

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

北京绵世同创资本管理有限公司拟转让北京
长风丽景投资咨询有限公司股权涉及的
北京长风丽景投资咨询有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中威正信评报字（2022）第 6059 号

共一册 第一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2022 年 12 月 12 日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	6
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.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
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、评估报告日.....	21
附件目录	23

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；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。

七、我们与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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

北京绵世同创资本管理有限公司拟转让北京长风丽景投资咨询有限公司股权涉及的北京长风丽景投资咨询有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2022）第 6059 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京中迪投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京长风丽景投资咨询有限公司的股东全部权益在 2022 年 9 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、委托人：北京中迪投资股份有限公司。

二、被评估单位：北京长风丽景投资咨询有限公司。

三、经济行为：北京绵世同创资本管理有限公司拟转让北京长风丽景投资咨询有限公司股权，特委托资产评估机构对北京长风丽景投资咨询有限公司的股东全部权益价值进行资产评估。

四、评估目的：通过对北京长风丽景投资咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为北京绵世同创资本管理有限公司拟转让股权的经济行为提供参考。

五、评估对象：本次评估对象为北京长风丽景投资咨询有限公司的股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是北京长风丽景投资咨询有限公司截至 2022 年 9 月 30 日申报的经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 43,183.49 万元，总负债 43,641.56 万元，净资产-458.07 万元。

七、价值类型：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

八、评估基准日：2022 年 9 月 30 日。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

根据对北京长风丽景投资咨询有限公司的基本情况进行分析，本次对北京长风丽景投资咨询有限公司采用资产基础法进行评估。具体评估结论如下：

北京长风丽景投资咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 43,183.49 万元，评估价值为 49,983.64 万元，评估增值 6,800.15 万元，增值率 15.75%；总负债账面价值为 43,641.56

万元，评估价值为 43,641.56 万元，评估无增减值；净资产账面价值为-458.07 万元，评估价值为 6,342.08 万元，评估增值 6,800.15 万元，增值率 1,484.52%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 9 月 30 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	4,167.03	4,167.03	0.00	0.00
非流动资产	39,016.46	45,816.61	6,800.15	17.43
其中：长期股权投资	39,016.46	45,816.61	6,800.15	17.43
资产总计	43,183.49	49,983.64	6,800.15	15.75
流动负债	43,641.56	43,641.56	0.00	0.00
负债总计	43,641.56	43,641.56	0.00	0.00
净资产	-458.07	6,342.08	6,800.15	1,484.52

十一、特别事项说明：

1、涉诉事项

2022 年 6 月 14 日，四川省成都市郫都区人民法院作出（2022）川 0117 民初 3112 号《民事判决书》，成都迈尔斯通房地产开发有限公司应向成都建工第四建筑工程有限公司支付质保金 69 万元及利息；成都建工第四建筑工程有限公司在成都迈尔斯通房地产开发有限公司欠付质保金 69 万元范围内，对位于成都市郫都区校园路“绵世·溪地湾”四期工程的折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权。

截至评估基准日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司尚未支付成都建工第四建筑工程有限公司质保金及利息共计 56 万元。基于谨慎性原则，对应付账款中该笔款项以核实后的账面价值 56 万元确认，评估专业人员未考虑该涉诉事项对评估值的影响。

2、抵押、担保事项

2018 年 12 月 3 日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《借款合同》（编号为信公借 B6LJ012018000805），共计借款金额 17,000.00 万元。截至评估基准日，该笔长期借款账面价值 12,500.00 万元，一年内到期的非流动负债账面价值 1,000.00 万元，合计 13,500.00 万元。

成都迈尔斯通房地产开发有限公司以开发产品中未售商业房地产（川（2018）郫都区

不动产权第 0042173 号、川（2018）郫都区不动产权第 0035917 号）为其提供抵押担保，面积共计 34572.33 平方米，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《抵押合同》（编号为 B6LJ0120180000580）；北京中迪投资股份有限公司为其提供连带责任保证担保，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《担保合同》（编号为 2018 年简公保字第 0000112 号）；李勤为其提供连带责任保证担保，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《个人保证合同》（编号为 2018 年简公保字第 0000111 号）。

