

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房  
涉及的泊富商业广场写字楼40、41层办公用房  
及地下车位市场价值评估项目  
资产评估报告**

沃克森国际评报字（2020）第15016号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十二月三十一日

# 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： 1111020051202100348

资产评估报告名称： 湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼40、41层办公用房及地下车位市场价值评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 沃克森国际评报字（2020）第15016号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王盖君(资产评估师)、陈干祥(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。

## 目 录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>6</b>
一、 委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	14
九、 评估假设 .....	15
十、 评估结论 .....	16
十一、 特别事项说明 .....	18
十二、 评估报告使用限制说明 .....	19
十三、 评估报告日 .....	19
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>21</b>

## 资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人即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；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、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。

六、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。

七、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。

# 湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房 涉及的泊富商业广场写字楼40、41层办公用房 及地下车位市场价值评估项目 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2020）第 15016 号

---

湖南科学技术出版社有限责任公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟购买的办公用房及地下车位在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

## 一、评估目的

湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房满足办公场地需求，需对泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及地下车位在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象与评估范围

评估对象为湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房及地下车位。

评估范围为湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房及地下车位，包括泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及 5 个地下车位。

## 三、价值类型

市场价值

## 四、评估基准日

2020 年 6 月 30 日

## 五、评估方法

市场法、收益法

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，办公用房采用市场法评估结果作为最终的评估结论，评估值为 10,203.00 万元；地下车位采用收益法评估结果作为最终的评估结论，评估值为 153.10 万元；共计评估值为 10,356.10 万元。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如纳入评估范围内资产所在地房地产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

### **七、对评估结论产生影响的特别事项**

（一）评估报告中的评估结论为含税（含增值税）价，是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权转移登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房 涉及的泊富商业广场写字楼40、41层办公用房 及地下车位市场价值评估项目 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2020）第 15016 号

湖南科学技术出版社有限责任公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对贵公司拟购买的办公用房及地下车位在 2020 年 6 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

### （一） 委托人

名 称：湖南科学技术出版社有限责任公司

地 址：长沙市开福区湘雅路 276 号

法定代表人：张旭东

注册资本：3055 万人民币

成立日期：1993 年 04 月 02 日

营业期限至：2058 年 12 月 26 日

统一社会信用代码：91430000444877807R

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：出版各类科技读物：以普及自然科学基础知识和介绍应用技术为主，兼顾提高性读物；以农村科技读物为重点，突出地方特色；有选择地出版国内外科技专著及科技工具书（按图书出版许可证核定的期限和范围从事经营）；出版互联网图书、互联网音像出版物、互联网电子出版物、互联网学术出版物、互联网教育出版物（按互联网出版许可证核定的期限和范围从事经营）；科技咨



询；承办国内外书刊广告业务；自有房屋出租；组织文化艺术交流活动；承办展览展示会议服务。（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）

## （二） 产权持有单位

名 称：湖南新华印刷集团有限责任公司

地 址：长沙市天心区韶山南路 258 号

法定代表人：单跃鸣

注册资本：壹亿元整

成立日期：2002 年 06 月 06 日

统一社会信用代码：91430000738995534Y

主要经营范围：自有资产进行印刷相关产业的投资（不得从事吸收存款、集资收款、委托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；房地产开发、经营及房屋租赁；建筑装饰材料、日用百货、纺织布艺、家具的销售。（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）

## （三） 资产评估委托合同约定的报告使用人

本资产评估报告，湖南科学技术出版社有限责任公司为资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

## 二、 评估目的

湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房满足办公场地需求，需对泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及地下车位在评估基准日的市场价值进行评估，为本次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）评估对象

评估对象为湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房及地下车位。

### （二）评估范围

评估范围为湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买泊富商业广场办公用房及地下车位，包括泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房及 5 个地下车位。

### （三）资产产权状况、分布情况

纳入本次评估范围的办公用房位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 416 号，均已办理权属证明，证载所有权人均为湖南新华印刷集团有限责任公司。

根据湖南新华印刷集团有限责任公司提供的泊富商业广场《房屋实测报告勘测成果表》（报告编号：201504030080）及评估人员实地勘察情况，纳入本次评估范围的地下车位：-4353 号（销售编号 050）、-4366 号（销售编号 047）、-4419 号（销售编号 043）、-4427 号（销售编号 051）、-4428 号（销售编号 052）处于泊富商业广场地下 4 层第三功能区，其中-4353 号（销售编号 050）设计用途为地下人防车位，-4366 号（销售编号 047）、-4419 号（销售编号 043）、-4427 号（销售编号 051）、-4428 号（销售编号 052）设计用途为地下车位。

《湖南省人民防空工程产权管理办法》第四条和第六条的规定：人防工程实行谁投资谁所有的原则。人防工程所有权人依法占有、使用、抵押、出租、处分人防工程和取得收益等的合法权益受法律保护。

