



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

武汉中百便利店有限公司
拟增资扩股所涉及的武汉中百便利店有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

第一册

众联评报字[2017]第 1010 号

第一册 评估报告

第二册 评估明细表

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年一月二十日

第一部分、声 明

资产评估师声明

武汉中百便利店有限公司：

受贵公司委托，我们对武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则—评估报告》，现声明如下：

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

2、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

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

评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论的使用仅在评估报告中载明的评估基准日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、资产评估师执行资产评估业务是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

武汉中百便利店有限公司 拟增资扩股所涉及的武汉中百便利店有限公司 股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1010 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受武汉中百便利店有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法和收益法两种评估方法,按照必要的评估程序,对武汉中百便利店有限公司拟增资扩股所涉及的武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下:

一、评估目的:本次资产评估目的是武汉中百便利店有限公司拟增资扩股,对所涉及的武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算,并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围:本次评估对象为武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值。评估范围为武汉中百便利店有限公司经审计的 2016 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

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

四、评估基准日:2016 年 12 月 31 日

五、评估方法:依据评估特定目的和持续经营的基本假设,以及评估对象资产特征,本次评估采用资产基础法和收益法。

六、评估结论与报告使用有效期:

1、资产基础法的评估结果:

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日持续经营前提下,武汉中百便利店有限公司经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的为 24,720.44 万元,总负债为 6,938.02 万元,净资产为 17,782.42 万元;评估后的总资产为 24,909.50 万元,总负债评估值 6,945.42 万元,净资产评估值 17,964.08 万元,增值 181.66 万元,增值率 1.02%。

2、收益法评估结论:

对武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日采用收益法评估的评估结果为 17,319.72 万元,较经审计的账面值 17,782.42 万元,减值 462.70 万元,减值率 2.60%。

3、评估结论的分析选取

(1) 评估结果的差异分析

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 17,319.72 万元,比资产基础法测算得出的净资产价值 17,964.08 万元,低 644.36 万元,差异率为 3.59%。

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;

②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。

综上所述,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) 评估结论的分析选取

考虑到商品零售行业中居民消费受国家有关宏观调控政策、产业政策、区域经济发展状态的影响较大,且武汉中百便利店有限公司主要是为在武汉市设立中百罗森便利店而成立,目前正处在开店扩张期,由于新门店分期分批建设,且新开门店需要经历一定的培育期后才能达到成熟门店盈利水平,相应对未来现金流量及未来竞争格局变化的预测均存在较大的不确定性。本次收益法评估是以武汉中百便利店有限公司在评估基准日现时的门店规模(自营店 46 家,加盟店 4 家)为假设前提的,未考虑企业在未来期间的外延式规模扩张所带来的收益。

因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，更为合理可信，确定选取资产基础法评估结果作为本报告评估结果。即：

持续经营前提下，武汉中百便利店有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 17,964.08 万元，评估值大写：壹亿柒仟玖佰陆拾肆万零捌佰元整。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分、评估报告正文

武汉中百便利店有限公司
拟增资扩股所涉及的武汉中百便利店有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1010 号

武汉中百便利店有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对武汉中百便利店有限公司拟增资扩股所涉及的武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

本次资产评估的被评估单位为：武汉中百便利店有限公司。

企业名称：武汉中百便利店有限公司

统一社会信用代码：91420104MA4KN8NT3P

公司类型：一人有限责任公司

住所：武汉市硚口区古田二路 8 栋 2-6 层（汇丰企业总部）B 座 415 室

法定代表人：杨晓红

注册资本：壹亿捌仟万元整

成立日期：2016 年 08 月 05 日

营业期限：2016 年 08 月 05 日至 2066 年 08 月 04 日

经营范围：超级市场零售；散装食品现场加工；预包装食品兼散装食品；乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、冷冻（藏）食品、加工熟肉制品、非发酵豆制品、烘焙制品、蒸煮制品、裱花制品、烟酒零售；快餐点餐饮服务；非处方药销售；报刊杂志零售；保健食品销售（以上经营范围仅供持有许可证的分支机构经营）；设计、制作、发布、代理国内各类广告业务；仓储、物流服务；农畜产品收购、销售；充值卡销售；代办电信充值业务；代理 IC 卡充值业务；办理代缴费业务。（依法须经审批的项目，

