

辽宁成大股份有限公司拟进行
股权转让行为所涉及的
杭州家乐福超市有限公司
股东全部权益项目
评估报告

中企华评报字(2016)第 1286-06 号
(共 1 册, 第 1 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年六月十六日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方及被评估单位、业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	24
十、 评估结论	25
十一、 特别事项说明	26
十二、 评估报告使用限制说明	27
十三、 评估报告日	28
评估报告附件.....	29

注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象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。

四、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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受辽宁成大股份有限公司及家乐福(中国)管理咨询服务有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对杭州家乐福超市有限公司的股东全部权益价值，在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

评估目的：辽宁成大股份有限公司拟转让其持有的杭州家乐福超市有限公司的 20% 股权，需对所涉及的杭州家乐福超市有限公司的股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估对象为杭州家乐福超市有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为杭州家乐福超市有限公司的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产、负债。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：杭州家乐福超市有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,909.57 万元，评估价值为 6,458.02 万元，增值额为 548.45 万元，增值率为 9.28%；总负债账面价值为 33,093.94 万元，评估价值为 33,093.94 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 -27,184.37 万元，净资产评估价值为 -26,635.92 万元，增值额为 548.45 万元，增值率为 2.02%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：杭州家乐福超市有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	3,359.66	3,359.66	0.00	0.00
非流动资产	2	2,549.91	3,098.36	548.45	21.51
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	593.67	984.53	390.86	65.84
在建工程	6	7.03	0.00	-7.03	-100.00
无形资产	7	3.41	15.29	11.88	348.11
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	1,945.80	2,098.54	152.74	7.85
资产总计	10	5,909.57	6,458.02	548.45	9.28
流动负债	11	33,066.96	33,066.96	0.00	0.00
非流动负债	12	26.98	26.98	0.00	0.00
负债总计	13	33,093.94	33,093.94	0.00	0.00
净资产	14	-27,184.37	-26,635.92	548.45	2.02

注：杭州家乐福超市有限公司净资产评估价值为-26,635.92万元；按照公司法相关规定，有限公司的出资人只对出资额负有限责任；故，辽宁成大股份有限公司持有杭州家乐福超市有限公司的20%股权评估值为0。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2015年12月31日起一年。

评估报告使用者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。

**辽宁成大股份有限公司拟进行
股权转让行为所涉及的
杭州家乐福超市有限公司
股东全部权益项目
评估报告正文**

辽宁成大股份有限公司、
家乐福(中国)管理咨询服务有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对辽宁成大股份有限公司拟进行股权转让行为所涉及的杭州家乐福超市有限公司股东全部权益价值在2015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、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目的委托方为辽宁成大股份有限公司及家乐福(中国)管理咨询服务有限公司，被评估单位为杭州家乐福超市有限公司。辽宁成大股份有限公司为杭州家乐福超市有限公司的股东；家乐福(中国)管理咨询服务有限公司为经股东--荷兰家乐福(中国)控股有限公司授权的与被评估单位平级的管理型公司。

(一)委托方一简介

- 1.企业名称：辽宁成大股份有限公司
- 2.法定住所：中国辽宁省大连市人民路71号
- 3.经营场所：中国辽宁省大连市人民路71号
- 4.法定代表人：尚书志
- 5.注册资本：人民币 1,529,709,816 元
- 6.实收资本：人民币 1,529,709,816 元
- 7.公司类型：股份有限公司

8.主要经营范围：自营和代理货物及技术进出口(国家禁止的不得经营，限制的品种办理许可证后方可经营)，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，承包本行业境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，农副产品收购(粮食除外)，化肥连锁经营，中草药种植，房屋租赁，仓储服务。煤炭批发经营。

9.各股东出资情况如下：

评估基准日，辽宁成大股份有限公司前十大股东股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)
1	辽宁成大集团有限公司	169,889,039	11.88
2	巨人投资有限公司	65,000,000	4.55
3	博时价值增长证券投资基金	27,990,735	1.96
4	新华人寿保险股份有限公司-分红-团体分红-018L-FH001 沪	21,517,390	1.51
5	富邦人寿保险股份有限公司-自有资金	13,125,389	0.92
6	中国证券投资者保护基金有限责任公司	11,339,849	0.79
7	陈国义	9,600,000	0.67
8	中衍期货有限公司	9,024,870	0.63
9	南京高科新创投资有限公司	8,917,303	0.62
10	中国建设银行-博时价值增长贰号证券投资基金	8,880,716	0.62
合 计		345,285,291	24.15

