



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

重庆中百仓储超市有限公司拟转让股权所  
涉及的武汉中百商业网点开发有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

鄂众联评报字[2014]第 1052 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一四年五月十六日

## 第一部分、声 明

# 注册资产评估师声明

重庆中百仓储超市有限公司：

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注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册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、注册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、注册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注册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

# 重庆中百仓储超市有限公司拟转让股权 所涉及的武汉中百商业网点开发有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

鄂众联评报字[2014]第 1052 号

### 摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受重庆中百仓储超市有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法这种评估方法，按照必要的评估程序，对重庆中百仓储超市有限公司拟实施股权转让行为所涉及的武汉中百商业网点开发有限公司股东全部权益在 2014 年 4 月 30 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对重庆中百仓储超市有限公司拟实施股权转让行为所涉及的武汉中百商业网点开发有限公司股东全部权益在 2014 年 4 月 30 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武汉中百商业网点开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围是武汉中百商业网点开发有限公司经审计后资产负债表上所列示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：2014 年 4 月 30 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。

六、评估结论与报告使用有效期：

在评估基准日 2014 年 4 月 30 日持续经营前提下，武汉中百商业网点开发有限公司经众环海华会计师事务所审计后的总资产为 8,253.27 万元，总负债为 3,293.22 万元，净资产为 4,960.05 万元；评估后的总资产为 18,986.27 万元，总负债评估值 3,293.22 万元；净资产（股东全部权益）评估值 15,693.05 万元，增值 10,733.00 万元，增值率 216.39%。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2014 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 29 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

# 重庆中百仓储超市有限公司拟转让股权所 涉及的武汉中百商业网点开发有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

鄂众联评报字[2014]第 1052 号

重庆中百仓储超市有限公司：

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，采用资产基础法这种评估方法，按照必要的评估程序，对重庆中百仓储超市有限公司拟实施股权转让行为所涉及的武汉中百商业网点开发有限公司股东全部权益在 2014 年 4 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：重庆中百仓储超市有限公司

住所：重庆市渝北区农业园区金石大道 396 号、398 号

注册资本：贰仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张冬生

经营范围：许可经营项目：预包装食品，散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；销售：卷烟、雪茄烟、音像制品、书刊、保健食品；餐饮服务，小吃店（以上经营范围仅限有资格的分支机构经营）。

一般经营项目：销售：百货（不含农膜）、文化用品、针织品、体育用品、家具、工艺美术品、五金交电、家用电器、自行车、摩托车、服装鞋帽、日用杂品（不含烟花爆竹）、建筑材料（不含危险化学品）、粘胶、花卉、照相器材、通讯器材（不含卫星接收设备）、金银饰品、避孕套、避孕帽；设计、制作、发布、字牌、路牌、灯箱、霓虹灯、橱窗、店堂广告；摄影服务、停车服务；房屋租赁；农副产品收购（国家有专项规定的除外）；仓储服务（不含危险化学品仓储）；钟表维修、水、电、气费代缴

服务。国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营。

重庆中百仓储超市有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），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，记帐本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记帐基础，一般采用历史成本作为计量属性。

## （二）被评估单位概况

名称：武汉中百商业网点开发有限公司

住所：武汉市江夏区大桥新区红旗村

注册资本：伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张锦松

经营范围：商业网点开发、租售；房地产开发；商品房销售；房屋出租；物业管理、房产中介代理；装饰工程、建筑及装饰材料批发兼零售。（国家有专项规定的项目凭许可证在有效期内经营）

武汉中百商业网点开发有限公司系中百控股集团股份有限公司出资设立的有限责任公司，成立于2010年1月。2014年4月10日，中百控股集团股份有限公司将持有的本公司股权全部转让给重庆中百仓储超市有限公司，2014年4月18日，公司完成法人股东工商变更登记，变更后重庆中百仓储超市有限公司持有公司100%的股权。

