

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华闻传媒投资集团股份有限公司  
拟资产转让所涉及的房产项目

# 资产评估报告

琼联振资评字[2020]第 504 号



海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月三十日

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要.....	3
一、评估目的 .....	3
二、评估对象和范围 .....	3
三、价值类型 .....	5
四、评估基准日 .....	5
五、评估方法 .....	5
六、评估结论 .....	5
七、评估报告使用有效期 .....	5
资产评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	21
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24
资产评估报告附件.....	25

## 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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、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，并且已提请委托人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。

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。

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。

# 华闻传媒投资集团股份有限公司 拟资产转让所涉及的房产项目 资产评估报告摘要

琼联振资评字[2020]第 504 号

## 重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告。

华闻传媒投资集团股份有限公司：

海南联合振华土地房地产评估咨询有限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、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对拟实施资产转让行为涉及的三十套房产在 2020 年 4 月 24 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

### 一、评估目的

为华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及的三十套房产于评估基准日的市场价值提供价值参考意见。

### 二、评估对象和范围

评估对象是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号(现名为天辰大厦)21 层至 23 层三十套房产。

评估范围是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号(现名为天辰大厦)21 层至 23 层三十套房产的房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

资产明细如下：

资产明细表

序号	房产权证号	房产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
1	京(2018)朝不动产权第0117851号	21公寓A	184.63	6,831,383.85
2	京(2018)朝不动产权第0116974号	21公寓B	98.31	3,637,509.32
3	京(2018)朝不动产权第0117781号	21公寓C	98.31	3,637,509.32
4	京(2018)朝不动产权第0117779号	21公寓D	238.13	8,810,905.25
5	京(2018)朝不动产权第0118239号	21公寓E	187.12	6,923,514.85
6	京(2018)朝不动产权第0118264号	21公寓F	100.58	3,721,500.23
7	京(2018)朝不动产权第0116866号	21公寓G	94.38	3,492,097.75
8	京(2018)朝不动产权第0116899号	21公寓H	194.9	7,211,377.96
9	京(2018)朝不动产权第0118248号	21公寓J	138.4	5,120,855.36
10	京(2018)朝不动产权第0118258号	21公寓K	113.31	4,192,515.32
11	京(2018)朝不动产权第0118247号	22公寓A	184.63	6,831,383.85
12	京(2018)朝不动产权第0118808号	22公寓B	98.31	3,637,509.32
13	京(2018)朝不动产权第0118804号	22公寓C	98.31	3,637,509.32
14	京(2018)朝不动产权第0118858号	22公寓D	238.13	8,810,905.25
15	京(2018)朝不动产权第0118859号	22公寓E	187.12	6,923,514.85
16	京(2018)朝不动产权第0118790号	22公寓F	100.58	3,721,500.23
17	京(2018)朝不动产权第0119385号	22公寓G	94.38	3,492,097.75
18	京(2018)朝不动产权第0116900号	22公寓H	194.9	7,211,377.96
19	京(2018)朝不动产权第0119384号	22公寓J	138.4	5,120,855.36
20	京(2018)朝不动产权第0119387号	22公寓K	113.31	4,192,515.32
21	X京房权证市字第024690号	23公寓A	184.63	6,831,383.85
22	X京房权证市字第024621号	23公寓B	98.31	3,637,509.32
23	X京房权证市字第024620号	23公寓C	98.31	3,637,509.32
24	X京房权证市字第024619号	23公寓D	238.13	8,810,905.25
25	X京房权证市字第024618号	23公寓E	187.12	6,923,514.85
26	X京房权证市字第024691号	23公寓F	100.58	3,721,500.23
27	X京房权证市字第024622号	23公寓G	94.38	3,492,097.75
28	X京房权证市字第024694号	23公寓H	194.9	7,211,377.96
29	X京房权证市字第024692号	23公寓J	138.4	5,120,855.36
30	X京房权证市字第024693号	23公寓K	113.31	4,192,515.32
合计			<b>4,344.21</b>	<b>160,737,507.63</b>

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的资产，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托人未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的房地产，本评估结论将不能使用。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2020年4月24日。

