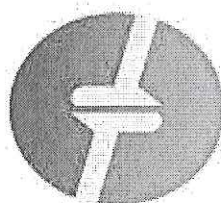


股东湖北三峡新型建材股份有限公司拟转让持有的

武汉市戴春林商贸有限责任公司全部股权项目

资产评估报告

同致信德评报字（2017）第E0058号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十月二十五日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
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的概况	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
资产评估报告书附件	26
附件一、 被评估单位审计报告复印件	27
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	28
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	29
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	30
附件五、 资产评估机构资格证明文件复印件	31
附件六、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	32
附件七、 负责该评估业务的资产评估师资格证明复印件	33
附件八、 评估结果汇总表和明细表	34

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

股东湖北三峡新型建材股份有限公司拟转让持有的

武汉市戴春林商贸有限责任公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下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，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受武汉市戴春林商贸有限责任公司的委托，对武汉市戴春林商贸有限责任公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为武汉市戴春林商贸有限责任公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：武汉市戴春林商贸有限责任公司。

三、评估目的：为武汉市戴春林商贸有限责任公司拟股权转让提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为武汉市戴春林商贸有限责任公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日经审计后的武汉市戴春林商贸有限责任公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经评估，截止评估基准日，武汉市戴春林商贸有限责任公司资产账面值为 2,470.00 万元，评估值为 7,929.52 万元，增值 5,459.52 万元，增值率为 221.03%；负债账面值为 465.94 万元，评估值为 465.94 万元；股东全部权益账面值为 2,004.06 万元，评估值为 7,463.58 万元（大写：人民币柒仟肆佰陆拾叁万伍仟捌佰元整），增值

5,459.52 万元，增值率为 272.42%。具体评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位（或产权持有单位）：武汉市戴春林商贸有限公司

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%
1 流动资产	1,117.49	1,117.49	-	0.00
2 非流动资产	1,352.51	6,812.03	5,459.52	403.66
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	1,340.31	6,799.84	5,459.53	407.33
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	-	-	-	
10 在建工程	-	-	-	
11 工程物资	-	-	-	
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	-	-	-	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	12.20	12.20	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	2,470.00	7,929.52	5,459.52	221.03
22 流动负债	465.94	465.94	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	
24 负债合计	465.94	465.94	-	0.00
25 净资产（所有者权益）	2,004.06	7,463.58	5,459.52	272.42

资产评估报告书正文

股东湖北三峡新型建材股份有限公司拟转让持有的

武汉市戴春林商贸有限责任公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

武汉市戴春林商贸有限责任公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，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，对武汉市戴春林商贸有限责任公司拟股权转让涉及的股东全部权益在 2017 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的概况

（一）委托人概况

1、基本情况

企业名称：武汉市戴春林商贸有限责任公司（以下简称“戴春林”）

住所：硚口区利济南路 204 号

法定代表人：范海臣

注册资本：壹仟叁佰捌拾万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：百货、服装、针纺织品、日用礼品、工艺美术品、照像器材、鞋帽、电工器材、钟表、家具、五金、文化劳保用品、家用电器、建筑材料、陶瓷制品、装饰材料、摩托车及配件、窗帘布艺、通信器材、计算机软硬件产品销售；物业管理。

2、历史沿革

武汉市戴春林商贸有限责任公司于 1999 年成立，成立时注册资本 138 万元，其中硚口区国有资产管理局持有股份 93.4 万元，另外 44.6 万元由 49 名自然人持有。

2000 年 9 月，根据武汉市硚口区国有资产管理委员会文件硚国资委【2000】02 号关于武汉市戴春林商贸有限责任公司国家置换股的批复，同意将硚口区国有资产管理局持有的 93.4 万元股按每股 1 元全部转让给武汉华辉置业有限公司。此次转让后，股权结构如下：

股东名称	出资额（金额单位：万元）	出资比例
武汉华辉置业有限公司	93.4	67.68%

49 名自然人	44.6	32.32%
合计	138	100%

2003 年 6 月, 根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议, 将股东张家明等 48 人持有的 41.4 万元股份转让给原自然人股东龚进, 转让后股权结构如下:

股东名称	出资额 (金额单位: 万元)	出资比例
武汉华辉置业有限公司	93.4	67.68%
龚进	44.6	32.32%
合计	138	100%

2004 年 8 月, 根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议, 将注册资本变更为 1380 万元, 变更后股东出资为: 武汉市硚口区商业国有资产经营有限公司出资 621 万元, 占注册资本的 45%; 武汉华辉置业有限公司出资 621 万元, 占注册资本的 45%; 龚进出 138 万元; 占注册资本的 10%。

