

本报告依据中国资产评估准则编制

南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及
南京新百房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2020]第478号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十六日

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： 3232020009202000554

资产评估报告名称： 南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外
出资涉及南京新百房地产开发有限公司股东全部
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 苏华评报字[2020]第478号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 严文平(资产评估师)、胡淋(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。

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、负债清单由被评估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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及
南京新百房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第478号

南京新街口百货商店股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及南京新百房地产开发有限公司股东全部权益在2020年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及南京新百房地产开发有限公司在评估基准日时的股东全部权益提供价值参考。

2、评估对象：南京新百房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

3、评估范围：南京新百房地产开发有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额306,358.79万元，负债总额139,049.13万元，净资产167,309.66万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2020年10月31日。

6、评估方法：资产基础法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京新百房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年10月31日的市场价值为**169,446.12**万元，大写人民币壹拾陆亿玖仟肆佰肆拾陆万壹仟贰佰元整。较其账面净资产167,309.66万元增值2,136.46万元，增值率1.28%。

评估结论除存货外，我们未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2020年10月31日至2021年10月30日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

（1）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

①2019年12月29日，因建设工程施工合同纠纷赖腾基起诉广厦建设集团有限责任公司江苏分公司、广厦建设集团有限责任公司、南京新百房地产开发有限公司、毛建明、张晔萍，请求：A、广厦建设集团有限责任公司江苏分公司支付原告工程款339.02万元及利息；B、广厦建设集团有限责任公司、毛建明、张晔萍对广厦建设集团有限责任公司江苏分公司的债务承担连带清偿责任；C、南京新百房地产开发有限公司在欠付工程价款范围内承担清偿责任。截至评估基准日该诉讼事项仍未判决。

②因房屋质量纠纷，刘相根、刘思旖起诉南京新百房地产开发有限公司，根据2020年10月27日江苏省南京市秦淮区人民法院“（2020）苏0104民初2989号”《民事判决书》：南京新百房地产开发有限公司于本判决生效之日起10日内支付原告58,200.00元，驳回原告其他诉讼请求。新百房地产拟对该判决进行上诉，截至评估基准日，新百房地产未预提该项支出。

③2020年6月24日因房屋质量纠纷，李小明起诉南京新百房地产开发有限公司，请求：A、被告支付原告损失72,000.00元；B、被告补偿原告墙纸改乳胶漆的差价40,000.00元；C、被告支付原告继续维修所需费用50,000.00元；D、诉讼费由被告承担。截至评估基准日该诉讼事项仍未判决，新百房地产也未预提该项支出。

本次评估未考虑上述诉讼事项可能存在的或有损失对评估结论的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及 南京新百房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第478号

南京新街口百货商店股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京新街口百货商店股份有限公司拟转让股权涉及南京新百房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：南京新街口百货商店股份有限公司（股票代码“600682”）

类 型：股份有限公司(上市)

法定住所：南京市秦淮区中山南路 1 号

法定代表人：翟凌云

注册资本：134613.2221 万元整

营业期限：1991 年 5 月 14 日至 2045 年 9 月 27 日

经营范围：预包装食品、散装食品（炒货、蜜饯、糕点、茶叶）、保健食品、冷热饮品销售；中餐制售；音像制品、卷烟、雪茄烟、烟丝、罚没国外烟草制品零售；百货、化妆品、纺织品、针织品、服装、鞋帽、眼镜（不含角膜接触镜及护理液）、钟表、玉器、珠宝、金银制品、乐器、体育用品、文化办公用品、五金交电、电脑软、硬件及耗材、照相器材、电器机械及器材、普通机械、电子产品及通信设备、工艺美术品、自行车、电动车、汽车配件、化工产品、劳保用品、金属材料、

木材、建筑材料、橡胶及制品、汽车（不含小轿车）销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告（凭许可证经营除外）；房屋销售、租赁；物业管理；经营各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；停车场服务；儿童室内软体游乐场；医疗行业投资；医疗信息服务；远程医疗软件开发、生产、销售；健康相关产品产品的技术开发、技术咨询、成果转让、咨询服务；医疗器械的研究、开发及技术咨询；保健食品研发及信息咨询服务；养老服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：南京新百房地产开发有限公司（以下简称“新百房地产”）

