

本报告依据中国资产评估准则编制

南京中央商场（集团）股份有限公司  
拟转让部分房地产评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2020]第564号

（共1册，第1册）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年一月五日

# 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： 3232020009202100005

资产评估报告名称： 南京中央商场（集团）股份有限公司拟转让部分  
房地产评估项目

资产评估报告文号： 苏华评报字【2020】第564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： 朱志军(资产评估师)、曹文明(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、委托人及其他资产评估报告使用人..... | 4  |
| 二、评估目的.....            | 6  |
| 三、评估对象和评估范围.....       | 6  |
| 四、价值类型.....            | 10 |
| 五、评估基准日.....           | 10 |
| 六、评估依据.....            | 10 |
| 七、评估方法.....            | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....     | 12 |
| 九、评估假设.....            | 13 |
| 十、评估结论.....            | 14 |
| 十一、特别事项说明.....         | 15 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....   | 16 |
| 十三、资产评估报告日.....        | 16 |

### 资产评估报告附件

- 1、委托人及产权持有单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、签字评估师承诺函
- 5、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；



## 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；违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论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调查；已经对其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。

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。

# 南京中央商场（集团）股份有限公司 拟转让部分房地产评估项目 资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第 564 号

江苏华信资产评估有限公司接受南京中央商场（集团）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，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对南京中央商场（集团）股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日 2020 年 11 月 30 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：**为委托人转让部分房地产提供价值参考。

**2、评估对象：**南京中央商场（集团）股份有限公司及其下属子公司持有的位于泗阳、盱眙、扬中、淄博4处的部分房地产在评估基准日的市场价值。

**3、评估范围：**南京中央商场（集团）股份有限公司及其下属子公司持有的位于泗阳、盱眙、扬中、淄博4处的部分房地产，基准日申报账面价值为23,741.93万元，具体详见下表：

| 地区 | 类别     | 项数  | 单位             | 数量        |
|----|--------|-----|----------------|-----------|
| 盱眙 | 商铺     | 114 | m <sup>2</sup> | 8,598.53  |
|    | 酒店及公寓  | 57  | m <sup>2</sup> | 5,110.38  |
| 泗阳 | 使用权车位  | 64  | 个              | 64.00     |
|    | 使用权储藏室 | 407 | m <sup>2</sup> | 5,536.17  |
|    | 商铺     | 8   | m <sup>2</sup> | 422.27    |
| 扬中 | 商铺     | 166 | m <sup>2</sup> | 12,436.29 |
| 淄博 | 住宅     | 2   | m <sup>2</sup> | 302.08    |

**4、价值类型：**市场价值。

**5、评估基准日：**2020 年 11 月 30 日。

**6、评估方法：**市场法、收益法。

**7、评估结论及其使用有效期**

(1) 评估结论

本次选用市场法的评估结果作为评估结论，南京中央商场（集团）股份有限公



司拟转让的部分房地产在评估基准日2020年11月30日的市场价值为**42,508.06**万元（大写金额人民币：**肆亿贰仟伍佰零捌万零陆佰元整**）。

本评估结论含5%的增值税。

**（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11月30日至2021年11月29日。

**8、对评估结论产生影响的特别事项**

（1）申报房地产中位于盱眙、泗阳、扬中3处的房地产均未办理《不动产权证书》，对于已提供房屋测绘报告的房地产建筑面积以产权持有单位提供房屋测绘报告为准，本次评估未考虑权属瑕疵及可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

（2）申报房地产中有64项为使用权车位，407项为使用权储藏室，储藏室面积为产权持有单位申报并经评估人员核实，本次评估未考虑权属瑕疵及可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

（3）本次评估未考虑可能存在的商品房限价对评估结论的影响。

**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。

南京中央商场（集团）股份有限公司  
拟转让部分房地产评估项目  
**资产评估报告正文**  
苏华评报字[2020]第564号

南京中央商场（集团）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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对南京中央商场（集团）股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日 2020 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

**一、委托人及其他资产评估报告使用人**

（一）委托人及产权持有单位一概况

机构名称：南京中央商场（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91320100134881640F

法定住所：南京市秦淮区中山南路79号

法定代表人：祝珺

注册资本：114,833.4872万元

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：日用百货、食品、卷烟、雪茄烟零售；保健食品、针纺织品、服装鞋帽、文体用品、体育用品、体育器材、一类医疗器械、机械设备、五金交电、电子产品、家用电器、家具、装饰材料、矿产品、建材、化工产品（不含危化品）销售；房地产开发、经营；电子商务；设计、制作、代理发布国内各类广告；停车场服务；高新技术产品的开发、生产、销售；场地租赁；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）；物业管理；美容美发；室内娱乐活动。（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）产权持有单位之二



