

茂业物流股份有限公司拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）
所涉及的秦皇岛茂业控股有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-014 号

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一五年七月十五日
中国·深圳

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	5
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	44
十三、评估报告日	44
评估报告附件	44

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、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的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

茂业物流股份有限公司
拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）所涉及的
秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

（摘要）

国众联评报字（2015）第 3-014 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受茂业物流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，按照必要的评估程序，对茂业物流股份有限公司拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）所涉及的秦皇岛茂业控股有限公司的股东全部权益在 2014 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、委托方及被评估单位

委托方：茂业物流股份有限公司

被评估单位：秦皇岛茂业控股有限公司

二、评估目的

茂业物流股份有限公司拟转让其持有的秦皇岛茂业控股有限公司的股权，本次评估系为茂业物流股份有限公司拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为秦皇岛茂业控股有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 1,258,685,929.90 元，无股权质押、冻结。

具体评估范围为秦皇岛茂业控股有限公司于评估基准日模拟报表中的全部资产及负债，其中资产总额账面值 170,813.56 万元，负债总额账面值 44,944.97 万元，所有者权益账面值 125,868.59 万元。评估前账面值已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具中兴华审字(2015)第 BJ01-122 号审计报告。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与茂业物流股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日资产总额账面值 170,813.56 万元，评估值 264,613.04 万元，评估增值 93,799.48 万元，增值率 54.91%；

负债总额账面值 44,944.97 万元，评估值 44,944.97 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 125,868.59 万元，评估值 219,668.08 万元，评估增值 93,799.49 万元，增值率 74.52%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：秦皇岛市茂业控股有限公司

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	45,593.47	45,835.20	241.73	0.53
2	非流动资产	125,220.09	218,777.85	93,557.76	74.71
3	其中：可供出售金融资产	500.00	1,786.22	1,286.22	257.24
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	78,122.20	113,690.31	35,568.11	45.53
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	41,207.32	90,930.70	49,723.38	120.67
9	在建工程	522.85	522.85	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	3,539.97	11,837.97	8,298.00	234.41
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	1,019.90	-	-1,019.90	-100.00
18	递延所得税资产	298.05	-	-298.05	-100.00
19	其他非流动资产	9.80	9.80	-	-
20	资产合计	170,813.56	264,613.04	93,799.48	54.91
21	流动负债	44,712.66	44,712.66	-	-
22	非流动负债	232.31	232.31	-	-
23	负债合计	44,944.97	44,944.97	-	-
24	净资产（所有者权益）	125,868.59	219,668.08	93,799.49	74.52

（二）收益法评估结论

采用收益法对秦皇岛茂业控股有限公司的股东全部权益价值的评估值为 218,664.49 万元，评估值较账面净资产增值 92,795.90 万元，增值率 73.72%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 1,003.59 万元，差异率为 0.46%，差异的主要原因：

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路，资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上，通过估算（预测）被评估单位在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次评估纳入评估范围的固定资产投资占比较大，企业主要产生收益的房地产根据最高最佳使用原则在资产基础法中的单项资产价值中体现更为恰当。

一个具有较高获利能力的企业在发生整体产权变动时采用收益法评估结果更合理，但当企业的获利能力并不显著高于同行业的一般水平时，采用资产基础法结果更能体现其价值。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额为 1,003.59 万元，差异率为 0.46%，差异较小，且收益法较资产基础法评估时，各项参数具有一定不确定性，结合本次评估目的，我们最终选取资产基础法的结果。

秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益价值为 219,668.08 万元，人民币大写金额为：**贰拾壹亿玖仟陆佰陆拾捌万零捌佰元整。**

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年使用，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

茂业物流股份有限公司
拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）所涉及的
秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

国众联评报字（2015）第 3-014 号

茂业物流股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让（以挂牌方式整体转让）所涉及的秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益在 2014 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

企业名称：茂业物流股份有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号 26 层

法定代表人：刘宏

注册资本：62182.6786 万元

经济性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 5 月 16 日

注册号：130000000000182

经营范围：普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2018 年 06 月 15 日）；纺织品、服装、鞋帽、日用品、化妆品、首饰、工艺美术品、照相器材、文具用品、体育用品及器材、五金产品、其他化工产品、有色金属、食用农产品、家庭用品、灯具、厨房及卫生间用具、电子产品、通讯终端设备、通讯交换设备、其他机械设备、计算机及软件、计算机辅助设备、家具、建材、家用电器、摩托车及汽车配件的销售；汽

车装饰服务；仓储服务；货物进出口；焦炭、钢材、建筑材料的销售；以下范围限分支机构经营：卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品批发兼零售；音像制品零售（出租）；物业管理；制冷设备、消防设备的安装；清洁服务；场地、房屋租赁**（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

1. 概况

企业名称：秦皇岛茂业控股有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区文化路 139 号

法定代表人：刘宏

注册资本：24500 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2008 年 8 月 4 日起至 2038 年 8 月 3 日止

注册号：130300000031055

经营范围：企业管理咨询；经济贸易咨询；企业策划、设计；物业管理；纺织品、服装及日用品、文具用品、体育用品、首饰、工艺品、五金交电、其他机械设备、家用电器、家具、照相器材、汽车装饰用品、其他化工产品、计算机及软件、计算机辅助设备、电子产品、通讯交换设备、通讯终端设备的销售；场地、柜台的租赁；室内儿童游艺服务；货物及技术的进出口；修鞋服务；以下限分支机构经营：卷烟，雪茄烟的零售；预包装食品的零售；保健食品零售；音像零售（出租）**（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. 企业简介及历史沿革

2008 年 8 月 1 日，中兆投资管理有限公司决定以 100 万元货币资金出资成立秦皇岛茂业商厦经营管理有限公司（现茂业控股）。同日，秦皇岛求实会计师事务所有限公司出具“求实设字[2008]第 01085 号”《验资报告》，确认中兆投资认缴的 100 万元货币资金出资已经全部到位。2008 年 8 月 4 日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股设立申请并颁发营业执照，茂业控股设立时的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	中兆投资	100	100	100.00%
	合计	100	100	100.00%

(2) 2008年8月茂业控股第一次增资

为提高茂业控股的资本实力，2008年8月20日，中兆投资做出股东决定，同意茂业控股注册资本由100万元增加至500万元，增资价格为每注册资本1元。2008年8月21日，秦皇岛求实会计师事务所有限公司出具“求实变字[2008]第01066号”《验资报告》，确认中兆投资向茂业控股增加的400万元货币资金出资已经全部到位。2008年8月22日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股本次增资申请并换发新营业执照，本次变更后茂业控股的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	中兆投资	500	500	100.00%
	合计	500	500	100.00%