类 型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定住所：南京市秦淮区中山南路 1 号 29 层

法定代表人：周雷

注册资本：50000 万人民币

营业期限：1993 年 7 月 27 日至*****

经营范围：房地产经营；商业设施建设；室内装璜；建筑材料、装饰材料、五金交电、金属材料、木材、商品房销售；房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及经营管理结构、历史情况等

（1）公司股东及持股比例、股权变更情况

①新百房地产成立于 1993 年 7 月 27 日，原名为南京金都房地产开发公司，由南京市第二商业局作为主管单位设立的国有公司，注册资本为 500 万元。

②根据 1998 年 8 月南京市商业局“宁商基（1998）36 号”《关于变更南京金都房地产开发公司主管单位的决定》：南京金都房地产开发公司转划给南京新街口百货商店股份有限公司主管经营。

③1998 年 12 月，南京金都房地产开发公司名称变更为南京新百房地产开发有限公司。同月，根据经批准合同、协议和章程的规定股东实际出资 1,000.00 万元，

此次出资经江苏兴良会计师事务所审验并出具了“苏会良（98）4061 号”《验资报告》。该次验资后各股东出资额及出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	出资比例
1	南京新街口百货商店股份有限公司	864.00	864.00	86.40%
2	南京新街口百货商店股份有限公司职工持股会	136.00	136.00	13.60%
合计		1,000.00	1,000.00	100.00%

④2001 年 12 月，根据公司股东会决议和修改后的章程的规定，公司增加注册资本 8,000.00 万元，此次出资经南京永华会计师事务所有限公司审验并出具了“宁永会二验字 2001（036）号”《验资报告》。该次验资后各股东出资额及出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	出资比例
1	南京新街口百货商店股份有限公司	8,864.00	8,864.00	98.49%
2	南京新街口百货商店股份有限公司职工持股会	136.00	136.00	1.51%
合计		9,000.00	9,000.00	100.00%

⑤2007 年 11 月，南京新街口百货商店股份有限公司职工持股会与南京新街口百货商店股份有限公司签订《股权转让协议》，南京新街口百货商店股份有限公司职工持股会将其持有的 1.51%股权转让给南京新街口百货商店股份有限公司。该次股权转让后股东出资额及出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	出资比例
1	南京新街口百货商店股份有限公司	9,000.00	9,000.00	100.00%

⑥2020 年 10 月 29 日，南京新街口百货商店股份有限公司与南京新百房地产开发有限公司签订《债转股协议》，南京新街口百货商店股份有限公司将持有的应收南京新百房地产开发有限公司债权 103,068.55 万元全部投入南京新百房地产开发有限公司，其中 41,000.00 万元作为实收资本，剩余部分计入资本公积。该次债转股后股东出资额及出资比例如下：

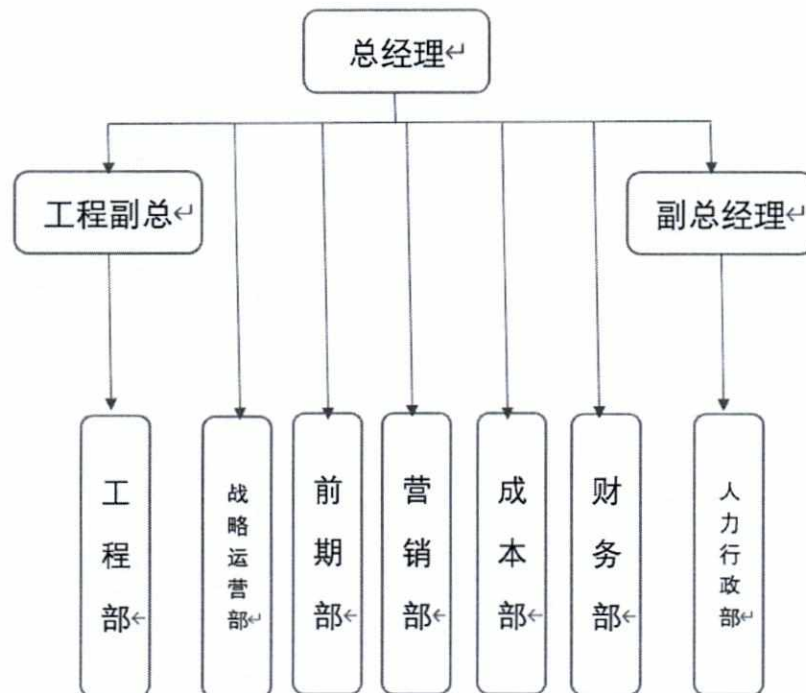
金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	出资比例
1	南京新街口百货商店股份有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%

