

# 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： 5151020001202000126

资产评估报告名称： 新华文轩出版传媒股份有限公司购置资产事宜涉及的成都市新华创智文化产业投资有限公司开发建设的3宗办公用途不动产市场价值评估项目

资产评估报告文号： 川华衡评报〔2020〕145号

资产评估机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 银清平(资产评估师)、袁仕荣(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

新华文轩出版传媒股份有限公司购置资产事宜涉及的  
成都市新华创智文化产业投资有限公司开发建设的 3  
宗办公用途不动产市场价值评估项目

# 资产评估报告

川华衡评报〔2020〕145号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十四日



# 目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
附件	17

# 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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估范围内的资产清单由委托人和产权持有单位共同申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

# 资产评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2020〕145号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

评估目的：新华文轩拟购置新华创智开发建设的3宗办公用途不动产。

评估对象：拟购置不动产的权益。

评估范围：新华创智开发建设的位于成都市温江区花土路936号“中国西部文化城”38栋、39栋、50栋的3宗办公用途不动产(总建筑面积为16,613.46㎡，含其占用范围内应分摊土地使用权)。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年7月31日。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：在满足评估假设条件下，新华文轩拟购置的3宗办公用途不动产在评估基准日的市场价值为人民币19,543.47万元(含增值税销项税额)。

## 资产评估结果汇总表

序号	座落	不动产名称	建成年月	建筑结构	用途	建筑面积 (㎡)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
1	成都市温江区花土路936号	“中国西部文化城”38栋	2017年12月	钢混	办公	5,663.86	11,700	6,626.72
2	成都市温江区花土路936号	“中国西部文化城”39栋	2017年12月	钢混	办公	5,285.74	11,900	6,290.03
3	成都市温江区花土路936号	“中国西部文化城”50栋	2017年12月	钢混	办公	5,663.86	11,700	6,626.72
合计						16,613.46	11,760	19,543.47

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2020年7月31日起，至2021年7月30日止。

**特别事项说明：**

1、截至评估报告日，评估范围内的 3 宗不动产(总建筑面积为 16,613.46 m<sup>2</sup>)系新华创智开发建设，已办理了其所在宗地的《国有土地使用证》(证号：温国用[2014]第 51537 号)，以及《建设用地规划许可证》(地字第 510115201320036)、《建设工程规划许可证》(建字第 510115201430025)、《建筑工程施工许可证》(编号 510123201411030101)、《竣工验收备案书》(温建竣备[2019]24 号)、《房屋建筑面积测绘成果报告》(测 2017[007]号)等相关报建手续。尚未办理分割后的《不动产权证书》。

2、根据新华创智介绍和提供的《房屋租赁合同》，评估范围内的 39 栋 4、5 单元(建筑面积为 2,356.89 m<sup>2</sup>)已租赁给第三方使用，租赁期限为五年(从 2020 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止)。其租赁价格与市场价格相当、且本次评估按带租约方式购置，已考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

# 新华文轩出版传媒股份有限公司购置资产事宜涉及的 成都市新华创智文化产业投资有限公司开发建设的 3 宗办公用途不动产市场价值评估项目 资产评估报告

川华衡评报〔2020〕145号

## 新华文轩出版传媒股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对新华文轩出版传媒股份有限公司拟实施购置资产事宜涉及的成都市新华创智文化产业投资有限公司开发建设的位于成都市温江区花土路 936 号“中国西部文化城” 38 栋、39 栋、50 栋的 3 宗办公用途不动产的权益在 2020 年 7 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、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

### (一)委托人

名称：新华文轩出版传媒股份有限公司

(简称：新华文轩)

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：成都市锦江区金石路 239 号 4 栋 1 层 1 号

法定代表人：何志勇

注册资本：壹拾贰亿叁仟叁佰捌拾肆万壹仟元整

成立日期：二〇〇五年六月十一日

营业期限：二〇〇五年六月十一日至长期

统一社会信用代码：915100007758164357

经营范围：图书、报纸、期刊、电子出版物销售；音像制品批发(连锁专用)；电子出版物、音像制品制作；录音带、录像带复制；普通货运；批发兼零售预包装食品，乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)(仅限分支机构经营)；出版物印刷、包装装潢印刷品印刷和其他印刷品印刷(以上经营范围有效期以许可证为准)。教材租

