

本报告依据中国资产评估准则编制

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

仁达评报字【2026】第 130236 号

(共 1 册, 第 1 册)



资产评估机构名称：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

资产评估报告日：二〇二六年九月十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111200018202600313
合同编号：	HB-ZC-2026-020
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	仁达评报字【2026】第130236号
报告名称：	中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	71,322,100.00元
评估报告日：	2026年09月10日
评估机构名称：	北京仁达房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	金永宜（资产评估师） 正式会员 编号：42180050 向存祥（资产评估师） 正式会员 编号：42210057
金永宜、向存祥已实名认证	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2026年09月18日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	10
一、绪言	10
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	10
三、评估目的	28
四、评估对象和评估范围	28
五、价值类型	29
六、评估基准日	30
七、评估依据	30
八、评估方法	34
九、评估程序实施过程 and 情况	45
十、评估假设	47
十一、评估结论	49
十二、特别事项说明	51
十三、资产评估报告的使用限制说明	56
十四、资产评估报告日	57
十五、资产评估机构和资产评估师签章	58
资产评估报告附件	59

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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

七、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。

八、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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

九、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。

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的 武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

仁达评报字【2026】第 130236 号

北京仁达房地产土地资产评估有限公司接受中百控股集团股份有限公司的委托，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、市场法，按照必要的评估程序，对中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益在 2026 年 5 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：为中百控股集团股份有限公司协议转让武汉中百物流配送有限公司股权提供价值参考。

二、评估对象：武汉中百物流配送有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：武汉中百物流配送有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论：

本资产评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。

武汉中百物流配送有限公司评估基准日合并财务报表中归属于母公司所有者权益账面值-6,358.74 万元，母公司财务报表中所有者权益账面值 14,535.42 万元，评估价值 7,132.21 万元（大写金额为人民币柒仟壹佰叁拾贰万贰仟壹佰元整），评估价值与母公司财务报表中所有者权益账面值相比，评估减值 7,403.21 万元，减值率 50.93%。具体如下：

资产评估结论汇总表

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	83,252.96	83,306.31	53.35	0.06
非流动资产	12,405.85	4,949.29	-7,456.56	-60.11
其中：长期股权投资	10,953.96	3,415.74	-7,538.22	-68.82
固定资产	1,227.47	1,308.91	81.44	6.63
无形资产		0.22	0.22	
长期待摊费用	224.42	224.42		
资产总计	95,658.81	88,255.60	-7,403.21	-7.74
流动负债	81,111.05	81,111.05		
非流动负债	12.34	12.34		
负债总计	81,123.39	81,123.39		
所有者权益	14,535.42	7,132.21	-7,403.21	-50.93

八、特别事项说明：

（一）权属及使用情况提示：中百物流吴家山园区房产由中百控股集团股份有限公司出租给被评估单位使用。固定资产-构筑物项下办公楼卫生间改造、便民配送中心消防改造工程、办公楼墙面装修等，均属于该园区内租赁房屋的装修改造支出；汉鹏物流中心钢结构货棚，系被评估单位在其子公司武汉汉鹏物流发展有限责任公司所属厂区宗地上建设的构筑物，建成后实际由武汉汉鹏物流发展有限责任公司使用；冷链物流园房产由中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司出租给被评估单位之子公司武汉中百现代食品加工物流配送有限公司使用，固定资产-构筑物项下冷链宿舍楼、食堂空调改造工程，为被评估单位对该子公司所承租建筑物实施的空调改造。提请报告使用者对上述资产租赁背景、建设主体与实际使用主体不一致的情形予以关注。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 根据武汉中百集团咸宁物流配送有限公司提供的《咸国用（2015）第017号》记载，土地用途为商业、住宅用地，该宗地住宅用地部分已与湖北咸宁经济开发区管理委员会协商退回，收回价格原土地出让成交的单价为标准计算收回价

格，再加上相应的契税及印花税，截至评估基准日，住宅用地部分实际权属人为湖北咸宁经济开发区管理委员会。暂无最新的规划文件，《咸国用（2015）第 017 号》所载宗地实际均为商业用地，截至评估基准日《咸国用（2015）第 017 号》所载土地用途并未变更，宗地上已建成房产登记用途为办公楼、仓库，故本次评估该宗地按照商业用途评估。

2. 纳入评估范围的武汉中百集团恩施物流配送有限公司持有的房屋中，评估基准日有 3 项尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑物建筑具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成时间	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	恩施物流配送中心（设备用房）	2018/10	混合	设备用房	169.68
2	恩施物流配送中心（卫生间及化粪池）	2018/10	混合	卫生间及化粪池	64.00
3	门房	2018/10	混合	门房	9.00

为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同、预决算书等资料进行核实验证。故本次评估上述房屋建筑物纳入评估范围。

（三）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

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 and 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. 被评估单位所属车辆处于运营状态，货运汽车部分在外进行运输作业，部分停留在厂区内进行装卸作业，且装卸作业停留时间较短，给现场勘察带来一定不便。基于此，资产评估师仅对停泊在厂区内的车辆进行现场调查，对于在外运输未执行现场勘察的车辆，我们执行了替代程序，获取了资产的照片，使用管理

情况、维修情况等相关资料。该事项对评估结论不造成重大影响，本次评估主要依据替代程序获取的资料对上述车辆进行评估，若与实际情况不符，则调整相应的评估结论。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

序号	案号	涉诉单位	案由	涉诉金额（元）
1	(2025)鄂 0112 执 1342 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,256,014.00
2	(2024)鄂 0106 执 4862 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	2,305,600.00
3	(2025)鄂 0112 执 6734 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	2,231,443.68
4		武汉汉鹏物流发展有限责任公司	合同诈骗罪	12,029,633.03
5	(2025)苏 0214 破申 37 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,748,699.97
6	(2026)皖 1702 民初 5746 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,007,876.84
7	(2026)鄂 7101 民初 221 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,446,073.58
8	(2025)京 0113 民初 39859 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	12,211,778.99
9	(2026)鄂 7101 民初 217 号 (2026)鄂 7101 执保 27 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,799,238.81
10	(2026)浙 0522 民初 5104 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	90,583.03
11	(2026)云 0302 民初 4987 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	37,301,847.09
12	(2026)湘 1129 民初 2059 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	68,100.00
13		武汉中百物流配送有限公司	运输合同纠纷	767,158.16
14	(2026)川 0403 破 2 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	25,855,880.58
15		武汉汉鹏物流	运输合同	751,467.11

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		发展有限责任 公司	纠纷	
16		武汉中百物流 配送有限公司	租赁合同 纠纷	44,042.00
17	(2026)鄂 7101 民 初 9 号	武汉汉鹏物流 发展有限责任 公司	公路货物 运输合同 纠纷	1,086,144.74

对于上述诉讼涉及的往来款项被评估单位已依据相关准则自行计提坏账准备，评估人员基于被评估单位提供的资料及现场调查了解的情况，对款项金额、欠款时间及成因、回收情况、欠款人资金、信用及经营管理现状等对上述诉讼涉及往来款项进行一般性分析，并基于报告日之前所获取的信息作出综合判断，该判断仅为评估工作的组成部分，不对上述诉讼涉及的往来款项的可回收性及坏账准备计提的准确性、完整性承担保证或连带责任。

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

截止评估基准日，被评估单位有以下担保和租赁事项，除以下事项外未发现其它抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

被评估单位有银行保证借款 30,062,083.34 元，保证人为中百控股集团股份有限公司，具体借款明细如下：

被评估单位有银行保证借款 30,062,083.34 元，保证人为中百控股集团股份有限公司，具体借款明细如下：

序号	放款银行 或机构名 称	发生日 期	到期日	年 利 率%	担 保 方 式	币 种	账面价值（元）	贷款公司	保证人
1	汉口银行 汉阳支行	2026 年 2 月 2 日	2027 年 2 月 1 日	3.0 0	保证	人民 币	20,012,777.78	武汉中百 物流配送 有限公司	中百控股集 团股份有 限公司
2	兴业银行 江岸支行	2026 年 1 月 4 日	2027 年 1 月 3 日	2.5	保证	人民 币	10,049,305.56	武汉中百 现代食品 加工物流 配送有限 公司	中百控股集 团股份有 限公司
合 计							30,062,083.34		

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

被评估单位存在以下租赁事项，具体租赁明细如下：

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	资产位置	出租方名称	承租方名称	租赁面积	起止时间	用途	租金
1	郑州市高新技术产业开发区银兰路 68 号 1 号楼 高新 SOHO1001 号	郑州丽泽商业运营管理有限公司	武汉中百物流配送有限公司	160.00	2025/7/15-2027/7/14	办公	40 元/平方米/月
2	江西省南昌市青云谱区朱桥东路 520 号双子座写字楼 B 座 12 楼 1203 室	江西省江南物流有限公司	武汉中百物流配送有限公司	159.00	2025/11/1-2026/10/31	办公	37 元/平方米/月
3	武汉市江夏区纸坊街大桥路 4 号江夏中百现代工业园立体库干货（一期）-1#加工分拣车间架空层	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉中百物流配送有限公司	170.50	2026/3/1-2030/12/31	办公	15 元/平方米/月
4	武汉市江夏区纸坊街大桥路 4 号江夏中百现代工业园立体库干货仓库二层 3 号仓	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉中百物流配送有限公司	2,561.03	2026/3/1-2030/12/31	医疗器械贮存专用仓库	10 元/平方米/月
5	武汉市东西湖区吴家山六支沟（中百物流吴家山园区）	中百控股集团股份有限公司	武汉中百物流配送有限公司	31,710.57	2022/1/1-2022/12/31（可顺延 4 年，至 2026/12/31）	招商经营、物流配送	6.7 元/平方米/月
6	江夏中百工业园立体库干货仓库二层 3 号仓	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉汉鹏物流发展有限公司	2,560.88	2026/3/1-2030/12/31	医疗器械贮存专用仓库	10 元/平方米/月
7	武汉汉鹏物流发展有限公司物流园内 2#库 3 号仓间	武汉汉鹏物流发展有限公司	武汉辰远物流有限公司	3,024	2021/11/1-2026/12/31	冷库	18 元/平方米/月
8	华南水果物流园仓库、住宿租赁（汉口北）	武汉华南水果市场经营管理有限公司	武汉中鹏物流配送有限公司	3,600.00	2025/1/1-2029/6/30	物流配送	20 元/平方米
9	渝北区农业园区金石大道 398 号	重庆中百仓储超市有限公司	中百（重庆）供应链管理有限公司	53,906.00	2024/1/1-2033/12/31	经营仓储供应链相关业务	15 元/平方米/月

（六）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瑕疵情形；

本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。即自 2026 年 5 月 31 日起至 2026 年

5月30日止。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的 武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

仁达评报字【2026】第 130236 号

一、绪言

中百控股集团股份有限公司：

北京仁达房地产土地资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益在 2026 年 5 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。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为中百控股集团股份有限公司，被评估单位为武汉中百物流配送有限公司。

（一）委托人概况

统一社会信用代码：91420100177682019R

名称：中百控股集团股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人：桂玉平

注册资本：65,602.9486 万元人民币

成立日期：1990-01-09

经营期限：1990-01-09 至无固定期限

住所：武汉市江汉区新华西路 630 号

经营范围：商业零售及商品的网上销售；农产品加工；日用工业品及塑料制品

品加工；经营和代理各类商品及技术的进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；对房地产业、对酒店餐饮业、对商务服务业、对软件业及农业的项目投资与资产管理；法律法规禁止的不得经营；须经审批的在批准后方可经营；法律法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。（以上经营范围中，国家有专项规定的凭许可证在核定的范围、期限内方可经营）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

统一社会信用代码：9142011274476410XM

名称：武汉中百物流配送有限公司（简称“中百物流”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈倩

注册资本：25,800 万人民币

成立日期：2002 年 12 月 16 日

经营期限：2002 年 12 月 16 日至无固定期限

住所：湖北省武汉市江夏区纸坊街道大桥路 4 号-1

经营范围：一般项目：装卸搬运,道路货物运输站经营,国内货物运输代理,国内集装箱货物运输代理,运输货物打包服务,普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）,日用品销售,针纺织品销售,劳动保护用品销售,工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）,建筑材料销售,通讯设备销售,包装服务,食品销售（仅销售预包装食品）,租赁服务（不含许可类租赁服务）,住房租赁,仓储设备租赁服务,办公设备租赁服务,停车场服务,海上国际货物运输代理,国际货物运输代理,航空国际货物运输代理,陆路国际货物运输代理,报关业务,从事国际集装箱船、普通货船运输,国际船舶代理,无船承运业务,第一类医疗器械销售,第一类医疗设备租赁,第二类医疗器械销售,第二类医疗设备租赁。（除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）,城市配送运输服务（不含危险货物）,食品销售,职业中介活动,第三类医疗器械经营,第三类医疗设备租赁。（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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 公司设立

中百物流于 2002 年 12 月 16 日由中百控股集团股份有限公司、中百仓储超市有限公司、中百超市有限公司共同出资设立，注册资金为 3,500 万元，具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中百控股集团股份有限公司	3,200	91.44	3,200	91.44	货币
中百仓储超市有限公司	150	4.28	150	4.28	货币
中百超市有限公司	150	4.28	150	4.28	货币
合计	3,500	100	3,500	100	

2004 年 11 月公司申请增加注册资本 6,900 万元，变更后的注册资本为 10,400 万元，三家股东分别占注册资本比例 97.12%、1.44%、1.44%。变更后的具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中百控股集团股份有限公司	10,100	97.12	10,100	97.12	货币
中百仓储超市有限公司	150	1.44	150	1.44	货币
中百超市有限公司	150	1.44	150	1.44	货币
合计	10,400	100	10,400	100	

2006 年 10 月，根据股权转让协议，中百仓储超市有限公司、中百超市有限公司分别将持有中百物流 1.44% 股权转让中百控股集团股份有限公司，股权转让后，中百控股集团股份有限公司持有公司 100.00% 股权。变更后具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中百控股集团股份有限公司	10,400	100	10,400	100	货币
合计	10,400	100	10,400	100	

2010 年 2 月，由中百控股集团股份有限公司增加注册资本 15,400 万元，变更后中百物流的注册资本为 25,800 万元。变更后具体情况如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中百控股集团股份有限公司	25,800	100	25,800	100	货币
合计	25,800	100	25,800	100	

截至评估基准日，武汉中百物流配送有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例 (%)	实缴出资 额 (万元)	实缴比例 (%)	出资方式
中百控股集团股份有限公司	25,800	100	25,800	100	货币
合计	25,800	100	25,800	100	

3. 公司产权及经营管理结构

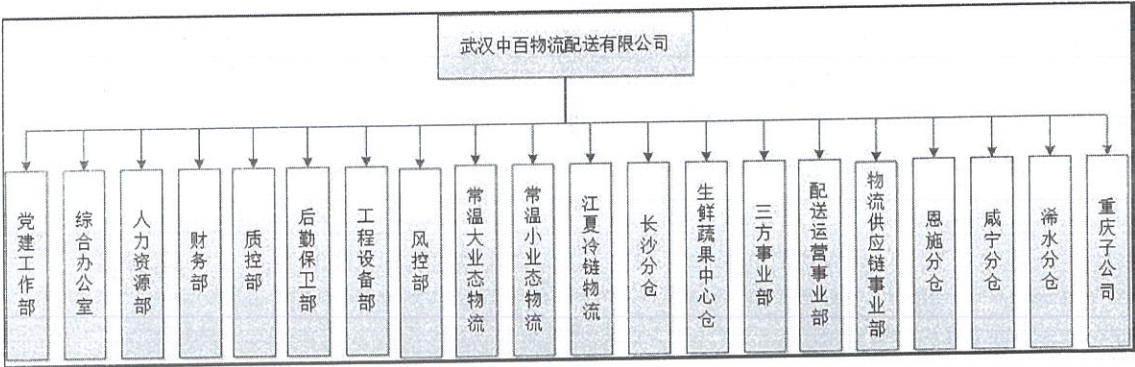
(1) 长期股权投资情况

截至评估基准日，武汉中百物流配送有限公司下属有 9 家全资子公司，所属全资公司情况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	实缴比例	账面价值 (元)
1	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	2009 年 4 月	100%	100%	61,462,131.36
2	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	2010 年 5 月	100%	100%	20,025,812.52
3	浠水中百物流有限公司	2006 年 7 月	100%	100%	8,000,000.00
4	武汉中百集团咸宁物流配送有限公司	2009 年 6 月	100%	100%	10,000,000.00
5	武汉中百集团恩施物流配送有限公司	2009 年 6 月	100%	100%	10,000,000.00
6	武汉中鹏物流配送有限公司	2021 年 12 月	100%	-	51,625.00
7	湖北智运网络科技有限公司	2022 年 8 月	100%	-	-
8	中百（重庆）供应链管理有限公司	2023 年 12 月	100%	-	-
9	襄阳中百智运网络科技有限公司	2023 年 8 月	100%	-	-
合 计					109,539,568.88

(2) 经营管理结构

武汉中百物流配送有限公司依据经营范围和业务需要下设 20 个部门，公司的经营管理结构如下图所示：



4. 公司主营业务概况

主营普通货物仓储、冷链仓储、货物分拣、道路货物运输与城市配送业务，负责集团旗下各连锁超市门店商品统一配送，并对外提供第三方仓储配送、物流代理等综合物流服务，服务范围覆盖武汉及湖北全域。

5. 公司主要资产概况

一、母公司主要资产概况：

武汉中百物流配送有限公司主要资产为存货、固定资产（构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、长期待摊费用、无形资产-其他等，主要资产概况如下：

（1）存货：本次委估的存货包含在库周转材料和在用周转材料。在库周转材料共计 5 项，账面价值合计为 67,974.36 元，主要为办公用品、齿轮油、制动油等各种周转材料。在用周转材料共计 35 项，账面价值合计为 14,367.83 元，主要包括办公桌、文件柜、椅子、手动液压叉车等在用周转材料。截至评估基准日，企业在库周转材料和在用周转材料主要存放于江夏中百现代工业园内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

（2）建（构）筑物类：本次委估构筑物类资产共 14 项，权属清晰，物理状态完好且经济效能满足经营需求，具体包括仓库设备、汉鹏物流中心钢结构货棚、办公楼卫生间改造、便民配送中心消防改造工程、办公楼墙面装修、库区地坪改造、电动搬运车充电库改造、冷链宿舍楼、食堂空调改造等，均为被评估单位生产经营所需配套设施，当前使用正常，可有效支撑企业日常运营。各构筑物资产的账面价值情况如下：

构筑物明细

序号	名称	建成 年月	账面价值	
			原值（元）	净值（元）
1	仓库设备	2017 年 12 月	7,173,135.55	3,650,278.20
2	汉鹏物流中心钢结构货棚	2017 年 12 月	99,800.00	2,994.00
3	中百物流仓储中心 3 号库维修工程	2017 年 12 月	446,276.18	13,388.29
4	仓储中心 2 号库区维修工程	2017 年 12 月	112,734.96	3,382.05
5	办公楼卫生间改造	2017 年 12 月	70,621.17	2,118.64
6	便民配送中心消防改造工程	2017 年 12 月	324,515.62	9,735.47
7	办公楼卫生间改造	2017 年 12 月	59,388.56	1,781.66
8	办公楼墙面装修	2017 年 12 月	29,304.54	879.14
9	新办公楼卫生间整修	2017 年 12 月	43,522.68	1,305.68
10	办公室隔断	2017 年 12 月	49,613.36	1,488.40
11	库区地坪改造	2017 年 12 月	148,303.10	6,852.11
12	吴家山配送部中心消防改造	2017 年 12 月	871,976.01	-
13	电动搬运车充电库改造	2018 年 5 月	100,973.95	19,383.98
14	冷链宿舍楼、食堂空调改造	2018 年 9 月	500,000.00	116,682.00
合 计			10,030,165.68	3,830,269.62

(3) 设备类：包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 187 项，账面原值合计为 17,017,505.68 元，账面净值合计为 5,695,020.25 元，主要为高位货架、监控设备、投影机、2 吨杭叉、吴家山 TMS 运输管理系统等，安装在江夏中百现代工业园内；

车辆 39 辆，账面原值为 8,215,179.14 元，账面净值为 2,557,780.30 元，均为各类箱式运输车；

电子设备 122 项，账面原值合计为 2,202,187.16 元，账面净值合计为 191,657.60 元，主要为笔记本电脑、办公电脑、清华同方电脑等，分布在江夏中百现代工业园办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

(4) 长期待摊费用：长期待摊费用共 1 项，主要为冷链物流园区宿舍楼、食堂改造装修，为被评估单位租赁场所冷链物流园区的装修改造，维护状况良好，可正常使用。

(5) 其他无形资产：共 1 项，为商标权 1 项，具体如下：

序号	名称	分类	权利人	注册号	申请日期	账面价值
1	中百物流	第 39 类-运输贮藏	武汉中百物流配送有限公司	56402610	2021-05-26	/

该商标截至基准日无质押、许可使用权情况、无共有产权情况。

二、子公司主要资产概况：

武汉汉鹏物流发展有限责任公司主要资产为存货、固定资产（建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、在建工程、使用权资产、无形资产-土地使用权等，主要资产概况如下：

(1) 存货：本次委估的存货为在用周转材料。在用周转材料共计 66 项，账面价值合计为 125,843.12 元，主要为周转箱、办公柜、餐桌等各种周转材料。截至评估基准日，企业在用周转材料主要存放于武汉汉鹏物流发展有限责任公司厂区内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

(2) 建（构）筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 9 项，坐落于湖北省武汉市东西湖区新征路十八支沟武汉汉鹏物流发展有限责任公司厂区内，合计建筑面积为 58,909.88 平方米。截至评估基准日，构筑物包括简易非机动车棚、简易机动车棚、固定资产装修、消防安装工程等，共计 10 项。房屋建筑

物类资产使用正常，满足生产经营需要。各建筑物类资产的账面价值情况如下：

建筑物明细

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	武房权证东字第2009005094号	高桥1#库	2009年3月	9,466.05	12,975,061.28	8,104,275.41
2	武房权证东字第2009005095号	高桥2#库	2009年3月	10,935.89	14,915,250.64	9,316,125.17
3	武房权证东字第2009005091号	高桥3#库	2009年3月	7,571.69	10,756,224.11	6,718,380.23
4	武房权证东字第2009005090号	综合办公楼	2009年3月	2,373.79	3,647,746.69	2,212,568.54
5	武房权证东字第2009005092号	门卫1	2009年3月	28.86	80,608.50	48,893.83
6	武房权证东字第2009005093号	门卫2	2009年3月	187.34	499,111.77	302,740.65
7	武房权证东字第2011013976号	高桥4#库	2011年3月	27,937.30	42,956,052.58	29,176,063.71
8	武房权证东字第2011013977号	高桥机修车间	2011年3月	372.69	626,981.80	434,412.24
9	武房权证东字第2013011249号	门卫3	2011年3月	36.27	95,775.21	66,359.40

构筑物明细

序号	名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	简易非机动车棚	2015年12月	60,998.94	1,829.97
2	简易机动车棚	2015年12月	57,902.13	1,737.06
3	固定资产装修	2015年12月	258,286.10	7,748.58
4	消防安装工程	2023年11月	212,226.51	160,763.61
5	汉鹏2号库新建斜坡	2024年11月	60,628.28	39,555.20
6	汉鹏1#-4#库内外墙装修	2024年12月	2,520,071.17	1,908,968.11
7	汉鹏物流1#-4#库天沟漏水维修	2025年1月	225,135.71	171,460.74
8	三方事业部汉鹏园区办公区及员工宿舍改造装修	2025年11月	424,501.47	335,286.23
9	室外道路及设施	2009年3月	8,693,935.71	260,818.07
10	室外道路及设施	2011年3月	7,489,520.57	224,685.62

(3) 设备类：包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备153项，账面原值合计为17,042,340.20元，账面净值合计为2,285,323.89元，主要为车载终端设备、高清安防监控系统、林德叉车、消防系统2、滑动式分拣机等，安装在厂区内；车辆16辆，账面原值为3,142,688.58元，账面净值为654,165.79元，均为各类箱式运输车；电子设备68项，账面原值合计为1,349,522.72元，账面净值合计为603,505.92元，主要为方正电脑、清华同方电脑、联想小新一体机等，

分布在厂区办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

(4) 在建工程：本次委估在建工程包含土建工程及设备安装工程两类，权属归属于被评估单位，均为已完工项目，具体涵盖维修工程、软件费用等，项目完工后可直接投入使用，进一步完善企业生产经营配套，具备明确的经济价值。

(5) 使用权资产：委估使用权资产为企业于 2026 年 4 月向嘉顺达物流（长沙）有限公司租赁的房屋建筑物，评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	资产名称	租赁日期	结束日期	出租人	账面价值	
						原值	净值
1	房屋建筑物	常温仓 B、C 库使用权资产	2026 年 4 月	2029 年 3 月	嘉顺达物流（长沙）有限公司	17,400,575.87	4,713,851.91

(6) 其他无形资产：土地使用权：共 1 宗，位于东西湖区吴家山农场台南一道南、高桥八路东，面积为 101,852.00 平方米，土地使用权性质为出让。截至评估基准日，土地使用权已取得权属证书。

土地权属证书

序号	证号	土地位置	用途	土地面积 (平方米)	终止日期	权利 性质
1	东国用(2009)第 050302101 号	东西湖区吴家山农场台南一道南、高桥八路东	仓储用地	101,852.00	2057 年 1 月 7 日	出让

武汉中百现代食品加工物流配送有限公司主要资产为存货、固定资产（建筑物、构筑物、机器设备、电子设备）、在建工程、使用权资产、长期待摊费用、无形资产-土地使用权等，主要资产概况如下：

(1) 存货：本次委估的存货包括在库周转材料、产成品、在用周转材料。其中在库周转材料共计 81 项，账面价值合计为 602,481.95 元，主要为平板地拖、玻璃盖盒 250M、玻璃盒 750M 等各种周转材料；产成品共计 2 项，账面价值合计为 623,322.29 元，主要为库存商品-备抵户（现代工业园，进项税）、库存商品-卖场或库区（采购的香烟）等；在用周转材料共计 29 项，账面价值合计为 397,485.43 元，主要为周转箱、办公桌、文件柜等各种周转材料。截至评估基准日，企业在库周转材料、产成品和在用周转材料主要存放于江夏中百现代工业园厂区内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

(2) 建（构）筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 8 项，坐

落于湖北省武汉市江夏区纸坊街与大桥路交叉口江夏中百现代工业园厂区内，合计建筑面积为 116,923.00 平方米。截至评估基准日，构筑物包括其他建筑物、院墙、道路、绿化工程等，共计 7 项。房屋建筑物类资产使用正常，满足生产经营需要。各建筑物类资产的账面价值情况如下：