以上抵押、担保情况提请委托人和报告使用人予以关注。

3、阶段性抵押贷款保证事项

按照房地产企业的经营惯例，成都迈尔斯通房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至 2022 年 9 月 30 日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 347.70 万元。阶段性抵押贷款保证余额明细如下：

序号	银行	金额（万元）
1	农行高新支行	156.98
2	交行新城支行	56.65
3	工行草市支行	45.65
4	建行郫县支行	48.02
5	农商银行桂溪支行	32.32
6	民生银行郫都区支行	8.07
合计		347.70

4、其他事项

根据北京长风丽景投资咨询有限公司提供的营业执照，其营业期限为 2009 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日；根据成都迈尔斯通房地产开发有限公司提供的营业执照，其营业期限为 2010 年 8 月 12 日至 2030 年 8 月 11 日。

本次评估假设北京长风丽景投资咨询有限公司和成都迈尔斯通房地产开发有限公司能够持续经营，特提请评估报告使用人注意。

十二、评估结论使用有效期：

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2022 年 9 月 30 日至 2023 年 9 月 29 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：

本评估项目的报告日为 2022 年 12 月 12 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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，并关注特别事项说明。

北京绵世同创资本管理有限公司拟转让北京长风丽景投资咨询有限公司股权涉及的北京长风丽景投资咨询有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中威正信评报字（2022）第 6059 号

北京中迪投资股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受北京中迪投资股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京长风丽景投资咨询有限公司的股东全部权益在 2022 年 9 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人简介

公司名称：北京中迪投资股份有限公司

注册地址：北京市丰台区海鹰路 1 号院六号楼 5 层

法定代表人：李勤

注册资本：29926.5522 万人民币

成立日期：1993 年 8 月 2 日

经营期限：1997 年 3 月 28 日至 2050 年 3 月 27 日

统一社会信用代码：911101061027678948

企业类型：其他股份有限公司(上市)

主要经营范围：投资及投资管理；房地产开发；物业管理；施工总承包；销售机械电子设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、百货、建筑材料；货物进出口、技术进出口、代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位简介

1、公司简况

公司名称：北京长风丽景投资咨询有限公司(以下简称：“长风丽景”)

注册地址：北京市丰台区海鹰路1号院6号楼5层507房间

法定代表人：兰延波

注册资本：50万人民币

成立日期：2009年7月1日

经营期限：2009年7月1日至2029年6月30日

统一社会信用代码：9111010669166979X1

企业类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：信息咨询；技术开发、技术服务、技术转让。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

北京长风丽景投资咨询有限公司成立于2009年7月1日，系由北京长风共同新能源投资有限公司（现已更名为：北京绵世同创资本管理有限公司）投资设立，注册资本50万元。此次出资经北京真诚会计师事务所有限公司审验，并出具了京真诚验字（2009）第A1030号验资报告。

截至评估基准日，其股东及股权结构如下表：

股东名称（或姓名）	出资额(万元)	出资方式	持股比例
北京绵世同创资本管理有限公司	50.00	货币	100.00%
合计	50.00		100.00%

3、公司概况

北京长风丽景投资咨询有限公司为北京中迪投资股份有限公司下设的管理类公司，目前未开展实际的经营活动。公司主营业务为房地产投资，其房地产项目“绵世·溪地湾”（由北京长风丽景投资咨询有限公司子公司成都迈尔斯通房地产开发有限公司开发）位于成都市郫都区校园路东段99号，总占地93亩，于2007年3月取得土地使用证。

截至评估基准日，“绵世·溪地湾”1-4期均开发完毕，其住宅、公寓、社区底商部分均已售罄；4期8栋集中商业部分处于招商运营中。

4、基准日及近三年资产、财务和经营状况

被评估单位基准日及近三年来的财务状况、经营状况如下表：

北京长风丽景投资咨询有限公司母公司口径

金额单位：人民币万元

项目名称	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1—9月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-27.28	6.69	-0.21	-0.10
净利润	-27.28	6.69	-0.21	-0.10
项目名称	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	51,341.83	39,016.98	43,769.88	43,183.48
总负债	51,806.28	39,474.75	44,227.85	43,641.56
净资产	-464.45	-457.76	-457.97	-458.08

