

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020141201900921

资产评估报告名称: 供销大集集团股份有限公司拟收购华宇仓储有限责任公司部分股权项目

资产评估报告文号: 天兴评报字(2019)第1592号

资产评估机构名称: 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 刘天飞(资产评估师)、杨会欣(资产评估师)

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

供销大集集团股份有限公司拟收购
华宇仓储有限责任公司部分股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1592 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年十一月二十六日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 ...	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告的使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	27
资产评估报告附件	29

声明

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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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。

供销大集集团股份有限公司拟收购 华宇仓储有限责任公司部分股权项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2019）第 1592 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受供销大集集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟收购华宇仓储有限责任公司部分股权项目而涉及华宇仓储有限责任公司的股东全部权益在 2019 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、评估目的：根据供销大集集团股份有限公司“专题会议纪要财（2019）17 号”文件，供销大集集团股份有限公司拟收购华宇仓储有限责任公司部分股权项目，需要对华宇仓储有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：华宇仓储有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：华宇仓储有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法对评估对象进行了评估。

经资产基础法评估，华宇仓储有限责任公司总资产账面价值为 111,579.76 万元，评估价值为 113,627.33 万元，增值额为 2,047.56 万元，增值率 1.84%；总负债账面价值为 78,980.34 万元，评估价值为 78,980.34 万元，无增减值；净资产账面价值为 32,599.42 万元，评估价值为 34,646.99 万元，增值额为 2,047.56 万元，增值率为 6.28%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	2,071.57	2,070.17	0.00	0.00
非流动资产	109,509.59	111,557.16	2,047.56	1.87
其中：债权投资	300.00	300.00	0.00	0.00
长期股权投资	109,144.66	111,187.43	2,042.77	1.87
固定资产	18.56	23.35	4.79	25.80
长期待摊费用	46.37	46.37	0.00	0.00
资产总计	111,579.76	113,627.33	2,047.56	1.84
流动负债	78,980.34	78,980.34	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	78,980.34	78,980.34	0.00	0.00
净资产	32,599.42	34,646.99	2,047.56	6.28

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）评估范围内的控股子公司北京盛世华人供应链管理有限公司，于 2019 年 04 月投资 1,000,000.00 元，购入“添利宝”净值型理财产品，由于未能取得该产品评估基准日净值报表，故本次评估值按账面值保留。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 9 月 30 日起，至 2020 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

供销大集集团股份有限公司拟收购 华宇仓储有限责任公司部分股权项目 资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1592 号

供销大集集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对供销大集集团股份有限公司拟收购华宇仓储有限责任公司部分股权而涉及华宇仓储有限责任公司的股东全部权益在 2019 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：供销大集集团股份有限公司（以下简称“供销大集”）

注册地址：西安市解放路 103 号

法定代表人：杜小平

注册资本：陆拾亿零柒佰捌拾贰万捌仟贰佰叁拾壹元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1996 年 12 月 5 日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；卷烟、雪茄烟的零售；仓储服务；文化娱乐服务；旅馆；理发美容；浴池；洗染；汽车清洗装潢、租赁；汽车租赁；人力资源中介服务；餐饮服务；互联网信息服务。（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）一般经营项目：国内商业；物资供销业；日用百货、服装鞋帽、针

纺织品、皮革制品、钟表眼镜、金银饰品、珠宝玉器、工艺品、文体用品、办公家具、家具、五金交电、家用电器、照相器材、运动器材、通讯器材、电子计算机及零件、化妆品、进口化妆品、洗涤用品的销售；服装干洗；服装加工销售；柜台租赁；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售；企业管理咨询服务；机械制造；摄影服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；日用品修理、机动车停车场。（以上一般经营范围不含国家专控及前置许可项目）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：华宇仓储有限责任公司（简称“华宇仓储”）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：陕西省西咸新区空港新城国际商务中心 BDEF 栋 E 区 10302 号

