

本评估报告依据中国资产评估准则编制

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的
武汉科德冷冻食品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 130237 号

(共一册, 第一册)

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

二〇二六年九月九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111200018202600311
合同编号：	HB-ZC-2026-025
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130237号
报告名称：	武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	36,304,189.59元
评估报告日：	2026年09月09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17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	7
一、绪言	7
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	7
三、评估目的	15
四、评估对象和评估范围	15
五、价值类型	16
六、评估基准日	17
七、评估依据	17
八、评估方法	21
九、评估程序实施过程 and 情况	29
十、评估假设	31
十一、评估结论	32
十二、特别事项说明	32
十三、资产评估报告的使用限制说明	39
十四、资产评估报告日	39
十五、资产评估机构和资产评估师签章	40
资产评估报告附件	41

声明

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

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

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

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

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

四、评估对象所涉及的资产、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。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。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。

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

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的

武汉科德冷冻食品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 130237 号

北京仁达房地产土地资产评估有限公司接受武汉中百百货有限责任公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品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：为武汉中百百货有限责任公司协议转让股权提供价值参考。

二、评估对象：武汉科德冷冻食品有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：武汉科德冷冻食品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。

七、评估结论：

武汉科德冷冻食品有限公司的股东全部权益价值为 3,630.42 万元（**大写金额为人民币叁仟陆佰叁拾万肆仟贰佰元整**），评估增值 4,139.83 万元，增值率 812.67%。资产基础法评估汇总情况详见下表。

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	36.30	36.30		
非流动资产	964.21	5,104.04	4,139.83	429.35
其中：固定资产	313.65	2,594.61	2,280.96	727.24

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的
武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值资产评估报告

无形资产	650.56	2,509.43	1,858.87	285.73
资产总计	1,000.51	5,140.34	4,139.83	413.77
流动负债	1,509.92	1,509.92		
负债总计	1,509.92	1,509.92		
所有者权益	-509.41	3,630.42	4,139.83	812.67

1. 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。

2. 截至评估基准日，经被评估单位申报以及评估人员现场勘查，固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 11 低温水泵房（低温 1 楼）生产用房已拆除，本次评估对上述资产按零评估，提请报告使用人注意。

3. 截至评估基准日，纳入评估范围的 7 项房屋建（构）筑物尚未取得房屋权属证书，该部分资产被评估单位已出具相关说明，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	结构	建成 年份	备注
1	低温水泵房（低温 1 楼）-生产用房	22.00	9,086.00	2,060.19	混合	1986 年	已拆
2	循环水水池-生产用房	42.40	17,668.00	3,719.61	混合	1980 年	埋藏于地下，已停用
3	深井（八大家）-生产用房	1 口	95,411.00	20,092.94	混合	1980 年	产权纠纷，房屋附属物，已停用
4	深井泵房（八大家）-生产用房	26.00	2,573.00	584.01	混合	1980 年	产权纠纷
5	二层楼营业所（西边墙）-非生产用房	1,045.47	147,270.00	36,555.72	混合	1990 年	1 层：531.85 平方米，2 层：513.62 平方米，吴志华占用二层楼营业所（房屋 4 间，共计 88.4 平方米）
6	二层楼厕所-非生产用房	204.00	18,198.00	4,126.29	混合	1993 年	-
7	宿舍区幼儿园（肖波）-非生产用房	68.00	32,556.62	6,856.73	混合	1992 年	产权纠纷

本次评估以武汉科德冷冻食品有限公司合法拥有上述房屋建筑物为前提，并且未考虑期后办理权证时可能涉及的相关税费对评估结论的影响。

本次评估根据被评估单位提供的《关于未办理房屋所有权证资产的权属确认说明》，上述未办理权证的房屋建筑物面积由被评估单位申报，评估人员进行了现场勘察，未见明显异常，本次评估以被评估单位申报的建筑面积为准，若实际面积与申报面积存在差异，则需调整相应评估结论，评估人员不承担因面积差异而引起相关纠纷等责任，请报告使用方注意。

4. 固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 13、14 深井（八大家）、深井泵房（八大家）、固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 21 宿舍区幼儿园（肖波）及固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 17 二层楼营业所（西边墙）-非生产用房，上述房屋建筑物未办理产权证书，经被评估单位申报并出具相关说明，由于国有企事业单位划转入账，后因企业改制、企业内部分房等一系列历史遗留问题，上述房产存在产权纠纷，实际由第三人（王家齐、肖波、吴志华）占用。

深井（八大家）、深井泵房（八大家）由王家齐占用，武汉科德冷冻食品有限公司曾起诉要求占用人王家齐返还原物，经武汉市中级人民法院（2022）鄂 01 民终 11209 号民事裁定驳回起诉，宿舍区幼儿园（肖波）由肖波占用，形成原因与上述 2 项房屋建筑物类似，上述房产存在较大的产权纠纷，且该房产被第三方无偿占用，被评估单位无法实际控制、使用或出租获取收益，且短期内无法收回，上述 3 项房屋建筑物均未坐落于本次评估范围内的宗地上，本次评估按账面值列示，提请报告使用人注意。

二层楼营业所（西边墙）-非生产用房（房屋 4 间，共计 88.4 平方米）由吴志华占用，武汉科德冷冻食品有限公司曾起诉要求占用人吴志华返还原物，经武汉市中级人民法院（2017）鄂 0105 民初 1703 号民事裁定驳回起诉，被评估单位截止评估基准日未继续上诉，上述房产存在较大的产权纠纷，且该房产被第三方无偿占用，被评估单位无法实际控制、使用或出租获取收益，且短期内无法收回，该项房屋建筑物坐落于本次评估范围内的宗地上，该项房屋建筑物实际用途为临街门面，本次评估按实际用途正常评估，未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

5. 纳入评估范围的房屋建筑物坐落于武汉市汉阳区汉阳大道 457 号，由于该厂区对应的土地使用权及房屋所有权证证载用途为工业，被评估单位原主营冷冻食品生产，因 2016 年氨制冷生产线停产，原有工业生产功能停止，为盘活闲置资

产，被评估单位将部分厂房对外出租，承租方对租赁物业进行了装修改造，实际用途为商业经营及办公，尚未取得自然资源及规划主管部门用途变更审批文件，未办理不动产用途变更登记，本次评估未考虑可能涉及的用途合规整改、补缴土地出让金等相关事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

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。

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。

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的 武汉科德冷冻食品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 130237 号

一、绪言

武汉中百百货有限责任公司：

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，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科德冷冻食品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武汉中百百货有限责任公司，被评估单位为武汉科德冷冻食品有限公司。资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

统一社会信用代码：91420100761236122K

名称：武汉中百百货有限责任公司

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：张嫚娅

注册资本：29,718 万人民币

成立日期：2004-06-07

经营期限：2004-06-07 至无固定期限

住所：江汉区江汉路 129 号

经营范围：一般项目：五金产品零售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术

品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；五金产品批发；日用杂品销售；日用品批发；礼品花卉销售；照相机及器材销售；照相器材及望远镜批发；通信设备销售；金银制品销售；商务代理代办服务；个人商务服务；单用途商业预付卡代理销售；家用电器销售；钟表销售；钟表与计时仪器销售；物业管理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；家具销售；家具零配件销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；商业综合体管理服务。（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：食品销售；烟草制品零售；职业中介活动；劳务派遣服务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

统一社会信用代码：91420105733555660C

名称：武汉科德冷冻食品有限公司（以下简称“科德公司”）

类型：其他有限责任公司

法定代表人：熊利龙

注册资本：1,559.39 万人民币

成立日期：2001-12-27

经营期限：2001-12-27 至 2050-12-27

住所：湖北省武汉市汉阳区汉阳大道 457 号 5 栋 201 室

经营范围：食品经营；仓储服务；鲜活水产品、初级农产品批发、零售；制冷设备安装、维修；停车服务；配送服务；房屋租赁；物业管理（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）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

武汉科德冷冻食品有限公司成立于 2001 年 12 月 27 日，成立时注册资本 859.39 万元。由武汉科德冷冻食品有限公司工会（职工持股）和武汉商贸国有控股集团有限公司发起设立，股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实缴出资额	持股比例 (%)
1	武汉科德冷冻食品有限公司工会 (职工持股)	674.39	78.47
2	武汉商贸国有控股集团有限公司	185.00	21.53
合计		859.39	100

2002 年 12 月 4 日, 经股东会决议, 武汉商贸国有控股集团有限公司将其持有的武汉科德冷冻食品有限公司 21.53%股权转让给武汉科德冷冻食品有限公司工会及自然人李有忠, 变更后股权结构如下:

单位：万元

序号	股东名称	实缴出资额	持股比例 (%)
1	武汉科德冷冻食品有限公司工会 (职工持股)	830.56	96.65
2	李有忠	28.83	3.35
合计		859.39	100

2003 年 1 月 24 日, 股东李有忠和武汉科德冷冻食品有限公司工会 (职工持股) 将其在武汉科德冷冻食品有限公司的出资转让给武汉信立投资管理有限公司和湖北中兴旧货交易有限责任公司, 变更后股权结构如下:

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)
1	武汉信立投资管理有限责任公司	834.39	97
2	湖北中兴旧货交易有限责任公司	25.00	3
合计		859.39	100

2003 年 5 月 6 日, 注册资本由 859.39 万元增至 1,559.39 万元, 新增注册资本 700 万元。新增注册资本后股权结构如下:

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例 (%)
1	武汉信立投资管理有限责任公司	1,304.39	83.65%
2	湖北中兴旧货交易有限责任公司	255.00	16.35%
合计		1,559.39	100%

2003 年 11 月 25 日，湖北中兴旧货贸易有限责任公司将其 255 万元出资转让给武汉中百物流配送有限公司；武汉信立投资管理有限公司将其 1,272.39 万元出资转让给武汉中百物流配送有限公司。变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉信立投资管理有限公司	32	2.05
2	武汉中百物流配送有限公司	1,527.39	97.95
	合计	1,559.39	100

2006 年 5 月 23 日，武汉信立投资管理有限公司将其持有的武汉科德冷冻食品有限公司股权转让给武汉中百物流配送有限公司。变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉中百物流配送有限公司	1,559.39	100
	合计	1,559.39	100

2016 年 4 月 6 日，武汉科德冷冻食品有限公司法人股东由武汉中百物流配送有限公司变更为武汉中百百货有限责任公司。

2016 年 12 月 29 日，武汉中百百货有限责任公司对外转让合计 51% 股权，引入武汉华汉地产集团有限公司、武汉华嘉投资有限公司两名新股东，变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉中百百货有限责任公司	764.1011	49
2	武汉华汉地产集团有限公司	654.9438	42
3	武汉华嘉投资有限公司	140.3451	9
	合计	1,559.39	100

2022 年 6 月 27 日，武汉科德冷冻食品有限公司股东武汉华汉地产集团有限公司名称变更为武汉华汉投资管理有限公司，持股比例 42% 及出资额 654.9438 万元不变。变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉中百百货有限责任公司	764.1011	49
2	武汉华汉投资管理有限公司	654.9438	42
3	武汉华嘉投资有限公司	140.3451	9
	合计	1,559.39	100

2023年2月17日，武汉科德冷冻食品有限公司原股东武汉华汉投资管理有限公司将持有的42%股权、武汉华嘉投资有限公司持有的9%股权无偿划转至武汉商联（集团）股份有限公司。变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉商联（集团）股份有限公司	795.2889	51
2	武汉中百百货有限责任公司	764.1011	49
	合计	1,559.39	100

2023年8月11日，武汉商联（集团）股份有限公司将其持有的武汉科德冷冻食品有限公司股权转让给湖北省井荃商业管理有限公司。变更后股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	湖北省井荃商业管理有限公司	795.2889	51
2	武汉中百百货有限责任公司	764.1011	49
	合计	1,559.39	100

2024年12月16日，湖北省井荃商业管理有限公司名称变更为武汉粮油集团有限公司（以下简称“粮油集团”）。本次股东变更后，截至评估基准日武汉科德冷冻食品有限公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	武汉粮油集团有限公司	795.2889	51
2	武汉中百百货有限责任公司	764.1011	49
	合计	1,559.39	100

截止评估基准日，上述股权结构未发生变更。

3. 公司产权及经营管理结构

武汉科德冷冻食品有限公司设有董事长兼总经理 1 名，该职位由粮油集团委派；截至 2026 年 5 月 31 日，公司职工总人数为 5 人，其中业务分管领导 1 人、业务人员 1 人、歇岗人员 3 人。武汉科德冷冻食品有限公司的日常经营管理由粮油集团资产管理部负责。

4. 公司主营业务概况

2016 年前后，武汉科德冷冻食品有限公司主要经营冷库库房出租、储存服务，及机制冰生产销售，且曾为中百集团旗下的超市业态提供冷链配送服务，系中百集团旗下盈利企业。后因武汉科德冷冻食品有限公司使用的是上世纪 80 年代的氨制冷设备，经相关安全部门评估后，结论为安全生产条件不满足国家法律、法规、技术和规范的要求，其安全风险目前处于不可控状态。根据监管部门要求，公司已于 2016 年 6 月全面停止冷链配送方面的经营活动。目前公司将位于武汉市汉阳区汉阳大道 457 号的厂区整体出租给武汉粮油集团有限公司（曾用名：湖北省井荟商业管理有限公司），租期自 2022 年 9 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日止。