### 五、评估方法

市场法和收益法。

### 六、评估结论

#### (一) 评估结论

本次评估选择了市场法和收益法两种方法进行评估，市场法的评估值为 16,470.52 万元、收益法评估值为 9,784.46 万元。经综合分析，目前房地产市场租售比严重不平衡，租金收益难以体现房地产真实价格水平，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格远低于市场的实际成交价格；而运用市场法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较并经过合理的修正得出，在当前的房地产市场环境，更能客观、真实的反映房地产的价格水平。

故本次评估选取市场法的评估结果，在评估基准日，委托评估的资产账面价值为 16,073.75 万元，评估价值为 16,470.52 万元，增值额为 396.77 万元，增值率为 2.47%。

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

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%
投资性房地产	16,073.75	16,470.52	396.77	2.47
<b>资产总计</b>	<b>16,073.75</b>	<b>16,470.52</b>	<b>396.77</b>	<b>2.47</b>

#### (二) 评估结论说明

评估价值内涵为房地合一价，含增值税，但未扣除房产交易环节的

各项税费。

### (三) 评估增值分析

本次评估增值的原因是委估房产位于北京市城市中心地带，地理位置优越，从最近一次公允价值日至评估基准日，房产所在区域的房地产价格一直处于上升趋势，故导致价值增值。

## 七、评估报告使用有效期

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2020 年 4 月 24 日至 2021 年 4 月 23 日，超过 1 年有效期需重新进行评估。

## 八、评估报告使用限制说明

(一) 本次评估结论体现的是拟处置资产在评估基准日的含税市场价值，未扣除房产和土地处置环节的各项税费。

(二) 本报告仅供委托人按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机关审核或备案使用。

(三) 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及另有约定的除外。

(四) 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

## 十、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 4 月 30 日。

# 华闻传媒投资集团股份有限公司 拟资产转让所涉及的房产项目 资产评估报告正文

琼联振资评字[2020]第 504 号

华闻传媒投资集团股份有限公司：

海南联合振华土地房地产评估咨询有限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、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对拟实施资产转让行为涉及的三十套房产在 2020 年 4 月 24 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有者和委托人以外的其他评估报告使用者

### (一) 委托人概况

- 1、名称：华闻传媒投资集团股份有限公司(Huawen Media Group)。
- 2、企业类型：其他股份有限公司(上市)。
- 3、企业住所：海南省海口市美兰区国兴大道 15A 号全球贸易之窗 28 楼。
- 4、法定代表人：汪方怀。
- 5、注册资本：壹拾玖亿玖仟柒佰贰拾肆万伍仟肆佰伍拾柒圆整。
- 6、成立日期：1991 年 9 月 13 日。
- 7、经营范围：传播与文化产业的投资、开发、管理及咨询服务；信息集成、多媒体内容制作与经营，广告策划、制作和经营，多媒体技术开发和投资，电子商务，股权投资，创业投资，高科技风险投资；贸易及贸易代理。

## (二) 产权持有者概况

本项目产权持有者与委托人为同一方。

## (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告除委托人外，尚有委托人之上级管理部门、国有资产管理等部门等所涉及的有关当事方。

## 二、评估目的

为华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及的三十套房产于评估基准日的市场价值提供价值参考意见。

## 三、评估对象和范围

### (一) 评估对象

评估对象是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙12号(现名为天辰大厦)21层至23层三十套房产。

### (二) 评估范围

评估范围是华闻传媒投资集团股份有限公司拟资产转让所涉及位于北京市朝阳区朝阳门北大街乙12号(现名为天辰大厦)21层至23层三十套房产的房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

资产明细如下：

资产明细表

序号	房产权证号	房产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
1	京(2018)朝不动产权第0117851号	21公寓A	184.63	6,831,383.85
2	京(2018)朝不动产权第0116974号	21公寓B	98.31	3,637,509.32
3	京(2018)朝不动产权第0117781号	21公寓C	98.31	3,637,509.32
4	京(2018)朝不动产权第0117779号	21公寓D	238.13	8,810,905.25
5	京(2018)朝不动产权第0118239号	21公寓E	187.12	6,923,514.85
6	京(2018)朝不动产权第0118264号	21公寓F	100.58	3,721,500.23
7	京(2018)朝不动产权第0116866号	21公寓G	94.38	3,492,097.75
8	京(2018)朝不动产权第0116899号	21公寓H	194.9	7,211,377.96