型印供；出版行业投资及资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动)；房屋租赁；商务服务业；商品批发与零售；进出口业；职业技能培训；教育辅助服务；餐饮业；票务代理(以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## (二)产权持有单位

名称：成都市新华创智文化产业投资有限公司

(简称：新华创智)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：成都市温江区光华大道天宝中街1号(碧落湖公园内)

法定代表人：罗兴治

注册资本：人民币肆亿元

成立日期：二〇一三年一月二十九日

营业期限：二〇一三年一月二十九日至永久

统一社会信用代码：91510115062410419L

经营范围：项目投资与资产管理(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融业务)；房地产开发经营；组织、策划、交流各类文化活动；计算机软件开发；教育信息咨询服务(不含出国留学咨询)；会议展示展览服务；房地产经纪服务；商务信息咨询服务(以上项目国家法律法规、国务院决定禁止和限制的除外)。

## (三)委托人和产权持有单位之间的关系

新华文轩和新华创智均为四川新华发行集团有限公司下属公司。

## (四)其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

新华文轩拟购置新华创智开发建设的3宗办公用途不动产。为此，需对所涉及的新华创智开发建设的位于成都市温江区花土路936号“中国西部文化城”38栋、39栋、50栋的3宗办公用途不动产(总建筑面积为16,613.46 m<sup>2</sup>，含其占用范围内应分摊土地使用权)的不动产权益进行评估。

本次评估目的是反映拟购置资产于评估基准日的不动产权益，为该经济行为提供价值参考。



### 三、评估对象和评估范围

评估对象为新华文轩拟购置不动产权益，涉及的评估范围为：新华创智开发建设的位于成都市温江区花土路 936 号“中国西部文化城”38 栋、39 栋、50 栋的 3 宗办公用途不动产(总建筑面积为 16,613.46 m<sup>2</sup>，含其占用范围内应分摊土地使用权)。

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。

#### (一)评估范围内资产概况

评估对象涉及资产为位于成都市温江区花土路 936 号“中国西部文化城”38 栋、39 栋、50 栋的 3 宗办公用途不动产，分布集中，于 2017 年 12 月建成并投入使用。

#### (二)权属状况

评估范围内的 3 宗不动产系新华创智开发建设，已办理了其所在宗地的《国有土地使用证》(证号：温国用[2014]第 51537 号)，以及《建设用地规划许可证》(地字第 510115201320036)、《建设工程规划许可证》(建字第 510115201430025)、《建筑工程施工许可证》(编号 510123201411030101)、《竣工验收备案书》(温建竣备[2019]24 号)、《房屋建筑面积测绘成果报告》(测 2017[007]号)等相关报建手续。尚未办理分割后的《不动产权证书》。

#### (三)资产状况

评估对象资产状况详见“拟购置不动产状况一览表”：

拟购置不动产状况一览表

建筑物名称	“中国西部文化城”38、39、50 栋
房屋所有权人	成都市新华创智文化产业投资有限公司
房屋坐落	成都市温江区花土路 936 号
《国有土地使用证》证号	温国用[2014]第 51537 号
相关报建资料	《建设用地规划许可证》(地字第 510115201320036)、《建设工程规划许可证》(建字第 510115201430025)、《建筑工程施工许可证》(编号 510123201411030101)、《竣工验收备案书》(温建竣备[2019]24 号)、《房屋建筑面积测绘成果报告》(测 2017[007]号)
规划用途	办公
使用状况	38 栋、39 栋 1~3 单元、50 栋闲置，39 栋 4、5 单元出租
建筑面积(m <sup>2</sup> )	总建筑面积为 16,613.46 m <sup>2</sup> (其中：38 栋建筑面积为 5,663.86 m <sup>2</sup> ，39 栋建筑面积为 5,285.74 m <sup>2</sup> ，50 栋建筑面积为 5,663.86 m <sup>2</sup> )
户型布局	总体呈较规则矩形
他项权利简要	未提供他项权利登记情况
建筑结构	钢混结构
建筑物总层数	地下 1 层，地上 4 层(局部 2、3 层)
所在楼层及层高	第 1~4 层，自然层层高约 3.6 米，大堂层高约 7.2 米
临街状况	北临花土路、西临花土西街

