

本报告依据中国资产评估准则编制

福成肥牛餐饮管理有限公司
拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产
资产评估报告

中铭评报字[2020]第 10035 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年五月二十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166202000582

资产评估报告名称： 福成肥牛餐饮管理有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产

资产评估报告文号： 中铭评报字[2020]第10035号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 藺守和(资产评估师)、施韵波(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

总 目 录

- 第一册 福成肥牛餐饮管理有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产·资产评估报告（含资产评估报告附件及资产评估明细表）

本册目录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	8
一、委托人、产权持有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	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	14
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22

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、福成肥牛餐饮管理有限公司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；福成肥牛餐饮管理有限公司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。

三、本资产评估报告仅供福成肥牛餐饮管理有限公司、资产评估委托合同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、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。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由福成肥牛餐饮管理有限公司、产权持有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；福成肥牛餐饮管理有限公司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。

七、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。

八、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，并且已提请福成肥牛餐饮管理有限公司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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

福成肥牛餐饮管理有限公司
拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产
资产评估报告摘要

中铭评报字[2020]第 10035 号

福成肥牛餐饮管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受福成肥牛餐饮管理有限公司（以下简称“福成肥牛公司”）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，采用成本法，按照必要的评估程序，对福成肥牛公司拟资产转让事宜涉及的该公司的房产和土地使用权在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据福成肥牛公司与本公司签订的评估委托合同，福成肥牛公司委托本公司对拟转让房产和土地使用权在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。

二、评估目的：确定福成肥牛公司部分资产评估基准日的市场价值，为福成肥牛公司拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：福成肥牛公司的部分资产。

四、评估范围：福成肥牛公司的部分资产，具体为三河市房权证燕字第 099069 号、099070 号、099066 号房产；三国用（2011）第 301 号土地使用权。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2020 年 4 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：经实施评估程序后，采成本法，于评估基准日，委估资产在其剩余经济使用年限内持续使用前提下的市场价值为 1,707.73 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：福成肥牛餐饮管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
非流动资产	1	1,262.46	1,707.73	445.27	35.27
其中：固定资产	2	1,194.05	1,360.88	166.83	13.97
无形资产	3	68.41	346.85	278.44	407.02
资产总计	4	1,262.46	1,707.73	445.27	35.27

评估结论详细情况详见评估明细表。

九、特别事项：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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人对此应特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情。

（二）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制。

（三）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，产权持有单位未能提供房房产的工程结算资料，仅提供了房产入账凭证和决算报告的汇总数，固定资产卡片和房产相关费用的支付单据。评估人员采用类比推算法将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程费相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程费的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程费。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据福成肥牛公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（无）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据福成肥牛公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据福成肥牛公司的承诺，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。

(七) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据福成肥牛公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(八) 本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋评估结论是在假定福成肥牛公司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。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 4 月 30 日起至 2021 年 4 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，福成肥牛公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2020 年 5 月 28 日，为评估结论形成的日期。

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。

福成肥牛餐饮管理有限公司
拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产
资产评估报告正文

中铭评报字[2020]第 10035 号

福成肥牛餐饮管理有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对福成肥牛公司拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产在 2020 年 4 月 30 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、产权持有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

本次资产评估项目的委托人及产权持有单位均为福成肥牛公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：福成肥牛餐饮管理有限公司

统一社会信用代码：91131082682764461A

法定代表人：李高生

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营期限：2008 年 11 月 27 日 至 无固定期限

注册地址：三河市高楼镇兴隆庄

经营范围：餐饮管理；蔬菜种植；以自有资产向餐饮业进行投资。以下由分支机构经营：火锅调味料制造；零售烟；零售定型包装酒水、饮料；批发、零售预包装食品；火锅，烧烤，烤肉，中餐（含冷拼）；住宿服务，会议服务；自有房屋租赁；现场制售食品；电子商务。（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）

2. 历史沿革



福成肥牛餐饮管理有限公司前身为福成肥牛餐饮管理股份有限公司，系经河北廊坊工商局批准，分别由三河福生投资有限公司、三河燕高投资有限公司及三河蒙润餐饮投资有限公司出资，于2008年11月27日在河北廊坊市成立，并取得企业法人营业执照，统一社会信用代码为91131082682764461A；法定代表人：李高生；注册资本人民币5000万元。2012年4月份注册地由廊坊市迁至三河市。根据股东大会暨创立大会决议，福成肥牛公司注册资本由全体发起人按同比例分三期缴足：首期出资额为注册资本的40%，即人民币2000万元，于2008年11月20日前缴足；二期出资额为注册资本的40%，即人民币2000万元，于2009年3月31日前缴足；三期出资额为注册资本的20%，即人民币1000万元，于2009年12月31日前缴足。股东以货币资金出资已按期认缴，已经开元信德会计师事务所验资，并分别出具了开元信德京验字（2008）第007号、（2009）第002号及（2009）第009号验资报告。