法定代表人：王杰

注册资本：叁拾亿元人民币

成立时间：2017 年 03 月 29 日

营业期限：长期

经营范围：仓储服务；普通货物运输；航空、陆路国内、国际货运代理、咨询服务；产业投资、投资管理；货物及技术进出口业务；转口贸易；保税产品展销；交通、能源新技术、新材料的研发、推广；企业管理及咨询服务；自有房屋、场地租赁。（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）

2. 公司历史沿革及股权结构

华宇仓储有限责任公司系由海航现代物流集团有限公司出资 34,000.00 万元组建的有限责任公司，公司成立于 2017 年 3 月 29 日，发证机关为西咸新区工商行政管理局空港新城分局，营业执照注册号：91611101MA6TH8KT3Q；公司注册资本为 300,000.00 万元。

2018 年 11 月 23 日，股东海航现代物流集团有限公司将持有的华宇仓储有限责任公司 100% 股权，以 34,000.00 万元转让给海航云商投资有限公司，同时未实缴部

分的投资也转给海航云商投资有限公司。

截至评估基准日，华宇仓储有限责任公司股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	持股比例	实收资本（万元）
1	海航云商投资有限公司	300,000.00	100%	34,000.00
	合计	300,000.00	100%	34,000.00

3.公司主要资产概况

华宇仓储有限责任公司为投资管理型企业，主要资产为长期股权投资，占总资产金额的 97.8%。长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值（万元）
1	海航冷链控股股份有限公司	控股	40.66%	74,465.85
2	哈尔滨惠贸仓储服务有限公司	非控股	28.00%	1,052.92
3	南京华瑞航空产业投资有限公司	非控股	40.00%	3,811.26
4	西安海航基础控股有限公司	非控股	60.00%	29,814.64
合计				109,144.66

华宇仓储有限责任公司持有西安海航基础控股有限公司 60.00%股权，为非控股子公司的原因：

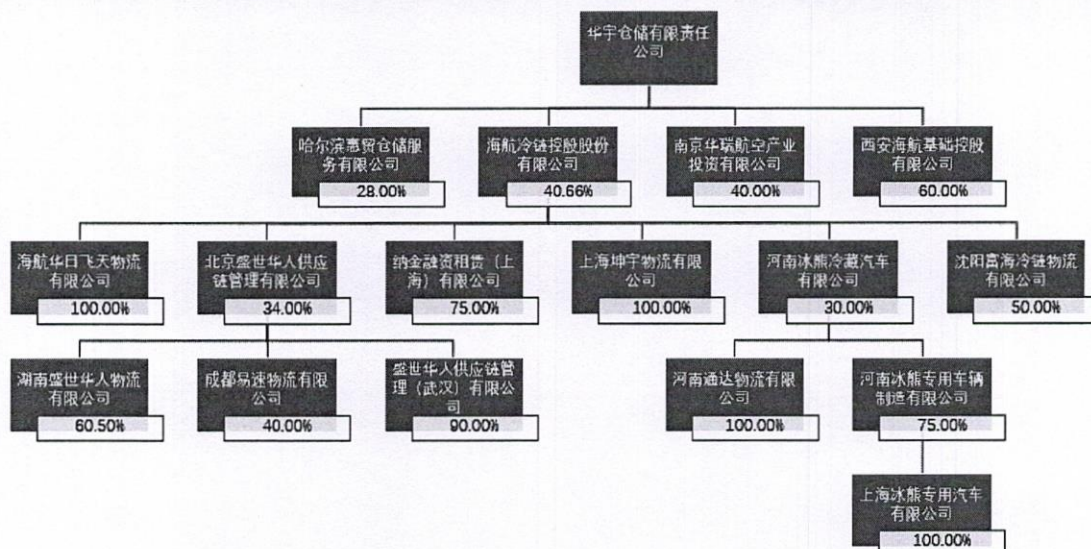
（1）西安海航基础控股有限公司注册资本 100,000.00 万元，其中：海航资产管理集团有限公司出资 40,000.00 万元，占 40%；华宇仓储有限责任公司出资 60,000.00 万元，占 60%。截止评估基准日，西安海航基础控股有限公司实收资本 70,000.00 万元，其中：海航资产管理集团有限公司出资 40,000.00 万元，华宇仓储有限责任公司实际出资 30,000.00 万元。

