

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西安曲江文化旅游股份有限公司  
拟了解自有房地产租金市场价值评估项目  
资产评估报告书

嘉瑞评报字（2023）第 0106 号



嘉瑞国际资产评估有限公司

2023 年 12 月 04 日

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、资产评估报告日 .....	16
评估报告附件 .....	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，资产评估机构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、资产评估机构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。

六、评估对象涉及的资产相关法律权属等资料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。

七、资产评估专业人员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，并且已经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。

八、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。

# 西安曲江文化旅游股份有限公司

## 拟了解自有房地产租金市场价值评估项目

### 资产评估报告摘要

嘉瑞评报字（2023）第 0106 号

西安曲江文化旅游股份有限公司：

嘉瑞国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值行为涉及持有的博相府和唐华乐府的两处房地产年租金在 2023 年 08 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、评估目的

西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，为此需要对该经济行为所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得西安曲江文化旅游股份有限公司 2023 年 9 月 28 日《专项问题会议纪要（6）》审议通过。

#### 二、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

具体评估范围为西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

（1）西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104003-24-1~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 084 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：文化；租赁经营场地建筑面积为：2,931.63 平方米，占地面积 11,972.80 平方米（包含现有租赁房屋以内的所

有部分、租赁房屋北侧大堂、租赁房屋北门外小广场、租赁房屋南门外台阶上小广场等）。

(2) 西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 085 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：商业；租赁经营场地建筑面积为：3,096.36 平方米，占地面积 5,701.10 平方米。

### 三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 08 月 31 日。

### 五、评估方法

本次评估采用市场法。

### 六、评估结论

此次评估采用市场法，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 08 月 31 日，西安曲江文化旅游股份有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物类资产，在保持现有用途维持现状的前提下，自有房地产年租金市场价值评估值 868.03 万元。

其中：（1）大唐博相府年租金为 422.15 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年；

（2）唐华乐府年租金为 445.88 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

# 西安曲江文化旅游股份有限公司

## 拟了解自有房地产租金市场价值评估项目

### 资产评估报告正文

嘉瑞评报字（2023）第 0106 号

西安曲江文化旅游股份有限公司：

嘉瑞国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值行为涉及持有的博相府和唐华乐府的两处房地产年租金在 2023 年 08 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、委托人即产权持有单位及其他资产评估报告使用人

##### （一）委托人即产权持有单位概况

企业名称：西安曲江文化旅游股份有限公司

注册地址：西安曲江新区（雁塔南路）曲江文化大厦 7-8 层

法定代表人：耿琳

注册资金：人民币 25505.9785 万元

类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1992 年 10 月 30 日

经营期限：1992 年 10 月 30 日至长期

统一社会信用代码：91610133220537563C

经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；技术服务、技术

开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；规划设计管理；小微型客车租赁经营服务；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；出版物零售；洗浴服务；电影放映；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；食品销售；住宿服务；生活美容服务；酒类经营；国内船舶管理业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

## （二）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人即产权持有单位为西安曲江文化旅游股份有限公司。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，为此需要对该经济行为所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得西安曲江文化旅游股份有限公司 2023 年 9 月 28 日《专项问题会议纪要（6）》审议通过。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

具体评估范围为西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的

两处拟出租的房产。

(1) 西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104003-24-1~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 084 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：文化；租赁经营场地建筑面积为：2,931.63 平方米，占地面积 11,972.80 平方米（包含现有租赁房屋以内的所有部分、租赁房屋北侧大堂、租赁房屋北门外小广场、租赁房屋南门外台阶上小广场等）。

(2) 西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 085 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：商业；租赁经营场地建筑面积为：3,096.36 平方米，占地面积 5,701.10 平方米。

产权持有单位已声明纳入评估范围的资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，并承诺资产权属清晰，合法，不存在任何法律纠纷事项。以评估基准日产权持有单位申报的资产范围为准，评估范围详见下表：

#### 资产申报表

产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	资产状态
<b>固定资产-房屋建筑物类</b>		
其中：房屋建筑物		
大唐博相府	2,931.63	空置
唐华乐府	3,096.36	空置
<b>资产总计</b>	<b>6,027.99</b>	

具体评估范围以产权持有单位提供的资产评估申报表为准。产权持有单位承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，不重不漏，不存在影响评估价值的任何限制。

#### 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

本项目资产评估基准日为 2023 年 08 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据包括：

### （一）经济行为依据

1.西安曲江文化旅游股份有限公司《西安曲江文化旅游股份有限公司专项问题会议纪要（6）》。

### （二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 4.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 709 号）；
- 5.《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 732 号）；
- 6.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；
- 7.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 8.《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）；
- 9.《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 709 号）；
- 11.《中华人民共和国增值税暂行条例》（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.《中华人民共和国民法典》；

14.其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部 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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.《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.房屋所有权证、国有土地使用证；
- 2.其他产权证明文件。

（五）取价依据

1.企业提供的资料

（1）企业提供的资产清单和资产评估申报表；

2.国家有关部门发布的资料

- （1）《资产评估常用方法与参数手册》；
- （2）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （3）国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料。

3.资产评估机构收集的资料

- （1）资产评估专业人员市场调查所了解的本地区房屋销售行情、收集的资料；
- （2）资产评估专业人员现场座谈、勘察记录。
- （3）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(4) 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

#### 1. 评估方法选择的依据

(1) 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2) 《资产评估执业准则——不动产》第十六条 “执行不动产评估业务，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、收益法和成本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，选择评估方法。”

#### 2. 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

(1) 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。

(2) 收益法是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(3) 成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

#### 3. 评估方法的选择及评估结论确定的方法

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次委估房屋为商业用房，评估人员现场通过对当地房产中介的走访及网络、电话等途径的咨询，委估房地产所属区域已为成熟稳定的功能性房地产。本次委托评估房地产交易市场较为活跃，容易取得该类房地产的交易案例，因此本次评估选择市场比较法进行评估。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估为自有房地产，纳入评估范围内所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产，因处于空置待租状态，收入成本资料无法获取，故本次评估不能采用收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法评估。

## （二）对于所采用的评估方法的介绍

### 1.房屋建筑物类资产租赁的评估方法

#### （1）市场法

本次评估选择市场比较法对商业用房租金价格进行评估。市场法是在选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期成交的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的租赁交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

市场比较法公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：PD—评估对象租赁价格；

PB—比较案例租赁交易价格；

A—评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—评估对象评估基准日价格指数/比较案例价格指数

C—评估对象区位状况因素条件指数/比较案例区位状况因素条件指数

D—评估对象实物状况因素条件指数/比较案例实物状况因素条件指数

E—评估对象权益状况因素条件指数/比较案例权益状况因素条件指数

租赁价格 = 参照物租金交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

## 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

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象与评估范围、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.指导委托人即产权持有单位等相关当事方清查资产、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；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

### （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、产权持有单位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）评定估算阶段

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；根据评估目的、评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，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。

### （七）编制和提交评估报告阶段

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人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4.资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，按《资产评估委托合同》的要求，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## 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：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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.持续使用假设：根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，本次假设纳入评估范围内自有房地产为空置待租状态。

4.资产产权完整性假设：资产交易的前提是产权的完整，因此一般假定交易的标的资产权属完整，所有人拥有其完整的占有、使用、收益、处分的权利。

## （二）一般假设

- 1.国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；

7.本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

## （三）具体假设

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

（一）此次评估主要采用市场法。评估结论根据以上评估工作得出，具体评估结果如下：

在评估基准日 2023 年 08 月 31 日，西安曲江文化旅游股份有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物类资产，在保持现有用途维持现状的前提下，自有房地产年租金市场价值评估值 868.03 万元。

其中：（1）大唐博相府年租金为 422.15 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年；

（2）唐华乐府年租金为 445.88 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年。

### （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 08 月 31 日起至 2024 年 08 月 30 日止。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，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，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，以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算的有关事项，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）本评估报告是在委托人及产权持有单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及产权持有单位负责。资产评估机构及资产评估师在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