经相关部门审批后方可开展经营活动)

武汉中百便利店有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）被评估单位概况

同委托方。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方即被评估单位。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为委托方股东、国有资产管理部门、增资事宜涉及的相关单位等。

二、评估目的

本次资产评估目的是武汉中百便利店有限公司拟增资扩股，对所涉及的武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在评估基准日2016年12月31日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值。

1、被评估单位基本概况

2016年7月30日，经武汉中百便利店有限公司股东会决议，设立武汉中百便利店有限公司，注册资本8000万元，由股东中百超市有限公司以现金认缴出资8000万元，占注册资本的100%。2016年8月05日取得武汉市硚口区工商行政管理局核发的统一社会信用代码为91420104MA4KN8NT3P的营业执照。2016年10月24日，中百超市有限公司以现金实际缴纳出资款8000万元，本次出资业经武汉博信联合会计师事务所审验，并出具“武博信验字[2016]第002号”验资报告。

2016年12月20日，经武汉中百便利店有限公司股东会决议，同意注册资本及实收资本增加至1.8亿元，由股东中百超市有限公司增加出资1亿元。2016年12月26日，武汉中百便利店有限公司已收到股东中百超市有限公司现金增资款1亿元。

截止评估基准日2016年12月31日，武汉中百便利店有限公司股东及股权结构如

下:

序号	股东	实收资本(万元)	股权比例
1	武汉中百超市有限公司	18,000.00	100%
	合计	18,000.00	100%

武汉中百便利店有限公司是中百超市有限公司全资子公司，主要从事“中百罗森便利店”连锁店铺经营，致力于成为武汉市民身边便捷、贴心的生活之家。截止 2016 年 12 月 31 日，公司在武汉市内已有中百罗森便利店 50 家开业，其中直营店 46 店，加盟店 4 家。

2、被评估单位经营情况

为了提升本土便利店行业的发展水平，2016 年 2 月 2 日，中百超市有限公司与日本国株式会社罗森签订《罗森区域使用许可合同》，约定自 2016 年 2 月 2 日起至 2026 年 5 月 31 日止，日本国株式会社罗森许可中百超市有限公司使用以“LAWSON”及“罗森”为名称的知识成果在设店区域（湖北省）内自行（包括通过店铺经营受托人运营店铺的情形）或通过店铺经营者经营罗森店铺。

2016 年 5 月 26 日，武汉首家中百罗森便利店开业，门店以快速消费品为主，突出“便捷、新颖、时尚”的特点。中百罗森自有品牌的甜点、面包、三明治、盒饭、寿司、饭团等鲜食商品一上市就得到了武汉市民的认可和喜爱。

2016 年 8 月，中百超市有限公司设立全资子公司武汉中百便利店有限公司，作为运营“中百罗森便利店”项目的项目公司。

中百超市有限公司在武汉市连锁便利超市行业内具有一定的领先优势，拥有较高的品牌知名度和美誉度，拥有布局合理的门店网络资源，已成为消费者生活中不可或缺的伙伴，成为供应商在武汉市内的重要零售渠道。为实现便利店的专业化、标准化、规范化运营，武汉中百便利店有限公司充分利用中百物流和中百江夏中央大厨房的基础优势，建立配套的物流配送体系和鲜食供应体系，打造完善供应链系统，助力便利店的快速发展。

武汉中百便利店有限公司采用差异化竞争策略，以面向住宅、学校、商务、娱乐等商圈的便利超市零售业态为主，以“便捷、新颖、时尚”为经营特色，经营食品、烟酒、日用百货等商品，后期将提供公交卡充值、电信缴费、电费充值、燃气收费、中国移动充值及积分兑换、拉卡拉电子支付（信用卡还款、手机充值、支付宝充值等）等多项便民服务，满足便利性的日常生活消费需求，与大型超市企业形成差异化竞争。

