

本报告依据中国资产评估准则编制

西安曲江文化金融控股（集团）有限公司
拟进行股权收购涉及资产重组后的陕西华商传媒
集团有限责任公司股东全部权益价值

资产评估说明

正衡评报字[2020]第 292 号
(共 2 册 第 2 册)



正衡房地产资产评估有限公司
ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年九月十八日

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	资产评估说明.....	5
一、	评估对象与评估范围说明.....	5
	（一）评估对象与评估范围内容.....	5
	（二）实物资产的分布情况及特点.....	7
	（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	10
	（四）企业申报的表外资产的类型、数量.....	10
	（五）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。	10
二、	资产核实情况总体说明.....	10
	（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	10
	（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	13
	（三）资产核实结论.....	14
三、	评估技术说明.....	14
	一、评估方法介绍.....	14
	二、评估方法的选择.....	15
	三、评估技术说明.....	18
评估技术说明一：	资产基础法.....	19
一、	流动资产评估技术说明.....	19
	（一）评估范围.....	19
	（二）评估程序.....	19
	（三）评估方法.....	19
	（1）评估对象与范围.....	23
	（2）资产概况.....	23
	（4）测算过程.....	25
	（四）评估结果及增减值原因分析.....	30
二、	投资性房地产评估技术说明.....	30
	（一）评估范围.....	30
	（二）房屋建筑物概况.....	31



(三) 评估程序.....	32
(四) 评估方法.....	33
(五) 评估结果及价值比较增值原因分析.....	35
(六) 测算过程.....	35
三、长期投资评估技术说明	51
四、固定资产评估技术说明	57
(一) 固定资产-房屋建筑物评估技术说明.....	57
(二) 设备类资产评估技术说明.....	68
五、在建工程评估说明	76
(一) 评估对象与范围.....	76
(二) 资产概况.....	76
(三) 评估方法.....	77
(四) 评估结果及价值比较增值原因分析.....	78
(五) 测算过程.....	79
六、无形资产评估说明	83
(一) 无形资产-土地使用权	83
(二) 无形资产-其他无形资产	83
七、负债评估技术说明	85
评估结论及其分析	89
一、评估结论.....	89
二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因	90
企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于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、行政法规规定外，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。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。

正衡房地产资产评估有限公司

二〇二〇年九月十八日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象与评估范围的类型、账面金额

本报告评估对象为资产重组后的华商集团股东全部权益价值；评估范围为资产重组后的华商集团申报的全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 85,659,048.49 元；非流动资产合计 1,576,365,590.88 元；资产总计 1,662,024,639.37 元；流动负债合计 692,332,087.60 元；非流动负债合计 83,949,242.33 元；负债总计 776,281,329.93 元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

序号	科目名称	账面价值（元）
1	一、流动资产合计	85,659,048.49
2	货币资金	19,132,255.33
3	应收账款	123,330.59
4	预付款项	299,020.98
5	其他应收款	38,713,942.85
6	存货	27,204,541.74
7	其他流动资产	185,957.00
8	二、非流动资产合计	1,576,365,590.88
9	长期股权投资	624,535,499.93
10	投资性房地产	597,323,000.00
11	固定资产	221,901,396.82
12	在建工程	90,278,602.38
13	无形资产	42,327,091.75
14	三、资产总计	1,662,024,639.37
15	四、流动负债合计	692,332,087.60
16	应付账款	69,776,662.44
17	预收款项	5,899,683.68



序号	科目名称	账面价值（元）
18	应付职工薪酬	1,566,466.31
19	应交税费	692,367.01
20	其他应付款	614,396,908.16
21	五、非流动负债合计	83,949,242.33
22	专项应付款	9,000,000.00
23	递延所得税负债	74,949,242.33
24	六、负债总计	776,281,329.93
25	七、净资产（所有者权益）	885,743,309.44

信永中和会计师事务所西安分所对本项目涉及的资产重组后的华商集团进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2020XAA20287），华商集团公司是以经信永中和会计师事务所西安分所审计后的报表进行申报的，上述资产、负债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。

2. 主要资产的权属状况

华商集团主要资产包括其他应收款、存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等，具体情况如下：

（1）已取得的权属证明文件

评估人员已取得其他应收款项的明细账；存货、房屋建筑物类固定资产、在建工程的工程结算资料；长期股权投资公司的营业执照、公司章程、工商档案等资料；无形资产土地使用权的不动产权证、不动产登记中心调档资料等。

（2）资产被抵押、质押的情况

无。

（3）关联担保情况

无。

3. 主要负债概况

华商集团的负债主要包括应付账款、其他应付款、专项应付款、递延所得税负债等。

应付账款主要为暂估的工程款；其他应付款主要为应付内部单位的往来款；专项应付款主要为华商文化中心项目取得的政府补贴；递延所得税负债主要是因 2 号楼评估增值而形成的延期债务。

（二）实物资产的分布情况及特点

华商集团申报纳入评估范围的实物资产账面金额 93,670.75 万元，实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产及在建工程等，实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

（1）存货类型、数量、分布情况和存放地点

存货全部为开发产品，账面价值 27,204,541.74 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 27,204,541.74 元，为华商传媒集团自建的传媒博物馆，包括土地取得成本 6,241,469.80 元（原始入账价值 6,568,986.37 元，土地摊销 327,516.57 元）、建安工程费等费用 19,247,939.39 元、待摊投资 1,715,132.55 元。传媒博物馆由华商集团投资建设，位于陕西省西安市雁塔区雁翔路 3001 号，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。博物馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成主体结构及外装修施工后，一直处于闲置状况。



（2）存货的特点及实际使用情况

该存货的主要特点是价值量较高，处于闲置状态，资产状况良好。

2. 投资性房地产

（1）投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次评估范围的投资性房地产为陕西华商传媒集团有限责任公司所拥有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号房地产“华商-2 号”综合楼，建筑面积 47797.34 m²，账面价值 59,732.30 万元。

（2）投资性房地产的特点及实际使用情况

该投资性房地产的主要特点是价值量较高，处于租赁状态，资产状况良好。

3. 房屋建筑物类固定资产

（1）房屋建筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委托评估的房屋建筑物共 3 项，是华商传媒集团所有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号的房地产“华商 1 号楼”及华商传媒文化中心车库，建筑面积合计 52,531.37 平方米，房屋建筑物账面原值 231,949,684.83 元，账面净值 220,224,238.18 元。“华商 1 号楼”建成于 2016 年 3 月，华商传媒文化中心车库于 2019 年 12 月全面建成并投入使用。

（2）房屋建筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是建筑面积大，价值量高。目前房屋建筑物使用状况良好，能够继续使用。

4. 设备类

（1）设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

华商集团申报评估设备共 307 项，其中车辆 8 项，电子设备 299 项。设备主要分布于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼 14 层的办公区域内以及楼下停车场内。车辆主要为中小型载客汽车；电子设备主要包括电脑、空调、打印机、服务器及办公家具等。

（2）设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量庞大、价值量高。上述设备目前使用状况良好，能够继续使用。

5. 在建工程

（1）在建工程的类型、数量、分布情况和存放地点

在建工程为华商集团投资建设位于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号的美术馆，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。美术馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成全部主体结构、外装修施工，以及部分内部装修，目前处于闲置状态。于评估基准日，账面价值 90,278,602.38 元，在建工程减值准备 0.00 元，账面净额 90,278,602.38 元，包括建安工程费等费用 85,467,429.63 元、待摊投资 4,811,172.75 元。

（2）在建工程的特点、实际使用情况

在建工程的特点是面积大、价值量高，目前处于闲置状态，状况良好。



（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

华商集团申报评估的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1. 土地使用权：土地使用权为位于西安曲江新区雁翔路以东，南三环以北国有土地使用权，土地使用证号为陕（2017）西安市不动产权第 0000531 号，土地使用权性质为出让地，用途为新闻出版用地，土地使用权面积为 41,453.13m²，使用权终止年期为 50 年，原始入账价值 49,683,469.73 元，账面价值为 42,135,697.53 元。

2. 其他无形资产：包括全媒体系统、档案管理系统、OA 系统、华商文化中心 APP 以及艾润智慧停车场，原始入账价值 1,145,079.76 元，账面价值 191,394.22 元。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

华商集团未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场核实前，制定现场核实实施计划，按照资产

分布位置及特点，分了房屋建筑物类、设备类、流动资产类三个现场小组，于 2020 年 6 月 12 日-2020 年 6 月 24 日进行现场的核实工作。核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估资产明细，并收集整理评估资料。2020 年 6 月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，在企业申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债进行了必要的核实，对企业财务、经营情况进行调查。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产核实主要为存货、房地产、设备、在建工程，核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素；对企业财务、经营情况的调查，主要依据评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对企业的经营业务进行调查；根据核实情况在企业清查申报的基础上，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。评估组核实过程如下：



1. 指导企业填报成本法“评估明细表”，收集委托评估资产的产权归属证明文件、购置合同、销售合同资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 审查和完善评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3. 现场实地勘察

依据企业的经营业态特点，对申报资产进行现场勘察和了解。依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。对于房地产类资产通过在查阅施工图纸、房屋登记簿等资料的基础上，对资产的外观、使用状况进行勘察，并对周边市场情况进行调查了解；对机器设备和电子设备，查阅了设备的购置合同及发票，勘察其使用状态，填写设备现场勘察记录，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的运行情况。

4. 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 核实产权证明文件

收集并核实产权证及合同、文件等产权证明资料，查阅产权证原件、购置合同、付款凭证等资料，进行函证，前往市房屋产权管理部门及土地管理部门核实现场记录文件，进行产权核实。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1. 本次评估报告初稿数据是被评估单位和委托方共同申报的，申报的评估明细表是在经信永中和会计师事务所西安分所审计后的基础上进行填报的。

2. 纳入评估范围的房屋建筑物“华商 1 号楼”、“华商 2 号楼”、美术馆、博物馆均未取得房屋建筑物的不动产登记证书，经去不动产登记部门查询，上述房屋建筑物对应的土地使用权不存在抵押、查封等情况。华商传媒集团已出具《产权承诺函》，承诺本次评估范围的房屋建筑物权属清晰、无抵押等他项权利。

3. 华商传媒集团所持有的权证编号为“陕 2017 西安市不动产权第 0000532 号”的 4669.49 m²商务金融用途土地使用权，地上建有“华商 2 号楼”及传媒博物馆 2 幢房屋建筑物。根据被评估单位土地使用权账面值的分摊方式，华商传媒集团按照建筑物基底面积对该商务金融用地进行分摊。本次评估仍按照企业分摊方式确认传媒博物馆应分摊的土地面积。

4. 固定资产-房屋建筑物中，有一项账面原值为 620 万元的办公楼，已于评估基准日后出售，评估人员已取得其出售的凭证，本次评估以其



期后出售净额作为评估值。

（三）资产核实结论

1. 资产核实结论

评估人员在资产核实所知范围内，除上述事项外，核实情况表明：非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的核实情况与申报明细一一核对，核实结果与账面记录基本一致，对小部分不一致的项目已与企业财务人员进行了沟通，通过被评估单位根据实际情况对申报表的有关参数进行修改和做出专项说明的方式解决。

2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

核实结果与账面记录一致。

3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

4. 企业申报的账外资产的核实结论

华商集团未申报账外资产。

三、评估技术说明

一、评估方法介绍

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

二、评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。



收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对华商集团历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用收益法进行评估的条件：

（1）华商集团是以传媒信息业的投资为主要经营业务的企业，其收入完全取决于被投资单位的盈利情况，由于被投资单位较多，且收入不稳定，无法准确预测华商集团的收益情况。

（2）虽然被投资单位都属于传媒信息业，但其具体的经营业务也有很大差别，企业经营过程中面临的各种风险千差万别，无法按照统一的风险计算其使用的折现率。

综上所述，本项目评估师认为华商集团未来销售情况和获利能力难以准确预测，且面临的市场风险也无法用货币准确衡量，难以采用收益法进行评估。

2. 市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可

比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为在公开市场上很难找到与被评估单位在经营规模、资产状况、经营区域相同的可比公司，故不适合采用市场法对华商集团股东全部权益价值进行评估。

3. 资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，华商集团各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法



进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

三、评估技术说明



评估技术说明一：资产基础法

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，本项目可以采用资产基础法进行评估。各类资产的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估在经审计后的基础上进行，流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产。

（二）评估程序

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
3. 收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

采用成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按



经核实后的基准数确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误基准数为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，采用收益法进行评估。各类资产评估方法如下：

1. 货币资金

包括库存现金、银行存款、其他货币资金。

（1）库存现金

现金账面值为 8,223.88 元，全部为人民币。

对库存现金，采用盘点核实的方法确定评估值。评估人员在华商集团财务、出纳人员的配合下，对盘点日存放在其财务部门的库存现金进行了盘点，并查阅了评估基准日至盘点日的现金日记账、尚未记账的收款、付款凭证及现金收付的原始单据，根据现金盘点记录和基准日至盘点日的现金收入、支出金额调整推算出评估基准日库存现金额。

现金评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

按上述方法，评估人员对库存现金经过盘点、推算，评估基准日库存现金与资产负债表账面值相符，故按照核实后账面值确认库存现金评估值。

（2）银行存款

银行存款账面值为 19,124,031.44 元，为华商集团在招行西安太白路支行、民生银行西安和平路支行、北京银行西安分行营业部等金

融机构开设的 6 个银行基本账户或一般账户存款，全部为人民币存款。对银行存款的核实以银行的对账单余额同企业银行存款日记账余额相核对的方式，向开户行发函确认，如有未达账项，则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，人民币存款以核实后金额作为评估值。

评估人员对银行账户进行逐项核实，均平衡相符，按经核实后账面值确认银行存款评估值。

（3）其他货币资金

其他货币资金账面值为 0.01 元。为华商集团在中信建投证券上海华灵路证券营业部的证券账户资金。评估人员取得了中信建投证券股份有限公司上海华灵路证券营业部股票明细对账单，以经核实无误的账面值确认评估值。

