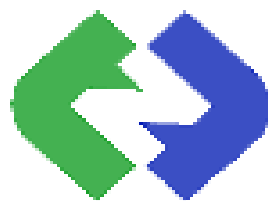




评估报告共二册
本册为第一册

西安高新医院有限公司拟收购资产项目涉及
西安自在置业有限公司开发的
部分商业及办公用房
资产评估报告

正衡评报字[2018]第 102 号



正衡资产评估有限责任公司
ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年六月八日

本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、被评估单位概况.....	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设	20
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日	25
十四、签字盖章	26
附件：	27

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、行政法规规定及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。

三、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

六、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。

七、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。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

西安高新医院有限公司拟收购资产项目涉及 西安自在置业有限公司开发的 部分商业及办公用房 资产评估报告

正衡评报字[2018]第 108 号

摘 要

正衡资产评估有限责任公司接受西安高新医院有限公司（以下简称“高新医院”）的委托，就其拟收购资产事宜，对所涉及的西安自在置业有限公司（以下简称“自在置业公司”）开发的部分商业及办公用房进行了评估。

评估目的：本次评估目的是为高新医院拟收购资产涉及自在置业公司开发的部分商业及办公用房在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

评估对象：自在置业公司开发的部分商业及办公用房价值。

评估范围：自在置业公司开发的部分商业及办公用房，具体为位于西安高新区唐兴路5号的自在山7号裙楼第三层办公用房以及8号楼商业用房，共两户，建筑面积2610.99平方米。

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。

评估基准日：2018年4月30日。

价值类型：市场价值。

评估方法：比较法、收益法。

评估结论：最终选择比较法和收益法评估结果的加权平均数作为本项目最终评估结论。得出自在置业公司开发的部分商业及办公用房于评估基准日的具体评估结论如下：

于评估基准日，自在置业公司开发的部分商业及办公用房账面价值为 1,538.39 万元，评估值为 5009.00 万元（人民币伍仟零玖万元整），评估增值 3,470.61 万元，增值率 225.60 %。

特别事项说明：

1、本评估值为不含税价格，评估结论未考虑房屋交易及办理不动产登记过程中产生的相关税费。

2、于基准日，自在置业公司开发的7号裙楼第三层办公用房已取得《商品房预售许可证》和《不动产登记证》，8号楼商业用房已取得《房屋面积测量报告》，尚未取得《商品房预售许可证》，也未办理不动产初始登记，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

3、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保、留置等任何限制因素对评估结论的影响。

4、资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方暨被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方和被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实合法为前提。

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。

本报告仅对高新医院拟收购资产之目的有效。评估报告使用权归委

托人所有, 未经评估机构同意, 不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年, 即自 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日使用有效。

以上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和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

西安高新医院有限公司拟收购资产项目涉及 西安自在置业有限公司开发的 部分商业及办公用房 资产评估报告

正衡评报字[2018]第 102 号

西安高新医院有限公司：

正衡资产评估有限责任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、客观和公正的原则，采用比较法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施收购资产事宜所涉及的西安自在置业有限公司开发的部分商业及办公用房在评估基准日 2018 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况

本次资产评估的委托人为西安高新医院有限公司（以下简称“高新医院”），被评估单位为西安自在置业有限公司（以下简称“自在置业公司”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：西安高新医院有限公司

统一社会信用代码：91610131583511055E

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：西安市高新技术产业开发区团结南路 16 号

法定代表人：刘建军

注册资本：30000 万

成立日期：2011 年 10 月 09 日

营业期限自：2011 年 10 月 09 日

经营范围：许可经营项目：预防保健科；内科；呼吸内科专业；消化内科专业；神经内科专业；心血管内科专业；血液内科专业；肾病学专业；内分泌专业；外科；普通外科专业；神经外科专业；骨科专业；泌尿外科专业；胸外科专业；心脏大血管外科专业；妇产科；妇科专业；产科专业；计划生育专业；妇女保健科；儿科；新生儿专业；儿童保健科；眼科；耳鼻咽喉科；口腔科；皮肤科；肿瘤科；急诊医学科；康复医学科；麻醉科；医学检验科；临床体液、血液专业；临床微生物学专业；临床生化检验专业；临床免疫、血清学专业；病理科；医学影像科；X 线诊断专业；CT 诊断专业；磁共振成像诊断专业；核医学专业；超声诊断专业；心电诊断专业；脑电及脑血流图诊断专业；神经肌肉电图专业；介入放射学专业；中医科；肛肠科专业；中医内科专业；感染性疾病科门诊；心血管疾病介入诊疗技术（冠心病介入诊疗；导管消融治疗；永久起搏器植入治疗）；重症医学科；健康体检、血液透析室；生殖医学科；医学美容；医疗卫生服务；停车服务。（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） 一般经营项目：系统内职工培训；房屋租赁；设备租赁；商务信息咨询；临床医学技术研发。（以上经营范围除国家规定的专控及许可项目）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：西安自在置业有限公司