截止 2016 年 12 月 31 日，武汉中百便利店公司在武汉市主城区已有 50 家中百罗

森便利店（含 4 家加盟店）开业。公司将以“直营+加盟”的形式计划在武汉便利店市场继续扩张。

3、被评估单位近年经营成果及主要会计政策

武汉中百便利店有限公司 2016 年 12 月 31 日资产及损益状况如下表（金额单位：人民币元）：

资产负债表

项目	2016-12-31	项目	2016-12-31
一、流动资产：		四、流动负债：	
货币资金	6,184,127.28	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融资产	
应收票据		应付票据	
应收账款	1,414,717.73	应付账款	47,639,634.23
预付账款	4,355,554.61	预收账款	528,301.92
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	8,512,734.99
其他应收款	178,693,529.04	应付利息	
存货	30,755,283.39	应付股利	
一年内到期非流动资产		其他应付款	12,699,571.74
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	221,403,212.05	其他流动负债	
二、非流动资产：		流动负债合计	69,380,242.88
可供出售金融资产			
持有至到期投资		五、非流动负债：	
长期应收款		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产	11,764,460.33	专项应付款	
在建工程		预计负债	
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产		非流动负债合计	
油气资产		六、负债总计	69,380,242.88
商誉			
长期待摊费用	14,036,749.25	七、所有者权益	177,824,178.75
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	25,801,209.58		
三、资产总计	247,204,421.63	八、资产总计	247,204,421.63

利润表

项目/年度	2016 年度
一、营业收入	79,641,517.12

减：营业成本	68,044,856.73
营业税金及附加	247,317.06
销售费用	10,383,105.81
管理费用	3,024,674.28
财务费用	33,591.66
资产减值损失	83,792.83
加：公允价值变动收益	
投资收益	
二、营业利润	-2,175,821.25
加：营业外收入	
减：营业外支出	
其中：非流动资产处置净损失	
三、利润总额	-2,175,821.25
减：所得税费用	
四、净利润	-2,175,821.25

2016 年度数据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）010024 号审计报告。审计报告意见类型均为标准无保留意见。

武汉中百便利店有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）评估范围

评估范围是武汉中百便利店有限公司经审计的 2016 年 12 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 247,204,421.63 元，其中：流动资产 221,403,212.05 元、固定资产 11,764,460.33 元、长期待摊费用 14,036,749.25 元；流动负债 69,380,242.88 元；净资产 177,824,178.75 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	221,403,212.05	四、流动负债合计	69,380,242.88
货币资金	6,184,127.28	应付票据	
应收票据		应付账款	47,639,634.23
应收账款	1,414,717.73	预收款项	528,301.92
预付款项	4,355,554.61	应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	8,512,734.99
其他应收款	178,693,529.04	应付利息	
存货	30,755,283.39	其他应付款	12,699,571.74
其他流动资产		其他流动负债	
二、非流动资产合计	25,801,209.58	五、长期负债总计	
长期股权投资		其他非流动负债	

固定资产	11,764,460.33		
在建工程		六、负债合计	69,380,242.88
无形资产			
长期待摊费用	14,036,749.25		
递延所得税资产		七、净资产（所有者权益）	177,824,178.75
其他非流动资产			
三、资产总计	247,204,421.63	八、负债与所有者权益总计	247,204,421.63

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经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）010024号审计报告，审计报告意见类型为标准无保留意见。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

（1）被评估单位的实物资产为存货和设备类资产。

存货主要包括在库周转材料和库存商品，存放于该企业物流仓库和各个门店内。企业在库周转材料主要为低值易耗品，具体包括价值量小的办公家具等，库存商品为企业物流仓库里的存货和各个门店待销售的商品。

设备类资产主要为电子设备，置于公司江汉区新华西路 24 号办公区域和各个门店内，主要为冷藏柜、风幕机、微波炉、保险柜、货架、FF 柜、打印机和办公电脑等。设备维护保养正常，成新率较好。