2. 应收账款

应收账款账面余额 123,330.59 元，坏账准备账面值 0.00 元，应收账款账面净额 123,330.59 元，主要为应收各往来单位的水费、电费、房租等。

对应收款项的评估，评估人员首先查看了主要客户的明细账和往来凭证，对债权的形成情况进行了解。

其次评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。

通过上述工作评估人员认为应收账款的账面余额基本能够反映其可回收金额，评估时，以经核实的账面值确认评估值。



3. 预付账款

预付账款账面余额 299,020.98 元，坏账准备 0.00 元，账面价值 299,020.98 元，主要包括各种预付油费、网络费、保险费、通讯费等。

评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

4. 其他应收款

其他应收款账面余额 43,086,072.48 元，坏账准备账面值 4,372,129.63 元，账面净额 38,713,942.85 元。为关联方往来款项、各类押金、保证金及内部职工借款等。

评估人员了解了欠款形成原因、账龄等情况，查看了相关的合同和原始凭证，并对大额款项进行了函证，截至评估报告日，已取得部分回函，金额相符；对未取得回函的应收款项，评估人员采用了抽查凭证等替代程序核实。

经核实后，分析其他应收款可回收的可能性，对于内部人员和关联单位，发生坏账的可能性较小，评估风险损失为 0；对于其他应收款项，无法确定可收回的可能性，参照企业会计政策确定的坏账准备的提取率确定评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为 4,372,129.63 元，以其他应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。同时将计提的坏账准备评估为零。

5. 存货

（1）评估对象与范围

存货-开发成本账面价值 27,204,541.74 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 27,204,541.74 元，为华商传媒集团自建的传媒博物馆，包括土地取得成本 6,241,469.80 元、建安工程费等费用 19,247,939.39 元、待摊投资 1,715,132.55 元。

（2）资产概况

①区位状况

传媒博物馆位于国家级文化产业示范区西安市曲江新区，区域形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等产业为主导的文化产业体系。项目东至“旺座曲江”商务聚集区，南至南三环路，西至雁翔路，北至曲江创意谷，周边文化产业聚集度较高，文化氛围浓厚。

②实物状况

传媒博物馆由商传媒集团投资建设，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。博物馆于 2013 年开工建设，截止评估基准日，已完成主体结构及外装修施工，目前处于闲置状况。

博物馆总建筑面积 2976.17 平方米，主体为混凝土框架结构及钢结构，位于华商 1 号楼与 2 号楼之间的 2 层连廊。博物馆地上 2 层，1 层除正门及电梯部分外为架空层，2 层为展厅层，高度 8.4m。截止勘查日，已完成主体结构及外装修施工。架空层为钢筋混凝土柱，



干挂花岗岩面板，展厅层外墙为玻璃幕墙，室内为毛坯，配套有消防烟感喷淋系统，两部手扶电梯，一部升降电梯。

③产权状况

传媒博物馆截止评估基准日尚未取得房屋建筑物的不动产权证。该项目于 2013 年 2 月 28 日取得《建设用地规划许可证》，于 2013 年 9 月 4 日取得《建设工程规划许可证》，于 2013 年 12 月 12 日取得《建筑工程施工许可证》。

传媒博物馆所对应的土地使用权，部分为商务金融用地，部分为新闻出版用地，具体情况如下：

华商传媒集团于 2012 年 11 月 22 日取得原始宗地的《国有土地使用权证》，权证编号为市曲江国用（2012 出）字第 074 号，使用权面积 46122.62 平方米，地类用途为新闻出版用地。2017 年 9 月 11 日，华商传媒集团与西安市国土资源局签订土地出让合同，将原始宗地分割，并将华商 2 号楼及博物馆部分区域对应的土地性质由新闻出版用地变更为商务金融用地，并补缴了土地出让金。于 2017 年 12 月 11 日取得分割后的土地使用权的《不动产权登记证书》如下：

序号	权证编号	用途	权利性质	终止日期	面积（m ² ）	地上建筑物
1	陕 2017 西安市不动产权第 0000532 号	商务金融用地	出让	2057 年 12 月 10 日	4,669.49	2 号楼、博物馆部分区域
2	陕 2017 西安市不动产权第 0000531 号	新闻出版用地	出让	2062 年 9 月 26 日	41,453.13	1 号楼、美术馆、博物馆北侧占用 1 号楼区域

（3）评估方法

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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

有条件选用市场法进行估价的，应当以市场法为主要的评估方法，因评估对象为博物馆，所处区域同类用途房产交易案例极少，不宜选用市场法进行评估；有收益的房地产应选用收益法作为其中的一种估价方法，因评估对象未来收益可以预测，宜采用收益法进行评估；纳入评估范围的房地产所占用的土地使用权无法合理分割，故不宜采用成本法进行评估。

收益法介绍如下：

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

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

（4）测算过程

①确定年潜在毛收入

A、确定评估对象潜在毛收益



本次评估待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入。经评估人员调查，该区域相同规模档次的博物馆、展馆的市场租金单价为 150 元/平方米/月。

B、确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率。截止评估基准日，传媒博物馆尚未进行内部装修，本次评估设定 2020 年为装修及试运营期，无租金收益；装修完成后第一年空置率 90%，第二年 80%，第三年以后空置率达到行业平均水平 70%。

C、确定年有效毛收入

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益×（1-空置率）

②运营费用：

出租房产一般会发生维修费、管理费、保险费、相关的税费。

A、维修费的确定

维修费主要指对建筑物及相关设施设备、装修定期检查、修缮以保障建筑物的正常使用功能及承租方正常使用发生相关费用，维修费率一般按照建安造价的 80%取费率，维修费率一般为：

框架及框架结构取 1%；

砖混结构取 1.5%；

砖木结构取 2.5%；

简易结构取 3%；

维修费=建安造价×80%×维修费费率

B、管理费的确定

管理费主要指评估对象正常租赁经营所需的日常管理费用，一般取毛收入的 1%-5%。因本次评估对象已整体对外长期出租，评估管理费取年毛收入的 3%。

C、保险费的确定

保险费主要指对防止评估对象发生意外造成财产损失而向保险公司投保发生的财产保险费用，一般取账面原值的 0.1%至 0.2%。

D、相关税费的确定

相关税费=年租金×税费费率

各种税费：包括房产税 12%、增值税 5%、城市建设维护费和教育附加费 0.6%、印花税 0.1%。以有效收入为基数计算，综合税率为 16.94%。

E、装修费用的确定

截止评估基准日，传媒博物馆尚未进行内部装修。博物馆要达到预计可使用状态，仍需进行内部装修，参考周边区域同类展馆装修标准，取 500 元/m²。

③确定净租金增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率为 3%。

④确定收益年限

评估对象土地使用权终止年期为 2057 年 12 月 10 日，土地使用权年限为 40 年，至评估基准日土地剩余使用权年限为 37.61 年，评



估对象房屋建筑物主体建成于 2016 年 3 月，框剪结构房屋建筑物耐用年限为 60 年，评估基准日房屋建筑物剩余经济使用年限为 55.84 年，按照孰短原则，本次评估房地产剩余收益期按土地剩余使用年限 37.61 年计算。因土地使用权到期后建筑物还有 18.23 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N 现-收益期末建筑物现值

N 重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率

n₁-土地使用权剩余使用年限

⑤房地产还原利率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取评估基准日中国人民银行银行于 2015 年 10 月 24 日实施的一年期存款利率 1.5%；风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及估价对象的用途、新旧程度，确定估价对象的各个风险报酬率组成如下表：



投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补 偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1%	2%	-0.5%	-0.5%

综上所述：本次评估确定资本化率取 6.5 %。

⑥收益法计算过程

序号	年期	租金 单价	建筑面 积(m ²)	空 置 率	有效毛 收益	管理 费(元/ 年)	维修费 (元/年)	保险 费(元/ 年)	税金 (元/年)	重置提 拨款	装修费 用	净收益 (元/年)	折 现 年 份	折现金额
1	2020 年 5-12 月	150.00	2976.17	100%	0.00	0.00	92,062.86	20,833.19	0.00	84,324.82	1,488,085.00	-1,685,305.87	0.33	-1,650,643.79
2	2021 年	154.50	2976.17	90%	551,800.00	16,554.00	138,094.29	31,249.79	93,474.92	126,487.23		145,939.77	1.17	135,573.44
3	2022 年	159.14	2976.17	80%	1,136,700.00	34,101.00	138,094.29	31,249.79	192,556.98	126,487.23		614,210.71	2.17	535,758.09
4	2023 年 -2062 年	163.91	2976.17	70%	1,756,200.00	52,686.00	138,094.29	31,249.79	297,500.28	126,487.23		1,110,182.41	34.94	19,059,740.23
收益期 折现价 值														18,080,400.00
建筑物 残值														592,600.00
合计														18,673,000.00
评估单 价														6,270.00

6、其他流动资产

其他流动资产账面价值 185,957.00 元，为企业增值税留抵税额，评估时通过核查纳税申报表及预缴税款记录进行核实，以核实后的账面值确定评估值。



（四）评估结果及增减值原因分析

（1）评估结果

经实施上述评估程序，流动资产评估结果如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	19,132,255.33	19,132,255.33	-	-
应收账款	123,330.59	123,330.59	-	-
预付账款	299,020.98	299,020.98	-	-
其他应收款	38,713,942.85	38,713,942.85	-	-
存货	27,204,541.74	18,673,000.00	-8,531,541.74	-31.36
其他流动资产	185,957.00	185,957.00		
流动资产合计	85,659,048.49	77,127,506.75	-8,531,541.74	-9.96

具体情况详见各流动资产评估明细表。

（2）评估值与账面价值比较增值原因分析

流动资产评估减值主要是存货评估减值所致，存货账面值是从成本口径对其价值的核算，本次评估是从收益口径对存货价值进行估算，而该类型的房产收益较低，故造成评估减值。

二、投资性房地产评估技术说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为陕西华商传媒集团有限责任公司所拥有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号房地产“华商-2 号”综合楼，建筑面积 47797.34 m²，账面价值 59,732.30 万元。

（二）房屋建筑物概况

1. 房屋建筑物特点及分布情况

“华商-2号”综合楼位于西安市曲江新区雁翔路3001号，东至“旺座曲江”商务聚集区，南至南三环路，西至雁翔路，北至曲江创意谷。区域交通便捷，商务办公聚集度较高。

“华商-2号”综合楼建成于2018年7月，建筑面积47797.34 m²，包括地上24层办公用房，建筑面积43259.98 m²，地下2层人防工程及配套公共用房，建筑面积4537.36 m²。结构为框剪结构，楼宇内配有11部升降电梯，外墙为干挂花岗岩墙面、干挂陶板墙面及玻璃幕墙，内部装修大部分为毛坯，局部楼层为精装，安装工程有给排水系统、电气照明系统、通风系统、消防系统。

通过评估人员现场勘察及与评估企业相关人员沟通了解，目前使用状况良好。

2. 房屋建筑物产权状况

纳入评估范围内的投资性房地产“华商-2号”综合楼截止评估基准日尚未取得房屋建筑物的不动产权证。该项目于2013年12月12日取得《建筑工程施工许可证》，于2018年7月20日取得《西安市商品房预售许可证》，于2017年12月11日取得土地使用权的《不动产权登记证书》权证编号为“陕2017西安市不动产权第0000532号”，土地取得方式为出让，土地性质为商务金融用地，证载土地面积4669.49平方米。

经去不动产登记部门查询，纳入评估范围的投资性房地产对应的



土地使用权不存在抵押、查封等情况。华商传媒集团已出具《产权承诺函》，承诺本次评估范围内投资性房地产“华商-2”综合楼的权属清晰、无抵押等他项权利。

3. 房屋建筑物出租情况

截至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产已全部对外出租。华商传媒集团分别与西安曲江新区事业资产管理中心、西安悦美居酒店管理有限公司签订租赁合同，其中：西安曲江新区事业资产管理中心租赁 1-17 层，租赁期限为 10 年，起租日 2019 年 5 月 1 日起至 2029 年 7 月 31 日止；西安悦美居酒店管理有限公司租赁 18-24 层，租赁期限为 18 年，起租日 2019 年 1 月 1 日起至 2036 年 12 月 31 日止。

（三）评估程序

1. 投资性房地产核实情况

评估人员在取得被评估企业填报的投资性房地产申报明细表后，首先核对与明细账、总账、报表余额是否相符；之后搜集与房地产评估有关的资料，如：建筑物图纸、工程预决算资料及房屋产权证明文件，了解投资性房地产的具体用途，维护保养状况，向物业管理人员调查房产的使用、维修、大修情况等；最后通过向当地房屋管理部门和土地管理部门进行档案查询核实投资性房地产的产权情况。

2. 现场勘察

评估人员由被评估企业物业管理人员及现场有关人员陪同进行现场工作，对被评估房地产进行了现场勘察，根据申报表，核对建筑



物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到帐实相符，不重不漏。另外，在勘察时，还主要查勘了房屋建筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、结构构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的勘察记录。

3. 市场调查

评估人员根据纳入评估范围的投资性房地产的特点，了解了周边区域类似房屋的出售、出租市场，搜集了相关交易价格等数据。

4. 评定估算

评估人员根据现场勘察结果、分析投资性房地产的目前用途以及房地产市场的特点，采用适当的评估方法进行评定估算。从而计算出投资性房地产的评估值并撰写评估技术说明。

（四）评估方法

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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

《资产评估准则-不动产》规定有条件选用市场比较法进行评估的，应当以市场比较法为主要的评估方法，收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。本次评估对象是办公性房地产，位于市繁华地段，该区域房地产市场发达，且主要以出租或者联营的方式进行经营，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，对商务办公用房分别采用市场比较法及收益法进行评估，对酒店用房采用收益法进行评估。

1. 市场法是将评估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，修正得出评估对象价格的一种评估方法。

（1）基本原理

市场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”推断出评估对象的价格。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

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{\text{100}} \times \frac{\text{交易日期修正}}{\text{100}} \times \frac{\text{区位状况修正}}{\text{100}} \times \frac{\text{实物状况修正}}{\text{100}} \times \frac{\text{权益状况修正}}{\text{100}}$$

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

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

（五）评估结果及价值比较增值原因分析

1. 评估结果

本次评估范围内的投资性房地产评估结果如下：

投资性房地产评估结果汇总

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
华商 2 号楼	597,323,000.00	489,840,900.00	-107,482,100.00	-17.99

