



众联资产评估有限公司  
ZHONG LIAN  
ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

中百控股集团股份有限公司拟转让股权  
所涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

众联评报字 [2017] 第 1032 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年二月二十八日

## 第一部分、声 明

## 资产评估师声明

中百控股集团股份有限公司：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单以及未来收益预测由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

---

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

## 第二部分、评估报告摘要

---

# 中百控股集团股份有限公司拟转让股权 所涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

众联评报字 [2017] 第 1032 号

### 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受中百控股集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：本次资产评估目的是中百控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值，评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经审计后的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

四、评估基准日：2016 年 12 月 31 日。

五、评估方法：依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法和收益法。

## 六、评估结论与报告使用有效期：

### 1、资产基础法评估结果

在实施了资产基础法评估后，对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司审计后纳入评估范围的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：（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%
1	流动资产	2,414.75	2,562.18	147.43	6.11
2	非流动资产	32,167.02	33,445.15	1,278.13	3.97
3	其中：长期股权投资	1,250.00	1,151.93	-98.07	-7.85
4	固定资产	29,101.01	29,166.97	65.96	0.23
5	在建工程	94.58	-	-94.58	-100.00
6	无形资产	1,721.43	3,126.25	1,404.82	81.61
7	<b>资产总计</b>	<b>34,581.77</b>	<b>36,007.33</b>	<b>1,425.56</b>	<b>4.12</b>
8	流动负债	8,773.18	8,951.95	178.77	2.04
9	<b>负债总计</b>	<b>8,773.18</b>	<b>8,951.95</b>	<b>178.77</b>	<b>2.04</b>
10	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25,808.59</b>	<b>27,055.38</b>	<b>1,246.79</b>	<b>4.83</b>

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 **36,007.33** 万元，增值 1,425.56 万元，增值率 4.12%；总负债评估值 8,951.95 万元，增值 178.77 万元，增值率 2.04%；净资产评估值 **27,055.38** 万元，增值 1,246.79 万元，增值率 4.83%。

### 2、收益法评估结果

采用收益法对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值进行评估得出的评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营的前提下的股东全部权益价值(净资产)为 23,086.96 万元，较经审计的账面值 25,808.59 万元，减值 2,721.63 万元，减值率 10.55%。

### 3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 23,086.96 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 **27,055.38** 万元低 3,968.42 万元，差异率为 14.67%。

两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业调控以及资产的有效使用等多种条件的影响。

---

在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

(2) 资产基础法的评估范围为评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，而收益法的评估范围不仅包含了评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，还包括企业无账面值的客户关系、人力资源、商誉等无形资产价值。

考虑本次经济行为、特定的评估目的、上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为收益法的评估结果受到企业现有经营规模、经营业务范围及资本结构的影响，不能完全反映企业现有资产在价值最大化、最合理运用下的市场价值，因此本次评估选取资产基础法的评估结论更为妥当合理。即：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **27,055.38** 万元。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2016年12月31日至2017年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

**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。**

## 第三部分、评估报告正文

---

# 中百控股集团股份有限公司拟转让股权 所涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

众联评报字 [2017] 第 1032 号

中百控股集团股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟转让股权涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值在 2016 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方概况

名称：中百控股集团股份有限公司

住所：湖北省武汉市硚口区古田二路南泥湾大道汇丰企业总部 8 号楼

法定代表人：张锦松

注册资本：人民币：6.81 亿元

成立日期：1989 年 11 月 8 日

经营范围：商业零售为主业的大型连锁企业，主营连锁超市、综合百货，涉足医药，同时经营物流配送、物业管理、进出口贸易等业务。

中百控股集团股份有限公司是以连锁超市为主的国内大型商业上市公司，是国家商务部重点培育的 20 家商业流通企业之一。集团旗下中百仓储、中百超市、中百百货、中百电器四家专业连锁公司经营网点达 1026 家，营业面积 118 万平方米，经营商品品种近 10 万种，拥有 12 万平方米常温物流库房，以及库房面积 8 万平方米的生鲜物流园。集团通过构建连锁经营、物流配送、电子商务三位一体的经营发展格局，形成以商业零售为主，涉及进出口贸易、电子商务、物流配送等领域的现代化商业企业集团。