本次委估的设备类资产均在正常使用。

（2）被评估单位账面的长期待摊费用为罗森加盟费、信息工程费用和租赁门店装修工程费用。

2016 年 2 月 2 日，中百超市有限公司与日本国株式会社罗森签订《罗森区域使用许可合同》，约定自 2016 年 2 月 2 日起至 2026 年 5 月 31 日止，日本国株式会社罗森许可中百超市有限公司使用以“LAWSON”及“罗森”为名称的知识成果在设店区域（湖北省）内自行（包括通过店铺经营受托人运营店铺的情形）或通过店铺经营者经营罗森店铺。

2016 年 8 月，中百超市有限公司设立全资子公司武汉中百便利店有限公司，作为运营“中百罗森便利店”项目的项目公司。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

武汉中百便利店有限公司未申报其他有账面记录或者未记录的无形资产。

3、纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的审计后“各类资产

及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

4、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2016 年 12 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2017）010024 号标准无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次资产评估选取的价值类型为市场价值类型。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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》；

2、《中百控股集团股份有限公司全资子公司中百超市有限公司关于对武汉中百便利店有限公司增资的议案》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于2014年3月1日起施行）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5、《国有资产评估管理办法》国务院1991年第91号令；

6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；

7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号（2001年12月31日）；

9、《企业国有产权转让管理暂行办法》国务院国资委、财政部第3号令（2003年12月31日）；

10、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发（2006）306号；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）。

（三）准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号，[2011]230号修订）；

4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号，[2011]230号修订）；

5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号，[2011]230号修订）；

- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 10、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 15、《企业会计准则》财政部令第33号（2006年2月15日）。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、重要资产购置合同或凭证。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 4、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 5、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 6、被评估单位与施工单位签订的装修合同；
- 7、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 8、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 9、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 10、评估人员现场勘察记录工作底稿；
- 11、企业提供的未来几年的经营预测、经营策略、预计的新增投资计划、成本费用有关预测数据以及部分项目合同协议；
- 12、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

13、同花顺资讯公司公布的相关行业部分上市公司数据资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

依据《资产评估准则—企业价值》，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础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。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用条件为市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例，一般需具备 3 个可比条件的交易案例，目前在国内很难找到同等资产规模、相同业绩、未来成长性相似的转让案例，更无法获知转让案例企业具体的财务报表信息资料，因此不宜采用市场法进行评估。

收益法是指通过估算被评估企业未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值，以确定评估对象价值的评估方法。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以量化。本次增资扩股后，武汉中百便利店有限公司仍将持续经营，或在不改变原有经营方式的前提下进一步扩大经营规模，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益，因此本次评估可采用收益法。

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，合理识别、评估、汇总企业表内及表外各项资产负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，评估目的是武汉中百便利店有限公司拟增资扩股，评估范围为武汉中百便利店有限公司经审计的 2016 年 12 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债。被评估企业各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估适用资产基础法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估的具体方法

A、资产基础法

按照国家有关法律法规以及资产评估准则的要求，根据不同的资产类别，以及委估资产市场资料和相关参数的收集条件，分别采用不同的方法进行评估。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产的评估

在流动资产的评估中，对货币性质的流动资产（货币资金），以审核调整后的账面值为其评估值。对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。对实物形态的流动资产（存货），主要采用重置成本法或现行市价法。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。

2、关于设备类资产的评估

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。

依据本次评估特定目的、评估对象的具体性质以及委估资产的价值类型，本次评估采用重置成本法。

①重置全价的确定

向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；分析选定全新设备基准日适用的现行市场价格；对无适当参考价价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整；难以询到市场价格且找不到替代设备市场价格的设备，用（分类）指数法确定设备价；对于已经淘汰、过时的设备，已无市价可询，可参照二手市场的交易价格，与委估设备比较确定设备价，加上相应的运杂费、安装费，最后确定重置全价。

