

证券代码: 600287

股票简称: 江苏舜天

编号: 临 2010-021

## 江苏舜天股份有限公司

### 关于拟定转让南京市建邺路 98 号 4-20 层房地产的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示:

➤ 本次交易的主要内容是公司拟将南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施所有权合计以 1.26 亿元转让给中国人民人寿保险股份有限公司（以下简称“中国人寿保险公司”）。

➤ 本次交易未构成关联交易。

➤ 本次交易事项已经公司第六届董事会第十八次会议审议通过，尚需经公司 2010 年第二次临时股东大会审议确认。

#### 一、交易概述

##### 1、本次交易的基本情况

公司拟将南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施所有权合计以 1.26 亿元转让给中国人寿保险公司。

公司上述房产购置于 1998 年，账面原值为 10,576.62 万元，截至 2010 年 9 月 30 日，累计已计提折旧 4,038.18 万元，账面净值为 6,538.44 万元。建邺路 98 号立体车库建于 2004 年，账面原值为 67.13 万元，截至 2010 年 9 月 30 日，累计已计提折旧 10.32 万元，账面净值为 56.81 万元。

上述房产经具有证券、期货相关业务评估资质的北京中科华资产评估有限公司中科华评报字[2010]第 P117 号《资产评估报告书》评估确认，截至 2010 年 7 月 31 日，该房产的评估值为 12,564.98 万元。

2、上述拟定交易事项已经 2010 年 9 月 28 日公司第六届董事会第十八次会议审议通过。

3、上述拟定交易事项尚需经公司 2010 年第二次临时股东大会审议确认。

## 二、交易对方当事人

### 1、交易对方基本情况

公司此次拟定转让的南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房产的受让方基本情况如下：

(1) 企业名称：中国人民人寿保险股份有限公司；

(2) 企业性质：股份有限公司（中外合资、未上市）；

(3) 注册地：中国北京海淀区首体南路 38 号创景大厦 6、7 层；

法定代表人：吴焰；

注册资本：8,802,236,300 元；

主营业务：人寿保险、健康保险、意外伤害保险；上述业务的再保险等。

主要股东（实际控制人）：中国人民保险集团股份有限公司。

### 2、关联关系

本公司和本次拟定交易对方中国人寿保险公司不存在《上海证券交易所股票上市规则》规定的各类关联关系；在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面亦不存在其它关系。

3、本次拟定交易对方中国人寿保险公司主要财务状况和经营成果如下：

单位：万元

项目	2010年6月末	2009年末	2008年末
资产总额	14,132,245.95	9,296,503.64	4,285,497.84
资产净额	400,091.81	774,424.95	187,340.88
	2010年1-6月	2009年度	2008年度
营业收入	4,833,769.28	5,068,245.35	711,809.82
净利润	33,677.63	10,047.37	-143,527.32

4、公司董事会认为中国人寿保险公司具有良好的经营成果和健康的财务状况，对于本次交易具有充分的履约能力。

### 三、交易标的基本情况

#### 1、交易标的

本次交易标的为南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施。

#### 2、权属状况说明

公司在此次拟定转让的资产拥有清晰完整的权属，建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施分别经由南京市房产管理局“宁房权证建变字第 107872 号”《房屋所有权证》、南京市国土资源局“宁建国用(2002)字第 14418 号”《国有土地使用证》登记确认。上述拟定转让的资产不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况；不存在涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施；不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、公司此次拟定转让的资产于 1998 年投入使用，1998-2006 年由公司自用，是公司的主要办公场所；2007 年至今公司将该资产对外出租使用。该资产目前能继续正常使用，具备正常使用所必需的各类批准文件，该资产 2009 年度为公

司取得租赁收入 341.05 万元。

4、上述拟定转让的南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权账面原值为 10,576.62 万元；截至 2009 年末，经江苏天衡会计师事务所审计确认，累计已计提折旧 3845.82 万元，账面净值为 6730.79 万元；截至 2010 年 9 月 30 日，累计已计提折旧 4,038.18 万元（未经审计），账面净值为 6,538.44 万元（未经审计）。

建邺路 98 号舜天大厦建邺路 98 号立体车库账面原值为 67.13 万元；截至 2009 年末，经江苏天衡会计师事务所审计确认，累计已计提折旧 9.10 万元，账面净值为 58.03 万元；截至 2010 年 9 月 30 日，累计已计提折旧 10.32 万元（未经审计），账面净值为 56.81 万元（未经审计）。

#### 四、交易标的的评估情况

公司此次拟定转让的南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施已经具有证券、期货业务资格的北京中科华资产评估有限公司中科华评报字[2010]第 P117 号《资产评估报告书》评估，评估值为 12,564.98 万元，评估具体情况如下：

1、评估目的：为本公司拟转让南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房地产及车库等附属设施经济之行为提供价值参考依据。

2、评估对象和评估范围：本公司拟转让的南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房地产及车库等附属设施。

3、评估基准日：2010 年 7 月 31 日。

4、评估的价值类型：市场价值。

5、评估重要假设前提：以持续使用为前提；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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、评估方法：市场法、收益法。商业用房和办公用房采用市场法进行评估；车位采用收益法进行评估。

市场法是指在评估房地产价格时，用条件类似的已成交的房地产与待估房地产相比较，以此推出待估房地产的价格；其理论依据是替代经济原则。收益法是依据待估房地产未来预期收益经折现或本金化处理来估测房地产价值的方法，它涉及三个基本要素：一是待估房地产的预期净收益；二是折现率或本金化率；三是待估房地产取得预期收益持续的时间。

7、评估程序：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等。

8、评估结果：公司此次拟定转让的南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施在 2010 年 7 月 31 日的账面原值为 106,437,465.36 元，账面净值 66,382,608.23 元，评估价值 125,649,800.00 元，增值额 59,267,191.77 元，增值率 89.28%。

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

房屋名称	账面价值	评估价值	增值率
南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房地产及车库等附属设施	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28%

### 五、交易合同的主要内容

经公司董事会授权，公司董事长徐志远先生和中国人寿保险公司洽谈了本次交易事项的主要内容，并于 2010 年 9 月 28 日签订了《南京市存量房买卖合同》，其主要内容如下：

1、本公司将建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层 15,236.49m<sup>2</sup> 房产所有权、2,024.90 m<sup>2</sup> 土地使用权及车库等附属设施以 1.26 亿元价格转让给中国人寿保险公司。

2、中国人寿保险公司于合同签署后 5 个工作日内向本公司支付交易定金 4,500 万元。

3、上述存量房买卖合同生效之日后的 15 个工作日内，公司向中国人寿保险公司完成本次交易所涉及的全部资产的移交手续。

4、公司完成资产移交手续后 5 个工作日内，中国人寿保险公司应向公司支付剩余的转让款项 8,100 万元。

5、公司收到中国人寿保险公司支付的全部转让款项 1.26 亿元后 3 个工作日内，双方共同办理本次交易所涉及的资产过户手续。

6、本次交易所涉及的资产评估费用，由南京市建邺路 98 号舜天大厦原业主和中国人寿保险公司各承担 50%。

鉴于南京市建邺路 98 号舜天大厦产权分别由本公司、本公司控股股东江苏舜天国际集团有限公司享有 60%、40% 产权，故本公司实际承担本次交易所涉及的资产评估费用的 30%。

7、中国人寿保险公司同意继续履行南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层现有租约，直至租赁期满。

8、本次交易所涉及的资产，由于现存租约而形成的租金收入和物业管理费收入，在中国人寿保险公司支付完毕所有交易价款前及当月，由本公司享有；中国人寿保险公司支付完毕所有交易价款后次月起，租金收入及物业管理费收入由中国人寿保险公司享有。

9、本次交易前，公司保证支付完毕本次交易所涉及的各项资产的物业维修基金等。

10、房屋买卖合同自本公司股东大会审议确认本次资产转让事项后生效。

## **六、董事会对交易款项回收风险的判断**

本次拟定资产转让的受让方为中国人寿保险公司，该公司拥有健全的分销渠道和服务网络，已在 32 个省市自治区、255 个地市、1314 县市区、6 万多家银行网点设有销售服务机构及代理销售网络；该公司资本背景强大，国有控股比例达到 80%，实力雄厚，偿付能力充足，总资产规模将近 1500 亿元。

公司董事会认为：中国人寿保险公司具有良好的经营成果和健康的财务状况，对于本次交易具有充分的履约能力；且本次交易以中国人寿保险公司付清全部合同款项作为交易标的资产过户的条件，公司回收合同款项的风险极小，基本不可能形成坏账。

