

本报告依据中国资产评估准则编制

南京金陵饭店集团有限公司拟出售南京市雨花台区软件大道

119号5幢103室、104室房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2022]第153号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二二年六月八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202200381
合同编号：	2022-153
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏华评报字[2022]第153号
报告名称：	南京金陵饭店集团有限公司拟出售南京市雨花台区 软件大道 119号5幢103室、104室房地产市场价格 评估项目 资产评估报告
评估结论：	14,981,200.00元
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司
签名人员：	韩圆圆 （资产评估师） 会员编号：32200038 潘雅琪 （资产评估师） 会员编号：32170013



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年06月17日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型 6

五、评估基准日 7

六、评估依据 7

七、评估方法 9

八、评估程序实施过程 and 情况 9

九、评估假设 11

十、评估结论 12

十一、特别事项说明 14

十二、资产评估报告使用限制说明 14

十三、资产评估报告日 14

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、资产评估委托合同复印件；
- 10、评估明细表。

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清单由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。

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。

南京金陵饭店集团有限公司拟出售南京市雨花台区软件大道

119 号 5 幢 103 室、104 室房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2022]第153号

江苏华信资产评估有限公司接受南京金陵饭店集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室房地产在2022年2月28日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：南京金陵饭店集团有限公司董事会于2022年5月30日发布的《南京金陵饭店集团有限公司第二届董事会三十二次会议决议》，决定出售南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室房地产，因此委托江苏华信资产评估有限公司对以上资产的市场价值进行评估。

2、评估目的：为南京金陵饭店集团有限公司出售南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室房地产提供市场价值参考。

3、评估对象：南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室在评估基准日时的市场价值。

4、评估范围：南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产，建筑面积合计 759.11 平方米，含其分摊的土地使用权。账面原值 14,800,442.08 元，账面净值 14,454,504.08 元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2022年2月28日。

7、评估方法：市场法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经采用市场法，南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值为 **1,498.12** 万元，（大写人民币壹仟肆佰玖拾捌万壹仟贰佰元整）。

本报告所称“评估结论”含增值税，未考虑评估增减值对其他相关税金的影响，最终税金的缴纳金额应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2022年2月28日至2023年2月27日。

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。

南京金陵饭店集团有限公司拟出售南京市雨花台区软件大道

119号5幢103室、104室房地产市场价格评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2022]第153号

南京金陵饭店集团有限公司：

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，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于 2022 年 2 月 28 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有单位概况

公司名称：南京金陵饭店集团有限公司

公司类型：有限责任公司

法定代表人：狄嘉

注册资本：300,000 万(元)

成立日期：1983 年 2 月 21 日

营业期限：1983 年 2 月 21 日至无固定期限

住所：南京市汉中路 2 号

统一社会信用代码：9132000013475748XE

经营范围：省政府授权范围内的国有资产经营、管理、转让、投资，企业托管，资产重组，实物租赁，经批准的其他业务。（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）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

南京金陵饭店集团有限公司董事会于2022年5月30日发布的《南京金陵饭店集团有限公司第二届董事会三十二次会议决议》，决定出售南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室房地产。本次评估是为南京金陵饭店集团有限公司拟出售南京市雨花台区软件大道119号5幢103室、104室房地产提供市场价值参考。

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：南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值。

2、评估范围：南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产。房屋建筑面积合计 759.11 平方米，含其分摊的土地使用权。账面原值 14,800,442.08 元，账面净值 14,454,504.08 元。

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）主要资产状况

（1）权益状况

南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室 2 项房地产已全部由南京金陵饭店集团有限公司领取了《不动产权证书》。具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m²)	权利类型	权力 性质	用途	终止日期
1	苏（2021）宁雨不动产权第 0019351 号	雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室	497.23	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让/ 其它	商务金融用地/ 办公	2049/2/28
2	苏（2021）宁雨不动产权第 0019352 号	雨花台区软件大道 119 号 5 幢 104 室	261.88				
合计			759.11				

根据产权持有单位人员介绍，评估基准日时委评房地产未涉及抵押和担保事项，现场勘察时房屋空置，未对外出租。

（2）区位状况

委评房地产位于南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室，所在物业为“丰盛商汇”，东至安德门大街，南至软件大道，西至天隆寺路，北至雨花客厅。位于雨花台区软件谷，附近有雨花客厅，园区内有华为、中兴、戴尔等软件企业，位置优越，办公环境成熟。距 1 号线天隆寺地铁站约 400 米；距安德门大街·软件大道公交站约 200 米，有公交 75 路、88 路、94 路等多条公交线路通过，交通便捷度优。园区内有山姆会员商店、浦发银行、肯德基、必胜客等入住，公共设施较齐全，完备度较高；区域内有雨花客厅、楚翘城等大型商业中心，区域繁华程度较高。