(二)委托方二简介

1.企业名称：家乐福(中国)管理咨询服务有限公司

2.法定住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 25 层 N01-09,S01-03,S09

3.经营场所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦 25 层 N01-09,S01-03,S09

4.法定代表人：唐嘉年

5.注册资本：400 万美元

6.实收资本：400 万美元

7.公司类型：有限责任公司(外国法人独资)

8.主要经营范围：商业企业管理咨询(包括商品及供应商的选择，市场推广策划，财务管理咨询)、投资咨询、贸易咨询、科技咨询、工程技术咨询、房地产咨询、集团内部管理人才培训、本集团商场的物业管理。

9.各股东出资情况如下:

评估基准日,家乐福(中国)管理咨询服务有限公司股权结构如下:

金额单位:万美元

股东名称	注册资本	实收资本
荷兰家乐福(中国)控股有限公司	400	400
合 计	400	400

(三)被评估单位简介

- 1.企业名称: 杭州家乐福超市有限公司
- 2.法定住所: 浙江省杭州市延安路 135-139 号涌金广场
- 3.经营场所: 浙江省杭州市延安路 135-139 号涌金广场
- 4.法定代表人: ERIC DELIERS
- 5.注册资本: 7253 万元人民币
- 6.实收资本: 7253 万元人民币
- 7.公司类型: 有限责任公司(中外合资)
- 8.经营范围:

综合百货商品(农副产品、日用百货、针纺织品、家用电器、金银制品、珠宝首饰、预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)、酒类、第一类医疗器械及部分第二类医疗器械(需要前置许可的除外)、计生用品(避孕套、避孕帽、妊娠诊断试纸))的批发、零售及相关配套服务,包括代销和寄售;零售;图书报刊、音像制品、乙类非处方药;中成药、化学药制剂;农产品收购;商品加工、分级、包装;配套餐饮服务及相关服务设施的经营;公司自营商品的进出口;组织国内产品出口;向其他国内商业店铺出租或转租其部分营业场所;以及提供相关配套服务和相关业务咨询和劳务服务(上述经营范围中涉及前置审批项目的,在批准的有效期限内方可经营)(涉及配额、许可证管理、专项规定管理的商品按国家相关规定办理)。

9.公司股权结构及变更情况

杭州家乐福超市有限公司于 2003 年 8 月 1 日取得杭州市工商行政管理局频发的《企业法人营业执照》,注册资本为 5,000 万元人民币,其中浙江省经济建设投资公司出资 750 万元,占公司注册资本 15%;

辽宁成大股份有限公司出资 1,000 万元，占公司注册资本 20%；荷兰家乐福(中国)控股有限公司出资 3,250 万元，占公司注册资本 65%。

根据 2009 年 4 月 15 日签署的董事会决议及相关验资报告，杭州家乐福公司注册资本增加至人民币 5,863.32 万元，并修订了合资合同和章程。

根据 2010 年 6 月 15 日签署的董事会决议及相关验资报告，杭州家乐福公司注册资本增加至人民币 7,253 万元，并修订了合资合同和章程。

根据 2010 年 12 月 23 日签订的《杭州、宁波家乐福超市股权包交易合同》，浙江省经济建设投资公司将所持杭州家乐福超市有限公司 15% 股权转让荷兰家乐福(中国)控股有限公司，转让价格为人民币 706.20 万元。

杭州家乐福超市有限公司经股权转让及两次增资后，截止评估基准日，杭州家乐福超市有限公司注册资本 7,253.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	辽宁成大股份有限公司	1,450.60	20
2	荷兰家乐福(中国)控股有限公司	5,802.40	80
合 计		7,253.00	100

10. 主要资产

截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，杭州家乐福超市有限公司拥有并管理 1 家超市：杭州涌金店。