5. 公司主要资产

纳入本次评估范围的主要资产为房屋建筑物、机器设备、无形资产，具体如下：

建筑物类：包括房屋建筑物和构筑物。

其中，房屋建筑物共 21 幢，均坐落于武汉市汉阳区汉阳大道 457 号，合计建筑面积为 33,468.59 平方米，主要为高低温库、制冷车间机房、发电机房、三楼办公室、职工食堂等；结构以混合、混合、钢筋混凝土为主；截至评估基准日，除部分房屋建筑物（评估明细表固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 11-14、17、20、21）未取得房屋所有权证外，其他房屋建筑物均已取得房屋所有权证；大部分房屋建筑物已出租；构筑物包括道路及停车场、棚、围墙，共计 3 项，未办理相关权证，目前正常使用中。

设备类：包括机器设备和电子设备，其中机器设备 36 项，主要为给排水管道、配电柜等；电子设备 48 项，主要为电脑、打印机等。设备总体维护保养状况一般。

无形资产：为土地使用权，土地位于武汉市汉阳区汉阳大道 457 号，面积

18,649.14 平方米,为工业出让土地。截至评估基准日,该宗地已取得武国用(2004)第 1425 号国有土地使用证。

6. 近三年来的资产、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:

金额单位:人民币元

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	13,005,133.13	13,410,921.19	15,348,219.48	362,986.27
其中:货币资金	885,716.42	273,100.87	165,247.42	115,414.27
其他应收款	116,493.34	126,884.17	215,089.79	247,572.00
存货	11,948,488.05	12,998,304.46	14,961,609.07	-
其他流动资产	54,435.32	12,631.69	6,273.20	-
非流动资产	10,891,766.81	10,345,588.52	9,847,428.64	9,642,104.94
其中:固定资产	3,824,649.41	3,510,814.64	3,244,998.28	3,136,484.38
无形资产	7,067,117.40	6,834,773.88	6,602,430.36	6,505,620.56
资产总计	23,896,899.94	23,756,509.71	25,195,648.12	10,005,091.21
流动负债	13,557,369.10	13,266,205.22	14,520,745.21	15,099,210.36
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	13,557,369.10	13,266,205.22	14,520,745.21	15,099,210.36
所有者权益	10,339,530.84	10,490,304.49	10,674,902.91	-5,094,119.15

被评估单位近三年一期的经营状况如下表:

单位:元

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 5 月 31 日
一、营业收入	677,677.72	1,654,417.00	3,057,330.29	1,101,531.11
减:营业成本	435,711.16	1,525,840.61	2,711,307.44	1,003,171.81
税金及附加	22,029.33	43,361.45	127,913.59	68,036.11
销售费用		0.00	0.00	
管理费用		55,404.44	17,353.25	18,921.84
研发费用		0.00	0.00	
财务费用	97,806.75	20,140.05	1,462.98	613.49

项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年 5 月 31 日
资产减值损失				
加：其他收益		3,863.52	3,650.71	
信用减值损失				-231,226.23
二、营业利润	122,130.48	13,533.97	202,943.74	-220,330.15
加：营业外收入	3,209.07			
减：营业外支出	65,037.35	7,871.46	8,629.61	15,546,868.04
三、利润总额	60,302.20	5,662.51	194,314.13	-15,767,198.19
减：所得税费用		-145,111.14	9,715.71	1,823.87
四、净利润	60,302.20	150,773.65	184,598.42	-15,769,022.06

2023 年财务数据已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具了中天恒鄂审字[2024]第 0060 号无保留意见的审计报告，2024 年财务数据已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具了中天恒鄂审字[2025]第 0071 号无保留意见的审计报告，2025 年财务数据已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具了中天恒鄂审字[2026]第 0087 号无保留意见的审计报告，2026 年 1-5 月财务数据已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计并出具了中天恒鄂专审字[2026]第 0013 号无保留意见的专项审计报告。

7. 主要会计政策及税收政策

(1) 主要会计政策

①会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

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，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

(2) 主要税项

武汉科德冷冻食品有限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	不动产租赁不含税销售额	5%
	其他货物不含税销售额	3%

项目名称	计税依据	税率
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育附加税	应纳流转税额	3%
地方教育附加税	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	从租：房产租金收入	12%
	从价：房产原值减除 30%后的余值	1.2%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	12 元/m ² ·年

税收优惠：根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）文件，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日，被评估单位享受该税收优惠。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 49%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]，武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权，为此需对该经济行为所涉及的武汉科德冷冻食品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

评估对象为武汉科德冷冻食品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

评估范围为武汉科德冷冻食品有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产账面价值 1,000.51 万元，负债账面价值 1,509.92 万元，所有者权益-509.41

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	36.30
其中：货币资金	11.54
其他应收款	24.76
非流动资产	964.21
其中：固定资产	313.65
无形资产	650.56
资产总计	1,000.51
流动负债	1,509.92
非流动负债	
负债总计	1,509.92
所有者权益	-509.41

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所审计，并出具中天恒鄂专审字（2026）第 0013 号无保留意见专项审计报告。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报纳入评估范围账面未记录的表外资产为构筑物，主要包括：道路及停车场、棚、围墙，具体情况如下：

序号	名称	面积（㎡）/ 体积（m³）	结构	建成时间
1	道路及停车场	6,182.12	砼	2003/1/1
2	棚	235.00	彩钢	2014/1/1
3	围墙	150.00	砖混	2005/1/1

（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

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产、负债的整体情况等因素综合确定。

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. 《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）；
4. 《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 732 号）修订）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
7. 《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）；
8. 《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委产权[2006]274 号）；

9. 《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产权〔2009〕941号）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 《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）；
21. 《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）；
22. 《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第十三次会议通过，自2026年1月1日起施行）；
23. 《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)；

24. 《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)；

25. 《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)；

26. 《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)；

27. 《湖北省企业国有资产评估管理办法》(鄂国资产权(2020)2 号)；

28. 《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)；

29. 《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)；

30. 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. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)；
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
12. 《资产评估准则术语 2020》(中评协(2020)31 号)；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《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）；
17. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》的通知（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. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 武汉科德冷冻食品有限公司提供的评估申报明细表、企业提供的财务报表、审计报告、财务会计经营方面的资料、以及有关、合同书、发票等相关财务资料；
2. 《企业会计准则》；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 武汉市基准地价文件（武政[2024]14号）；
5. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》；
6. 房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额（《关于发布〈湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用计价表〉（2024）等9项定额的通知》）；
7. 行业及地方工程造价信息（《市招标投标造价中心关于发布武汉地区建筑安装工程二〇二六年第一季度造价指标指数的通知》（武市政价字[2026]12号））；
8. 《市自然资源和规划局关于重新公布〈武汉市规划用地兼容性管理规定〉的通知》（武自然资规规〔2020〕1号）；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 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。

11. 与此次资产评估有关的其他资料

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
5. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
6. 北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的中天恒鄂专审字〔2026〕第 0013 号专项审计报告；
7. 同花顺 iFind-金融数据终端；
8. 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

本次评估仅采用了资产基础法一种方法，未采用其他方法的理由如下：

基于被评估单位经营情况并结合对公司管理层的访谈等，被评估单位的主营

业务冷链配送已于 2016 年 6 月全面停止运营，目前企业厂区已整体打包出租给关联方，该租金收入来源于闲置资产的被动管理，其未来盈利能力存在较大的不确定性，经营风险及未来盈利能力难以合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

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。

经分析，评估基准日资产基础法评估结果基本能反映该项股权的价值，因此本次评估仅采用了资产基础法一种方法进行评估。

（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。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

1. 流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金和其他应收款。

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

（2）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，评估为零；账面上计提的“坏账准备”评估为零。

2. 非流动资产的评估

(1) 房地产评估

对房地产主要采用重置成本法和收益法进行评估。

A. 重置成本法

对于纳入评估范围的房屋建（构）筑物，对于除临街门面以外的房屋建（构）筑物本次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

由于委估房屋缺少完整的竣工及决算资料，本次评估采用类比系数调整法测算建安综合造价。选取与委估对象结构、用途相近的典型工程案例作为基准，对比两者在建筑规模、层高层数、装修标准及质量等方面的差异，结合人工、材料、机械费用的价格变动，逐项确定调整系数，对基准造价进行综合修正后求得委估房屋的建安综合造价。

②前期及其他费用

前期及其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及地方规定性收费等。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费用时按照被评估单位所在地平均水平、行业标准和地方相关行政事业性收费规定计取。

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。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

对于房屋建筑物，综合成新率采用勘察成新率确定。

本次评估对象建成年代较早，实际使用年限已接近其经济使用年限，若采用简单年限法计算理论成新率，将出现成新率偏低或接近残值率的情况，无法客观反映建筑物当前实际使用状态。经评估人员现场勘查，该建筑物主体结构尚稳固，目前仍在正常使用中，鉴于上述情况，本次评估采用勘察成新率确定建筑物综合成新率。

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，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

对于构筑物，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）对于纳入评估范围的无形资产-土地使用权，本次采用基准地价修正法进行评估。

根据宗地现状、资料收集情况等，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用基准地价修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

$$\text{待估宗地价值} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + K_4$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正

B、收益法

对于临街门面房以及整体房地产按实际用途采用收益法进行评估。

收益法是指通过预计房地产未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + D$$

式中：V：待估房地产价值

A_i ：未来第 i 年的净收益，对于出租的房地产，净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额；有租约限制的，租赁期限内的租金采用租约约定的租金，租赁期限外的租金采用正常客观的市场租金

r：折现率，根据不动产评估准则的相关规定，采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率；风险调整值根据评

估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定

n: 未来可获收益的年限, 根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数, 并结合有关法律、法规的规定, 合理确定

D: 房屋建筑物在收益期结束时价值折现到评估基准日的价值

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备和电子办公设备两大类。

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, 对设备类资产采用重置成本法和市场法进行评估。

A、对于正常可使用无二手市场价的机器设备, 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全部为国产设备。

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市场询价和参考购置合同价格确定。

(B) 运杂费

对于国产设备, 运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估设备购置价均包含运杂费。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度, 以购置价为基础, 按不同安装费率计取, 本次评估设备购置价均包含安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点, 参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》, 以购置价为基础, 按不同费率计取。本次评估设备均不需单独的基础。

(E) 前期及其他费用

本次评估设备均为国产标准通用设备，购置价格已包含出厂价及正常运杂费，且不涉及复杂安装工程、场地特殊处理或大额前期规费，故评估中不考虑前期及其他费用。

(F) 资金成本

本次评估设备购置及安装周期较短，从采购到投入使用的时间远小于正常建设工期，资金占用时间短，故本次评估不考虑资金成本。

(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

勘察成新率的确定主要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，依据现场实际勘察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使用年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济使用年限-已使用的年限）/经济使用年限×100%

对于已使用年限超过经济使用年限的设备，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%

③评估值的确定

机器设备评估值=重置成本×综合成新率

B、对于可正常使用有二手市场价的机器设备，以二手市场价确定评估值

C、对于已损坏待报废的机器设备，采用市场法进行评估

市场价值=上门回收单价×可回收数量

D、对于无实物的机器设备，本次评估为零

2) 电子及办公设备的评估

A、对于正常可使用无二手市场价的电子设备，采用重置成本法进行评估

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、打印机、空调及办公家具等设备，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。

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。

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用年限确定。

年限成新率=（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使用年限的设备，使用如下计算公式：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

③评估价值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

B、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。

C、待报废设备和无实物的电子设备

对于已损坏待报废的电子设备本次评估采用二手市场价，对于无实物的电子设备评估值为零。

3. 负债的评估

被评估单位负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对被评估单位负债的评估，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。

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 and 具体操作要求。

（三）现场调查

（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。

（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. 假设委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；有关重大事项披露充分。

5. 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。

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，对武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品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：

在本报告揭示的假设条件下，武汉科德冷冻食品有限公司的股东全部权益价值为 3,630.42 万元。具体如下：

武汉科德冷冻食品有限公司评估基准日总资产账面价值 1,000.51 万元，评估价值 5,140.34 万元，评估增值 4,139.83 万元，增值率 413.77%；总负债账面价值 1,509.92 万元，评估价值 1,509.92 万元，无增减值；所有者权益账面价值-509.41 万元，评估价值 3,630.42 万元(大写金额为人民币叁仟陆佰叁拾万肆仟贰佰元整)，评估增值 4,139.83 万元，增值率 812.67%。资产基础法评估汇总情况详见下表：