（二）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（三）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目纳入评估范围的资产无产权瑕疵。

（四）评估程序受到限制的情形

本项目评估程序无受限情况。

（五）评估资料不完整的情形

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本项目评估基准日不存在的法律、经济等未决事项。

（七）担保、抵押、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



本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（八）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

本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

（九）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

本项目尚无能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）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。当产权持有单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，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。

（十一）本次资产评估结论均为含税价。

## 十二、资产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；只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（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评估对象可实现价格的保证。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期 2023 年 12 月 04 日。

法定代表人：

嘉瑞国际资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

资产评估师：



## 评估报告附件

### 目 录

- 一、资产评估经济行为文件
- 二、委托人即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、委托人即产权持有单位承诺函
- 五、资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构营业执照复印件
- 七、资产评估机构备案公告
- 八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 九、资产评估委托合同
- 十、资产评估明细表

# 西安曲江文化旅游股份有限公司 专项问题会议纪要

(6)

西安曲江文化旅游股份有限公司

2023年9月28日

时 间：2023年9月28日

地 点：文旅股份7楼会议室

主 持 人：谢晓宁

会议议题：关于博相府和唐华乐府租赁事宜

议定事项：文旅股份总经理谢晓宁主持召开专题会议，研究博相府和唐华乐府租赁事宜。经审议，同意委托嘉瑞国际资产评估有限公司对博相府和唐华乐府年租金市场价值进行评估。



发送：总经理室，各中心、各部门、各子（分）公司



# 营业执照

(副本)<sup>2-2</sup>

统一社会信用代码

91610133220537563C



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 西安曲江文化旅游股份有限公司

注册资本 贰亿伍仟伍佰零伍万玖仟柒佰捌拾伍元人民币

类型 股份有限公司(上市)

成立日期 1992年10月30日

法定代表人 耿琳

营业期限 长期

经营范围 一般项目：组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；规划设计管理；微型客车租赁经营服务；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；出版物零售；洗浴服务；电影放映；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；食品销售；住宿服务；生活美容服务；酒类经营；国内船舶管理业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）

住所 西安曲江新区（雁塔南路）曲江文化大厦 7-8 层



登记机关

2022 年 08 月 16 日

西安市房权证曲江新区字第 号  
1125104003-24-1-3

房屋所有权人	西安曲江文化旅游股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	西安市曲江新区慈恩路北1幢			
登记时间	2012-11-16			
房屋性质				
规划用途	文化			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	2931.63		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

以下空白

附 记

房屋查竣。

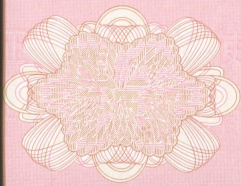
再次复印无效

填发单位 (盖章)

市曲江国用(2012出第084号)

土地使用权人	西安曲江文化旅游股份有限公司		
座落	西安曲江新区慈恩路以北		
地号	QJ1-2-2	图号	125-40-4
地类(用途)	商业	取得价格	土地级别三级
使用权类型	出让	终止日期	2045年11月3日
使用权面积	11972.8 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	11972.8 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

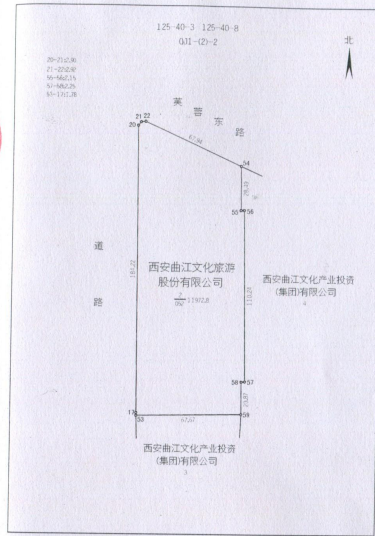
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



西安市人民政府(章)  
2012年12月19日



宗地图



登记机关

证书监制机关



西安市房权证曲江新区字第

1125104004-14-10~3

号

房屋所有权人		西安曲江文化旅游股份有限公司		
共有情况				
房屋坐落		西安市曲江新区慈恩路北10幢		
登记时间		2012-11-16		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	3096.36		
	<b>以下空白</b>			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
房屋壹幢。附图为(10)幢。

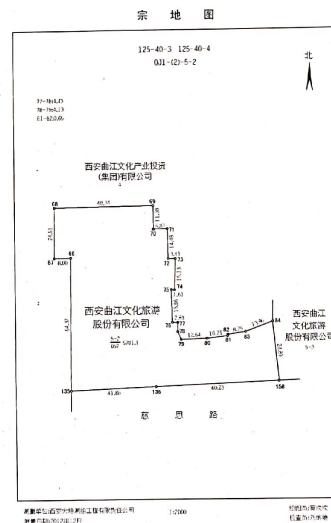
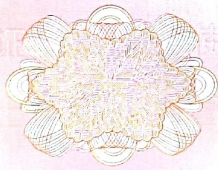
填发单位 (盖章)



市曲江 2012 出 085 号  
 国用 ( ) 第 号

土地使用权人	西安曲江文化旅游股份有限公司		
座落	西安曲江新区慈恩路以北		
地号	QJ1-2-5-2	图号	125-40-3
地类(用途)	商业	取得价格	土地级别三级
使用权类型	出让	终止日期	2045年11月3日
使用权面积	5701.1 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	5701.1 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

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。



登记机关

证书监制机关

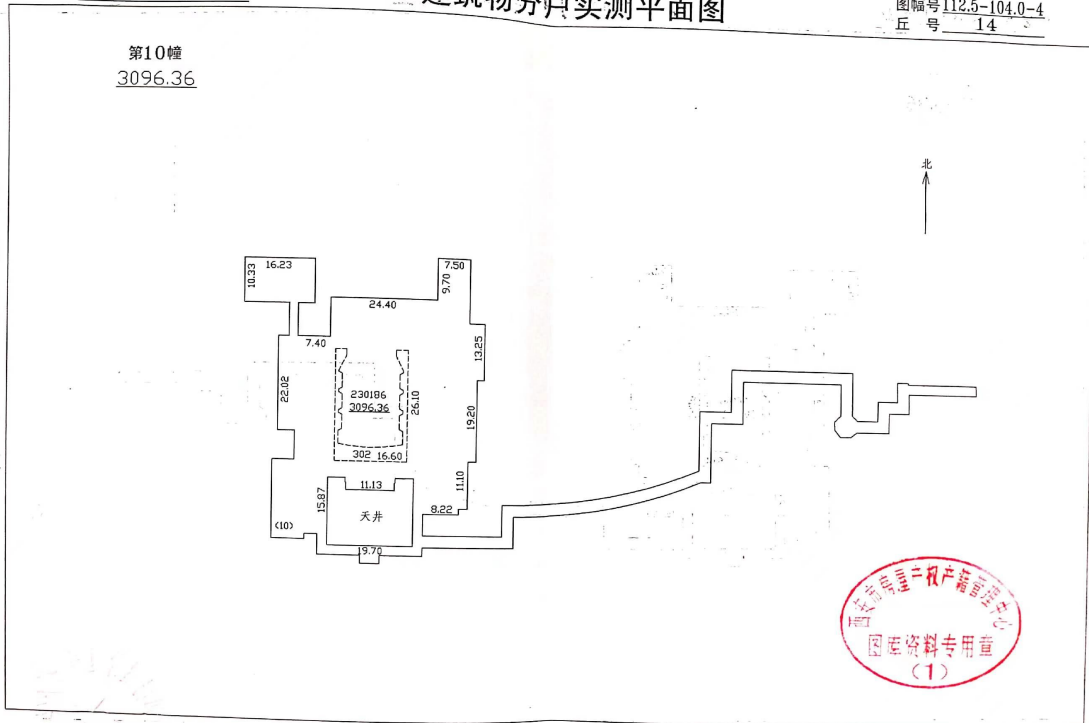


坐落 曲江新区慈恩路北

### 建筑物分户实测平面图

图幅号 112.5-104.0-4  
丘号 14

第10幢  
3096.36



西安市房产测量事务所

测量员 陈晓锋  
绘图员 陈晓锋  
检查员 郑小莉

2006年11月测图  
2012年10月26日据原丘图复制

1:1000

图文代码: FCD14#10

## 委托人及产权持有单位承诺函

嘉瑞国际资产评估有限公司：

因西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的西安曲江文化旅游股份有限公司博相府和唐华乐府的两处房地产年租金价格在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、合理的进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2.我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3.除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 4.本次委托评估范围内的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
- 5.本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 6.我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7.不干预评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 8.严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人即产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

法定代表人（或授权人）：



A handwritten signature in black ink, appearing to be '郭永' (Guo Yong), written over the stamp.