11. 近年的资产、负债及经营情况：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31
货币资金	2,125.78	4,129.94	1,155.12	1,292.95
其他应收款	1,596.82	203.17	188.13	368.63
存货	5,419.44	5,483.37	3,763.66	1,520.20
其他流动资产	373.93	529.24	380.31	177.88
流动资产合计	9,515.96	10,345.71	5,487.22	3,359.66
长期应收款	1,045.00	895.00	595.00	170.00
固定资产净值	1,999.13	1,497.38	1,229.66	593.67
在建工程	2,433.19	2,592.64	91.32	7.03
无形资产	9.45	6.98	1.25	3.41
长期待摊费用	6,775.54	4,762.92	2,318.43	1,775.80

项目	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31
非流动资产合计	12,262.31	9,754.93	4,235.66	2,549.91
资产总计	21,778.28	20,100.64	9,722.88	5,909.57
短期借款	-	19,000.00	23,500.00	29,000.00
应付账款	5,289.23	5,383.60	3,529.62	1,920.36
预收款项	2,395.80	2,435.01	1,495.04	990.99
应付职工薪酬	614.41	614.92	520.69	248.80
应交税费	36.02	28.71	25.61	12.19
预计负债	11.63	1.60	1,253.44	26.98
其他应付款	3,343.97	3,292.12	1,761.99	894.62
流动负债合计	11,691.07	30,755.96	32,086.40	33,093.94
长期借款	14,000.00	-	-	-
非流动负债合计	14,000.00	-	-	33,093.94
负债合计	25,691.07	30,755.96	32,086.40	-
实收资本(股本)	7,253.00	7,253.00	7,253.00	7,253.00
资本公积	115.34	115.34	115.34	115.34
未弥补亏损	-11,281.14	-18,023.65	-29,731.85	-34,552.71
所有者权益合计	-3,912.80	-10,655.32	-22,363.51	-27,184.37
负债和所有者权益总计	21,778.28	20,100.64	9,722.88	5,909.57

利润表

金额单位：人民币万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
营业收入	39,777.59	36,906.60	33,211.11	16,846.48
其中：主营业务收入	36,513.80	34,185.45	30,933.08	15,927.17
其他业务收入	3,263.79	2,721.15	2,278.03	919.31
营业总成本	44,368.94	43,648.42	43,782.38	21,630.38
其中：营业成本	32,635.01	30,267.70	27,443.74	-
其中：主营业务成本	31,324.61	29,211.84	26,454.84	13,371.21
其他业务成本	1,310.40	1,055.86	988.89	394.02
营业税金及附加	186.13	176.72	204.99	128.97
销售费用	11,198.95	10,973.43	12,423.10	5,937.56
财务费用	376.38	555.33	780.26	1,308.76
资产减值损失	-27.54	1,675.25	2,930.30	489.86
营业利润(亏损以“-”号填列)	-4,591.35	-6,741.83	-10,571.27	-4,783.90
加：营业外收入	153.91	39.25	13.53	13.05
减：营业外支出	133.96	39.94	1,150.46	50.01
利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-4,571.40	-6,742.52	-11,708.20	-4,820.86
减：所得税费用	-	-	-	-
净利润(净亏损以“-”号填列)	-4,571.40	-6,742.52	-11,708.20	-4,820.86

2012 年度至 2015 年度及评估基准日的会计报表均经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计,并出具了无保留意见的审计报告。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位的股东、与经济行为相关的企业上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等国家法律、法规规定的评估报告使用者使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

辽宁成大股份有限公司拟转让其持有的杭州家乐福超市有限公司的 20%股权,因上述事宜,需对杭州家乐福超市有限公司的股东全部权益价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考依据。

上述经济行为已于 2016 年 6 月 2 日经辽宁成大股份有限公司投资与资产管理部《关于辽宁成大股份有限公司拟出让家乐福股权的请示》及辽宁成大股份有限公司批复通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是杭州家乐福超市有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为杭州家乐福超市有限公司的全部资产和负债,具体包括流动资产(货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产)、非流动资产(长期应收款、机器设备、运输设备、其他设备、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产)、流动负债(短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款)、非流动负债(预计负债)。上述评估范围资产及负债在评估基准日的账面价值情况如下表所示:

