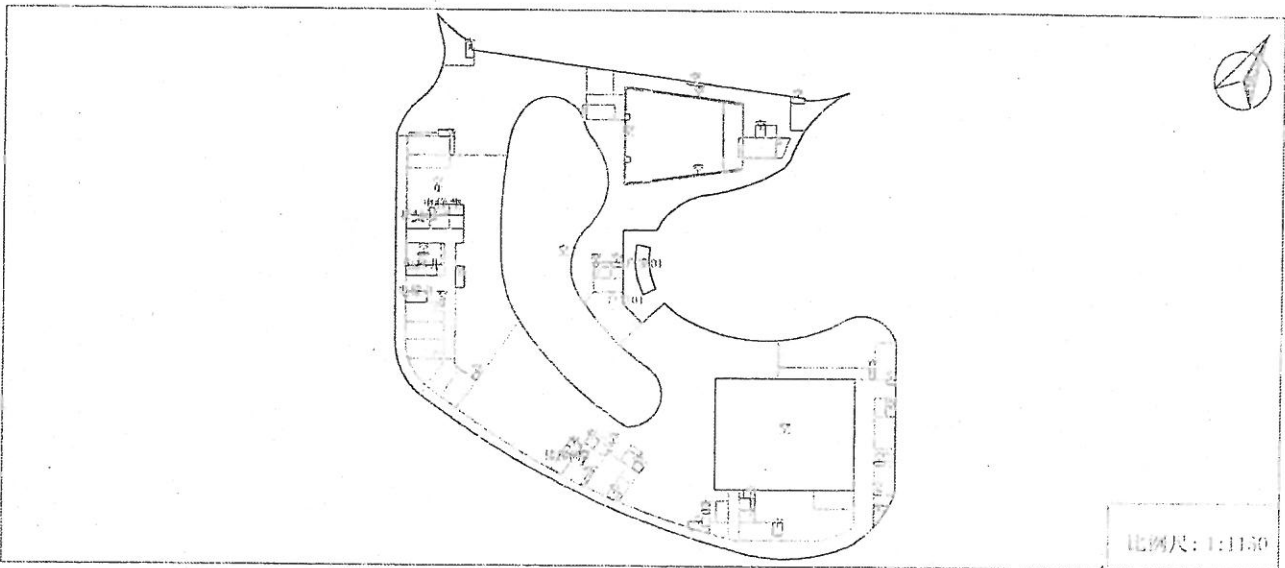
王艺棠

批注

房屋分层平面图

2017年10月24日

测量号	03029834	总层数	28	套内建筑面积(平方米)	6207.59
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	256.52
户号		层数	7	建筑面积(平方米)	6464.11
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



湘潭市房地产测绘队

第9页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

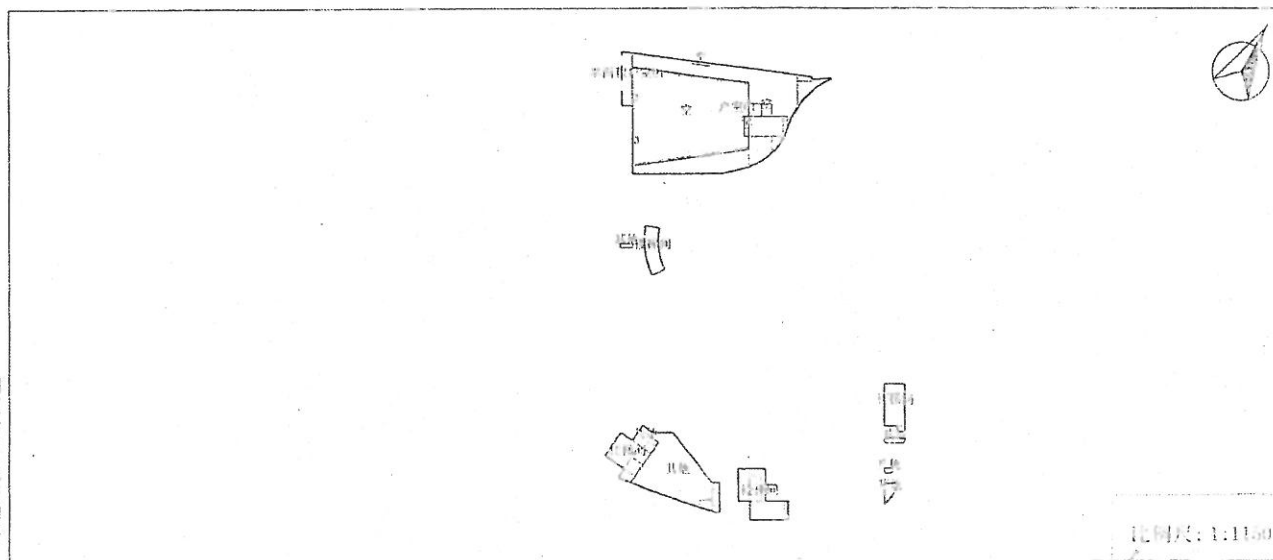
复核: [Signature]

