

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

评估说明

众联评报字〔2017〕第 1032 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年二月二十八日

目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分 资产评估说明	5
一、评估对象与评估范围的说明	5
二、资产清查核实情况说明	9
三、资产评估技术说明	13
I、资产基础法评估说明	13
（一）流动资产评估说明	13
（二）长期股权投资评估技术说明	18
（三）房屋建筑物评估技术说明	21
（四）设备评估技术说明	31
（五）在建工程评估技术说明	42
（六）无形资产 - 土地使用权评估技术说明	46
（七）负债评估技术说明	61
II、收益法评估技术说明	62
四、评估结论及其分析	89
（一）评估结论的选取	89
（二）资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因	90
（三）控股权溢价的说明	91

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本《评估说明》仅供监管部门、行业主管部门、企业主管部门审查《评估报告》和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

湖北众联资产评估有限公司
二〇一七年二月二十八日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次资产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的 2016 年 12 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债，包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和流动负债。

上述资产负债评估基准日账面金额如下：（金额单位：人民币元）

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

上述资产及负债情况业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“众环审字（2017）010023 号”审计报告。

纳入本次评估范围的所有资产均不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

(二) 实物资产分布情况及特点

被评估单位的实物资产包括：存货、房屋建筑物和设备类资产及在建工程。

1、存货

主要包括原材料、在库周转材料、库存商品、在用周转材料。

原材料主要为安徽豆、早米王、大豆油等材料，在库周转材料主要为周转筐等材料，库存商品主要为福嘉千叶豆腐、金龙鱼阳光葵花籽油、大米、水晶红富士等商品，在用周转材料主要为不锈钢卤菜盘、周转筐、川字承重托盘、旋转炉配套架车等材料。存货存放于该公司仓库和生产车间，物品堆放整齐、

有序，经调查，存货出入库手续齐全，每月月末进行盘点，并编制月报。评估人员参与了由财务人员、仓库保管人员组成的存货盘点，并进行监盘，盘点金额比率达到 60%以上，盘点过程中适当关注了材料品质状况。

2、房屋建筑物

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

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

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

(3) 房屋建筑物类资产为自建形成，主要建成时间为 2013 年。

(4) 房屋建筑物主要用于食品加工，所以对房屋的工艺要求较高。

(5) 企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

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

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

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

3、设备类资产

(1) 设备类资产分布情况

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司拥有生鲜食品加工及采配业务的专用生产设备及配套设施。公司的设备类资产包括机器设备、电子设备、车辆等。

机器设备主要有豆制品加工成套设备、米饭生产线、馒头醒蒸一体化机、

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

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

（2）设备类资产的特点：

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

4、在建工程

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

（1）土建工程

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

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

各项在建工程——土建工程项目的的基本情况如下：

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

②“污水处理扩建项目”项目为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司垃圾处理站的改造工程，施工单位为江苏新裕泰华环保有限公司武汉分公司，合同总价款 878,294.97 元，已支付工程款 439,147.48 元，其余情况见上表。

(2) 设备安装工程

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

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

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

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

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

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

1、土地登记状况

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

2、土地权利状况

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

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

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

3、建筑物和地上附着物状况

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

除土地使用权外，本次评估企业未申报其他无形资产。

需要说明的是，收益法评估范围除了涵盖上述资产基础法的评估范围之外，还包括企业商誉、销售网络等无形资产。

(四) 单位申报的表外资产的类型、数量

企业没有申报其他表外资产。

(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（2017）010023 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。

二、资产清查核实情况说明

(一) 资产清查的过程与方法

1、组织清查工作

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了具体的现场清查实施计划，分综合、流动资产、房地产和机器设备小组，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。

清查核实工作时间从 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 1 月 13 日。

2、清查主要步骤

(1) 指导企业相关人员填写资产评估申报表并收集准备应向评估机构提供的资料。

先期由评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对委估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进行收集。

(2) 初步审查被评估企业提供的资产评估明细表

评估人员通过核实有关资料及图纸，了解评估范围内涉及的具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，检查资产评估明细表有无漏报、错报项等。

(3) 现场实地勘察

评估组先行对被评估单位相关实物资产进行了试点勘察，了解资产特点及分布状况，考虑资产分布特点，分专业组别进行了实物资产的全面核查。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 核实产权证明文件

对评估范围内房屋、设备的产权进行调查，以核实委估资产的产权状况。

3、清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

(1) 实物性非流动资产的清查

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。如对分布区域广、数量多、但资产类别相对简单的资产，结合企业自盘、逐家申报、全面核查等多种方式，进行现场勘察，对机器设备的购置投用日期、规格型号、数量、实际在用性能等进行了认真核实查对工作。

对价值量较大的设备，在企业专业人员的配合下，查阅图纸及近期检测报告，了解现场实际在用状况等。评估人员还查阅了其他各类价值量大的设备的

技术检测报告、验收记录、运行日志、大修理和技改等技术资料 and 文件，与设备管理人员和操作人员进行了广泛的交流。

对房屋建筑物的清查，根据被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表，房产评估人员对表中所列示的各项的房屋数量、结构类型、面积、装修情况、给排水、供电照明等的情况进行了详细了解和勘察，结合委托方提供的房屋建筑物评估明细表，对委托单位申报的房屋建筑物进行核对，并对主要建筑物进行拍照。

对在建工程，评估人员搜集项目相关资料，并对在建工程进行现场考察，在企业提供的在建工程资料的基础上，根据在建工程实际情况，对在建工程的形象进度、付款进度、有形损耗及建设过程所发生开发成本及费用的合理性进行分析。

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

(2) 不具有实物形态的非流动资产的清查

对长期投资的清查，评估人员核查了投资时的有关公司决议、出资合同、验资报告以及被投资单位的公司章程、会计报表等有关资料，同时核对了企业财务总账、投资明细账、有关投资的会计凭证等财务资料，对长期投资的真实性、合法性进行了清查核实。

(3) 流动资产

1) 实物性流动资产(主要为存货)：我们会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的清查，对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实。

2) 非实物流动资产的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收票据、应收及预付款项、其他应收款、其他流动资产等科目的重要记账凭证进行重点核验。

(4) 各类负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对各类负债进行清查。我们对应付票据、应付及预收款项、应交税费和其他应付款等科目的重要合同和记账凭证进行核验。

（二）影响资产清查的事项

1、本次房屋建筑物-垃圾处理站不动产权证书正在办理过程当中，但已办理竣工验收备案手续，所以房屋建筑面积以竣工验收备案证记录面积为准。

2、评估人员了解到：国税部门于 2015 年 5 月就部分固定资产属于以建(构)筑物为载体的附属设备和配套设施，其进项税额不得在销项税额中抵扣的情况。即该公司所申报评估的上海佩佛自动化控制设备有限公司产品滑升门（资产编码 2113）以及武汉亿豪厨具有限公司出品的不锈钢泄油池（资产编码 1961）等资产实际为不能抵扣的税款；

3、中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司于 2016 年 11 月拟报废资产一批，包含原食堂设备双眼大锅灶 2 台（资产编码 401、402），夹层锅 1 台（资产编码 1757）；豆制品设备 16 组 16 缸老豆腐生产线（资产编码 1706）中部分拆除设备以及豆制品成套设备（资产编码 1748）中部分拆除设备；该报废资产已于 2017 年 1 月 11 日处置完毕；

4、污水处理站工程（资产编码 134，原值 1,107,986.05 元，净值 946,426.18 元）中 2 台水泵实物已拆除；

5、鄂 ASK881 江淮瑞风（2.4L）轻型客车已报废；

6、武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司因生产调整等原因导致部分投资资产闲置；为提高资产使用效率于 2016 年 10 月将闲置设备共 10 台转入合资公司崇膳鲜，合计账面原值 223,896.57 元，账面净值 212,701.59 元。

除上述事项外，本次评估未发现其他影响资产清查的事项。

（三）资产清查结论

委估单位具有较完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退能做到手续齐全，计量准确、核算及时。固定资产管理部门对固定资产的增加、减少、修理、更新都严格遵守管理制度，企业内部的固定资产调拨须经设备管理部门批准，购入、更新固定资产需由计划部门下达计划，出售固定资产须经主管负责人审核，

报废固定资产需履行相应手续。经清查，资产均可正常使用。

企业提供的基准日会计报表，已由中审众环会计师事务所进行了审计，在审计过程中对部分清查事项已进行了相应调整。对于部分未进行审计调整的事项，评估人员进行了相应的调整处理，详细清查情况请参见相关评估明细表。

三、资产评估技术说明

I、资产基础法评估说明

(一) 流动资产评估说明

1、评估范围

本说明涉及范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经审计的流动资产，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。依据被评估单位提供的流动资产清查申报表，上述资产在评估基准日账面值如下所示（单位：人民币元）：

科目名称	账面价值
货币资金	943,002.22
应收票据	114,551.59
应收账款	9,860,479.01
预付款项	313,000.00
其他应收款	6,916,042.67
存货	5,710,170.86
其他流动资产	290,238.18
流动资产合计	24,147,484.53

2、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，提交流动资产评估准备清单和评估申报明细表规范格式，按照湖北众联资产评估有限公司规范化要求，指导企业对委托评估资产进行全面清查盘点，填报相关清查评估明细表，按“委托单位资料准备清单”的要求提供具体账物资料。

第二阶段：现场调查阶段

由被评估单位有关人员介绍流动资产的情况。

根据企业提供的流动资产清查评估申报明细表，建立流动资产评估数据库。

对货币资金及债权，采取核对账目、抽查凭证和发询证函等方式确定资产的真实性的真实性。

对存货存放地进行现场考察，了解仓储保管、内部控制制度及是否存在毁损、变质等情况，对存货进行监盘和抽样调查，抽查率达到 60%以上。

第三阶段：综合处理阶段

根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，进行作价处理；

在取得初步评估结果后，与委托方和被评估单位有关人员交换意见，对反馈意见进行分析验证，提出必要的修改意见，编制评估说明，再由项目组集中研究，确定评估结果；

编制并打印正式流动资产各科目清查评估明细表。

3、评估说明

根据被评估单位申报的流动资产各项目评估明细表，在会计师审计结论基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则进行评估工作。

（1）货币资金

货币资金是由现金、银行存款组成，账面值为 943,002.22 元。

①库存现金存放在被评估单位的财务部门，币种均为人民币，截止评估基准日账面余额为 9,513.40 元。评估人员在财务部负责人和出纳人员的陪同下，对库存现金进行了监盘。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对。

现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+截止盘点日付出未记账-截止盘点日收入未记账+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

对现金以经核实的金额确认为评估值。现金评估值为 9,513.40 元。

②银行存款

银行存款为分别存放于各金融机构的存款，账面值 933,488.82 元。对银行存款评估采取账面值与银行对账单余额核对、同时向有关银行函证的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。经查银行存款账面值与银行对账单金额相符，无未达账项。对于人民币存款以经核实的账面值为评估值。

银行存款评估值为 933,488.82 元。

经分析测算，货币资金评估值为 943,002.22 元。

（2）应收票据

应收票据账面值 114,551.59 元，评估人员在会计师审计结论基础上，核对了应收票据的入账凭证及票据复印件，经清查核实，应收票据全部为无息银行承兑汇票。由于银行承兑汇票信用高，其变现风险极小，故以账面值作为其评估值。应收票据评估值为 114,551.59 元。

（3）应收账款

应收账款账面值 10,202,124.23 元，已提坏账准备 341,645.22 元，账面净额 9,860,479.01 元。主要为应收货款。根据被评估各单位提供的明细表，评估人员在会计师审计结论基础上，了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解应收账款的可收回性，并分析了企业以前年度的坏账损失情况，对应收账款，按应收账款个别认定法评估，对有明确依据确定应收单位已经出现破产清算、法院裁决等坏账无法收回的应收账款确认为减值，对无法认定已经发生坏账损失的应收款项按账面值保留，对应收帐款红字款项重分类至预收帐款。

经分析计算后，应收账款评估值为 10,922,131.98 元，对已计提的坏账准备评估为零。

（4）预付款项

预付款项为预付天然气费，账面值为 313,000.00 元。在评估过程中评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了预付款项的付款凭证、相关合同及付款依据。评估中对核实后的预付账款按审计后账面值评估，经计算分析，预付款项评估值为 313,000.00 元。

（5）其他应收款

其他应收款账面值为 7,066,252.36 元，已提坏账准备 150,209.69 元，账面净额为 6,916,042.67 元，主要为往来款、个人借支、保证金及租金、水电费等。

对其他应收款，评估人员在会计师审计结论基础上，了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解其他应收款的可收回性，对其他应收款，按个别认定法评估，有明确依据确定应收单位已经出现破产清算、法院裁决等坏账无法收回的情形确认为减值，对无法认定已经发生坏账损失的应收款项按账面值保留，对其他应收款红字款项重分类至其他应付款。

经分析计算，其他应收款评估值为 7,067,476.10 元，对已计提的坏账准备评估为零。

(6) 存货

存货账面值为 5,710,170.86 元，主要包括原材料、在库周转材料、库存商品和在用周转材料。对存货的评估采用重置资产基础法或现行市价法。即在清查核实其数量及其在基准日实际状态的基础上确定重置成本，或以现行市场交易价格为基础确定评估值。

评估人员在会计师审计结论基础上按评估操作规范要求核实了有关购置、销售发票和会计凭证，并对其存货进行了抽查盘点，抽查存货的金额占企业账面余额的比例达 60% 以上。在抽查当中，我们查看了仓储情况，了解存货保管、内部控制制度，并对存货进行了适当的鉴别和归类，确定其是否存在报废及变质、毁损等情况。

①原材料：委估的原材料账面值为 1,686,020.18 元，主要为外购的安徽豆、早米王、大豆油等材料。评估中考虑到原材料按实际成本核算、周转快、以市场价购买等特点，以现行市价为基础乘以盘点数量计算确定评估值。

经过计算，原材料评估值为 1,686,020.18 元。

②在库周转材料：在库周转材料账面值为 67,800.00 元，主要为生产用周转筐。评估人员在会计师审计结论基础上，对于正常使用的在库周转材料，考虑到其按实际成本核算、周转快、以市场价购买等特点，以市价作为购进成本，以此为基础乘以盘点数量计算确定评估值。经计算，在库周转材料评估值为 67,800.00 元。

③库存商品：委估的库存商品账面值为 588,701.73 元，主要为福嘉千叶豆腐、金龙鱼阳光葵花籽油、大米、水晶红富士等商品，均存放在公司仓库中。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、营业税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×[1-主营税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

其中 r 为一定的率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。经分析，企业的库存商品为一般销售产品，本次评估 r 取值为 50%。

主营税金及附加费率=主营税金及附加÷营业收入

销售费用率=销售费用÷营业收入

营业利润率=营业利润÷营业收入

举例说明：**案例：福嘉千叶豆腐 400g（库存商品评估表序第 1 项）**

数量：55,500.00 袋，账面值：187,082.88 元

根据被评估单位近期销售资料测算及市场销售价格调查，确定福嘉千叶豆腐 400g 的销售单价为 4.44 元/袋（不含税价）。根据企业 2016 年 12 月 31 日经审计后的财务数据确定主营税金及附加扣减比率为 1.13%，销售费用率为 2.04%，因公司经营亏损，本次评估不考虑所得税和销售利润。

则：该商品评估值

$$=55,500.00 \times 4.44 \times (1 - 1.13\% - 2.04\%) = 238,608.49$$

经过计算，库存商品评估值为 718,606.27 元。

④在用周转材料：在用周转材料的账面值为 3,367,648.95 元，主要为不锈钢卤菜盘、周转筐、川字承重托盘、旋转炉配套架车等低值易耗品。评估人员在会计师审计结论基础上，对实物进行了核对，以评估基准日重新购置该类物品所需的费用为基础计算出重置全价，再根据实际使用情况，确定其成新率，将重置全价乘以各低值易耗品成新率得出评估值。经分析计算，在用周转材料评估值为 3,499,013.93 元。

举例说明**案例：2 号周转筐 600*400*180（在用周转材料评估表序第 1 项）**

数量：21469 个 帐面值：189,384.01 元

购置、启用日期：2015 年 10 月

◆重置全价的确定

经调查及查阅有关资料，该商品现行市场购置价为 22.22 元（不含增值税）。

◆成新率的确定

A 年限成新率：依据其工作环境、维护保养状况，该商品经济使用年限为 5 年，截止评估基准日，尚可使用年限为 3.83 年，带入公式：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [3.83 / (1.17 + 3.83)] \times 100\% = 77\% , \text{取为 } 77\% . \end{aligned}$$

