

本报告依据中国资产评估准则编制

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目
资产评估报告

中企华评报字(2019)第 3180 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年一月十九日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5311020110531601201900011

资产评估报告名称： 南京新城发展股份有限公司拟资产转让所涉及的两项商业房地产评估项目

资产评估报告文号： 中企华评报字(2019)第3180号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 李绍敏(资产评估师)、资谷才(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、 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 .	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	13
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	17
十三、 资产评估报告日	18
资产评估报告附件	19

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。

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。

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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告

南京新城发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对南京新城发展股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的两处商业房产在2018年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据南京新城发展股份有限公司总经理办公会议纪要[2018]21号，南京新城发展股份有限公司拟转让位于江苏省镇江和淮安的两处商业房产。本次评估目的是反映南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产于评估基准日的市场价值，为委托人提供价值参考意见。

评估对象：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。

评估范围：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。该两处房产分别位于江苏省镇江市和淮安市。资产明细如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	一、投资性房地产					
1	镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	商业	钢混	2006	942.48	4,144,549.19
	二、固定资产-房屋建筑物					
2	淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	商业	混合	2008	118.58	1,006,306.38
	合计				1,061.06	5,150,855.57

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目资产评估报告

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	合计				1,061.06	5,150,855.57

评估基准日：2018年10月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法和收益法

评估结论：本次评估选取市场法的评估结果。在评估基准日，委托评估的资产账面价值为515.08万元，评估价值为1,005.82万元，增值额为490.74万元，增值率为95.27%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京新城发展股份有限公司拟资产转让

所涉及的两项商业房产评估项目

资产评估报告正文

南京新城发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对南京新城发展股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的两处商业房产在2018年10月31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约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为南京新城发展股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨产权持有单位简介

企业名称：南京新城发展股份有限公司

住所：南京市江宁区秣陵街道天元中路126号新城发展中心01幢1101室

经营场所：南京市江宁区秣陵街道天元中路126号新城发展中心01幢1101室

法定代表人：王天昊

注册资本：20408.16万元人民币

企业类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：基础设施开发建设；建设安装工程设计、施工；房产租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新科技企业孵化；高新技术产业投资、开发、技术服务与咨询；燃料

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目资产评估报告

油批发；金属及金属矿批发；煤炭、焦炭批发；建材批发；其他化工产品批发；农业机械批发；汽车、摩托车及零配件批发；五金交电批发；家用电器批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他机械设备及电子产品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；商品交易经纪与代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

（二）本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据南京新城发展股份有限公司总经理办公会议纪要[2018]21号，南京新城发展股份有限公司拟转让位于江苏省镇江和淮安的两处商业房产。本次评估目的是反映南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产于评估基准日的市场价值，为委托人提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。

（二）评估范围

评估范围是南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。该两处房产分别位于江苏省镇江市和淮安市。资产明细如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	一、投资性房地产					
1	镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	商业	钢混	2006	942.48	4,144,549.19
	二、固定资产-房屋建筑物					
2	淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	商业	混合	2008	118.58	1,006,306.38

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目资产评估报告

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	合计				1,061.06	5,150,855.57

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。

根据委托人提供的资料，委估房产产权清晰，除租赁外不存在抵押、质押等他项权利和诉讼等未决事项。

评估范围内资产的情况如下：

1. 镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室

(1) 区位状况

①坐落：镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室。

②四至：东临胡同，南临金山水岸小区，西临长江路，北临金山水岸小区。

③交通条件：评估对象坐落于镇江市长江路 289 号，周边路网发达，公交 104 路、115 路、133 路、2 路、102 路、40 路、49 路、216 路、29 路等多条线路在其附近设站运营，距镇江火车站站约 3 公里，出行便利、四通八达，交通条件便利。

④繁华程度：评估对象位于镇江长江路，距镇江市大市口市级商圈约 15 公里，周边多临街商铺或住宅商铺，商业繁华度一般。

⑤基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”，即通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气。

(2) 实物状况

评估对象坐落于镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室，经现场勘查，评估对象为金山水岸小区 2 号楼临街商铺，房屋总层数 5 层，所在层数 1-2 层。1 层包括 289 号-9、10、11、12、13，2 层为全部，1 层 289 号-9、10、11、12 为独立商铺，289-13 为上 2 层公共通道，2 层全部为招待所。评估对象竣工于 2006 年，总建筑面积 942.48 平方米。

经现场勘查，评估对象原为毛坯，室内装修均由承租人装修，评估基准日评估对象维修保养良好，可正常使用。

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目资产评估报告

评估基准日评估对象均已出租，南京新城发展股份有限公司与刘小琴于2016年6月22日签订《房屋租赁合同》，租期自2016年7月1日至2024年6月30日，年租金13万元（不含税），装修、水电费、物业费、修缮费等均由承租方承担。

(3) 权益状况

评估对象已取得《不动产权证书》—苏（2018）镇江市不动产权第0014229号，其登记状况如下：

权利人	南京新城发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长江路289号2幢第1-2层08室
不动产单元号	321111 002005 GB00057 F00020008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	分摊土地使用权面积 200.8 m ² /房屋建筑面积 942.48 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043年10月13日止
权利其他状况	宗地面积：888.7 m ² 分摊土地使用权面积 200.8 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5层，所在层数 1-2层

2. 淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房

(1) 区位状况

①坐落：淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房。

②四至：东临梁红玉路，南临华西路，西临楚州大道，北临镇海路。

③交通条件：评估对象周边路网发达，公交63路、8路、游8路、游3路等多条线路在其附近设站运营，距淮安火车站约13公里，交通条件一般。

④繁华程度：评估对象为盛世豪庭小区内商铺，距淮安市中心商圈约17公里，商业繁华度差。

⑤基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”，即通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气。

(2) 实物状况

评估对象坐落于淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房，评估对象竣工于 2008 年，总建筑面积 118.58 平方米，总层数 2 层，所在层数 1-2 层。经现场勘查，评估对象室内瓷砖地面，抹灰白墙，木楼梯扶手，水泥踏步，室内水电设施齐全，维修保养良好，使用正常，评估基准日评估对象闲置。根据企业介绍，房产无欠缴物业费、土地使用税、水电费等事宜。

(3) 权益状况

评估对象已取得《房屋所有权证》—淮房权证下关字第 C201341213 号，其登记状况如下：

房屋使用权人	南京新城发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房
登记时间	2013/12/6
不动产单元号	321111 002005 GB00057 F00020008
规划用途	商务金融用地/商业
房屋状况	总层数：2 层，建筑面积：118.58 m ² ，套内建筑面积：114.64 m ²

评估对象已取得《国有土地使用权证》—淮 C 国用（2013）第 1335 号，其登记状况如下：

土地使用权人	南京新城发展股份有限公司
座落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房
地号	3208031001340042000
地类（用途）	城镇住宅用地
使用类型	出让
终止日期	2075 年 12 月 11 日
使用权面积	59.30 平方米
分摊面积	59.30 平方米

四、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，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

本次评估基准日由委托人确定。确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择 2018 年 10 月 31 日作为评估基准日，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《南京新城发展股份有限公司会议纪要》（总经理办公会议纪要[2018]21 号）。

(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 日中华人民共和国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》（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通过修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

5. 《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通过);
6. 《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);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《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第12号);
10. 《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);
11. 《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);
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);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);
15. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)。

(三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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——资产评估程序》(中评协[2018]36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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证、国有土地使用证和不动产权证书。

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率；
2. 行业及镇江、淮安工程造价信息；
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 租赁合同；
5. 房地产市场交易案例；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
2. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
3. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
4. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
5. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
6. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》、《资产评估执业准则——投资性房地产》，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况，以及评估方法的适用条件，本次评估选用市场法和收益法对南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产进行评估。

（一）评估方法选择理由

1. 市场法: 委估房地产片区内房地产众多, 当地房地产市场发育充分, 其周边同类房地产交易活跃, 类似房地产的可比实例较多, 可比信息充分, 评估人员根据评估目的、评估对象的特点, 通过实地勘察及大量的周边市场调查, 经综合分析, 宜选用市场法对委估房地产的市场价值进行评估。

2. 收益法: 收益法是通过预测待估房地产未来收益并加以折现来测算其价值。考虑到当地类似房地产出租存在着活跃的市场, 市场客观租金容易取得, 因此可采用收益法。

3. 成本法: 成本法是以假设重新建造被估房产所需要的成本为依据来评估其价值, 一般适用于房地产市场发育不成熟, 成交实例不多, 无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况, 往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房产交易市场活跃, 其价格主要受供求关系主导, 与成本构成关联性较弱, 故不选用成本法。

(二) 具体评估方法介绍

1. 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例, 将它们与评估对象进行比较, 根据其间差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值 (V) = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正

2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值 (V) = 收益期内价值 + 收益期外价值 = V₁ + V₂

$$V_1 = \sum_i^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: V₁: 评估基准日评估对象在收益期内的价值;

F_i—评估基准日后第 i 年纯收益;

i—收益期第 i 年;

n —收益期；

r —折现率。

V_2 —收益期结束时起计算的土地使用权剩余价值现值或在收益期结束时房屋建筑的剩余价值现值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2018 年 12 月 11 日至 2019 年 1 月 19 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018 年 12 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 12 月 12 日至 2018 年 12 月 13 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室、淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房等资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、权属清晰。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对房地产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对房地产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
5. 假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；
6. 假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；
7. 假设镇江房产已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已出租建筑物的经营业态不发生重大改变。