建筑物名称		“中国西部文化城”38、39、50 栋
设备设施		通上水、通下水、通电、通讯、通路；每单元配备有 1 部蒂森克虏伯客梯、室内喷淋主管网已安装。
建成年月		2017 年 12 月完工
主要 结构 特征	基础	钢砼独立基础
	主体结构	钢砼柱、梁承重，砼屋面板承重，屋面作防水处理
	平面布置	总体布局呈较规则矩形
详细装修标准		
外装修		外墙面砖、塑钢门窗
内装修		室内清水：进户塑钢门，水泥砂浆地面，墙面及天棚抹灰。其中：出租的 39 栋 4、5 单元由租赁方装修。

#### 四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估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，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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑资产购置工作进程等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

1. 资产评估委托合同；

##### (二)法律法规依据

2. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；
3. 国务院令 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其施行细则；
4. 国务院令 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 国资委令 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019 修正)、

四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012 修正)、国务院令(1990)第 55 号《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》、GB/T21010-2017《土地利用现状分类》；

8. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正)、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；

9. 主席令九届第十五号《中华人民共和国合同法》；

10. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国务院令 第 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》，财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《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)；

11. 国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；

### (三)评估准则依据

12. 财政部发布的资产评估基本准则；

13. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则；

### (四)法律权属依据

14. 评估范围内不动产的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案书》、《房屋建筑面积测绘成果报告》复印件；

### (五)取价依据

15. 成都市房地产市场交易价格信息及租赁信息资料；

16. 中国人民银行公布的壹年定期存款年利率；

17. 评估对象的《房屋租赁合同》；

18. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，确定本项目不动产的评估采用市场法和收益法。

### (二)选择评估方法的依据

#### 1、可采用的评估方法

基于以下理由，采用市场法评估：市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象所在区域同类型办公用途不动产的成交案例较多，资料容易收集，可采用市场法评估。

基于以下理由，采用收益法评估：收益法是求取评估对象未来的正常收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的不动产评估。因区域内类似办公用途不动产的租赁案例较多且资料容易收集，可采用收益法评估。

## 2、不采用的评估方法

基于以下理由，不采用假设开发法评估：假设开发法是求取评估对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。该方法适于对在建工程及待开发用地评估，而评估对象为已完工的办公用途不动产，故不采用假设开发法评估。

基于以下理由，不采用成本法评估：成本法是求取评估对象在评估基准日的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。评估对象作为办公用途不动产，采用成本累加方法的测算结果不能准确体现其市场价值，故不采用成本法评估。

## (三)评估方法具体运用

### 1、市场法

市场法是指在求取一宗被估不动产价值时，依据替代原理，将被估不动产与类似不动产在评估基准日的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正，得出被估不动产的价值。基本公式：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P——被估不动产评估价值

P'——可比交易实例价格(含增值税稍项税额)

A——交易情况修正系数， $A = \frac{100}{( )} = \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$

B——市场状况修正系数， $B = \frac{( )}{100} = \frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$

C——区位状况修正系数， $C = \frac{100}{( )} = \frac{\text{被估不动产区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$

D——实物状况修正系数， $D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$

E——权益状况修正系数， $D = \frac{100}{(\quad)} = \frac{\text{被估不动产权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$

## 2、收益法

收益法是指将被估不动产的未来预期净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算被估不动产价值的方法。基本公式：

$$P = \frac{A_i}{(r-g)} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] \times (1+r)^{0.5} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

式中：

P——不动产收益价值；

$A_i$ ——收益期 i 的预期净收益，并假定预期净收益在年中实现；

r——折现率；

g——净收益逐年递增的比率；

n——收益年限；

$V_n$ ——建筑物剩余经济寿命超过土地剩余期限时，建筑物在收益期结束时的价值

### (1)预期净收益

根据租赁资料计算净收益，净收益为租赁收入扣除管理费、维修费、保险费、经营税金及附加等运营费用。

租赁收入包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

运营费用包括管理费、维修费、保险费、经营税金及附加。其中：经营税金及附加包括房产税、土地使用税、增值税及附加。

计算租赁收入时，有租约限制的，租约期内的租金采用租约所确定的租金，租约期外的租金采用预计的客观租金。

其中：

#### ①年租赁收入的确定

年租赁收入包括年有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入。

#### A、年有效毛租金收入

根据评估对象所在区域不动产租赁市场情况，以及评估人员调查收集到的有关不动产租赁信息，根据评估对象的具体情况，求取评估对象的市场客观租金和出租率(其中：对租赁期内的租金收益按实际租金收益测算、对租赁期后的租金收益按市场客观租金进行收益测算，租赁期内的出租率按 100% 计算)。则：