## 七、本次资产转让的其他安排

公司此次转让相关南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房地产及车库等附属设施，不涉及人员安置、土地租赁等情况；交易完成后不产生关联交易；转让资产所得款项主要用于补充公司流动资金。

## 八、转让资产的目的和对公司的影响

### 1、转让资产的目的

南京市建邺路 98 号舜天大厦 4-20 层房地产及车库等附属设施，自 2007 年起，公司对外出租，扣除设备维修、房产税等各项支出后，出租收益率约为 3.14%。

公司转让上述资产后，扣除相关税收影响，假设所得转让款项全部用于偿还银行贷款，仅这一项收益率就达 5.32%（银行一年期流动资金贷款基准利率）左右，较出租收益增加 2.18 个百分点；且有助于公司盘活资产，提高公司资产的流动性，为公司主营业务发展增添活力。

### 2、转让资产对公司的影响

公司此次转让上述南京市建邺路 98 号 4-20 层房地产及车库等附属设施，扣除相关税费后，预计增加公司 2010 年度的利润总额约 5,200 万元、公司 2010 年度现金流增加约 1.18 亿元。

## 九、备查文件目录

- 1、公司第六届董事会第十八次会议决议；
- 2、南京市存量房买卖合同；
- 3、北京中科华资产评估有限公司中科华评报字[2010]第 P117 号《资产评估报告书》；
- 4、北京中科华资产评估有限公司的《证券期货相关业务评估资格证书》。

以上事项，特此公告！

江苏舜天股份有限公司董事会

二零一零年九月三十日

本评估报告共二册

本册为第一册

江苏舜天国际集团有限公司  
江苏舜天股份有限公司拟转让房地产评估项目  
**资产评估报告书**

中科华评报字[2010]第P117号

北京中科华资产评估有限公司

2010年8月27日

## 资产评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	4
二、评估目的 .....	6
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设及限制条件 .....	11
十、评估结论 .....	11
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 评估报告使用限制说明.....	12
十三、 评估报告日.....	13

---

# 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字注册资产评估师无关。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

江苏舜天国际集团有限公司、  
江苏舜天股份有限公司拟转让房地产评估项目  
资产评估报告书

摘 要

中科华评报字[2010]第P117号

北京中科华资产评估有限公司接受江苏舜天国际集团有限公司、江苏舜天股份有限公司的委托，对江苏舜天国际集团有限公司拟转让南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让南京市建邺路98号4-20层部分房地产进行评估，为其拟转让所持有的房地产之经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象和评估范围是江苏舜天国际集团有限公司拟转让的南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让的南京市建邺路98号4-20层部分房地产。

评估基准日为2010年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法、收益法对南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、南京市建邺路98号4-20层部分房地产进行评估。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

评估结果：江苏舜天国际集团有限公司的房地产在2010年7月31日的账面原值为79,264,821.49元，账面净值42,778,584.28元，评估价值84,105,600.00元，增值额41,327,015.72元，增值率96.61%。

江苏舜天股份有限公司的房地产在2010年7月31日的账面原值为106,437,465.36元，账面净值66,382,608.23元，评估价值125,649,800.00元，增值额59,267,191.77元，增值率89.28%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	所有人	权证编号	房屋名称	建筑面积	账面价值	评估价值	增值率
1	舜天集团公司	宁房权证建初字第 003332 号	舜天大厦 1-3 层、21-26 层	10198.77	42,778,584.28	84,105,600.00	96.61%
2	舜天股份公司	宁房权证建变字第 107872 号	舜天大厦 4-20 层	15236.49	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28%
合计:				25435.26	109,161,192.51	209,755,400.00	92.15%

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2011年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

#### 重要提示:

1. 舜天集团公司以南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分房地产向中国银行股份有限公司江苏省分行抵押，抵押面积为 10198.77m<sup>2</sup>，借款金额 9000 万元人民币，借款期限为 2010 年 3 月 19 日起至 2011 年 1 月 26 日。

2. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

以上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，应当阅读评估报告正文。

# 江苏舜天国际集团有限公司、 江苏舜天股份有限公司拟转让房地产评估项目 资产评估报告书

中科华评报字[2010]第P117号

江苏舜天国际集团有限公司、江苏舜天股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏舜天国际集团有限公司拟转让南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让南京市建邺路98号4-20层部分房地产在2010年7月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况和评估结果报告如下：

## 一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方及产权持有者为江苏舜天国际集团有限公司、江苏舜天股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

(一) 委托方江苏舜天国际集团有限公司简介：

1. 名称：江苏舜天国际集团有限公司（以下简称“舜天集团公司”）
2. 法定住所：南京市宁南大道21号
3. 法定代表人：董启彬
4. 注册资本：44241万元人民币
5. 主要经营范围：自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定公司经营的 14 种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，经营或代理按规定经批准的国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和经批准的国家实行核定公司经营的 14 种进口商品；承办中外合资经营、咨询服务国内贸易（上述范围中国家有专项规定的办理审批手续后经营）。房地产开发，室内外装饰。利用国内资金采购机电产品的国际招标业务，房屋租赁及其它实物租赁，物业管理。

江苏舜天国际集团有限公司是 1996 年 12 月经国家外经贸部和江苏省人民政府批准的由原江苏省服装、机械两个进出口公司联合组建的省级外贸企业集团。集团注册资本为 44241 万元，截至 2008 年底，集团总资产 105.08 亿元。集团主营进出

口贸易，出口产品主要有：服装及面辅料；工农具、机电类产品、船舶及成套设备；五金矿产、有色金属；化工原料、木材以及轻工工艺品等。进口产品主要包括：成套设备、机电产品、化工原料、钢材、木材等。目前，与美国、欧盟、加拿大、日本、东南亚、非洲、南美洲等世界上大部分国家和地区建立了稳定的业务关系。目前，集团年进出口总额近 22 亿美元，其中出口 17 亿美元，进口 5 亿美元。集团年销售收入近 160 亿元人民币。集团下辖舜天股份公司、舜天机械进出口公司、舜天船舶进出口公司、轻纺公司、五矿公司、有色公司、经协公司、置业公司、碧波宾馆等九家直属企业，包括三级子公司、投资企业、生产基地在内的独立法人单位达 100 多个。

(二) 委托方江苏舜天股份有限公司简介：

1. 名称：江苏舜天股份有限公司（以下简称“舜天股份公司”）
2. 法定住所：南京市雨花台区宁南大道21号
3. 法定代表人：成俊
4. 注册资本：43679.6074万元人民币

5. 主要经营范围：一般经营项目：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内贸易，服装及纺织品的生产、加工，仓储，房屋租赁，室内外装饰，咨询服务。

江苏舜天股份有限公司是江苏舜天股份有限公司成立于 1979 年，并于 2000 年在上海证券交易所成功上市（股票代码：600287）。三十年多来，伴随着改革开放步伐，公司发展成为全国知名的外贸企业。2009 年，进出口总额 5.82 亿美元（其中：出口 52595 万美元，进口到货 5582 万美元），总资产 95 亿元，净资产超过 10 亿元。公司主营服装、纺织品及其他产品的进出口业务，现拥有 60 多家全资或控股子公司，经营范围涉及进出口业务、服装生产、房地产开发、创业投资等领域，已成为以进出口贸易为龙头，多元并举的现代企业。公司多次荣获“全国外经贸企业管理现代化优秀奖”、“全国外经贸质量效益型先进企业”、“江苏省文明单位标兵”等称号。“SAINTY 舜天”品牌成为国家商务部确定的“第二批重点支持和发展的名牌出口商品”。

(三) 拟受让方简介

1. 名称：中国人民人寿保险股份有限公司
2. 住所：北京市海淀区首体南路38号创景大厦6、7层
3. 法定代表人：吴焰
4. 注册资本：贰拾柒亿零捌佰叁拾捌万零肆佰人民币

5. 公司类型：中外合资股份有限公司

6. 经营范围：在北京市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、 评估目的

本次评估目的为江苏舜天国际集团有限公司拟转让南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让南京市建邺路 98 号 4-20 层部分房地产提供市场价值参考依据。该经济行为已经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会《关于江苏舜天国际集团有限公司处置有关房产的批复》（苏国资复（2010）88 号）的批准。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围是舜天集团公司拟转让的南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分房地产、舜天股份公司拟转让的南京市建邺路 98 号 4-20 层部分房地产。