本资产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，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。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

南京新城发展股份有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 515.08 万元，评估价值为 1,005.82 万元，增值额为 490.74 万元，增值率为 95.27%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 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
一、投资性房地产					
镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室	1	414.45	879.32	464.87	112.16
二、固定资产-房屋建筑物					
淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号	2	100.63	126.50	25.87	25.71
资产总计	3	515.08	1,005.82	490.74	95.27

评估价值内涵为房地合一价，不含增值税。

委估房地产评估价值增值额为 490.74 万元，增值率为 95.27%。评估增值原因为该房屋建筑物建造年代较早，入账时间较早，且近年来房地产市场发展较快，市场价格升值较大，且账面价值内涵是摊余成本，是计提了折旧后的金额，两者的内涵存在很大的差异。故引起房地产评估价值增值。

十一、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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估价值内涵为房地合一价，不含增值税。

(二) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业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；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三) 纳入评估范围的位于镇江市长江路 289 号 2 幢的房产，存在租约限制，租约到期日为 2024 年 6 月 30 日。本次评估价值未考虑房产出售时租约争议及补偿的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 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；

(二) 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；

(三) 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师不承担责任；

(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) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 1 月 19 日。

资产评估师：李绍敏


资产评估师：资谷才


北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一九年一月十九日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人和产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件和备案公告复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同。

南京新城发展股份有限公司

会议纪要

总经理办公会议纪要(2018) 21号

会议名称：总经理办公会

时 间：2018年10月29日(周一) 9:30

地 点：总部10楼2号会议室

主 持：郁晓耕

参会人员：郁晓耕、朱小兵、戴杜伟、倪建国、杨中杰、蔡振晖、宋峰、
崔青、李震峰、徐晨

列席人员：高丽娟

会议纪要：

一、关于南京新城资产整合工作事项

会议听取了资产管理部关于南京新城资产整合工作的汇报。

根据2018年10月11日泰达股份与南京新城资产处置专题会议精神，按照泰达股份国有资产处置的相关规定与流程，现决定对南京新城部分待处置资产启动资产评估工作。

主要处置资产为：镇江物业、淮安物业、新城发展中心非自用部分物业(除01栋10-14层外的所有物业)、江苏宝华山门下物业、海南文昌资产。



主题词：总经理 办公会 纪要

主送：公司总经理室

抄报：公司总经理

整理：陈昊旻

新城发展行政人事部

2018年10月29日印发

编号 320100000201804100099

请于每年1月1日至6月30日上
网申报上一年度工商年报，逾期
未报将被标记为经营异常状态或
列入经营异常名录并向社会公
示，年报网址见营业执照左下方。



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 9132010074235641XL (1/1)

名 称	南京新城发展股份有限公司
类 型	股份有限公司(非上市)
住 所	南京市江宁区秣陵街道天元中路126号新城发展中心01幢1101室
法定代表人	王天昊
注 册 资 本	20408.16万元整
成 立 日 期	2002年08月30日
营 业 期 限	2002年08月30日至*****
经 营 范 围	基础设施开发建设；建设安装工程设计、施工；房产租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新科技企业孵化；高新技术产业投资、开发、技术服务与咨询；燃料油批发；金属及金属矿批发；煤炭、焦炭批发；建材批发；其他化工产品批发；农业机械批发；汽车、摩托车及零配件批发；五金交电批发；家用电器批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他机械设备及电子产品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；商品交易经纪与代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。



00071607

登 记 机 关



2018 年 04 月 10 日

淮 房权证 下关 字第C201341213 号

房屋所有权人		南京新城发展股份有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房		
登记时间		2013-12-06		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋 2 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
		118.58	114.64	
		房屋登记专用章		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

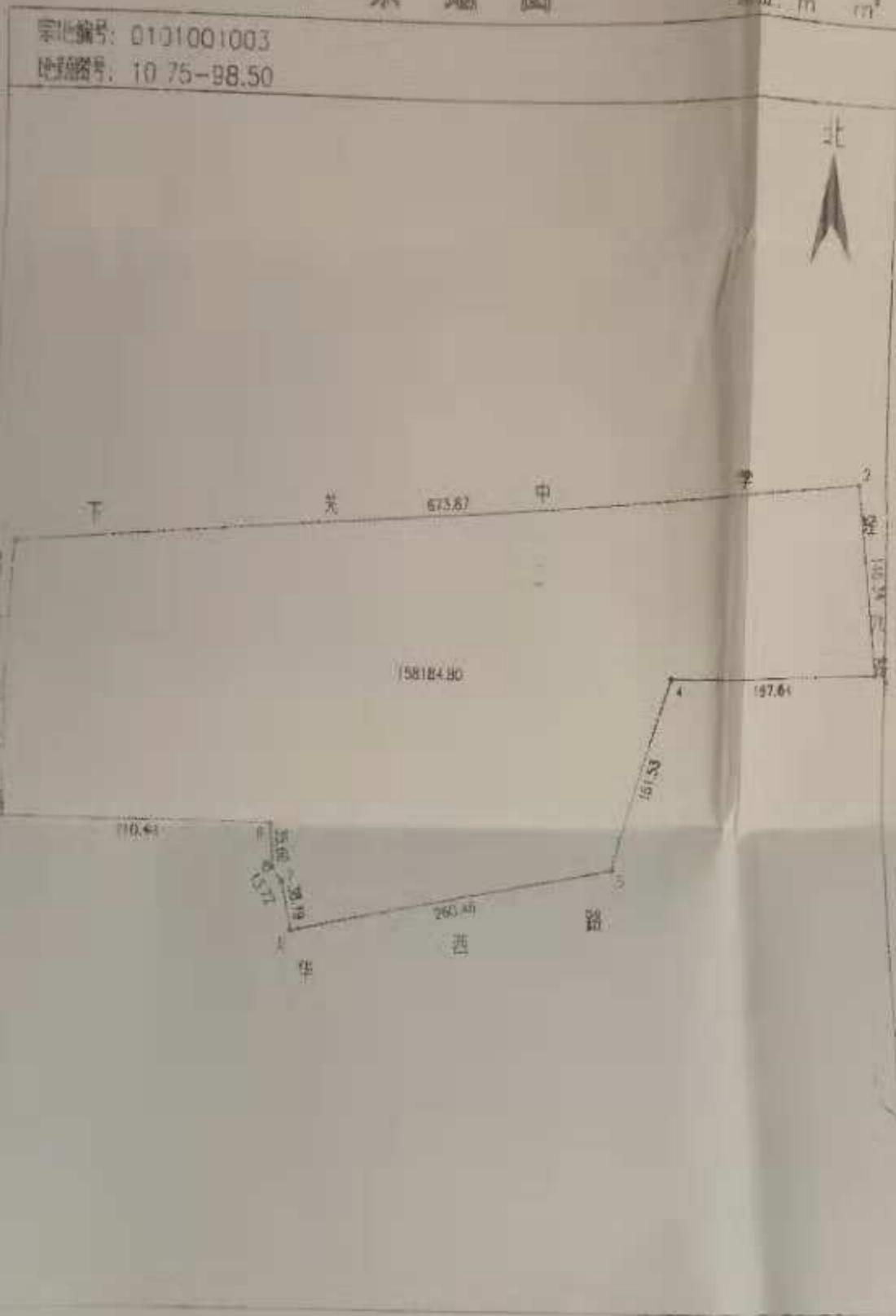


填发单位 (盖章)

淮安同土...
...

宗地图

单位: m m²



土地用途
...

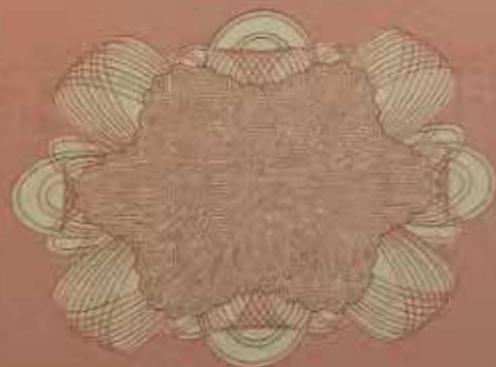
比例: 1:4475

绘图员
审核员

淮C 国用 (2013) 第 1355 号

土地使用权人	南京新城发展股份有限公司			
座 落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房			
地 号	3208031001340042000	图 号		
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2075年12月11日	
使用权面积	59.30 M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	59.30 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



淮安市 人民政府 (章)