B 勘察成新率：经现场勘察，该商品主体结构完整，运行正常。经综合分析，该商品现场勘察成新率与理论成新率基本一致，可不作调整，故确定该低

值品综合成新率为 77%。

◆评估值的确定

评价值=重置全价×成新率= 21469×22.22×77%=367,321.71 元。

经过计算，存货评估值为 5,971,440.38 元。

(7) 其他流动资产

其他流动资产账面值 290,238.18 元，为企业预缴房产税。评估人员查阅了企业有关的会计记录和缴税证明等，以确定缴纳税款的真实性和完整性，在此基础上以审计核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值 290,238.18 元。

(二) 长期股权投资评估技术说明

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司长期股权投资账面值 12,500,000.00 元，共 2 家长期投资单位。评估人员检查了投资时的有关公司决议、出资合同以及被投资单位的公司章程、会计报表等有关资料，同时核对了企业财务总账、投资明细账、有关投资的会计凭证等财务资料，对长期投资的真实性、合法性进行了清查核实。

长期投资的评估，先确定被投资单位评估基准日的净资产价值，再用投资比例乘以被投资单位评估基准日的净资产价值得出长期投资的评估值。对投资比例在 50%以上的被投资单位和有条件实施整体评估的单位，采用整体评估方法确定被投资单位评估基准日的净资产价值。

1、武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司

武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司于 2016 年 5 月 26 日成立，公司注册资本 1000 万元。截至评估基准日，公司股权结构如下：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司出资 550 万元，出资比例 55%；武汉古唐风餐饮管理有限公司出资 450 万元，出资比例 45%。该投资账面值 5,500,000.00 元。本次评估按照与母公司同一原则对该企业的股东全部权益价值评估采用资产基础法及收益法两种方法进行评估。

(1) 资产基础法评估结果

通过采用资产基础法进行评估，武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司总资产 20,651,333.01 元，总负债 12,078,379.75 元，净资产 8,572,953.26 元。具体

评估汇总情况详见下表：

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	1,067.54	1,066.15	-1.39	-0.13
2	非流动资产	970.08	998.98	28.90	2.98
3	固定资产	856.60	835.22	-21.38	-2.50
4	在建工程	113.48	8.85	-104.63	-92.20
5	长期待摊费用	-	154.91	154.91	
6	资产总计	2,037.62	2,065.13	27.51	1.35
7	流动负债	1,145.81	1,207.84	62.03	5.41
8	负债总计	1,145.81	1,207.84	62.03	5.41
9	净资产（所有者权益）	891.81	857.29	-34.52	-3.87

则采用资产基础法武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司净资产评估结果为 8,572,953.26 元。

（2）收益法评估结果

收益法评估采用折现现金流法 (DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率。具体收益预测及评估模型与中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的收益法一致。

采用收益法对武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司评估结果如下（单位：万元）：

项目/年度	预测数据					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续年限
一、营业收入	8,500.00	10,200.00	11,730.00	12,903.00	13,548.15	13,548.15
减：营业成本	7,225.55	8,628.45	9,889.00	10,852.40	11,383.53	11,383.53
营业税金及附加	33.15	39.78	45.75	50.32	52.84	52.84
销售费用	293.57	352.23	405.02	445.49	467.75	467.75
管理费用	740.95	886.29	1,021.18	1,128.64	1,193.16	1,193.16
二、营业利润	206.78	293.25	369.05	426.15	450.88	450.88
三、利润总额	206.78	293.25	369.05	426.15	450.88	450.88
减：所得税费用	-	97.96	92.26	106.54	112.72	112.72
四、净利润	206.78	195.29	276.79	319.61	338.16	338.16
加：折旧与摊销	70.41	70.81	71.21	71.61	71.50	79.59
减：营运资金增加	186.18	47.07	42.47	32.72	17.93	-
减：资本性支出	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	56.43
五、自由现金流量	89.02	217.03	303.53	356.50	389.73	361.32
六、折现率	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%
七、自由现金流现值	84.57	184.48	230.68	242.42	237.73	1,936.66
合计企业价值	2,916.54	-	-	-	-	-
股东全部权益价值	2,916.54	-	-	-	-	-
盈余资产	10.93					
溢余负债	178.39					
股东全部权益价值	2,749.08					

则采用收益法武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司股东全部权益价值

评估结果为 27,490,803.65 元。

(3) 武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司的长期股权投资评估值

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司对武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司的出资比例为 55%。

则中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司对武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司长期投资资产基础法的评估值=8,572,953.26×55%=4,715,124.29（元）

该长期投资收益法的评估值=27,490,803.65×55%= 15,119,942.01（元）

2、武汉中百谷之田食品有限责任公司

武汉中百谷之田食品有限责任公司于 2016 年 5 月 31 日成立，公司注册资本 1000 万元。截至评估基准日，公司股权结构如下：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司出资 700 万元，出资比例 70%；上海森品企业管理咨询有限公司出资 300 万元，出资比例 30%。该投资账面值 7,000,000.00 元。本次评估按照与母公司同一原则对该企业股东全部权益价值评估采用资产基础法及收益法两种方法进行评估。

(1) 资产基础法评估结果

通过采用资产基础法进行评估，武汉中百谷之田食品有限责任公司总资产 13,256,746.84 元，总负债 3,536,503.34 元，净资产 9,720,243.50 元。具体评估结果如下表（单位：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	710.63	702.06	-8.57	-1.21
2	非流动资产	642.58	623.61	-18.97	-2.95
3	固定资产	620.89	601.93	-18.96	-3.05
4	在建工程	2.85	2.85	-	-
5	长期待摊费用	18.76	18.76	-	-
6	递延所得税资产	0.08	0.08	-	-
7	资产总计	1,353.21	1,325.67	-27.54	-2.04
8	流动负债	351.64	353.65	2.01	0.57
9	负债总计	351.64	353.65	2.01	0.57
10	净资产	1,001.57	972.02	-29.55	-2.95

(2) 收益法评估结果

收益法评估采用折现现金流法 (DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率。具体收益预测及评估模型与中百集团武

汉生鲜食品加工配送有限公司的收益法一致。

采用收益法对武汉中百谷之田食品有限责任公司评估结果如下（单位：万元）：

项目/年度	预测数据					
	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续年限
一、营业收入	5,500.00	6,600.00	7,590.00	8,349.00	8,766.45	8,766.45
减：营业成本	4,533.65	5,425.27	6,227.73	6,842.95	7,181.31	7,181.31
营业税金及附加	39.60	47.52	54.65	60.11	63.12	63.12
销售费用	50.94	61.12	70.29	77.32	81.19	81.19
管理费用	563.63	642.56	714.50	770.29	802.38	802.38
二、营业利润	312.18	423.53	522.83	598.33	638.45	638.45
三、利润总额	312.18	423.53	522.83	598.33	638.45	638.45
减：所得税费用	78.04	105.88	130.71	149.58	159.61	159.61
四、净利润	234.13	317.65	392.13	448.75	478.84	478.84
加：折旧与摊销	82.70	83.03	83.22	83.41	81.83	44.96
减：营运资金增加	-267.81	31.31	28.17	21.60	11.88	-
减：资本性支出	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	39.07
五、自由现金流量	583.65	368.37	446.17	509.56	547.79	484.73
六、折现率	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%
七、自由现金流现值	554.46	313.11	339.09	346.50	334.15	2,598.15
合计企业价值	4,485.47	-	-	-	-	-
股东全部权益价值	4,485.47	-	-	-	-	-
盈余资产	13.30	-	-	-	-	-
溢余负债	35.66	-	-	-	-	-
股东全部权益价值	4,463.11	-	-	-	-	-

则采用收益法武汉中百谷之田食品有限责任公司股东全部权益价值评估结果为44,631,101.56元。

（3）长期股权投资—武汉中百谷之田食品有限责任公司的评估值

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司对武汉中百谷之田食品有限责任公司的出资比例为70%。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司对武汉中百谷之田食品有限责任公司的长期投资资产基础法的评估值=9,720,243.50×70%=6,804,170.45（元）

收益法的评估值=44,631,101.56×70%=31,241,771.09（元）

经过上述评估，长期股权投资资产基础法的评估值为11,519,294.74元。

（三）房屋建筑物评估技术说明

1、评估对象与评估范围说明

本次评估范围为武汉生鲜食品加工配送有限公司的全部房屋建筑物类资产。依据资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日

之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋	5	244,199,888.04	231,078,787.88
构筑物	5	233,904,178.06	221,364,507.65
合计	10	10,295,709.98	9,714,280.23

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、锅炉房和门房三已办理不动产权证书，垃圾处理站已办理竣工验收备案，不动产权证书正在办理过程当中。

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

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

2、资产核实情况总体说明

(1) 资产核实人员组织、实施过程

成立房地产评估小组，在被评估单位资产清查的基础上，评估人员会同企业有关人员根据企业提供的房屋建筑物评估申报明细表资料对房屋建筑物资产进行了清查核实，具体方法是：

1) 查清资产分布状况。根据被评估单位提供的房屋建筑物资产申报评估明细表核实房屋坐落位置、房产证号、房屋使用性质等，对房屋产权进行界定。

2) 核查帐、表是否一致。在被评估单位有关人员的陪同下,对房屋建筑物的使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、设备装置、面积、使用完好状况、收益状况等内容,会同有关技术人员现场调查核实,并作好记录,对实地调查发现差异及时进行调整,做到表、实相符。

(2) 影响资产核实的事项及处理方法

垃圾处理站不动产权证书正在办理过程当中,但已办理竣工验收备案手续,所以房屋建筑面积以竣工验收备案证记录面积为准。

(3) 核实结论

在被评估单位有关人员陪同下,评估人员对武汉生鲜食品加工配送有限公司的房屋建筑物评估申报明细表所列的房屋建筑物类资产进行清查核实。明细表所列示的房屋建筑物项目、名称、建筑面积与实际情况一致。

3、评估技术说明

(1) 评估方法

根据评估目的及评估对象的状况,对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

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

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

◆重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本,基本公式如下:

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 开发者利润 - 可抵扣增值税

1) 建安工程造价

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

对于工程技术资料完整的项目,采用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采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

武汉市前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取 费		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	环境影响评价费	工程造价	0.03	-	计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	工程造价	0.94	-	财建[2002]394号
7	白蚁防治费	建筑面积	-	2	鄂价房服[2009]8号
8	防空地下室易地建设费	建筑面积	-	32	鄂价费[2004]206号
9	生活垃圾处理费	建筑面积	-	18	武政规[2011]7号
10	新型墙体材料基金	建筑面积	-	10	鄂财综规[2009]6号
11	散装水泥专项基金	建筑面积	-	1.5	鄂财综发[2003]35号
合 计		***	6.70	63.5	***

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。

5) 扣减可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），房屋建安工程造价中的增值税及前期及其他费用中的增值税，企业均可以作为进项税进行抵扣，所以房屋重置全价中需扣减可抵扣增值税。

◆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。

◆确定评估值

评估值=重置全价×成新率

(2) 典型房屋评估案例

案例一：食品加工中心加工车间（房屋建筑物清查评估明细表 序号 1）

◆基本情况：

工程名称	工程地点	层数	檐口标高	建筑面积 (m²)	层高 (m)	结构类型	整体工期	竣工时间
食品加工中心加工车间	江夏经济开发区大桥新区大桥村	主体 1 层, 局部 2 层	14.95m	42802.87	5.30	钢构	360 天	2013.9
土建部分	地基处理		天然地基					
	基础		桩基础、独立柱基础					
	墙体		外墙采用 200 厚 MU10 加气块, 内墙为 200 厚混凝土加气块和 100 厚轻质隔断					
	柱		钢结构柱、C30 钢砼柱					
	梁		钢结构梁、C30 钢砼梁					
装饰部分	板		彩钢夹芯板、C30 钢砼板					
	地面	垫层	C10 砼垫层					
		面层	砼地坪, 耐磨砂浆面层、地砖、木地板					
	墙面、顶棚		保温冷板隔墙、涂料内墙、轻质隔断内墙、扣板吊顶					
	屋面		膨胀珍珠岩 II 级防水					
门窗		金属绝热材料夹心板门、木门、防盗门、铝合金窗、塑钢窗						
安装部分	水、卫工程		有给排水、卫生间					
	电气照明工程		220V 照明、380V 工业用电					

◆重置全价的确定

该评估标的物建于 2013 年 9 月, 造价资料齐全, 因此采用调整预 (结) 算的方法进行评估。根据《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》对建安工程费分析测算后得出房屋建安工程造价为：

建安工程费计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	费用金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3	-	122,275,582.78
1.1	人工费	∑ (人工费)	-	33,612,877.92
1.2	材料费	∑ (材料费)	-	82,624,487.47
1.3	施工机具使用费	∑ (施工机具使用费)	-	6,038,217.39
2	总价措施项目费	2.1+2.2	-	5,452,025.61
2.1	安全文明施工费	(1.1+1.3) × 费率	13.10%	5,194,293.49
2.2	其他总价措施项目费	(1.1+1.3) × 费率	0.65%	257,732.12
3	企业管理费	(1.1+1.3) × 费率	25.40%	10,071,378.21
4	利润	(1.1+1.3) × 费率	18.63%	7,386,999.06

5	规费	$(1.1+1.3) \times \text{费率}$	25.32%	10,039,657.33
6	不含税工程造价	$1+2+3+4+5$	-	155,225,642.99
7	税金	$6 \times 11\%$	11%	17,074,820.73
8	含税工程造价	$6+7$	***	172,300,463.72

(2) 主要前期费用及其它费用标准

前期及其它费用为 $= 172,300,463.72 \times 6.7\% + 42802.87 \times 63.5 = 14,262,113.31$ 元

前期费用中的工程勘察设计费、招投标费、工程监理费、工程造价咨询费 and 环境影响评价费等，根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），现代服务业的增值税率为6%，经测算可计税前期及其它费用的增值税额为561,764.53元。

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、前期费用、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，按评估基准日同期国内基本建设贷款利率计算。

资金成本的确定，查《全国统一建筑安装工程工期定额》2000版该项目整体工期为210天；建设期投资贷款利息按评估基准日执行的一年期固定资产投资贷款利息率4.35%计算。

$$\begin{aligned} \text{则资金成本} &= (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times 4.35\% \times \text{工期} / 360 \times 1/2 \\ &= (172,300,463.72 + 14,262,113.31) \times 4.35\% \times 210 / 360 \times 1/2 \\ &= 2,367,012.70 \text{ 元} \end{aligned}$$

(4) 开发者利润

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

$$\begin{aligned} \text{则开发者利润} &= (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times 5\% \\ &= (172,300,463.72 + 14,262,113.31) \times 5\% \\ &= 9,328,128.85 \text{ 元} \end{aligned}$$

(5) 扣减可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房屋建安工程造价中的增值税及前期及其他费用中的

增值税企业均可以作为进项税进行抵扣，所以房屋重置全价中需扣减可抵扣增值税。

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{建安工程造价增值税} + \text{前期及其他费用增值税} \\ &= 17,074,820.73 + 561,764.53 \\ &= 17,636,585.26 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 172,300,463.72 + 14,262,113.31 + 2,367,012.70 + 9,328,128.85 - 17,636,585.26 \\ &= 180,621,133 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

3、综合成新率的确定

成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算

- (1) 理论成新率：[(经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 经济耐用年限] × 100%
- (2) 鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定
- (3) 综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 鉴定成新率 × 60%

房屋建筑物勘察成新率计算表

建筑物名称	食品加工中心加工车间		建筑结构	钢结构
房产证号	鄂(2016)武汉市江夏不动产权第 0005294 号		建筑面积	42802.87m ²
耐用年限	60 年		已使用年限	3.25 年
项目			标准分数	评定分数
结构 G	1、基础		25	24
	2、承重结构		25	24
	3、非承重结构		15	14.4
	4、屋面		20	19.2
	5、地面		15	14.4
	小计：(1+2+3+4+5)×权重 0.8=76.80			
装饰 S	6、门窗		25	24
	7、内外装饰		40	39
	8、其他		35	34
	小计：(6+7+8)×权重 0.1=9.70			
设备 B	9、水卫		50	49
	10、照明		50	49
	小计：(9+10)×权重 0.1=9.80			
鉴定评定分数：G+S+B=96.30%				
年限法评定：(经济耐用年限 - 已使用年数) / 经济耐用年限 = 94.58%				
综合成新率：鉴定评定分数×60%+年限法评分×40%=95.61%，取 96%				

根据相关规定及现场勘察，确定钢结构生产性房屋的经济耐用年限为 60 年，理论成新率为 94.58%，根据现场考察情况，房屋保养情况较好，鉴定成新率为 96.30%，按加权平均法计算为 95.61%，取定房屋综合成新率 96%。

4、评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 180,621,133 \times 96\% \\ &= 173,396,288 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