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	36.30	36.30		
非流动资产	964.21	5,104.04	4,139.83	429.35
其中：固定资产	313.65	2,594.61	2,280.96	727.24
无形资产	650.56	2,509.43	1,858.87	285.73
资产总计	1,000.51	5,140.34	4,139.83	413.77
流动负债	1,509.92	1,509.92		
负债总计	1,509.92	1,509.92		
所有者权益	-509.41	3,630.42	4,139.83	812.67

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。评估结论不应当被认为是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非流动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。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）在资产评估结果有效使用期内，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）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、截至评估基准日，纳入评估范围的7项房屋建（构）筑物尚未取得房屋权属证书，该部分资产被评估单位已出具相关说明，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	结构	建成 年份	备注
1	低温水泵房（低温1楼）-生产用房	22.00	9,086.00	2,060.19	混合	1986年	已拆
2	循环水水池-生产用房	42.40	17,668.00	3,719.61	混合	1980年	埋藏于地下，已停用
3	深井（八大家）-生产用房	1口	95,411.00	20,092.94	混合	1980年	产权纠纷，房屋附属物，已停用
4	深井泵房（八大家）-生产用房	26.00	2,573.00	584.01	混合	1980年	产权纠纷
5	二层楼营业所（西边墙）-非生产用房	1,045.47	147,270.00	36,555.72	混合	1990年	1层：531.85平方米，2层：513.62平方

							米, 吴志华占用二楼楼营业所房屋 4 间
6	二楼楼厕所-非生产用房	204.00	18,198.00	4,126.29	混合	1993 年	-
7	宿舍区幼儿园(肖波)-非生产用房	68.00	32,556.62	6,856.73	混合	1992 年	产权纠纷

本次评估以武汉科德冷冻食品有限公司合法拥有上述房屋建筑物为前提, 并且未考虑期后办理权证时可能涉及的相关税费对评估结论的影响。

本次评估根据被评估单位提供的《关于未办理房屋所有权证资产的权属确认说明》, 上述未办理权证的房屋建筑物面积由被评估单位申报, 评估人员进行了现场勘察, 未见明显异常, 本次评估以被评估单位申报的建筑面积为准, 若实际面积与申报面积存在差异, 则需调整相应评估结论, 评估人员不承担因面积差异而引起相关纠纷等责任, 请报告使用方注意。

(七) 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。

(八) 截至评估基准日, 根据被评估单位申报并出具的相关说明, 和经现场清查核实, 纳入评估范围的机器设备和电子设备中, 部分设备已损坏待报废或无实物, 详见下表:

序号	设备名称	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		备注
						原值	净值	
1	高压配电柜	台	2	1980 年 1 月	1980 年 1 月	4,461.00	133.83	无实物
2	控制柜	台	2	1980 年	1980 年	4,692.00	140.76	无实物
3	配电柜	台	5	1986 年	1986 年	4,625.00	138.75	无实物
4	配电柜	台	1	1992 年	1992 年	1,875.00	56.25	无实物
5	配电柜	台	1	2010 年 1 月	2010 年 1 月	8,935.04	268.05	无实物

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的
武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值资产评估报告

6	配电柜	台	1	2010年1月	2010年1月	6,327.35	189.82	无实物
7	配电柜	台	1	2010年1月	2010年1月	7,208.55	216.26	无实物
8	货梯报警装置	套	1	2007年12月	2007年12月	4,600.00	138.00	无实物
9	配电箱	台	9	1986年	1986年	30,618.00	918.54	无实物
10	深井泵	台	1	2009年7月	2009年7月	15,700.00	471.00	无实物
11	钻铣床 32	台	1	1984年6月	1984年6月	2,868.00	86.04	无实物
12	电子秤	台	1	2009年10月	2009年10月	4,850.00	145.50	无实物
13	冷库缓冲间 隔断	套	1	2010年9月	2010年9月	9,050.00	271.50	无实物
14	电动冷库门	套	1	2010年11月	2010年11月	18,000.00	540.00	无实物
15	不锈钢冷库 门	套	6	2010年12月	2010年12月	93,589.75	2,807.69	无实物
16	聚氨酯门	樘	8	2011年1月	2011年1月	29,707.84	891.24	无实物
17	电动冷库门	樘	2	2011年11月	2011年11月	29,059.83	871.79	无实物
18	微型卷扬机	台	1	2004年3月	2004年3月	2,407.00	72.40	无实物
19	不锈钢切冰 机(颗粒冰 用)	台	1.00	2005年4月	2005年4月	6,500.00	195.00	无实物
20	自动刷地机	台	1	2009年1月	2009年1月	11,880.34	356.41	已损坏, 待报废
21	气体检测仪	台	1	2012年9月	2012年9月	2,350.43	70.51	无实物
22	挡车器(道 闸)	套	1	2013年5月	2013年5月	3,500.00	105.00	已损坏, 待报废
23	直臂道闸	套	2	2013年12月	2013年12月	5,145.63	154.36	已损坏, 待报废
24	浪潮计算机 (80G)	台	1	2006年5月	2006年5月	3,730.00	112.00	已损坏, 待报废
25	浪潮计算机 (40G)	台	1	2006年5月	2006年5月	2,200.00	65.80	已损坏, 待报废
26	浪潮计算机	台	2	2007年6月	2007年6月	5,800.00	176.30	已损坏, 待报废
27	浪潮计算机 (低配用)	套	3	2009年9月	2009年9月	9,000.00	267.90	已损坏, 待报废
28	联想笔记本 电脑	台	1	2010年1月	2010年1月	4,900.00	147.00	已损坏, 待报废
29	税务专用方 正电脑,打 印机	套	1	2010年1月	2010年1月	7,900.16	237.00	已损坏, 待报废
30	清华同方电 脑 /2G/19"LCD	套	2	2011年2月	2011年2月	6,520.00	195.60	已损坏, 待报废
31	爱信诺打印 机 SK820	台	1	2011年3月	2011年3月	2,400.00	72.00	已损坏, 待报废
32	清华同方 E400/2G/19 "LCD	套	1	2011年7月	2011年7月	3,260.00	97.80	已损坏, 待报废
33	联想 A7000 一体机	套	3	2012年7月	2012年7月	10,897.44	326.92	已损坏, 待报废
34	联想 A7000 一体机	套	1	2012年10月	2012年10月	4,250.00	127.50	已损坏, 待报废
35	联想 A7000 一体机	套	1	2013年5月	2013年5月	3,632.48	108.97	已损坏, 待报废
36	宏基 A430 一体机	套	1	2014年5月	2014年5月	2,991.45	89.74	已损坏, 待报废

武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的
武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值资产评估报告

37	理光复印机	台	1	2015 年 7 月	2015 年 7 月	4,102.56	123.08	已损坏, 待报废
38	清华同方一体机	台	1	2015 年 7 月	2015 年 7 月	3,162.39	94.87	已损坏, 待报废
39	方正 D430 一体机	台	1	2016 年 3 月	2016 年 3 月	3,846.15	115.38	已损坏, 待报废
40	宏基 A431 一体机	套	2	2015 年 1 月	2015 年 1 月	5,982.90	179.49	已损坏, 待报废
41	网络布线材料及工具	批	1	2004 年 12 月	2004 年 12 月	8,815.00	264.40	已损坏, 待报废
42	浪潮 NP350/36G*2/15 寸服务器	台	2	2004 年 12 月	2004 年 12 月	13,520.00	405.50	已损坏, 待报废
43	19 寸机柜	台	2	2005 年 1 月	2005 年 1 月	340.00	10.00	已损坏, 待报废
44	TP-CINK240 交换机	台	2	2005 年 1 月	2005 年 1 月	1,100.00	33.20	已损坏, 待报废
45	路油器	台	1	2008 年 3 月	2008 年 3 月	2,500.00	74.80	已损坏, 待报废
46	交换机扩容, 布线(低配用)	套	1	2009 年 9 月	2009 年 9 月	6,180.00	186.05	已损坏, 待报废
47	电脑服务器	套	1	2009 年 10 月	2009 年 10 月	7,300.00	219.00	已损坏, 待报废
48	电脑(低配 3, 财 1)	台	4	2009 年 10 月	2009 年 10 月	12,000.00	360.00	已损坏, 待报废
49	清华同方/E7400/2G/19LCD(低配 2)	台	6	2009 年 12 月	2009 年 12 月	15,384.62	461.44	已损坏, 待报废
50	网络布线, 交换机	批	1	2010 年 7 月	2010 年 7 月	13,650.00	409.50	已损坏, 待报废
51	美的空调	台	1	2005 年 1 月	2005 年 1 月	2,599.00	77.80	无实物
52	格力柜机	台	1	2005 年 7 月	2005 年 7 月	5,105.00	153.20	无实物
53	美的空调(门卫用)	台	1	2011 年 12 月	2011 年 12 月	1,880.00	56.40	无实物
54	格力空调	台	1	2014 年 1 月	2014 年 1 月	2,799.00	83.97	无实物
55	美的空调	台	1	2014 年 12 月	2014 年 12 月	8,200.00	246.00	无实物
56	格力空调 2P	台	2	2015 年 1 月	2015 年 1 月	6,835.90	205.08	无实物
57	格力空调	台	1	2015 年 5 月	2015 年 5 月	2,376.07	71.28	无实物
58	红外线报警器	台	1	1999 年 1 月	1999 年 1 月	3,135.00	94.05	无实物
59	图像监控系统	套	1	2007 年 5 月	2007 年 5 月	12,000.00	360.00	无实物
60	冷库大楼内监控系统	套	1	2007 年 10 月	2007 年 10 月	25,500.00	765.00	已损坏, 待报废
61	监控系统配套广播系统	套	1	2007 年 10 月	2007 年 10 月	3,280.00	98.40	已损坏, 待报废
62	图像监控系统	套	1	2007 年 12 月	2007 年 12 月	21,860.00	655.87	已损坏, 待报废
63	LED 电子显示屏	幅	1	2013 年 7 月	2013 年 7 月	11,911.11	357.33	无实物
64	监控设备(办公区)	套	1	2016 年 8 月	2016 年 8 月	13,151.00	394.53	已损坏, 待报废

65	门禁系统及 安装	套	1	2016 年 11 月	2016 年 11 月	39,523.58	1,186.05	已损坏， 待报废
合 计						633,471.57	19,004.90	

本次评估对上述已损坏待报废的设备采用市场法评估（市场价值=上门回收单价×可回收数量）；无实物的设备价值按零处理。

（九）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 13、14 深井（八大家）、深井泵房（八大家）及固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 21 宿舍区幼儿园（肖波），固定资产--房屋建筑物评估明细表序号 17 二层楼营业所（西边墙）-非生产用房，上述房屋建筑物未办理产权证书，经被评估单位申报并出具相关说明，由国有企事业单位划转入账，后因企业改制、企业内部分房等一系列历史遗留问题，上述房产存在产权纠纷，实际由第三人（王家齐、肖波、吴志华）占用。

深井（八大家）、深井泵房（八大家）由王家齐占用，武汉科德冷冻食品有限公司曾起诉要求占用人王家齐返还原物，经武汉市中级人民法院（2022）鄂 01 民终 11209 号民事裁定驳回起诉，宿舍区幼儿园（肖波）由肖波占用，形成原因与上述 2 项房屋建筑物类似，上述房产存在较大的产权纠纷，且该房产被第三方无偿占用，被评估单位无法实际控制、使用或出租获取收益，且短期内无法收回，上述 3 项房屋建筑物均未坐落于本次评估范围内的宗地上，本次评估按账面值列示，提请报告使用人注意。

二层楼营业所（西边墙）-非生产用房（房屋 4 间，共计 88.4 平方米）由吴志华占用，武汉科德冷冻食品有限公司曾起诉要求占用人吴志华返还原物，经武汉市中级人民法院（2017）鄂 0105 民初 1703 号民事裁定驳回起诉，被评估单位截止评估基准日未继续上诉，上述房产存在较大的产权纠纷，且该房产被第三方无偿占用，被评估单位无法实际控制、使用或出租获取收益，且短期内无法收回，该项房屋建筑物坐落于本次评估范围内的宗地上，该项房屋建筑物实际用途为临街门面，本次评估按实际用途正常评估，未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

（十）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
北京中天恒会计师	武汉科德冷冻	中天恒鄂专	2026 年 8 月 31 日	无保留意见

事务所（特殊普通合伙）湖北分所	食品有限公司 专项审计报告	审字（2026） 第 0013 号		
-----------------	------------------	----------------------	--	--

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。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：
自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十二）截至评估基准日，经被评估单位申报以及评估人员现场勘查，固定资产—房屋建筑物评估明细表序号 11 低温水泵房（低温 1 楼）生产用房已拆除，本次评估对上述资产按零评估，提请报告使用人注意。

（十三）纳入评估范围的房屋建筑物坐落于武汉市汉阳区汉阳大道 457 号，由于该厂区对应的土地使用权及房屋所有权证证载用途为工业，被评估单位原主营冷冻食品生产，因 2016 年氨制冷生产线停产，原有工业生产功能停止，为盘活闲置资产，被评估单位将部分厂房对外出租，承租方对租赁物业进行了装修改造，实际用途为商业经营及办公，尚未取得自然资源及规划主管部门用途变更审批文件，未办理不动产用途变更登记，本次评估未考虑可能涉及的用途合规整改、补缴土地出让金等相关事项对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（十四）本次评估土地使用权证载面积为 18,649.14 平方米，由于委估宗地上房屋建筑物评估中二层楼营业（西边墙）采用收益法评估，评估值包括其占用的土地，土地使用权分摊面积经测算为 584.19 平方米，若本次取定的面积与国土部门认定的面积不一致，则评估值应作相应的调整。

同时，需要说明的是，本次评估土地使用权证载面积 18649.14 平方米，由于委估宗地上房屋建筑物评估中二层楼营业（西边墙）采用收益法评估，评估值包括其占用的土地，土地使用权分摊面积经测算为 584.19 平方米，则确定本次评估的土地面积为 18,064.95 平方米。除上述的二层楼营业所（西边墙）的评估值为房地合一价值，本次评估内其他房屋建筑物评估值均不含其占用的土地使用权价值。

（十五）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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 9 月 9 日。

十五、资产评估机构和资产评估师签章

资产评估师：钟永宜
42180050

A red square seal with a double border. Inside, the text reads "正式执业会员" (Official Practicing Member) and "资产评估师" (Appraiser) at the top. Below that is the name "钟永宜" (Zhong Yongyi) and the number "42180050". A signature is written over the seal.