(3) 2011年9月茂业控股第二次增资

为进一步提高茂业控股的资本实力，2011年9月23日，中兆投资做出股东决定，同意茂业控股注册资本由500万元增加至12,500万元，增资价格为每注册资本1元。2011年9月26日，秦皇岛天宇联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具“[2011]天宇变验字第0039号”《验资报告》，确认中兆投资向茂业控股增加的12,000万元货币资金出资已经全部到位。2011年9月27日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股本次增资申请并换发新营业执照，本次变更后茂业控股的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	中兆投资	12,500	12,500	100.00%
	合计	12,500	12,500	100.00%

(4) 2011年11月茂业控股第三次增资

为进一步提高茂业控股的资本实力，2011年11月16日，中兆投资做出股东决定，同意茂业控股注册资本由12,500万元增加至24,500万元，增资价格为每注册资本1元。2011年11月22日，秦皇岛天宇联合会计师事务所（特殊普通合伙）出具“[2011]天宇变验字第0046号”《验资报告》，确认中兆投资向茂业控股增加的12,000万元货币资金出资已经全部到位。2011年11月22日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股本次增资申请并换发新营业执照，本次变更后茂业控股的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	中兆投资	24,500	24,500	100.00%

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
	合计	24,500	24,500	100.00%

（5）2012年10月茂业控股股权转让

为了解决茂业控股与茂业物流在秦皇岛地区的同业竞争，增强茂业物流在秦皇岛地区百货零售行业的竞争实力和市场地位，2012年3月29日，中兆投资管理有限公司与秦皇岛渤海物流控股股份有限公司（现茂业物流）签署《非公开发行股份购买资产协议》，约定茂业物流以非公开发行股份的方式购买中兆投资持有的秦皇岛茂业商厦经营管理有限公司（现茂业控股）100%股权，根据评估机构中企华出具的“中企华评报字（2012）第3047号”评估报告，茂业控股在评估基准日（2011年12月31日）的评估价值60,295.75万元，因此本次股权转让价格最终确定为58,000万元，即每注册资本2.37元。茂业物流按照每股5.43元的发行价格，向中兆投资合计发行106,813,996股人民币普通股（A股）作为本次股权收购对价。2012年4月17日，茂业物流召开2012年第一次临时股东大会，审议通过本次发行股份购买资产交易。2012年10月10日，中国证监会出具《关于核准秦皇岛渤海物流控股股份有限公司向中兆投资管理有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2012]1352号文件），核准本次交易。2012年10月26日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股本次股权转让并换发新营业执照，本次变更后茂业控股的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	茂业物流	24,500	24,500	100.00%
	合计	24,500	24,500	100.00%

（6）2014年12月茂业控股更名

2014年12月4日，茂业物流做出股东决定，同意茂业控股名称变更，由秦皇岛茂业商厦经营管理有限公司变更为秦皇岛茂业控股有限公司。2014年12月22日，茂业控股完成本次更名的工商登记变更手续，获得秦皇岛市工商行政管理局换发的新营业执照。

（7）2015年1月茂业控股第四次增资

根据茂业物流业务架构调整方案，将以除创世漫道100%股权、茂业控股100%股权外的其他所有资产与负债对茂业控股进行增资。2015年1月21日，鉴于其他相关

子公司、分公司已经注入茂业控股，因此茂业物流做出股东决定，同意茂业控股注册资本由 24,500 万元增加至 88,651.7865 万元，增资价格为每注册资本 1 元。

2015 年 1 月 27 日，秦皇岛市工商行政管理局核准茂业控股本次增资申请并换发新营业执照，本次变更后茂业控股的股东构成情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	股权比例
1	茂业物流	88,651.7865	88,651.7865	100.00%
	合计	88,651.7865	88,651.7865	100.00%

3. 截止评估基准日被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资方式	出资额（万元）	持股比例
茂业物流股份有限公司	货币	24500.00	100%
合计		24500.00	100%

由于本次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，在评估基准日时上述增资、股权转让尚未完成，因此采用模拟茂业控股增资、股权转让完成后的报表数据进行评估。

4. 近年资产、损益状况

被评估单位本部 2013 年、2014 年模拟后的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2013-12-31	2014-12-31
流动资产	354,245,234.41	455,934,664.86
非流动资产	1,296,993,876.14	1,252,200,944.96
其中：可供出售金融资产	5,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资	-	-
长期股权投资	801,234,140.99	781,221,959.10
投资性房地产	-	-
固定资产	426,554,156.20	412,073,193.91
在建工程	2,775,870.59	5,228,549.83
无形资产	46,128,446.02	35,399,703.61
商誉	-	-
长期待摊费用	10,241,254.39	10,199,019.93
递延所得税资产	4,962,007.95	2,980,518.58
其他非流动资产	98,000.00	98,000.00
资产总计	1,651,239,110.55	1,708,135,609.82
流动负债	458,616,936.03	447,126,626.12
非流动负债	4,363,904.93	2,323,053.80

负债总计	462,980,840.96	449,449,679.92
净资产	1,188,258,269.59	1,258,685,929.90

被评估单位本部 2013 年、2014 年模拟后的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2013 年度	2014 年度
营业收入	1,713,339,328.77	1,659,452,322.08
减：营业成本	1,389,372,367.77	1,310,912,933.66
营业税金及附加	22,899,982.17	22,977,880.00
营业费用	124,065,008.81	111,463,669.69
管理费用	24,009,107.14	30,042,263.11
财务费用	-9,127,540.49	-12,843,017.65
资产减值损失	-30,514.43	80,380.77
营业利润	158,790,343.28	171,564,724.94
利润总额	152,795,226.75	173,050,828.28
减：所得税	42,585,837.80	49,366,378.22
净利润	110,209,388.95	123,684,450.06

注：2013年、2014年数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具出具中兴华审字（2015）第BJ01-122号审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况

