

海门中南世纪城开发有限公司位于
海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”
部分商业房地产市场价值资产评估报告

信资评报字（2018）第 40154 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年十二月

目 录

声 明	- 1 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
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概况..	- 5 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象和评估范围	- 6 -
四、价值类型	- 11 -
五、评估基准日	- 11 -
六、评估依据	- 12 -
七、评估方法	- 13 -
八、评估程序实施过程和情况	- 16 -
九、评估假设	- 17 -
十、评估结论	- 17 -
十一、特别事项说明	- 19 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 20 -
十三、资产评估报告日	- 21 -
附 件	- 23 -

声明

本声明系信资评报字（2018）第 40154 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对海门中南世纪城开发有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成

立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二) 本资产评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**海门中南世纪城开发有限公司位于
海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”
部分商业房地产市场价值资产评估报告
摘要**

信资评报字（2018）第 40154 号

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受海门中南世纪城开发有限公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对海门中南世纪城开发有限公司拟实施编制财务报告行为而涉及的海门中南世纪城开发有限公司的部分商业房地产在 2018 年 9 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：

评估对象和范围：本次资产评估对象系海门中南世纪城开发有限公司所有的位于海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”部分商业房地产，建筑面积共计 77,209.29 平方米，其中地上建筑面积 41,490.00 平方米，地下建筑面积 35,719.29 平方米。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日；

评估目的：为海门中南世纪城开发有限公司编制财务报告需要而了解委估资产的市场价值提供价值参考意见；

评估方法：市场法及收益法，最终取市场法结果；

评估价值：市场价值；

评估结果：经评估，委估的位于海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”部分商业房地产，建筑面积共计 77,209.29 平方米（其中：地上建筑面积 41,490.00 平方米，地下建筑面积 35,719.29 平方米），在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 904,000,000.00 元（大写人民币玖亿零肆佰万元整）。

评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	78,927.74	90,400.00	11,472.26	14.54
总计	78,927.74	90,400.00	11,472.26	14.54

详细明细如下：

序号	地址	部位	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	海门街道中南世纪锦城	1幢1层	商业	3,475.62	36,700	128,000,000
2	海门街道中南世纪锦城	1幢2层	商业	3,475.62	18,350	64,000,000
3	海门街道中南世纪锦城	1幢3层	商业	3,475.62	16,515	57,000,000
4	海门街道中南世纪锦城	1幢4层	商业	3,475.62	14,680	51,000,000
5	海门街道中南世纪锦城	1幢5层	商业	3,130.35	12,845	40,000,000
6	海门街道中南世纪锦城	1幢夹层	其他	253.39	-	-
7	海门街道中南世纪锦城	1幢6层	商业	3,192.44	12,845	41,000,000
8	海门街道中南世纪锦城	1幢夹层	其他	353.39	-	-
9	海门街道中南世纪锦城	1幢机房层	其他	144.71	-	-
10	海门街道中南世纪锦城	2幢1层	商业	4,642.65	34,865	162,000,000
11	海门街道中南世纪锦城	2幢2层	商业	6,343.06	17,433	111,000,000
12	海门街道中南世纪锦城	2幢3层	商业	5,690.61	15,689	89,000,000
13	海门街道中南世纪锦城	2幢4层	商业	3,571.92	14,680	52,000,000
14	海门街道中南世纪锦城	2幢机房层	其他	265.00	-	-
15	海门街道中南世纪锦城	地下车库	车位	35,719.29 (共724个车位)	150,000/ 个	109,000,000
合计				77,209.29		904,000,000

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

本次评估对象为自建房产，评估结论为投资性房地产的市场价值，该市场价值为含增值税价格，但不包含契税，也未扣除交易中所涉及的其他相关税费。

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自2018年09月30日至2019年09月29日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

海门中南世纪城开发有限公司位于
海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”
部分商业房地产市场价值资产评估报告

正文

信资评报字（2018）第 40154 号

海门中南世纪城开发有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施编制财务报告行为而涉及的贵公司的部分商业房地产在 2018 年 9 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、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概况