（2）2017 年 6 月，从华宇仓储有限责任公司收购西安海航基础控股有限公司至今，西安海航基础控股有限公司管理经营权及财务报表的合并都归另一股东南京华瑞航空产业投资有限公司，华宇仓储有限责任公司从未参与。

4.公司主营业务概况

华宇仓储有限责任公司目前为投资管理型企业，尚未开展其他经营业务。

5.公司组织结构图



6.主要税项

(1) 企业执行的主要税项如下表所示：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入（代理费收入及其他劳务收入、境内运输收入）	6%、9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

(2) 优惠税负

根据北京市大兴区国家税务局减免增值税备案文件，公司销售的新鲜蔬菜、鲜肉、鲜蛋、原粮、针纺织品、家庭用品、农产品免征增值税。

河南冰熊专用车辆制造有限公司、上海冰熊专用汽车有限公司、北京盛世华人供应链管理有限公司为高新技术企业，享受 15%的企业所得税优惠税率。

7.财务状况表及经营成果

财务状况表（合并）

单位：人民币万元

项目名称	2018.12.31	2019.9.30
流动资产	223,202.56	150,196.37

项目名称	2018.12.31	2019.9.30
非流动资产	89,558.32	167,766.37
其中：债权投资	-	71,100.00
持有至到期投资	300.00	-
长期应收款	5,586.61	11,552.63
长期股权投资	34,734.31	34,678.81
固定资产	15,507.74	14,260.42
在建工程	1,794.37	3,902.85
无形资产	8,512.60	7,217.23
开发支出	1,730.44	3,396.21
商誉	20,250.38	20,250.38
长期待摊费用	353.49	298.53
递延所得税资产	788.37	1,109.32
资产总计	312,760.87	317,962.74
流动负债	127,484.59	132,752.47
非流动负债	1,964.06	1,393.52
负债总计	129,448.65	134,145.99
归属于母公司股东权益	33,006.90	32,627.86
净资产	183,312.22	183,816.75

经营成果表（合并）

单位：人民币万元

项目名称	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	122,201.86	70,315.94
减：营业成本	110,461.26	61,154.15
营业税金及附加	373.46	245.16
销售费用	1,633.73	1,465.78
管理费用	9,516.51	5,712.31
研发费用	1,508.59	1,240.62

项目名称	2018 年度	2019 年 1-9 月
财务费用	341.97	497.95
加：其他收益	4.82	5.21
投资收益	4,091.50	2,824.19
信用减值损失	-	-853.85
资产减值损失	-2,262.93	-
资产处置收益	-321.59	-773.35
二、营业利润	-121.86	1,202.19
加：营业外收入	696.00	944.60
减：营业外支出	354.95	180.47
三、利润总额	219.18	1,966.31
减：所得税费用	77.94	1,461.78
四、净利润	141.24	504.53
归母净利润	-873.78	-379.04
少数股东损益	1,015.02	883.57

财务状况表（母公司）

单位：人民币万元

项目名称	2018.12.31	2019.9.30
流动资产	2,616.14	2,070.17
非流动资产	109,595.60	109,509.59
其中：债权投资		300.00
持有至到期投资	300.00	
长期股权投资	109,200.16	109,144.66
固定资产	23.49	18.56
长期待摊费用	71.96	46.37
资产总计	112,211.74	111,579.76
流动负债	79,409.87	78,980.34
非流动负债		

项目名称	2018.12.31	2019.9.30
负债总计	79,409.87	78,980.34
净资产	32,801.86	32,599.42

经营成果表（母公司）

单位：人民币万元

项目名称	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入		
减：营业税金及附加	2.00	
管理费用	715.28	146.39
财务费用	-0.16	0.02
加：投资收益	-188.73	-55.50
二、营业利润	-905.85	-201.91
减：营业外支出		0.53
三、利润总额	-905.85	-202.44
减：所得税费用		
四、净利润	-905.85	-202.44