上述债转股的工商变更手续于 2020 年 11 月 6 日办理完成

截止评估基准日，新百房地产的上述股权结构未发生变化。

(2) 公司主要组织管理结构



(3) 公司的历史情况

新百房地产公司为房地产公司，近几年仅开发了“宏图·上水云锦”项目，项目西至云锦路、东至黄山路、南至兴隆路、北至怡康路，项目主要分三期建设。评估基准日时该项目已全部竣工交付，仅存少量商业、公寓、车位未售。

3、近三年一期资产、财务、经营状况

新百房地产公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年10月31日
资产总计	342,244.60	410,206.55	347,231.77	306,358.79
负债合计	301,437.41	382,234.80	277,520.73	139,049.13
净资产	40,807.19	27,971.75	69,711.04	167,309.66
报告日期	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
营业收入	197,675.62	246,073.20	159,996.61	3,013.91
利润总额	62,563.02	45,408.62	55,691.94	-6,046.07
净利润	46,914.17	25,164.57	41,739.28	-5,469.93

2017-2019 年会计报表未经审计，2020 年 1-10 月会计报表经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“苏亚专审（2020）307 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、宏观、行业情况、被评估单位的业务分析

（1）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

①国内宏观经济形势

上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，上半年我国经济先降后升，二季度经济增长由负转正，主要指标恢复性增长，经济运行稳步复苏，基本民生保障有力，市场预期总体向好，社会发展大局稳定。初步核算，上半年国内生产总值456614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%。分产业看，第一产业增加值26053亿元，同比增长0.9%；第二产业增加值172759亿元，下降1.9%；第三产业增加值257802亿元，下降1.6%。从环比看，二季度国内生产总值增长11.5%。

上半年，全国固定资产投资（不含农户）281603亿元，同比下降3.1%，降幅比1-5月份收窄3.2个百分点，比一季度收窄13.0个百分点。分领域看，基础设施投资下降2.7%，制造业投资下降11.7%，降幅比一季度分别收窄17.0、13.5个百分点。

②地区经济形势

2020 年上半年，江苏全省地区生产总值 46722.92 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.9%。分产业看，第一产业增加值 1453.56 亿元，同比增长 0.1%；第二产业增加值 20128.63 亿元，同比下降 0.2%；第三产业增加值 25140.73 亿元，同比增长 1.8%。

③有关财政、货币政策

2020 年中国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。积极的财政政策，强调要加力提效，实施更大规模的减税降费，较大幅度增加地方政府专项债券规模；稳健的货币政策，明确要松紧适度，保持流动性合理充裕，改善货币政策传导机制。

2、被评估单位所在行业现状与发展前景

（1）行业发展状况

2019年，在调控与监管压力下，当前房地产行业面临拿地难、融资难房价受限等困难，原有的发展模式受到极大挑战，转型压力巨大。2019年7月，中共中央政治局会议强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，2019年12月中共中央政治局会议研究2020年经济工作，未提及房地产，目前来看，“房住不炒”的整体基调仍然持续。

①供给告别“黄金时代”