北京长风丽景投资咨询有限公司合并口径

金额单位：人民币万元

项目名称	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1—9月
营业收入	2,371.90	1,150.32	979.36	418.08
营业成本	1,846.43	1,078.96	652.79	339.79
利润总额	-2,737.11	-3,275.61	-2,234.72	-1,245.60
净利润	-2,903.17	-3,137.32	-2,163.76	-1,253.40
项目名称	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年9月30日
总资产	97,694.64	73,769.74	30,388.83	29,477.33
总负债	86,128.16	65,340.59	24,123.43	24,465.33
净资产	11,566.48	8,429.16	6,265.40	5,012.00

注：2019年、2020年财务数据未经审计；2021年、2022年9月财务数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字（2022）第ZB11283号无保留意见审计报告。

5、对外投资情况

截至评估基准日，北京长风丽景投资咨询有限公司有一项对外长期股权投资，具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	投资金额（万元）	账面价值（万元）	是否控股	经营情况
1	成都迈尔斯通房地产开发有限公司	100	40,000.00	40,000.00	是	正常经营

子公司基本情况如下：

公司名称：成都迈尔斯通房地产开发有限公司

注册地址：成都市郫都区犀浦镇校园路东段99号8栋5楼1号

法定代表人：兰延波

注册资本：40000万人民币

成立日期：2010年8月12日

经营期限：2010年8月12日至2030年8月11日

统一社会信用代码：915101245589816373

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

主要经营范围：房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务。

6、税收

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京中迪投资股份有限公司持有西藏智轩创业投资管理有限公司 100%股权，西藏智轩创业投资管理有限公司持有北京绵世同创资本管理有限公司 100%股权。北京绵世同创资本管理有限公司持有北京长风丽景投资咨询有限公司 100%股权。从而委托人间接持有被评估单位北京长风丽景投资咨询有限公司 100%股权，对被评估单位北京长风丽景投资咨询有限公司实际控制。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：北京绵世同创资本管理有限公司以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

1、其他资产评估报告使用人简介

公司名称：北京绵世同创资本管理有限公司

注册地址：北京市丰台区海鹰路3号3.4号楼5层501号房间

法定代表人：兰延波

注册资本：5000万人民币

成立日期：2007年9月7日

经营期限：2007年9月7日至无固定期限

统一社会信用代码：91110106666902799J

企业类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：项目投资；投资管理；投资咨询；技术开发、转让、服务；企业管理；财务顾问。（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。）

2、其他资产评估报告使用人与被评估单位的关系

其他资产评估报告使用人是被评估单位的母公司。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估专业人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

北京绵世同创资本管理有限公司拟转让北京长风丽景投资咨询有限公司股权，为此需要对北京长风丽景投资咨询有限公司股东全部权益价值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

（一）评估对象

评估对象为北京长风丽景投资咨询有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为北京长风丽景投资咨询有限公司截至 2022 年 9 月 30 日申报的经审计的资产负债表中反映的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资和流动负债。总资产 43,183.49 万元，总负债 43,641.56 万元，净资产 458.07 万元，具体如下表：

评估范围涉及的资产、负债一览表

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,167.03
货币资金	0.21
其他应收款	4,166.82
二、非流动资产合计	39,016.46
长期股权投资	39,016.46
三、资产总计	43,183.48
四、流动负债合计	43,641.56

科目名称	账面价值
其他应付款	43,641.56
五、负债总计	43,641.56
六、净资产（所有者权益）	-458.08

评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字（2022）第 ZB11283 号无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产的情况

1、货币资金

货币资金为银行存款，全部为人民币存款，主要为在中国工商银行股份有限公司北京新东安支行、上海浦东发展银行股份有限公司北京东长安街支行的存款。

2、其他应收款

其他应收款主要为应收西藏智轩创业投资管理有限公司和成都庆今建筑装饰工程有限公司的集团内部往来款。

3、长期股权投资

长期股权投资为一项控股长期股权投资，评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	投资金额（万元）	账面价值（万元）	是否控股	经营情况
1	成都迈尔斯通房地产开发有限公司	100	40,000.00	40,000.00	是	正常经营

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，被评估单位未申报表外资产。

（五）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

本次评估中，引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2022]第 ZB11283 号无保留意见审计报告财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