上表中列示的财务数据，业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具勤信审字【2019】第 1453 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人供销大集集团股份有限公司与被评估单位华宇仓储有限责任公司是关联关系。

二、评估目的

根据供销大集集团股份有限公司“专题会议纪要财（2019）17 号”文件，供销大集集团股份有限公司拟收购华宇仓储有限责任公司部分股权项目，需要对华宇仓储有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依

据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华宇仓储有限责任公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为华宇仓储有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 111,579.76 万元，负债账面价值 78,980.34 万元，净资产账面价值 32,599.42 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	2,070.17
非流动资产	109,509.59
其中：债权投资	300.00
长期股权投资	109,144.66
固定资产	18.56
长期待摊费用	46.37
资产总计	111,579.76
流动负债	78,980.34
非流动负债	
负债总计	78,980.34
净资产	32,599.42

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具勤信审字【2019】第 1453 号无保留审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 供销大集集团股份有限公司“专题会议纪要财（2019）17 号”文件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

10. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
16. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；

5. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 专利及及计算机软件著作权证书；
9. 商标注册证；
10. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10 号文）；
3. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
4. 《国家发展改革委、建设部关于<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格[2007]670 号）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125 号）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
9. 评估基准日银行存贷款基准利率；
10. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
11. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2016 年）；
12. 《河南省通用安装工程预算定额》（2016 年）；
13. 商丘市工程造价信息(2019 年第 4 期)；

14. 《机电产品报价手册》；
15. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
16. 被评估单位提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
17. 被评估单位提供的历史年度审计报告等资料；
18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
19. 与此次资产评估有关的其他资料。
20. 被评估单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
21. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选

择理由如下：

华宇仓储成立于 2017 年 3 月，成立至今无实质经营活动，为投资平台公司，股权投资占总资产金额的 97.8%，其主要通过下属投资平台控股公司海航冷链开展实体经营活动，资产构成相对简单，本次评估对海航冷链已经采用了资产基础法和市场法进行评估，可以通过股权关系完整体现华宇仓储的价值，故本次未对华宇仓储采用收益法和市场法评估，而仅采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款；负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款：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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

（3）负债：各类负债在查阅核实的基础上，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。

2.债权投资：在查阅核实的基础上，对于能获得评估基准日净值报表的，按每份基金净值乘所持份额确定评估值。

3.设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为办公设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

对于零星购置的小型设备，运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

(2) 综合成新率的确定

办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。即：

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

4. 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

5. 长期股权投资

对于控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

对于非控股的长期股权投资，按照基准日对非控股企业的持股比例乘以未经审计的报表净资产确定长期股权投资的评估值。

其中，对于控股的实体公司海航冷链，采用资产基础法和市场法的理由为：

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估企业可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估企业资产及负债展开全面的清查和评估，因此适用资产基础法。

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。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。被评估企业属于冷链物流行业，行业的未来发展及经营模式正在摸索之中，未来收益存在较大的不确定性，不满足采用收益法评估的条件。

由于资本市场上有较多与被评估企业相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

八、评估程序实施过程 and 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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 10 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2019 年 11 月 1 日—11 月 3 日。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为2019年11月4日—11月18日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2019 年 11 月 19 日—11 月 26 日。

九、评估假设

一般假设：

（一）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（三）持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（四）企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