房地产行业已全面告别飞速发展的“黄金时代”，逐步步入供大于求的存量时代，近年来行业整体利润水平呈现下滑趋势。同时，行业整合加快，资源进一步向拥有更强综合实力的房企集中。无论是面临利润下行压力的大型房企，还是面临淘汰风险的中小企业，都在积极转变发展思路，房地产行业的竞争重心正从土地、资金等资源获取转变为精细化运营。房企利润空间受成本上升和收入下降双向挤压。一方面，受金融去杠杆的影响，房地产企业融资成本明显上升；另一方面，房价受到严厉调控，上涨趋势受到抑制。

2020年房地产市场在持续的高压调控政策下呈现稳定趋势，一线城市新房市场房价小幅上涨，二手房市场涨跌互现，基本告别房价暴涨模式。传统模式下，房地产行业的繁荣很大程度上建立在土地的持续快速升值上，房价趋稳意味着这部分收入上升空间受限。越来越多房企开始将重心转向存量市场，通过在运营环节提供增值服务提升盈利水平。

②品质生活驱动创新

由于城镇化放缓、品质消费需求增加，正从需求端推动房地产行业更多围绕存量地产转型，迈向品质优化的新阶段。

城镇化的快速推进是过去房地产黄金时代的重要动力，随着城镇化速度放缓，城市发展更多转向内部结构优化和效率提升，房地产行业也面临转型。城镇化初级阶段，农村劳动力向城市大量转移，居住、办公、商业、产业等各方面空间需求旺盛，增量需求大，直接带动了房地产行业的繁荣。国家统计局公开数据表明，截止

2019年年末,我国常住人口城镇化率已达60.6%,城镇人口增速从2010年的3.82%下降到2019年的2.05%,城镇化逐步进入质量优化的新阶段。随着新型城镇化建设的推进,城乡协同发展、提升城镇化质量、建设绿色城镇等越来越受到关注,房地产行业的重心也随之从扩大增量转变为存量优化、质量提升。

③科技重塑行业与生活

在政策高压、利润下降、竞争加剧、需求转变的背景下,房地产企业单纯依靠土地开发获取利润的方式逐渐遭遇瓶颈,战略转型和多元化发展成为趋势。同时,借助新一代信息技术兴起,大数据、人工智能、物联网等新一代技术在房地产领域运用,成为房地产企业转型升级的主要方向之一。新技术正渗透到房地产开发、建造、营销与运营各个环节,全方位重塑中国的房地产行业的同时,也改变着每个人的日常居家、办公与休闲。

(2) 中国房地产行业发展前景分析

展望未来,从长期角度看,5G、新材料等新科技将进一步为房地产创新赋能,企业应时刻关注相关领域的前沿科技动向,提前做好战略布局。全面普及中的5G不仅是通信的迭代,还是一代技术的革新,对于智能化具有催化剂的作用。由于具备高速率、大容量、低时延等特点,5G可加速物联网、VR、实时数据分析等的发展,其影响也将随之拓展到房地产科技领域,赋予房地产科技更多可能。

一方面,建造工业化将会持续推进。建造工业化主要包括标准化设计、装配式建造和机械化施工。未来,在人口红利消退、人力成本持续上涨的推力,以及BIM、3D打印、机器人等技术快速发展的拉力作用下,建造工业化将得到迅速推进。以装配式建造为例,根据2017年住建部发布的《“十三五”装配式建筑行动方案》,到2020年,全国装配式建筑占新建建筑的比例将达到15%以上,其中重点推进地区达到20%以上。

另一方面,房地产科技相关企业应密切关注监管变动,警惕潜在监管风险。随着有关法律法规的完善,对以往科技领域“灰色地带”的监管也将加强,房地产科技企业亦面临较大监管不确定性。

3、被评估单位的业务分析情况

新百房地产公司为房地产公司，近几年仅开发了“宏图·上水云锦”项目，评估基准日时该项目已全部竣工交付，仅存少量商业、公寓、车位未售。

评估基准日时新百房地产公司无待开发土地。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

南京新街口百货商店股份有限公司拟以持有的南京新百房地产开发有限公司的股权对外出资。

评估目的是为南京新街口百货商店股份有限公司拟以股权对外出资涉及南京新百房地产开发有限公司在评估基准日时的股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京新百房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值。

