

中威正信（北京）资产评估有限公司
Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

供销大集集团股份有限公司拟转让
湖南新合作湘中物流有限公司股权项目
资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 1090 号

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

声 明	1
评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ...	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附件目录	23

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、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签章确认；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。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

供销大集集团股份有限公司 拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权项目 评估报告摘要

中威正信评报字（2017）第 1090 号

中威正信（北京）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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权所涉及湖南新合作湘中物流有限公司的股东全部权益在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：供销大集集团股份有限公司。

二、被评估单位：湖南新合作湘中物流有限公司。

三、经济行为：供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权，该行为业经供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》（D9-18-01）通过，此经济行为还将提交供销大集集团股份有限公司股东大会审议。

四、评估目的：确定湖南新合作湘中物流有限公司的股东全部权益价值，为供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为湖南新合作湘中物流有限公司的股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是湖南新合作湘中物流有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产账面价值为 122,216.16 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 81,989.20 万元；净资产账面价值 40,226.96 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估基准日：2018 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对湖南新合作湘中物流有限公司的基本情况进行分析，本次对湖南新合作湘中物

流有限公司整体资产评估采用资产基础法进行评估，并确定以资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

总资产账面价值为 122,216.16 万元，评估价值为 106,793.39 万元，减值额为 15,422.77 万元，减值率为 12.62%；总负债账面价值为 81,989.20 万元，评估价值为 49,603.71 万元，减值 32,385.49 万元，减值率为 39.50%；净资产账面价值为 40,226.96 万元，净资产评估价值为 57,189.68 万元，增值额为 16,962.72 万元，增值率为 42.17%。

湖南新合作湘中物流有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

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%
流动资产	115,570.26	96,249.06	-19,321.20	-16.72
非流动资产	6,645.90	10,544.33	3,898.42	58.66
其中：固定资产	4,305.88	10,542.91	6,237.03	144.85
无形资产	2,338.61	0.00	-2,338.61	-100.00
递延所得税资产	1.41	1.41	0.00	0.00
资产总计	122,216.16	106,793.39	-15,422.77	-12.62
流动负债	18,503.71	17,903.71	-599.99	-3.24
非流动负债	63,485.49	31,700.00	-31,785.49	-50.07
负债合计	81,989.20	49,603.71	-32,385.49	-39.50
净资产（所有者权益）	40,226.96	57,189.68	16,962.72	42.17

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2018 年 12 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

供销大集集团股份有限公司 拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2017）第 1090 号

供销大集集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权项目所涉及的湖南新合作湘中物流有限公司在 2018 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：供销大集集团股份有限公司

企业名称：供销大集集团股份有限公司

法定住所：西安市解放路 103 号

法定代表人：张伟亮

注册资本：陆拾亿零柒佰捌拾贰万捌仟贰佰叁拾壹元

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1996 年 12 月 05 日

主要经营范围：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；汽车出租；人力资源中介服务；饮食服务；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：湖南新合作湘中物流有限公司

1、概况

企业名称：湖南新合作湘中物流有限公司

法定住所：湖南省娄底市经济开发区华星路秋蒲街多式联运中心 A3 栋 3 楼

经营场所：湖南省娄底市经济开发区华星路秋蒲街多式联运中心 A3 栋 3 楼

法定代表人：李录良

注册资本：壹亿元整

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

2、经营范围：普通货运、大型物件运输（许可证有效期至 2018 年 8 月 18 日）；运输货物打包服务、代理包装、搬运装卸（以上项目不含道路货物运输站（场）经营）；从事货物和技术进出口业务（国家法律法规规定应经审批方可经营或禁止进出口的货物和技术除外）；货运站（场）经营，普通货物仓储，冷链仓储，仓单监管，货物配载，货运代理；农产品的物流、销售、配送；铁路货物运输代理（限国内）；为货主代办运货手续、代储、代购、代展、代销物资；房地产开发经营；停车场经营，自有物业租赁、管理；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务）；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务和信息服务业务（不含固定网电话信息服务和互联网信息服务）；物流信息咨询；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；计算机技术开发、服务；广告设计、制作、代理、发布；建材、家具、钢材、五金机电、家电、汽车汽配、日用百货、服装鞋帽、文体用品、农副产品、农资、矿产品、有色金属销售。（以上项目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）。