建筑物明细

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	鄂(2022)武汉市江夏不动产权第0035648号	房屋及建筑物	2021年4月	293.71	135,875,157.83	120,988,977.67	周转箱清洗间
2	鄂(2022)武汉市江夏不动产权第0035647号		2021年4月	293.71			废弃物回收站
3	鄂(2022)武汉市江夏不动产权第0035649号		2021年4月	53,536.87			立体库、干货库
4	鄂(2022)武汉市江夏不动产权第0035651号		2021年4月	475.77			1号门房、设备用房、消防站
5	/	房屋及建筑物	2021年12月		6,730,074.87	5,228,379.16	设备房内配电设备
6	鄂(2026)武汉市江夏不动产权第0006220号	中央仓二期房屋及建筑物	2025年7月	2,299.05	235,647,438.79	232,684,739.53	设备房
7	鄂(2026)武汉市江夏不动产权第0006221号		2025年7月	59,956.65			1#加工分拣车间
8	鄂(2026)武汉市江夏不动产权第0006213号		2025年7月	67.24			3号门房

构筑物明细

序号	名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	其他建筑物	2026年4月	22,729,045.06	6,975,392.01
2	院墙	2021年10月	1,112,093.50	563,759.22
3	道路	2021年10月	1,646,083.71	834,457.51
4	绿化工程	2021年10月	581,924.63	294,997.59
5	装修	2021年10月	1,489,537.03	755,097.54
6	网络布线	2021年10月	339,990.63	172,353.27
7	简易货棚	2022年10月	574,923.84	384,392.33

(3) 设备类：包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 142 项，账面原值合计为 121,952,876.64 元，账面净值合计为 87,852,089.69 元，主要为载货电梯 1 号梯、立体库货架、堆垛机、多穿小车库等，安装在厂区内；电子设备 31 项，账面原值合计为 2,746,151.89 元，账面净值合计为 340,783.71 元，主要为网络布线工程、浪潮高性能四路服务器、电脑一体机等，分布在厂区办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

(4) 在建工程：本次委估在建工程包含土建工程及设备安装工程两类，权属归属于被评估单位，均为已完工项目，具体涵盖工程建设其他费用、软件费用等，项目完工后可直接投入使用，进一步完善企业生产经营配套，具备明确的经济价值。

(5) 使用权资产：委估使用权资产为企业于 2021 年 1 月向中百集团生鲜食品加工配送有限公司租赁的房屋建筑物，评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	资产名称	租赁日期	出租人	账面价值	
					原值	净值
1	房屋建筑物	冷链 1 期+冷链 2 期+冷链 3 期	2021 年 1 月	中百集团生鲜食品加工配送有限公司	15,873,792.83	71,591.29

(6) 长期待摊费用：长期待摊费用共 1 项，主要为物流中心改良支出，维护状况良好，可正常使用。

(7) 其他无形资产：土地使用权：共 1 宗，位于江夏区大桥新区办事处大桥村，面积为 130,374.61 平方米，土地使用权性质为出让。截至评估基准日，土地使用权已取得权属证书。

土地权属证书

序号	证号	土地位置	用途	土地面积 (平方米)	终止日期	权利 性质
1	鄂(2018)武汉市江夏区不动产权第 0046317 号	江夏区大桥新区办事处大桥村	工业用地	130,374.61	2061 年 5 月 1 日	出让

武汉中百集团咸宁物流配送有限公司主要资产为存货、固定资产（建筑物、构筑物、电子设备）、长期待摊费用、无形资产-土地使用权等，主要资产概况如下：

(1) 存货：本次委估的存货为低值易耗品。低值易耗品共计 6 项，账面价值合计为 3,787.14 元，主要为办公柜、办公桌、茶水柜等各种周转材料。截至评估基准日，企业在库周转材料、产成品和在用周转材料主要存放于厂区内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

(2) 建（构）筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 1 项，坐落于湖北省咸宁高新技术产业园区厂区内，合计建筑面积为 10,202.92 平方米。截至评估基准日，构筑物包括岗亭、围墙、室外道路等，共计 4 项。房屋建筑物类资产使用正常，满足生产经营需要。各建筑物类资产的账面价值情况如下：

建筑物明细

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	咸宁市房权证温泉字第 00038382 号	库房及办公楼	2015 年 9 月	10,202.92	21,014,049.66	15,843,276.87	/

构筑物明细

序号	名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	岗亭	2012 年 6 月	13,158.00	394.74
2	围墙-1	2012 年 6 月	188,746.00	5,662.38
3	围墙	2015 年 1 月	652,234.06	19,567.02
4	室外道路	2015 年 1 月	3,747,655.80	112,429.67

(3) 设备类：为电子设备，共 29 项，账面原值合计为 5,546,474.19 元，账面净值合计为 166,394.23 元，主要为电梯、海尔洗衣机、海尔彩电等，分布在厂区内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

(4) 长期待摊费用：长期待摊费用共 3 项，主要为咸宁物流仓库楼顶屋面防水维修工程、咸宁物流园窗户漏水及外立面真石漆翻新工程、咸宁物流园安防监控系统改造工程，维护状况良好，可正常使用。

(5) 其他无形资产：土地使用权：共 1 宗，位于咸宁高新技术产业园区，面积为 15,873.14 平方米，土地使用权性质为出让。截至评估基准日，土地使用权已取得权属证书。

土地权属证书

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	证号	土地位置	用途	土地面积 (平方米)	终止日期	权利性质
1	咸国用(2015)第017号	咸宁高新技术产业园区	商业、住宅用地	15,873.14	商业: 2049年6月30日 住宅: 2079年6月30日	出让

武汉中百集团恩施物流配送有限公司主要资产为固定资产(建筑物、构筑物、机器设备、电子设备)、无形资产-土地使用权等,主要资产概况如下:

(1)建(构)筑物类:包括房屋建筑物和构筑物。其中,建筑物共5项,坐落于湖北省恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村厂区内,合计建筑面积为16,465.17平方米。截至评估基准日,构筑物包括室外道路、围墙、通道扩建及门卫室围墙工程等,共计6项。房屋建筑物类资产使用正常,满足生产经营需要。各建筑物类资产的账面价值情况如下:

建筑物明细

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	鄂(2020)恩施市不动产权第0003608号	仓库	2011年9月	7,653.02	15,164,194.00	11,269,415.73	/
2		恩施物流配送中心(二期)	2018年10月	8,569.47	10,221,175.54	8,587,318.44	/
3		恩施物流配送中心(设备用房)	2018年10月	169.68	1,912,911.07	1,607,131.69	无证
4		恩施物流配送中心(卫生间及化粪池)	2018年10月	64.00	170,119.25	142,925.93	无证
5		门房	2018年10月	9.00	54,172.18	40,258.87	无证

构筑物明细

序号	名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	室外道路	2011年10月	2,779,708.60	83,391.26
2	围墙	2009年11月	710,383.96	21,311.52
3	通道扩建及门卫室围墙工程	2017年5月	75,728.16	23,698.81
4	恩施物流修建挡土墙、护坡项目及增补项目	2018年10月	1,256,551.90	403,388.26
5	恩施物流配送中心室外工程(道路、强弱电管沟)	2018年10月	5,687,611.83	2,147,676.11
6	围墙	2018年10月	48,543.69	1,850.29

(2)设备类:包括机器设备和电子设备,其中机器设备6项,账面原值合计为274,397.49元,账面净值合计为29,686.16元,主要为柴油发电机配套设备、增压泵、垃圾集装箱等,安装在厂区内;电子设备5项,账面原值合计为304,636.90元,账面净值合计为9,139.11元,主要为美的空调、创维电视、格力空调等,分布在厂区办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理,设备总体维护保养状况良好,基本满足生产经营需要;权属归属于被评估单位。

(3) 其他无形资产：土地使用权：共 1 宗，位于恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村 1 幢，面积为 30,295.00 平方米，土地使用权性质为出让。截至评估基准日，土地使用权已取得权属证书。

土地权属证书

序号	证号	土地位置	用途	土地面积 (平方米)	终止日期	权利性质
1	鄂(2020)恩施市不动产权第 0003608 号	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村	工业用地	30,295.00	2059 年 9 月 17 日	出让

浠水中百物流有限公司主要资产为固定资产（建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备）、长期待摊费用、无形资产-土地使用权等，主要资产概况如下：

(1) 建（构）筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 7 项，坐落于湖北省黄冈市浠水县散花镇钱铺村迎宾大道 11 号厂区内，合计建筑面积为 29,624.39 平方米。截至评估基准日，构筑物包括固定资产装修、冷库装修、园区绿化等，共计 8 项。房屋建筑物类资产使用正常，满足生产经营需要。各建筑物类资产的账面价值情况如下：

建筑物明细

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	鄂(2025)浠水县不动产权第 0009638 号	库房	2012 年 10 月	10,919.00	21,409,381.57	16,141,332.08	/
2		综合用房	2012 年 10 月	841.00	3,691,887.32	2,783,451.77	/
3	鄂(2020)浠水县不动产权第 0001174 号	办公楼	2012 年 10 月	2,294.70	2,837,907.10	2,139,604.30	/
4		商铺	2012 年 10 月	855.23	2,922,686.30	2,203,522.80	/
5		公共厕所	2012 年 10 月	333.12	177,641.66	133,931.02	/
6		门房及配电房	2012 年 10 月	28.75	997,406.52	751,982.14	/
7		交易房	2012 年 10 月	14,353.20	14,008,440.71	10,573,680.55	/

构筑物明细

序号	名称	建成年月	账面价值	
			原值	净值
1	固定资产装修	2013 年 10 月	54,480.00	1,634.40
2	冷库装修	2014 年 1 月	362,484.85	10,874.55
3	园区绿化	2015 年 11 月	48,900.00	1,467.00
4	电缆铺设工程	2017 年 6 月	59,849.73	7,996.46
5	室外道路	2014 年 12 月	4,686,570.65	140,597.12
6	围墙	2014 年 12 月	128,019.27	3,840.58
7	室外道路	2014 年 12 月	2,385,088.07	71,552.64

8	围墙	2014 年 12 月	666,515.74	19,995.47
---	----	-------------	------------	-----------

(2) 设备类：包括机器设备、车辆和电子设备，其中机器设备 2 项，账面原值合计为 1,029,400.00 元，账面净值合计为 435,285.84 元，主要为柴油发电机组、变压设备等，安装在厂区内；车辆 1 辆，账面原值为 138,296.00 元，账面净值为 9,736.08 元，为江淮瑞风乘用车；电子设备 40 项，账面原值合计为 10,291,538.31 元，账面净值合计为 334,385.05 元，主要为高位货架、美的空调、格力空调等，分布在厂区内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

(3) 长期待摊费用：长期待摊费用共 19 项，主要为浠水物流仓库消防栓系统改造、浠水农产品大棚防水维修工程费用、浠水农产品厂房消防栓系统维修工程等，维护状况良好，可正常使用。

(4) 其他无形资产：土地使用权：共 2 宗，位于浠水县散花镇钱铺村迎宾大道 11 号、浠水县散花镇钱铺村迎宾大道 4-108 号，面积合计为 53,476.51 平方米，土地使用权性质为出让。截至评估基准日，土地使用权已取得权属证书。

土地权属证书

序号	证号	土地位置	用途	土地面积 (平方米)	终止日期	权利性质
1	鄂(2025)浠水县不动产权第 0009638 号	浠水县散花镇钱铺村迎宾大道 11 号	工业用地	25,729.81	2056 年 9 月 20 日	出让
2	鄂(2020)浠水县不动产权第 0001174 号	浠水县散花镇钱铺村迎宾大道 4-108 号	工业用地	27,746.70	2056 年 9 月 20 日	出让

武汉中鹏物流配送有限公司主要资产为存货、固定资产（车辆、电子设备）、使用权资产等，主要资产概况如下：

(1) 存货：本次委估的存货为在用周转材料。在用周转材料共计 24 项，账面价值合计为 123,158.52 元，主要包括办公桌、茶几、茶水柜、椅子等在用周转材料。截至评估基准日，企业在库周转材料和在用周转材料主要存放于华南水果物流园仓库内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

(2) 设备类：包括车辆和电子设备，其中车辆 1 辆，账面原值为 210,540.62 元，账面净值为 43,996.64 元，为东风重型厢式货车；电子设备 34 项，账面原值合计为 435,764.85 元，账面净值合计为 364,403.30 元，主要为富士通针式打印机、惠普激光打印机、小米电视等，分布在厂区办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营

需要；权属归属于被评估单位。

（3）使用权资产：委估使用权资产为企业于 2025 年 11 月向武汉华南水果市场经营管理有限公司租赁的房屋建筑物，评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	资产名称	租赁日期	结束日期	出租人	账面价值	
						原值	净值
1	房屋建筑物	华南水果物流园仓库、住宿租赁（汉口北）	2025 年 1 月	2029 年 6 月	武汉华南水果市场经营管理有限公司	2,700,330.27	1,850,226.23

湖北智运网络科技有限公司主要资产为流动资产，包括货币资金、预付账款、其他流动资产，无实物资产。

中百（重庆）供应链管理有限公司主要资产为存货、固定资产（车辆、电子设备）、长期待摊费用等，主要资产概况如下：

（1）存货：本次委估的存货为在用周转材料。在用周转材料共计 9 项，账面价值合计为 4,434.30 元，主要包括办公桌、大班椅、文件柜等在用周转材料。截至评估基准日，企业在库周转材料和在用周转材料主要存放于重庆中百物流园内，维护状况较好，均能正常使用；权属仍归属于被评估单位。

（2）设备类：包括车辆和电子设备，其中车辆 1 辆，账面原值为 48,183.90 元，账面净值为 44,567.21 元，为东风重型厢式货车；电子设备 5 项，账面原值合计为 56,715.51 元，账面净值合计为 39,088.33 元，主要为联想小新电脑、联想电脑 ECC-A30I5C、AOC 大师 E33 一体机等，分布在厂区办公区域内。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

（3）长期待摊费用：长期待摊费用共 1 项，主要为装修费，为被评估单位付出的装修费（消防设备检修工程款），维护状况良好，可正常使用。

（4）使用权资产：委估使用权资产为企业于 2024 年 1 月向重庆中百仓储超市有限公司租赁的房屋建筑物，评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	资产名称	租赁日期	结束日期	出租人	账面价值	
						原值	净值
1	房屋建筑物	渝北区农业园区金石大道 398 号	2024 年 1 月	2033 年 12 月	重庆中百仓储超市有限公司	76,085,308.10	59,177,461.82

襄阳中百智运网络科技有限公司主要资产为固定资产（车辆）等，主要资产

概况如下：

设备类：车辆 1 辆，账面原值为 35,883.96 元，账面净值为 34,226.44 元，为东风中型箱式货车；存放于汉鹏物流园区。以上设备均由专人负责使用、维修、保养及管理，设备总体维护保养状况良好，基本满足生产经营需要；权属归属于被评估单位。

6. 最近三年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（合并口径）：

单位：万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月 31 日
流动资产	25,615.67	37,001.86	23,455.55	27,188.06
非流动资产	57,973.25	66,968.21	71,149.29	77,873.29
其中：固定资产	42,789.18	40,636.66	62,100.04	60,965.34
在建工程	301.97	13,086.99	25.73	132.67
使用权资产	2,251.22	996.59	337.84	6,581.31
无形资产	10,768.77	10,464.78	7,728.85	7,632.07
商誉	64.45	64.45	64.45	64.45
长期待摊费用	1,467.08	1,163.78	860.42	898.38
递延所得税资产	330.58	554.96	31.95	1,599.07
资产总计	83,588.92	103,970.08	94,604.84	105,061.35
流动负债	61,768.41	86,135.10	94,723.37	103,074.94
非流动负债	1,351.75	1,489.04	1,040.59	8,345.16
负债总计	63,120.17	87,624.14	95,763.96	111,420.09
所有者权益	20,468.75	16,345.94	-1,159.13	-6,358.74

被评估单位近三年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

单位：万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月 31 日
流动资产	61,620.00	72,550.24	79,713.75	83,252.96
非流动资产	13,967.18	13,237.87	125,830.93	12,405.85

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 5 月 31 日
其中：长期股权投资	10,953.96	10,953.96	10,953.96	10,953.96
固定资产	1,658.95	1,436.96	1,290.20	1,227.47
使用权资产	465.68	233.19	-	-
长期待摊费用	888.60	613.76	338.93	224.42
资产总计	75,587.18	85,788.11	92,296.84	95,658.81
流动负债	52,865.43	66,451.80	76,091.84	81,111.05
非流动负债	322.14	68.20	12.34	12.34
负债总计	53,187.57	66,520.00	76,104.18	81,123.39
所有者权益	22,399.62	19,268.12	16,192.66	14,535.42

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（合并口径）：

单位：万元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-5 月
一、营业收入	59,635.60	70,772.65	42,641.70	13,092.43
减：营业成本	54,546.93	68,109.79	43,898.52	14,116.67
税金及附加	552.03	636.73	1,163.08	287.19
销售费用	169.80	334.64	379.08	135.13
管理费用	4,841.19	5,086.60	6,022.38	2,241.38
研发费用	-	-	-	-
财务费用	352.84	293.97	175.05	192.01
加：其他收益	260.57	567.90	447.58	9.66
投资收益	-9.40			
信用减值损失	-1,093.21	-1,021.28	-11,994.45	-234.45
资产处置收益	162.22	-	3,917.02	-21.89
二、营业利润	-1,507.00	-4,142.45	-16,626.27	-4,126.63
加：营业外收入	1.03	19.67	42.99	56.63
减：营业外支出	44.05	6.87	96.43	329.95
三、利润总额	-1,550.02	-4,129.66	-16,679.71	-4,399.95
减：所得税费用	-142.79	-19.52	775.06	477.73
四、净利润	-1,407.23	-4,110.13	-17,454.76	-4,877.68

被评估单位近三年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

单位：万元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 1-5 月
一、营业收入	8,716.32	8,159.68	9,967.41	4,147.03
减：营业成本	9,018.15	9,850.63	11,879.52	5,171.25
税金及附加	10.19	10.15	11.62	6.46
销售费用	42.50	16.45	8.64	2.59
管理费用	1,058.05	1,047.83	1,086.10	459.11
研发费用	-	-	-	-
财务费用	68.12	39.65	41.89	26.04
资产减值损失	-	-	-	-
信用减值损失	-	-	-	-
加：其他收益	49.87	49.77	29.75	0.02
投资收益	-	-	-	-
信用减值损失	-33.74	-335.57	-74.11	-118.52
资产处置收益	162.22	-	-	4.58
二、营业利润	-1,302.34	-3,090.84	-3,104.70	-1,632.34
加：营业外收入	0.22	0.28	21.87	26.52
减：营业外支出	43.97	4.14	26.84	17.35
三、利润总额	-1,346.09	-3,094.70	-3,109.68	-1,623.16
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-1,346.09	-3,094.70	-3,109.68	-1,623.16

上述财务数据，其中 2023 年数据经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中天恒审字（2025）第 1371 号无保留意见的审计报告，2024-2025 年数据经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中天恒审字（2026）第 0432 号无保留意见的审计报告，2026 年 5 月 31 日的数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2026]35609 号无保留意见的审计报告。

8. 主要会计政策及税收政策

（1）主要会计政策

①公司会计年度按公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

②公司以人民币为记账本位币。

③公司会计核算以权责发生制为记账基础，除以公允价值计量的金融工具外，财务报表以历史成本作为计量基础，资产如果发生减值，按照相关规定计提相应的减值准备。

(2) 主要税项

公司执行的主要税项如下表所示：

项目名称	计税依据	税率
增值税	产品销售额	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	本期应缴流转税额	7%
教育附加税	本期应缴流转税额	3%
地方教育附加税	本期应缴流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司，拟转让被评估单位股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

三、评估目的

根据《武汉投控集团董事会决议》（武投控董(2026)54 号），中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权，为此需对该经济行为所涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益在评估基准日 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为武汉中百物流配送有限公司于评估基准日 2026 年 5 月 31 日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为武汉中百物流配送有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其

中总资产账面价值 95,658.81 万元，负债账面价值 81,123.39 万元，所有者权益账面价值 14,535.42 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	83,252.96
非流动资产	12,405.85
长期股权投资	10,953.96
固定资产	1,227.47
长期待摊费用	224.42
资产总计	95,658.81
流动负债	81,111.05
非流动负债	12.34
负债合计	81,123.39
所有者权益	14,535.42

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天职业字[2026]35609 号无保留意见的审计报告。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估被评估单位申报账面未记录的无形资产，为 1 项商标中百物流。该商标截止基准日无质押、许可使用权情况、无共有产权情况。

序号	内容或名称	注册号	类型/类别	状态	备注
1	中百物流	56402610	39	商标已注册	商标

（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）

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

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。

五、价值类型

根据本次评估目的确定本次评估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。

六、评估基准日

本报告评估基准日为 2026 年 5 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。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件》武投控董(2026)54 号。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令第 732 号）修订）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号）；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权（2009）941 号）；
9. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64 号）；
10. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

12. 《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）；
13. 《中华人民共和国商标法》（中华人民共和国主席令〔2013〕第6号）；
14. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
15. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第36号令）；
16. 《《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月25日中华人民共和国国务院令 第826号公布）；
17. 《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号，2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）；
18. 关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告（财政部 税务总局公告2026年第10号）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
20. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
22. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
23. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第132次会议修订通过）；
24. 《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》（1990年5月19日国务院令 第55号）；
25. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订）；
26. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第138号）；

27. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）；
28. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
29. 《湖北省企业国有资产评估管理办法》（鄂国资产权（2020）2号）；
30. 《省政府国资委出资企业资产评估项目公示办法》（鄂国资产权（2020）3号）；
31. 《关于印发《湖北省指导监督地方国资工作实施办法》的通知》（鄂国资综合〔2022〕61号）；
32. 其他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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

19. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
20. 《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）
21. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 《不动产权证书》；
5. 《国有土地使用证》；
6. 《房屋所有权证》；
7. 商标注册证；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报明细表、原始会计报表、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、审计报告等；
2. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
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. 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；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
2. 同花顺 iFind-金融数据终端；
3. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

八、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，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；

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

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。收益法的基本前提为未来收益可以合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险可以合理量化。

经分析，影响被评估单位未来收益及风险不可量化的因素如下：

第一，被评估单位作为中百集团内部配套物流主体，经营以服务集团内部商超门店为首要目标，缺乏完全市场化定价与业务拓展自主权，受线下零售行业环境影响，中百体系内多家低效超市门店持续闭店，核心内部客户货量不断萎缩，同时仓储折旧、人力、运输等刚性固定成本居高不下，业务出现成本倒挂，外部社会化物流业务拓展有限，难以弥补亏损缺口，企业扭亏为盈存在重大不确定性；其经营性现金流为负，不具备可持续盈利获利能力；

第二，受企业营运资金持续紧张、关联方资金占用等因素影响，若采用收益法测算，企业未来自由现金流无法覆盖资本性支出及营运资金需求，将得出企业价值为负的测算结果，该结果不具备现实参考意义。

综上所述，被评估单位经营管理层无法合理预测未来经营收益和风险，因此本次评估不适用采用收益法进行评估。

（三）资产基础法

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. 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：为银行存款，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）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。在对应收票据账面余额核实无误的基础上，以核实后的账面余额确认评估值。

(3) 应收账款：应收账款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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 其他应收款：

其他应收款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，参照账龄分析法，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；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(6) 存货

外购存货：主要包括在库周转材料、在用周转材料。在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上，按存货类别分别进行核实和评估。

在库周转材料：纳入评估范围的在库周转材料均为外购在库周转材料，该类在库周转材料库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

在用周转材料：纳入评估范围内的外购在用周转材料，采用成本法进行评估，将在用周转材料的现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置成本，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出在用周转材料的评估值。

(7) 其他流动资产：其他流动资产为武汉中百物流配送有限公司待抵扣增值税进项税额，以经核实的账面价值确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 9 家，均为全资子公司。对于全资子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位展开进行整体评估，再按被投资单位持股比例计算长期投资评估值。

被投资单位评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×被投资单位持股比例

对于股东武汉中百物流配送有限公司未实缴出资被投资单位，按以下公式计算：

股东武汉中百物流配送有限公司 100%股东部分权益价值=(被投资单位股东全部权益价值评估值+所有已认缴未出资额)×该股东认缴的出资比例-该股东已认缴未出资额。

被投资单位实际经营状况较差，均不具备可持续盈利获利能力，故不适用收益法；被投资单位难以取得相关可靠的可比案例，故不适用市场法；被投资单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被投资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。本次评估对于长期股权投资均采用资产基础法评估。

(2) 房屋建（构）筑物

对房屋建（构）筑物主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①建安综合造价

纳入本次评估范围的主要为构筑物，系被评估单位在租赁房产上进行的办公楼墙面装修、办公卫生间、宿舍改造、消防改造工程等，均为被评估单位生产经营所需配套设施，本次评估采用价格指数调整法测算建安综合造价。以被评估单位账面建安综合造价为基础，根据评估基准日当地人工、材料及机械费用等价格变动情况，结合相关主管部门发布的造价信息及价格指数，综合取定造价调整系

数，对账面建安造价进行修正，确定构筑物在评估基准日的建安工程费。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

③资金成本

资金成本根据评估基准日贷款利率和该类建筑物的合理建设工期计算。贷款利率按同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率（LPR）计算。建安综合造价按资金均匀投入考虑，前期及其他费用按开始一次投入考虑。计算公式为：

资金成本=（建安综合造价×贷款利率×建设工期×1/2）+前期及其他费用×建设工期×贷款利率

④可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据国家关于增值税的相关政策，房屋建（构）筑物的增值税进项税额可以抵扣。

可抵扣增值税进项税额=建安综合造价可抵扣进项税额+前期及其他费用可抵扣进项税额

2) 综合成新率的确定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写现场勘察表，测算勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

（3）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子办公设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备和电子办公设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×综合成新率

1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备为国产设备。

①重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

（A）设备购置价

设备购置价主要通过向生产厂家直接询价或参考同类设备的市场价格确定。

（B）运杂费

设备费中已含运杂费不再重复计算。

（C）安装调试费

设备由卖方负责安装调试，故不考虑安装调试费用。

（D）基础费用

设备均不存在基础费，故不考虑基础费用。

（E）前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境影响咨询费、建设项目前期工作咨询费等。根据发改价格[2015]299号文《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》，建设项目专业服务价格实行市场调节价。本次评估计算相关前期及其他费用时按照被评估单位所在地平均水平综合确定。

（F）资金成本

对设备价值较高、购建周期超过6个月的机器设备计算资金成本。资金成本

根据评估基准日贷款利率和机器设备的合理工期计算。贷款利率参照同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并公布的贷款市场报价利率（LPR）计算。资金按均匀投入考虑。计算公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+前期及其他费用）×
贷款利率×建设工期×1/2

（G）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据国家关于增值税的相关政策，设备购建成本中的增值税进项税额可以抵扣。