2023年11月24日

# 资产评估师承诺函

西安曲江文化旅游股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟了解自有房地产租金市场价值所涉及的博相府和唐华乐府的两处房地产年租金价格，以 2023 年 08 月 31 日为基准日的市场价值进行了评估，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、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2023年11月28日



# 营业执照

统一社会信用代码

91110105693251602G

(副本) (1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 嘉瑞国际资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘敏

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。(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。)

注册资本 5000万元

成立日期 2009年08月10日

营业期限 2009年08月10日至2029年08月09日

住所 北京市丰台区丽泽路16号院3号楼13层1309A

登记机关



2022 年 02 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0028号

## 变更备案公告

嘉瑞资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

嘉瑞资产评估有限公司名称变更为嘉瑞国际资产评估有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：秦皓

性别：男

登记编号：61200060



单位名称：嘉瑞国际资产评估有限  
公司陕西分公司



初次执业登记日期：2020-08-08

年检信息：通过（2023-05-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：



本人印鉴：



打印日期：2023-05-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨斌

性别：男

登记编号：61040054



单位名称：嘉瑞国际资产评估有限  
公司陕西分公司

初次执业登记日期：2004-07-23

年检信息：通过（2023-05-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会



本人签名：

正式执业会员

资产评估师

61040054

本人印鉴：



打印日期：2023-05-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估委托合同



甲方： 西安曲江文化旅游股份有限公司

乙方： 嘉瑞国际资产评估有限公司

# 资产评估委托合同

嘉瑞评合同字【2023】第 号

## 一、委托人和资产评估机构

**甲方：西安曲江文化旅游股份有限公司**

住所：西安曲江新区(雁塔南路)曲江文化大厦 7-8 层

联系人： 联系方式：

**乙方：嘉瑞国际资产评估有限公司**

住所：北京市丰台区丽泽路 16 号聚杰金融大厦 13 层 1309 室

法定代表人：刘敏 联系方式：010-64790902

## 二、评估目的

西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产年租金，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依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为：西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

评估范围为：西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围的位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府，租赁经营场地建筑面积为：2931.63 平方米，占地面积 11972.8 平方米（包含现有租赁房屋以内的所有部分、租赁房屋北侧大堂、租赁房屋北门外小广场、租赁房屋南门外台阶上小广场等）及西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府租赁经营场地（建筑面积为：3096.36 平方米、占地面积 5701.1 平方米），具体以评估基准日甲方和被评估单位申报的资产评估明细表范围内的资产为准。

## 四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，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，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2023年08月31日。

## 五、评估报告使用范围

### （一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

乙方出具的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）资产评估报告用途

甲方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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

### （三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2023年08月31日起至2024年08月30日止。

除资产评估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，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

### （四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1. 未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

2. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定另有规定的除外。

## 六、评估报告提交期限和方式

（一）根据资产评估工作的时间安排，甲方应协调被评估单位配合完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属

证明文件以及其他资产评估资料。

(二) 乙方收到甲方及被评估单位提供的全部评估资料后 10 日内提交《资产评估报告》(征求意见稿), 甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议后, 乙方向甲方出具正式的《资产评估报告》。

本次资产评估, 乙方需向甲方提交资产评估报告 3 份。

## 七、评估服务费总额、支付时间及支付方式

(一) 资产评估服务费总额为: 人民币(小写) 15,000.00 元整, (大写) 壹万伍仟元整(此金额含税金, 不含差旅费、食宿费, 差旅费、食宿费由甲方另外据实支付给乙方)。

(二) 支付时间及支付方式: 本委托合同签订甲方完成内部付款审批流程后(资产评估专业人员进场前), 甲方应支付评估服务费总额的 20%(计 3,000.00 元); 乙方交付《资产评估报告》且经甲方验收合格, 甲方办理完毕内部付款审批流程后支付剩余资产评估服务费。

每次付款前乙方向甲方开具并送达与每次付款金额等额的合法有效增值税专用发票, (其中开票内容为: 【评估费】), 否则甲方有权延期付款, 且不视为违约。

乙方收款信息如下:

名称: 嘉瑞国际资产评估有限公司

开户行: 中国工商银行北京四元桥支行

账号: 0200080509000178535

(三) 如果非乙方原因, 致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时, 甲乙双方应通过协商, 相应调整本约定书第七条第(一)项下所述的评估服务费。

(四) 乙方在开展资产评估工作过程中, 如非乙方原因, 甲方责令乙方终止资产评估工作, 则双方根据已完成的工作成果协商确定最终的评估服务费, 如乙方尚未开展工作或未向甲方提交成果文件, 甲方有权不予支付任何费用, 已支付的预付款乙方应当予以退还。

(五) 双方依据交易习惯, 协商一致约定, 所开具的发票不视为本协议书中已付款的凭证, 向乙方指定的账户转账并收妥后的相关银行转账凭证系履行本协议唯一的付款凭证。

## 八、甲方的责任和义务

(一) 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合

法性，恰当使用资产评估报告是甲方和被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

## 九、乙方的责任和义务

（一）遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

## 十、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

(二) 业务委托合同签订后, 评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化, 乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

## 十一、终止条款

(一) 甲方或被评估单位如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 甲方或被评估单位要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 乙方有权单方解除资产评估委托合同。

(三) 因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限, 乙方无法履行资产评估委托合同, 乙方可以单方解除资产评估委托合同。

(四) 根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求, 乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时, 乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

(五) 因乙方原因终止业务委托合同的情况下, 乙方无权收取评估费用, 已收取的应当向甲方全额予以退还,。

## 十二、违约责任

甲、乙双方按照《中华人民共和国民法典》第三编-合同的规定承担违约责任。

资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

## 十三、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地, 因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议 (包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止, 或无效之后果), 双方选择以下第 1 种解决方式:

1. 向甲方有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交      /      仲裁委员会仲裁。

#### 十四、其他事项

本合同一式 4 份，甲乙双方各持 2 份，每份具有同等法律效力。  
(以下无正文)

甲方：西安曲江文化旅游股份有限公司

乙方：嘉瑞国际资产评估有限公司

法定代表人或授权代表

法定代表人或授权代表

联系电话：

联系电话：010-64790902、13519168036

住所：

住所：北京市朝阳区霄云里南街 9 号院  
华瑞大厦 10 层

签订日期：2023 年 11 月 24 日

签订地点：北京

甲方：西安曲江文化旅游股份有限公司营业执照：





# 北京市财政局

京财资评备〔2022〕0028号

## 变更备案公告

嘉瑞资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

嘉瑞资产评估有限公司名称变更为嘉瑞国际资产评估有限公司。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



GLOBAL TOURISM CO.