十、评估结论

经资产基础法评估，华宇仓储有限责任公司总资产账面价值为 111,579.76 万元，评估价值为 113,627.33 万元，增值额为 2,047.56 万元，增值率 1.84%；总负债账面价值为 78,980.34 万元，评估价值为 78,980.34 万元，无增减值；净资产账面价值为 32,599.42 万元，评估价值为 34,646.99 万元，增值额为 2,047.56 万元，增值率为 6.28%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,071.57	2,070.17	0.00	0.00
非流动资产	109,509.59	111,557.16	2,047.56	1.87
其中：债权投资	300.00	300.00	0.00	0.00
长期股权投资	109,144.66	111,187.43	2,042.77	1.87
固定资产	18.56	23.35	4.79	25.80
长期待摊费用	46.37	46.37	0.00	0.00
资产总计	111,579.76	113,627.33	2,047.56	1.84
流动负债	78,980.34	78,980.34	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	78,980.34	78,980.34	0.00	0.00
净资产	32,599.42	34,646.99	2,047.56	6.28

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，主要资产海航冷链市场法考虑了流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

评估范围内的控股子公司河南冰熊专用车辆制造有限公司，纳入评估范围的房屋中，评估基准日有 2 项（为三期厂房、三期办公楼）正在办理房屋所有权证，有 1 项为小产权的商品房，无产权证。其中正在办证房屋建筑的物建筑面积 42,877.20 平方米，建成于 2017 年，无证的小产权商品房建筑面积 98.52 平方米，建成于 2007 年。该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料进行核实验证。

（六）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一）由于本次评估实物资产数量较多且空间分布相对分散，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场调查核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

二）本次评估中，纳入评估范围的地下管线、沟槽等隐蔽工程，考虑到工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过核对图纸、施工合同、预决算书、检测报告、维修记录、运行记录等进行现场核实。

（七）评估范围内的控股子公司河南冰熊专用车辆制造有限公司申报纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权类资产中的一期用地土地使用权证载共计 92817.87 平方米，其中政府已征用 60278.04 平方米，剩余 32539.83 平方米。河南冰熊专用车辆制造有限公司承诺剩余 32539.83 平方米产权均归其所有，政府征用 60,278.04 平方米因涉及土地证抵押事项暂未移交产权证，政府实质已以政府财政补助款的形式给予补偿，截至评估基准日河南冰熊专用车辆制造有限公司实际已不

再拥有该 60,278.04 平方米土地使用权的产权。本次以企业申报的剩余面积 32539.83 平方米的土地使用权进行评估。企业宗地分割取得新土地使用权证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

（八）评估范围内的控股子公司北京盛世华人供应链管理有限公司，于 2019 年 04 月投资 1,000,000.00 元，购入“添利宝”净值型理财产品，由于未能取得该产品评估基准日净值报表，本次评估值按账面值保留。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

一）华宇仓储有限责任公司持有控股子公司海航冷链控股股份有限公司 73,500,600 股被司法冻结，占公司总股本 6.27%。在本次被冻结的股份中，0 股为有限售条件股份，73,500,600 股为无限售条件股份。该司法冻结期限为 2019 年 6 月 11 日起至 2022 年 6 月 10 日止。冻结股份已在中国结算办理司法冻结登记。

经子公司查询中国证券登记结算有限责任公司下发的《证券质押及司法冻结明细表》，本次股权司法冻结依据分别为陕西省咸阳市渭城区人民法院（2019）陕 0404 执保 91、92、93 号。经核实，本次司法冻结为华宇仓储有限责任公司与子公司海航冷链控股股份有限公司股东刘原、齐兴悦、王建华的合同纠纷一案中的财产保全。

二）华宇仓储有限责任公司持有控股子公司海航冷链控股股份有限公司 232,560,000 股被质押，占公司总股本 19.83%。在本次质押的股份中，0 股为有限售条件股份，232,560,000 股为无限售条件股份。质押期限为 2019 年 6 月 24 日起至 2020 年 6 月 23 日止。质押股份用于为海航云商投资有限公司（华宇仓储母公司）向盛京银行股份有限公司北京五棵松支行申请人民币 9,000 万元，质押权人为盛京银行股份有限公司北京五棵松支行，质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在中国结算办理质押登记。