根据该规定及《房屋实测报告勘测成果表》位于泊富商业广场地下 4 层第三功能区的 5 个地下车位，由湖南新华印刷集团有限责任公司建设，合法拥有其车位所有权，可以依法对该部分资产进行处分和取得收益。截止评估基准日，湖南新华印刷集团有限责任公司尚未办理该部分资产的房屋所有权证或不动产权证。

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	长房权证开福字第 716162990 号	泊富商业广场 40021	办公用房	40/53	框剪	255.17

湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房  
及地下车位市场价值评估项目-资产评估报告

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2	长房权证开福字第 716162991 号	泊富商业广场 40022	办公用房	40/53	框剪	446.20
3	长房权证开福字第 716162992 号	泊富商业广场 40023	办公用房	40/53	框剪	186.54
4	长房权证开福字第 716162993 号	泊富商业广场 40024	办公用房	40/53	框剪	446.17
5	长房权证开福字第 716162994 号	泊富商业广场 40025	办公用房	40/53	框剪	135.38
6	长房权证开福字第 716162995 号	泊富商业广场 40026	办公用房	40/53	框剪	446.20
7	长房权证开福字第 716162996 号	泊富商业广场 40027	办公用房	40/53	框剪	186.54
8	长房权证开福字第 716162997 号	泊富商业广场 40028	办公用房	40/53	框剪	164.84
9	长房权证开福字第 716163018 号	泊富商业广场 41021	办公用房	41/53	框剪	255.17
10	长房权证开福字第 716163019 号	泊富商业广场 41022	办公用房	41/53	框剪	446.20
11	长房权证开福字第 716163021 号	泊富商业广场 41023	办公用房	41/53	框剪	186.54
12	长房权证开福字第 716163022 号	泊富商业广场 41024	办公用房	41/53	框剪	446.17
13	长房权证开福字第 716163023 号	泊富商业广场 41025	办公用房	41/53	框剪	135.38
14	长房权证开福字第 716163024 号	泊富商业广场 41026	办公用房	41/53	框剪	446.20
15	长房权证开福字第 716163025 号	泊富商业广场 41027	办公用房	41/53	框剪	186.54
16	长房权证开福字第 716163026 号	泊富商业广场 41028	办公用房	41/53	框剪	165.62
合计						4,534.86

湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房  
及地下车位市场价值评估项目-资产评估报告

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	-4353 号	销售编号 050	人防车位	负四层	-	实测报告 未显示
2	-4366 号	销售编号 047	非人防车位	负四层	-	49.34
3	-4419 号	销售编号 043	非人防车位	负四层	-	49.15
4	-4427 号	销售编号 051	非人防车位	负四层	-	49.27
5	-4428 号	销售编号 052	非人防车位	负四层	-	48.97

序号	国有土地使用权证	坐落	地类用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	长国用(2010)第 049399 号	开福区芙蓉北路	商业用地	出让	2050-4-10	5,941.85
2	长国用(2010)第 049400 号	开福区芙蓉北路	商业(地下空间 使用权)	出让	2050-4-10	2651.49
3	长国用(2011)第 006077 号	开福区蔡锷北路兴 汉门	商业用地	出让	2050-11-30	27,171.86

截止评估基准日, 委估房地产均未设定抵押、租赁、担保等他项权利。

#### (四) 引用其他机构报告

无。

#### (五) 其他需要说明的问题

无。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 同时考虑价值类型与评估假设的相关性等, 确定本次资产评估的价值类型为: 市场价值。

市场价值的定义: 自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

## 六、 评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；
- 4、其他与资产评估有关的法律法规。

### （二） 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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）；

### （三）权属依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用权证》；
- 3、其他有关产权证明。

### （四）取价参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、资产评估机构收集的资料
  - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
  - （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
  - （3）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据相关资产评估准则规定，房地产评估时应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况分析市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适应性，合理选择评估方法。

本次为委托人拟购买位于湖南省长沙市开福区芙蓉中路一段 416 号办公房地产，待估资产所在城市具有完善的房地产市场，所在区域及周边区域有较多相同用途房地产的交易案例及租赁案例，相关房地产的市场交易信息、租赁信息等相对比较容易获取，因此本次评估采用市场法和收益法。

待估资产为办公房地产，已经开完建设完成，目前处于正常使用状态，因此不适宜采用成本法、假设开发法进行评估。

由于待估资产所在的泊富商业广场为湖南首个集超高层国际甲级写字楼、高档购物中心、街区商业、高档公寓为一体的城市综合体项目，处于长沙市核心金融商务区，地下车位使用权为项目整体的配套设施，服务于整个城市综合体项目内写字楼、公寓业主的办公生活停车需要及购物中心顾客临时停车，目前尚不对