（3）实物状况

雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室 2 项房地产均建成于 2012 年 7 月，结构均为钢混结构，均位于 1 层，外墙玻璃幕墙，局部干挂石材；入户门为玻璃门，塑钢窗；现场勘察时已由产权持有单位改造为一整间，层高为 4.2 米；室内石膏板吊顶，墙面粉刷乳胶漆，地面铺设地砖；筒灯照明；水、电、消防等齐全；室内由原承租户自行装修，不在本次评估范围内。

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，资产评估人员选择市场价值类型。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

本项目评估基准日为 2022 年 2 月 28 日。

六、评估依据

（一）经济行为文件

《南京金陵饭店集团有限公司第二届董事会三十二次会议决议》。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代

表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

2、《中华人民共和国企业国有资产法》(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)。

3、《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第 91 号令)。

4、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)。

5、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)。

6、《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)。

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号)。

8、《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)。

9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号)。

10、《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第三次修改)。

11、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修改)。

12、《中华人民共和国城乡规划法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正)。

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议修订)。

(三) 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—不动产》（中评协[2017]38 号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）。
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）。

（四）权属依据

《不动产权证书》。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行同期贷款市场报价利率（LPR）。
- 2、委评房地产所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租金状况等数据。
- 3、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。
- 4、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 5、其他与评估资产相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

对委评房地产进行实地勘查和对类似房地产调查后，委评房地产的用途为办公，认真分析了影响委评房地产价值的相关因素，对于委评办公房地产，成本法无法真实反映该类房地产的市场价值，因此不适用成本法评估，而同一区域内近期类似市场交易案例较多，同一区域内近期类似租赁交易案例也较多，因此可以采用市场法和收益法评估。

（二）评估方法的运用

1、市场法

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估房地产进行比

较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估房地产价值的方法。

计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—委评房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数，为委评房地产交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B—交易日期修正系数，为委评房地产评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C—区位状况修正系数，为委评房地产区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—权益状况修正系数，为委评房地产权益因素条件指数除以比较实例权益因素条件指数；

E—实物状况修正系数，为委评房地产实物因素条件指数除以比较实例实物因素条件指数。

2、收益法

收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出评估对象的评估值。

收益法的适用公式：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{Ai}{(1+r)^m}$$

上式中：P 为市场价值；Ai 为每年的净收益

r 为资本化率；m 为房地产的收益年限

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项

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、指导委托人和产权持有单位准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

实物资产的现场勘查

根据评估业务的具体情况对委评房地产进行必要的勘察，包括对委评房地产的现场勘察，了解委评房地产的装修、使用及维护状况。搜集周边的市场售价及租金等价格资料，依据所搜集的资料，对委评资产进行因素分析、评定估算，得出委评资产于评估基准日的初步结果。

3、核实评估范围，与产权持有者访谈，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、持续使用假设：假设评估基准日后，委托人拟出售的房地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、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有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专业人员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

本次评估采用市场法和收益法，对南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值进行了评估。具体结论如下：

(一) 市场法评估结果

经采用市场法评估，南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值为 1,498.12 万元。

(二) 收益法评估结果

经采用收益法评估，南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值为 1,338.84 万元。。

（三）评估结论的选取

委评房地产采用两种方法得出的评估结果分别为：市场法的评估结果为 1,498.12 万元，收益法的评估结果为 1,338.84 万元，市场法的评估结果比收益法的评估结果高 159.28 万元，差异率 11.90%。

差异主要原因为：市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委评房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委评房地产价值的方法，该方法更直接地反映房地产的市场价值；收益法是通过估计委评房地产每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的市场价值，反映的是委评房地产持续使用前提下的未来收益价值，由于资本化率的变化以及未来租金上涨的不确定性，该方法反映房地产的市场价值的可变因素较多。

评估人员认真分析了影响评估对象价值的相关因素，选用了市场法的评估结果作为本报告最终评估结论。

经采用市场法，南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的市场价值为 **1,498.12** 万元，（大写人民币壹仟肆佰玖拾捌万壹仟贰佰元整）。

本报告所称“评估结论”含增值税，未考虑评估增减值对其他相关税金的影响，最终税金的缴纳金额应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室房地产于评估基准日 2022 年 2 月 28 日时的账面价值为 1,445.45 万元，评估价值为 1,498.12 万元，评估增值 52.67 万元，增值率为 3.64%。账面价值为原始购入价值加上契税再扣除累计折旧后的金额，而评估结论为包含增值税的金额，两者内涵不一致。

（五）评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、南京市雨花台区软件大道 119 号 5 幢 103 室、104 室室内由原承租户自行装修，不在本次评估范围内，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次委评房地产的法定用途为商务金融用地/办公，但具有商业属性，本次评估已考虑其商业属性对评估结论的影响。

3、本次评估结论中仅包含增值税，未来实际应缴纳的税费以税务局核定为准。

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2022年6月8日。

（以下无正文，为签字盖章页）

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师: 韩圆圆


资产评估师: 潘璐琪


江苏华信资产评估有限公司
二〇二二年六月八日
