

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北省新华资产管理有限公司

拟资产转让所涉及的湖北省十堰市人民中路1号地
下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米

房地产价值评估项目

资产评估报告

武天评报资字【2019】015号

武汉天马房地产资产评估有限公司

2019年5月6日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
一、评估目的.....	3
二、评估对象和评估范围.....	3
三、价值类型.....	4
四、评估基准日.....	4
五、评估方法.....	4
六、评估结论.....	4
七、评估结论的使用有效期.....	4
八、特别事项说明.....	5
资 产 评 估 报 告.....	6
一、委托方及产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
附 件.....	18



声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有认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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



资产评估报告摘要

重要提示

以下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解释评估结论,应当阅读评估报告正文,本摘要不得单独使用。

武汉天马房地产评估有限公司接受湖北省新华资产管理有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法,按照必要的评估程序,对湖北省新华资产管理有限公司持有的位于湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米商业房地产市场价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、评估目的

评估对象取得方式为湖北长江出版传媒集团有限公司(现湖北省新华书店(集团)有限公司的股东单位)资产分割划转给委托方,截至评估报告出具日,委托方尚未办理相关产权证。根据委托方提供的《关于回购十堰市人民中路房产的函》,现湖北省新华书店(集团)有限公司为实现长江传媒连锁门店转型升级发展,拟回购十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层的房产。

我司现接受湖北省新华资产管理有限公司的委托,对该经济行为中的资产转让事宜所涉及的湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米房地产进行评估,为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为湖北省新华资产管理有限公司持有的房地产价值。

(二) 评估范围

本次的评估范围为湖北省新华资产管理有限公司持有的位于湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米房地产。截止评估基准日2019年3月31日,资产账面原值12,566,078.56元,账面净值9,076,534.80元。



房地产评估范围如下：

序号	座落	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	建成年份	房屋用途
1	十堰市人民中路1号地下第1层	/	钢混	20	-1	828.33	1995年	商业
2	十堰市人民中路1号第1层01户	/	钢混	20	1	522.26		商业
3	十堰市人民中路1号第2层01户	/	钢混	20	2	1120.24		商业
合计	/	/	/	/	/	2470.83	/	/

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年3月31日；

选择上述基准日的主要原因是：

(一) 根据评估目的确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

(二) 委托人与产权持有人对拟置换资产进行了清查、盘点，以此为基础编制了基准日的资产清单，为进行资产评估工作提供了基础条件。

五、评估方法

本次对委估资产采用收益法进行评估。

六、评估结论

本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日2019年3月31日，纳入评估范围的房屋建筑物账面净值9,076,534.80元，评估值23,096,103元，评估增值14,019,568.20元，增值率154.46%。

七、评估结论的使用有效期

本评估结论自评估基准日起一年（2019年3月31日至2020年3月30日）使用有效。



八、特别事项说明

1、评估对象的建筑面积来源于委托方提供的十堰市房地产测绘中心出具的评估对象所在楼栋《十堰市房产分户明细表》，评估人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，评估对象房屋建筑面积与《十堰市房产分户明细表》所记载的面积大体相当，本次评估以十堰市房地产测绘中心出具的评估对象所在楼栋《十堰市房产分户明细表》记载面积为依据。

2、委托评估所涉及的房产为湖北长江出版传媒集团有限公司资产分割划转取得，未办理相关产权证，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，我司评估专业人员无法核实其相关的产权信息，本次评估时根据委托方的要求，评估对象的房屋及土地状况以委托方提供的《评估对象的有关说明》为依据，并按委托方提供资产申报表申报面积、用途及土地用途进行评估，如与不动产登记部门不一致，评估报告无效，提醒报告使用人引起注意。

3、本报告的评估结果不对其权属归属情况发表意见，仅对资产价值发表意见，是其在合法取得前提下的房地产市场价格。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



湖北省新华资产管理有限公司

拟资产转让所涉及的湖北省十堰市人民中路1号地下

第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米

房地产价值评估项目

资 产 评 估 报 告

武天评报资字【2019】015号

湖北省新华资产管理有限公司：

武汉天马房地产资产评估有限公司接受湖北省新华资产管理有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对湖北省新华资产管理有限公司持有的位于湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米商业房地产市场价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

本次评估委托人即为产权持有人

名称：湖北省新华资产管理有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：武汉市发展大道33号

法定代表人：张志华

注册资本：壹亿圆整

成立日期：1992年7月8日

营业期限：1992年7月8日至2099年12月31日

经营范围：资产管理；投资管理；物业租赁与服务；商务咨询服务；房地产开发；物业管理；文化用品、印刷设备及耗材、日用百货、电子产品、软件产品销售；塑料、橡胶、润滑油销售；焦炭、有色金属、矿产品销售；五金交电、建筑材料、装饰材料、汽车配件、工艺美术品批发兼零售；纸张、造纸材料、木浆、钢