2013 年 12 月 09 日

记 事

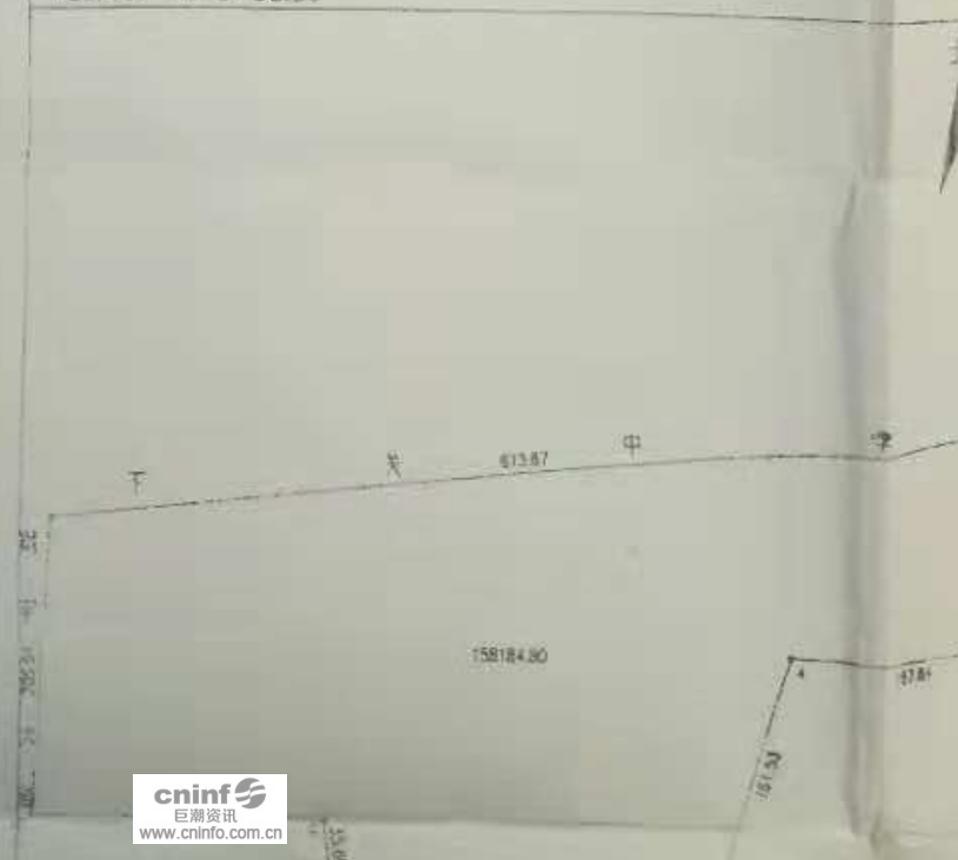
15

宗 地 图

单位: m

宗地编号: 0101001003

地籍图号: 10.75-98.50



记 事

安分局



登 记 机 关

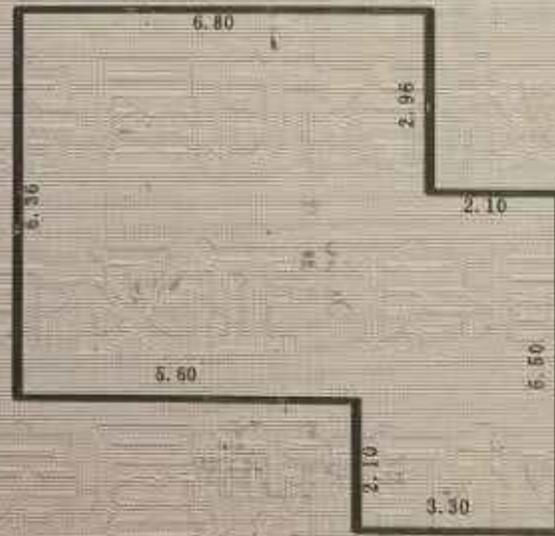
证书监制机关



房地产平面图

图幅号: 131121

丘号	1311212310024	结构	混合	套内建筑面积 m ²	114.64
幢号	1	层数	2	共有分摊面积 m ²	3.94
户号	11	层次	1-2	产权面积 m ²	118.58
座落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房				



比例尺 1:200

淮安市房地产测绘事务所楚州分所

权利人	南京新城发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	长江路289号2幢第1-2层08室
不动产单元号	321111 002005 G800057 F00020008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	商务金融用地/商业
面 积	分摊土地使用权面积200.8m ² /房屋建筑面积942.48m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043年10月13日止
权利其他状况	宗地面积:888.7m ² 分摊土地使用权面积:200.8m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:5层, 所在层数:第1-2层

换发

原发证日期:2007.02.06

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

委估房地产增值额为 490.74 万元，增值率为 95.27%。评估增值原因为该房屋建筑物建造年代较早，入账时间较早，且近年来房地产市场发展较快，市场价格升值较大，且账面价值内涵是摊余成本，是计提了折旧后的金额，两者的内涵存在很大的差异。故引起房地产评估价值增值。

南京新城发展股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因资产处置事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的江苏省镇江市长江路 289 号 2 栋第 1-2 层 08 室和江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房地产（单项资产或资产组合）进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整

委托人或产权持有单位名称(印章)

法定代表人(签字)

2018 年 12 月 11 日



资产评估师承诺函

南京新城发展股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施资产转让行为所涉及的两处商业用房，以2018年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：李绍敏



资产评估师：资谷才



2019年1月19日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:

批准机关:

证书编号:

发证时间:

北京市财政局

11020110

2006年11月17日

110000003017

序列号: 00010618

中华人民共和国财政部印制

机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及相 关的咨询业务。	

北京市财政局

2017-0070 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

证书号：000026

发证时间：二〇〇八年十二月





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

名 称	北京中企华资产评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人	权忠光
注册 资 本	1000万元
成 立 日 期	1996年12月16日
营 业 期 限	1996年12月16日 至 2046年12月15日
经 营 范 围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 03 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李绍敏

性别：女

登记编号：53180010

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司云南分公司

初次登记时间：2018-04-28

年检信息：2018年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年6月19日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：资谷才

性别：男

登记编号：53170040

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司云南分公司

初次登记时间：2017-06-29

年检信息：2017年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2017年7月13日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

合同编号：

资产评估委托合同

委托人（甲方）：南京新城发展股份有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：江苏省南京市南京新城发展股份有限公司

签订时间：2018年12月11日



甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

用于归属于甲方的国有资产拟处置。

二、评估对象和评估范围：

1、归属于南京新城发展股份有限公司的评估资产情况：

江苏省镇江市长江路289号2栋第1-2层08室(下称江苏镇江)，面积共计约942.48平方米。该评估资产相关原值净值参见附表一。

江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房（下称江苏淮安），面积共计约118.58平方米。该评估资产相关原值净值参见附表一。

2、归属于南京泰基房地产开发有限公司的评估资产情况：

江苏省南京市江宁区天元中路126号新城发展中心01栋与02栋，除01栋第10层楼到14层楼自用办公室以外的房产（下称南京泰基）。该评估资产相关原值净值参见附表一。

3、归属于江苏宝华文化发展有限公司的评估资产情况：

项目位于江苏省句容西北部，宝华山风景区北入口（下称江苏宝华山门下）。项目总用地面积共计约108.17亩，早期规划总建筑面积约3万平方米，包含一期商业街约7,000平方米、二期慈悲喜舍约7,000平方米、三期别墅约15,000平方米。该评估资产相关原值净值参见附表一。

4、归属于文昌泰达文化旅游产业发展有限公司的评估资产情况：

项目位于文昌东郊椰林小镇风景名胜园南区，文昌东郊镇东部沿海（良山村）地段，（下称文昌泰达），面积共计33,253.24平方米。该评估资产相关原值净值参见附表一。

5、归属于大连泰一房地产开发有限公司的评估资产情况：

A地块位于大连市甘井子区西南部，生态科技创新城内（下称大连泰一），面积共计约278.5亩。该评估资产相关原值净值参见附表一。

南京泰基房地产开发有限公司，南京新城发展股份有限公司对其持股100%；江苏宝华文化发展有限公司，南京新城发展股份有限公司及南京泰基房地产开发有限

公司对其共同持股100%；文昌泰达文化旅游发展产业有限公司，南京新城发展股份有限公司对其持股60%；大连泰一房地产开发有限公司，南京新城发展股份有限公司对其持股85%。

三、评估基准日：暂定 2018年 10 月 31 日，具体每个评估项目的评估基准日在乙方实际进行评估前由甲方通知乙方确定。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、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。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需相关具体项目的评估资料后 20个工作日内完成该具体项目的初步评估报告，甲方确认并提供要求后10个工作日内出具该项目的最终评估报告给甲方。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税合计为人民币44万元（人民币大写：肆拾肆万元整）其中：项目一（江苏镇江）3万元、项目二（江苏淮安）1万元，项目三（南京泰基）8万元，项目四（江苏宝华山山下）12万元，项目五（文昌泰达）10万元，项目六（大连泰一）10万元。

2、甲方支付上述评估服务费，除此之外，甲方无需向乙方支付其他任何费用。

3、本合同签订生效后，每一具体项目初步评估报告出具后十个工作日内甲方须付该具体项目评估服务费的30%(其中：项目一（江苏镇江）0.9万元、项目二（江苏淮安）0.3万元，项目三（南京泰基）2.4万元，项目四（江苏宝华山门下）3.6万元，项目五（文昌泰达）3万元，项目六（大连泰一）3万元，合计13.2万元，人民币大写：壹拾叁万贰仟元整），余下的70%(计30.8万元，人民币大写：叁拾万捌仟元整)在乙方提交经甲方确认并经符合天津市国资委资产处置流程相关审批机构(包括但不限于天津泰达股份有限公司相关部门)审核通过后过的该项目最终资产评估报告后十日内一次付清。每逾期一天，按应付未付评估服务费总额的万分之五向乙方支付逾期违约金。每次收款后乙方应按本协议第七.1条款的约定提供相应发票给甲方。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

