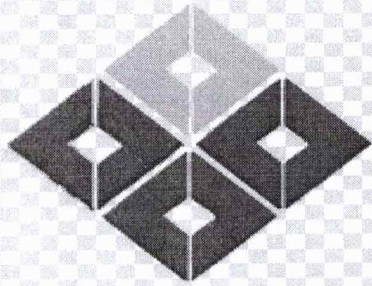


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行
资产转让所涉及房地产项目
资产评估报告

津广誉评报字(2024)第 040 号



天津广誉资产评估有限公司

二〇二四年八月二十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212020032202400055
合同编号:	08112024038
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	津广誉评报字(2024)第 040 号
报告名称:	天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行资产转让所涉及房地产项目
评估结论:	109,280,074.99元
评估报告日:	2024年08月29日
评估机构名称:	天津广誉资产评估有限公司
签名人员:	张淼 (资产评估师) 会员编号: 12180008 韩双洋 (资产评估师) 会员编号: 11190248



(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: 2024年09月02日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况...	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
十四、签名盖章.....	18
附 件	19

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有人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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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，并且已经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。

十、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。

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行 资产转让所涉及房地产项目 资产评估报告摘要

津广誉评报字(2024)第040号

天津广誉资产评估有限公司接受天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对其拟进行资产转让所涉及的天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司所拥有的位于天津市河西区珠江道45号房地产(毛坯状态)在评估基准日2024年6月30日市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

一、评估目的:为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行资产转让所涉及位于天津市河西区珠江道45号房地产(毛坯状态)的市场价值提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象:天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司持有的固定资产-房屋(建筑面积8412.85平方米),无形资产-土地(面积9033.4平方米)。

评估范围:本次委估资产为位于天津市河西区珠江道45号的房地产(毛坯状态)。根据不动产权证书《津(2024)河西区不动产权第0381458号》记载,房屋建筑物总建筑面积8412.85平方米,土地使用权面积9033.4平方米,用途为商业用地/非居住,建成于2012年。

三、价值类型:市场价值

四、评估基准日:2024年6月30日

五、评估方法:市场法、收益法

六、评估结论:

此次评估采用市场法和收益法,经评估人员分析选取市场法结论作为最终评估结论:委估资产在2024年6月30日的评估值为10,928.01万元。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日:2024年6月30日

金额单位:人民币万元

名称	位置	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	账面价值	评估价值
房地产 (毛坯状态)	天津市河西区珠江道 45 号	8412.85	9033.4	未提供	10,928.01
合 计				未提供	10,928.01

本报告书所揭示的评估结论仅为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行资产转让事宜所涉及的委估资产在 2024 年 6 月 30 日市场价值提供参考依据。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1、在评估过程中，委托人向我公司提供了委估房地产的《不动产权证书》津（2024）河西区不动产权第 0381458 号。评估机构及资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对权属做任何保证。

2、本次评估评估对象的评估结果为含增值税价值。

3、评估基准日评估对象存在租赁情况，具体明细如下：

出租人为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司，承租人为天津桂发祥十八街麻花食品股份有限公司，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，租金每年支付一次，年度租金为 1,810,400 元（含税）。本次评估结论未考虑其租约影响。

4、本次评估依据委托方要求，对其委估资产在出租时按照未装修状态进行评估。本次评估结论是建立在委托方要求的模拟评估条件下得出结论，并在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、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。

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行 资产转让所涉及房地产项目 资产评估报告正文

津广誉评报字(2024)第 040 号

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司:

天津广誉资产评估有限公司接受贵公司委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对贵公司拟进行资产转让所涉及的天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司所持有的位于天津市河西区珠江道 45 号房地产(毛坯状态)在评估基准日 2024 年 6 月 30 日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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

(一)本项目的委托人及产权持有人均为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司,其概况如下:

统一社会信用代码: 91120000103065798W

名称: 天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司

住所: 天津市河西区利民道 3 号

法定代表人: 王战君

注册资本: 6163.57 万元人民币

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 餐饮企业管理;会议服务;食品生产机械设备加工、制造、销售;烟零售;广告业务;自有房屋租赁;货物及技术进出口;以下限分支机构经营:餐饮服务;食品销售(取得经营许可后方可经营)。(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: 1980-02-27

经营期限: 1980-02-27 至 2050-01-01

(二)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估报告仅供委托人关于确定拟进行资产转让涉及房地产(毛坯状态)市场价值目的使用;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。

二、评估目的

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行资产转让所涉及的天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司持有的位于天津市河西区珠江道 45 号的房地产（毛坯状态）市场价值进行评估，为该项资产在评估基准日市场价值提供价值参考依据。

该经济行为经以下文件批准：

1、天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司文件《关于展开天津市河西区珠江道 45 号房产资产评估的立项请示》（津桂【2024】32 号）；