3、历史沿革

2013 年 1 月 14 日，湖南新合作湘中物流有限公司由湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司和娄底市经建贸易有限公司共同出资成立。公司注册资本为 10,000 万元人民币，其中湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司出资 1,000 万元，持股比例 10%；娄底市经建贸易有限公司出资 9,000 万元，持股比例 90%。公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	1,000.00	10.00
2	娄底市经建贸易有限公司	9,000.00	90.00
	合计	10,000.00	100.00

2015年5月8日,根据股东会决议,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司以1,000万元的价格,将其持有的湖南新合作湘中物流有限公司10%股权转让给娄底市经建贸易有限公司。变更后,娄底市经建贸易有限公司持有湖南新合作湘中物流有限公司100%股权。股权变动后,股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	娄底市经建贸易有限公司	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

2015年5月26日,根据股东会决议,将持有的湖南新合作湘中物流有限公司100%股权转让给湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司。变更后,湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司持有湖南新合作湘中物流有限公司100%股权。股权变动后,股权结构如下表所示:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00

截至评估基准日,湖南新合作湘中物流有限公司股权结构未发生变化。

4、近三年资产、财务状况

被评估单位评估基准日、2017年度、2016年度、2015年度的会计报表均经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。经审计后湖南新合作湘中物流有限公司近年财务状况如下表:

历年资产状况简表

金额单位:万元

项目名称	2015年末	2016年末	2017年末	2018年9月末
资产总计	31,092.62	42,719.28	113,656.56	122,216.16
负债合计	22,626.24	33,969.03	102,257.88	81,989.20
净资产	8,466.38	8,750.25	11,398.68	40,226.96

历年损益状况简表

金额单位:万元

项目名称	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-9月
营业收入	0.00	0.00	789.42	906.10
营业成本	0.00	0.00	2.23	36.50

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-9 月
公允价值变动损益	0.00	0.00	2,709.52	39,961.52
利润总额	-359.24	283.87	3,531.25	39,076.59
净利润	-359.24	283.87	2,648.44	28,828.28

8、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司全资子公司，湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司为委托方供销大集集团股份有限公司全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据供销大集集团股份有限公司董事会决议，供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权。

该经济行为业经供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》(D9-18-01) 通过，此经济行为还将提交供销大集集团股份有限公司股东大会审议。

本次评估目的是通过对湖南新合作湘中物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为供销大集集团股份有限公司拟转让湖南新合作湘中物流有限公司股权的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：本次评估对象为湖南新合作湘中物流有限公司的股东全部权益价值，与本次委托方委托评估对象一致。

(二) 评估范围：

本次评估范围是湖南新合作湘中物流有限公司截止 2018 年 9 月 30 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产账面价值为 122,216.16 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 81,989.20 万元；净资产账面价值 40,226.96 万元，与本次委托方委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，湖南新合作湘中物流有限公司已委托信永中和会计师事务所(特

殊普通合伙)对湖南新合作湘中物流有限公司 2018 年 9 月 30 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2018BJA70251 号）。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的湖南新合作湘中物流有限公司提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 115,570.26 万元；固定资产账面值为 4,305.88 万元；无形资产账面净值为 2,338.61 万元、递延所得税资产账面值 1.41 万元；流动负债账面值 18,503.71 万元，非流动负债账面值 63,485.49 万元，具体如下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
	A
流动资产	115,570.26
非流动资产	6,645.90
其中：固定资产	4,305.88
无形资产	2,338.61
递延所得税资产	1.41
资产总计	122,216.16
流动负债	18,503.71
非流动负债	63,485.49
负债合计	81,989.20
净资产（所有者权益）	40,226.96

