

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产
置换所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司

模拟股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2020]第 S135 号

评估基准日：2020 年 05 月 31 日

资产评估报告日：2020 年 09 月 08 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



资产评估报告目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估企业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.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	32
资产评估报告附件.....	34

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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。

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料被评估企业申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

中润资源投资股份有限公司
拟以债权进行资产置换所涉及的
常州天禄中创建设开发有限公司
模拟股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2020]第 S135 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受中润资源投资股份有限公司的委托，就中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换之经济行为，所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益在评估基准日 2020 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换，为此，中润资源投资股份有限公司委托本公司对常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益，与上述评估对象相对应的评估范围为常州天禄中创建设开发有限公司申报评估的模拟全部资产及负债，包括投资性房地产和流动负债。

三、评估基准日：2020 年 05 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1. 采用资产基础法评估的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于评估基准日的评估值为：28,625.38 万元人民币。

2. 采用收益法评估的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于评估基准日的评估值为：12,809.83 万元人民币。

经综合分析，本次评估以资产基础法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于评估基准日 2020 年 05 月 31 日的市场价值为：28,625.38 万元人民币（大写：人民币贰亿捌仟陆佰贰拾伍万叁仟捌佰圆整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 05 月 31 日至 2021 年 05 月 30 日止。

本次评估常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

七、特别事项说明摘要:

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一)涉及的抵押担保事项

截止评估基准日,被评估企业以投资性房地产设定的抵押担保事项明细如下:

抵押物	抵押权利人	被担保企业	借款金额 (万元)	担保期限
天禄商务广场 F3-27、 F2-69、F1-31	常州市新北区高 晨农村小额贷款 有限公司	陈凌	200.00	2020.3.19-2020.9.19
天禄商务广场 D3-4、D2-3; C3-5、20、33~36、7、11~16、 18	江苏江南农村商 业银行股份有限 公司	常州新北区伟盛建筑材料有限公司	4,447.00	2017.3.16-2020.3.16
天禄商务广场 A 幢 301	江苏江阴农村商 业银行股份有限 公司常州分行	常州天禄光电科技有限公司	2,400.00	2018.1.30-2021.1.29
天禄商务广场 E-B 区 301	常州市钟楼区金 土地农村小额贷 款有限公司	陈祖伟	2,500.00	2017.1.18-2019.1.18
天禄商务广场 F3-75	王中元、谢小敏	陈祖伟、陈凌、刘丽琴、常州天禄建 设开发有限公司、常州天禄光电科技 有限公司、江苏汉莱科技有限公司、 常州龙城天禄创业投资有限公司	700.00	2019.2.2-2020.2.1
天禄商务广场 F1-77	江苏信达典当有 限公司		408.00	2020.1.19-2020.7.16
天禄商务广场 F1-70、 F3-22、F3-28、B2-60~66、 F4-2; 南甸苑 21-8 号	江苏信达典当有 限公司		500.00	2018.8.7-2019.2.3
天禄商务广场 B2-53~59、 30~36、44~47; C2-4~9、 12~39; 南甸苑 20-13、 20-15、20-16、20-17	常州市武进区信 达农村小额贷款 股份有限公司	常州天禄建设开发有限公司、常州龙 城天禄创业投资有限公司、常州天禄 电脑市场有限公司、常州天禄数码科 技有限公司、常州府琛物业管理有限 公司、常州武进购物中心管理有限公 司、常州天禄光电科技有限公司、江 苏汉莱科技有限公司、常州新北区伟 盛建筑材料有限公司、江苏津通澈蓝 光电技术有限公司、常州正大之州冶 金炉料有限公司	2,250.00	2020.5.21-2022.5.20
南甸苑 21-3、7; 25-12、 16、18、20、22、26、28; 23-2、6	蒋华美	常州天禄建设开发有限公司	400.00	2020.1.1-2021.12.10
天禄商务广场 E-B 区 401	徐永庆		1,300.00	2020.5.2-2021.5.1

抵押物	抵押权利人	被担保企业	借款金额 (万元)	担保期限
天禄商务广场B区1-7、 17-22、8-16、23-29	梁卫芳	常州天禄光电科技有限公司	1,300.00	2019.8.1-2021.7.31
天禄商务广场B区37-43、 48-52	石英		300.00	2019.2.2-2020.2.1
天禄商务广场F2-75;天禄 商务广场电影院	蔡恒		2,800.00	2019.6.21-2025.6.16
天禄商务广场E-B区501	蔡恒		2,000.00	2016.5.1-2025.5.31
天禄商务广场C区C1-14、 21、41、42、43、44;天 禄商务广场F2-43~54	陈兴飞		900.00	2020.1.1-2021.12.31
天禄商务广场F区 F2-1-19;F1-3、12、13、18、 23、24、32、47、54、60	吴文慧		1,660.00	2019.7.5—2021.8.31
天禄商务广场4幢102	中国工商银行股 份有限公司常州 分行	常州天禄光电科技有限公司	500.00	2019.9.13-2020.9.13

以上南甸苑房产均不在本次评估范围内。

上述部分主债权合同已到期，展期合同在与出借人协商签订中。截至本报告日，相应抵押物仍在抵押状态。

(二)其他需要说明的事项

1. 地下商业建筑面积为 7,434.34 m²，该部分商业为地下车位改造为超市利用（万维超市），已通过常州市公安消防支队的消防验收，并出具了《关于同意常州天禄中创建设开发有限公司天禄商务广场A区商业地下室改扩建建设工程消防设计的审核意见》【常公消审[2010]第 0365 号】。我们考虑到该物业现状已用作商业，且通过了消防验收，本次评估按现状用途进行测算分析。

2. 地下车位数量共计 1,049.00 个(不含人防车位)，该部分车位分别位于 B、C、D、F 区地下 1 层。由于车位均未办理产权登记，本次评估中关于权属的认定，以被评估企业提供的相关资料确认；车位的数量由被评估企业提供，并进行实地抽盘进行确定。