2、天津市河西区人民政府国有资产监督管理委员会文件《区国资委关于同意桂发祥集团展开天津市河西区珠江道 45 号房产资产评估立项的批复》（津河西国资【2024】50 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司持有的固定资产-房屋（建筑面积 8412.85 平方米），无形资产-土地（面积 9033.4 平方米）。

（二）评估范围

本次委估资产为位于天津市河西区珠江道 45 号的房地产（毛坯状态）。根据不动产权证书《津（2024）河西区不动产权第 0381458 号》记载，房屋建筑物总建筑面积 8412.85 平方米，土地使用权面积 9033.4 平方米，用途为商业用地/非居住，建成于 2012 年。委托人及产权持有人承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，委估资产处于租赁状态，资产不涉及抵押、诉讼事宜。

根据产权持有单位介绍及评估人员实地查勘，评估对象建筑物基本情况如下：

1、实物状况

1-1 房屋现有情况如下：

序号	名称	建筑面积	层数	装修情况
1	办公楼	5896.34	主体 4 层，局部 3 层	室内地面瓷砖地面，墙面刷乳胶漆，局部贴墙砖、隔音板，顶棚为石膏线吊顶灯池，局部矿棉板吊顶、格栅吊顶灯池；卫生间地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶，顶棚石膏板吊顶，设有基本洁具。木制单元门，断桥铝窗。基础无不均匀沉降；主体较牢固；屋面无漏雨，防水层、隔热层、保温层有效，外墙干挂石材，并做仿古外檐造型。其中一层 619.00 m ² 作为临

				街商铺使用。
2	办公楼 2	2315.99	主体 2 层	室内地面瓷砖地面，墙面刷乳胶漆，局部贴墙砖、隔音板，顶棚为石膏线吊顶灯池，局部矿棉板吊顶、格栅吊顶灯池；卫生间地面铺瓷砖，墙面瓷砖到顶，顶棚石膏板吊顶，设有基本洁具。木制单元门，断桥铝窗。基础无不均匀沉降；主体较牢固；屋面无漏雨，防水层、隔热层、保温层有效，外墙干挂石材，并做仿古外檐造型。
3	设备用房	200.52	主体 1 层	室内地面瓷砖地面，墙面、顶棚刷乳胶漆；顶棚石膏板吊顶，设有基本洁具。木制单元门，断桥铝窗。基础无不均匀沉降；主体较牢固；屋面无漏雨，防水层、隔热层、保温层有效，外墙干挂石材，并做仿古外檐造型。

1-2 依据于委托方提供的情况说明，评估范围内的房地产位于天津市河西区珠江道 45 号，建筑面积合计为 8,412.85 平方米，建成于 2012 年，房地产共计三个建筑物，结构均为钢混结构，用途为非居住。交付出租使用时墙面及顶棚为水泥刷浆加刷乳胶漆；地面为水泥抹灰地面；楼梯水泥踏步、铝合金扶手；水、电已做预埋管线，未安装插座、卫生洁具等软装家具。本次按照上述内容进行评估。

2、权益状况

依据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》载明：

权利人	天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司
共有情况	单独所有
坐落	河西区珠江道 45 号
不动产单元号	120106007005GB00333F00060002 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	商业用地/非居住
面积	9033.4 平方米/8412.85 平方米
使用期限	2024 年 6 月 4 日至 2044 年 6 月 3 日
权利其他状况	建筑结构：钢混；建筑面积：8412.85 平方米
附记	新宗地代码：120106007005GB00333 宗地号：0616-（36）-020-04

根据以上权益状况描述，评估对象无共有人、无他项权等情况。于评估基准日，无其他特殊限制权利设定。

3、区位状况：

①坐落：天津市河西区珠江道 45 号。

②四至：东临洞庭路，南临珠江道，西临内江道，北临岩峰南里。

③内外交通条件：评估对象南临珠江道，区域内路网密集，周边道路有限制（限行）；公交系统发达，附近有 20 路、337 路、662 路等多条公交车经停，距离地铁 10 号线春海路站约 200 米，周边有公共停车场，交通便捷度较好。

④商业繁华度：评估对象位于天津市河西区珠江道 45 号，位于天津市河西区核心办公区，周边有陈塘庄办公圈、梅江办公圈及环宇城、海地商圈等中等商业中心，商业环境较好。

⑤临街状况：评估对象位于天津市河西区珠江道 45 号，一面临街，临珠江道。

⑥基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“七通”，即宗地红线外通道路、给水、排水、电力、通讯、通暖气、通燃气。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