机构名称：盱眙雨润中央购物广场有限公司

统一社会信用代码：91320830595560559T

法定住所：盱眙县二山路金源果品市场北侧大楼

法定代表人：张宏明

注册资本：10,000万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营；日用百货、文化体育用品、钟表、眼镜（隐形眼镜除外）及照相器材、针纺织品、服装、鞋帽、日杂用品、五金、电器机械及器材、劳保用品、工艺美术品、家具、家用电器、电子计算机及配件、金、银、珠宝首饰的批发、零售；建筑材料、金属材料、土畜产品、科技产品销售；家用电器的维修；停车场服务、房屋出租、物业管理。（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）

### （三）产权持有单位之三

机构名称：泗阳雨润中央购物广场有限公司

统一社会信用代码：9132132356180683XU

法定住所：泗阳县众兴镇北京路南侧雨润广场B3幢

法定代表人：张宏明

注册资本：10,000万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、经营（待取得相应许可后方可经营）；卷烟零售（按《烟草专卖许可证》核定的经营项目经营）；食品（按《食品经营许可证》核定的经营项目经营）、日用百货、文具用品、洗化用品、钟表、眼镜（隐形眼镜除外）、照相器材、针纺织品、服装、鞋帽、箱包、五金产品、电子产品、家用电器、工艺美术品、家具、计算机及配件、珠宝、首饰、建筑材料（不含危险品）、金属材料、初级农产品销售；停车服务；房屋出租；物业管理。（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）

### （四）产权持有单位之四

机构名称：镇江雨润中央购物广场有限公司

统一社会信用代码：913211825618108479

法定住所：扬中市三茅镇江洲西路8号

法定代表人：胡伟

注册资本：55,071.35万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产的开发和经营；日用百货、文化体育用品、钟表、眼镜、照相器材、针纺织品、服装、鞋帽、五金、电气机械及器材、劳保用品、工艺美术用品、家具、家用电器、电子计算机及配件、金、银、珠宝首饰批发、零售；家用电器维修；停车场服务；物业管理；文化创意服务；设计、制作、代理、发布各类广告；食品销售（限《食品经营许可证》载明的主体业态和经营项目）；卷烟零售。（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定管理商品）。（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）

（五）委托人与产权持有单位之间的关系

产权持有单位与委托人为同一单位或为委托人的下属子公司。

（六）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

本项目评估目的是为委托人转让部分房地产提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

**1、评估对象：**南京中央商场（集团）股份有限公司及其下属子公司持有的位于泗阳、盱眙、扬中、淄博4处的部分房地产在评估基准日的市场价值。

**2、评估范围：**南京中央商场（集团）股份有限公司及其下属子公司持有的位于泗阳、盱眙、扬中、淄博4处的部分房地产，基准日申报账面价值为23,741.93万元，具体详见下表：

| 地区 | 类别 | 项数 | 单位 | 数量 |
|----|----|----|----|----|
|----|----|----|----|----|



|    |        |     |                |           |
|----|--------|-----|----------------|-----------|
| 盱眙 | 商铺     | 114 | m <sup>2</sup> | 8,598.53  |
|    | 酒店及公寓  | 57  | m <sup>2</sup> | 5,110.38  |
| 泗阳 | 使用权车位  | 64  | 个              | 64.00     |
|    | 使用权储藏室 | 407 | m <sup>2</sup> | 5,536.17  |
|    | 商铺     | 8   | m <sup>2</sup> | 422.27    |
| 扬中 | 商铺     | 166 | m <sup>2</sup> | 12,436.29 |
| 淄博 | 住宅     | 2   | m <sup>2</sup> | 302.08    |

上述房地产具体明细由产权持有单位申报，与本次委托评估范围一致。

### 3、委评资产的主要状况及特点

#### <1>盱眙雨润中央购物广场有限公司--盱眙雨润广场项目

##### ①权益状况

申报房地产共计 171 项，其中商铺 114 项，建筑面积合计 8,598.53 平方米，酒店及公寓用房 57 项，建筑面积合计 5,110.38 平方米，已由盱眙雨润中央购物广场有限公司办理了《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《预售许可证》，尚未办理《不动产权证书》，具体如下：

| 类别        | 权证编号   |
|-----------|--|
| 国有土地使用证   | 盱国用（2013）第 283 号   |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 320830201310184 号<br>建字第 320830201310193 号<br>建字第 320830201410023 号<br>建字第 320830201410024 号 |
| 预售许可证     | 盱眙房预售证第 2013308 号<br>盱眙房预售证第 2015048 号<br>盱眙房预售证第 057 号  |

