



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收购股权涉及的
中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字(2020)第 1006 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇二一年一月十五日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	7
一、委托方及其他资产评估报告使用者	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	33
十三、资产评估报告日	33
第四部分、资产评估报告附件	34

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：

一、本资产评估报告依据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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他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考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产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资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

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，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟收购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 2020 年 9 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：本次资产评估目的是中百控股集团股份有限公司拟收购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 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

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：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止到评估基准日 2020 年 9 月 30 日，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 **39,447.51** 万元，总负债为 16,205.83 万元，净资产为 23,241.68 万元；评估后的股东全部权益价值为 **34,962.30** 万元，

增值 11,720.62 万元，增值率 50.43%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日期间使用有效。

八、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在建工程——“净菜沙拉车间装修增补”、“屋面防水维护工程”、“大客分拣车间冷库建设”、“公共卫生间改造工程”、“屋面防水维护工程（增补）”，上述在建工程对应的房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，并非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

在建工程中“中百生鲜物流中心冷链库扩建”施工内容为中百集团江夏生鲜物流中心冷链库扩建工程，但扩建项目所占用土地已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，并非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

对上述在建工程考虑到其对应的房产及土地已经不属于被评估单位所有，本次评估暂按账面值列示，待委托方办理相关权属变更手续或账务调整后，相应调整评估结论。

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。根据 2016 年 6 月《关于中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司资产重组方案》、《中百控股集团股份有限公司董事会关于同意在集团内部划转不动产的决议》、《中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东会决议》、《武汉中百物流配送有限公司股东会决议》及《不动产划转协议》，中百生鲜物流园的 144844.27 平方米土地使用权中，划转给武汉中百物流配送有限公司的 8 栋建筑物对应的土地使用权面积为 76173.60 平方米，剩余土地使用权面积为 68670.67 平方米，不动产过户手续尚在办理之中。本次评估面积为 68670.67 平方米。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

中百控股集团股份有限公司收购股权涉及的 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字(2020)第 1006 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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟收购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 2020 年 9 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、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托方概况

名称：中百控股集团股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区江汉路 1 2 9 号

统一社会信用代码：91420100177682019R

法定代表人：李军

注册资本：68102.150000 万元人民币

成立日期：1990 年 1 月 9 日

经营范围：商业零售及商品的网上销售；农产品加工；日用工业品及塑料制品加工；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；对房地产业、对酒店餐饮业、对商务服务业、对软件业及农业的项目投资与资产管理；法律法规禁止的不得经营；须经审批的在批准后方可经营；法律法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。（以上经营范围中，国家有专项规定的凭许可证在

核定的范围、期限内方可经营)

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。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：武汉市江夏区大桥新区办事处大桥村（黄家湖大道 6 号）

法定代表人：董劲

注册资本：叁亿元整

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91420115555024014F

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、五金、计算机、通讯产品、家居用品销售；食品生产加工；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；家用电器销售、安装及维修；计算机软件的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机信息系统集成服务。（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，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。

2017年，中百控股集团股份有限公司将其持有的49%的股权转让给武汉东湖百瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙），公司股权变更为：

股东	出资额	出资方式	占比
中百控股集团股份有限公司	15300万元	货币	51%
武汉东湖百瑞股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14700万元	货币	49%
合计	30000万元		100%

截止到评估基准日2020年9月30日，公司股权结构没有变化。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司（简称：中百生鲜公司）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（母公司）2017年至2020年9月30日资产及损益状况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年9月30日
资产总计	336,355,639.92	333,254,729.65	378,986,538.45	394,475,107.33
负债合计	92,485,594.42	99,653,984.55	158,737,223.62	162,058,323.11
所有者权益合计	243,870,045.50	233,600,745.10	220,249,314.83	232,416,784.22
项 目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-9月

