

**中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目
估值报告**

中企华评咨字(2018)第 1380 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月十三日

目 录

声 明.....	1
估值报告摘要.....	3
估值报告正文.....	5
一、 委托人、被估值单位和委托合同约定的其他估值报告使用人.....	5
二、 估值目的.....	15
三、 估值对象和估值范围.....	15
四、 价值类型.....	16
五、 估值基准日.....	16
六、 估值依据.....	16
七、 估值方法.....	18
八、 估值程序实施过程和情况.....	19
九、 估值假设.....	22
十、 估值结论.....	23
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 估值报告使用限制说明.....	32
十三、 估值报告日.....	34
估值报告附件.....	35

声 明

一、本评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的估值报告依法承担责任。

二、委托人或者其他估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告；委托人或者其他估值报告使用人违反前述规定使用估值报告的，评估机构及其资产评估师不承担责任。

本估值报告仅供委托人、委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

本评估机构及资产评估师提示估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对其估值对象可实现价格的保证。

四、估值对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被估值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、资产评估师已对估值对象及其所涉及资产进行现场调查；已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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估值报告的要求。

六、本评估机构及资产评估师与估值报告中的估值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。

七、本评估机构出具的估值报告中的分析、判断和结果受估值报告中假设和限制条件的限制，估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

估值报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理理解估值结论，应认真阅读估值报告正文。

中粮地产（集团）股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产（集团）股份有限公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的估值程序，对大悦城地产有限公司的股东全部权益在估值基准日的市场价值进行了估值。现将估值报告摘要如下：

估值目的：中粮地产（集团）股份有限公司拟了解大悦城地产有限公司市场价值，为此需对估值基准日大悦城地产有限公司的股东全部权益价值进行估值。

估值对象：大悦城地产有限公司的股东全部权益价值。

估值范围：被估值单位的全部资产及负债。包括长期股权投资和其他应付款。

估值基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估值方法：资产基础法

估值结论：本估值报告选用资产基础法估值结果作为估值结论。具体估值结论如下：

大悦城地产有限公司估值基准日总资产账面值 5,855,053.79 万元，总负债账面值 3,761,587.95 万元，归属母公司净资产(合并)账面价值为 1,261,403.06 万元。

采用资产基础法估值后净资产估值价值为 2,487,764.21 万元，增值额为 1,226,361.15 万元，增值率为 97.22 %。

本估值报告估值结论采用资产基础法估值结果，即大悦城地产有限公司的股东全部权益价值估值结果为 **2,487,764.21** 万元。

本估值报告中估值结论的使用有效期限自估值基准日起一年有效。

估值报告使用人应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对估值结论的影响。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解 大悦城地产有限公司市场价值项目

估值报告正文

中粮地产（集团）股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的估值程序，对中粮地产（集团）股份有限公司拟了解的大悦城地产有限公司股东全部权益在2017年12月31日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

一、委托人、被估值单位和委托合同约定的其他估值报告使用人

本次估值的委托人为中粮地产（集团）股份有限公司，被估值单位为大悦城地产有限公司，委托合同约定的其他估值报告使用人包括委托人的出资单位及相关监管机构。

（一）委托人简介

企业名称：中粮地产（集团）股份有限公司（以下简称：“中粮地产”）

法定住所：深圳市宝安区新安街道3区龙井二路3号中粮地产集团中心第1层101室

法定代表人：周政

注册资本：181373.159600万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；建筑技术咨询，进出口按“深贸管审证字第294号审证字第294号审定证书”办。

(二) 被估值单位简介

1. 公司简介

公司名称：大悦城地产有限公司(以下简称“大悦城地产”)

股票简称：大悦城地产

股票代码：00207. HK

注册地址：Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda

办公地址：香港铜锣湾告士打道 262 号中粮大厦 33 楼

主要经营范围：投资控股、物业投资及发展、物业管理及酒店经营。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 1992 年注册设立

大悦城地产有限公司前身为明仁控股有限公司(英文名称：Ming Ren Holdings Company Limited，以下简称“明仁控股公司”)，于 1992 年 9 月 23 日在百慕达注册成立为获豁免有限公司，并已根据原香港公司条例第十一部的规定于 1992 年 10 月 28 日在香港公司注册处注册为非香港公司。明仁控股公司成立时，法定股本为 100,000 港元，认购人为 John M. Sharpe, John A. Ellison 和 John C.R. Collis。