案例二：室外道路及道路刷黑（构筑物清查评估明细表 序号 2、3）

◆ 基本概况

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司室外道路做法为素土夯实，330mm厚水泥石屑稳定层，200mm厚C35混凝土，道路刷黑做法为40mm厚AC-201沥青混凝土底层，30mm厚AC-10沥青混凝土面层，道路划标识线及标示标牌。道路总面积20467.26平方米，建成时间2013年9月，使用情况正常。

◆ 重置全价的确定

该评估标的物建于2013年9月，造价资料齐全，因此采用调整预（结）算的方法进行评估。根据《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》对建安工程费分析测算后得出构筑物建安工程造价为：

建安工程费计算表

序号	费用名称	取费基数	费率	费用金额
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3	-	6,534,580.55
1.1	人工费	∑（人工费）	-	1,796,319.87
1.2	材料费	∑（材料费）	-	4,415,569.78
1.3	施工机具使用费	∑（施工机具使用费）	-	322,690.90
2	总价措施项目费	2.1+2.2	-	291,363.98
2.1	安全文明施工费	(1.1+1.3) × 费率	13.10%	277,590.41
2.2	其他总价措施项目费	(1.1+1.3) × 费率	0.65%	13,773.57
3	企业管理费	(1.1+1.3) × 费率	25.40%	538,228.74
4	利润	(1.1+1.3) × 费率	18.63%	394,771.71
5	规费	(1.1+1.3) × 费率	25.32%	536,533.53
6	不含税工程造价	1+2+3+4+5	-	8,295,478.51
7	税金	6*11%	11%	912,502.64
8	含税工程造价	6+7	***	9,207,981.15

(2) 主要前期费用及其它费用标准

$$\begin{aligned} \text{前期及其它费用} &= 9,207,981.15 \times 6.7\% \\ &= 616,934.74 \text{ 元} \end{aligned}$$

前期费用中的工程勘察设计费、招投标费、工程监理费、工程造价咨询费和环境影响评价费等，根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），现代服务业的增值税率为6%，经测算可计税前期及其它费用的增值税额为30,021.49元。

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安造价、前期费用、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，按评估基准日同期国内基本建设贷款利率计算。

资金成本的确定，查《全国统一建筑安装工程工期定额》2000 版该项目整体工期为 210 天；建设期投资贷款利息按评估基准日执行的一年期固定资产投资贷款利息率 4.35% 计算。

$$\begin{aligned} \text{则资金成本} &= (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times 4.35\% \times \text{工期} / 360 \times 1/2 \\ &= (9,207,981.15 + 616,934.74) \times 4.35\% \times 210 / 360 \times 1/2 \\ &= 124,653.62 \text{ 元} \end{aligned}$$

（4）开发者利润

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

$$\begin{aligned} \text{则开发者利润} &= (\text{含税建安工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times 5\% \\ &= (9,207,981.15 + 616,934.74) \times 5\% \\ &= 491,245.79 \text{ 元} \end{aligned}$$

（5）扣减可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），房屋建安工程造价中的增值税及前期及其他费用中的增值税企业均可以作为进项税进行抵扣，所以房屋重置全价中需扣减可抵扣增值税。

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{建安工程造价增值税} + \text{前期及其他费用增值税} \\ &= 912,502.64 + 30,021.49 \\ &= 942,524.13 \text{ 元} \end{aligned}$$

（6）重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 9,207,981.15 + 616,934.74 + 124,653.62 + 491,245.79 - 942,524.13 \\ &= 9,498,291 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

◆成新率确定

室外道路及道路刷黑建成时间为 2013 年 9 月，根据相关规定及现场勘察，确定其经济耐用年限为 30 年，至评估基准日已使用 3.25 年，理论成新率为 89.17%；根据现场考察情况，室外道路及道路刷黑保养情况较好，鉴定成新率为 90.00%，按加权平均法计算（年限法评分取 40%，鉴定评定分数取 60%）为 89.67%，取整构筑物综合成新率 90%。

4、评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 9,498,291 \times 90\% \\ &= 8,548,462 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

(3) 评估结果

委托评估的房屋建筑物在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果如下表（金额人民币元）：

房屋建筑物及构筑物评估结果汇总表

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	房屋建筑物原值	244,199,888.04	240,491,619.00	-3,708,269.04	-1.52
2	房屋建筑物净值	231,078,787.88	230,152,936.00	-925,851.88	-0.40

评估结果详见房屋建筑物评估明细表。

(4) 重要说明

- 1) 本报告房屋建筑物评估结果中未包含土地之价值。
- 2) 垃圾处理站不动产权证书正在办理过程当中，但已办理竣工验收备案手续，所以房屋建筑面积以竣工验收备案证记录面积为准。
- 3) 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，造价高于一般房屋建筑物。
- 4) 本次房屋建筑物评估结果中包含按建面分摊的土方、室外管网工程等价值。
- 5) 本次房屋建筑物评估结果中已扣除可抵扣的增值税。
- 6) 评估值较账面值增减主要原因在于：

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就不同，且资产评估中还需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。评估结果中考虑了增值税对房屋价值的影响。

（四）设备评估技术说明

1、评估对象和评估范围说明

纳入本次评估范围的设备类资产是中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司--武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司、武汉中百谷之田食品有限责任公司在基准日 2016 年 12 月 31 日的全部设备类资产。详见下表所示（金额单位:人民币元）：

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司设备类资产评估申报汇总表

单位名称			帐面价值		数量(台、套、批)
			原值	净值	
公司本部	机器设备	中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司	76,048,336.15	59,711,590.70	1,130
	车辆	中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司	2,494,556.91	1,854,469.34	16
	电子设备	中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司	1,956,096.92	1,227,005.56	183
	合计		80,498,989.98	62,793,065.60	1,329
控股公司	机器设备	武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司	8,770,521.97	8,486,104.26	172
		武汉中百谷之田食品有限责任公司	6,484,613.21	6,173,099.70	253
	电子设备	武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司	87,654.32	79,888.62	42
		武汉中百谷之田食品有限责任公司	41,422.20	35,810.00	23

本次评估对象所涉及的设备类资产为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其下属控股公司所有。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司为中百集团连锁经营网点提供蔬果、肉类、水产以及冷冻、冷藏生鲜食品的加工和配送服务。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司具有较完整的财产管理和财务核算制度。对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全，对设备类资产能做到定期维护保养，维护尚可。

2、设备类资产分布情况及特点

◆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。

◆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。

3、资产清查核实的方法和结果

◆清查核实的组织工作

在进入现场清查前，评估人员成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了具体的现场清查实施计划，在企业相关人员的配合下分别对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其参股公司的设备类资产进行了现场清查核实工作。

整个清查核实工作时间从 2017 年 1 月 1 日至 1 月 13 日。

◆清查核实的主要步骤

(1)指导企业相关人员填写资产评估申报表并收集准备应向评估机构提供的资料。

先期由评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对委估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进行收集。

(2)初步审查被评估企业提供的资产清查评估明细表

评估人员通过核实有关资料，了解评估范围内涉及的具体对象的详细状况。然后仔细阅读资产清查评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等。

(3)现场实地勘察

评估小组在了解委估资产特点及分布状况，考虑资产分布特点的基础上，进行了实物资产的全面核查。

(4)补充、修改和完善资产清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产清查评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5)核实产权证明文件

对评估范围的设备的产权进行核实，关注委估资产的产权状况。

◆清查核实的主要方法

在清查核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了相应的清查核实方法。由于委估的主要设备为食品行业专用设备及其配套设施，评估人员在企业相关人员的配合下，到该公司及其控股公司下属各工厂、部门对委估设备类资产进行现场清查核实，查对其购置、启用日期、规格型号、数量等；对于主要设备，评估人员通过查阅相关竣工决算报告，核对设备购置合同、发票、付款凭证以及设备验收记录、运行日志、大修理和技改等技术资料，调查了解委估设备类资产现场实际在用状况。

◆影响资产清查核实的事项及处理方法

(1)评估人员了解到：国税部门于2015年5月就部分固定资产属于以建(构)筑物为载体的附属设备和配套设施，其进项税额不得在销项税额中抵扣的情况。即该公司所申报评估的上海佩佛自动化控制设备有限公司产品滑升门（资产编码2113）以及武汉亿豪厨具有限公司出品的不锈钢泄油池（资产编码1961）等资产实际为不能抵扣的税款；

(2)中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司于2016年11月拟报废资产一批，包含原食堂设备双眼大锅灶2台（资产编码401、402），夹层锅1台（资产编码1757）；豆制品设备16组16缸老豆腐生产线（资产编码1706）中部分拆除设备以及豆制品成套设备（资产编码1748）中部分拆除设备；该报废资产已于2017年1月11日处置完毕；

(3)污水处理站工程（资产编码134，原值1,107,986.05元，净值946,426.18元）中2台水泵实物已拆除；

(4)鄂ASK881 江淮瑞风（2.4L）轻型客车已报废；

(5)武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司因生产调整等原因导致部分投资资产闲置；为提高资产使用效率于2016年10月将闲置设备共10台转入合资公司崇膳鲜，合计账面原值223896.57元，账面净值212701.59元。

上述事项所涉及的资产处置、报废等均尚未作账务处理，本次评估对资产实际为不能抵扣的税款评估为零；对尚未作账务处理已处置的资产按其处置净收入为评估值；按废品回收市场交易价对已报废、损坏的机器设备、车辆的残值进行评估。

上述清查核实情况已和中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司达成一致，具体明细详见中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司的设备类资产评估明细表。

◆资产清查核实结论

通过实施对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及其控股公司的设备类资产清查核实的程序后，对委估设备类资产的质量和数量有了较全面的了解。该公司设备类资产账实基本相符，使用情况基本正常。

4、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市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为食品行业的经营性资产，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

◆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 2016 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。

◆成新率的确定

①设备成新率的确定

一般设备成新率的确定采用使用年限法。

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术资料、现场考察，从设备的实际技术状况、利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗。

使用年限法的成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

对于采用使用年限法无法真实反映委估设备的成色时，可采用现场勘察评分法确定成新率。

对于价值量较高的设备，采用使用年限法和现场勘察评分法两种方法分别计算，再按相应的权重测算出综合成新率。

综合成新率=使用年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

②依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）规定的车辆寿命年限、行驶里程并结合现场勘察的实际车况综

合确定，其中以行驶年限法和行驶里程法计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值，然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

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

或 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

◆ 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

5、评估结果

委托评估的机器设备在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

固定资产评估汇总表 (金额单位：人民币万元)

单位名称	帐面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司	8,049.90	6,279.31	7,673.11	6,151.68	-376.79	-127.63	-4.68	-2.03
武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司	885.82	856.60	942.60	835.22	56.78	-21.38	6.41	-2.50
武汉中百谷之田食品有限责任公司	652.60	620.89	753.83	601.93	101.23	-18.96	15.51	-3.05

具体评估结果详见各单位评估明细表。

6、评估结果分析

综上所述，委估设备类资产的评估净值比账面净值基本都有幅度较小的减值。委估设备类资产评估净值减值主要原因是：部分设备类资产报废、处置尚未作账务处理、资产评估中的经济使用年限与企业会计折旧年限的差异、以及评估结果中增值税对设备类资产价值影响等。

7、评估案例

案例一：油气两用高效节能冷凝锅炉（中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司固定资产机器设备评估明细表设备序号 352）

名称：油气两用高效节能冷凝锅炉

规格型号：WNS10-1.25-YQ(LN)

数量：1 套

启用日期：2013 年 9 月

账面原值：1,705,814.43 元

账面净值：1,157,573.55 元

生产厂家：江苏双良锅炉有限公司

锅炉安装单位：武汉天力冷气工程有限责任公司

1、委估设备概述：

油气两用高效节能冷凝锅炉是一种节能高效的环保型锅炉。该锅炉具有下列特点：

(1)锅炉本体采用湿背式三回程结构，有效提高了热效率；

(2)选用进口的名牌燃烧器，提高了运行中燃烧的稳定性；

③采用全自动控制，锅炉的给水、超压采用多级保护保证运行中的安全稳定；

2、WNS 系列燃油（气）蒸汽锅炉主要技术参数：

规格型号 WNS10-1.25-Y(Q)

结构特点 卧式内燃三回程湿背式

蒸发量(t/h)10

工作压力(MPa) 1.25

蒸汽温度(°C) 193.3

锅炉热效率(%)88.76

受热面积(m²)245

燃烧方式 机械雾化、微正压燃烧

适用油种：轻油/重油/天然气

使用电源(AC) 380V 50HZ

外形尺寸 (长×宽×高) (mm) 6560×3200×4300

重量(kg) 26150

3 重置全价确定：

3-1 设备购置价：评估人员经与中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司有关专业人员共同商议及向生产厂家询价，确定该机组评估时点含税购置价约为1,237,950 元。（含设备设计、制造、运输等费用）

3-2 设备安装费：参照锅炉安装费率取其设备购置费的 40%，即 495,180

元（含税价）

3-3 工程前期费用：

工程前期费用表

序号	名称	取 费	
		计算依据	%
1	工程勘察设计费	设备购置费+安装费	2.83
2	招投标费	设备购置费+安装费	0.39
3	工程监理费	设备购置费+安装费	2.05
4	建设单位管理费	设备购置费+安装费	1.17
6	环境影响评价费	设备购置费+安装费	0.31
7	可行性研究费	设备购置费+安装费	0.65
	合 计		7.40

工程前期费用=设备购置价+安装费×工程前期费用率

$$= (1,237,950+495,180) \times 7.40\% = 128,251.62 \text{ 元}$$

3-4 资金成本：

按照委估资产的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、安装费以及工程前期费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。该机组的合理建设工期为 3 个月。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+安装费+工程前期费用)×贷款利率×建设工期/2

$$= (1,237,950+495,180+128,251.62) \times 4.35\% \times 3/12/2 = 10,121.26 \text{ 元}$$

3-5 重置全价：

重置全价=设备含税购置价+工程前期费用+资金成本-设备购置增值税额-设备安装增值税额

$$= 1,237,950+495,180+128,251.62-1,237,950/1.17 \times 17\%-495,180/1.11 \times 11\%$$

$$= 1,642,557.91 \text{ 元}$$

4、成新率的确定：

油气两用高效节能冷凝锅炉的经济使用年限一般取为 15 年（180 个月），经清查核实，该设备于 2013 年 9 月投入使用），至评估基准日止，已使用年限约为 40 个月。则：

年限法成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

$$= (1-40 \div 180) \times 100\% = 78\% \text{（取整）}$$

评估人员现场通过查阅该设备运行、检修记录，安全性能检验报告等资料，

询问设备管理、操作人员了解企业对该设备坚持正常的维修保养制度，及时更换易损件，使设备依然保持较好的工作状态，各项性能基本正常。故取该设备的现场勘查成新率为78%，则该设备的综合成新率为78%。

5、评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,642,557.91 \text{ 元} \times 78\% \\ &= 1,281,195.17 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例二：隧道炉（详见武汉中百谷之田食品有限责任公司固定资产机器设备评估明细表设备序号 81）

(1)设备概况

设备名称：隧道炉

规格型号：SMTV-E2100/16

设备数量：1台

购置、启用入账日期：2014年12月

生产厂家：新麦机械（无锡）有限公司

食品隧道炉是一种专用于食品烤制的设备，一般可用于制作蛋糕、披萨等食品，还可以进行烤肉。隧道炉的结构一般是全封闭的，主要由阀门、隧道、管道、加热器等几个部分组成。

主要技术参数：

额定输入功率： 380kw
 额定发热量： 330000/kcal/h
 烘培时间： 8-60 min
 使用温度： 0℃至 280℃
 外型尺寸： 2000*286*181 cm
 设备重量： 20000kg

(2)重置全价的确定

经市场调查及查阅有关资料，该设备的现行市场购置价为681,600元（含运杂费、安装调试费），该设备购置周期较短，故不考虑资金成本。

重置全价=设备现行市场含税参考价（含运杂、安调费）+资金成本等合理

费用-增值税进项税额

$$=681,600+\text{资金成本等合理费用}-\text{增值税进项税额}$$

$$=681,600+0-681,600/1.17\times 17\%$$

$$=582,564.10 \text{ 元}$$

(3)成新率的确定

A、年限成新率：该设备经济使用寿命年限为 12 年（144 个月），于 2014 年 12 月启用，截止评估基准日,尚可使用年限为 119 个月，带入下式：

$$\text{年限成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})\times 100\%$$

$$=[119/(119+25)]\times 100\%=82.6\%，\text{取整为 }83\%。$$

B、勘察成新率：该设备各项性能指标均在规定的范围内，经现场勘察，该设备配置齐全，主体结构完整，运行正常。经综合分析，该设备现场勘察成新率与理论成新率基本一致，可不作调整，故确定该设备综合成新率为 83%

(4)评估值的确定

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

$$=582,564.10\times 83\%$$

$$=483,528.00 \text{ 元。 (取整)}$$

案例三：风神 DFM6471D5A 多用途乘用车（中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司车辆设备评估明细表序号 16）

(1)车辆概况

车辆名称：风神 DFM6471D5A 多用途乘用车

规格型号：风神 DFM6471D5A

车牌号码：鄂 AF73N2

账面原值：130,737.53 元

账面净值：127,663.21 元

启用日期：2016 年 5 月

行驶里程：23,000 公里

生产厂家：东风汽车股份有限公司

车辆使用单位：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司

其主要技术参数如下：

车辆类型	SUV
------	-----

车辆品牌	东风风神
车辆型号	AX7
车辆颜色	白
车辆识别号/车架号	LGJE5FE0XGM438219
国产/进口	国产
发动机号	1015016
发动机型号	PSA3FY10XP01
燃料种类	汽油
排量/功率	2253ml/126kw
制造厂名称	东风汽车股份有限公司
转向形式	方向盘
轮距	前 1585 后 1585mm
轮胎数	4
轮胎规格	225/60R18
轴距	2712mm
轴数	2
外廓尺寸	长 4690 宽 1850 高 1727mm
总质量	2010kg

截止评估基准日时该车装置齐全，各操作系统性能良好，行驶状况正常。

(2)重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价（含增值税价）、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

重置全价=购置价（含税）+车辆购置附加税+新车上户牌照手续费-车辆增值税额

购置价（含税）：经向汽车经销商咨询该型号的车辆基准日市场销售价格为 139,700 元（含增值税）；

②车辆购置税：取新车计税价格的 10%；

③牌照手续费及其它合理费用为 400 元。

④车辆增值税：取新车计税价格的 17%；

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 139,700 + 139,700 / (1+17\%) \times 10\% + 400 - 139,700 / (1+17\%) \times 17\% \\ &= 131,700 \text{ 元（百位取整）} \end{aligned}$$

(3)成新率的确定

①依据商务部、国家发展和改革委员会、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》规定的车辆行驶里程测算出里程（工作量）成新率，该类车法定行驶里程数为 60 万公里。该车 2016 年 5 月投入使用，行驶里程 23,000 公里。

按工作量计算理论成新率为： $(600,000-23,000) / 600,000 \times 100\% = 96\%$

取该车的理论成新率=96%

②该车运行期间行驶状况正常，无行驶事故，勘察成新率通过现场勘察取得。

勘察成新率为 96%，详见下表：

汽车名称	风神多用途乘用车	型号	DFM6471D5A	车号	鄂 AF73N2	整体成新率	
使用单位	中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司					权重标准 (%)	成新率 (%)
勘察部位	勘察情况						
发动机总成	1、汽缸压力正常，发动机无杂音；2、机油压力正常，润滑系统没有漏油现象；3、冷却系统工作正常，无漏油漏水现象；4、燃油系统无漏油现象，工作正常；5、驱动力正常。					30	29
底盘部分	1、离合器接合平稳；2、手动变速器操作轻便，无漏油现象；3、制动系统工作正常，无漏油现象，ABS 执行器较灵敏；4、转向系统灵活，没有跑偏和漏油现象；5、前桥和前悬挂无变形，前后减振器无漏油现象；6、前后轮胎稍有磨损。					30	29
电器设备	1、发电机无异响，发电正常；2、启动机无异常响声，工作正常；3、蓄电池 95%；4、空调机正常。					15	15
车身部分	1、车身无变形、无损伤；2、各焊接口无裂缝；3、各连接部位无松动；4、表面涂层轻微锈蚀，轻划痕；5、车门开启较灵活，车窗升降有效，全车玻璃完好；6、全车密封性好，行驶时整车无杂音。					15	14
其他	1、座椅完整；2、安全带齐全有效；3、照明、信号、电控仪表装置齐全有效；音响效果较好。					10	9
合 计						100	96

③按照 40%、60%的权重将理论成新率、勘察成新率两项加权平均计算：

成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%，

=96%

4、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=131,700×96%

= 126,432 元

(五) 在建工程评估技术说明

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

◆在建工程—土建工程

1、评估范围及概况

本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及下属控股子公司

司武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司的土建在建工程。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
中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司						
1	央厨地面改造	2014/6/11	2014/6/26	100%	50%	14,760.00
2	污水处理扩建项目	2016/1/20	2016/2/29	100%	50%	439,147.48
武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司						
1	厂区 C、D 区装修	2016/7/1	2016/8/31	100%	54%	700,000.00
2	食堂装修	2016/7/1	2016/12/31	100%	97%	280,000.00
3	鲁磨店装修	2016/9/30	2017/2/28	85%	40%	50,000.00
4	江夏新店装修	2016/7/1	2017/2/1	85%	24%	30,000.00
5	展厅装修	2016/7/1	2016/12/31	100%	73%	30,000.00
6	装修工程	2016/7/1	2016/7/31	100%	100%	36,324.79

各项在建工程——土建工程项目的基本情况如下：

A 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司

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

(2) “污水处理扩建项目”项目为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司垃圾处理站的改造工程，施工单位为江苏新裕泰华环保有限公司武汉分公司，合同总价款 878,294.97 元，已支付工程款 439,147.48 元，其余情况见上表。

B 武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司

(1) “厂区 C、D 区装修”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司食品加工中心加工车间用房的改造装修工程，施工单位为昆山裕安丰建筑咨询有限公司，合同总价款 1,300,000.00 元，已支付工程款 700,000.00 元，其余情况见上表。

(2) “食堂装修”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的中百生鲜物流园食堂的改造装修工程，施工单位为武汉市兵哥装饰工程有限公司，合同总价款 289,000.00 元，已支付工程款 280,000.00 元，其余情况见上表。

(3) “鲁磨店装修”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的鲁磨路中百超市用房的装修工程，施工单位为武汉市兵哥装饰工程有限公司，合同总价款 125,000.00 元，已支付工程款 50,000.00 元，其余情况见上表。

(4) “江夏新店装修”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的江夏中百仓储用房的装修工程，施工单位为武汉市兵哥装饰工程有限公司，

合同总价款 125,000.00 元，已支付工程款 30,000.00 元，其余情况见上表。

(5) “展厅装修”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的中百生鲜物流园展厅的装修工程，施工单位为武汉市兵哥装饰工程有限公司，合同总价款 41,250.00 元，已支付工程款 30,000.00 元，其余情况见上表。

(6) “装修工程”项目为武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司对租用的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司食品加工中心加工车间用房的金属面硬质聚氨酯夹芯板改造装修工程，施工单位为武汉市临泰制冷设备有限公司，合同总价款 36,324.79 元，已支付工程款 36,324.79 元，其余情况见上表。

2、评估过程

成立房地产评估小组，在被评估单位资产清查的基础上，评估人员会同企业有关人员根据企业提供的在建工程-土建工程申报评估明细表资料对土建在建工程进行了清查核实，具体方法是：

第一阶段：准备阶段

对清查核实范围内的在建工程情况进行初步了解，提交在建工程评估准备清单和评估申报表规范格式，按照规范化的要求，指导企业填写相关明细表。

第二阶段：现场调查阶段

由公司有关人员介绍土建在建工程的基本情况，搜集项目相关资料，并对在建工程进行现场考察。

第三阶段：综合处理阶段

在企业提供的在建工程资料的基础上，根据在建工程实际情况，对在建工程的形象进度、付款进度、有形损耗及建设过程所发生开发成本及费用的合理性进行分析。

在被评估单位有关人员陪同下，评估人员对公司的在建工程-土建工程评估明细表所列的土建在建工程进行清查核实。明细表所列示的土建在建工程项目、名称、建筑面积与实际情况一致。

3、评估方法

在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解，对价值构成中的工程款（人工费、材料费、机械台班费）、设计费等工程直接费和相关税费、中介费用等前期及其他费用的合理性进行分析，认为委托

评估的在建工程账面价值能客观地反映委估对象的市场价值，由于中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在建工程项目均为房屋建筑物的一部分且已经完工，所以并入对应的食品加工中心加工车间和垃圾处理站一并评估，其未付工程款在应付账款科目反映；武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司在建工程项目的房屋权属均不属于武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司，所以对工程款未结清的已完工项目（第 1、2、5 项）在长期待摊科目反映，并在应付账款科目反映其未付工程款。对工程款未结清的未完工项目（第 3、4 项）在在建工程科目按账面价值列式。对工程款已结清的已完工项目（第 6 项）在长期待摊科目反映。

4、评估结果

实施以上评估过程及评估方法后，得出中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司及下属控股子公司武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司土建在建工程在评估基准日的评估结果如下：

序号	项目名称	账面价值	评估价值	备注
中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司				
1	央厨地面改造	14,760.00	-	在房屋建筑物及应付账款科目考虑
2	污水处理扩建项目	439,147.48	-	在房屋建筑物及应付账款科目考虑
合计		453,907.48	-	***
武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司				
1	厂区 C、D 区装修	700,000.00	-	在长期待摊及应付账款科目考虑
2	食堂装修	280,000.00	-	在长期待摊及应付账款科目考虑
3	鲁磨店装修	50,000.00	50,000.00	按账面价值列示
4	江夏新店装修	30,000.00	30,000.00	按账面价值列示
5	展厅装修	30,000.00	-	在长期待摊及应付账款科目考虑
6	装修工程	36,324.79	-	在长期待摊科目考虑
合计		1,126,324.79	80,000.00	***

评估结果详见土建在建工程—土建评估明细表。

◆ 在建工程—设备安装工程

1、评估范围及概况

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

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

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

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

2、评估程序及方法：

评估人员在企业专业人员的配合下，通过查阅技改项目以及设备安装项目的技术资料及现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行安装工程定额标准对设备在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查。经核实，评估人员认为：中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的 6 项在建工程如污水处理扩、改、建项目等均已于评估基准日前投入生产，正常运行。已具备转入固定资产—机器设备进行评估的条件，同时须将在建工程项目应结算尚未支付的工程款列入应付账款科目核算。对于武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司安装水表改造项目以及武汉中百谷之田食品有限责任公司旋转炉购置预付款项由于其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

3、评估结果：

经评估，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的 6 项设备在建工程转入固定资产—机器设备进行评估，其设备在建工程评估为零；武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司、武汉中百谷之田食品有限责任公司设备在建工程的评估值分别为 8,500 元、28,500 元。详见上述公司固定资产—机器设备以及在建工程-设备安装评估明细表。

（六）无形资产 - 土地使用权评估技术说明

1、评估范围及概况

本次评估范围为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的 1 宗国有土地使用权，具体情况如下：

（1）土地登记状况

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

（2）土地权利状况

待估宗地土地所有权归国家所有，土地以挂牌方式取得，土地使用权人为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司，发证时间为 2012 年 11 月 13 日，土地使用权终止日期为 2060 年 8 月 23 日，至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，剩余使用年限为 43.65 年，估价对象无抵押、担保等他项权利存在。土地使用权总面积为 144844.27 平方米，其中一期土地面积 78160.00 平方米，已分割给武汉中百物流配送有限公司；本次评估为二期土地，土地使用权面积 66684.27 平方米，土地分割手续正在办理之中，评估宗地面积以被评估单位提供分割面积为准。

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

（3）建筑物和地上附着物状况

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

2、地价影响因素分析

A、一般因素

（1）地理位置

武汉位于中国湖北省地域的中部，江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处。东经 113°41'—115°05'，北纬 29°58'—31°22'。以平原为主，丘陵为辅。市内湖泊塘堰众多。长江与汉水将武汉分为汉口、汉阳、武昌三部分，通称武汉三镇。在我国经济地理圈层中，武汉处于优越的中心位置，古称“九省通衢”。长江、汉江两条重要的水系，横贯东西南北稠密的铁路网，良好完善的空港，已使武汉市形成了水、陆、空发达的立体交通网络。

武汉市地理环境得天独厚，素有“东方芝加哥”的盛誉。联接中国南北地区的经济大动脉京广铁路线与横贯中国东西部的长江流域经济均以该市为汇交中心，武汉市成为经济发展布局唯一的“黄金十字交汇地”；在中国现代经济的京—沪—汉和沪—港—汉两大“金三角”中，武汉都处于极重要的交角点；更兼作为中国最大的跨世纪三峡工程的主要基地和长江流域经济发展的中部支撑点，以及紧临新干线—京九铁路的唯一中心大城市。武汉市经济辐射面积直达 287 万平方公里的水运流域，与占全国面积三分之一地区的经济发展密切相关。

（2）自然环境

武汉市地质结构以新华厦构造体系为主。地貌属鄂东南丘陵经江汉平原东缘向大别山南麓低山丘陵过渡地区，中间低平、南北丘陵、岗垄环抱、北部低山林立。武汉以平原为主，地势大致东南高，西北低。长江、汉水将武汉分割成武昌、汉口、汉阳三大块。两列东西走向、南北平行的丘陵构成市区地形骨架。气候、水文 武汉属亚热带大陆性湿润季风气候，雨量充沛，热量丰富，无霜期长，四季分明。长年主导风向为东北风，平均风力为 2.3 级。年平均降水量为 1204.5 毫米，年平均气温约为 16.3°C，全年日照率 46%。全市江河沟渠交织，湖泊库塘星罗密布，总水域面积达 2143.6 平方公里，占土地总面积的 25.1%。全市地表水总量达 7913 亿立方米，水能资源理论蕴藏量 2 万。

（3）城市性质

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，全国重要的工业基地和交通通信枢纽，是中国中部的经济、贸易、金融、科教和信息中心。武汉属楚文化发祥地，距今已有 2500 多年的历史。1700 多年的战国时期，武汉地区是著名的战场。80 多年前，武昌是辛亥革命首义之地。并有诸如黄鹤楼、东湖、古琴台、

晴川阁等名胜古迹。

(4) 行政区划

全市土地面积 8494.41 平方公里。现辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、东西湖、汉南、蔡甸、江夏、黄陂、新洲 13 个区；区下辖 108 个街道办事处、21 个镇、15 个乡。全市群众自治组织 3140 个，其中，社区 1107 个，村民委员会 2033 个。

(5) 社会经济状况

2015 年，全市 GDP 共完成 10905 亿元，在 15 个副省级城市中总量扩张速度最快，5 年内上升 5 个位次，增幅居 15 个副省级城市第一。其中，5 个区完成社会消费品零售总额 643 亿元、固定资产投资 2062.5 亿元。财税收入稳步提高，5 个区财政总收入达到 266 亿元，其中江夏区和新洲区增速高于全市平均水平（12.7%），分别达到 27.7%和 14.1%；5 个区地方一般公共预算收入 176.4 亿元，其中新洲、江夏、蔡甸区的增幅高于全市（12.0%），分别增长 14.5%、14.4%和 12.6%；5 个区共完成地方税收收入 118 亿元。

B、区域因素

(1) 区域概况

江夏区位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。区境东西最大横距 54.2 千米，南北最大纵距 63.2 千米。全区总面积 2008.98 平方千米，其中常用耕地面积 3.5 万公顷。1995 年 3 月，撤销武昌县，设立武汉市江夏区。1996 年 3 月，成立武汉市江夏区人民政府。

(2) 交通条件

江夏区交通便捷、区位优势,是武汉市的南大门，地处武汉“1+8”城市圈南部枢纽，东与鄂州、大冶毗邻，南与咸宁交界，西与武汉经济开发区隔江相望，北与东湖新技术开发区接壤,具有近距离吸纳两大国家级开发区产业辐射的区位优势。京珠、沪蓉高速在境内交汇，京广铁路、京广高速铁路、武广高速铁路、武咸城际铁路、107 国道贯通南北，长江黄金水道傍西境而过。城乡路网发达，城区距天河机场、汉口火车站、武昌火车站、武汉客运港均在 30 公里左右，水、陆、空运联系全国、通达八方，以江夏为中心，距北京、上海、深圳、重

庆均为 8 小时左右车程。

（3）基础设施情况

1993 年以来，江夏区投资 2 亿元，建起了日供水 2 万吨的庙山自来水厂和一座 6.3 万千伏安的郑桥变电站；开通了万门程控电话通讯系统；建成了连接武汉城区的 5 公里长宽 24 米的两湖大道；完成了火炬路、华超路、华泰路、南湖路、邮政路、阳光一路、阳光二路等支干道路网建设，完成了医药园中心花园及湖堤、清水平台、灯饰等形象工程建设，企业广告长廊、江夏大道、两湖大道绿化带、高压线路、光纤线路入地、长江自来水连接等工程改造。近几年，江夏区新修了全长 5.7 公里、宽 100 米的阳光大道及其配套工程，顺利完成了江夏大道华一至大宇公司段的扩宽、黑色化工程；新建了污水提升泵站及管道配套，完成了汤逊湖工业园、三角岛工业园供水、供电和三条 110KV 园区项目供电专线建设工程。