可抵扣增值税进项税额=设备购置价进项税额+运杂费进项税额+基础费进项税额+安装调试费进项税额+前期及其他费用进项税额

②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

（A）勘察成新率

勘察成新率的确定以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

（B）理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

机器设备评估值=重置成本×综合成新率

2) 车辆的评估

本次车辆评估采用市场法和成本法。

对于无二手交易价可以查询到同款车型的全新购置价的车辆采用成本法进行评估。

①车辆重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

重置成本=车辆不含增值税购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆不含增值税购置价×10%

②综合成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》文件规定，以规定行驶里程法和规定使用年限或经济寿命年限法孰低的方法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

规定年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

或

寿命年限成新率=（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=（规定行驶公里-已行驶公里）/规定行驶公里×100%

理论成新率=MIN（使用年限成新率，行驶里程成新率）

评估人员对车辆进行现场勘察，依据车辆的结构情况进行分项评价、技术打分评定的办法，确定车辆的技术勘察成新率

综合成新率=技术勘察成新率×60%+理论成新率×40%。

③车辆评估值的确定

车辆评估值=重置成本×综合成新率

对于二手交易活跃，可以查询到二手交易信息的车辆，采用市场法进行评估。

市场法是将评估对象车辆与在近期已经发生交易的该车型车辆加以比较对照，从已经发生了交易的类似车辆的已知价格，修正得出评估对象车辆价格的一种评

估方法。

市场法计算公式如下：

待估车辆比准价格=可比实例成交价格(不含增值税)×交易日期因素修正×
交易情况因素修正×里程因素修正×年限因素修正×实体状态因素修正

待估车辆评估价值=(比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3)/3

3) 电子及办公设备的评估

①重置成本的确定

被评估单位的电子及办公设备主要是企业办公用电脑、交换机及服务器等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以不含增值税市场采购价确定，市场采购价根据当地市场信息及近期网上交易价确定。

对于购置时间较早，目前市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含增值税价格确定评估值。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备、办公家具等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备同时参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(4) 其他无形资产

1) 商标类无形资产

被评估单位拥有的商标不具备超额收益或超额收益不明显，主要起标识性作用，本次对商标采用成本法评估。

重置成本法通过分析重新开发出被评估商标资产所需花费的物化劳动来确定评估价值。重置成本中主要为被评估单位在取得商标过程中所需支付商标开发、设计、注册、维护等费用。

其基本公式为：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：P——评估值

C_1 ——设计成本

C_2 ——注册及续延成本

C_3 ——维护使用成本

（5）长期待摊费用

核对了被评估单位长期待摊费用相关核定办法，以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值。对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

3. 负债的评估

被评估单位负债包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债、递延收益。

对被评估单位的负债评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账簿及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（四）市场法

1. 市场法定义

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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位整体价值的评估思路。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。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，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。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

相较于交易案例比较法，上市公司比较法在评估实务中的应用更为普遍。究其原因，上市公司比较法所采用的市场交易价格取自上市公司股票交易行情，可比对象均为公开上市主体，交易价格获取难度较低；同时，上市公司需按期披露年报、半年报等财务报告，并对重大事项履行信息披露义务，可比公司财务及经营相关资料公开可得，便于评估师充分掌握可比对象的完整信息。

与之相比，交易案例比较法不具备上述有利条件。产权交易公开渠道无法获取足够数量的交易案例，且评估工作至关重要的标的财务数据往往难以获取，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次合并口径市场法评估的具体方法。

2. 市场法适用前提条件

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- (4) 参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

3. 估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估企业的市场价值。

具体步骤：

(1) 根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型及营业网点等比较因素选择对比上市公司。

(2) 对可比公司和被评估单位财务报表数据（合并口径）进行的分析、调整，

包括会计政策差异、剔除非经常性项目的影响、剔除溢余资产和非经营性资产、负债（统称非核心资产）的影响。

（3）分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务指标。主要包括资产规模、盈利能力、成长能力、风险管理能力、营运能力等。

（4）计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称为比率乘数（Multiples）。

（5）将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估企业相应的分析参数（合并口径），再扣除缺少流通性折扣，从而得到被评估企业的市场价值。

公式如下：标的公司股东全部权益价值（合并口径）=[价值比率×（经营性资产-经营性负债）]×（1-非流动性折扣率）-少数股东权益+非经营性净资产。

九、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队，实施了项目培训。

1、对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司派专人对被评估单位在资产评估材料准备及填报过程中碰到的问题进行解答。

2、对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、

评估技术思路和具体操作要求。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产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，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、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明细表

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的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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明细表

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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 收集资料

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，从委托人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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容交换意见，在独立分析相关意见后，按我公司内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

十、评估假设

(一) 基本假设：

1. 交易假设

交易假设是假设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

公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地

位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 假设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。
2. 假设国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、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。
4. 假设无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）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资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
2. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。
3. 假设被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
4. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。
5. 假设选取的可比上市公司对应的市场环境、行业政策、交易逻辑在评估基准日后无重大突发性变化，可比对象与被评估单位之间的风险差异、成长性差异能够通过价值比率调整予以合理量化。
6. 假设公开市场上获取的可比公司股价等市场数据真实公允，能够客观反映对应可比公司的市场价值水平。
7. 假设评估基准日资本市场不存在非理性大幅波动，可比上市公司股票价格能够合理反映其内在价值，不存在因短期市场炒作、流动性异常带来的价格失真。
8. 假设被评估单位所处行业市场格局、行业竞争环境不会发生足以影响价值

比率适用性的重大突变。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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。

十一、评估结论

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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对武汉中百物流配送有限公司股东全部权益在 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结论根据以上工作得出，评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

在本报告揭示的假设条件下，武汉中百物流配送有限公司的股东全部权益价值为 7,132.21 万元。具体如下：

资产账面价值 95,658.81 万元，评估价值 88,255.60 万元，评估减值 7,403.21 万元，减值率 7.74%；

负债账面价值 81,123.39 万元，评估价值 81,123.39 万元，无增减值；

所有者权益评估价值 7,132.21 万元，与母公司财务报表中所有者权益账面值相比，评估减值 7,403.21 万元，减值率 50.93%。资产基础法评估汇总情况详见下表：

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	83,252.96	83,306.31	53.35	0.06
非流动资产	12,405.85	4,949.29	-7,456.56	-60.11
其中：长期股权投资	10,953.96	3,415.74	-7,538.22	-68.82
固定资产	1,227.47	1,308.91	81.44	6.63
无形资产		0.22	0.22	
长期待摊费用	224.42	224.42		
资产总计	95,658.81	88,255.60	-7,403.21	-7.74

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	81,111.05	81,111.05		
非流动负债	12.34	12.34		
负债总计	81,123.39	81,123.39		
所有者权益	14,535.42	7,132.21	-7,403.21	-50.93

（二）市场法评估结果

经市场法评估，武汉中百物流配送有限公司的股东全部权益价值为 1,915.40 万元（大写金额为人民币壹仟玖佰壹拾伍万肆仟元整）。

（三）评估结果分析及最终评估结论

经对资产基础法和市场法两种评估结果进行比较，上述两种评估方法的评估结果相差 5,216.81 万元，差异率 73.14%。两种评估结果差异的主要原因如下：

市场法系以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。本次评估虽已采用市场法进行测算，但经分析，可比上市公司与评估对象在业务构成、经营规模、发展阶段、盈利能力等方面均存在一定差异，相关差异的量化修正依赖较多主观判断，难以保证修正后的可比性达到可靠程度；此外，市场法估值结果受基准日资本市场时点价格影响较大，未考虑市场周期性波动对评估对象长期价值的影响。基于上述原因，市场法评估结果仅作为参考，不作为本次评估结论。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经资产基础法评估，武汉中百物流配送有限公司的股东全部权益价值为 **7,132.21 万元（大写金额为人民币柒仟壹佰叁拾贰万贰仟壹佰元整）**。与母公司财务报表中所有者权益账面值相比，评估减值 7,403.21 万元，减值率 50.93%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自 2026 年 5 月 31 日起至 2027 年 5 月 30 日止。

十二、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，为本报告所列明的评估基准日和评估目的下对被评估资产价值的客观公允反映，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市场价值，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。评估结论不当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

（三）本次资产基础法评估时未考虑资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

（四）本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值，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，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。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（五）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。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况：
无。

（七）重要的利用专家工作及报告情况：
委托人和被评估单位提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	武汉中百物流配送有限公司审计报告	天职业字[2026]35609号	2026年8月31日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

（八）权属及使用情况提示：中百物流吴家山园区房产由中百控股集团股份

有限公司出租给被评估单位使用。固定资产-构筑物项下办公楼卫生间改造、便民配送中心消防改造工程、办公楼墙面装修等，均属于该园区内租赁房屋的装修改造支出；汉鹏物流中心钢结构货棚，系被评估单位在其子公司武汉汉鹏物流发展有限责任公司所属厂区宗地上建设的构筑物，建成后实际由武汉汉鹏物流发展有限责任公司使用；冷链物流园房产由中百集团武汉生鲜食品加工配送有限公司出租给被评估单位之子公司武汉中百现代食品加工物流配送有限公司使用，固定资产-构筑物项下冷链宿舍楼、食堂空调改造工程，为被评估单位对该子公司所承租建筑物实施的空调改造。提请报告使用者对上述资产租赁背景、建设主体与实际使用主体不一致的情形予以关注。

(九) 截至评估基准日，浠水中百物流有限公司固定资产-电子办公设备，其中以下资产无实物，对于无实物资产评估为零。具体明细详见下表：

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值(元)		备注
					原值	净值	
1	食堂揭盖式洗碗机	台	1	2012/10/1	14,200.00	426.00	无实物

截至评估基准日，武汉中百集团咸宁物流配送有限公司列入评估范围内的固定资产-电子办公设备，其中：电动伸缩门、不锈钢水箱、太阳能热水器三项资产已报废无法使用。

截至评估基准日，武汉中百集团恩施物流配送有限公司纳入评估范围的固定资产-机器设备、电子办公设备中，已于评估基准日前搬至武汉中百物流配送有限公司保管及使用，评估人员经核实调拨记录及盘点，未见明显异常，本次评估对上述资产正常评估。具体明细详见下表：

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值(元)		备注
					原值	净值	
1	货物高度调节器	台	1	2014/6/1	130,000.00	3,900.00	搬至中百物流保管及使用
2	创维电视	台	1	2013/2	2,360.00	70.80	搬至中百物流保管及使用
3	格力空调	台	1	2013/8	2,500.00	75.00	搬至中百物流保管及使用
4	格力空调	台	1	2013/8	2,500.00	75.00	搬至中百物流保管及使用

上述资产核实事项提醒报告使用人注意。

(十) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1. 根据武汉中百集团咸宁物流配送有限公司提供的《咸国用（2015）第 017 号》记载，土地用途为商业、住宅用地，该宗地住宅用地部分已与湖北咸宁经济开发区管理委员会协商退回，收回价格原土地出让成交的单价为标准计算收回价格，再加上相应的契税及印花税，截至评估基准日，住宅用地部分实际权属人为湖北咸宁经济开发区管理委员会。暂无最新的规划文件，《咸国用（2015）第 017 号》所载宗地实际均为商业用地，截至评估基准日《咸国用（2015）第 017 号》所载土地用途并未变更，宗地上已建成房产登记用途为办公楼、仓库，故本次评估该宗地按照商业用途评估

2. 纳入评估范围武汉中百集团恩施物流配送有限公司持有的房屋中，评估基准日有 3 项尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑物建筑具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成时间	建筑结构	房屋用途	建筑面积（m ² ）
1	恩施物流配送中心（设备用房）	2018/10	混合	设备用房	169.68
2	恩施物流配送中心（卫生间及化粪池）	2018/10	混合	卫生间及化粪池	64.00
3	门房	2018/10	混合	门房	9.00

为此被评估单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。该部分房屋建筑面积主要由企业据实申报，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同、预决算书等资料进行核实验证。故本次评估上述房屋建筑物纳入评估范围。

（十一）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

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 and 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. 被评估单位所属车辆处于运营状态，货运汽车部分在外进行运输作业，部

分停留在厂区内进行装卸作业，且装卸作业停留时间较短，给现场勘察带来一定不便。基于此，资产评估师仅对停泊在厂区内的车辆进行现场调查，对于在外运输未执行现场勘察的车辆，我们执行了替代程序，获取了资产的照片，使用管理情况、维修情况等相关资料。该事项对评估结论不造成重大影响，本次评估主要依据替代程序获取的资料对上述车辆进行评估，若与实际情况不符，则调整相应的评估结论。

（十二）评估资料不完整的情形；

无。

（十三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

案号	涉诉单位	案由	涉诉金额（元）
(2025)鄂 0112 执 1342 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,256,014.00
(2024)鄂 0106 执 4862 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	2,305,600.00
(2025)鄂 0112 执 6734 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	2,231,443.68
	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	合同诈骗罪	12,029,633.03
(2025)苏 0214 破申 37 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,748,699.97
(2026)皖 1702 民初 5746 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,007,876.84
(2026)鄂 7101 民初 221 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,446,073.58
(2025)京 0113 民初 39859 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	12,211,778.99
(2026)鄂 7101 民初 217 号 (2026)鄂 7101 执保 27 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	1,799,238.81
(2026)浙 0522 民初 5104 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	90,583.03
(2026)云 0302 民初 4987 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	37,301,847.09
(2026)湘 1129 民初 2059 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	68,100.00
	武汉中百物流配送有限公司	运输合同纠纷	767,158.16
(2026)川 0403 破 2 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	25,855,880.58
	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	运输合同纠纷	751,467.11
	武汉中百物流配送有限公司	租赁合同纠纷	44,042.00
(2026)鄂 7101 民初 9 号	武汉汉鹏物流发展有限责任公司	公路货物运输合同纠纷	1,086,144.74

对于上述诉讼涉及的往来款项被评估单位已依据相关准则自行计提坏账准备，评估人员基于被评估单位提供的资料及现场调查了解的情况，对款项金额、欠款时间及成因、回收情况、欠款人资金、信用及经营管理现状等对上述诉讼涉及往来款项进行一般性分析，并基于报告日之前所获取的信息作出综合判断，该判断仅为评估工作的组成部分，不对上述诉讼涉及的往来款项的可回收性及坏账准备计提的准确性、完整性承担保证或连带责任。

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

截止评估基准日，被评估单位有以下担保和租赁事项，除以下事项外未发现其它抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

被评估单位有银行保证借款 30,062,083.34 元，保证人为中百控股集团股份有限公司，具体借款明细如下：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	担保方式	币种	账面价值（元）	贷款公司	保证人
1	汉口银行汉阳支行	2026年2月2日	2027年2月1日	3.00	保证	人民币	20,012,777.78	武汉中百物流配送有限公司	中百控股集团股份有限公司
2	兴业银行江岸支行	2026年1月4日	2027年1月3日	2.5	保证	人民币	10,049,305.56	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	中百控股集团股份有限公司
合 计							30,062,083.34		

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

被评估单位存在以下租赁事项，具体租赁明细如下：

序号	资产位置	出租方名称	承租方名称	租赁面积	起止时间	用途	租金
1	郑州市高新技术产业开发区银兰路68号1号楼高新SOHO1001号	郑州丽泽商业运营管理有限公司	武汉中百物流配送有限公司	160.00	2025/7/15-2027/7/14	办公	40元/平方米/月
2	江西省南昌市青云谱区朱桥东路520号双子座写字楼B座12楼1203室	江西省江南物流有限公司	武汉中百物流配送有限公司	159.00	2025/11/1-2026/10/31	办公	37元/平方米/月
3	武汉市江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库干货（一期）-1#加工分拣车间架空层	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉中百物流配送有限公司	170.50	2026/3/1-2030/12/31	办公	15元/平方米/月

中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的
武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值资产评估报告

4	武汉市江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库干库仓库二层3号仓	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉中百物流配送有限公司	2,561.03	2026/3/1-2030/12/31	医疗器械贮存专用仓库	10元/平方米/月
5	武汉市东西湖区吴家山六支沟（中百物流吴家山园区）	中百控股集团股份有限公司	武汉中百物流配送有限公司	31,710.57	2022/1/1-2022/12/31（可顺延4年，至2026/12/31）	招商经营、物流配送	6.7元/平方米/月
6	江夏中百工业园立体库干库仓库二层3号仓	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	武汉汉鹏物流发展有限公司	2,560.88	2026/3/1-2030/12/31	医疗器械贮存专用仓库	10元/平方米/月
7	武汉汉鹏物流发展有限公司物流园内2#库3号仓间	武汉汉鹏物流发展有限公司	武汉辰远物流有限公司	3,024	2021/11/1-2026/12/31	冷库	18元/平方米/月
8	华南水果物流园仓库、住宿租赁（汉口北）	武汉华南水果市场经营管理有限公司	武汉中鹏物流配送有限公司	3,600.00	2025/1/1-2029/6/30	物流配送	20元/平方米
9	渝北区农业园区金石大道398号	重庆中百仓储超市有限公司	中百（重庆）供应链管理有限公司	53,906.00	2024/1/1-2033/12/31	经营仓储供应链相关业务	15元/平方米/月

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（十五）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。

（十六）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瑕疵情形；

本次资产评估对应的经济行为中，不存在可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（十七）本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十三、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。本评估意见仅作为资产评估报告使用人进行交易的价值参考，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定；

（五）本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业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约定除外；

（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 2026 年 5 月 31 日至 2027 年 5 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（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 9 月 10 日。

十五、资产评估机构和资产评估师签章

资产评估师：



资产评估师：



北京仁达房地产土地资产评估有限公司



二〇二六年九月十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位专项审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、评估对象涉及的主要产权属证明资料（复印件）
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十二、资产评估汇总表或者明细表

武汉产业投资控股集团有限公司董事会文件

武投控董〔2026〕54号

武汉投控集团董事会决议

2026年8月25日，集团董事会在3楼会议室召开会议，应出席董事9人，实际出席董事7人，符合《公司法》及公司章程的有关规定，会议程序合法有效。会议由周凯董事长主持，与会董事认真审议，形成如下决议：

审议通过《关于上市公司改革脱困剥离部分非主业资产方案的议案》。同意中百集团将持有中百物流100%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百仓储将持有重庆中百仓储100%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百百货将持有科德公司49%股权协议转让给粮油集团或其子公司，中百集团将持有华创小贷12.53%股权协议转让给国创新盛，以上转让价格均以2026年5月31日经备案的评估结果为基础确定，若重庆中百仓储净资产经评估为负，则转让价格为1元。如在实施过程中，市委、市政府、市政府国资委有新的指导意见和要求，将适时予以调整并贯彻落实。

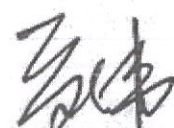
表决结果：同意7票，反对0票，弃权0票。

特此决议

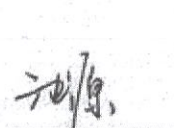
董事签名：



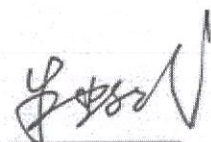
周凯



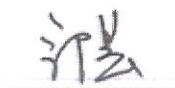
夏伟



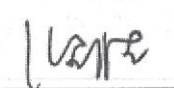
池源



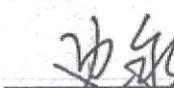
朱建斌



郭慧



张全胜



史永



武汉产业投资控股集团有限公司

2026年8月25日

武汉中百物流配送有限公司

审计报告

天职业字[2026]35609 号

目 录

审 计 报 告	1
2026 年 1-5 月财务报表	4
2026 年 1-5 月财务报表附注	12



武汉中百物流配送有限公司：

一、审计意见

我们审计了武汉中百物流配送有限公司（以下简称“中百物流”）财务报表，包括 2026 年 5 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2026 年度 1 至 5 月的合并及母公司利润表以及 2026 年度 1 至 5 月的合并及母公司现金流量表以及相关财务报表附注。

后附的财务报表在所有重大方面按照附注二所述编制基础编制。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中百物流，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本公司编制财务报表系供潜在收购方了解股权收购项下标的公司于基准日的财务状况。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项—对审计报告的使用限制

本审计报告仅供委托方协议转让股权参考使用，非法律、行政法规规定必备文件，报告全部或部分内容不得向其他单位、个人提供，亦不得在公开媒体刊发披露。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中百物流管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中百物流的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中百物流、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督中百物流的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中百物流持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中百物流不能持续经营。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



审计报告（续）

天职业字[2026]35609 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位	2026年5月31日	金额单位：元	
武汉中百物流配送有限公司			
行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：			
货币资金	5,987,605.24	12,697,827.87	七、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
△交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	69,401,484.56	33,560,883.01	七、（二）
应收账款	115,021,671.33	120,338,573.58	七、（三）
应收款项融资	883,994.78	1,528,431.01	七、（四）
预付款项	3,340,846.45	4,455,098.62	七、（五）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
应收资金集中管理款			
其他应收款	58,135,607.84	61,847,480.55	七、（六）
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	1,962,854.94	1,563,697.65	七、（七）
其中：原材料			
库存商品(产成品)	623,322.29	582,342.05	七、（七）
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	17,146,516.06	20,328,886.39	七、（八）
流动资产合计	271,880,581.20	256,320,878.68	
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	609,653,370.50	621,000,410.66	七、（九）
其中：固定资产原价	834,181,341.67	837,838,735.42	七、（九）
累计折旧	224,527,971.17	216,838,324.76	七、（九）
固定资产减值准备			
在建工程	1,326,679.97	257,268.60	七、（十）
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	65,813,131.25	65,807,410.08	七、（十一）
无形资产	76,320,730.35	77,288,545.28	七、（十二）
开发支出			
商誉	644,496.60	644,496.60	七、（十三）
长期待摊费用	8,983,800.22	8,604,218.75	七、（十四）
递延所得税资产	15,990,726.26	15,926,788.32	七、（十五）
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计	778,732,935.15	789,529,138.29	
资产总计	1,050,613,516.35	1,045,850,016.97	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

刘应修

会计机构负责人：

刘应修





合并资产负债表（续）

编制单位	2026年5月31日	金额单位：元	
武汉中远物流配货有限公司			
行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	78		
短期借款	79	105,062,083.34	55,006,386.89 七、（十六）
△向中央银行借款	80		
△拆入资金	81		
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84		
应付票据	85		
应付账款	86	161,037,170.88	168,414,685.02 七、（十七）
预收款项	87	1,999,732.10	2,127,443.53 七、（十八）
合同负债	88	1,064,742.34	1,355,747.62 七、（十九）
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91		
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	203,057.62	七、（二十）
其中：应付工资	95		
应付福利费	96		
其中：职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	3,880,984.57	5,808,537.85 七、（二十一）
其中：应交税金	99	3,880,984.57	5,728,067.35
其他应付款	100	743,445,650.34	726,921,018.32 七、（二十二）
其中：应付股利	101		
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	8,752,643.09	8,278,852.98 七、（二十三）
其他流动负债	106	5,506,368.35	9,225,929.15 七、（二十四）
流动负债合计	107	1,030,749,375.01	977,341,660.98
非流动负债：	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110		
应付债券	111		
其中：优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116	57,467,019.20	57,305,773.60 七、（二十五）
长期应付款	117		
长期应付职工薪酬	118		
预计负债	119		
递延收益	120	9,993,807.86	10,086,400.46 七、（二十六）
递延所得税负债	121	15,990,726.26	15,926,788.32 七、（二十五）
其他非流动负债	122		
其中：特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	83,451,553.32	83,318,962.38
负债合计	125	1,114,200,928.33	1,060,660,623.36
所有者权益：	126		
股本	127	258,000,000.00	258,000,000.00 七、（二十七）
国家资本	128		
国有法人资本	129	258,000,000.00	258,000,000.00 七、（二十七）
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减：已归还投资	133		
股本净额	134	258,000,000.00	258,000,000.00 七、（二十七）
其他权益工具	135		
其中：优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	10,669,580.36	10,669,580.36 七、（二十八）
减：库存股	139		
其他综合收益	140		
其中：外币报表折算差额	141		
专项储备	142		
盈余公积	143	9,382,820.43	9,382,820.43 七、（二十九）
其中：法定公积金	144	5,887,445.05	5,887,445.05 七、（二十九）
任意公积金	145	3,495,375.38	3,495,375.38 七、（二十九）
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149		
未分配利润	150	-341,639,812.77	-292,863,007.18 七、（三十）
归属于母公司所有者权益合计	151	-63,587,411.98	-14,810,606.39
*少数股东权益	152		
所有者权益合计	153	-63,587,411.98	-14,810,606.39
负债和所有者权益总计	154	1,050,613,516.35	1,045,850,016.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

印倩
12011219524447

主管会计工作负责人：

5

会计机构负责人：

12011219524447





合并利润表

编制单位：武汉中百物流配送有限公司

2026年1至5月

金额单位：元

	行次	本期金额	附注编号
一、营业总收入	1	130,924,264.96	
其中：营业收入	2	130,924,264.96	七、(三十一)
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
△手续费	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	169,723,790.94	
其中：营业成本	8	141,166,743.58	七、(三十一)
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
△退保金	16		
△赔付支出净额	17		
△提取保险责任准备金净额	18		
△保单红利支出	19		
△分保费用	20		
税金及附加	21	2,871,888.69	七、(三十二)
销售费用	22	1,351,256.75	七、(三十三)
管理费用	23	22,413,812.28	七、(三十四)
研发费用	24	-	
财务费用	25	1,920,089.64	七、(三十五)
其中：利息费用	26	1,896,516.69	七、(三十五)
利息收入	27	-1,737.93	七、(三十五)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	28		
其他	29		
加：其他收益	30	96,628.23	七、(三十六)
投资收益(损失以“-”号填列)	31		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	34		
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	35		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	36		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	37	-2,344,519.26	七、(三十七)
资产减值损失(损失以“-”号填列)	38		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	39	-218,873.04	七、(三十八)
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	40	-41,266,290.05	
加：营业外收入	41	566,287.48	七、(三十九)
其中：政府补助	42		
减：营业外支出	43	3,299,460.88	七、(四十)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	44	-43,999,463.45	
减：所得税费用	45	4,777,342.14	七、(四十一)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	46	-48,776,805.59	
(一)按所有权归属分类：	47		
归属于母公司所有者的净利润	48	-48,776,805.59	
*少数股东损益	49		
(二)按经营持续性分类：	50		
持续经营净利润	51	-48,776,805.59	
终止经营净利润	52		
六、其他综合收益的税后净额	53	-	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	55	-	
1.重新计量设定受益计划变动额	56		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57		
3.其他权益工具投资公允价值变动	58		
4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
△5.不能转损益的保险合同准备金变动	60		
6.其他	61		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	62		
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63		
2.其他债权投资公允价值变动	64		
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
6.其他债权投资信用减值准备	68		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	69		
8.外币财务报表折算差额	70		
△9.可转损益的保险合同准备金变动	71		
△10.可转损益的分出再保险合同准备金变动	72		
11.其他	73		
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
七、综合收益总额	75	-48,776,805.59	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-48,776,805.59	
*归属于少数股东的综合收益总额	77		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人