(2) 1992 年 12 月增加法定股本

1992 年 12 月 1 日，明仁控股公司的法定股本由 100,000 港元增加至 250,000,000 港元，每股面值 1 港元。

(3) 1993 年 1 月更名并增加法定股本

根据百慕达的公司名称注册证明(Certificate of Incorporation on Change of Name)，明仁控股公司名称于 1993 年 1 月 5 日由“Ming Ren Holdings Company Limited”，变更为“侨福建设企业机构”(英文名称：The Hong Kong Parkview Group Limited，以下简称“侨福建设机构”)，同日公司法定股本增加至 850,000,000 港元，每股面值 1 港元。

(4) 2001 年 10 月降低每股面值及减少已发行股份

2001 年 10 月，侨福建设机构决定将已发行股本由 535,359,258.00 港元降低为 53,535,925,80 港元，股本数量为 535,359,258 股，每股面值 0.1 港元，法定股本 850,000,000 港元保持不变。

(5)2012 年 7 月控股股东变更

侨福建设机构原主要股东和股本如下：

序号	股东名称	所持股份数	持股比例(%)
1	KompassInternationalLimited	293,674,138	54.86
2	HighReturnTradingLimited	98,000,000	18.31
3	黄健华	2,000,000	0.37
4	林建明	6,000	0.00
5	公众股东	141,679,120	26.46
合计		535,359,258	100.00

2012 年 7 月，根据 Kompass International Limited 、High Return Trading Limited 及黄健华先生与得茂有限公司(英文名称：Achieve Bloom Limited) 于 2012 年 7 月 16 日订立的购股协议及授予侨福建设机构当时股东的强制性要约，得茂有限公司收购侨福建设机构全部已发行股本约 73.54%，收购价为每股 0.92 港元。上述股份交易及强制性要约完成后，侨福建设机构的控制权改变，得茂有限公司成为侨福建设机构控股股东。得茂有限公司系中粮集团有限公司(以下简称“中粮集团”)下属全资子公司中粮集团(香港)有限公司(以下简称“中粮香港”)全资子公司。

本次交易完成后侨福建设机构的主要股东和股本如下：

序号	股东名称	所持股份数	持股比例(%)
1	得茂有限公司	393,674,138	73.54
2	林建明	6,000	0.00
3	公众股东	141,679,120	26.46
合计		535,359,258	100.00

(6)2013 年 12 月收购与配售

2013年9月23日，侨福建设机构作为买方，与卖方中粮置地有限公司(以下简称“中粮置地”)及担保方得茂有限公司(原中粮置地的控股公司)订立收购协议，侨福建设机构有条件收购中粮置地所持智恒有限公司、亨达发展有限公司、迅行投资有限公司、中粮酒店控股有限公司、雄域集团有限公司等共十四家目标公司的全部股权及股东贷款，收购对价为141.67亿港元。

2013年12月19日，侨福建设机构向得茂有限公司按发行价每股2.00港元发行5,988,199,222股普通股股份及1,095,300,778股可转换优先股(可转换为1,095,300,778股普通股份)以结清对价，同时向承配人按配售价每股配售股份2.00港元发行1,955,174,000股配售股份。配售完成后，侨福建设机构有两类股份，即普通股股份与可转换优先股，侨福建设机构普通股股本由535,359,258股增加至8,478,732,480股；优先股股本1,095,300,778股。

完成后，侨福建设机构收购中粮置地所持拥有商用物业目标公司的股权，包括成都及北京的两项综合体项目、香港及上海的两项商用物业项目、北京、南昌及苏州的四项酒店项目、三亚的一项综合旅游项目和上海及成都两项拥有少数权益的项目。

本次收购与配售完成后，侨福建设机构的主要股东和股本如下：

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1、普通股：		
得茂有限公司	6,359,043,360	75.00
林建明	6,000	0.00
公众股东	2,119,683,120	25.00
普通股合计	8,478,732,480	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	9,574,033,258	----

(7)2013年12月更名并增加法定股本

侨福建设机构于2013年12月18日举行的更改名称股东特别大会上通过有关更改侨福建设机构名称的特别决议案。根据百慕达的公司名称注册证明(Certificate of Incorporation on Change of Name)，侨福建设机构名称于2013年12月19日由“侨福建设企业机构”(The Hong Kong Parkview Group Limited)，变更为“中粮置地控股有限公司”(英文名称：COFCO Land Holdings Limited，以下简称“置地控股公司”)。香港公司注册处于2014年1月6日出具名称变更注册证明书。2013年12月23日，置地控股公司的法定股本增至3,000,000,000港元，每股面值0.1港元。

(8)收购亨达22%少数股东股权及亚龙湾开发香港32.43%股权

2014年8月1日，置地控股公司(作为买方)与Grow Wealth(作为卖方)订立亨达发展有限公司(以下简称“亨达”)收购协议，置地控股公司收购Grow Wealth持有的亨达已发行股本之22%及亨达股东贷款。收购对价为1,018,921,728港元，以发行价每股2.00港元向Grow Wealth发行及配发509,460,864股支付。