价值类型选取理由：本次评估目的是为企业股权转让事宜提供价值专业意见，属于公开的、正常有序的市场交易行为；而评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，评估标的物状态正常，且无其他限制因素。因此资产评估相关基本要素满足市场价值定义的要求，

故本次选用市场价值作为评估结论的价值类型。

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

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2022 年 9 月 30 日。
- 2、评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日。
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、经济行为文件。

（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)；
- 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通过修正)；
- 3、《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)；
- 4、《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第二次修订)；
- 5、《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，中华人民共和国财政部令第 97 号)；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；
- 8、《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修订)；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);

10、《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);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

12、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

13、《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;

14、《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);

15、《中华人民共和国契税法》(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);

16、其他适用的相关法律、法规。

(三) 准则依据

1、基本准则和职业道德准则

(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)。

2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

(2) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(3) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

(4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(5) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);

(6) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。

3、资产评估指南

(1) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

- 1、房屋、土地产权证；
- 2、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 3、评估专业人员收集的当前市场价格信息资料；
- 4、评估专业人员现场勘察及市场调查情况；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 6、长风丽景提供的 2019 年、2020 年财务报表以及 2021 年至 2022 年 9 月专项审计报告等相关资料；
- 7、其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的成本法，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。

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。即通过估算被评估单位在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法的选取

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

经过对北京长风丽景投资咨询有限公司本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面难于选取和被评估单位具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此，本次不具备采用市场法进行评估的条件。

北京长风丽景投资咨询有限公司为北京中迪投资股份有限公司下设的管理类公司，目前未开展实际的经营活动，公司主营业务为房地产投资。长风丽景名下尚未有完整权属的土地储备，无正在开发建设的商品楼盘，无法保证房地产开发企业的经营连续性，未来无法获得较为连续性的稳定收益，无法获取未来较为准确的成本支出费用。目前，国家对房地产企业实施多方面的调控政策，在“两集中”、“三条红线”等政策的作用下，对房地产市场从供给端、融资端等方面进行管理。随着房地产市场和政策调整的不断变化，以及公司在开展房地产业务过程中所面临的融资门槛高、资金压力大的局面，被评估单位难以对未来收益进行合理预测，因此本次不具备采用收益法进行评估的条件。

北京长风丽景投资咨询有限公司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，评估专业人员能较好的履行清查核实和收集评估所需资料等评估工作程序，适宜采用成本法中的资产基础法进行评估。

※资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各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。评估中在假设长风丽景持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对长风丽景的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定股东权益评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金为银行存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向主要银行存款进行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

债权性资产为其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估专业人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用以账龄特征为基础的预期信用损失模型计提的其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

（二）非流动资产的评估

非流动资产为长期股权投资。

长期股权投资为投资的成都迈尔斯通房地产开发有限公司，持股比例为 100%，并已全部缴纳注册资本，长期股权投资评估价值计算公式如下：

评估值=被投资企业股东全部权益评估值×持股比例

（三）负债的评估

负债为其他应付款。评估中向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍评估范围资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估专业人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对评估的资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及评估范围资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、假设被评估主体所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设被评估单位持续经营，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映；

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层是稳定的、且有能力担当其职务，在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6、假设被评估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。

（二）针对性假设

1、假设评估基准日后被评估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；

2、假设被评估企业提供的评估资料是真实、完整和有效的，在提交本报告之前，除评估专业人员已知晓影响报告结论的有关情况外，被评估企业不存在影响评估报告结论的其他重大事项。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

根据对北京长风丽景投资咨询有限公司的基本情况进行分析，本次对北京长风丽景投资咨询有限公司采用资产基础法进行评估。具体评估结论如下：

北京长风丽景投资咨询有限公司评估基准日总资产账面价值为 43,183.49 万元，评估价值为 49,983.64 万元，评估增值 6,800.15 万元，增值率 15.75%；总负债账面价值为 43,641.56 万元，评估价值为 43,641.56 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 -458.07 万元，评估价

值为 6,342.08 万元，评估增值 6,800.15 万元，增值率 1,484.52%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 9 月 30 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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	4,167.03	4,167.03	0.00	0.00
非流动资产	39,016.46	45,816.61	6,800.15	17.43
其中：长期股权投资	39,016.46	45,816.61	6,800.15	17.43
资产总计	43,183.49	49,983.64	6,800.15	15.75
流动负债	43,641.56	43,641.56	0.00	0.00
负债总计	43,641.56	43,641.56	0.00	0.00
净资产	-458.07	6,342.08	6,800.15	1,484.52