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估委托人和被评估单位未申报其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

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

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。
- 2、评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、供销大集集团股份有限公司《关于第九届董事会第十八次会议决议》（D9-18-01）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 5、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 6、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 7、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
- (5)《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
- (6)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

(7)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

(8)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

(9)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

3、资产评估指南

(1)《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

(2)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四)权属依据

1、湖南新合作湘中物流有限公司提供的机动车行驶证、国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）、其他权属证明文件等；

2、湖南新合作湘中物流有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

(五)取价依据

1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；

2、《资产评估常用数据与参数手册》；

3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；

4、湖南新合作湘中物流有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

6、评估人员现场勘察及市场调查情况；

7、2014年《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》；

8、《湖南省住房和城乡建设厅关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160号）；

9、《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）；

10、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；

11、娄底市评估基准日的《工程造价信息》；

12、企业与相关单位签订的工程承发包合同；

13、《娄底市人民政府关于公布娄底中心城区基准地价更新（2016年）成果的通知》（娄政发〔2016〕18号）；

14、湖南新合作湘中物流有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

15、湖南新合作湘中物流有限公司提供的委估资产清单、前三年及评估基准日财务报表等相关资料；

16、湖南新合作湘中物流有限公司提供的有关公司未来收益预测（现金流量预测）的数据；

17、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

18、其它相关资料。

（六）其他参考依据

1、信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2018BJA70251号）。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选取

经过对湖南新合作湘中物流有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和湖南新合作湘中物流有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此湖南新合作湘中物流有限公司不具备采用市场法进行评估的条件。

本次评估根据湖南新合作湘中物流有限公司经营特点，湖南新合作湘中物流有限公司仅为房地产开发项目公司，在无新房地产开发项目的情况下，其业务无法持续经营。另外公司核心资产存货-开发产品已采用动态假设开发法进行了评估。因此本次评估不再单独

采用收益法对被评估单位进行评估。

根据对湖南新合作湘中物流有限公司的基本情况进行分析，本次对湖南新合作湘中物流有限公司整体资产评估采用资产基础法进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。本次评估采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对湖南新合作湘中物流有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

(一) 流动资产的评估

1、货币资金的评估

湖南新合作湘中物流有限公司的货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在在中国建设银行股份有限公司娄底街心支行、交通银行股份有限公司娄底大汉大道支行、湖南新化农村商业银行股份有限公司的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

湖南新合作湘中物流有限公司的债权性资产包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

3、存货的评估

存货为开发产品，评估基准日房产已开发完成，按评估基准日的房产市场价格、销售进度，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得税）的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折

现率将各期净现金流折现并加和而得到的项目价值。计算公式为：

评估值=房地产价值现值-销售费用现值-管理费用现值-营业、增值税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产具体为增值税重分类调整。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅企业的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

(二) 固定资产的评估

委估的固定资产包括房屋建筑类和设备类固定资产。分别说明如下：

1、建筑物类的评估

建筑物主要用途为商铺、办公及地下车位，由于待估房地产周边未来市场会有较大变化，未来收益增长无法准确预测，故不采用收益法评估；评估对象所处的区域近期同类房屋交易比较活跃，可搜集到足够的可比实例，因此我们采用市场法对评估对象进行评估。以上委估的房屋建筑物类资产目前全部在正常使用中。

2、机器设备的评估

机器设备类固定资产包括车辆和电子设备，均购置于 2013 年-2018 年，主要安装存放于该公司办公场所及其物流园区。

(1) 车辆共 2 辆，包括本田 CR-V、别克君越。

(2) 电子设备主要包括各种规格的电脑、空调、打印机、办公家具等。

对于电子设备，根据实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据企业资产类型、生产经营特点，结合现场勘查情况，本次评估设备重置成本一般包括：设备购置价、运杂费和安装工程费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。