3. 本次对投资性房地产的评估值中未考虑土地增值税及所得税的影响。

4. 本次评估对象为「天禄中创」模拟股东全部权益，该模拟财务报表数据系经委托人及被评估企业双方认可，并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所审计，且出具了众环沪自贸审字[2020]0015 号无保留意见模拟审计报告，本次评估是在上述基础上完成的。

5. 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；相关政府部门已因疫情制定及发布了全国及地方性的包括但不限于税务、生产、金融、

工程建设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各方面产生的短期或长期影响，提请报告使用人关注此特别事项带来的潜在风险。

谨提请本资产评估报告使用人注意：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。

中润资源投资股份有限公司
拟以债权进行资产置换所涉及的
常州天禄中创建设开发有限公司
模拟股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2020]第 S135 号

中润资源投资股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换之行为所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于 2020 年 05 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、被评估企业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

（一）委托人概况

委托人名称：中润资源投资股份有限公司（以下简称「中润资源」、贵公司）

股票代码：000506

统一社会信用代码：91370000206951100B

公司类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：卢涛

注册资本：92,901.7761 万元人民币

营业期限：1988 年 05 月 11 日至长期

注册地址：济南市经十路 13777 号中润世纪广场 17 栋

经营范围：矿产资源勘探、开发投资；矿产品加工、销售；房屋销售、租赁；公司股权投资。（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）

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：常州天禄中创建设开发有限公司（以下简称「天禄中创」、

“被评估企业”)

统一社会信用代码：91320412776403552U

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈祖伟

注册资本：5,000.00 万元人民币

营业期限：2005 年 06 月 17 日至 2025 年 06 月 16 日

注册地址：武进区湖塘镇人民东路 158 号(创业中心 A 座楼 532 号)

经营范围：房地产开发；停车服务；自有房屋租赁。

2.历史沿革

(1)「天禄中创」于 2005 年 06 月 17 日设立时的股权结构

2005 年 06 月 17 日，经常州市武进区市场监督管理局核准登记，设立常州天禄中建设开发有限公司（「天禄中创」），设立时注册资本为人民币 2,000.00 万元。设立时的注册资本业经江苏国瑞会计师事务所有限公司验资并出具了苏国瑞内验（2005）第 070 号验资报告。

「天禄中创」设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	常州天禄建设开发有限公司	1,200.00	60.00
2	徐岳忠	500.00	25.00
3	杨波	300.00	15.00
合计		2,000.00	100.00

(2)第一次股权转让及第一次增资

根据 2007 年 12 月 1 日股东会决议，同意股东徐岳忠将其持有的 25%股权转让给常州好利医用品有限公司；同意股东杨波将其持有的 15%股权转让给常州市广润房地产开发有限公司；同意增加注册资本至 5,000.00 万元，新增注册资本由常州天禄建设开发有限公司以货币出资 1,800.00 万元、常州好利医用品有限公司以货币出资 750.00 万元、常州市广润房地产开发有限公司以货币出资 450.00 万元。本次增资业经常州永申人合会计师事务所有限公司验资并出具了常永申会内验（2008）第 007 号验资报告。

本次股权转让及增资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	常州天禄建设开发有限公司	3,000.00	60.00
2	常州好利医用品有限公司	1,250.00	25.00
3	常州市广润房地产开发有限公司	750.00	15.00
合计		5,000.00	100.00

(3)第二次股权转让

根据 2009 年 6 月 30 日公司股东会决议，同意股东常州好利医用品有限公司

将其持有的 25%股权转让给常州天禄建设开发有限公司,同意股东常州市广润房地产开发有限公司将其持有的 15%股权转让给常州天禄建设开发有限公司。

本次股权转让后股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	常州天禄建设开发有限公司	5,000.00	100.00

(4)第一次减资

根据 2011 年 1 月 25 日股东会决定,同意公司注册资本由 5,000.00 万元变更为 2,000.00 万元,本次减资业经常州中正会计师事务所有限公司验资并出具了常中正会内资[2011]第 032 号验资报告。

本次减资完成后股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	常州天禄建设开发有限公司	2,000.00	100.00

(5)第二次增资

根据 2012 年 10 月 30 日股东会决定,决定将公司注册资本由 2,000.00 万元增加至 5,000.00 万元,本次增资业经常州中正会计师事务所有限公司验资并出具了常中正会内资[2012]第 121 号验资报告。

本次增资完成后股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	常州天禄建设开发有限公司	5,000.00	100.00

截至评估基准日,公司股权未发生变更。

3.被评估企业评估基准日及近 1 年的财务经营状况

(1)「天禄中创」整体财务报表

①评估基准日及近 1 年的财务状况表

金额单位:元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 05 月 31 日
流动资产:		
货币资金	11,145.27	172,469.08
预付款项	2,123,205.00	
其他应收款	116,324,204.46	1,200.00
存货	327,312,744.62	42,293,397.64
流动资产合计	445,771,299.35	42,467,066.72
非流动资产:		
可供出售金融资产	33,901,301.68	33,901,301.68
投资性房地产		280,558,036.74
固定资产	190,287.95	9,790.63
非流动资产合计	34,091,589.63	314,469,129.05
资产总计	479,862,888.98	356,936,195.77
流动负债:		

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 05 月 31 日
应付账款	4,428,308.86	30,000.00
预收款项	2,531,624.00	2,189,667.65
应交税费	13,889,401.26	15,152,286.00
其他应付款	446,700,431.42	337,316,489.26
流动负债合计	467,549,765.54	354,688,442.91
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	467,549,765.54	354,688,442.91
股东权益合计	12,313,123.44	2,247,752.86

②评估基准日及近 1 年的经营成果表

金额单位：元

项目名称	2019 年	2020 年 1-5 月
一、营业收入	43,078,278.04	9,939,906.63
减：营业成本	29,221,731.45	4,461,310.24
税金及附加	1,800,450.79	335,883.43
销售费用		
管理费用	866,981.52	174,801.90
财务费用	12,311,043.92	5,996,453.09
加：其他收益		
投资收益		
公允价值变动收益		
资产减值损失	146,172.31	
资产处置收益		-59,521.76
二、营业利润	-975,757.33	-1,088,063.79
加：营业外收入		6,397,962.54
减：营业外支出	20,431.36	14,067,912.66
三、利润总额	-996,188.69	-8,758,013.91
减：所得税		1,307,356.67
四、净利润	-996,188.69	-10,065,370.58