同卷

房屋分层平面图

2017年10月21日

测量号	03029831	总层数	26	室内建筑面积(平方米)	390.86
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	14.76
户号		层次	8	建筑面积(平方米)	405.62
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



湘潭市房地产测绘队

第10页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

复核:

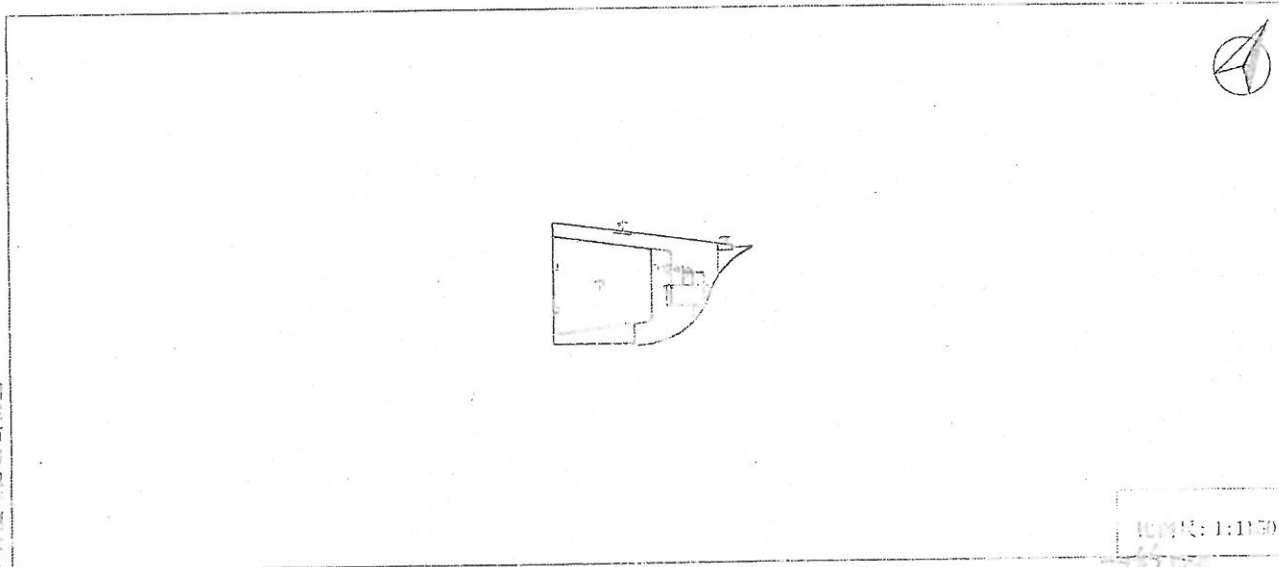
高勇

图 2

房屋分层平面图

2017年10月21日

测量号	03029834	总层数	28	室内建筑面积(平方米)	385.80
结构	钢筋混凝土	层数	25	共有分摊面积(平方米)	14.35
户号		层次	顶层	建筑面积(平方米)	400.15
座落	岳塘区岳塘街道建设南路90号华隆步步高广场二期(商业)				