主管会计工作负责人

会计机构负责人





合并现金流量表

编制单位：武汉中原物流配送有限公司

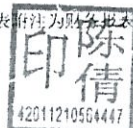
2026年1至5月

金额单位：元

项目	行次	本期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	134,723,494.36	
△客户贷款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16		
收到其他与经营活动有关的现金	17	355,166,364.01	
经营活动现金流入小计	18	489,889,858.37	
购买商品、接受劳务支付的现金	19	137,573,480.37	
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分出再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	39,114,904.09	
支付的各项税费	30	10,520,712.89	
支付其他与经营活动有关的现金	31	321,736,615.13	
经营活动现金流出小计	32	508,945,712.48	
经营活动产生的现金流量净额	33	-19,055,854.11	七、(四十二)
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35		
取得投资收益收到的现金	36		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	30,530.98	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		
收到其他与投资活动有关的现金	39		
投资活动现金流入小计	40	30,530.98	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	1,582,754.67	
投资支付的现金	42		
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45		
投资活动现金流出小计	46	1,582,754.67	
投资活动产生的现金流量净额	47	-1,552,223.69	
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49		
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款所收到的现金	51	30,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52		
筹资活动现金流入小计	53	30,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	54	10,004,472.22	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	243,116.20	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
支付其他与筹资活动有关的现金	57	-	
筹资活动现金流出小计	58	10,247,588.42	
筹资活动产生的现金流量净额	59	19,752,411.58	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	61	-855,666.22	七、(四十二)
加：期初现金及现金等价物余额	62	3,330,439.38	七、(四十二)
六、期末现金及现金等价物余额	63	2,474,773.16	七、(四十二)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表

编制单位：中百物流配送有限公司

2026年5月31日

金额单位：元

项目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：				
货币资金	1			
△结算备付金	2	1,065,175.23	924,603.81	
拆出资金	3			
交易性金融资产	4			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5			
衍生金融资产	6			
应收票据	7			
应收账款	8	16,966,693.56	8,839,793.99	
应收款项融资	9	30,644,048.99	20,252,513.44	十一、(一)
预付款项	10		1,528,431.01	
△应收保费	11	460,968.87	1,529,375.21	
△应收分保账款	12			
△应收分保合同准备金	13			
应收资金集中管理款	14			
其他应收款	15			
其中：应收股利	16	781,394,715.47	767,830,148.47	十一、(二)
△买入返售金融资产	17			
存货	18			
其中：原材料	19	82,342.19	66,161.40	
库存商品(产成品)	20			
合同资产	21			
△保险合同资产	22			
△分出再保险合同资产	23			
持有待售资产	24			
一年内到期的非流动资产	25			
其他流动资产	26			
流动资产合计	27	1,915,629.37	2,347,292.02	
非流动资产：	28	832,529,573.68	803,318,319.35	
△发放贷款和垫款	29			
债权投资	30			
☆可供出售金融资产	31			
其他债权投资	32			
☆持有至到期投资	33			
长期应收款	34			
长期股权投资	35			
其他权益工具投资	36	109,539,568.88	109,539,568.88	十一、(三)
其他非流动金融资产	37			
投资性房地产	38			
固定资产	39			
其中：固定资产原价	40	12,274,727.77	12,902,046.35	
累计折旧	41	37,465,037.66	37,609,273.23	
固定资产减值准备	42	25,190,309.89	24,707,226.88	
在建工程	43			
生产性生物资产	44			
油气资产	45			
使用权资产	46			
无形资产	47			
开发支出	48			
商誉	49			
长期待摊费用	50			
递延所得税资产	51	2,244,185.52	3,389,318.52	
其他非流动资产	52			
其中：特准储备物资	53			
非流动资产合计	54	124,058,482.17	125,830,933.75	
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
资产总计	75	956,588,055.85	929,149,253.10	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

印倩倩
42011210504447

主管会计工作负责人：

何晓梅

会计机构负责人：

何晓梅



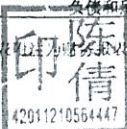


资产负债表（续）

2026年5月31日		金额单位：元	
项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	76		
短期借款	77	36,012,777.78	8,000,000.00
应付中央银行借款	78		
△保证金	79		
交易性金融负债	80		
△公允价值变动计入当期损益的金融负债	81		
衍生金融负债	82		
应付票据	83		
应付账款	84	33,445,485.58	21,460,935.60
预收款项	85	137,713.00	256,869.00
合同负债	86	436,405.60	185,346.28
△卖出回购金融资产款	87		
△吸收存款及同业存放	88		
△代理买卖证券款	89		
△代理承销证券款	90		
△预收保费	91		
应付职工薪酬	92		
其中：应付工资	93		
应付福利费	94		
其中：职工奖励及福利基金	95		
应交税费	96	1,246,692.59	1,240,881.40
其中：应交税金	97	1,246,692.59	1,240,881.40
其他应付款	98	739,285,003.25	735,664,246.85
其中：应付股利	99		
△应付手续费及佣金	100		
△应付分保账款	101		
持有待售负债	102		
一年内到期的非流动负债	103		
其他流动负债	104	546,375.07	631,765.20
流动负债合计	105	811,110,452.87	767,440,044.33
非流动负债：	106		
△保险合同准备金	107		
长期借款	108		
应付债券	109		
其中：优先股	110		
永续债	111		
△保险合同负债	112		
△分出再保险合同负债	113		
租赁负债	114		
长期应付款	115		
长期应付职工薪酬	116		
预计负债	117		
递延收益	118	123,437.50	123,437.50
递延所得税负债	119		
其他非流动负债	120		
其中：特准储备基金	121		
非流动负债合计	122	123,437.50	123,437.50
负债合计	123	811,233,890.37	767,563,481.83
所有者权益：	124		
股本	125	258,000,000.00	258,000,000.00
国家资本	126	258,000,000.00	258,000,000.00
国有法人资本	127		
集体资本	128		
民营资本	129		
外商资本	130		
#减：已归还投资	131		
股本净额	132	258,000,000.00	258,000,000.00
其他权益工具	133		
其中：优先股	134		
永续债	135		
资本公积	136	13,726,526.79	13,726,526.79
减：库存股	137		
其他综合收益	138		
其中：外币报表折算差额	139		
专项储备	140		
盈余公积	141	9,382,820.43	9,382,820.43
其中：法定公积金	142	6,758,986.56	6,758,986.56
任意公积金	143	2,623,833.87	2,623,833.87
#储备基金	144		
#企业发展基金	145		
#利润归还投资	146		
△一般风险准备	147		
未分配利润	148	-135,755,181.74	-119,523,575.95
所有者权益合计	149	145,354,165.48	161,585,771.27
负债和所有者权益总计	150	956,588,055.85	929,149,253.10

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



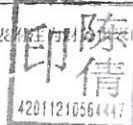


利润表

编制单位：武汉中百物流配送有限公司	2026年1至5月	金额单位：元	
	行次	本期金额	附注编号
一、营业总收入	1	41,470,310.07	
其中：营业收入	2	41,470,310.07	十一、（四）
△利息收入	3		
△保险服务收入	4		
▲已赚保费11210090006	5		
△手续费及佣金收入	6		
二、营业总成本	7	56,654,485.67	
其中：营业成本	8	51,712,469.61	十一、（四）
△利息支出	9		
△手续费及佣金支出	10		
△保险服务费用	11		
△分出保费的分摊	12		
△减：摊回保险服务费用	13		
△承保财务损失	14		
△减：分出再保险财务收益	15		
▲退保金	16		
▲赔付支出净额	17		
▲提取保险责任准备金净额	18		
▲保单红利支出	19		
▲分保费用	20		
税金及附加	21	64,595.17	
销售费用	22	25,889.37	
管理费用	23	4,591,100.48	
研发费用	24	-	
财务费用	25	260,431.04	
其中：利息费用	26	251,825.36	
利息收入	27	-757.83	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28		
其他	29		
加：其他收益	30	158.47	
投资收益（损失以“-”号填列）	31		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33		
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-1,185,165.41	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	45,801.57	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-16,323,380.97	
加：营业外收入	41	265,239.45	
其中：政府补助	42		
减：营业外支出	43	173,464.27	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-16,231,605.79	
减：所得税费用	45		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-16,231,605.79	
持续经营净利润	47		
终止经营净利润	48		
六、其他综合收益的税后净额	49	-	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50	-	
1. 重新计量设定受益计划变动额	51		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	52		
3. 其他权益工具投资公允价值变动	53		
4. 企业自身信用风险公允价值变动	54		
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	55		
6. 其他	56		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	58		
2. 其他债权投资公允价值变动	59		
☆ 3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	60		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61		
☆ 5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62		
6. 其他债权投资信用减值准备	63		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64		
8. 外币财务报表折算差额	65		
△ 9. 可转损益的保险合同金融变动	66		
△ 10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	67		
11. 其他	68		
七、综合收益总额	69	-16,231,605.79	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

10

会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：武汉中国物流配送有限公司

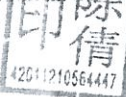
2026年1至5月

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	24,657,573.23	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3		
△向中央银行借款净增加额	4		
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5		
△收到签发保险合同保费取得的现金	6		
△收到分入再保险合同的现金净额	7		
▲收到原保险合同保费取得的现金	8		
▲收到再保险业务现金净额	9		
▲保户储金及投资款净增加额	10		
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12		
△拆入资金净增加额	13		
△回购业务资金净增加额	14		
△代理买卖证券收到的现金净额	15		
收到的税费返还	16		
收到其他与经营活动有关的现金	17	169,414,331.51	
经营活动现金流入小计	18	194,071,904.74	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	37,312,448.59	
△客户贷款及垫款净增加额	20		
△存放中央银行和同业款项净增加额	21		
△支付签发保险合同赔款的现金	22		
△支付分入再保险合同的现金净额	23		
△保单质押贷款净增加额	24		
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25		
△拆出资金净增加额	26		
△支付利息、手续费及佣金的现金	27		
▲支付保单红利的现金	28		
支付给职工以及为职工支付的现金	29	7,475,398.07	
支付的各项税费	30	52,602.81	
支付其他与经营活动有关的现金	31	168,976,321.79	
经营活动现金流出小计	32	213,816,771.26	
经营活动产生的现金流量净额	33	-19,744,866.52	
二、投资活动产生的现金流量：	34		
收回投资收到的现金	35		
取得投资收益收到的现金	36		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37		
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38		
收到其他与投资活动有关的现金	39		
投资活动现金流入小计	40	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	839.82	
投资支付的现金	42		
▲质押贷款净增加额	43		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
支付其他与投资活动有关的现金	45		
投资活动现金流出小计	46	839.82	
投资活动产生的现金流量净额	47	-839.82	
三、筹资活动产生的现金流量：	48		
吸收投资收到的现金	49		
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
取得借款所收到的现金	51	20,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52		
筹资活动现金流入小计	53	20,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	54	-	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	113,722.24	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
支付其他与筹资活动有关的现金	57		
筹资活动现金流出小计	58	113,722.24	
筹资活动产生的现金流量净额	59	19,886,277.76	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	61	140,571.42	
加：期初现金及现金等价物余额	62	148,538.55	
六、期末现金及现金等价物余额	63	289,109.97	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



武汉中百物流配送有限公司

2026 年 1-5 月财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

(一) 公司历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

武汉中百物流配送有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)系由中百控股集团股份有限公司、中百仓储超市有限公司、中百超市有限公司共同出资组建的有限责任公司, 于 2002 年 12 月 16 日取得武汉市工商行政管理局核发的 4201121100225 号《企业法人营业执照》, 原注册资本为人民币 3,500.00 万元, 实收资本为人民币 3,500.00 万元, 三家股东分别出资 3,200.00 万元、150.00 万元、150.00 万元, 分别占注册资本比例 91.44%、4.28%、4.28%。2004 年 11 月公司申请增加注册资本 6,900.00 万元, 变更后的注册资本为 10,400.00 万元, 三家股东分别占注册资本比例 97.12%、1.44%、1.44%。2006 年 10 月, 根据股权转让协议, 中百仓储超市有限公司、中百超市有限公司分别将持有本公司 1.44%股权转让中百控股集团股份有限公司, 股权转让后, 中百控股集团股份有限公司持有公司 100.00%股权。2010 年 2 月, 由中百控股集团股份有限公司增加注册资本 15,400.00 万元, 变更后本公司的注册资本为 25,800.00 万元。

统一社会信用代码: 9142011274476410XM。

法定代表人: 陈倩。

公司住所: 湖北省武汉市江夏区纸坊街道大桥路 4 号-1。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

经营范围: 一般项目: 装卸搬运,道路货物运输站经营, 国内货物运输代理, 国内集装箱货物运输代理, 运输货物打包服务, 普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目), 日用品销售, 针纺织品销售, 劳动保护用品销售, 工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外), 建筑材料销售,通讯设备销售, 包装服务, 食品销售(仅销售预包装食品), 租赁服务(不含许可类租赁服务), 住房租赁, 仓储设备租赁服务, 办公设备租赁服务, 停车场服务, 海上国际货物运输代理, 国际货物运输代理, 航空国际货物运输代理, 陆路国际货物运输代理, 报关业务, 从事国际集装箱船、普通货船运输, 国际船舶代理, 无船承运业务, 第一类医疗器械销售, 第一类医疗设备租赁, 第二类医疗器械销售, 第二类医疗设备租赁。(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目) 许可项目: 道路货物运输(不含危险货物), 城市配送运输服务(不含危险货物), 食品销售, 职业中介活动, 第三类医疗器械经营, 第三类医疗设备租赁。(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, 具体经营项



目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

(三) 营业期限

本公司营业期限为：2021-12-27 至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，本财务报表系供潜在收购方了解在股权收购中所购买目标公司于基准日的财务状况(即特殊目的编制基础)。

按照《企业会计准则》的规定，财务报表通常应当列报可比期间数据。但基于上述特定目的，本财务报表未提供合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司利润表以及合并及母公司现金流量表的可比期间数据。

本财务报表的编制基于以下所述的重要会计政策和会计估计。

三、遵循财务报表编制基础的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表，除未提供合并及母公司所有者权益变动表、合并及母公司利润表以及合并及母公司现金流量表的可比期间数据外，本财务报表在所有重大方面按照《企业会计准则》的要求，公允反映了企业的财务状况、经营成果等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 5 月 31 日止。

(二) 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，



为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2. 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“控制的判断标准和合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十五）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收



益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（五）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1.控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。其中，本公司享有现时权利使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动，而不论本公司是否实际行使该权利，视为本公司拥有对被投资方的权力；本公司自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报；本公司以主要责任人身份行使决策权的，视为本公司有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。相关事实和情况主要包括：被投资方的设立目的；被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策；本公司享有的权利是否使本公司目前有能力主导被投资方的相关活动；本公司是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报；本公司是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额；本公司与其他方的关系等。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2.合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

中百物流内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵消。



子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”2.（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十五）“长期股权投资”2.（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额



所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币交易的折算方法

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）作为折算汇率折合成记账本位币金额。

2. 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：（1）属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及（2）可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

3. 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。



外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（九）金融工具

1. 金融资产的分类、确认、计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。



此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2.金融负债的分类、确认、计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3.金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险



和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4.金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5.金融资产和金融负债的抵消

当本公司具有抵消已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵消后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵消。

6.金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本



公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1. 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2. 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，



本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

3.以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

4.金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5.各类金融资产信用损失的确认方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑票据	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

(2) 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
应收账款	
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
其他组合	本组合为公司已获得收款保证的款项
合同资产：	
合同资产组合	本组合以账龄作为信用风险特征

(3) 其他应收款



本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

组合名称	确定组合的依据
其他组合	本组合为日常经常活动中应收取各类保证金、押金、代垫社保款、员工借支款及其他已获得收款保证的无信用风险应收款项
账龄组合	本组合为未逾期，但存在一定信用风险或无法判断是否存在信用风险，没有客观证据表明会发生损失的应收款项

（十一）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、（九）“金融工具”及本附注四、（十）“金融资产减值”。

（十二）存货

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求。

1. 存货的分类

存货主要包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、开发产品。

2. 存货取得和发出的计价方法

本公司取得的存货按成本进行初始计量，发出按先进先出法或加权平均法确定发出存货的实际成本。房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制



5.低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时根据实际使用次数采用分次摊销法进行摊销、包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（十三）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵消。

对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（十）“金融资产减值”。

（十四）持有待售资产

对本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销



或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（十五）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本附注四、（九）“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1. 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。



除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵消，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵消。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或



损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“控制的判断标准和合并财务报表编制的方法2”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益



法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

（十六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、（二十二）“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。



（十七）固定资产

1. 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2. 折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	45	3	2.16
通用设备	10	3	9.70
专用设备	15	3	6.47
运输设备	14	3	6.93
固定资产装修	10	0	10.00
电脑设备	5	3	19.40

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、（二十二）“长期资产减值”。

4. 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

（十八）在建工程



在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、(二十二)“长期资产减值”。

(十九) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(二十) 无形资产

1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会



计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

2.研发支出的归集范围及相关会计处理方法

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3.无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、(二十二)“长期资产减值”。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用本公司将已经发生的但应由本期和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

(二十二) 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存



在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十三）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵消。

（二十四）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1.短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

2.离职后福利的会计处理方法

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。



（2）设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

3.辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4.其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十五）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

1.亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

2.重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

（二十六）股份支付

1.股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价



值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2.修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

3.涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

（1）以结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公



允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

（2）接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（二十七）优先股、永续债等其他金融工具

1. 永续股和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2. 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十九）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十八）收入

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求。



收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司向客户提供劳务，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为产出法，具体根据完工百分比确定。

本公司主要收入业务情况如下：

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以客户取得相关商品的控制权的时点确认收入，该时点通常为合同约定的商品交付时点：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

（二十九）合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。



为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（三十）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。



已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十一）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

2. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。



除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4. 所得税的抵消

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵消后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵消后的净额列报。

（三十二）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1. 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十七）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应



调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2. 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

本公司采用其他系统、合理的摊销方法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 特殊情况下租金减让会计处理

本公司的全部租赁合同，只要符合“财会〔2022〕13 号”文件适用范围和条件的，其租金减免、延期支付等租金减让均按照“财会〔2020〕10 号”文件规定的简化方法处理。具体如下：

本公司作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本公司作为出租人：



对于经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、（十四）“持有待售资产”相关描述。

2. 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

3. 会员消费积分、积分兑换的会计核算方法和账务处理方式

本公司各实体经营公司为稳定顾客消费，规定按一定比例对会员消费金额进行积分，会员可用积分兑换礼品或按约定价值换购商品。会员用积分兑换礼品时，本公司将礼品成本计入当期费用；对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权属于向客户提供了一项重大权利，作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

本期无需说明的会计政策变更。

（二）会计估计变更情况

本公司本期无需披露的会计估计变更事项。

（三）前期重大会计差错更正情况



本公司本期无需披露的前期重大会计差错更正事项。

六、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入	5.00、6.00、9.00、13.00
	为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3.00
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2.00
房产税	房产租赁收入	12.00
房产税	应税房产原值扣除 25%	1.20

(二) 税收优惠

无。

七、财务报表重要项目的说明

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指 2026 年 1 月 1 日，“期末”系指 2026 年 5 月 31 日，“本期”系指 2026 年 1 至 5 月，“上期”系指 2025 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	5,987,605.24	12,697,827.87
其他货币资金		
合计	<u>5,987,605.24</u>	<u>12,697,827.87</u>

受限制的货币资金明细如下：

受限原因	受限类别	期末余额
冻结	银行存款	2,509,567.76
保证金账户	银行存款	1,003,253.27
久悬户	银行存款	11.05



受限原因	受限类别	期末余额
合计		<u>3,512,832.08</u>

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	71,547,922.23	2,146,437.67	69,401,484.56	34,598,848.46	1,037,965.45	33,560,883.01
合计	<u>71,547,922.23</u>	<u>2,146,437.67</u>	<u>69,401,484.56</u>	<u>34,598,848.46</u>	<u>1,037,965.45</u>	<u>33,560,883.01</u>

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数		坏账准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	账面余额	坏账准备			
	金额	比例(%)	金额		
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	71,547,922.23	100.00	2,146,437.67	3.00	69,401,484.56
合计	<u>71,547,922.23</u>		<u>2,146,437.67</u>		<u>69,401,484.56</u>

接上表：

类别	期初数		坏账准备	预期信用损失率(%)	账面价值
	账面余额	坏账准备			
	金额	比例(%)	金额		
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	34,598,848.46	100.00	1,037,965.45	3.00	33,560,883.01
合计	<u>34,598,848.46</u>		<u>1,037,965.45</u>		<u>33,560,883.01</u>

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

种类	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
银行承兑汇票	71,547,922.23	2,146,437.67	3.00
合计	<u>71,547,922.23</u>	<u>2,146,437.67</u>	

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况	期末余额
----	------	--------	------



	计提	收回或转回	核销	其他变动
单项计提预期信用损失的应收票据				
按组合计提预期信用损失的应收票据	<u>1,037,965.45</u>	<u>1,108,472.22</u>		<u>2,146,437.67</u>
其中：银行承兑汇票	1,037,965.45	1,108,472.22		2,146,437.67
合计	<u>1,037,965.45</u>	<u>1,108,472.22</u>		<u>2,146,437.67</u>

3.期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	21,425,613.28	70,380,134.28
商业承兑汇票		
合计	<u>21,425,613.28</u>	<u>70,380,134.28</u>

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	83,276,197.98	2,825,670.81	87,007,590.44	3,163,490.68
1-2 年（含 2 年）	9,219,396.20	1,174,938.07	130,660,738.10	101,240,460.67
2-3 年（含 3 年）	135,525,197.11	108,998,511.08	39,305,213.80	32,231,017.41
3 年以上	23,749,461.31	23,749,461.31		
合计	<u>251,770,252.60</u>	<u>136,748,581.27</u>	<u>256,973,542.34</u>	<u>136,634,968.76</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	157,502,171.24	62.56	131,714,642.30	83.63	25,787,528.94
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>94,268,081.36</u>	<u>37.44</u>	<u>5,033,938.97</u>	<u>5.34</u>	<u>89,234,142.39</u>
其中：账龄组合	64,705,150.70	25.7	5,033,938.97	7.78	59,671,211.73
其他组合	29,562,930.66	11.74			29,562,930.66
合计	<u>251,770,252.60</u>	<u>100.00</u>	<u>136,748,581.27</u>		<u>115,021,671.33</u>

续上表：



类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	165,555,212.36	64.43	132,813,501.39	80.22	32,741,710.97
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	<u>91,418,329.98</u>	<u>35.57</u>	<u>3,821,467.37</u>	<u>4.18</u>	<u>87,596,862.61</u>
其中：账龄组合	64,634,107.31	25.15	3,821,467.37	5.91	60,812,639.94
其他组合	26,784,222.67	10.42			26,784,222.67
合计	<u>256,973,542.34</u>	<u>100.00</u>	<u>136,634,968.76</u>		<u>120,338,573.58</u>

3. 按单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
中村物贸云南有限公司	29,736,243.15	16,354,933.74	55.00	全额收回存在不确定性
武汉新港阳逻保税园区开发管理有限公司	24,560,886.66	19,648,709.33	80.00	全额收回存在不确定性
攀枝花市晶磊新材料有限公司	18,587,461.58	18,587,461.58	100.00	预计无法收回
湖北西蒙国际供应链有限公司	11,732,150.33	11,732,150.33	100.00	预计无法收回
北京云炬供应链管理有限公司	10,107,581.96	10,107,581.96	100.00	预计无法收回
湖南省康程物流有限责任公司	9,430,840.22	5,715,420.11	60.60	全额收回存在不确定性
安链通(广州)冷链物流有限公司	8,643,098.30	8,643,098.30	100.00	预计无法收回
海南谦涵实业有限公司	7,350,841.02	7,350,841.02	100.00	预计无法收回
云南穰冉农业发展有限公司	6,155,462.11	6,155,462.11	100.00	预计无法收回
无锡欣斯奥物流有限公司	5,871,051.15	5,871,051.15	100.00	预计无法收回
武汉俊帆商业运营管理有限公司	5,078,889.74	3,211,869.30	63.24	全额收回存在不确定性
其他	20,247,665.02	18,336,063.37	90.56	
合计	<u>157,502,171.24</u>	<u>131,714,642.30</u>	<u>83.63</u>	

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	55,296,884.77	85.46	2,825,670.81	93.03
1-2年(含2年)	7,545,066.77	11.66	1,084,226.09	6.58
			4,250,823.68	



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2-3 年 (含 3 年)	1,642,571.32	2.54	903,414.23	250,627.84	0.39	137,845.30
3 年以上	220,627.84	0.34	220,627.84			
合计	<u>64,705,150.70</u>	<u>100.00</u>	<u>5,033,938.97</u>	<u>64,634,107.31</u>	<u>100.00</u>	<u>3,821,467.37</u>

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
其他组合	29,562,930.66			26,784,222.67		
合计	<u>29,562,930.66</u>			<u>26,784,222.67</u>		

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中村物贸云南有限公司	29,736,243.15	11.81	16,354,933.74
武汉新港阳逻保税园区开发管理有限公司	24,560,886.66	9.76	19,648,709.33
中百仓储超市有限公司	18,696,449.51	7.43	
攀枝花市晶磊新材料有限公司	18,587,461.58	7.38	18,587,461.58
安徽江汽物流有限公司	14,055,669.73	5.58	801,197.14
合计	<u>105,636,710.63</u>	<u>41.96</u>	<u>55,392,301.79</u>

(四) 应收款项融资

项目	期末余额	期初余额
应收票据	883,994.78	1,528,431.01
合计	<u>883,994.78</u>	<u>1,528,431.01</u>

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,795,049.36	53.73	4,083,926.18	91.67
1-2 年 (含 2 年)	1,239,718.99	37.11	163,453.84	3.67
2-3 年 (含 3 年)	98,359.50	2.94	207,718.60	4.66



账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	207,718.60	6.22		
小计	<u>3,340,846.45</u>	<u>100.00</u>	<u>4,455,098.62</u>	<u>100.00</u>
减：减值准备				
合计	<u>3,340,846.45</u>	<u>100.00</u>	<u>4,455,098.62</u>	<u>100.00</u>

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
重庆金梦制冷设备工程有限公司	1,106,824.05	33.13	
湖北慕磊建设工程有限公司	329,705.50	9.87	
徐州顺泰天运网络科技有限公司	221,165.65	6.62	
武汉华南水果市场经营管理有限公司	165,271.29	4.95	
湖北中邮物流有限责任公司	147,814.69	4.42	
合计	<u>1,970,781.18</u>	<u>58.99</u>	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	58,135,607.84	61,847,480.55
合计	<u>58,135,607.84</u>	<u>61,847,480.55</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露的其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	45,817,374.91	2,416,267.39	56,786,971.68	2,120,569.70
1-2 年 (含 2 年)	9,823,646.30	96,777.01	6,594,872.02	2,178,722.91
2-3 年 (含 3 年)	5,554,836.53	2,159,255.25	4,808,668.47	2,147,529.29
3-4 年 (含 4 年)	4,796,716.25	3,208,782.61	104,580.56	102,290.28
4-5 年 (含 5 年)	104,580.56	103,664.45	414,700.00	313,200.00
5 年以上	4,883,116.00	4,859,916.00	4,859,916.00	4,859,916.00
合计	<u>70,980,270.55</u>	<u>12,844,662.71</u>	<u>73,569,708.73</u>	<u>11,722,228.18</u>