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积（m <sup>2</sup> ）	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第 003332 号	南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分	框剪	1996 年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

1-3 层、21-26 层部分房地产分摊的土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积（m <sup>2</sup> ）
宁建国用（2002）字第 14419 号	白下区建邺路 98 号	2043 年 3 月 31 日	出让	综合	1341.20

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第 107872 号	南京市建邺路 98 号 4-20 层部分	框剪	1996 年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

4-20 层部分房地产分摊的土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
宁建国用 (2002) 字第 14418 号	白下区建邺路 98 号	2043 年 3 月 31 日	出让	综合	2024.90

本次评估范围中的资产为舜天大厦第1层至26层，第1层为商业用房，第2层大部分现处于闲置状态，其余各层均正常使用。

地下车位和地面车位共76个，其中舜天集团公司31个，舜天股份公司45个。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

#### 五、 评估基准日

根据评估目的，经委托方、产权持有者与评估机构共同商定，本项目评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### （一） 经济行为依据

1. 《关于江苏舜天国际集团有限公司处置有关房产的批复》（江苏省人民政府国有资产监督管理委员会苏国资复（2010）88号）；
2. 资产评估业务约定书。

### （二） 法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（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）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年12月31日发布第14号令）；
7. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅，国办发〔2001〕102号）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委12号令，2005年8月25日）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
12. 《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三） 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
7. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

#### （四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 国有土地使用权证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行；
2. 评估人员现场座谈、勘察记录；
3. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
4. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 舜天集团公司和舜天股份公司提供的资产清查申报明细表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 其他相关资料。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法的选择

主要采用市场法和收益法。

车位采用收益法评估，商业用房和办公用房采用市场法进行评估。

地下车位是人防工程，只有使用权，所以采用收益法评估。

目前国内租售比较低，收益法评估商业用房和办公用房不能反映真实的房价水平，所以采用市场法评估。

市场法是指在评估房地产价格时，用条件类似的已成交的房地产与待估房地产相比较，以此推出待估房地产的价格。其理论依据是替代经济原则。

比准房地产修正价格=比准房地产交易价格×交易情况修正率×交易日期修正率×区域因素修正率×个别因素修正率

待评房地产价格=各比准房地产修正价格之和/比准交易实例数

收益法是依据待估房地产未来预期收益经折现或本金化处理来估测房地产价值的方法，它涉及三个基本要素：一是待估房地产的预期净收益；二是折现率或本金化率；三是待估房地产取得预期收益持续的时间。

其计算公式为：

$$P = \sum R_i \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中 P——评估值

r——资本化率

R<sub>i</sub>——年纯收益

i 和 n——收益期限持续的年限为有限期 n，r 每年不变且大于零

车位采用收益法评估，商业用房和办公用房采用市场法进行评估。

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自2010年7月28日至2010年8月27日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

1. 听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料 and 特种设备检验报告；对房屋建筑物，了解管理制度 and 维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。
8. 对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估审核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。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、 评估假设及限制条件

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 本报告评估结果是 2010 年 7 月 31 日的委估房地产市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，即在估价时点预期能够成交的最好价格。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日产权持有单位的实际存量为前提，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。

4. 评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准。

5. 本报告中估价价值是假设估价标的不存在他项权利的条件下得出的估价时点的市场价值，评估价值随着时间及市场行情的变化，该价值需作相应的调整；本评估报告未考虑变现时的有关税费。

6. 特别提请报告使用者注意，评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

在评估基准日 2010 年 7 月 31 日，舜天集团公司的房地产在 2010 年 7 月 31 日的账面原值为 79,264,821.49 元，账面净值 42,778,584.28 元，评估价值 84,105,600.00 元，增值额 41,327,015.72 元，增值率 96.61%。

舜天股份公司的房地产在 2010 年 7 月 31 日的账面原值为 106,437,465.36 元，账面净值 66,382,608.23 元，评估价值 125,649,800.00 元，增值额 59,267,191.77 元，增值率 89.28%。评估结果详见下表：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	所有人	权证编号	房屋名称	建筑面积	账面价值	评估价值	增值率
1	舜天集团公司	宁房权证建初字第 003332 号	舜天大厦 1-3 层、21-26 层	10198.77	42,778,584.28	84,105,600.00	96.61%
2	舜天股份公司	宁房权证建变字第 107872 号	舜天大厦 4-20 层	15236.49	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28%
合计：				25435.26	109,161,192.51	209,755,400.00	92.15%

## 十一、特别事项说明

1. 舜天集团公司以南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分房地产向中国银行股份有限公司江苏省分行抵押，抵押面积为 10198.77m<sup>2</sup>，借款金额 9000 万元人民币，借款期限为 2010 年 3 月 19 日起至 2011 年 1 月 26 日。

2. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

3. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 7 月 31 日起计算，至 2011 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2010年8月27日。

评估机构法定代表人

中国注册资产评估师：曹宇

---

注册资产评估师

中国注册资产评估师：刘万云

---

注册资产评估师

中国注册资产评估师：朱建清

---

北京中科华资产评估有限公司

2010年8月27日

## 资产评估报告附件目录

- 经济行为文件及批复
- 委托方及产权持有单位法人营业执照；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同复印件；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字注册资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字注册资产评估师资格证书；



## 固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2010年7月31日

表4-6-1-1

产权持有单位名称：江苏舜天股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值	增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
							原值	净值				
1	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦4层	框架	1998-12	1920.71		106,437,465.36	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28	8,246.64	
2	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦5层	框架	1998-12	639.99							
3	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦6层	框架	1998-12	639.99							
4	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦7层	框架	1998-12	859.70							
5	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦8层	框架	1998-12	859.70							
6	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦9层	框架	1998-12	859.70							
7	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦10层	框架	1998-12	859.70							
8	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦11层	框架	1998-12	859.70							
9	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦12层	框架	1998-12	859.70							
10	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦13层	框架	1998-12	859.70							
11	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦14层	框架	1998-12	859.70							
12	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦15层	框架	1998-12	859.70							
13	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦16层	框架	1998-12	859.70							
14	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦17层	框架	1998-12	859.70							
15	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦18层	框架	1998-12	859.70							
16	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦19层	框架	1998-12	859.70							
17	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦20层	框架	1998-12	859.70							
		车位45个										
<b>账面余额合计</b>					15,236.49		106,437,465.36	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28		
减：减值准备												
<b>账面净值合计</b>							106,437,465.36	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28		

产权持有单位填表人：高松，填表日期：2010年8月2日

评估人员：

本评估报告共二册

本册为第二册

江苏舜天国际集团有限公司  
江苏舜天股份有限公司拟转让房地产评估项目  
**资产评估说明**

中科华评报字[2010]第P117号

北京中科华资产评估有限公司

2010年8月27日

## 评估说明目录

第一部分 关于本资产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 .....	2
第三部分 资产清查核实情况说明 .....	7
一、评估对象与评估范围说明 .....	7
二、资产核实总体情况说明 .....	9
第四部分 房屋建筑物评估说明 .....	11
第五部分 评估结论及分析 .....	25

## 第一部分 关于本资产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、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，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。

北京中科华资产评估有限公司

2010年8月27日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与产权持有单位概况

(一) 委托方江苏舜天国际集团有限公司简介:

1. 名称: 江苏舜天国际集团有限公司(以下简称“舜天集团公司”)
2. 法定住所: 南京市宁南大道21号
3. 法定代表人: 董启彬
4. 注册资本: 44241万元人民币

5. 主要经营范围: 自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定公司经营的14种进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务, 经营或代理按规定经批准的国家组织统一联合经营的16种出口商品和经批准的国家实行核定公司经营的14种进口商品; 承办中外合资经营、咨询服务国内贸易(上述范围中国家有专项规定的办理审批手续后经营)。房地产开发, 室内外装饰。利用国内资金采购机电产品的国际招标业务, 房屋租赁及其它实物租赁, 物业管理。