---

2015年，集团实现销售350.06亿元，迄今已连续15年进入国内连锁超市20强，连续8年蝉联中国企业500强。公司先后荣获“全国五一劳动奖状”、“中国商业名牌企业”、“中国证券市场最佳公众形象公司”、“中国上市公司竞争力公信力最具成长前景上市公司”、“全国商务系统先进集体”、“全国和谐商业企业”、“全国3.15荣誉企业”、“全国职工职业道德建设十佳单位”、“全国再就业先进企业”等全国、省、市级荣誉200余项。

中百控股集团股份有限公司主要会计政策：执行企业会计准则，采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性。

## （二）被评估单位概况

企业名称：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司

注册地址：武汉市江夏区纸坊街大花岭街2号

法定代表人：唐莉

注册资本：叁亿元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：普通货运，货物专用运输；日用百货、散装食品、预包装食品、化妆品、办公用品销售；糕点（烘烤类糕点、蒸煮类糕点）、豆制品（发酵性豆制品、非发酵性豆制品）、肉制品（酱卤肉制品）、其他粮食加工品（谷物粉类制成品）、速冻食品【速冻其他食品（速冻肉制品）】生产加工；仓储（不含危险品）服务，土特农产品、蔬菜种植，水产品（不含苗种）养殖，场地出租；物业管理；餐饮服务。（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）

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司系武汉中百物流配送有限公司2010年5月投资设立有限责任公司，公司注册资本2,000.00万元。

2016年7月，公司股东由原股东武汉中百物流配送有限公司变更为中百控股集团股份有限公司。

2016年12月，股东中百控股集团股份有限公司对公司增资，增资后公司注册资本变更为30,000.00万元。

## （三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方股东、被评估单位、股权转让事宜涉及的相关单位等。

## 二、评估目的

本次资产评估目的是中百控股集团股份有限公司拟转让股权所涉及的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东全部权益价值。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司是中百控股集团股份有限公司投资建设的现代化生鲜食品加工配送中心，致力于打造低温生鲜农产品供应链体系，保证食品安全，实现中百集团战略性发展的目标。公司位于武汉市江夏区“国家农业科技园区产业基地”内，占地 15 万平方米，投资 6 亿元，是目前国内流通行业规模最大、单体建设面积最大、现代化程度最高的生鲜加工低温物流配送中心。公司于 2014 年通过了 ISO22000 食品安全管理体系认证和 4A 级物流企业认证。公司凭借严格的生产管理制度和食品安全可追溯系统，使生鲜食品从基地采摘后的存储、生产加工、包装出库到超市销售，均实现全程冷链控制。公司中百大厨房产品类别涉及鲜食、中式面点、西式面包、豆制品等类，品种数近 400 种。除满足中百集团 1000 余家连锁超市门店生鲜食品经营及配送服务外，还向社会企事业单位、省市政府部门食堂、院校及各类活动赛事提供健康、安全、绿色、快捷的生鲜食品原料及配餐服务。做好市民“菜篮子、米袋子、油瓶子、饭桌子”工程。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 2013 年至 2016 年 12 月 31 日资产及损益状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资 产 总 计	538,233,541.01	584,824,310.32	582,898,195.87	345,817,683.32
负 债 合 计	488,432,557.76	600,551,519.36	600,784,809.83	87,731,814.22
所有者权益合计	49,800,983.25	-15,727,209.04	-17,886,613.96	258,085,869.10
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业总收入	279,940,091.04	279,721,329.34	278,116,196.24	232,171,784.68
营业成本	239,979,037.57	231,383,155.24	217,142,138.69	179,094,250.07
净利润	-13,289,442.18	-15,528,192.29	-2,159,404.92	-4,027,516.94