##### ②实物状况

申报房地产共计 171 项，建成于 2017 年 8 月-2019 年 6 月，钢混结构，包括商铺、酒店、公寓 3 种业态。其中商铺为金街商铺及商业综合体 B 幢商铺，层高 4.2 米，酒店及公寓均位于综合楼，公寓分为 3.3 米平层公寓和 5.4 米挑高公寓，酒店层高 3.6 米。上述房屋室内装修均为毛坯，现场勘查时均空置。

##### ③区位状况

申报房地产位于盱眙县金源北路西侧，虎泵路南侧，周边有苏宁生活广场、

皇剑购物中心等商业综合体，商业繁华程度优；距金源北路公交站约150米，有101路、102路等多条公交线路通过，交通便捷度优；所在区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全完备，自然环境一般。

## <2>泗阳雨润中央购物广场有限公司-泗阳雨润广场项目

### ①权益状况

申报房地产共计 479 项，其中有 64 项为使用权车位，407 项为使用权储藏室，建筑面积合计 5,536.17 平方米，商铺 8 项，建筑面积合计 422.27 平方米，已由泗阳雨润中央新天地置业有限公司（已更名为泗阳雨润中央购物广场有限公司）办理了《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《预售许可证》，尚未办理《不动产权证书》，具体如下：

| 类别              | 权证编号  |
|-----------------|---|
| 国有土地使用证         | 泗国用（2012）第 1358 号<br>泗国用（2012）第 2552 号<br>泗国用（2012）第 2556 号   |
| 建设工程规划许可证       | 建字第 321323201200007 号<br>建字第 321323201200008 号<br>建字第 321323201200047 号<br>建字第 321323201300036 号<br>建字第 321323201800017 号 |
| 预售许可证<br>(使用权无) | 泗房准预（2013）061 号<br>泗房准预（2016）070 号  |

### ②实物状况

申报房地产共计 479 项，建成于 2014 年 7 月-2019 年 8 月，钢混结构，包括使用权车位、使用权储藏室、商铺 3 种业态。其中使用权车位 64 项，使用权储藏室 407 项，分别位于住宅楼的地下 1 层及夹层，商铺 8 项，分别位于金街商铺、商业楼，层高 4.2 米。上述房屋室内装修均为毛坯，现场勘查时均空置。

### ③区位状况

申报房地产位于泗阳县北京中路南侧，人民路东侧，周边有万豪商业广场、海欣哥伦布商业广场等商业综合体，商业繁华程度优；距电视塔公交站约 200 米，有 65 路、82 路等 4 条公交线路通过，交通便捷度较优；所在区域内医院、超



市、银行、邮局等公共设施齐全完备，自然环境一般。

### <3>镇江雨润中央购物广场有限公司--扬中雨润广场项目

#### ①权益状况

申报房地产共计 166 项，均为商铺，建筑面积合计 12,436.29 平方米，已由镇江雨润中央购物广场有限公司办理了《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《预售许可证》，尚未办理《不动产权证书》，具体如下：

| 类别        | 权证编号                  |
|-----------|-----------------------|
| 土地证       | 扬国用（2014）第 487 号      |
| 建设工程规划许可证 | 建字第 321182201400041 号 |
| 预售许可证     | 扬房销第 201415 号         |

#### ②实物状况

申报房地产共计 166 项，建成于 2016 年 8 月，钢混结构，均为商铺，分别位于扬中雨润广场 C 座的 1-3 层，层高 4.2 米。上述房屋室内装修均为毛坯，现场勘查时均空置。

#### ③区位状况

申报房地产位于扬中市工人路南侧，港西北路西侧，周边有金港步行街、万豪商厦等商业综合体，商业繁华程度优；距通达商厦站公交站约 100 米，有 102 路 1 条公交线路通过，交通便捷度较劣；所在区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全完备，自然环境一般。

### <4>南京中央商场（集团）股份有限公司--淄博颐景园

#### ①权益状况

申报房地产共计 2 项，均为住宅，建筑面积合计 302.08 平方米，已由南京中央商场（集团）股份有限公司办理了“鲁（2018）淄博市不动产证第 0000755、0023093 号”《不动产权证书》。

#### ②实物状况

申报房地产共计 2 项，建成于 2007 年 6 月，钢混结构，均为住宅，均位于淄博市张店区柳泉路 21 号淄博颐景园 3 号楼 1 单元 14 层，层高 2.8 米。上述房屋室内装修均为普通装修，现场勘查时均空置。