(2) 按坏账准备计提方法披露的其他应收款项

类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,301,092.56	7.47	4,471,332.84	84.35	829,759.72
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	65,679,177.99	92.53	8,373,329.87	12.75	57,305,848.12
其中：账龄组合	48,962,088.07	68.98	8,373,329.87	17.10	40,588,758.20
其他组合	16,717,089.92	23.55			16,717,089.92
合计	70,980,270.55	100.00	12,844,662.71		58,135,607.84

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率	
单项计提坏账准备的其他应收款项	4,670,871.56	6.35	3,946,685.28	84.5	724,186.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	68,898,837.17	93.65	7,775,542.90	11.29	61,123,294.27
其中：账龄组合	53,030,653.89	72.08	7,775,542.90	14.66	45,255,110.99
其他组合	15,868,183.28	21.57			15,868,183.28
合计	73,569,708.73	100.00	11,722,228.18		61,847,480.55

单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	期末数		计提理由
	账面余额	坏账准备	
湖南省弘广物流集团有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00 预计无法收回
无锡尚德太阳能电力有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00 预计无法收回
河南路航物流科技有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00 预计无法收回
濮阳市慧冉商贸有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00 预计无法收回
安徽双驰环保科技有限公司	498,372.56	274,104.91	55.00 全额收回存在不确定性
托德通达储运（上海）有限公司	400,000.00	220,000.00	55.00 全额收回存在不确定性
其他	1,402,720.00	977,227.93	69.67
合计	5,301,092.56	4,471,332.84	84.35



按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	37,623,034.82	76.84	1,881,151.74	42,411,394.03	79.97	2,120,569.70
1-2 年 (含 2 年)	1,209,712.61	2.47	96,777.01	2,837,970.42	5.35	227,037.63
2-3 年 (含 3 年)	2,751,503.42	5.62	275,150.34	2,525,292.88	4.67	252,529.29
3-4 年 (含 4 年)	2,513,340.66	5.13	1,256,670.33	4,580.56	0.01	2,290.28
4-5 年 (含 5 年)	4,580.56	0.01	3,664.45	391,500.00	0.74	313,200.00
5 年以上	4,859,916.00	9.93	4,859,916.00	4,859,916.00	9.16	4,859,916.00
合计	<u>48,962,088.07</u>		<u>8,373,329.87</u>	<u>53,030,653.89</u>		<u>7,775,542.90</u>

②采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
其他组合	16,717,089.92			15,868,183.28		
合计	<u>16,717,089.92</u>			<u>15,868,183.28</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用 损失(未发生信用 减值)	整个存续期预期信用损 失(已发生信用减值)	
期初余额	7,775,542.90		3,946,685.28	<u>11,722,228.18</u>
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	597,786.97		524,647.56	<u>1,122,434.53</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动				
期末余额	<u>8,373,329.87</u>		<u>4,471,332.84</u>	<u>12,844,662.71</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
武汉市江夏区土地储备交易中心	土地收回补偿款	37,161,884.82	1 年以内 (含 1 年)	52.36	1,858,094.24
武汉百融资产运营有限公司	往来款	14,456,298.25	1 年以内 (含 1 年)、1-2 年 (含 2 年)、2-3 年 (含 3 年)、5 年以上	20.37	
襄阳市银河装饰城有限公司	往来款	4,730,000.00	5 年以上	6.66	4,730,000.00
湖北久鑫物流有限公司	往来款	1,577,629.79	2-3 年 (含 3 年) 3-4 年 (含 4 年)	2.22	404,982.09
湖南省弘广物流集团有限公司	往来款	1,000,000.00	2-3 年 (含 3 年)	1.41	1,000,000.00
合计		<u>58,925,812.86</u>		<u>83.02</u>	<u>7,993,076.33</u>

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料				12,715.04		12,715.04
库存商品 (产成品)	623,322.29		623,322.29	582,342.05		582,342.05
周转材料	690,991.23		690,991.23	73,679.19		73,679.19
低值易耗品	648,541.42		648,541.42	894,961.37		894,961.37
合计	<u>1,962,854.94</u>		<u>1,962,854.94</u>	<u>1,563,697.65</u>		<u>1,563,697.65</u>

(八) 其他流动资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴增值税	15,680,776.16		15,680,776.16	18,863,644.30		18,863,644.30
预缴企业所得税	1,465,739.90		1,465,739.90	1,465,242.09		1,465,242.09
合计	<u>17,146,516.06</u>		<u>17,146,516.06</u>	<u>20,328,886.39</u>		<u>20,328,886.39</u>



(九) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	609,653,370.50	621,000,410.66
固定资产清理		
合计	<u>609,653,370.50</u>	<u>621,000,410.66</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>837,838,735.42</u>	<u>2,165,407.39</u>	<u>5,822,801.14</u>	<u>834,181,341.67</u>
其中：房屋及建筑物	577,764,976.95			<u>577,764,976.95</u>
运输工具	11,910,286.59	35,883.96	155,398.35	<u>11,790,772.20</u>
电脑设备	6,446,223.83	7,056.67		<u>6,453,280.50</u>
通用设备	90,106,748.24	1,922,016.09	3,743,545.25	<u>88,285,219.08</u>
固定资产装修	36,165,643.27		239,102.16	<u>35,926,541.11</u>
专用设备	115,444,856.54	200,450.67	1,684,755.38	<u>113,960,551.83</u>
二、累计折旧合计	<u>216,838,324.76</u>	<u>11,429,139.33</u>	<u>3,739,492.92</u>	<u>224,527,971.17</u>
其中：房屋及建筑物	78,095,342.21	5,378,656.18		<u>83,473,998.39</u>
运输工具	8,273,257.73	288,788.76	115,746.75	<u>8,446,299.74</u>
电脑设备	5,042,429.63	188,456.53		<u>5,230,886.16</u>
通用设备	74,983,720.39	1,152,041.80	3,395,260.44	<u>72,740,501.75</u>
固定资产装修	21,929,949.57	1,331,020.75	184,777.16	<u>23,076,193.16</u>
专用设备	28,513,625.23	3,090,175.31	43,708.57	<u>31,560,091.97</u>
三、固定资产账面净值合计	<u>621,000,410.66</u>			<u>609,653,370.50</u>
其中：房屋及建筑物	499,669,634.74			<u>494,290,978.56</u>
运输工具	3,637,028.86			<u>3,344,472.46</u>
电脑设备	1,403,794.20			<u>1,222,394.34</u>
通用设备	15,123,027.85			<u>15,544,717.33</u>
固定资产装修	14,235,693.70			<u>12,850,347.95</u>
专用设备	86,931,231.31			<u>82,400,459.86</u>
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、固定资产账面价值合计	<u>621,000,410.66</u>			<u>609,653,370.50</u>
其中：房屋及建筑物	499,669,634.74			<u>494,290,978.56</u>
运输工具	3,637,028.86			<u>3,344,472.46</u>
电脑设备	1,403,794.20			<u>1,222,394.34</u>
通用设备	15,123,027.85			<u>15,544,717.33</u>
固定资产装修	14,235,693.70			<u>12,850,347.95</u>
专用设备	86,931,231.31			<u>82,400,459.86</u>

2.期末无暂时闲置的固定资产。

3.期末无未办妥产权证书的固定资产。

(十) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,326,679.97		1,326,679.97	257,268.60		257,268.60
合计	<u>1,326,679.97</u>		<u>1,326,679.97</u>	<u>257,268.60</u>		<u>257,268.60</u>



1.重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初 余额	本期 增加 额	本期转入固 定资产 金额	本期其他减 少额	期末 余额	工程累计 投入占预 算比例 (%)	工程 进度	利息资本化累计金额			其中： 本期利息 资本化金 额	本期利 息资本 化率 (%)	资金 来源
零星工程		257,268.60	8,178,165.07	927,117.99	6,181,635.71	1,326,679.97								自有资金
合计		<u>257,268.60</u>	<u>8,178,165.07</u>	<u>927,117.99</u>	<u>6,181,635.71</u>	<u>1,326,679.97</u>								



(十一) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>107,339,880.08</u>	<u>4,720,126.99</u>		<u>112,060,007.07</u>
其中：房屋及建筑物	107,339,880.08	4,720,126.99		<u>112,060,007.07</u>
二、累计折旧合计	<u>41,532,470.00</u>	<u>4,714,405.82</u>		<u>46,246,875.82</u>
其中：房屋及建筑物	41,532,470.00	4,714,405.82		<u>46,246,875.82</u>
三、使用权资产账面净值合计	<u>65,807,410.08</u>			<u>65,813,131.25</u>
其中：房屋及建筑物	65,807,410.08			<u>65,813,131.25</u>
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	<u>65,807,410.08</u>			<u>65,813,131.25</u>
其中：房屋及建筑物	65,807,410.08			<u>65,813,131.25</u>

(十二) 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>110,854,044.57</u>			<u>110,854,044.57</u>
其中：土地使用权	110,854,044.57			<u>110,854,044.57</u>
二、累计折旧合计	<u>33,565,499.29</u>	<u>967,814.93</u>		<u>34,533,314.22</u>
其中：土地使用权	33,565,499.29	967,814.93		<u>34,533,314.22</u>
三、账面净值合计	<u>77,288,545.28</u>			<u>76,320,730.35</u>
其中：土地使用权	77,288,545.28			<u>76,320,730.35</u>
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
五、账面价值合计	<u>77,288,545.28</u>			<u>76,320,730.35</u>
其中：土地使用权	77,288,545.28			<u>76,320,730.35</u>

(十三) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
武汉汉鹏物流发展有限责任公司	644,496.60			644,496.60
合计	<u>644,496.60</u>			<u>644,496.60</u>

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
物流中心改良支出	8,604,218.75	2,001,621.75	1,622,040.28	8,983,800.22
合计	<u>8,604,218.75</u>	<u>2,001,621.75</u>	<u>1,622,040.28</u>	<u>8,983,800.22</u>



(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	<u>63,962,905.03</u>	<u>15,990,726.26</u>	<u>63,707,153.28</u>	<u>15,926,788.32</u>
资产减值准备	343,485.90	85,871.48	343,485.90	85,871.48
租赁负债	63,619,419.13	15,904,854.78	63,363,667.38	15,840,916.84
二、递延所得税负债	<u>63,962,905.04</u>	<u>15,990,726.26</u>	<u>63,707,153.26</u>	<u>15,926,788.32</u>
使用权资产	63,962,905.04	15,990,726.26	63,707,153.26	15,926,788.32

(十六) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	30,062,083.34	10,006,388.89
质押借款	75,000,000.00	45,000,000.00
合计	<u>105,062,083.34</u>	<u>55,006,388.89</u>

(十七) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	139,428,472.98	153,763,067.07
1-2 年 (含 2 年)	11,060,172.21	10,396,567.18
2-3 年 (含 3 年)	8,567,731.65	1,034,402.14
3 年以上	1,980,794.04	3,220,648.63
合计	<u>161,037,170.88</u>	<u>168,414,685.02</u>

注：期末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

(十八) 预收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,999,732.10	2,127,443.53
合计	<u>1,999,732.10</u>	<u>2,127,443.53</u>

注：期末无账龄超过 1 年的重要预收账款。

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收款项	1,064,742.34	1,355,747.62



项目	期末余额	期初余额
合计	<u>1,064,742.34</u>	<u>1,355,747.62</u>

(二十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	203,057.62	34,842,512.57	35,045,570.19	
二、离职后福利-设定提存计划		3,439,661.36	3,439,661.36	
三、辞退福利		631,506.50	631,506.50	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	<u>203,057.62</u>	<u>38,913,680.43</u>	<u>39,116,738.05</u>	

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		19,498,291.84	19,498,291.84	
二、职工福利费		1,430,052.54	1,430,052.54	
三、社会保险费		<u>2,045,525.11</u>	<u>2,045,525.11</u>	
其中：1.医疗保险费及生育保险费		1,791,206.38	1,791,206.38	
2.工伤保险费		254,318.73	254,318.73	
3.其他				
四、住房公积金		1,602,609.95	1,602,609.95	
五、工会经费和职工教育经费	203,057.62	87,960.04	291,017.66	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		10,178,073.09	10,178,073.09	
合计	<u>203,057.62</u>	<u>34,842,512.57</u>	<u>35,045,570.19</u>	

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		3,297,803.27	3,297,803.27	
二、失业保险费		141,858.09	141,858.09	
三、企业年金缴费				
合计		<u>3,439,661.36</u>	<u>3,439,661.36</u>	

(二十一) 应交税费



项目	期初余额	期末余额
企业所得税	1,908,080.73	1,932,484.26
房产税	1,311,897.39	1,050,920.54
土地使用税	690,390.68	565,834.35
增值税	1,581,274.38	224,492.24
个人所得税	78,039.26	79,009.01
印花税	58,863.18	28,111.97
城市维护建设税	99,521.73	132.20
教育费附加	42,670.09	
地方教育附加	28,446.74	
其他	9,353.67	
合计	<u>5,808,537.85</u>	<u>3,880,984.57</u>

（二十二）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	743,445,650.34	726,921,018.32
合计	<u>743,445,650.34</u>	<u>726,921,018.32</u>

1.其他应付款项

（1）按账龄列示其他应付款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	395,020,474.05	371,757,649.00
1-2年（含2年）	183,011,764.11	349,351,326.69
2-3年（含3年）	160,321,481.69	622,405.14
3年以上	5,091,930.49	5,189,637.49
合计	<u>743,445,650.34</u>	<u>726,921,018.32</u>

（2）账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中百控股集团股份有限公司	726,590,931.68	关联方款项
合计	<u>726,590,931.68</u>	

（二十三）一年内到期的非流动负债



项目	期末余额	期初余额
1年内到期的租赁负债	8,752,643.09	8,278,852.98
合计	<u>8,752,643.09</u>	<u>8,278,852.98</u>

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	126,234.07	133,551.31
已背书转让尚未终止确认的银行承兑汇票	5,380,134.28	9,092,377.84
合计	<u>5,506,368.35</u>	<u>9,225,929.15</u>

(二十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
物流园	57,467,019.20	57,305,773.60
合计	<u>57,467,019.20</u>	<u>57,305,773.60</u>

(二十六) 递延收益

项目	期末余额	期初余额	与资产相关/与收益相关
政府补助	9,993,807.86	10,086,400.46	与资产相关
合计	<u>9,993,807.86</u>	<u>10,086,400.46</u>	

(二十七) 实收资本

投资者名称	期初余额			期末余额		
	投资金额	所占比 例 (%)	本期 增加	本期 减少	投资金额	所占比 例 (%)
中百控股集团股份有限公司	258,000,000.00	100.00			258,000,000.00	100.00
合计	<u>258,000,000.00</u>	<u>100.00</u>			<u>258,000,000.00</u>	<u>100.00</u>

(二十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	-4,832,953.46			-4,832,953.46
二、其他资本公积	897,368.88			897,368.88
三、原制度资本公积转入	14,605,164.94			14,605,164.94
合计	<u>10,669,580.36</u>			<u>10,669,580.36</u>

(二十九) 盈余公积



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	5,887,445.05			5,887,445.05
任意盈余公积	3,495,375.38			3,495,375.38
合计	<u>9,382,820.43</u>			<u>9,382,820.43</u>

(三十) 未分配利润

项目	本期金额
上期期末余额	-292,863,007.18
期初调整金额	
本期期初余额	-292,863,007.18
本期增加额	<u>-48,776,805.59</u>
其中：本期净利润转入	-48,776,805.59
其他调整因素	
本期减少额	
其中：本期提取盈余公积数	
本期提取一般风险准备	
本期分配现金股利数	
本期期末余额	<u>-341,639,812.77</u>

(三十一) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
1.主营业务小计	<u>128,233,711.66</u>	<u>140,634,999.48</u>
其中：物流存储配送收入	126,356,962.76	136,952,378.57
提供劳务收入	1,803,419.13	2,706,866.50
租赁收入	73,329.77	975,754.41
2.其他业务小计	<u>2,690,553.30</u>	<u>531,744.10</u>
其中：材料销售	974,178.48	
租赁	56,880.74	
其他	1,659,494.08	531,744.10
合计	<u>130,924,264.96</u>	<u>141,166,743.58</u>

(三十二) 税金及附加

项目	本期发生额
房产税	1,922,749.11



项目	本期发生额
土地使用税	622,781.25
印花税	153,827.36
城市维护建设税	92,018.92
教育费附加	39,334.52
地方教育附加	26,222.99
车船使用税	6,748.38
其他	8,206.16
合计	<u>2,871,888.69</u>

（三十三）销售费用

项目	本期发生额
保洁费	878,977.06
差旅费	321,310.47
宣传费	5,372.36
其他	145,596.86
合计	<u>1,351,256.75</u>

（三十四）管理费用

项目	本期发生额
职工薪酬	6,865,950.35
水电费	4,604,673.96
折旧费	2,270,340.47
长期待摊费用	1,456,001.55
修理费	750,077.06
无形资产摊销	723,433.74
租赁相关	586,545.02
零星购置费	378,299.31
低值易耗品摊销	346,712.89
邮电费	76,998.14
业务招待费	34,400.75
信息系统服务费	20,208.46
印刷费	15,065.96
误餐费	8,720.10
其他	4,276,384.52



项目	本期发生额
合计	<u>22,413,812.28</u>

(三十五) 财务费用

项目	本期发生额
减：利息收入	1,737.93
利息支出	418,246.48
银行手续费	25,310.88
贴现利息支出	535,363.30
未确认融资费用	942,906.91
合计	<u>1,920,089.64</u>

(三十六) 其他收益

项目	本期发生额
个税手续费返还	3,877.16
政府补助	92,751.07
合计	<u>96,628.23</u>

(三十七) 信用减值损失

项目	本期发生额
应收票据坏账损失	1,108,472.22
应收账款坏账损失	113,612.51
其他应收款坏账损失	1,122,434.53
合计	<u>2,344,519.26</u>

(三十八) 资产处置收益

项目	本期发生额
未划分为持有待售的固定资产	-218,873.04
合计	<u>-218,873.04</u>

(三十九) 营业外收入

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	566,287.48	566,287.48
合计	<u>566,287.48</u>	<u>566,287.48</u>

(四十) 营业外支出



项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	1,612.12	1,612.12
其他	3,297,848.76	3,297,848.76
合计	<u>3,299,460.88</u>	<u>3,299,460.88</u>

（四十一）所得税费用

1.所得税费用表

项目	本期发生额
当期所得税费用	4,777,342.14
递延所得税费用	
合计	<u>4,777,342.14</u>

2.会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-43,999,463.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	-10,999,865.86
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	4,752,938.61
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
研发费用加计扣除	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	4,506,675.41
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	6,517,593.98
其他	
所得税费用合计	<u>4,777,342.14</u>

（四十二）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-48,776,805.59
加：资产减值损失	
信用减值损失	2,344,519.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,351,283.33



补充资料	本期发生额
使用权资产折旧	
无形资产摊销	967,814.93
长期待摊费用摊销	1,622,040.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	218,873.04
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	
财务费用(收益以“—”号填列)	418,246.48
投资损失(收益以“—”号填列)	
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-63,937.94
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	63,937.94
存货的减少(增加以“—”号填列)	-399,157.29
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-22,187,537.27
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	35,384,868.72
其他	
经营活动产生的现金流量净额	-19,055,854.11
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
三、现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	2,474,773.16
减: 现金的期初余额	3,330,439.38
加: 现金等价物的期末余额	
减: 现金等价物的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	-855,666.22

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额
一、现金	2,474,773.16
其中: 库存现金	
可随时用于支付的银行存款	2,474,773.16
可随时用于支付的其他货币资金	
二、现金等价物	



项目	期末余额
其中：三个月内到期的债券投资	
三、期末现金及现金等价物余额	<u>2,474,773.16</u>

八、或有事项

截至资产负债表日，本公司无应披露未披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理的主要目标是确保公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

为了保持及调整资本结构，本公司积极定期复核及管理自身的资本结构，力求达到最理想的资本结构及股东回报。本公司考虑的因素包括：未来的资本需求、资本效率、现时的及预期的盈利能力、预期的经营现金流、预期资本开支及预期的战略投资机会。本公司不受外部强制性资本要求约束。2026 年 1-5 月资本管理目标、政策或程序未发生变化。

十一、母公司主要财务报表注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	27,431,936.51	1,347,450.00	19,286,222.38	928,962.85
1-2 年（含 2 年）	3,127,024.77	449,319.89	3,262,778.25	2,150,426.10
2-3 年（含 3 年）	5,392,520.18	3,510,662.58	2,223,637.85	1,440,736.09
3 年以上	93,895.91	93,895.91		
合计	<u>36,045,377.37</u>	<u>5,401,328.38</u>	<u>24,772,638.48</u>	<u>4,520,125.04</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



类别	账面余额		期末数		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,453,444.63	15.13	3,586,424.19	65.76	1,867,020.44
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	30,591,932.74	84.87	1,814,904.19	5.93	28,777,028.55
其中：账龄组合	29,528,647.60	81.92	1,814,904.19	6.15	27,713,743.41
其他组合	1,063,285.14	2.95			1,063,285.14
合计	36,045,377.37	100.00	5,401,328.38		30,644,048.99

续上表：

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例	坏账准备		
			金额	预期信用损失率	
		(%)		(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,453,444.63	22.01	3,586,424.19	65.76	1,867,020.44
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	19,319,193.85	77.99	933,700.85	4.83	18,385,493.00
其中：账龄组合	18,212,283.69	73.52	933,700.85	5.13	17,278,582.84
其他组合	1,106,910.16	4.47			1,106,910.16
合计	24,772,638.48	100.00	4,520,125.04		20,252,513.44

3. 按单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
武汉俊帆商业运营管理有限公司	5,078,889.74	3,211,869.30	63.24	全额收回存在不确定性
江苏凯瑞镨光伏科技有限公司	93,895.91	93,895.91	100.00	预计无法收回
武汉金福泰物流有限公司	280,658.98	280,658.98	100.00	预计无法收回
合计	<u>5,453,444.63</u>	<u>3,586,424.19</u>	<u>65.76</u>	

4. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	26,368,884.92	89.30	1,347,450.00	18,179,312.22	99.82	928,962.85



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1-2 年 (含 2 年)	3,126,791.22	10.59	449,319.89	32,971.47	0.18	4,738.00
2-3 年 (含 3 年)	32,971.46	0.11	18,134.30			
合计	<u>29,528,647.60</u>	<u>100.00</u>	<u>1,814,904.19</u>	<u>18,212,283.69</u>	<u>100.00</u>	<u>933,700.85</u>

(2) 采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
其他组合	1,063,285.14			1,106,910.16		
合计	<u>1,063,285.14</u>			<u>1,106,910.16</u>		

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
安徽江汽物流有限公司	14,055,669.73	38.99	801,197.14
浙江今飞凯达轮毂股份有限公司	6,331,176.16	17.56	323,523.10
武汉俊帆商业运营管理有限公司	5,078,889.74	14.09	3,211,869.30
江西三鑫医疗科技股份有限公司	2,145,883.38	5.95	109,654.64
宜春钽铌矿有限公司	1,489,255.89	4.13	76,100.98
合计	<u>29,100,874.90</u>	<u>80.72</u>	<u>4,522,345.16</u>

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	781,394,715.47	767,830,148.47
合计	<u>781,394,715.47</u>	<u>767,830,148.47</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露的其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	410,129,110.56	1,509.50	388,937,506.96	67,934.83
1-2 年 (含 2 年)	161,594,098.00	57,512.00	246,889,906.89	47,053.44



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2-3 年（含 3 年）	118,358,477.45	53,670.10	132,106,866.90	14,634.29
3-4 年（含 4 年）	91,469,776.40	68,171.45	4,580.56	2,290.28
4-5 年（含 5 年）	4,580.56	3,664.45	23,200.00	
5 年以上	4,753,200.00	4,730,000.00	4,730,000.00	4,730,000.00
合计	<u>786,309,242.97</u>	<u>4,914,527.50</u>	<u>772,692,061.31</u>	<u>4,861,912.84</u>

(2) 按坏账准备计提方法披露的其他应收款项

类别	期末数		预期信用损失率	账面价值	
	坏账准备				
	账面余额				
	金额	比例(%)	金额		
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	786,309,242.97	100.00	4,914,527.50	0.63	781,394,715.47
其中：账龄组合	6,156,714.46	0.78	4,914,527.50	79.82	1,242,186.96
其他组合	780,152,528.51	99.22			780,152,528.51
合计	786,309,242.97	100.00	4,914,527.50		781,394,715.47

续上表：

类别	期初数		预期信用损失率	账面价值	
	坏账准备				
	金额	比例(%)			
	金额	比例(%)	金额		
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	772,692,061.31	100.00	4,861,912.84	0.63	767,830,148.47
其中：账龄组合	6,827,788.06	0.88	4,861,912.84	71.21	1,965,875.22
其他组合	765,864,273.25	99.12			765,864,273.25
合计	772,692,061.31	100.00	4,861,912.84		767,830,148.47

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	30,190.00	0.49	1,509.50	1,358,696.60	19.90	67,934.83
1-2 年 (含 2 年)	718,900.00	11.68	57,512.00	588,168.00	8.61	47,053.44
2-3 年 (含 3 年)	536,701.00	8.72	53,670.10	146,342.90	2.14	14,634.29
3-4 年 (含 4 年)	136,342.90	2.21	68,171.45	4,580.56	0.07	2,290.28
4-5 年 (含 5 年)	4,580.56	0.07	3,664.45			
5 年以上	4,730,000.00	76.83	4,730,000.00	4,730,000.00	69.28	4,730,000.00
合计	<u>6,156,714.46</u>	<u>100.00</u>	<u>4,914,527.50</u>	<u>6,827,788.06</u>	<u>100.00</u>	<u>4,861,912.84</u>

②采用余额百分比或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
其他组合	780,152,528.51			765,864,273.25		
合计	<u>780,152,528.51</u>			<u>765,864,273.25</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4,861,912.84			<u>4,861,912.84</u>
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	52,614.66			<u>52,614.66</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	<u>4,914,527.50</u>			<u>4,914,527.50</u>

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	往来款	443,128,456.20	1 年以内 (含 1 年)、 1-2 年 (含 2 年)、2-3 年 (含 3 年)	56.36	
武汉汉鹏物流发展有限责任公司	往来款	212,693,256.70	1 年以内 (含 1 年)、 1-2 年 (含 2 年)	27.05	
武汉中百集团恩施物流配送有限公司	往来款	38,423,263.13	3-4 年 (含 4 年)	4.89	
浠水中百物流有限公司	往来款	35,633,145.97	1-2 年 (含 2 年)、2-3 年 (含 3 年)、3-4 年 (含 4 年)	4.53	
武汉中百集团咸宁物流配送有限公司	往来款	17,566,668.64	3-4 年 (含 4 年)	2.23	
合计		<u>747,444,790.64</u>		<u>95.06</u>	

(三) 长期股权投资

(1) 分类列式

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	109,539,568.88			109,539,568.88
合计	<u>109,539,568.88</u>			<u>109,539,568.88</u>





(2) 按明细列式

被投资单位	子公司或合联营企业	投资成本	期初账面金额	本期增加	本期减少	期末账面金额
武汉汉鹏物流发展有限责任公司	子公司	61,462,131.36	61,462,131.36			61,462,131.36
武汉中百现代食品加工物流配送有限公司	子公司	20,025,812.52	20,025,812.52			20,025,812.52
浠水中百物流有限公司	子公司	8,000,000.00	8,000,000.00			8,000,000.00
武汉中百集团咸宁物流配送有限公司	子公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
武汉中百集团恩施物流配送有限公司	子公司	10,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
武汉中鹏物流配送有限公司	子公司	51,625.00	51,625.00			51,625.00
合计		<u>109,539,568.88</u>	<u>109,539,568.88</u>			<u>109,539,568.88</u>

（四）营业收入、营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
1.主营业务小计	<u>40,653,843.61</u>	<u>51,712,469.61</u>
其中：物流存储配送收入	39,902,663.90	51,004,570.31
提供劳务收入	781,783.38	707,899.30
租赁收入	-30,603.67	
2.其他业务小计	<u>816,466.46</u>	
其中：其他	816,466.46	
合计	<u>41,470,310.07</u>	<u>51,712,469.61</u>

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本公司无按照有关财务会计制度应披露未披露的其他内容。

十三、财务报表的批准

本期财务报告经公司董事会于 2026 年 8 月 31 日批准报出。

武汉中百物流配送有限公司

2026 年 8 月 31 日



审计报告解密退回申请

一、需解密退回审计报告基本情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2026 年 8 月 25 日出具了对武汉中百物流配送有限公司的 2026 年 1 至 6 月净资产审计报告，报告号为天职业字[2026]35609 号，签字注册会计师为张嘉、李威。

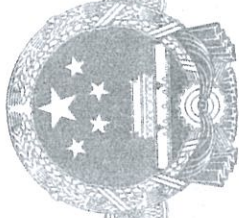
二、解密退回原因

因报告后附正文的其他事项段表述及正式出具报告日有误，需要申请报告解密退回。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 9 月 14 日





营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 12680 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 03 月 05 日

执行事务合伙人 邱靖之

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件服务；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2026 年 07 月 16 日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:



姓名
Full name 陈源
性别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1975-05-18
工作单位
Working unit 天职国际会计师事务所(特殊
身份证书号
Identity card No. 普通合伙: 武汉分所
430102197505182012

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



证书编号:
No. of certificate

批准会计师事务所
Authorized member

发证日期:
Date of issuance



姓名 李威
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1987-12-11
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所
Working unit
身份证号 420106198712113651
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

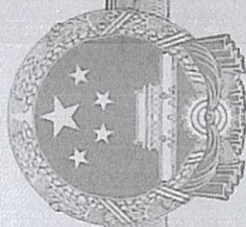


证书编号:
No. of Certificate 11001504771

批准注册会计师协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance 2014 年 12 月 31 日

湖北省注册会计师协会



照 执 营

(本司)

1-1

统一社会信用代码

91420100177682019R

名称 中百控股集团股份有限公司

法定代表人 桂玉平

围
范
基
经

商业、饮食业、服务业、旅游业、房地产业、金融业、保险业、邮电业、信息业、文化业、体育业、娱乐业、新闻出版业、广播影视业、医疗卫生业、教育业、科学研究和技术服务业、社会工作、其他行业等。

陆亿伍仟陆佰零贰万玖仟肆佰捌拾陆圆人民币

成立日期 1990年1月9日

所住江汉区江汉路129号

登记机关



2026

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

此件与原件一致,仅用于资产评估.

的资信证明, 不承担其它任何法律责任、

再复印无效。

2006 9 15 2006 12 31

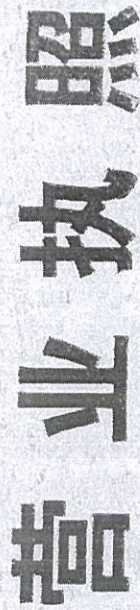


扫描二维码登录“国家

企业信用信息公示系统”

了解更多登记、备案、

许可、监管信息。



9142011274476410XM



扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

(本
回)

1-1

名称 武汉中百物流配送有限公司

类型

法定代表人 陈倩

围
范
范
范

[illegible]

注册资本 貳亿伍仟捌佰万圆人民币

成立日期 2002年12月16日

湖北省武汉市江夏区纸坊街道大桥路4号-1



登记机关

2026

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局

照 执 业 证

统一社会信用代码

91420100688808998M



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(本副)

1-1

名称 武汉汉鹏物流发展有限公司

注册资本 贰仟壹佰陆拾肆万圆人民币

类型

成立日期 2009年4月29日

法定代表人

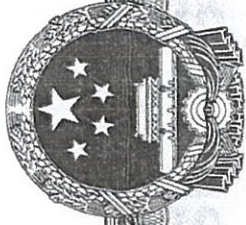
住所 武汉市东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东1栋1-3层

围
棋
经

[illegible]

登记机关

2026年 6月 2日



营业执照

统一社会信用代码

91420115555024022A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

1 - 1

名称 武汉中百现代食品加工物流配送有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 陈倩

注册资本 贰仟万圆人民币

成立日期 2010年5月24日

住所 武汉市江夏区纸坊街大桥路4号

经营范围

许可项目：城市配送运输服务（不含危险货物）、道路货物运输（不含危险货物）、食品生产、烟草制品零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：运输货物打包服务、食品销售（仅销售预包装食品）、保健食品（预包装）销售、包装服务、食用农产品初加工、道路货物运输站经营、国内货物运输代理、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）、广告设计、货物销售、互联网销售（仅销售预包装食品）、销售代理、日用百货销售、家用电器销售、第一类医疗器械销售、针纺织品及原料销售、玩具、钟表销售、服装服饰销售、第二类医疗器械销售、办公用品销售、金属制品销售、日用品销售、农副产品的销售、婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售、卫生用品和一次性使用医疗用品销售、家居用品销售、劳动防护用品销售、针纺织品销售、个人卫生用品销售、母婴用品销售、礼品花卉销售、玩具、动漫及游艺用品销售（不含隐形眼镜）、箱包销售、户外用品销售、钟表销售、皮革制品销售、互联网销售（除销售需要许可的商品）、包装材料及制品销售、皮革销售、销售（除销售需要许可的商品）、许可业务外，可自主依法经营法律法规规定非禁止或限制的项目。



登记机关

2026

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91421125790566649A



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

1-1

名称 浠水中百物流有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 吴红光

经营范围 凭有效许可证从事预包装食品、散装食品批发兼零售，普通货运及货物专用运输（冷藏保鲜），水产品、蔬菜收购、销售；房屋租赁。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

注册资本 捌佰万圆人民币

成立日期 2006年7月14日

住所 湖北省浠水县散花镇钱铺村



登记机关

2025年05月28日

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

1 - 1

统一社会信用代码
91422800691785731P

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



名称 武汉中百集团恩施物流配送有限公司

注册资本 壹仟万圆人民币

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2009年6月17日

法定代表人 吴红光

住所 恩施市舞阳坝耿家坪村

经营范围 商品仓储、配送、包装、搬运、装卸及相关物流信息服务、
咨询服务；农副产品收购、加工、销售；房屋及场地出租。
(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)



年 4 月 14 日

2025

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家

国家市场监督管理总局公示



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



营业执照

统一社会信用代码
91421200691776667U

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

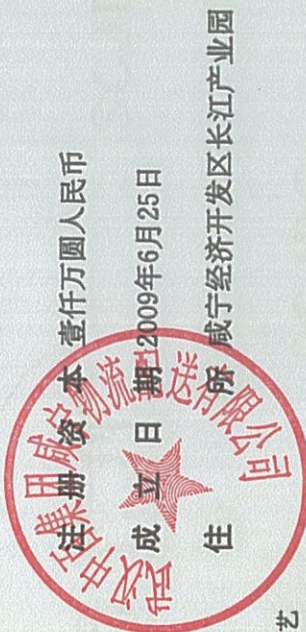


名称 武汉中百集团咸宁物流配送有限公司

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 吴红光

经营范围 物流配送（不含货物运输）；百货、针纺织品、五金交电、工艺美术品、家具、日用百货（不含烟花爆竹）销售。



登记机关

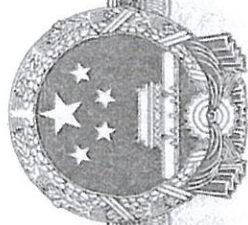
2025年5月29日

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



照 执 业 证

统一—社会信用代码

91420112MA4F619R1G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

本公司

1-1

名称 武汉中鹏物流配送有限公司

注册资本 伍佰万圆人民币

类型 有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

成立日期 2021年12月16日

陈倩
法定代表人

住所 武汉市东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东1栋1-3层

围
积
墙
经

[illegible]

2026年 6月 3日

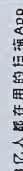
登记机关

家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制





统一社会信用代码

91500112MAD7Y8Q18G

营业执照

(副本)



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监督、承
诺信息。

名称 中百(重庆)供应链管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 陈倩

经营范围 许可项目：道路货物运输(网络货运)；道路货物运输(不含危险货物)；城市配送运输服务(不含危险货物)。(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：供应链管理服务；装卸搬运；国内货物运输代理；道路货物运输站经营；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；国内集装箱货物运输代理；运输货物打包服务；海上国际货物运输代理；国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；报关业务；从事国际集装箱船、普通货船运输；国际船舶代理；港口货物装卸搬运活动；航空运输货物打包服务；从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；船舶租赁；日用百货销售；日用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外)；日用杂品销售；通信设备销售；五金产品零售；五金产品批发；家用电器零配件销售；建筑用钢筋产品销售；金属包装容器及材料销售；包装材料及制品销售；针纺织品销售；劳动保护用品销售；工艺美术品及收藏品批发(象牙及其制品除外)；建筑材料销售；通讯设备销售；包装服务；食品销售(仅销售预包装食品)；保健食品(预包装)销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；租赁服务(不含许可类租赁服务)；住房租赁；仓储设备租赁服务；办公设备租赁服务；停车场服务；铁路运输辅助活动；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；无船承运业务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2023年12月25日

住所 重庆市两江新区宝圣湖街道金石大道398号1幢、2幢、3幢

登记机关

2026年06月24日

副本号：2-2

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告 国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91420600MACT5FDL8G



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 襄阳中百智运网络科技有限公司

注册资本 壹仟万元人民币

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期 2023年08月17日

法定代表人 李勇

住所 湖北省襄阳市东津新区(经开区)
长吉路弊庐草堂庭院 2 号楼2-14

经营范围 一般项目：物联网技术服务，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），道路货物运输站经营，广告设计、代理，广告制作，广告发布，装卸搬运，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，计算机软硬件及外围设备制造，计算机软硬件及辅助设备批发，计算机软硬件及辅助设备零售。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：道路货物运输（网络货运），道路货物运输（不含危险货物），第一类增值电信业务，第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



2023



国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

北京仁达房地产土地资产评估有限公司：

因我公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值于 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预资产评估工作。
6. 严格按资产评估报告中所述的评估目的使用资产评估报告。

委托人：中百控股集团股份有限公司



法定代表人或授权代表



日期：2026 年 8 月 30 日

被评估单位承诺函

北京仁达房地产土地资产评估有限公司：

因中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值事宜，中百控股集团股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值于 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供母子公司的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：武汉中百物流配送有限公司



法定代表人或授权代表：



日期： 2026 年 8 月 30 日

资产评估师承诺函

中百控股集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对中百控股集团股份有限公司拟协议转让股权涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值，以 2026 年 5 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



日期： 2026 年 9 月 10 日

北京市财政局

京财资评备〔2025〕0046号

变更备案公告

北京仁达房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

北京仁达房地产土地资产评估有限公司股东由于京博（土地估价师证书编号：2004110031）、闫旭东（房地产估价师证书编号：1119940019）、张华（土地估价师证书编号：94290004）、常虹（土地估价师证书编号：2002120001）、赵芹（资产评估师证书编号：11170087）、田京京，变更为于京博（土地估价师证书编号：2004110031）、闫旭东（房地产估价师证书编号：1119940019）、张华（土地估价师证书编号：94290004）、常虹（土地估价师证书编号：2002120001）、宋炜（资产评估师证书编号：11110107）、田京京。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

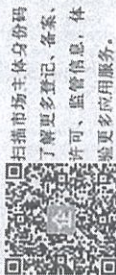




营业执照

统一社会信用代码

91110102722617723D



扫描二维码，了解市场主体身份码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

(副本)(5-5)

名称 北京仁达房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 于京博

经营范围

从事房地产价格评估业务；测绘服务；人员培训；投资咨询；财务顾问；信息咨询（中介服务除外）；建设工程项目管理；市场调查；资产评估；工程管理服务；工程造价咨询业务；房地产信息咨询服务；1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 500 万元

成立日期 2000 年 12 月 12 日

住所 北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B座1-401室(德胜园区)



登记机关

2025 年 03 月 14 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：42180050

会员姓名：金永宜

证件号码：421223*****9



所在机构：北京仁达房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2026 年新登记

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

金永宜



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：42210057

会员姓名：向存祥

证件号码：422802*****8



所在机构：北京仁达房地产土地资产评估有限
公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

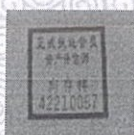
扫码查看详细信息

房地产估价师

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

向存祥



(有效期至 2027-04-30 日止)

编号：HB-ZC-2026-020

资 产 评 估 委 托 合 同

甲方（委 托 人）：中百控股集团股份有限公司

乙方（受 托 方）：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

资产评估委托合同

一、委托人和资产评估机构名称、住所

委托人（甲方）

单位名称：中百控股集团股份有限公司

营业场所：江汉区新华路 630 号

纳税人识别号：91420100177682019R

开户行及账号：工行汉口支行 3202008309000345372

资产评估机构（乙方）

单位名称：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

公司地址：北京市西城区车公庄街九号院五栋大楼 A 座 3 单元 12 层

开户行：工商银行北京西直门支行

银行账号：0200065009200087071

行号：102100006502

联系人姓名：张晗

联系方式：13477095855

根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》的规定，为明确甲乙双方的权力和义务，经双方协商同意签订本合同：

二、评估目的

因拟转让股权的需要，需对该经济行为涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：武汉中百物流配送有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围：武汉中百物流配送有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、评估基准日

评估基准日：2026 年 5 月 31 日。

五、评估报告使用范围

- (一) 资产评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用。
- (二) 资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- (三) 甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的评估目的及用途使用资产评估报告。
- (四) 甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担相关责任。
- (五) 甲方或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- (六) 资产评估报告未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- (七) 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

甲方或相关当事人向乙方提供资产评估申报表、相关批文、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 45 个工作日内完成甲方委托的评估工作，向甲方提交资产评估报告（征求意见稿），并配合甲方完成项目备案，按照项目备案要求完成并提交正式《资产评估报告》一式 叁 份。

若甲方或相关当事人不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

提交方式为：甲方自取 ☐ 评估机构邮寄 ☒ 甲方指定专人到乙方住所领取 ☐。

甲方收到评估报告后 10 个工作日内，可提出书面异议。乙方应在 5 个工作日内予以书面回复；若异议成立，乙方应在 10 个工作日内修正报告并重新提交。

七、评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式

（一）资产评估收费额：

根据本次评估项目的实际情况，经双方商议确定本次评估服务收费总额为：

人民币（小写）47,900 元，（大写）人民币肆万柒仟玖佰。本金额包含差旅费及相关税费。

（二）支付时间和方式：

1. 评估费用由甲方支付。签订合同后，甲方收到乙方开具的税率 6% 的增值税发票后七个工作日内支付合同价款的 50%；剩余款项于提交正式的资产评估报告后，甲方收到乙方开具的税率 6% 的增值税发票后七个工作日内支付。

2. 将约定的评估服务费转入乙方的银行账户（详见第 1 页乙方银行账户信息）。

八、甲方的权利和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。

（二）甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

（三）甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同，拒绝履行资产评估委托合同前需以书面形式告知甲方，并给与甲方合理协调时限。

（四）按资产评估委托合同的约定及时向乙方足额支付评估服务费用。

（五）甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（六）甲方对评估结果有权提出疑问，对评估工作中或评估报告中存在的疏忽、遗漏或错误有权提出修改、补充意见。

（七）甲方应当为乙方资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

（八）甲方应为乙方资产评估专业人员在工作过程中协调企业内部、其他中介机构及与资产评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件，保证评估工作顺利进行。

（九）甲方对乙方资产评估专业人员中可能涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。

九、乙方的权利和义务

(一) 遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，对评估结果的真实性、准确性负责，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

(二) 遵守职业道德，对甲方和其他相关当事人提供的内部资料、商业秘密和评估结果等一切资料，严守秘密。乙方的保密义务期限为长期，不受本合同效力影响。

(三) 解答甲方提出的疑问，对甲方提出的评估报告中存在的疏忽、遗漏或错误，进行补充、修改、调整。

(四) 乙方在约定时间内提交《资产评估报告》。若因甲方或相关当事人不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付资产评估报告时间。

(五) 在评估过程中，若因甲方原因提出重大变更，造成乙方返工，双方应另行协商，加收评估费用并延长出具《资产评估报告》的时间。

(六) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(七) 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、违约责任

(一) 资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

(二) 如乙方无故终止履行本约定，所收评估费用应退还甲方，并按照评估服务费总额的20%向甲方支付违约金；因乙方原因未在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告》的，每日按合同金额的0.5%计付违约金，逾期超过十天的甲方有权解除合同且不支付评估费用。如甲方无故终止本资产评估委托合同，乙方有权终止评估并且不退还评估费用。

(三) 因甲方原因造成评估业务中止时，乙方可以要求甲方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(四) 若因乙方原因（如评估方法错误、参数选择不当、未核查资产权属）导致评估结果无效或给甲方造成损失，乙方应退还全部已收费用，并赔偿甲方因此遭受的直接损失（包括但不限于重新评估费用、增资谈判损失）。

十一、争议的解决

因本评估合同或执行本评估合同所产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成则选择以下第一种解决方式：

- (一) 提交武汉仲裁委员会仲裁。
- (二) 向资产评估机构所在地权的人民法院提起诉讼。

十二、其他

- (一) 本评估合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等法律效力。
- (二) 本评估合同经双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章（或合同专用章）后生效，并在本评估合同所约定的事项全部完成之日前有效。
- (三) 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。
- (四) 本评估合同签约地点为：武汉市。
- (五) 本评估合同签订日期：2016年8月12日。

甲方（盖章）：

中百控股集团股份有限公司

法定代表人/授权代表

（签字/签章）：



电话：

传真：

乙方（盖章）：

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

负责人/授权代表

（签字/签章）：



电话（总机）：

传真：

编号 HB-ZC-2026-020 资产评估委托合同

之补充协议

甲方（委托人）：中百控股集团股份有限公司

乙方（受托方）：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

鉴于双方已于 2026 年 8 月 12 日签订原评估合同(编号:HB-ZC-2026-020),
现经友好协商, 达成以下变更:

一、变更内容

原合同中的评估目的现变更为:

评估目的: 因拟协议转让股权的需要, 需对该经济行为涉及的武汉中百物流配送有限公司股东全部权益价值于评估基准日的市场价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考;

二、其他条款

本协议未涉及的内容, 仍按原合同执行。本协议与原合同不一致的, 以本协议为准。

三、生效

本协议一式肆份, 双方盖章后生效。

甲方（盖章）：

日期：2026.9.1

乙方（盖章）：

日期：2026.9.1

序号	车牌号	公司	车辆行驶证	登记证书	发票
1	鄂AH6447	中百物流			
2	鄂AP4290	中百物流			

鄂A47078

中百物流

5

机动车安全技术检验合格证明

检验日期: 2014-09-12

检验地点: 武汉市江岸区

检验机构: 武汉市江岸区车辆安全技术检验站

检验项目: 外观检查、制动性能、灯光性能、转向性能、底盘性能、发动机性能、排放性能、噪声性能、安全性能、其他项目

检验结果: 合格

检验员: [Signature]

检验站: [Signature]

机动车安全技术检验合格证明

检验日期: 2014-09-12

检验地点: 武汉市江岸区

检验机构: 武汉市江岸区车辆安全技术检验站

检验项目: 外观检查、制动性能、灯光性能、转向性能、底盘性能、发动机性能、排放性能、噪声性能、安全性能、其他项目

检验结果: 合格

检验员: [Signature]

检验站: [Signature]

机动车安全技术检验合格证明

检验日期: 2014-09-12

检验地点: 武汉市江岸区

检验机构: 武汉市江岸区车辆安全技术检验站

检验项目: 外观检查、制动性能、灯光性能、转向性能、底盘性能、发动机性能、排放性能、噪声性能、安全性能、其他项目

检验结果: 合格

检验员: [Signature]

检验站: [Signature]

机动车安全技术检验合格证明

检验日期: 2014-09-12

检验地点: 武汉市江岸区

检验机构: 武汉市江岸区车辆安全技术检验站

检验项目: 外观检查、制动性能、灯光性能、转向性能、底盘性能、发动机性能、排放性能、噪声性能、安全性能、其他项目

检验结果: 合格

检验员: [Signature]

检验站: [Signature]

鄂AQY60

中百物流

6

机动车安全技术检验合格证明

检验日期: 2014-09-12

检验地点: 武汉市江岸区

检验机构: 武汉市江岸区车辆安全技术检验站

检验项目: 外观检查、制动性能、灯光性能、转向性能、底盘性能、发动机性能、排放性能、噪声性能、安全性能、其他项目

检验结果: 合格

检验员: [Signature]

检验站: [Signature]

鄂AV19U9

中百物流

2019年9月10日 星期一 14:00:00

鄂AV19U9 中百物流

车辆信息表

序号	车牌号	车型	品牌	颜色	出厂日期	使用日期	检验日期	检验地点	检验结果
1	鄂AV19U9	厢式货车	东风	白色	2018-08-01	2019-08-01	2019-08-01	武汉市车管所	合格

驾驶员信息表

序号	姓名	性别	出生日期	身份证号	驾驶证号	准驾车型	有效期	发证机关
1	王小明	男	1985-03-15	42010519850315XXXX	A2	重型牵引挂车	2025-03-15	武汉市车管所

车辆使用记录表

日期	行驶里程	行驶时间	驾驶员	备注
2019-09-10	100	08:00-12:00	王小明	正常行驶

鄂A253R6

中百物流

2019年9月10日 星期一 14:00:00

鄂A253R6 中百物流

车辆信息表

序号	车牌号	车型	品牌	颜色	出厂日期	使用日期	检验日期	检验地点	检验结果
1	鄂A253R6	厢式货车	东风	白色	2018-08-01	2019-08-01	2019-08-01	武汉市车管所	合格

驾驶员信息表

序号	姓名	性别	出生日期	身份证号	驾驶证号	准驾车型	有效期	发证机关
1	王小明	男	1985-03-15	42010519850315XXXX	A2	重型牵引挂车	2025-03-15	武汉市车管所

车辆使用记录表

日期	行驶里程	行驶时间	驾驶员	备注
2019-09-10	100	08:00-12:00	王小明	正常行驶

[illegible]

姓名: 王德明 性别: 男 出生日期: 1985-03-15 身份证号: 31010119850315001X

联系电话: 13800138000 电子邮箱: wangdeming@example.com

联系地址: 上海市浦东新区世纪大道100号

单位名称: 上海浦东新区人民政府 单位地址: 上海市浦东新区世纪大道100号

单位电话: 021-12345678 单位邮编: 200000

单位盖章: 

事由: 申请领取《上海市居住证》

申请理由: 本人因工作需要在上海市浦东新区工作，现申请领取上海市居住证，特此申请。

受理日期: 2023-10-27 受理地点: 上海市浦东新区行政服务中心

受理人: 李小明 受理电话: 021-12345678

申请人签字: 

申请人姓名: 王德明

受理人签字: 

受理人姓名: 李小明

备注: 申请人需提供近期一寸免冠照片2张，并缴纳居住证工本费。

其他说明: 申请人承诺所提供信息真实有效，如有虚假，将依法处理。

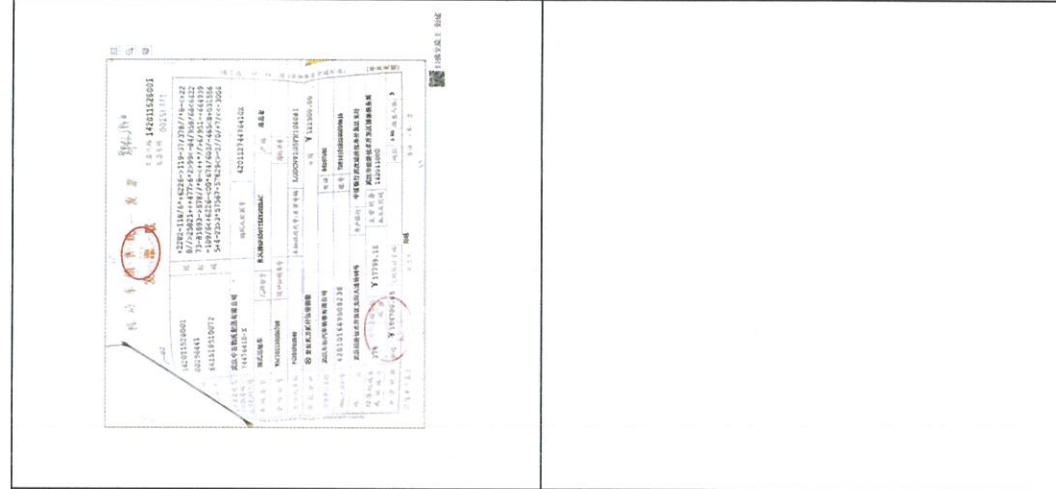
备注: 本申请表一式两份，一份留存档案，一份交还申请人。

其他说明: 本申请表由上海市浦东新区行政服务中心统一印制，不得涂改。



鄂ALJ946

中百物流



鄂ALN150

中百物流



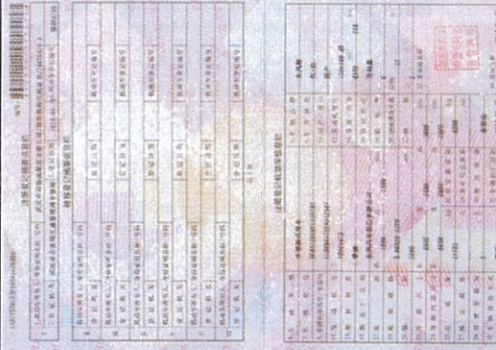
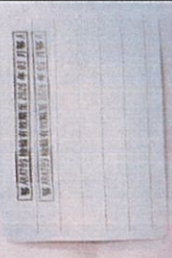


Vehicle registration documents for鄂ALN173, including a license plate, a photo of the vehicle, and a registration certificate. The registration certificate is issued by the Hubei Provincial Public Security Department, Vehicle Management Division, on 2015-11-16. The vehicle is a white van with a license plate of 鄂ALN173.