具体情况详见“投资性房地产（房屋）评估明细表”。

2. 评估值与账面价值比较增值原因分析

经评估计算，投资性房地产减值 107,482,100.00 元，减值率 17.99%；

主要原因如下：

经评估人员核实，待估投资性房地产现有账面原值是由于 2019 年 12 月 31 日采用公允价值计量的评估值。受新冠疫情影响，被评估单位对投资性房地产承租方减免了部分租金，且周边房地产租售价格水平有所下降，造成本次评估减值。

（六）测算过程

1. 市场法测算

本次评估选取“华商-2 号”综合楼高区楼层，介绍市场法测算过程。



（1）选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同；处于同一供需圈层；成交日期与评估时点应相近；成交价格为正常价格或可修正为正常价格等条件。

在搜集房地产交易实例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

可比实例基本状况表

影响因素	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	莱安中心 T3	亚鸿时代广场	旺座曲江
位置	雁塔区雁展路	雁塔区西影路	雁塔区雁翔路
房屋类型	写字楼	写字楼	写字楼
配套设施	水、电、消防、电梯、中央空调	水、电、消防、电梯、中央空调	水、电、消防、电梯、中央空调
房屋结构	框剪	框剪	框剪
内部装修	毛坯	毛坯	精装
楼层	中区	高区	高区
建筑面积（m ² ）	800	240	121.95
产权状况	单独所有	单独所有	单独所有
交易日期	2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月
价格（元/m ² ）	15,200.00	15,200.00	16,500.00

（2）对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响

有差异的因素说明表采用百分率法计算总修正系数，即以评估对象的状况为基准分 100，直接对比可比实例相对应的因素进行打分，每上升（或者下降）一等级分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

可比实例与评估对象价值影响因素说明表

项目		待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时点修正		2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月
区域因素	生活配套服务设施	完善	完善	完善	完善
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	周边环境	好	好	好	好
	商务办公聚集度	高	较高	高	高
实物状况	新旧程度	2018 年	2020 年	期房，2020 年底交房	2018 年
	房屋结构	框剪	框剪	框剪	框剪
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	采光及通风	较好	较好	较好	较好
	设备设施	完善	完善	完善	完善
	入驻企业类型	好	较好	较好	较好
	内部装修	大部分为毛坯，局部精装	毛坯	毛坯	精装
	外观形象	好	好	好	好
	楼层	高区	中区	高区	高区
	平面布局	好	好	好	好
	建筑面积	1837.49	800.00	240.00	121.95
	车位	充足	充足	充足	充足
权益状况	土地使用期限	40 年	40 年	40 年	40 年
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权设立状况	无用益物权设定	无用益物权设定	无用益物权设定	无用益物权设定
	担保权设定状况	无担保权设定	无担保权设定	无担保权设定	无担保权设定
	出租状况	已出租	闲置	闲置	闲置
	权属清晰状况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

比较因素修正系数表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100	100



交易时点修正		100	100	100	100
区域因素	生活配套服务设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
	商务办公聚集度	100	98	100	100
实物状况	新旧程度	100	101	101	100
	房屋结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	采光及通风	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	入驻企业类型	100	98	98	98
	内部装修	100	98	98	103
	外观形象	100	100	100	100
	楼层	100	95	100	100
	平面布局	100	100	100	100
	建筑面积	100	103	105	106
	车位	100	100	100	100
权益状况	土地使用期限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立状况	100	100	100	100
	担保权设定状况	100	100	100	100
	出租状况	100	101	101	101
	权属清晰状况	100	100	100	100

差异因素分值及计算表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易时点修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	生活配套服务设施	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	周边环境	100/100	100/100	100/100
	商务办公聚集度	100/98	100/100	100/100
实物状况	新旧程度	100/101	100/101	100/100
	房屋结构	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	采光及通风	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	入驻企业类型	100/98	100/98	100/98
	内部装修	100/98	100/98	100/103
	外观形象	100/100	100/100	100/100



	楼层	100/95	100/100	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/103	100/105	100/106
	车位	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立状况	100/100	100/100	100/100
	担保权设定状况	100/100	100/100	100/100
	出租状况	100/101	100/101	100/101
	权属清晰状况	100/100	100/100	100/100

（3）计算比准价格

比较实例交易价格（元/m²）	15,200.00	15,200.00	16,500.00
交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况修正	1.0204	1.0000	1.0000
实物状况修正	1.0536	0.9818	0.9346
权益状况修正	0.9901	0.9901	0.9901
综合计修正系数	1.0645	0.9721	0.9253
比准价格（元/m²）	16180	14776	15267
算数平均评估单价（元/m²）	15408		

将以上三个比准价格进行简单算术平均，即得出评估对象一层均价的评估值为：

单价=（16,180.00+14,776.00+15,267.00）÷3
=15,408.00（元/m²）（取整）

通过上述的测算，采用市场法最终测算出的“华商-2号”综合楼高区楼层的评估单价为 15,408.00 元/平方米。

根据周边区域类似办公物业各楼层交易价格的比例，按照高区 100%，中区 95%，低区 90%的修正系数，最终测算的投资性房地产采用市场法的评估单价如下表所示：

楼层区间	修正系数	单价
高区	100%	15,408.00



中区	95%	14,637.60
低区	90%	13,867.20
市场法平均单价		14,638.00

2. 收益法测算

（1）评估概况描述

截至评估基准日，纳入评估范围的投资性房地产已全部出租，均签订长期租约合同，具体如下：

西安悦美居酒店管理有限公司租赁 18-24 层，建筑面积 13400 平方米，租赁期限为 2019 年 1 月 1 日至 2036 年 12 月 31 日，原租赁合同约定 2020 年全年租金为 4,080,000.00 元，2021 年全年租金为 6,100,000.00 元，从承租日起，租金每三年递增 5%。2020 年 4 月华商传媒集团与西安悦美居酒店管理有限公司签订了补充协议，为了响应疫情期间对于企业减免房租的相关政策，将 2020 年 7、8、9 三个月房屋租金予以减免，减免金额共计人民币 1524999.9 元。

西安曲江新区事业资产管理中心租赁 1-17 层，实际承租建筑面积 30446.74 m²，计算租金建筑面积为 30000.00 平方米，租赁期限为 2019 年 5 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日，起始租金为 55 元/平方米/月，租赁期内每两年增长 3%。

建筑物地下部分为配套设备用房及人防工程，作为两个承租方配套使用，其收益已包含在承租合同租金内。

本次评估按已签订的合同租期，在租约期内采用合同租金，租约期外采用市场租金进行评估测算。

（2）评估过程

①确定年潜在毛收入

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入，该租金同样采用市场法求取。

以办公用途为例，介绍市场租金单价计算过程：

A、选取可比实例

依据评估规范的相关规定，可比实例须满足下列要求：房屋用途相同、处于同一供需圈层、出租日期与评估时点应相近、租金价格为正常价格或可修正为正常价格等。

在搜集类似房地产出租案例的基础上，依据以上要求确定以下三个交易实例作为本次评估的可比实例。

表4-1 可比实例基本情况表

影响因素	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	莱安中心 T3	曲江国际金融中心	旺座曲江
位置	雁塔区雁展路	雁塔区和谐路	雁塔区雁翔路
房屋类型	写字楼	写字楼	写字楼
配套设施	水、电、消防、电梯、中央空调	水、电、消防、电梯、中央空调	水、电、消防、电梯、中央空调
房屋结构	框剪	框剪	框剪
内部装修	精装	精装	精装
楼层	低区	低区	中区
建筑面积（m ² ）	260	200	200
产权状况	单独所有	单独所有	单独所有

B、对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正

分析可比实例与评估对象的状况，经调研、分析得出可比实例与评估对象的对比结果。

测算综合修正系数，影响评估对象的价格的因素主要包括交易情



况、交易日期、区域因素、个别因素等方面。在修正过程中条件相同的因素对可比实例和评估对象价值的影响是一样的，而条件不同的因素是造成可比实例与评估对象价值有差异的原因，需要修正。

通过分析，确定条件不同的因素，可比实例与评估对象价值影响有差异的因素说明表采用百分率法计算总和修正系数，即以评估对象的状况为基准分 100，直接对比可比实例相对应的因素打分，每上升（或者下降）一个等级，分数相应增加（或者减少），最终求出综合修正系数。

可比实例与评估对象出租价格影响因素说明表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时点修正	2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月	2020 年 4 月
区域因素	生活配套服务设施	完善	完善	完善
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	周边环境	好	好	好
	商务办公聚集度	高	高	高
实物状况	新旧程度	2018 年	2020 年	2018 年
	房屋结构	框剪	框剪	框剪
	物业管理	较优	较优	较优
	采光及通风	较好	较好	较好
	设备设施	完善	完善	完善
	入驻企业类型	好	较好	较好
	内部装修	大部分为毛坯，局部精装	精装	精装
	外观形象	好	好	好
	楼层	整栋	低区	中区
	平面布局	好	好	好
	建筑面积	1837.49	260.00	200.00
	车位	充足	充足	充足

差异因素条件指数表

项目	待估房产	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正	100	100	100	100

交易时点修正		100	100	100	100
区域因素	生活配套服务设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	周边环境	100	100	100	100
	商务办公聚集度	100	98	100	100
实物状况	新旧程度	100	101	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	采光及通风	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	入驻企业类型	100	98	98	98
	内部装修	100	105	105	105
	外观形象	100	100	100	100
	楼层	100	95	95	100
	平面布局	100	100	100	100
	建筑面积	100	105.5	106	106
	车位	100	100	100	100

差异因素修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易时点修正		100/100	100/100	100/100
区域因素	生活配套服务设施	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	周边环境	100/100	100/100	100/100
	商务办公聚集度	100/98	100/100	100/100
实物状况	新旧程度	100/101	100/100	100/100
	房屋结构	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	采光及通风	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
	入驻企业类型	100/98	100/98	100/98
	内部装修	100/105	100/105	100/105
	外观形象	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/95	100/95	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/105.5	100/106	100/106
	车位	100/100	100/100	100/100

C、计算比准租金

比较实例交易价格（元/m²）	65.00	65.00	70.00
----------------	-------	-------	-------

交易情况修正	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期修正	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况修正	1.0204	1.0000	1.0000
实物状况修正	0.9600	0.9651	0.9168
合计修正系数	0.9796	0.9651	0.9168
比准价格（元/m ² ）	64.00	63.00	64.00
算数平均评估单价（元/m ² ）	64.00		

将以上三个比准租金进行算术平均值，即得出待估资产在评估基准日的市场月平均租金：**64.00（元/m²·每月）**

以同样的方法，得到酒店用途租金单价为 **50.00（元/m²·每月）**

D、确定评估对象潜在毛收益

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入。

待估资产有租约限制，在租赁期内的租金采用和合同租金，租赁期外采用市场租金，租约期末的市场租金=评估基准日市场租金×(1+租金增长率)^{租约限制期}。

E、确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率，该区域租赁空置率和租约损失率综合取 6%。

F、确定年有效毛收入

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益×（1-空置率及租约损失率）

②运营费用：

出租房产一般会发生维修费、管理费、保险费、相关的税费。

A、维修费的确定

维修费主要指对建筑物及相关设施设备、装修定期检查、修缮以保障建筑物的正常使用功能及承租方正常使用发生相关费用，维修费率一般按照建安造价的 80%取费率，维修费率一般为：

框架及框架结构取 1%；

砖混结构取 1.5%；

砖木结构取 2.5%；

简易结构取 3%；

维修费=建安造价×80%×维修费率

B、管理费的确定

管理费主要指评估对象正常租赁经营所需的日常管理费用，一般取毛收入的 1%-5%。因本次评估对象已整体对外长期出租，评估管理费取年毛收入的 3%。

C、保险费的确定

保险费主要指对防止评估对象发生意外造成财产损失而向保险公司投保发生的财产保险费用，一般取账面原值的 0.1%至 0.2%。

D、相关税费的确定

相关税费=年租金×税费费率

各种税费：包括房产税 12%、增值税 5%、城市建设维护费和教育附加费 0.6%、印花税 0.1%；根据陕西省财政厅等四部门《关于与降低我省水利建设基金征收标准的通知》2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日水利基金降低为 0.05%，到期后按原水利基金征收标准 0.08%计算。以有效收入为基数计算，2020 年综合税率为 16.91%，



后期均为 16.94% 计算。

③确定净租金增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率为 3%。

④确定收益年限

评估对象土地使用权终止年期为 2057 年 12 月 10 日，土地使用权年限为 40 年，至评估基准日土地剩余使用年限为 37.61 年，评估对象房屋建筑物建成于 2018 年 7 月，框剪结构房屋建筑物耐用年限为 60 年，评估基准日房屋建筑物剩余经济使用年限为 58.19 年，按照孰短原则，本次评估房地产剩余收益期按土地剩余使用年限 37.61 年计算。因土地使用权到期后建筑物还有 20.58 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N 现-收益期末建筑物现值

N 重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率

n₁-土地使用权剩余使用年限

⑤房地产还原利率的确定



房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取评估基准日中国人民银行银行于 2015 年 10 月 24 日实施的一年期存款利率 1.5%；风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及估价对象的用途、新旧程度，确定估价对象的各个风险报酬率组成如下表：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补 偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1%	2%	-0.5%	-0.5%