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；不需安装的设备不考虑安装费。

增值税可抵扣设备类资产的重置全价计算公式为：

重置全价=扣除增值税后的现行市场售价×（1+运杂费率+安装调试费率）

②成新率的确定

电子设备成新率的确定：一般采用年限法。依据国家有关技术经济、财税政策，

通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算出设备的成新率，其计算公式为：

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

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

对单台价值量不高电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

对于价值量较高的电子设备，也可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。

$$\text{综合成新率} = \text{使用年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

技术鉴定成新率通过打分法获得。

③评估值的确定：

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

3、关于长期待摊费用的评估

评估人员首先核对了总账、明细账、会计报表及资产清查评估明细表，然后通过审核有关会计记录、询问企业有关人员，以确认长期待摊费用的内容、性质、原始发生额、已摊销期限、剩余摊销期限、尚存权利情况、形成新资产新权利的情况，以经审定核实后的原始入账价值为基础，再按评估确认的受益年限确认评估值。

4、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

B、收益法

1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。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关键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，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3、评估模型公式

（1）基本公式

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）预测期的确定

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 5 年以后各年预测数据与第 5 年持平。

（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。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估大体分为四个步骤：

(一) 接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2017 年 1 月接受武汉中百便利店有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、武汉中百便利店有限公司产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，并配备了相应的专业评估人员。

(5) 进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产、货币资金和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

1、听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对。

3、对于货币资金，评估人员采取盘点、核对银行存款余额对账单和调节表以及发询证函等方式确定真实性。

4、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了核实。

5、查阅收集委估资产的产权证明文件。

6、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

7、根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理人员进行座谈，了解被评估单位近年来收入、成本、费用、税金情况以及未来的经营计划以及经营策略。

8、根据委估资产的实际状况和特点以及前期尽职调查情况，确定资产评估的评估

方法及具体模型。

（三）评定估算及综合处理阶段

对采用资产基础法评估的资产，评估人员进行了必要的市场调查、询价，以现行市场价格确定重置成本，在清查核实及现场勘察的基础上，考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值等因素后确定评估值。

收益法评估过程中，评估人员通过与企业管理层的访谈，收集企业近年来各项财务数据指标，同时结合对同类上市公司的对比分析，在充分了解市场状况的基础上，对企业未来收益、收益期及风险回报进行量化分析，最终确定了股东全部权益价值。

（四）评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组采用资产基础法和收益法两种评估方法对股东全部权益价值的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、一般性假设

① 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

② 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

③ 企业持续经营假设：是将企业净资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力；国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不

发生重大变化。

④ 武汉中百便利店有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

⑤ 武汉中百便利店有限公司将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

⑥ 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

2、针对性假设

① 假设武汉中百便利店有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题。

② 武汉中百便利店有限公司现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

③ 武汉中百便利店有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④ 武汉中百便利店有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、销售资料真实、准确、完整。

⑤ 武汉中百便利店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。

⑥ 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。被评估单位无付息债务，本次评估不考虑利息费用。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。

⑦ 假设武汉中百便利店有限公司所开设的“中百罗森便利店”各门店经营场所的租赁期长期稳定，在租赁到期后能够正常续租。

⑧ 假设中百超市有限公司在与日本国株式会社罗森签订的《罗森区域特许经营合同》到期后，仍能够正常续签；且中百超市有限公司仍授权武汉中百便利店有限公司使用。

⑨ 假设武汉中百便利店有限公司提供的资料真实。

⑩ 无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法评估方法对武汉中百便利店有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

1、资产基础法评估结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，持续经营前提下，经资产基础法评估，武汉中百便利店有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值，详见下列评估结果汇总表（金额单位：人民币万元）：

资产评估结果汇总表

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	22,140.32	22,355.58	215.26	0.97
2 非流动资产	2,580.12	2,553.92	-26.20	-1.02
3 其中：固定资产	1,176.45	1,150.25	-26.20	-2.23
4 长期待摊费用	1,403.67	1,403.67	-	-
5 资产总计	24,720.44	24,909.50	189.06	0.76
6 流动负债	6,938.02	6,945.42	7.40	0.11
7 负债总计	6,938.02	6,945.42	7.40	0.11
8 净资产(所有者权益)	17,782.42	17,964.08	181.66	1.02