（一）委托人及产权持有单位：

公司名称：海门中南世纪城开发有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

注册资本：人民币 35000 万元整

成立日期：2001 年 05 月 16 日

营业期限：2001 年 05 月 16 日至 2051 年 05 月 15 日

经营范围：房地产开发（按壹级资质开发范围承担开发业务）；日用百货销售；物业管理；企业管理服务；商业总体规划咨询及相关配套工程

咨询、商场租赁策划和咨询、市场信息咨询；房地产经纪服务；自有房屋租赁；商品展览服务。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

委托方：

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项评估的目的是为海门中南世纪城开发有限公司（以下简称：“海门中南世纪城”）编制财务报告需要而了解委估资产的市场价值提供价值参考意见。

本次评估目的是为满足海门中南世纪城编制财务报告的需要，对该公司部分商业房地产进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

1、委托对象基本情况

本次评估对象系海门中南世纪城的部分资产。

本次评估范围系位于海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”部分商业房地产，建筑面积共计 77,209.29 平方米，其中地上建筑面积 41,490.00 平方米，地下建筑面积 35,719.29 平方米。

具体情况如下：

（1）权利状况

委估对象于 2016 年 10 月建成，截止评估基准日尚未办理不动产权证，根据《海门市国有土地使用权证》及《建筑工程面积测算技术报告》（海公信测字建筑第 2016-102 号）记载信息如下：

土地使用权号		海国用(2011)第071071号
权利人		海门中南世纪城开发有限公司
房地坐落		海门市南海路南、张謇大道西侧
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅、批发零售、住宅餐饮、商务金融、其他商服
	地号	01-07-(087)-009
	使用权面积	28,247.00
	独用面积	28,247.00
附记	终止日期: 城镇住宅 2081 年 9 月 4 日, 批发零售、住宅餐饮、商务金融、其他商服 2051 年 9 月 4 日。	

房屋分层面积对照表

座落: 海门街道中南世纪锦城			地上层数: 6	总层数: 6	
项目编号: X20160023			幢号: 1		
序号	层名	所在层次	建筑面积	套内面积	共有建筑面积
1	1层	1	3475.62	3452.79	22.82
2	2层	2	3475.62	3452.79	22.82
3	3层	3	3475.62	3452.79	22.82
4	4层	4	3475.62	3452.79	22.82
5	5层	5	3130.35	3108.44	21.91
6	夹层	5.1	253.39	241.90	11.49
7	6层	6	3192.44	3170.58	21.85
8	夹层	6.1	353.39	334.94	18.45
9	机房层	6.2	144.71	0.00	144.71
合计			20976.76		

房屋分层面积对照表

座落: 海门街道中南世纪锦城			地上层数: 4	总层数: 4	
项目编号: X20160023			幢号: 2		
序号	层名	所在层次	建筑面积	套内面积	共有建筑面积
1	1层	1	4642.65	4577.61	65.04
2	2层	2	6343.06	6291.02	52.05
3	3层	3	5690.61	5651.56	39.04
4	4层	4	3571.92	3524.88	47.04
5	机房层	4.1	265.00	0.00	265.00
合计			20513.24		

(2) 土地状况

委估宗地位于海门市南海路南、张謇大道西侧，权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型出让，用途城镇住宅、批发零售、住宅餐饮、商务金融、其他商服，地号 01-07-（087）-006 至 01-07-（087）-009，宗地总面积为 12,8021 平方米，土地使用期限终止日期为城镇住宅 2081 年 9 月 4 日，批发零售、住宅餐饮、商务金融、其他商服 2051 年 9 月 4 日。

委估对象位于海门市南海路南、张謇大道西侧。四至：东临张謇大路，南至东海中路，西至河道，北至南海路。评估对象土地形状较规整，地势平坦；宗地红线外基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）。根据《2017 年度海门市城镇基准地价更新成果》，评估对象所在区域为南海路西段，开发水平“六通一平”，设定容积率 1.0。距海门市解放中路商业区直线距离约 2 公里。

