

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565090001202300453
合同编号:	2023- (1386A)
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中盛华评报字 (2023) 第1386号
报告名称:	四川广汇蜀信实业有限公司拟转让单项资产涉及的 房地产评估项目资产评估报告
评估结论:	293,676,000.00元
评估报告日:	2023年10月12日
评估机构名称:	中盛华资产评估有限公司
签名人员:	鲍玺 (资产评估师) 会员编号: 65160005
	王雅 (资产评估师) 会员编号: 65190014
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年10月18日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川广汇蜀信实业有限公司拟转让单项资产
涉及的房地产评估项目
资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1386号
（共1册，第1册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二三年十月十二日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	17
评估报告附件	18

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、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。

三、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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的财务信息、权属证明等资料，已由产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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。

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。

八、我们对房地产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们无法对上述资产的内部分质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

四川广汇蜀信实业有限公司拟转让单项资产

涉及的房地产评估项目

资产评估报告摘要

中盛华资产评估有限公司接受四川广汇蜀信实业有限公司的委托，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，采用市场法、收益法及成本法，按照必要的评估程序，对四川广汇蜀信实业有限公司拟转让单项资产涉及的房地产在2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：根据四川广汇蜀信实业有限公司《蜀信公司总经理办公会议纪要》，四川广汇蜀信实业有限公司拟转让其所属的位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的部分商业房地产，需对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日2023年8月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：四川广汇蜀信实业有限公司申报的单项资产。

评估范围：四川广汇蜀信实业有限公司申报的位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的部分资产，为地上3-6层部分办公房地产及地下1-3层车位，共计46项，建筑面积46,384.36平方米，其中地上3-6层办公房地产建筑面积15,037.04平方米，分摊土地使用权面积2,763.58平方米；地下1-3层车位建筑面积31,347.32平方米（车位数量728个），账面价值合计25,315.81万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2023年8月31日。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：经评估，于评估基准日2023年8月31日，委估的四川广汇蜀信实业有限公司申报的单项资产账面价值25,315.81万元，评估价值29,367.60万元，人民币（大写）：贰亿玖仟叁佰陆拾柒万陆仟元整；评估增值4,051.79万元，增值率16.00%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结果使用有效期一年，自评估基准日2023年8月31日起计算，至2024年8月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

特别事项说明：

一、至评估基准日，四川广汇蜀信实业有限公司申报的房地产中地下负一层至地下负三层的房地产尚未办理不动产权证书，四川广汇蜀信实业有限公司已出具书面权属声明，产权为其所有，不存在任何的权属争议及权利受限情况，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

二、本次纳入评估范围中位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的3至6层部分商业房地产，建筑面积15,037.04平方米，已设立抵押权，抵押权人为中国金谷国际信托有限责任公司，抵押期限为2022年12月15日至2025年12月15日，成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的1至6层商业房地产，建筑面积共23,859.03平方米，合计抵押金额为10亿元（大写：壹拾亿元整）。四川广汇蜀信实业有限公司已书面承诺，本次经济行为在获得其股东同意并实施后，立即同中国金谷国际信托有限责任公司办理相应楼层解押手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

三、本次评估结果为含税价，税率为9%。

四、至评估基准日，委估资产是在企业存货科目核算，本报告中列示的账面值为产权持有单位按评估对象建筑面积按单方成本确定后的账面成本。根据评估目的，本报告所确定的评估值为评估对象在评估基准日的市场价值（即：市场销售价格），未考虑存货开发产品在实际销售过程中所需扣减的税、费等因素对评估值的影响。

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，应当阅读评估报告正文。

四川广汇蜀信实业有限公司拟转让单项资产 涉及的房地产评估项目 资产评估报告

中盛华评报字（2023）第1386号

四川广汇蜀信实业有限公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）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，采用市场法、收益法及成本法，按照必要的评估程序，对四川广汇蜀信实业有限公司转让单项资产涉及的房地产在2023年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人、产权持有人概况：

公司名称：四川广汇蜀信实业有限公司（以下简称“四川蜀信”）

统一社会信用代码：91510100MA61TB2187

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区隆祥西一街88号

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：崔瑞丽

注册资本：166000万元人民币

成立日期：2016-01-19

营业期限：2016-01-19 至 无固定期限

经营范围：房地产开发经营；百货销售；市场营销策划。（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。）