2014年8月1日，置地控股公司(作为买方)与Woo+Woo(作为卖方)订立亚龙湾开发股份(香港)有限公司(以下简称“亚龙湾开发香港”)收购协议，置地控股公司收购Woo+Woo持有的亚龙湾开发香港已发行股本约32.43%及亚龙湾开发香港股东贷款。收购对价为998,446,456港元，以发行价每股2.00港元向Woo+Woo发行及配发499,223,228股支付。

本次收购于2014年8月19日完成，发行完成后置地控股公司已发行普通股增加至9,487,416,572股，置地控股公司的主要股东和股本如下：

股东名称	所持股份数	持股比例(%)
1、普通股：		
得茂有限公司	6,359,043,360	67.03
林建明	6,000	0.00
GrowWealth	509,460,864	5.37
Woo+Woo	499,223,228	5.26

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
公众股东	2,119,683,120	22.34
普通股合计	9,487,416,572	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	10,582,717,350	----

(9)收购大悦城品牌项下的商业综合体项目组合

2014年9月12日，置地控股公司与原中粮置地有限公司、亮翠有限公司及妙稻有限公司订立收购协议，置地控股公司作为买方购买中粮置地及亮翠有限公司(作为卖方)目标集团及股东贷款。目标集团主要从事开发、经营、销售、租赁及管理大悦城品牌项下的商业综合体项目组合，即拥有位于中国北京、上海、天津、烟台及沈阳共计六项综合体项目组合。目标集团还拥有一项位于北京商用物业项目并于位于北京及上海的两项物业项目中拥有非控股股权。

2014年12月4日，置地控股公司完成收购大悦城项目(包括以大悦城品牌开发或将开发的综合体项目)。此次重大收购事项为，中粮集团间接全资子公司妙稻有限公司在2014年向亮翠有限公司转让所持有立运有限公司全部已发行股本后，置地控股公司从亮翠有限公司收购立运有限公司全部已发股本；置地控股公司从中粮置地收购Kersen Properties Limited及兆康有限公司全部已发行股本；并且在收购协议日期2014年9月12日，承担以上被收购公司尚欠中粮置地未偿还之股东贷款995,900,000港元，现金总对价为12,459,785,372港元。

(10)2014年12月更名

根据百慕达的公司名称注册证明(Certificate of Incorporation on Change of Name)，置地控股公司名称于2014年12月9日由“中粮置地控股有限公司”(英文名称：COFCO Land Holdings Limited)，变更为“大悦城地产有限公司”(英文名称：Joy City Property Limited)。香港公司注册处于2015年1月2日出具名称变更注册证明书。

(11)2015年4月配股

2015 年 4 月 28 日，大悦城地产按每持有两股现有股份获发一股发售股份的基准，配售价格 1.35 港元在香港联交所公开发售 4,743,708,286 股股份，发行完成后大悦城地产已发行普通股增加至 14,231,124,858 股。

本次配股完成后，大悦城地产的主要股东和股本如下：

股东名称	所持股份数	持股比例（%）
1、普通股：		
得茂有限公司	9,510,837,644	66.83
林建明	6,000	0.00
GIC	1,162,500,000	8.17
中国人寿	174,375,000	1.23
其他公众股东	3,383,406,214	23.77
普通股合计	14,231,124,858	100.00
2、优先股：		
得茂有限公司	1,095,300,778	100.00
优先股合计	1,095,300,778	100.00
股本总计	15,326,425,636	----

2015 年 5 月，得茂有限公司减持大悦城地产 9,478,000 股普通股股份，减持比例为 0.0666%。本次减持完成后，得茂有限公司持有大悦城地产普通股 9,501,359,644 股，占普通股比例为 66.76%；得茂有限公司持有大悦城地产优先股为 1,095,300,778 股，占优先股比例为 100%。

(12)2017 年 8 月股权转让

2017 年 8 月，经中粮集团总裁办公会决议通过，得茂有限公司将其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股按每股 1.7433 港元的价格协议转让给中粮香港，转让后，中粮香港持有大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份(占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数约 59.59%)。同时中粮香港以其持有的大悦城地产 9,133,667,644 股普通股按

15,922,852,752.40 港元向明毅有限公司注资。本次股权受让完成后，明毅有限公司持有大悦城地产 9,133,667,644 股普通股股份(占大悦城地产已发行普通股股份总数的 64.18%，占大悦城地产已发行普通股及可转换优先股合计股份数约 59.59%)，中粮香港持有明毅有限公司 100% 股份。