5.1 长期投资的企业名称及控股比例

截至评估基准日，公司其下属共有 8 家长期投资公司，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	秦皇岛金原房地产开发有限公司	2000 年 8 月	100%	205,813,564.20
2	安徽国润投资发展有限公司	1998 年 10 月	99.83%	524,137,432.05
3	秦皇岛茂业超市有限公司	2001 年 6 月	100%	5,237,093.71
4	秦皇岛茂业物业服务有限公司	2001 年 6 月	100%	5,000,000.00
5	淮南茂业投资发展有限公司	2002 年 3 月	36.71%	11,675,948.59
6	秦皇岛市渤海物流煤炭经销有限公司	2009 年 8 月	100%	28,961,238.40
7	秦皇岛金原家居装饰城有限公司	2003 年 1 月	100%	5,396,682.15
8	秦皇岛市金原商业管理有限公司	2011 年 4 月	100%	2,000,000.00
	小计			788,221,959.10
	减：长期股权投资减值准备			7,000,000.00
	合计			781,221,959.10

5.2 长期投资概况

5.2.1 秦皇岛市金原房地产开发有限公司

企业名称：秦皇岛市金原房地产开发有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区民族路 1 号

法定代表人：刘宏

注册资本：人民币 13500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2000 年 8 月 9 日起至 2020 年 8 月 8 日止

注册号：130300000041116

经营范围：一般经营项目（项目中属于禁止经营的和许可经营的除外）：房地产开发、销售；金属材料、建材、其他化工产品（危险化学品除外）、日用品的零售；房屋租赁。

5.2.2 秦皇岛茂业超市有限公司

企业名称：秦皇岛茂业超市有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区河北大街 150 号

法定代表人：李宏瑶

注册资本：人民币 1000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2001 年 6 月 26 日起至长期

注册号：130300000004483

经营范围：预包装食品、散装食品、乳制品零售（含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证有效期至 2017 年 10 月 21 日）；卷烟、雪茄烟的零售（烟草专卖零售许可证有效期至 2018 年 12 月 31 日）；家庭用品、针纺织品、服装、鞋帽、五金产品、通讯终端设备、照相器材、办公用机械、文具用品、工艺品的销售；场地租赁（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5.2.3 秦皇岛茂业物业服务有限公司

企业名称：秦皇岛茂业物业服务有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区河北大街中段 146 号

法定代表人：李静民

注册资本：人民币 500 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营期限：自 2001 年 6 月 26 日起至 2021 年 6 月 25 日止

注册号：130300000004813

经营范围：按特种设备安装改造维修许可证范围从事；电梯改造、维修（特种设备安装改造维修许可证有效期至 2016 年 12 月 22 日）一般经营项目（项目中属于禁止经营和许可经营的除外）：物业管理；五金交电、电梯及零配件、花卉的销售；家用电器维修；制冷设备、消防设备的安装、维修、清洁服务；场地、房屋租赁；停车场服务。

5.2.4 秦皇岛金原家居装饰城有限公司

企业名称：秦皇岛金原家居装饰城有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区民族路 1 号

法定代表人：张百祺

注册资本：人民币 100 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：自 2003 年 11 月 20 日起至 2023 年 11 月 19 日止

注册号：130300000022838

经营范围：百货、针纺织品、工艺美术品、土产日杂、家具、五金交电、建材、木材、金属材料（国家有专项规定的除外）、电器机械及器材（国家有专项规定的除外）的销售；劳务；信息咨询；房屋、场地租赁。

5.2.5 秦皇岛市金原商业管理有限公司

企业名称：秦皇岛市金原商业管理有限公司

注册地址：秦皇岛市海港区河北大街中段 150 号五层

法定代表人：李德澍

注册资本：人民币 200 万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：自 2011 年 4 月 14 日起至长期

注册号：130300000089492

经营范围：

许可经营项目：快餐、小吃、饮品店（不含凉菜；不含裱花；不含生食海产品）（餐饮服务许可证：至 2015 年 7 月 22 号）。

一般经营项目：（项目中属于禁止经营的和许可经营的除外）：企业管理；纺织品、

服装及家庭用品、五金产品、其他化工产品、家用电器、家具、首饰、工艺品、通讯终端设备的销售；场地租赁。

5.2.6 秦皇岛市渤海物流煤炭经销有限公司

秦皇岛市渤海物流煤炭经销有限公司已于 2015 年 1 月注销。

5.2.7 安徽国润投资发展有限公司

企业名称：安徽国润投资发展有限公司

注册地址：安徽省合肥市长江东路 85 号

法定代表人：张文千

注册资本：人民币 29433 万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：自 1998 年 10 月 4 日起至 2018 年 10 月 4 日止

注册号：340122000030938

经营范围：市场投资、租赁、信息咨询、市场建设、物业管理、仓储。

安徽国润投资发展有限公司下属共有 4 家长期投资公司，持股比例如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值（人民币元）
1	滁州茂业投资发展有限公司	2003 年 4 月	95%	66,500,000.00
2	淮南茂业投资发展有限公司	2002 年 3 月	60.13%	17,763,900.00
3	芜湖茂业置业有限公司	2002 月 5 月	95%	104,500,000.00
4	安徽省新长江商品交易有限公司	1998 年 9 月	90%	18,492,210.00
	合计			207,256,110.00

5.2.8 淮南茂业投资发展有限公司

企业名称：淮南茂业投资发展有限公司

注册地址：安徽省淮南市谢区蔡新中路

法定代表人：陈哲元

注册资本：人民币 3,160 万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

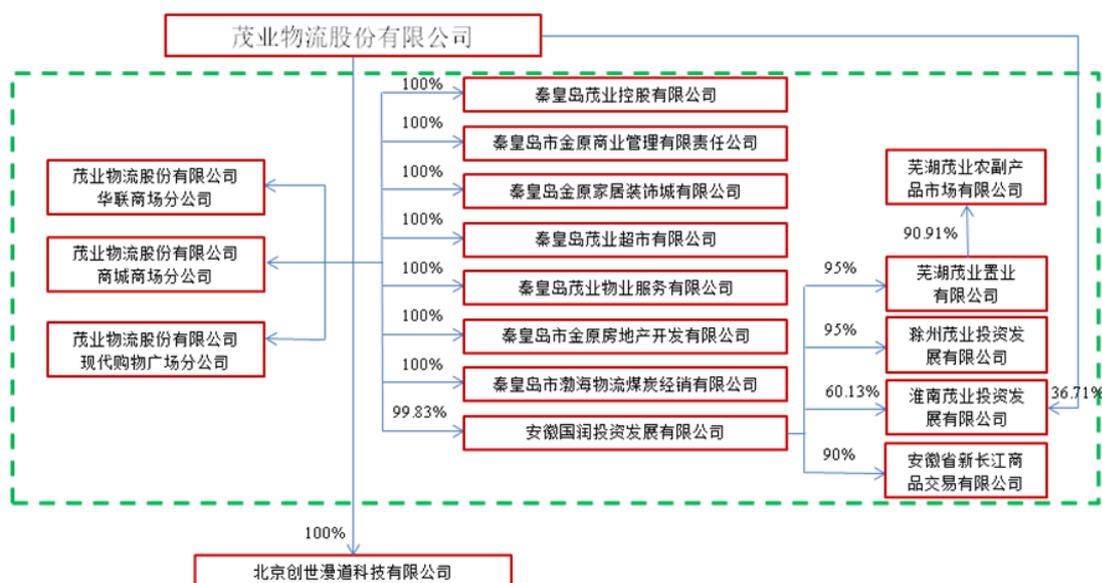
经营期限：自 2002 年 3 月 26 日起至 2022 年 3 月 25 日