营业总收入	134,716,477.95	180,299,619.34	259,754,527.96	200,064,996.48
营业成本	114,435,931.85	150,510,674.45	223,830,171.45	162,060,461.53
净利润	-14,215,823.60	-10,269,300.40	-13,351,430.27	12,167,469.39

上述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（2018）012699号、众环审字（2019）011977号、众环审字（2020）011899号、众环审字（2020）012894号审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人、被评估单位、收购股权事宜涉及的相关单位等。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

中百控股集团股份有限公司拟收购子公司中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股权，对上述经济行为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2020年9月30日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

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。

（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账面上列示的全部资产及相关负债。

截止到评估基准日2020年9月30日，企业的资产总计394,475,107.33元，其中：流动资产50,049,873.70元、长期股权投资12,500,000.00元、固定资产258,767,574.06元、在建工程56,709,387.42元、无形资产15,538,435.79元、长期待摊费用909,836.36元；流动负债162,058,323.11元；净资产232,416,784.22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
一、流动资产合计	50,049,873.70	四、流动负债合计	162,058,323.11
货币资金	461,588.69	应付账款	38,554,417.06
应收账款	38,598,326.89	预收款项	1,450,016.72
预付款项	272,946.42	应交税费	369,639.50
其他应收款	4,511,781.59	其他应付款	121,684,249.83
存货	6,000,798.13		

其他流动资产	204,431.98		
二、非流动资产合计	344,425,233.63	五、非流动负债合计	-
长期股权投资	12,500,000.00		
固定资产	258,767,574.06		
在建工程	56,709,387.42	六、负债总计	162,058,323.11
无形资产	15,538,435.79		
长期待摊费用	909,836.36		
三、资产总计	394,475,107.33	七、净资产（所有者权益）	232,416,784.22

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（2020）012894号审计报告，审计意见为：“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，公允反映了中百生鲜公司2020年9月30日的合并及公司财务状况以及2020年1-9月的合并及公司经营成果。”

（三）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、库存商品、生产成本、在用周转材料。

原材料主要为安徽豆、早米王、大豆油等材料，库存商品主要为转发到各个轻餐饮经营点的各种调料、黑米等干货、各种蔬菜鱼肉等原材料商品，在用周转材料主要为周转筐、川字承重托盘、旋转炉配套架车等材料。存货主要存放于该公司仓库和生产车间，库存商品已经发到了各个轻餐饮经营点。存放在仓库的物品堆放整齐、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

此次纳入评估范围的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的房屋建筑物类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、垃圾处理站和门房三均已办理不动产权证书。

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。

(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 56,709,387.42 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在建工程-土建工程，共 9 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(元)
1	米粉生产线车间蒸汽抽排	2019.11	2020.10	95%	38%	57,397.35
2	净菜沙拉车间装修增补	2019.4	2019.7	100%	50%	395,644.94
3	屋面防水维护工程	2019.5	2019.8	100%	50%	223,264.90
4	大客分拣车间冷库建设	2018.10	2018.11	100%	50%	144,396.03
5	公共卫生间改造工程	2019.6	2019.7	100%	50%	344,036.70
6	中式面点速冻车间装修工程	2019.9	2019.12	100%	50%	270,751.38
7	屋面防水维护工程(增补)	2019.8	2020.1	100%	50%	147,580.54
8	豆浆生产线管道工程及辅助设备	2020.8	2020.8	100%	50%	75,902.60
9	江夏生鲜物流中心冷链库扩建项目	2019.5	2020.9	100%	/	49,394,815.54
合计		***	***	***	***	51,053,789.98

各项在建工程-土建工程的基本情况如下:

1) “米粉生产线车间蒸汽抽排”施工内容为米粉生产线车间蒸汽抽排管道安装、配套设施安装,施工单位为武汉琦隆科技发展有限公司,合同总价款 169,774.00 元,截至评估基准日,已支付工程款 57,397.35 元(不含税),其余情况见上表。