以上 2019 年、2020 年 1-5 月财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所审计，并出具了众环沪自贸审字[2020]0014 号无保留意见审计报告。

（2）「天禄中创」模拟财务报表

①评估基准日及近 1 年的模拟财务状况表

金额单位：元

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 05 月 31 日
流动资产：		
货币资金	11,145.27	
预付款项	2,123,205.00	

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2020 年 05 月 31 日
其他应收款	121,483,958.03	
存货	327,312,744.62	
流动资产合计	450,931,052.92	
非流动资产：		
可供出售金融资产	33,901,301.68	
投资性房地产		280,558,036.74
固定资产	190,287.95	
非流动资产合计	34,091,589.63	280,558,036.74
资产总计	485,022,642.55	280,558,036.74
流动负债：		
应付账款	4,428,308.86	30,000.00
预收款项	2,531,624.00	1,024,464.00
应交税费	13,889,401.26	15,152,286.00
其他应付款	446,700,431.42	337,316,489.26
流动负债合计	467,549,765.54	353,523,239.26
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	467,549,765.54	353,523,239.26
股东权益合计	17,472,877.01	-72,965,202.52

②评估基准日及近 1 年的模拟经营成果表

金额单位：元

项目名称	2019 年	2020 年 1-5 月
一、营业收入	5,909,655.18	5,181,371.40
减：营业成本		
税金及附加	865,188.19	325,974.53
销售费用		
管理费用	866,981.52	174,801.90
财务费用	13,920.59	5,350.43
加：其他收益		
投资收益		
公允价值变动收益		
资产减值损失		
资产处置收益		
二、营业利润	4,163,564.88	4,675,244.54
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	4,163,564.88	4,675,244.54
减：所得税		
四、净利润	4,163,564.88	4,675,244.54

以上 2019 年、2020 年 1-5 月模拟财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所审计，并出具了众环沪自贸审字[2020]0015 号

无保留意见模拟审计报告。

4. 「天禄中创」整体财务报表与模拟财务报表的关系

「中润资源」拟以应收账款债权置换常州天禄建设开发有限公司持有的「天禄中创」100%股权，该股权只含评估基准日「天禄中创」账面资产中的部分资产，具体为天禄商务广场部分房产，建筑面积 58,996.31 平方米；天禄商务广场地下车库，车位共计 1,049 个；天禄商务广场 A 区地下汽车库（已改造为商业超市），建筑面积 7,434.34 平方米，即该部分资产为模拟报表中的投资性房地产 280,558,036.74 元，其他剩余资产及部分负债拟进行剥离。

以 2020 年 5 月 31 日为基准日，「天禄中创」拟剥离的资产及负债如下：

金额单位：元

	2020 年 5 月 31 日
资产：	
货币资金	172,469.08
其他应收款	1,200.00
存货	42,293,397.64
可供出售金融资产	33,901,301.68
固定资产	9,790.63
合计	76,378,159.03
负债：	
预收账款	1,165,203.65
合计	1,165,203.65

5. 委托人和被评估企业之间的关系

本次评估委托人中润资源投资股份有限公司拟以应收账款债权置换常州天禄建设开发有限公司持有的常州天禄中创建设开发有限公司 100% 股权，无其他关联关系。

(三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

中润资源投资股份有限公司拟以债权进行资产置换，为此，中润资源投资股份有限公司委托本公司对常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「天禄中创」模拟股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「天禄中创」申报评估的模拟全部资产及负债，评估对象、评估范围与经济行为涉及的范围一致。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「天禄中创」申报评估的模拟表内总资产的账面值为 280,558,036.74 元、总负债的账面值为 353,523,239.26 元、股东全部权益的账面值为 -72,965,202.52 元。表 3.1 系「天禄中创」申报评估的资产负债表情况。

表 3.1 「天禄中创」申报评估的资产负债情况

序号	科目名称	账面价值（元）
1	一、流动资产合计	
2	二、非流动资产合计	280,558,036.74
3	投资性房地产	280,558,036.74
4	三、资产总计	280,558,036.74
5	四、流动负债合计	353,523,239.26
6	应付账款	30,000.00
7	预收款项	1,024,464.00
8	应交税费	15,152,286.00
9	其他应付款	337,316,489.26
10	五、非流动负债合计	
11	六、负债总计	353,523,239.26
12	七、净资产（所有者权益）	-72,965,202.52

上述模拟资产负债表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所审计，并出具了众环沪自贸审字[2020]0015 号无保留意见模拟审计报告。

(二)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

纳入评估范围的主要资产为投资性房地产，具体明细如下：

序号	房地产名称	产权证编号	楼层/总楼层	物业用途	类别结构	建成年月	建筑面积 M ²
1	湖塘镇天禄商务广场 B 区 1-7、17-22	常房权证武字第 01081396 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	1,642.61
2	湖塘镇天禄商务广场 4 幢 102	常房权证武字第 01087380 号	1/28	商业	钢混	2010/07/28	1,036.32
3	湖塘镇天禄商务广场 B 区 8-16、23-29	常房权证武字第 01081399 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	1,794.83
4	湖塘镇天禄商务广场 B2 区 30-36、44-47	常房权证武字第 01081398 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	1,334.02
5	湖塘镇天禄商务广场 B 区 37-43、48-52	常房权证武字第 01081397 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	1,505.21
6	湖塘镇天禄商务广场 B2-53-59	常房权证武字第 01081319 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	813.14
7	湖塘镇天禄商务广场 B2-60-66	常房权证武字第 01081318 号	2/5	商业	钢混	2009/07/28	782.15
8	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C1-21	苏（2018）常州市不动产权第 2040916 号	1/32	商住	钢混	2010/07/28	94.59
9	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C1-41	苏（2018）常州市不动产权第 2040917 号	1/32	商住	钢混	2010/07/28	92.56
10	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C1-42	苏（2018）常州市不动产权	1/32	商住	钢混	2010/07/28	98.42