综上所述：本次评估确定资本化率取 6.5 %。

⑥收益法计算过程



西安曲江文化金融控股（集团）有限公司
拟进行股权收购涉及资产重组后的陕西华商传媒集团有限责任公司股东全部权益价值资产评估说明

租户名称	年期	有效毛收益	管理费(元/年)	维修费 (元/年)	保险费(元/年)	税金(元/年)	重置提拨款	押金利息收入	净收益(元/年)	折现金额
美居酒店	2020 年 5-12 月	2,555,000.10	76,650.00	355,612.32	80,012.77	432,050.52	49,390.60	3,193.75	1,564,477.64	1,532,300.00
	2021 年	6,100,000.00	183,000.00	533,418.48	120,019.16	1,033,340.00	74,085.90	7,625.00	4,163,761.46	3,868,000.00
	2022 年	6,400,000.00	192,000.00	533,418.48	120,019.16	1,084,160.00	74,085.90	8,000.00	4,404,316.46	3,841,800.00
	2023 年	6,400,000.00	192,000.00	533,418.48	120,019.16	1,084,160.00	74,085.90	8,000.00	4,404,316.46	3,607,300.00
	2024 年	6,400,000.00	192,000.00	533,418.48	120,019.16	1,084,160.00	74,085.90	8,000.00	4,404,316.46	3,387,100.00
	2025 年	6,720,000.00	201,600.00	533,418.48	120,019.16	1,138,368.00	74,085.90	8,400.00	4,660,908.46	3,365,700.00
	2026 年	6,720,000.00	201,600.00	533,418.48	120,019.16	1,138,368.00	74,085.90	8,400.00	4,660,908.46	3,160,300.00
	2027 年	6,720,000.00	201,600.00	533,418.48	120,019.16	1,138,368.00	74,085.90	8,400.00	4,660,908.46	2,967,400.00
	2028 年	7,056,000.00	211,680.00	533,418.48	120,019.16	1,195,286.40	74,085.90	8,820.00	4,930,330.06	2,947,300.00
	2029 年	7,056,000.00	211,680.00	533,418.48	120,019.16	1,195,286.40	74,085.90	8,820.00	4,930,330.06	2,767,500.00
	2030 年	7,056,000.00	211,680.00	533,418.48	120,019.16	1,195,286.40	74,085.90	8,820.00	4,930,330.06	2,598,500.00
	2031 年	7,408,800.00	222,264.00	533,418.48	120,019.16	1,255,050.72	74,085.90	9,261.00	5,213,222.74	2,579,900.00
	2032 年	7,408,800.00	222,264.00	533,418.48	120,019.16	1,255,050.72	74,085.90	9,261.00	5,213,222.74	2,422,500.00
	2033 年	7,408,800.00	222,264.00	533,418.48	120,019.16	1,255,050.72	74,085.90	9,261.00	5,213,222.74	2,274,600.00
	2034 年	7,779,240.00	233,377.20	533,418.48	120,019.16	1,317,803.26	74,085.90	9,724.05	5,510,260.05	2,257,500.00
	2035 年	7,779,240.00	233,377.20	533,418.48	120,019.16	1,317,803.26	74,085.90	9,724.05	5,510,260.05	2,119,700.00
	2036 年	7,779,240.00	233,377.20	533,418.48	120,019.16	1,317,803.26	74,085.90	9,724.05	5,510,260.05	1,990,300.00
	2037 年-2057 年	358,213,500.00	10,746,405.00	11,201,788.08	2,520,402.36	60,681,366.90	1,555,803.90	447,766.92	271,955,500.68	49,165,300.00
收益期内价值										96,853,000.00
建筑物残值										2,569,400.00
收益法评估价值										99,422,400.00
评估单价										6,710.00



租户名称	年期	有效毛收益	管理费(元/年)	维修费 (元/年)	保险费 (元/	税金(元/年)	重置提拨款	押金利息收入	净收益(元/年)	折现金额
曲江事业 资产管理 中心	2020 年 5-12 月	13,200,000.00	396,000.00	791,523.84	178,092.86	2,236,080.00	109,933.87	16,500.00	9,504,869.43	9,309,400.00
	2021 年	20,394,000.00	611,820.00	1,187,285.76	267,139.30	3,454,743.60	164,900.80	25,492.50	14,733,603.04	13,687,100.00
	2022 年	20,394,000.00	611,820.00	1,187,285.76	267,139.30	3,454,743.60	164,900.80	25,492.50	14,733,603.04	12,851,700.00
	2023 年	21,006,000.00	630,180.00	1,187,285.76	267,139.30	3,558,416.40	164,900.80	26,257.50	15,224,335.24	12,469,200.00
	2024 年	21,006,000.00	630,180.00	1,187,285.76	267,139.30	3,558,416.40	164,900.80	26,257.50	15,224,335.24	11,708,200.00
	2025 年	21,636,000.00	649,080.00	1,187,285.76	267,139.30	3,665,138.40	164,900.80	27,045.00	15,729,500.74	11,358,400.00
	2026 年	21,636,000.00	649,080.00	1,187,285.76	267,139.30	3,665,138.40	164,900.80	27,045.00	15,729,500.74	10,665,200.00
	2027 年	22,284,000.00	668,520.00	1,187,285.76	267,139.30	3,774,909.60	164,900.80	27,855.00	16,249,099.54	10,345,100.00
	2028 年	22,284,000.00	668,520.00	1,187,285.76	267,139.30	3,774,909.60	164,900.80	27,855.00	16,249,099.54	9,713,700.00
	2029 年	22,953,600.00	688,608.00	1,187,285.76	267,139.30	3,888,339.84	164,900.80	28,692.00	16,786,018.30	9,422,200.00
	2030 年-2057 年	1,249,549,000.00	37,486,470.00	33,244,001.28	7,479,900.40	211,673,600.60	4,617,222.40	1,561,936.33	956,609,741.65	215,870,000.00
收益期内价值										327,400,000.00
建筑物残值										5,719,000.00
收益法评估价值										333,119,000.00
评估单价										10,100.00



通过上述测算，采用收益法确定办公用房的评估结果为 333,119,000.00 元，评估单价为 10,100.00 元/m²；采用收益法确定酒店的评估结果为 99,422,400.00 元，评估单价为 6,710.00 元/m²。

3. 投资性房地产市场价值的确定

（1）商务办公用房评估价值

根据投资性房地产的特点对商务办公用房采用了市场法和收益法进行了测算，市场比较法的结果具有一定的适用性和客观性，收益法的结果有一定的理论性和可操作性。采用上述两种方法得出商务办公用房的评估结果有一定差异，本次评估按照两种方法的加权平均数结果作为待估对象的最终结果，其中市场法权重取 60%，收益法权重取 40%，则商务办公用房最终的评估单价为：

$$14,638.00 \times 60\% + 10,100.00 \times 40\% = 12,823.00 \text{ 元/平方米}$$

商务办公用房的建筑面积为 30,446.74 m²，则商务办公用房的评估价值为：30,446.74 × 12,823.00 = 390,418,500.00 元

（2）投资性房地产整体评估价值

根据收益法评估结果，酒店的评估价值为 99,422,400.00 元，故投资性房地产整体评估价值为：

$$390,418,500.00 + 99,422,400.00 = 489,840,900.00 \text{ 元}$$

三、长期投资评估技术说明

1. 长期股权投资基本情况

长期股权投资共涉及 6 家被投资单位，账面价值合计



624,535,499.93 元，详见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值（元）
1	西安华商广告有限责任公司	2001 年 12 月	100.00%	40,000,000.00	224,514,242.06
2	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007 年 8 月	100.00%	20,250,000.00	96,861,968.65
3	华商数码信息股份有限公司	2001 年 12 月	100.00%	93,647,058.80	260,520,482.81
4	西安华商网络传媒有限公司	2007 年 6 月	100.00%	23,400,000.00	60,904,631.44
5	陕西华商传媒文化产业园管理有限公司	2018 年 8 月	100.00%	2,000,000.00	2,000,000.00
6	西安二三里网络科技有限公司	2020 年 4 月	65.00%	6,500,000.00	-20,265,825.03
合计				185,797,058.80	624,535,499.93

上述 6 家被投资单位中，全部已单独进行了整体评估，被投资单位基本情况如下：

（1）西安华商广告有限责任公司

名 称：西安华商广告有限责任公司

统一社会信用代码：91610131729980576Q

类 型：其他有限责任公司

住 所：西安市高新区火炬大厦八楼

法定代表人：聂保刚

注册资本：5000.00 万元

成立日期：2001 年 12 月 29 日

经营范围：一般项目：第一类医疗器械生产；谷物批发；豆及薯类批发；玩具及动漫衍生产品批发；食用农产品零售；新鲜水果零售；新鲜蔬菜零售；鲜肉零售；鲜蛋零售；针纺织品零售；服装服饰零售；鞋帽零售；化妆品零售；日用品零售；礼品花卉零售；眼镜零售；箱包零售；文具用品零售；体育用品及器材零售；户外用品零售；珠宝首饰零售；工艺品及收藏品零售；乐器零售；玩具、动漫及游艺用品零售；家



用视听设备零售；计算机软硬件及辅助设备零售；家具零售；宠物食品及用品零售；房地产评估；房地产咨询；市场调查；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；广告设计、制作、代理；会议及展览服务；图文设计制作；翻译服务；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；专业设计服务；平面设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；摄影扩印服务；从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；电影制作；电影摄制服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；文化艺术辅导；组织文化艺术交流活动。（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：出版物印刷；食品经营；出版物批发；出版物零售；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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）。

（2）陕西黄马甲物流配送股份有限公司

名称：陕西黄马甲物流配送股份有限公司

统一社会信用代码：91610000664133885X

类型：其他股份有限公司(非上市)

住所：陕西省西安市经开区尚华路 99 号 1 号楼

法定代表人：张军民

注册资本：4000.00 万元

成立日期：2007 年 8 月 31 日



经营范围：图书、报刊的批发兼零售；电子出版物的零售；散装食品、预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售；呼叫中心、信息服务业务(不含固定网电话信息服务)；国内快递；普通货物运输；家用电器的安装及维修；家政服务；农产品、百货、日用杂品、装饰装潢、建材的销售；广告的设计、制作、代理、发布；计算机软件开发、销售及计算机网络工程服务（网吧服务除外）；电子购物、物流配送（许可经营项目除外）；洗涤用品的生产加工（仅限分支机构）、销售；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；承办各类国内外展览、会议、各类讲座、并为展览会提供配套服务；承办文化艺术品的展览。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

（3）华商数码信息股份有限公司

名 称：华商数码信息股份有限公司

统一社会信用代码：91610000732666932P

类 型：股份有限公司(非上市)

住 所：陕西省西安市经开区草滩生态园尚华路 99 号

法定代表人：张军民

注册资本：11764.7059 万元

成立日期：2001 年 12 月 7 日

经营范围：电子购物及物流配送服务；计算机软件的开发、销售及计算机网络系统工程的服务；多媒体信息发布服务；出版物印刷；电子设备的销售；日用杂品及百货的批发、零售；废旧报纸的回收；纸浆销



售；房屋租赁；设备租赁；土地租赁；物业管理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）。

（4）西安华商网络传媒有限公司

名称：西安华商网络传媒有限公司

统一社会信用代码：91610133663151141F

类型：其他有限责任公司

住所：西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼
11 层

法定代表人：毕诗成

注册资本：3000 万元

成立日期：2007 年 06 月 18 日

经营范围：第二类增值电信业务中的信息服务业务（不含固定网电话信息服务），食品零售（具体经营：预包装食品）；广告的设计、制作、发布、代理；计算机软、硬件的开发、销售；电子产品、儿童玩具、服装鞋帽、化妆品、日用百货、文体办公用品、工艺礼品、水产品、农副产品、家居用品、家居建材的销售；房地产中介服务；餐饮管理；企业品牌营销策划；承办展览展示、会务服务活动；商务信息咨询。（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）。

（5）陕西华商传媒文化产业园管理有限公司

名称：陕西华商传媒文化产业园管理有限公司

统一社会信用代码：91610133MA6W037K3R



类 型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住 所：西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼
14 层

法定代表人：李敏

注册资本：1000 万元

成立日期：2018 年 07 月 02 日

经营范围：文化产业园区运营、管理；创业指导服务；投资管理（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；商业运营管理；企业管理咨询；文化创意活动策划；互联网信息服务；广告设计、制作、代理、发布；计算机网络技术服务；房屋出租、出售；场地、办公设备、计算机网络设备的租赁；停车场服务；物业管理；餐饮管理；展览展示服务。（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）。

（6）西安二三里网络科技有限公司

名 称：西安二三里网络科技有限公司

统一社会信用代码：91610133MA6U608P3R

类 型：其他有限责任公司

住 所：西安曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼
14 楼 1405 室

法定代表人：曹鹏飞

注册资本：1000 万元

成立日期：2017 年 06 月 27 日

经营范围：网络技术、信息化平台、远程网络教育系统技术服务、



维护；计算机软硬件开发、销售、维护；计算机系统集成；平面设计；网页设计；电子产品、办公自动化产品及耗材的销售；企业形象策划；广告的设计、制作、代理、发布；代理电信基础业务；代理电信移动业务；代理电信增值业务。（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）。

2. 评估方法

本次评估采用整体评估，即对每家企业均采用适当的评估方法进行评估。被投资单位股东全部权益价值评估详见其资产评估明细表。

3. 评估结果

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（元）	评估价值（元）
1	西安华商广告有限责任公司	2001年12月	100.00%	224,514,242.06	372,161,842.32
2	陕西黄马甲物流配送股份有限公司	2007年8月	100.00%	96,861,968.65	150,596,687.27
3	华商数码信息股份有限公司	2001年12月	100.00%	260,520,482.81	325,975,319.41
4	西安华商网络传媒有限公司	2007年6月	100.00%	60,904,631.44	93,972,669.88
5	陕西华商传媒文化产业园管理有限公司	2018年8月	100.00%	2,000,000.00	793,134.26
6	西安二三里网络科技有限公司	2020年4月	65.00%	-20,265,825.03	-21,911,718.93
合计				624,535,499.93	921,587,934.21

四、固定资产评估技术说明

本次委托评估的固定资产为房屋建筑物和设备类资产，根据资产的特点及评估目的分别采用不同的评估方法进行评估，具体如下：

（一）固定资产-房屋建筑物评估技术说明

1. 评估范围

本次固定资产-房屋建筑物评估范围是华商传媒集团所有的位于西



安市曲江新区雁翔路 3001 号的房地产“华商 1 号楼”、华商传媒文化中心车库及位于外地的一处办公楼，建筑面积合计 52,531.37 平方米，房屋建筑物账面原值 231,949,684.83 元，账面净值 220,224,238.18 元。

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）	总层数	备注
1	华商 1 号楼	框架	2016 年 3 月	17,740.00	地上 15 层，地下 1 层	
2	华商地下车库	框架	2019 年 12 月	34,791.37	地下 2 层	车位 1157 个
3	办公楼					基准日后已出售

2. 房屋建筑物概况

（1）房屋建筑物特点及分布情况

固定资产-房屋建筑物区位情况与投资性房地产一致，均位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号。