2) “净菜沙拉车间装修增补”施工内容为部分墙体拆除、隔断安装、地面改造、水电气及照明等安装,施工单位为湖北天石建设集团有限公司,合同总价款 862,505.95 元,截至评估基准日,已支付工程款 395,644.94 元(不含税),其余情况见上表。特别事项:上述工程对应房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下,中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司为租赁使用,相关权属变更手续尚在办理之中。

3) “屋面防水维护工程”施工内容为压钢板屋面、四周女儿墙、中间屋脊、双坡面及外墙檐沟等部位防水工程,施工单位为湖北广建建筑有限公司,合同总价款 490,000.00 元,截至评估基准日,已支付工程款 223,264.90 元(不含税),其余情况见上表。特别事项:上述工程对应房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下,非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有,相关权属变更手续尚在办理之中。

4) “大客分拣车间冷库建设”施工内容为大客分拣车间建设冷冻库一间,冷藏库两间,施工单位为武汉飞达商用设备有限公司,合同总价款 326,335.00 元,截至评估基准日,已支付工程款 144,396.03 元(不含税),其余情况见上表。特别事项:上述工程对应房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下,中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司为租赁使用,相关权属变更手续尚在办理之中。

5) “公共卫生间改造工程”施工内容为公共卫生间门、隔断、吊顶、洁具、下水等项目改造,施工单位为武汉迪越建筑装饰工程有限公司,合同总价款 750,000.00 元,截至评估基准日,已支付工程款 344,036.70 元(不含税),其余情况见上表。特别事项:

上述工程对应房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

6)“中式面点速冻车间装修工程”施工内容为部分墙体拆除、隔断安装、地面改造、水电气及照明等安装，施工单位为湖北昊都建设有限公司，合同总价款 590,238.00 元，截至评估基准日，已支付工程款 270,751.38 元（不含税），其余情况见上表。

7)“屋面防水维护工程（增补）”施工内容为压钢板屋面、四周女儿墙、中间屋脊、双坡面及外墙檐沟等部位防水工程，施工单位为湖北广建建筑有限公司，合同总价款 304,015.91 元，截至评估基准日，已支付工程款 147,580.54 元（不含税），其余情况见上表。特别事项：上述工程对应房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

8)“豆浆生产线管道工程及配套辅助设备”施工内容为豆浆生产线设备蒸汽管道、给排水管道、空压管道施工及配套保温和配套辅助设施，施工单位为上海超通食品包装机械制造有限公司，合同总价款 171,539.70 元，截至评估基准日，已支付工程款 75,902.60 元（不含税），其余情况见上表。

9)“江夏生鲜物流中心冷链库扩建项目”施工内容为中百集团江夏生鲜物流中心冷链库扩建工程，钢混结构，建筑面积 16039.45 平方米（其中：冷库 13680.39 平方米 [地上 11445.70 平方米，地下 1 层冷藏间 2234.69 平方米]，连廊 272.00 平方米，设备用房 1572.00 平方米，地下 1 层设备用房 515.06 平方米），勘察单位为中机三勘岩土工程有限公司，设计单位为中信建筑设计研究总院有限公司，施工单位为华夏土木工程有限公司，监理单位为北京中协成工程管理有限公司，账面由设计费、服务费、资料费、配套费、测量费、垃圾处理费、工程款、拆除费、监理费、检测费及水土保持补偿费等构成，截至评估基准日，已支付工程款 49,394,815.54 元（不含税），项目尚未办理竣工验收备案及工程结算，其余情况见上表。特别事项：扩建项目所占用土地已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

（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 5,655,597.44 元

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的设备购置项目。主要包括：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司盒装豆腐生产线、豆干胚生产线项目 2020 年 8 月开工，预计 2020 年 11 月完工及冷库扩建制冷主机项目 2020 年 1 月开工，已 2020 年 3 月完工，尚未竣工验收等设备在建工程项目，具体见设备在建工程评估明细表。