注册号：340400000005596

经营范围：市场投资开发建设，房地产开发，房屋租赁，物流方案策划，电子商务，商品信息咨询，百货的销售及仓储、配送，物业管理，国内广告设计、制作、发布及代理，企业营销策划。（国家法律、行政法规规定禁止经营或需前置审批的除外）

6. 被评估单位股权架构图

秦皇岛茂业控股有限公司下属企业股权结构，对应本次评估基准日（2014年12月31日），本次交易出售标的资产构成（下图虚线范围内）如下：



注：1、上图虚线范围内主体为截至评估基准日本次交易出售的子公司及分公司；

2、截至2014年12月31日，茂业物流直接持有淮南茂业投资发展有限公司36.71%股权，并通过安徽国润投资发展有限公司间接持有淮南茂业投资发展有限公司60.13%股权。

7. 被评估单位执行的主要会计政策如下。

秦皇岛茂业控股有限公司执行财政部2006年2月颁布的《企业会计准则》（财会【2006】3号）及其陆续发布的应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

7.1 税项

秦皇岛茂业控股有限公司及子公司执行的主要税种、税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	17%、3%
营业税	应税收入	5%、3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%或5%
房产税	房产原值*70%或租金	1.2%或12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的母公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

茂业物流股份有限公司拟转让其持有的秦皇岛茂业控股有限公司的股权，本次评估系为茂业物流股份有限公司拟进行股权转让(以挂牌方式整体转让)的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为秦皇岛茂业控股有限公司于评估基准日的股东全部权益。

股东全部权益账面金额 1,258,685,929.90 元，无股权质押、冻结。

具体评估范围为秦皇岛茂业控股有限公司本部于评估基准日模拟报表中的全部资产及负债，其中资产总额账面值 170,813.56 万元，负债总额账面值 44,944.97 万元，所有者权益账面值 125,868.59 万元。评估前账面值已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具出具中兴华审字(2015)第 BJ01-122 号审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
流动资产	1	45,593.47
非流动资产	2	125,220.09
其中：可供出售金融资产	3	500.00
持有至到期投资	4	-
长期股权投资	5	78,122.20
投资性房地产	6	-
固定资产	7	41,207.32
在建工程	8	522.85
无形资产	9	3,539.97
商誉	10	
长期待摊费用	11	1,019.90

项 目		账面价值
递延所得税资产	12	298.05
其他非流动资产	13	9.80
资产总计	14	170,813.56
流动负债	15	44,712.66
非流动负债	16	232.31
负债总计	17	44,944.97
净 资 产	18	125,868.59

其中价值较大实物资产情况及特点：

（一） 存货：

存货为库存商品，包括在售的化妆品及食品等。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

（二） 固定资产：

1. 房屋建筑物为文化广场、茂业百货金源店 2、5 层局部、华联商场、秦皇岛商城、金原六楼房屋、文化路 139 号金都店等商业用房。

2. 电子设备主要为电脑、空调、打印机等办公用设备。分布在总部及分公司办公区域内。

3. 运输设备计 11 项, 为别克商务车、江淮瑞风商务车、大众辉腾和帕萨特等各类车辆。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，委托方与被评估单位承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏，无表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方进行股权转让提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受。

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进

行交易已为越来越多的投资者所接受。

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

1. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号）；
2. 《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008 年 3 月 20 日财企[2008]34 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2014 年 3 月 1 日施行）；
4. 《企业会计准则》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订并施行）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995 年 1 月 1 日施行）；
8. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[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——无形资产》（中评协[2008]217号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
12. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；

13. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协（2009）211号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

15. 《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）。

（三）经济行为文件

1. 《资产评估业务约定书》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；

2. 房屋所有权证；

3. 国有土地使用权证；

4. 建筑工程合同、规划许可证、工程施工许可证；

5. 重要设备购买合同；

6. 其他产权证明文件；

7. 《评估有关事项确认函》。

（五）采用的取价标准

1. 《2014年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

2. 太平洋网站市场报价查询；

3. 《资产评估常用数据与参数手册》。

（六）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；

2. 企业提交的财务会计经营资料及中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审计报告（报告号为中兴华审字（2015）第 BJ01-122 号）；

3. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；

4. 统计部门资料；

5. 设备询价的相关网站或图书；

6. 其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。虽然目前国内已建立起一个相对充分发展、活跃的资本市场，但与被评估企业相似的可比交易案例缺乏，故本次评估未采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选项性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方茂业物流股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考，要对秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，零售类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益价值。

秦皇岛茂业控股有限公司的会计报表经过审计，评估基准日的各单项资产及负债的市场价值能够取得，因此本项目适合采用资产基础法。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进

行对比分析，合理确定评估值。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款资金及其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表；对其他货币资金进行函证。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

库存商品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。

1.4 递延资产在清查核实的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 可供出售金融资产评估方法

对于可供出售金融资产评估，主要在核实账面记录真实性的基础上，根据经过核实确认的可供出售金融资产数值，经计算得出可供出售金融资产的评估值。

全国华联商厦联合有限责任公司和秦皇岛华联康保有限公司，按照审计后的账面价值列示。秦皇岛银行股份有限公司按照被评估单位评估基准日的持股数量乘以秦皇岛银行股份有限公司审计后的每股净资产确定可供出售金融资产的评估值。

2.2 长期股权投资的评估方法

根据被投资单位的具体情况，采用资产基础法、收益法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。具体见长期股权投资评估说明。

2.3 房屋建筑物的评估

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料

为依据。

根据房屋建（构）筑物的具体情况，评估时采用成本法、市场法和收益法。

成本法具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

2.3.1 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

房屋建（构）筑物的重置全价视具体情况，主要以重编预算法、预决算调整法、类比法等，按国家有关文件，调整计算建安综合造价、前期及其它费用、资金成本等，确定重置价值。

2.3.2 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

现场勘察成新率分为建筑物和构筑物

建筑物：对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场调查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出这些建筑物的调查成新率。