Vehicle registration documents for鄂ALN271, including a license plate, a photo of the vehicle, and a registration certificate. The registration certificate is issued by the Hubei Provincial Public Security Department, Vehicle Management Division, on 2015-11-16. The vehicle is a white van with a license plate of 鄂ALN271.

15	鄂ALN951	中百物流			
16	鄂ALX269	中百物流			



鄂A858J9

中百物流



Form with multiple tables and text fields, likely a vehicle inspection or registration document. Includes a red diagonal stamp.



鄂A154CM

中百物流



Form with multiple tables and text fields, likely a vehicle inspection or registration document. Includes a red diagonal stamp.



机动车交通事故责任强制保险单	
被保险人姓名/单位名称	中百超市有限公司
被保险人身份证号/组织机构代码	420101197101010101
车牌号码	鄂A17H7B
保险期间	2024年01月01日 至 2024年12月31日
保险金额	200000.00元
保险费率	0.00%
保险费	0.00元
保险人名称	中国平安财产保险股份有限公司
保险人地址	湖北省武汉市武昌区中南路100号
保险人电话	95511
保险人网址	www.pingan.com
保险人签章	[保险人签章]



机动车交通事故责任强制保险单	
被保险人姓名/单位名称	中百超市有限公司
被保险人身份证号/组织机构代码	420101197101010101
车牌号码	鄂AJF546
保险期间	2024年01月01日 至 2024年12月31日
保险金额	200000.00元
保险费率	0.00%
保险费	0.00元
保险人名称	中国平安财产保险股份有限公司
保险人地址	湖北省武汉市武昌区中南路100号
保险人电话	95511
保险人网址	www.pingan.com
保险人签章	[保险人签章]

23	鄂AG160R	中百物流	
24	鄂AG122Q	中百物流	

25	鄂AE663X	中百物流			
26	鄂AF359S	中百物流			

鄂AF056C

中百物流



鄂AE237T

中百物流



29	鄂AF563S	中百物流	
30	鄂ACM858	中百物流	

Document 1 (Top):

- 中华人民共和国机动车行驶证
- 号牌号码: 豫A98883
- 车辆类型: 轻型厢式货车
- 所有人: 郑州市中原区泰隆货运有限公司
- 注册日期: 2012-09-15
- 品牌型号: GAZ241348
- 车架号: 4B45401304201204201
- 发动机号: 43092231
- 检验有效期至: 2015-09-15
- 发证机关: 河南省郑州市公安局交通警察支队
- 备注: 豫A98883
- 照片: [Image of white truck]
- 备注: GAZ-241348 100%22

Document 2 (Middle):

- 河南省机动车行驶证
- 号牌号码: 豫A98883
- 车辆类型: 小型轿车
- 所有人: 郑州市中原区泰隆货运有限公司
- 注册日期: 2012-09-15
- 品牌型号: GAZ241348
- 车架号: 4B45401304201204201
- 发动机号: 43092231
- 检验有效期至: 2015-09-15
- 发证机关: 河南省郑州市公安局交通警察支队
- 备注: 豫A98883
- 照片: [Image of white sedan]
- 备注: GAZ-241348 100%22

Document 3 (Bottom):

- 河南省机动车行驶证
- 号牌号码: 豫A98883
- 车辆类型: 小型轿车
- 所有人: 郑州市中原区泰隆货运有限公司
- 注册日期: 2012-09-15
- 品牌型号: GAZ241348
- 车架号: 4B45401304201204201
- 发动机号: 43092231
- 检验有效期至: 2015-09-15
- 发证机关: 河南省郑州市公安局交通警察支队
- 备注: 豫A98883
- 照片: [Image of white sedan]
- 备注: GAZ-241348 100%22

序号	姓名	性别	年龄	民族	籍贯	出生地	文化程度	职业	工作单位	联系电话	电子邮箱	备注
1	张三	男	35	汉族	湖南长沙	湖南长沙	大学	教师	湖南长沙第一中学	13800138000	zhangsan@163.com	
2	李四	女	28	汉族	湖北武汉	湖北武汉	高中	学生	武汉市第一中学	15800158000	lisi@163.com	
3	王五	男	45	汉族	广东广州	广东广州	大学	工程师	广州市设计院	13900139000	wangwu@163.com	
4	赵六	女	32	汉族	四川成都	四川成都	大学	医生	成都市第一人民医院	15700157000	zhaoliu@163.com	
5	孙七	男	25	汉族	浙江杭州	浙江杭州	高中	学生	杭州市第一中学	18000180000	sunqi@163.com	
6	周八	女	38	汉族	北京北京	北京北京	大学	公务员	北京市人民政府	13600136000	zhouba@163.com	
7	吴九	男	42	汉族	上海上海	上海上海	大学	教授	上海交通大学	13700137000	wujiu@163.com	
8	郑十	女	30	汉族	江苏南京	江苏南京	大学	律师	南京市律师事务所	15900159000	zhengshi@163.com	
9	冯十一	男	22	汉族	福建厦门	福建厦门	高中	学生	厦门市第一中学	18200182000	fengshi1@163.com	
10	陈十二	女	33	汉族	广西桂林	广西桂林	大学	护士	桂林市人民医院	13500135000	chen12@163.com	
11	林十三	男	40	汉族	云南昆明	云南昆明	大学	经理	昆明市商贸有限公司	13100131000	lin13@163.com	
12	黄十四	女	27	汉族	贵州贵阳	贵州贵阳	高中	学生	贵阳市第一中学	15600156000	huang14@163.com	
13	徐十五	男	36	汉族	陕西西安	陕西西安	大学	程序员	西安市软件公司	13400134000	xu15@163.com	
14	马十六	女	29	汉族	河南郑州	河南郑州	大学	会计	郑州市会计师事务所	15200152000	ma16@163.com	
15	朱十七	男	41	汉族	山东济南	山东济南	大学	工程师	济南市设计院	13200132000	zhu17@163.com	
16	李十八	女	34	汉族	湖北武汉	湖北武汉	大学	教师	武汉市第一中学	15800158000	li18@163.com	
17	王十九	男	26	汉族	广东广州	广东广州	高中	学生	广州市第一中学	18000180000	wang19@163.com	
18	张二十	女	37	汉族	四川成都	四川成都	大学	医生	成都市第一人民医院	13900139000	zhang20@163.com	
19	赵二十一	男	23	汉族	浙江杭州	浙江杭州	高中	学生	杭州市第一中学	15700157000	zhao21@163.com	
20	周二十二	女	39	汉族	北京北京	北京北京	大学	公务员	北京市人民政府	18200182000	zhou22@163.com	
21	吴二十三	男	43	汉族	上海上海	上海上海	大学	教授	上海交通大学	13600136000	wu23@163.com	
22	郑二十四	女	31	汉族	江苏南京	江苏南京	大学	律师	南京市律师事务所	13700137000	zheng24@163.com	
23	冯二十五	男	24	汉族	福建厦门	福建厦门	高中	学生	厦门市第一中学	15900159000	feng25@163.com	
24	陈二十六	女	35	汉族	广西桂林	广西桂林	大学	护士	桂林市人民医院	18000180000	chen26@163.com	
25	林二十七	男	44	汉族	云南昆明	云南昆明	大学	经理	昆明市商贸有限公司	13500135000	lin27@163.com	
26	黄二十八	女	28	汉族	贵州贵阳	贵州贵阳	高中	学生	贵阳市第一中学	13100131000	huang28@163.com	
27	徐二十九	男	39	汉族	陕西西安	陕西西安	大学	程序员	西安市软件公司	15600156000	xu29@163.com	
28	马三十	女	30	汉族	河南郑州	河南郑州	大学	会计	郑州市会计师事务所	13400134000	ma30@163.com	
29	朱三十一	男	46	汉族	山东济南	山东济南	大学	工程师	济南市设计院	15200152000	zhu31@163.com	
30	李三十二	女	32	汉族	湖北武汉	湖北武汉	大学	教师	武汉市第一中学	13200132000	li32@163.com	
31	王三十三	男	27	汉族	广东广州	广东广州	高中	学生	广州市第一中学	15800158000	wang33@163.com	
32	张三十四	女	38	汉族	四川成都	四川成都	大学	医生	成都市第一人民医院	18000180000	zhang34@163.com	
33	赵三十五	男	25	汉族	浙江杭州	浙江杭州	高中	学生	杭州市第一中学	13900139000	zhao35@163.com	
34	周三十六	女	40	汉族	北京北京	北京北京</						

[illegible]

1. A blue and white identification card with a photo of a man. The text on the card includes "姓名: 王德明", "性别: 男", "出生日期: 1978.12.12", "身份证号: 33010619781212001X", "工作单位: 浙江省公安厅", "职务: 处长", "联系电话: 0571-12345678", "发证机关: 浙江省公安厅", "发证日期: 2010.1.1", "有效期至: 2015.1.1".

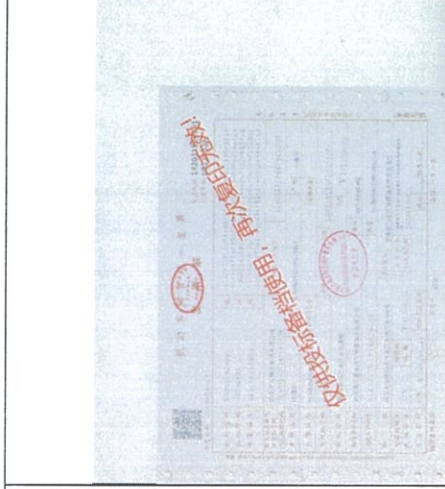
2. A white card with a photo of a man. The text on the card includes "姓名: 王德明", "性别: 男", "出生日期: 1978.12.12", "身份证号: 33010619781212001X", "工作单位: 浙江省公安厅", "职务: 处长", "联系电话: 0571-12345678", "发证机关: 浙江省公安厅", "发证日期: 2010.1.1", "有效期至: 2015.1.1".

3. A blue card with a photo of a man. The text on the card includes "姓名: 王德明", "性别: 男", "出生日期: 1978.12.12", "身份证号: 33010619781212001X", "工作单位: 浙江省公安厅", "职务: 处长", "联系电话: 0571-12345678", "发证机关: 浙江省公安厅", "发证日期: 2010.1.1", "有效期至: 2015.1.1".

[illegible][illegible]



机动车安全技术检验合格证明	
1. 机动车所有人(单位)名称	中百物流
2. 号牌号码	鄂ACC995
3. 检验项目	安全技术检验
4. 检验日期	2012年12月12日
5. 检验地点	武汉市江岸区
6. 检验机构	武汉市江岸区车辆安全技术检验站
7. 检验结果	合格
8. 检验有效期	2013年12月12日
9. 检验员	王小明
10. 检验站负责人	李小红
11. 检验站地址	武汉市江岸区
12. 检验站电话	027-12345678
13. 检验站网址	http://www.hb-tiaojian.gov.cn
14. 检验站二维码	

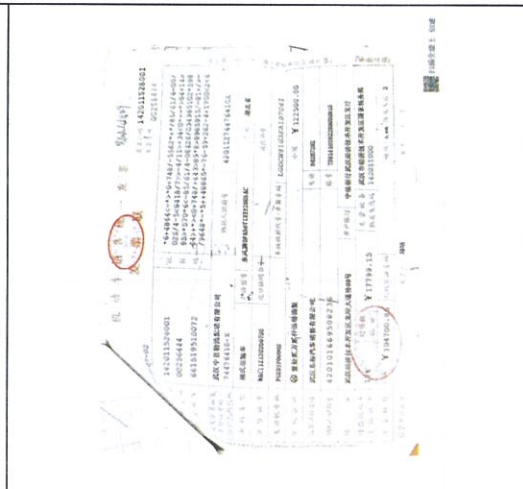
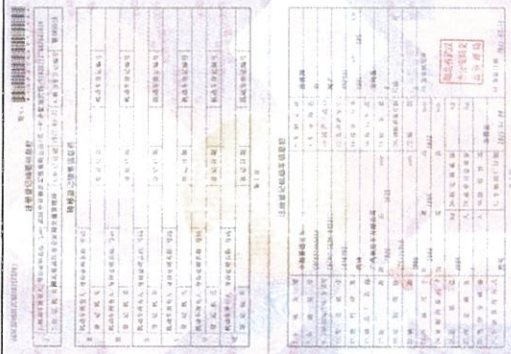


机动车安全技术检验合格证明	
1. 机动车所有人(单位)名称	中百物流
2. 号牌号码	鄂ARV191
3. 检验项目	安全技术检验
4. 检验日期	2012年12月12日
5. 检验地点	武汉市江岸区
6. 检验机构	武汉市江岸区车辆安全技术检验站
7. 检验结果	合格
8. 检验有效期	2013年12月12日
9. 检验员	王小明
10. 检验站负责人	李小红
11. 检验站地址	武汉市江岸区
12. 检验站电话	027-12345678
13. 检验站网址	http://www.hb-tiaojian.gov.cn
14. 检验站二维码	



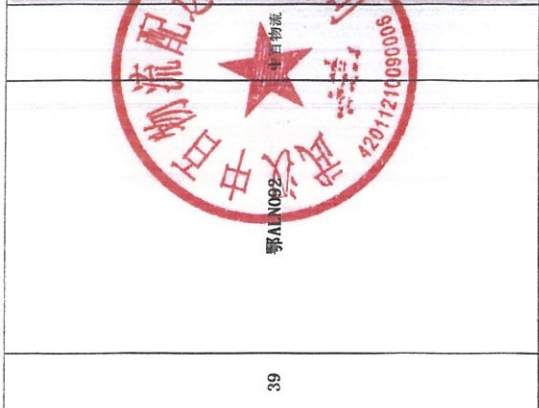
鄂AW901B

中百物流



鄂ALJ849

中百物流

鄂ALN092  鄂ALN092			
鄂ALU232  鄂ALU232			

鄂AM0231

汉鼎物流



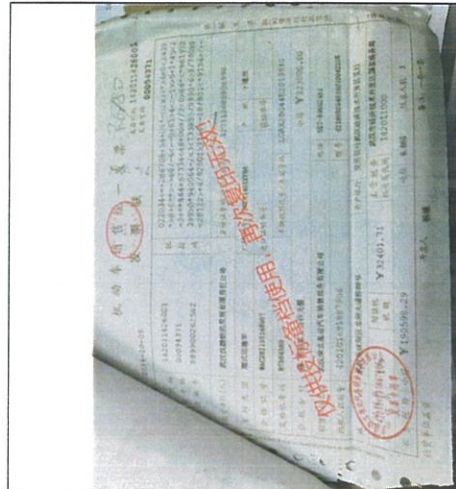
鄂ARG945

汉鼎物流



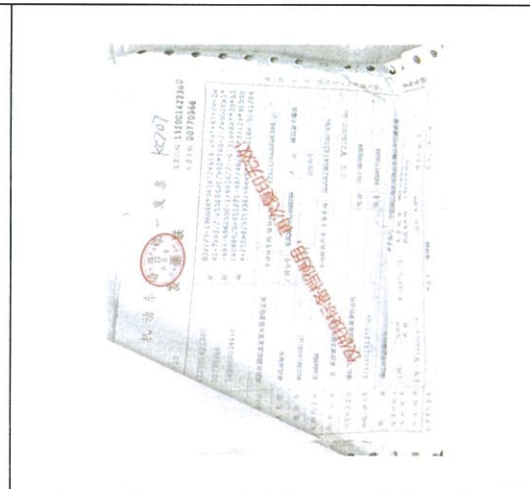
鄂ARG780

汉鼎物流



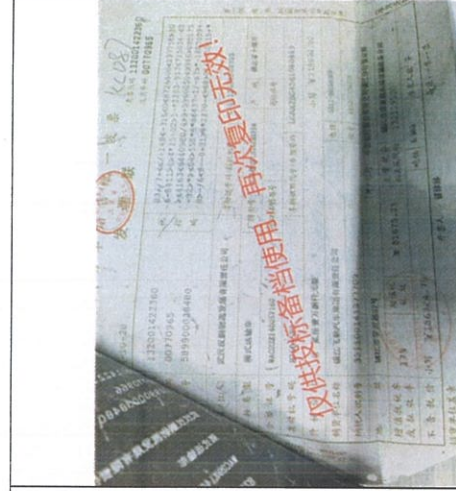
鄂AKC707

汉鼎物流



鄂AKC087

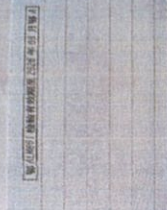
汉鼎物流

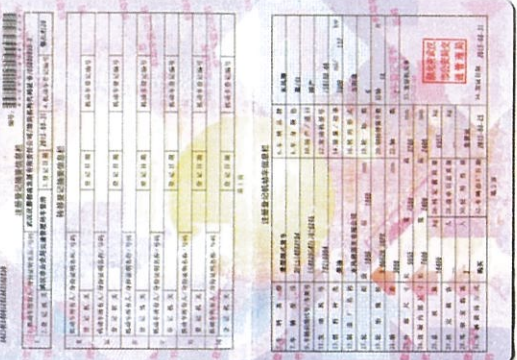
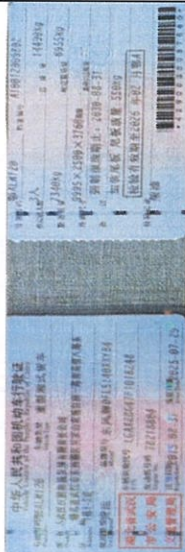


鄂ALM313

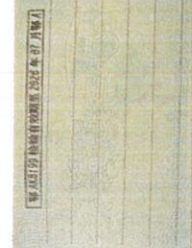
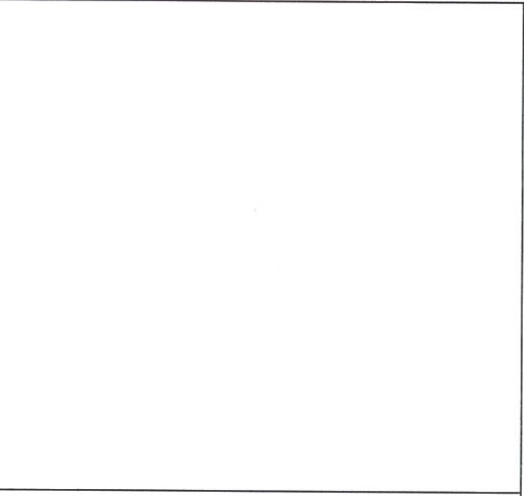
汉鼎物流



47	鄂ALM400	汉鼎物流    	 	
48	鄂ALM601	汉鼎物流    	 	

49	鄂ALM541	汉鼎物流	   
50	鄂ALM120	汉鼎物流	   

鄂AJE246 汉鼎物流	 		
鄂AJE732 汉鼎物流	 		

53	鄂AKB199	汉鼎物流	   	 	
54	鄂ALB807 (鄂FF2981)	汉鼎物流	   	 	

   	
	
	
55	56

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 鄂FF2981 车辆类型 中型厢式货车
 所有人 襄阳中百智运网络科技有限公司
 住址 湖北省襄阳市樊城新区(经开)长浩国际新城55幢2
 使用性质 货运 品牌型号 东风牌DFL5120XXYBX7

湖北省襄阳市公安局交通警察支队 车辆识别代号 LGAC1A139E1097168

发动机号码 E3422622

注册日期 2017-09-17

号牌号码 鄂FF2981 档案编号 420610140064

核定载人数 3人 总质量 10000kg

整备质量 5295kg 核定载质量 4510kg

外廓尺寸 8000×2500×3560mm 燃料消耗量

备注 强制报废期止: 2025-12-02

检验有效期至2025年12月鄂F

检验记录 柴油



号牌号码 渝DQ8020 档案编号

核定载人数 3人 总质量 14490kg

整备质量 7340kg 核定载质量 6865kg

外廓尺寸 9995×2500×3560mm 准牵引总质量

备注 强制报废期止: 2029-07-08

加装尾板 尾板质量: 550kg

检验有效期至2025年07月渝A

检验记录

柴油



* 5 0 5 0 0 2 1 4 6 5 9 9 7 *

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 渝DQ8020

车辆类型 重型厢式货车

所有人 中百(重庆)供应链管理有限公

住址 重庆市渝北区金石大道398号

品牌型号 东风牌DFL5140XXYB4

车辆识别代号 LGAX2BG40E1022091

发动机号码 78014816

注册日期 2014-07-08

发证日期 2025-05-23

Register Date Issue Date

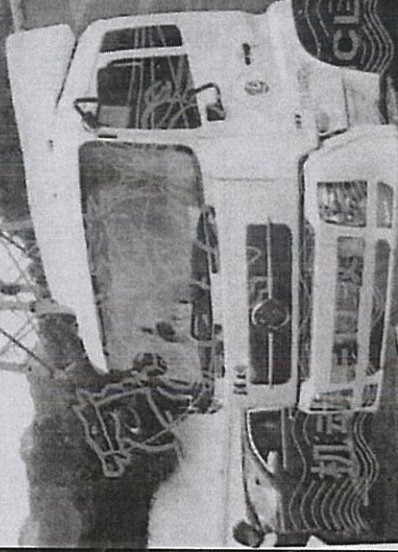
渝DQ8020检验有效期至2026年01月渝A

渝DQ8020检验有效期至2026年07月鄂A

渝DQ8020检验有效期至2027年01月鄂A



LGAX2BG40E1022091



CHINA LICENSE

权利人	潞水中百物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	潞水县散花镇钱铺村迎宾大道11号等2户
不动产单元号	421125 110208 GB00016 F00010001等2户
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积25729.81m ² /房屋建筑面积11759.19m ²
使用期限	国有建设用地使用权2006-09-21起2056-09-20 止
权利其他状况	房屋结构: 混合结构 综合用房 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1-1层 房屋结构: 钢结构 仓库用房 房屋总层数: 2层, 所在层数: 1-2层

(2020)

湘水县

不动产权第

0001174

号

权利人	湘水市百利源有限公司
共有情况	单独所有
坐落	湘水县散花镇铁铺村迎宾大道4-108号等7户
不动产单元号	421125 110208 GB00010 F00010004等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积27746.70m ² /房屋建筑面积17865.20m ²
使用期限	国有建设用地使用权2006-09-21起2056-09-20止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 房屋总层数：3层



中华人民共和国 不动产权证书

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42005574715

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库干货库(一期)1#加工分拣车间
不动产单元号	420115001009GB00007F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积59956.6500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:33887.7000平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:59956.6500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。





中华人民共和国 不动产权证书

CS 扫描全能王
手机扫描神器

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

2026年04月28日

不动产登记机构

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 42005574711

CS 扫描全能王
手机扫描神器

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库干货库(一期)3号门房
不动产单元号	420115001009GB00007F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积67.2400平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:35.3100平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:67.2400平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

扫描全能王
让办公更简单

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本证书下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 登录本中心窗口不动产登记查询系统;
5. 登录本中心不动产登记窗口。



扫描全能王
让办公更简单

附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

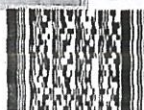
1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。





中华人民共和国 不动产权证书

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42005574714

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园二期 设备房
不动产单元号	420115001009GB00007F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积2299.0500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月04日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:759.3100平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:2299.0500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1-3 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

查询不动产登记信息,请扫描二维码,可快速查询。

1. 扫描二维码,进入查询页面。
2. 输入不动产单元号或权利人姓名。
3. 输入验证码,点击查询。
4. 系统显示查询结果。
5. 如有疑问,请咨询相关部门。



查询该不动产附图情况,可通过以下途径:

1. 扫描本栏下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



权利人	武汉中百现代食品工业物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库(一期)第23号门牌
不动产单元号	420115001009GB000007F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积293.7100平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 自用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:293.6900平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:293.7100平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:1/1

查询该不动产证号信息和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本证下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产登记查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

资产评估

2026.7.10

2026.8.31



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品工业物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库(一期)3号门牌
不动产单元号	420115001009GB000007F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积67.2400平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 自用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:35.3100平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:67.2400平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

查询该不动产证号信息和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本证下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产登记查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

资产评估

2026.7.10

2026.8.31



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园二期 设备房
不动产单元号	420115001009G800007F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积2299.0500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月04日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:759.3100平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:2299.0500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1-3 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下方式:

1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

资产评估

2026.7.19

2026.8.31



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路4号江夏中百现代工业园立体库干货库(一期)1#加工分拣车间
不动产单元号	420115001009G800007F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积59956.6500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:133867.7000平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:59956.6500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2 房屋竣工验收时间:2025年12月29日

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下方式:

1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

资产评估

2026.7.19

2026.8.31



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	
坐落	江夏区大桥新区办事处大桥村
不动产单元号	420115001009GB00007W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	土地使用权面积130374.61平方米
使用期限	国有建设用地使用权2011年05月01日起至2061年05月01日止
权利其他状况	

名称变更登记, 原证书复国用(2013)第710号《国有土地使用证》, 现已收回并注销。



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品加工物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸桥街大桥路1号江夏中百现代工业园立体库干区(一期)废弃物的收站
不动产单元号	420115001009GB00007FC0010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用权面积130374.6100平方米/房屋建筑面积263.7100平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:130374.6100平方米 专有土地面积:263.7100平方米 分摊土地面积: / 房屋: 专有建筑面积:263.7100平方米 分摊建筑面积: / 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 1/1

查询该不动产证书状态和不动产单元状态, 可以通过以下方式:

1. 扫描土地证下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的业务窗口;
4. 登录武汉市不动产登记自助终端;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品工业物流园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路1号江夏中百现代工业物流园(一期)1号门牌、设备用房、装卸站
不动产单元号	420115001009GB000007F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用面积130374.6100平方米/房屋建筑面积53536.8700平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积: 130374.6100平方米 专有土地面积: 15781.1900平方米 分摊土地面积: / 房屋: 专有建筑面积: 53536.8700平方米 分摊建筑面积: / 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 4/1-4

查询该不动产证书信息和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:

1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
4. 登录市中心窗口不动产登记查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

资产评估

2026.7.14 2026.8.31



扫描全能王 创建

权利人	武汉中百现代食品工业物流园有限公司
共有情况	单独所有
坐落	江夏区纸坊街大桥路1号江夏中百现代工业物流园(一期)1号门牌、设备用房、装卸站
不动产单元号	420115001009GB000007F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/其他
面积	土地使用面积130374.6100平方米/房屋建筑面积475.7700平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2061年05月01日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积: 130374.6100平方米 专有土地面积: 940.4700平方米 分摊土地面积: / 房屋: 专有建筑面积: 475.7700平方米 分摊建筑面积: / 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 2/1

查询该不动产证书信息和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:

1. 扫描本证左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
4. 登录市中心窗口不动产登记查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

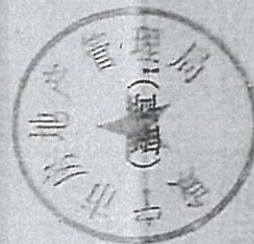
资产评估

2026.7.14 2026.8.31

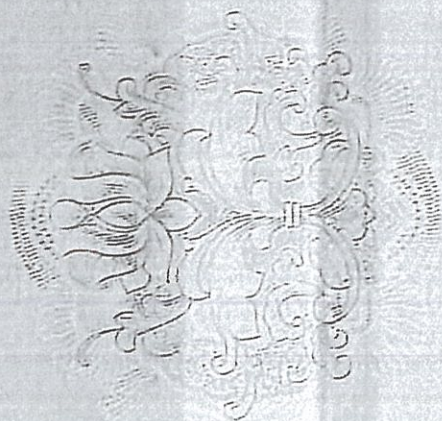


扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》、房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



广东仁达地房地资产管理
有限公司 深圳分公司 业务部 陈伟

档案无缺

有发 2016年 7月 27日 2017年 3月 30日

中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

处房注册号: 42060

咸宁市 房权证 温泉 字第 00038382 号

房屋所有权人		武汉中百集团咸宁物流配送有限公司			
共有情况					
房屋坐落		咸宁产业园内			
登记时间		2012-06-06			
房屋性质					
规划用途		办公楼、仓库			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	5	10202.92			
	房地产权利登记专用章				
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		出让		至 止	

附	记
此件与原件一致,仅用于证明,不承担一切法律责任、 如有任何其它文字、图案无效,再复印无效。 有效期:2016年7月27日至2021年3月30日	

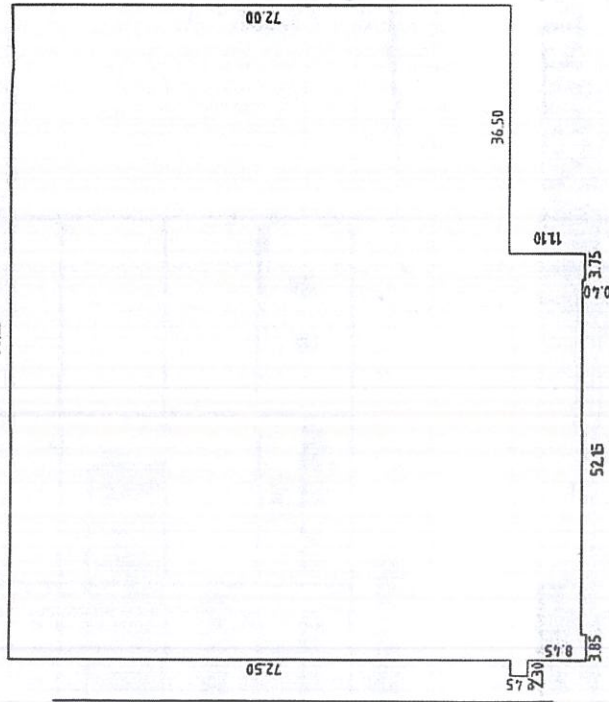
填发单位 (盖章)

房屋分层分户平面图

湖北绿雪生物产业有限公司

灶 场

在 场



A rectangle with dimensions 1260 and 786, and a label 1750 inside.