2010年11月，福成肥牛公司股东三河福生投资有限公司与滕再生签订股权转让协议，将持有的福成肥牛公司750万股，占总股本的15%以每股1.60元的价格转让给滕再生，转让价款为1,200万元。

2010年12月，公司股东三河福生投资有限公司与深圳市和辉创业投资企业（有限合伙）签订股权转让协议，将持有的福成肥牛公司650万股，占公司总股本的13%以每股3.00元价格转让给深圳市和辉创业投资企业（有限合伙），转让价款为1,950万元。

2011年4月，福成肥牛公司经临时股东会决议通过《关于将公司整体变更为有限责任公司的议案》，变更后，公司更名为“福成肥牛餐饮管理有限公司”。

2013年11月，经福成肥牛公司股东大会会议决议，并经中国证券监督管理委员会下发证监许可[2013]1478号《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司向三河福生投资有限公司等发行股份购买资产的批复》，原股东将所持公司股份全部转让给河北福成五丰食品股份有限公司，转让后河北福成五丰食品股份有限公司为本公司唯一股东，持有本公司100%股份，至本次评估基准日，股权比例未发生变动。

3. 执行的主要会计政策

福成肥牛公司执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则及其后颁布的企业会计准则运用指南。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

其他报告使用人为资产评估委托合同约定的其他报告使用人。

（四）委托人与产权持有之间的关系

委托人和产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

确定福成肥牛公司部分资产评估基准日的市场价值，为福成肥牛公司拟资产转让事宜提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为福成肥牛公司的部分资产，涉及的评估范围为福成肥牛公司申报的部分资产，委估资产的账面值为 12,624,577.52 元。委估资产具体为福成肥牛公司所拥有的三河市房权证燕字第 099069 号、099070 号、099066 号房产和三国用（2011）第 301 号土地使用权。其中房屋建筑物账面原值 22,752,359.47 元，账面净值 11,940,477.44 元；土地使用权的账面值为 684,100.08 元。具体的资产项目内容以福成肥牛公司填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过福成肥牛公司确认的资产项目均在本次评估范围内。

经核实，委托评估的资产与经济行为涉及的资范围一致。

（二）委托评估的主要资产及权属情况

委托评估的资产包括房屋建筑物和土地使用权。

委估房产为 3 处房产，账面原值为 22,752,359.47 元，账面净值为 11,940,477.44 元，委托的房产建于三国用（2011）第 301 号土地上，房产建筑面积合计 9,292.12 平方米。3 处房产具体为 1 座 7 层办公楼、1 座 3 层的物流中心和 1 座 4 层生产中心，房屋所有权证分别为三河市房权证燕字第 099069 号、三河市房权证燕字第 099066 号和三河市房权证燕字第 099070 号。

委估的土地位于廊坊市燕郊高新区亚太大街南侧、徐浩智用地东侧，证载土地使用权人为福成肥牛餐饮管理有限公司，权证编号为三国用（2011）第 301 号，证载面积为 7332.9 平方米，原始入账价值为 946,400.00 元，账面值为 684,100.08 元。

委估房产的证载房屋所有权人为福成肥牛餐饮管理有限公司，委估土地的证载土地使用权人为福成肥牛餐饮管理有限公司。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

委估的土地位于廊坊市燕郊高新区亚太大街南侧、徐浩智用地东侧，证载土地使用权人为福成肥牛餐饮管理有限公司，权证编号为三国用（2011）第 301 号，证载

面积为 7332.9 平方米，土地类型为工业，使用权类型为转让，终止日期为 2018 年 8 月 24 日，原始入账价值为 946,400.00 元，账面值为 684,100.08 元。

（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、评估值。

无。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用资产在剩余经济使用年限内持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续使用在本报告中是指待估资产会在现有用途不变并原地在剩余经济使用年限内持续使用下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

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）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为 2020 年 4 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是福成肥牛公司根据本次资产转让事宜确定的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

贷款市场报价利率 一年以内(含一年) 3.85%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 福成肥牛公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；