公司概况：四川蜀信成立于2016年1月19日，是一家从事房地产开发经营，百货销售，市场营销策划等业务的公司，公司由新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司、新疆广汇房地产开发有限公司共同出资，具备二级建筑开发资质。在2015年10月举办的“投资四川共享机遇—中国西部国际投资大会暨项目签约仪式”上，广汇集团正式“牵手”成都天府新区，项目计划打造成广汇集团优化产业布局、辐射西南地区的战略核心枢纽。目前在天府新区秦皇寺板块开发项目有广汇御园高层别墅、商业街；广汇雪莲天府CBD；广汇美术馆等项目。2019年12月31日，四川蜀信股东已变更为广汇物流股份有限公司。

（二）委托人与产权持有人关系

本次资产评估的委托人和产权持有人均为四川蜀信。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

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

根据四川蜀信《蜀信公司总经理办公会议纪要》，四川蜀信拟转让其所属的位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的部分商业房地产，需对该经济行为所涉及的房地产在评估基准日2023年8月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为四川蜀信申报的单项资产。

(二) 评估范围

评估范围为四川蜀信申报的位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的部分资产，为地上3-6层部分办公房地产及地下1-3层车位，共计46项，建筑面积46,384.36平方米，其中地上3-6层办公房地产建筑面积15,037.04平方米，分摊土地使用权面积2,763.58平方米；地下1-3层车位建筑面积31,347.32平方米（车位数量728个），账面价值合计25,315.81万元。

评估对象一：评估对象为位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋3-6层的部分商业房地产，建筑面积15,037.04平方米，具体情况如下：

1. 房产概况

本次委估的房地产为位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋“广汇城1号楼”3-6层的部分商业房地产。“广汇城1号楼”用途为商业、办公，地上六层，地下三层，地上总建筑面积23,834.30平方米，本次委估拟转让房地产的建筑面积为15,037.04平方米，建筑结构为框架结构，工程项目于2022年8月竣工验收。纳入本次评估范围的房地产情况具体详见下表：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	栋号	楼层	房号	建成年月	用途	建筑面积 m ²	结构
1			1栋	3	1	2022年8月	办公	639.30	框架
2			1栋	3	2	2022年8月	办公	337.90	框架
3			1栋	3	3	2022年8月	办公	193.74	框架
4			1栋	3	8	2022年8月	办公	176.19	框架

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	栋号	楼层	房号	建成年月	用途	建筑面积 m ²	结构
5	川(2022)成天不动产权第0057952号	广汇城1号楼	1栋	3	9	2022年8月	办公	543.16	框架
6			1栋	3	10	2022年8月	办公	648.11	框架
7			1栋	3	11	2022年8月	办公	312.98	框架
8			1栋	4	1	2022年8月	办公	651.52	框架
9			1栋	4	2	2022年8月	办公	331.47	框架
10			1栋	4	3	2022年8月	办公	67.00	框架
11			1栋	4	4	2022年8月	办公	493.51	框架
12			1栋	4	5	2022年8月	办公	496.07	框架
13			1栋	4	6	2022年8月	办公	413.61	框架
14			1栋	4	7	2022年8月	办公	232.64	框架
15			1栋	4	8	2022年8月	办公	177.05	框架
16			1栋	4	9	2022年8月	办公	545.82	框架
17			1栋	4	10	2022年8月	办公	634.12	框架
18			1栋	4	11	2022年8月	办公	314.51	框架
19			1栋	5	1	2022年8月	办公	633.20	框架
20			1栋	5	2	2022年8月	办公	172.12	框架
21			1栋	5	3	2022年8月	办公	166.00	框架
22			1栋	5	4	2022年8月	办公	96.67	框架
23			1栋	5	5	2022年8月	办公	473.86	框架
24			1栋	5	6	2022年8月	办公	495.29	框架
25			1栋	5	7	2022年8月	办公	412.96	框架
26			1栋	5	8	2022年8月	办公	232.28	框架
27			1栋	5	9	2022年8月	办公	176.78	框架
28			1栋	5	10	2022年8月	办公	550.35	框架
29			1栋	5	11	2022年8月	办公	416.87	框架
30			1栋	5	12	2022年8月	办公	233.68	框架
31			1栋	5	13	2022年8月	办公	314.02	框架
32			1栋	6	1	2022年8月	办公	500.69	框架
33			1栋	6	2	2022年8月	办公	341.29	框架
34			1栋	6	3	2022年8月	办公	58.80	框架
35			1栋	6	4	2022年8月	办公	488.65	框架
36			1栋	6	5	2022年8月	办公	106.68	框架
37			1栋	6	6	2022年8月	办公	239.53	框架