材、农产品、化工材料批发兼零售；广告设计、制作及代理发布（涉及国家特别规定的广告除外）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本报告的使用人仅为委托人使用。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

评估对象取得方式为湖北长江出版传媒集团有限公司（现湖北省新华书店（集团）有限公司的股东单位）资产分割划转给委托方，截至本报告出具日，委托方尚未办理相关产权证。根据委托方提供的《关于回购十堰市人民中路房产的函》，湖北省新华书店（集团）有限公司为实现长江传媒连锁门店转型升级发展，拟回购十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层的房产。

我司接受湖北省新华资产管理有限公司的委托，对该经济行为中的资产转让事宜所涉及的湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米房地产进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次的评估对象和评估范围为湖北省新华资产管理有限公司持有的位于湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米房地产。截止评估基准日2019年3月31日，资产账面原值12,566,078.56元，账面净值9,076,534.80元。

房地产评估范围如下：

序号	座落	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	建成年份	房屋用途
1	十堰市人民中路1号地下第1层	/	钢混	20	-1	828.33	1995年	商业
2	十堰市人民中路1号第1层01户	/	钢混	20	1	522.26		商业
3	十堰市人民中路1号第2层01户	/	钢混	20	2	1120.24		商业
合计	/	/	/	/	/	2470.83	/	/

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。



(二)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

以上纳入评估范围的具体资产,以委托人和产权持有人提供的“房屋建筑物评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。不同的评估目的决定相对应的价值种类。

依据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值的价值类型。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2019年3月31日;

选择上述基准日的主要原因是:

(一)根据评估目的确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地地为评估目的服务。

(二)委托人及产权持有人对拟转让资产进行了清查、盘点,以此为基础编制了基准日的资产清单,为进行资产评估工作提供了基础条件。

六、评估依据

本公司在本次评估工作中所遵循的国家、地方和部门的法律、法规以及评估中参考的文件资料主要有:

(一)经济行为依据

- 1、《关于回购十堰市人民中路房产的函》;
- 2、《资产评估委托合同》及《资产评估委托书》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过);
- 2、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- 3、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第四十二号);



- 4、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]801号）；
- 5、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2002]802号）；
- 6、中华人民共和国财政部令（第14号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令2005年8月25日[第12号令]）；
- 8、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令2016年6月24日）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》国资委产权（2006）274号；
- 10、《湖北省企业国有资产评估管理暂行办法》（鄂国资产权【2006】256号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 12、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（四）产权依据

- 1、《湖北长江出版传媒集团有限公司关于省新华书店集团资产分割划转的通知》复印件；
- 2、评估对象所在楼栋《十堰市房产分户明细表》复印件；



- 3、评估对象所在楼栋《宗地图》复印件；
- 4、《评估对象的有关说明》复印件；
- 5、委托方的《营业执照》复印件；
- 6、其它相关证明文件。

（五）取价依据

- 1、财政部财产评估司编制的《全国资产评估参数资料选编》；
- 2、《资产评估常用资料与参数手册》；
- 3、委托方单位提供的资产清单及其他资料；
- 4、十堰市建设工程造价信息网；
- 5、评估人员现场勘察、进行市场调查获得的有关资料。

七、评估方法

根据资产评估准则，资产评估师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资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合产权持有人的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估方法选择及理由

①评估对象为商业房产，体量大，区域没有类似房地产交易，可比案例难以搜集，故本次评估没有采用市场法进行评估。

②评估对象为商业房产，属于收益性房地产，预期收益较易确定，故可采用收益法进行评估。

③成本法适用于很少发生交易且无潜在经济收入的房地产或可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，本次评估对象为商业房地产，可用于出租，有潜在租赁收益；同时评估对象为整栋建筑物的底商，不可独立重新开发建设，故不适用于采用成本法进行评估。

（二）评估思路及公式

评估思路：根据估价委托人提供的《评估对象的有关说明》，评估对象所在土地使用权性质为划拨，土地用途为商业用地，本次评估先采用收益法求取评估对象于出让条件下的房地产市场价值，再扣除应缴纳的土地出让金，得到评估对象于划拨条件



下房地产市场价值。

收益法：所谓收益法，是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率（还原利率）将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第i年的报酬率（%）

n——收益期（年）

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年3月12日至2019年5月6日对评估对象进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托阶段