(3) 建筑物概况

被评估对象位于海门市南海路南、张謇大道西侧，为“海门中南城购物中心”部分商业房地产。“海门中南城购物中心”共建有 3 幢建筑物，其中 1 号楼共 6 层，建筑面积 20,976.76 平方米，2 号楼共 4 层，建筑面积 20,513.24 平方米，3 号楼共 25 层，建筑面积 34,610.77 平方米，另外地下面积为 40,273.96 平方米。纳入本次评估范围的为“海门中南城购物中心”1 号楼、2 号楼及相应的地下面积。

评估对象沿张謇大道分布，“海门中南城购物中心”1 号楼和 2 号楼外立面均为玻璃幕墙，钢混结构，两幢楼之间由半封闭的人行天桥及人行楼梯连接。2 号楼内部装有四部自动扶梯及两部观光电梯，地砖地面，乳胶漆内墙，钢化玻璃双推门，楼顶采用钢结构椭圆造型，层高约 4 米，各楼层业态有餐饮、服装、休闲娱乐等，具体品牌包括水天堂、湘村、大渝火锅、百岁鱼、深海八百米自助餐厅、水脉堂、拉夏贝尔、屈臣氏、乐焙滋、airui

艾瑞音乐、英树、阿布溜溜、百邦、STARBUCKS（星巴克）等。1号楼内部装有4部自动电梯，地砖地面，局部楼层环氧地坪漆地面，钢化玻璃双推门，层高约4米，楼层业态有影院、生活馆等，具体品牌包括UME影院、好声音KTV、生活无忧等。地下室为车库，地下局部二层，层高约5米，建有普通停车位及机械式停车位，车位数量共724个。

房屋清查情况如下：

序号	地址	部位	类型	建筑面积 (m ²)	备注
1	海门街道中南世纪锦城	1幢1层	商业	3,475.62	
2	海门街道中南世纪锦城	1幢2层	商业	3,475.62	
3	海门街道中南世纪锦城	1幢3层	商业	3,475.62	
4	海门街道中南世纪锦城	1幢4层	商业	3,475.62	
5	海门街道中南世纪锦城	1幢5层	商业	3,130.35	
6	海门街道中南世纪锦城	1幢夹层	其他	253.39	
7	海门街道中南世纪锦城	1幢6层	商业	3,192.44	
8	海门街道中南世纪锦城	1幢夹层	其他	353.39	
9	海门街道中南世纪锦城	1幢机房层	其他	144.71	
10	海门街道中南世纪锦城	2幢1层	商业	4,642.65	
11	海门街道中南世纪锦城	2幢2层	商业	6,343.06	
12	海门街道中南世纪锦城	2幢3层	商业	5,690.61	
13	海门街道中南世纪锦城	2幢4层	商业	3,571.92	
14	海门街道中南世纪锦城	2幢机房层	其他	265.00	
15	海门街道中南世纪锦城	地下车库	车位	35,719.29 (共724个车位)	
合 计				77,209.29	

(4) 利用状况

委估对象未设置抵押、担保等他项权利，截至评估基准日，委估对象已部分对外出租。

(5) 区域因素分析

位置状况：委估对象位于海门市南海路南、张謇大道西侧，东临张謇大路，南至东海中路，西至河道，北至南海路，距海门市市政府约800米。

海门市，是江苏省南通市代管的县级市，地处黄海之滨，位于长江和沿

海两大开放带的交汇点上，东临黄海，南依长江，是中国黄金水道与黄金海岸 T 字型的结合点。与国际大都市上海隔江相望，西靠港口城市南通，北倚广袤的江海平原，素有“江海门户”之称。境内气候宜人，环境优美，物产丰富，交通发达，经济繁荣。地理坐标介于北纬 31° 46'-32° 09'，东经 121° 04'-121° 32'，东濒黄海，南倚长江，与上海隔江相望，素有“江海门户”之称，被誉为“北上海”。海门文化属吴越文化，海门人属江浙民系使用吴语。海门市总面积 1148.77 平方公里，100.06 万人（2013 年末），下辖 23 个街道、9 个镇。海门市是中国闻名的“科技之乡”、“纺织之乡”、“建筑之乡”、“教育之乡”、“长寿之乡”，“国家卫生城市”、“国家环保模范城市”、“国家级生态示范区”。

