

盐城中南世纪城房地产投资有限公司
位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城
部分商业房地产市场价值资产评估报告

信资评报字（2018）第 40155 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	- 10 -
五、评估基准日	- 10 -
六、评估依据	- 10 -
七、评估方法	- 12 -
八、评估程序实施过程和情况	- 14 -
九、评估假设	- 15 -
十、评估结论	- 16 -
十一、特别事项说明	- 17 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 18 -
十三、资产评估报告日	- 19 -
附 件	- 21 -

声明

本声明系信资评报字（2018）第 40155 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，对盐城中南世纪城房地产投资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人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人和被评估单位提供，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表观质量和使用、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，我们的评估以委托人提供的资料为基础，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人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人所有。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。

盐城中南世纪城房地产投资有限公司
位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城
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 40155 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盐城中南世纪城房地产投资有限公司的委托，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，对盐城中南世纪城房地产投资有限公司拟实施编制财务报告行为而涉及的盐城中南世纪城房地产投资有限公司（以下简称：“盐城中南世纪”）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：本次资产评估对象及评估范围系盐城中南世纪城房地产投资有限公司所有的位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城部分商业房地产，建筑面积共计 115,093.66 平方米。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日；

评估目的：为盐城中南世纪城房地产投资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，最终市场法；

评估价值：市场价值；

评估结果：经评估，委估的位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城部分商业房地产，建筑面积共计 115,093.66 平方米，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 771,700,000.00 元（大写人民币柒亿柒仟壹佰柒拾万元整）。

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	42,101.81	77,170.00	35,068.19	83.29
总计	42,101.81	77,170.00	35,068.19	83.29

详细明细如下：

序号	地址	部位	类型	面积	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢101室 (实际为-101室)	-1-2/2 2	商铺	28,435.96	2,765	78,600,000.00
2	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢101室	1/22	商铺	13,746.53	15,800	217,200,000.00
3	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢201室	2/22	商铺	15,304.15	7,584	116,100,000.00
4	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢301室	3/22	商铺	11,493.49	7,252	83,400,000.00
5	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢302室	3-6/22	商铺	10,927.40	6,285	68,700,000.00
6	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢401室	4/22	商铺	11,512.36	6,446	74,200,000.00
7	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢501室	5/22	商铺	11,918.76	5,641	67,200,000.00
8	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢601室	6/22	商铺	11,755.01	5,641	66,300,000.00
合计				115,093.66		771,700,000.00

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。

盐城中南世纪城房地产投资有限公司
位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城
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 40155 号

盐城中南世纪城房地产投资有限公司：

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：盐城中南世纪城房地产投资有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：盐城市解放南路 288 号

法定代表人：陈锦石

注册资本：50000.000000 万人民币

成立日期：2009 年 10 月 15 日

营业期限：2009 年 10 月 15 日至 2029 年 10 月 14 日

经营范围：房地产开发与经营；房地产投资；土木建筑工程施工；物业管理；实业投资；商业企业管理服务；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；日用百货销售；商品展览服务；停车场管理服务；停车场服务（仅供有资质的分支机构经营）。（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

委托人；

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盐城中南世纪城房地产投资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。

本次评估目的是为满足盐城中南世纪城房地产投资有限公司编制财务报告的需要，对该公司部分房地产进行估算，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

本次评估对象系盐城中南世纪城房地产投资有限公司的部分资产。

本次评估范围系位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城部分商业房地产，建筑面积共计 115,093.66 平方米。

具体情况如下：

（1）房地产权利状况

根据盐城房屋所有权证记载信息如下：

序号	权证号	共有情况	房屋座落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积	套内面积
1	盐房权证市区字第 0355018 号	单独所有	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室	2015/9/21	商用	22	28435.96	22543.71
2	盐房权证市区字第 0355019 号	单独所有	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室	2015/9/21	商用	22	13746.53	8444.92