序号	房地产名称	产权证编号	楼层/总 楼层	物业 用途	类别结构	建成年月	建筑面积 M ²
		第 2040918 号					
11	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C1-43	苏(2018)常州市不动产权 第 2040919 号	1/32	商住	钢混	2010/07/28	98.42
12	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C1-44	苏(2018)常州市不动产权 第 2040920 号	1/32	商住	钢混	2010/07/28	169.11
13	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-4	常房权证武字第 01113377 号	2/32	商业	钢混	2010/07/28	150.21
14	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-5		2/32	商业	钢混	2010/07/28	161.77
15	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-6		2/32	商业	钢混	2010/07/28	462.20
16	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-7		2/32	商业	钢混	2010/07/28	172.69
17	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-8		2/32	商业	钢混	2010/07/28	185.98
18	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-9		2/32	商业	钢混	2010/07/28	454.97
19	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-12		2/32	商业	钢混	2010/07/28	139.55
20	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-13		2/32	商业	钢混	2010/07/28	43.37
21	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-14		2/32	商业	钢混	2010/07/28	86.94
22	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-15		2/32	商业	钢混	2010/07/28	103.98
23	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-16		2/32	商业	钢混	2010/07/28	151.33
24	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-17		2/32	商业	钢混	2010/07/28	117.10
25	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-18		2/32	商业	钢混	2010/07/28	117.10
26	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-19		2/32	商业	钢混	2010/07/28	51.05
27	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-20		2/32	商业	钢混	2010/07/28	185.98
28	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-21		2/32	商业	钢混	2010/07/28	105.75
29	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-22		2/32	商业	钢混	2010/07/28	86.94
30	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-23		2/32	商业	钢混	2010/07/28	43.37
31	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-24		2/32	商业	钢混	2010/07/28	172.99
32	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-25		2/32	商业	钢混	2010/07/28	160.76
33	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-26		2/32	商业	钢混	2010/07/28	99.43
34	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-27		2/32	商业	钢混	2010/07/28	113.48
35	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-28		2/32	商业	钢混	2010/07/28	151.30
36	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-29		2/32	商业	钢混	2010/07/28	132.39
37	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-30		2/32	商业	钢混	2010/07/28	151.30
38	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-31		2/32	商业	钢混	2010/07/28	151.30
39	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-32		2/32	商业	钢混	2010/07/28	213.71
40	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-33		2/32	商业	钢混	2010/07/28	158.87
41	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-34		2/32	商业	钢混	2010/07/28	158.87
42	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-35		2/32	商业	钢混	2010/07/28	135.36
43	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-36		2/32	商业	钢混	2010/07/28	149.41
44	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-37		2/32	商业	钢混	2010/07/28	158.87
45	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-38		2/32	商业	钢混	2010/07/28	158.87
46	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C2-39		2/32	商业	钢混	2010/07/28	272.98
47	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-5	常房权证武字第 01087381 号	3/32	商业	钢混	2010/07/28	627.22
48	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-7		3/32	商业	钢混	2010/07/28	206.64
49	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-11		3/32	商业	钢混	2010/07/28	99.95
50	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-12		3/32	商业	钢混	2010/07/28	119.53
51	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-13		3/32	商业	钢混	2010/07/28	43.58
52	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-14		3/32	商业	钢混	2010/07/28	702.55
53	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-15		3/32	商业	钢混	2010/07/28	158.74



序号	房地产名称	产权证编号	楼层/总 楼层	物业 用途	类别结构	建成年月	建筑面积 M ²
54	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-16		3/32	商业	钢混	2010/07/28	147.40
55	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-18		3/32	商业	钢混	2010/07/28	119.53
56	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-20		3/32	商业	钢混	2010/07/28	655.75
57	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-33		3/32	商业	钢混	2010/07/28	127.53
58	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-34		3/32	商业	钢混	2010/07/28	135.60
59	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-35		3/32	商业	钢混	2010/07/28	135.60
60	湖塘镇天禄商务广场 C 区 C3-36		3/32	商业	钢混	2010/07/28	233.00
61	湖塘镇天禄商务广场 D2-3	常房权证武字第 01087350 号	2/3	商业	钢混	2009/07/28	292.95
62	湖塘镇天禄商务广场 D3-4		3/3	商业	钢混	2009/07/28	284.98
63	湖塘镇天禄商务广场 E-B 区 301	常房权证武字第 01087385 号	3/5	商业	钢混	2009/07/28	4,558.34
64	湖塘镇天禄商务广场 E-B 区 401	常房权证武字第 01087386 号	4/5	商业	钢混	2009/07/28	4,558.34
65	湖塘镇天禄商务广场 E-B 区 501	常房权证武字第 01087372 号	5/5	商业	钢混	2009/07/28	4,159.08
66	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-3	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011442 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	56.27
67	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-12	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011438 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	31.23
68	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-13	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011432 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	29.93
69	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-18	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011433 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	72.88
70	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-23	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011434 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	54.66
71	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-24	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011435 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	54.66
72	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-32	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011443 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	70.28
73	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-47	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011444 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	54.66
74	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-54	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011488 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	105.35
75	湖塘镇天禄商务广场 F 区 F1-60	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2011490 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	102.43
76	湖塘镇天禄商务广场 F2-69	苏 (2018) 常州市不动产权 第 2043081 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	150.43
77	湖塘镇天禄商务广场 F3-27	苏 (2018) 常州市不动产权 第 2043084 号	3/5	商业	钢混	2009/08/17	120.66
78	湖塘镇天禄商务广场 F1-77	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2003065 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	2,910.82
79	湖塘镇天禄商务广场 F2-75	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2003068 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	4,150.98
80	湖塘镇天禄商务广场 F3-75	苏 (2019) 常州市不动产权 第 2003070 号	3-4/5	商业	钢混	2009/08/17	3,331.60
81	天禄商务广场 F2-1-19	常房权证武字第 01126337 号	2/5		钢混	2009/08/17	1,379.39
82	湖塘镇天禄商务广场 F2-43	常房权证武字第 01081320 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	138.41
83	湖塘镇天禄商务广场 F2-44		2/5	商业	钢混	2009/08/17	52.10
84	湖塘镇天禄商务广场 F2-45		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
85	湖塘镇天禄商务广场 F2-46		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
86	湖塘镇天禄商务广场 F2-47		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
87	湖塘镇天禄商务广场 F2-48		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
88	湖塘镇天禄商务广场 F2-49		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11