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	栋号	楼层	房号	建成年月	用途	建筑面积 m ²	结构
38			1栋	6	7	2022年8月	办公	182.29	框架
39			1栋	6	8	2022年8月	办公	142.84	框架
40			1栋	6	9	2022年8月	办公	593.18	框架
41			1栋	6	10	2022年8月	办公	69.39	框架
42			1栋	6	11	2022年8月	办公	206.68	框架
43			1栋	6	12	2022年8月	办公	524.24	框架
小计								15,037.04	

2. 土地概况

委估房地产所占用的土地使用权，位于成都市天府新区隆祥西一街88号，权利人为四川蜀信，权利类型：出让、普通；用途为商服用地；共有宗地面积37,269.67平方米，委估房地产分摊土地使用权面积2,763.58平方米，使用期限至2056年3月31日。

评估对象土地所有权属于国家，土地使用权人为四川蜀信，四川蜀信和四川广汇雪莲堂实业有限公司于2015年与四川省成都市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得该宗土地使用权。委估宗地周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形。宗地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内场地平整。

3. 权属状况

委估房地产其整体建设项目手续齐全，已取得《不动产权证书》。

4. 抵押状况

委估房地产建筑面积15,037.04平方米，已设立抵押权，抵押权人为中国金谷国际信托有限责任公司，抵押期限为2022年12月15日至2025年12月15日，成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的1至6层商业房地产，建筑面积共23,859.03平方米，合计抵押金额为10亿元（大写：壹拾亿元整）。

评估对象二：评估对象为位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋“广汇城1号楼”负一层至负三层的商业房地产，建筑面积31,347.32平方米，具体情况如下：

1. 房产概况

本次委估的房地产为位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋“广汇城1号楼”负一层至负三层的商业房地产。“广汇城1号楼”主要用途为商业、办公，地上六层，地下三层，地下总建筑面积31,347.32平方米，用途为地下车位，建筑结构为框架结构，工程项目于2022年8月竣工验收，尚未办理不动产权证书，纳入本次评估范围的房地

产情况具体详见下表：

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	栋号	楼层	建成年月	用途	建筑面积m ²	车位数量
1		广汇城1号楼 负一层至 负三层	1栋	-1	2022年8月	地下车位	6,851.09	151
2			1栋	-2	2022年8月	地下车位	12,089.41	294
3			1栋	-3	2022年8月	地下车位	12,406.82	283
小计							31,347.32	728

2. 土地概况

根据被评估单位建设工程规划许可证等资料及向被评估单位管理人员核实，委估地下1-3层车位建筑面积为不计容面积，不分摊地面土地使用权，被评估单位承诺委估地下车位产权清晰，不存在产权瑕疵。

3. 权属状况

委估负一层至负三层房地产，尚未取得《不动产权证书》，已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》。

4. 抵押状况

委估负一层至负三层房地产未设立抵押等其他权利。

委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同中确定的范围一致。

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。

四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估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8月31日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为产权持有人的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

四川蜀信《蜀信公司总经理办公会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（《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号发布，财政部令第97号修改））；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
7. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
9. 《上市公司收购管理办法》（中华人民共和国主席令第三十七号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过）；
10. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协（2021）30号。

(三) 准则依据

1. 《资产评估准则--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）；
- 12.《资产评估专家指引第8号--资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 13.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 14.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 15.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

- 1.《不动产权证书》；
- 2.《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
- 3.《国有建设用地使用权出让合同》及相关缴款凭证；
- 4.其他有关产权证明文件；
- 5.与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

- 1.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 2.《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 3.《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；
- 4.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2023年8月20日贷款市场报价利率（LPR）；
- 5.产权持有人提供的资产清单及其他资料；
- 6.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

- 1.委托人及产权持有人提供的资产评估申报表；
- 2.委托人及产权持有人提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——不动产》的规定，执行不动产评估业务可以采用市场法、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。

成本法是指通过估测产权持有人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，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测期收益的现值，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

基于本次评估目的，根据纳入评估范围的房地产的结构特点、使用性质等，最终确定各类房地产的合理的评估方法：具体如下：

针对地上的商业房地产，评估人员分析了不同评估方法的适用性，考虑到商业房地产的价值更市场化，故未采用成本法进行测算；评估人员通过对当地的房地产交易市场的咨询和了解，评估对象周边的市场交易案例较多，其能充分反映房地产的市场价值，故本次评估采用市场法评估；同时考虑到商业房地产具有潜在出租能力，本次评估采用收益法进行评估。