（二）法律依据

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）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
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）及其实施条例；
7. 《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》（国务院令第55号，[1990]）；
8. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
9. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
10. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日修订，中华人民共和国国务院令第691号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令第50号、第65号）；
13. 《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）；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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—不动产》（中评协[2017] 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）；
12. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
14. 《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
15. 《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。

（四）权属依据

1. 《国有土地使用权证》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 福成肥牛公司提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
2. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 4 月 20 日公布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 市场询价资料；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 产权持有单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 福成肥牛公司与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 福成肥牛公司相关人员访谈记录；
5. 福成肥牛公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及产权持有单位承诺函；
7. 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；
8. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

本次评估为资产，主要为房屋建筑物和无形资产。

因本次评估的资产为部分资产，无法单独产生收益，不适宜用收益法评估。由于厂房的特殊性，难以收集相关的市场法参考案例，不适宜市场法评估，所以结合本次评估目的和资产特性仅选用成本法进行评估。

所谓成本法，即以现时条件下，重新购置或建造一个被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的贬值，得到的差额作为被评估资产的评估价值的方法。成本法的基本计算公式为：评估值=重置全价（含税）×成新率

具体评估方法如下：

（一）房屋建筑物的评估方法

成本法是一种以现时条件下被评估房产全新状态的重置成本减去该项房产的实体性贬值和经济性贬值，估算所需评估的房产价值的方法。

根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价（含税）=建安工程费+前期费用及其它费用+资金成本

A. 建安工程费的确定

无决算资料的建安工程费采用类比推算法。将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程费相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程费的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程费。

B. 前期及其他费用的确定

前期和其它工程费用，又称间接工程费用，它是指一个建设项目在建设过程中除直接工程费用（即建安造价）以外所发生的与整个建设工程过程相关而又不能列入直接成本费用项目的其它费用支出，其中包括两个部分，一部分系指能列入成本费用项目的支出，如监理费、勘察设计费、建设管理费等，另一部分为地方政府为整个社会建设和管理而收取的政策性费。

根据国家及河北省有关部门文件的规定，前期及其它费用的计取标准如下表所

示：

房屋前期费用和其他税费表

序号	项目	计算基础	取费比例%	文件号
1	建设单位管理费	建安工程造价×费率	1.67%	财建[2016]504号
2	工程监理费	建安工程造价×费率	2.20%	参考发改价格[2007]670号
3	可行性研究费	建安工程造价×费率	0.40%	参考计价格[1999]1283号
4	勘察设计费	建安工程造价×费率	2.93%	参考计价格[2002]10号
5	招投标代理费	建安工程造价×费率	0.43%	发改价格[2011]534号
6	城市基础配套费	建筑面积	110元/m ²	(三政【2017】44号)
7	小计		7.63%	

C. 资金成本的确定

资金成本 = (建安工程费 + 前期和其它税费) × 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2020 年 4 月 20 日公布的贷款市场报价利率 (LPR) × 合理建设工期 × 1/2

(2) 成新率的计算

成新率反映评估对象的现行价值与全新状态的重置价值的比率。成新率的计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察成新率：按照建筑物结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定打分，得到其现场勘察成新率。

现场成新率的确定主要考虑下列因素：

- a. 房屋建筑物的使用强度大小对其的损坏程度；
- b. 房屋建筑物因物理化学因素引起结构部分、装修部分、设备部分以及门窗等的损耗情况；
- c. 房屋建筑物的维修保养情况；
- d. 房屋建筑物使用过程中由于经济发展、技术进步、环境变化等原因引起的功能性贬值，结合重置对象及整体资产的经营效益考虑。由于委估建筑物均具有继续使用的功能，故不存在功能性贬值。

(二) 土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规

定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用市场比较法进行评估。

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价时点地价的方法。基本计算公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、监盘、勘查、抽查等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律

权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

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，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设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，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定被评估资产在现有用途不变并原地在剩余经济使用年限内持续使用。

（二）特殊假设



1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。
3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位的待估资产造成重大不利影响。
4. 政策一致假设：是假定产权持有单位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。
5. 资产持续使用假设：是假定被评估资产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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。
6. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，采成本法，于评估基准日，委估资产在其剩余经济使用年限内持续使用前提下的市场价值为 1,707.73 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：福成肥牛餐饮管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
非流动资产	1	1,262.46	1,707.73	445.27	35.27
其中：固定资产	2	1,194.05	1,360.88	166.83	13.97
无形资产	3	68.41	346.85	278.44	407.02
资产总计	4	1,262.46	1,707.73	445.27	35.27