上述设备在建工程部分已完工，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。

（四）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

待估宗地原国有土地使用证编号为夏国用（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。

由于武汉市全面实施不动产统一登记制度，所以在 2016 年委托人为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。

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 2020 年 9 月 30 日，剩余使用年限为 39.90 年，评估对象无抵押、担保等他项权利存在。根据 2016 年 6 月《关于中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司资产重组方案》、《中百控股集团股份有限公司董事会关于同意在集团内部划转不动产的决议》、《中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东会决

议》、《武汉中百物流配送有限公司股东会决议》及《不动产划转协议》得知：“中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司将坐落于江夏区大桥村黄家湖大道中百生鲜物流园内的食堂、倒班楼、一期车间、中心洗衣房、开闭所发电机房及水泵房、车位维修车间、司机休息室、周转箱清洗间等 8 栋建筑物划转给武汉中百物流配送有限公司。”根据企业的划转方案，中百生鲜物流园的 144844.27 平方米土地使用权中，划转给武汉中百物流配送有限公司的 8 栋建筑物对应的土地使用权面积为 76173.60 平方米，剩余土地使用权面积为 68670.67 平方米，不动产过户手续尚在办理之中。本次评估面积为 68670.67 平方米。

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 57141.79 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。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

列入本次评估范围的资产及负债均由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（2020）012894 号”审计报告，本次评估引用该审计结果作为账面值。评估价值中未引用其他评估机构的结果。

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 2020 年 9 月 30 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》(2018 年 10 月 26 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行)；
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，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；
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会第五次会议通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行)；
4. 《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通过修订)；
5. 《中华人民共和国资产评估法》(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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；
6. 《中华人民共和国专利法》(2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订)；
7. 《中华人民共和国著作权法》(2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第 13 次会议通过修订)；
8. 《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过修订)；
9. 《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，自 2008 年 1 月 1 日起施行)；

10. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年第 91 号令)；

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

12. 《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)；

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

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日)；

15. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委 财政部 证监会令第 36 号，2018 年 7 月 1 日起正式实施)；

16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(经 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过)；

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行)；

18. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，2019 年 4 月 1 日起执行)；

19. 《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，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

20. 《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)；

21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议通过修订)；

22. 《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)；

23. 《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

24. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

25. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府 45 号

令，1998年1月1日修订)；

26. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号修订，2014年7月15日)；
27. 《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号)；
28. 其他相关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
6. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协[2017]35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——无形资产》(中评协[2017]37号)；
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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. 中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
20. 同花顺金融服务终端查询的相关信息；
21. 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；

22. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
23. 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；
24. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
25. 近期竣工类似工程综合经济指标；
26. 评估人员现场勘察记录工作底稿；
27. 企业提供的未来收入盈利预测资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估的评估对象在历史年度均经营亏损，虽然在2020年上半年由于疫情获得政府补助导致企业扭亏，但企业经营盈利的持续性无法预计，因此不适于采用收益法评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于现金

银行存款和其他货币资金，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款和其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对没有确凿证据表明不能全部或部分收回的其他单位款项，按账龄分析法评估。

按以上标准，确定评估风险损失为零，以经核实后的账面值作为应收账款和其他应收款的评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（4）存货

纳入本次评估范围的存货为原材料、库存商品、在产品和在用周转材料。

对于原材料，采用重置成本法，在本项目中，在核实数量和账面值与市场价格没有明显差异的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品，由于产成品均为已经调拨到各个轻餐饮经营点待出售的商品，因此对库存商品采用市场法的评估方法，直接根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

对于在产品为投入生产车间的原材料金额，以清查核实后的账面值确认评估值。

对在用周转材料主要为周转筐等需要经常更新的低值易耗品，本次评估对企业账面值及摊销年限进行核对，按账面值确认评估值。

2. 关于长期股权投资的评估

本次评估长期股权投资是通过对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值，由于长期股权投资单位均为盈利企业，故以收益法评估后得出的

