

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟  
收购股权所涉及的娄底新合作商贸物流有限公司  
股东全部权益价值

## 资产评估报告

天兴评报字（2024）第 1401 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二四年七月十七日

## 目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 声明.....                               | 1  |
| 资产评估报告摘要.....                         | 2  |
| 资产评估报告.....                           | 4  |
| 一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况... 4 |    |
| 二、评估目的.....                           | 7  |
| 三、评估对象和评估范围.....                      | 7  |
| 四、价值类型.....                           | 8  |
| 五、评估基准日.....                          | 8  |
| 六、评估依据.....                           | 8  |
| 七、评估方法.....                           | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                    | 13 |
| 九、评估假设.....                           | 15 |
| 十、评估结论.....                           | 16 |
| 十一、特别事项说明.....                        | 17 |
| 十二、资产评估报告的使用限制说明.....                 | 17 |
| 十三、资产评估报告日.....                       | 18 |
| 资产评估报告附件.....                         | 20 |

## 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。

湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟  
收购股权所涉及的娄底新合作商贸物流有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要

天兴评报字（2024）第 1401 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟收购股权所涉及的娄底新合作商贸物流有限公司股东全部权益在 2024 年 3 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、评估目的：湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟收购娄底新合作商贸物流有限公司股权，为此需要对娄底新合作商贸物流有限公司股东全部权益于 2024 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该事宜提供价值参考意见。

二、评估对象：娄底新合作商贸物流有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：娄底新合作商贸物流有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，娄底新合作商贸物流有限公司总资产账面价值为 31,380.51 万元，评估价值为 31,619.31 万元，增值额为 238.80 万元，增值率为 0.76%；总负债账面价值为 1,505.00 万元，评估价值为 1,505.00 万元，无增减值；净资产账面价值为 29,875.51 万元，评估价值为 30,114.31 万元，增值额为 238.80 万元，增值率为 0.80%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

| 项目名称       | 账面价值      | 评估价值      | 增减值    | 增值率% |
|------------|-----------|-----------|--------|------|
| 流动资产       | 1.62      | 1.62      | -      | -    |
| 非流动资产      | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其中：长期股权投资  | -         | -         | -      | -    |
| 投资性房地产     | -         | -         | -      | -    |
| 固定资产       | -         | -         | -      | -    |
| 在建工程       | -         | -         | -      | -    |
| 无形资产       | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其中：土地使用权   | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其他非流动资产    | -         | -         | -      | -    |
| 资产总计       | 31,380.51 | 31,619.31 | 238.80 | 0.76 |
| 流动负债       | 1,505.00  | 1,505.00  | -      | -    |
| 非流动负债      | -         | -         | -      | -    |
| 负债合计       | 1,505.00  | 1,505.00  | -      | -    |
| 净资产（所有者权益） | 29,875.51 | 30,114.31 | 238.80 | 0.80 |

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2024年3月31日起，至2025年3月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟  
收购股权所涉及的娄底新合作商贸物流有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天兴评报字（2024）第 1401 号

湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司拟收购股权所涉及的娄底新合作商贸物流有限公司的股东全部权益在 2024 年 3 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、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

1. 基本信息

企业名称：湖南新合作湘国际物流园投资开发有限公司（以下简称“湘国际”）

注册地址：娄底市经济开发区湘阳东街

法定代表人：谢国光

注册资本：59000 万人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

营业期限：2012-11-21 至 2042-11-20

经营范围：项目投资、房地产开发投资、企业自有资金投资；投资管理、投资咨询服务；电子商务平台开发建设运营；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；物流服务、信息咨询、仓储和货物运输；酒店、餐饮投资经营；广告服务、商业运营管理。（涉及行政许可经营的办理许可证或资质证后，方可经营）

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：娄底新合作商贸物流有限公司（简称“娄底新合作”）

注册地址：娄底市湘阳东街与华星路交汇处物流园信息大楼四楼

法定代表人：邢玉军

注册资本：叁亿元整

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2023年12月20日

经营范围：一般项目：供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；运输设备租赁服务；园区管理服务；集贸市场管理服务；食用农产品批发；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；非居住房地产租赁；物业管理；农副产品销售；停车场服务；酒店管理；会议及展览服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，自主开展法律法规未禁止、未限制的经营活动）

### 2. 公司股权结构

截至评估基准日，娄底新合作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  | 新合作商贸连锁集团有限公司 | 18,000.00 | 60.00%  |
| 2  | 娄底市供销智慧物流有限公司 | 12,000.00 | 40.00%  |
|    | 合计            | 30,000.00 | 100.00% |