统一社会信用代码：916101312942601578

类型：其他有限责任公司

住所：西安市高新开发区唐兴路五号

法定代表人：冯伟

注册资本：壹亿叁仟万元人民币

成立日期：1997 年 01 月 15 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、销售；物业管理及服务；房屋租赁。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

资质证书编号：西房建（2016）0114 号

资质证书等级：肆级

资质证书有效期：至 2018 年 6 月 30 日

2、股东及股权变更情况

自在置业原名西安美商置业有限公司，成立于 1997 年 1 月 15 日，于 2010 年 4 月 27 更名为西安自在置业有限公司。2010 年 8 月 1 日根据自在置业股东会决议，同意自在置业注册资本由 3000 万元增至 20000 万元；其中曹鹤玲以货币增加出资 16900 万元，占注册资本的 99%，西安申华控股集团有限公司以货币增加出资 100 万元，占注册资本的 1%。

2011 年 1 月 25 日，根据自在置业股东会决议，同意增加西安天健医药科学研究所为自在置业新股东，并同意股东曹鹤玲将其所持公司 99% 的出资 19800 万元以 19800 万元的价格转让给西安天健医药科学研究所。至此，本次股权转让完成后自在置业股权结构为：西安天健医药科学研究所出资 19800 万元，占注册资本的 99%；西安申华控股集团有限公司出资 200 万元，占注册资本的 1%。

2015 年 8 月 21 日，根据自在置业股东会决议，同意自在置业采取存续分立的方式分为西安自在置业有限公司和西安康元置业咨询有限

公司，同时规定了分立后各公司应承担的资产和负债比例。本次分立完成后，自在置业公司的注册资本变更为 13000 万元，股权结构变更为：西安天健医药科学研究所出资 12870 万元，占注册资本的 99%；申华控股集团有限公司（原西安申华控股集团有限公司）出资 130 万元，占注册资本的 1%。

截止本次评估基准日，自在置业的股权结构如下：

表1 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额(万元)	比例
1	西安天健医药科学研究所	12,870.00	99.00%
2	申华控股集团有限公司	130	1.00%
3	合计	13,000.00	100

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为西安高新医院有限公司，西安国际医学投资股份有限公司持有委托人 100%的股权，其最终控制人为刘建申先生。被评估单位为西安自在置业有限公司，西安天健医药科学研究所持有被评估单位 99%的股权，自然人刘建申持西安天健医药科学研究所 99%的股权，被评估单位最终控制人为刘建申先生。本次评估委托人拟收购被评估单位资产，双方受同一控制人控制。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

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者。

二、评估目的

本次评估目的是为西安高新医院有限公司拟实施收购资产事宜所

涉及的西安自在置业有限公司开发的部分商业及办公用房在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况：

1、西安高新医院有限公司会议纪要《医院纪字（2018）第 01 号》。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为自在置业公司开发的部分商业及办公用房价值；评估范围为自在置业公司开发的部分商业及办公用房，为位于西安高新区唐兴路 5 号的自在山 7 号裙楼第三层办公用房以及 8 号楼商业用房，共两户，建筑面积 2610.99 平方米，账面值 15,383,921.09 元。具体见下表：

表2 评估范围分类汇总表

序号	权证编号	房屋名称	所在层数	用途	建成年月	计量单位	建筑面积	备注
1	未取得	8 号商业楼	1-3	商业	2015 年 5 月	m ²	1,450.20	
2	陕（2017）西安市不动产权第 1146539 号	7 号裙楼	3	办公	2016 年 5 月	m ²	1,160.79	
合计							2,610.99	

上述资产是自在置业公司申报的，未经审计，上述资产的评估范围与委托评估的范围一致，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）资产权属情况

1、已取得的权属证明文件

纳入评估范围内的办公和商业用房所属项目已取得了《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》，其中 7 号楼已经取得《商品房预售许可证》和《不动产登记证》。

2、资产被抵押、质押的情况

无

3、关联担保情况

无

4、租赁情况

至评估基准日，纳入评估范围的 7 号办公楼三层已经部分出租，部分空置，8 号商业楼一层、二层已全部出租，三层部分出租。至评估基准日，根据自在置业出具的《合同终止协议书》，上述出租的房屋均已解除租约。