江苏舜天国际集团有限公司是1996年12月经国家外经贸部和江苏省人民政府批准的由原江苏省服装、机械两个进出口公司联合组建的省级外贸企业集团。集团注册资本为44241万元, 截至2008年底, 集团总资产105.08亿元。集团主营进出口贸易, 出口产品主要有: 服装及面辅料; 工农具、机电类产品、船舶及成套设备; 五金矿产、有色金属; 化工原料、木材以及轻工工艺品等。进口产品主要包括: 成套设备、机电产品、化工原料、钢材、木材等。目前, 与美国、欧盟、加拿大、日本、东南亚、非洲、南美洲等世界上大部分国家和地区建立了稳定的业务关系。目前, 集团年进出口总额近22亿美元, 其中出口17亿美元, 进口5亿美元。集团年销售收入近160亿元人民币。集团下辖舜天股份公司、舜天机械进出口公司、舜天船舶进出口公司、轻纺公司、五矿公司、有色公司、经协公司、置业公司、碧波宾馆等九家直属企业, 包括三级子公司、投资企业、生产基地在内的独立法人单位达100多个。

(二) 委托方江苏舜天股份有限公司简介:

1. 名称: 江苏舜天股份有限公司(以下简称“舜天股份公司”)
2. 法定住所: 南京市雨花台区宁南大道21号
3. 法定代表人: 成俊
4. 注册资本: 43679.6074万元人民币

5. 主要经营范围: 一般经营项目: 自营和代理各类商品及技术的进出口业务, 国内贸易, 服装及纺织品的生产、加工, 仓储, 房屋租赁, 室内外装饰, 咨询服务。

江苏舜天股份有限公司成立于1979年, 并于2000年在上海证券交易所成功上市

（股票代码：600287）。三十年多来，伴随着改革开放步伐，公司发展成为全国知名的外贸企业。2009年，进出口总额5.82亿美元（其中：出口52595万美元，进口到货5582万美元），总资产95亿元，净资产超过10亿元。公司主营服装、纺织品及其他产品的进出口业务，现拥有60多家全资或控股子公司，经营范围涉及进出口业务、服装生产、房地产开发、创业投资等领域，已成为以进出口贸易为龙头，多元并举的现代企业。公司多次荣获“全国外经贸企业管理现代化优秀奖”、“全国外经贸质量效益型先进企业”、“江苏省文明单位标兵”等称号。“SAINTY舜天”品牌成为国家商务部确定的“第二批重点支持和发展的名牌出口商品”。

### （三）拟受让方简介

1. 名称：中国人民人寿保险股份有限公司
2. 住所：北京市海淀区首体南路38号创景大厦6、7层
3. 法定代表人：吴焰
4. 注册资本：贰拾柒亿零捌佰叁拾捌万零肆佰人民币
5. 公司类型：中外合资股份有限公司
6. 经营范围：在北京市行政辖区内及已设立分公司的省、自治区、直辖市内经营下列业务（法定保险业务除外）：（一）人寿保险、健康保险和意外伤害保险等保险业务；（二）上述业务的再保险业务。

### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、关于经济行为的说明

根据舜天集团公司提供的（2010）第30号的董事会决议，同意将舜天大厦第1至26层部分房地产出售给中国人民人寿保险股份有限公司，本次评估目的为江苏舜天国际集团有限公司拟转让的南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让的南京市建邺路98号4-20层部分房地产提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经江苏省人民政府国有资产监督管理委员会批准，批准文件为《关于江苏舜天国际集团有限公司处置有关房产的批复》（苏国资复（2010）88号）。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象和评估范围是南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产、南京市建邺路98号4-20层部分房地产。

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第003332号	建邺路98号1-3层、21-26层部分	框架	1996年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

1-3层、21-26层部分房地产分摊的土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14419号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	1341.20

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

单位：元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第107872号	建邺路98号4-20层部分	框架	1996年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

4-20层部分房地产分摊的土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14418号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	2024.90

本次评估范围中的资产为舜天大厦第1层至26层，第1层为商业用房，第2层大部分现处于闲置状态，其余各层均正常使用。

地下车位和地面车位共76个，其中舜天集团公司31个，舜天股份公司45个。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、关于评估基准日的说明

经与评估机构协商，本次评估的基准日为2010年7月31日。选取本评估基准日的主要原因是与预计评估目的的实现日较为接近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量

减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

舜天集团公司以南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产向中国银行股份有限公司江苏省分行抵押，借款金额9000万元人民币，借款期限为2010年3月19日起至2011年1月26日。

### 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

#### (一) 资产清查情况说明

列入本次清查范围的是舜天大厦第1至26层部分房地产。截止评估基准日2010年7月31日，列入本次评估范围的资产结构如下：

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第003332号	建邺路98号1-3层、21-26层部分	框剪	1996年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14419号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	1341.20

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第107872号	建邺路98号4-20层部分	框剪	1996年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第 14418号	白下区建邺路98号	2043年3月 31日	出让	综合	2024.90

列入本次清查范围的资产主要为房屋建筑物及国有土地使用权。上述实物资产分布在南京市建邺路98号内。

舜天集团公司和舜天股份公司组织相关人员，于2010年7月29日至2010年7月30日对评估范围内的资产进行了清查，对固定资产进行了逐项核对，确认账实相符并查看资产状况。

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

## 七、资料清单

委托方及产权持有单位已向评估机构提供如下资料：

1. 《资产评估申报表》；
2. 相关经济行为的批文；
3. 舜天集团公司、舜天股份公司营业执照复印件；
4. 《国有土地使用权证》；
5. 《房屋所有权证》；
6. 舜天集团公司和舜天股份公司签定的《关于建邺路98号办公大楼出售收入的分配约定》
7. 其他相关资料。

委托方及产权持有单位：  
江苏舜天国际集团有限公司

委托方及产权持有单位：  
江苏舜天股份有限公司

法定代表人：董启彬

法定代表人：成俊

2010年8月2日

2010年8月2日

### 第三部分 资产清查核实情况说明

#### 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

评估对象与评估范围是舜天集团公司拟转让的南京市建邺路 98 号 1-3 层、21-26 层部分房地产、江苏舜天股份有限公司拟转让南京市建邺路 98 号 4-20 层部分房地产。

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第003332号	建邺路98号1-3层、21-26层部分	框架	1996年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14419号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	1341.20

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

房屋建筑物明细：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第107872号	建邺路98号4-20层部分	框架	1996年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

土地使用权明细：

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14418号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	2024.90

本次评估范围中的主要资产为舜天集团公司和舜天股份公司原办公用房，位于鸿信大厦东半部，又名舜天大厦。大厦负2层、第27层、第28层、第29层为设备用房，第1至第4层为裙楼。现负1层为地下车库，第1层为商业用房，第四层为健身房，其余各层为办公用房。大厦为框架剪力墙结构，总建筑面积为25435.26平方米。于1998年11月交付使用，现除第7层部分舜天股份公司自用、第2层大部分闲置外，全部用于对外出租。在评估基准日，各楼层和附属设备均正常使用。

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. 评估范围内的资产权属状况：

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和产权持有单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和产权持有单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

根据产权持有单位提供的资料，截至评估基准日，评估范围内的房产、土地资产的产权证办理情况如下：

舜天集团公司

(1) 土地使用权：宁建国用(2002)字第14419号。

(2) 房屋建筑物：宁房权证建初字第003332号。

舜天集团公司以南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产向中国银行股份有限公司江苏省分行抵押，借款金额9000万元人民币，借款期限为2010年3月19日起至2011年1月26日。

舜天股份公司

(1) 土地使用权：宁建国用(2002)字第14418号。

(2) 房屋建筑物：宁房权证建变字第107872号。

### (二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值如下表所示：

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第003332号	建邺路98号1-3层、21-26层部分	框剪	1996年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第107872号	建邺路98号4-20层部分	框剪	1996年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

这些资产具有以下特点：实物资产主要分布在南京市建邺路98号内。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权，如下表所示：

舜天集团公司

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14419号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	1341.20

舜天股份公司

权证编号	土地坐落	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
宁建国用(2002)字第14418号	白下区建邺路98号	2043年3月31日	出让	综合	2024.90

### （四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

截止基准日2010年7月31日，无表外资产。

（五）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（或者评估值）。

无。

## 二、资产核实总体情况说明

### （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清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，于2010年7月29日至2010年8月2日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。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，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方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，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，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。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

#### （二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

#### （三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查。资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

## 第四部分 房屋建筑物评估说明

### 一、评估范围

列入本次评估范围内的房屋建筑物账面值如下表所示：

舜天集团公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建初字第003332号	建邺路98号1-3层、21-26层部分	框剪	1996年	10198.77	79,264,821.49	42,778,584.28

舜天股份公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币元

房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值	
					原值	净值
宁房权证建变字第107872号	建邺路98号4-20层部分	框剪	1996年	15236.49	106,437,465.36	66,382,608.23

