



贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让
资产涉及其指定的房地产
资产评估报告

黔亚太评报字[2023]082号

(共1册，第1册)

二〇二三年八月十七日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、 绪言	8
二、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况..	8
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型	12
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	13
八、 评估方法	16
九、 评估程序实施过程和情况	17
十、 评估假设	20
十一、 评估结论	22
十二、 特别事项说明	23
十三、 资产评估报告使用限制说明	25
十四、 资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受贵州黔兴置业（集团）有限责任公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、 本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、 资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已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。

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让 资产涉及其指定的房地产 资产评估报告摘要

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司接受贵州黔兴置业（集团）有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及其指定的房地产市场价值进行了评估。

一、 评估目的

评估目的是为贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及其指定的房地产提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

评估对象是位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区的住宅用房、商业用房和地下车位，评估范围是位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区的住宅用房、商业用房和地下车位。账面价值为 20,438,168.42 元。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2023 年 7 月 12 日。

五、 评估方法：市场法。

六、 评估结论

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及其指定的房地产评估价值为 **32,704,000.00 元**（大写：**叁仟贰佰柒拾万肆仟元正**）。评估增值 12,265,831.58 元，增值率 60.01%。

根据委托方提供的《都匀市 GP2013-04 号地块(州物资公司原址)联合开发补充协议书》第四条分配建筑面积为成本价不含税费的条款约定，测算转让资产应缴纳税费为 6,877,600.00 元，则扣除税费后资产净收益为 25,826,400.00 元。

注：本次评估测算的应缴纳税费为估算值仅作为参考，最终应实际缴纳的税费以税务局核算为准。

应缴纳税费详细测算过程如下：

1、增值税

根据《财政部税务总局海关总署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》文件，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口，税率调整为 9%。

则应预缴税款=销售总价/(1+9%) *9%。

2、城建税

根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过），纳税人所在地在市区的，税率为百分之七。

则应缴税款=增值税额*7%。

3、教育费附加

根据《国务院征收教育费附加的暂行规定（2005 年修订）》（国务院令第 448 号），教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 3%。

则应缴税款=增值税额*3%。

4、地方教育费附加

根据《贵州省人民政府关于修改和废止部分省政府规章的决定》（贵州省人民政府令第186号），地方教育附加按增值税和消费税税额的2%征收。

则应缴税款=增值税额*2%。

5、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过），土地使用权、房屋等建筑物和构筑物所有权转让书据为价款的万分之五。

则应缴税款=销售收入*0.05%。

6、土地增值税

根据《贵州省地方税务局关于房地产开发项目土地增值税核定征收率的公告》（2010年12月8日贵州省地方税务局公告2010年第3号发布，根据2018年6月15日《国家税务总局贵州省税务局关于发布修改的税收规范性文件目录的公告》修正），除贵阳市云岩区、南明区、金阳新区、小河区、乌当区、白云区 and 花溪区之外的其他各市、县（市、区、特区）：普通标准住宅，核定征收率为4.5%；营业用房，核定征收率为5.5%。

则应缴税款=不含税住宅销售收入*4.5%+不含税营业用房销售收入*5.5%。

7、企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过。2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正），企业所得税的税率为25%。

则应缴税款=不含税销售收入-与收入有关的成本*25%。

单位：万元

项目	资产类别	面积	收入	税收							
			销售收入	应交增值税	城市建设维护费	教育费附加	地方教育费附加	印花税	土地增值税	企业所得税	税收合计
锦梓嘉园	住宅	8,939.86	3,070.58	253.53	17.75	7.61	5.07	1.54	126.77	225.98	638.25
	商铺	466.73	199.82	16.50	1.15	0.49	0.33	0.10	10.08	20.86	49.51
合计		9,406.59	3,270.40	270.03	18.90	8.10	5.40	1.64	136.85	246.84	687.76

七、 特别事项说明

1、根据委托人提供的《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发补充协议书》及付款凭证，委托人已按照合同约定全额支付房屋价款取得委估资产的支配处置权益，但尚未办理房屋权属证书，涉及权属方面的相关问题和责任由委托人负责解释及承担。

2、本次委托评估资产未设置抵押、担保等他项权利，由此产生的责任由委托人及产权持有单位负责，提请报告使用者注意。

3、根据委托人提供的黔南州国有资本营运有限责任公司与黔南州晶莹房地产开发有限公司签订的《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发协议书》、《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发补充协议书》、《都匀市 GP2013-04 号地块（州

物资公司原址）联合开发补充协议书（一）》，评估对象建筑面积为 10,000.00 m²，扣除补偿贵州黔南化轻民爆器材有限责任公司房地产面积 593.41 m²（其中 1 栋一层商业用房 158.38 m²及一栋三层办公用房 435.03 m²），剩余建筑面积为 9,406.59 m²；对应账面值 20,438,168.42 元。故本次委托评估资产的建筑面积及账面值由委托人根据上述协议和《都匀市房屋面积测绘报告》进行申报，如后续办证面积不符，则评估值应做相应调整。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

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。

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让 资产涉及其指定的房地产

资产评估报告正文

黔亚太评报字[2023]082号

一、绪言

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司：

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，按照必要的评估程序，对贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及其指定房地产在2023年7月12日的市场价值进行了评估。委托人及产权持有单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的勘察核实，对产权持有单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人及产权持有单位概况

名称：贵州黔兴置业（集团）有限责任公司；

统一社会信用代码：915227010806703026；

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：欧阳荣繁

注册资本：壹亿柒仟伍佰万圆整

成立日期：2013年10月22日

住所：贵州省都匀市匀东镇匀东国际会展中心2楼（仅办公使用）；

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；对台小额贸易业务经营；国营贸易管理货物的进出口；保税油经营（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）一般项目：房地产咨询；土地使用权租赁；柜台、摊位出租；土地整治服务；对外承包工程；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；建筑工程机械与设备租赁；融资咨询服务；农村集体经济组织管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；运输设备租赁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；仓储设备租赁服务；充电控制设备租赁；特种设备出租；林业机械服务；林业产品销售；树木种植经营；国内贸易代理；贸易经纪；自有资金投资的资产管理服务；企业会员积分管理服务；化工产品销售（不含许可类化工产品）；

有色金属合金销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；橡胶制品销售；高品质合成橡胶销售；涂料销售（不含危险化学品）；塑料制品销售；合成材料销售；非金属矿及制品销售；金属材料销售；木材销售；建筑材料销售；仪器仪表销售；电线、电缆经营；五金产品批发；办公用品销售；日用品销售；汽车零配件批发；家用电器销售；电子产品销售；消防器材销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属制品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；轻质建筑材料销售；煤炭及制品销售；国内货物运输代理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（二）委托人与产权持有单位的关系

本次资产评估的委托人与产权持有单位均为贵州黔兴置业（集团）有限责任公司，委托人与产权持有单位为同一人。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供贵州黔兴置业（集团）有限责任公司及经济行为关联方使用。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产事宜，委托贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司对该经济行为涉及其指定的房地产进行评估；评估目的是为贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产事宜涉及其指定的房地产提供价值参考依据。

该经济行为是依据《贵州黔兴置业（集团）有限责任公司总经理办公会会议纪要》（黔兴总纪〔2023〕13号）实施的。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区的住宅用房、商业用房和地下车位。

（二）评估范围

评估范围是位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区的住宅用房、商业用房和地下车位。账面价值为 20,438,168.42 元。

本次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）评估范围中主要资产状况及特点

纳入本次评估范围的资产为住宅用房、商业用房和地下车位，建筑结构为框架结构，建成于 2019 年，均位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区。资产共计 68 项，建筑面积合计 9406.59 平方米，其中住宅用房建筑面积 8,067.22 平方米，未建部分建筑面积为 711.8 平方米；商业用房建筑面积 195.9 平方米，未建部分为建筑面积 270.83 平方米；地下停车位建筑面积 160.84 平方米。

➤ 权属状况

根据委托人提供的《都匀市商品房现售备案表》评估对象建设单位为黔南州晶莹房地产开发有限公司，根据委托人提供的《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发补充协议书》及付款

处置权益，但尚未办理房屋权属证书。

➤ 区位状况

本次委托评估的资产均位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区，西临剑江南路，南北面为相邻建筑物，东面为相邻土地。

➤ 他项权利状况

截至评估基准日，据评估人员向委托方了解，评估对象未设置抵押、担保等他项权利。

➤ 租赁状况

截至评估基准日，评估对象均处于空置状态。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

六、评估基准日

评估基准日为 2023 年 7 月 12 日。

经与委托人及产权持有单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的

价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

《黔兴公司第 13 次总经理办公会》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；

3. 《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 6 次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大 3 次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

6. 《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 12 次会议第 3 次修正）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，1991 年 11 月 16 日）；

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36

号，1992年07月18日）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日）；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，2001年12月31日）；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，2011年1月8日修订）；

12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号，2006年12月12日）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；

15. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35

号，2019年12月4日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

13. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）；

14. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日）。

（四）权属依据

1. 《联合开发协议书》；

2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家有关部门发布的资料

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号，2015 年 12 月 1 日）。

2. 资产评估机构收集的资料

(1) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；

(2) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

(3) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司与贵州黔兴置业（集团）有限责任公司签订的《资产评估委托合同》“黔亚太评估报约（2023）102 号”；

2. 委托人及产权持有单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

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

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员

在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

（1）市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

（2）收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

（3）成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

（三）评估方法的选择

1. 评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件；

2. 评估对象区域内类似房地产租金水平差异较大，不易把握，故不具备采用收益法进行评估的条件；

3. 评估对象为商品房，所在区域内房地产市场发展成熟，故不具备采用成本法进行评估的条件；

综上所述，根据评估目的，本次评估选用市场法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 市场比较法

市场法是依据替代原则，通过对评估对象类似的建（构）筑物的交易价格的修正调整得到评估价值。市场法基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P—评估价值

P'—可比交易实例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

与委托人就产权持有单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告

使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、实地调查等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
2. 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；
3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。本次假设纳入评估范围内资产为原地使用状态。

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 产权持有单位所申报的资产不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项。

2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律

事项。

2. 资产的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规。

3. 本次委托评估的资产，其未建部分预计在评估基准日两年后完工。

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

十一、评估结论

根据《中国资产评估准则》规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对产权持有单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查。在此基础上采用市场法对位于都匀市剑江南路锦桦嘉园小区的住宅用房、商业用房、地下车位进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

最终评估结论：

贵州黔兴置业（集团）有限责任公司拟转让资产涉及其指定的房地产评估价值为 **32,704,000.00 元（大写：叁仟贰佰柒拾万肆仟元正）**。账面值为 20,438,168.42 元，评估增值 12,265,831.58 元，增值率 60.01%。

评估增减值变动原因分析：

账面值为 2014 年支付的购房款，距评估基准日年限较长，房地产市场变化较大，且账面值为不含税成本价格，本次评估结果为含税市场价格，故导致本次评估增值。

根据委托方提供的《都匀市 GP2013-04 号地块(州物资公司原址)联合开发补充协议书》第四条分配建筑面积为成本价不含税费的条款约定，测算转让资产应缴纳税费为 6,877,600.00 元，则扣除税费后资产净收益为 25,826,400.00 元。

注：本次评估测算的应缴纳税费为估算值仅作为参考，最终应实际缴纳的税费以税务局核算为准。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

无

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

根据委托人提供的《都匀市 GP2013-04 号地块(州物资公司原址)联合开发补充协议书》及付款凭证，委托人已按照合同约定全额支付房屋价款取得委估资产的支配处置权益，但尚未办理房屋权属证书。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

无

(四) 担保、租赁及其或有资产等事项的性质、金额及与评估对象

的关系；

无

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

无

(六) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

无

(七) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无

(八) 其他需要说明的事项。

1、根据委托人提供的《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发补充协议书》及付款凭证，委托人已按照合同约定全额支付房屋价款取得委估资产的支配处置权益，但尚未办理房屋权属证书，涉及权属方面的相关问题和责任由委托人负责解释及承担。

2、本次委托评估资产未设置抵押、担保等他项权利，由此产生的责任由委托人及产权持有单位负责，提请报告使用者注意。

3、根据委托人提供的黔南州国有资本营运有限责任公司与黔南州晶莹房地产开发有限公司签订的《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发协议书》、《都匀市 GP2013-04 号地块（州物资公司原址）联合开发补充协议书》、《都匀市 GP2013-04 号地块（州

物资公司原址）联合开发补充协议书（一）》，评估对象建筑面积为10,000.00 m²，扣除补偿贵州黔南化轻民爆器材有限责任公司房地产面积593.41 m²（其中1栋一层商业用房158.38 m²及一栋三层办公用房435.03 m²），剩余建筑面积为9,406.59 m²；对应账面值20,438,168.42元。故本次委托评估资产的建筑面积及账面值由委托人根据上述协议和《都匀市房屋面积测绘报告》进行申报，如后续办证面积不符，则评估值应做相应调整。

4、本次评估测算的应缴纳税费为估算值仅作为参考，最终应实际缴纳的税费以税务局核算为准。

（九）本次评估结论，资产评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

（十）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：

1. 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；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）本评估项目的委托人若涉及国有企业，依据相关规定，应当履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

（五）本资产评估报告由贵州瑞华亚太房地产土地资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2023 年 8 月 17 日。

（此页无正文）

贵州瑞华亚太房地产土地资产评估
有限公司



资产评估师：



资产评估师：



中国·贵州

二〇二三年八月十七日