设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费-可抵扣的增值税合计

A. 购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场

报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

根据卖方报价条件，若报价中含运杂费，则不再计取，若报价中不含运杂费，则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C. 安装工程费

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，根据现场勘查结果，并参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。

D. 根据“财税[2008]170号、财税[2016]36号、财税[2018]32号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。其中，外购设备增值税率为16%，运杂费中的增值税率为10%，安装工程费中的增值税率为10%。

②综合成新率的确定

对于小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

对于启用较早的在用车辆，采用评估基准日的二手市场价格进行评估。

计算公式为：

$$\text{待估车辆价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{个别因素修正}。$$

(三) 无形资产的评估

无形资产为土地使用权，共 1 宗，本次委估土地位于娄底市开发区秋蒲街以北，账面价值为 23,386,057.83 元，面积为 5,173.96 平方米，为房屋建筑物明细表第 1、2 项房产所分摊的土地面积，截至评估基准日，该土地已办理土地使用权证，证号为娄国用（2014）第 17357 号，证载土地用途为商业用地，土地使用权性质为出让，准用年期限至 2054 年 9 月 11 日，证载土地使用权面积为 146,791.55 平方米。

（四）递延所得税资产的评估

对于递延所得税资产，评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，具体为应收账款坏账准备，按照经核实的账面值确认评估值。

（五）负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

1、应付款项的评估

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款为应支付的工程款、质保金等。

其他应付款为应付的工程质保金、房屋出租押金等款项。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、预收款项的评估

预收账款为预收电费、租金、货款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

3、应付职工薪酬的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬科目的计提、使用等进行了审核，主要为企业正常计提及交纳或使用的工资、奖金、津贴和补贴及五险一金。均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

4、应交税费的评估

应交税费主要为应交娄底经开区国家税务局及地方税务局的增值税、城建税、教育费附加及所得税等；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

5、应付利息

应付利息为企业按照权责发生制原则计提已经发生但尚未支付的长期借款利息。对于应付利息，评估人员查阅了相关的借款合同、利息支付单据、利息的计提凭证。经核实，利息的计提和支付金额准确无误，以核实后账面值确认评估值。

6、其他流动负债、其他非流动负债

其他流动负债和其他非流动负债为政府给予被评估单位的财政补贴和土地财政返还款，账面金额分期结转收益的余额，该部分为不需偿还的负债，企业在财务处理上当期不能全部确认收入，而税务上根据收付实现制当期将其作为收入处理。根据2014年企业与娄底市政府签订的协议，该部分收入不作为经营性收入征收企业所得税等相关税费。评估人员核对了政府补贴相关文件，并核对了原始入帐凭证与摊销凭证，根据娄底市人民政府和娄底经济技术开发区管理委员会与新合作商贸连锁集团有限公司签订的补充协议及湖南新合作湘中物流有限公司纳税申报表，确定该部分负债不需偿还，故评估值为零。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们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规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与供销大集集团股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

(一) 一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、以企业预测期内持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）针对性假设

没有考虑控股权溢价和流动性的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

湖南新合作湘中物流有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

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%
流动资产	115,570.26	96,249.06	-19,321.20	-16.72
非流动资产	6,645.90	10,544.33	3,898.42	58.66
其中：固定资产	4,305.88	10,542.91	6,237.03	144.85
无形资产	2,338.61	0.00	-2,338.61	-100.00
递延所得税资产	1.41	1.41	0.00	0.00
资产总计	122,216.16	106,793.39	-15,422.77	-12.62
流动负债	18,503.71	17,903.71	-599.99	-3.24
非流动负债	63,485.49	31,700.00	-31,785.49	-50.07
负债合计	81,989.20	49,603.71	-32,385.49	-39.50
净资产（所有者权益）	40,226.96	57,189.68	16,962.72	42.17