通过查阅企业有关财务资料和向相关人员了解到：纳入本次评估的企业的房屋建筑物由外购取得并进行了账务处理。上述房屋建筑物的申报账面原值是历史成本。

### 二、资产概况

评估范围内房屋建筑物座落于南京市建邺路98号，总建筑面积25435.26平方米，建成于1998年。

纳入本次评估范围的房屋建筑物按用途可分为：商业用房和办公用房。建筑结构为框架剪力墙结构。目前房屋使用正常，未进行过大的修理和改造。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查勘，主要查看：

(1) 建筑物结构、面积、装修、设施配套情况、日常使用状况、大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等，申报面积与实际面积是否一致；

房屋建筑物类资产所占用土地由舜天集团公司通过出让方式取得，目前已办理了国有土地使用权证，土地证号宁建国用(2002)字第14419号，证载土地使用权人为舜天集团公司，土地面积1341.20平方米，土地登记用途为综合。

由舜天股份公司通过出让方式取得的土地，目前已办理了国有土地使用权证，土地证号宁建国用(2002)字第14418号，证载土地使用权人为舜天股份公司，土地面积2024.90平方米，土地登记用途为综合。

### 三、评估方法

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，主要采用市场法、收益法进行评估。

市场法是指在评估房地产价格时，用条件类似的已成交的房地产与待估房地产相比较，以此推出待估房地产的价格。其理论依据是替代经济原则。

比准房地产修正价格=比准房地产交易价格×交易情况修正率×交易日期修正率×区域因素修正率×个别因素修正率

待评房地产价格=各比准房地产修正价格之和/比准交易实例数

收益法计算公式：

$$P = \sum R_i \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中 P——评估值

r——资本化率

R<sub>i</sub>——年纯收益

i和n——收益期限持续的年限为有限期n，r每年不变且大于零；

年纯收益 = 收入- 成本费用及税金。

收入按委估物业周边同类房地产客观租金计算收入；成本费用及税金（维护、管理费、房产税、营业税、城建税及教育费附加等）按同类房地产出租成本及南京市的有关规定计算；收益期限以房地产合法收益年限计算；资本化率从安全系数与风险系数两方面考虑，安全系数按现行一年期限银行定期存款利率计，风险系数考虑房地产行业的风险因素估算。

#### 四、账面价值情况

舜天集团公司对房屋建筑物按照以下方法计提折旧：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	3%	2.425%

舜天股份公司对房屋建筑物按照以下方法计提折旧：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	3%	2.425%

#### 五、评估步骤

- （1）委托后，派评估人员到委托单位具体了解该项房地产状况，拟定评估方案；
- （2）作好评估前的准备工作，收集有关房地产评估必备的文件、资料，包括：土地使用权证复印件、房产证复印件等有关权属文件，确认权属；
- （3）深入现场进行实地勘察，勘察内容包括：评估对象的地理位置、建筑结构、区域环境、配套设施、房屋格局、装修档次、使用情况及质量状况；了解水卫、电照、供暖的使用、维护情况及现状；
- （4）根据收集的文件、资料，评估人员进行深入研究、分析，确定评估方法，选定有关经济、财务指标和各项经济参数，为评估操作打好基础；

(5) 进行评定估算，确定评估结论，编写评估说明。

## 六、评估过程

### (一) 区域因素概况

#### 1. 一般因素

##### 1.1 自然因素

###### 1.1.1 地理位置

南京市位于江苏省西南部，地理坐标介于东经 118° 22' ~119° 14'，北纬 31° 14' ~32° 27'。东与扬州、镇江、常州市相连，南接安徽省宣州市，西与安徽省滁州、马鞍山、芜湖市接壤，北临安徽省滁州市。

南京地处我国经济核心区——长江三角洲西部，又处于长江沿江经济带东部，地处我国生产力布局长江和沿海地带“T”型产业密集带的结合部，紧邻我国最大的经济、金融中心和亚太地区重要的经济中心—上海，北连江淮，南接皖浙，东近大海，西达长江中、上游，经济地理位置十分优越。

###### 1.1.2 地势、地貌

南京市地处宁镇扬丘陵地区，境内多低山丘陵，平原主要分布于长江、秦淮河、滁河沿岸和石臼湖、固城湖之间。

###### 1.1.3 气候、水文

南京属北亚热带季风气候，冬季寒冷干燥，夏季炎热多雨，季节分明。年平均气温 15.5℃，一月平均气温 1.7℃，七月平均气温 28.5℃。年平均降水量 1075.00mm。境内主要河流有长江、秦淮河、滁河，南部有石臼、固城诸湖。

#### 1.2 社会因素

##### 1.2.1 城镇发展与公共设施建设

2006 年，南京市启动新一轮城市总体规划修编工作，初步完成“都市发展区控制性详细规划”。新区配套设施不断完善，河西中部地区建设和北部整合取得新进展，仙林大学城科技园路网基本形成，江宁新市区东进南延框架进一步拉开。民国优秀建筑保护、秦淮河环境综合整治二期、中山陵环境综合整治、明城墙风光带建设成效显著。完成老城房屋整治 900 幢，老住宅小区出新 45 个。宁蚌、宁淮高速公路建成通车，对外交通“高速一环”框架已经形成。“高速二环”东南段顺利启动，宁杭二期南京段全线施工，宁常高速南京段、纬七路过江隧道等项目进展顺利。继续完善城市路网布局，快速内环东线二期工程基本完成，地铁二号线一期工程加快推进，开工建设地铁一号线南延工程。城市电网建设步伐加快，新建扩建 110 千伏及以上输变电项目 34 个。“绿色南京”建设取得新进展，新增森林 10.7 万亩，全市森林覆盖率达 22%，新增绿地 900 万平方米，建成区绿化覆盖率达 45.5%。加快推进沿江地区环境综合整治，城市集中式饮用水源地保护水平全国领先。全面启动南河、金川河等水环境治理。全市空气优秀及良好级别天数达 305 天。

##### 1.3 经济因素

###### 1.3.1 地区经济增长

2009 年 1—4 月份全市全社会固定资产投资额达到 765.44 亿元，比去年同期增长 21.1%。从产业划分看，第二产业完成投资 383.63 亿元，同比增长 23.9%，其中完成

工业投资 380.22 亿元，同比增长 23.7%。第三产业完成 377.66 亿元，同比增长 18.7%，其中房地产投资增幅自一季度同比实现增长后，继续保持回暖的态势，1—4 月份房地产开发投资完成投资 176.07 亿元，同比增长 3.2%。

国家政策拉动在投资中的作用开始明显显现。1—4 月份，国有及国有控股项目完成投资 261.1 亿元，与去年同期相比，由一季度的下降 10.12% 扭转为同比增长 23%，高于非国有投资增幅 2.9 个百分点。

### 1.3.2 财政金融状况与利率水平

2009 年 1—4 月份，全市实现财政收入 285.88 亿元，同比增长 7.8。

2009 年以来，金融机构对经济发展的支持力度进一步加大，投放到基础设施建设和制造业的贷款明显增加。4 月末，全市金融机构各项人民币贷款余额 8304.24 亿元，比年初增加 1135.22 亿元，增长 15.8%。新增贷款已接近去年全年的新增额，比去年同期多增 740.87 亿元。金融机构人民币存款余额为 10164.33 亿元，比年初增长 20.7%。

2008 年 12 月 23 日，一年期贷款利率调整为 5.31%，其它各档次贷款利率也相应调整，存款利息不变。这次下调金融机构贷款利率有利于国民经济持续、快速、健康发展。

### 1.3.3 交通状况

南京市濒江近海，是我国华东地区重要的交通枢纽。铁路、公路、水运、航空、管道五种运输方式构成全方位、立体化、大运量的交通运输网络。

南京的铁路处于华东第一通道的咽喉区域，南京长江大桥、长江二桥和华东地区最大的电气化、机械化、现代化货物列车编组站，沟通了大江南北的铁路和公路网，津浦、沪宁、宁铜、皖赣 4 条铁路干线交汇于此，连接着全国各主要铁路干线和各大中城市，成为连接华中、华东、华北地区的重要铁路枢纽，铁路运输量逐年增长，并实现了客货运输全面提速。旅客列车（含中转）辐射面达北京、上海、广东、新疆、黑龙江等 20 多个省、市、自治区。