9	京(2018)朝不动产权第0118248号	21公寓J	138.4	5,120,855.36
10	京(2018)朝不动产权第0118258号	21公寓K	113.31	4,192,515.32
11	京(2018)朝不动产权第0118247号	22公寓A	184.63	6,831,383.85
12	京(2018)朝不动产权第0118808号	22公寓B	98.31	3,637,509.32
13	京(2018)朝不动产权第0118804号	22公寓C	98.31	3,637,509.32
14	京(2018)朝不动产权第0118858号	22公寓D	238.13	8,810,905.25
15	京(2018)朝不动产权第0118859号	22公寓E	187.12	6,923,514.85
16	京(2018)朝不动产权第0118790号	22公寓F	100.58	3,721,500.23
17	京(2018)朝不动产权第0119385号	22公寓G	94.38	3,492,097.75
18	京(2018)朝不动产权第0116900号	22公寓H	194.9	7,211,377.96
19	京(2018)朝不动产权第0119384号	22公寓J	138.4	5,120,855.36
20	京(2018)朝不动产权第0119387号	22公寓K	113.31	4,192,515.32
21	X京房权证市字第024690号	23公寓A	184.63	6,831,383.85
22	X京房权证市字第024621号	23公寓B	98.31	3,637,509.32
23	X京房权证市字第024620号	23公寓C	98.31	3,637,509.32
24	X京房权证市字第024619号	23公寓D	238.13	8,810,905.25
25	X京房权证市字第024618号	23公寓E	187.12	6,923,514.85
26	X京房权证市字第024691号	23公寓F	100.58	3,721,500.23
27	X京房权证市字第024622号	23公寓G	94.38	3,492,097.75
28	X京房权证市字第024694号	23公寓H	194.9	7,211,377.96
29	X京房权证市字第024692号	23公寓J	138.4	5,120,855.36
30	X京房权证市字第024693号	23公寓K	113.31	4,192,515.32
<b>合计</b>			<b>4,344.21</b>	<b>160,737,507.63</b>

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。

根据委托人提供的资料，委托评估对象产权清晰，已被委托人抵押给交通银行股份有限公司海南省分行办理抵押贷款。截止评估基准日，委托人在交通银行股份有限公司海南省分行贷款项下尚未偿还的贷款本金余额为人民币10500万元。委托评估对象不存在租赁、质押等其他权利和诉讼等未决事项。

### (三) 评估对象概况

#### 1、房地产基本状况

(1)名称：北京市朝阳区朝阳门北大街乙12号（现名为天辰大厦）三十套房。

(2)坐落：评估对象坐落于北京市朝阳区朝阳门东北角，东至东中街

小区，南至元亨大厦，西至朝阳门北大街小区，靠近东二环路，北靠近文化与旅游部。

(3)范围：评估范围是房屋及其所分摊的土地使用权及附属设施所有权价格，不包含其它可与房地产价值分离、可移动的设备及低值易耗品价格。

(4)规模：共有宗地面积 8,046.78 m<sup>2</sup>，建筑面积合计为 4,344.21 m<sup>2</sup>。

(5)用途：证载用途为住宅或公寓，实际用途为空置。

(6)权属：根据委托人提供的《不动产权证书》及《房屋所有权证》（部分房产办理《不动产权证书》，部分房产办理《房屋所有权证》），证载权利人均均为华闻传媒投资集团股份有限公司，土地为出让国有建设用地。

(7)其他：评估对象为单体楼，档次一般，物业管理较好，配备安保人员，安保程度较好。

## 2、房地产实物状况

### (1)土地实物状况

①土地面积：根据委托人提供的《不动产权证书》，记载共有宗地面积 8,046.78 m<sup>2</sup>，未注明分摊土地面积，本次评估假设评估对象拥有按建筑面积分摊的土地面积的使用权。