大悦城地产的母公司为明毅有限公司。截至 2017 年 12 月 31 日，明毅有限公司持有大悦城地产普通股股份及持股比例保持不变。

3. 估值基准日资产、财务和经营状况

被估值单位估值基准日财务状况如下：

合并资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产合计	27,702,131,944.26	26,115,366,571.49
非流动资产合计	30,848,405,989.92	30,086,078,865.20
资产总计	58,550,537,934.18	56,201,445,436.69
流动负债	17,352,118,564.52	16,519,281,156.82
非流动负债	20,263,760,966.76	18,578,415,470.53
负债合计	37,615,879,531.28	35,097,696,627.35
所有者权益	20,934,658,402.90	21,103,748,809.34

被估值单位估值基准日经营状况如下：

合并利润表

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	11,657,761,010.63	6,987,096,967.86
其中：营业收入	11,657,761,010.63	6,987,096,967.86
二、营业总成本	9,763,828,322.97	6,546,286,442.32
其中：营业成本	6,384,726,616.91	3,347,417,917.80
税金及附加	1,027,669,596.85	939,423,125.10
销售费用	558,395,905.37	601,327,069.94

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

管理费用	956,355,148.80	913,704,909.45
财务费用	754,216,026.56	740,253,788.60
资产减值损失	82,465,028.48	4,159,631.43
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	391,117,787.79	-3,324,547.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-14,856,358.22	-17,937,163.23
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,138,308.48	-16,564,439.38
其他收益	112,000.00	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,286,300,783.93	420,921,538.82
加：营业外收入	65,983,941.35	58,691,579.57
其中：非流动资产毁损报废利得	818,746.77	
减：营业外支出	346,751,203.78	79,932,942.71
其中：非流动资产毁损报废损失	313,199,141.94	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,005,533,521.50	399,680,175.68
减：所得税费用	663,170,767.29	350,869,239.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,342,362,754.21	48,810,936.02
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,342,362,754.21	48,810,936.02
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	892,462,928.19	203,224,009.84
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	449,899,826.02	-154,413,073.82
六、其他综合收益的税后净额	252,386,347.78	-148,809,713.70
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	252,386,347.78	-148,809,713.70
（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净负债或净资产的变动		
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	252,386,347.78	-148,809,713.70
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额	252,386,347.78	-148,809,713.70
6、其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,594,749,101.99	-99,998,777.68
归属于母公司股东的综合收益总额	702,286,173.80	-303,222,787.52
归属于少数股东的综合收益总额	892,462,928.19	203,224,009.84

被估值单位 2016 年及估值基准日的会计报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告。

5.委托人与被估值单位之间的关系

委托人与被估值单位同属中粮集团有限公司。

(三) 委托合同约定的其他估值报告使用人

其他估值报告使用人为委托人的出资单位及相关监管机构和国家法律、法规规定的估值报告使用人，本报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、估值目的

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解大悦城地产有限公司市场价值，为此需对估值基准日大悦城地产有限公司的股东全部权益价值进行估值。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象

估值对象是大悦城地产有限公司的股东全部权益价值。

（二）估值范围

估值范围是被估值单位的全部资产及负债。估值基准日，估值范围内的资产为流动资产与长期股权投资，总资产账面值 5,855,053.79 万元，总负债账面值 3,761,587.95 万元，归属母公司净资产(合并)账面价值为 1,261,403.06 万元。

估值基准日，估值范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见审计报告。

估值范围内主要资产为货币资金、应收股利、其他应收款和长期股权投资。

大悦城地产有限公司作为中粮集团的境外上市平台，主要从事开发、经营、销售、租赁及管理「大悦城」旗舰品牌项下之综合体项目组合，拥有投资物业、物业开发、酒店运营、物业管理及相关服务四大业务板块。估值范围内主要资产为长期股权投资，截至 2017 年 12 月 31 日，大悦城地产有限公司下属的投资单位共计 128 家，其中：2 级投资单位 44 家、3 级投资单位 41 家、4 级投资单位 22 家、5 级投资单位 19 家、6 级投资单位 2 家。分布在境内的企业有 43 个单位，其余 86 个单位均在香港及境外。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等

无。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型

根据估值目的，确定估值对象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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、估值基准日

本报告估值基准日是 2017 年 12 月 31 日。

委托人根据其项目计划，确定估值基准日为 2017 年 12 月 31 日。

六、估值依据

（一）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. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第