5、非乙方原因造成评估业务中止，甲方应按乙方已完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

7、乙方可接受的支付币种为人民币，也可以为等值外币，支付外币时应按乙方提供的外币收款账户信息支付。

8、乙方收款账户信息：

人民币收款账户信息

公司全称：北京中企华资产评估有限责任公司

开户银行：中信银行北京东大桥支行

银行行号：302100011163

银行账号：8110701013201240535

外币收款账户信息

RECEIVER'S BANK: CHINA CITIC BANK H.O.GENERAL BANKING,
BEIJING, CHINA

SWIFT CODE: CIBKCNBJ100
BENEFICIARY
NAME: CHINA ENTERPRISE APPRAISALS CO., LTD.
ACCOUNT NO.: 8110701013201240535

七、关于增值税专用发票的特别约定：

1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具增值税专用发票/普通发票。

2、甲方在收到增值税专用发票后，应在认证抵扣期内进行认证抵扣。增值税专用发票的认证抵扣期为自发票开具之日起360日内。若非乙方原因造成乙方开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，甲方仍需按照本合同的约定将含税评估服务费支付给乙方，且已开具的增值税专用发票不可更换。

3、增值税专用发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若在评估业务进行过程中评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，双方应签订补充协议另行约定，并在增值税专用发票认证抵扣期内及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

4、甲方未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方负责，乙方不承担责任。

5、乙方逾期出具评估，每逾期一天，应按该具体项目评估费用的万分之五向甲方支付违约金。

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响，乙方无法履行本合同时，乙方可以单方解除本合同，甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商，协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决，协商不成时，应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人

或法定代表人的授权人。

甲方(盖章): 南京新城发展股份
有限公司



甲方代表(签字):

地址: 江苏省南京市江宁区天元中
路126号01栋11楼

邮编: 210000

联系人:

电话: 025-52786090

传真: 025-52786091

乙方(盖章): 北京中企华资产评估
有限责任公司



乙方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区工体东路
18号中复大厦三层

邮编: 100020

联系人:

电话: 010-65881818

传真: 010-65882651

附件一：

一、 归属于南京新城发展股份有限公司的资产原值与净值，截止于 2018 年 10 月 31 日：

房产名称	原值	净值
江苏镇江	8,594,631.10	4,144,549.19
江苏淮安	1,352,902.00	1,006,306.38
合计	9,947,533.10	5,150,855.57

二、 归属于南京泰基房地产开发有限公司的资产原值与净值，截止于 2018 年 10 月 31 日：

房产名称	原值	净值
南京泰基	44,490,397.49	37,533,668.96
合计	44,490,397.49	37,533,668.96

三、 归属于江苏宝华文化发展有限公司的资产原值与净值，截止于 2018 年 10 月 31 日：

房产名称	原值	净值
江苏宝华	204,676,751.05	204,676,751.05
合计	204,676,751.05	204,676,751.05

四、 归属于文昌泰达文化旅游产业发展有限公司的资产原值与净值，截止于 2018 年 10 月 31 日：

房产名称	原值	净值
文昌泰达	85,736,127.11	85,736,127.11
合计	85,736,127.11	85,736,127.11

五、 归属于大连泰一房地产有限公司的资产原值与净值，截止于 2018 年 10 月 31 日：

房产名称	原值	净值
大连泰一	1,080,074,319.45	1,080,074,319.45
合计	1,080,074,319.45	1,080,074,319.45



评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

产权持有单位：南京新城发展股份有限公司

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
一、投资性房地产					
镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	1	414.45	879.32	464.87	112.16
二、固定资产-房屋建筑物					
淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	2	100.63	126.50	25.87	25.71
资产总计	3	515.08	1,005.82	490.74	95.27

评估机构：北京中企华资产评估有限责任公司

[返回索引目录](#)

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

表4-6-1

产权持有单位：南京新城发展股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	房产证号	对应土地证号	房产证载权利人	建筑物名称	用途	详细地址	结构	层数	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	建成年月	成本单价(元/m ²)	账面价值		计提减值准备金额	评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
													原值	净值		原值	成新率%	净值				
1	淮房权证下关字第C201341213号	淮C国用(2013)第1355号	南京新城发展股份有限公司	淮安市门面房	商业/土地为城镇住宅用地	江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号房	混合	1-2层/2层	118.58	59.30	2008年	11,409.19	1,352,902.00	1,006,306.38	0.00	1,265,000.00		1,265,000.00	25.71	10,667.90		
房屋建筑物合计									118.58				1,352,902.00	1,006,306.38	0.00	1,265,000.00		1,265,000.00	25.71	1.26		
减：房屋建筑物减值准备																						
房屋建筑物净额													1,352,902.00	1,006,306.38		1,265,000.00		1,265,000.00	25.71	1.26		

产权持有单位填表人：郑治
填表日期：2018年12月11日

评估人员：李绍楠、陶美伊

南京新城发展股份有限公司拟资产转让
所涉及的两项商业房产评估项目
资产评估说明

中企华评报字(2019)第 3180 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年一月十九日



目 录

第一部分	关于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	资产评估说明.....	3
第一章	评估对象与评估范围说明.....	4
一、	评估对象与评估范围.....	4
二、	企业申报的实物资产情况.....	5
三、	企业申报的无形资产情况.....	5
四、	企业申报的表外资产情况.....	5
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	5
第二章	资产核实情况总体说明.....	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、	核实结论.....	7
第三章	评估技术说明.....	8
一、	评估范围.....	8
二、	资产概况.....	8
三、	核实过程.....	9
四、	评估方法.....	9
五、	典型案例.....	9
六、	评估结果.....	29
第四章	评估结论及分析.....	31
一、	评估结论.....	31
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	31
资产评估说明附件	33
附件一、	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	33

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：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

本部分内容由签名资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一) 委托评估对象与评估范围

评估对象：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。

评估范围：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。该两处房产分别位于江苏省镇江市和淮安市。资产明细如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	一、投资性房地产					
1	镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	商业	钢混	2006	942.48	4,144,549.19
	二、固定资产-房屋建筑物					
2	淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	商业	混合	2008	118.58	1,006,306.38
	合计				1,061.06	5,150,855.57

(二) 委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产为固定资产-房屋建筑物和投资性房地产，其中镇江房产账面原值为 8,594,631.10 元，账面净值为 4,144,549.19 元；淮安房产账面原值为 1,352,902.00 元，账面净值为 1,006,306.38 元。

(三) 委托评估的资产权属状况

委估资产证载权利人为南京新城发展股份有限公司，其他权属情况如下表：

序号	建筑物名称	房产证、土地证/不动产权证	层数	用途	建筑面积(m ²)
1	镇江房产	苏(2018)镇江市不动产权第0014229号	1-2层/5层	商务金融用地/商业	942.48

序号	建筑物名称	房产证、土地证/不动产权证	层数	用途	建筑面积 (m ²)
2	淮安房产	淮房权证下关字第 C201341213 号； 淮 C 国用 (2013) 第 1335 号	1-2 层 /2 层	商业/土地为 城镇住宅用地	118.58

根据委托人提供的资料，委估房产产权清晰，不存在抵押、质押等他项权利和诉讼等未决事项。

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。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为镇江及淮安两套房产。位于江苏省镇江市长江路 289 号 2 栋第 1-2 层 08 室和江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号，建筑面积分别为 942.48 平方米和 118.58 平方米。

三、企业申报的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产，无表外资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队，评估项目组根据项目特点成立房地产评估组，并进行了现场清查核实。2018年12月12日至2018年12月13日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员查阅和了解有关资料，仔细审查“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

4. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无

三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。

纳入评估范围内的资产已办理房产证。纳入评估范围内的房产不存在抵押、担保和诉讼等未决事项。

第三章 评估技术说明

一、评估范围

评估范围是南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。位于江苏省镇江市长江路 289 号 2 栋第 1-2 层 08 室和江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号，建筑面积分别为 942.48 平方米和 118.58 平方米。

评估基准日，评估范围内的资产为固定资产-房屋建筑物和投资性房地产，其中镇江房产账面原值为 8,594,631.10 元，账面净值为 4,144,549.19 元；淮安房产账面原值为 1,352,902.00 元，账面净值为 1,006,306.38 元。

二、资产概况

1. 镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室

根据产权持有单位提供的资料及现场勘察，评估对象坐落于镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室，经现场勘查，评估对象为金山水岸小区 2 号楼临街商铺，房屋总层数 5 层，所在层数 1-2 层。1 层包括 289 号-9、10、11、12、13 以及 2 层全部，1 层 289 号-9、10、11、12 为独立商铺，289-13 为上 2 层公共通道。评估对象竣工于 2006 年，总建筑面积 942.48 平方米。经现场勘查，评估对象原为毛坯，室内装修均由承租人装修，评估基准日评估对象维修保养良好，可正常使用。

2. 淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房

根据产权持有单位提供的资料及现场勘察，评估对象坐落于淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门，评估对象竣工于 2008 年，总建筑面积 118.58 平方米，总层数 2 层，所在层数 1-2 层。经现场勘查，评估对象室内瓷砖地面，抹灰白墙，木楼梯扶手，水泥踏步，室内水电设施齐全，维修保养良好，使用正常，评估基准日评估对象闲置。