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（净资产）在 2016 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 24,909.50 万元，增值 189.06 万元，增值率 0.76%；总负债评估值 6,945.42 万元，增值 7.40 万元，增值率 0.11%；净资产评估值 17,964.08 万元，增值 181.66 万元，增值率 1.02%。

2、收益法评估结论

采用收益法对武汉中百便利店有限公司的净资产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 17,319.72 万元，较经审计的账面值 17,782.42 万元，减值 462.70 万元，减值率 2.60%。

3、评估结果的差异分析及最终结果的选取

(1) 评估结果的差异分析

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 17,319.72 万元，比资产基础法测算得出的净资产价值 17,964.08 万元，低 644.36 万元，差异率为 3.59%。

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；

2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(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。

综上所述，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) 评估结果的选取

考虑到商品零售行业中居民消费受国家有关宏观调控政策、产业政策、区域经济发展状态的影响较大，且武汉中百便利店有限公司主要是为在武汉市设立中百罗森便利店而成立，目前正处在开店扩张期，由于新门店分期分批建设，且新开门店需要经历一定的培育期后才能达到成熟门店盈利水平，相应对未来现金流量及未来竞争格局的变化的预测均存在较大的不确定性。本次收益法评估是以武汉中百便利店有限公司在评估基准日现时的门店规模（自营店46家，加盟店4家）为假设前提的，未考虑企业在未来期间的外延式规模扩张所带来的收益。

因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更符合本次经济行为对应评估对象的价值内涵，更为合理可信，确定选取资产基础法评估结果作为本报告评估结果。即：

持续经营前提下，武汉中百便利店有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 17,964.08 万元，评估值大写：壹亿柒仟玖佰陆拾肆万零捌佰元整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响（包括但不限于）：

1、本次评估，评估人员采用了一些上市公司的有关财务报告和股票交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报告和交易数据，我们假定上述财务报告和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务数据的事实，并不代表我们表达任何对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

2、本次评估结果是为本次评估目的服务，根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。本次评估所涉及的股东全部权益价值的未来销售预测是建立在被评估单位制定的盈利预测基础上的。我们的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响上述销售预测的实现程度。我们在此提醒委托方和相关报告使用人，本评估机构并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

3、本次采用收益法得出的股东全部权益价值是建立在被评估单位盈利预测的基础上，其盈利预测数据由被评估单位申报，并对其提供资料和预测数据的真实性、合法性、完整性负责，本评估机构对其预测的合理性进行了必要的复核。

4、武汉中百便利店有限公司的应交税费等科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。

5、本次评估没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

6、2016年2月2日，中百超市有限公司与日本国株式会社罗森签订《罗森区域使用许可合同》，约定自2016年2月2日起至2026年5月31日止，罗森许可中百超市使用以“LAWSON”及“罗森”为名称的知识成果在设店区域（湖北省）内自行（包括通过店铺经营受托人运营店铺的情形）或通过店铺经营者经营罗森店铺。2016年8月，中百超市有限公司设立全资子公司武汉中百便利店有限公司，作为运营“中百罗森便利店”项目的项目公司。

如果中百超市有限公司在与日本国株式会社罗森签订的《罗森区域特许经营合同》到期后，未能够正常续签；或者中百超市有限公司未能够授权武汉中百便利店有限公司使用；则评估值应做相应调整，提取报告使用者关注。

7、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

8、本次评估结果使用有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果使用有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

9、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营

条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2016 年 12 月 31 日这一基准日被评资产价值的客观反映。

10、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

11、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（二）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据国家有关部门的规定，评估结果使用有效期为一年（2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年一月二十日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

(本页无正文)

法定代表人（签章）：胡家望

资产评估师（签章）：胡文胜 王华刚

湖北众联资产评估有限公司
二〇一七年一月二十日