资产评估师：向存祥
42210057

A red square seal with a double border. Inside, the text reads "正式执业会员" (Official Practicing Member) and "资产评估师" (Appraiser) at the top. Below that is the name "向存祥" (Xiang Cunxiang) and the number "42210057". A signature is written over the seal.

北京仁达房地产土地资产评估有限公司

A red circular seal with a double border. Inside, the text reads "北京仁达房地产土地资产评估有限公司" (Beijing Rendafangdian Land Asset Appraisal Co., Ltd.) around the top and "资产评估师" (Appraiser) around the bottom. In the center is a red star. Below the seal is the date "二〇二六年九月九日".

二〇二六年九月九日

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资产权属证明资料（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



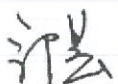
夏伟



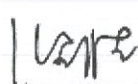
池源



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

专项审计报告

武汉科德冷冻食品有限公司

目 录

- 一、专项审计报告
- 二、附送
 - (一) 资产负债表
 - (二) 财务报表附注



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所

地址：湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路华银综合楼写字楼7楼

邮编：430015

电话：027-85795070

网址：<http://www.zhongtianheng.com.cn>



专项审计报告

中天恒鄂专审字（2026）第 0013 号

武汉科德冷冻食品有限公司：

我们接受委托，对武汉科德冷冻食品有限公司（以下简称：科德公司）2026 年 5 月 31 日的资产、负债及所有者权益（净资产）进行了专项财务审计。科德公司对提供的会计资料的真实性、完整性承担责任；我们的责任是按照《中国注册会计师执业准则》及其它相关规定，对武汉科德冷冻食品有限公司的净资产情况进行专项财务审计，发表审计意见，并出具专项审计报告。我们的审计是依据《中国注册会计师执业准则》的要求进行的。在专项审计过程中，我们结合科德公司的实际情况，实施了包括在抽查的基础上检查支持各项资产金额和披露的证据，评价各项资产的整体反映等我们认为必要的审计程序。

一、专项审计工作范围

（一）公司基本情况

科德公司，创建于 2001 年 12 月 27 日于湖北省武汉市汉阳区市场监督管理局注册登记。

公司统一社会信用代码：91420105733555660C

公司注册资本：1,559.39 万元

公司法定代表人：熊利龙

企业注册地址：湖北省武汉市汉阳区汉阳大道 457 号。

经营范围：食品经营；仓储服务；鲜活水产品、初级农产品批发、零售；制冷设备安装、维修；停车服务；配送服务；房屋租赁；物业管理（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。

科德公司于 2001 年 12 月 27 日由原武汉市商业冷藏公司、武汉市第六冷冻厂改制设立，自成立以来未发生工商名称变更，法人主体持续存续。公司设立后历经多次股权调整，2016 年注册资本变更为 1,559.39 万元并沿用至今。

2024 年 12 月 16 日，公司完成最新股权变更。截至本报告出具日，公司股权结构为：武汉粮油集团有限公司持股 51%、武汉中百百货有限责任公司持股 49%，全部出资均已实缴到位。公司实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会，为国有控股企业，报告期内无影响主体存续的重大变更事项。

（二）专项审计范围

本次专项审计范围为对截至 2026 年 5 月 31 日的科德公司资产、负债和净资产进行审计。

二、专项审计情况

（一）科德公司的会计责任和中介机构的审计责任



建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计资料的真实、合法、准确和完整是科德公司的责任。

我们的责任是按照《中国注册会计师执业准则》及其它相关规定，对科德公司的净资产情况进行专项财务审计，发表审计意见，并出具专项审计报告。

(二) 专项审计总体情况

经审计确认，截至 2026 年 5 月 31 日，科德公司的资产总额为 10,005,091.21 元；负债总额 15,099,210.36 元；净资产总额为-5,094,119.15 元。

三、本报告的使用范围

本净资产专项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。本审计报告正文与附表、附注密不可分，须一并阅读使用；因不当使用本报告所产生的一切后果，均与承办本次业务的注册会计师及会计师事务所无关。

北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

湖北分所

地址：湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路

华银综合楼写字楼 7 楼

邮编：430015

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年八月三十一日



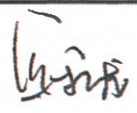
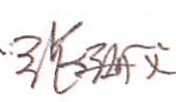


资产负债表

编制单位：武汉科德冷冻食品有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年5月31日	2025年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	115,414.27	165,247.42
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2		
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释3	247,572.00	215,089.79
存货	注释4		14,961,609.07
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	注释5		6,273.20
流动资产合计		362,986.27	15,348,219.48
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
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	注释6	3,136,484.38	3,244,998.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释7	6,505,620.56	6,602,430.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,642,104.94	9,847,428.64
资产合计		10,005,091.21	25,195,648.12

公司负责人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





资产负债表（续）

编制单位：武汉科德冷冻食品有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年5月31日	2025年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收账款			
合同负债			
应付职工薪酬	注释8	6,176.30	57,200.00
应交税费	注释9	2,458.68	4,152.00
其他应付款	注释10	15,090,575.38	14,459,393.21
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		15,099,210.36	14,520,745.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		15,099,210.36	14,520,745.21
所有者权益：			
实收资本	注释11	15,593,900.00	15,593,900.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释12	1,005,337.56	1,005,337.56
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释13	629,563.26	629,563.26
一般风险准备			
未分配利润	注释14	-22,322,919.97	-6,553,897.91
所有者权益合计		-5,094,119.15	10,674,902.91
负债和所有者权益总计		10,005,091.21	25,195,648.12

公司负责人：

张 强

主管会计工作负责人：

张 强

会计机构负责人：

叶 菁





利润表

编制单位：武汉科德冷冻食品有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2026年1-5月	2025年度
一、营业收入	注释15	1,101,531.11	3,057,330.29
减：营业成本	注释15	1,003,171.81	2,711,307.44
税金及附加	注释16	68,036.11	127,913.59
销售费用			
管理费用	注释17	18,921.84	17,353.25
研发费用			
财务费用	注释17	613.49	1,462.98
其中：利息费用			
利息收入		12.27	203.99
加：其他收益	注释18	108.22	3,650.71
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释19	-231,226.23	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-220,330.15	202,943.74
加：营业外收入			
减：营业外支出	注释20	15,546,868.04	8,629.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,767,198.19	194,314.13
减：所得税费用	注释21	1,823.87	9,715.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,769,022.06	184,598.42
（一）持续经营损益		-15,769,022.06	184,598.42
（二）终止经营损益			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-15,769,022.06	184,598.42

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



武汉科德冷冻食品有限公司

财务报表附注

截止2026年5月31日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

(一) 企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

武汉科德冷冻食品有限公司(以下简称本公司)创建于2001年12月27日。统一社会信用代码为:91420105733555660C。注册资本:1,559.39万元人民币。于湖北省武汉市汉阳区市场监督管理局注册登记。

单位法定代表人:熊利龙

注册地址:湖北省武汉市汉阳区汉阳大道457号

公司类型:有限责任公司

截止审计基准日公司的股权结构为:武汉粮油集团有限公司实缴795.29万元,占比51.00%,武汉中百百货有限责任公司实缴764.10万元,占比49.00%。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

许可项目:食品经营;仓储服务;鲜活水产品、初级农产品批发、零售;制冷设备安装、维修;停车服务;配送服务;房屋租赁;物业管理(依法须经审批的项目,经相关部门审批后方可开展经营活动)。

(三) 母公司以及集团总部的名称

本公司的控股股东为武汉粮油集团有限公司,本公司的最终实际控制人为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司2026年1-5月财务报表已经本公司总经理办公会于2026年6月22日审议批准。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”),并基于本附注四“重要会计政策和会计估计”所述会计政策和估计编制。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 5 月 31 日的财务状况及 2026 年 1-5 月的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

本公司会计期间为公历 1 月 1 日至 5 月 31 日。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，除交易性金融资产等以公允价值计量外，以历史成本为计价原则。

（四） 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。

（五） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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、确认和计量

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/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（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。

(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：应收政府及关联方款项；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) 应收票据、应收款项减值准备的确认和计提

①单项计提坏账准备的应收款项：

项目	确定组合的依据
单项的判断依据或金额标准	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
单项单独计提坏账准备的计提方法	对于单项的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；

②按组合计提坏账准备的应收款项：

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄）	单项、组合 2 以外的应收款项
组合 2（无风险）	湖北省农业发展集团有限公司合并范围内、合并范围外关联方应收款项、政府及长期合作单位应收款项、应收押金保证金、职工备用金、社会保险费及公积金、职工安置费。

对于组合 1，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失；对于组合 2，除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，不对该组合的应收款项计提坏账准备。

4、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。

5、金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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销后的金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，不予相互抵销。

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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（六）套期工具

为规避某些风险，本公司把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本公司采用套期会计方法进行处理。本公司的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本公司作为公允价值套期处理。

本公司在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本公司会持续地对套期有效性进行评估。

1、公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值，相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本公司撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

2、现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本公司随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本公司将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，本公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的，则将不

能弥补的部分转出，计入当期损益。

当本公司对现金流量套期终止运用套期会计时，已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备，在未来现金流量预期仍会发生时予以保留，在未来现金流量预期不再发生时，从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3、境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当期损益。

（七） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括原材料、自制半成品及在产品、库存商品（产成品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、合同履约成本等。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，领用和发出时按先进先出法计价。

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。库存商品及大宗原材料按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于其他数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

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

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（八） 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销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（五）“金融工具”。

（九） 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，但对于其中属于非交易性的，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，其会计政策详见附注四、（五）“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所有者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所有者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所有者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,本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销，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，不予以抵销。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）处置长期股权投资

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，在处置时将原计入所有者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。

3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十六）“非流动非金融资产减值”。

（十） 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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

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附注四、（十六）“非流动非金融资产减值”。

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。

（十一） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
土地资产	20-50	0-5	1.9-5	年限平均法
房屋及建筑物	20-50	0-5	1.9-5	年限平均法
机器设备	5-15	0-5	6.33-20	年限平均法
运输工具	5-10	0-5	9.5-20	年限平均法
电子设备	3-8	0-5	11.88-33.33	年限平均法
办公设备	5-10	0-5	9.5-20	年限平均法
其他	5-10	0-5	9.5-20	年限平均法

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附注四、（十六）“非流动非金融资

产减值”。

4、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。

(十二) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

(十三) 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;购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。

（十四） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

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。

2、 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和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。

3、 研究与开发支出

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。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施

的设计、建造和运营等。

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。

4、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附注四、(十六)“非流动非金融资产减值”。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的各主要长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(十六) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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、商誉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。

(十七) 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销。

(十八) 职工薪酬

本公司的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,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,是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。本公司的短期薪酬具体包括:职工工资、奖金、津贴和补贴,职工福利费,医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费,住房公积金,工会经费和职工教育经费以及其他短期薪酬。

本公司在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。短期薪酬为非货币性福利的,按照公允价值计量。

2. 离职后福利,是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与本公司解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,属于短期薪酬和辞退福利的除外。

本公司的设定提存计划,是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险以及企业年金等,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例

计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在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、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4. 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

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，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：

服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

（十九） 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。

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。

（二十） 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（二十一） 收入

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。

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将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。

（二十二） 合同成本

1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于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：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；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即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；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发

生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2.与合同成本有关的资产的摊销

本公司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。

3.与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十三）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或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对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且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，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。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照直线法分期计入损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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或冲减相关成本;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,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。

本公司取得政策性优惠贷款贴息,财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用;财政将贴息资金直接拨付给本公司的,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

（二十五） 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别对各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

1. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产按照成本进行初始计量，包括租赁负债的初始计量金额、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额），发生的初始直接费用以及为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对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。否则，租赁资产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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。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，发生下列情形的，本公司重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化、续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致等导致租赁期变化；根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者用于确定租赁付款额