三、核实过程

评估人员对房屋建筑物采取现场勘查的方式,对房屋建筑物的面积、层数、建筑结构、完工年限、已使用年限、装修标准、维修情况及目前使用状态等进行核查,以作为评估时的参考依据。

四、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场法和收益法对委估房产进行评估。评估方法介绍如下:

1. 市场法

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值 (V) = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正

2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值 (V) = 收益期内价值 + 收益期外价值 = V₁ + V₂

$$V_1 = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: V₁: 评估基准日评估对象在收益期内的价值;

F_i—评估基准日后第 i 年纯收益;

i—收益期第 i 年;

n—收益期;

r—折现率。

V₂—收益期结束时起计算的土地使用权剩余价值现值或在收益期结束时房屋建筑的剩余价值现值。

五、典型案例

案例一：淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房**(一) 基本情况****(1) 区位状况**

①坐落：淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房。

②四至：东临梁红玉路，南临华西路，西临楚州大道，北临镇海路。

③交通条件：评估对象周边路网发达，公交 63 路、8 路、游 8 路、游 3 路等多条线路在其附近设站运营，距淮安火车站约 13 公里，交通条件一般。

④繁华程度：评估对象为盛世豪庭小区内商铺，距淮安市中心商圈约 17 公里，商业繁华度差。

⑤基础设施状况：评估对象基础设施条件已达到“六通”，即通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气。

(2) 实物状况

评估对象坐落于淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房，评估对象竣工于 2008 年，总建筑面积 118.58 平方米，总层数 2 层，所在层数 1-2 层。经现场勘查，评估对象室内瓷砖地面，抹灰白墙，木楼梯扶手，水泥踏步，室内水电设施齐全，维修保养良好，使用正常，评估基准日评估对象闲置。

(3) 权益状况

评估对象已取得《房屋所有权证》—淮房权证下关字第 C201341213 号，其登记状况如下：

房屋使用权人	南京新城发展股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房
登记时间	2013/12/6
不动产单元号	321111 002005 GB00057 F00020008
规划用途	商务金融用地/商业
房屋状况	总层数：2 层，建筑面积：118.58 m ² ，套内建筑面积：114.64 m ²

评估对象已取得《国有土地使用权证》—淮 C 国用（2013）第 1335 号，其登记状况如下：

土地使用权人	南京新城发展股份有限公司
座落	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房
地号	3208031001340042000
地类（用途）	城镇住宅用地
使用类型	出让
终止日期	2075 年 12 月 11 日
使用权面积	59.30 平方米
分摊面积	59.30 平方米

根据产权持有单位提供的资料及现场勘察，评估对象坐落于淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门，评估对象竣工于 2008 年，总建筑面积 118.58 平方米，总层数 2 层，所在层数 1-2 层。经现场勘查，评估对象室内瓷砖地面，抹灰白墙，木楼梯扶手，水泥踏步，室内水电设施齐全，维修保养良好，使用正常，评估基准日评估对象闲置。

（二）测算

1. 市场法计算：

（1）交易案例选取：

通过调查分析，我们选取了近期发生交易的与评估对象条件类似的 3 个交易案例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则：与评估对象属同一供求圈；与评估对象用途相同；与评估对象的交易类型相同；成交日期与评估基准日接近。交易实例必须为正常交易，或修正为正常交易。

A. 淮安区一品国际商铺，位于：淮安区楚州大道与怀安东道、路交口东北侧，二手房，建成年代：2015 年，建筑面积：130 平方米，成交单价：11,538.46 元/平方米，交易情况：正常，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018 年 11 月。装修：普通。距离市中心距离：距市级淮海中心商业区约 16 公里。土地为商业用地，土地使用期限剩余 34 年。距离评估对象 1.5 公里。

B. 淮安区瑞元经典商铺，位于：淮安区梁红玉路西侧，二手房，建成年代：2015 年，建筑面积：130 平方米，成交单价：13,375.80 元/平方米，交易情况：正常，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018 年 11 月。装修：普通。距离市中心距离：距市级淮

海中心商业区约 17 公里。土地为商业用地，土地使用期限剩余 34 年。距离评估对象 1 公里。

C. 淮安区文华名城商铺，位于：淮安区楚州大道与纬四路交口西南侧，二手房，建成年代：2016 年，建筑面积 200 平方米，成交单价：12,000 元/平方米，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018 年 11 月；装修：普通。距离市中心距离：距市级淮海中心商业区约 16 公里。土地为商业用地，土地使用期限剩余 35 年。距离评估对象 2 公里。

(2) 比较因素选择

根据评估对象所处区域的价格影响因素，影响评估对象的主要因素有：

① 交易时间。

② 交易情况。

③ 用途。

④ 房地产状况调整系数：包括区位因素、权益状况和实物状况等项修正。

区位因素修正：主要指配套设施、繁华程度、离市中心距离、交通便捷度、环境质量、区域规划等。

权益状况：主要指土地使用权年限、城市规划限制条件、租约限制等。

实物状况：主要指平面布局、所在楼层、建筑面积、成新度、临路状况、临街宽深比、装修状况等。

(3) 将可比实例各种价格影响因素与评估对象比较，编制因素条件说明表（见下表）

比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房	淮安区一品国际商铺	淮安区瑞元经典商铺	文华名城商铺
坐落位置	淮安区盛世豪庭棕榈街东门	淮安区楚州大道与莲花路交口西南角	淮安区梁红玉路西侧	淮安区楚州大道与纬四路交口西南侧
交易价格（元/平方米）	待评估	11538.46	13375.80	12000

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易日期	2018 年 10 月 31 日	2018 年 11 月	2018 年 11 月	2018 年 11 月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
用途	商业	商业	商业	商业	
区域因素	繁华程度	位于淮安区楚州大道与怀安东道、路交口东北侧，商业繁华度一般。	位于梁红玉路西侧，商业繁华度一般。	位于楚州大道与纬四路交口西南侧，繁华度一般。	位于楚州大道与纬四路交口西南侧，繁华度较好。
	内外交通便捷度	周边路网发达，距闸北公交车站（公交 67 路、10 路、游 8 路、游 3 路）约 200 米，距淮安火车站约 13 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距新城小区公交车站（公交 63 路、8 路、游 8 路、游 3 路）约 200 米，距淮安火车站约 12 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距文华名城公交车站（公交 65 路、20 路、8 路、游 8 路）约 300 米，距淮安火车站约 13 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距文华名城公交车站（公交 60 路、62 路、游 8 路）约 300 米，距淮安南站约 10 公里，交通条件较好。
	配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	距离市中心距离	距市级淮海中心商业区约 17 公里	距市级淮海中心商业区约 16 公里	距市级淮海中心商业区约 17 公里	距市级淮海中心商业区约 16 公里
	环境质量	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	基础设施完备度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	规划限制	无	无	无	无
	个别因素	平面布局及质量	较好	较好	较好
建筑面积（平方米）		118.58	130	130	200
所在楼层		1-2/2	1-2/2	1-2/2	1-2/2
临路状况		不临路	临主干道（楚州大道）	临次干道（梁红玉路）	临次干道（纬四路）
装修情况		普通	普通	普通	普通
设备设施		水电	水电	水电	水电
可分割性		不可分割	不可分割	不可分割	不可分割
建成年代		2008 年	2015 年	2015 年	2016 年
权益状况因素	土地使用期限	剩余 57 年	剩余 34 年	剩余 34 年	剩余 35 年

(4)编制比较因素条件指数表

以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，确定修正指数。

比较因素条件指数表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
待估房地产及比较实例房地产	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号	淮安区一品国际商铺	淮安区瑞元经典商铺	文华名城商铺

项目		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		房			
成交单价		待估	11,538.46	13,375.80	12,000
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100	102
	内外交通便捷度	100	100	100	102
	配套设施	100	100	100	100
	距市商业中心距离	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
个别因素	平面布局及质量	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	99
	所在楼层	100	100	100	100
	临路状况	100	104	104	104
	装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	可分割性	100	100	100	100
	建成年代	100	111.69	111.69	113.36
权益状况因素	土地使用期限	100	97.3	97.3	98.39