序号	房地产名称	产权证编号	楼层/总楼层	物业用途	类别结构	建成年月	建筑面积 M ²
89	湖塘镇天禄商务广场 F2-50	常房权证武字第 01081321 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
90	湖塘镇天禄商务广场 F2-51		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
91	湖塘镇天禄商务广场 F2-52		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
92	湖塘镇天禄商务广场 F2-53		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
93	湖塘镇天禄商务广场 F2-54		2/5	商业	钢混	2009/08/17	158.26
94	湖塘镇天禄商务广场 F2-55		2/5	商业	钢混	2009/08/17	105.57
95	湖塘镇天禄商务广场 F2-56		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
96	湖塘镇天禄商务广场 F2-57		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
97	湖塘镇天禄商务广场 F2-58		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
98	湖塘镇天禄商务广场 F2-59		2/5	商业	钢混	2009/08/17	82.11
99	湖塘镇天禄商务广场 F2-60	常房权证武字第 01087347 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	153.88
100	湖塘镇天禄商务广场 F2-61		2/5	商业	钢混	2009/08/17	189.09
101	天禄商务广场 F 区 F2-63		2/5	商业	钢混	2009/08/17	165.59
102	天禄商务广场 F 区 F2-64	常房权证武字第 01087346 号	2/5	商业	钢混	2009/08/17	165.59
103	天禄商务广场 F 区 F2-70		2/5	商业	钢混	2009/08/17	263.09
104	天禄商务广场 F 区 F3-22	常房权证武字第 01087342 号	3/5	商业	钢混	2009/08/17	132.81
105	天禄商务广场 F 区 F3-28		3/5	商业	钢混	2009/08/17	211.02
106	天禄商务广场 F 区 F4-2	常房权证武字第 01087323 号	4/5	商业	钢混	2009/08/17	340.53
107	湖塘镇天禄商务广场 F 区 76 电影院	苏(2016)常州市不动产权第 2020460 号	3-4/5	商业	钢混	2009/08/17	4,646.49
108	湖塘镇天禄商务广场 C3-19	苏(2016)常州市不动产权第 2020467 号	3/32	商业	钢混	2010/07/28	37.02
109	湖塘镇天禄商务广场 C3-6	苏(2016)常州市不动产权第 2030988 号	3/32	商业	钢混	2010/07/28	37.02
110	湖塘镇天禄商务广场 F1-31	常房权证武字第 01093011 号	1/5	商业	钢混	2009/08/17	54.66
111	天禄商务广场 A 幢 301 室	-	3/28	商业	钢混	2010/08/28	6,213.66
112	天禄商务广场 A 幢地下商业(超市)	-	-1/28	商业	钢混	2010/08/28	7,434.34
113	天禄商务广场地下 1049 个车位	-		车位	钢混	2010/07/28	1,049.00

纳入评估范围的天禄商务广场物业共计 113 项，其中地上商业 58,996.31 平方米，分别位于地上 1-5 层，地下车库改造为商业(超市)建筑面积 7,434.34 平方米以及地下车位数量共计 1,049.00 个(不含人防车位)。天禄商务广场物业权利人为常州市天禄中建设开发有限公司，房屋用途分别为商业、车位，土地使用权截止日期为 2047 年 4 月 29 日，剩余土地使用年限为 26.93 年；天禄商务广场共 28 层，评估对象位于天禄商务广场第-1、1-5 层，框架结构；评估对象水、电、通讯、消防、电梯等安装完备，正常使用中；工程质量较高，主要建成于 2009 年 8 月、2010 年 7 月；保养状况一般。周边基础设施较完备，交通便利，根据委托人及被评估企业提供的《不动产登记簿查询证明》等相关资料，纳入评估范围内的天禄商务广场物业均设定有抵押权(不含地下商业、车位部分)。

经实地勘察，项目范围的物业大致装修情况为外墙乳胶漆、玻璃幕墙，地砖地面，墙砖、乳胶漆墙面，乳胶漆、铝扣板吊顶天花。根据被评估企业提供的《天禄商务广场承包经营合同》显示，天禄商务广场 113 项物业(地上出租面积 58,996.31 m²，地下商业 7,434.34 m²，地下车位 1,049 个)整体出租给常州武进购物中心管理有限公司，租约期为 5 年(从 2020-5-19 至 2025-11-15 止，含半年免租期)。

地下商业 7,434.34 m², 该部分商业为地下车位改造为超市利用(万维超市), 已通过常州市公安消防支队的消防验收, 并出具了《关于同意常州天禄中创建设开发有限公司天禄商务广场 A 区商业地下室改扩建建设工程消防设计的审核意见》【常公消审[2010]第 0365 号】。我们考虑到该物业现状已用作商业, 且通过了消防验收, 本次评估按现状用途进行测算分析。

地下车位数量共计 1,049.00 个(不含人防车位), 该部分车位分别位于 B、C、D、F 区地下 1 层。由于车位均未办理产权登记, 本次评估中关于权属的认定, 以被评估企业提供的相关资料确认; 车位的数量由被评估企业提供, 并进行实地抽盘进行确定。

(三)被评估企业申报评估的表外资产和负债

根据本次评估目的所对应的经济行为, 除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外, 「天禄中创」无表外资产及其他表外负债。