南京是全国公路枢纽之一。交通基础设施建设投资多、标准高、规模大、速度快、质量好，在全省率先实现县县通高速、乡乡通油路，村村通公路。高速公路联网畅通，相继建成了沪宁、机场、宁芜（马）、宁高、雍六等高速公路，完成宁合、宁连、宁通高速化改造，初步形成了以主城区为中心的放射状高速公路框架。南京现有国家级公路 4 条（104、205、312、328），沪（上海）宁（南京）高速公路为苏南地区乃至整个长江三角洲增加了一条便捷的陆上黄金通道。干线公路升级加密，一个以高速公路、二级公路为骨架的现代化公路网已初步形成。

南京港务管理局成立于 1950 年，隶属于交通部领导，实行政企合一的管理体制。2001 年国务院实施港口管理体制改革的，南京港务管理局下放南京市。现拥有码头泊位 73 座，其中万吨级以上码头泊位 30 座；生产性锚地泊位 5 个，水域面积 26.5 万平方米；待泊锚地 7 处，水域面积 386 万平方米；使用岸线 14143 米；铁路专用线 18363 米，库场面积 110 万平方米，陆域面积 608 万平方米。

南京港务管理局以港口运输仓储为主营业务，并拓展经营水上运输、外轮理货、港机制造、港口工程等业务。港口运输仓储以煤、油、矿、箱、内外贸件杂货以及化工业务的装卸、中转、运输服务为主，主要为长江流域的石油化工、电力、冶金、建

材以及内外贸企业服务，在区域和流域经济发展中发挥着重要作用。南京港依托南京市及长江三角洲，地理位置优越，经济腹地广阔，交通条件发达，货物集疏运便捷，沿江两岸布点，跨市经营，五种集疏运方式齐全，是上海国际航运中心北翼长江一线的重要支点。南京港曾是内河第一大港，近年来由于运输船舶向大型化发展和下游航道制约，港口地位有所下降。2008年南京港口集团完成货物吞吐量5780万吨，集装箱吞吐量完成128万TEU。

南京是中国重要的航空港之一。南京建立了完善的国内航空网络，有国内国际航线78条，辐射20多个省、市、自治区的40多个城市和香港、澳门地区。除国内各大型骨干航空公司在南京禄口国际机场辟有可直达国内各大中城市的干线航班外，香港港龙航空和澳门航空有限公司分别开辟了南京飞往香港、澳门、台北、高雄地区的航线，韩亚航空公司和东方航空江苏有限公司每周有两个飞往韩国汉城的客运航班。南京与香港每日至少有两个班次以上的直航包机，不定期的国际客运包机航班可直飞日本名古屋、宫崎、大阪等地。开通了南京至加拿大温尼伯、俄罗斯莫斯科、韩国汉城的国际货运航线和南京至马来西亚吉隆坡、泰国曼谷等地国际客运旅游包机航线。

南京的管道运输主要是鲁宁石油管道。首站于山东临沂，途经山东、河北、安徽、江苏四省，管道的终点设在南京的中转油港。管道运输的建立，为南京的石油化学工业奠定了坚实的基础。

南京市交通基础设施水平较高，公路建设和养护质量位于全省前列。

2008年南京市内环北线二期工程竣工通车，实现了城市“井”字型快速内环的全面闭合；宁杭高速公路南京段（二期）建成通车；长江四桥及沿江高等级公路开工建设；绕越高速东南段、南京铁路南站、沪宁城际铁路等重点工程有序推进。地铁一号线南延、二号线及其东延线进展顺利。

#### 1.3.4 产业结构与产业政策

2009年，全市实现地区生产总值3775亿元，按可比价格计算，比上年增长12.1%。三次产业结构由2007年的2.6:49.0:48.4调整为2.5:47.5:50。

#### 1.3.4 物价工资及就业水平

2009年全市城市居民人均可支配收入为23122.69元，比上年增长13.8%。城市居民人均消费支出为15132.73元，增长14.0%。农村居民人均纯收入为8951.23元，比上年增长11.6%。农民人均生活消费支出为7033.44元，比上年增长13.8%。

全市新增就业岗位18.39万个，农村劳动力转移就业人数达5.75万人，援助困难人员再就业1.24万人。年末城镇登记失业率为3.16%，比上年下降0.1个百分点。

### 1.4 行政因素

#### 1.4.1 城市规划

南京市市区已有2450年建城史。按照《南京市城市总体规划》，城市化进程将进一步加快，功能分区逐步明确，主城区中心地带通过旧城改造，强化商业、金融等服务职能；次中心地带以开发房地产、发展办公工业建设为主；城区边沿地带、城郊结合部重点发展旅游业和城市交通建设；外围重点发展第二产业；在离市中心20km范围内严格限制和限期整改有环境污染和有碍环境景观的产业。

## (二) 个别因素概况

### （1）评估对象概况

本次评估对象为舜天大厦的第1至26层、负1层车位和地面车位。

委估南京市建邺路98号房地产，位于鸿信大厦东半部，又名舜天大厦。总建筑面积为25435.26平方米。由南京建筑设计院设计，中建八局进行土建及安装工程施工。框架剪力墙结构，地下2层，地上26层，局部29层，其中裙楼4层。其装修为：外墙美国进口玻璃幕墙，内部刷白色涂料，地面铺贴花岗岩，日光灯照明。至评估基准日除第2层大部分闲置外，其余各层使用正常。

评估对象楼内有5部电梯，其中3部三菱客梯，1部停靠27层，2部停靠26层；1部消防用三菱电梯；1部裙楼用4层4站三菱客梯。

楼内中央空调为2台大连三洋生产151万大卡和121万大卡的溴化锂机组；消防为烟感自动喷淋系统；双回路供电；自来水由水泵抽至顶层自上而下供应；各楼层设置监控系统，监控室设在一层。

评估对象所在负2层为配电室及安装消防水泵的设备层。负1层为人防工程，现作为地下车库使用，地面为水泥砂浆，墙面及天棚刷乳胶漆。

评估对象所在第1层，大厅外地面石枣红和大花绿大理石拼花，外墙面贴石岛红大理石。自动旋转玻璃门。大厅内大理石地面，墙面贴铝板，轻钢龙骨铝塑板吊顶。电梯厅芝麻白大理石地面及墙面。

第2层，大部分闲置。大厅及地面铺花岗岩，外墙面铺贴米黄色大理石，房间内铺设复合木地板，轻钢龙骨石膏板配筒灯照明，墙面及天棚刷乳胶漆。原厨房后场厨房设备已经拆除，场地未清理。

评估对象所在第3至26层，除第4层为健身房外，其余作为办公用房对外出租。装修为地面花岗岩，墙面刷乳胶漆，轻钢龙骨矿棉吊顶及隔断。墙面刷乳胶漆至天棚，格栅灯照明。卫生间行灰大理石贴墙面，洗手池台面大理石，木隔断，HCG品牌洗手盆和蹲式便器，普通照明。

### （2）区位状况描述

其东面临木料市路，南面邻建邺路，西临住宅，北至银监会大楼。区域内有中山南路、建邺路、白下路等交通主次干道，道路等级较高，道路通达度较好。估价对象周围学校、超市、银行、商场等公共配套设施齐全，商业繁华程度较高，附近有16路、28路、33路、34路、100路等多路公交车通过，交通方便。距新街口商业区仅1000余米，周边有瑞华大厦、东沛商厦、福鑫大厦等写字楼。

评估对象附近配套设施一览表

超市	苏果超市
学校	南京第一中学、南京邮电学院等
医院	建邺区妇幼保健所、白下医院
写字楼	瑞华大厦、东沛商厦、福鑫大厦
银行	南京市商业银行、交通银行、农业银行、中国银行等
地铁	1号线
公交线路	16路、28路、33路、34路、100路等

## 七、评估案例

### 案例1：车位

#### 1、评估对象概况

目前，舜天集团有限公司在舜天大厦的地上和地面车位共31个，其中，地下车位13个，地面车位18个。

#### 2、收入分析

根据评估人员市场调查，评估对象及周边地区写字楼和商住楼类似车位的租金价格和空置率（车位主要为房产的所有权人或者租赁方配套使用，经过对瑞华大厦、民族大厦、华夏大厦、洪武大厦等楼盘调查，车位的租金通常在300元左右）情况，综合考虑其租金为300元/月·个，空置率为0%（周边车位紧张），即出租率为100%，则客观年租金为111600元。车位作为一个配套设施，在最近几年南京在房地产价格上涨很多的情况下，月租金没有涨，所以本次评估未考虑租金上涨的因素。