2、评估范围：南京新百房地产开发有限公司在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债，账面资产总额 306,358.79 万元，负债总额 139,049.13 万元，净资产 167,309.66 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	300,843.58
非流动资产	5,515.21
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	1.83
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	

项目	账面值
油气资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	5,513.39
其他非流动资产	
资产合计	306,358.79
流动负债	134,974.63
非流动负债	4,074.50
负债合计	139,049.13
净资产	167,309.66

本次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，且经过审计。

（二）主要资产状况

主要实物资产包括存货-开发产品、固定资产-电子设备，具体如下：

1、存货-开发产品

新百房地产公司为房地产公司，近几年仅开发了“宏图·上水云锦”项目，项目西至云锦路、东至黄山路、南至兴隆路、北至怡康路，项目主要分三期建设，其项目指标如下表所示：

宏图上水云锦		一期			二期			三期		
	地上	栋号	用途	实测面积/ m ²	栋号	用途	实测面积/ m ²	名称	用途	实测面积/ m ²
		1	住宅	6218.36	1	住宅	13927.71	社区中心	商业/公寓	13089.63
		2	住宅	8971.1	2	住宅	13382.98	配套小学	教育	10826.91
		3	住宅	9468.2	3	住宅	9302.26	配套幼儿园	教育	9182.24
		4	住宅	10111.02	4	住宅	14136.57			
		5	住宅	9261.08	5	住宅	12226.08			
		6	住宅、商业	8198.62	6	住宅	10490.44			
		7	住宅	13751.24	7	住宅	9569.28			
		8	住宅	9468.52	B-B-02	商业	3507.25			
		9	住宅	9261.08	80-17	商业	247.4			
		10	住宅、商业	9063.33						
		A-A-04	商业	3280.96						
		小计		97053.51	小计		86789.97	小计		33098.78
	地下	一期车库	车位	33279.98	二期车库	车位	29925.1	小学地下车库		2769.08
								幼儿园地		387.4

							下室		
							社区中心 地下车库		4107.7
	小计		33279.98	小计		29925.1	小计		7264.18

根据企业提供的资料及说明，宏图上水云锦项目小学、幼儿园及地下人防均属配套设施，截至评估基准日，项目剩余未售存量房主要为地下产权车位、商业和公寓。

其中一期（A区）剩余地下产权车位 165 个、剩余商业建筑面积 3,542.05 平方米；二期（B区）剩余地下产权车位 222 个、剩余商业建筑面积 274.41 平方米；三期（D区）剩余地下产权车位 2 个、剩余公寓 60 套（建筑面积合计 2,708.16 平方米）、剩余商业建筑面积 713.33 平方米。

上述未售存量房中 A 区地下产权车位、A 区商业、B 区商业已领取了编号为宁房销第 2016100176 号《商品房预售许可证》；B 区地下车位已进行了商品房现售备案，备案号为现售 20181044；D 区公寓、商业已进行商品房现售备案，备案号为现售 20191002。

2、固定资产-电子设备

电子设备主要为电脑、打印机等，共 72 项 78 台（套），购置于 2005 年至 2016 年。基准日时电子设备盘亏 36 项 42 台（套），其他设备主要分布在售楼处、办公楼的行政仓库内，现场勘查日时，大部分设备处于闲置状态。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2020 年 10 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第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）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改）。

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 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第二次修正）。

6、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43 号）。

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）。

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）。

5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）。

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）。

- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 13、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。

（三）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、国有土地使用证。
- 3、建设工程规划许可证、商品房预售许可证。
- 4、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 5、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 5、南京市近期房地产市场销售的成交价格信息。
- 6、向二手经销商的询价记录。
- 7、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 8、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（五）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。新百房地产公司实为项目公司，近几年仅开发了“宏图·上水云锦”项目，基准日时无待开发土地，不适宜采用收益法评估；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，也不宜采用市场法评估。因此本次选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

全部为银行存款，对于银行存款评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料进行核实，本次评估按核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