总资产账面价值为 122,216.16 万元，评估价值为 106,793.39 万元，减值额为 15,422.77 万元，减值率为 12.62%；总负债账面价值为 81,989.20 万元，评估价值为 49,603.71 万元，减值 32,385.49 万元，减值率为 39.50%；净资产账面价值为 40,226.96 万元，净资产评估价值为 57,189.68 万元，增值额为 16,962.72 万元，增值率为 42.17%。

评估结论详细情况见评估明细表。

湖南新合作湘中物流有限公司于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的股东全部权益价值为 57,189.68 万元。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信(北京)资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）湖南新合作湘中物流有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕

48)，资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.存货-房屋为被评估单位投资建设，分别为位于娄底市开发区秋蒲街以北 C1 地块的办公、仓库及商铺类用房等，建筑面积 109,350.02 平方米；位于娄底市火车站南侧 C2 地块的仓库用房等，建筑面积 11,263.84 平方米，主要建成于 2017 年 6 月，截止评估基准日，已出租 82,661.05 平方米，尚未出租 37,952.81 平方米，上述房产均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺函，承诺上述房产产权归其所有，不存在权属纠纷。

2.截至评估基准日，纳入本次评估范围内的存货均已设定抵押权，抵押人为湖南新合作湘中物流有限公司，抵押权人为中国建设银行股份有限公司娄底街心支行，抵押期限为 2017 年 5 月 24 日至 2024 年 6 月，抵押金额 65,815.00 万元。本次评估未考虑权属瑕疵对评估结论的影响。

3.纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 3 项，建筑面积合计为 13,332.53 平方米，均未办理房屋权属证书，面积由被评估单位根据测绘报告进行申报(详见房屋建筑物明细表)。对此，湖南新合作湘中物流有限公司已出具权属说明，房屋建筑物评估明细表的申报数据全部真实、准确，未办证房屋建筑物产权归其所有，如发生纠纷由湖南新合作湘中物流有限公司承担全部法律责任。

（2）评估程序受到限制的情形

①本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

②本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（3）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

2016年9月2日，湖南新合作湘中物流有限公司与湘平科技（湖南）有限公司签订C区弱电智能化系统工程施工合同，合同编号LXZ2016-RDZN-18，合同金额2595596元。

2017年9月19日，“湘中国国际物流园多式联运中心C区建设工程”竣工验收合格，但湘平科技（湖南）有限公司承包的“C区建设工程弱电智能化系统工程”进展缓慢。为此，湖南新合作湘中物流有限公司于2017年10月23日向湘平科技（湖南）有限公司送达“工作联系单”，要求湘平科技（湖南）有限公司于2017年10月31日前务必将承包工程完工。2017年10月27日，湖南新合作湘中物流有限公司应湘平科技（湖南）有限公司要求，向湘平科技（湖南）有限公司预付工程款100万元用于该工程建设，但湘平科技（湖南）有限公司在收到工程款后，完全放弃其承包工程的施工。湖南新合作湘中物流有限公司多次与湘平科技（湖南）有限公司协调未果。湖南新合作湘中物流有限公司为维护自己的合法权益，依据《合同法》及《民事诉讼法》的相关规定，依法向法院起诉，目前正在调解过程中。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（4）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事项

纳入评估范围的房屋未办理产权证，该部分房产在办理权证时，可能与评估申报的信息不同，从而影响评估结论，另外本资产评估报告亦未考虑办证过程中所发生的费用。

（五）重大期后事项

1、报告有效期内，在评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）本次评估未考虑也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（七）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除委托人、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。

3、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对其评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业预测期内持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的预测期内持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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约定的除外；

5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 12 月 4 日。

资产评估师:  赵继平 11000062 

资产评估师:  宋道江 11001674 

中威正信（北京）资产评估有限公司
2018 年 12 月 4 日