$$\text{年有效毛租金收入} = \text{租金单价} \times 12 \times \text{出租率}$$

B、租赁保证金、押金等的利息收入：对评估对象租赁期内的租赁保证金、押金等的利息收入按《房屋租赁合同》约定的租赁保证金测算；租赁期后的租赁保证金、押金等的利息收入按 2 个月的市场客观租金测算；利息率取评估基准日的壹年期定期存款利率 1.50%。则其年租赁保证金、押金等的利息收入为：

$$\text{年租赁保证金、押金等的利息收入} = \text{租赁保证金} \times \text{出租率} \times 1.50\%$$

## ②年运营费用的确定

年运营费用由管理费、维修费、保险费、经营税金及附加组成。

A、根据评估对象周围社会平均水平和评估对象实际情况，分别确定年管理费率和维修费率；

B、经营税金及附加由房产税、土地使用税、增值税及附加等构成，按现行标准，房产税为年有效毛租金收入(不含税价)的 12%，增值税为年有效毛租金收入(不含税价)的 5%(根据产权持有单位介绍和提供的《增值税一般纳税人选择简易办法征收备案表》，评估对象为房地产老项目，采用简易计税方法)，增值税附加(城建税、教育费附加、地方教育费附加)等为增值税的 12%，土地使用税按评估对象应分摊土地使用权面积计算；

C、保险费按评估对象建筑物现值的 2‰ 计算。

则评估对象年运营费用为：

$$\text{年运营费用} = \text{年管理费} + \text{年维修费} + \text{经营税金及附加} + \text{保险费}$$

## ③年净收益的确定

$$\text{年净收益} = \text{年租赁收入} - \text{年运营费用}$$

## ④年净收益递增比率的确定

根据评估对象所在区域不动产租赁市场情况，评估对象所在区域的类似不动产租金均呈现出逐年上升的趋势，因此我们采用年净收益逐年递增的公式进行测算，评估人员根据同类不动产租金上涨幅度及评估对象具体情况，取评估对象的年净收益递增比率为 3%，且假设年净收益递增比率保持不变。

## (2)收益期限

根据产权持有单位提供的评估对象所在宗地的《国有土地使用证》和评估对象的建成年月，当建筑物的剩余经济寿命年限长于或等于土地使用权的剩余使用年限时，取剩余使用年限较短的土地剩余使用年限为评估对象的收益年期，对土地使用年限到期后的建筑物价值采用成本法估算(其中成新率采用年限法估算)，并折现到评估基准日；

当建筑物的剩余经济寿命年限短于土地使用权的剩余使用年限时，通过追加房屋维修费用的方式而延长房屋的使用寿命，使其与土地使用权的剩余使用年期

一致，取土地剩余使用年限为评估对象的收益年期；

对处于闲置状态的评估对象，本次评估根据不动产租赁行业惯例设定其市场推广期和免租期为 6 个月，其相应的收益年限减少 6 个月并折现至评估基准日。

### **(3)折现率**

以无风险利率加上风险调整值作为折现率。

无风险利率选用中国人民银行公布的壹年定期存款年利率 1.5%。

项目经营风险包括自然风险、政策风险、市场风险、内部管理风险、融资风险等，本次评估根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等因素，分析确定评估对象的风险调整值为 5.5%。

## **八、评估程序实施过程和情况**

### **(一)接受委托及前期准备**

四川华衡于 2020 年 8 月 13 日接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

### **(二)指导企业清查资产、准备评估资料**

对协助评估工作的企业人员进行指导，对资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

### **(三)现场调查及收集评估资料**

对评估对象及其所涉及资产进行现场调查，获取评估所需的基础资料。

### **(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析**

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性，选择市场法和收益法评估，形成测算结果并对其进行综合分析。