上述 2013 年—2014 年数据经过众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2014）011477 号审计报告及众环审字（2015）011437 号审计报告，

2015年-2016年的数据经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2016）011975号、众环审字（2017）010023号审计报告。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司主要会计政策：执行企业会计准则，采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性。

## （二）评估范围

评估范围是中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经审计后资产负债表上列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总计345,817,683.32元，其中：流动资产24,147,484.53元、长期股权投资12,500,000.00元、固定资产291,010,086.93元、在建工程945,791.92元、无形资产17,214,319.94元；流动负债87,731,814.22元；净资产258,085,869.10元。评估范围详见下表：（单位：元）

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>24,147,484.53</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>87,731,814.22</b>
货币资金	943,002.22	应付票据	556,098.57
应收票据	114,551.59	应付账款	16,579,675.96
应收账款	9,860,479.01	预收款项	38,298.95
预付款项	313,000.00	应交税费	1,255,766.16
其他应收款	6,916,042.67	其他应付款	69,301,974.58
存货	5,710,170.86		
其他流动资产	290,238.18		
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>321,670,198.79</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>-</b>
长期股权投资	12,500,000.00		
固定资产	291,010,086.93		
在建工程	945,791.92	<b>六、负债总计</b>	<b>87,731,814.22</b>
无形资产	17,214,319.94		
<b>三、资产总计</b>	<b>345,817,683.32</b>	<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>258,085,869.10</b>

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2017）010023号审计报告。

### 1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司申报评估的实物资产主要包括：存货、房屋建(构)筑物、机器设备、运输设备、电子设备。

#### 1、存货

主要包括原材料、在库周转材料、库存商品、在用周转材料。

原材料主要为安徽豆、早米王、大豆油等材料，在库周转材料主要为周转筐等材料，库存商品主要为福嘉千叶豆腐、金龙鱼阳光葵花籽油、大米、水晶红富士等商品，在用周转材料主要为不锈钢卤菜盘、周转筐、川字承重托盘、旋转炉配套架车等材料。存货存放于该公司仓库和生产车间，物品堆放整齐、有序，经调查，存货出入库手续齐全，每月月末进行盘点，并编制月报。评估人员参与了由财务人员、仓库保管人员组成的存货盘点，并进行监盘，盘点金额比率达到 60%以上，盘点过程中适当关注了材料品质状况。

## 2、房屋建筑物

本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的全部房屋建筑物类资产，资产位于武汉市江夏经济开发区大桥新区大桥村，公司四面临路，分别为大桥路、八分山环路、黄家湖大道和五里墩街，基本情况如下：

(1) 此次申报评估房屋建筑物为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的生产、辅助用房及构筑物，房屋主要包括食品加工中心加工车间、豆制品车间、锅炉房、垃圾处理站和门房三，构筑物主要包括道路、绿化及室外管网等。

(2) 房屋建筑物类资产的结构型式以钢结构和钢混结构为主，层数 1-4 层不等。

(3) 房屋建筑物类资产为自建形成，主要建成时间为 2013 年。

(4) 房屋建筑物主要用于食品加工，所以对房屋的工艺要求较高。

(5) 企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

(6) 食品加工中心加工车间、豆制品车间、锅炉房和门房三已办理不动产权证书，垃圾处理站已办理竣工验收备案，不动产权证书正在办理过程当中。

(7) 武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司自 2016 年 5 月 1 日起，租用中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司食品加工中心加工车间 6960.00 平方米用于生产经营，租赁期限为 10 年。

(8) 武汉中百谷之田食品有限责任公司租自 2016 年 7 月 1 日起，租用中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司食品加工中心加工车间 5868.00 平方米用于生产经营，租赁期限为 10 年。

