

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京中迪投资股份有限公司拟股权转让
所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2020]第 10995 号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年11月4日

目录

声 明	1
摘要	2
一、 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	
3	
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 资产评估报告使用限制说明	13
十三、 资产评估报告日	14
资产评估报告附件目录	16

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

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

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

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

**北京中迪投资股份有限公司拟股权转让
所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司
股东全部权益价值
资产评估报告
摘要**

中天华资评报字【2020】第10995号

北京中天华资产评估有限责任公司接受北京中迪投资股份有限公司的委托，对本次股权转让事项所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年8月31日的市场价值进行了评估，为拟进行的经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益，评估范围是四川福长锐智贸易有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以四川福长锐智贸易有限责任公司提供的经审计的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2020年8月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益进行评估。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

四川福长锐智贸易有限责任公司在评估基准日2020年8月31日申报的总资产账面值为38,978.49万元，总资产评估值为39,023.58元，增值额为45.09万元，增值率为0.12%；总负债账面值为41,076.23万元，总负债评估值为41,076.23万元，无增减值；净资产账面值为-2,097.74万元，净资产评估值为-2,052.65万元，增值额为45.09万元，增值率为2.15%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2021年8月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京中迪投资股份有限公司拟股权转让 所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字【2020】第10995号

北京中迪投资股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法对所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益于评估基准日2020年8月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为北京中迪投资股份有限公司；被评估单位为四川福长锐智贸易有限责任公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

(一) 委托人

1. 名称：北京中迪投资股份有限公司（以下简称“中迪投资”）
2. 统一社会信用代码：911101061027678948
3. A股代码：000609
4. 类型：其他股份有限公司(上市)
5. 住所：北京市丰台区海鹰路1号院六号楼5层
6. 法定代表人：李勤
7. 注册资本：29926.5522万人民币
8. 营业期限：1997-03-28至2050-03-27
9. 经营范围：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；施工总承包；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二)被评估单位概况

1. 名称：四川福长锐智贸易有限责任公司（以下简称“四川福长”）
2. 统一社会信用代码：91510108MA64U5MY7M
3. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
4. 住所：四川省成都市成华区成华大道新鸿路 363 号
5. 法定代表人：邹立伟
6. 注册资本：1000 万人民币
7. 营业期限：2020-01-16 至无固定期限
8. 经营范围：销售：服装服饰、针纺织品；网上贸易代理。（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）
9. 企业概况：

(1) 公司设立

四川福长系于 2020 年 1 月 16 日经四川省成都市成华市场监督管理局批准登记注册的有限责任公司，截至本次评估基准日股东为中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）。

中迪投资、四川福长与中融信托等合作方于 2020 年初签订了关于中融-丰盈 29 号集合资金信托计划的一系列融资协议（以下简称“融资协议”）。

根据融资协议约定，中融信托应于信托计划清算完毕后将四川福长 100% 股权 0 元转让给中迪投资，且中融信托自取得四川福长 100% 股权之日起将其持有四川福长 100% 股权的表决权及对四川福长享有的经营管理权不可撤销的委托给中迪投资行使。四川福长的实际控制方为北京中迪投资股份有限公司。

中融信托是一家依据中国法律成立并合法存续的信托公司，作为中迪投资代表其发起设立的“中融丰盈 29 号集合资金信托计划”对四川福长开展投资。

截至本次评估基准日，四川福长锐智贸易有限责任公司股权结构如下：

股东名称	注册资本(万元)	认缴出资比例
中融国际信托有限公司	1000	100.00%
合计	1000	100.00%

(2) 截至评估基准日，四川福长锐智贸易有限责任公司对外投资情况如下：

金额单位：人民币元

项数	名称	投资日期	持股比例	账面价值	核算科目
1	四川汇日央扩置业有限公司	2020 年 04 月	100%	130,095,450.99	长期股权投资

10. 财务状况

(1) 四川福长锐智贸易有限责任公司评估基准日经审计的主要资产经营合并数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年8月31日
资产总额	93,898.57
负债总额	95,951.21
净资产	-2,052.64
项目	2020年1-8月
主营业务收入	-
利润总额	-2,057.84
净利润	-2,052.64

(2) 四川福长锐智贸易有限责任公司评估基准日经审计的主要资产经营单体数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020年8月31日
资产总额	38,978.49
负债总额	41,076.23
净资产	-2,097.74
项目	2020年1-8月
主营业务收入	0.00
利润总额	-2,097.74
净利润	-2,097.74

以上财务数据来自四川福长锐智贸易有限责任公司提供的财务报表，其中：评估基准日财务报表已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2020]第 ZB50802 号标准无保留意见审计报告。

11. 主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

四川福长锐智贸易有限责任公司执行国家颁布的《企业会计准则》及其应用指南的相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

(2) 主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应税收入	9%
城市维护建设税	缴纳增值税	7%
教育费附加	缴纳增值税	3%
地方教育附加	缴纳增值税	2%

12. 委托人和被评估单位的关系

委托人北京中迪投资股份有限公司拟股权转让被评估单位四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照监管规定报送备案的相关监管机构。

二、评估目的

本次评估目的为北京中迪投资股份有限公司拟股权转让。对该经济行为所涉及的四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为四川福长锐智贸易有限责任公司股东全部权益。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为四川福长锐智贸易有限责任公司于评估基准日申报的全部资产及负债。具体构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
<u>流动资产</u>	25,968.94
<u>非流动资产</u>	13,009.55
其中：长期股权投资	13,009.55
资产总计	38,978.49
<u>流动负债</u>	12,006.23
<u>非流动负债</u>	29,070.00
负债总计	41,076.23
<u>净资产</u>	-2,097.74