#### 3、相关成本分析

##### ①维护、管理费用

根据评估人员对该区域房地产市场的调查，维护、管理费用分别取年总收入的1%和5%；

##### ②税金

根据《企业会计制度》及南京市管理规定，本次评估营业税为租金收入的5.0%，城建税为营业税的7%，教育费附加为营业税的4%，房产税按租金收入的12%计算。

##### ③运营费用计算

运营费用=维护费+管理费+税金

#### 4、收益计算

净收益=有效毛租金收入-运营费用

#### 5、收益期的确定

舜天大厦建成于1998年，框架剪力墙结构，经济耐用年限为60年，现已经使用13年，剩余年限为47年；根据国有土地使用权证记载，土地使用年限终止日期为2043年3月31日，于评估基准日2010年7月31日土地剩余使用年限为32.67年，根据孰短原则，收益期确定为32.67年。

#### 6、折现率的分析确定

本次评估的折现率采用累加法计算确定，根据累加法基本原理，权益资本报酬率来自两个基本点方面，一方面是对资金时间价值的补偿，另一方面是对投资所承担的风险的补偿，公式表示如下：

$r = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$

其中：r：适用的折现率，即资本报酬率

无风险报酬率本次评估按照中国人民银行2008年12月23日调整后的五年期定期存

款利率3.6%确定。作为商业使用的物业出租风险与物业位置、周围商业环境、市场因素、国家及地方经济情况等众多因素有关，有一定的风险，风险报酬率一般为4%~7%，综合考虑本次评估资本化率取8%。

## 7、评估值的计算

评估结果计算过程如下表所示：

名称 \ 年份	第1年及以后（元）
1、租金收入	111600.00
2、费用及税金	26281.80
房产税：租金×12%	13392.00
营业税：年租金收入×5%	5580.00
城建税及教育费附加：营业税×11%	613.80
维修费：年租金收入×1%	1116.00
管理费：年租金收入×5%	5580.00
3、净收入	85318.20
4、折现率：	8%
5、评估值（32.67年）	980180.12

$$P = \sum R_t \times \frac{1}{(1+r)^n} = 85318.20 / 8\% \times \{1 - 1 / (1+8\%)^{32.67}\} = 980180.12 \text{元}$$

车位单价=980180.12÷31=31618元（取整）

## 案例2：办公用房

### 1、估价方法的选择

因与所评估房产相类似的在评估基准日附近交易的案例较易找到，该类房屋在地段、类型、结构、用途、面积等方面有相似之处，故选择三个交易案例，采用市场比较法进行评估。

### 2、选择比较案例

估价人员会同相关人员通过市场调查，根据替代原则，选取近期的三个交易案例进行比较，具体条件见表一（按销售单价进行计算）。

表一：案例情况说明表

案例	项目名称	交易时间	用途	建成年月	单价（元/m <sup>2</sup> ）
A	长江贸易大厦	2010年6月	办公	1998年	10,700.00
B	民族大厦	2010年3月	办公	2000年	10,100.00
C	隆胜大厦	2010年4月	办公	2001年	9,800.00

A、长江贸易大厦 长江贸易大厦(长江贸易大楼)是集办公、商务、商住等功能于一体的写字楼大厦，周边交通便利，内部装修精良，各类生活配套设施齐全。交付时间为1998年，总建筑面积38659m<sup>2</sup>，停车位数量为208个。总层数22层，案例位于12层，南北朝向，办公装修。2010年6月出售，单价10,700.00元/平方。

B、民族大厦 民族大厦主体19层，地下1层为停车场，北裙楼为省内唯一一家

民族饭店，南裙楼1——10层为各类经营场所，集酒店式大堂、精品超市、中西餐厅、商务中心、桑拿、卡接OK、KTV包间、健身房、物业管理中心为一体。10层以上为中高档写字间，满足各类公司企业办公需求，内设集中空调，冷、热水系统，硬件设施一流，物管服务体系引进新加坡式管理。交付时间为2000年。总层数21层，案例位于12层，朝向东，办公装修。2010年3月出售，单价10,100.00/平方。

C、隆胜大厦 交付时间为2001年10月，总建筑面积56000m<sup>2</sup>。总层数30层，案例位于11层，东南朝向，办公装修。2010年4月出售，单价9,800.00元/平方。

单价修正，由于委估舜天大厦总建筑面积为25435.26m<sup>2</sup>，比较案例的面积介于100—300 m<sup>2</sup>范围内，评估人员经过对南京市市区在售的楼盘，如和泰大厦、中环国际广场、金轮国际广场等写字楼调查、咨询，一次性购买1层或几层以上办公用房，有比较大的销售折扣，综合考虑本次委估对象的资产规模、有效购买能力、买方的市场容量、资产变现速度、一次性整体转让的影响等因素，取15%的销售折扣，则销售单价修正为长江贸易大厦单价9,095.00元/平方，民族大厦单价8,585.00元/平方，隆胜大厦单价8,330.00元/平方。

### 3、比较因素的选择

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等。详见表二：

表二：比较因素条件说明表

房屋		待估房地产（中间层）	长江贸易大厦	民族大厦	隆胜大厦
因素					
交易价格		待估	9,095.00	8,585.00	8,330.00
交易时间		2010年7月	2010年6月	2010年3月	2010年4月
交易类型		现房	现房	现房	现房
交易状况		转让	正常	正常	正常
房地产用途		办公为主	办公为主	办公、公寓	办公为主
区域因素	繁华程度	新街口商圈边缘	更繁华	更繁华	更繁华
	交通便捷度	地铁1号线，数条公交线路	略便捷	相似	相似
	环境质量	良好	相似	相似	相似
	景观	良好	相似	相似	相似
	公共配套设施	齐全	相似	相似	相似
其他	一般	相似	相似	略好	
个别因素	临街状况	面临交通次干道建邺路	略有利	相似	相似
	新旧程度	1998年交付使用	相似	略新	略新
	装修	外墙玻璃幕墙，地面为花岗岩，室内墙为乳胶漆，轻钢龙骨矿棉板吊顶	略好	略差	相似
	配套设施	配有客梯3部，消防梯1部，裙楼电梯1部，中央空调、监控、烟感报警	相似	相似	相似
	平面布置	大开间	略好	略好	略好
	使用功能	一层为大厅及营业用房，其余层为办公用房	相似	相似	相似
	结构类型	框架剪力墙	相同	相同	相同
	楼层	地下二层，主体层数为26层	相似	相似	相似
朝向	朝向东南	南北	东	东南	

停车位数量	充足	相似	相似	相似
其他	良好	略好	略好	略好

#### 4. 比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从交易情况、交易时间、区域因素（繁华程度、交通便捷度、环境质量、景观、公共配套设施）和个别因素（临街状况、新旧程度、装修、配套设施）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。详见表三和表四。

表三：比较因素条件指数表

房屋		待估房地产（中间层）	长江贸易大厦	民族大厦	隆胜大厦
因素					
交易价格		待估	9,095.00	8,585.00	8,330.00
交易时间		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	105	105	105
	交通便捷度	100	102	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	其他	100	100	100	103
个别因素	临街状况	100	103	100	100
	新旧程度	100	100	103	103
	装修	100	102	98	100
	配套设施	100	100	100	100
	平面布置	100	103	103	103
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	101	98	100
	停车位数量	100	100	100	100
	其他	100	102	103	103

表四：比较因素修整系数表

房屋		待估房地产（中间层）	长江贸易大厦	民族大厦	隆胜大厦
因素					
交易价格		待估	9,095.00	8,585.00	8,330.00
交易期日		100/100	100/100	100/100	100/100
交易状况		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/105	100/105	100/105
	交通便捷度	100/100	100/102	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100	100/103
	小计	1.0000	0.9337	0.9524	0.9246
个别因素	临街状况	100/100	100/103	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/103	100/103

房屋		待估房地产（中间层）	长江贸易大厦	民族大厦	隆胜大厦
因素					
因素	装修	100/100	100/102	100/98	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/103	100/103	100/103
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/101	100/98	100/100
	停车位	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/102	100/103	100/103
	小计	1.0000	0.8970	0.9529	0.9151
比准价格		<b>7486.00</b>	<b>7618</b>	<b>7791</b>	<b>7049</b>