(四)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估除引用了中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海自贸试验区分所出具的众环沪自贸审字[2020]0015 号无保留意见模拟审计报告的数据外, 不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的资产置换之交易, 该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似, 结合考虑评估对象自身条件等因素, 本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 05 月 31 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近, 同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素, 委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产

权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

1.2020年6月29日,中润资源投资股份有限公司与常州天禄建设开发有限公司、乐克摩根签署《意向合作协议》(公告编号:2020-023)。

2.2020年8月4日,中润资源投资股份有限公司发布的《关于应收债权转让事项的进展公告》(公告编号:2020-032)。

(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,2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)。

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修订)。

4.《上市公司收购管理办法》(2020年03月20日中国证券监督管理委员会修订)。

5.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

6.《中华人民共和国合同法》;(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过)。

7.《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

8.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日实施)。

9.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修订,2020年1月1日实施)。

10.《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第29号,2019年4月23日第二次修正实施)。

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年1月13日国务院第119次常务会议通过)。

12.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

13.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

14.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号)。
- 8.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)。
- 9.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 11.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)。
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 14.《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等(财政部2006年颁布)。

(四)资产权属依据

1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.房地产权证。

3.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。

3.评估基准日《中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年05月20日公布的市场贷款报价利率(LPR)》及外汇汇率。

4.评估基准日有效的国债收益率等有关资料。

5.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

6.同花顺 ifind 资讯金融终端。

7.可比上市公司的相关资料。

8.有关价格目录或报价资料。

9.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

10.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海自贸试验区分所出具的众环沪自贸审字[2020]0015号《常州天禄中创建设开发有限公司审计报告》。

3.被评估企业相关人员访谈记录。

4.委托人、被评估企业共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

5.委托人及被评估企业承诺函。

6.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

7.被评估企业提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「天禄中创」的经营情况等分析，「天禄中创」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「天禄中创」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「天禄中创」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围，本次企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=各项表内资产的价值之和-各项表内负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1. 非流动资产

非流动资产为「天禄中创」申报评估的以成本模式计量的投资性房地产。

根据《资产评估执业准则—不动产》，有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。收益性房地产的评估，应选用市场比较法和收益法作为其中的一种评估方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。本次评估根据各自特点分别选取不同方法进行评估。

商业：经实地调查了解，评估对象所在区域有一定类似商业物业的出售案例，评估人员可以获取足够的相关案例进行测算分析，可采用比较法进行测算；其次评估对象商业所在区域租赁市场比较活跃，类似物业的租金水平可通过市场调查获取，评估对象商业现状出租利用，租约期内的租金可根据被评估企业提供的租约合同确定，租约期外的租金根据租约合同租金水平和预测的市场租金水平进行对比分析，得出租约期的租金。因此可采用收益法进行评估。评估对象均位于区位优势条件较好，房地产市场比较活跃区域，成本法不能合理反映评估对象的市场价值。

车位：经实地勘察了解，评估对象所在区域车位交易市场比较活跃，评估人员看市场上获取一定的车位交易案例进行测算，故可采用比较法对车位进行测算分析。

综上所述，本次评估采用收益法对商业物业进行测算分析，采用比较法对车位进行测算分析。

a. 收益法

收益法也叫收益还原法。即预计评估对象未来的客观净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

收益现值法的计算公式：

$$V = \sum_{t=1}^n \left[\frac{A_t}{(1+R)^t} \right]$$

b.比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

$$\text{公式： } P=PI \times A \times B \times C \times D$$

式中：P---被估价房地产估价价格；

PI---可比交易案例价格；

A---交易情况修正系数；

B---交易日期修正系数；

C---区域因素修正系数；

D---个别因素修正系数。

2.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(四) 收益法应用概要

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，其概要如下：
企业价值评估的基本模型为：股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$V_{OE} = V_{En} - V_{IBD} \quad (\text{式 4-5-1-1})$$

式 4-5-1-1 中：

V_{OE} ——表示股东全部权益价值

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{IBD} ——表示付息债务价值。

企业整体价值 V_{En} 的模型为：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值，即：

$$V_{En} = V_{OA} + V_{CO} + V_{NOA} \quad (\text{式 4-5-1-2})$$

式 4-5-1-2 中：

V_{En} ——表示企业整体价值

V_{OA} ——表示经营性资产价值

V_{CO} ——表示溢余资产价值

V_{NOA} ——表示非经营性资产价值

经营性资产价值 V_{OA} 采用以下企业自由现金流量折现模型进行评估：

$$V_{OA} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-\frac{m}{12}}} \quad (\text{式 4-5-1-3})$$

式 4-5-1-3 中：

V_{OA} ——表示评估基准日经营性资产价值

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

r ——表示折现率

n ——表示预测期

i ——表示预测期第 i 年

m ——表示当评估基准日所在的月数(仅当评估基准日为年末时， $m=0$)

第 i 年自由现金流量 F_i 根据以下模型计算：

自由现金流量=税后净利润+利息支出+折旧摊销-资本性支出-营运资金增量

$$F_i = P_i + I_i + D_{Ai} - C_{Ai} - \Delta C_{Wi} \quad (\text{式 4-5-1-4})$$

式 4-5-1-4 中：

F_i ——表示预测期第 i 年预计的自由现金流量， $i = 1, 2, \dots, n$

P_i ——表示预测期第 i 年预计的税后净利润

I_i ——表示预测期第 i 年预计的利息支出

D_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的经营性资产的折旧和摊销

C_{Ai} ——表示预测期第 i 年预计的资本性支出

ΔC_{Wi} ——表示预测期第 i 年预计的营运资金的增量

折现率 r 利用加权平均资本成本模型(WACC)计算：

$$r = r_e \times \frac{V_E}{V_E + V_{IBD}} + r_d \times \frac{V_{IBD}}{V_E + V_{IBD}} \times (1 - T) \quad (\text{式 4-5-1-5})$$