（4）环境条件

江夏区属江汉平原向鄂南丘陵过渡地段。区境地形特征是中部高，西靠长江，东向湖区缓斜。丘陵地形主要分布在区境北部，呈东西向带状，横刻在网状平原和冲积平原之中。东部和西部为滨湖平原，地面高程约 2 非-40 米，中部和北部有成片海拔 150 米左右的岗丘。境内有大小山体 118 座，其中海拔在 100 米以上的有 52 座，八分山海拔 272.3 米，是区境内最高点。境内有大小湖泊 136 处，主要湖泊有梁子湖、斧头湖、汤逊湖等。主要河流有流经区域西部的长江和金水河。

（5）产业聚集度

武汉江夏经济开发区（原武汉东湖新技术开发区庙山小区），行政关系隶属江夏区人民政府，于 1992 年成立。规划总面积 30 平方公里，行政关系隶属江夏区人民政府，挂靠国家级高新技术开发区，享受其优惠政策。一期开发建设 11.2 平方公里小区已于 2001 年被拓为武汉科技新城的重要一翼，是武汉·中国光谷的主要发展区。二期开发 18.8 平方公里新区，被湖北省、武汉市人民政府确定为中药现代化科技产业（湖北）基地的核心园区，即武汉医药科技产业园。2004 年国家开发对开发区清理，变更为省级开发区，规划面积核减为 12.93 平方公里，并更名为武汉江夏经济开发区。开发区北靠享有“华中硅谷”之称的东湖开

发区，南接武汉卫星城江夏纸坊街，周邻 23 所大专院校、56 个科研所，并拥有 5 万亩无污染的城中湖，智力密集、人才济济、山水相映、风光宜人。武汉市中环、外环公路、市南环铁路横贯开发区，京珠、沪蓉、宜黄高速公路在开发区设有出入口，具有得天独厚的区位优势和交通优势。

C、个别因素

宗地位于武汉市江夏经济开发区大桥新区大桥村，土地面积为 66684.27 平方米，用途为工业。宗地形状为较规则矩形，地势较平坦，地基基础好，有轻度环境污染，地上为厂区。土地实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、给水、排水、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“场地平整”（通路：大桥路、八分山环路、黄家湖大道和五里墩街；通电：开发区变电站供电；供水：开发区市政管网供水；排水：雨污合流，与市政排水管网相连；通讯：有线、无线通讯畅通；供燃气：天然气；平整状况：场地平整）。

3、地价定义

本次评估涉及 1 宗国有土地使用权。其价格是指估价对象在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，待估宗地在评估设定条件下的国有土地使用权价格，详见下表。

待估各宗地地价定义一览表

宗地编号	土地证编号	土地使用权设定类型	土地实际开发程度	评估设定开发程度	证载用途	实际土地用途	设定评估用途	土地使用权剩余年限
1	夏国用(2012)第 632 号	出让	六通一平	六通一平	工业	工业	工业	43.65

4、估价原则

本次估价中，遵循的主要原则有：

(1) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同时遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(2) 供需原则

土地的价格受市场供需状况的影响，在进行土地估价时要充分考虑市场供需的特殊性，同时也要考虑土地市场的地域性，充分分析土地所在地域的市场供求状况，以便对土地的价格作出较准确的市场预测。

（3）贡献原则

按经济学中的边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价，这一原则是指不动产的总收益和土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益，对总收益而言，由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

（4）变动原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，这些因素经常处于变动之中，土地价格正是在这些影响因素相互作用及变化过程中形成的。因此在进行估价时，应综合分析各种因素的因果关系及其变化规律，把握对地价影响较大的主导因素，从而准确合理地估算土地价格。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

5、估价依据

A、国家有关法律、法规、行政规章

- （1）《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）；
- （2）《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）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布）；
- （4）《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》（国务院令第 55 号）；
- （5）《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105 号）；
- （6）《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）；
- （7）《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》。

B、估价对象所在地区的有关法律规定，采用的技术规程

- (1) 《湖北省土地管理实施办法（第二次修正）》；
- (2) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省人民政府45号令）；
- (3) 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）；
- (4) 《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）；
- (5) 湖北省人民政府关于印发《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》的通知（鄂政发[1999]52号）；
- (6) 《市人民政府关于对非农业建设征地用地单位征收水利建设基金的通知》（武政[2000]44号）。

C、委托方提供的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取资料

- (1) 委托方提供的国有土地使用证及其他资料；
- (2) 委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- (3) 评估人员现场踏勘调查所得到的有关资料；
- (4) 评估机构掌握的有关地价成本资料、市场成交资料及其它有关资料。

6、估价方法与过程

根据《城镇土地估价规程》，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估价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，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

- (1) 由于可以从土地市场获得与估价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) 由于待估宗地在基准地价公布时间偏早，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估价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，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

土地价格 = 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：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费 + 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

7、土地估价及结果

● 市场比较法

(1) 选取可比实例

选择与估价对象处于同一土地供需圈，区域及个别条件相似，交易时间接近的成交实例。对待选实例进行筛选剔除后，评估人员选择了以下三个交易案例作为比较实例，具体见下表：

比较实例基本情况表

可比实例	A	B	C
受让单位	武汉厚德隆智能科技有限公司	武汉武锅能源工程有限公司	武汉欣启元汽车配件制造有限公司
地块位置	江夏区大桥新区何家湖村、邢远长村	江夏区大桥新区何家湖村	江夏区大桥新区邢远长村
交易类型	挂牌	挂牌	挂牌
性质用途	出让工业	出让工业	出让工业
出让年限	50	50	50
交易时间	2016/12/2	2016/11/24	2016/10/10
成交价格(元/m ²)	455.66	452.61	508.58
土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平
出让面积(M ²)	25567.23	92794.23	25561.24

(2) 进行交易情况修正

根据所掌握资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，故无需进行修正。

(3) 进行交易日期修正

可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，当地工业用地地价变化不大，故无需进行交易日期修正。

(4) 土地使用年期修正

当可比实例与待估宗地的土地使用年期不一致时，需要进行年期修正，年期修正公式如下：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

式中：K---剩余使用年期系数

r---土地还原率（5.6%）

m---土地剩余使用年期

n---法定最高出让年限（50 年）

剩余使用年期修正表

待估宗地		可比实例					
		A		B		C	
剩余年期	K	剩余年期	K _A	剩余年期	K _B	剩余年期	K _C
43.65	0.9710	50	1	50	1	50	1

(5) 进行区域因素修正

估价人员根据实地查看和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。区域因素包括：距高速公路距离、距火车站距离、距长途车站距离、道路通达度、产业聚集度和环境状况等。

(6) 进行个别因素修正

估价人员根据实地查看和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。个别因素包括：宗地面积、宗地形状、基础设施状况、地形和水文地质等。

(7) 确定待估宗地最终比准价格

计算可比实例比准价格，并确定待估宗地的最终比准价格，测算过程如下：

比较因素条件说明表

修正项目		地块	A	B	C	待估宗地
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易时间			2016/12/2	2016/11/24	2016/10/10	2016/12/31
土地使用年期			50 年	50 年	50 年	43.65
区域	距高速公路距离		一般	一般	一般	一般

因素	距火车站距离	一般	一般	一般	一般
	距长途车站距离	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	产业聚集度	一般	一般	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积(m ²)	25567.23	92794.23	25561.24	66684.27
	宗地形状	对利用较为有利	对利用较为有利	对利用较为有利	对利用较为有利
	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	地形	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	水文地质	较好	较好	较好	较好

比较因素条件指数表

修正项目		地块	A	B	C	待估宗地
交易情况			100	100	100	100
交易时间			100	100	100	100
土地使用年期			1.0000	1.0000	1.0000	0.9710
区域因素	距高速公路距离		100	100	100	100
	距火车站距离		100	100	100	100
	距长途车站距离		100	100	100	100
	道路通达度		100	100	100	100
	产业聚集度		100	100	100	100
	环境状况		100	100	100	100
	合计		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	宗地面积(m ²)		101	99	101	100
	宗地形状		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	地形		100	100	100	100
	水文地质		100	100	100	100
	合计		0.9901	1.0101	0.9901	1.0000

比较因素修正系数表

修正项目		地块	A	B	C
实例土地单价(元/m ²)			456	453	509
交易情况			1	1	1
交易日期			1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期			0.9710	0.9710	0.9710
区域因素			1.0000	1.0000	1.0000
个别因素			0.9901	1.0101	0.9901
比准价格(元/m ²)			438	444	489
权重			1/3	1/3	1/3
待估宗地比准单价(元/m ²)			457		

●成本逼近法

(1) 土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估宗地周边临近土地利用情况，农用土地大部分为耕地，视待估宗地在征用前为耕地。调查估价对象所处区域的土地取得费用。目前获得类似估价对象土地，需支付的费用主要有：

A、土地补偿费、安置补助费

根据《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）有关规定，待估宗地位于武汉市江夏区补偿Ⅰ级地段，统一年产值标准为2,300元/亩，土地补偿费、安置补助费补偿倍数为21倍，则估价对象土地补偿费、安置补助费合计为48,300元/亩，折合72.45元/平方米。

B、青苗及地上建筑物补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定“征用土地补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”。结合《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）文确定耕地前三年按平均亩产值的1倍补偿青苗费。统一年产值标准为2,300元/亩，则估价对象青苗及地上建筑物补偿费为3.45元/平方米。

综上所述两项合计，则待估宗地的土地取得费为：

$$\text{土地取得费} = 72.45 + 3.45 = 75.90 \text{（元/平方米）}$$

（2）税费

A、耕地占用税

根据湖北省财政厅湖北省地方税务局关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知（鄂财税发[2008]8号）中的相关规定，武汉市江夏区为35.00元/平方米，故待估宗地耕地占用税按35.00元/平方米计。

B、耕地开垦费

根据湖北省人民政府关于印发《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》的通知（鄂政发[1999]52号）第四条“使用基本农田保护区内耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的2倍；使用其他耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的1倍”。土地补偿费为按前三年平均年产值的10倍计算补偿费的规定征收开垦费，前三年平均年产值按2,300元/亩计算，则根据待估宗地的具体情况，耕地开垦费征收为34.50元/平方米。

C、水利建设基金

根据《湖北省水利建设基金征收使用管理办法》（湖北省人民政府128号）规定“非农业建设征用的土地，向用地单位按亩征收一定数额的水利建设基金。具体标准为：武汉市耕地每亩2000元，非耕地每亩1500元；市州城区(含省直

管市城区)耕地每亩 1500 元，非耕地 500 元；乡镇耕地每亩 500 元，非耕地 300 元”。则待估宗地的水利建设基金取 2,000 元/亩，即 3.00 元/平方米。

D、不可预见费

根据《湖北省物价局省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403 号）规定“在征地过程中，由土地管理部门采取统征包干办法征地的，土地所发生的全部费用经确定认可后，可按征地费用总额的 2-4% 收取不可预见费，征地包干费用包括：土地补偿费，劳力安置费，青苗补偿费，地上、地下附作物、构筑物补偿费，房屋拆迁补偿费，新菜地开发基金或耕地开垦费等”。结合待估宗地具体情况，取征收标准的 4%。则：

$$\text{不可预见费} = (75.90 + 34.50) \times 4\% = 4.42 \text{ (元/平方米)}$$

以上四项合计,则待估宗地的税费为:

$$\text{税费} = 35.00 + 34.50 + 4.42 + 3.00 = 76.92 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 土地开发费

土地开发费包括宗地红线外土地开发费和宗地红线内土地开发费，依据本次估价的地价内涵和土地估价设定土地开发条件，待估宗地地价包括宗地红线外“五通”，（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内“场地平整”的开发费用，根据武汉市有关文件，结合待估宗地的实际开发程度，以及咨询有关土地管理部门，待估宗地的开发费为 180.00 元/平方米。

(4) 投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，经调查分析，确定土地开发周期为一年，假定土地取得费和应交税费在取得土地时一次付清，土地开发费在开发期内均匀投入，年利率取评估基准日执行的一年期银行贷款利率 4.35%，则按单利计算利息为：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times \text{利率} + \text{土地开发费} \times \text{利率} \times 1/2 \\ &= (75.90 + 76.92) \times 4.35\% + 180.00 \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 10.56 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(5) 投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，工业用地的土地开发投资应获得相

应的投资回报，考虑武汉市土地开发及湖北省工业系统投资利润率的实际情况，以 10%作为本次土地评估的投资利润率。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (75.90 + 76.92 + 180.00) \times 10\% \\ &= 33.28 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(6) 土地成本费用

综上所述，则待估宗地土地成本费用为：

$$\begin{aligned} \text{土地成本费用} &= \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} \\ &= 75.90 + 76.92 + 180.00 + 10.56 + 33.28 \\ &= 376.66 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(7) 土地增值收益

土地增值包括土地资源和土地资本增值，主要表现为：土地用途转换型增值及外部投资作用型增值，其中外部投资仅考虑由政府投入的宗地红线外土地开发费及宗地红线内场地平整费所引起的土地增值，即上述土地增值为国家所有权收益金。根据武汉市的实际情况，本次评估中土地增值收益按土地成本费用 20%计算，则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= \text{土地成本费用} \times 20\% \\ &= 376.66 \times 20\% \\ &= 75.33 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(8) 区域因素修正

根据待估宗地实际情况，确定区域因素修正系数为 1.0246。

(9) 个别因素修正

个别因素修正表如下：

序号	修正内容	实际情况	修正系数
1	面积修正	面积对土地利用较为有利	1.035
2	形状修正	形状对土地利用较为有利	1.04

(10) 年期修正

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1 + r)^n$$

其中：r 为土地还原利率。根据该区域的有关资料，参考中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的固定资产一年期存款利率以及结合土地投资风险情况，确定土地还原利率取 5.6%，剩余使用年限 n=43.65 年，年期修正系数=0.9073。

(11) 采用成本逼近法待估宗地的土地使用权价格

依据成本逼近法测算地价公式：

土地价格=(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)×区域因素修正系数×个别因素修正系数×年期修正系数

则待估宗地的土地使用权价格计算结果如下表：

土地成本费用	土地增值收益	区域因素修正系数	个别因素修正系数	年期修正系数	单位地价(取整)
376.66	75.33	1.0246	1.035*1.04	0.9073	452

◆土地使用权价值评估结果

根据土地评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了市场比较法和成本逼近法对待估宗地进行了测算，两种方法测算结果接近。估价人员结合武汉市江夏区同类用地的地价水平以及评估人员的估价经验认为，采用两种方法的算术平均值较为客观地反映当地的地价水平，故本次待估宗地的土地使用权价格结果如下：

土地估价结果表

市场比较法(元/平方米)	权重	成本逼近法(元/平方米)	权重	单价(元/平方米)	宗地面积(平方米)	总价(元)
457	0.5	452	0.5	455	66684.27	30,341,342.85

宗地账面价值构成中含有契税等取得税费，共计 921,170.93 元，本次评估按实际发生数考虑，则土地使用权最终评估结果为 30,341,342.85+921,170.93=31,262,514 元（取整）。

8、需要特别说明的事项

A、估价假设条件

- (1) 估价对象得到最有效利用，并产生相应的土地收益。
- (2) 估价对象与其它生产要素相结合，能满足目前生产、经营的正常进行，保证企业的持续发展。
- (3) 在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (4) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。
- (5) 委托方提供资料属实。
- (6) 评估设定土地开发程度为“待估宗地地价定义”所设定程度。

B、该报告使用的限制条件

本评估报告是在评估基准日条件下，待估宗地剩余土地使用年限为“待估宗地地价定义”所载年限，出让土地的土地使用权价格。

C、其他需说明的问题

本次土地价值评估是以现有土地用途为基础，未考虑土地变更土地用途对土地价值的影响。

9、土地使用权评估增减值分析

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，该片区的土地市场价格有所上涨。

(七) 负债评估技术说明

1、评估范围

本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的流动负债，具体为：应付票据、应付及预收款项、应交税费和其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示（金额单位：人民币元）：

序号	科目名称	账面价值
1	应付票据	556,098.57
2	应付账款	16,579,675.96
3	预收款项	38,298.95
4	应交税费	1,255,766.16
5	其他应付款	69,301,974.58
6	流动负债合计	87,731,814.22
7	负债总计	87,731,814.22

2、评估方法及说明

(1) 应付票据

应付票据账面值为 556,098.57 元。评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和有关凭证，对企业债务的真实性和完整性作出分析判断。评估中对该债务均应以企业的资产进行偿还，应付票据的评估值为 556,098.57 元。