针对地下负一层至负三层的房地产，地下车位周边的市场交易案例较少，故本次评估未采用市场法评估；因其具有潜在出租能力，故本次评估采用收益法进行评估。

（二）评估方法

a. 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格的方法。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{交易情况修正} & & \text{交易日期修正} & & \text{房地产状况修正} \\ & & 100 & & () & & 100 \\ \text{评估对象价格} = & \text{可比实例价格} & \times & \frac{100}{()} & \times & \frac{()}{100} & \times & \frac{()}{100} \end{array}$$

采用市场法对房地产进行评估，首先要选取与评估对象类似的房地产，可比实例与评估对象区位相近、用途相同、权利性质相同，交易类型与估价目的吻合，可比实例的成交日期尽量接近评估基准日。

其次对可比实例建立比较基准，进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况及权属状况进行修正。区位状况是指房地产所在地区的自然条件与社会、经济条件，区位状况主要有繁华程度、交通条件、基础设施等。实物状况是指房地产本身所具有的特点和条件，主要有装修、设备设施、建造年代等。权益状况因素主要是限制权利情况、权属清晰情况等。

最后计算出比准价格，估算出评估对象的客观合理价值。

b.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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

式中：V——房地产价格

A——房地产年纯收益

Y——房地产资本化率

n——房地产收益年期

t——净收益有变化的期限

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）调查和核实资产

评估人员根据评估对象的特点以及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对等对评估对象进行调查，评估人员依据评估申报明细表的内容，对资产状况进行核实，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、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，选择评估方法，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，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用评估方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，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。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

2. 假设评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

3. 对于本次评估报告中评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司对这些信息资料的准确性不做任何保证。

4. 任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 企业所在地区的社会经济环境无重大改变，无其他人力不可抗拒及不可预见因素

造成的重大不利影响。

6. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策（包括内、外资所得税政策）等无重大改变。

（二）特殊假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

2. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 假设产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

6. 假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

7. 不考虑将来可能承担的抵押、担保等他项权利，或其他对产权的任何限制因素，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

当上述假设条件发生变化时，本评估结论一般会失效。报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

在实施了上述程序后，于评估基准日 2023 年 8 月 31 日，委估的四川蜀信申报的单项资产账面价值 25,315.81 万元，评估价值 29,367.60 万元，人民币（大写）：贰亿玖仟叁佰陆拾柒万陆仟元整；评估增值 4,051.79 万元，增值率 16.00%。

评估结果详细情况见评估明细表。

本评估结论使用的有效期为自评估基准日起一年，即自 2023 年 8 月 31 日至 2024 年 8 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

产权持有人申报的房地产中地下负一层至地下负三层的房地产尚未办理不动产权证书,企业承诺该部分房地产属于其所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分房地产,其建筑面积是企业根据估价对象总平面图等资料进行申报,对企业申报建筑面积,评估人员进行了核实后以企业申报建筑面积进行评估,如未来企业办理相关产权证书时其建筑面积与申报建筑面积不符,评估结果应根据产权证书载明的建筑面积进行调整。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 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

本次纳入评估范围中位于成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的3至6层部分商业房地产,建筑面积15,037.04平方米,已设立抵押权,抵押权人为中国金谷国际信托有限责任公司,抵押期限为2022年12月15日至2025年12月15日,成都市天府新区隆祥西一街88号1栋的1至6层商业房地产,建筑面积共23,859.03平方米,合计抵押金额为10亿元(大写:壹拾亿元整)。四川广汇蜀信实业有限公司已书面承诺,本次经济行为在获得其股东同意并实施后,立即同中国金谷国际信托有限责任公司办理相应楼层解押手续。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 本次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

无。

(八) 其他需要说明的事项

1.本次评估结果为含税价,税率为9%。

2.至评估基准日,委估资产是在企业存货科目核算,本报告中列示的账面值为产权持有单位按评估对象建筑面积按单方成本确定后的账面成本。根据评估目的,本报告所确定的评估值为评估对象在评估基准日的市场价值(即:市场销售价格),未考虑存货开发产品在实际销售过程中所需扣减的税、费等因素对评估值的影响。

3.资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托人及产权持有人确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

4.本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

5.本评估结论未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，亦未考虑溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

6.本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

7.根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

8.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，并不涉及到评估师和评估机构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人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件、有关资产权属资料及会计凭证、有关法律文件的真实合法为前提。委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

9.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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10.对委托人和产权持有人存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

(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本资产评估报告的，中盛华评估公司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本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。

(五) 未征得中盛华评估公司书面同意，本评估报告的全部或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。

(六) 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2023年10月12日，为评估结论形成的日期。



资产评估师



资产评估师