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，资产评估专业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。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）北京长风丽景投资咨询有限公司应对所提供的评估范围内资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）重大期后事项

1、报告有效期内，在评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额

进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和资产评估专业人员现场勘察情况，资产评估专业人员未发现有影响评估范围内资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（五）本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，资产评估专业人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

（八）其他特别事项

1、涉诉事项

2022年6月14日，四川省成都市郫都区人民法院作出（2022）川0117民初3112号《民事判决书》，成都迈尔斯通房地产开发有限公司应向成都建工第四建筑工程有限公司支付质保金69万元及利息；成都建工第四建筑工程有限公司在成都迈尔斯通房地产开发有限公司欠付质保金69万元范围内，对位于成都市郫都区校园路“绵世·溪地湾”四期工程的折价或拍卖的价款享有建设工程价款优先受偿权。

截至评估基准日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司尚未支付成都建工第四建筑工程有限公司质保金及利息共计56万元。基于谨慎性原则，对应付账款中该笔款项以核实后的账面价值56万元确认，评估专业人员未考虑该涉诉事项对评估值的影响。

2、抵押、担保事项

2018年12月3日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《借款合同》（编号为信公借B6LJ012018000805），共计借款金额17,000.00万元。截至评估基准日，该笔长期借款账面价值12,500.00万元，一年内到期的非流动负债账面价值1,000.00万元，合计13,500.00万元。

成都迈尔斯通房地产开发有限公司以开发产品中未售商业房地产（川（2018）郫都区不动产权第0042173号、川（2018）郫都区不动产权第0035917号）为其提供抵押担保，面

积共计 34572.33 平方米，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《抵押合同》（编号为 B6LJ0120180000580）；北京中迪投资股份有限公司为其提供连带责任保证担保，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《担保合同》（编号为 2018 年简公保字第 0000112 号）；李勤为其提供连带责任保证担保，并与四川简阳农村商业银行股份有限公司签订了《个人保证合同》（编号为 2018 年简公保字第 0000111 号）。

以上抵押、担保情况提请委托人和报告使用人予以关注。

3、阶段性抵押贷款保证事项

按照房地产企业的经营惯例，成都迈尔斯通房地产开发有限公司为商品房承购人提供阶段性抵押贷款保证，担保期限自保证合同生效之日开始，至商品房抵押登记手续办妥并交银行执管之日终止。截至 2022 年 9 月 30 日，成都迈尔斯通房地产开发有限公司承担阶段性抵押贷款保证额约为人民币 347.70 万元。阶段性抵押贷款保证余额明细如下：

序号	银行	金额（万元）
1	农行高新支行	156.98
2	交行新城支行	56.65
3	工行草市支行	45.65
4	建行郫县支行	48.02
5	农商银行桂溪支行	32.32
6	民生银行郫都区支行	8.07
合计		347.70

4、其他事项

根据北京长风丽景投资咨询有限公司提供的营业执照，其营业期限为 2009 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日；根据成都迈尔斯通房地产开发有限公司提供的营业执照，其营业期限为 2010 年 8 月 12 日至 2030 年 8 月 11 日。

本次评估假设北京长风丽景投资咨询有限公司和成都迈尔斯通房地产开发有限公司能够持续经营，特提请评估报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

除北京中迪投资股份有限公司、北京绵世同创资本管理有限公司、北京长风丽景投资

咨询有限公司以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

3、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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设被评估单位持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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。

5、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2022 年 9 月 30 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2022 年 12 月 12 日。

资产评估师：肖萧

资产评估师：杜晨璐

中威正信（北京）资产评估有限公司

2022年12月12日

附件目录

- 1、经济行为文件
 - 2、委托人与被评估单位法人营业执照
 - 3、评估基准日审计报告
 - 4、委托人和被评估单位的承诺函
 - 5、资产评估师承诺函
 - 6、资产评估机构备案文件复印件
 - 7、评估机构法人营业执照副本复印件
 - 8、资产评估师资格证书复印件
 - 9、资产评估委托合同
 - 10、资产评估明细表
-