构筑物：调查了解构筑物的维修、使用情况，并结合现场调查，分别对构筑物基础、主体、辅助设备等进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出各构筑物的调查成新率。

2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

市场法的介绍

市场法原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。计算公式：

$$P = \left(\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X_i --第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i --第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

收益法介绍

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

2.4 设备类资产的评估方法

根据企业提供的设备类资产明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对机器设备评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.4.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

● 中小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费

● 自制非标设备

重置全价 = 原（辅）材料价值 + 运杂费 + 安装调试费 + 管理费用 + 其他必要费用 + 资金成本

● 办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

第一：设备购置价的确定

A. 对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，在此基础上，适当考虑功能差异导致的价格差别和报价与实际成交价的差异进行修正后，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

B. 对于无法查询到市场价格的非标设备，本次评估依据委托方提供的设备图纸、技术要求、制造合同等资料按照现行的人工费、材料费、机械台班价格，套用相关设备制作定额和费用定额标准，计算得出非标设备的制造费用。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

第二：运杂费用的确定

设备运杂费项目包括设备从生产厂家到工程现场所发生的装卸、运费、采购、保管等费用。设备运杂费采用以下公式计算确定：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第三：安装调试费的确定

设备安装调试费包括设备到达施工现场后，需经过组合、定位、联接固定、检测试验等一系列作业，最后达到可使用状态所发生的全部费用。

对于部分价值量大的主要设备，安装调试费项目主要根据企业提供设备竣工图纸、技术要求等资料，考虑安装工程施工的一般条件，按照施工当地现行的人工费、材料费、机械台班价格标准，套用《全国统一安装工程定额》的有关定额项目计算得出。

一般设备安装调试费采用以下公式计算确定：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

主要根据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率，并结合企业合同实际情况综合确定。

第四：基础费的确定

设备的基础是为安装设备而建造的特殊构筑物，主要包括建造设备基础时所发生的人工费、材料费、机械费及其他费用。

设备基础费采用以下公式计算确定：设备基础费=设备购置价×基础费费率

设备基础费主要根据被评估单位当地材料、人工等并结合企业合同实际情况综合确定。

第五：其他费用的确定

其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等，大型设备予以计取。主要参照同行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。

第六：资金成本的确定

资金成本以设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用等为基数，按照项目工期，根据评估基准日同期贷款利率，假设资金均匀投入，计取合理建设工期的资金成本。

2.4.2 设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对于中、小型机器设备

对于一般中小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用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。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率。

2.4.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.5 在建工程：由于该在建工程为 SAP 软件，根据项目完工程度，采用重置成本法评估。

3. 其他无形资产

对于软件的评估采用的方法具体是：①如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值；②对为企业专门设计或定制的系统软件，由于其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的

摊余价值作为评估值。

对于现代经营权采用收益法评估，收益法是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

4. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

§ 对于收益法的介绍：

由于公司的整体价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（秦皇岛茂业控股有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权持有者权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业经营现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2. 计算公式

本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标。计算公式为：

$$P = \sum_{n=1}^i Ai / (1+r)^i + An / r(1+r)^i + N - D$$

其中：P 为股东全部权益价值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率（资本化率）

i 为预测期

An 为永续年期的收益

N 为非生产性资产及溢余资产评估值

D 为付息债务

3. 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估公司的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段自 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估公司将保持稳定的盈利水平。

4. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响） - 资本性支出 - 营运资金增加

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

(Rm - Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

6. 溢余资产价值及非经营性资产和负债的确定

溢余资产是指与公司收益无直接关系的，超过公司经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产指企业持有目的为非经营所需、与企业生产经营无直接关系的资产。非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债，而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等活动所形成的负债。对该类资产单独评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与茂业物流股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受茂业物流股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房地产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为 2015 年 3 月 15 日~3 月 29 日。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

本阶段的工作时间为 2015 年 3 月 30 日~5 月 5 日。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写重点设备，与企业设备和工程技术人员进行交流，了解设备维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为 2015 年 5 月 6 日~6 月 4 日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

本阶段的工作时间为 2015 年 6 月 5 日~2015 年 7 月 15 日。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；

8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 根据秦皇岛市昌德房地产开发有限公司和秦皇岛渤海物流股份有限公司于2008年8月28日签订的租赁合同，租赁期于2017年3月31日到期。委托方、被评估单位声明租赁到期后不续租，因此本次评估假设到期后不续租，秦皇岛茂业控股有限公司现代分公司于2017年3月31日终止经营。

5. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

6. 假设秦皇岛茂业控股有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日2014年12月31日资产总额账面值170,813.56万元，评估值264,613.04万元，评估增值93,799.48万元，增值率54.91%；

负债总额账面值 44,944.97 万元，评估值 44,944.97 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 125,868.59 万元，评估值 219,668.08 万元，评估增值 93,799.49 万元，增值率 74.52%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 12 月 31 日

被评估单位：秦皇岛市茂业控股有限公司

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	45,593.47	45,835.20	241.73	0.53
2	非流动资产	125,220.09	218,777.85	93,557.76	74.71
3	其中：可供出售金融资产	500.00	1,786.22	1,286.22	257.24
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	78,122.20	113,690.31	35,568.11	45.53
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	41,207.32	90,930.70	49,723.38	120.67
9	在建工程	522.85	522.85	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	3,539.97	11,837.97	8,298.00	234.41
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	1,019.90	-	-1,019.90	-100.00
18	递延所得税资产	298.05	-	-298.05	-100.00
19	其他非流动资产	9.80	9.80	-	-
20	资产合计	170,813.56	264,613.04	93,799.48	54.91
21	流动负债	44,712.66	44,712.66	-	-
22	非流动负债	232.31	232.31	-	-
23	负债合计	44,944.97	44,944.97	-	-
24	净资产（所有者权益）	125,868.59	219,668.08	93,799.49	74.52

（二）收益法评估结论

采用收益法对秦皇岛茂业控股有限公司的股东全部权益价值的评估值为

218,664.49 万元，评估值较账面净资产增值 92,795.90 万元，增值率 73.72%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与成本法评估结论差异额为 1,003.59 万元，差异率为 0.46%，差异的主要原因：