金额单位：人民币万元

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
流动资产	1		3,359.66
非流动资产	2		2,549.91
其中：长期股权投资	3		0.00
投资性房地产	4		0.00
固定资产	5	2,770.95	593.67
在建工程	6		7.03
无形资产	7		3.41
其中：土地使用权	8		0.00
其他非流动资产	9		1,945.80
资产总计	10		5,909.57
流动负债	11		33,066.96
非流动负债	12		26.98
负债总计	13		33,093.94
净资产	14		-27,184.37

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

1. 存货

存货为待售库存商品，库存商品按商品类别分课进行核算管理，具体分为饮料课、清洁课、化妆品、干性副食课、冷冻冷藏课、熟食课、鱼课、蔬菜课、面包课、精肉课、干货课、手工制品课、日用百货课、文化用品课、休闲百货课、园艺课、汽车配件课、小家电课、大家电课、视频系统课、电脑课、鞋类课、家用纺织品类、服饰配件课、服饰课等二十八个课。库存商品主要分布在杭州家乐福超市有限公司三个分店卖场内。截止评估基准日库存商品均能正常销售。

2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产分布在杭州家乐福超市有限公司杭州办公室及 2 个分店内：杭州涌金店、金华市贸店。被评估单位于 2015 年 5 月 8 日将金华世贸店关店，设备类资产处于待调拨状态，杭州涌金店至评估基准日各店处于正常经营状态。

主要设备概况：

(1)机器设备主要为大型超市专用货梯、扶梯、冷藏展示柜、货架、水热式单柜、美工装饰、陈列筐、电子称、手推车、购物篮、液压叉车等。分类介绍如下：

强制检验设备：消防控制、监控和广播系统设备；运送货物的货梯、自动人行斜扶梯；

动力设备：箱式变压器、高低压配电柜等；

舒适性设备：主要有冷水机组(中央空调主机)、空气处理器(中央空调辅机)、热水机组(燃气或燃油锅炉主机)(管道等划归装修安装工程)；

生鲜长储设备：标准冷冻机组(冷库冷藏库主机)、蒸发器(冷库冷藏库辅机)(管道等划归装修安装工程)。

商品展示设备：高、低柜等冷冻冷藏展示柜、水热展示柜、各类货架、各类展示道具、各区域装饰美工等。

其他物流设备：手动液压叉车(2.50吨)、手推车(130-150L)等。

(2)运输设备：DC7204LLBA 型东风标致轿车 1 辆，为办公车辆，至评估基准日正常使用中；另一辆为东风雪铁龙牌小型轿车，至评估基准日已处置。

(3)其他设备主要为台式机、笔记本电脑、传真机、监控设备、复印机、打印机、通讯设备、办公家具等办公用设备。设备至评估基准日正常使用中。

3.在建工程

纳入评估范围的在建设备-设备安装工程主要包括疏散指示灯等安全资产、消防改造等设施。

4.其他无形资产

纳入评估范围无形资产--其他的软件主要为企业外购办公软件及定制的运营用管理软件。

5 租入固定资产改良支出

纳入评估范围的“租入固定资产改良支出”为装修类、安装类、设备类、费用类资产，具体情况如下：

(1)直接为店面商业服务的装修类资产特点：混凝土抹平地面，混凝土贴 200*200 瓷砖地面；混凝土抹平墙面和立柱面，内墙面和柱面外刷白色乳胶涂料；天棚顶面混凝土抹平外刷黑色漆，根据卖场商品布置需要局部天棚另悬挂白色或黑色方格挂顶；办公区域天棚为钙塑板吊顶或铝型板吊顶；卫生间墙贴 1.5 米高瓷砖；设置卖场隔断及冷库；设置进店自动门、安全门、消防门等。

(2)直接为店面商业服务的安装类资产特点：钢管或PVC管供排水系统、暖气系统、消防系统及冷冻系统管道；供暖、消防及喷淋设施；环氧树脂玻璃钢或镀锌铁皮中央空调管道；供电、照明线路及设施；卖场装饰灯箱、指示牌及卖场灯饰等。