武汉中百商业网点开发有限公司近几年经审计的资产负债及财务状况如下：

单位：万元

项 目	2012.12.31	2013.12.31	2014.4.30
资产总计	21,580.34	25,557.58	8,253.27
负债合计	16,609.66	20,596.87	3,293.22
所有者权益合计	4,970.68	4,960.71	4,960.05
营业总收入	-	-	-
营业总成本	10.23	9.97	0.66
净利润	-10.23	-9.97	-0.66

2012年数据业经众环海华会计师事务所审计，并出具了众环审字(2013)010904号标准无保留意见的审计报告。

2013年数据业经众环海华会计师事务所审计，并出具了众环审字（2014）010805号标准无保留意见的审计报告。

2014年4月30日数据业经众环海华会计师事务所审计，并出具了众环审字（2014）011279号标准无保留意见的审计报告。

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

### （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上市公司监督管理部门、委托方股东、被评估单位、股权转让涉及的相关单位等。

## 二、评估目的

本次资产评估目的是对重庆中百仓储超市有限公司拟实施转让股权行为所涉及的武汉中百商业网点开发有限公司股东全部权益在2014年4月30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，评估对象是武汉中百商业网点开发有限公司股东全部权益价值。

名称：武汉中百商业网点开发有限公司

住所：武汉市江夏区大桥新区红旗村

注册资本：伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张锦松

经营范围：商业网点开发、租售；房地产开发；商品房销售；房屋出租；物业管理、房产中介代理；装饰工程、建筑及装饰材料批发兼零售。（国家有专项规定的项目凭许可证在有效期内经营）

公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具以公允价值计价外，均以历史成本为计价原则。

### （二）评估范围

评估范围是武汉中百商业网点开发有限公司经审计后资产负债表上所列示的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额为 82,532,735.24 元；流动负债 32,932,179.35 元；净资产 49,600,555.89 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	82,532,735.24	三、流动负债合计	<b>32,932,179.35</b>
存货	82,532,735.24	应付账款	130,000.00
		其他应付款	32,802,179.35
		四、负债总计	<b>32,932,179.35</b>
二、资产总计	<b>82,532,735.24</b>	五、净资产（所有者权益）	<b>49,600,555.89</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，并且经众环海华会计师事务所审计。审计报告号为众环审字（2014）011279 号，审计意见为：被审财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了武汉中百商业网点开发有限公司 2014 年 4 月 30 日的财务状况以及 2014 年 1-4 月的经营成果和现金流量。

一、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次武汉中百商业网点开发有限公司申报的纳入评估的实物资产为存货-开发成本。

1、存货-开发成本情况：

纳入本次评估范围内主要资产为存货-开发成本，依据被评估单位提供的存货-开发成本申报明细表，存货-开发成本账面值为 82,532,735.24 元，其核算内容为拟建的位于武汉市江夏区纸坊街红旗村大型商业购物中心项目所发生的土地取得费及前期费用等项目。土地使用权基本情况如下表所示：

土地登记状况一览表

宗地编号	土地使用权人	证号	宗地位置	合同约定用途	使用权类型	合同约定最长使用年限	面积（平方米）
宗地 1	武汉中百商业网点开发有限公司	未办理	武汉市江夏区纸坊街红旗村	批发零售用地	出让	40 年	144891.15

合计	.....	.....	.....			144891.15
----	-------	-------	-------	--	--	-----------

武汉中百商业网点开发有限公司 2010 年 3 月 30 日与武汉市江夏区国土资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，合同监管号为 4201152010B00959，合同编号为鄂 WH（JX）-2010-00004，并于 2010 年 4 月将土地款支付给武汉市江夏区国土资源和规划局，且相关税费已结清；截止本次评估基准日一直因为宗地内有湖北省残联培训学校拆迁工程尚未完成等原因导致该地块无法办理《国有土地使用证》，无法进行开发建设。