而权益资本成本 采用资本资产定价模型(CAPM)计算：

$$r_e = r_f + MRP \times \beta_e + r_c \quad (\text{式 4-5-1-6})$$

式 4-5-1-5 和式 4-5-1-6 中：

r_e ——表示权益资本成本

r_d ——表示付息债务资本成本

r_f ——表示无风险报酬率（取长期国债利率）

r_c ——表示个别风险调整系数或特定风险调整系数

V_E ——表示评估基准日权益资本的市场价值

V_D ——表示评估基准日付息债务的市场价值

T ——表示企业所得税税率

MRP ——表示市场风险溢价

β_i ——表示权益的系统风险系数

付息债务成本 r_d ：根据付息债务的实际情况计算其偿还周期，而采用与评估基准日相近的同期商业贷款利率。

无风险报酬率 r_f ：本次评估用长期国债利率对无风险报酬率 r_f 进行估计。

市场风险溢价 MRP ：采用于基准日中国市场风险溢价作为本次评估的市场风险溢价 MRP 。

权益的系统风险系数 β_i ：

$$\beta_e = \beta_u \times \left[1 + \frac{V_D \times (1-T)}{V_E} \right] \quad (\text{式 4-5-1-7})$$

式 4-5-1-7 中： β_u ——表示预期无杠杆市场风险系数，通过可比公司进行估计。

个别风险调整系数或特定风险调整系数 r_c 根据企业实际情况进行量化。

溢余资产价值 V_{CO} ：

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，且评估基准日后企业自由现金流量预测又不涉及的资产。该等资产通常采用成本法评估。

非经营性资产价值 V_{NOA} ：

非经营性资产指评估基准日非经营性资产总额与非经营性负债总额之差的简称。非经营性资产和非经营性负债是指与生产经营无关的且评估基准日后自由现金流量预测又不涉及的资产和负债。通常情况下，非经营性资产、非经营性负债包括与经营无关的长期股权投资、内部往来款及保证金、押金、递延所得税、应付股利等。该等资产和负债采用成本法评估。

付息债务价值 V_{IBD} ：付息债务价值 V_{IBD} 采用成本法评估。

(五)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估

报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；

被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的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。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见且可察看部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

(3)假设本次评估中采用的模拟报表数据能够预期实现。

十、评估结论

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受中润资源投资股份有限公司的委托，按照法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，拟以债权进行资产置换之行为所涉及的常州天禄中创建设开发有限公司模拟股东全部权益于2020年05月31日的市场价值进行了评估。根据上述评估工作得出如下评估结论：

（一）评估结果

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「天禄中创」于评估基准日2020年05月31日的评估结果如下：

总资产账面价值28,055.80万元，评估值63,977.70万元，评估增值35,921.90万元，增值率128.04%。

总负债账面价值35,352.32万元，评估值35,352.32万元，评估无增减值。

净资产账面价值-7,296.52万元，评估值28,625.38万元，评估增值35,921.90万元，增值率492.32%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年05月31日

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	28,055.80	63,977.70	35,921.90	128.04
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	28,055.80	63,977.70	35,921.90	128.04
5 固定资产	-	-	-	
6 资产总计	28,055.80	63,977.70	35,921.90	128.04
7 流动负债	35,352.32	35,352.32	-	-
8 非流动负债	-	-	-	
9 负债总计	35,352.32	35,352.32	-	-
10 净资产（所有者权益）	-7,296.52	28,625.38	35,921.90	492.32

即：采用资产基础法评估的「天禄中创」模拟股东全部权益于评估基准日2020年05月31日的市场价值为：28,625.38万元。

2. 收益法评估结果

采用收益法评估的「天禄中创」模拟股东全部权益于评估基准日2020年05月31日的市场价值为12,809.83万元，相对于其于评估基准日的账面值-7,296.52万元，评估增值20,106.35万元，增值率275.56%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

(1)评估结果差异分析

本次评估采用资产基础法得出的模拟股东全部权益价值比收益法测算得出的模拟股东全部权益价值高。两种评估方法差异的原因主要是：

①资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。被评估企业主要资产为以成本模式计量的投资性房地产，资产基础法评估能够反映各单项资产的市场价值。

②收益法是从企业的未来获利能力角度出发，这种获利能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，通常包括宏观经济、政府控制以及资产、人力资源的有效使用等多种条件的影响。收益法评估不仅与企业账面反映的实物资产存在关联，亦与企业所具备的行业竞争力、公司管理水平、品牌优势、客户资源、人力资源等会计报表以外其他不可确指无形资产相关。收益法可以从整体上反应企业的经营价值。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

(2)评估结果的选取

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。由于被评估企业属于房地产经营租赁公司，其拥有的唯一核心资产即为投资性房地产，对于投资性房地产其能够独立产生现金流，但由于目前房地产市场的租售比较低，参照的上市公司单纯出租房地产经营的参考案例极少，可参照性不强，单一的房地产租赁经营企业评估的整体收益法价值无法正常体现房地产市场价格，且被评估企业投资性房地产在评估基准日签订有五年期的承包经营合同，在承包经营期内受其他各方面影响因素较小，故我们认为资产基础法能够更加合理地反映被评估企业的整体价值。因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「天禄中创」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「天禄中创」模拟股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：**28,625.38 万元人民币**（大写：人民币贰亿捌仟陆佰贰拾伍万叁仟捌佰圆整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年05月31日至2021年05月30日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一)评估程序受限的有关情况以及本我们采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中,评估人员未对各建筑物的内部结构在评估基准日的技术性能和参数做技术检测,评估人员假定评估范围内资产提供的有关资料是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(二)涉及的抵押担保事项

截止评估基准日,被评估企业以投资性房地产设定的抵押担保事项明细如下:

抵押物	抵押权利人	被担保企业	借款金额 (万元)	担保期限
天禄商务广场 F3-27、 F2-69、F1-31	常州市新北区高 晨农村小额贷款 有限公司	陈凌	200.00	2020.3.19-2020.9.19
天禄商务广场 D3-4、D2-3; C3-5、20、33~36、7、11~16、 18	江苏江南农村商 业银行股份有限 公司	常州新北区伟盛建筑材料有限公司	4,447.00	2017.3.16-2020.3.16
天禄商务广场 A 幢 301	江苏江阴农村商 业银行股份有限 公司常州分行	常州天禄光电科技有限公司	2,400.00	2018.1.30-2021.1.29
天禄商务广场 E-B 区 301	常州市钟楼区金 土地农村小额贷 款有限公司	陈祖伟	2,500.00	2017.1.18-2019.1.18
天禄商务广场 F3-75	王中元、谢小敏	陈祖伟、陈凌、刘丽琴、常州天禄建 设开发有限公司、常州天禄光电科技 有限公司、江苏汉莱科技有限公司、 常州龙城天禄创业投资有限公司	700.00	2019.2.2-2020.2.1
天禄商务广场 F1-77	江苏信达典当有 限公司		408.00	2020.1.19-2020.7.16
天禄商务广场 F1-70、 F3-22、F3-28、B2-60~66、 F4-2; 南甸苑 21-8 号	江苏信达典当有 限公司		500.00	2018.8.7-2019.2.3
天禄商务广场 B2-53~59、 30~36、44~47; C2-4~9、 12~39; 南甸苑 20-13、 20-15、20-16、20-17	常州市武进区信 达农村小额贷款 股份有限公司	常州天禄建设开发有限公司、常州龙 城天禄创业投资有限公司、常州天禄 电脑市场有限公司、常州天禄数码科 技有限公司、常州府琛物业管理有限 公司、常州武进购物中心管理有限公 司、常州天禄光电科技有限公司、江 苏汉莱科技有限公司、常州新北区伟 盛建筑材料有限公司、江苏津通蓝 光电技术有限公司、常州正大之州冶 金炉料有限公司	2,250.00	2020.5.21-2022.5.20
南甸苑 21-3、7; 25-12、 16、18、20、22、26、28; 23-2、6	蒋华美	常州天禄建设开发有限公司	400.00	2020.1.1-2021.12.10
天禄商务广场 E-B 区 401	徐永庆		1,300.00	2020.5.2-2021.5.1

抵押物	抵押权利人	被担保企业	借款金额 (万元)	担保期限
天禄商务广场B区1-7、 17-22、8-16、23-29	梁卫芳	常州天禄光电科技有限公司	1,300.00	2019.8.1-2021.7.31
天禄商务广场B区37-43、 48-52	石英		300.00	2019.2.2-2020.2.1
天禄商务广场F2-75; 天禄 商务广场电影院	蔡恒		2,800.00	2019.6.21-2025.6.16
天禄商务广场E-B区501	蔡恒		2,000.00	2016.5.1-2025.5.31
天禄商务广场C区C1-14、 21、41、42、43、44; 天 禄商务广场F2-43~54	陈兴飞		900.00	2020.1.1-2021.12.31
天禄商务广场F区 F2-1-19;F1-3、12、13、18、 23、24、32、47、54、60	吴文慧		1,660.00	2020.7.5—2021.8.31
天禄商务广场4幢102	中国工商银行股 份有限公司常州 分行	常州天禄光电科技有限公司	500.00	2019.9.13-2020.9.13

以上南甸苑房产均不在本次评估范围内。

上述部分主债权合同已到期，展期合同在与出借人协商签订中。截至本报告日，相应抵押物仍在抵押状态。

(三)其他需要说明的事项

1.地下商业7,434.34 m²，该部分商业为地下车位改造为超市利用(万维超市)，已通过常州市公安消防支队的消防验收，并出具了《关于同意常州天禄中创建设开发有限公司天禄商务广场A区商业地下室改扩建建设工程消防设计的审核意见》【常公消审[2010]第0365号】。我们考虑到该物业现状已用作商业，且通过了消防验收，本次评估按现状用途进行测算分析。

2.地下车位数量共计1,049.00个(不含人防车位)，该部分车位分别位于B、C、D、F区地下1层。由于车位均未办理产权登记，本次评估中关于权属的认定，以被评估企业提供的相关资料确认；车位的数量由被评估企业提供，并进行实地抽盘进行确定。

3.本次对投资性房地产的评估值中未考虑土地增值税及所得税的影响。

4.本次评估对象为「天禄中创」模拟股东全部权益，该模拟财务报表数据系经委托人及被评估企业双方认可，并经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海自贸试验区分所审计，且出具了众环沪自贸审字[2020]0015号无保留意见模拟审计报告，本次评估是在上述基础上完成的。

5.2020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；相关政府部门已因疫情制定及发布了全国及地方性的包括但不限于税务、生产、金融、

工程建设等方面的临时性政策。评估机构无法预测因疫情对被并购方生产、产品销售等方面产生的短期或长期影响,提请报告使用人关注此特别事项带来的潜在风险。

6.采用收益法评估时,有关「天禄中创」未来盈利预测的数据主要由「天禄中创」经营管理层提供;本公司的责任是在上述盈利预测的基础上,结合「天禄中创」的经营模式、发展规划、资源配置等情况以及所在行业的市场状况对其进行合理性分析、判断。评估机构对「天禄中创」盈利预测的利用,不是对「天禄中创」未来盈利能力的保证。

7.尽管本公司对「天禄中创」所在行业及企业的运营模式和盈利模式进行了必要的尽职调查,对被评估企业的未来发展趋势也进行了充分分析,但我们仅仅是评估方法的专业人士,不是行业专业技术人员或技术专家。我们无法预见未来可能出现的各种技术创新,无法对新兴技术的出现对被评估企业所在行业及其盈利能力造成的冲击进行预测。

本次评估中,除上述事项外无其他需要说明的事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;除此之外,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的范围限制:本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评估目的使用本资产评估报告,即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经本公司书面同意,本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件,当使用本资产

评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师罗会兵、罗辉于 2020 年 09 月 08 日形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年九月八日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件；
- 附件二：被评估企业专项审计报告(复印件)；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 27 日