②形状：根据评估人员现场查勘，所在小区委估宗地形状较为规则。

③地形、地势、地质、土壤：委估宗地为平地，地势平坦，排水状况较好；地基承载力和稳定性良好，无不良地质现象；土壤未受污染。

④土地开发程度：红线外“六通”即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气，场地平整。

⑤土地使用年限：《不动产权证书》记载土地使用权 2064 年 12 月 29 日止，截止评估基准日评估对象土地使用权剩余使用年限约为 44.67

年。

(2)建筑物实物状况

①建筑规模：评估对象为一栋单体楼，总层高 27 层，地上 24 层，地下 3 层，纳入本次评估范围的房产建筑面积合计为 4,344.21 m<sup>2</sup>，室内层高约 3 米。

②建筑结构：钢混。

③设施设备：大楼配备客梯 5 部、消防梯 1 部，走梯 2 处，水电、电视、电话、网络等线路畅通。

④装修：评估对象大楼外墙为玻璃幕墙，公共部分精装修，主要包括板材筒灯吊顶，地面铺瓷砖，石材装饰墙面，内部整体为精装修，室内地板采用高级瓷砖地板或木地板，内墙为白色涂料装饰，天花板为板材筒灯吊顶以及网格装饰材料，采用中央空调系统，消防等设备设施齐全，房屋整体维护保养状况较好，室内水电正常，工程质量未发现异常。

⑤空间布局：分隔成多间办公室或会议室，户型设计合理，空间布局较好。

⑥新旧程度：2004 年左右建成，维护保养较好，成新率较高。

⑦景观视野：城景、街景。

⑧使用状况：目前空置。

3、房地产权益状况

(1)权利登记状况

权利登记状况表

序号	房产权证号	房产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	京 (2018) 朝不动产权第 0117851 号	21 公寓 A	184.63
2	京 (2018) 朝不动产权第 0116974 号	21 公寓 B	98.31
3	京 (2018) 朝不动产权第 0117781 号	21 公寓 C	98.31
4	京 (2018) 朝不动产权第 0117779 号	21 公寓 D	238.13
5	京 (2018) 朝不动产权第 0118239 号	21 公寓 E	187.12
6	京 (2018) 朝不动产权第 0118264 号	21 公寓 F	100.58
7	京 (2018) 朝不动产权第 0116866 号	21 公寓 G	94.38

序号	房产权证号	房产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
8	京(2018)朝不动产权第0116899号	21公寓H	194.9
9	京(2018)朝不动产权第0118248号	21公寓J	138.4
10	京(2018)朝不动产权第0118258号	21公寓K	113.31
11	京(2018)朝不动产权第0118247号	22公寓A	184.63
12	京(2018)朝不动产权第0118808号	22公寓B	98.31
13	京(2018)朝不动产权第0118804号	22公寓C	98.31
14	京(2018)朝不动产权第0118858号	22公寓D	238.13
15	京(2018)朝不动产权第0118859号	22公寓E	187.12
16	京(2018)朝不动产权第0118790号	22公寓F	100.58
17	京(2018)朝不动产权第0119385号	22公寓G	94.38
18	京(2018)朝不动产权第0116900号	22公寓H	194.9
19	京(2018)朝不动产权第0119384号	22公寓J	138.4
20	京(2018)朝不动产权第0119387号	22公寓K	113.31
21	X京房权证市字第024690号	23公寓A	184.63
22	X京房权证市字第024621号	23公寓B	98.31
23	X京房权证市字第024620号	23公寓C	98.31
24	X京房权证市字第024619号	23公寓D	238.13
25	X京房权证市字第024618号	23公寓E	187.12
26	X京房权证市字第024691号	23公寓F	100.58
27	X京房权证市字第024622号	23公寓G	94.38
28	X京房权证市字第024694号	23公寓H	194.9
29	X京房权证市字第024692号	23公寓J	138.4
30	X京房权证市字第024693号	23公寓K	113.31
合计			<b>4,344.21</b>

## (2)土地权益状况

①土地所有权状况：国有。

②土地使用权状况：出让。

③土地使用管制情况：为建设用地，无特殊使用管制情况。

④他项权利设立情况：根据委托人出具的《评估委托书》及提供的资料，委托评估对象涉及的土地权益不存在抵押权、担保权等他项权利，即不存在他项权利，评估人员对土地权益的限制状况未作其他深入调查。