因素修正如下：

①交易情况修正：案例 A、B、C 均为正常二手房交易案例，则交易情况均不作修正；则交易案例分值为 100。

②交易日期修正：案例 A、B、C 均成交于 2018 年 11 月，与评估基准日 2018 年 10 月 31 日接近，故交易期日不作修正。

③用途修正：

评估对象与交易案例均为商业，故不作修正。

④房地产状况修正：

区域因素修正

a. 繁华度

经调查分析，评估对象位于淮安市淮安区楚州大道与华西路交口西北侧，繁华度一般。

交易案例 A 位于淮安区楚州大道与莲花路交口西南角，商业繁华度一般。

交易案例 B 位于梁红玉路西侧，商业繁华度一般。

交易案例 C 位于楚州大道与纬四路交口西南侧，繁华度较好。

则交易案例 A、B、C 繁华程度修正指数取值 100、100、102。

b. 内外交通便捷度

经过调查分析，评估对象周边路网发达，距闸北公交车站（公交 67 路、10 路、游 8 路、游 3 路）约 200 米，距淮安火车站约 13 公里，交通条件一般。

交易案例 A 周边路网发达，距新城小区公交车站（公交 63 路、8 路、游 8 路、游 3 路）约 200 米，距淮安火车站约 12 公里，交通条件一般。

交易案例 B 周边路网发达，距文华名城公交车站（公交 65 路、20 路、8 路、游 8 路）约 300 米，距淮安火车站约 13 公里，交通条件一般。

交易案例 C 周边路网发达，距文华名城公交车站（公交 60 路、62 路、游 8 路）约 300 米，距淮安南站约 10 公里，交通条件较好。

则交易案例 A、B、C 内外交通便捷度修正指数取值 100、100、102。

c. 其他区域因素接近，故不作修正。

B. 实物状况修正

a. 建筑面积修正

评估对象与案例 A、B、C 面积分别为：

评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
118.58	130	130	200

评估对象面积约为 118.58 m²，和评估案例 A、B、C 的面积相比，面积有一定差异，从商铺使用和利用上分析，面积大的商铺具有一定的优势，在规划和使用上更为灵活和方便，而面积小的商铺在规划和使用上会受到自身条件的限制；同时，建筑面积越大，建设方占用资金越多，建设方希望尽快收回占用资金，而购买方因投资购买物业，也需要占用大量资金，希望以较低的价格购买。从以上因素考虑，建

筑面积的大小会对价值产生较大的影响。

根据市场调查，独立商铺主流面积控制在 200 m²以下，控制大面积单位比例，降低市场风险。通过对近几年淮安市商铺成交信息显示，100-150 平米的产品成交活跃，由于无法进行细分和量化，所以对建筑面积修正只能确定一个范围。根据市场调查，以 100—150 平方米为最佳合理面积区间，便于投资。

根据市场调查得到建筑面积修正系数表：

面积区间	小于 50	51-100	101-150	150-250
修正系数	0.95	0.98	1.00	0.99

修正系数计算：

案例	建筑面积	修正系数	修正指数
评估对象	118.58	1.00	100
案例 A	130	1.00	100
案例 B	130	1.00	100
案例 C	200	0.99	99

b. 所在楼层修正。评估对象与交易案例 A、B、C 均为 1-2/2，故不做修正。

c. 临路状况修正。

不临街、一面临街、两面临街、三面临街，差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 4%。

案例	临路状况	修正指数
评估对象	不临路	100
案例 A	一面临主干道（楚州大道）	104
案例 B	一面临次干道（梁红玉路）	104
案例 C	一面临次干道（纬四路）	104

d. 装修因素修正

评估对象及交易案例 A、B、C 均为普通装修，故不做修正。

e. 设备设施修正

根据调查，评估对象与案例 A、B、C 内部水电等设施情况一致，故不作修正。

f. 可分割性

评估对象及案例 A、B、C 做为独立商铺，一般不可进行分割转让或出租，故不予修正。

g. 建成年代

评估对象竣工于 2008 年，交易案例 A、B、C 分别于 2015 年、2015 年、2016 年竣工，结合对其建筑物保养情况的观察，按每相差一年修正 1.67% 进行修正。则案例 A、B、C 的成新率因素分值分别取 111.69、111.69、113.36。

C. 权益状况因素修正

a. 土地使用期限：

土地使用年限修正：待估宗地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2075 年，土地使用年期修正，取 5% 作为土地还原利率，修正公式如下：

$$K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^N]$$

其中：K 为年期修正系数；

N 为土地使用法定最高年限（70 年）；

n 为待估宗地剩余土地使用年限；

r 为土地还原利率。

故评估对象修正为 100，案例 A、B、C 分别为 97.3、97.3、98.39。

(5) 比准价格计算

比准价格计算表

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		淮安区一品国际一层	淮安区一品国际一层	富力中心二层
成交单价		11,538.46	13,375.80	12,000
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/102
	内外交通便捷度	100/100	100/100	100/102
	配套设施	100/100	100/100	100/100
	距市商业中心距离	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	平面布局及质量	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/100	100/99
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/104	100/104	100/104
	装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	可分割性	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/111.69	100/111.69	100/113.36
权益状况因素	土地使用期限	100/97.3	100/97.3	100/98.39
修正系数积		0.88	0.88	0.84
比准价格		10,154	11,771	10,080

由于上述三个比准价格比较接近，对其进行简单算术平均。

基准价格（单价）=（10,154+11,771+10,080）/3=10,668.00 元/平方米

（6）评估结果

评估值=单价×建筑面积=10,668.00×118.58=1,265,000.00 元（取整）

2. 收益法计算：

（1）估算有效毛收入

①潜在毛收入。潜在毛收入是指假定房地产在充分利用、无空置状态下获得的收入。

根据委托方提供的资料，截止评估基准日，委估房地产处于闲置状态，故本次委估房地产租金的求取采用周边类似物业的客观租金市场价格。

A. 租金可比实例选取：

通过调查分析，我们选取了近期发生交易的与评估对象条件类似的3个交易可比实例，具体选择原则和实例条件描述如下：

选择实例原则：与评估对象属同一供求圈；与评估对象用途相同；与评估对象的交易类型相同；成交日期与评估基准日接近。交易实例必须为正常交易，或修正为正常交易。

a. 淮安区学府一号商铺，位于：淮安区翔宇大道与梁红玉路交口东南侧，建成年代：2015年，建筑面积：70平方米，租金价格：42.90元/平方米.月，交易情况：正常，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018年11月。装修：普通。

b. 淮安区宙辉国际花园商铺，位于：淮安区楚州大道翔宇大道交口西北侧，建成年代：2015年，建筑面积：90平方米，租金价格：50.10元/平方米.月，交易情况：正常，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018年11月。装修：普通。

c. 淮安区如意里商铺，位于：淮安区梁红玉路与樱桃园路交口西北侧，建成年代：2010年，建筑面积175平方米，租金价格：42.90元/平方米.月，所在楼层：1-2/2，用途：临街商铺，交易时间：2018年11月；装修：普通。

②比较因素选择

根据评估对象所处区域的价格影响因素，影响评估对象的主要因素有：

A 交易时间。

B 交易情况。

C 用途。

D 房地产状况调整系数：包括区位因素、权益状况和实物状况等项修正。

区位因素修正：主要指配套设施、繁华程度、离市中心距离、交通便捷度、环境质量、区域规划等。

权益状况：主要指土地使用权年限、城市规划限制条件、租约限制等。

实物状况：主要指平面布局、所在楼层、建筑面积、成新度、临路状况、临街宽深比、装修状况等。

③将可比实例各种价格影响因素与评估对象比较，编制因素条件说明表（见下表）

比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
----	------	--------	--------	--------

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号房	淮安区学府一号商铺	淮安区宙辉国际花园商铺	淮安区如意里商铺	
坐落位置	淮安区盛世豪庭棕榈街东门	淮安区楚州大道与莲花路交口西南角	淮安区楚州大道翔宇大道交口西北侧	淮安区梁红玉路与樱桃园路交口西北侧	
交易价格 (元/平方米.月)	待评估	42.90	50.10	42.90	
交易日期	2018 年 10 月 31 日	2018 年 11 月	2018 年 11 月	2018 年 11 月	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
用途	商业	商业	商业	商业	
区域因素	繁华程度	位于淮安市淮安区楚州大道与华西路交口西北侧，繁华度一般。	位于淮安区翔宇大道与梁红玉路交口东南侧，商业繁华度一般。	位于楚州大道翔宇大道交口西北侧，商业繁华度较好。	位于梁红玉路与樱桃园路交口西北侧，繁华度一般。
	内外交通便捷度	周边路网发达，距公交车站（公交 67 路、10 路、游 8 路、游 3 路）约 200 米，距淮安南站约 13 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距公交车站（公交 60 路、游 9 路）约 100 米，距淮安南站约 12 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距公交车站（公交 60 路、62 路、游 8 路）约 300 米，距淮安南站约 12 公里，交通条件一般。	周边路网发达，距公交车站（公交 60 路、8 路、20 路）约 200 米，距淮安南站约 15 公里，交通条件一般。
	配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	距离市中心距离	距市级淮海中心商业区约 17 公里	距市级淮海中心商业区约 16 公里	距市级淮海中心商业区约 16 公里	距市级淮海中心商业区约 17 公里
	环境质量	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	基础设施完备度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	规划限制	无	无	无	无
个别因素	平面布局及质量	较好	较好	较好	较好
	建筑面积 (平方米)	118.58	70	90	175
	所在楼层	1-2/2	1-2/2	1-2/2	1-2/2
	临路状况	不临路	临次干道（梁红玉路）	临主干道（楚州大道）	临次干道（梁红玉路）
	装修情况	普通	普通	普通	普通
	设备设施	水电	水电	水电	水电
	可分割性	不可分割	不可分割	不可分割	不可分割
建成年代	2008 年	2015 年	2015 年	2010 年	
权益状况因素	土地使用期限	剩余 57 年	剩余 34 年	剩余 34 年	剩余 29 年