本资产评估明细表依据中国资产评估准则编制

西安曲江文化旅游股份有限公司  
拟了解自有房地产租金市场价值评估项目  
资产评估明细表

嘉瑞评报字（2023）第 0106 号



嘉瑞国际资产评估有限公司

2023 年 12 月 04 日

## 固定资产—房屋建筑物租金评估明细表

评估基准日：2023年08月31日

表4-8-1

产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	对应土地证号	建筑物名称	结构	来源	用途	详细地址	是否不需要办证	证载权利人是否不符	房屋现状	所在楼层/楼层数	产权登记时间	计量单位	建筑面积	评估价值（年租金）	评估年租金单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
1	西安市房权证曲江新区字第1125104003-24-1~3号	市曲江国用（2012出）第084号	大唐博相府	钢混	自建	商业	西安市曲江新区慈恩路北1幢	是	否	空置	1/1	2012/11	m <sup>2</sup>	2,931.63	4,221,547.20	1,440.00	
2	西安市房权证曲江新区字第1125104004-14-10~3号	市曲江国用（2012出）第085号	唐华乐府	钢混	自建	商业	西安市曲江新区慈恩路北10幢	是	否	空置	1/1	2012/11	m <sup>2</sup>	3,096.36	4,458,758.40	1,440.00	
合 计														6,027.99	8,680,305.60		
减：房屋建筑物减值准备																	
合 计														6,027.99	8,680,305.60		

产权持有单位填表人：刘正波

评估人员：杨斌 秦皓

填表日期：2023年11月24日

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

西安曲江文化旅游股份有限公司  
拟了解自有房地产租金市场价值评估项目  
资产评估说明

嘉瑞评报字（2023）第 0106 号



嘉瑞国际资产评估有限公司

2023年12月04日

## 资产评估说明目录

<b>第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明 .....</b>	<b>1</b>
<b>第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....</b>	<b>2</b>
<b>第三部分：评估对象与评估范围说明 .....</b>	<b>3</b>
一、评估对象和评估范围.....	3
二、实物资产的分布情况及特点.....	4
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
四、企业申报表外资产的类型、数量.....	5
<b>第四部分：资产核实情况说明 .....</b>	<b>6</b>
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、影响资产核实的事项.....	7
三、资产核实结论 .....	7
<b>第五部分：市场法评估技术说明 .....</b>	<b>8</b>
一、房屋建筑物类资产租金评估技术说明.....	8
<b>第六部分：评估结论 .....</b>	<b>30</b>
一、评估结论 .....	30
<b>评估说明附件 .....</b>	<b>31</b>

## 第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人和产权持有单位共同撰写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分：评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象和评估范围

##### （一）评估对象

本次评估对象为西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

##### （二）评估范围

评估范围为西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

（1）西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104003-24-1~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 084 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：文化；租赁经营场地建筑面积为：2,931.63 平方米，占地面积 11,972.80 平方米（包含现有租赁房屋以内的所有部分、租赁房屋北侧大堂、租赁房屋北门外小广场、租赁房屋南门外台阶上小广场等）。

（2）西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 085 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：商业；租赁经营场地建筑面积为：3,096.36 平方米，占地面积 5,701.10 平方米。

#### 资产申报表

产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	资产状态
<b>固定资产-房屋建筑物类</b>		
其中：房屋建筑物		
大唐博相府	2,931.63	空置
唐华乐府	3,096.36	空置
<b>资产总计</b>	<b>6,027.99</b>	



### （三）委托评估的资产权属状况

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对房屋建筑物类资产等进行重点清查。

评估范围内的资产权属清晰，为西安曲江文化旅游股份有限公司合法拥有。其中房屋均办理有合法的产权证。

## 二、实物资产的分布情况及特点

西安曲江文化旅游股份有限公司纳入本次评估范围的实物资产主要为房屋建筑物类资产。位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

### （一）房屋建筑物类资产

#### 1.主要资产产权状况

（1）纳入本次评估范围的房屋建筑面积 6,027.99 平方米，均已办理《房屋所有权证》。其中：

1) 大唐博相府其权证编号为西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号，《房屋所有权证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载建筑面积 2,931.63 平方米，总层数 1 层，规划用途：文化。

2) 唐华乐府其权证编号为西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号，《房屋所有权证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载建筑面积 3,096.36 平方米，总层数 1 层，规划用途：商业。

（2）列入本次评估范围的建筑类资产包括房屋建筑物，均建在公司使用的国有土地上并办理了《国有土地使用证》。其中：

1) 大唐博相府其编号为市曲江国用（2012 出）第 084 号，《国有土地使用证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载土地面积 11,972.80 平方米，证载土地使用权类型为出让，终止日期 2045 年 11 月 3 日。

2) 唐华乐府其编号为市曲江国用（2012 出）第 085 号，《国有土地使用证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载土地面积 5,701.10 平方米，证载土地使用权类型为出让，终止日期 2045 年 11 月 3 日。

#### 2.实物资产分布地点及特点

实物资产主要为房屋建筑物，分布于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢处。

(1) 房屋建筑物共有 2 项，总建筑面积为 6,027.99 平方米，主要包括大唐博相府、唐华乐府。其中：

- 1) 大唐博相府建筑面积 2,931.63 平方米，可出租面积 2,931.63 平方米。
- 2) 唐华乐府建筑面积 3,096.36 平方米，可出租面积 3,096.36 平方米。

房屋建筑物为仿古建筑钢混结构，于 2012 年 11 月完成产权登记。从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。房屋现状为空置待租状态。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业无申报的账面记录或者未记录的无形资产。

### 四、企业申报表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

## 第四部分：资产核实情况说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）清查核实的人员组织：

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原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同约定的事项，嘉瑞国际资产评估有限公司于 2023 年 11 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

#### （二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对产权持有单位进行了详细的清查，对产权持有单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产的客观存在。

#### 1.指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报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的填报，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提交的资产评估申报明细表

评估专业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申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3.现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业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调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

#### 4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，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申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

## 二、影响资产核实的事项

本次评估注意到以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

（一）本次核实范围以产权持有单位提供的评估明细表为准。

（二）基准日与现场核实日之间，资产无重大变化。

（三）纳入本次核实范围的房屋建筑物有房屋所有权证的以《房屋所有权证》为准。

（四）纳入本次评估范围的建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性调查，资产评估专业人员通过查阅有关图纸、结算等相关替代程序，根据委托人提供的相关参数为准进行评估。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

## 三、资产核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。我们未对申报的资产进行调整。

## 第五部分：市场法评估技术说明

### 一、房屋建筑物类资产租金评估技术说明

#### （一）评估范围

西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

#### （二）主要资产概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产基本概况如下：

##### 1.房屋建筑物类资产用途分类

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产证载用途为文化、商业，实际用途为商业。

至评估基准日房屋建筑物类资产处于空置待租状态，可正常使用。纳入评估范围内的房屋建筑物类资产主要用于商业。

##### 2.房屋建筑物类资产结构特征

###### （1）建筑物实物状况

西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

房屋建筑物共有 2 项，总建筑面积为 6,027.99 平方米，主要包括大唐博相府、唐华乐府。其中：

1) 大唐博相府建筑面积 2,931.63 平方米，可出租面积 2,931.63 平方米。

2) 唐华乐府建筑面积 3,096.36 平方米，可出租面积 3,096.36 平方米。

房屋建筑物为仿古建筑钢混结构，于 2012 年 11 月完成产权登记。从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。房屋现状为空置待租状态。

结构部分：主体结构为框剪结构；地基基础为筏板基础，有较好承载能力；承重构件为现浇柱、梁，基础完好；非承重墙为实砌砖墙；防水、防腐、隔热、保温层完好；落水管排水，排水基本畅通。

装饰部分：整体建筑采用仿唐式建筑风格，建筑布局采用了中国传统的庭院式结构，由三进庭院组成，庭院之间通过廊坊相连，形成了回廊式结构，建筑材料主要采用传统的木材、石材和砖瓦等材料。

设备部分：安装中央空调等设备设施；安装闭路电视监视系统、自动报警系统，烟感探测装置、自动喷淋系统、应急照明系统、消防广播系统等消防设备设施，暗设水电，设备、线路照明装置完好，使用正常，物业维护良好。