[2016]36 号)；

11.《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)；

12.香港《税务条例》(2018 年税务(修订)(第 6 号)条例)。

(二)权属依据

- 1.国有土地使用证；
- 2.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他有关产权证明。

(三)取价依据

1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；

2.估值基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

3.《机电产品报价手册》(2018 年)；

4.企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；

5.企业提供的相关工程预决算资料；

6.企业与相关单位签订的工程承发包合同；

7.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；

8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

9.企业有关部门提供的未来年度经营计划；

10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

11.企业与相关单位签订的合同；

12.估值人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

13.与此次估值有关的其他资料。

(四)其他参考依据

1.被估值单位提供的资产清单和估值申报表；

2.瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告；

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、估值方法

收益法，是指将估值对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的估值方法。

市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的估值方法。

资产基础法，是指以估值对象在估值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，确定其价值的估值方法。

鉴于本次估值目的及委托人的相关要求，本次估值对于大悦城地产有限公司采用资产基础法进行估值。

对于大悦城地产有限公司下属各级长投单位，分为两种类型，第一种为境外壳公司，该类公司本身无实际业务，仅为在末级实体公司上层增设的壳公司，以供母公司在对各实体公司进行资金运转、股权转让收购等行为时使用，本次估值采用资产基础法进行估值。

第二种为境内、外末级实体公司，该类公司为大悦城地产实际运营的项目公司，从事境内、外房地产开发、商业出租管理、酒店运营等业务。对该类实体公司，本次估值根据其各公司具体情况，采用资产基础法或收益法进行了估值。

资产基础法估值方法如下：

(一) 流动资产

1.货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定估值。其中外币按估值基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

2.应收股利，估值人员获取企业应收股利明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。审阅企业相关投资协议、合同、章程有关利润分配的规定。同时核实应收股利的可回收情况。

3. 其他应收款，估值人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算估值；对于很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，按照账龄分析法，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估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（二）长期股权投资

长期股权投资主要是对子公司的投资。

对于长期股权投资单位，采用资产基础法或收益法进行整体估值，计算出股东全部权益价值后乘以所持股权比例计算确定其长投单位估值。

（二）负债

关于负债，我们对账面值进行了核实，以核实后的账面值确定估值。

八、估值程序实施过程 and 情况

估值人员于 2017 年 8 月 21 日至 2018 年 11 月 13 日对估值对象涉及的资产和负债实施了估值。主要估值程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2017 年 8 月 21 日，我公司与委托人就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的估值计划。

（二）前期准备

1. 拟定估值方案

针对本项目的特点，为了保证质量、统一估值方法和参数，结合以往从事同类企业估值工作的经验，拟定了估值工作方案。

2. 组建估值团队

根据估值范围内的资产情况、资产分布等具体特点，我公司成立了估值现场工作小组，配备相关专业估值人员，估值项目团队按照地域划分为北京组、三亚组、上海西安组、沈阳烟台天津组、成都组、杭州组、境外组等 7 个估值小组；每个地域又按照专业划分为成本法、收益法等专业估值小组。

3. 实施项目培训

(1) 对被估值单位人员培训

为使被估值单位的财务与资产管理人员理解并做好估值材料的填报工作，确保估值申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被估值单位相关人员进行培训，并派专人对估值材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对估值人员培训

为了保证估值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、估值对象涉及资产的特点、估值技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

估值人员于 2017 年 8 月 24 日至 2018 年 11 月 10 日对估值对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导被估值单位填表和准备应向评估机构提供的资料

估值人员指导被估值单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“估值明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入估值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。

(2) 初步审查和完善被估值单位填报的估值明细表

估值人员通过查阅有关资料，了解纳入估值范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“估值明细表”，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“估值

明细表”有无漏项等，同时反馈给被估值单位对“估值明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入估值范围的资产类型、数量和分布状况，估值人员在被估值单位相关人员的配合下，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、修改和完善资产估值明细表

估值人员根据现场实地勘查结果，并和被估值单位相关人员充分沟通，进一步完善“估值明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

估值人员对纳入估值范围的长期股权投资的产权证明文件资料进行查验。

2. 尽职调查

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

(1)被估值单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被估值单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)其他相关信息资料。

(四)资料收集

估值人员根据估值项目的具体情况进行了估值资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的估值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

估值人员针对资产的具体情况，根据选用的估值方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步估值结论。项目负责人对各类估值初步结论进行汇总，撰写并形成初步估值报告。

（六）内部审核

根据我公司估值业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步估值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估值报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交估值报告。

九、估值假设

本估值报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设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.针对估值基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设和被估值单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等估值基准日后不发生重大变化；
- 4.假设估值基准日后被估值单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.假设估值基准日后无不可抗力及不可预见因素对被估值单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设估值基准日后被估值单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本估值报告估值结论在上述假设条件下在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