（二） 资产的分布情况及特点

1、资产所在项目概况

自在山楼盘位于西安高新区唐兴路 5 号，项目总占地面积为 23101.7 m²，总建筑面积约为 12 万 m²，其中地上建筑面积约为 8 万 m²、地下建筑面积约 4 万 m²，共二期，一期高层项目，包含 5、6、7 号楼、7 号裙楼及地下一二层车库，其中 5、6、7 号楼地上 25 层、地下 2 层，7 号裙楼地上 3 层、地下 2 层；二期多层项目包含 1、2、3 号楼、8 号商业楼及地下一二层车库，其中 1、2、3 号楼地上四层、地下 2 层，8 号商业楼地上 3 层。

本次纳入评估范围的资产为 7 号裙楼第三层办公用房以及 8 号楼商业用房，共 2 户，建筑面积为 2,610.99 平方米。

该项目 2010 年取得了《国有土地使用证》，其中一期项目已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房预售许可证》，二期项目取得了《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。评估基准日，待评估的资产已全部建成。

2、纳入评估范围内资产基本情况

7 号裙楼第三层、8 号楼总建筑面积为 2610.99 m²，地上建筑面积

2610.99 m²，均纳入本次评估范围。其中：7号裙楼第三层总建筑面积为1160.79 m²（根据《不动产登记证》确定），房屋性质为办公用房，钢筋混凝土结构，设有1处消防疏散楼梯，建筑物外墙贴环球石材，室内塑钢窗户，外窗铝木复合窗，轻钢龙骨吊顶，层高3米，地面铺设瓷砖，墙体刷白，户型设计、空间布局实用，通风采光效果较好；在评估基准日，纳入评估范围的7号裙楼第三层，建筑面积为1160.79 m²；8号楼总建筑面积为1450.20 m²（根据房屋面积测量报告确定），其中一层354.74 m²，二层496.21 m²，三层496.21 m²，屋面25.55 m²，配套公共用房（含人防）77.49 m²，房屋性质为商业，钢筋混凝土结构，设有1部电梯、1处消防疏散楼梯，建筑物外墙贴环球石材，内部未装修，层高4.5米。配套设施：中央空调、水、电、通讯、自动烟感报警、喷淋系统和监控系统。周边医疗、商场、银行、餐饮娱乐等城市公共配套设施完善。学校：高新一中（初、高中部）、高新一小、高新二小、庆安中学、西安市第十五中；商业：世纪金花、金鹰国际、华润万家超市、卜蜂莲花超市、华润万家超市高新店；医院：高新医院、天健医院、庆安医院、军工医院；银行：中国银行、建设银行、农业银行、中国信合、工商银行、招商银行、中信银行。

3、评估对象所占地土地使用权登记情况

待估资产所占用土地使用权已取得《国有土地使用证》，其具体的证载信息如下：

土地使用权登记情况

土地使用权人	土地证编号	坐落	土地用途	使用权类型	证载使用权面积（m ² ）（亩）	使用权终止日期
西安自在置业有限公司	西高科技国用（2010）第36909号	西安高新区唐兴路5号	城镇住宅用地	出让	23101.70 （34.65）	2080年10月18日

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取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

本项目评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、西安高新医院有限公司会议纪要《医院纪字（2018）第 01 号》。

（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 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

- 3、 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 2007 年);
- 4、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 5、 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2004 年);
- 6、 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011 年修订);
- 7、 《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》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日施行);
- 8、 《西安市人民政府关于印发西安市促进房地产市场平稳健康发展的若干意见的通知》(市政发〔2015〕15 号);
- 9、 《上市公司收购管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 108 号, 2014 年);
- 10、 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过);
- 11、 《上市公司信息披露管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 40 号, 2006 年);
- 12、 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691 号公布, 2017 年)。

(三) 评估准则依据

- 1、 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- 2、 中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知 (中评协[2017]30 号)
- 3、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知 (中评协[2017]31 号)

- 4、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2017]32号）
- 5、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）
- 6、 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2017]34号）
- 7、 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）
- 8、 中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）
- 9、 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）
- 10、 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）

（四）权属依据

- 1、 《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《商品房预售许可证》、《不动产权证》等；
- 2、 委托人或被评估单位有关产权的承诺等；
- 3、 其他资料等。

（五）取价依据

- 1、 《房屋预售备案面积测算报告》、《房屋面积测量报告》；
- 2、 房屋租赁合同；
- 3、 市场搜集的其他资料。

（六）其它参考资料

1、资产评估申报明细表中载明的项目以及现场勘察记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

本次评估对象是商业性房地产，位于西安市高新技术开发区，该区域房地产市场发达，有充足的交易案例参考，且类似不动产的租赁市场较活跃，有充足的租赁交易案例参考，根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，分别采用比较法及收益法进行评估，最终选择比较法和收益法评估结果的加权平均数作为本项目评估结论。