2005 年 5 月, 根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议, 股东武汉市硚口区商业国有资产经营有限公司将其持有的 207 万出资转让给罗海, 将其持有的 414 万元转让给郑佑亮。此次转让后, 股权结构如下:

股东名称	出资额 (金额单位: 万元)	出资比例
武汉华辉置业有限公司	621	45%
龚进	138	10%
罗海	207	15%
郑佑亮	414	30%
合计	1380	100%

2006 年 12 月, 根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议, 股东武汉华辉置业有限公司将其持有的 621 万元出资转让给蔡团香, 股东罗海将其持有的 207 万元出资转让给蔡国香, 股东郑佑亮将其持有的 207 万元出资转让给范海臣, 股东龚进将持有的 138 万元出资转让给蔡正峰。此次变更后, 股东蔡团香出资 828 万元; 股东范海臣出资 207 万元; 股东郑佑亮出资 207 万元; 股东蔡正峰出资 138 万元。股权结构如下:

股东名称	出资额 (金额单位: 万元)	出资比例
蔡团香	828	60%
范海臣	207	15%

郑佑亮	207	15%
蔡正峰	138	10%
合计	1380	100%

2008年2月,根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议,股东蔡团香将其持有的60%股权828万元出资转让给武汉市宏达电力成套设备有限公司,股东郑佑亮将其持有的15%股权207万出资转让给武汉市宏达电力成套设备有限公司,股东范海臣将其持有的15%股权207万元出资转让给武汉市宏达电力成套设备有限公司,股东蔡正峰将其持有的10%股权138万元出资转让给武汉市宏达电力成套设备有限公司。变更后股东为武汉市宏达电力成套设备有限公司,出资额1380万元,出资比例为100%。

2008年6月,根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议,同意将武汉市宏达电力成套设备有限公司持有的95%的股权转让给湖北三峡新型建材股份有限公司。此次变更后,股权结构如下:

股东名称	出资额(金额单位:万元)	出资比例
湖北三峡新型建材股份有限公司	1311	95%
武汉市宏达电力成套设备有限公司	69	5%
合计	1380	100%

2008年8月,根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议,股东武汉市宏达电力成套设备有限公司将其持有的5%股权69万元转让给武汉永达成商贸有限公司。

2017年7月,根据武汉市戴春林商贸有限责任公司股东会决议股东会决议,股东武汉永达成商贸有限公司将其持有的5%股权69万元转让给杨大矛。

截止评估基准日,武汉市戴春林商贸有限责任公司股权结构如下:

股东名称	出资额(金额单位:万元)	出资比例
湖北三峡新型建材股份有限公司	1311	95%
杨大矛	69	5%
合计	1380	100%

3、近三年又一期资产、财务、经营情况

金额单位:人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
资产总额	19,844,762.21	21,707,314.33	23,175,088.34	24,699,975.40
负债总额	5,377,498.11	5,617,981.20	4,156,511.42	4,659,392.13

净资产	14,467,264.10	16,089,333.13	19,018,576.92	20,040,583.27
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-9 月
营业总收入	4,048,800.00	4,195,800.00	4,178,666.65	3,164,285.71
利润总额	1,309,537.89	2,129,956.80	1,811,933.00	1,363,197.58
净利润	987,537.89	1,622,069.03	1,334,020.80	1,022,006.35

注：2014 年、2015 年数据经审计但未单独出具审计报告，2016 年、2017.9 月数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字（2017）012770 号审计报告。

（二）委托人与被评估单位关系

委托人与被评估单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，本次评估目的是为股东湖北三峡新型建材股份有限公司拟转让持有的武汉市戴春林商贸有限责任公司全部股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为戴春林的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2017 年 9 月 30 日戴春林申报评估、经戴春林确认后的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	11,174,900.86
2	货币资金	1,905,879.79
3	应收账款	351,974.98
4	其他应收款	8,917,046.09
5	二、非流动资产合计	13,525,074.54
6	投资性房地产	13,403,113.73
7	递延所得税资产	121,960.81
8	三、资产总计	24,699,975.40
9	四、流动负债合计	4,659,392.13

序号	科目名称	账面价值
10	应交税费	541,755.93
11	其他应付款	4,117,636.20
12	五、非流动负债合计	0.00
13	六、负债总计	4,659,392.13
14	七、净资产	20,040,583.27