十、估值结论

（一）估值结论

大悦城地产有限公司估值基准日总资产账面值 5,855,053.79 万元，总负债账面值 3,761,587.95 万元，归属母公司净资产(合并)账面价值为 1,261,403.06 万元。

采用资产基础法估值后净资产估值价值为 2,487,764.21 万元，增值额为 1,226,361.15 万元，增值率为 97.22 %。

本估值报告估值结论采用资产基础法估值结果，即大悦城地产有限公司的股东全部权益价值估值结果为 2,487,764.21 万元。

（二）估值结论与账面价值比较变动情况及原因

大悦城地产估值增值原因主要为长期股权投资单位及其下属各级公司的估值增值。

大悦城地产有限公司主要从事开发、经营、销售、租赁及管理「大悦城」旗舰品牌项下之综合体项目组合，拥有投资物业、物业开发、酒店运营、物业管理等业务板块，随着近年来房地产市场的增长，大悦城地产有限公司及其下属各公司所持有的房地产市场价格价值有一定的增幅，最终导致大悦城地产有限公司的增值。

本估值报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价、也没有考虑流动性对估值对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在估值过程中已发现可能影响估值结论但非估值人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本估值报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的《大悦城地产有限公司》(报告号：瑞华专审字[2018]02060275 号)为依据，上述审计报告的意见为：“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度、2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。”；

(二)中粮酒店(北京)有限公司

2017 年 10 月 31 日，大悦城地产附属公司利港企业有限公司、COFCO (BVI) No.17 Limited（分别持有中粮酒店（北京）有限公司 65%、35%股权，以下简称“中粮北京酒店”）委托北京金羊泰和投资咨询有限公司提出申请，将其共同持有的中粮北京酒店 100%股权在上海联合产权交易所公开挂牌转让，2017 年 12 月 8 日由天府基金管理有限责任公司以 13.60 亿元人民币公开竞价方式取得中粮北京酒店 100%股权。截至 2017 年 12 月 31 日，上述事项正在进行交割。

(三)截至本咨询报告出具日，大悦城地产及下属各项目公司部分房屋建筑物尚未取得房屋权属证书，明细如下表：

序号	项目公司	建筑物名称	面积(m ²)	瑕疵类型
1	北京弘泰地产	朝阳大悦城	3,760.00	系北京弘泰地产未经批准在朝阳大悦城购物中心建筑顶层之上加盖的建筑，未办理房产证
2	中粮三亚酒店	美高梅酒店海边餐厅	400.00	1998 年建成，建设时未办理相关立项及建设批准手续，未办理房产证
3	沈阳大悦城	鹏利广场 A 区裙房连廊	-	系沈阳大悦城在规定文件批准之外建设的建筑，未办理房产证
4	亚龙湾开发	保安临时宿舍	1,230.00	临时建筑，未办理房产证
5		广场商亭	13,201.81	建设在划拨地上，未办理房产证
6		中心广场地下改造商业及办公室		
7		中心广场地上建筑		
8		仙人掌度假酒店	38,500.00	仙人掌度假酒店项目系亚龙湾开发自行开发建设的酒店物业。该项目主体工程已于 1998 年竣工并对外运营，后亚龙湾开发于 2000 年在该项目内兴建多功能会议厅，并于 2005 年对该项目进行了改装及扩建。亚龙湾开发未能就该项目的建设、改装及扩建事宜依法履行相关立项及建设批准手续，未办理房产证
9		瑞吉酒店特色餐厅	1,666.00	位于亚龙湾开发自行开发建设的瑞吉酒店的 6 项超出建设规划的房屋，亚龙湾开发未能就该等房屋的建设事宜依法履行相关立项及建设批准手续，未办理房产证
10		瑞吉酒店皇家别墅管理房及水电设备房		
11		瑞吉酒店热交换器房		
12		瑞吉酒店海景别墅管		

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	项目公司	建筑物名称	面积 (m²)	瑕疵类型
		理房		
13		瑞吉酒店交配电房		
14		瑞吉酒店水上交通管理房及设备房		
15	三亚虹霞开发	公主郡三期会所	958.27	系三亚虹霞开发自行开发建设的公主郡三期项目销售完成后，未经批准即在规定文件批准之外建设的建筑，未办理房产证

对于上述各无证房屋，企业提供了房屋专项说明，证明上述无证房屋确实为被估值单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