(2) 应付账款

应付账款账面值为 16,579,675.96 元，为应付货款和工程款。评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和有关凭证，对企业债务的真实性和完整性作出分析判断，将在建工程中已完工尚未结清尾款调入应付帐款。经计算分析，应付账款评估值为 17,646,164.36 元。

（3）预收账款

预收账款账面值为 38,298.95 元，主要为预收货款。评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和有关凭证，对企业债务的真实性和完整性作出分析判断，将应收帐款红字款项重分类至预收帐款。经计算分析，预收账款评估值 758,306.70 元。

（4）应交税费

应交税费账面值为 1,255,766.16 元，其内容为增值税、城市维护建设税和地方教育附加费等，评估人员在会计师审计结论基础上查验了公司应交税费的税种和金额、缴费记录，核对了其纳税申报表。经计算，应交税费评估值为 1,255,766.16 元。待税务部门对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司税收缴纳情况进行清算稽查后，应交税费评估结果应作相应调整。

（5）其他应付款

其他应付款账面值为 69,301,974.58 元，主要为质保金及工程尾款等。评估人员在会计师审计结论的基础上，根据企业提供的申报明细表，检查了明细账和有关凭证，对企业债务的真实性和完整性作出分析判断，将其他应收款中红字款项重分类至其他应付款。经计算分析，其他应付款评估值为 69,303,198.32 元。

公司各项负债详细评估情况请参见各单位评估明细表。

II、收益法评估技术说明

（一）基本假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及相关产业等政策不发生重大变化。
- 2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。
- 3、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。

- 4、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产

能力、业务结构和经营规模持续。

5、在未来的经营期内，评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款视同为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将长期借款视同为产能扩大的一种项目建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

6、本次评估假设预测期内国家统计局发布的居民消费价格指数和商品零售价格指数等指标与历史期间相比没有重大差别。

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

在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估方法

1、概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则——企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司是中百控股集团股份有限公司投资建设的现代化生鲜食品加工配送中心，致力于打造低温生鲜农产品供应链体系，保证食品安全，实现中百集团战略性发展的目标。公司位于武汉市江夏区“国家农业科技园区产业基地”内，占地15万平方米，投资6亿元，是目前国内流通行业规模最大、单体建设面积最大、现代化程度最高的生鲜加工低温物流配送中心。公司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。被评估单位具有持续经营的基础和经营效益，具备使用收益法评估的基础条件。

2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的资产构成和主营业务特点，本次评估是以中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经会计师审计的财务报表口径估算其股东全部权益价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金等现金类资产和负债；未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的汇总处理（经营性资产+溢余性或非经营性资产（负债）），得出中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的企业整体价值，经扣减付息债务价值后，得出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。

3、评估模型

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

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

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

其中：P--股东权益现金流评估值按以下公式确定：

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

式中：r 为折现率；

i 为预测年度；

R_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测期。

(2) 明确的预测期

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

(3) 净现金流量的确定

本次评估现金流量采用股权自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧摊销-追加资本+付息债务净增加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用 +营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+付息债务净增加额

(4) 折现率的确定

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

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

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ϵ ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

（5）溢余资产及非经营性资产价值 C_i 的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

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

（6）非经营性负债价值

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

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

（三）资产核实与尽职调查情况说明

1、资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点，评估人员确定了资产核实的主要内容是中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司资产及负债的存在与真实性，具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

（1）本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

（2）评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

（3）评估对象的经营能力及技术装备情况；

（4）评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

（5）评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

（6）评估对象执行的税率税费及纳税情况；

- (7) 评估对象的应收应付账款情况；
- (8) 最近几年的关联交易情况；
- (9) 评估对象的经营产品类型以及主营产品种类、产销量、历史经营业绩和技术创新能力等；
- (10) 最近几年主营业务成本，主要销售产品成本和价格、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；
- (11) 最近几年主营业务收入，主要产品的价格、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；
- (12) 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、产能计划、产品（技术）更新改造、开发、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- (13) 主要竞争者的简况，包括产品的功能、销量、价格及市场占有率等；
- (14) 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；
- (15) 预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、产品规模扩产等以及批复或实施情况；
- (16) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；
- (17) 与本次评估有关的其他情况。

2、资产特点

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司是中百控股集团股份有限公司投资建设的现代化生鲜食品加工配送中心，致力于打造低温生鲜农产品供应链体系，保证食品安全，实现中百集团战略性发展的目标。公司位于武汉市江夏区“国家农业科技园区产业基地”内，占地 15 万平方米，投资 6 亿元，是目前国内流通行业规模最大、单体建设面积最大、现代化程度最高的生鲜加工低温物流配送中心。公司于 2014 年通过了 ISO22000 食品安全管理体系认证和 4A 级物流企业认证。公司凭借严格的生产管理制度和食品安全可追溯系统，使生鲜食品从基地采摘后的存储、生产加工、包装出库到超市销售，均实现全程冷链控制。公司中百大厨房产品类别涉及鲜食、中式面点、西式面包、豆制品等类，品种

数近 400 种。除满足中百集团 1000 余家连锁超市门店生鲜食品经营及配送服务外，还向社会企事业单位、省市政府部门食堂、院校及各类活动赛事提供健康、安全、绿色、快捷的生鲜食品原料及配餐服务。做好市民“菜篮子、米袋子、油瓶子、饭桌子”工程。现纳入评估范围内的资产特点主要包括房地产、机器设备、电子设备、运输设备、无形资产等资产。资产结构主要为流动资产、固定资产、无形资产和相应的负债等。被评估企业确认其申报资产、负债和权益的合法性和真实性，为评定其公允价值确立基本依据。

3、影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

4、资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产现状、生产条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营商品的产销量、售价和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关氨基酸生产企业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

5、资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

(1) 主要资产负债状况

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，经审计的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司账面（母公司数）资产总计资产总计 345,817,683.32 元，其中：流动资产 24,147,484.53 元、长期股权投资 12,500,000.00 元、固定资产 291,010,086.93 元、在建工程 945,791.92 元、无形资产 17,214,319.94 元；流动负债 87,731,814.22 元；净资产 258,085,869.10 元。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司（母公司）最近几年资产负债情况

见下表（单位：元）：

项目	2013年	2014年	2015年	2016年
货币资金	10,800,281.32	13,603,770.24	3,659,851.17	943,002.22
应收票据			382,106.82	114,551.59
应收账款	23,986,839.27	14,929,018.42	22,180,945.56	9,860,479.01
预付账款	556,206.89	-	-	313,000.00
其他应收款	1,242,668.63	621,082.34	2,846,158.99	6,916,042.67
存货	17,959,789.14	18,466,540.29	17,107,611.06	5,710,170.86
其他流动资产				290,238.18
流动资产合计	54,545,785.25	47,620,411.29	46,176,673.60	24,147,484.53
长期股权投资			-	12,500,000.00
固定资产	416,143,575.16	499,175,033.90	498,979,516.55	291,010,086.93
在建工程	28,682,604.27		545,851.79	945,791.92
无形资产	38,861,576.33	38,028,865.13	37,196,153.93	17,214,319.94
非流动资产合计	483,687,755.76	537,203,899.03	536,721,522.27	321,670,198.79
三、资产总计	538,233,541.01	584,824,310.32	582,898,195.87	345,817,683.32
应付票据	21,102,511.07	3,218,169.10	4,096,450.95	556,098.57
应付账款	26,371,626.42	30,948,281.05	27,613,509.84	16,579,675.96
预收账款	73,756.70		428,043.90	38,298.95
应交税费	-7,566,185.89	-1,877,369.52	1,292,142.06	1,255,766.16
其他应付款	448,450,849.46	568,262,438.73	567,354,663.08	69,301,974.58
流动负债合计	488,432,557.76	600,551,519.36	600,784,809.83	87,731,814.22
六、负债总计	488,432,557.76	600,551,519.36	600,784,809.83	87,731,814.22
七、所有者权益	49,800,983.25	-15,727,209.04	-17,886,613.96	258,085,869.10

（2）主营业务收入与利润情况

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司以生鲜食品加工为主营业务。中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司最近几年的收入成本以及利润情况见下表（单位：元）：

项目	2013年	2014年	2015年	2016年
一、营业收入	279,940,091.04	279,721,329.34	278,116,196.24	232,171,784.68
减：营业成本	239,979,037.57	231,383,155.24	217,142,138.69	179,094,250.07
营业税金及附加	322,427.25	555,659.00	2,154,458.06	2,613,505.66
销售费用	19,694,211.75	16,033,321.88	10,912,815.54	4,741,849.61
管理费用	40,409,209.44	49,100,129.64	50,594,663.66	47,793,566.22
财务费用	-212,233.48	1,047,175.87	-65,429.09	-25,547.55
资产减值损失	176,919.15	-46,325.73	142,558.22	2,832,841.67
二、营业利润	-20,429,480.64	-18,351,786.56	-2,765,008.84	-4,878,681.00
加：营业外收入	7,472,630.90	3,371,572.23	780,844.46	1,029,317.76
减：营业外支出	332,592.44	547,977.96	175,240.54	178,153.70
三、利润总额	-13,289,442.18	-15,528,192.29	-2,159,404.92	-4,027,516.94
减：所得税费用		-		

四、净利润	-13,289,442.18	-15,528,192.29	-2,159,404.92	-4,027,516.94
-------	----------------	----------------	---------------	---------------

上述 2013 年—2014 年数据经过众环海华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2014）011477 号审计报告及众环审字（2015）011437 号审计报告，2015 年-2016 年的数据经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了众环审字（2016）011975 号、众环审字（2017）010023 号审计报告。

（3）付息负债情况

截至评估基准日，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司无付息负债。

（4）其他非经营性资产及负债情况

经评估人员核实，其他应收款评估值 7,067,476.10 元为关联方及其他往来，其他流动资产 290,238.18 元为预缴税款，长期股权投资评估值 46,361,713.10 元，上述关联方往来款、长期股权投资以及其他流动资产合计金额 53,719,427.38 元与预测盈利指标无对应关系，因此作为非经营资产考虑。另应付账款中工程款 1,559,780.83 元、应交税费 1,255,766.16 元及其他应付款评估值 69,303,198.32 元（为应付关联方及其他往来款）合计金额 72,118,745.31 元因其发生时间和支付时间不一致，与预测指标无对应关系，作为非经营性负债考虑。

（5）税收政策及批文

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所得税率为 25%，因此本次评估按 25%进行预测。

（四）行业前景与经营优劣势

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

的生鲜食品原料及配餐服务。做好市民“菜篮子、米袋子、油瓶子、饭桌子”工程。

1、经营环境分析

(1) 国际经济形势

2016年，联合国经济与社会事务部在联合国总部举行报告发布会说，2015年全球经济增长估计仅为2.4%，低于联合国之前预测的数字2.8%。世界经济受困于几个不利因素：

宏观经济持续不断的不确定性和波动性；

商品价格低落和贸易增长迟滞；

汇率和资本流动的波动性上升；

投资和生产率增长停滞；

以及金融和实体部门活动之间的持续脱节。

面对多项周期性和结构性不利因素，全球经济在未来两年只会会有小幅度改善。预计2016年和2017年世界经济将分别增长2.9%和3.2%。发展中国家经济将在2016年和2017年分别增长4.3%和4.8%。在发展中国家中，南亚已成为经济增长最快的地区，预计2016年增长6.7%。

2016年上半年全球经济局势动荡，主要经济体的经济增长并无亮点，风险事件频发，美联储加息预期扰动市场情绪，而加息路径牵动各方市场神经，英国脱欧对欧盟乃至世界经济造成重创。

2016年下半年，全球货币氛围将进一步宽松，经济复苏步伐将继续放缓，货币政策以及政治风险催生不确定性。

(2) 国内经济形势

中国经济增速有所放缓，但仍保持相对稳健的步伐。国内GDP增长率如下：



总体来看，2015 年度经济增速虽略有回落，但稳中有进、稳中向好的大势没有改变，经济运行仍在合理区间，结构调整步伐加快，新动力孕育成长，但也要看到，国内产能过剩与有效供给不足、去产能去库存与稳增长、融资难融资贵与财政金融风险上升、“走出去”与国际市场萎缩等两难多难问题更趋突出，趋势性、阶段性、周期性矛盾相互叠加，经济下行压力持续加大。

当前经济增速的放缓，既有长期结构性因素，也有短期周期性因素。从长期来看，随着劳动力、生产效率、土地等生产要素的变化，中国经济的潜在增长率下降，将成为经济增长的新常态。

（3）行业状况分析及发展前景

根据湖北省统计局统计，1-11 月，全省社会消费品零售总额 14102.8 亿元，同比增长 11.5%。11 月，全省社会消费品零售总额 1471.8 亿元，同比增长 12.4%。

省政府日前印发《关于积极发挥新消费引领作用加快培育形成新供给新动力的实施意见》提出，我省将定位打造区域性消费中心，重点推动服务、信息、绿色、时尚、品质和农村等六大领域消费升级，倒逼“湖北制造”升级。

该《意见》明确，将加快商贸服务等领域发展，形成新的消费热点；推动普惠金融等，带动各领域消费；鼓励使用再生产品等，推动循环经济发展；推动柔性制造等，培育壮大适应中高收入群体需求的高端消费；大力实施标准化战略，提供更有品位格调的品牌商品；提升农村居民在交通通信等方面消费水平，加快推进农村基础设施建设。在食品药品、儿童用品和日用品等民生消费领域，将建立全过程质量安全追溯和召回制度，全面落实质量责任企业约谈制度。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经营主要是依托中百控股集团股份有限公司的连锁网店进行相关的经营服务。

截止 2016 年三季度末，中百控股集团股份有限公司连锁网点达到 1048 家，其中，中百仓储超市 195 家（武汉市内 74 家、市外 79 家、重庆市 42 家）；中百便民超市 822 家（含加盟店 55 家）；中百百货店 11 家；中百电器门店 20 家。未来中百控股集团股份有限公司主要从以下方面进行业务开拓：

① 重塑采购体系，强化了商品源头直采。一是对采购重点岗位实行了全面公开招聘上岗，引入中高端管理人才。二是统采中心重新搭建了商品组织架构。

三是推行买手制，突出“南北 11 干货”及散装食品的直采，并精选畅销单品在卖场试销，取得较好效果。四是构建重点品类计划，筛选重点品类，打造爆款商品营销策略。

② 抓牢变革转型调整，不断扩大生鲜经营。一是引入永辉生鲜团队，导入永辉生鲜经营模式，完成金凯、唐家墩、沿港路、水果湖、钢都、古田 6 家生鲜经营调整试点门店调整，为下步仓储超市门店全面提升生鲜经营奠定了良好基础。二是推进了两家超市公司生鲜统采统配。仓储公司水果类别直采统配已覆盖至市内、市外门店，门店占比达 68.71%；便民公司全力推进生鲜门店蔬果直采经营。同时，着力推进社区超市转型发展，创建中百超市邻里生鲜店，完成改造滨江苑首家绿标店。

③ 制定门店 SOP 标准，促进门店规范管理。两家超市公司开展全员宣贯大会，在门店环境卫生、员工服务等方面制定了 SOP 标准，树立 SOP 标杆店。根据各自业态的特点，推动门店围绕 SOP 标杆店对标对表，制定了《陈列 SOP 作业指导书》、《标识 SOP 作业指导书》等运营标准，带动门店整体运营质量的提升。

④ 推进与罗森合作，实现便利店发展新突破。中百超市公司成为罗森特许区域加盟商后，通过内建团队，外学罗森商品配置、营销方式、门店运营等标准模型，为高效抢占武汉便利店市场“制高点”奠定了基础。2016 年，共开设 50 家中百罗森店(含 3 家加盟)。计划 2017 年开设 150 家中百罗森店，其中 70%为加盟店；三年内将开设 500 家中百罗森店(含加盟)。

⑤ 加强多方合作，不断盘活中央大厨房。一是配合“中百罗森”便利店的战略规划，引进技术团队，加强鲜食类商品的开发，全力量身打造“中百罗森”便民店经营产品。二是加强团膳配餐类的突破。在满足自身门店产品需求的同时，加快会议赛事团膳、学生餐、定制特色套餐、料理包的开发。三是提升现有厂房利用率，进一步盘活了“中央大厨房”闲置资产。

(4) 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司主要业务

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司主要包括下述业务：

中百大厨房豆制品加工厂，是湖北乃至华中地区规模最大、产能最高、技术领先的豆制品加工厂。工厂选用天然优质的原料、运用科学标准化的生产作业流程，通过职业化的管理团队，加上现代化产品检测设备，使豆制品的安全及品质