本公司接受委托，根据本项目的实际情况，确定评估目的，并且明确了评估对象和范围，商定评估基准日为2019年3月31日，拟定了评估方案，与委托方签订了资产评估委托书。

（二）前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据资产评估的要求和本公司资产评估工作的需要，向产权持有方布置填报资产评估申报表，协助委托方进行资产评估的申报工作；同时了解委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。

（三）现场评估阶段

根据评估有关原则和规定，评估人员对评估范围内的资产进行了价值评估并关注产权状况，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员对待估资产历史、现状的介绍；
- 2、对单位填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与委估资产有关的权属资



料进行核对，对发现的问题进行了解；

3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记录了解资产的状况；

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；

5、查阅委估资产的产权证明文件、合同等资料；

6、开展市场调查；

7、对实物资产进行评估，计算评估价值。

（四）评估汇总

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

起草资产评估报告书，向委托人提交初步资产评估结果；对初步评估结果进行充分的解释，在得到初步意见时进行必要的调整和修改；经过三级审核，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、假设评估基准日后产权持有人持续经营，资产继续使用；

2、假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、本次评估假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

5、假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6、假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

8、委托方、产权持有人提供的与本次评估相关的全部资料真实、完整、合法、



9、委托评估所涉及的房产为湖北长江出版传媒集团有限公司资产分割划转取得，未办理相关产权证，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，我司评估专业人员无法核实其相关的产权信息，本次评估时根据委托方的要求，评估对象的房屋及土地状况以委托方提供的《评估对象的有关说明》为依据，并按委托方提供资产申报面积、用途及土地用途进行评估，如与不动产登记部门不一致，评估报告无效，提醒报告使用人引起注意。

10、本次评估对象尚未办理相关产权登记，本次评估对象的建筑面积来源于委托方提供的十堰市房地产测绘中心出具的评估对象所在楼栋《十堰市房产分户明细表》，若与相关政府部门登记不一致，则，评估报告应作相应调整。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用收益法对湖北省新华资产管理有限公司持有的位于湖北省十堰市人民中路1号地下第1层、第1层、第2层总建筑面积2470.83平方米房地产的市场价值进行了评估，得出委估资产在评估基准日（2019年3月31日）的评估结论如下：

账面净值 9,076,534.80元，评估值 23,096,103元，评估增值 14,019,568.20元，增值率 154.46%。

评估增值的主要原因是本次评估采用收益法对评估对象进行评估，其价值为评估基准日的市场价值，未考虑企业会计折旧因素。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

1、评估对象原取得方式为湖北长江出版传媒集团有限公司资产分割划转给委托方，截至目前，未办理相关产权证；受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，我司评估专业人员无法核实其相关的产权信息，本次评估时根据委托方的要求，评估对象的房屋及土地状况以委托方提供的《评估对象的有关说明》为依据，并按委托方

提供资产申报表申报面积、用途及土地用途进行评估，如与不动产登记部门不一致，评估报告无效，提醒报告使用人引起注意。

（二）其他事项说明

1、本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示，这些假设是我们进行资产评估的前提条件，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

2、本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

3、本次评估对象评估对象为所在宗地土地使用权性质为划拨，本次评估结果已扣除应缴纳土地出让金，其具体缴纳数额最终应以土地管理部门核定的为准，提醒报告使用人引起注意。

4、本次评估结果包括房屋所有权、其所在土地使用权价值及其共同所有的整栋楼公用部分价值。

5、评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

6、评估工作中所采用的委托方及产权持有人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及产权持有人应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

7、评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

1、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2、不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

委托方按本报告所列明的评估目的使用时，报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年3月31日至2020年3月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5.按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（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）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，本报告结论仅为委托方实施资产转让工作提供价值参考，不得作为签署协议的依据。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。



十三、评估报告日

本评估报告提交日期为2019年5月6日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。



(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



其他评估专业人员:

陈煜

武汉天马房地产资产评估有限公司

2019年5月6日





附 件

- 1、委托方及产权持有人营业执照复印件
- 2、《关于回购十堰市人民中路房产的函》复印件
- 3、评估对象位置图及照片
- 4、《湖北长江出版传媒集团有限公司关于省新华书店集团资产分割划转的通知》
复印件
- 5、评估对象所在楼栋《十堰市房产分户明细表》复印件
- 6、评估对象所在楼栋《宗地图》复印件
- 7、《评估对象的有关说明》复印件
- 8、委托方及资产持有方承诺函
- 9、资产评估机构及资产评估专业人员承诺函
- 10、评估机构资质证书复印件
- 11、评估机构营业执照复印件
- 12、评估人员资格证书登记卡复印件
- 13、资产评估明细表