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路，资产基础法（成本法）是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上，通过估算（预测）评估单位在未来特定时间内的所涉及的该部分股东权益市场价值预期收益，选择合适的折现率，将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

本次评估纳入评估范围的固定资产投资占比较大，企业主要产生收益的房地产根据最高最佳使用原则在资产基础法中的单项资产价值中体现更为恰当。

一个具有较高获利能力的企业在发生整体产权变动时采用收益法评估结果更合理，但当企业的获利能力并不显著高于同行业的一般水平时，采用资产基础法结果更能体现其价值。

本次收益法与资产基础法评估结论差异额为 1,003.59 万元，差异率为 0.46%，差异较小，且收益法较资产基础法评估时，各项参数具有一定不确定性，结合本次评估目的，我们最终选取资产基础法的结果。

秦皇岛茂业控股有限公司股东全部权益价值为 219,668.08 万元，人民币大写金额为：**贰拾壹亿玖仟陆佰陆拾捌万零捌佰元整。**

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产

权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次股权转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（六）安徽国润投资发展有限公司申报的固定资产车辆中“大众辉腾”账面原值 1,410,025.00 元，账面净值 586,767.16 元和芜湖茂业置业有限公司“比亚迪牌汽车”账面原值 224,559.68 元，账面净值 129,003.56 元，评估勘查时未能见到车辆且未能获取相关资料，本次评估暂按账面值列示。

（七）至本报告出具日，本次经济行为的法律顾问尚未出具相关法律意见书，对下列事项本次评估暂依据被评估单位提供的相关资料及信息进行评估，若最终法律意见书对法律权属、资产的合法性等问题的判断与评估人员获取的委托方及被评估单位出具的有关情况说明不符，则应对评估结果进行调整，具体如下：

7.1 合肥---安徽国润投资发展有限公司

7.1.1 糖酒配送广场 1 号大棚及糖酒配送广场 2 号大棚以及糖酒广场三期商住物业，被评估单位（产权人）未能提供建筑面积相关依据，我司未对评估对象进行实地丈量，其建筑面积以被评估单位提供的《评估申报表》为准，若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.1.2 由于被评估单位未能提供土地的规划指标文件，也未能提供土地已建合法建筑面积，根据被评估单位出具的《评估有关事项确认函-合肥》，该公司名下所拥有的土地使用权均已全部开发完成，无可开发利用指标。因此，对于临时建筑糖酒配送广场 1 号大棚及糖酒配送广场 2 号大棚不考虑所占用土地续建、开发的可能性，仅评

估地上建筑物价值。若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.1.3 经查询《合肥仓库项目土地租赁合同》，牡丹路仓库所租赁土地 2015-10-24 到期。根据被评估单位提供的《评估有关事项确认函-合肥》得知，出租方无意愿与被评估单位续约，因此，牡丹路仓库所租赁土地期满后，有关资产处理方式参考原土地租赁合同相关条款进行评估。

7.1.4 评估对象欣苑小区三期地下车库属于配套用房，内设 18 个车位，本次评估时以车位的租金收入评估其价值。

7.1.5 根据委托方介绍得知，安徽国润投资发展有限公司拥有东国用（2007）第 222 号宗地，其登记情况如下：

序号	土地证号	土地使用权人	地号	图号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	土地使用面积（m ² ）
1	东国用（2007）第 222 号	安徽国润投资发展有限公司	--	--	住宅	出让	2073-7-10	4,372.59

东国用（2007）第 222 号土地现已开发为商品房，其价值已包含于商品房价值中。若委托方提供的信息与实际不符，则评估思路及评估结果需作相应调整，提请报告使用者注意。

7.1.6 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积（m ² ）	建成年份	账面原值（元）	账面净值（元）
投资性房地产	牡丹路仓储	砖混	15,651	2005 年	30,728,817.00	16,647,812.40
	糖酒配送广场 1 号大棚	钢结构	3,816.57	2002 年 4 月	5,528,823.46	3,588,181.96
	糖酒配送广场 2 号大棚	钢结构	2,889.22	2003 年 3 月	4,566,111.91	3,078,849.49
合计			22,356.79		40,823,752.37	23,314,843.85

7.2 淮南——淮南茂业投资发展有限公司

7.2.1 由于被评估单位未能提供由规划部门出具的待开发土地规划指标，仅提供由规划部门盖章确认的《新长江商贸城总平面布置图》，本次评估土地价值时，根据《评估有关事项确认函-淮南》，应委托方的要求，其容积率按《新长江商贸城总平面布置图》上说明的容积率 0.913 进行评估测算。若与规划部门实际确定的容积率不符，则应对评估结果进行调整。

7.2.2 开发成本中，由于序号 1-待开发土地未单独办理土地证，该地块属于土地证《淮国用（2008）第 040035 号》证载土地（162064.99 平方米）内未建空地，土地

面积 28692.6 平方米为被评估单位自行丈量数据。

对于序号 1-待开发土地，企业未能提供该地块相应的单独经济指标，根据被评估单位提供的《新长江商贸城总平面布置图》，该评估对象所在宗地容积率为 0.913，则《淮国用（2008）第 040035 号》地块上可建面积=162064.99×0.913=147965.34 平方米。经评估人员现场查勘，该宗地上已建有房地产：一期商铺、家俱大厅、精品 A 区、精品 B 区、古玩市场等，以及 C 区、D 区等物业。根据被评估单位出具的《评估有关事项确认函-淮南》，淮国用（2008）第 040035 号土地上现已建合法建筑面积为 139949.39 平方米。因此，本次评估对象淮国用（2008）第 040035 号地块剩余空地可建建筑面积为 8015.95 平方米。另根据《评估事项确认函-淮南》，被评估单位结合该地块位置、所处商贸城经营现状分析后，认为该空地若开发在经济上不可行，因此将不再对该地块进行开发。本次评估认为该空地可进行场地出租，存在租金收益，因此评估该土地时按土地面积 28692.6 平方米测算其价值。

开发成本中，序号 2-待开发土地面积为 11889.5 平方米，已分宗办理产权登记，本次评估根据被评估单位提供资料，以开发容积率为 0.913 进行评估测算土地价值。经实地查勘并与被评估单位沟通了解，该宗地上现有一栋钢厂办公楼约 1656 平方米、一个电影院 1100 平方米及租赁中心 185.42 平方米，现钢厂办公楼为自用办公，电影院出租用作仓库，租赁中心自用。根据《评估有关事项确认函-淮南》，上述房产为资产占有方取得出让用地时尚未拆除的附属房产，由于该地块一直未开发建设，地上附属房产也未拆除，土地使用权人将在土地开发建设时拆除这些地上建筑物，因此这些附属房产未在账内资产明细上，为账外资产。本次土地价值评估时依据委托方要求，不评估账外资产的价值，也未考虑地上建筑物的存在对其价值的影响。