## （2）土地实物状况

评估对象房地产大唐博相府位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢，其所在项目四至为：东至大雁塔景区内部路、南至大雁塔景区内部路、西至大雁塔景区内部路，北至芙蓉东路；唐华乐府位于西安市曲江新区慈恩路北 10 幢。其所在项目四至为：东至大雁塔景区内部路、南至慈恩路、西至大雁塔景区内部路，北至大雁塔景区内部路。

- 1) 土地形状：评估对象房地产所在土地形状为封闭多边形，形状较规则。
- 2) 地形：地形为平地。
- 3) 地势：地势与相邻土地一致，自然排水状况较好。
- 4) 地质：地基的承载力较强，稳定性较好，无不良地质现象。
- 5) 土地开发程度：土地开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及宗地内场地平整。

## 3.权益状况

评估对象房屋建筑物类资产的权利状况情况详见“房屋建筑物类资产证载情况一览表”：

房屋建筑物类资产证载情况一览表

序号	房产证号	权利人	房地坐落	房屋名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	结构	房屋总层数	产权登记时间	使用期限
1	西安市房权证曲江新区字第 1125104003-24-1~3 号	西安曲江文化旅游股份有限公司	西安市曲江新区慈恩路北 1 幢	大唐博相府	2,931.63	商业	钢混	1	2012/11	40
2	西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号	西安曲江文化旅游股份有限公司	西安市曲江新区慈恩路北 10 幢	唐华乐府	3,096.36	商业	钢混	1	2012/11	40

根据产权持有单位提供的《房屋所有权证》，评估对象房屋总建筑面积 6,027.99 平方米。

### （三）评估过程

#### 1.评估准备

对企业提供的“房屋建筑物类资产评估申报表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由产权持有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《房屋建筑物类资产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

#### 2.清查核实

评估人员根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表，会同产权持有单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构形式和建成时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限、完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限、使用状况及租约信息等。

#### 3.现场勘察及市场调查

依据评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的清查明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载权利人、建筑面积、结构及示意图，检查是否与评估清查明细表中所列内容一致。

对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查，并取得物业照片；对在现场勘察中发现与清查明细表不符的问题，及时同企业陪同人员进行沟通解决，向有关部门进行调查咨询，搜集本次评估所需的资料。

#### 4.核实结果

经现场调查核实，委估评估的房屋建筑物类资产建筑面积是依据房屋所有权证确定，本次评估清查及测算工作依据产权说明及申报表进行。

经现场勘查，房屋建筑物类资产正常使用，管理维护较好，主体结构完好，具有

继续使用的功能。

#### （四）评估方法

##### 评估方法的选择

##### 1.评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——不动产》第十六条 “执行不动产评估业务，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、收益法和成本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，选择评估方法。”

##### 2.评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析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。

（1）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。

（2）收益法是指通过将产权持有单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（3）成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

##### 3.评估方法的选择及评估结论确定的方法

市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次委估房屋为商业用房，评估人员现场通过对当地房产中介的走访及网络、电话等途径的咨询，委估房地产所属区域已为成熟稳定的功能性房地产。本次委托评估房地产交易市场较为活跃，容易取得该类房地产的交易案例，因此本次评估选



择市场比较法进行评估。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次评估为自有房地产，纳入评估范围内所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产，因处于空置待租状态，收入成本资料无法获取，故本次评估不能采用收益法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法评估。

对于所采用的评估方法的介绍

#### 1.房屋建筑物类资产租赁的评估方法

本次评估选择市场比较法对商业用房租金价格进行评估。市场法是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期成交的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的租赁交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

市场比较法公式如下：

$$PD=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：PD—评估对象租赁价格；

PB—比较案例租赁交易价格；

A—评估对象交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—评估对象评估基准日价格指数/比较案例价格指数

C—评估对象区位状况因素条件指数/比较案例区位状况因素条件指数

D—评估对象实物状况因素条件指数/比较案例实物状况因素条件指数

E—评估对象权益状况因素条件指数/比较案例权益状况因素条件指数

租赁价格=参照物租金交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

#### （五）典型案例评估分析

案例1：大唐博相府（房屋建筑物类资产评估明细表第1项）

1.基本情况

- （1）名称：大唐博相府
- （2）坐落：西安市曲江新区慈恩路北1幢
- （3）产权登记时间：2012年11月
- （4）建筑面积：2,931.63平方米
- （5）可出租面积：2,931.63平方米

（6）证载情况：根据西安曲江文化旅游股份有限公司提供的《房屋所有权证》，其权证编号为西安市房权证曲江新区字第1125104004-14-10~3号，《房屋所有权证》证载使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载建筑面积2,931.63平方米，总层数1层，规划用途：文化。根据西安曲江文化旅游股份有限公司提供的《国有土地使用证》，其编号为市曲江国用（2012出）第084号，《国有土地使用证》证载使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载土地面积11,972.80平方米，证载土地使用权类型为出让，终止日期2045年11月3日。

（7）评估对象以仿唐式建筑风格为主，建筑布局采用了中国传统的庭院式结构，由三进庭院组成，庭院之间通过廊坊相连，形成了回廊式结构，建筑材料主要采用传统的木材、石材和砖瓦等材料。

2.市场比较法测算过程（商业）

（1）选取可比实例

通过市场调查，根据替代原理，选择可比案例时，符合以下要求：

- 1) 用途相同
- 2) 交易类型相同
- 3) 属于正常交易
- 4) 交易时间与估价时点接近
- 5) 实物、区位、权益因素接近
- 6) 统一价格基础

（2）建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处

理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

1) 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

2) 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

3) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

4) 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

5) 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		大唐博相府	锦圣邸	锦绣唐朝
位置	西安市曲江新区慈恩路北 1 幢	西安市雁塔区慈恩西路 1073 号	雁塔路南段 99 号	慈恩东路 3 号
用途	商业	商业	商业	商业
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	——	安居客	安居客	安居客
交易日期	2023 年 8 月 31 日	2023 年 10 月 7 日	2023 年 11 月 27 日	2023 年 11 月 4 日
交易价格	待估	1,080.00	1,155.60	1,368.00
价格内涵	财产范围	房地产租金	房地产租金	房地产租金
	付款方式	年付	半年付	半年付
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

(2) 比较因素情况描述

参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素

来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- 1) 交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；
- 2) 市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格；
- 3) 房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

A. 区位状况调整因素：包括区域繁华度、人流量、楼层、临街状况、道路等级、交通便利度、轨道交通便捷度、公交站点距离、公交线路数量、基础设施完善度、公共设施完善度、环境质量。

B. 实物状况调整因素：包括建筑面积/建筑规模、建筑结构、设备设施、空间布局、外观设计、层高、物业管理、停车便捷度、特殊位置。

C. 权益状况调整因素：包括规划条件、租赁期限、付款方式、税费负担、修缮责任。

比较因素情况描述表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		大唐博相府	锦圣邸	锦绣唐朝	曲江公馆底商 商铺	
标准化处理后的成交价格		待估	1080	1155.6	1368	
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
市场状况	交易日期	2023年8月 31日	2023年10月 7日	2023年11月 27日	2023年11月4 日	
房地产状况	区位状况	区域繁华度	位于市级商业 中心	位于社区级或 街区级商业中 心	位于社区级或 街区级商业中 心	
		人流量	人口密度较 大，日均人流 量10万人次 以上	人口密度一 般，日均人流 量3万人次以 上	人口密度一 般，日均人流 量3万人次以 上	
		楼层	首层	首层	首层	
		临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	
	交通状况	道路等级	次干道	次干道	次干道	次干道
		交通便利度	周边0.5公里 范围内有地铁 和公交车站， 路网可达市中	周边1公里范 围内有地铁和 公交车站，路 网可达市中	周边1公里范 围内有地铁和 公交车站，路 网可达市中	周边0.5公里 范围内有地铁 和公交车站， 路网可达市中