（一）本项目的评估基准日为 2024 年 6 月 30 日；

（二）评估基准日的选择是根据委托人拟实施的相关经济行为、委托人委托事项以及与委托人进行商谈后的结果予以确定的。该评估基准日为唯一日期，本次评估所有计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在、评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司文件《关于展开天津市河西区珠江道 45 号房产资产评估的立项请示》（津桂【2024】32 号）；

2、天津市河西区人民政府国有资产监督管理委员会文件《区国资委关于同意桂发祥集团展开天津市河西区珠江道 45 号房产资产评估立项的批复》（津河西国资【2024】50 号）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国民法典》（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，财政部令第97号修订）；
4. 《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第二次修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
8. 《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）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
18. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号）；
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕

64号)；

20. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日财政部令第86号,中华人民共和国财政部令第97号修订)；

21. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资[2018]5号)；

22. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会《市国资委关于调整资产评估备案管理权限有关问题的通知》(津国资产权(2014)3号)；

23. 《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》(津国资产权(2016)18号)；

25. 天津市人民政府办公厅《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见(试行)》津政办规[2021]7号。

(二) 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-不动产》(中评协[2017]38号)；
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
10. 《资产评估估值类型指导意见》(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)；
12. 《资产评估执业准则-资产评估方法》中评协(2019)35号。

(四) 权属依据

1. 委托人、产权持有人营业执照复印件；
2. 委托人、产权持有人国家出资企业产权登记证复印件；
3. 《不动产权证书》复印件；

(五) 取价依据

1. 评估人员收集的市场交易案例；
2. 租赁合同；
3. 房屋建筑安装工程费用估算指标表等。

(六) 其它依据

1. 委估资产评估申报明细表；
2. 资产评估委托合同；
3. 《资产评估专家指引第8号-核查验证》（中评协[2019]39号）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《资产评估准则-术语2020》（中评协[2020]31号）；
6. 《资产评估常用参数手册》最新版；
7. 委托人、产权持有人提供的其他相关资料。

七、评估方法

评估人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，对于评估对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的评估目的、评估对象的特点及实际情况，选择合适的评估方法进行评估。

（一）评估方法的选择

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析评估方法的适用性，选择合适的评估方法。依据《资产评估执业准则-评估方法》（中评协[2019]35号），资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

根据《资产评估执业准则-不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1. 委估对象用途为商业办公楼，考虑评估对象存在活跃的交易市场，本次评估选用市场法，收集相似的交易实例，将它们与被评估资产进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到被评估资产价值或价格的方法。市场法公式：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

2. 纳入评估范围的房地产为商用办公楼，已经签订租赁协议，且该房地产地处成熟区域，在同一供需圈内存在较多类似的商用办公楼租赁情况，市场公允租金可以获取，收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的折现率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。故本次采用收益法进行评估。

3. 假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从

而得到评估对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产。委估房地产为已建成并现状使用良好的房地产，评估基准日符合最高最佳利用原则，实无再开发的余地与必要，故未采用假设开发法。

4. 成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发育程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其他方法时选用。委估房地产为整体房地产中的单套房地产，成本构成不容易剥离。同时，成本法也无法体现楼层、面积等因素对委估房地产价格的影响，故未采用成本法。

通过实地查勘和对周边区域的市场调查并分析有关资料之后，根据委估房地产的特点和实际情况，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

（二）具体采用的评估方法

1. 市场法

市场法是在求取待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及实物、权益因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日房地产价格或价值的过程。

计算公式为：

待估房地产评估价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2. 收益法

收益法（持有加转售模式）即通过提取与评估对象类似房地产的市场租金，同时参考评估对象具体状况，来确定评估对象在持有期内的合理租金。按照一定的报酬率和持有期，将评估对象持有期内净收益还原成客观合理的价格；然后再加上持有期末转售房地产时所获得的收益现值，最后确定评估对象价值。

收益法基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

根据评估对象实际情况将公式变更为：

$$V = \frac{A_i}{(Y_i) - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^n \right] + V_t \frac{(1+Y_i)^n}{(1+Y_i)^n}$$

式中： V ——收益价值（元或元/平方米）；
 A_i ——期间收益（元或元/平方米）；
 V_t ——期末转售收益（元或元/平方米）；
 Y_t ——期末报酬率（%）；
 g ——租金增长率（%）；
 n ——持有期（年）；
 Y_i ——持有期间房价增长率（%）

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受本次评估项目的委托

2024年7月31日，我公司评估人员与委托人进行了本项目的首次接洽。在听取委托人基本情况介绍的基础上，本公司与委托人共同商定了本项目的评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日等评估基本事项，初步拟定评估方案，并签署了资产评估委托合同并由天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司向本机构详细介绍了委估房地产的情况。