咸宁市房地产管理局

威海市环翠区路三街与海濱路交汇处

張氏世譜

第01层建筑面积:7678.20㎡

证书编号：11060107100

图幅号		产权人	武汉中百集团咸宁物流配送有限公司		
丘号		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m ²)	
幢号		层数	05	共有分摊面积 (m ²)	
户号		层数		产权面积 (m ²)	10202.92
座落	咸宁产业园内				
				整幢面积 (m ²)	

测量:魏丽 校核:魏细俊

1:1000

2012年04月26日

北京上达地产代理有限公司
湖北分公司评估所需资料

的贤信证明，不承想其它任何其它文字、图章无效，再复印无效。

2020.7.27 2021 3.30

第02层建筑面积: 619.28m²
(第03至05层同)

咸国用 (2015) 第 017 号

土地使用权人	武汉中百集团咸宁物流配送有限公司			
座 落	咸宁高新技术产业园区			
地 号		图 号	/	
地类 (用途)	商业、住宅用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	商业: 2049年6月30日 住宅: 2079年6月30日	
使用权面积	15873.14 M ²	其中	独用面积	15873.14 M ²
			分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

北京中达土地房产资产评估有限公司湖北分公司评估师胡朝
背面书写任何其它文字、图案无效,再复印无效。

有效期 2016 年 7 月 27 日至 2027 年 3 月 30 日

咸宁市人民政府 (章)

2015 年 7 月 27 日



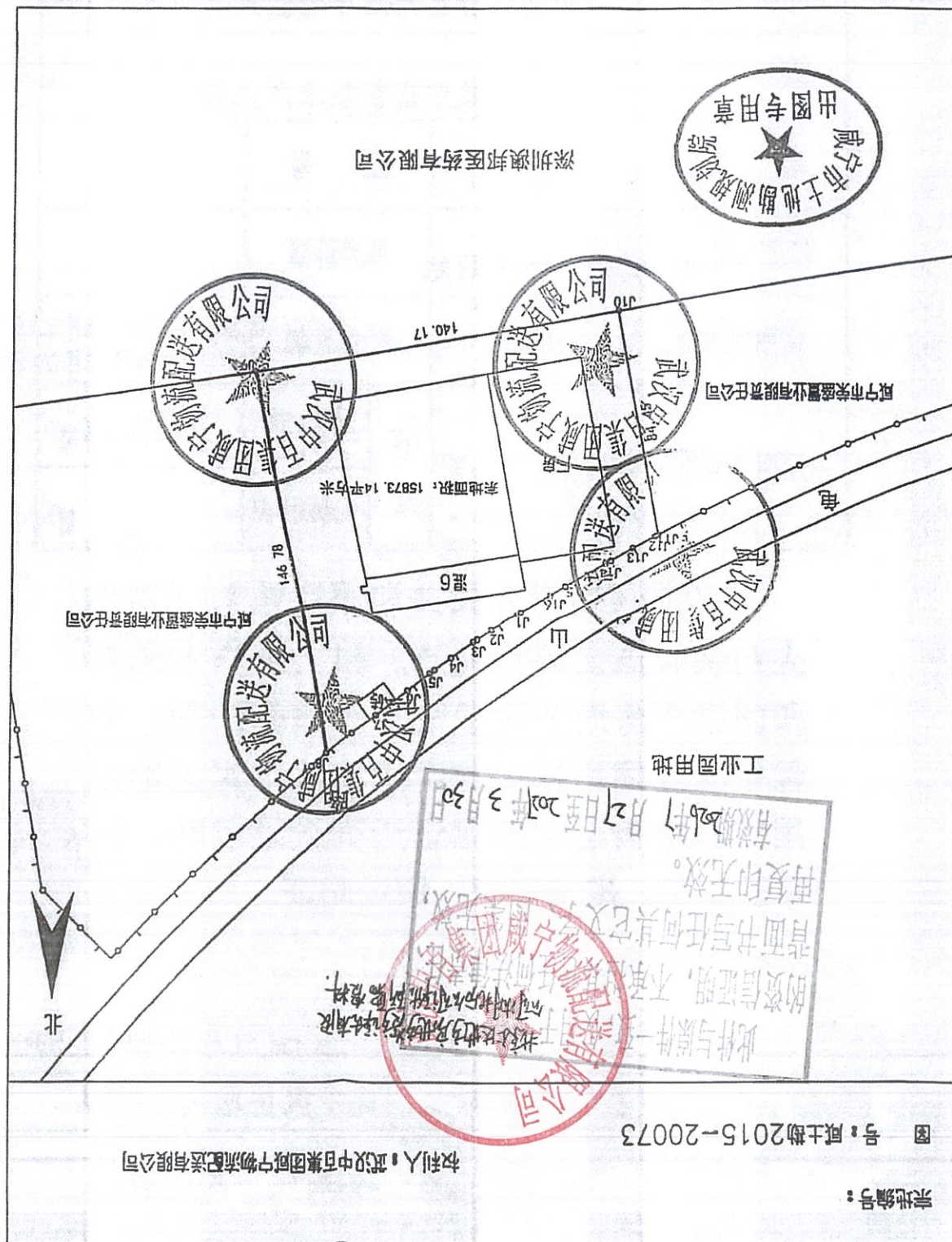
绘图员：
审核员：

1:2000

繪圖日期: 2015年6月16日
審核日期: 2015年6月16日

绘图日期: 2015年6月16日
审核日期: 2015年6月16日

興寧市土地勘測規劃院



寅時：m.m. 2

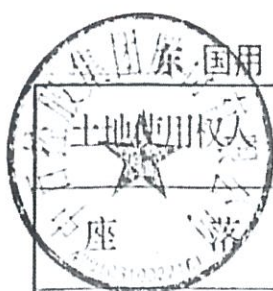
圖 74

资产评估

050302101

东国用(2009)第

号



土地使用权人	武汉汉阳物流发展有限责任公司		
座落	东西湖区吴家山农场台南一道南、 ²⁰⁶ 高桥 ¹⁶ 八路 ²⁰⁶ 东 8 31		
地号	050302101	图号	I-05-03-02
地类(用途)	仓储用地	取得价格	*****
使用权类型	出让	终止日期	2057年1月7日
使用权面积	101852.00 M ²	其中	
		独用面积	101852.00 M ²
		分摊面积	***** M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



东西湖区 人民政府 (章)

2009 年 7 月 8 日

扫描全能王

1亿人都在用的扫描App



扫描全能王 创建

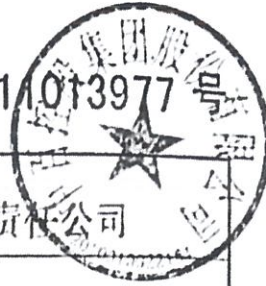
武 房权证 东 字第2013011249号



房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一道南、高桥八路东9栋		
登记时间		2013-08-16		
房屋性质		/		
规划用途		其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	2016.7.18 其他
	1	36.27	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	/	/ / / 至 / / / 止	



武 房权证 东 字第2011013977号



房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一道南、高桥八路东8栋1层		
登记时间		2011-12-20		资产评估
房屋性质		/		
规划用途		工、交、仓		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	206 7 18 202 8 31 其他
	1	372.69	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	/	/	/ / 至 / / 止



武 房权证 东 字第2011013976号



房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一道南、高桥八路东7栋1-2层		
登记时间		2011-12-20		
房屋性质		/		
规划用途		工、交、仓		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	2	27937.3	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	/	/ / / 至 / / / 止	

106 7 17 206 8 31

资产评估



武 房权证 东 字第 2009005095号

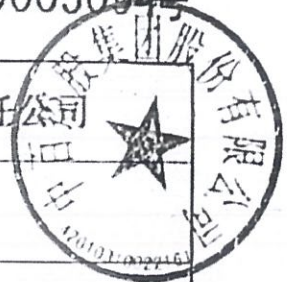


房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一路南, 高桥八路东5栋1层		
登记时间		2009-06-17		
房屋性质		/		
规划用途		仓储		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	1	10935.89	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	/	出让		/ / / 至 / / / 止



武 房权证 东 字第 2009005094号

房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东6栋1层		
登记时间		2009-06-17		
房屋性质		/		
规划用途		仓储		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他
	1	9466.05	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	/	出让		/ / / 至 / / / 止

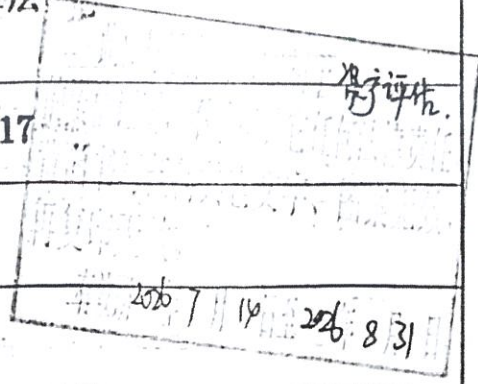


资产评估
2006 7 14 2006 8 31

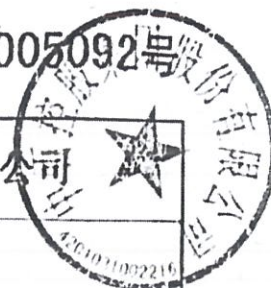


武 房权证 东 字第2009005093号

房屋所有权人		武汉汉阳物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东3栋1层		
登记时间		2009-06-17		
房屋性质		/		
规划用途		其它		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	1	187.34	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地 号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	/	出让		/ / / 至 / / / 止



武 房权证 东 字第2009005092号

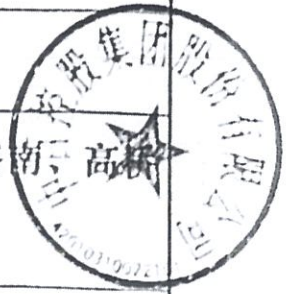


房屋所有权人	武汉汉鹏物流发展有限责任公司			
共有情况	/			
房屋坐落	东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东2栋1层			
登记时间	2009-06-17			
房屋性质	/			
规划用途	其它			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	1	28.86	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地 号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	出让	/ / / 至 / / / 止	



武 房权证 东 字第 2009005091号

房屋所有权人		武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况		/		
房屋坐落		东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东4栋1层		
登记时间		2009-06-17		
房屋性质		/		
规划用途		仓储		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	7571.69	/	/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	/	出让	/ / / 至 / / / 止	



武房权证东字第2009005090号

房屋所有权人	武汉汉鹏物流发展有限责任公司		
共有情况	/		
房屋坐落	东西湖区吴家山农场台南一路南、高桥八路东1栋1-3层		
登记时间	2009-06-17		
房屋性质	/		
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	3	2373.79	/
	/	/	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	/	出让	/ / / 至 / / / 止



附 记
/
有抵押情况 抵押设定日期 2009-09-03 至 2013.9.29 止
15 8 902 01 1 902

填发单位 (盖章)





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产

此证与原件一致,仅用于证明不动产权利人合法权益,经审查核实,准予登记,颁发此证。
的资信证明,不承认其它任何法律文件。
背面书写任何其它文字、图案、印章、
再复印无效。

有效期限: 2017年7月2日至2017年7月2日



(章)

2017年7月2日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NQD 42867788758



CS 扫描全能王

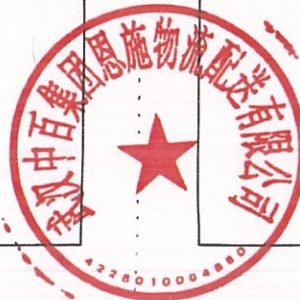
3亿人都在用的扫描App

鄂(2020)恩施市不动产第0003608号

附记

权利人	武汉中百集团恩施物流配送有限公司
共有情况	单独所有
坐落	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村1组物流配送中心及配套项目
不动产单元号	422801 008042 GB00006 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建
用途	工业用地/工业
面积	土地使用权面积30295.00㎡/房屋建筑面积16222.43㎡
使用期限	国有建设用地使用权 起2059年09月17日 止
权利其他状况	独用土地面积: 30295㎡ 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数: 2, 所在层数: 第1-2层 独用土地面积: 30295㎡ 房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 房屋总层数: 2, 所在层数: 1-2层

此件与原件一致, 仅用于不动产登记档案扫描, 不作为法律依据。
的资信证明, 不承担任何其它任何法律责任、
背面书写任何其它文字、图案无效,
再复印无效。
有效期: 2020年7月27日至2020年3月20日



CS 扫描全能王



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



房产平面图

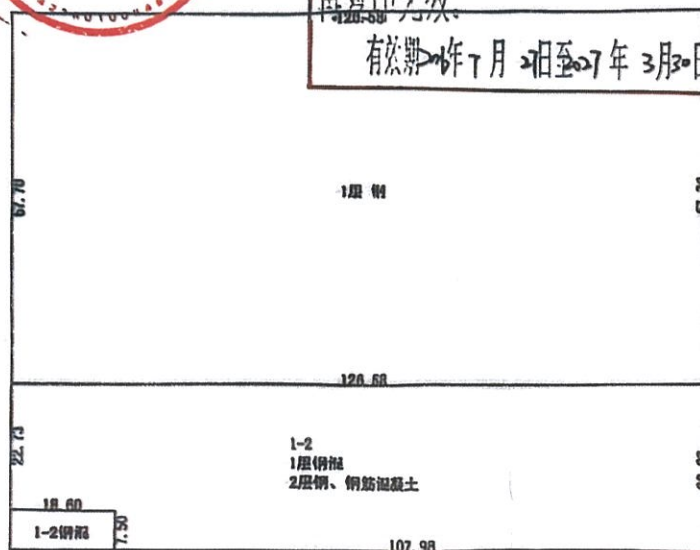
单位: m. m'

宗地代码		结构	钢、钢筋混凝土	专有建筑面积	
幢号		总层数	2	分摊建筑面积	
户号		所在层数	1-2层	建筑面积	16222.49
坐落	舞阳街道办事处欧家坪村				

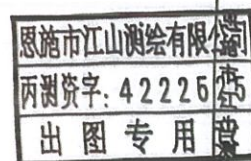


此件与原件一致, 仅用于抵押登记, 不作为其他任何法律行为的资信证明, 不承担其它任何法律责任, 背面书写任何其它文字、图章无效, 再复印无效。

有效期至2027年3月30日



钢混结构:
一层建筑面积: 3826.61m'
二层建筑面积: 139.60m'
钢结构:
一层建筑面积: 8669.47m'
钢、钢混结构:
二层建筑面积: 3687.01m'
总建筑面积: 16222.49m'



恩施市不动产登记中心

绘制日期: 2019年12月16日

1: 1000



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

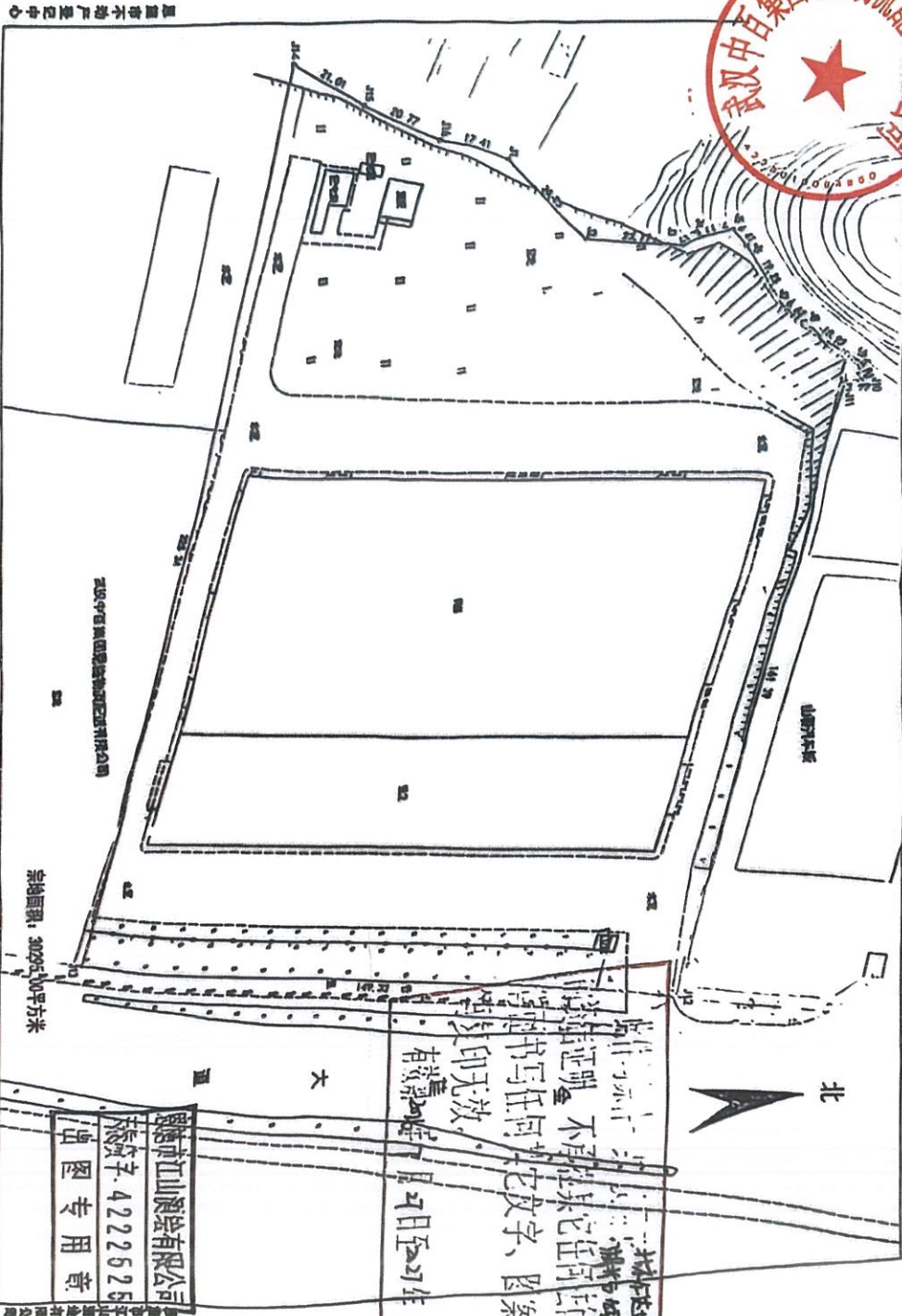
宗地图

宗地编号: 4228010080428800006

宗地面积: 3351.20-36643.00

权利人: 武汉中百集团恩施物流配送有限公司

宗地面积: 30295.00平方米



2019年12月最新卫星影像图
 制图日期: 2019年12月18日
 审核日期: 2019年12月18日

1:1800

宗地面积: 30295.00平方米

武汉中百集团恩施物流配送有限公司

恩施市江山测绘有限公司
 联系电话: 42225255
 地图专用章

制图: 陈强
 审核: 陈强

此图在恩施市不动产登记中心备案，具有法律效力。
 证明人: 不动产登记中心
 证明日期: 2019年12月18日
 有效期至: 2021年3月30日



扫描全能王
 3亿人都在用的扫描App



扫描全能王
 3亿人都在用的扫描App

产权承诺函

兹有我单位纳入本次评估范围的未办理产权登记资产情况如下：

纳入评估范围的房屋中，评估基准日有 3 项（具体见评估明细表）尚未办理房屋所有权证。该部分房屋建筑物建筑具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成时间	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (m²)
1	恩施物流配送中心（设备用房）	2018/10	混合	设备用房	169.68
2	恩施物流配送中心（卫生间及化粪池）	2018/10	混合	卫生间及化粪池	64.00
3	门房	2018/10	混合	门房	9.00

上述房屋为我公司所有，其产权清晰无异议，我单位对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。截至评估基准日，未进行抵押、担保、质押，无任何产权纠纷。如因产权引起的纠纷，我司承担全部责任。



武汉中百集团恩施物流配送有限公司

2025 年 5 月 31 日



关于固定资产-电子办公设备中部分资产已报废的说明

本次资产评估工作中，我单位已按要求对截至评估基准日（2026 年 5 月 31 日）的固定资产进行了全面清查盘点。经核实，列入本次评估范围的固定资产—电子办公设备中，以下资产已报废无法使用。具体明细如下：

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值(元)		备注
					原值	净值	
1	电动伸缩门	套	2	2012/10/31	50,856.00	1,525.68	已报废，无法使用
2	不锈钢水箱	个	1	2011/12/31	23,760.00	712.80	已报废，无法使用
3	太阳能热水器	套	1	2011/12/31	80,000.00	2,400.00	已报废，无法使用
	合计		4		154,616.00	4,638.48	

截至评估基准日，上述资产在本次评估盘点过程中，经我单位与评估人员共同现场核实，确认已无法使用。

我单位承诺：

以上情况说明真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。我单位愿对上述说明的真实性承担相应法律责任。



被评估单位（盖章）：中百集团咸宁物流配送有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：



关于固定资产-电子办公设备中部分资产无实物的说明

本次资产评估工作中，我单位已按要求对截至评估基准日（2026 年 5 月 31 日）的固定资产进行了全面清查盘点。经核实，列入本次评估范围的固定资产—电子办公设备中，存在以下资产无实物的情况。具体明细如下：

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	账面价值（元）	备注
1	食堂揭盖式洗碗机	台	1	2012/10/1	原值：14,200.00 净值：426.00	无实物

截至评估基准日，上述资产在本次评估盘点过程中，经我单位与评估人员共同现场核实，确认无实物。

我单位承诺：

以上情况说明真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。我单位愿对上述说明的真实性承担相应法律责任。

被评估单位（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对武汉中百物流配送有限公司的股东全部权益价值在 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，评估结论根据以上工作得出，其评估结论如下：

武汉中百物流配送有限公司的股东全部权益价值为 7,132.21 万元。具体如下：

资产账面价值 95,658.81 万元，评估价值 88,255.60 万元，评估减值 7,403.21 万元，减值率 7.74%；

负债账面价值 81,123.39 万元，评估价值 81,123.39 万元，无增减值；

所有者权益评估价值 7,132.21 万元，与母公司财务报表中所有者权益账面价值相比，评估减值 7,403.21 万元，减值率 50.93%。评估结论详见下表：

评估结论汇总表

人民币单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	83,252.96	83,306.31	53.35	0.06
非流动资产	12,405.85	4,949.29	-7,456.56	-60.11
其中：长期股权投资	10,953.96	3,415.74	-7,538.22	-68.82
固定资产	1,227.47	1,308.91	81.44	6.63
无形资产		0.22	0.22	
长期待摊费用	224.42	224.42		
资产总计	95,658.81	88,255.60	-7,403.21	-7.74
流动负债	81,111.05	81,111.05		
非流动负债	12.34	12.34		
负债总计	81,123.39	81,123.39		
所有者权益	14,535.42	7,132.21	-7,403.21	-50.93

本评估报告采用资产基础法对武汉中百物流配送有限公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

（一）流动资产评估增值：

（1）应收票据评估增值原因主要是企业应收票据计提了 3%的坏账准备，根

据核实应收票据都属于银行承兑汇票且到期日距离评估基准日较近，故考虑评估风险损失为 0，造成应收票据增值。

（2）在用周转材料评估增值主要是企业在用周转材料摊销年限短于在用周转材料的经济耐用年限。

（二）长期股权投资评估减值系企业账面值采用历史成本计量，而被投资单位近年经营情况不佳，评估时按市场价值予以调整，从而形成减值。

（三）构筑物评估增值：构筑物评估原值增值原因是人工、机械、材料费的上升造成评估原值比账面原值增值；构筑物评估净值增值的主要原因是构筑物的经济使用年限比企业采用的会计折旧年限长。

（四）设备类资产评估增减值：机器设备原值减值原因主要为近年机器设备市场价格下降导致，机器设备净值增值主要是企业部分设备折旧年限短于设备的经济耐用年限，机器设备净值增值主要是企业部分设备折旧年限短于设备的经济耐用年限。车辆减值原因是同型号车辆近年市场价格降价导致。电子设备减值原因为近年电子设备市场价格下降导致。