注：2017年9月的账面价值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字（2017）012770号审计报告。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产是武汉市戴春林商贸有限责任公司所属的硚口区利济南路204号房地产，该商贸城位于利济南路与武胜路交接口处，为Ⅱ级商业用地，原武汉市批发市场旧址。随着武汉市对汉口北的大力扶持，大部分批发类商业外迁，该地区的批发市场正在急剧萎缩。周边标志性建筑有武汉市第一医院、武胜路家乐福。客运交通便利，24路；402路；503路；523路；608路；707路；708路等多路公交车以及地铁6号线路经此地；货运交通受阻，货车已经限高、限重进入该地区；且没有专用停车位。被评估对象原为戴春林商贸大楼，原为两面临街，目前临汉正街面，为城市广告宣传牌，完全遮挡这部分商业门面，临利济路方向门面分别为中百罗森、外贸名鞋、健康人大药房、好又鲜果蔬超市。建筑结构为钢混结构，共计8层，楼下三层为商业，第四层至第八层为住宅，产权人武汉市戴春林商贸有限责任公司。评估对象建筑面积为7,442.21平方米，建成于1993年底年，一层为临街门面房，二层为运动器材商铺，三层为服装商品批发门店，地下室主要为文具商品批发门店。评估对象所分摊土地面积共计1,430.68平方米，均为划拨用地。截至评估基准日，房产整体出租给武汉森兴盛源商贸有限责任公司，目前，评估对象维护状态一般，设施较为陈旧，均无抵押情况，具体基本情况如下：

房屋情况一览表

序号	权证编号	建筑物名称	对应土地证号	结构	设计用途	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	武房权证硚字第2006000483号	硚口区利济南路204号地下层	硚国用（2006）第170号	钢混	商业服务	1993/12/31	m ²	746.24
2	武房权证硚字第2006000484号	硚口区利济南路204号第3层	硚国用（2006）第171号	钢混	工业交通仓储	1993/12/31	m ²	2,331.70

3	武房权证硚字第2006000503号	硚口区利济南路204号第2层	硚国用(2006)第169号	钢混	商业服务	1993/12/31	m ²	2,297.04
4	武房权证硚字第2006000504号	硚口区利济南路204号第1层	硚国用(2006)第172号	钢混	商业服务	1993/12/31	m ²	2,067.23

土地情况一览表

序号	土地证号	座落	使用权类型	地类用途	地号	图号	计量单位	土地面积(m ²)
1	硚国用(2006)第170号	硚口区利济南路204号地下层	划拨	商业服务	C12010030	166-7	m ²	746.24
2	硚国用(2006)第171号	硚口区利济南路204号第3层	划拨	商业服务	C12010030	166-7	m ²	2,331.70
3	硚国用(2006)第169号	硚口区利济南路204号第2层	划拨	商业服务	C12010030	166-7	m ²	2,297.04
4	硚国用(2006)第172号	硚口区利济南路204号第1层	划拨	商业服务	C12010030	166-7	m ²	2,067.23

根据委托人提供的《房屋租赁合同》，租期和租金标准如下：

- ①2015年10月9日至2016年10月8日的租金为人民币426万元；
- ②2016年10月9日至2017年10月8日的租金为人民币443万元；
- ③2017年10月9日至2018年10月8日的租金为人民币460万元；
- ④2018年10月9日至2019年10月8日的租金为人民币478万元；
- ⑤2019年10月9日至2020年10月8日的租金为人民币497万元。

另根据委托人提供的《<关于肯祈减租降息的专题报告>复函》，委托人承诺自2017年10月9日起，免除租金每年递增4%的约定，即自2017年10月9日起至合同期满，每年租金为443万元。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

戴春林未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现戴春林评估基准日存在其他表外资产。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2017年9月30日。

确定评估基准日的相关事项说明:

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的市场价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 委托人在征求评估机构专业意见的基础上, 确定本项目资产评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、资产评估委估合同。

(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、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);

3、中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订);

4、2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

5、第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);

6、《中华人民共和国土地管理法》(1999 年 1 月 1 日起实施);

7、《中华人民共和国土地管理实施条例》(国务院第 256 号);

8、《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[90]55 号令);

9、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行);

11、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施);

12、《企业会计准则》、《企业会计制度》;

13、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号);

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号);

3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2017〕31号);

4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2017〕32号);

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);

6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2017〕34号);

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2017〕36号);

8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);

9、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);

10、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);

11、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号);

12、《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》(中评协〔2017〕53号)。

(四) 产权证明依据

1、房屋所有权证;

2、土地使用证。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2、企业财务会计资料;

- 3、近期发行的五年期国债利率；
- 4、市场调查及询价资料；
- 5、中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率；
- 6、《2017年3季度建安工程造价及分析》（武汉市造价管理站）；
- 7、《财政部、国家税务总局、关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；
- 8、《湖北省地方税务局关于房屋租赁有关税收政策问题的通知》（鄂地税规〔2011〕3号文）；
- 9、《市人民政府关于实施武汉市城镇土地级别与基准地价标准（2014）的通知》（武政〔2015〕49号、2015年11月1日起执行）；
- 10、 建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知（建标〔2003〕206号）；
- 11、 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
- 12、 距基准日前3年的会计报表及评估基准日财务会计报表；
- 13、 房屋租赁合同；
- 14、 戴春林提供的《资产基础法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 15、 其他取费文件。