## 3、设备类资产

### (1) 设备类资产分布情况

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司拥有生鲜食品加工及采配业务的专用

生产设备及配套设施。公司的设备类资产包括机器设备、电子设备、车辆等。

机器设备主要有豆制品加工成套设备、米饭生产线、馒头醒蒸一体化机、吐司中间用发酵机、隧道炉、油烟净化系统等；配套设施主要有油气两用高效节能冷凝锅炉、厨余（泔水）废弃物自动生化处理设备、密闭旋转压缩式垃圾储存设备、污水处理设施、变配电装置以及由制冷压缩机、冷风机、空调处理箱、蒸发式冷凝器、新风换气机、轴流通风机、热回收工程、空气幕、保温水箱、智能控制系统、电气配电系统以及配套管道等组成的制冷保温系统等；电子设备主要为质检设备以及空调、电脑、复印机、打印机等办公设备；车辆为冷藏运输车、轻型客车、大型客车以及多用途乘用车等。

上述设备类资产位于武汉市江夏区大花岭街2号该公司及其下属控股公司各生产车间、各部门科室。委估的设备类资产均在中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司正常使用，能够满足企业日常的生产经营需要。

(2) 设备类资产的特点：

- ①设备类资产数量较多；
- ②设备类资产主要为生鲜食品加工及采配的专用设备及配套设施等。

#### 4、在建工程

纳入评估范围的在建工程包括土建工程和设备安装工程，评估基准日帐面值945,791.92元，基本情况如下：

(1) 土建工程

本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的土建在建工程，共有2项。各项目截至评估基准日的基本情况如下表：

序号	项目名称	开工日期	完工日期	形象进度	付款比例	账面价值
1	央厨地面改造	2014/6/11	2014/6/26	100%	50%	14,760.00
2	污水处理扩建项目	2016/1/20	2016/2/29	100%	50%	439,147.48

各项在建工程——土建工程项目的的基本情况如下：

①“央厨地面改造”项目为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司食品加工中心加工车间的82平方米聚氨酯砂浆地面的改造工程，施工单位为武汉永信经济发展有限公司，合同总价款29,520.00元，已支付工程款14,760.00元，其余情况见上表。

②“污水处理扩建项目”项目为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司垃圾处理站的改造工程，施工单位为江苏新裕泰华环保有限公司武汉分公司，合同总价款

878,294.97 元，已支付工程款 439,147.48 元，其余情况见上表。

## (2) 设备安装工程

本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其下属控股公司的全部设备在建工程。依据被评估单位提供的设备在建工程评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

序号	公司名称	数量(项)	账面价值(元)
1	中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司	6	491,884.44
2	武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司	1	8,500.00
3	武汉中百谷之田食品有限责任公司	1	28,500.00

上述在建工程均位于武汉市江夏区大花岭街 2 号，具体内容为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其下属控股公司的技改项目以及设备安装项目等。包括：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司污水处理扩、改、建项目 2016 年 4 月开工，已于 2016 年 5 月完工；该公司的豆制品（车间）、熟食（车间）自来水和蒸汽管道安装项目 2014 年 11 月开工，已于 2015 年 12 月完工；武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司鲜食车间安装水表改造项目，以及武汉中百谷之田食品有限责任公司旋转炉项目等。

上述设备在建工程大部分已陆续投入使用，截至评估基准日均未办理竣工决算，除个别项目外，大部分项目的工程款尚未结清。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权，本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的 1 宗国有土地使用权，具体情况如下：

### 1、土地登记状况

待估宗地国有土地使权用证证号为夏国用(2012)第 632 号，土地使用权人为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司，座落于武汉市江夏经济开发区大桥新区大桥村，四至为：东临大桥路，南临八分山环路，西临黄家湖大道，北临五里墩街；地号为 14032100009-1，图号 361.0-527.6。地类（用途）为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2060 年 8 月 23 日，发证时间为 2012 年 11 月 13 日，土地使用权面积为 144844.27 平方米（评估面积 66684.27 平方米），