该公司的股东全部权益价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位收益法评估后股东全部权益价值×持股比例

3. 关于房屋建筑物类资产评估

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=不含税建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

①不含税建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。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，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

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（构）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

由于市场放开，工程的前期费用标准文件已失效，本次评估前期费用标准参考原有文件规定结合市场情况确定如下：

武汉市前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取 费		参考文件标准
			%	元/m ²	
1	工程勘察设计费	工程造价	2.79	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.16	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	1.93	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.85	-	省住建厅、物价局(鄂价工服规[2012]149号)
5	建设单位管理费	工程造价	0.03	-	财建[2002]394号
6	环境影响评价费	工程造价	0.94	-	计价格[2002]125号
合 计		***	6.70	***	***

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

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

(2) 成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

(3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

4. 关于无形资产—土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称〈规程〉），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及估价

目的等，选择适当的估价方法。经估价人员现场踏勘，对待估宗地采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

(1) 由于可以从土地市场获得与评估对象具有可比性的交易案例，故适于选用市场比较法进行评估。

(2) 由于待估宗地当地的征地成本统计资料比较详实，故适于选用成本逼近法进行评估。

(3) 由于待估宗地所在区域的基准地价公布时间较早，故不适于选用基准地价系数修正法进行评估。

(4) 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进行评估。

● 市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

土地使用权价值 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 其他因素修正系数

● 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。

其计算公式为：

土地使用权价值 = (土地取得费 + 税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 区位因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 年期修正系数

5. 关于设备类固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

设备评估值 = 设备重置全价 × 设备综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了账、实核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确

认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

a、机器设备、车辆和办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2020 年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。对于已停产、市场上无相同新产品出售的设备类资产，拟采用替代法或二手设备类资产市场价评估。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值量较大、建设周期较长的设备，适当考虑工程前期费用；根据其合理的安装调试周期，按中国人民银行公布的同期贷款利率，计入资金成本。

重置全价=设备现行市场参考价×(1+运杂、安调费率)+资金成本及其它合理费用等-设备增值税款

b、进口机器设备：根据替代性原则，凡国内有替代的单台设备，按国内类似设备进行评估。

(2) 成新率的确定

对于机械设备，首先，采用年限法和技术鉴定法（通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素）综合确定成新率。

之后，采用综合成新率法确定成新率。即：年限法成新率和技术鉴定法成新率加权平均确定综合成新率，年限法成新率权重系数取 0.4，技术鉴定法成新率权重系数取 0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{技术鉴定法成新率} \times 0.6$$

式中：

$$\text{年限法成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

对于微机、仪器仪表、办公用设备、工装等一般、小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察确定是否需要调整理论成新率，进而确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

6. 关于在建工程的评估

审查评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，以核实后的资产占有方对此项资产已投入的资金（即账面价值）再考虑相应的资金成本作为评估值。对于合理工期时间不超过半年或金额较小的项目不计取资金成本，按账面值确认评估值。

7. 关于长期待摊费用的评估

评估人员通过了解其合法性、合理性、真实性和准确性，及账面构成情况、费用和支出的摊余情况，以可使用年限作为摊销期限，并结合原始入账价值，按摊余价值确定评估价值。

8. 关于负债的评估方法

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。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2020年10月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如审计报告、评估报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料

进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位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.假设评估基准日后被评估单位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