上述各类资产分布在杭州家乐福超市有限公司杭州办公室及 2 个分店内：杭州涌金店和金华世贸店。其装修类和安装类资产根据各店面商铺经营情况、建筑高度、结构设计要求不同而异。杭州家乐福超市有限公司杭州涌金店于 2003 年 6 月 27 日开业；被评估单位于 2015 年 5 月 8 日将金华世贸店关店，相关资产待调拨其他门店。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 12 月 31 日，评估中的一切计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

2016年6月2日《关于辽宁成大股份有限公司拟出让家乐福股权的请示》及辽宁成大股份有限公司批复。

(二)法律法规依据

1. 《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);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(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. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
7. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
11. 《企业会计准则--基本准则》(财政部令第33号);
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)。

(三)评估准则依据

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. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则--评估程序》(中评协[2007]189号);

- 5.《资产评估准则--工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则--机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则--不动产》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 10.《资产评估准则--企业价值》(中评协[2011]227号);
- 11.《资产评估准则--评估报告》(中评协[2011]230号);
- 12.《资产评估准则--业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 13.《资产评估准则--利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 14.《资产评估职业道德准则--独立性》(中评协[2012]248号);
- 15.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四)权属依据

- 1.机动车行驶证;
- 2.其他有关产权证明等。

(五)取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2011]534号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
- 6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 7.商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- 8.评估基准日银行存贷款基准利率;

- 9.《浙江省建筑工程预算定额(2010)》;
- 10.2015 年 12 月《浙江造价信息》;
- 11.《机电产品报价手册》(2015 年);
- 12.企业提供的相关工程预决算资料;
- 13.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 14.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 15.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 16.企业提供的主要服务目前及未来年度市场预测资料;
- 17.企业与相关单位签订的库存商品购买合同;
- 18.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 19.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具的审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

《资产评估准则--企业价值》规定,注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情

况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

被评估单位 2009 年至 2015 年持续 7 年经营亏损，且经营活动净现金流均为负值；未来采用何种策略扭亏盈利，截止本次评估报告日尚无法进行预测，故本次评估不适合采用收益法评估。

同时，因无法获得与评估对象相似的市场交易案例，也难以从资本市场上找到与被评估企业经营状况相似的同一行业上市公司，做为本次评估的可比公司，故本次评估不考虑采用市场法。

根据本次评估目的，结合评估对象的实际情况和资料收集条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。

1.流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金，包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)库存商品按核实后的账面成本扣除存货跌价准备后的净额确定评估值。

(4)其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2.长期应收款项，均为租赁押金或定金性质，以核实后的账面值确定评估值。

3.机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估；对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的电子设备、办公家具等，按二手市场价格进行评估；对于已处置的车辆按处置价确定评估值。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等，同时，根据“财税〔2013〕106号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置全价应该扣除相应的增值税。重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的进项税额

①设备购置价

对于大型关键设备，主要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。

②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。根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》确定，运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

如合同价中包含运输费则不在重复计取。

③安装调试费

安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装费率

如合同价中包含安装调试费则不在重复计取。

④前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

根据被评估单位固定资产投资规模，评估人员依照国家相应工期定额，核定其从开始购置到启用之间的合理建设工期。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，采用基准日中国人民银行规定标准贷款利率、工期按建设正常合理周期、均匀投入测算。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} / 2$$

⑥设备购置价中可抵扣的进项税额

$$\text{可抵扣的进项税额} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 0.17 + \text{运杂费} / 1.11 \times 0.11$$

车辆重置全价的确定：对于运输设备，其重置全价包括不含增值税的车辆购置价、车辆购置税、牌照费，因此车辆重置全价计算公式为：

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费} - \text{可抵扣的进项税额}$$

$$\text{其中：车辆购置税} = \text{车辆购置价} / 1.17 \times \text{税率}$$

电子设备重置全价的确定：对于电子设备，以不含增值税的市场购置价确定重置全价。

(2)设备综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

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

②对于车辆，依据国家 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，首先确定年限法成新率、行驶里程成新率，然后采用两种方法孰低原则确定理论成新率，最后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限
×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程
×100%

③对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率，计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于部分使用年限较长、已不能获取重置全价的电子设备、办公家具等，按二手市场价格进行评估；对于已处置的车辆按处置价确定评估值。