（二）评估方法介绍

1、比较法

比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

（1）基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

（2）公式

交易情况

交易日期

区位状况

实物状况

权益状况

修正

修正

修正

修正

修正

100

()

100

100

100

评估价格=可比实例价格×————×————×————×————×————

()

100

()

()

()

其中：

交易情况修正为对比评估对象与可比实例在交易的付款方式、交易时限要求、交易对象范围等方面进行比较而进行的修正；

交易日期调整为对比评估基准日与可比实例交易成交日期，根据时点差距期间同类型房地产市场价格涨跌幅度进行的修正；

区位状况调整为对比评估对象与可比实例的区位、商业繁华度、区域交通便捷程度、周边配套设施完善程度等差别而进行的修正。

实物状况修正为对比评估对象与可比实例的实物状况进行修正。主要考虑房地产的面积、临街状况、内外装修、配套设施状况之间的优劣、完备程度。

权益状况调整为对于评估对象与可比实例的权益状况进行修正。主要包括土地使用期限、共有情况、有益物权、担保物权、租赁占用权益及权属清晰情况等。

(3) 估价技术思路

- ①收集附近区域类似不动产近期交易的实例；
- ②确定三个可比实例；
- ③进行交易情况修正；
- ④进行交易日期修正；
- ⑤进行房地产区位状况调整；
- ⑥进行房地产实物状况调整；
- ⑦进行房地产权益状况调整；

⑧求取比准价格和评估值。

2、收益法

(1) 基本原理

收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

(2) 公式

I、无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

II、有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

V—房地产评估价值

A—房地产年净收益

Y—房地产还原利率

n—房地产收益年限

g—租金增长率

t—房地产剩余租赁年限

(二) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法适用性，恰当选择评估方法。

本次评估对象是商业性房地产，位于西安市高新技术开发区，该区域房地产市场发达，有充足的交易交易案例参考，且类似不动产的租赁市场较活跃，有充足的租赁交易案例参考，根据评估目的并结合资产特

点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，分别采用比较法及收益法进行评估，最终选择比较法和收益法评估结果的加权平均数作为本项目评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，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。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质

量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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做出理智的判断。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

持续使用假设，首先是基于被评估资产正处于使用状态（包括正在使用和备用）的事实；其次根据有关数据推断这些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面临的市场条件或市场环境，也

说明了资产在评估时点及评估过程中的状态。

（二）基本假设

- 1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
- 2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。
- 3、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 4、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
- 5、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。
- 6、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

- 1、假设企业按照合同约定按期及时支付开发成本，按期交付商品房。
- 2、假设8号楼商业用房未来能够顺利取得《不动产登记证》，被评估资产能够顺利过户到购买方。
- 3、假设8号楼商业用房未来办理不动产登记时的面积与其《房屋面积测量报告》不存在差异。
- 4、假设未来房屋交易产生的相关税费按照法律法规规定各自承担。
- 5、假设被评估资产不存在因对外抵押、担保、留置、法律纠纷等事项。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用比较法和收益法对自在置业公司开发的部分商业及办公用房进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日2018年4月30日的评估结论如下：

（一）评估结论

自在置业公司开发的部分商业及办公用房在评估基准日日 2018 年 4 月 30 日所表现的市场价值为人民币伍仟零玖万元整（¥5009.00 万元）。

（二）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起计算，至 2019 年 4 月 29 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、本评估值为不含税价格，评估结论未考虑房屋交易及办理不动产登记过程中产生的相关税费。

2、于基准日，自在置业公司开发的7号裙楼第三层办公用房已取得《商品房预售许可证》和《不动产登记证》，8号楼商业用房已取得《房

屋面积测量报告》，尚未取得《商品房预售许可证》，也未办理不动产初始登记，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方暨被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。勘查主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关人员的询问情况等判断。

5、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保、留置等任何限制因素对评估结论的影响。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结

论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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评估结论，评估结论不等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。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 6 月 8 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一八年六月八日

地址: 西安市碑林区和平路 108 号佳腾大厦 11 楼
传真: 029-87511349 电话: 029-87516025

附件：

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 与评估目的相对应的经济行为文件；
- (三) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (四) 《不动产登记证》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》复印件；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (六) 签名资产评估师的承诺函；
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- (八) 资产评估机构法人营业执照副本；
- (九) 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- (十) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。