评估人员首先对应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况、向客户发函询证或利用替代程序确认这些款项的真实性和余额的准确性。本次评估将“宏图·上水云锦”项目的预付账款并入开发产品评估，将计提的坏账准备评估为零，同时按个别认定法结合账龄分析法计算预计坏账损失；其余应收款项以核实后的账面值作为评估值。

（3）存货

全部为开发产品。

<1>评估方法的选取

存货—开发产品为项目未售完的存量房，主要为地下产权车位、商业和公寓。房地产的评估方法主要有成本法、市场法、收益法等几种方法。从已取得的资料看，易于收集到类似地段的相同用途类似房地产转让成交价格，故本次评估的商品房主要采用市场法计算其市场价格，并减销售及管理费用、全部税金、适当的净利润。

委评开发产品的价值=不含税销售总价—销售税金及附加—土地增值税—管理费用—销售费用—企业所得税—适当的净利润。

②主要参数的确定

<1>不含税销售总价

对于项目存量房，已签订的合同的按合同金额计算，未签订合同的采用市场价格。由于本项目在 2016 年 5 月 1 日之前开工，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），其增值税可按照简易征收方式计取，税率为 5%。

<2>销售税金及附加

为城建税、教育费附加，两者之和为应交增值税的 12%。

<3>土地增值税

土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率进行征收。

土地增值税应纳税额=增值额×适用税率-扣除项目金额×速算扣除系数。

增值额=转让房地产取得的收入-扣除项目金额

扣除项目金额=取得土地使用权所支付的金额+房地产开发成本+房地产开发费用+与转让房地产有关的税金+其他扣除费用

适用税率及速算扣除系数：

级数	计税依据	适用税率	速算扣除率
1	增值额未超过扣除项目金额50%的部分	30%	0
2	增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分	40%	5%
3	增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分	50%	15%
4	增值额超过扣除项目金额200%的部分	60%	35%

<4>管理费用

管理费用指开发经营单位为组织开发经营活动所必须发生的费用，主要是指开办费和开发过程中管理人员工资等，该费用为不含税销售总价的一定比例，该比例采用上市房地产公司 2017-2019 年平均经营数据，该比例为 3.73%。

<4>销售费用

上水云锦项目车位由南京金飞雅房地产顾问有限公司代理销售，销售费用计提原则为当月累计销售达到 6 个以上，每个车位按 1.5 万计提；当月累计小于 5 个，每个按 1 万元计提。本次评估车位按按平均值 1.25 万元/个计提销售费用。

上水云锦项目商业、公寓由南京新百房地产开发有限公司自行销售，该费用参照上市房地产公司 2017-2019 年平均经营数据，该比例为 2.88%。

<5>企业所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业所得税率为 25%。

<6>适当的净利润

根据本项目情况，商业、车位、公寓比住宅销售困难，销售周期较长，故考虑商业、车位、公寓销售期开发净利润分配比例为 50%。

委评开发产品期后期开发利润率采用上市房地产公司 2017-2019 年平均经营数据，该比例为该比例为 10.16%。

2、固定资产—设备

申报的电子设备主要包括电脑、打印机等办公设备，因购置时间较久，已经无法找到类似设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，本次评估采用市场法评估。

3、递延所得税资产

递延所得税资产包括应收款项计提坏账准备形成的递延所得税资产、预提土地增值税形成的递延所得税资产和可弥补亏损形成的递延所得税资产，对于应收款项计提坏账准备形成的递延所得税资产本次评估以应收款项预计坏账损失金额与企业所得税率的乘积结果作为评估值，预提土地增值税形成的递延所得税资产和可弥补亏损形成的递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

4、流动负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报存货、固定资产

等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估单位是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的

交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

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。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的特定行政许可、特许经营资格等资质到期能够接续。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