### ③区位状况

申报房地产位于淄博市张店区柳泉路21号淄博颐景园住宅小区，周边有主要为沿街商铺，商业繁华程度较优；距交警支队公交站约200米，有51路、95路、121路等10条以上公交线路通过，交通便捷度优；周边有张店区第一中学、张店中医院等，教育医疗设施较优，自然环境一般。

## 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

本项目评估基准日为2020年11月30日。此基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，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第二次修正）。

3、《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）。

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）。

5、其他相关的法律、法规文件。

### （二）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、《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、《国有土地使用证》复印件。
- 2、《建设工程规划许可证》复印件。
- 3、《预售许可证》复印件。
- 4、《不动产权证书》复印件。

### （四）取价依据

- 1、评估人员收集的类似房地产的出售及出租案例。
- 2、委托人提供的委评房地产房屋测绘报告复印件。

## 七、评估方法

### 1、评估方法的选择及理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），房地产的评估方法一般有市场法、收益法、成本法，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况对评估方法进行选择。

通过对申报房地产的勘查以及市场调查，我们能收集到类似房地产的成交案例，故可以采用市场法，我们也能收集到类似房地产的租金情况，故可以采用收益法，商业地产不适宜采用成本法，故本次采用市场法及收益法进行评估。

### 2、评估方法的介绍

①市场法：市场法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取3个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、区位因素、权益因素和实物因素的修正，然后综合评估，得出委评资产的市场价值。

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

式中：P—委估房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

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更新费用、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委评房地产的评估值。

收益法的适用公式：

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

上式中：V为市场价值 Ai为每年的净收益

r为资本化率 n为房地产的收益年限

## 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。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

### （二）调查核实



1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料。

依据资产评估申报表，评估人员会同委托人及资产管理有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、分布、权益状况、区位状况和实物状况。

3、核实评估范围，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、持续使用假设：假设委评资产按规划用途继续使用下去。

2、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。

3、交易假设：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。

## （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、无其他不可预测和不可抗力因素对委评资产造成的重大不利影响。

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

#### 1、市场法评估结果

经采用市场法评估，委评房地产于评估基准日2020年11月30日时的市场价值为42,508.06万元。

#### 2、收益法评估结果

经采用收益法评估，委评房地产于评估基准日2020年11月30日时的市场价值为30,219.68万元。

#### 3、评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为42,508.06万元，采用收益法得出的评估值为30,219.68万元，差异为12,288.38万元，差异率为28.91%，两者差异较大。

评估人员综合分析认为，相对而言房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租售比倒挂现象严重，导致以当前租金水平和租金上涨率作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结果更容易被交易各方接受，故本次评估选取了市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：南京中央商场（集团）股份有限公司拟转让的部分房地产在评估基准日2020年11月30日的市场价值为**42,508.06**万元（大写金额人民币：**肆亿贰仟伍佰**



零捌万零陆佰元整）。

本评估结论含5%的增值税。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

委评房地产在评估基准日2020年11月30日时的账面价值为23,741.93万元，评估结论为42,508.06万元，评估增值18,766.13万元，增值率79.04%，资产账面价值与评估结论存在较大差异的原因：

1、泗阳、盱眙、扬中三处房地产均为南京中商下属子公司自行开发的项目，其地块取得时间为2012-2013年，取得时间较早，土地取得成本低；账面价值中仅包含了土地原始取得成本、开发建设成本，未包含房地产的开发利润、销售过程中5%的增值税，而近年来房地产的市场价格持续上涨，房地产价格上涨而其成本低故造成增值较大。

2、淄博房地产为南京中商2008年购买的2套住宅，账面价值为原始购买价值，购买时间早，价格低，近年来房地产的市场价格持续上涨造成增值较大。

（三）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11月30日至2021年11月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、申报房地产中位于盱眙、泗阳、扬中3处的房地产均未办理《不动产权证书》，对于已提供房屋测绘报告的房地产建筑面积以产权持有单位提供房屋测绘报告为准，本次评估未考虑权属瑕疵及可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

2、申报房地产中有64项为使用权车位，407项为使用权储藏室，储藏室面积为产权持有单位申报并经评估人员核实，本次评估未考虑权属瑕疵及可能存在的建筑面积差异对评估结论的影响。

3、本次评估未考虑可能存在的商品房限价对评估结论的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 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，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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 2021 年 1 月 5 日。



（本页无正文，为签字盖章页）

资产评估师：（签名）

资产评估师  
朱志军  
32130053

资产评估师：（签名）

资产评估师  
曹文  
32030127

江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年一月五日