(四)截至本咨询报告出具日，大悦城地产及下属各公司存在贷款抵押、担保等情况，详细情况如下：

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额 (万元)
1	中国农业银行股份有限公司北京海淀东区支行	西单大悦城	11100220100001005	《“西单大悦城”经营性物业抵押贷款项目银团贷款合同》(1101042010000006)项下全部债权	西城区西单北大街131号、西城区西单北大街甲131号、西城区西单北大街乙131号房地产	54,558.86
2	中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行；中国银行股份有限公司北京丰台支行；中国建设银行股份有限公司北京保利支行	北京弘泰地产	11100201600005281DY	《北京弘泰基业房地产有限公司朝阳大悦城项目25亿元经营性物业抵押银团贷款合同》(11100201600005281DK)项下全部债权	京朝国用(2012出)第00171号土地使用权、X京房权证朝字第956489号房屋	162,800.00
3	中国银行股份有限公司北京丰台	中粮广	2017001S	《授信额度协议》(2017001RS053)	京市东港澳台国用(2002出)字	港币

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
	支行	场发展	RD053	项下全部债权	第 10146 号、京房权证市东港澳台字第 10103 号；京市东港澳台国用（2002 出）字第 10147 号、京房权证市东港澳台字第 10104 号；京市东港澳台国用（2002 出）字第 10148 号、京房权证市东港澳台字第 10105 号	111,400.00
4	中国建设银行股份有限公司北京保利支行	北京昆庭资管	建京 2016 年 127051 号第 0492 号	《固定资产贷款合同》（建京 2016 年 127051 字第 0492 号）项下全部债权	北京市东城区安定门外大街 208 号土地（京东国用（2014 出）第 00268 号）及其在建地下一至地下三层在建工程	94,548.09
5	中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行；中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部；交通银行股份有限公司上海闵行支行；上海浦东发展银行徐汇支行	上海新兰	17164000857201	《上海大悦城二期北块项目银团贷款协议》（17164000857）项下全部债权	沪房地闸字（2015）第 000902 号土地使用权，以及其上任何时候正在建设的项目的任何在建工程	144,608.00

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
6	中国工商银行股份有限公司上海浦东分行	上海高星置业	29144000276201	《长风景畔广场项目人民币85,000万元固定资产银团贷款合同》（29144000276号）项下全部债权	长风景畔广场94个房地产证所载房产及土地	0.00
7	中国工商银行上海市浦东分行	上海高星置业	29184000347201	《人民币壹拾叁亿（RMB1,300,000,000.00）元固定资产银团贷款合同》（29184000347号）下的全部债权	长风景畔广场94个房地产证所载房产及土地	74,466.00
8	中国银行股份有限公司天津市分行	天津大悦城	2014年津中银南团抵字第2014001号	《大悦城（天津）有限公司北区购物中心人民币24亿元经营性物业抵押银团贷款合同》（2014年津中银南团字第2014001号）项下全部债权	天津大悦城B地块商业房产	96,567.94
9	中国农业银行股份有限公司沈阳大东支行	沈阳大悦城	21100220150004482	《固定资产借款合同》（2101052015000001号）项下全部债权	沈阳大悦城C区房地产，即沈阳国用（2013）第0105号土地及沈房权	43,593.90

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
				权	证 中 心 字 第 N060541529 号	
10	兴业银行股份有限公司沈阳分行	沈阳大悦城	兴 银 沈 2009 抵押 N001 号	《人民币中（长） 期借款合同》（兴银 沈 2009 经营性物业 贷款 N003 号）项下 全部债权	沈阳国用（2013） 第 0106 号 土地及沈房权证 中 心 字 第 NO 60888115 号房屋	3,826.69
11	中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行	沈阳大悦城	沈东 2016 商抵贷字 01 号	《人民币借款合同》（沈东 2016 商 抵贷字 01 号）项下 全部债务	沈阳国用（2013） 第 0104 号土地使 用权、沈房权证中 心 字 第 N060383498 号房 产	18,560.00
12	中国建设银行股份有限公司三亚分行	亚龙湾开发	（2014） 商贷抵字 第 01 号	《人民币资金借款合同》（（2014）商 贷字第 01 号）项下 全部债权	三亚亚龙湾瑞吉 度假酒店（三土房 （ 2013 ） 字 第 13208 号）	37,000.00
13	中国银行股份有限公司四川省分行	成都卓远地产	2017 营抵 字 001 号	《固定资产借款合同》（2017 年营固贷 字 001 号）项下全 部债权	成都大悦城 2、3、 4 号楼及地下室部 分商铺和车位抵 押担保，即成房权 证 监 证 字 第 5084569 号、成房 权证 监 证 字 第 5084612 号、成房	24,000.00