“华商 1 号楼”建成于 2016 年 3 月，总建筑面积 17766.32 m²，包括地上 15 层办公用房，建筑面积 16174.22 m²，地下 1 层人防工程及配套公共用房，建筑面积 1592.10 m²。结构为框剪结构，1 层大堂层高 7.2m，2 层及以上层高在 4.2m 至 3.6m 之间，外墙为干挂花岗岩墙面、干挂陶板墙面及玻璃幕墙。室内均为精装修，内墙为装饰板墙面、乳胶漆墙面、石材砖贴面等，楼地面为陶瓷砖地面、石材砖地面、水泥地面等，顶棚为石膏板吊顶、亚克力板吊顶等，楼宇内配备 6 部高速升降电梯，安装工程有给排水系统、电气照明系统、中央空调、消防系统等。

华商传媒文化中心车库于 2019 年 12 月全面建成并全部投入使用，建筑面积 34791.37 m²，结构为框剪结构，共计地下两层，包含地下停车位 1157 个。室内为刷白墙面、环氧树脂地坪漆地面、刷白顶棚，配套电气照明系统、消防系统。



“华商1号楼”大部分作为华商传媒集团及其子公司办公驻地使用，2层、3层及5层对外出租。华商传媒文化中心车库部分对外出租，部分自用。截止评估基准日，以上建筑物使用状况良好。

（2）房屋建筑物产权状况

纳入评估范围内的房屋建筑物“华商1号楼”及地下车库截止评估基准日尚未取得房屋建筑物的不动产权证。该项目于2013年2月28日取得《建设用地规划许可证》，于2013年9月4日取得《建设工程规划许可证》，于2013年12月12日取得《建筑工程施工许可证》，于2017年12月11日取得土地使用权的《不动产权登记证书》权证编号为“陕2017西安市不动产权第0000531号”，土地取得方式为出让，用途为新闻出版用地，证载土地面积41453.13 m²。固定资产-房屋建筑物对应的土地使用权在无形资产-土地使用权科目核算。

经去不动产登记部门查询，纳入评估范围的房屋建筑物对应的土地使用权不存在抵押、查封等情况。华商传媒集团已出具《产权承诺函》，承诺本次评估范围内房屋建筑物的权属清晰、无抵押等他项权利。

3. 资料审查、现场勘查和市场调查

（1）资料审查

①评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全经现场核查作了补充。

②权证审查



根据被评估单位提供的资料，评估人员查看了房屋建筑物对应的土地使用权《不动产权证书》、《建设工程用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，并收集了相关工程施工合同、工程竣工图纸等，核对了房屋建筑物权属状况。

（2）现场勘查

我们在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实委估项目账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用。室外配套设施较为完善，使用功能正常。

（3）评定估算。

评估人员根据现场勘察结果、分析固定资产目前用途以及房地产市场的特点，采用适当的评估方法进行评定估算。从而计算出固定资产的评估值并撰写评估技术说明。

4. 评估程序

基于本次评估之特定目的，结合建（构）筑物特点，本次评估对纳入评估范围的固定资产-房屋建筑物采用收益法进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有人提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委

估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、的外型、层数、层高、内外装修、室内设施以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查看，主要查看、核实了建筑物的区位状况、实物状况及权益状况：

① 区位状况

评估人员在勘查现场，主要了解了房屋所在区域的居住氛围、生活配套服务设施、交通便捷程度、周边的自然环境等情况。

② 实物状况

实物状况主要为房屋的新旧程度、建筑结构、小区物业管理水平、室内设备设施、室内装修情况、房屋的楼层、朝向、小区景观情况、建筑面积、车位配比等情况。

③ 权益状况

主要了解了房屋的土地使用期限、共有情况、用益物权设立状况、担保权设立状况、租赁占用状况、权属状况等因素。

再次，搜集价格资料。搜集当地同类型房地产的市场租售成交价格资料，收集有关管理部门对房屋建筑物的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最



终形成评估技术说明。

5. 评估方法

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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

有条件选用市场法进行估价的，应当以市场法为主要的评估方法，因评估对象对应的土地使用权用途为新闻出版用地，所处区域同一性质房地产交易案例极少，不宜选用市场法进行评估；有收益的房地产应选用收益法作为其中的一种估价方法，因评估对象及所在区域同类办公用房或地下车库的出租市场活跃，其未来收益可以合理预测，宜采用收益法进行评估；纳入评估范围的房地产所占用的土地使用权无法合理分割，故不宜采用成本法进行评估。已出售的办公楼按照其出售价格确定其评估值。

收益法介绍如下：

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

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

6. 评估结果及价值比较增值原因分析

（1）评估结果

本次评估范围内的房屋建（构）筑物评估结果如下：

房屋建（构）筑物评估结果汇总

账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
231,949,684.83	220,224,238.18	267,626,600.00	267,626,600.00	35,676,915.17	47,402,361.82	15.38	21.52

具体情况详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产-房屋建筑物评估明细表”。

（2）评估值与账面价值比较增值原因分析

经评估计算，房屋建筑物评估原值增值 35,676,915.17 元，原值增值率 15.38%；净值增值 47,402,361.82 元，净值增值率 21.52%。

主要原因是采用收益法评估固定资产-房屋建筑物，包含了建筑物对应的土地使用权产生的价值，而固定资产-房屋建筑物账面值不包含土地使用权价值。

7. 典型案例

（1）评估概况描述

截至评估基准日，华商 1 号楼作为华商传媒集团及其子公司办公驻



地使用，小部分对外出租，均签订 1 年期短租约合同；华商传媒文化中心车库部分对外出租，部分自用。本次评估采用市场租金测算其未来收益。

（2）评估过程

①确定年潜在毛收入

A、确定评估对象潜在毛收益

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入。

华商 1 号楼租金通过华商 2 号楼租金修正得来，计算过程如下：

序号	修正因素	2 号楼	1 号楼	修正系数
1	装修情况	局部精装，大部分毛坯	精装	1.05
2	单层建筑面积（m ² ）	1837.49	1158.81	1.02
3	临街距离	较近	一般	0.98
	合计			1.0496

华商 2 号楼市场租金为 64 元/m²/月，则华商 1 号楼租金为 $64.00 \times 1.0496 = 67.00$ 元/m²/月。

地下车库共计 1157 个，其收益按照 20%内部员工免费使用；30%车位包月出租，周边地下车库包月费用为每个车位 600 元/月；50%计时收费，每日收费时段 10 小时，周边同类地下车库收费标准为每个车位 3 元/小时，空置率为 50%。

B、确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率，该区域办公楼租赁空置率和租约损失率综合取 6%。

C、确定年有效毛收入



年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益×（1-空置率及租约损失率）

②运营费用：

出租房产一般会发生维修费、管理费、保险费、相关的税费。

A、维修费的确定

维修费主要指对建筑物及相关设施设备、装修定期检查、修缮以保障建筑物的正常使用功能及承租方正常使用发生相关费用，维修费率一般按照建安造价的 80%取费率，维修费率一般为：

框架及框架结构取 1%；

砖混结构取 1.5%；

砖木结构取 2.5%；

简易结构取 3%；

维修费=建安造价×80%×维修费率

B、管理费的确定

管理费主要指评估对象正常租赁经营所需的日常管理费用，一般取毛收入的 1%-5%。因本次评估对象已整体对外长期出租，评估管理费取年毛收入的 3%。

C、保险费的确定

保险费主要指对防止评估对象发生意外造成财产损失而向保险公司投保发生的财产保险费用，一般取账面原值的 0.1%至 0.2%。

D、相关税费的确定

相关税费=年租金×税费费率



各种税费：包括房产税 12%、增值税 5%、城市建设维护费和教育附加费 0.6%、印花税 0.1%，以有效收入为基数计算，综合税率为 16.94%。

③确定净租金增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率为 3%。

④确定收益年限

评估对象土地使用权终止年期为 2062 年 9 月 26 日，土地使用权年限为 50 年，至评估基准日土地剩余使用年限为 42.41 年，评估对象房屋建筑物建成于 2016 年 3 月，框剪结构房屋建筑物耐用年限为 60 年，评估基准日房屋建筑物剩余经济使用年限为 55.84 年，按照孰短原则，本次评估房地产剩余收益期按土地剩余使用年限 42.41 年计算。因土地使用权到期后建筑物还有 13.43 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N 现-收益期末建筑物现值

N 重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率



n_1 -土地使用权剩余使用年限

⑤房地产还原利率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取评估基准日中国人民银行银行于 2015 年 10 月 24 日实施的一年期存款利率 1.5%；风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及估价对象的用途、新旧程度，确定估价对象的各个风险报酬率组成如下表：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补 偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1%	2%	-0.5%	-0.5%

综上所述：本次评估确定资本化率取 6.5%。

⑥收益法计算过程

华商 1 号楼收益法测算表

序号	项目及费用名称	计算过程	金额
1	可租赁面积（m ² ）		16174.22
2	月租金（元/m ² ·月）		67.00
3	年毛租金收入	②×12×建筑面积	13,004,072.88
4	空置率及租金损失	4%+2%	6%
5	年有效毛收入（转换为年末）	③×（1-④）×（1+6.5%） ^{0.5}	12,614,849.00
6	年运营费用	6.1+6.2+6.3+6.4+6.5	4,053,964.00
6.1	管理费用	⑤×3%	378,445.47
6.2	房产税、增值税及附加税	综合税率 16.94%	2,136,955.42
6.3	维修费	建安造价×80%×1%	639,588.00
6.4	年保险费	重置价×0.15%	143,907.00
6.5	重置提拨款		755,068.60
7	年保证金或押金利息收入	①*②*1.5%	16255.09
8	年净收益	⑤+⑥-⑦	8,577,140.09



9	收益期限内的估价对象价值		185,658,700.00
10	建筑物残值		1,486,000.00
11	合计		187,144,700.00
12	评估单价		10,530.00

华商地下车库收益法测算表

序号	项目及费用名称	计算过程	金额
1	建筑面积（m ² ）		34791.37
2	车位数量		1,157.00
3	包月收费收入	600 元/月，占 30%	2,499,120.00
4	计时收费收入	3 元/小时/车，每日 10h，50%空置率，占总车位数 50%	3,123,900.00
5	年有效毛收入（转换为年末）	$(③+④) * (1+6.5\%)^{0.5}$	5,802,891.00
6	年运营费用	$6.1+6.2+6.3+6.4+6.5$	2,489,606.00
6.1	管理费用	$⑤ \times 3\%$	174,086.73
6.2	房产税、增值税及附加税	综合税率 16.94%	983,009.74
6.3	维修费	建安造价 $\times 80\% \times 1\%$	974,158.00
6.4	年保险费	重置价 $\times 0.15\%$	219,186.00
6.5	重置提拨款		139,165.48
7	年净收益	$⑤ - ⑥$	3,313,285.00
8	收益期限内的估价对象价值		71,718,600.00
9	建筑物残值		2,263,300.00
10	合计		73,981,900.00
11	评估单价		63,900.00

通过上述测算，得到固定资产-房屋建筑物的评估结果为：

$187,144,700.00 + 73,981,900.00 = 261,126,600.00$ 元

（二）设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为华商集团截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日申报的全部设备类固定资产。设备类资产账面合计见下表。



设备类资产账面价值

设备类	项数	数量（台、套）	纳入评估范围账面值	
			原值（元）	净值（元）
固定资产-车辆	8	8	5,589,440.77	542,700.65
固定资产-电子设备	299	1124	5,129,563.75	1,134,457.99
减：固定资产减值准备				
合 计	307	1132	10,719,004.52	1,677,158.64

2. 评估对象概况

被评估企业陕西华商传媒集团有限责任公司的设备类资产包括车辆以及电子设备，全部为生产经营所用。

车辆共有8项，主要为小轿车、越野车、轻型客车等，包括大众迈腾轿车、奥迪轿车、宝马轿车、丰田锐志轿车、丰田普拉多越野车、丰田海狮客车、丰田柯斯达客车等车型。

电子设备共有299项，主要为电脑、服务器、打印机、空调器、会议系统、办公家具等。

3. 评估过程

（1）核实

①为保证评估结果的准确性，根据华商集团设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的核实方法进行实地考察。

设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作，维护人员了解设备的运行检



修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表。

④关注本次评估范围内重点设备，如：查阅重大设备的购置合同，购货凭证等。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整，修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按评估准则及有关评估报告的基本内容与格式的相关规定，编制“设备评估技术说明”。

4. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以公开市场为前提，结合委估设备的特点和资料收集情况，本次设备类资产采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定



①设备重置全价

根据本次评估范围内设备的特点，重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。同时，根据现行增值税有关法律法规规定，设备重置全价应扣除相应的增值税额。公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费 -可抵扣增值税进项税额

②车辆重置全价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车报价》等车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆不含增值税价格，在此基础上计入车辆购置税，新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=车辆不含增值税价+车辆购置税+其他费用

其他费用主要为牌照费等其他杂费，根据车辆所在地该类费用的内容确定。

（2）成新率的确定

①机器设备成新率

设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，计算成新率。

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

②车辆成新率

成新率 = 理论成新率 + a

a: 车辆特殊情况调整系数



首先按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率。

理论成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率} \& \text{行驶里程成新率}) + \text{调整系数}$

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{引导报废行驶里程}) \times 100\%$

对待估车辆进行现场勘查，若勘查结果与理论成新率相差较大，则进行适当的调整。

（3）评估值的计算

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

5. 评估结果及增减值分析

（1）评估结果

华商集团纳入评估范围的全部设备类固定资产评估原值 8,779,880.00 元，评估净值 3,107,067.00 元，详见下表。

设备类资产评估结果

设备类	账面价值		评估价值		增值额		增值率（%）	
	原值	原值	原值	原值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备								
固定资产-车辆	5,589,440.77	542,700.65	4,549,830.00	1,765,271.00	-1,039,610.77	1,222,570.35	-18.60	225.28
固定资产-电子设备	5,129,563.75	1,134,457.99	4,230,050.00	1,341,796.00	-899,513.75	207,338.01	-17.54	18.28
减：固定资产减值准备								
合计	10,719,004.52	1,677,158.64	8,779,880.00	3,107,067.00	-1,939,124.52	1,429,908.36	-18.09	85.26

具体评估结果详见《固定资产-车辆评估明细表》，《固定资产-电子设备评估明细表》。

（2）评估结果及价值比较变动原因分析

本次评估设备类资产原值评估减值 1,939,124.52 元，减值率



18.09%；净值评估增值 1,429,908.36 元，增值率 85.26%。增减值的原因主要为：

① 固定资产-车辆原值评估减值 1,039,610.77 元，减值率 18.60%，净值评估增值 1,222,570.35 元，增值率 225.28%。评估原值减值主要是因为运输起重设备中车辆更新换代较快，价格整体处于下降趋势；净值增值的原因增值原因是企业折旧政策造成的，企业计提固定资产折旧年限小于设备经济耐用年限。特别是车辆账面净值接近净残值，但实际上车辆使用维护状况仍然良好，仍具有一定市场价值。

② 固定资产-电子设备原值评估减值 899,513.75 元，减值率 17.54%，净值评估增值 207,338.01 元，增值率 18.28%。原值减值因为是电脑，复印机，打印机等电子产品由于技术进步、市场价格下降较快。净值评估增值主要是因为企业计提折旧年限小于设备的经济寿命年限所致。

6. 机器设备评估案例

案例一：迈腾轿车 FV7187FBDBG（固定资产---车辆评估明细表第 6 项）

大众迈腾轿车，规格型号 FV7187FBDBG，生产厂家一汽大众汽车有限公司，购入日期 2018 年 9 月，启用日期 2018 年 9 月，车辆牌号陕 A08166，已行驶里程 36884.00 公里，账面原值 183870.69 元，账面净值 127,390.53 元。

（1）设备概况



主要技术参数：

车 型： FV7187FBDBG

发动机型号： CEA

发动机排量/功率： 1798ml/118KW

变 速 箱： 手自一体

外廓尺寸： 4865×1820×1475mm

整备质量： 2000Kg

（2）重置全价的确定

重置全价 = 车辆不含税购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价

经向当地经销商询价，该车型基准日含税购置价为 180,000.00 元。

增值税=180000/（1+13%）×13%=22890 元

②车辆购置附加税

购置税为不含税购置价的 10%，则：

购置税= 180000.00 /1.13×10%=15930.00 元；

其他费用取 500 元

重置全价=180000.00 + 15930.00 + 500=20710

=175720.00 元（取整）

（3）成新率的确定

成新率 = 理论成新率+a

a: 车辆特殊情况调整系数

使用年限成新率=（1-1.6÷15）×100%=89%



行驶里程成新率 = $(1 - 3.69 \div 60) \times 100\% = 93\%$ (取整)

理论成新率孰低取 89%。

评估人员对待估车辆进行了必要的勘察，该车辆状况一般，特殊事项调整系数 a 取 -5，故成新率取 84%。

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率 = $175720.00 \times 84\% = 147605.00$ 元

案例二：惠普主机（固定资产---电子设备评估明细表第 266 项）

惠普主机，设备型号 HP280G3，生产厂家惠普电脑公司，账面原值 3,275.86 元，账面净值 2,110.74 元，数量 1 台，购置日期 2018 年 6 月，启用日期 2018 年 6 月。

设备基本参数：

处理器：CPU 系列 英特尔 酷睿 i5 8 代系列

存储设备：内存容量 4GB 内存类型 DDR4 2666MHz

硬盘容量：1TB 硬盘描述 7200 转

光驱类型：无内置光驱

显卡类型：核芯显卡

显存容量：共享内存容量 DirectX DirectX 12

无线网卡：支持双频 802.11a/b/g/n/ac 无线协议

有线网卡：1000Mbps 以太网卡

蓝牙：支持蓝牙 4.2

(2) 重置全价的确定



经市场询价，该型电脑目前售价 3600.00 元/台，则：

不含税购置价=3600.00÷（1+13%）= 3200.00 元（取整）。

（3）成新率的确定

现场勘查时，该设备正常使用，各项功能正常，截止至评估基准日，投入使用已有 1.9 年，预计尚可使用 3.1 年。

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%
=62%（取整）

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=3200.00×62%=1984.00 元

五、在建工程评估说明

（一）评估对象与范围

在建工程账面价值 90,278,602.38 元，在建工程减值准备 0.00 元，账面净额 90,278,602.38 元，为华商传媒集团自建的美术馆，包括建安工程费等费用 85,467,429.63 元、待摊投资 4,811,172.75 元。

（二）资产概况

1. 区位状况

美术馆位于国家级文化产业示范区西安市曲江新区，区域形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等产业为主导的文化产业体系。项目东至“旺座曲江”商务聚集区，南至南三环路，西至雁翔路，北至曲江创意谷，周边文化产业聚集度较高，文化氛围浓厚。

2. 实物状况

美术馆由商传媒集团投资建设，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。美术馆于 2013 年开工建设，截止评估基准日已完成全部主体结构、外装修施工，以及部分内部装修，目前处于闲置状态。

美术馆总建筑面积 8422.38 平方米，主体为混凝土框架结构及钢结构，建筑物地上 4 层，地下 1 层，建筑高度 20.7m。截止勘查日，主体结构及外装修施工已全部完成，内部部分已装修，部分为毛坯。建筑物呈南北向排布，外型新颖，外墙为铝塑板墙面或玻璃幕墙，室内部分为简装，部分为毛坯，配套有中央空调、消防烟感喷淋系统、5 部电梯等附属设施。

3. 产权状况

美术馆截止评估基准日尚未取得房屋建筑物的不动产权证。该项目于 2013 年 2 月 28 日取得《建设用地规划许可证》，于 2013 年 9 月 4 日取得《建设工程规划许可证》，于 2013 年 12 月 12 日取得《建筑工程施工许可证》，于 2017 年 12 月 11 日取得土地使用权的《不动产权登记证书》，权证编号为“陕 2017 西安市不动产权第 0000531 号”，土地取得方式为出让，用途为新闻出版用地，证载土地面积 41453.13 m²。美术馆对应在土地使用权在无形资产-土地使用权科目进行核算。

（三）评估方法

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



市场法、收益法和成本法三种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，恰当选择评估方法。

有条件选用市场法进行估价的，应当以市场法为主要的评估方法，因评估对象为博物馆，所处区域同类用途房产交易案例极少，不宜选用市场法进行评估；有收益的房地产应选用收益法作为其中的一种估价方法，因评估对象未来收益可以预测，宜采用收益法进行评估；纳入评估范围的房地产所占用的土地使用权无法合理分割，故不宜采用成本法进行评估。

收益法介绍如下：

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

（1）无租约限制的公式

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

（2）有租约限制的公式

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

（四）评估结果及价值比较增值原因分析

1. 评估结果



本次评估范围内的房屋建（构）筑物评估结果如下：

表4-2 租金工程评估结果汇总

科目名称	账面值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	90,278,602.38	61,361,100.00	-28,917,502.38	-32.03

具体情况详见“在建工程评估汇总表”、“在建工程评估明细表”。

2. 评估值与账面价值比较增值原因分析

经评估计算，房屋建筑物评估减值 28,917,502.38 元，减值率 32.03%。

主要原因是美术馆作为区域文化产业配套建筑，旨在提升周边文化产业体系完整度、提高区域文化氛围，其预期直接租金收益低于自身建设成本。

（五）测算过程

1. 确定年潜在毛收入

（1）确定评估对象潜在毛收益

本次评估待估资产的潜在毛收益为根据租金收入来确定年潜在毛收入。美术馆租金通过博物馆租金修正得来，计算过程如下：

序号	修正因素	博物馆	美术馆	修正系数
1	档次定位	较高	高	1.1
2	临街距离	一般	较近	1.02
	合计			1.1220

博物馆租金为 150 元/m²/月，则美术馆租金为 150 × 1.1220=168.30 元/m²/月。

（2）确定空置率以及租金损失

根据周边同类物业市场出租空置情况确定空置率。截止评估基准日，美术馆尚未进行内部装修，本次评估设定 2020 年为装修及试运营



期，无租金收益；装修完成后第一年空置率 90%，第二年 80%，第三年以后空置率达到行业平均水平 70%。

（3）确定年有效毛收入

年有效毛收入等于年潜在毛收入减去空置部分的收益，即年有效毛收入=年潜在毛收益×（1-空置率）

2. 运营费用：

出租房产一般会发生维修费、管理费、保险费、相关的税费。

（1）维修费的确定

维修费主要指对建筑物及相关设施设备、装修定期检查、修缮以保障建筑物的正常使用功能及承租方正常使用发生相关费用，维修费率一般按照建安造价的 80%取费率，维修费率一般为：

框架及框架结构取 1%；

砖混结构取 1.5%；

砖木结构取 2.5%；

简易结构取 3%；

维修费=建安造价×80%×维修费费率

（2）管理费的确定

管理费主要指评估对象正常租赁经营所需的日常管理费用，一般取毛收入的 1%-5%。因本次评估对象已整体对外长期出租，评估管理费取年毛收入的 3%。

（3）保险费的确定

保险费主要指对防止评估对象发生意外造成财产损失而向保险公

司投保发生的财产保险费用，一般取账面原值的 0.1%至 0.2%。

（4）相关税费的确定

相关税费=年租金×税费费率

各种税费：包括房地产税 12%、增值税 5%、城市建设维护费和教育附加费 0.6%、印花税 0.1%。以有效收入为基数计算，综合税率为 16.94%。

（5）装修费用的确定

截止评估基准日，美术馆部分区域尚未进行内部装修。要达到预计可使用状态，仍需进行内部装修，参考周边区域同类展馆装修标准，取 500 元/m²。

3. 确定净租金增长率

根据周边同类物业结合评估对象本身对外出租的租金情况及市场状况确定待估房地产租金增长率为 3%。

4. 确定收益年限

评估对象土地使用权终止年期为 2062 年 9 月 26 日，土地使用权年限为 50 年，至评估基准日土地剩余使用年限为 42.41 年，评估对象房屋建筑物主体建成于 2016 年 3 月，框剪结构房屋建筑物耐用年限为 60 年，评估基准日房屋建筑物剩余经济使用年限为 55.84 年，按照孰短原则，本次评估房地产剩余收益期按土地剩余使用年限 42.41 年计算。因土地使用权到期后建筑物还有 13.43 年的经济耐用年限，根据相关规定应当计算建筑物残值并折现到基准日。公式：

$$N_{\text{现}} = \frac{N_{\text{重}} \times (1 - K\%) \times \frac{n - t}{n}}{(1 + r)^{n_1}}$$

其中：N 现-收益期末建筑物现值

N 重-收益期末建筑物重置价

n-建筑物经济耐用年限

t-收益期末建筑物已使用年限

K%-建筑物残值率

r-房地产还原利率

n1-土地使用权剩余使用年限

5. 房地产还原利率的确定

房地产还原利率采用安全利率加风险补偿率的方法计算，本次评估安全利率选取评估基准日中国人民银行银行于 2015 年 10 月 24 日实施的一年期存款利率 1.5%；风险补偿率通常包括：投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率、投资带来的优惠率。

根据待估对象所在地区现在和未来经济状况及估价对象的用途、新旧程度，确定估价对象的各个风险报酬率组成如下表：

投资风险 补偿率	管理负担 补偿率	缺乏流动性补 偿率	投资带来的优惠率	
			融资优惠率	所得税优惠率
3%	1%	2%	-0.5%	-0.5%

综上所述：本次评估确定资本化率取 6.5 %。

6. 收益法计算过程

序号	年期	租金 单价	建筑面积 (m2)	空置 率	有效毛收 益	管理费 (元/年)	维修费 (元/年)	保险费 (元/年)	税金(元/ 年)	重置提拨 款	装修费用	净收益(元/ 年)	折现 年份	折现金额
1	2020 年 5-12 月	168.30	8422.38	100%	0.00	0.00	413258.11	92646.18	0.00	238634.10	2526714.00	-3271252.39	0.33	-3203971.78



2	2021 年	173.35	8422.38	90%	1752000.00	52560.00	619887.17	138969.27	296788.80	357951.15	0.00	285843.61	1.17	265539.69
3	2022 年	178.55	8422.38	80%	3609200.00	108276.00	619887.17	138969.27	611398.48	357951.15	0.00	1772717.93	2.17	1546290.15
4	2023 年 -2062 年	183.91	8422.38	70%	5576300.00	167289.00	619887.17	138969.27	944625.22	357951.15	0.00	3347578.19	39.74	61318260.95
收益期折 现价值														59926100.00
建筑物残 值														1435000.00
合计														61361100.00
评估单价														7290.00

六、无形资产评估说明

（一）无形资产-土地使用权

华商传媒集团纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权原始入账价值 49,683,469.73 元，截止评估基准日摊余价值为 42,135,697.53 元。该土地使用权已取得不动产权证书，权证编号为“陕 2017 西安市不动产权第 0000531 号”，土地取得方式为出让，用途为新闻出版用地，证载土地面积 41453.13 m²，使用权终止日期为 2062 年 9 月 26 日，地上建筑物为华商 1 号楼、美术馆、传媒博物馆部分区域。

因华商 1 号楼、美术馆、传媒博物馆采用收益法进行评估，其评估价值包含土地使用权所产生价值，故无形资产—土地使用权科目评估值为 0.00 元。

（二）无形资产-其他无形资产

1. 其他无形资产概况



华商集团纳入评估范围的无形资产共 6 项，全部为外购软件，原始入账金额 1,145,079.76 元，按 10 年平均摊销，截止评估基准日摊余价值 191,394.22 元。具体情况见下表：

无形资产概况一览表

序号	名称	账面价值
1	全媒体系统	28,587.87
2	档案管理系统	12,251.82
3	OA 系统	26,251.82
4	OA 系统（数据转化软件）	11,083.57
5	华商文化中心 APP	80,187.06
6	艾润智慧停车场	33,032.08

2. 其他无形资产的核实

评估人员首先核对其他无形资产申报表与明细账、总账、报表余额是否相符。

对于软件，评估人员收集各项软件的外购合同及发票，核对原始入账价值，并了解摊销政策及在用状况，经核实，软件均在用，且入账准确、摊销无误。

3. 其他无形资产评估方法的选择及依据

本次评估对于外购的财务软件，经过市场询价调查，由于软件技术更新且存在具体定制化等原因，因此本次评估按照账面摊余价值确认评估值。对于已经停用的软件，评估为零。

4. 评估结果及增减值原因分析



无形资产-其他资产评估值为 162,806.35 元，评估减值 28,587.87 元，减值主要是因为全媒体系统已停用，评估为零所致。

七、负债评估技术说明

1. 应付账款

应付账款账面值为 69,776,662.44 元，主要为应付的工程款、暂估工程款、材料款等。核实时评估人员首先核对申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，了解款项发生的原因；然后通过查阅了应付账款明细账、主要供应商的购货合同、采购发票等相关资料，并对大额应付款项进行了函证等方式进行核实。截至评估报告日取得部分回函，回函相符。评估人员故以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 69,776,662.44 元，无增减值。

2. 预收账款

预收账款账面值为 5,899,683.68 元，主要为预收的房租、停车费等。经查阅明细账、抽查购货合同及相关凭证，核对相符。故以核实的账面值为评估值。

预收账款评估值为 5,899,683.68 元，无增减值。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 1,566,466.31 元，为计提的工会经费和职工教育经费及未付的工资等。评估人员查阅了公司的工资制度及期后的支



付凭证，核对无误。故以核实后的账面值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,566,466.31 元，无增减值。

4. 应交税费

应交税费账面值为 692,367.01 元，为应交的城市维护建设税、教育费附加、印花税、代扣代缴的个人所得税、地方教育附加、增值税等，经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证、等资料，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值 692,367.01 元，无增减值。

5. 其他应付款

其他应付款账面值 614,396,908.16 元。主要内容为内部单位往来款、押金、质保金等。评估人员查阅了明细账，抽查了相关的文件、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值 614,396,908.16 元，无增减值。

6. 专项应付款

专项应付款账面值为 9,000,000.00 元，为西安曲江新区财政局专项拨与华商集团用于建造美术馆与博物馆的资金。评估人员查阅了相关拨款文件、会计凭证等资料，核对无误。以核实的账面值为评估值。

专项应付款评估值为 9,000,000.00 元。

7. 递延所得税负债

递延所得税负债账面值为 74,949,242.33 元，是由于华商集团 2 号楼评估增值而形成。评估人员查阅了相关入账凭证、评估报告等资料，核对无误，以核实后的账面值确认为评估值。

递延所得税负债评估值为 74,949,242.33 元。



评估结论及其分析

一、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，采用公认的评估方法，对曲江金控公司股权收购目的涉及模拟审计后的华商集团股东全部权益价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日 2020 年 04 月 30 日的如下结论：

1. 资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为166,202.46万元，评估后总资产为182,081.39万元，增值额为15,878.93万元，增值率为9.55%；

本报告评估范围的总负债账面值为77,628.13万元；评估后总负债为77,628.13万元，无评估增减值；

本报告评估范围的净资产账面值为88,574.33万元，评估后净资产为104,453.26万元，增值额为15,878.93万元，增值率为17.93%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：陕西华商传媒集团有限责任公司 评估基准日：2020 年 4 月 30 日 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%
1	流动资产	8,565.90	7,712.75	-853.15	-9.96
2	非流动资产	157,636.56	174,368.64	16,732.08	10.61
3	长期股权投资	62,453.55	92,158.79	29,705.24	47.56
4	投资性房地产	59,732.30	48,984.09	-10,748.21	-17.99



5	固定资产	22,190.14	27,073.37	4,883.23	22.01
6	在建工程	9,027.86	6,136.11	-2,891.75	-32.03
7	无形资产	4,232.71	16.28	-4,216.43	-99.62
8	资产合计	166,202.46	182,081.39	15,878.93	9.55
9	流动负债	69,233.21	69,233.21	-	-
10	非流动负债	8,394.92	8,394.92	-	-
11	负债合计	77,628.13	77,628.13	-	-
12	净资产（所有者权益）	88,574.33	104,453.26	15,878.93	17.93

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

2. 评估结论

资产重组后的华商集团股东全部权益在评估基准日 2020 年 04 月 30 日所表现的市场价值为人民币 104,453.26 万元（人民币壹拾亿零肆仟肆佰伍拾叁万贰仟陆佰元整）。

3. 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 2020 年 04 月 30 日起计算，至 2021 年 04 月 29 日止。

二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因

华商集团总资产评估值增值额 15,921.22 万元，增值率 9.58%，具体造成评估增减值项目及其主要原因分析如下：

1、长期股权投资

长期股权投资账面价值 624,535,499.93 元，评估值 921,587,934.21 元，评估增值 297,052,434.28 元，增值率 47.56%；评估值增值的主要原因是下属各被投资单位评估增值所致。

2、房屋建筑物

经评估计算，房屋建筑物评估原值增值 35,676,915.17 元，原值增值率 15.38%；净值增值 47,402,361.82 元，净值增值率 21.52%。

主要原因是采用收益法评估固定资产-房屋建筑物，包含了建筑物对应的土地使用权产生的价值，而固定资产-房屋建筑物账面值不包含土地使用权价值。

3、设备类资产

本次评估设备类资产原值评估减值 1,939,124.52 元，减值率 18.09%；净值评估增值 1,429,908.36 元，增值率 85.26%。增减值的原因主要为：

① 固定资产-车辆原值评估减值 1,039,610.77 元，减值率 18.60%，净值评估增值 1,222,570.35 元，增值率 225.28%。评估原值减值主要是因为运输起重设备中车辆更新换代较快，价格整体处于下降趋势；净值增值的原因增值原因是企业折旧政策造成的，企业计提固定资产折旧年限小于设备经济耐用年限。特别是车辆账面净值接近净残值，但实际上车辆使用维护状况仍然良好，仍具有一定市场价值。

② 固定资产-电子设备原值评估减值 899,513.75 元，减值率 17.54%，净值评估增值 207,338.01 元，增值率 18.28%。原值减值因为是电脑，复印机，打印机等电子产品由于技术进步、市场价格下降较快。净值评估增值主要是因为企业计提折旧年限小于设备的经济寿命年限所致。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为华闻传媒投资集团股份有限公司（以下简称“华闻集团”）及西安曲江文化金融控股（集团）有限公司（以下简称“曲江金控”），被评估单位为陕西华商传媒集团有限责任公司（以下简称“华商集团”）。

（一）委托人一概况

基本信息

统一社会信用代码：914600002012502172

企业名称：华闻传媒投资集团股份有限公司

企业类型：其他股份有限公司(上市)

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

法定代表人：汪方怀

注册资本：199724.5457 万元

成立日期：1991 年 9 月 13 日

营业期限：长期

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。

证券简称：华闻集团

证券代码：000793

（二）委托人二概况

基本信息

统一社会信用代码：91610133MA6W1F9U65

企业名称：西安曲江文化金融控股（集团）有限公司

企业类型：其他有限责任公司

住 所：西安曲江新区杜陵邑南路 6 号 4 号楼 1 层

法定代表人：黄顺绪

注册资本：1000000 万元

成立日期：2018 年 8 月 8 日

营业期限：长期

经营范围：对金融及金融服务性机构进行投资；股权投资及管理；资产管理；资产处置、并购与重组；投资策划与咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）被评估单位概况

1. 基本信息

统一社会信用代码：916100007197663309

企业名称：陕西华商传媒集团有限责任公司

注册地址：陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心
1 号楼 14 层

法定代表人：周怀忠

注册资本：20000 万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2000 年 8 月 29 日

经营范围：传媒信息业的投资、开发、管理及咨询服务（限自有资产投资）；房屋租赁；物业管理；停车场服务；餐饮服务；广告设计、

制作、发布；文化艺术展览、展示服务；会议服务；承办各类演出活动；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控除外）；日用百货销售；房地产开发、销售；计算机网络信息技术服务、设备租赁。（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）

2. 企业性质、历史沿革（包括隶属关系的演变）

2000 年 8 月，陕西华圣企业（集团）股份有限公司、陕西华路新型塑料建材有限公司、华商报社、陕西中化工业设备有限公司共同出资设立陕西华商传媒集团有限责任公司的前身陕西华商信息产业投资有限公司，出资总额 8000 万元，陕西安达有限责任会计师事务所对首次出资情况进行了审验，并出具了陕安达字[2000]设验 0186 号验资报告，本次出资情况及股权比例如下表所示：

投资者名称	注册资本		投入资本		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
陕西华圣企业（集团）股份有限公司	3300	41.25	3300	41.25	实物资产
陕西华路新型塑料建材有限公司	2600	32.5	2600	32.5	实物资产
华商报社	1600	20	1600	20	无形资产
陕西中化工业设备有限公司	500	6.25	500	6.25	实物资产
合计	8000	100	8000	100	

依据 2003 年 2 月 22 日股东会决议，陕西华路新型塑料建材有限公司将其拥有的 11.75%的股权转让给西安锐劲信息开发有限公司，转让后股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
陕西华圣企业（集团）股份有限公司	3300	41.25	3300	41.25	实物资产
陕西华路新型塑料建材有限公司	2600	32.5	1660	20.75	实物资产

华商报社	1600	20	1600	20	无形资产
西安锐劲信息开发有限公司			940	11.75	货币
陕西中化工业设备有限公司	500	6.25	500	6.25	实物资产
合计	8000	100	8000	100	

依据 2003 年 12 月 20 日股东会决议，华商报社撤出其以无形资产出资方式对陕西华商信息产业投资有限公司的投资，由陕西华圣企业（集团）股份有限公司以现金形式出资 1600 万元补足出资，并享有该部分股权。西安希格玛有限责任公司会计师事务所对本次的出资情况进行了审验，并出具了希会验字（2003）270 号验资报告。本次出资后的股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
陕西华圣企业（集团）股份有限公司	3300	41.25	4900	61.25	货币、实物资产
陕西华路新型塑料建材有限公司	1660	20.75	1660	20.75	实物资产
华商报社	1600	20			无形资产
西安锐劲信息开发有限公司	940	11.75	940	11.75	货币
陕西华美实业有限公司 （原陕西中化工业设备有限公司）	500	6.25	500	6.25	实物资产
合计	8000	100	8000	100	

2004 年 4 月 2 日，“陕西华商信息产业投资有限公司名称”变更为“陕西华商传媒集团有限责任公司”。

依据 2006 年 4 月 15 日股东会决议，陕西华美实业有限公司将其持有陕西华商传媒集团有限责任公司 6.25% 的股权转让给西安锐劲信息开发有限公司，转让后股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式

陕西华圣企业（集团）股份有限公司	4900	61.25	4900	61.25	货币、实物
陕西华路新型塑料建材有限公司	1660	20.75	1660	20.75	实物
西安锐劲信息开发有限公司	940	11.75	1440	18.00	货币
陕西华美实业有限公司	500	6.25			
合计	8000	100	8000	100	

依据 2006 年 6 月 13 日股东会决议，陕西华圣企业（集团）股份有限公司将其持有陕西华商传媒集团有限责任公司 61.25%的股权转让给中国华闻投资控股有限公司，转让后股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
陕西华圣企业（集团）股份有限公司	4900	61.25			
中国华闻投资控股有限公司			4900	61.25	货币、实物
陕西华路新型塑料建材有限公司	1660	20.75	1660	20.75	实物
西安锐劲信息开发有限公司	1440	18.00	1440	18.00	货币
合计	8000	100	8000	100	

依据 2006 年 11 月 8 日股东会决议，陕西华商传媒集团有限责任公司以 2006 年 6 月 30 日为基准日将未分配利润中的 1.2 亿元转增注册资本，公司注册资本由 8000 万元增加至 2 亿元。增资后股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
中国华闻投资控股有限公司	4900	61.25	12250	61.25	其他
陕西华路新型塑料建材有限公司	1660	20.75	4150	20.75	实物
西安锐劲信息开发有限公司	1440	18.00	3600	18.00	货币
合计	8000	100	20000	100	

依据 2006 年 12 月 20 日股东会决议，中国华闻投资控股有限公司将其持有陕西华商传媒集团有限责任公司 30%的股权共计 6000 万元转

让给华闻传媒投资股份有限公司。转让后的股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
中国华闻投资控股有限公司	12250	61.25	6250	31.25	其他
华闻传媒投资股份有限公司			6000	30	货币
陕西华路新型塑料建材有限公司	4150	20.75	4150	20.75	实物
西安锐劲信息开发有限公司	3600	18.00	3600	18.00	货币
合计	20000	100	20000	100	

依据 2007 年 10 月 26 日股东会决议，中国华闻投资控股有限公司将其持有陕西华商传媒集团有限责任公司 31.25%的股权，以截止 2006 年 12 月 31 日经审计的公司净资产 50180.18 万元，且不低于 27000 万元为作价依据，转让给华闻传媒投资股份有限公司，其他股东放弃优先购买权。转让后的股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
中国华闻投资控股有限公司	6250	31.25			
华闻传媒投资股份有限公司	6000	30	12250	61.25	货币
陕西华路新型塑料建材有限公司	4150	20.75	4150	20.75	实物
西安锐劲信息开发有限公司	3600	18.00	3600	18.00	货币
合计	20000	100	20000	100	

2008 年 9 月 1 日，陕西华商传媒集团有限责任公司股东华闻传媒投资股份有限公司名称变更为华闻传媒投资集团股份有限公司。

2012 年 2 月 1 日，陕西华商传媒集团有限责任公司股东西安锐劲信息开发有限公司名称变更为新疆锐聚股权投资合伙企业（有限合伙）。

依据 2012 年 12 月 21 日股东会决议，陕西华路新型塑料建材有限公司将其持有公司 7.5%的股权共计 1500 万元转让给上海常喜投资有限

公司；新疆锐聚股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有公司 3%的股权共计 600 万元转让给上海常喜投资有限公司；新疆锐聚股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有公司 15%的股权共计 3000 万元转让给上海大黎资产管理有限公司。转让后的股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
华闻传媒投资集团股份有限公司	12250	61.25	12250	61.25	货币
陕西华路新型塑料建材有限公司	4150	20.75	2650	13.25	货币
上海大黎资产管理有限公司			3000	15	货币
新疆锐聚股权投资合伙企业（有限合伙）	3600	18.00			货币
上海常喜投资有限公司			2100	10.5	货币
合计	20000	100	20000	100	

依据 2013 年 12 月 26 日股东会决议，陕西华路新型塑料建材有限公司将其持有公司 13.25%股权共计 2650 万元转让给华闻传媒投资股份有限公司；上海大黎资产管理有限公司将其持有公司 15%股权共计 3000 万元转让给华闻传媒投资股份有限公司；上海常喜投资有限公司将其持有公司 10.5%股权共计 2100 万元转让给华闻传媒投资股份有限公司。转让后公司变成一人有限责任公司（法人独资），股权结构如下表所示：

投资者名称	变更前		变更后		
	金额	出资比例%	金额	占投入资本比例%	出资形式
华闻传媒投资集团股份有限公司	12250	61.25	20000	100	货币
陕西华路新型塑料建材有限公司	2650	13.25			
上海大黎资产管理有限公司	3000	15			
上海常喜投资有限公司	2100	10.5			
合计	20000	100	20000	100	

2019 年 8 月 12 日，华闻传媒投资股份有限公司将其持有陕西华商

传媒集团有限责任公司股权质押给太平洋证券股份有限公司。截止到评估基准日，陕西华商传媒集团有限责任公司的股权结构未再发生变化。

3. 经营业务范围及主要经营业绩

华商传媒集团主要以传媒信息业的投资、开发为主要经营业务，兼营房屋租赁、物业管理、停车场服务、房地产开发、销售等。

截止到评估基准日，华商传媒集团投资了西安华商广告有限责任公司、华商数码信息股份有限公司等十几家传媒信息业企业；开发的房地产包括旺座曲江 1 号楼、2 号楼及博物馆、美术馆；涉及的房屋租赁、物业管理、停车场服务主要与开发的房产相关。

4. 近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

华商传媒集团近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

（1）企业近年的资产负债状况

资产负债表

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 4 月 30 日
资产总额	1,474,233,838.90	1,990,015,214.20	2,006,943,411.64	1,662,024,639.37
负债总额	372,810,823.30	747,737,712.67	765,082,860.95	776,281,329.93
净资产	1,101,423,015.60	1,242,277,501.53	1,241,860,550.69	885,743,309.44

（2）企业近年的损益状况

利润表

项目	2017 年度	2018 年	2019 年度	2020 年 1-4 月
营业总收入	11,904,781.94	10,764,543.15	20,478,279.67	10,680,704.04
营业总成本	3,932,411.80	3,879,347.57	3,862,952.33	2,120,678.84
净利润	74,178,948.05	323,854,485.93	60,038,247.16	776,901,420.54

备注：上述 2017 年、2018 年、2019 年数据出自亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的亚会深审字[2018]157 号、亚会深审字[2019]233 号、亚会深审字[2020]079 号年度审计报告，报告类型均为无保留意见。2020 年数据出信永中和会计师事务所西安分所出

5. 主要产品及上下游市场分析

华商传媒集团主要以传媒信息业的投资、开发为主要经营业务，兼营房屋租赁、物业管理、停车场服务、房地产开发、销售等，其经营状况受投资市场环境的影响较大。

6. 资产配置

华商传媒集团的资产主要为其自行开发的旺座曲江 1 号楼、2 号楼及博物馆、美术馆。

7. 公司执行的主要会计政策

华商传媒集团执行一般企业会计准则。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

二、关于经济行为的说明

根据 2020 年 6 月 4 日《华闻传媒投资集团股份有限公司关于公司与西安曲江文化金融控股（集团）有限公司签订战略合作协议的公告》和华闻传媒投资集团股份有限公司关于公司 2020 年 8 月 24 日出具的《总裁办公会议纪要》，西安曲江文化金融控股（集团）有限公司拟股权收购陕西华商传媒集团有限责任公司，为此需对陕西华商传媒集团有限责任公司股东全部权益价值进行资产评估，为华闻传媒投资集团股份有限公司和西安曲江文化金融控股（集团）有限公司相关经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

本项目评估对象为资产重组后的华商集团股东全部权益价值。

（二）评估范围

本报告评估对象为资产重组后的华商集团股东全部权益价值；评估范围为资产重组后的华商集团申报的全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 85,659,048.49 元；非流动资产合计 1,576,365,590.88 元；资产总计 1,662,024,639.37 元；流动负债合计 692,332,087.60 元；非流动负债合计 83,949,242.33 元；负债总计 776,281,329.93 元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

序号	科目名称	账面价值（元）
1	一、流动资产合计	85,659,048.49
2	货币资金	19,132,255.33
3	应收账款	123,330.59
4	预付款项	299,020.98
5	其他应收款	38,713,942.85
6	存货	27,204,541.74
7	其他流动资产	185,957.00
8	二、非流动资产合计	1,576,365,590.88
9	长期股权投资	624,535,499.93
10	投资性房地产	597,323,000.00
11	固定资产	221,901,396.82
12	在建工程	90,278,602.38
13	无形资产	42,327,091.75
14	三、资产总计	1,662,024,639.37
15	四、流动负债合计	692,332,087.60
16	应付账款	69,776,662.44
17	预收款项	5,899,683.68
18	应付职工薪酬	1,566,466.31
19	应交税费	692,367.01
20	其他应付款	614,396,908.16
21	五、非流动负债合计	83,949,242.33
22	专项应付款	9,000,000.00

序号	科目名称	账面价值（元）
23	递延所得税负债	74,949,242.33
24	六、负债总计	776,281,329.93
25	七、净资产（所有者权益）	885,743,309.44

信永中和会计师事务所西安分所对本项目涉及的资产重组后的华商集团进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：XYZH/2020XAA20287），华商集团公司是以经信永中和会计师事务所西安分所审计后的报表进行申报的，上述资产、负债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。

（三）华商集团主要资产情况

1. 存货

（1）存货类型、数量、分布情况和存放地点

存货全部为开发产品，账面价值 27,204,541.74 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 27,204,541.74 元，为华商传媒集团自建的传媒博物馆，包括土地取得成本 6,241,469.80 元（原始入账价值 6,568,986.37 元，土地摊销 327,516.57 元）、建安工程费等费用 19,247,939.39 元、待摊投资 1,715,132.55 元。传媒博物馆由华商集团投资建设，位于陕西省西安市雁塔区雁翔路 3001 号，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。博物馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成主体结构及外装修施工后，一直处于闲置状况。项目已完成工程竣工结算、财务竣工决算。经评估人员访谈了解，华商传媒集团后续不会对传媒博物馆追加投资建设，项目后续的经营计划及盈利模式尚不确定。

（2）存货的特点及实际使用情况

该存货的主要特点是价值量较高，处于闲置状态，资产状况良好。

2. 投资性房地产

（1）投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次评估范围的投资性房地产为陕西华商传媒集团有限责任公司所拥有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号房地产“华商-2 号”综合楼，建筑面积 47797.34 m²，账面价值 59,732.30 万元。

（2）投资性房地产的特点及实际使用情况

该投资性房地产的主要特点是价值量较高，处于租赁状态，资产状况良好。

3. 房屋建筑物类固定资产

（1）房屋建筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委托评估的房屋建筑物共 3 项，是华商传媒集团所有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号的房地产“华商 1 号楼”及华商传媒文化中心车库，建筑面积合计 52,531.37 平方米，房屋建筑物账面原值 231,949,684.83 元，账面净值 220,224,238.18 元。“华商 1 号楼”建成于 2016 年 3 月，华商传媒文化中心车库于 2019 年 12 月全面建成并投入使用。

（2）房屋建筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是建筑面积大，价值量高。目前房屋建筑物使用状况良好，能够继续使用。

4. 设备类

（1）设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

华商集团申报评估设备共 307 项，其中车辆 8 项，电子设备 299 项。设备主要分布于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼 14 层的办公区域内以及楼下停车场内。车辆主要为中小型载客汽车；电子设备主要包括电脑、空调、打印机、服务器及办公家具等。

（2）设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量庞大、价值量高。上述设备目前使用状况良好，能够继续使用。

5. 在建工程

（1）在建工程的类型、数量、分布情况和存放地点

在建工程为华商集团投资建设位于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号的美术馆，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。美术馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成全部主体结构、外装修施工，以及部分内部装修，目前处于闲置状态。于评估基准日，账面价值 90,278,602.38 元，在建工程减值准备 0.00 元，账面净额 90,278,602.38 元，包括建安工程费等费用 85,467,429.63 元、待摊投资 4,811,172.75 元。

（2）在建工程的特点、实际使用情况

在建工程的特点是面积大、价值量高，目前处于闲置状态，状况良好。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

华商集团申报评估的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。无形资产的类型及特点如下：

1. 土地使用权：土地使用权为位于西安曲江新区雁翔路以东，南三环以北国有土地使用权，土地使用证号为陕（2017）西安市不动产权第 0000531 号，土地使用权性质为出让地，用途为新闻出版用地，土地使用权面积为 41,453.13m²，使用权终止年期为 50 年，原始入账价值 49,683,469.73 元，账面价值为 42,135,697.53 元。

2. 其他无形资产：包括全媒体系统、档案管理系统、OA 系统、华商文化中心 APP 以及艾润智慧停车场，原始入账价值 1,145,079.76 元，账面价值 191,394.22 元。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

华商集团未申报表外资产。

（四）账面资产调整情况

依据审计结果进行调整。

（五）不良资产核销或者资产剥离情况

无。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2020 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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1. 纳入评估范围的房屋建筑物“华商 1 号楼”、“华商 2 号楼”、美术馆、博物馆均未取得房屋建筑物的不动产登记证书，经去不动产登记部门查询，上述房屋建筑物对应的土地使用权不存在抵押、查封等情况。华商传媒集团已出具《产权承诺函》，承诺本次评估范围的房屋建筑物权属清晰、无抵押等他项权利。

2. 华商传媒集团所持有的权证编号为“陕 2017 西安市不动产权第 0000532 号”的 4669.49 m²商务金融用途土地使用权，地上建有“华商 2 号楼”及传媒博物馆 2 幢房屋建筑物。根据存货-产成品中土地使用权账面值的分摊方式，华商传媒集团按照建筑物基地面积对该商务金融用地进行分摊。

六、资产清查情况说明

（一）资产负债清查情况说明

1. 列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本次评估在确定基准日后，华商集团即组织相关人员对全部的资产、负债进行清查。资产、负债的清查内容具体包括：流动资产合计 85,659,048.49 元；非流动资产合计 1,576,365,590.88 元；资产总计 1,662,024,639.37 元；流动负债合计 692,332,087.60 元；非流动负债合计 83,949,242.33 元；负债总计 776,281,329.93 元。

实物资产包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、设备类固定资产

及在建工程。其中：

（1）存货类型、数量、分布情况和存放地点

存货全部为开发产品，账面价值 27,204,541.74 元，存货跌价准备 0.00 元，账面净额 27,204,541.74 元，为华商传媒集团自建的传媒博物馆，包括土地取得成本 6,241,469.80 元（原始入账价值 6,568,986.37 元，土地摊销 327,516.57 元）、建安工程费等费用 19,247,939.39 元、待摊投资 1,715,132.55 元。传媒博物馆由华商集团投资建设，位于陕西省西安市雁塔区雁翔路 3001 号，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。博物馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成主体结构及外装修施工后，一直处于闲置状况。

（2）投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次评估范围的投资性房地产为陕西华商传媒集团有限责任公司所拥有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号房地产“华商-2 号”综合楼，建筑面积 47797.34 m²，账面价值 59,732.30 万元。

（3）房屋建筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委托评估的房屋建筑物共 3 项，是华商传媒集团所有的位于西安市曲江新区雁翔路 3001 号的房地产“华商 1 号楼”及华商传媒文化中心车库，建筑面积合计 52,531.37 平方米，房屋建筑物账面原值 231,949,684.83 元，账面净值 220,224,238.18 元。“华商 1 号楼”建成于 2016 年 3 月，华商传媒文化中心车库于 2019 年 12 月全面建成并投入使用。

（4）设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

华商集团申报评估设备共 307 项，其中车辆 8 项，电子设备 299 项。

设备主要分布于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号华商传媒文化中心 1 号楼 14 层的办公区域内以及楼下停车场内。车辆主要为中小型载客汽车；电子设备主要包括电脑、空调、打印机、服务器及办公家具等。

（5）在建工程的类型、数量、分布情况和存放地点

在建工程为华商集团投资建设位于陕西省西安市曲江新区雁翔路 3001 号的美术馆，属于“华商传媒文化中心”项目的单体建筑之一。美术馆于 2013 年开工建设，至 2016 年年初，已完成全部主体结构、外装修施工，以及部分内部装修，目前处于闲置状态。于评估基准日，账面价值 90,278,602.38 元，在建工程减值准备 0.00 元，账面净额 90,278,602.38 元，包括建安工程费等费用 85,467,429.63 元、待摊投资 4,811,172.75 元。

2. 清查工作的组织如时间计划、实施方案。

华商集团为保证评估工作顺利进行和评估质量，对本次评估涉及的全部资产和负债进行了清查。具体实施过程包括以下几个阶段：

（1）制定计划：根据清查内容和要求，制定资产清查工作具体计划，列出时间表，落定责任人并提出验收标准；

（2）单位自查：根据本次资产清查的统一部署，成立项目小组，做到层层落实，责任明确，全面实施资产清查工作。

（3）清查时间：于 2020 年 6 月 1 日开始，2020 年 6 月 10 日完成资产的清查。

3. 清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

针对不同的资产负债类别采用了不同的清查方式，对照账、表、卡，

采用全面清查与抽样清查相结合，实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因作好记录。具体实施方案如下：

（1）存货、投资性房地产、固定资产、在建工程的清查包括品名、规格型号、数量，以物对账，以账查物，以查验实物资产的存在状况，对于待报废、闲置、停用等固定资产做好记录，在申报评估时予以注明。

（2）对于往来款项进行清查核对，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录；对呆账、坏账情况及原因进行分析并做记录。

在完成上述清查工作后，根据清查情况如实填写资产评估申报表。

4. 清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

未发现上述情况。

5. 清查结论

清查小组对评估基准日（2020年4月30日）全部资产及负债进行了全面清查。对固定资产逐项进行了台账和实物卡片的核对工作；对债权性资产进行逐项清查，对存货进行盘点核实，对负债逐项进行核实，核对其实际应承担的债务，通过以上清查工作，在核对准确的前提下，我公司向资产评估机构申报了资产评估明细表。列入清查范围内的资产和负债产权均属于我公司。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；

- 3、评估基准日审计报告；
- 4、委托人与被评估单位企业法人营业执照；
- 5、资产权属证明文件、产权证明文件及有关产权的专项说明；
- 6、与本次评估有关的其他资料。