比例尺: 1:1150

湘潭市房地产权测绘队

第11页, 共17页

勘测: 王艺棠 校对:

复核:

商厦

湘 证 监 字 〔 2016 〕 29802707 号

土地使用者 步步高投资集团股份有限公司

座 落 岳塘区建设南路西侧、以睦路南侧、霞光西路北侧

地 号 4303042010010716000 图 号 80.20-40.50

地类 (用途) 批发零售用地 取得价格 /

使用权类型 出让 终止日期 2044年9月20日

使用面积 4411.00 M² 其中 建设用地面积 4411.00 M² 分摊面积 / M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关



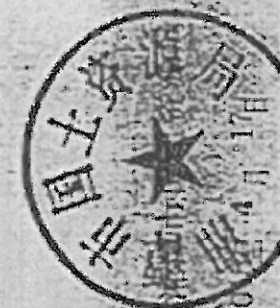
潭 国用 (2015) 第9S02708号

土地使用权人 步步高投资集团股份有限公司			
座 落 岳塘区建设路口			
地 号	4303042010010717000	图 号	80.40-40.50
地类(用途)	批发零售用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2044年9月20日
使用权面积	5559.10 M ²	其中	5559.10 M ²
		分摊面积	/

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机关

证书监制机关



湘潭市

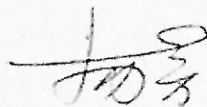
委托人承诺函

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。为此需要对该经济行为所涉及
的湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值
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，我单位承诺
如下，并承担相应的法律责任：

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

授权代表人（签字）：



单位（盖章）：



2019年6月10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。为此需要对该经济行为所涉及的湘潭步步高广场商业管理有限公司在评估基准日的股东全部权益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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

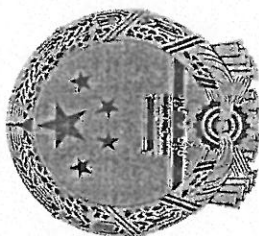
单位负责人（签字）

单位（盖章）：



陈淑霞

2019年6月10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

序列号：000058

发证时间：



北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。





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（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8月20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://ex.cas.org.cn>

**关于步步高商业连锁股份有限公司拟
购买资产涉及的湘潭步步高广场商业管理
有限公司股东全部权益价值资产评估项目中
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明**

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湘潭步步高广场商业管理有限公司资产总额评估值为67,042.60万元，评估增减变动额为19,590.76万元，增减变动幅度为41.29%；负债总额评估值为2,081.72万元，评估增减变动额为465.83万元，增减变动幅度为100.00%；股东全部权益评估值为64,960.88万元（大写人民币陆亿肆仟玖佰陆拾万捌仟捌佰元整），评估增减变动额为20,056.59万元，增减变动幅度为44.67%。详细情况见评估结果汇总表。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
2	非流动资产	47,451.84	67,042.60	19,590.76	41.29
2	投资性房地产	18,742.60	18,742.60	0.00	0.00
3	固定资产	19,886.89	48,300.00	28,413.11	142.87
4	其中：建筑物类	19,886.89	48,300.00	28,413.11	142.87
5	无形资产	8,822.35	0.00	-8,822.35	-100.00
6	资产总计	47,451.84	67,042.60	20,192.30	42.64
7	流动负债	2,081.72	2,081.72	0.00	0.00
8	非流动负债	465.83	0.00	-465.83	-100.00
9	负债总计	2,547.55	2,522.16	-465.83	-18.29
10	所有者权益（净资产）	44,904.29	64,960.88	20,056.59	44.67

资产基础法评估结果与账面价值存在较大差异的原因主要如下：

1、固定资产房屋建筑物

固定资产房屋建筑物评估增值：固定资产房屋建筑物为商铺及其附属配套设施，增值系因近年来固定资产房屋建筑物所处地区房地产市场发展致商铺价格上涨。

2、土地使用权

土地使用权评估减值：本次评估对于固定资产房屋建筑物采用房地合一的市场法进行评估，土地使用权评估值已内含于固定资产房屋建筑物的评估值中。

(此页无正文)



开元资产评估有限公司

2019 年 6 月 14 日