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资。纳入评估范围中的实物资产主要为长期股权投资单位拥有的存货。资产具有以下特点：

存货-开发成本：主要为纳入开发成本中的 1 宗开发土地的土地使用权和所发生的开发费用，委估地块位于成都市武侯区火车南站街道办事处棕树村 8 组，土地使用权主要情况如下：

不动产权证号	土地位置	取得日期	土地使用 权类型	土地用途	土地终止年 期	面积(m ²)
川（2019）成都市不动 产权第 0413842 号	成都市武侯区火车南站 街道办事处棕树村 8 组	2019 年 6 月 24 日	出让	城镇住宅 用地	2089 年 6 月 23 日	10,498.22

委估存货-开发成本截止评估基准日正在进行有序开发，纳入开发成本中土地使用权证载使用权人为四川汇日央扩置业有限公司。该土地使用权归四川汇日央扩置业有限公司所有，不存在权属争议。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(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)。

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计,并出具了信会师报字[2020]第 ZB50802 号标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象,本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近,以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国企业所得税法》;
4. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局,财税〔2008〕170 号);
5. 《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) 2019 年 4 月 1 日起实施
6. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财评[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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

1. 重要资产购置合同、发票或凭证；
2. 其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
2. 评估人员现场座谈、勘察记录；
3. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
4. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 《资产评估申报表》；
2. 四川福长锐智贸易有限责任公司营业执照、章程等工商资料；
3. 评估基准日审计报告；
4. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，通过对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司为 2020 年初新成立还未开展实际经营业务，不具备采用收益法评估的条件。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

（二） 资产基础法介绍

资产基础法各类资产的评估方法如下：

1.关于流动资产的评估

（1）货币资金：对于银行存款，评估人员通过以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

（2）其他应收款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

2.关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资真实性和完整性。

对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值 = 被投资单位股东全部权益评估值 × 持股比例

本次评估范围中的主要资产为长期股权投资。涉及长期股权投资单位四川汇日央扩置业有限公司的实物资产主要为存货。

对存货-开发成本，结合评估目的和委估标的开发计划，合理选择评估方法进行评估，本次评估采用假设开发法，评估人员预估开发后房地产价值，并根据被评估单位提供相关资料，扣除后续成本及相关费用金额。

假设开发法基本公式为：待估房地产开发项目价值 = 开发完成后的房地产价值 - 后续开发成本 - 管理费用 - 财务费用 - 销售费用 - 销售税金 - 土地增值税 - 部分利润 - 所得税，以上扣减项目为评估基准日后至开发完成所需要支出的一切合理必需的费用、税金及后续开发应获得的利润。

3.关于负债的评估

流动负债主要包括一年内到期的非流动负债及其他应付款。非流动负债主要包括长期借款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

（一）明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

- (2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 了解被评估单位历史年度成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；
- (4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (6) 其他相关信息资料。

(三) 收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
7. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。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，当未来经济环境发生较大变化时，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；

特别提请报告使用人注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

四川福长锐智贸易有限责任公司在评估基准日 2020 年 8 月 31 日申报的总资产账面值为 38,978.49 万元，总资产评估值为 39,023.58 万元，增值额为 45.09 万元，增值率为 0.12%；总负债账面值为 41,076.23 万元，总负债评估值为 41,076.23 万元，无增减值；净资产账面值为-2,097.74 万元，净资产评估值为-2,052.65 万元，增值额为 45.09 万元，增值率为 2.15%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	25,968.94	25,968.94	0.00	0.00
非流动资产	13,009.55	13,054.64	45.09	0.35
其中：长期股权投资	13,009.55	13,054.64	45.09	0.35
资产总计	38,978.49	39,023.58	45.09	0.12
流动负债	12,006.23	12,006.23	0.00	0.00
非流动负债	29,070.00	29,070.00	0.00	0.00
负债总计	41,076.23	41,076.23	0.00	0.00
净资产	-2,097.74	-2,052.65	45.09	2.15

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次资产评估报告中，评估基准日的各项资产及负债账面值数据引自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2020]第 ZB50802 号标准无保留意见审计报告。

（二）抵（质）押情况

2020 年 1 月，被评估单位与中融国际信托有限公司签署编号为 201920224000390104 的《信托贷款合同》。约定被评估单位子公司四川汇日央扩置业有限公司拟以其持有的土地使用权向中融信托提供抵押担保，而与中融信签署的编号为 201920224000390105 的《土地使用权最高额抵押合同》。

（三）重大期后事项

疫情影响：2020 年 1 月下旬至本报告出具日，中国及其他国际社会受新型冠状病毒疫情（以下简称疫情）影响，国内大量餐饮、服务、生产制造企业的经营状况，产品生产要素成本，劳动力生产效率，劳动力供给均发生了不同程度的改变；政府工作

方向短期内出现较大变化，且已因疫情制定发布了全国及地方性的，包括但不限于税务、生产、金融等方面的临时性政策；评估机构无法预测因疫情对被评估企业生产经营、获取补贴、融资、项目建设等方面产生的短期或长期影响。我们提请报告使用人关注此特别事项对引用本报告评估结论的潜在风险。

（四）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 8 月 31 日起计

算，至 2021 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2020年11月4日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估机构法定代表人

李晓红

资产评估师

韩朝

资产评估师

翟雪松

北京中天华资产评估有限责任公司

2020年11月4日

资产评估报告附件目录

- 委托人、被评估单位法人营业执照；
- 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2020]第ZB50802号标准无保留意见审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人和被评估单位的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 中天华：北京市财政局备案公告（2017-0096号）；
- 资产评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡。