

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 4747020050202504208 |
| 合同编号: | PXAL-C/N2023-XCS1709 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 鹏信资估报字[2025]第XCS048号 |
| 报告名称: | 湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街101、201商业服务房地产市场价格价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 3,119,300.00元 |
| 评估报告日: | 2025年11月28日 |
| 评估机构名称: | 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 签名人员: | 申娟丽 (资产评估师) 正式会员 编号: 43080039 秦彬 (资产评估师) 正式会员 编号: 43230014 |
| 申娟丽、秦彬已实名认证 | |
|  | |
| (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：2025年12月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产市场价格

资产评估报告

鹏信资估报字[2025]第 XCS048 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2025 年 11 月 19 日

评估报告日: 2025 年 11 月 28 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

传真(Fax): +86755-8242 0222

直线(Dir): +86755-8240 3555

邮政编码(Postcode): 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



评估报告目录

| | |
|--|----|
| 资产评估师声明 | 1 |
| 评估报告摘要 | 1 |
| 评估报告正文 | 1 |
| 一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者 | 1 |
| 二、评估目的 | 2 |
| 三、评估对象和评估范围 | 2 |
| 四、价值类型及其定义 | 4 |
| 五、评估基准日 | 4 |
| 六、评估依据 | 4 |
| 七、评估方法 | 6 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 7 |
| 九、评估假设 | 8 |
| 十、评估结论 | 10 |
| 十一、特别事项说明 | 10 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 11 |
| 十三、评估报告日 | 12 |
| 评估报告附件 | 13 |

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；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

湖南新华书店实业发展有限责任公司委托的拟处置资产 所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司 名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地 产市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2025]第 XCS048 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南新华书店实业发展有限责任公司的委托，就其拟处置资产之经济行为，所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：湖南新华书店实业发展有限责任公司委托本公司对湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产的市场价值进行评估，为处置资产提供价值参考依据。

二、评估对象：湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产，建筑面积为 589.29 平方米。

三、评估基准日：2025 年 11 月 19 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用收益法进行评估。

六、评估结论：

本次评估以公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，采用恰当的评估方法对湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产进行了评估，评估结论为**¥3,119,300 元**（含税）（大写：人民币**叁佰壹拾壹万玖仟叁佰元整**）。

七、特别事项说明

1、本次评估结论包括评估对象国有土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修等价值。

2、根据委托人提供的《汝城县老新华书店户室面积对照表》复印件可知，评估对象户室号 101 建筑面积为 272.58m²，201 建筑面积为 316.71m²，总建筑面积为 589.29m²，本次评估以此建筑面积进行评估，最终户室不动产权证载登记面积以当地不动产登记中心核定为准，提醒本报告使用方注意。

3. 据委托人提供的《国有土地使用权证》（汝国勇（2009）第 0395 号）复印件可知，评估对象土地使用权类型为划拨，根据委托人提供的《关于评估资产

中土地划拨性质的情况说明》可知，该土地已按商业用地 40 年补缴完土地出让金，结合本次评估目的，本次评估按土地性质为出让进行考虑对评估价值的影响，提醒本报告使用方注意。

4. 委托人于评估基准日正在办理相关补缴地价款、产权过户等手续，未办理新的《不动产权证书》，本次评估未考虑后续办证所需的费用，提醒本报告使用方注意。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2025 年 11 月 19 日至 2026 年 11 月 18 日）有效。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产 所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司 名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地 产市场价值

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2025]第 XCS048 号

湖南新华书店实业发展有限责任公司：

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用与资产相适应的评估方法，按照必要的评估程序，对拟处置资产之经济行为，所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产于 2025 年 11 月 19 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、产权持有单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

(一) 委托人概况

委托人名称：湖南新华书店实业发展有限责任公司

地址：湖南省长沙市芙蓉区五一大道 826 号新华大厦 1001

统一社会信用代码：91430000682812283K

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：刘建剑

注册资本：1800 万人民币

成立日期：2008 年 11 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；酒店管理；房屋租赁；日用百货、五金产品、电子产品、日用家电、文具用品、文化用品、建筑材料、机械设备、纺织品及针织品、化妆品的销售；房地产销售代理服务；以自有资产从事文化旅游业投资及管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；培训活动的组织；国产酒类批发（限分支机构凭有效许可证经营）。（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）。

(二) 产权持有单位概况

产权持有单位名称：湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司

统一社会信用代码：91431000687405142M

类 型：有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）

负责人：肖永宏

成立日期：2009 年 02 月 27 日

营业场所：郴州市北湖区北湖路 10 号

经营范围：房屋租赁，日用百货销售。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托人提供的《关于同意对不良资产进行处置的批复》（湘出版函〔2019〕1 号），湖南新华书店实业发展有限责任公司拟对 210 处经营性资产及 452 套自管公房进行处置，为此，湖南新华书店实业发展有限责任公司委托本公司对湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产完全产权下的市场价值进行评估，为上述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

根据本次评估目的，评估对象为湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产。

（二）评估范围

纳入评估范围的资产为郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产，其具体情况如下：

1、权益状况

（1）土地权益状况

根据委托方提供的《国有土地使用权证》（汝国用〔2009〕第 0395 号）复印件显示，土地使用权人：湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司；座落：汝城县城关镇南正街；地类（用途）：商服；使用权类型：划拨；使用权面积：391.9 m²，分摊面积：136.23m²。

（2）房屋权益状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》（汝城县房权证变更登记 00011860 号）复印件显示，房屋所有权人：湖南新华书店实业发展有限责任公司郴州市分公司；房屋座落：城关镇南正街；丘（地）号：134；产别：国有（自管产）；幢号：140，结构：混合；房屋总层数：6 层；所在层数：1,2 层；建筑面积：589.29

m²；设计用途：商业。

(3) 其他权益状况

根据委托人介绍及实地勘察，评估对象未设定抵押等他项权利。评估对象 1 层已出租，2 层闲置，因委托方拟处置评估对象，原合同到期日期为 2025 年 12 月 31 日，故未签订最新续租合同，于评估基准日承租方未发生改变，按照原有的租赁合同约定继续作商铺使用，结合实际利用情况，本次评估未考虑租赁情况对评估结论的影响。

2、实物状况

评估对象所在建筑物总层数为 6 层。评估对象位于第 1-2 层，层高约 3.5 米，据评估人员现场查勘了解，评估对象登记用途为商业服务，现首层作商业使用，二层闲置。装修情况为：外墙部分刷涂料，部分为玻璃幕墙，地面部分为地砖，部分为水泥地面，内墙刷白，天花刷白，安装有卷闸门、玻璃门、铝合金窗等。评估对象水、电、卫、通讯等基础配套设施齐全，建筑物维护使用情况一般，成新率约七成新。

3、区位状况

| | | |
|----------|-------------|-------------------------------|
| 名称 | | 郴州市汝城县城关镇南正街 101、201 商业服务房地产 |
| 位置状况 | 方位 | 郴州市汝城县城关镇 |
| | 与重要场所或设施的距离 | 位于汝城县城关镇镇府东侧 |
| | 朝向/临街状况 | 南朝向，临西正街 |
| | 楼层 | 总层数为 6 层，评估对象为 1-2 层 |
| 周边知名物业 | | 周围有汝城县城关镇镇府、南正街市场、烈士公园等知名物业 |
| 交通状况 | 道路状况 | 外联道路西正街、南正街，为双向道，车流量较大 |
| | 出入可利用交通工具 | 有汝城 9 路等多路公交车途经，公共交通便捷度较好 |
| | 交通管制情况 | 无车辆及交通时间限制 |
| | 停车方便程度 | 无地面停车场，停车便捷度差 |
| 周围环境 | 自然环境 | 绿化条件较好，自然环境一般 |
| | 人文环境 | 周边有汝城县城关镇镇府、南正街市场等，人口素质高，治安良好 |
| | 景观 | 无特殊景观 |
| | 商业氛围 | 周边有南正街市场、卢阳兴隆步行街等，商业氛围好，人流量较大 |
| 外部配套设施设备 | 基础设施 | 供水、供电、通信等基础设施完备 |
| | 公共服务设施 | 小区周边有银行、学校、超市、医院等配套设施，配套设施齐全 |

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) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

(一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是对评估对象进行处置，该行为的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为继续使用前提下的市场价值。

五、评估基准日

根据评估目的，以查勘之日作为本次价值时点，即 2025 年 11 月 19 日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

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

(一) 行为依据

1. 《关于同意对不良资产进行处置的批复》（湘出版函〔2019〕1 号）。
2. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）。

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人

民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议修正)。

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布；根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)。

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日)。

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订)。

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布)。

10. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)。

11. 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)；

12. 《关于进一步规范湖南省省管国有文化企业国有资产交易管理的通知》(湘文资委【2018】6 号)；

13. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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——不动产》(中评协〔2017〕38 号)。

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）。
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（三）权属依据

1. 委托人提供的《国有土地使用权证》；
2. 委托人提供的《房屋所有权证》；
3. 委托人提供的《汝城县老新华书店户室面积对照表》。

（四）取价依据

1. 国家宏观、区域市场等统计分析资料。
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
4. 与本次评估有关的其他参考资料。

（五）其它参考资料

1. 产权持有单位提供的资产评估申报表。
2. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法。

（二）评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号），资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

选取评估方法的说明

1、关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。

考虑现时房地产市场情况，评估对象所在区域租赁案例较多，租金实例较易调查收集，故本次采用收益法进行估价。

2、关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件:一是要有一个活跃的公开市场;二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

本次评估对象所处区域市场上同类房地产交易案例较少,且交易案例情况较难收集,故本次不采用市场法进行评估。

3、关于不采用成本法进行评估的说明

本报告书所述重置成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时,先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来,然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

委估资产为商业用房,评估对象所处区域为城镇建成中心区,房地产市场发育良好,成本溢价较高,其重置成本不具有参考性,故不宜采用成本法进行评估。

综合上述,本次采用收益法对评估对象不动产价格进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定接受委托。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作,主要对企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括资产权属证明材料、市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定各类资产的具体评估方法,对评估范

围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托人提交评估报告。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(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。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 最佳使用假设

假设与评估对象相对应的所有资产均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。

(二)评估条件假设

1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的

实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产有关的数据和信息及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5. 其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了核实，并在此基础上进行评估。

(三) 评估对象和范围方面的假设

1. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

2. 评估范围仅以委托人及当事人双方确认的评估申报表为准，未考虑委托人

提供清单以外可能存在的或有资产。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估以公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，采用恰当的评估方法评估的由湖南新华书店实业发展有限责任公司委估的不动产于评估基准日 2025 年 11 月 19 日的市场价值总计为：**3,119,300 元（含税）**（大写：人民币叁佰壹拾壹万玖仟叁佰元整）；具体详见下表：

资产评估结果明细表

评估基准日：2025 年 11 月 19

| 序号 | 产权证编号 | 房屋坐落 | 用途 | 建筑结构/ 所在楼层 | 户室号 | 建筑面积 (m²) | 评估均价 (元/m²) | 评估总价 (元) | 备注 |
|----|-----------------------|--------|----|-------------------|-----|--------------|----------------|-------------|-------|
| 1 | 汝城县房权证变更登记 00011860 号 | 城关镇南正街 | 商业 | 混合 6 层/ 所在 1 层 | 101 | 272.58 | 7,470 | 2,036,200 | 房地产价值 |
| | | | | 混合 6 层/ 所在 2 层 | 201 | 316.71 | 3,590 | 1,137,000 | 房地产价值 |
| 合计 | - | - | - | - | | 589.29 | - | 3,119,300 | - |

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2025 年 11 月 19 日至 2026 年 11 月 18 日止。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、评估对象 1 层已出租，2 层闲置，因委托方拟处置评估对象，原合同到期日期为 2025 年 1 月 31 日，故未签订最新续租合同，于评估基准日承租方未发生改变，按照原有的租赁合同约定继续作商铺使用，结合实际利用情况，本次评估未考虑租赁情况对评估结论的影响。

2、根据委托人提供的《汝城县老新华书店户室面积对照表》复印件可知，评估对象户室号 101 建筑面积为 272.58m²，201 建筑面积为 316.71m²，总建筑面积为 589.29m²，本次评估以此建筑面积进行评估，最终户室不动产权证载登记面积以当地不动产登记中心核定为准，提醒本报告使用方注意。

3、据委托人提供的《国有土地使用权证》（汝国勇（2009）第 0395 号）复印件可知，评估对象土地使用权类型为划拨，根据委托人介绍，该土地已按商业用地 40 年补缴完土地出让金，具体金额以当地国土部门核定为准，结合本次评估目的，本次评估按土地性质为出让进行考虑对评估价值的影响，提醒本报告使用方注意。

4、委托人于评估基准日正在办理相关补缴地价款、产权过户等手续，未办理新的《不动产权证书》，本次评估未考虑后续办证所需的费用，提醒本报告使用方注意。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估范围内资产不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（三）重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作及相關报告。

（四）重大期后事项

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、产权持有单位和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

（二）超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

（三）本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告

所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、评估报告日

本公司资产评估师秦彬、申娟丽于 2025 年 11 月 28 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有
限公司



中国·深圳

资产评估师：



二〇二五年十一月二十八日

资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：资产评估明细表；
- 附件二：估价对象地图照片；
- 附件三：委托人及产权持有单位营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人承诺函(复印件)；
- 附件六：本公司及签字资产评估师的备案文件或者资格证明文件(复印件)。