评估结论详细情况详见评估明细表。

十一、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人对此应特别关注：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情。

(二) 评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的限制、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产的清查评估程序受到限制。

（三）评估资料不完整的情形

根据清查核实的结果，产权持有单位未能提供房房产的工程结算资料，仅提供了房产入账凭证和决算报告的汇总数，固定资产卡片和房产相关费用的支付单据。评估人员采用类比推算法将其他同类结构形式的建筑物与该类建筑物重置建安工程费相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程费的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程费。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据福成肥牛公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及法律、经济等未决事项。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

根据福成肥牛公司的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据福成肥牛公司的承诺，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。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

根据福成肥牛公司的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（七）本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋评估结论是在假定福成肥牛公司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。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 福成肥牛公司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) 除福成肥牛公司、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。

(五) 本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以2020年4月30日为评估基准日时，对福成肥牛公司部分资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年4月30日起至2021年4月29日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，福成肥牛公司应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2020年5月28日，为评估结论形成的日期。

此页为福成肥牛餐饮管理有限公司拟资产转让事宜涉及的该公司部分资产项目盖章页。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：

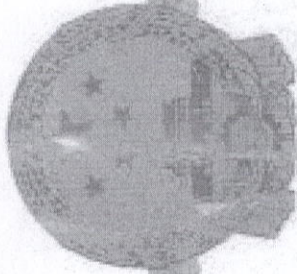


资产评估师：



资产评估报告附件

- 附件三：福成肥牛公司《法人营业执照》复印件；
- 附件二：《房屋所有权证》和《土地使用权证》；
- 附件三：委托人及产权持有单位的承诺函原件；
- 附件四：资产评估师承诺函原件；
- 附件五：评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 附件六：评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 附件八：签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件复印件；
- 附件九：参加本评估项目的人员名单；
- 附件十：资产评估委托合同复印件。



营业执照

统一社会信用代码

91131082682764461A

扫描二维码“四
维码”了解登记信息
来源：国家市场监督管理总局



名称 福成肥牛餐饮管理有限公司
 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 李高生
 经营范围 餐饮服务；蔬菜种植；以自有资产向餐饮业提供投资，以下由分支机构经营：火锅调味料制造，零售预包装食品、饮料、糕点、冷冻冷藏食品；火锅、烧烤、锡锅、中餐（含冷拼），住宿服务，会议服务；自有房屋租赁；现场制售食品；电子商务。（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）

注册资本 伍仟万元整
 成立日期 2008年11月27日
 营业期限
 住所 三河市高楼镇兴隆庄



登记机关

2020年2月18日

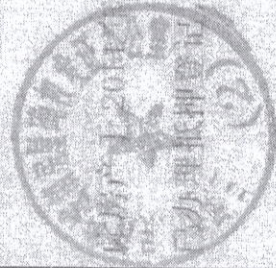
漯河市 房权证 燕 字第 099069 号



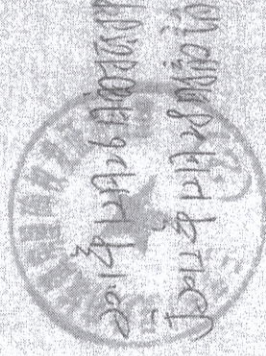
房屋所有权人	福成肥牛餐饮管理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	漯河市燕郊开发区兴工路东侧 燕大东南侧 1号综合楼		
登记时间	2011年10月26日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	7	4007.15	
土地状况	土地使用取得方式	土地使用年限	
			2009年06月09日 至 2048年08月24日 止

附 记

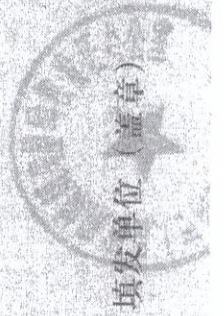
此房于2011年10月18日变更名称，将产权人名称由福成肥牛餐饮管理有限公司变更为福成肥牛餐饮管理有限公司。原房屋所有权证填发日期为2010年10月19日。



2011年12月26日



仅限办理过户使用



填发单位 (盖章)

三河市 房权证 燕 字第 099066 号

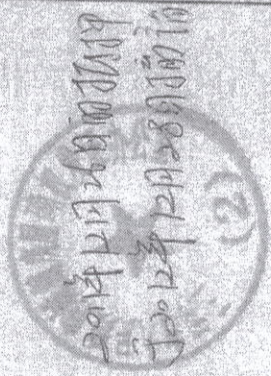
房屋所有权人	福成肥牛餐饮管 理有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	三河市燕郊开发区汉 兴路东侧、 2#物流中心		
登记时间	2011年10月25日		
房屋性质			
规划用途	仓储		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	2142.25	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			2009年06月09日 至 2048年08月24日 止