4.在建工程

对在建工程采用成本法进行评估。

在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，并考虑合理的资金成本后确定评估值。

对于“原来设施改造工程”相关资产，在“租入固定资产改良支出”中评估，故在建工程—设备安装工程评估为零。

5.无形资产-其他

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，具体如下：

(1)对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；

(2)对于定制软件，参照向软件开发商的询价确定评估值；

(3)对于由于技术进步，无法满足企业生产经营需要停止使用而无使用价值的软件，评估值为零；

(4)对于即将关闭门店的软件，分类评估：如果闭店时拉走其他门店可以利用的软件，按正常软件市场价格确定评估值；其他闭店时报废的，在本次评估基准日按可使用价值评估。

6.长期待摊费用-租入固定资产改良支出

长期待摊费用-租入固定资产改良支出包括装修类、安装类、设备类、费用类资产。设备类资产评估方法同机器设备评估；费用类资产主要为门店装修、安装的前期费用，评估值合并装修类、安装类资产评估值中；根据各类装修类和安装类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对装修类和安装类资产采用成本法评估。

成本法计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

装修类和安装类的重置全价一般包括建安综合造价、前期及其他费用和资金成本。重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

1)建安综合造价

对于装修类和安装类资产，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估装修类和安装类决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

2)前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

3)资金成本

根据委托评估的装修类和安装类的结构形式及建设规模，评估人员依照国家装修安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，采用基准日中国人民银行规定标准贷款利率、工期按建设正常合理周期、均匀投入测算。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息

12

(2)综合成新率的确定

对于与超市卖场经营配套使用密切相关装修类和安装类资产，依据各项资产经济耐用年限、已使用年限，计算其各项成新率，采用账面原值作为权重，确定其综合成新率：

综合成新率 = $\Sigma(\text{各项成新率} \times \text{各项账面原值}) / \Sigma \text{各项账面原值} \times 100\%$

注：对于存在“原来设施改造工程”的装修类资产，其成新率需要进一步按以下方法求取：

由于在建工程中“原来设施改造工程”评估为零，故在装修类资产评估时考虑该部分资产的贡献，按下列方式加权求取装修类资产的综合成新率：

综合成新率 = $(\text{扣除在建工程中“原来设施改造工程”后的评估净值} + \text{在建工程中“原来设施改造工程”的评估净值}) / \text{装修类初装重置全价}$

其中：扣除在建工程中“原来设施改造工程”后的评估净值 = $(\text{装修类初装重置全价} - \text{在建工程中“原来设施改造工程”评估净值}) \times \text{成新率}$ ；

在建工程中“原来设施改造工程”的评估净值 = 在建工程中“原来设施改造工程”的账面值。

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 综合成新率

7. 负债

对于各项负债，检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2016 年 4 月 17 日至 2016 年 6 月 16 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况：

(一) 接受委托

2016年4月15日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

针对本项目特点：本次评估的资产专业性较强、分布区域较广，为了保证评估质量，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估计划》。

2.组建评估团队

根据评估范围内所属行业和资产量，我公司根据评估计划，按照分工和地域划分为中心组、杭州宁波组、沈阳组、哈尔滨组、大连长春组五个小组，按专业划分为财务、房产、装修安装、土地、设备和收益法6个评估专业。

(三)现场调查

评估人员于2016年4月17日至2016年5月31日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估申报表”,以做到:账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、运输设备等资产的产权证明文件资料进行查验。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 6.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设被评估单位声明的“超市卖场装修、安装工程在每次改造结转固定资产时，首先将相应原装修、安装工程做报废处理，不存在重复现象”情况属实；
- 4.假设被评估单位未来商品结构保持评估基准日五大处二十八个课分类现状。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

杭州家乐福超市有限公司评估基准日总资产账面价值为 5,909.57 万元, 评估价值为 6,458.02 万元, 增值额为 548.45 万元, 增值率为 9.28%; 总负债账面价值为 33,093.94 万元, 评估价值为 33,093.94 万元, 无增减值变化; 净资产账面价值为 -27,184.37 万元, 净资产评估价值为 -26,635.92 万元, 增值额为 548.45 万元, 增值率为 2.02%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2015 年 12 月 31 日