实物状况			心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向四车道以上	心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道以上	心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道以上	心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向四车道以上
		轨道交通便捷度(米)	350	950	950	630
		公交站点距离(米)	270	50	50	50
		公交线路数量(条)	15	5	8	9
	外部配套设施状况	基础设施完善度	五通	五通	五通	五通
		公共设施完善度	周边1公里范围内包含6项以上	周边1公里范围内包含6项以上	周边1公里范围内包含6项以上	周边1公里范围内包含6项以上
		环境质量	周围绿化率高，周边有公园、河流等自然环境资源或地标性建筑，景观优美。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。
		建筑面积	2931.63	260.00	270.00	614.00
		建筑规模	3000	1000	1000	1000
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
		设备设施	包含4项以上	包含4项以上	包含4项以上	包含4项以上
		空间布局	各功能类型分区合理	各功能类型分区合理	各功能类型分区合理	各功能类型分区较合理
		外观设计	外观大气、设计格调统一美观	外观大气、设计格调统一、较美观	外观一般、设计格调一般	外观大气、设计格调统一美观
建筑功能		较优	较优	较优	较优	
层高(米)		4	4	4	4.5	
物业管理		有专业物业管理公司管理且管理较好	有专业物业公司管理但管理一般	有专业物业公司管理但管理一般	有专业物业公司管理但管理一般	

		停车便捷度	停车位数量充足	停车位数量较少	停车位数量较少	停车位数量较少
		特殊位置 (单套商业)	主通道两侧	主通道两侧	主通道两侧	主通道两侧
	权益状况	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
		租赁期限	3年	1年	1年	1年
		付款方式	年付	半年付	半年付	半年付
		税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
		修缮责任	出租人负担	出租人负担	出租人负担	出租人负担

### (3) 比较因素选择

#### 1) 交易情况修正

根据资产评估师调查了解，三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

#### 2) 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于三个可比实例均在距价值时点半年内案例，在此期间，商业房地产市场平稳，无明显波动，故不进行市场状况调整。

#### 3) 区位状况调整

##### A. 区域繁华度

根据估价对象所在区域的商业繁华程度、商圈级别等，将区域繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5。

表 1 区域繁华度调整表

等级	区位条件
优	位于市级商业中心
较优	位于区级商业中心
一般	位于社区级或街区级商业中心
较劣	邻里商业单位
劣	不符合上述情况

##### B. 人流量

商业房地产的租金价值其房地产价值的高低与所在区域的人流量和人口密度呈正相关。根据估价对象所在区域的人流量（人口密度），将人流量（人口密度）分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5。

表 2 人流量（人口密度）修正表

等级	人流量（人口密度）
优	人口密度大，日均人流量 30 万人次以上
较优	人口密度较大，日均人流量 10 万人次以上
一般	人口密度一般，日均人流量 3 万人次以上
较劣	人口较少，人流量较稀少
劣	不符合上述情况

#### C. 楼层

3 个可比实例与估价对象均为首层商业，故无需调整。

#### D. 临街状况

将临街状况分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，其中四面临街为优，三面临街为较优，两面临街为一般，一面临街为较劣，不临街为劣。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### E. 道路等级

将道路等级分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，其中城市主干路为优，城市次干路为较优，城市支路为一般，临街巷为较劣，临小区道路为劣。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### F. 交通便利度

交通便利度属于概括性因素，包含了 g、h、i 三个因素，可根据项目特点，或者对交通便利度因素进行修正，或者对轨道交通便捷度、公交站点距离及公交线路数量三个因素进行修正。

根据估价对象所在区域的公共交通服务站点和路网情况分为优、较优、一般、较

劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3。

表 3 交通便利度修正表

等级	交通条件
优	周边 0.5 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向四车道以上
较优	周边 1 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道以上
一般	周边 1.5 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道
较劣	周边 2 公里范围内有地铁和公交车站，路网可达市中心、市区级商业中心、飞机场、火车站等，路网为双向两车道
劣	不符合上述情况

#### G.轨道交通便捷度

将轨道交通便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中距离站点 <200 米为优，[200, 500)米为较优，[500, 1000)米为一般，[1000, 1500)米为较劣，≥1500 米为劣。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3。

#### H.公交站点距离

将距最近公交站点的距离分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中距离站点 <200 米为优，[200, 500)米为较优，[500, 1000)米为一般，[1000, 1500)米为较劣，≥1500 米为劣。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### I.公交线路数量

将经过最近公交站点的线路数量分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中线路数量≥15 条为优，[10, 15)条为较优，[5, 10)条为一般，[2, 5)条为较劣，<2 条为劣。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

#### J.基础设施完善度

指道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信等设施是否齐备。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，基础设施条件每增加或减少“一通”，则指数增



加或减小 2。

#### K.公共设施完善度

公用设施包括教育、金融、商业、体育、医院、文化等。将估价对象所在位置的公用设施完备度分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 4 公共设施完善度等级划分表

等级	公用设施
优	周边 1 公里范围内包含 6 项以上上述公用设施
较优	周边 2 公里范围内包含 5 项以上上述公用设施
一般	周边 2 公里范围内包含 4 项以上上述公用设施
较劣	周边 3 公里范围内包含 3 项以上上述公用设施
劣	不符合上述情况

#### L.环境质量

主要考虑周边自然环境景观，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。城市功能规划的分化以及区位差异导致了环境质量的差异。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

表 5 环境质量修正参考表

等级	环境质量
优	周围绿化率高，周边有公园、河流等自然环境资源或地标性建筑，景观优美。
较优	周围绿化率较高、自然环境较好，景观良好。
一般	周围绿化率不足、自然环境资源一般，景观一般。
较劣	周边绿化不足、自然环境资源较少，无景观。
劣	绿化、自然环境资源少，无景观。

#### 4) 实物状况调整

##### A. 建筑面积/建筑规模

根据经营要求不同，商铺所需的面积可能不同。商铺建筑面积对于其经营具有重要的影响，往往较小的面积和较大的面积对于商铺的价格都有一定的影响。结合商铺面积的分布情况，按面积区间进行修正，调整幅度参考下表。最终调整幅度需依据估

价师实地调查及数据分析综合判断得出，以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5。

表 6-1 建筑面积修正参考表

面积区间 (平方米)	200 以下	200-500	500-800	800-1000	1000 以上
调整幅度	10%	5%	0	-5%	-10%
参考区间	10%-15%	5%-10%	0	-10%—-5%	-15%—-10%

根据建筑规模大小对商业房地产价格的影响，调整幅度参考下表。

表 6-2 建筑规模修正参考表

面积区间 (平方米)	<1000	[1000, 3000)	[3000, 5000)	[5000, 10000)	≥10000
调整幅度	4%-10%	2%-5%	0	-2%—-5%	-4%—-10%

#### B. 建筑结构

建筑结构由优到劣分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

#### C. 设备设施

设备设施主要指物业的配套设施设备，如消防系统、闭路电视监控系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。将设施设备状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 7 设施设备修正参考表

等级	设备设施
优	包含 4 项以上上述设施
较优	包含 3 项以上上述设施
一般	包含 2 项以上上述设施
较劣	包含 1 项以上上述设施
劣	不符合上述情况

#### D. 空间布局

将空间分区和空间布局合理与否分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估

价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 8 空间布局修正参考表

等级	空间布局
优	各功能类型分区合理，空间布局美观大方实用，并实现最大的使用率，商铺户型好，并能实现最大经济效益
较优	各功能类型分区较合理，空间布局实用，商铺户型较好，能实现较好的经济效益
一般	各功能类型分区一般，空间布局一般，商铺户型一般，能实现一定的经济效益
较劣	各功能类型分区有缺陷，空间布局较混乱，商铺户型较差
劣	各功能类型分区有严重缺陷，空间布局混乱，商铺户型差

#### E.外观设计

外观设计综合考虑外装修风格和橱窗设计对商业经营的影响，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 9 外观设计修正参考表