④编制比较因素条件指数表

以评估对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例

相应因素条件与评估对象相比较，确定修正指数。

比较因素条件指数表

项目	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
待估房地产及比较实例房地产	淮安区盛世豪庭 棕榈街东门 11 号 房	淮安区学府一号商 铺	淮安区宙辉国际 花园商铺	淮安区如意里商 铺
租金价格	待估	42.90	50.10	42.90
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
用途	100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	102
	内外交通便捷度	100	100	100
	配套设施	100	100	100
	距市商业中心距 离	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100
	规划限制	100	100	100
个别因素	平面布局及质量	100	100	100
	建筑面积	100	98	98
	所在楼层	100	100	100
	临路状况	100	104	104
	装修	100	100	100
	设施设备	100	100	100
	可分割性	100	100	100
	建成年代	100	111.69	111.69
权益状况因素	土地使用期限	100	97.30	97.30
				90.98

因素修正如下：

A. 交易情况修正：可比实例 A、B、C 均为正常市场租金，则交易情况均不作修正。

B. 交易日期修正：可比实例 A、B、C 均成交于 2018 年 11 月，与评估基准日 2018 年 10 月 31 日接近，故交易期日不作修正。

C. 用途修正：

评估对象与交易可比实例均为商业，故不作修正。

D. 房地产状况修正：

a. 区域因素修正

a) 商业繁华度

经调查，可比实例 B 商业繁华度优于评估对象及可比实例 A、C，则商业繁华度修正系数分别为 100、102、100。

b). 经调查，评估对象与可比实例其他区域因素接近，故不作修正。

b. 实物状况修正

a). 建筑面积修正

评估对象与可比实例 A、B、C 面积分别为：

评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
118.58	70	90	175

评估对象面积约为 118.58 m²，和评估案例 A、B、C 的面积相比，面积有一定差异，从商铺使用和利用上分析，面积大的商铺具有一定的优势，在规划和使用上更为灵活和方便，而面积小的商铺在规划和使用上会受到自身条件的限制；同时，建筑面积越大，建设方占用资金越多，建设方希望尽快收回占用资金，而购买方因投资购买物业，也需要占用大量资金，希望以较低的价格购买。从以上因素考虑，建筑面积的大小会对价值产生较大的影响。

根据市场调查，独立商铺主流面积控制在 200 m² 以下，控制大面积单位比例，降低市场风险。通过对近几年淮安市商铺成交信息显示，100-150 平米的产品成交活跃，由于无法进行细分和量化，所以对建筑面积修正只能确定一个范围。根据市场调查，以 100—150 平方米为最佳合理面积区间，便于投资。

根据市场调查得到建筑面积修正系数表：

面积区间	小于 50	51-100	101-150	150-250
修正系数	0.95	0.98	1.00	0.99

修正系数计算：

案例	建筑面积	修正系数	修正指数
评估对象	118.58	1.00	100
案例 A	70	0.98	98
案例 B	90	0.98	98

案例	建筑面积	修正系数	修正指数
案例 C	175	0.99	99

b). 临路状况修正。根据市场调查得出临街修正系数表。

不临街、一面临街、两面临街、三面临街，差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 4%。

可比实例	临路状况	修正指数
评估对象	不临路	100
可比实例 A	一面临次干道（梁红玉路）	104
可比实例 B	一面临主干道（楚州大道）	104
可比实例 C	一面临次干道（梁红玉路）	104

c). 建成年代

评估对象竣工于 2008 年，交易可比实例 A、B、C 分别于 2015 年、2015 年、2010 年竣工，结合对其建筑物保养情况的观察，按每相差一年修正 1.67% 进行修正。则可比实例 A、B、C 的成新率因素分值分别取 111.69、111.69、103.34。

d). 其他个别因素

经调查，评估对象与可比实例其他个别因素基本一致，故不与修正。

C. 权益状况因素修正

a. 土地使用期限：

土地使用年限修正：待估宗地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2075 年，土地使用年期修正，取 5% 作为土地还原利率，修正公式如下：

$$K = [1 - 1 / (1+r)^n] / [1 - 1 / (1+r)^N]$$

其中：K 为年期修正系数；

N 为土地使用法定最高年限（70 年）；

n 为待估宗地剩余土地使用年限；

r 为土地还原利率。

故评估对象修正为 100，案例 A、B、C 分别为 97.3、97.3、90.98。

⑤ 比准价格计算

比准价格计算表

项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		淮安区学府一号商铺	淮安区宙辉国际花园商铺	如意里商铺
租金价格		42.90	50.10	42.90
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/100	100/102	100/100
	内外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	配套设施	100/100	100/100	100/100
	距市商业中心距离	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	平面布局及质量	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/98	100/98	100/99
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/111.11	100/113.33	100/111.11
	装修	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	可分割性	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/111.69	100/111.69	100/103.34
权益状况因素	土地使用期限	100/97.30	100/97.30	100/90.98
修正系数积		0.90	0.89	1.03
比准价格		39	45	44

⑥求取基准价格：

由于上述三个比准价格比较接近，对其进行简单算术平均。

基准价格（单价）=（39+45+44）/3=43 元/平方米.月

⑦年潜在毛收入为：

43×12=516.00 元/平方米.年

依据财政部、国家税务总局《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额。

则不含税潜在毛收入=516.00/(1+5%)=491.43元/平方米.年

⑧有效毛收入。由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后得到的即为有效毛收入，其公式为：

有效毛收入=潜在毛收入×(1-收入损失率)

根据市场调查，该区域商业氛围不太活跃，小面积商业的空置率和租金损失率分别为5%和5%，则年有效毛收入为：

$491.43 \times (1-5\%-5\%)=442.29$ 元/平方米.年

(2)确定运营费用

根据房屋租赁管理的相关规定及估价人员了解的此类物业出租所需各项费用，确定运营费用。

①估算税费

以年有效毛收入为基数，房产税税率为12%，增值税税率为5%，城市建设维护税为增值税的7%，教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%。则税费为：

房产税=442.29×12%=53.07元/平方米.年

附税=442.29×5%×(7%+3%+2%)=2.65元/平方米.年

②估算管理费

管理费包括租赁代理费，管理员工资、福利费，租赁备案等费用，管理费按年有效毛收入的1.5%计算。则管理费为：

$442.29 \times 1.5\%=6.63$ 元/平方米.年

③估算维修费用

维修费用一般为房屋建筑物重置价格的1.5-2%，依据市场调查计算，淮安区类似房屋重置平均单价为3000.00元/平方米。委估房地产建于2008年，至评估基准日已投入使用约10年，本次评估维修费用取建筑物重置价格的1.5%计取。

维修费=3000.00×1.5%=45.00元/平方米.年

④确定保险费

依规定年保险费率为房屋建筑物重置成本净值的1.5-2%，本次评估按建筑物重置成本净值的2%计取。

委估房地产建于2008年，至评估基准日已投入使用约10年，混

合结构残值率为 0%，非生产用建筑物耐用年限为 60 年，则年保险费为

$$\text{保险费} = \text{建筑物重置成本净值} \times 2\%$$

$$\{3000.00 - [3000.00 \times (1 - 0\%) / 60] \times 10\} \times 2\% = 5.00 \text{ 元/平方米.}$$

月

运营费用=税费+管理费+维修费+保险费之和，则年运营费用为：

$$53.07 + 2.65 + 6.63 + 45.00 + 5.00 = 112.36 \text{ 元/平方米. 年}$$

(3) 押金收入

根据对周边商业用房租赁市场调查，类似租金押金为 1 个月，利率按一年期存款利率 1.5% 计。

$$\text{押金收益} = \text{月租金} \times 1 \times \text{年利率}$$

$$= 43.00 \times 1.5\%$$

$$= 0.65 \text{ 元/平方米. 年}$$

(4) 确定租金净收益

$$\text{租金净收益} = \text{年租金收益} - \text{一年运营费用} + \text{押金收入}$$

$$442.29 - 112.36 + 0.65 = 330.57 \text{ 元/平方米. 年}$$

(5) 确定资本化率

根据《房地产估价规范》，求取报酬还原率可采用市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等。本次评估采用安全利率加风险调整值法来确定评估对象报酬还原率。

①安全利率的确定：本报告以近期一年期存款利率 1.5% 作为安全利率。

②风险报酬率的确定：风险报酬率等于投资风险、管理负担、缺乏流动性等三项补偿之和，并扣除投资带来的优惠率。

A. 投资风险补偿，是指当投资者投资于收益不确定、具有风险的房地产时，要求对所承担的额外风险进行补偿，否则将不会投资。委估房地产所在区域商业房产的租售价格比率在 1:200~1:400 之间，风险补偿率要求较高，可达 3%~6%，本报告取较低值 3.5%。

B. 管理负担补偿，是指若一项投资因所要求的管理活动较多，其吸引力就会越小，因此投资者必然会要求对所承担的额外管理进行补偿。评估对象为商铺，一旦对外出租，管理负担较小，其管理补偿率一般在 0.5% 左右，本报告取其管理负担补偿率为 0.5%。