交通状况：委估对象是城市南环快速通道，是通往临海新区等新区的主干道，通达情况较好，周边有海门中南世纪锦城站（海门 7 路）、日新河桥站（海门 1 路、海门 6 路），日新小区站（102 路、海门 118 路）等，交通较便利。

周边环境及配套设施状况：委估对象项目周边有海门市政府、江苏省海门实验中学、东洲国际学校、海南中学、秀山中学、建设银行、工商银行、农业银行、城南医院、海门市中医院、光华国际大酒店(四星级)、东恒盛大酒店(五星级)、中南世纪锦城、东恒盛国际公馆、理想城、海德花园、世纪光华苑等。

（6）市场分析

2018 年下半年，江苏省的商业地产热闹非凡。

2018 年 9 月，龙湖龙城天街、昆山吾悦广场、南通万象城、南京九宜城 N91、南京溧水万达广场等集中开业；品牌方面，南京最大、江北首家弘阳广场丝芙兰特色街区店、diptyque 南京首家精品店、“鹿角巷”南京首家正版直营店、盒马鲜生江宁首店等品牌也纷纷亮相。

2018 年 10 月，万达南京高新区拿地；香港佳源、南京软件园底价南京

拿地；南京佳源梦想广场、徐州苏宁凯悦酒店开业；镇江协信星光时代广场的品牌答谢会举办；品牌方面，喜茶华东首家 PINK 店开业；TOM FORD 南京首店入驻德基广场（专题阅读）（相关干货）；美团小象生鲜常州三店开业。

2018 年 11 月，南京欢乐港、招商花园城南京燕子矶店开业；南京金鹰世界开业一周年、百家湖商圈联盟正式成立；品牌方面，POLA 首次进驻南京；三只松鼠新品发布会圆满结束；阿斯顿·马丁南京首店落户苏宁睿城；大陆首家 PANDORA CAFE 亮相南京金鹰世界。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格

时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行存款利率

一年以内 1.50%

六、评估依据

（一）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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
3. 《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）；
4. 《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通过）；
5. 《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订通过）；
6. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45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）；
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

- 1、资产评估业务委托协议书。

（四）产权依据

- 1、委托方企业法人营业执照；
- 2、海门市国有土地使用权证及建筑工程面积测算技术报告；
- 3、产权调查记录。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的评估对象的市场价格资料；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、有关市场价格资料；
- 4、委托方提供的资产清单及其他资料；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（1）评估思路

本次评估对象主要系位于海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”部分商业房地产，其规划用途与实际用途一致，均为商业及地下车位。

评估房地产市场价值的主要方法有比较法、收益法和成本法等，评估时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

A、市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。委估对象的房屋类型为商铺，周边大面积商铺交易案例较少，小面积商铺交易案例较多，故可以采用小面积商铺经调整确定为委估对象的价值，另外委估的车位周边有类似的交易案例，符合比较法运用的条件。

B、收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估对象的用途为商业，部分已对外出租，出租采用“固定租金”、“收益提成”及“固定租金+收益提成”及多种模式，并且节假日及特殊时期会有场地租赁的情况，在综合分析历年租金收入的基础上，可对未来租金进行预测，故应采用收益法作为其中一种评估方法。

收益法应区分报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。由于报酬资本化法指明了房地产的价值是其未来各期净收益的现值之和，这既是预期原理最形象的表述，又考虑到了资金的时间价值，逻辑严密，有很强的理论基础。故本次估价选用报酬资本化法。由于委估对象的剩余使用年限较长，且商业房地产受房地产政策、市场的供求、经济社会发展的状况、国家的金融政策、区位状况及建筑自身的功能等因素的影响较大，故其未来长期租金收益较难准确预测，因此本次收益法评估采用持有加转售的收益模式。

C、成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋类型为店铺，属于收益性房地产范畴，周边类似房地产的市场交易活跃，采用成本法评估可能会造成估值与其实