根据企业提供的产权申明委估宗地不存在抵押、担保等他项权利。

## 二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产情况：无。

2、企业申报的账面未记录的无形资产情况：无。

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。

## （三）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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用众环海华会计师事务所审计出具的众环审字（2014）011279 号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 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 2014 年 4 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位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的有效价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1、湖北众联资产评估有限公司与重庆中百仓储超市有限公司签订的《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》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

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会第五次会议通过）；

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、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）；

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，

1994年7月5日)；

14、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号,1998年12月24日国务院第12次常务会议通过)；

15、《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)。

### (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[2010]227号)；
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)；
- 11、《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)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；
- 14、《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、《国有建设用地使用权成交确认书》；
- 3、《国有建设用地使用权出让合同》；
- 4、土地款支付凭证；
- 5、设计施工合同。

### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、《湖北省物价局省国土资源厅关于武汉市开发区新城区2011年土地级别与基

准地价更新成果的批复》（鄂价工服规〔2012〕100号）；

4、《武汉市人民政府关于实施武汉市2011年部分开发区和新城区土地级别与基准地价标准的通知》（武政〔2012〕82号）；

5、《武汉市各开发区、新城区土地级别与基准地价成果汇编》；

6、武汉市土地交易中心公布的土地成交价格；

7、中国人民银行金融机构贷款基准利率表。

8、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

9、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；

10、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

11、评估人员通过现场勘察以及了解市场信息掌握的资料。

## 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。

市场法适用条件为市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例，一般需具备3个可比条件的交易案例，目前国内很难找到同等资产规模、相同业绩、未来成长性相似的转让案例，更无法获知转让案例企业具体的财务报表信息资料，因此无法采用市场法进行评估。

武汉中百商业网点开发有限公司为房地产开发企业，目前正在进行开发建设的前期准备工作，截止评估基准日，房地产开发项目详细规划方案尚未获得相关规划部门的批准，房地产开发存在不确定性，被评估单位无法提供未来开发房地产使用的具体经营规划及开发项目收益预测数据，被评估单位未来经营收益带来诸多不确定性。综合以上因素，我们认为采用收益法存在一定限制，因此本次评估不采用收益法。

由于委估资产主要是房地产行业经营性资产，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，武汉中百商业网点开发有限公司股权转让后，企业仍将维持经营，或在不改变原有经营方式的前提下，进一步扩大经营规模，被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，企业财务资料易可以收集和获取，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证，因此将采用资产基础法对武汉中百商业网点开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。

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。

其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

### 1、关于流动资产的评估

对实物形态的流动资产（存货-开发成本），被评估单位开发成本中核算主要内容包土地取得费及前期费用等，本次评估对土地使用权分别采用市场比较法和基准地价系数修正法两种方法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估值。

方法选择的理由如下：

（1）委估宗地周边区域土地一级市场交易较活跃，可以获取与评估对象类型相同用地市场交易案例，故选用市场比较法评估委估宗地的价格；

（2）委估宗地在武汉市江夏大桥新区基准地价覆盖范围内，故可以采用基准地价系数修正法进行评估；

（3）委估宗地位于武汉市江夏大桥新区，武汉市江夏大桥新区近几年土地征用实例较多，土地取得费和土地开发费等费用容易调查。根据报酬原则可利用区域平均土地成本测算土地价格。但委估宗地是为商业用地，区域土地用地性质及环境变化使得运用成本逼近法不足以反映其现实价格水平，故本次评估不选用成本逼近法评估委估宗地的价格；

（4）委估宗地属于待开发建设用地，土地规划设计方案尚未获得规划部门核准通过，不具备运用假设开发法的前提条件，故此次不采用假设开发法进行评估；

（5）委估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法。

### 2、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。

## 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 2014 年 5 月 4 日接受重庆中百仓储超市有限公司的委托，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、武汉中百商业网点开发有限公司产权界定、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。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成两个专业评估小组进行现场评估工作，即财务组、房地产组，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，针对实物资产和债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对于存货-开发成本，主要结合有关土地取得及项目前期费用等进行详细核查。我们还与企业有关人员座谈，了解开发成本概况等，并对开发成本项目进行实地考察、拍照。