三）华宇仓储有限责任公司持有控股子公司海航冷链控股股份有限公司 80,000,000 股被质押，占公司总股本 6.82%。在本次质押的股份中，0 股为有限售条件股份，80,000,000 股为无限售条件股份。质押期限为 2019 年 11 月 19 日起至 2020 年 11 月 18 日止。质押股份用于为新生支付有限公司（华宇仓储有限责任公司母公司海航云商下属子公司，以下简称“新生支付”）向中国光大银行股份有限公司

泰安分行申请贷款共计人民币 23,795,400 元，质押权人为中国光大银行股份有限公司泰安分行，质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在中国结算办理质押登记。本次股权质押系新生支付向光大银行泰安分行借款的配套增信措施，光大银行泰安分行要求本公司持有的部分海航冷链股票提供质押担保。截至报告出具日，新生支付在光大银行泰安分行共有 23,795,400 元借款，年化利率为 3.65%，借款期限自 2019 年 11 月 19 日起至 2020 年 11 月 18 日止，本公司将其持有的海航冷链控股股份有限公司 80,000,000 股，占公司总股本 6.82%，已出质给中国光大银行股份有限公司泰安分行。

四) 2015 年 12 月 18 日，海航冷链控股股份有限公司(以下简称“海航冷链”)与上海陆上货运交易中心有限公司签订《仓储服务合作协议》，由于上海陆上货运交易中心有限公司未履行合同，海航冷链 2018 年 8 月向上海普陀区人民法院提起诉讼，诉讼要求上海陆上货运交易中心有限公司退还保证金 108.74 万元，返还货架 7078 组，支付操作服务费 3,145,299.00 元及逾期支付利息。同时上海陆上货运交易中心有限公司就本诉部分提起了反诉，要求海航冷链支付垫付成本费用 4,985,557.63 元，目前本案一审庭审已经结束，在法院的主持之下双方正在调解，等待陆交方面同意调解意向后，双方调解结案。

截止 2019 年 9 月 30 日，海航冷链应收上海陆上货运交易中心有限公司仓储装卸费 1,840,213.91 元，计提坏账准备 368,042.78 元；应收保证金 775,000.00 元，计提坏账准备 155,000.00 元。海航冷链下属控股子公司北京海航华日飞天物流有限公司应收上海陆上货运交易中心有限公司运费 264,029.00 元，计提坏账准备 13,201.45 元；应收仓库押金 312,404.00 元，计提坏账准备 31,240.40 元。由于可回收金额无法最终确定，故本次评估按审计审定后的账面值保留。

五) 海航冷链控股股份有限公司(以下简称“海航冷链”)诉莱阳益昌食品有限公司合同纠纷案，由上海市浦东新区人民法院于 2018 年 10 月 9 日以(2018)沪 0115 民初 29024 号《民事判决书》做出一审判决，判决莱阳益昌食品有限公司归还海航冷链本金 6,868,113.83 元及相应利息、违约金，姜绍德、张淑美负有连带清偿责任。判决后莱阳公司不服，向上海市一中院提起上诉，二审法院驳回上诉，维持原判。本案目前处于执行阶段，查封的财产：1)土地：莱国用(2002)77 号，面积为

78.49 平方；2)房产：莱字第 20030564 号，面积 79.52 平方；莱字第 20020065 号，面积 190.5 平方。3)股权：姜绍德持有莱阳市鼎昌食品有限公司、莱阳奥润苗木有限公司、莱阳市鼎昌果蔬种植专业合作社 100%、80%、66.67%的股权；4)车辆：车牌号为 Y5C586 别克等财产。目前已经委托律师，积极沟通上述查封、冻结财产的拍卖、变卖工作。

截止 2019 年 9 月 30 日，海航冷链应收莱阳益昌食品有限公司货款 8,135,000.00 元，计提坏账准备 466,886.17 元。由于可回收金额无法最终确定，故本次评估按审计审定后的账面值保留。

(十) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 11 月 26 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：



刘天飞

资产评估师：



杨会欣

二〇一九年十一月二十六日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）