被评估单位: 杭州家乐福超市有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	3,359.66	3,359.66	0.00	0.00
非流动资产	2	2,549.91	3,098.36	548.45	21.51
其中: 长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	593.67	984.53	390.86	65.84
在建工程	6	7.03	0.00	-7.03	-100.00
无形资产	7	3.41	15.29	11.88	348.11
其中: 土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	1,945.80	2,098.54	152.74	7.85
资产总计	10	5,909.57	6,458.02	548.45	9.28
流动负债	11	33,066.96	33,066.96	0.00	0.00
非流动负债	12	26.98	26.98	0.00	0.00
负债总计	13	33,093.94	33,093.94	0.00	0.00
净资产	14	-27,184.37	-26,635.92	548.45	2.02

注: 杭州家乐福超市有限公司净资产评估价值为 -26,635.92 万元; 按照公司法相关规定, 有限公司的出资人只对出资额负有限责任; 故, 辽宁成大股份有限公司持有杭州家乐福超市有限公司的 20% 股权评估值为 0。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中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估算的有关事项：

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

关于超市卖场的装修、安装工程的事项说明：截止本次评估基准日，本次委托评估的杭州家乐福超市有限公司卖场装修、安装工程，被评估单位在每次改造结转固定资产时，首先将相应原装修、安装工程做报废处理，不存在重复现象。

(四)评估资料不完整的情形

A. 关于车辆已处置的说明

截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，本次委托评估的《固定资产-运输设备清查评估明细表》中，有 1 辆牌照为浙 F902AD 的雪铁龙轿车已处置，账面原值 156,790.15 元，账面净额 139,839.86 元。

本次评估，已按其处置价确。

B. 关于设备类资产待调拨的说明

1.截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，本次委托评估的《固定资产-机器设备清查评估明细表》中，有 37 项机器设备因金华世贸店项目终止，为满足企业经营需要而待调拨到其他门店，账面原值 2,502,776.16 元，账面净额 0.00 元。

2.截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日，本次委托评估的《固定资产-其他设备清查评估明细表》中，有 22 项其他设备因金华世贸店项目终止，为满足企业经营需要而待调拨到其他门店，账面原值 2,502,776.16 元，账面净额 0.00 元。

本次评估，已按其待调拨到其他门店持续使用价值确定评估值。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)担保、抵押及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

关于预计负债的事项说明:

1.截止本次评估基准日 2015 年 12 月 31 日,本次委托评估的《预计负债清查评估明细表》中,共计提了 2 笔预计负债,均为供应商索赔款,账面价值为 269,750.21 元,具体内容如下:

金额单位:人民币元

户名(结算对象)	发生日期	核算内容	账面价值
上海美矢实业有限公司	2015/12	供应商索赔货款	170,113.83
杭州隆昌粮油食品有限公司	2015/12	供应商索赔货款	99,636.38

2.截止本次评估基准日,本次委托评估的《预计负债清查评估明细表》中,共计提了 4 笔预计负债,账面价值为 518,395.64 元,具体内容如下:

金额单位:人民币元

户名(结算对象)	发生日期	核算内容	账面价值
杭州萧山金城店	2015/12	计提 SM 关闭违约金(鞋柜)	424,317.45
余杭南苑点	2015/12	计提 SM 关闭违约金(摩奥服饰)	86,372.00
嘉兴中山店	2015/12	计提 SM 关闭违约金(鞋柜)	-38,938.95
杭州涌金	2015/12	计提 201512 物流费	46,645.14
合计			518,395.64

除上述情况外,杭州家乐福超市有限公司承诺不存在抵押、质押、对外担保、重大涉诉等情况。

(七)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

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的情形

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

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

(四)本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告经辽宁省国资委备案后方可正式使用；

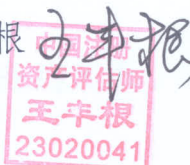
(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

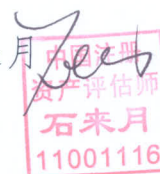
本评估报告提出日期为 2016 年 6 月 16 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：王丰根



注册资产评估师：石来月



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年六月十六日