的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的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。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指无论所有权最终是否转移但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。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

融资租赁下，在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

经营租赁下，在租赁期内各个期间，本公司采用直线法（或其他系统合理的方法），将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊，分期计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

本公司 2026 年 1-5 月无应披露的会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本公司 2026 年 1-5 月无应披露的会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本公司 2026 年 1-5 月无应披露的的重要前期会计差错更正事项

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据、具体税率情况
增值税	按应税销售收入计算销项税,并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税, 5%、13%;简易征收、3%。
城市维护建设税	应纳流转税额、7%。
教育费附加	应纳流转税额、3%。
地方教育费附加	应纳流转税额、2%。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

(二) 税收优惠及批文

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023年第12号）文件，对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

增值税小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过10万元(以1个季度为1个纳税期的，季度销售额未超过30万元)的，免征增值税。

对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，减按50%征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。这一政策执行期延续至2027年12月31日。

七、 财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	115,414.27	165,247.42
合 计	115,414.27	165,247.42

(二) 应收账款

1、 应收账款基本情况

(1) 按账龄披露应收账款

债务人名称	2026年5月31日	2025年12月31日
5年以上	184,787.07	184,787.07
小 计	184,787.07	184,787.07
减：坏账准备	184,787.07	184,787.07
合 计	-	-

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2026年5月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-
其中：组合 1	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-
组合 2					
合 计	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-

类 别	2025年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
合计提坏账准备的 应收账款					
其中：组合 1	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-
组合 2					
合 计	184,787.07	100.00	184,787.07	100.00	-

2、按欠款方归集的 2026 年 5 月 31 日前三名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计 的比例 (%)	坏账准备
武汉佑康食品有限公司	63,590.33	34.41%	63,590.33
鸿粟	30,063.44	16.27%	30,063.44
余泽安	91,133.30	49.32%	91,133.30
合 计	184,787.07	100	184,787.07

(三) 其他应收款

项目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	247,572.00	215,089.79
合 计	247,572.00	215,089.79

1、按账龄披露其他应收款项

债务人名称	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	268,294.65	205,539.79
1 年至 2 年 (含 2 年)	200,953.58	450.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	450.00	450.00

债务人名称	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
3 年至 4 年（含 4 年）	450.00	8,650.00
4 年至 5 年（含 5 年）	8,650.00	
小计	478,798.23	215,089.79
减：坏账准备	231,226.23	-
合 计	247,572.00	215,089.79

2、按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

种类	2026 年 5 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	231,226.23	48.29	231,226.23	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	247,572.00	51.71			247,572.00
组合 1（账龄）	107,961.00	22.55			107,961.00
组合 2（关联方）	125,388.82	26.19			125,388.82
组合 3（其他）	14,222.18	2.97			14,222.18
合 计	478,798.23	100.00	231,226.23	48.29	247,572.00

(续)：

种类	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	215,089.79	100.00			215,089.79
组合 1（账龄）					
组合 2（关联方）	200,953.58	93.43			200,953.58
组合 3（其他）	14,136.21	6.57			14,136.21

种类	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
合 计	215,089.79	100.00			215,089.79

3、按欠款方归集的 2026 年 5 月 31 日前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
武汉中百百货有限责任公司	社保公积金	231,226.23	1 年以内、 1-2 年、 2-3 年	48.29%	231,226.23
湖北省井荃商业管理有限公司五里墩分公司	代收付款	125,388.82	1 年以内	26.19%	
武汉智慧创科物业管理有限责任公司	代收付款	59,878.00	1 年以内	12.51%	
武汉颐居酒店管理有限公司	代收付款	48,083.00	1 年以内	10.04%	
工会组织相关款项	工会经费	9,550.00	2-3 年、 3-4 年、 4-5 年	1.99%	
合 计		472,126.05		99.02	231,226.23

(四) 存货

1、 存货分类

项 目	2026 年 5 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	15,162.23	15,162.23	
周转材料（包装物、低值易耗品等）			
合 计	15,162.23	15,162.23	

项 目	2025 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	15,162.23	15,162.23	
周转材料（包装物、低值易耗品等）	96.00		96.00
其他	14,961,513.07		14,961,513.07
合 计	14,976,771.30	15,162.23	14,961,609.07

（五） 其他流动资产

项目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
待抵扣进项税		
增值税进项税留抵税额		6,273.20
合 计		6,273.20

（六） 固定资产

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
固定资产	3,136,484.38	3,244,998.28
固定资产清理		
合 计	3,136,484.38	3,244,998.28

1、 固定资产情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、账面原值合计	10,934,960.55			10,934,960.55
其中：土地资产				-
房屋及建筑物	9,405,987.58			9,405,987.58
机器设备	1,109,660.09			1,109,660.09
运输工具				
电子设备	192,508.06			192,508.06

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
办公设备	226,804.82			226,804.82
二、累计折旧合计	7,689,962.27	108,513.90		7,798,476.17
其中：土地资产				
房屋及建筑物	6,216,491.57	106,910.80		6,323,402.37
机器设备	1,074,298.46	383.65		1,074,682.11
运输工具				
电子设备	179,171.85	1,219.45		180,391.30
办公设备	220,000.39			220,000.39
三、账面净值合计	3,244,998.28			3,136,484.38
其中：土地资产				
房屋及建筑物	3,189,496.01			3,082,585.21
机器设备	35,361.63			34,977.98
运输工具				
电子设备	13,336.21			12,116.76
办公设备	6,804.43			6,804.43
四、减值准备合计				
其中：土地资产				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
五、账面价值合计	3,244,998.28			3,136,484.38
其中：土地资产				
房屋及建筑物	3,189,496.01			3,082,585.21
机器设备	35,361.63			34,977.98
运输工具				
电子设备	13,336.21			12,116.76

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
办公设备	6,804.43			6,804.43

(七) 无形资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2026 年 5 月 31 日
一、原价合计	11,617,178.00			11,617,178.00
其中：土地使用权	11,617,178.00			11,617,178.00
二、累计摊销合计	5,014,747.64	96,809.80		5,111,557.44
其中：土地使用权	5,014,747.64	96,809.80		5,111,557.44
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
四、账面价值合计	6,602,430.36			6,505,620.56
其中：土地使用权	6,602,430.36			6,505,620.56

(八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、短期薪酬	57,200.00	136,756.71	187,780.41	6,176.30
二、离职后福利-设定提存计划		22,833.10	22,833.10	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	57,200.00	159,589.81	210,613.51	6,176.30

2、 短期薪酬列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2026 年 5 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	57,200.00	104,332.00	155,355.70	6,176.30
二、职工福利费		9,999.86	9,999.86	
三、社会保险费		14,125.25	14,125.25	
其中：医疗保险费及生育保险费		13,851.75	13,851.75	
工伤保险费		273.50	273.50	
其他				
四、住房公积金		8,299.60	8,299.60	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	57,200.00	136,756.71	187,780.41	6,176.30

3、 设定提存计划列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、基本养老保险		21,876.00	21,876.00	
二、失业保险费		957.10	957.10	
三、企业年金缴费				
合 计		22,833.10	22,833.10	

(九) 应交税费

项目	2025 年 12 月 31 日	本期应交	本期已交	其他借方发生 额	2026 年 5 月 31 日
增值税	1,374.75	105,080.90	103,996.97	103,996.97	2,458.68
企业所得税	2,692.43	1,823.87	4,516.30	4,516.30	
城市维护建设税		230.92	230.92	230.92	
房产税		6,364.85	6,364.85	6,364.85	
土地使用税		55,948.92	55,948.92	55,948.92	

项目	2025 年 12 月 31 日	本期应交	本期已交	其他借方发生 额	2026 年 5 月 31 日
个人所得税	84.82	2,094.22	2,179.04	2,179.04	
教育费附加（含地 方教育费附加）		164.94	164.94	164.94	
印花税		125.08	125.08	125.08	
合 计	4,152.00	171,833.70	173,527.02	173,527.02	2,458.68

(十) 其他应付款

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
其他应付款项	15,090,575.38	14,459,393.21
合 计	15,090,575.38	14,459,393.21

1、其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	2026 年 5 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
内部往来	14,881,809.56	14,452,030.21
暂收款代收款	208,765.82	7,363.00
合 计	15,090,575.38	14,459,393.21

②账龄超过 1 年的大额其他应付款情况

债权单位名称	款项性质	2026 年 5 月 31 日	占其他应付款余额 比例（%）
武汉粮油集团有限公司	内部往来 款	6,476,999.17	42.93%
武汉华汉地产集团有限公司（商贸资产 公司）	内部往来 款	8,404,810.39	55.70%
其他	暂收款代 收款	7,000.00	0.05%
工会会费	工会经费	524.00	0.00%
合 计		14,889,333.56	98.68%

(十一) 实收资本

投资者名称	2025 年 12 月 31 日		本年 增加	本年 减少	2026 年 5 月 31 日	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
武汉中百百货有限 责任公司	7,641,011.00	49.00			7,641,011.00	49.00
武汉粮油集团有限 公司	7,952,889.00	51.00			7,952,889.00	51.00
合 计	15,593,900.00	100.00			15,593,900.00	100.00

(十二) 资本公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	1,005,337.56			1,005,337.56
合 计	1,005,337.56			1,005,337.56

(十三) 盈余公积

项 目	2025 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2026 年 5 月 31 日
法定盈余公积金	629,563.26			629,563.26
合 计	629,563.26			629,563.26

(十四) 未分配利润

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
上年年末余额	-6,553,897.91	-6,738,496.33
年初调整金额		
本年年初余额	-6,553,897.91	-6,738,496.33
本年增加额	-15,769,022.06	184,598.42
其中：本年净利润转入	-15,769,022.06	184,598.42
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数【附注七、（二十二）】		

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
本年年末余额	-22,322,919.97	-6,553,897.91

(十五) 营业收入、营业成本

项目	2026 年 1-5 月		2025 年年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	105,278.55		250,167.16	
商品零售收入				
房屋租赁收入	105,278.55		250,167.16	
其他				
2. 其他业务小计	996,252.56	1,003,171.81	2,807,163.13	2,711,307.44
房屋租赁收入				
其他	996,252.56	1,003,171.81	2,807,163.13	2,711,307.44
合计	1,101,531.11	1,003,171.81	3,057,330.29	2,711,307.44

(十六) 税金及附加

项目	2026年1-5月	2025年度
城建税	230.92	572.53
教育费附加	98.97	245.35
地方教育费附加	65.97	163.56
印花税	125.08	268.43
房产税	11,566.25	14,765.88
土地使用税	55,948.92	111,897.84
合计	68,036.11	127,913.59

(十七) 管理费用、财务费用

1、管理费用

项 目	2026年1-5月	2025年度
职工薪酬	1,999.86	750.00
折旧费		
聘请中介机构费	16,825.98	16,598.17

项 目	2026年1-5月	2025年度
其他	96	5.08
合 计	18,921.84	17,353.25

2、财务费用

项 目	2026年1-5月	2025年度
利息支出		
减：利息收入	12.27	203.99
汇兑损益		
银行手续费及其他	625.76	1,666.97
合 计	613.49	1,462.98

(十八) 其他收益

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
与日常活动相关的政府补助		3,613.00
代扣个人所得税手续费返还	108.22	37.71
合 计	108.22	3,650.71

(十九) 信用减值损失

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
其他应收款坏账损失	-231,226.23	
合 计	-231,226.23	

(二十) 营业外支出

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
非流动资产毁损报废损失		8,629.61
非常损失	15,544,481.95	
罚款、违约金、滞纳金支出	2,386.09	
合 计	15,546,868.04	8,629.61

(二十一) 所得税费用

项 目	2026 年 1-5 月	2025 年度
当期所得税费用	1,823.87	9,715.71
递延所得税费用		
合 计	1,823.87	9,715.71

八、 资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、 或有事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无需要披露的重大或有事项。

十、 母公司基本情况

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例%	表决权比例%
武汉粮油集团有限公司	湖北武汉	果品、蔬菜零售	38,639.98	51.00	51.00

十一、 按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至 2026 年 5 月 31 日，本公司不存在需要披露的其他内容。

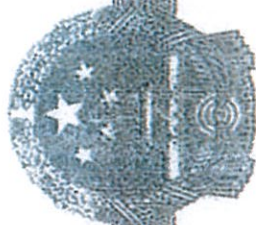
十二、 财务报表的批准

本财务报表已于 2026 年 6 月 22 日经本公司总经理办公会批准。

武汉科德冷冻食品有限公司(公章)

二〇二六年八月三十一日





营业执照

统一社会信用代码

91420102MAD3YE2MXX

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	北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所	负责人	赵志新
类型	特殊普通合伙会计师事务所	成立日期	2023年11月10日
经营范围	许可项目：注册会计师业务。（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）一般项目：企业管理咨询；市场调查；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业信用调查；企业管理咨询；破产清算服务；商务咨询服务（不含劳务服务）；企业总部业务；企业总部授权开展法律规范非禁止或限制的项目。		