经采用资产基础法评估，新百房地产公司在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的资产总额账面值 306,358.79 万元，评估值 308,495.25 万元，评估增值 2,136.46 万元，增值率 0.70%；负债总额账面值 139,049.13 万元，评估值 139,049.13 万元，无评估增减值；净资产账面值 167,309.66 万元，评估值 169,446.12 万元，评估增值 2,136.46 万元，增值率 1.28%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	300,843.58	302,971.30	2,127.72	0.71
非流动资产	2	5,515.21	5,523.95	8.73	0.16
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1.83	1.28	-0.55	-30.24
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14				
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	5,513.39	5,522.67	9.29	0.17
其他非流动资产	19				
资产总计	20	306,358.79	308,495.25	2,136.46	0.70
流动负债	21	134,974.63	134,974.63	0.00	0.00
非流动负债	22	4,074.50	4,074.50	0.00	0.00
负债合计	23	139,049.13	139,049.13	0.00	0.00
净资产	24	167,309.66	169,446.12	2,136.46	1.28

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京新百房地产开发有限公司全部股权在2020年10月31日的市场价值为**169,446.12**万元，大写人民币壹拾陆亿玖仟肆佰肆拾陆万壹仟贰佰元整。

评估结论除存货外，我们未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

评估基准日2020年10月31日时新百房地产公司净资产账面值为167,309.66万元，经采用资产基础法评估股东全部权益价值为169,446.12万元，增值额为2,136.46万元。形成增值的主要原因是：

存货增值2,196.97万元，增值的主要原因近年来房价上涨所致。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2020年10月31日至2021年10月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

1、2019年12月29日，因建设工程施工合同纠纷赖腾基起诉广厦建设集团有限公司江苏分公司、广厦建设集团有限公司、南京新百房地产开发有限公司、毛建明、张晔萍，请求：A、广厦建设集团有限公司江苏分公司支付原告工程款339.02万元及利息；B、广厦建设集团有限公司、毛建明、张晔萍对广厦建设集团有限公司江苏分公司的债务承担连带清偿责任；C、南京新百房地产开发有限公司在欠付工程价款范围内承担清偿责任。截至评估基准日该诉讼事项仍未判决。

2、因房屋质量纠纷，刘相根、刘思旖起诉南京新百房地产开发有限公司，根据2020年10月27日江苏省南京市秦淮区人民法院“（2020）苏0104民初2989号”《民事判决书》：南京新百房地产开发有限公司于本判决生效之日起10日内支付原告58,200.00元，驳回原告其他诉讼请求。新百房地产拟对该判决进行上诉，截至评估基准日，新百房地产未预提该项支出。

3、2020年6月24日因房屋质量纠纷，李小明起诉南京新百房地产开发有限公司，请求：A、被告支付原告损失72,000.00元；B、被告补偿原告墙纸改乳胶漆的差价40,000.00元；C、被告支付原告继续维修所需费用50,000.00元；D、诉讼费由被告承担。截至评估基准日该诉讼事项仍未判决，新百房地产也未预提该项支出。

本次评估未考虑上述诉讼事项可能存在的或有损失对评估结论的影响。

（二）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。

2019年9月11日，新百房地产与南京银行股份有限公司南京金融城支行、南京山海田教育产业投资有限公司签订《法人商用房按揭借款合同》，新百房地产为

南京山海田教育产业投资有限公司向南京银行股份有限公司南京金融城支行 1,500.00 万元借款提供连带责任担保,借款期间自 2019 年 7 月 11 日起至 2029 年 7 月 11 日止,担保期间为借款合同生效之日起至办妥本合同所列房产抵押登记将他项权证交南京银行股份有限公司南京金融城支行执管之日止。截至评估基准日,尚有 1,365.18 万元的借款处于新百房地产担保范围内。

(三) 其他重要事项。

1、2020 年 10 月 29 日,南京新街口百货商店股份有限公司与南京新百房地产开发有限公司签订《债转股协议》,南京新街口百货商店股份有限公司将持有的应收南京新百房地产开发有限公司债权 103,068.55 万元全部投入南京新百房地产开发有限公司,其中 41,000.00 万元作为实收资本,剩余部分计入资本公积。注册资本的工商变更手续于 2020 年 11 月 6 日办理完成。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用,以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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。

3、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为 2020 年 11 月 16 日。

(以下无正文)

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：(签名)



资产评估师：(签名)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十六日