### （三）评定估算及综合处理阶段

对采用成本法评估的资产，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 武汉中百商业网点开发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 武汉中百商业网点开发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 不考虑通货膨胀对经营价格和经营成本的影响；

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 企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，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；

② 评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

③ 企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料和其他资料真实、准确、完整；

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，采用资产基础法对武汉中百商业网点开发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

本次采用资产基础法评估得出如下评估结论：在评估基准日 2014 年 4 月 30 日持续经营的前提下，总资产评估值 18,986.27 万元，增值 10,733.00 万元，增值率 130.05%；总负债评估值 3,293.22 万元，无增减值；净资产（股东全部权益）评估值 15,693.05 万元，增值 10,733.00 万元，增值率 216.39%。具体评估汇总情况详见下表：

（金额单位：万元）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	8,253.27	18,986.27	10,733.00	130.05
2	资产总计	8,253.27	18,986.27	10,733.00	130.05
3	流动负债	3,293.22	3,293.22	-	-
4	负债总计	3,293.22	3,293.22	-	-
5	净资产（所有者权益）	4,960.05	15,693.05	10,733.00	216.39

本次评估净资产账面价值为 4,960.05 万元，评估值为 15,693.05 万元，评估增值 10,733.00 万元，增值率为 216.39%。评估增值的主要原因为企业存货——开发成本列示的土地使用权评估增值所致，被评估单位土地使用权购置于 2010 年，土地取得成本较低，企业按照当时的土地使用权购置成本入账，而近年来随着武汉市江夏区基础设施逐步完善，区域经济发展较快及土地需求的增加，导致土地价格上涨，造成现时土地使用权评估增值。

### 十一、特别事项说明

1、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

2、武汉中百商业网点开发有限公司 2010 年 3 月 30 日与武汉市江夏区国土资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，合同监管号为 4201152010B00959，合同编号为鄂 WH（JX）-2010-00004，并于 2010 年 4 月将土地款支付给武汉市江夏区国土资源和规划局，且相关税费已结清。

截至到评估基准日，武汉中百商业网点开发有限公司尚未办理土地使用权证。武汉中百商业网点开发有限公司提供的情况说明为：武汉中百商业网点开发有限公司自签订《国有建设用地使用权出让合同》以来，该出让土地上的湖北省残联培训学校，要继续办学，无可拆迁地点，武汉中百商业网点开发有限公司多次与江夏区大桥新区管委会及江夏区政府联系催促拆迁事宜，经过协调，江夏区国土资源规划局及大桥新区管委会协商决定将残联学校安排搬迁至辖区内大花岭村办学，由于大桥新区管委会

尚未支付大花岭村残联学校办学占地款，残联学校现未能拆迁，本次评估价值中未考虑宗地内拆迁费用，提请报告使用者关注。

3、本次评估的土地面积是以《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号为鄂WH(JX)-2010-00004)中载明的面积为计算依据，若未来土地部门实际勘测的面积与本次评估取定的面积不一致时，应按实际勘测的面积依据本次估价方法对估价结果进行调整；

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、本次评估中我们未考虑交易过程中发生的有关税费对评估结果的影响，有关税费最终以税务部门核定的金额为准。

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。同时，我们提请委托方和其他报告使用者应关注控股权溢价或少数股权折价，以及流动性对本次经济行为涉及的标的资产价值的影响。

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 2014 年 4 月 30 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，是注册资产评估师的责任；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、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

10、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注册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(2014年4月30日至2015年4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

本评估报告日为二〇一四年五月十六日, 是注册资产评估师形成最终专业意见的日期。

法定代表人(签章): 胡家望

注册资产评估师(签章): 尚赤 邓慧明

湖北众联资产评估有限公司

二〇一四年五月十六日