登记机关

2023

年11月10日



证书序号: 5005036

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批, 准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



会计师事务所分所

执业证书

名称: 北京中天恒会计师事务所(特殊普通

合伙) 湖北分所

负责人: 赵志新

经营场所: 湖北省武汉市江岸区西马街道台北一路

华银综合楼写字楼三层

分所执业证书编号:

1100022004201

批准执业文号:

鄂财会发〔2023〕48号

批准执业日期:



发证机关:

二〇二三年十一月五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 周瑞
Full name: 周瑞
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1971-09-09
Date of birth: 1971-09-09
工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 422432197109090236
Identity card No.: 422432197109090236

证书编号: 420006200511
No. of Certificate: 420006200511

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 湖北省注册会计师协会

发证日期: 2011 年 07 月 19 日
Date of Issuance: 2011 / 07 / 19



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

协会代章

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013 年 12 月 7 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙人)湖北分所
事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013 年 12 月 7 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration



周瑞 420000200511



姓名	曹聪
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1989-04-23
Date of birth	
工作单位	北京中天恒会计师事务所
Working unit	北京中天恒会计师事务所
身份证号码	420115198904230031
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

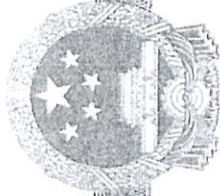


证书编号: 02200183
No. of Certificate 1100

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024年03月15日
Date of Issuance

曹聪 110002200183



营业执照

统一社会信用代码

91420100761236122K



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。

仅用于武汉科德冷冻食品有限公司评估使用

2026.08.20

1 - 1

(副本)

名称 武汉中百百货有限责任公司

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 张曼娅

注册资本 贰亿玖仟柒佰壹拾捌万圆人民币

成立日期 2004年6月7日

住所 江汉区江汉路129号

经营范围

一般项目：五金产品零售；日用百货销售；针纺织品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；五金产品批发；日用杂品销售；礼品花礼销售；照相器材及器材销售；照相器材及望远镜批发；通信设备销售；金银制品销售；商务代理服务；个人商务服务；家用电器销售；物业管理；家政服务；家用电器销售；钟表销售；钟表与计时仪器销售；物业管理；家政服务（不含许可类商务服务）；家具销售；家具零配件销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；商业综合体管理服务；（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：食品销售；烟草制品零售；职业中介服务；劳务派遣服务；（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）

仅用于武汉科德冷冻食品有限公司评估使用

2026.08.20



登记机关

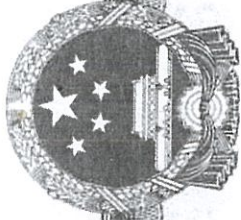
2024年12月30日

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)

统一社会信用代码
91420105733555660C



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 武汉科德冷冻食品有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 熊利龙

经营范围 食品经营；仓储服务；鲜活水产品、初级农产品批发、零售；
；制冷设备安、维修；配送服务；房屋租赁
；物业管理（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）

成立日期 2001年12月27日

住所 汉阳区汉阳大道457号



登记机关

2024年12月16日

委托人单位承诺函

北京仁达房地产土地资产评估有限公司：

因武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值为目的，需对武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益在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、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“企业关于进行资产评估有关事项的说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；

委托人：武汉中百百货有限责任公司

法定代表人或授权人（签字或签章）：

二〇二六年九月



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：

因武汉中百百货有限责任公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值为目的，需对我公司股东全部权益在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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家法律规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“企业关于进行资产评估有关事项的说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间所发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 8、我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

法定代表人或授权人（签字或签章）：

二〇二六年九月七日



资产评估师承诺函

武汉中百百货有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟协议转让股权涉及的武汉科德冷冻食品有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2026 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，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 9 日

北京市财政局

京财资评备〔2025〕0046号

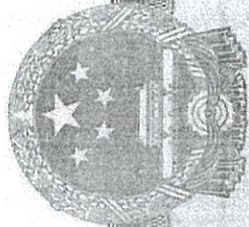
变更备案公告

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。



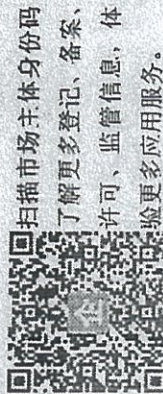


营业执照

(副本)(5-5)

统一社会信用代码

91110102722617723D



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 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。（“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



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



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)

打印时间：2026 年 09 月 07 日



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

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)

打印时间：2026 年 09 月 10 日

编号：HB-ZC-2026-025

资 产 评 估 委 托 合 同

甲方（委 托 人）：武汉中百百货有限责任公司

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：武汉中百百货有限责任公司

营业场所：武汉市江汉区江汉路 129 号

纳税人识别号：91420100761236122K

开户行：工行汉口支行

银行账号：3202008309200047567

联系人姓名：苏源

联系方式：15071078357

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

纳税人识别号：91110102722617723D

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利和义务，经双方协商同意签订本合同：

二、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科德冷冻食品有限公司股东全部权

益价值进行评估，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：武汉科德冷冻食品有限公司于评估基准日股东全部权益价值。
- (二) 评估范围：武汉科德冷冻食品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。
- (二) 资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、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；甲方提交资料后乙方应在 3 个工作日内书面确认资料完整性；若需补充，应一次性提出要求，如专家审核需要再提供资料则后续补充。乙方收到甲方提供的全部评估申报资料后 60 个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供正式的《资产评估报告》一式 肆 份。

若甲方不能及时提供资料，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：委托人自取____评估机构邮寄____☒____甲方指定专人到乙方住所领取____。

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）20,000.00 元，（大写）人民币贰万元整。本金额包含相关税费。

（二）支付时间和方式：

1. 在提交评估报告初稿后支付 50%评估服务费，提交正式报告并完成备案后再支付剩余 50%评估服务费。甲方支付服务费用前，乙方应当向甲方提供合法、有效、等额的增值税专用发票，否则甲方有权顺延或拒绝支付服务费用，且不承担任何责任。

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、委托人的权利和义务

（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。

（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、资产评估机构的权利和义务

(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，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和评估结果，严守秘密。

(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。

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；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) 任一方违反本合同约定造成另一方损失的（包括但不限于诉讼、鉴定、律师费用等），违约方应承担赔偿责任。

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，则应向委托方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十二、其他

(一) 本评估合同一式肆份，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：____年____月____日。

甲方(盖章)：

武汉中百百货有限责任公司

法定代表人/授权代表

(签字/盖章)：

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/盖章)：

电话(总机)：

传真：



武 房权证 阳 字第 200302917 号

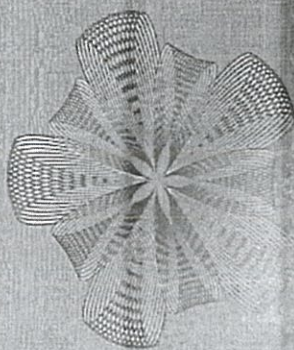
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



4201051034903



中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 42001

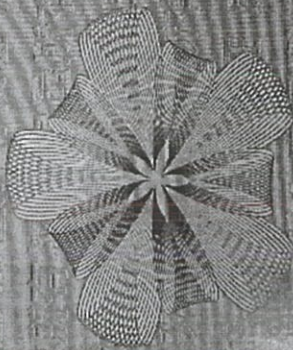


武 房权证 阳 字第 2008004676 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权利人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部监制

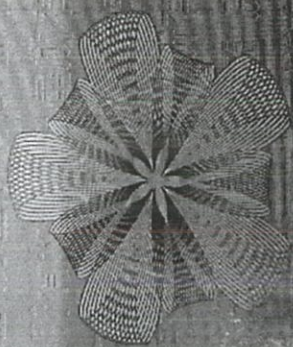
建房注册号: 12001

武 房权证 阳 字第 2008004673 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

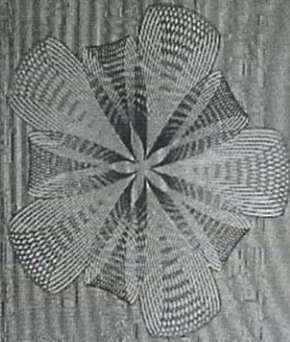


发证机关盖章



中华人民共和国建设部监制

注册登记号：42003



中华人民共和国建设部监制
建房注册号：J2001

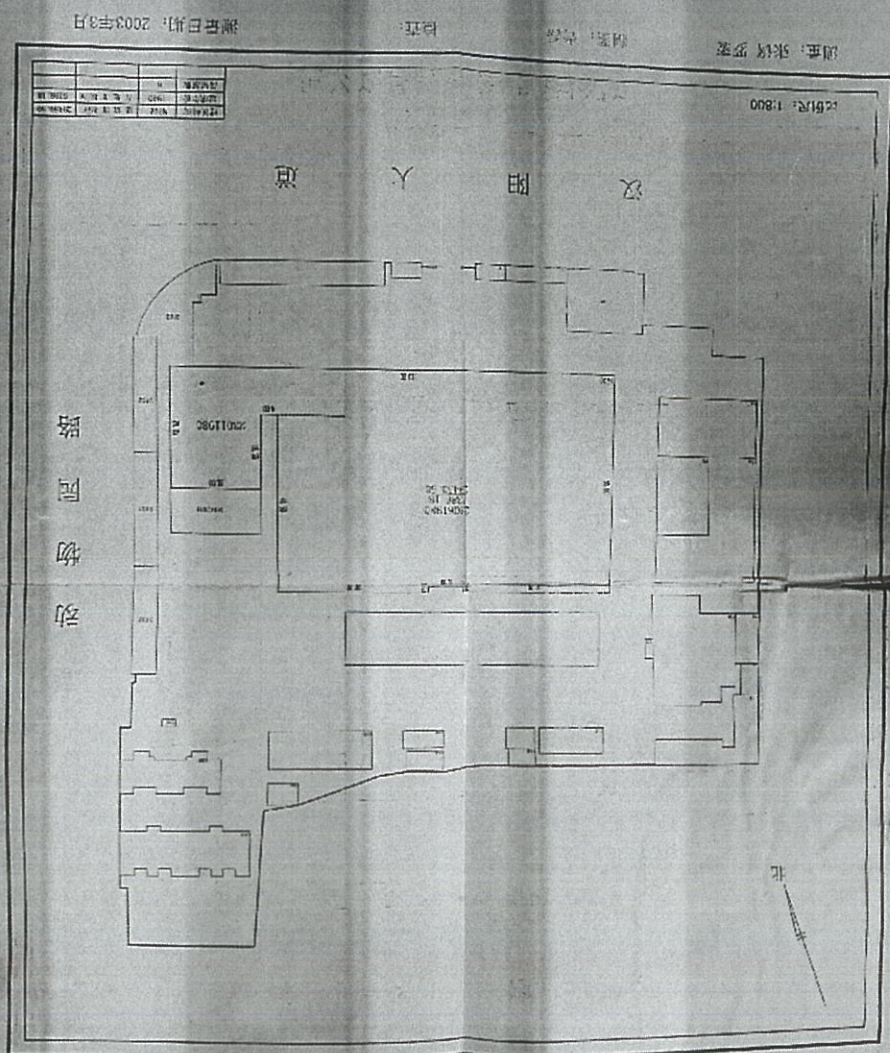
武 房权证 阳 字第 2008004674 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房地产平面图

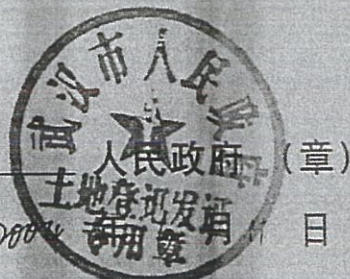
武汉科德冷冻食品有限公司



武 国用 (2004) 第 1125 号

土地使用权人	武汉科德冷冻食品有限公司		
座 落	汉阳区汉阳大道 457 号		
地 号	D09120009-1	图 号	186、187
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2054 年 06 月 01 日
使用权面积	18649.14 M ²	其 中	独用面积 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。