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
					权证监证字第5084638号、成房权证监证字第5084628号、成房权证监证字第5084600号	
14	中国银行股份有限公司杭州滨江支行	浙江和润天成置业	16PRD024	固定资产借款合同（编号：16PRJ068）项下全部债权	杭拱国用（2014）第100114号土地使用权	25,886.73
15	中国银行股份有限公司烟台开发区支行	烟台大悦城	2016年烟台大悦城抵字001号	《固定资产借款合同》（2016烟台大悦城借字001号）项下全部债权	房产：烟房权证芝字第355500号 土地使用权：烟国用（2012）第10178号	93,295.00
16	中国建设银行股份有限公司三亚分行	中粮三亚酒店	（2016）流贷抵押字第01号	《人民币流动资金借款合同》（（2016）流贷字第01号）	证号为三土房（2016）字第01060号、三土房（2016）字第01160号、三土房（2016）字第01282号、三土房（2016）字第01278号、三土房（2016）字第01279号、三土房（2016）字第01277号、三土房	13,500

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
					（2016）字第01281号、三土房（2016）字第01280号的土地房产	
17	中国建设银行股份有限公司三亚分行	中粮三亚酒店	（2011）流贷抵押字第01号	《固定资产贷款合同》（（2011）固贷字第01号）	证号为三土房（2016）字第01060号、三土房（2016）字第01160号、三土房（2016）字第01282号、三土房（2016）字第01278号、三土房（2016）字第01279号、三土房（2016）字第01277号、三土房（2016）字第01281号、三土房（2016）字第01280号的土地房产	62,000.00
18	中国农业银行股份有限公司上海自贸区试验区分行	上海悦耀置业	31100220160058618	金额为9.9亿元的固定资产贷款，主合同编号31010520160000114	沪房地浦字（2015）第098688号土地上的在建工程	12,457.04
19	中国农业银行股份有限公司上海	上海悦耀置业	3110022016004653	金额为9.9亿元的固定资产贷款，主	沪房地浦字（2015）第098688	

中粮地产（集团）股份有限公司拟了解
大悦城地产有限公司市场价值项目估值报告

序号	债权人/抵押权人	债务人/抵押人	抵押合同编号	主债权	抵押财产	担保债务余额（万元）
	自贸区试验区分行		0	合 同 编 号 31010520160000114	号土地使用权	
20	中国建设银行股份有限公司三亚分行	三亚悦晟开发有限公司	HTWBTZ460005100201800006	金额为 4 亿元的固定资产贷款，主合同编号 HTWBTZ460005100201800007	琼（2016）三亚市不动产权第 0008017/0008019 号土地使用权，在建工程	1,270.00

(五)截至本咨询报告出具日，大悦城地产及下属各公司所涉争议金额在 500 万元以上的未决诉讼情况如下：

序号	原告	被告	裁判机关	案由	涉诉请求	审理阶段
1	成都市人人乐商业有限公司	成都卓远地产	成都市武侯区人民法院	侵权责任纠纷	1. 请求判令被告停止恶意停电行为，并立即恢复供电； 2. 请求判令赔偿原告停业损失 120 万元（暂计至 2018 年 4 月 3 日，损失计算至恢复供电且原告正常营业之日止）； 3. 请求判令被告赔偿原告商誉损失 500 万元；被告在《成都商报》上向原告公开赔礼道歉；承担本案诉讼费用	一审中
2	成都卓远地产	被告：成都太平园家私广场管理有限公司 第三人：四	成都市武侯区人民法院	排除妨害纠纷	1. 判令被告停止对原告拥有使用权的成国用（2011）字第 589 号土地的妨害、侵占并返还所侵占的全部土地； 2. 判令被告赔偿侵占期间原告的损失费（损失费自 2011 年 9 月 1 日起计算至实际退还之日	一审中

序号	原告	被告	裁判机关	案由	涉诉请求	审理阶段
		四川省成都市国土资源局			止，暂计起诉之日为 500 万元，最终损失以鉴定为准)； 3. 判令被告承担诉讼费、保全费、公告费、鉴定费等全部费用。	

估值报告使用人应注意以上特别事项对估值结论产生的影响。

十二、估值报告使用限制说明

(一) 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途、只能由估值报告载明的估值报告使用人使用。本估值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的除外；

(二) 委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，评估机构及其估值专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人；

(四) 估值报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

(五) 本估值报告经承办该估值业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六) 本估值报告所揭示的估值结论仅对估值报告中描述的经济行为有效，估值结论使用有效期为自估值基准日起一年。

十三、估值报告日

本估值报告提出日期为 2018 年 11 月 13 日。

法定代表人：权忠光

估值人员：刘海生

估值人员：何 哲

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月十三日

估值报告附件

附件一、被估值单位专项审计报告；

附件二、委托人和被估值单位营业执照/注册登记证；

附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件四、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件五、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；