7.2.3 对于未办理产权证，也未能提供测绘报告及分户卡等资料的房屋建筑物，其建筑面积以被评估单位提供的《评估申报表》为准，若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.2.4 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	账面原值 (元)	账面净值 (元)
投资性房地产	木业大厅	钢结构	2,770.00	2005 年	6,406,264.05	4,841,305.20
固定资产	石材区临建	混合	1,215.00	2007 年	930,829.37	0.00
	仓库 123	混合	4,680.00	2008 年	3,275,782.49	0.00

	花卉市场共 3 区	混合	2,170.00	2006 年	979,151.85	0.00
	合计		10,835.00		11,592,027.76	4,841,305.20

7.3 滁州——滁州茂业投资发展有限公司

7.3.1 本次评估时土地容积率根据滁规函（2009）151 号《关于长江商贸城汽车城增加容积率补交出让金的函》确定未调整前的容积率为 1.1，虽然此函显示可以通过补交地价增加可建建筑面积，将容积率调整到 1.37。但根据评估单位出具的《评估有关事项确认函-滁州》得知，被评估单位现尚未按要求补交地价款。因此仍按规划调整前的经济指标测算地价。即：两宗待开发土地可建建筑面积合计为 60973.6 平方米，两地块实际容积率=60973.6 ÷ (34506.53+21390.2)=1.09，若与规划部门实际确定的建设指标不符，则评估值须作相应调整。

7.3.2 开发成本中，序号 1-待开发土地未单独办理土地证，该地块属于土地证《滁国用 2013 第 13450 号》证载土地内未建空地，该待开发土地面积为 34506.53 平方米，土地面积为被评估单位自行丈量数据。

7.3.3 对于未办理产权证，也未能提供测绘报告等资料的临时建筑如家具世界 1# 馆等物业，其建筑面积以被评估单位提供的《评估申报表》为准，若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.3.4 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	账面原值 (元)	账面净值 (元)
投资性房地产	家具世界 1#馆	钢结构	6481.09	2002/12/1	8,549,244.53	5,764,610.86
	板材大棚 (家具 2#馆)	钢结构	12360.05	2002/12/1	17,098,204.31	10,602,307.76
	简易板材大棚	钢结构	7254	2004/12/1	7,460,777.02	5,435,705.77
固定资产	华美达酒店	钢混	32197.81	2014/12/1	183,494,331.71	183,494,331.71
	合计		58,292.95		216,602,557.57	205,296,956.10

7.4 芜湖---芜湖茂业置业有限公司

7.4.1 根据被评估单位出具的《评估有关事项确认函-芜湖》，芜湖茂业置业有限公司名下的两宗土地《国有土地使用证》（芜国用[2002]字第 181、182 号），于评估基准日已整体开发，建成长江市场园，宗地上合法建筑物建筑面积合计为 265,686.00 平方米，实际容积率为 0.82，两宗土地现均已按规划指标完成开发建设，没有剩余指

标可供再开发建设。开发成本中 1-2#地块未单独办理土地证，为《国有土地使用证》（芜国用[2002]字第 181 号）对应土地所剩未开发的空地，面积为 26666.8 平方米（约 40 亩），土地面积为被评估单位自行丈量数据。根据被评估单位出具的《评估有关事项确认函-芜湖》，若开发需向国土部门缴纳高额地价款，被评估单位无再开发意愿。经评估人员现场查勘，空地现已出租，地上临时建筑为承租方自建。土地面积以委托方确认函为准，并以此为前提，考虑该空地出租的价值。

由于被评估单位未能提供所拥有土地的规划指标文件，也未能提供土地已建合法建筑面积相关依据，无法对被评估单位所出具的说明情况加以核实，若与当地规划局出具的规划条件不符，评估报告须作相应调整。

7.4.2 根据委托方提供的由芜湖市鸠江区官陡镇人民政府与芜湖新长江投资有限公司签订的《协议书》，被评估单位在长江市场园区北侧存在代征地，现土地使用权人为芜湖茂业置业有限公司，面积由委托方确认为 70000 平方米，我司未进行实地丈量。根据《评估有关事项确认函-芜湖》，代征地上无剩余可建指标，已不能再新建或改建房地产。已建成建筑面积合计为 12877.01 平方米（含 Z 区仓库、茶城、农贸办公室、小卖部等房屋建筑物），委托方未能提供测绘报告等资料，本次评估时建筑面积以《评估申报表》并结合《评估有关事项确认函-芜湖》为依据进行评估，若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.4.3 投资性房地产中，商网联盟配套区（C1、C2 仓库）、C 区仓库（C3 仓库）、F 建材大棚（F0、F6、F7 建材大棚）、农贸市场于评估基准日未办理产权证，委托方提供的《建设工程规划许可证》建筑面积与申报表存在差异，经委托方确认，本次评估时建筑面积仅以《评估申报表》并结合被评估单位出具的《未办产权声明函》为依据进行评估，我司未进行实地丈量，其数据准确性由委托方负责，若与实际不符，则评估结果须作相应调整。

7.4.4 房屋建筑物科目中图书三期 G9-4 楼于评估基准日未办理产权证，其建筑面积、用途等信息来源于被评估单位出具的《评估有关事项确认函-芜湖》，我司未进行实地丈量，其数据准确性由委托方负责。

7.4.5 经现场查勘并与被评估单位核实，另有办公楼等四栋建筑物合计建筑面积为 2001.84 平方米的账外资产，因转让取得时未进行入账处理，实属被评估单位资产，本次纳入评估范围，账外资产的建筑面积来源于被评估单位出具的《评估有关事项确