际价值发生偏离，因此不适宜采用成本法进行评估。

同时因委估对象位于同一建筑物内，可采用标准价调整法进行评估。标准价调整法就是对评估范围内的所有被评估房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被评估房地产价值或价格的方法。

综上所述，确定本次评估所采用的方法为市场法和收益法。

(2) 评估方法

A、市场法

指根据替代原理，选择与委估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定委估对象价格的方法。市场比较法评估公式如下：

评估对象比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

B、收益法

预测委估对象的未来收益，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估价对象价值或价格的方法。

其步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

收益法基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V-----收益价值（元或元/m²）

A_i-----期间收益（元或元/m²）

V_t -----期末转售收益（元或元/m²）

Y_i -----未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t -----期末报酬率（%）

t ----- 持有期（年）

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2018 年 10 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2018 年 11 月 20 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间 1 天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资

产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托方进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定海门中南世纪城委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，委估的位于海门市南海路南、张謇大道西侧“海门中南城购物中心”部分商业房地产，建筑面积共计 77,209.29 平方米（其中：地上建筑面积 41,490.00 平方米，地下建筑面积 35,719.29 平方米），在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 904,000,000.00 元（大写人民币玖亿零肆佰万元整）。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	78,927.74	90,400.00	11,472.26	14.54
总计	78,927.74	90,400.00	11,472.26	14.54

评估增值的原因：近年来房地产价格上涨。

详细明细如下：

序号	地址	部位	用途	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	海门街道中南世纪锦	1 幢 1 层	商业	3,475.62	36,700	128,000,000
2	海门街道中南世纪锦	1 幢 2 层	商业	3,475.62	18,350	64,000,000
3	海门街道中南世纪锦	1 幢 3 层	商业	3,475.62	16,515	57,000,000
4	海门街道中南世纪锦	1 幢 4 层	商业	3,475.62	14,680	51,000,000
5	海门街道中南世纪锦	1 幢 5 层	商业	3,130.35	12,845	40,000,000
6	海门街道中南世纪锦	1 幢夹层	其他	253.39	-	-
7	海门街道中南世纪锦	1 幢 6 层	商业	3,192.44	12,845	41,000,000
8	海门街道中南世纪锦	1 幢夹层	其他	353.39	-	-
9	海门街道中南世纪锦	1 幢机房	其他	144.71	-	-
10	海门街道中南世纪锦	2 幢 1 层	商业	4,642.65	34,865	162,000,000
11	海门街道中南世纪锦	2 幢 2 层	商业	6,343.06	17,433	111,000,000
12	海门街道中南世纪锦	2 幢 3 层	商业	5,690.61	15,689	89,000,000
13	海门街道中南世纪锦	2 幢 4 层	商业	3,571.92	14,680	52,000,000
14	海门街道中南世纪锦	2 幢机房	其他	265.00	-	-
15	海门街道中南世纪锦城	地下车库	车位	35,719.29 (共 724 个车)	150,000/ 个	109,000,000
合计				77,209.29		904,000,000

十一、特别事项说明

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托方用于本报告载明的编制财务报告服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本评估公司未对委托方或被评估单位提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级

财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 本次评估对象为自建房产，评估结论为投资性房地产的市场价值，该市场价值为含增值税价格，但不包含契税，也未扣除交易中所涉及的其他相关税费。

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方和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方；

资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；

其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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；

5. 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对其评估对象可实现价格的保证。

6. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自评估基准日至2019年9月29日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 15 日。

(本页无内容, 为签字盖章页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟曦

资产评估师: 沃兆寅

资产评估师: 蔡 源

2018年12月15日

联系地址: 上海市浦东沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、委托方企业法人营业执照
- 二、国有土地使用权证及建筑工程面积测算技术报告
- 三、委托人和相关当事人承诺函(原件)
- 四、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 五、上海立信资产评估有限公司企业法人营业执照副本和资格证明文件
- 六、资产评估师资格证明文件
- 七、其他与评估有关的文件及证明材料