## (3)建筑物权益状况

①房屋所有权状况：根据委托人提供的《不动产权证书》或《房屋所有权证》，证载所有权人均为华闻传媒投资集团股份有限公司。

②出租或占用情况：无。

③他项权利设立情况：根据委托人出具的《评估委托书》及提供的资料，评估对象已抵押给交通银行股份有限公司海南省分行，即存在他项权利。截止评估基准日，委托人在交通银行股份有限公司海南省分行贷款项下尚未偿还的贷款本金余额为人民币 10500 万元。委托评估对象不存在租赁、质押等其他他项权利和诉讼等未决事项。

#### 4、房地产区位状况

##### (1)位置状况

①坐落：北京市朝阳区朝阳门北大街乙 12 号（现名为天辰大厦）三十套房。

②方位：评估对象位于北京市朝阳区西部片区。

③与相关场所的距离：距区域商业中心不远，距故宫博物院约 2 公里，距天安门广场约 3 公里，距地铁 2 号线车道沟站仅 500 米。

④临街状况：有双向两车道小巷可达估价对象大楼，靠近东二环路。

⑤楼层：楼房为电梯房，总层数为 27 层，评估对象位于第 21 层至 23 层，每层十套房。

##### (2)交通状况

①道路状况：区域内有交通主干道——东二环路、东三环路、朝阳门外大街、工人体育场北路等，道路等级均较高，路面质量较高，交通流量大，评估对象距上述道路均不远。

②出入可利用的交通工具：附近有多路公交车经过，评估对象距公交站距离仅 100 米，公交频率较高，公交便捷度较高。出门即可搭乘出租车。

③交通管制情况：所靠近道路二环东路为双向六车道，中间设隔离护栏，区域属于城市城区地带，较少有交通管制措施。

④停车方便程度：评估对象大楼实际用途为办公区，设有地上、地下停车场，停车位一般；区域属于城市城区地带，周边小区停车位紧张，停车方便程度一般。

### (3)外部配套设施状况

①外部基础设施：区域内基础设施配套完善，电力具备工业、一般民用供给条件，给水、程控电话、有线电视、燃气管道等均可到户接入利用，覆盖移动通讯网，排水设施为暗沟排污，即区域内已达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、通气）。

②外部公共服务设施：教育资源有北京市白家庄小学、北京市第二十五中学、北京市第八十中学等；医疗机构有首都儿科医院、北京天伦医院等；区域内有银行分设网点、邮政储蓄网点、社区诊所、农贸市场等公共服务配套设施。

### (4)周围环境

①自然环境：区域内无明显的污染源，绿地覆盖率较高，环境质量较优，周边无高压输电线路、垃圾站、无线电发射塔等。

②人文环境：区域为商住综合区，治安状况较好，卫生条件较好，人文环境较好。

③景观：区域内有东四奥林匹克社区公园、北京工体富国海底世界公园等休闲景观，主要为城景、街景。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、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。

## 五、评估基准日

本次评估基准日为 2020 年 4 月 24 日。

本次评估基准日由委托人确定。确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择 2020 年 4 月 24 日作为评估基准日，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1、《总裁办公会议纪要》(2020 年 1 月 13 日)。

### (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 11 月 4 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、《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)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年修订)；

5、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)；

6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订)；

8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理

委员会令第 12 号);

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941 号);

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

13、《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);

14、《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);

15、《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);

16、其他法律法规。

### (三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 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——资产评估程序》(中评协[2018]36 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——不动产》(中评协[2017]38 号);

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 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、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

#### （四）权属依据

- 1、《营业执照》；
- 2、产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 3、房屋所有权证和不动产权证书。

#### （五）取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 2、行业及北京工程造价信息；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、房地产市场交易案例；
- 5、与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

### 七、评估方法

#### （一）评估方法选用理由

委估房地产片区内房地产众多，当地房地产市场发育充分，其周边同类房地产交易活跃，类似房地产的可比实例较多，可比信息充分，评估人员根据评估目的、评估对象的特点，通过实地勘察及大量的周边市场调查，经综合分析，宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估；评估对象所处区域类似房地产出租案例较多，市场较为活跃，市场客观