（二）评估前期的准备工作

接受委托后，我公司首先组织专人对委托评估资产进行调研、熟悉具体评估范围中的资产情况，通过查阅相关资料，预计出整体的工作量，结合委托人的时间要求及委估资产的形态特点，安排评估人员，制定评估工作时间计划，力求做好前期质量控制。

（三）资产清查

我公司评估人员于2024年8月1日对委估资产进行了实地勘查。评估人员首先根据委托人提供的评估明细表对委估资产进行了核对，我们查验了委估房地产的不动产权证书等资料。在完成了上述工作的基础上，我们对委估资产进行了现场勘查。

（四）评定估算

评定估算包括两个阶段：现场勘察阶段和后期估算阶段。

在现场，我们对委估房地产所处的位置、周边环境状况、交通条件、商业繁华程度、个别状况、利用状况等进行了详细勘查，对委估房地产的情况进行了详细勘查检验，并取得相关评估基础资料。

评估小组结束现场工作后，进行后期的评定估算工作。

（五）撰写、出具评估报告

计算结束后，评估人员对评估明细表从表格的规整到评估值的确定，都进行了统一，对评估明细表、工作底稿、评估说明的检查经历了自检、互检、并由所审核组进行审核三道程序，确保方法、标准、参数取值的统一。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）具体假设

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. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 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。

5. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以为可能存在的或有资产。

6. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营状态不会发生重大改变。本次评估租约期外租金按年租金进行表述，为期初收取。

7. 本次委估房地产在评估基准日正常使用，维护保养较好，基础无不均匀沉降，主体整体完好，本次评估不考虑其房屋建筑物的装修，按照毛坯状态评估，设施可正常使用。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

天津广誉资产评估有限公司接收天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对其拟进行资产转让为目的所涉及天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司持有的位于天津市河西区珠江道45号房地产在评估基准日2024年6月30日市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、收益法评估结果

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的产权验证、评定估算、分析确定，据以得出拟进行资产转让为目的所涉及天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司持有的位于天津市河西区珠江道45号房地产（毛坯状态）在评估基准日2024年6月30日的评估值为7,947.31万元。

2、市场法评估结果

采用市场法评估值为10,928.01万元。

3、评估结果的确定

此次评估采用市场法和收益法，经评估人员分析选取市场法结论作为最终评估结论：

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2024年6月30日

金额单位：人民币万元

名称	位置	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	账面价值	评估价值
房地产 (毛坯状态)	天津市河西区珠江道45号	8412.85	9033.4	未提供	10,928.01
合计				未提供	10,928.01

本报告书所揭示的评估结论仅为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司拟进行资产转让事宜提供委估资产在2024年6月30日市场价值参考依据。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 由委托人及相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托人及相关人员应对所提供资料的合法性、全面性、真实性负责。

(三) 本所及参加评估工作的全体人员与资产评估委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

(四) 在评估过程中，委托人向我公司提供了委估房地产的《不动产权证书》津(2024)河西区不动产权第0381458号。评估机构及资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对权属做任何保证。

(五) 本次评估评估对象的评估结果为含增值税价值。

(六) 评估基准日评估对象存在租赁情况，具体明细如下：

出租人为天津市桂发祥麻花饮食集团有限公司，承租人为天津桂发祥十八街麻花食品股份有限公司，租赁期限自2020年1月1日至2024年12月31日，租金每年支付一次，年度租金为1,810,400元(含税)。本次评估结论未考虑其租约影响。

(七) 本次评估依据委托方要求，对其委估资产在出租时按照未装修状态进行评估。本次评估结论是建立在委托方要求的模拟评估条件下得出结论，并在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

(八) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

- 1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。
- 2、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。
- 3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
- 4、未征得资产评估机构同意，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。

（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专业人员不承担责任。

（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）本次委估房地产现状（经现场勘察为精装修状态），与委托评估资产状态不一致，经委托方确认现有装修为天津桂发祥十八街麻花食品股份有限公司进行。

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

（五）本评估结论的有效期自 2024 年 6 月 30 日至 2025 年 6 月 29 日止。

（六）本报告书的使用者为资产评估委托人及委托人在办理进行资产转让过程中所涉及的相关政府主管部门。除上述使用者外，评估机构及资产评估委托人均不可将本报告提交他人阅读或使用。

十三、评估报告日

本评估报告书日：2024 年 8 月 29 日。

十四、签名盖章

资产评估师：_____



资产评估师：_____

韩双洋



天津广誉资产评估有限公司



2024年8月29日

附 件

- 1、资产评估汇总表及评估明细表；
- 2、本次经济行为文件；
- 3、委托人即产权持有人营业执照复印件；
- 4、委估资产不动产权证书复印件；
- 5、资产评估委托人即产权持有人承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构营业执照（副本）；
- 8、资产评估机构备案公告；
- 9、资产评估师资格证书；
- 10、资产评估委托合同。