### 2、土地权利状况

待估宗地土地所有权归国家所有，土地以挂牌方式取得，土地使用权人为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司，发证时间为 2012 年 11 月 13 日，土地使用权终止

---

日期为 2060 年 8 月 23 日，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，剩余使用年限为 43.65 年，估价对象无抵押、担保等他项权利存在。土地使用权总面积为 144844.27 平方米，其中一期土地面积 78160.00 平方米，已分割给武汉中百物流配送有限公司；本次评估为二期土地，土地使用权面积 66684.27 平方米，土地分割手续正在办理之中，评估宗地面积以被评估单位提供分割面积为准。

由于武汉市全面实施不动产统一登记制度，所以在 2016 年地上房屋建筑物办理了《不动产权证书》，根据不动产权证书记载，权利人为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司，土地用途为工业，土地使用权面积 144844.27 平方米，使用期限 2010 年 8 月 23 日起至 2060 年 8 月 23 日止。登记信息与夏国用(2012)第 632 号土地证登记信息一致。

### 3、建筑物和地上附着物状况

待估宗地为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司厂区用地，主要有食品加工中心加工车间、豆制品车间、锅炉房、垃圾处理站、门房三、道路、绿化及室外管网等，总建筑面积 57122.60 平方米，具体情况详见资产评估明细表。

除土地使用权外，本次评估企业未申报其他无形资产。

纳入本次评估范围的固定资产和土地使用权不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

### 四、价值类型及其定义

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

---

(一) 与企业财务报告期相衔接;

(二) 与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中, 资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平(资料)均系评估基准日公开市场有效价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

1、《资产评估业务约定书》。

### (二) 法律依据

1、《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第六次会议修订, 2014年3月1日实施);

2、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过);

4、《国有资产评估管理办法》国务院1991年第91号令;

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年8月25日);

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号(2001年12月31日);

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第3号令(2003年12月31日);

9、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号;

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年11月5日国务院第34次常务会议修订);

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号, 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员第二十九次会议修订);

12、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 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);

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);

14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

15、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会 2014 年 7 月 24 日发布、2014 年 12 月 1 日实施);

16、《房地产估价规范 GB/T50291-2015》(中华人民共和国住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日发布, 2015 年 12 月 1 日实施);

17、《企业会计准则—基本准则》财政部令第 33 号。

### **(三) 准则依据**

1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

10、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);

11、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248 号);

12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);

15、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)。

### **(四) 权属依据**

1、企业营业执照;

2、车辆行驶证及相关权属证明;

3、重大机器设备的购置发票;

4、国有土地使用证及土地款支付凭证;

---

5、房屋产权证等权属资料。

### **(五) 取价依据**

- 1、《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2008)
- 2、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- 3、《湖北省建设工程费用定额 2013》
- 4、武汉市建筑工程造价信息与工程相关的主要建筑材料信息；
- 5、武汉市建设项目应收各种规费取费标准的文件；
- 6、被评估单位提供的权属资料及房屋建筑物权属声明；
- 7、《关于发布省土地管理系统行政事业性收费项目及标准的通知》(鄂价费字[1992]130号、1992年7月11日起施行)；
- 8、《湖北省耕地开发专向资金征收和使用管理办法》(鄂政发[1999]52号、1999年6月23日起施行)；
- 9、《关于耕地开垦费、土地闲置费、土地复垦费标准的复函》(武价函[2000]74号)；
- 10、《省人民政府关于进一步加强征地管理切实保护被征地农民合法权益的通知》(鄂政发(2005)11号文、2005年4月1日起施行)；
- 11、《关于印发湖北省耕地占用税适用税额标准的通知》(鄂财税发(2008)8号、2008年10月12日起施行)；
- 12、《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》(湖北省人民政府令第353号、2012年9月1日起施行)；
- 13、《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(鄂政发(2014)12号、2014年4月1日起施行)及《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》(鄂土资函[2014]242号)；
- 14、国家有关部门公布的物价指数；
- 15、机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 16、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 17、国务院2000年第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 18、商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 19、《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(财税

(2016) 36 号);

- 20、中国人民银行金融机构贷款基准利率表;
- 21、同花顺金融服务终端查询的相关信息;
- 22、企业机器设备使用及管理部门提供的设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料;
- 23、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料;
- 24、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 25、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 26、近期竣工类似工程综合经济指标;
- 27、评估人员现场勘察记录工作底稿;
- 28、企业提供的未来收入盈利预测资料。

## 七、评估方法

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有收益法、市场法和资产基础法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于在公开市场上很难取得参照企业详细的经营资料和财务数据，无法采用市场法对该企业进行评估；委估资产主要是生鲜食品加工行业经营性资产，本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，因此评估中采用资产基础法和收益法两种评估方法对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值进行评估。

### (一) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产的评估方法简述如下：

#### 1、关于设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

##### ① 机器设备

向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；分析选定全新设备基准日适用的现行市场价格；对无适当参考价和设备，比照同类设备的价格作适当

的调整；对于已经淘汰、过时的设备，已无市价可询，可参照二手市场的交易价格，与委估设备比较确定设备价。再按照《中华人民共和国增值税暂行条例》的规定，对不实行增值税抵扣政策的企业，以委估资产的含税价确定设备重置购价，若设备购置价不含运输费和安装费而需另付运输费和安装费的，评估时设备重置购价应加上相应的运杂费、安装费。大型的或特殊的设备一般均需要厂家的技术服务及安装调试，此费用若未包含在设备价格中，评估时应加上此费用。大型设备还要计入合理购建期内的资金成本等其他合理费用后确定重置全价。

对实行增值税抵扣政策的企业，在重置成本减去可以抵扣的增值税，计算公式是：

重置成本=现行市场不含税价格+运杂费率+安装调试费率+资金成本及其他合理费用；

重置成本=设备历史成本×该类设备基准日相对购建时的价格变化指数。

式中，运杂费和安装费参照《资产评估常用数据手册》参数并结合设备类资产的具体情况选取。

资金成本计算中的利率，采用基准日适用的中国人民银行的一年期贷款利率。

## ②车辆和电子设备

车辆按全新车辆的现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费和检测费等确定重置成本。计算公式：

重置成本=现行市场价格+购置税+牌照费等费用

电子设备向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整。电子设备价格已含运杂费、安装费，对报废及损坏的电子设备残值评估为零。

部分已停产、市场已无销售的车辆和电子设备，参考二手市场价格确定评估值。

## (2)确定成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备类资产的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑。对大型设备及重要设备采用综合成新率计算，其成新率计算公式为：

综合成新率=技术观察成新率×权重（60%）+年限成新率×权重（40%）

对一般设备成新率的计算公式为：

使用年限法成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

对车辆成新率的确定，依据国家经贸委等六部委联合发布的《汽车报废标准》（国经贸经字[1997]456号文）及2000年四部委《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定的寿命年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

具体而言，就是以行驶年限和行驶里程计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值。然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

理论成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

或 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 2、关于房产类资产的评估

房屋建筑物评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于委估对象房屋为自用厂房、办公楼、门房等收益不易剥离，不适合采用收益法进行评估；再由于该区域内相同用房市场交易案例较少，不适合采用市场比较法，评估人员能够收集到与委估对象类似建筑的工程造价资料，具备运用成本法对委估对象的市场价格进行评估条件，故本次房屋建筑物选用成本法进行评估。

### ◆ 重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

#### (1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 + 开发者利润

#### ① 建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金、依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行，如下表：

序号	名称	计算依据	取费		文件标准
			%	元/m <sup>2</sup>	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.53	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.47	-	发改价格[2011]534号
3	工程监理费	工程造价	2.67	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.96	-	宁价费发[2010]87号
5	建设单位管理费	工程造价	1.31	-	财建[2002]394号
6	环境影响评价费	工程造价	0.28	-	计价格[2002]125号
7	白蚁防治费	建筑面积	-	2	鄂价房服[2009]8号
合计		***	9.22	2	***

### ③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

### ④开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益（即开发者利润）部分的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。根据调查和向相关部门咨询，本次评估按 5%考虑。

## （2）成新率的确定

### ①房屋建筑物成新率的确定：采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的

---

结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率= $[(\text{总使用年限数}-\text{已使用年数})/\text{总使用年限数}]\times 100\%$  [总使用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定]

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率=理论成新率 $\times 40\%$ +鉴定成新率 $\times 60\%$

②辅助性构筑物成新率的确定：由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整，综合评定成新率。

### (3) 确定评估值

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

## 3、关于土地使用权的评估

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对待估宗地根据实际情况采用成本逼近法和市场比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

(1) 由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法和剩余法；

(2) 由于待估宗地所处地段超出鄂州市城区基准地价覆盖范围，故不适于使用基准地价系数修正法；

(3) 由于待估宗地当地的征地成本统计资料比较详实，故可选用成本逼近法；

(4) 由于从土地市场上可获得与待估宗地处于同一供需圈且具有可比性的类似交易实例，故适可选用市场比较法。

## 5、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

## 6、关于在建工程的评估

在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查核实，对价值构成中的工程款（人工费、材料费、机械台班费、设备安装费）等工程直接费及其他费用的合理性进行分析，认为委托评估的在建工程账面价值能客观地反映委估对象的市场价值，故以被评估单位对此项资产已投入的资金（即账面价值）作为评估值。

## 7、关于长期股权投资的评估

对被评估单位取得控制权的长期股权投资，通过对子公司进行整体评估，估算被投资企业股东全部权益价值，据此乘以被评估单位的持股比例，计算长期股权投资的评估值。计算公式如下：

控股长期投资的评估价值=被投资单位评估基准日的评估净资产×所占股权比例

## 8、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

### （二）收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

#### 1、评估模型公式

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

其中：P--股东权益现金流评估值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中：r 为折现率；

i 为预测年度；

$R_i$  为第 i 年净现金流量；

n 为预测期。

## (2) 明确的预测期

由于企业理论上可以长期存在，本次评估采用无限年期作为收益期。根据企业经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年预测数据与第 5 年相同。

## (3) 净现金流量的确定

本次评估现金流量采用股权自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧摊销-追加资本+付息债务净增加额  
=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用 +  
营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+付息债务净增加额

## (4) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，委估企业无银行贷款等有息负债，本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$ ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

## (5) 溢余资产及非经营性资产价值 $C_i$ 的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。

## (6) 非经营性负债价值

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债，此类负债不影响利润，会减少公司经营规模。此类负债按账面审核结果进行评估。

---

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

### （一）接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2017 年 1 月接受中百控股集团股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

### （二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

对货币性项目的债权和债务，评估人员是在审查财务账目等会计资料的基础上，主要采取发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货资产真实性的查证，通过实物盘点方式确认其真实性。

长期股权投资的清查，主要通过查阅被投资单位的相关股权证明书、投资协议书、验资报告、公司章程等资料，对全资及控股子公司，核对相关的明细表、总账及资产

---

负债表，了解企业投资目的，控股、参股状态等，并走访被投资企业，对其经营情况进行调查了解。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况，对价格高的关键设备，请专业人员配合作好技术鉴定；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。由企业对上述情况进行确认，并对账面值进行调整，对需检测、验证的，建议企业办理有关处置手续。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核对了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

#### 对收益法的调查

1) 听取中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

2) 分析中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

3) 分析中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

4) 根据中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；

5) 建立收益法评估定价模型。

#### （三）评定估算及综合处理阶段

对采用资产基础法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

#### （四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组采用资产基础法和收益法两种评估方法对股东全部权益价值的

---

初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

## 九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

### 1、一般性假设

① 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

② 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；

③ 国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；

④ 预测期内国家统计局发布的居民消费和商品零售价格指数等指标与历史期间相比没有重大差别；

⑤ 假设相关单位提供的资料真实；

⑥ 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2、针对性假设

① 假设中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

② 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

③ 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、销售资料真实、准确、完整；

⑤ 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

⑥中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；

⑦公司主要业务的市场份额无重大变化；

⑧公司能依照签约合同并按经营计划顺利销售产品。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，分别采用资产基础法和收益法两种评估方法对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