租金容易取得，因此可采用收益法，综上，本次选用市场法及收益法评估。

## (二) 评估方法概述

### 1、市场法

市场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的方法。

评估对象市场价值 (V) = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正

### 2、收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

$$V = \sum_i^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

其中：V—评估对象价值；

$A_i$ —一年净收益在前 t 年有变化，分别为  $A_1$ 、 $A_2$ 、...、 $A_t$ ，在 t 年后无变化为 A；

r—折现率；

n—收益年限。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 4 月 24 日至 2020 年 4 月 28 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2020 年 4 月 24 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估

范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## (二) 前期准备

- 1、拟定评估计划
- 2、组建评估团队
- 3、实施项目培训

### (1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## (三) 现场调查

评估人员于2020年4月24日至2020年4月25日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

### 1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2、初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、权属清晰。

## (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

## (五)评定估算

评估人员针对房地产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对房地产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

## (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二) 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三) 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

(四) 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

(五) 假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

(六) 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

本次评估选择了市场法和收益法两种方法进行评估，市场法的评估值为 16,470.52 万元、收益法评估值为 9,784.46 万元。经综合分析，

目前房地产市场租售比严重不平衡，租金收益难以体现房地产真实价格水平，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格远低于市场的实际成交价格；而运用市场法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较并经过合理的修正得出，在当前的房地产市场环境，更能客观、真实的反映房地产的价格水平。

故本次评估选取市场法的评估结果，在评估基准日，委托评估的资产账面价值为 16,073.75 万元，评估价值为 16,470.52 万元，增值额为 396.77 万元，增值率为 2.47%。

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

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%
投资性房地产	16,073.75	16,470.52	396.77	2.47
<b>资产总计</b>	<b>16,073.75</b>	<b>16,470.52</b>	<b>396.77</b>	<b>2.47</b>

## (二) 评估结论说明

评估价值内涵为房地合一价，含增值税，但未扣除房产交易环节的各项税费。

## (三) 评估增值分析

本次评估增值的原因是委估房产位于北京市城市中心地带，地理位置优越，从最近一次公允价值日至评估基准日，房产所在区域的房地产价格一直处于上升趋势，故导致价值增值。

## 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者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不

变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二)本报告提出的评估结果是在产权持有者提供产权依据、财务会计数据等基础上形成的，我们对产权持有者提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露，但我们不对委托评估资产的法律权属作任何形式的保证。本报告所依据的权属资料与财务资料之真实性、准确性和完整性由产权持有者负责并承担相应的责任。

(三)评估价值内涵为房地合一价，含增值税，但未扣除房产交易环节的各项税费。

(四)本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本次评估中评估人员对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘察，鉴于条件限制未能进行详细的、专业性技术测试，也未能对设备的隐蔽工程部分进行勘查。

(六)在此次评估委估资产时，未考虑委估资产所涉及的抵押、担保及法律诉讼等因素可能影响委估资产价值的任何限制。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得予以摘抄、引用或者披露于公开媒体，但法律、法规另有规定除外。

(四)评估报告的使用有效期。根据国家现行规定，本资产评估报告有效期为一年。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 4 月 30 日，即资产评估师专业意见形成日。

评估机构法定代表人(签章):

资产评估师(签章): 唐国文

资产评估师(签章): 陈园园

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月三十日

## 资产评估报告附件

- 一、资产评估结果表；
- 二、评估对象区位示意图及相片；
- 三、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 四、委托人和产权持有单位营业执照；
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 六、委托方和被评估单位承诺函；
- 七、签名资产评估师的承诺函；
- 八、资产评估机构备案文件；
- 九、资产评估机构营业执照副本；
- 十、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 十一、评估委托协议书；
- 十二、资产评估技术说明。

# 资产评估师承诺函

华闻传媒投资集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵单位拟资产转让所涉及的三十套房产，以 2020 年 4 月 24 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
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师(签章)：唐国文

资产评估师(签章)：陈园园

二〇二〇年四月三十日

# 委托人及产权持有人承诺函

海南联合振华土地房地产评估咨询有限公司：

因资产转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的北京市朝阳区朝阳门北大街乙12号(现名为天辰大厦)21层至23层三十套房产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，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，并已经得到批准；

二、所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；

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；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人或产权持有人(盖章)：

法定代表人：

二〇二〇年四月二十四日