级别	外观设计
优	外观装修风格大气、橱窗设计精致、整体设计格调统一美观
较优	外观装修风格大气、橱窗设计较精致、整体设计格调统一、较美观
一般	外观装修风格一般、橱窗设计一般、整体设计格调一般
较劣	外观较差、橱窗设计较差、整体设计不具有美观性
劣	外观和橱窗设计差

#### F.层高

不同类型的商业地产对层高要求有差异，层高影响其店铺的可装潢档次以及用途的发挥。结合项目用途、业态的基本要求，将层高分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3。

表 10 层高修正参考表

等级	优	较优	一般	较劣	劣
层高（米）	≥6.0	[4.5, 6.0)	[3.5, 4.5)	[2.8, 3.5)	<2.8

### G.物业管理

将商业用房的物业管理状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 11 物业管理调整参考表

等级	配套服务设施
优	一流的知名品牌物业管理公司提供 24 小时的全方位服务
较优	有专业物业管理公司管理且管理较好
一般	有专业物业公司管理但管理一般
较劣	有专业物业公司管理但管理较差
劣	无专业物业管理公司

### H.停车便捷度

停车便捷度主要是指有无配套的停车场以及数量是否充足。将停车方便程度分为优、较优、一般、较劣和劣五个级别。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

表 12 停车便利度修正参考表

等级	停车便利度
优	有专用停车场或停车位且数量充足
较优	有专用停车场或停车位且数量较充足
一般	有专用停车场或临时停车位但数量有限
较劣	有专用停车场或临时停车位但数量较少
劣	无停车位

### I.特殊位置

对于内铺而言，某些特殊位置会对其价格产生影响。在实际评估时，应选择较为重要的特殊位置进行修正，如邻近出入口、邻近主通道、临近电梯口、偏远位置等。修正幅度可参考下表。可根据项目具体情况，进行±5%的调整。

表 13 特殊位置修正参考表

位置	条件	修正幅度
----	----	------

位置	条件	修正幅度
邻近出入口	主出入口两侧	15%
	次出入口两侧	10%
邻近主通道	主通道两侧	5%
临近电梯口	临近电梯及电梯口两侧	15%
偏远位置	远离出入口、主通道，临近拐角处，临近厕所等	-5%

#### 5) 权益状况调整说明

土地使用权类型、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比调整；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额调整。

##### A. 规划条件

估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数均为 100。

##### B. 租赁期限

租赁期限分为 1、2、3、4、5 年四个等级，估价对象 100，相差 1 年修正 2。

##### C. 付款方式

付款方式分为年付、半年付、季付、月付四个等级，以估价对象的等级为 100 每个等级修正 2。

##### D. 税费负担

税费负担分为出租人负担、正常税费负担、承租人负担三个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2；

##### E. 修缮责任

修缮责任分为出租人负担、各自负担、承租人负担三个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2。

#### (4) 建立比较因素情况说明

比较因素情况说明表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		大唐博相府	锦圣邸	锦绣唐朝

标准化处理后的成交价格		待估	1080	1155.6	1368		
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易		
市场状况		交易日期	0.00	近期	近期		
房地产状况	区位状况	位置状况	区域繁华度	优	一般	一般	一般
			人流量	较优	一般	一般	一般
			楼层	首层	首层	首层	首层
			临街状况	较劣	较劣	较劣	较劣
		交通状况	道路等级	较优	较优	较优	较优
			交通便利度	优	较优	较优	优
			轨道交通便捷度 (米)	较优	一般	一般	一般
			公交站点距离 (米)	较优	优	优	优
			公交线路数量 (条)	优	一般	一般	一般
		外部配套设施状况	基础设施完善度	五通	五通	五通	五通
	公共设施完善度		优	优	优	优	
	环境状况	环境质量	优	较优	较优	较优	
	实物状况	建筑面积	超大型	小型	小型	中型	
		建筑规模	中型	小型	小型	小型	
		建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	
		设备设施	优	优	优	优	
		空间布局	较优	优	优	较优	
外观设计		优	较优	一般	优		
建筑功能		较优	较优	较优	较优		
层高(米)		一般	一般	一般	较优		
物业管理		较优	一般	一般	一般		
停车便捷度		优	较劣	较劣	较劣		

		特殊位置(单套商业)	邻近主通道	邻近主通道	邻近主通道	邻近主通道
权益状况	规划条件		无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	租赁期限		一般	劣	劣	劣
	付款方式		优	较优	较优	较优
	税费负担		一般	一般	一般	一般
	修缮责任		优	优	优	优

(5) 比较因素条件分数

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

比较因素条件分数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		大唐博相府	锦圣邸	锦绣唐朝	曲江公馆底商商铺	
标准化处理后的成交价格		待估	1080	1155.6	1368	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况	交易日期	100	100	100	100	
房地产状况	区位状况	位置状况	区域繁华度	100	90	90
			人流量	100	95	95
			楼层	100	100	100
			临街状况	100	100	100
	交通状况	道路等级	100	100	100	
		交通便利度	100	97	97	
		轨道交通便捷度(米)	100	97	97	
		公交站点距离(米)	100	102	102	

	外部 配套 设施 状况	公交线路数量 (条)	100	98	98	98
		基础设施完善 度	100	100	100	100
		公共设施完善 度	100	100	100	100
		环境 状况	环境质量	100	99	99
	实 物 状 况	建筑面积	100	115	115	110
		建筑规模	100	102	102	102
		建筑结构	100	100	100	100
		设备设施	100	100	100	100
		空间布局	100	102	102	100
		外观设计	100	98	96	100
		建筑功能	100	100	100	100
		层高(米)	100	100	100	103
		物业管理	100	98	98	98
		停车便捷度	100	97	97	97
		特殊位置(单套 商业)	100	100	100	100
	权 益 状 况	规划条件	100	100	100	100
		租赁期限	100	96	96	96
		付款方式	100	98	98	98
		税费负担	100	100	100	100
修缮责任		100	100	100	100	

## (6) 因素比较修正系数

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见因素比较修正系数表：

因素比较修正系数表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	大唐博相府	锦圣邸	锦绣唐朝	曲江公馆底商 商铺



标准化处理后的成交价格		待估	1080	1155.6	1368	
交易情况		——	100/100	100/100	100/100	
市场状况		交易日期	——	100/100	100/100	
房地产状况	区位状况	位置状况	区域繁华度	——	100/90	100/90
			人流量	——	100/95	100/95
			楼层	——	100/100	100/100
			临街状况	——	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	——	100/100	100/100	100/100
		交通便利度	——	100/97	100/97	100/100
		轨道交通便捷度(米)	——	100/97	100/97	100/97
		公交站点距离(米)	——	100/102	100/102	100/102
	外部配套设施状况	公交线路数量(条)	——	100/98	100/98	100/98
		基础设施完善度	——	100/100	100/100	100/100
	环境状况	公共设施完善度	——	100/100	100/100	100/100
		环境质量	——	100/99	100/99	100/99
	实物状况	建筑面积	——	100/115	100/115	100/110
		建筑规模	——	100/102	100/102	100/102
		建筑结构	——	100/100	100/100	100/100
		设备设施	——	100/100	100/100	100/100
		空间布局	——	100/102	100/102	100/100
		外观设计	——	100/98	100/96	100/100
		建筑功能	——	100/100	100/100	100/100
层高(米)		——	100/100	100/100	100/103	
物业管理		——	100/98	100/98	100/98	
停车便捷度		——	100/97	100/97	100/97	
特殊位置(单套商业)		——	100/100	100/100	100/100	
权益状况	规划条件	——	100/100	100/100	100/100	
	租赁期限	——	100/96	100/96	100/96	
	付款方式	——	100/98	100/98	100/98	
	税费负担	——	100/100	100/100	100/100	
	修缮责任	——	100/100	100/100	100/100	
修正系数			119.79%	122.28%	117.89%	
比较价值(百分比修正结果)			<b>1,294.00</b>	<b>1,413.00</b>	<b>1,613.00</b>	
评估价格(元/m <sup>2</sup> )			<b>1,440.00</b>			