外拆零出售，且经过调查周边类似综合体项目也无地下车位交易的案例，故本次地下车位使用权不适宜采用市场法进行评估；由于待估地下车位使用权资产为项目整体的配套设施，服务于整个城市综合体项目内写字楼、公寓业主的办公生活停车需要及购物中心顾客临时停车，上班族及商场消费人群停车居多，相关停车收费信息等相对容易获取，因此本次地下车位使用权采用收益法进行评估。

## （二）收益法

收益法是通过计算待估房地产未来各年度正常合理的净收益，再选用适当的报酬率将其折现至评估基准日的现值后累加，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

本次评估选用委估房地产有限年期内，净收益按一定比率递增的模型进行测算。有关计算公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n / (1+Y)^n]$$

其中：V-房地产的收益价格

A-房地产未来第 1 年的年纯收益

Y-房地产的报酬率

n-房地产的收益年限

g-净收益逐年递增的比率

## （三）市场法

市场法又名比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{公式：} P_d = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P<sub>d</sub>：房地产评估值；

P<sub>b</sub>：比较案例房地产市场价格；

A：委估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B：委估房地产市场状况指数/比较案例市场状况指数；

- C: 委估房地产区位状况指数/比较案例区位状况指数;
- D: 委估房地产实物状况指数/比较案例实物状况指数;
- E: 委估房地产权益状况指数/比较案例权益状况指数。

## 八、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四）进行评估现场调查

- 1、指导委托人清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人等相关当事方获取资



料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

#### **（六） 评定估算形成结论**

1、 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### **（七） 编制出具评估报告**

1、 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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后，向委托人出具资产评估报告。

### **九、 评估假设**

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

#### **（一） 基本假设**

##### **1、 交易假设**

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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指资产评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 一般假设

1、假设评估基准日后，委估资产所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响委估资产运营的法律、法规外，与委托资产相关的法律、法规不发生重变化；

3、假设委托人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

## 十、 评估结论

本着独立、公正、客观的原则，委估资产持续使用前提下，在经过实施必要的资产评估程序，本次采用收益法、市场法对委估资产进行了评估，形成的评估结论情况如下：

截至评估基准日 2020 年 6 月 30 日，湖南新华印刷集团有限责任公司申报纳入评估范围内的资产，办公用房采用市场法的评估值为 10,203.00 万元，地下车位采用收益法的评估值为 153.10 万元，共计评估值为 10,356.10 万元。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	用途	评估价值
1	泊富商业广场 40021	办公用房	570.30
2	泊富商业广场 40022	办公用房	997.26
3	泊富商业广场 40023	办公用房	416.92

湖南科学技术出版社有限责任公司拟购买办公用房涉及的泊富商业广场写字楼 40、41 层办公用房  
及地下车位市场价值评估项目-资产评估报告

序号	资产名称	用途	评估价值
4	泊富商业广场 40024	办公用房	1,049.84
5	泊富商业广场 40025	办公用房	308.94
6	泊富商业广场 40026	办公用房	976.29
7	泊富商业广场 40027	办公用房	408.15
8	泊富商业广场 40028	办公用房	356.88
9	泊富商业广场 41021	办公用房	573.88
10	泊富商业广场 41022	办公用房	1,003.50
11	泊富商业广场 41023	办公用房	419.53
12	泊富商业广场 41024	办公用房	1,056.53
13	泊富商业广场 41025	办公用房	310.97
14	泊富商业广场 41026	办公用房	982.53
15	泊富商业广场 41027	办公用房	410.76
16	泊富商业广场 41028	办公用房	360.72
小计			<b>10,203.00</b>
1	C043 号	地下车位	30.62
2	C047 号	地下车位	30.62
3	C050 号	地下车位	30.62
4	C051 号	地下车位	30.62
5	C052 号	地下车位	30.62
小计			<b>153.10</b>
合计			<b>10,356.10</b>

注：上表中部分合计数与各明细数直接相加减后，在尾数上如有差异，系四舍五入造成。

评估结论的详细情况见评估明细表。

### （一）评估结论有效期

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如纳入评估范围内资产所在地房地产市场未发生较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现

日的价值，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；
- 2、当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；
- 3、评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，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。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

（一）评估报告中的评估结论为含税（含增值税）价，是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权转移登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（二）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑可能承担的抵押、担保、诉讼等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（三）本评估报告是在委托人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结论承担法律责任。

（四）评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当委估资产所在地房地产市场未发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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专业人员不承担责任。

3、 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。

4、 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。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 12 月 31 日

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：

资产评估师  
王浩君  
430001081

资产评估师签名：

资产评估师  
陈千祥  
43070041

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



中国·北京

二〇二〇年十二月三十一日

## 资产评估报告·附件

- 一、 委托人法人营业执照
- 二、 产权持有单位营业执照
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、 委托人承诺函
- 五、 产权持有单位承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件