出售单价的确定：出售单价=（7618+7791+7049）÷3=7486（元/平方米）

经过评估人员对南京市办公用房市场调查，二手办公用房的平均价格按楼层分为低层（10层及以下）、中间层（11层至20层）、高层（21层及以上）三个层次，价格分别相差2%。另大厦2-4层为裙楼，评估购买方人保公司今后全部作为办公进行改造，从这个方面考虑，本次评估2-4层全部作为办公评估的。

10层及以下的平均价格为 $7486 \times (1-2\%) = 7336$ （元/平方米）；

21层及以上的平均价格为 $7486 \times (1+2\%) = 7635$ （元/平方米）。

### 案例3：第1层商业用房

#### 1、估价方法的选择

因与所评估房产相类似的在评估基准日附近交易的案例较易找到，该类房屋在地段、类型、结构、用途、面积等方面有相似之处，故选择三个交易案例，采用市场比较法进行评估。

#### 2、选择比较案例

估价人员会同相关人员通过市场调查，根据替代原则，选取近期的三个交易案例进行比较，具体条件见表一（按销售单价进行计算）。

表一：案例情况说明表

案例	项目名称土地坐落	交易时间	用途	建成年月	单价（元/m <sup>2</sup> ）
A	水西门商铺	2010年4月	商业	2001年	28,100.00
B	三元巷商铺	2010年3月	商业	1999年	28,900.00
C	莫愁路商铺	2010年5月	商业	1999年	26,700.00

单价修正，由于委估舜天大厦总建筑面积为25435.26m<sup>2</sup>，比较案例的面积较小，一次性购买大面积的商铺有比较大的销售折扣，综合考虑本次委估对象的资产规模、有效购买能力、买方的市场容量、资产变现速度、一次性整体转让的影响等因素，取15%的销售折扣，则销售单价修正为水西门商铺23,885.00元/平方米，三元巷商铺24,565元/平方米，莫愁路商铺22,695元/平方米。

#### 3、比较因素的选择

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响价值的比较因素，主要包括：交易

情况、交易时间、区域因素和个别因素等。详见表二：

表二：比较因素条件说明表

房屋		待估房地产	水西门商铺	三元巷商铺	莫愁路商铺
因素					
交易价格		待估	23,885.00	24,565.00	22,695.00
交易时间		2010年7月	2010年4月	2010年3月	2010年5月
交易类型		现房	现房	现房	现房
交易状况		转让	正常	正常	正常
房地产用途		商业用房	商铺	商铺	商铺
区域因素	繁华程度	新街口商圈边缘	更繁华	更繁华	相似
	交通便捷度	地铁1号线，数条公交线路	相似	相似	相似
	环境质量	良好	略好	相似	相似
	景观	良好	相似	相似	相似
	公共配套设施	齐全	相似	相似	相似
	其他	一般	相似	相似	相似
个别因素	临街状况	街角地、面临木料市路	略有利	略有利	略有利
	新旧程度	1998年交付使用	略新	相似	相似
	装修	外墙玻璃幕墙，地面为花岗岩，室内墙为乳胶漆，轻钢龙骨矿棉板吊顶	相似	相似	相似
	配套设施	中央空调、监控、烟感报警	略差	略差	略差
	平面布置	大开间	相似	相似	相似
	使用功能	营业用房	商铺	商铺	商铺
	结构类型	框架剪力墙	相同	相同	相同
	楼层	位于1层	相似	相似	相似
	朝向	朝向东	北	东	东
	停车位	充足	略差	略差	略差
	其他	良好	相似	相似	相似

#### 4. 比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较，从交易情况、交易时间、区域因素（繁华程度、交通便捷度、环境质量、景观、公共配套设施）和个别因素（临街状况、新旧程度、装修、配套设施）等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格。详见表三和表四。

表三：比较因素条件指数表

房屋		待估房地产	水西门商铺	三元巷商铺	莫愁路商铺
因素					
交易价格		待估	23,885.00	24,565.00	22,695.00
交易时间		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	105	105	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	100	103	100	100
	景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100

	其他	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	103	103	103
	新旧程度	100	103	100	100
	装修	100	100	100	100
	配套设施	100	97	97	97
	平面布置	100	100	100	100
	使用功能	100	105	105	105
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	97	98	98
	停车位	100	98	98	98
	其他	100	100	100	100

表四：比较因素修整系数表

房屋		待估房地产	水西门商铺	三元巷商铺	莫愁路商铺
因素					
交易价格		待估	23,885.00	24,565.00	22,695.00
交易期日		100/100	100/100	100/100	100/100
交易状况		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华程度	100/100	100/105	100/105	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/103	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	0.9246	0.9524	1.0000
个别因素	临街状况	100/100	100/103	100/103	100/103
	新旧程度	100/100	100/103	100/100	100/100
	装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/97	100/97	100/97
	平面布置	100/100	100/100	100/100	100/100
	使用功能	100/100	100/105	100/105	100/105
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/97	100/98	100/98
	停车位	100/100	100/98	100/98	100/98
	其他	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	0.9736	0.9925	0.9925
批准价格		<b>22416</b>	<b>21501</b>	<b>23221</b>	<b>22526</b>

出售单价的确定：出售单价=（21501+23221+22526）÷3=22416（元/平方米）

## 八、评估结果

舜天大厦评估明细表如下所示：

舜天大厦评估明细表

楼层	面积	单价	评估值（元）
1	1191.31	22416	26,704,400.00
2	1974.65	7336	14,486,000.00
3	2017.22	7336	14,798,300.00

楼层	面积	单价	评估值(元)
4	1920.71	7336	14,090,300.00
5	639.99	7336	4,695,000.00
6	639.99	7336	4,695,000.00
7	859.70	7336	6,306,800.00
8	859.70	7336	6,306,800.00
9	859.70	7336	6,306,800.00
10	859.70	7336	6,306,800.00
11	859.70	7486	6,435,700.00
12	859.70	7486	6,435,700.00
13	859.70	7486	6,435,700.00
14	859.70	7486	6,435,700.00
15	859.70	7486	6,435,700.00
16	859.70	7486	6,435,700.00
17	859.70	7486	6,435,700.00
18	859.70	7486	6,435,700.00
19	859.70	7486	6,435,700.00
20	859.70	7486	6,435,700.00
21	859.70	7636	6,564,700.00
22	859.70	7636	6,564,700.00
23	859.70	7636	6,564,700.00
24	859.70	7636	6,564,700.00
25	859.70	7636	6,564,700.00
26	717.09	7636	5,475,700.00
车位	76个	31618	2,403,000.00
合计:			209,755,400.00

舜天大厦拟转让建筑面积为25435.26m<sup>2</sup>,评估总价值为209,755,400.00元,评估单价为8246.64元/平方米。

根据舜天集团公司和舜天股份有限公司于2010年8月26日签定的《关于建邺路98号办公大楼出售收入的分配约定》,双方同意按建筑面积的比例对评估价值进行分摊。

则:舜天集团公司分摊 $10198.77 \times 8247.27 = 84,105,600.00$ 元

舜天股份有限公司分摊 $15236.49 \times 8247.27 = 125,649,800.00$ 元

经过上述评估程序,舜天集团公司的房屋建筑物资产在2010年7月31日的账面原值为79,264,821.49元,账面净值42,778,584.28元,评估价值84,105,600.00元,增值额41,327,015.72元,增值率96.61%。

舜天股份有限公司的房屋建筑物资产在2010年7月31日的账面原值为106,437,465.36元,账面净值66,382,608.23元,评估价值125,649,800.00元,增值额59,267,191.77元,增值率89.28%。评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

## 第五部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对舜天集团公司、舜天股份公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，采用市场法、收益法进行了评估，得出评估结论如下：

#### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	所有权人	权证编号	房屋名称	建筑面积	账面价值	评估价值	增值率
1	舜天集团公司	宁房权证建初字第003332号	舜天大厦1-3层、21-26层	10198.77	42,778,584.28	84,105,600.00	96.61%
2	舜天股份公司	宁房权证建变字第107872号	舜天大厦4-20层	15236.49	66,382,608.23	125,649,800.00	89.28%
合计：				25435.26	109,161,192.51	209,755,400.00	92.15%

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

### 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估人员经分析认为，房屋建筑物价格近年来的持续增长，是委估资产的增值因素主要原因。

### 三、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 舜天集团公司以南京市建邺路98号1-3层、21-26层部分房地产向中国银行股份有限公司江苏省分行抵押，抵押面积为10198.77m<sup>2</sup>，借款金额9000万元人民币，借款期限为2010年3月19日起至2011年1月26日。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

#### 四、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 7 月 31 日起计算，至 2011 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。