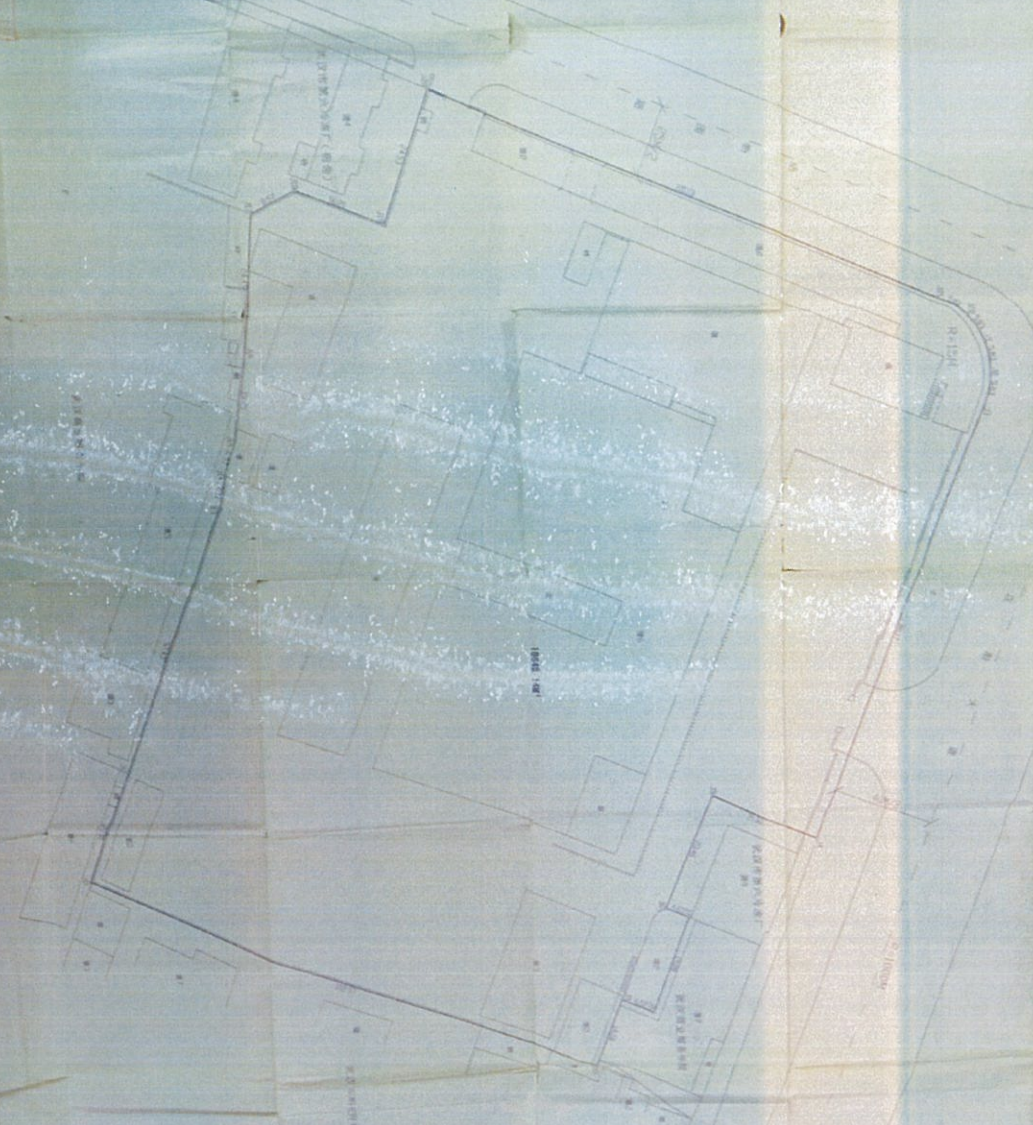
武汉科德冷冻食品有限公司

81.50-22.75-0-09-12-00-09-1

图例	说明
1. 厂址	2. 厂址
3. 厂址	4. 厂址
5. 厂址	6. 厂址
7. 厂址	8. 厂址
9. 厂址	10. 厂址
11. 厂址	12. 厂址
13. 厂址	14. 厂址
15. 厂址	16. 厂址
17. 厂址	18. 厂址
19. 厂址	20. 厂址
21. 厂址	22. 厂址
23. 厂址	24. 厂址
25. 厂址	26. 厂址
27. 厂址	28. 厂址
29. 厂址	30. 厂址
31. 厂址	32. 厂址
33. 厂址	34. 厂址
35. 厂址	36. 厂址
37. 厂址	38. 厂址
39. 厂址	40. 厂址
41. 厂址	42. 厂址
43. 厂址	44. 厂址
45. 厂址	46. 厂址
47. 厂址	48. 厂址
49. 厂址	50. 厂址
51. 厂址	52. 厂址
53. 厂址	54. 厂址
55. 厂址	56. 厂址
57. 厂址	58. 厂址
59. 厂址	60. 厂址
61. 厂址	62. 厂址
63. 厂址	64. 厂址
65. 厂址	66. 厂址
67. 厂址	68. 厂址
69. 厂址	70. 厂址
71. 厂址	72. 厂址
73. 厂址	74. 厂址
75. 厂址	76. 厂址
77. 厂址	78. 厂址
79. 厂址	80. 厂址
81. 厂址	82. 厂址
83. 厂址	84. 厂址
85. 厂址	86. 厂址
87. 厂址	88. 厂址
89. 厂址	90. 厂址
91. 厂址	92. 厂址
93. 厂址	94. 厂址
95. 厂址	96. 厂址
97. 厂址	98. 厂址
99. 厂址	100. 厂址



2004.04.12



1:500

2004.04.12

中华人民共和国
土地管理法
实施条例
土地权属
调查
成果
表

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

本次评估以资产基础法确定的市场价值作为武汉科德冷冻食品有限公司的股东全部权益价值的评估结论，评估结论与账面价值存在较大差异，原因说明如下：

（一）资产账面价值与评估结论差异情况

武汉科德冷冻食品有限公司的股东全部权益价值为 3,630.42 万元（大写金额为人民币叁仟陆佰叁拾万肆仟贰佰元整），评估增值 4,139.83 万元，增值率 812.67%。

（二）存在较大差异的原因分析

1. 固定资产-房屋建（构）筑物评估增值原因是：（1）人工、机械、材料费的上升造成评估值比账面值增值；（2）对于临街门面二楼楼营业所（西边墙）-非生产用房采用收益法进行评估造成评估增值；（3）构筑物评估增值的原因为构筑物前期费用化处理无账面值，本次按实际进行评估造成评估增值。

2. 无形资产-土地使用权增值原因是：被评估单位取得土地时间早，近年来土地市场发展及土地征地成本提高等因素，造成土地增值较大。随着区域基础设施配套的完善和区域工业产业的集聚和发展，区域土地市场土地不断减少，供需矛盾加大，也是导致宗地所在区域土地价格上涨的重要原因。

3. 固定资产-设备评估值增值原因是：其购置时间较早，已提足折旧，本次根据现行市场价格重新评估，导致增值。

资产评估结论汇总表

评估基准日：2026年5月31日

表1

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
1 流动资产	36.30	36.30		
2 非流动资产				
3 其中：债权投资	964.21	5,104.04	4,139.83	429.35
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产	313.65	2,594.61	2,280.96	727.24
11 在建工程				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 使用权资产				
15 无形资产	650.56	2,509.43	1,858.87	285.73
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产总计	1,000.51	5,140.34	4,139.83	413.77
22 流动负债	1,509.92	1,509.92		
23 非流动负债				
24 负债合计	1,509.92	1,509.92		
25 所有者权益	-509.41	3,630.42	4,139.83	812.67

评估机构：北京仁达房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估师：金永宣、向存祥

资产评估结论分类汇总表

表2
共24页第2页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	362,986.27	362,986.27	-	-
2	货币资金	115,414.27	115,414.27	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	247,572.00	247,572.00	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	-	-	-	-
15	二、非流动资产合计	9,642,104.94	51,040,413.68	41,398,308.74	429.35
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	-	-	-	-
23	固定资产	3,136,484.38	25,946,113.68	22,809,629.30	727.24
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-

资产评估结论分类汇总表

表2
共24页第3页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
27	使用权资产	-	-	-	
28	无形资产	6,505,620.56	25,094,300.00	18,588,679.44	285.73
29	开发支出	-	-	-	
30	商誉	-	-	-	
31	长期待摊费用	-	-	-	
32	递延所得税资产	-	-	-	
33	其他非流动资产	-	-	-	
34	三、资产总计	10,005,091.21	51,403,399.95	41,398,308.74	413.77
35	四、流动负债合计	15,099,210.36	15,099,210.36	-	-
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	6,176.30	6,176.30	-	-
44	应交税费	2,458.68	2,458.68	-	-
45	其他应付款	15,090,575.38	15,090,575.38	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	租赁负债	-	-	-	
53	长期应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延收益	-	-	-	
56	递延所得税负债	-	-	-	

资产评估结论分类汇总表

表2
共24页第4页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
57	其他非流动负债	-	-	-	
58	六、负债总计	15,099,210.36	15,099,210.36	-	-
59	七、所有者权益	-5,094,119.15	36,304,189.59	41,398,308.74	812.67

评估机构：北京仁达房地产土地资产评估有限公司



签字资产评估师：金永宜、向存祥

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2
共24页第7页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国工商银行股份有限公司武汉马沧湖支行	32020050092000001200	人民币			115,414.27	115,414.27			
合 计						115,414.27	115,414.27			

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

评估人员：王诗慧

非流动资产评估汇总表

表4
共24页第10页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动性金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	3,136,484.38	25,946,113.68	22,809,629.30	727.24
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	6,505,620.56	25,094,300.00	18,588,679.44	285.73
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	9,642,104.94	51,040,413.68	41,398,308.74	429.35

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

评估人员：王诗慧

固定资产评估汇总表

表4-8
共24页第11页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	9,405,987.58	3,082,585.21	64,505,760.62	25,801,533.68	55,099,773.04	22,718,948.47	585.79	737.01
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	9,405,987.58	3,082,585.21	63,624,140.62	25,532,433.68	54,218,153.04	22,449,848.47	576.42	728.28
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施			881,620.00	269,100.00	881,620.00	269,100.00		
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	1,528,972.97	53,899.17	810,900.00	144,580.00	-718,072.97	90,680.83	-46.96	168.24
4-8-4	固定资产-机器设备	1,109,660.09	34,977.98	784,090.00	126,470.00	-325,570.09	91,492.02	-29.34	261.57
4-8-6	固定资产-电子设备	419,312.88	18,921.19	26,810.00	18,110.00	-392,502.88	-811.19	-93.61	-4.29
4-8-7	固定资产-土地								
4-8-8	固定资产清理								
	合计	10,934,960.55	3,136,484.38	65,316,660.62	25,946,113.68	54,381,700.07	22,809,629.30	497.32	727.24

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

评估人员：王诗慧

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2026年5月31日

表4-8-1
共24页第12页
单位：人民币元

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	权证编号	地理位置	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	证载用途	所在层数/总层数	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
									原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1			高温库 (东楼附房) - 生产用房	钢混	1980年1月		工、交、仓		1,662,262.00	568,741.88		35%		
2			低温库 (西楼附房) - 生产用房	钢混	1986年1月		工、交、仓		4,003,047.00	1,373,236.01		35%		
3			地区电梯间 - 生产用房	钢混	1980年1月		工、交、仓		1,224,241.00	404,291.95		35%		
4	武房权证阳字第200302917号	汉阳区汉阳大道457号 (老号, 341号)	交易市场月台 - 生产用房	钢混	1980年1月	29,450.50	工、交、仓	1-6/6	47,675.00	15,743.24	54,188,920.00	35%	18,966,100.00	3,234.75
5			交易市场 (装卸间) - 生产用房	钢混	1986年1月		工、交、仓		127,728.00	42,180.86		35%		
6			制冷车间 (装卸间) - 生产用房	钢混	1980年1月		工、交、仓		1,192,165.00	408,970.32		35%		
7			装卸间 (板架市场) - 生产用房	钢混	1986年1月		工、交、仓		233,899.00	97,055.81		35%		
8	武房权证阳字第2008004675号	汉阳区汉阳大道457号第22栋	制冷车间附房 - 生产用房	混合	1980年1月	864.30	工、交、仓	1/1	187,086.00	42,412.09	1,642,170.00	35%	574,800.00	1,255.27
9	武房权证阳字第2008004675号	汉阳区汉阳大道457号第15栋	发电机房 - 生产用房	混合	1986年1月	43.71	工、交、仓	1/1	26,293.00	5,959.19	56,390.00	35%	19,700.00	230.58
10	武房权证阳字第2008004675号	汉阳区汉阳大道457号第16栋	循环水泵房 - 生产用房	混合	1980年1月	43.86	工、交、仓	1/1	19,476.00	4,414.32	56,580.00	35%	19,800.00	348.54
11			低温库 (东楼) - 生产用房	混合	1986年1月	22.00			9,086.00	2,060.19				已拆, 本次评估为零
12			循环水池 - 生产用房	混合	1980年1月	42.40			17,668.00	3,719.61	52,580.00	35%	18,400.00	394.68
13			深井 (八大家) - 生产用房	混合	1980年1月	1.00			95,411.00	20,092.94	95,411.00		20,092.94	地下, 已停用
14			深井 (八大家) - 生产用房	混合	1980/1/1	26.00			2,573.00	584.01	2,573.00		584.01	产权纠纷, 被占用, 为房屋附属物, 按账面值列示
15	武房权证阳字第2008004676号	汉阳区汉阳大道457号第5栋	三层楼办公室 - 非生产用房	混合	1980年1月	1,124.55	工、交、仓	1-3/3	127,572.00	7,654.32	1,551,880.00	35%	543,200.00	6,996.65
16	武房权证阳字第2008004673号	汉阳区汉阳大道457号第11栋	南二号楼办公室 - 非生产用房	砖木	1992年1月	228.02	工、交、仓	1/1	116,090.00	24,447.41	285,030.00	45%	128,300.00	424.80
17			二号楼宿舍 (宿舍) - 非生产用房	混合	1980年1月	1,045.47		1-2/2	147,270.00	36,555.72	4,963,200.00		4,963,200.00	13,477.08
18	武房权证阳字第2008004675号	汉阳区汉阳大道457号第17栋、18栋	职工食堂 - 非生产用房	混合	1980年1月	276.90	工、交、仓	1/1	46,285.00	11,500.49	387,660.00	35%	135,700.00	1,079.95
19	武房权证阳字第2008004674号	汉阳区汉阳大道457号第1栋	门卫值班室 - 非生产用房	混合	1980年1月	28.88	工、交、仓	1/1	9,405.96	1,981.83	33,790.00	35%	11,800.00	495.41
20			二号楼厕所 - 非生产用房	混合	1993年1月	204.00			18,198.00	4,126.29	275,400.00	45%	123,900.00	2,902.70
21			宿舍区幼儿园附房 - 非生产用房	混合	1992年1月	68.00			32,556.62	6,856.73	32,556.62		6,856.73	产权纠纷, 被占用, 不在评估范围内, 不在土地上, 按账面值列示
合 计									9,405,987.58	3,082,585.21	63,624,140.62		25,532,433.68	728.28
减：房屋建筑物减值准备														
合 计									9,405,987.58	3,082,585.21	63,624,140.62		25,532,433.68	728.28