得到有力保障。中百集团“福嘉”牌豆制品荣获了“武汉市名牌”荣誉称号，并且是武汉市第一家放心豆制品品牌，成功打造武汉市放心豆制品工程。中百大厨房素食类商品，以大豆蛋白为主要原料，其蛋白质含量丰富，为肉类的两倍、鸡蛋的四倍、牛奶的十二倍。同时，配合面筋、淀粉、胶性物质，通过九层塔叶（即泰国罗勒）等香辛料调味，做成仿肉的素鸡、素腊肠等形神兼备的仿荤素食品，既保留素菜的自然本色又满足人们吃“肉”和好奇的心理。再加上现代烹调技术的完美搭配，更使广大素食爱好者味蕾大增。

中式面点加工厂：作为华中地区最大的“放心馒头”生产加工厂，中百大厨房中式面点系列产品继承了传统美食的精髓，结合现代化生产工艺，引进“水温自动调节、自动和面、连续折叠压面、自动成型、醒蒸一体、低温冷却及自动包装”7项国际领先技术。在颠覆传统工艺模式的基础上，精化流程、节省劳动强度，实现从和面到成品冷却的全自动化，全力打造百姓放心的食品工程。馒头、包子生产线采用传统二次发酵工艺，产品麦香浓郁、组织细腻柔软；米发糕生产线在传统米制品生产技术基础上，首次攻破传统米发糕易老化的国内难题；放心米粉引进国内一流全自动生产线，质地柔韧、口感爽滑，不添加任何有毒有害食品添加剂。工厂已获得《馒头连续发酵和醒蒸一体化综合配套技术研究示范》和《米发糕工业化生产新技术的开发与研究》的科技成果鉴定。中式面点加工厂产品分为六大系列，依次为馒头系列、花卷系列、包子系列、花色杂粮系列、发糕系列、米粉系列。

西式面包加工厂：以国际健康烘焙标准为准线，精选上好食材，烘焙健康美味。面包生产线，采取16小时低温发酵和汤种相结合的传统工艺，以全自动成型、醒发、隧道式烘焙设备精工烘焙而成，自动化生产力高，极大的提高了烘焙效率。产品通过自然散热降温，保证外表酥脆、内部柔软、水分饱满，既保证味美醇香，也体现艺术美感和观赏性。西式面包加工厂产品分为六大系列，依次为三明治系列、甜点系列、常温蛋糕系列、花色面包系列、主食面包系列、干点系列。

熟食加工厂：熟食加工厂主要进行鲜食、熟卤制品、香辣油炸、凉拌菜、热菜的生产加工作业。工厂配置了现代化食品加工作业设备，运用科学标准的生产作业流程，使加工产品的安全及品质得到有力保障。熟卤制品系列，沿用传统配方工艺，引进国内先进加工设备，可实现煮、卤、炸、蒸等多种操作，显著提高

生产效率。鲜食类产品，在厂房规划建设、工艺流程布局、设施设备配置、原物料选型、产品质量标准、食品安全管控措施、低温冷链配送等方面均采用高标准、严要求的日系建造标准。从原料前处理开始，便实行低温环境作业。通过集泡米、洗米、计量、熟制等于一体的自动化日本米饭生产线，真空冷却机、米饭电子计量分割机、连续式寿司饭团成型机、自动枕式包装机等，在保证食品安全的同时，最大限度的保持鲜食产品的营养与口感，成功打造出符合中百罗森便利店要求的寿司、饭团、便当等鲜食系列商品。产品一经推出，就深受追求品质、健康、时尚的消费群体亲睐。中百大厨房鲜食系列产品因其新鲜的口感，地道的料理艺术，绚丽的色彩而共同构成健康的时尚潮流。

(5) 中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司主要优势

①保障食品安全。公司遵循优质原料采购、安全生产体系、标准作业流程、全程冷链配送的标准，以“便民、利民”为服务宗旨，以“安全、卫生、营养、快捷”为经营目标，全力打造安全、放心的食品供应链。同时，中百集团近千家经营网点，为食品生产提供卓越的销售平台，为消费者的健康提供质量保障。

②实现主食产业化发展。中式面点加工厂提高了主食加工工艺和技术水平，使用了连续压面、成型、醒蒸一体的全自动生产线，实现了主食生产的标准化、规模化和高效化。不仅能开拓民众饮食消费现代化的广阔发展前景，还能开辟粮食等主要农产品深加工，推动农业产业化、流通现代化、农产品市场化。同时，有利于提升湖北省主食加工行业整体实力，成为全国领先的主食生产企业。

③提升饮食质量，改变消费方式。发展主食化生产方式必然会促进居民饮食消费逐步现代化，从而明显提高人们生活质量，改善消费方式，使消费者从厨房中解脱出来，适应生活节奏的快速化，实现食品消费的成品化、安全化、方便化。

④提升连锁超市核心竞争能力。随着人们收入水平的增长，生活水平的提高，内外资连锁超市网点的快速扩张，超市行业内的竞争日益激烈。超市经营的商品中，生鲜食品占比越来越大，生鲜产品已成为连锁超市经营的核心品种。同时，通过发挥规模化生产的优势，进一步降低生鲜商品损耗。

2、评估对象的主要经营风险

①经营风险

食品加工行业生产技术含量较低、行业进入门槛较低，如果未来行业内竞争的加剧会导致企业未来收益的不确定性加大，带来一定的经营风险。

②财务风险

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司主要销售收入均为面向母公司中百控股集团股份有限公司，因此如果母公司财务出现困难，将会导致中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的财务经营障碍，会给企业生产经营带来财务风险。

③政策风险

随着我国改革开放向深层次推进和社会主义市场经济体制的逐步建立和完善，我国的经济体制和政策法规将做进一步调整。国家宏观经济政策特别是产业政策、税收政策、投资政策、金融政策等的变动，都将对企业的经营发展产生影响。

（五）财务指标比较分析

1、资产、负债结构分析

经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2016 年 12 月 31 日，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司账面资产总计 345,817,683.32 元，其中：流动资产 24,147,484.53 元、长期股权投资 12,500,000.00 元、固定资产 291,010,086.93 元、在建工程 945,791.92 元、无形资产 17,214,319.94 元；流动负债 87,731,814.22 元；净资产 258,085,869.10 元。

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经审计的全部资产中固定资产所占比例较大，为总资产的 84.15%，说明该公司为一个重资产的生产型企业。

2、偿债能力分析

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司近年偿债能力情况见下表（单位：元）：

项目	2014 年	2015 年	2016 年
流动比率%	7.93	7.69	27.52
速动比率%	4.85	4.84	21.02
产权比率%	-3,818.55	-3,358.85	33.99

从上表的数据可以看出，2014 年及 2015 年中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的流动比率、速动比率均较低，主要原因是中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司与母公司--中百控股集团股份有限公司的往来较大，2016 年中百控股集团股份有限公司对该公司进行了债转股，因此流动资产偿债能力有一定的提升。

3、资产营运能力分析

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 2013 年至 2015 年的营运能力指标情况见下表：（单位：元）

项目	2014 年	2015 年	2016 年
总资产周转率%	49.81	47.63	50.00
流动资产周转率%	547.58	593.02	660.29
应收账款周转率%	1,437.57	1,498.88	1,449.20

从上表的数据可以看出，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 2014 年至 2016 年总资产周转率、流动资产周转率及应收账款周转率较高，说明该企业的资金回笼较好。

4、盈利能力分析

（1）营业收入、成本分析

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司近年营业收入及营业成本情况见下表（单位：元）：

项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	279,721,329.34	278,116,196.24	232,171,784.68
营业成本	231,383,155.24	217,142,138.69	179,094,250.07

从上表可以看出，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司近三年的主营业务收入逐年有一定的下降，主要原因是该公司按照中百控股集团公司的同一步骤，将配送业务及部分产品生产业务剥离所致。

（2）盈利指标分析

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司 2014 年—2016 年销售毛利率分别为 17.28%、21.92%、22.86%，销售净利率分别为-5.55%、-0.78%、-1.73%，总资产收益率分别为-2.66%、-0.37%、-0.87%。

从上述指标可以看出，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的以前年度均为亏损，但随着近年来经营业务的整合剥离，销售毛利率逐步提升，亏损也逐步减少，根据企业预测 2017 年企业将会扭亏为盈。

（六）净现金流量估算

经调查，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的营业收入主要来自于生鲜产品加工生产的销售收入，本次评估根据基准日行业资产以及主营业务的特点，估算其未来的净现金流量。

1、业务收入与成本估算

对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司未来期间业务收入与成本的估算，是以前年度 2013 年至 2016 年 9 月的历史经营情况为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况和相关行业状况、企业的发展规划和经营计划、优劣势和风险等，以及企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力等，经过综合分析进行预测的，其中主要数据预测说明如下：

(1) 未来年度主营业务收入估算

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司以前年度主要服务项目的业务收入情况如下表（单位：元）：

项目/年度	2014 年	增长率 (%)	2015 年	增长率 (%)	2016 年	增长率 (%)
蔬果销售	53,212,769.18	-76.40	-	-100.00		
园区销售收入	48,642,742.85		74,746,267.01	53.66	83,230,692.39	11.35
存储配送收入	55,799,320.52	50.10	59,897,510.46	7.34	37,844,531.35	-36.82
制造加工收入	111,679,039.09	603.10	126,615,833.19	13.37	88,658,261.55	-29.98
其他-租金	7,258,142.51	29,255.84	12,345,658.39	70.09	5,809,139.15	-52.95
其他-转供电气	1,520,400.00	104.64	1,914,600.00	25.93	6,559,709.75	242.62
其他业务-材料					5,478,212.84	
其他-管理费等	1,608,915.19		2,596,327.19		4,591,237.65	
销售收入合计	279,721,329.34	-0.08	278,116,196.24	-0.57	232,171,784.68	-16.52

根据以上公司 2014 年至 2016 年收入有所降低，主要原因为该公司这两年进行了业务整合，将部分业务及相关的资产进行了资产剥离，将西式面点业务相关资产投资成立了武汉中百谷之田食品有限责任公司，将部分团餐、冷热链盒饭、净菜、传统熟食等业务投资组建了武汉中百古唐美膳中央厨房有限责任公司。通过对企业业务收入实际增长及减少因素分析，依据武汉市生鲜加工行业发展状况以及企业销售市场占有率的调查、预测，对未来年度业务销售收入进行了预测，本次评估不对其他业务收入进行预测。具体预测情况见下表（单位：元）：

项目/年度	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
商品销售收入	110,000,000	132,000,000	158,400,000	190,080,000	218,592,000
制造加工收入	60,000,000	72,000,000	86,400,000	103,680,000	119,232,000
租金收入	3,278,900	3,442,845	3,614,987	3,795,736	3,985,523
转供电气收入	10,885,600	11,429,880	12,001,374	12,601,443	13,231,515
物业管理费	964,200	1,012,410	1,063,031	1,116,183	1,171,992

餐饮服务收入	1,254,100	1,316,805	1,382,645	1,451,777	1,524,366
管理费等	369,600	388,080	407,484	427,858	449,251
收入合计	186,752,400	221,590,020	263,269,521	313,152,997	358,186,647

2021年以后由于企业经营基本稳定，收益变动不大，对企业现金流影响不大，故后续年度预测数据与第5年数据相同。

(2) 未来年度主营业务成本估算

评估对象的业务成本由直接材料、制造费用-工资、制造费用-其他修理费等、制造费用-折旧、制造费用-水电费等构成。评估对象最近几年（2013年-2016年）主要经营成本情况见下表：（单位：元）

项目/年度		2014年	占比 (%)	2015年	占比 (%)	2016年	占比 (%)
蔬果	销售成本	47,600,233.79	89.45	-	-	-	-
园区销售	商品成本	41,276,529.30	84.86	63,918,245.66	85.51	72,660,940.54	87.30
物流存储 配送成本	工资	9,771,541.86	17.51	11,390,429.00	19.02	6,878,382.90	18.18
	运输费	20,067,235.01	35.96	23,023,353.68	38.44	14,300,792.59	37.79
	折旧	2,481,845.71	4.45	2,798,352.81	4.67	1,363,546.56	3.60
	其他	4,237,010.36	7.59	4,154,632.02	6.94	1,988,977.44	5.26
制造加工成本	材料	68,689,147.61	61.51	72,117,549.08	56.96	48,255,883.00	54.43
	工资	20,013,489.98	17.92	22,227,781.03	17.56	15,714,031.33	17.72
	水费	1,027,410.29	0.92	813,661.49	0.64	606,176.22	0.68
	电费	5,579,708.81	5.00	4,493,724.38	3.55	2,404,214.04	2.71
	折旧费	6,907,895.61	6.19	7,972,068.43	6.30	5,454,954.95	6.15
	燃料费	3,499,791.06	3.13	4,232,341.11	3.34	3,361,376.81	3.79
其他	材料	231,315.85	3.19	-	-	6,104,973.69	105.09
合计		231,383,155.24	82.72	217,142,138.69	78.08	179,094,250.07	77.14

本次评估预测主要按企业历史年度各种营业成本占企业营业收入的平均比例进行预测，根据企业2017年主要经营业务为制造加工收入，对固定成本-折旧费的预测按照依据企业现有及新增固定资产折旧额进行预测，对人工工资的预测按照企业的薪酬制度预测。未来年度营业成本预测如下表（单位：元）：

项目/年度		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
商品销售	商品成本	94,686,900	113,624,280	136,349,136	163,618,963	188,161,808
制造加工成本	材料	25,950,000	31,140,000	37,368,000	44,841,600	51,567,840
	工资	9,649,981	11,579,977	13,895,972	16,675,166	19,176,441
	水费	467,322	514,054	544,897	555,795	561,353
	电费	1,200,000	1,320,000	1,399,200	1,427,184	1,441,456
	折旧费	3,372,000	3,473,160	3,542,623	3,578,049	3,613,829
	燃料费	1,392,696	1,531,966	1,623,884	1,656,362	1,672,926
其他业务成本	租赁房屋折旧	3,324,675	3,324,675	3,324,675	3,324,675	3,324,675
	转供电气	10,148,000	10,655,400	11,188,170	11,747,579	12,334,958
	餐饮服务	883,700	927,885	974,279	1,022,993	1,074,143
	销售成本合计	151,075,274	178,091,397	210,210,836	248,448,366	282,929,429

2021年以后由于企业经营基本稳定，收益变动不大，对企业现金流影响不大，故后续年度预测数据与第5年数据相同。

2、主营业务税金及附加和期间费用估算

(1) 主营业务税金及附加估算

主营业务税金及附加主要包括城建税、教育费附加、地方教育费等，本次评估假设企业税负结构在未来不发生大的变动，根据企业预测的营业收入，按企业历史城建税、教育费附加、地方教育费占收入的比例计算主营业务税金及附加应缴纳的金额。估算未来年度的主营业务税金及附加见下表（单位：元）：

项目	税率	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
城市维护建设税	7%	392,180	465,339	552,866	657,621	752,192
教育费附加	3%	168,077	199,431	236,943	281,838	322,368
地方教育费附加	1.5%	112,051	132,954	157,962	187,892	214,912
合计		672,308	797,724	947,771	1,127,351	1,289,472

2021年以后由于企业收入基本稳定，故以后年度主营业务税金及附加预测与第5年相同。

(2) 销售费用估算

中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的销售费用包括工资、广告费、差旅费、运输费、保险费、检验费、保洁费及其他费用等。

根据对销售费用组成情况的分析，销售费用基本都与销售收入成正比，故对销售费用的预测，按企业前三年销售收入与销售费用的比率进行预测，对职工工资的预测按照企业职工薪酬政策进行预测。具体预测如下表（单位：元）：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
运输费	1,694,218	2,010,265	2,388,381	2,840,924	3,249,469
保险费	81,051	96,170	114,259	135,908	155,453
差旅费	146,040	173,283	205,877	244,886	280,102
检验费	21,477	25,483	30,276	36,013	41,191
广告费	49,863	59,165	70,293	83,612	95,636
劳动保护费	233,627	277,209	329,350	391,754	448,091
工资	650,000	721,500	772,005	795,165	803,117
保洁费	351,262	351,262	351,262	351,262	351,262
其他	4,109	4,875	5,792	6,889	7,880
合计	3,231,647	3,719,212	4,267,495	4,886,413	5,432,201

2021年以后由于企业经营基本稳定，各项费用基本稳定，对企业现金流影响不大，故后续年度预测数据与第5年数据相同。

(3) 管理费用估算

评估对象的管理费用是指企业为进行管理活动而支出的各项费用，主要包

括职工薪酬、固定资产折旧、差旅费、其他税费、办公费、业务招待费、会务费、车辆费用、研发费用、保险费、其他等。

评估人员对管理费用的组成情况进行了核实及分析,对企业固定资产折旧的预测,根据企业现有固定资产的账面价值、未来新增固定资产价值以及企业现有折旧摊销年限进行预测,对无形资产及长期待摊费用摊销的预测按照资产账面价值及年摊销率进行预测;对职工薪酬的预测按照企业薪金政策,按每年5%的涨幅进行预测;对其他管理费用包括差旅费、其他税费、办公费、业务招待费、会务费、汽车费用、研发费用、保险费等其他费用,基本都与销售收入成正比,按原营业收入与管理费用的平均比率进行预测。具体预测如下表(单位:元):