（六）其他参考资料

- 1、资产评估委托合同；
- 2、中华人民共和国国土资源部网站公布的国有土地使用权挂牌出让公告；
- 3、中华人民共和国国土资源部网站公布的《中国地价指数报告》；
- 4、评估人员查询的当地发布的商业物业市场调研报告；
- 5、委托人提供的租赁合同及租赁合同统计表；
- 6、同花顺 FinD 数据资讯等网络查询资料；
- 7、其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。戴春林属商贸行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

是交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

本次评估收益法采用现金流量折现法。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现

现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于戴春林业务模式单一，收入来源只有投资性房地产的租金收入，无其他经营收入，且投资性房地产评估也采用了收益法，因此，本次股东全部权益价值评估不采用收益法。

（三）资产基础法

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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对帐单及余额调节表，按核实后的帐面值评估。

B、债权类资产（应收账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

②投资性房地产的评估

根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于评估对象大部分为商业，部分已出租获取收益，属收益型物业，故可采用收益法进行评估。

根据《房地产估价规范》，“具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，评估对象已经完全投产使用，故不适宜选用假设开发法进行评估。

根据《房地产估价规范》，“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要估价方法”，评估对象周边类似房地产市场较为活跃，市场依据充分，故未采用市场比较法进行评估。

收益法就是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{A}{Y_2(1+Y_2)^t} \left[1 - \frac{1}{(1+Y_2)^{n-t}} \right]$$

式中：V — 收益价值（元或元/m²）；

A_i — 租赁期内未来第 i 年的租金（元或元/m²）；

t — 租赁期

Y_i — 租赁期内的报酬率（%）；

A — 市场租金

Y₂ — 租赁期外的报酬率（%）；

n — 总收益期（年）。

市场法就是根据替代原则，选取一定数量的可比实例，并将它们与评估对象进行比较，然后对这些可比实例的成交价格进行适当的处理来求取评估对象价值的方法。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)} \times (1 \pm \text{价格变动率}) \text{期数} \times \frac{100}{(\dots\dots\dots)}$$

在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上，经过对所掌握的大量交易案例的比较分析，从类似的房地产（即与评估对象处在同一供求范围内、并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等与评估对象相同或相似的房地产）中选取具有代表性的交易案例作为可比实例，通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等一系列修正调整后，得到试算比准价格，对其进行进一步分析调整后，得出最终比准价格。

③递延所得税的评估

评估范围内的递延所得税资产为计算坏账准备所形成的递延所得税资产，本次评估按核实后账面值确定评估值。

④负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、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 2017 年 9 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，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，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

经评估，戴春林于评估基准日 2017 年 9 月 30 日的资产账面值为 2,470.00 万元，评估值为 7,929.52 万元，增值 5,459.52 万元，增值率为 221.03%；负债账面值为 465.94 万元，评估值为 465.94 万元；股东全部权益账面值为 2,004.06 万元，评估值为 7,463.58 万元（大写：人民币柒仟肆佰陆拾叁万伍仟捌佰元整），增值 5,459.52 万元，增值率为 272.42%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位（或产权持有单位）：武汉市戴春林商贸有限公司

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%
1 流动资产	1,117.49	1,117.49	-	0.00
2 非流动资产	1,352.51	6,812.03	5,459.52	403.66
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	1,340.31	6,799.84	5,459.53	407.33
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	-	-	-	
10 在建工程	-	-	-	
11 工程物资	-	-	-	
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	-	-	-	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	12.20	12.20	-	0.00
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	2,470.00	7,929.52	5,459.52	221.03
22 流动负债	465.94	465.94	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	
24 负债合计	465.94	465.94	-	0.00
25 净资产（所有者权益）	2,004.06	7,463.58	5,459.52	272.42

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 5,459.52 万元，增值率 221.03%。主要原因如下：

（1）投资性房地产评估增值的主要原因是：武汉市近年经济增长和基础设施不断完善带动物业租金水平的上涨，使物业收益水平提高，造成评估增值。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不

代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

（五）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则（会计制度）的规定。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★ 报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上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）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

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

（三）除委托人、资产评估委托合同中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；

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

（五）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 10 月 25 日。

(此页无正文)

同致信德（北京）资产评估有限公司



资产评估师:

袁湘群
42020062

资产评估师:

邓厚香
42000019

二〇一七年十月二十五日