评估人员：王诗慧

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2026年5月31日

表4-8-4
共24页第14页
单位：人民币元

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1		室外给排水管道			项	1	1980年1月	1980年1月	28,477.00	2,542.31			-100.00	在用,评估值包含在房屋建(构)筑物中
2		柴油发电机组	KC-100	康明斯	套	1	2009年8月	2009年8月	135,000.00	4,060.00	85,840.00	16.00	239.01	
3	1-1-1	高压配电柜		山东金乡变压器厂	台	2	1980年1月	1980年1月	4,461.00	133.83			-100.00	无实物
4	1-1-2	高压配电柜		山东金乡变压器厂	台	1	2011年12月	2011年12月	69,243.00	2,077.29	61,280.00	27.00	696.71	在用
5	1-2	低压配电柜		山东金乡变压器厂	台	6	1980年1月	1980年1月	12,403.00	372.09	11,580.00	15.00	367.63	在用,实际6台
6	1-3	电容柜		山东金乡变压器厂	台	2	1980年1月	1980年1月	5,893.33	176.80	4,100.00	15.00	250.68	在用
7	1-4	控制柜		山东金乡变压器厂	台	2	1980年	1980年	4,692.00	140.76			-100.00	无实物
8	1-5-1	配电柜		山东金乡变压器厂	台	5	1986年	1986年	4,625.00	138.75			-100.00	无实物
9	1-5-2	配电柜		山东金乡变压器厂	台	1	1992年	1992年	1,875.00	56.25			-100.00	无实物
10	1-5-3	配电柜		山东金乡变压器厂	台	1	2010年1月	2010年1月	8,935.04	288.05			-100.00	无实物
11	1-5-4	配电柜		山东金乡变压器厂	台	1	2010年1月	2010年1月	6,327.35	189.82			-100.00	无实物
12	1-5-5	配电柜		山东金乡变压器厂	台	1	2010年1月	2010年1月	7,208.55	216.26			-100.00	无实物
13	1-7-3	货梯报警装置			套	1	2007年12月	2007年12月	4,600.00	138.00			-100.00	无实物
14	1-6	配电箱			台	9	1986年	1986年	30,618.00	918.54			-100.00	无实物
15	1-8-2	深井泵			台	1	2009年7月	2009年7月	15,700.00	471.00			-100.00	无实物
16	1-30	钻铣床32			台	1	1984年6月	1984年6月	2,868.00	86.04			-100.00	无实物
17	1-31-1	地磅3t	3t		台	2	1985年6月	1985年6月	5,152.00	154.56	400.00		158.80	在地下,停用
18	1-31-2	电子秤			台	1	2009年10月	2009年10月	4,850.00	145.50			-100.00	无实物
19	1-32-4	冷库缓冲间隔断			套	1	2010年9月	2010年9月	9,050.00	271.50			-100.00	无实物
20	1-32-5	电动冷库门			套	1	2010年11月	2010年11月	18,000.00	540.00			-100.00	无实物
21	1-32-6	不锈钢冷库门			套	6	2010年12月	2010年12月	93,589.75	2,807.69			-100.00	无实物
22	1-32-7	聚氨酯门			樘	8	2011年1月	2011年1月	29,707.84	891.24			-100.00	无实物
23	1-32-8	电动冷库门			樘	2	2011年11月	2011年11月	29,059.83	871.79			-100.00	无实物
24	1-35	微型卷扬机			台	1	2004年3月	2004年3月	2,407.00	72.40			-100.00	无实物
25	1-37-1	电增容变压器	SCF-1250/10	山东金乡变压器厂			2004年12月	2004年12月	3,800.00	114.00				
26	1-37-2	电增容调剂变压器					2004年12月	2004年12月	16,000.00	480.00				
27	1-37-3	计量装置技术改造					2004年12月	2004年12月	14,553.00	436.59				
28	1-37-4	电增容设计费					2004年12月	2004年12月	28,597.00	857.91	620,540.00	15.00	82.42	在用
29	1-37-5	电增容工程款					2004年12月	2004年12月	301,091.00	9,032.73				
30	1-37-6	电增容设备款					2004年12月	2004年12月	177,900.00	5,337.00				
31	1-37-7	电增容调剂变压器					2004年12月	2004年12月	3,600.00	108.00				
32	1-39	不锈钢切冰机(颗粒冰用)			台	1.00	2005年4月	2005年4月	6,500.00	195.00			-100.00	无实物
33	1-43	自动刷地机			台	1	2009年1月	2009年1月	11,880.34	356.41	100.00		-71.94	已损坏,待报废
34	1-45	气体检测仪			台	1	2012年9月	2012年9月	2,350.43	70.51			-100.00	无实物

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2026年5月31日

表4-8-4
共24页第15页
单位：人民币元

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值			评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	净值	原值	成新率%	净值		
35	1-46	挡车器（道闸）			套	1	2013年5月	2013年5月	3,500.00	105.00		50.00		50.00	-52.38	已损坏，待报废
36	1-47	直臂道闸			套	2	2013年12月	2013年12月	5,145.63	154.36		200.00		200.00	29.57	已损坏，待报废
									1,109,660.09		34,977.98	784,090.00		126,470.00	261.57	
		合 计							1,109,660.09		34,977.98	784,090.00		126,470.00	261.57	
		减：机器设备减值准备														
		合 计														

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

评估人员：王诗慧

固定资产-电子办公设备评估明细表

评估基准日：2026年5月31日

表4-8-6
共24页第16页
单位：人民币元

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	设备 编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1		NEC投影仪	NP-CR3125	NEC	台	1	2018年7月	2018年7月	3,637.93	109.14	2,910.00	20.00	580.00	431.43
2		富士打印机	施乐 S2020CPSDA	富士	套	1	2018年7月	2018年7月	8,491.38	254.74	7,960.00	20.00	1,590.00	524.17
3		联想笔记本电脑	ThinkPad E580	联想	套	2	2018年7月	2018年7月	8,362.06	250.86	2,000.00		2,000.00	697.26
4		联想一体机	A10520S-23	联想	台	10	2018年7月	2018年7月	40,948.30	1,228.45	6,100.00		6,100.00	396.56
5		格力空调（KFR-32GW）	KFR-32GW	格力	台	10	2018年7月	2018年7月	30,172.40	7,246.40	4,000.00		4,000.00	-44.80
6	2-5-1	浪潮计算机（80G）	80G	浪潮	台	1	2006年5月	2006年5月	3,730.00	112.00	40.00		40.00	-64.29
7	2-5-2	浪潮计算机（40G）	40G	浪潮	台	1	2006年5月	2006年5月	2,200.00	65.80	40.00		40.00	-39.21
8	2-5-3	浪潮计算机		浪潮	台	2	2007年6月	2007年6月	5,800.00	176.30	80.00		80.00	-54.62
9	2-5-4	浪潮计算机（低配用）		浪潮	套	3	2009年9月	2009年9月	9,000.00	267.90	120.00		120.00	-55.21
10	2-5-5	联想笔记本电脑		联想	台	1	2010年1月	2010年1月	4,900.00	147.00	40.00		40.00	-72.79
11	2-5-6	税务专用方正电脑、打印机		方正	套	1	2010年1月	2010年1月	7,900.16	237.00	80.00		80.00	-66.24
12	2-5-7	清华同方电脑/2G/19"LCD	/2G/19"LCD	清华同方	套	2	2011年2月	2011年2月	6,520.00	195.60	100.00		100.00	-48.88
13	2-5-8	爱信诺打印机SK820	SK820	爱信诺	台	1	2011年3月	2011年3月	2,400.00	72.00	20.00		20.00	-72.22
14	2-5-9	清华同方E400/2G/19"LCD	E400/2G/19"LCD	清华同方	套	1	2011年7月	2011年7月	3,260.00	97.80	50.00		50.00	-48.88
15	2-5-11	联想A7000一体机	A7000	联想	套	3	2012年7月	2012年7月	10,897.44	326.92	90.00		90.00	-72.47
16	2-5-12	联想A7000一体机	A7000	联想	套	1	2012年10月	2012年10月	4,250.00	127.50	30.00		30.00	-76.47
17	2-5-13	联想A7000一体机	A7000	联想	套	1	2013年5月	2013年5月	3,632.48	108.97	30.00		30.00	-72.47
18	2-5-14	宏基A430一体机	A430	联想	套	1	2014年5月	2014年5月	2,991.45	89.74	30.00		30.00	-66.57
19	2-5-16	理光复印机		理光	台	1	2015年7月	2015年7月	4,102.56	123.08	20.00		20.00	-83.75
20	2-5-17	清华同方一体机		清华同方	台	1	2015年7月	2015年7月	3,162.39	94.87	50.00		50.00	-47.30
21	2-5-18	方正D430一体机	D430	方正	台	1	2016年3月	2016年3月	3,846.15	115.38	30.00		30.00	-74.00
22	2-5-15	宏基A431一体机	A431	宏基	套	2	2015年1月	2015年1月	5,982.90	179.49	30.00		30.00	-83.29
23	2-7-1	网络布线材料及工具			批	1	2004年12月	2004年12月	8,815.00	264.40	50.00		50.00	-81.09
24	2-7-2	浪潮NP3503/G7/215寸服务器		浪潮	台	2	2004年12月	2004年12月	13,520.00	405.50	200.00		200.00	-50.68
25	2-7-7	19寸机柜	19寸		台	2	2005年1月	2005年1月	340.00	10.00	60.00		60.00	500.00
26	2-7-8	TP-CINK240交换机	TP-CINK240		台	2	2005年1月	2005年1月	1,100.00	33.20	40.00		40.00	20.48
27	2-7-9	路由器			台	1	2008年3月	2008年3月	2,500.00	74.80	10.00		10.00	-86.63
28	2-7-10	交换机扩容、布线（低配用）			套	1	2009年9月	2009年9月	6,180.00	186.05	50.00		50.00	-73.13
29	2-7-11	电脑服务器			套	1	2009年10月	2009年10月	7,300.00	219.00	200.00		200.00	-8.68
30	2-7-12	电脑（低配3，财1）			台	4	2009年10月	2009年10月	12,000.00	360.00	400.00		400.00	11.11
31	2-7-14	清华同方/E7400/2G/19LCD/（低配2）	E7400/2G/19LCD/（低配2）	清华同方	台	6	2009年12月	2009年12月	15,384.62	461.44	300.00		300.00	-34.99
32	2-7-18	网络布线、交换机			批	1	2010年7月	2010年7月	13,650.00	409.50	50.00		50.00	-87.79
33	2-1-2	美的空调		美的	台	1	2005年1月	2005年1月	2,599.00	77.80				-100.00
34	2-1-4	格力柜机		格力	台	1	2005年7月	2005年7月	5,105.00	153.20				-100.00

无形资产-土地使用权评估明细表

表4-13-1
共24页第19页
单位：人民币元

评估基准日：2026年5月31日

被评估单位：武汉科德冷冻食品有限公司

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	终止日期	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	武国用(2004)第1425号	汉阳区汉阳大道457号	2004年	出让	工业	2054/6/1	六通一平	18064.95	11,617,178.00	6,505,620.56	25,094,300.00	18,588,679.44	285.73	扣除二层楼营业所(西边墙)所占用的土地面积584.19平方米
合 计														
减：无形资产减值准备														
									11,617,178.00	6,505,620.56	25,094,300.00	18,588,679.44	285.73	
合 计														
									11,617,178.00	6,505,620.56	25,094,300.00	18,588,679.44	285.73	

评估人员：王诗慧

被评估单位填表人：马倩
填表日期：2026年5月31日