附 记

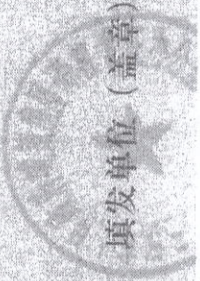
此房于2011年10月18日变更名称，将福成肥牛餐饮管 理有限公司变更为福成肥牛餐饮管 理有限公司，原房 屋所有权证填发日期为2010年10月19日。



2011年12月26日



仅限办理房屋使用



填发单位 (盖章)

三河市 房权证 燕 字第 099070 号

房屋所有权人	福成肥牛餐饮有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	三河市燕郊开发区汉王镇康乐街亚泰大街南侧3#生产中心		
登记时间	2011年10月25日		
房屋性质	生产		
规划用途	生产		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	3142.72	
			其他
			以下空白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			2009年06月09日 至 2018年08月24日 止

附 记

此房产于2011年10月18日变更名称, 将产权人名称变更为福成餐饮管理有限公司, 原房屋所有权证填发日期2010年10月19日。

此房产于2011年12月26日
已办理抵押登记

2011年12月26日
2012年12月28日

仅做办证评估使用

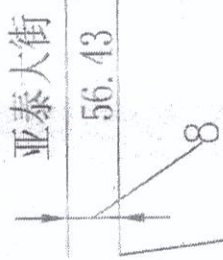
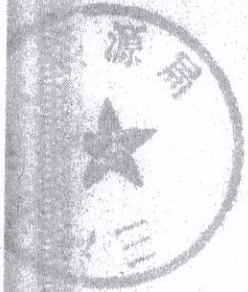
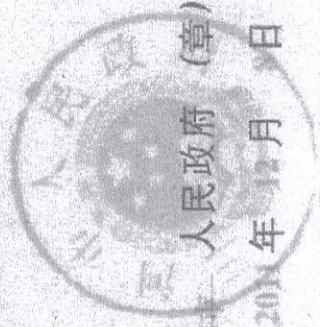
填发单位 (盖章)

国用(2011)第



土地使用权人	福成川	
座落	浦东新区亚东新村南侧, 徐浩智用地东侧	
地号	图号	150-6(6)
地类(用途)	工业	取得价格
使用权类型	转让	终止日期
使用权面积	7332.9 M ²	2008年8月24日
	其中	
	独用面积	7332.9 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。



徐浩智

徐浩智

7332.9平方米

委托人及产权持有人承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因资产转让事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的房产和土地使用权（三河市房权证燕字第 099069 号、099070 号、099066 号；土地使用权证三国用（2011）第 301 号不动产）评估基准日的市场价值在评估基准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，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已获批准；

二、本公司所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、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；

四、纳入资产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，不存在产权瑕疵；

五、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无重大期后事项需披露；

六、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、抵押担保事项或法律纠纷；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

九、本公司所提供的资产评估情况资料真实、完整。

委托人及产权持有人法人签章：



单位公章：

二〇二〇年五月二十五日



资产评估师承诺函

福成肥牛餐饮管理有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施资产转让事宜所涉及的福成肥牛餐饮管理有限公司部分资产，以 2020 年 4 月 30 日为基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：

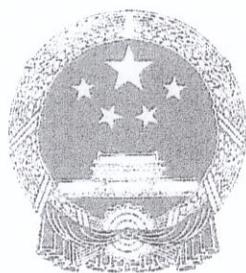


资产评估师：



二〇二〇年五月二十八日

此件与原件相符, 再次复印无效
仅供使用



营业执照

(副本) (4-1)



统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人	胡梅根
注册资本	500万元
成立日期	2008年08月06日
营业期限	2008年08月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



在线扫码获取详细信息

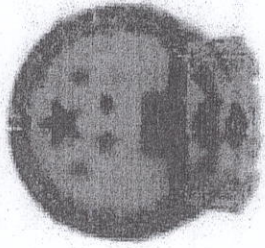
登记机关



2019年 01月 28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

此件与原件相符，再次复印无效
仅供使用



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证监会、中国证券投资基金业协会审查，批准中铭国际
资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100017007

发证时间：2009年11月

4444000035