## (7) 计算结果

比较修正后，考虑到三个修正价格的差异不大，因此以三个修正价格的算术平均值作为市场法的比准价格。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (\text{实例 1 比准价格} + \text{实例 2 比准价格} + \text{实例 3 比准价格}) / 3 \\ &= (1,294.00 + 1,413.00 + 1,613.00) / 3 \\ &= 1,440.00 \text{ 元} / \text{平方米} / \text{年} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房地产年租金总价} &= \text{评估单价} \times \text{面积} \\ &= 1,440.00 \times 2,931.63 \\ &= 4,221,547.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### （六）评估结果及分析

经过以上评估程序，在评估基准日 2023 年 08 月 31 日，西安曲江文化旅游股份有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物类资产，在保持现有用途维持现状的前提下，自有房地产年租金市场价值评估值 868.03 万元。

- 其中：（1）大唐博相府年租金为 422.15 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年；  
（2）唐华乐府年租金为 445.88 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年。

## 第六部分：评估结论

### 一、评估结论

此次评估采用市场法。评估结论根据以上评估工作得出，具体如下：

#### （一）市场法评估结果：

在评估基准日 2023 年 08 月 31 日，西安曲江文化旅游股份有限公司纳入评估范围内的房屋建筑物类资产，在保持现有用途维持现状的前提下，自有房地产年租金市场价值评估值 868.03 万元。

其中：（1）大唐博相府年租金为 422.15 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年；

（2）唐华乐府年租金为 445.88 万元。折合：1,440.00 元/平方米/年。

#### （二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 08 月 31 日起至 2024 年 08 月 30 日止。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，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，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。

## 评估说明附件

### 一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

# 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托人即产权持有单位概况

### （一）委托人即产权持有单位概况

企业名称：西安曲江文化旅游股份有限公司

注册地址：西安曲江新区（雁塔南路）曲江文化大厦 7-8 层

法定代表人：耿琳

注册资金：人民币 25505.9785 万元

类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1992 年 10 月 30 日

经营期限：1992 年 10 月 30 日至长期

统一社会信用代码：91610133220537563C

经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；工业控制计算机及系统制造；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；机械设备销售；日用品销售；珠宝首饰零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；玩具、动漫及游艺用品销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；水族馆管理服务；游乐园服务；服装服饰零售；酒店管理；物业管理；会议及展览服务；动物园管理服务；票务代理服务；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；柜台、摊位出租；餐饮管理；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络设备销售；数字视频监控系统销售；网络技术服务；大数据服务；软件开发；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；计算机及办公设备维修；规划设计管理；小微型客车租赁经营服务；广告发布。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：旅游业务；艺术品进出口；演出场所经营；出版物批发；营业性演出；烟草制品零售；出版物零售；洗浴服务；电影放映；餐饮服务；小餐饮、小食杂、食品小作坊经营；小餐饮；食品销售；住宿服务；生活美容服务；酒类经营；国内船舶管理业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以审批结果为准）。

(二) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人即产权持有单位为西安曲江文化旅游股份有限公司。

## 二、关于评估目的的说明

西安曲江文化旅游股份有限公司拟了解自有房地产租金市场价值评估项目，为此需对该经济行为所涉及博相府和唐华乐府的两处房地产年租金市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得西安曲江文化旅游股份有限公司 2023 年 9 月 28 日《专项问题会议纪要（6）》审议通过。

## 三、关于评估对象与范围的说明

### (一) 评估对象

本次资产评估对象为西安曲江文化旅游股份有限公司位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

### (二) 评估范围

评估范围为西安曲江文化旅游股份有限公司于评估基准日纳入评估范围位于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府的两处拟出租的房产。

(1) 西安市曲江新区慈恩路北 1 幢博相府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104003-24-1~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 084 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：商业；租赁经营场地建筑面积为：2,931.63 平方米，占地面积 11,972.8 平方米（包含现有租赁房屋以内的所有部分、租赁房屋北侧大堂、租赁房屋北门外小广场、租赁房屋南门外台阶上小广场等）。

(2) 西安市曲江新区慈恩路北 10 幢唐华乐府，权证编号：西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号；对应土地证号：市曲江国用（2012 出）第 085 号；房屋现状：空置待租状态；产权登记时间：2012 年 11 月；用途：商业；租赁经营场地建筑面积为：3,096.36 平方米，占地面积 5,701.1 平方米。

具体评估范围详见下表：

## 资产申报表

产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

项 目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	资产状态
固定资产-房屋建筑物类		
其中：房屋建筑物		
大唐博相府	2,931.63	空置
唐华乐府	3,096.36	空置
资产总计	<b>6,027.99</b>	

### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2023 年 08 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

公司存在对评估结果产生重大影响的事项：

（一）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本项目纳入评估范围的资产无产权瑕疵。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本项目评估程序无受限情况。

（三）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（四）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

委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

（五）关于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特别说明

本项目评估基准日至资产评估报告日之间不存在可能对评估结论产生影响的事项。

## 六、资产清查情况的说明

### （一）产权状况、实物资产的分布地点及特点

#### 1.主要资产产权状况

（1）纳入本次评估范围的房屋建筑面积 6,027.99 平方米，均已办理《房屋所有权证》。其中：

1) 大唐博相府其权证编号为西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号，《房屋所有权证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载建筑面积 2,931.63 平方米，总层数 1 层，规划用途：文化。

2) 唐华乐府其权证编号为西安市房权证曲江新区字第 1125104004-14-10~3 号，《房屋所有权证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载建筑面积 3,096.36 平方米，总层数 1 层，规划用途：商业。

（2）列入本次评估范围的建筑类资产包括房屋建筑物，均建在公司使用的国有土地上并办理了《国有土地使用证》。其中：

1) 大唐博相府其编号为市曲江国用（2012 出）第 084 号，《国有土地使用证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载土地面积 11,972.80 平方米，证载土地使用权类型为出让，终止日期 2045 年 11 月 3 日。

2) 唐华乐府其编号为市曲江国用（2012 出）第 085 号，《国有土地使用证》证载土地使用者为西安曲江文化旅游股份有限公司，证载土地面积 5,701.10 平方米，证载土地使用权类型为出让，终止日期 2045 年 11 月 3 日。

#### 2.实物资产分布地点及特点

实物资产主要为房屋建筑物，分布于西安市曲江新区慈恩路北 1 幢和西安市曲江新区慈恩路北 10 幢处。

（1）房屋建筑物共有 2 项，总建筑面积为 6,027.99 平方米，主要包括大唐博相府、唐华乐府。其中：

1) 大唐博相府建筑面积 2,931.63 平方米，可出租面积 2,931.63 平方米。

2) 唐华乐府建筑面积 3,096.36 平方米，可出租面积 3,096.36 平方米。

房屋建筑物为仿古建筑钢混结构，于 2012 年 11 月完成产权登记。从现场勘察情况看，房屋建筑物普遍状态较好。房屋现状为空置待租状态。



## （二）清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于 2023 年 11 月进行了全面清查，清查工作由财务部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

1.固定资产：包括房屋建筑物。

对房屋建筑物现场进行了全面的清查，核实账面上的房屋是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型，查看建筑基础和结构的现时状况等。

2.土地使用权：收集土地使用权证等资料，并对土地利用状况进行现场核实。

3.清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，无需对申报的资产进行调整。

## 七、委托人及产权持有单位提供的资料清单

- 1.相关经济行为文件；
- 2.公司营业执照；
- 3.资产评估申报明细表；
- 4.产权证明文件复印件；
- 5.其他与评估资产相关的资料。

[本页以下无正文]

[此页无正文]

(本页仅作为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》的盖章页)

委托人即产权持有单位：西安曲江文化旅游股份有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

日期： 年 月 日