### 3. 公司主要资产概况

纳入评估范围的主要资产是无形资产-土地使用权，为湘中国际物流园生活配套小区二期一I 地块生活配套小区土地，国有出让土地使用权面积为 91,668.54 平方米。

湘中国际物流园生活配套小区二期一I 地块生活配套小区土地，账面金额为 313,788,881.54 元，为土地取得费。湘中国际物流园生活配套小区二期一I 地块生活配套小区土地总国有出让土地使用权面积为 91,668.54 平方米，已取得不动产权证书：湘(2024)娄底市不动产权第 0007214 号，证载权利人为娄底新合作商贸物流有限公司，证载国有出让土地使用权面积为 91,668.54 平方米，证载土地用途为城镇

住宅用地、商服用地，土地使用权终止日期城镇住宅用地为 2094 年 1 月 3 日、商服用地为 2064 年 1 月 3 日，规划容积率均为  $1 \leq R \leq 2$ 。

至评估基准日，湘国际物流园生活配套小区二期—I 地块生活配套小区土地未取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证等审批手续，未动工开发。

#### 4.公司主营业务概况

截至评估基准日，娄底新合作已取得生活配套小区 91,668.54 m<sup>2</sup>的不动产权证，工程项目尚未开工。管理层计划在取得房地产开发资质后，对该块土地进行开发，对外出售。

#### 5.财务状况表及经营成果

##### 财务状况表

单位：元

| 项 目        | 2023 年 12 月 31 日 | 2024 年 3 月 31 日 |
|------------|------------------|-----------------|
| 流动资产合计     | 6,337,186.40     | 16,187.80       |
| 非流动资产合计    | 302,662,437.00   | 313,788,881.54  |
| 资产合计       | 308,999,623.40   | 313,805,069.34  |
| 流动负债合计     | 9,000,000.00     | 15,050,000.00   |
| 非流动负债合计    | 0.00             | 0.00            |
| 负债合计       | 9,000,000.00     | 15,050,000.00   |
| 所有者权益合计    | 299,999,623.40   | 298,755,069.34  |
| 负债及所有者权益合计 | 308,999,623.40   | 313,805,069.34  |

##### 经营成果表

单位：元

| 项目       | 2023 年度 | 2024 年 1-3 月  |
|----------|---------|---------------|
| 一、营业收入   | 0.00    | 0.00          |
| 二、营业成本   | 0.00    | 0.00          |
| 税金及附加    | 0.00    | 122,224.72    |
| 销售费用     | 0.00    | 0.00          |
| 管理费用     | 0.00    | 1,125,261.33  |
| 研发费用     | 0.00    | 0.00          |
| 财务费用     | 376.60  | -2,931.99     |
| 加：其他收益   | 0.00    | 0.00          |
| 投资收益     | 0.00    | 0.00          |
| 公允价值变动收益 | 0.00    | 0.00          |
| 信用减值损失   | 0.00    | 0.00          |
| 资产减值损失   | 0.00    | 0.00          |
| 资产处置收益   | 0.00    | 0.00          |
| 三、营业利润   | -376.60 | -1,244,554.06 |
| 营业外收入    | 0.00    | 0.00          |



| 项目     | 2023 年度 | 2024 年 1-3 月  |
|--------|---------|---------------|
| 营业外支出  | 0.00    | 0.00          |
| 四、利润总额 | -376.60 | -1,244,554.06 |
| 所得税    | 0.00    | 0.00          |
| 五、净利润  | -376.60 | -1,244,554.06 |

上表中列示的财务数据，其中 2023 年及评估基准日的数据业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2024BJAA7B0058 审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司为被评估单位娄底新合作商贸物流有限公司关联方。

## 二、评估目的

湖南新合作湘中国际物流园投资开发有限公司拟收购娄底新合作商贸物流有限公司股权，为此需要对娄底新合作商贸物流有限公司股东全部权益于 2024 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为该事宜提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为娄底新合作商贸物流有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为娄底新合作商贸物流有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 31,380.51 万元，负债账面价值 1,505.00 万元，净资产账面价值 29,875.51 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 项目名称      | 账面价值      |
|-----------|-----------|
| 流动资产      | 1.62      |
| 非流动资产     | 31,378.89 |
| 其中：长期股权投资 | -         |
| 投资性房地产    | -         |
| 固定资产      | -         |

| 项目名称       | 账面价值      |
|------------|-----------|
| 在建工程       | -         |
| 无形资产-土地使用权 | 31,378.89 |
| 其他非流动资产    | -         |
| 资产总计       | 31,380.51 |
| 流动负债       | 1,505.00  |
| 非流动负债      | -         |
| 负债总计       | 1,505.00  |
| 净资产        | 29,875.51 |

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

无。

#### 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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 2024 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1.《关于湘中国际物流园股权投资项目会议纪要简述》。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号, 2020 年 5 月 28 日）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（第十一届全国人民代表大会常务委

员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 512 号）；

7. 《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）

8. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令，国务院 2020 年 732 号令）；

9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；

10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

12. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802 号）；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令，国务院令 第 588 号修订，国务院令 第 709 号修订）；

14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

16. 《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）；

17. 《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）；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
19. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；
20. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日根据中华人民共和国国务院令（第743号）第三次修订）；
22. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日修订）；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号）；
24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局第50号令）；
25. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

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）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 不动产权证书、土地使用权出让合同；
3. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
2. 被评估单位提供的审计报告、会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》；
5. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业尚未开工建设，不具有独立的获利能力，因此本次评估不适用收益法。

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。本次评估，按照单体公司口径对被评估单位展开评估，由于单体口径公司与同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，相对可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1.流动资产、非流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金；非流动资产包括无形资产-土地使用权；负债包括其他应付款。

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

## (2) 无形资产-土地使用权

无形资产主要为土地使用权, 为于湘中国际物流园生活配套小区二期—I 地块生活配套小区土地, 首先采用市场比较法求取土地使用权的市场价值, 再扣减土地交易税费得出市场价值。

土地使用权计算公式为:

土地使用权价值=土地使用权市场价值-增值税、税金及附加-土地增值税-企业所得税

本次土地使用权市场价值采用市场比较法进行评估。

市场比较法是利用土地市场已有的成交地价, 根据替代原则, 以条件类似或使用价格相同的土地买卖、租赁案例与评估对象加以对照比较, 就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正, 求取评估对象在评估基准日时地价的方法。

市场比较法计算公式:  $P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

P: 待估宗地价格

PB: 比较实例价格

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

E——待估宗地年期修正指数/比较案例年期修正指数。

(3) 负债: 各类负债在查阅核实的基础上, 根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目, 按零值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

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原则, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照与委托人的资产评估委托合同约定的

事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2024年4月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

#### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2024年4月25日—4月25日。

### 2. 现场清查阶段

#### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对土地使用权资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

#### (2) 无形资产-土地使用权价值构成及业务发展情况的调查



根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及土地出让合同等资料。

该阶段的工作时间为2024年4月26日—4月28日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2024年4月29日—7月17日。

## 九、评估假设

### (一) 一般假设：

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。

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. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体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。企业经营管理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。

## （二）特殊假设：

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. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，娄底新合作商贸物流有限公司总资产账面价值为 31,380.51 万元，评估价值为 31,619.31 万元，增值额为 238.80 万元，增值率为 0.76%；总负债账面价值为 1,505.00 万元，评估价值为 1,505.00 万元，无增减值；净资产账面价值为 29,875.51 万元，评估价值为 30,114.31 万元，增值额为 238.80 万元，增值率为 0.80%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：万元

| 项目名称      | 账面价值      | 评估价值      | 增减值    | 增值率% |
|-----------|-----------|-----------|--------|------|
| 流动资产      | 1.62      | 1.62      | -      | -    |
| 非流动资产     | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其中：长期股权投资 | -         | -         | -      | -    |
| 投资性房地产    | -         | -         | -      | -    |
| 固定资产      | -         | -         | -      | -    |
| 在建工程      | -         | -         | -      | -    |
| 无形资产      | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其中：土地使用权  | 31,378.89 | 31,617.69 | 238.80 | 0.76 |
| 其他非流动资产   | -         | -         | -      | -    |
| 资产总计      | 31,380.51 | 31,619.31 | 238.80 | 0.76 |
| 流动负债      | 1,505.00  | 1,505.00  | -      | -    |
| 非流动负债     | -         | -         | -      | -    |
| 负债合计      | 1,505.00  | 1,505.00  | -      | -    |

| 项目名称       | 账面价值      | 评估价值      | 增减值    | 增值率% |
|------------|-----------|-----------|--------|------|
| 净资产（所有者权益） | 29,875.51 | 30,114.31 | 238.80 | 0.80 |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）被评估单位管理层未来计划开发该块土地并用于出售，因此本次在无形资产-土地使用权的评估过程中扣除了相关税费。

（六）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期后事项：自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（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）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委托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评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）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委托除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2024年3月31日至2025年3月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2024年7月17日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

胡月

正式执业会员

资产评估师

胡月

11190014

资产评估师：

徐璐

正式执业会员

资产评估师

徐璐

11190015

二〇二四年七月十七日