### **(五)内部审核和与委托人进行沟通**

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

## **九、评估假设**

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

### **(一)继续使用假设**

假设评估对象在原地按目前的用途和使用的方式、规模、环境等情况继续使用，且符合规划要求。

## (二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中,资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

## (三)公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,交易双方彼此地位平等,彼此都有获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做出理智的判断。

## (四)外部环境假设

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;有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## (五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事人提供的信息资料,资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

## (六)特殊性假设

1、本次现场调查日(2020年8月14日)与评估基准日不一致,本次评估假设评估人员现场查看情况与评估基准日物业状况一致,无影响评估价值的事项。

2、假设评估范围内的不动产已签租约合法、有效;已签租约已经且将实际履行,不会改变和无故终止;已出租不动产的经营业态不会发生重大改变。

3、假设评估对象工程质量符合国家标准,能正常持续使用,维护保养良好。

## 十、评估结论

在满足评估假设条件下,新华文轩拟购置的3宗办公用途不动产在评估基准日的市场价值为人民币19,543.47万元(含增值税销项税额)。

资产评估结果汇总表

序号	座落	不动产名称	建成年月	建筑 结构	用 途	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	评估 单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估 总价 (万元)
1	成都市温江区 花土路 936 号	“中国西部文 化城”38 栋	2017 年 12 月	钢混	办 公	5,663.86	11,700	6,626.72
2	成都市温江区 花土路 936 号	“中国西部文 化城”39 栋	2017 年 12 月	钢混	办 公	5,285.74	11,900	6,290.03
3	成都市温江区 花土路 936 号	“中国西部文 化城”50 栋	2017 年 12 月	钢混	办 公	5,663.86	11,700	6,626.72
合计						16,613.46	11,760	19,543.47



本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起,至 2021 年 7 月 30 日止。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

### (一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估报告日,评估范围内的 3 宗不动产(总建筑面积为 16,613.46 m<sup>2</sup>)系新华创智开发建设,已办理了其所在宗地的《国有土地使用证》(证号:温国用[2014]第 51537 号),以及《建设用地规划许可证》(地字第 510115201320036)、《建设工程规划许可证》(建字第 510115201430025)、《建筑工程施工许可证》(编号 510123201411030101)、《竣工验收备案书》(温建竣备[2019]24 号)、《房屋建筑面积测绘成果报告》(测 2017[007]号)等相关报建手续。尚未办理分割后的《不动产权证书》。

上述不动产在完善产权时,可能与本次评估的信息不同,从而影响评估结论。对于存在产权瑕疵的资产,产权持有单位声明这些资产的产权为其所有,我们已提请相关当事人完善产权,对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑,对可能产生的纠纷不承担任何责任。

### (二)抵押担保、对外担保、租赁事项

1、根据新华创智介绍和提供的《房屋租赁合同》,评估范围内的 39 栋 4、5 单元(建筑面积为 2,356.89 m<sup>2</sup>)已租赁给第三方使用,租赁期限为五年(从 2020 年 5 月 1 日起至 2025 年 4 月 30 日止)。其租赁价格与市场价格相当、且本次评估按带租约方式购置,已考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

2、本资产评估报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保或其他权利限制、其他租赁事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑,且本资产评估报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

### (三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内,若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化,或者由于评估假设已发生重大变化,从而导致本评估结论发生重大变化时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

### (四)评估程序受到限制的情形

1、本次评估中,评估师未对各种建、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,评估师在假定企业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,通过实地勘查做出判断。

2、委托人确认评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本资产评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。评估师并不具备该等事项所需的专业知识,对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息,则应当另行聘请这一领域的专家。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用;除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外,未征得四川华衡同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体;资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,四川华衡及其资产评估师不承担责任。

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

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

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二〇年八月二十四日。

(此页无正文)

资产评估机构：： 四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师：： 银清平



资产评估师：： 袁仕荣



# 附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托人和产权持有单位营业执照
- 三、评估范围内的不动产权属证明资料
- 四、委托人和产权持有单位承诺函
- 五、签名资产评估师的承诺函
- 六、资产评估机构备案文件
- 七、资产评估机构营业执照副本
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 九、资产评估委托合同
- 十、涉及的主要评估对象照片(附后)