C. 缺乏流动性补偿，是指投资者在投入资金后，对因此损失的资金流动性所要求的补偿。房地产相对存款、债券、黄金相比，买卖要困难，缺乏流动性补偿率较高，可达 1%~2%。本报告取中值 1.5%。

D. 投资带来的优惠，是指由于投资房地产可能会使投资人获得额外的好处（如易于获得融资等），从而投资者会降低所要求的报酬率。通常商业房产投资带来的优惠率在 1%~2%。本报告取值 1%。

评估对象报酬还原率的确定：

报酬还原率=无风险报酬率+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

$$=1.5\%+3.5\%+0.5\%+1.5\%-1\%=6\%$$

(6) 确定年净收益递增率 g

根据对委估房地产周边此类房地产近期的市场租金情况的调查，随着淮安区的不断建设，商业租金翻倍上涨，社区商铺同样微涨。

委估房地产位于淮安区楚州大道，地域性特征较为明显，具备较强的地域优势，预计在淮安区加快建设的宏观背景下，该区域此类房地产的市场需求将会有明显的提升，市场租金水平将会稳步提升。因此本次评估从客观的角度出发，考虑到地域特点及物业类型等因素，采用委估房地产净收益在收益年限前保持 2% 的增长测算。

(7) 委估房地产收益年限：

收益年限是委估房地产自评估基准日起至未来可以获得净收益的时间。一般情况下，委估房地产建筑物的收益年限为其剩余经济寿命，土地的收益年限为土地使用权剩余年限。委估房地产为钢混结构建筑，钢混结构非生产用房耐用年限为 60 年。该建筑物建于 2008 年，至评估基准日已建成约 10 年，剩余经济寿命约为 50 年；土地。土地到期日期为 2075 年 12 月 11 日，剩余经济寿命为 57.11

年。故本次评估依据建筑物剩余年限确定其收益年限，故最终定收益年限约为 50 年。

(8)计算最终的收益单价：

项目	内容	金额	费率	备注
年有效毛收益 测算	月租金（元/月·平方米）	43.00		市场提取
	可出租面积率	100%		
	年潜在毛收入（含税）	516.00		
	年潜在毛收入（不含税）	491.43		
	空置率及租金损失率	10%		正常空置率及租金损失率
	年有效毛收益	442.29		
年运营费用测 算	房产税	53.07	12.00%	
	附税	2.65	12.00%	增值税基数
	管理费用	6.63	1.50%	有效毛收入
	维修费用	45.00	1.50%	重置成本 3000 元/平方米
	保险费	5.00	0.20%	建筑物现值
	运营费用合计	112.36		
押金收入		0.65	1.50%	1 个月租金
年纯收益测算	年纯收益	330.57		有效毛收入-年运营费用+押金收益
报酬率	资本化率	6.00%		
收益年限的确定	收益年限	50		建筑物剩余年限
收益价格		7057.00	2.00%	租金逐年等比递增

收益期内评估单价为 7057.00 元/平方米

收益期内评估总值=7057.00×118.58

=836,800.00 元（百位取整）

由于土地年限长于建筑物年限，故还需要考虑土地剩余价值。根据淮安市国土资源局发布的《关于公布淮安市市区基准地价的通知》，评估对象所处的区域为淮安区中心城区，该地区楼面地价为 1580 元/平方米。根据调查该市土地增长率约为 1%。

土地使用年限修正：待估宗地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2075 年 12 月 11 日，建筑物经济寿命年限为 2068 年（尚可

使用 50 年)，土地剩余年限为 7.11 年，应进行土地使用年期修正，取 5% 作为住宅土地还原利率，修正公式如下：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$$

其中：K 为年期修正系数；

N 为土地使用法定最高年限（70 年）；

n 为待估宗地设定土地使用年限；

r 为土地还原利率。

确定土地使用年期修正系数为：

$$\begin{aligned} K &= [1 - 1 / (1 + 5\%)^{7.11}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{70}] \\ &= 0.3031 \end{aligned}$$

收益期结束后土地价值折现至评估基准日 = 土地单位价值（楼面地价）× 土地使用年期修正系数 × $[(1 + \text{土地增值率})^{\text{收益年限}}]$ × $[(1 + \text{折现率})^{\text{收益年限}}]$ × 建筑面积

$$= 8,100.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

故收益法评估总价 = 收益期内评估值 + 收益期结束后土地价值折现值

$$= 836,800.00 + 8,100.00$$

$$= 844,900.00 \text{ 元}$$

六、评估结果

委估房产采用市场法和收益法进行评估，具体评估结果如下表所示：

名称	建筑 面积 (m ²)	市场法		收益法	
		评估总价 (元)	评估单价 (元)	评估总价 (元)	评估单价 (元)
淮安市门面房	118.58	1,265,000.00	10,667.90	844,900.00	7,125.15
镇江房产	942.48	8,793,200.00	9,329.85	3,920,000.00	4,159.24

由于当前房地产市场仍然过热，房屋销售价格较高，而租金偏低，租售比长期不均衡，租金收益难以体现房产的市场价值，市场法是采用市场挂牌案例修正取得，测算的价格更能客观地反映出评估对象的市场价值，因此本次经分析最终均采用市场法结果作为评估结论。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受南京新城发展股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,遵循独立、客观、公正的原则,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对南京新城发展股份有限公司拟转让的镇江和淮安两套房产在2018年10月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

南京新城发展股份有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为515.08万元,评估价值为1,005.82万元,增值额为490.74万元,增值率为95.27%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

评估结果汇总表

评估基准日:2018年10月31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
一、投资性房地产					
镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	1	414.45	879.32	464.87	112.16
二、固定资产-房屋建筑物					
淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	2	100.63	126.50	25.87	25.71
资产总计	3	515.08	1,005.82	490.74	95.27

评估价值内涵为房地合一价,不含增值税。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委估房地产增值额为490.74万元,增值率为95.27%。评估增值原因为该房屋建筑物建造年代较早,入账时间较早,且近年来房地

产市场发展较快，市场价格升值较大，且账面价值内涵是摊余成本，是计提了折旧后的金额，两者的内涵存在很大的差异。故引起房地产评估价值增值。

资产评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 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

本次评估的委托人和产权持有单位均为南京新城发展股份有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨产权持有单位简介

企业名称：南京新城发展股份有限公司

法定住所：南京市江宁区秣陵街道天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1101 室

经营场所：南京市江宁区秣陵街道天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1101 室

法定代表人：王天昊

注册资本：20408.16 万元人民币

企业类型：股份有限公司(非上市)

经营范围：基础设施开发建设；建设安装工程设计、施工；房产租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新科技企业孵化；高新技术产业投资、开发、技术服务与咨询；燃料油批发；金属及金属矿批发；煤炭、焦炭批发；建材批发；其他化工产品批发；农业机械批发；汽车、摩托车及零配件批发；五金交电批发；家用电器批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他机械设备及电子产品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；商品交易经纪与代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位为同一公司。

二、关于经济行为的说明

评估目的：根据南京新城发展股份有限公司总经理办公会议纪要[2018]21号，南京新城发展股份有限公司拟转让位于江苏省镇江和淮安的两处商业房产。本次评估目的是反映南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产于评估基准日的市场价值，为委托人提供价值参考意见。

三、关于评估对象和范围的说明

（一）评估对象

评估对象：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。

（二）评估范围

评估范围：南京新城发展股份有限公司拟转让的两处商业房产。该两处房产分别位于江苏省镇江市和淮安市。资产明细如下：

序号	建筑物名称	用途	结构	建成年份	建筑面积(m ²)	账面净值(元)
	一、投资性房地产					
1	镇江市长江路289号2幢第1-2层08室	商业	钢混	2006	942.48	4,144,549.19
	二、固定资产-房屋建筑物					
2	淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门11号	商业	混合	2008	118.58	1,006,306.38
	合计				1,061.06	5,150,855.57

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

（一）本项目评估基准日为2018年10月31日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(二)评估程序受到限制的情形

无。

(三)评估资料不完整的情形

无。

(四)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五)抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 镇江市长江路 289 号 2 幢第 1-2 层 08 室, 现已出租, 南京新城发展股份有限公司与刘小琴于 2016 年 6 月 22 签订《房屋租赁合同》, 租期自 2016 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日, 年租金 13 万元(不含税), 装修、水电费、物业费、修缮费等均由承租方承担。

(六)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(七)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。

六、资产负债清查情况的说明

为了配合本次资产评估清查工作, 公司成立了资产清查领导小组, 由财务经理统一负责组织清查和协调工作, 并向相关管理人员下发了清查实施方案, 清查工作从 2018 年 12 月 03 日开始, 于 2018 年 12 月 13 日结束, 经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

(一)资产清查情况说明

1. 列入清查范围的资产情况

列入本次清查范围的资产是 2018 年 10 月 31 日企业所拥有的江苏省淮安市淮安区盛世豪庭棕榈街东门 11 号和江苏省镇江市长江路 289 号 2 栋第 1-2 层 08 室的资产。评估基准日, 评估范围内的资产包括投资性房地产、房屋建(构)筑

物，总资产账面价值为 515.08 万元。

2. 清查核实采取的措施

实物资产的清查：对照账、表、卡，采用全面盘点核实。

3. 清查结论

通过以上资产清查核实程序，委托评估的各项资产运行情况正常，各项资产产权清晰。

七、资料清单

- (一) 资产评估申报明细表；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 营业执照；
- (四) 资产权属证明文件；
- (五) 产权持有单位承诺函；
- (六) 其他资料。

以上“关于进行资产评估有关事项的说明”由委托方及产权持有单位提供，并加盖公章，作为评估机构工作底稿备查。

委托人或产权持有单位名称(印章)

法定代表人(签字)

年 月 日



A handwritten signature in black ink, written over the red seal.