认函-芜湖》，我司未进行实地丈量，其数据准确性由委托方负责。

7.4.6 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	账面原值 (元)	账面净值 (元)
投资性房地产	Z区仓库	砖混	12597.87	2002/12/31	17,088,863.21	11,610,670.48
	商网联盟配套区 (C1、C2 仓库)	砖混	6075.06	2002/12/31	3,063,701.27	2,065,794.28
	C区仓库 (C3 仓库)	砖混	3857.89	2002/12/31	10,045,729.84	6,767,097.36
	F建材大棚 (F0、F6、F7 建材大棚)	钢结构	13786	2005/12/31	20,428,752.59	15,422,759.75
	农贸市场	简易结构	9513	2005/12/31	22,671,191.91	17,132,840.24
固定资产	长江市场园区内 G区4楼	钢混	1411.01	2008年	3,085,283.77	2,917,793.41
盘盈	办公楼	钢混	1,200.00	2001年	无	无
	原客服部、原物业客服部办公室、原新长江客服北侧办公室	砖混	522.70	2000年	无	无
	农贸市场办公楼	钢混	272.14	2000年	无	无
	农贸市场小卖部	砖混	7.00	2000年	无	无
合计			49,242.67		76,383,522.59	55,916,955.51

7.5 秦皇岛茂业控股有限公司

7.5.1 金都店负1及负2层为整体登记，评估人员根据被评估单位提供的《房屋状况表》确认负1及负2层建筑面积具体数据，其中负2层为设备层，其价值在其他楼层已体现，因此本次评估不再单独对其进行评估。

7.5.2 秦皇岛商城店产权证为整体登记，负1至5层各楼层面积以被评估单位出具的《评估有关事项确认函-秦皇岛》为依据，若与实际不符，则评估结果需作相应调整。另负1层为设备层，其价值在其他楼层已体现，因此本次评估不再单独对其进行评估。

7.5.3 华联商场商业服务主楼是整体登记，产权证未注明各楼层建筑面积，具体各楼层面积数据以被评估单位出具的《评估有关事项确认函-秦皇岛》为依据，若与实际不符，则评估结果需作相应调整。另《秦皇岛市房权证秦房字第000119806号》房屋所有权证上所载的配电室、水泵房、门卫室均属于商场配套用房，其价值已在商业主楼内体现，因此本次评估不再单独对其进行评估。

7.5.4 华联商场负一层为人防工程，现改造用作商场，根据《人民防空工程平时开发利用管理办法》，国家允许人防工程开发利用，更好地为经济建设和人民生活服务。因此，本次评估根据华联商场负一层现状用途，考虑其收益价值。

7.5.5 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	所属公司	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	账面原值 (元)	账面净值 (元)
固定资产	华联分公司	简易办公楼	钢混	172.00	1989年	146,200.00	0.00
		简单仓库	钢混	61.00	2004年	13,440.00	0.00
		华联后院小楼	钢混	272.16	2005年	401,757.00	259,688.96
		地下商场 (法定用途为人防工程)	钢混	1,950.00	1989年	774,184.00	220,421.95
	商城分公司	6层加建办公	钢混	1,100.00	2014年	账面未单独体现	
合计				3,555.16		1,335,581.00	480,110.91

7.6 秦皇岛金原房地产开发有限公司

7.6.1 在产品科目中的物业为公司名下已开发未售及未办证的房地产，由于被评估单位未提供相关测绘报告，具体每套房屋的建筑面积仅以评估申报表为依据。若与实际不符则评估结果需作相应调整。

7.6.2 在产品2#及5.6#楼地下车库(即金原商务大厦、金原家居装饰城地下车库)，其中金原商务大厦分摊的地下室用作设备间，价值已在地上建筑物体现，不单独评估；金原家居装饰城分摊的地下室用作员工停车场，不对外出租，无收益产生，未单独核算价值。

7.6.3 房屋建筑物1、4号楼地下停车场面积为10470.72平方米，现全部用作茂业超市，因此本次评估时测算其收益价值。

7.6.4 纳入评估范围内未办理产权证的房屋建筑物如下：

会计科目	房屋建筑物名称	房屋结构	建筑面积 (m ²)	建成年份	账面原值 (元)	账面净值 (元)
固定资产	1、4号楼地下停车场 (茂业百货金源店)	钢混	10,470.72	2001年	55,966,299.83	36,475,037.30
合计			10,470.72		55,966,299.83	36,475,037.30

(八) 根据委托方介绍得知，安徽国润投资发展有限公司名下的二宗土地，该资产登记情况如下：

序号	土地证号	土地使用权人	地号	图号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	土地使用权面积（m ² ）
1	东国用（2003）字第 165 号	安徽国润投资发展有限公司	--	--	批发市场	出让	2046-5-7	3,770
2	东国用（2007）第 223 号	安徽国润投资发展有限公司	--	--	商业用地	出让	2046-5-7	1,641.78

该二宗土地未纳入评估范围申报，详细情况见委托方提供的《安徽国润公司几块土地的情况说明》。

（九）根据委托方提供的《评估有关事项确认函（补充）-合肥》，东国用（2003）字第 236 号记载的 6750 平方米土地现登记在安徽国润投资发展有限公司名下，于 2001 年安徽新长江投资股份有限公司通过签订相关协议，将该宗地与合肥公交集团有限公司（以下简称公交公司）进行土地置换。现东国用（2003）字第 236 号土地虽然仍登记在安徽国润投资发展有限公司名下，但已被公交公司用作公交枢纽停靠站，且根据（2014）瑶民一初字第 00031 号《安徽省合肥市瑶海区人民法院民事判决书》及（2014）合民-终字第 03740 号《安徽省合肥市中级人民法院民事判决书》，法院判决该宗地不予归还安徽国润投资发展有限公司。而公交公司用于置换的 4.23 亩土地为划拨土地，一直未变更登记至安徽国润投资发展有限公司名下，且现该土地已用作公共道路及公共停车场，不能开发利用。应委托方要求该两宗土地均不纳入评估范围。

（十）根据秦皇岛市昌德房地产开发有限公司和秦皇岛渤海物流股份有限公司于 2008 年 8 月 28 日签订的租赁合同，租赁期于 2017 年 3 月 31 日到期。委托方、被评估单位声明租赁到期后不续租，因此本次评估假设到期后不续租，秦皇岛茂业控股有限公司现代分公司于 2017 年 3 月 31 日终止经营。如租赁到期后续租，则需调整评估结果。

（十一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（十二）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交有关部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

(四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(五) 本评估报告自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本报告专业意见形成日为 2015 年 7 月 15 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一五年七月十五日

评估报告附件

目 录

- 一、委托方营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日审计报告
- 四、产权证明文件复印件
- 五、被评估单位出具的《评估有关事项确认函》
- 六、被评估单位出具的《安徽国润公司几块土地的情况说明》
- 七、委托方承诺函
- 八、被评估单位承诺函
- 九、注册资产评估师承诺函
- 十、资产评估机构营业执照复印件
- 十一、资产评估机构资格证书复印件
- 十二、注册资产评估师资格证书复印件