### （一）资产基础法评估结果

#### 1、资产基础法评估结果

在实施了资产基础法评估后，对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司审计后纳入评估范围的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：（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%
1	流动资产	2,414.75	2,562.18	147.43	6.11
2	非流动资产	32,167.02	33,445.15	1,278.13	3.97
3	其中：长期股权投资	1,250.00	1,151.93	-98.07	-7.85
4	固定资产	29,101.01	29,166.97	65.96	0.23
5	在建工程	94.58	-	-94.58	-100.00
6	无形资产	1,721.43	3,126.25	1,404.82	81.61
7	<b>资产总计</b>	<b>34,581.77</b>	<b>36,007.33</b>	1,425.56	<b>4.12</b>
8	流动负债	8,773.18	8,951.95	178.77	2.04
9	<b>负债总计</b>	<b>8,773.18</b>	<b>8,951.95</b>	178.77	<b>2.04</b>
10	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25,808.59</b>	<b>27,055.38</b>	1,246.79	<b>4.83</b>

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 **36,007.33** 万元，增值 1,425.56 万元，增值率 4.12%；总负债评估值 8,951.95 万元，增值 178.77 万元，增值率 2.04%；净资产评估值 **27,055.38** 万元，增值 1,246.79 万元，增值率 4.83%。

### （二）收益法评估结果

采用收益法对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值进行

评估得出的评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营的前提下的股东全部权益价值(净资产)为 23,086.96 万元,较经审计的账面值 25,808.59 万元,减值 2,721.63 万元,减值率 10.55%。

### (三) 评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 23,086.96 万元,比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 **27,055.38** 万元低 3,968.42 万元,差异率为 14.67%。

两种评估方法差异的原因主要是:

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、行业调控以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

(2) 资产基础法的评估范围为评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债,而收益法的评估范围不仅包含了评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债,还包括企业无账面值的客户关系、人力资源、商誉等无形资产价值。

考虑本次经济行为、特定的评估目的、上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因,评估人员认为收益法的评估结果受到企业现有经营规模、经营业务范围及资本结构的影响,不能完全反映企业现有资产在价值最大化、最合理运用下的市场价值,因此本次评估选取资产基础法的评估结论更为妥当合理。即:中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在评估基准日的股东全部权益价值为 **27,055.38** 万元。

## 十一、特别事项说明

1、中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的应交税费科目,待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后,评估结果应根据稽查结论作相应调整。

2、中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的房屋建筑物-垃圾处理站不动产权证书正在办理过程当中,但已办理竣工验收备案手续,所以本次评估该房屋建筑面积以竣工验收备案证记录面积为准。

3、本次评估的土地使用权国有土地使权用证证号为夏国用(2012)第 632 号,土地使用权人为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司,土地使用权总面积为 144844.27 平方米,其中一期土地面积 78160.00 平方米,已分割给武汉中百物流配送有限公司;本次评估为二期土地,土地使用权面积 66684.27 平方米,土地分割手续正在办理之中,

---

评估宗地面积以被评估单位提供分割面积为准。

4、本次评估结果使用有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果使用有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5、本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

6、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。本次评估对象的为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值，未考虑控股权溢价及少数股权折价和股权流动性的影响。

7、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2016 年 12 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

9、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估报告使用有效期为一年（2016 年 12 月

---

31日至2017年12月30日)。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年二月二十八日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

[此页无正文]

法定代表人（签章）：胡家望

资产评估师（签章）：胡文胜 王华刚

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年二月二十八日