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
工资	9,100,000	10,101,000	10,808,070	11,132,312	11,243,635
职工福利费	1,200,000	1,260,000	1,323,000	1,389,150	1,458,608
业务招待费	114,292	135,613	161,121	191,650	219,210
工会经费	500,870	594,304	706,089	839,876	960,657
折旧费	4,660,455	4,603,398	4,578,039	4,624,664	4,645,648
修理费	485,369	575,912	684,237	813,885	930,927
房产税	1,370,200	1,370,200	1,370,200	1,370,200	1,370,200
印花税	110,184	130,738	155,329	184,760	211,330
土地使用税	194,410	194,410	194,410	194,410	194,410
车船税	8,891	8,891	8,891	8,891	8,891
低值易耗品摊销	954,305	1,132,325	1,345,307	1,600,212	1,830,334
无形资产摊销	657,282	657,282	657,282	657,282	657,282
职工教育经费	33,429	39,665	47,125	56,054	64,115
咨询费	50,610	60,051	71,346	84,864	97,069
诉讼费	5,976	7,091	8,425	10,021	11,462
邮电费	95,244	113,011	134,267	159,708	182,675
微机费	124,564	147,801	175,601	208,873	238,910
文具纸张费	186,939	221,812	263,533	313,466	358,545
印刷费	2,615	3,102	3,686	4,384	5,015
书刊资料费	374	443	527	626	716
零星购置费	988,107	1,172,433	1,392,959	1,656,893	1,895,166
误餐费	22,784	27,034	32,119	38,205	43,699
水费	60,000	60,000	60,000	61,200	62,424
电费	120,000	120,000	120,000	122,400	124,848
其他	1,875,181	2,224,985	2,643,489	3,144,369	3,596,552

存货盘点损失	143,239	169,960	201,928	240,188	274,729
合计	26,500,070	29,206,945	31,989,033	34,868,053	37,274,826

2021年以后由于企业经营基本稳定，各项费用基本稳定，对企业现金流影响不大，故后续年度预测数据与第5年数据相同。

(4) 财务费用估算

截至评估基准日2016年12月31日，经审计的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司资产负债表中有息负债。

(5) 营业外收入预测

本次评估预测不考虑企业的营业外收入。

(6) 营业外支出预测

本次评估预测不考虑企业的营业外支出。

(7) 折旧及摊销预测

折旧及摊销的预测，主要根据企业固定资产折旧和无形摊销的会计政策，结合历史年度的折旧（摊销）情况及固定资产的增加等因素计算确定。公司固定资产折旧及摊销政策及预测结果详见下表：

固定资产折旧及摊销政策表

序号	资产类别	折旧方法	净残值率%	使用年限
一	固定资产折旧			
1	房屋建筑物	直线法	3	45
2	运输工具	直线法	3	14
3	机器设备	直线法	3	10-15
4	办公设备	直线法	3	5
二	无形资产摊销			
1	其中：土地使用权摊销	直线法		30

固定资产折旧及摊销预测表

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
一	固定资产折旧合计	1,123.71	1,116.12	1,108.53	1,104.74	1,098.42
1	机器设备	539.94	539.94	539.94	539.94	539.94
2	车辆	17.29	17.29	17.29	17.29	17.29
3	电子设备	37.95	30.36	22.77	18.97	12.65
4	房屋建筑物	528.53	528.53	528.53	528.53	528.53
二	无形资产摊销	65.73	65.73	65.73	65.73	65.73
1	土地使用权摊销	65.73	65.73	65.73	65.73	65.73
三	新增资产折旧	12.00	24.00	36.00	48.00	60.00
1	设备更新	12.00	24.00	36.00	48.00	60.00

	小 计	1,201.44	1,205.85	1,210.26	1,218.47	1,224.14
--	-----	----------	----------	----------	----------	----------

3、追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

(1) 资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，在维持现有规模的前提下，本次估算更新投资所发生的资本性支出根据企业对未来固定资产投资的规划以及未来各年满足维持现有生产能力所必需的更新投资支出进行估算。

根据调查，该企业现有生产能力已经满足未来产能需要，故本次评估只考虑固定资产更新支出。按照企业的固定资产折旧政策，以基准日固定资产的账面原值、经济寿命、预计残值率估算加权折旧率来得到未来年度的折旧额。在预测期内，假设固定资产使用损坏时需要补充更新该资产，依据以前年度新增固定资产的金额预测未来年度的固定资产更新支出。评估对象未来资产更新改造支出的预测结果见下表（单位：元）：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
固定资产更新	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
新增资产合计	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000

永续年资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济寿命年限到期后需要更新支出，但由于该项支出是按经济寿命年限间隔支出的，因此本次评估将该资本性支出折算成年金。具体测算方法如下：

①将各类资产下一周期更新支出（可按资产基础法评估原值确定）按尚可使用年限折现至预测末现值；

②将该现值按各类资产的经济耐用年限年金化，作为永续期各年资本性支出。

具体测算数据见下表：

金额单位：元

序号	资产名称	评估原值	评估净值	经济耐用年限	至预测期末已使用年限	预测期末年起尚可使用年限	折现率	永续期资本性支出
1	房屋建筑物	229,621,624.00	220,346,180.00	60	8.0	52.00	11.46%	93,466.18
2	构筑物	10,273,602.00	9,236,026.00	60	8.0	52.00	11.46%	4,181.81

3	土地使用权	31,262,514.00	31,262,514.00	50	11.0	38.65	11.46%	54,321.96
4	机器设备	73,115,485.46	59,146,275.69	16	8.0	8.00	11.46%	4,270,109.66
5	车辆	1,900,900.00	1,456,407.00	15	8.0	7.00	11.46%	126,849.43
6	电子设备	1,714,716.84	914,075.31	7	8.0	2.00	11.46%	342,943.37
7	其他设备							
8	其他支出							
	合 计	347,888,842.30	322,361,478.00					4,891,872.41

(2) 营运资金增加额估算

营运资金增加额指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。

企业价值评估中的营运资金相当于财务管理中的经营性营运资金，即经营性流动资产与经营性流动负债的差额。公式为：

$$\text{营运资金} = \text{经营性流动资产} - \text{经营性流动负债}$$

经营性流动资产包括：经营性现金和其他经营性资产。

经营性现金是指企业经营活动周转所必需的现金，不包括超过经营需要的金融性流动资产，即安全现金保有量。

其他经营性资产通常包括：存货、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款中与经营有关的部分等经营活动中占用的非金融性流动资产。

经营性流动负债通常包括：应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款中与经营有关的部分等经营活动中不需要支付利息的非金融性负债。

年经营性资产及经营性负债与销售收入与成本的关系为：

$$\text{应收账款} = \text{营业收入总额} / \text{应收款项周转率}$$

$$\text{预付账款} = \text{营业成本总额} / \text{预付账款周转率}$$

$$\text{存货} = \text{营业成本总额} / \text{存货周转率}$$

$$\text{应付账款} = \text{营业成本总额} / \text{应付账款周转率}$$

$$\text{预收账款} = \text{营业收入总额} / \text{预收账款周转率}。$$

根据对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司历史经营性流动资产及经营性流动负债与业务经营收入和成本费用的统计资料，评估人员分析了该公司的2014年—2016年历史运营资金指标，考虑到以前年度企业经营业务变化较大，本次评估按企业历史年度营运资金占营业收入的比例，按照2：3：5加权平均值，预测企业未来年度营运资金占有额，经估算中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司未来各年度的营运资金增加额见下表（单位：元）：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续年限
营运资金占用	5,980,173	7,151,972	8,563,668	10,263,077	11,799,140	11,799,140
营运资金变动	-2,704,328	1,171,799	1,411,696	1,699,409	1,536,063	0
营运资金占用/ 主营业务收入	3.20%	3.23%	3.25%	3.28%	3.29%	3.29%

2021年后由于企业收入基本稳定，故2021年度以后营运资金无变动。

4、净现金流量的估算结果

下表给出了中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。其中对未来营业收入的预测，是建立在评估基准日所具备的经营能力的基础之上。经核查，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司所得税率为25%，本次评估按照25%正常企业所得税率进行预测。

2017年及2018年的营业利润在抵扣以前年度亏损后计算所得税扣除。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司审计报告揭示的业务收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑非经常性损益。评估对象未来净现金流量估算见下表（单位：万元）：

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续年限
一、营业收入	18,675.24	22,159.00	26,326.95	31,315.30	35,818.66	35,818.66
减：营业成本	15,107.53	17,809.14	21,021.08	24,844.84	28,292.94	28,292.94
营业税金及附加	67.23	79.77	94.78	112.74	128.95	128.95
销售费用	323.16	371.92	426.75	488.64	543.22	543.22
管理费用	2,650.01	2,920.69	3,198.90	3,486.81	3,727.48	3,727.48
财务费用	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	527.31	977.47	1,585.44	2,382.28	3,126.07	3,126.07
三、利润总额	527.31	977.47	1,585.44	2,382.28	3,126.07	3,126.07
减：所得税费用	-	89.70	396.36	595.57	781.52	781.52
四、净利润	527.31	887.78	1,189.08	1,786.71	2,344.55	2,344.55
加：财务费用	-	-	-	-	-	-
加：折旧与摊销	1,201.44	1,205.85	1,210.26	1,218.47	1,224.14	1,101.97
减：营运资金增加	-270.43	117.18	141.17	169.94	153.61	-
减：资本性支出	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	489.19
五、自由现金流量	1,939.18	1,916.45	2,198.17	2,775.24	3,355.09	2,957.33

（七）权益资本价值估算

1、基本模型

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

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

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

2、折现率的确定

（1）无风险报酬率 r_f ：国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。参照国家当前已发行的中长期国库券利率的平均水平，确定无风险收益率 R_H 的近似值。我们通过查询同花顺 iFinD 资讯平台 2016 年 12 月 31 日 5 年以上“固定利率国债到期收益率”的平均值，经过汇总计算取值为 $R_H=3.65\%$ ：

（2）股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，著名金融学家 Aswath Damodaran 的研究发现从 1928 年到 2015 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.41%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 6.18%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

市场风险溢价(Equity Risk Premiums, ERP)反映的是投资者因投资于风险相对较高的资本市场而相对于风险较低的债券市场所要求的风险补偿。由于中国作为新兴市场，股市发展历史较短，而且大盘波动较剧烈，在一段时期内，国债收益率甚至持续高于股票收益率，市场数据往往难以客观反映市场风险溢价。与直接采用中国股市的数据相比，采用参照成熟市场的方法确定市场风险溢价更为合适。因此，评估时采用业界常用的风险溢价调整方法，对成熟市场的风

险溢价进行适当调整来确定我国市场风险溢价。

在此，我们选用美国著名金融学家 Aswath Damodaran 的调整方法来衡量中国这样一个新兴市场的市场风险溢价水平，基本公式为：

$$ERP = \text{成熟股票市场的股票风险溢价} + \text{国家风险溢价}$$

根据美联储公布的相关 1928 年至 2015 年资本市场数据，市场投资者普遍要求的股权风险溢价平均水平为 6.18%。按照截止 2015 年底穆迪投资者服务公司评级显示，中国政府债券评级为 Aa3，并维持稳定展望，转换成国家违约风险利差为 0.67%，同时以全球新兴股票市场相对于债券的收益率标准差的平均值 1.34 来计算，我国的国家风险溢价为 $0.67\% \times 1.34 = 0.90\%$ 。则，

$$\text{我国市场风险溢价 } ERP = 6.18\% + 0.90\% = 7.08\%$$

(3) 特性风险调整系数

特性风险调整系数

根据被评估单位的资产规模，同时考虑到该企业经营管理、营业范围、所处区域以及经营均依赖于中百控股集团股份有限公司，行业风险及竞争较小，收入稳定且回款情况较好，故本次评估取特性风险调整系数为 1%。

(4) 权益资本成本 re:

最终得到评估对象的权益资本成本 re:

$$re = 3.65\% + 0.9620 \times 7.08\% + 1\%$$

$$= 11.46\%$$

3、经营性资产价值估算

根据对企业预测期内及永续期自由现金流测算，自由现金流量现值如下表：

金额单位：万元

项目	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	永续年
现金流量	1,939.18	1,916.45	2,198.17	2,775.24	3,355.09	2,957.33
折现率	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%	11.46%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	4.50
折现值	0.95	0.85	0.76	0.68	0.61	5.36
企业价值	1,842.22	1,628.98	1,670.61	1,887.16	2,046.61	15,851.31
营业性资产价值	24,926.89					

营业性资产价值 = 预测期现金流现值 + 永续期现金流现值

$$= 249,268,913.00 \text{ 元}$$

4、非经营性资产或溢余性资产及负债价值

经核实，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日经会计师审计的中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司财务报表中，经评估人员核实，其他应收款评估值 7,067,476.10 元为关联方及其他往来，其他流动资产 290,238.18 元为预缴税款，长期股权投资评估值 46,361,713.10 元，上述关联方往来款、长期股权投资以及其他流动资产合计金额 53,719,427.38 元与预测盈利指标无对应关系，因此作为非经营资产考虑。另应付账款中工程款 1,559,780.83 元、应交税费 1,255,766.16 元及其他应付款评估值 69,303,198.32 元（为应付关联方及其他往来款）合计金额 72,118,745.31 元因其发生时间和支付时间不一致，与预测指标无对应关系，作为非经营性负债考虑。

上述资产及负债为所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产及负债。

6、付息负债情况

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司经审计后的账面无付息负债。

7、股东全部权益价值估算

将所得到的经营性资产的价值 $P=249,268,913.00$ 元，代入收益法评估模型中式（1），即得到中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司企业价值为 $B=230,869,595.07$ 元。

取整为：23,086.96 万元

（八）收益法评估结论

1、评估结论

经采用收益现值法对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，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（净资产）价值为 23,086.96 万元。

2、评估结果与账面值变动情况

经对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益（净资产）价值进行评估，评估结果为 23,086.96 万元，较经审计的账面值 25,808.59 万元，减值 2,721.63 万元，减值率 10.55%。

四、评估结论及其分析

(一) 评估结论的选取

1、资产基础法评估结果

在实施了资产基础法评估后，对中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司审计后纳入评估范围的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值反映如下：（金额单位：人民币万元）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,414.75	2,562.18	147.43	6.11
2	非流动资产	32,167.02	33,445.15	1,278.13	3.97
3	其中：长期股权投资	1,250.00	1,151.93	-98.07	-7.85
4	固定资产	29,101.01	29,166.97	65.96	0.23
5	在建工程	94.58	-	-94.58	-100.00
6	无形资产	1,721.43	3,126.25	1,404.82	81.61
7	资产总计	34,581.77	36,007.33	1,425.56	4.12
8	流动负债	8,773.18	8,951.95	178.77	2.04
9	负债总计	8,773.18	8,951.95	178.77	2.04
10	净资产（所有者权益）	25,808.59	27,055.38	1,246.79	4.83

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

2、收益法评估结果

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

3、评估结果的分析选择

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

两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变

化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业调控以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

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

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

(二) 资产基础法评估结果与账面值比较变动情况及原因

此次评估结果与账面价值比较变动情况有：资产总额增值 1,425.56 万元，其中：流动资产增值 147.43 万元，长期股权投资减值 98.07 万元，固定资产增值 65.96 万元，在建工程减值 94.58 万元，无形资产增值 1,404.82 万元，负债增值 178.77 万元，净资产增值 1,246.79 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及其他应收款红字重分类所致；②存货增值，产成品按照市场法评估，产品市场价值高于生产成本所致。

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，由于长期投资公司成立较短，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：因评估中已考虑减值，故将帐面已计提的减值准备评估为零所致。评估考虑的减值主要为：①房屋建筑物减值，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。评估结果中考虑了增值税对房屋价值的影响；②设备类资产减值，

评估的经济使用年限与会计折旧年限的差异以及部分设备类资产报废、处置尚未作账务处理所致。

在建工程减值原因：在建工程包含项目均已完工，分别在房屋、设备类资产及应付帐款评估中考虑。

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，该片区的土地市场价格有所上涨。

负债增值原因：将在建工程中已完工项目尚未结清尾款调入应付帐款，及其他应收款红字重分类至其他应付款所致。

（三）控股权溢价的说明

本次评估对象的为中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司的股东全部权益价值，不存在控股权溢价问题，也无须考虑少数股权折价和股权流动性的影响。

[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：武汉市武昌区东湖路 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