5.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

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，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础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。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司评估基准日账面总资产为 39,447.51 万元，负债为 16,205.83 万元，净资产 23,241.68 万元，采用资产基础法评估后的总资产 51,168.13 万元，增值 11,720.62 万元，增值率 29.71%；总负债评估值 16,205.83 万元，无增减值；股东全部权益价值 34,962.30 万元，增值 11,720.62 万元，增值率 50.43%。具体评估汇总情况详见下表：（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%
1	流动资产	5,004.99	5,046.06	41.07	0.82
2	非流动资产	34,442.52	46,122.07	11,679.55	33.91
3	其中：长期股权投资	1,250.00	8,776.39	7,526.39	602.11
4	固定资产	25,876.76	28,140.52	2,263.76	8.75
5	在建工程	5,670.94	5,670.94	-	-
6	无形资产	1,553.84	3,443.25	1,889.41	121.60
7	长期待摊费用	90.98	90.98	-	-
8	资产总计	39,447.51	51,168.13	11,720.62	29.71
9	流动负债	16,205.83	16,205.83	-	-

10	负债总计	16,205.83	16,205.83	-	-
11	净资产（所有者权益）	23,241.68	34,962.30	11,720.62	50.43

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在建工程——““净菜沙拉车间装修增补”、“屋面防水维护工程”、“大客分拣车间冷库建设”、“公共卫生间改造工程”、“屋面防水维护工程（增补）”，上述在建工程对应的房产已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，并非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

在建工程中“中百生鲜物流中心冷链库扩建”施工内容为中百集团江夏生鲜物流中心冷链库扩建工程，但扩建项目所占用土地已划转至武汉中百物流配送有限公司名下，并非中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所有，相关权属变更手续尚在办理之中。

对上述在建工程考虑到其对应的房产及土地已经不属于被评估单位所有，本次评估暂按账面值列示，待委托方办理相关权属变更手续或账务调整后，相应调整评估结论。

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。根据 2016 年 6 月《关于中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司资产重组方案》、《中百控股集团股份有限公司董事会关于同意在集团内部划转不动产的决议》、《中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司股东会决议》、《武汉中百物流配送有限公司股东会决议》及《不动产划转协议》，中百生鲜物流园的 144844.27 平方米土地使用权中，划转给武汉中百物流配送有限公司的 8 栋建筑物对应的土地使用权面积为 76173.60 平方米，剩余土地使用权面积为 68670.67 平方米，不动产过户手续尚在办理之中。本次评估面积为 68670.67 平方米。

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、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。

6、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 2020 年 9 月 30 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

7、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。

8、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（2020 年 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 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

本评估报告日为二〇二一年一月十五日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇二一年一月十五日

第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：委托人和被评估单位法人营业执照；
- 附件二：被评估单位专项审计报告；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。
- 附件十：资产评估汇总表或者明细表

资产评估师承诺函

中百控股集团股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟对子公司收购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，以2020年9月30日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

二〇二一年一月十五日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

此次评估结果与账面价值比较变动情况有：资产总额增值 11,720.62 万元，其中：流动资产增值 41.07 万元，长期股权投资增值 7,526.39 万元，固定资产增值 2,263.76 万元，无形资产增值 1,889.41 万元，净资产增值 11,720.62 万元。

流动资产增值主要原因：①应收款项增值，因评估认定的坏账准备与审计存在差异所致；②存货增值，产成品按照市场法评估，评估值高于账面成本所致。

长期股权投资评估增值的原因为对长期股权投资采用整体资产评估，由于长期投资公司采用收益法，投资的股东权益价值增值，导致评估增值。

固定资产增值原因：①房屋建筑物增值：账面原值中，前期及其他费用财务上计帐及摊销方法不同。房屋的财务折旧年限与资产评估中的房屋建筑物参考使用年限不同，且资产评估中还须根据现场考察情况进行调整。基准日的原材料价格、人工工资、机械费比当年有不同程度的变化。②设备类资产增值：为资产评估中采用的经济使用年限与企业会计折旧年限的差异影响等。

无形资产-土地评估增值原因在于企业对土地的原始入账价值进行了摊销；随着周边配套设施的逐步完善区和产业聚集度的提高，该地区的土地市场价格有所上涨。

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：刘 迅

联系电话：(027) 85826645 85834816

邮政编码：430077