序号	权证号	共有情况	房屋座落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积	套内面积
3	盐房权证市区字第0355020号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢201室	2015/9/21	商用	22	15304.15	9401.81
4	盐房权证市区字第0355021号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢301室	2015/9/21	商用	22	11493.49	7060.81
5	盐房权证市区字第0355022号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢302室	2015/9/21	商用	22	10927.4	6713.04
6	盐房权证市区字第0355023号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢401室	2015/9/21	商用	22	11512.36	7072.4
7	盐房权证市区字第0355024号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢501室	2015/9/21	商用	22	11918.76	7322.06
8	盐房权证市区字第0355025号	单独所有	市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢601室	2015/9/21	商用	22	11755.01	7221.47

根据盐城土地使用权证记载信息如下：

土地证号	盐都国用2011第22000197号
土地使用权人	盐城中南世纪城房地产投资有限公司
座落	盐都区新都街道办事处民富村
地号	022-027-0200000
图号	未记载
地类（用途）	商务金融服务用地
使用权类型	出让
终止日期	2049年6月3日
使用权面积	57,997平方米

（2）土地状况

委估对象位于市区解放南路278号中南世纪城2A地块3幢。四至：东临民富路，南至海洋路，西至解放南路，北至海潮路。委估土地形状较规整，地势平坦；宗地红线外基础设施达到“七通”（通上水、通污水、通雨水、通电、通讯、通路、通燃气），红线内“七通”（通上水、通污水、通雨水、通电、通讯、通路、通燃气）。

（3）建筑物概况

委估对象（盐城中南城购物中心）位于盐城核心商圈——城南中央商务区（CBD）核心位置，盐城中南城购物中心单体达到17万平方米，是盐

城首家集购物、休闲、餐饮、娱乐为一体的一站式大型国际化购物中心。盐城中南城配有大型超市、国际影城、时尚 KTV、儿童游乐设施、主力餐饮、时尚服饰等业态。

委估对象位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城。委估大楼共有 22 层，竣工于 2014 年 12 月，委估对象分布于该购物城内-1 至 6 层，委估对象主体钢混结构，建筑类型为商用，楼地面为面砖，现浇屋面，面砖外墙，涂料内墙，塑钢门窗。委估对象配有扶梯及电梯，供热及供冷均采用中央空调。

(4) 房地产利用状况

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。截至评估基准日，委估对象已部分对外出租。

(5) 区位状况

位置状况：委估对象位于中南世纪城，在盐城城南新区解放南路和海洋路口，紧邻盐城高等职业教育园区、盐城三万人体育场、聚龙湖公园。

盐城，江苏省下辖地级市，地处中国东部沿海中部，江苏省中部，位于长江三角洲城市群北翼。盐城东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。盐城下辖 3 区 5 县 1 市，市域面积 1.7 万平方千米，2017 年户籍人口 826.15 万人。盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市；也是“京沪东线”的重要节点，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。

从盐城市中心沿解放南路出发向南，不到 10 分钟便进入城南新区。如今这片广袤的热土正在发生翻天覆地的变化。俯瞰规划，城南新区规划建设

设范围为：东至通榆河，西至西环路，北至青年路，南含伍佑街道，总面积达 102 平方公里。按照总体规划和沿海开发的远景要求，未来城南新区将是一个拥有 100 多万人口的新城区，成为盐城市新的行政、商业、文化、教育中心和新型居住区。

交通状况：委估对象位于盐城核心商圈——城南中央商务区（CBD）核心位置，南北主干道解放路与东西海洋交汇处，北临盐城市政府，南依城南新区，东临三甲城南医院，西依盐城高等职业教育园区，城市新干线公交 BRT 1 号线直达，交通极为便利。

周边环境及配套设施状况：委估对象位于中南世纪城，盐城中南世纪城总建 280 万平米，有着 70 万平米的大型商业配套，规划了酒店式公寓、公寓式办公、餐饮、专业市场、ShoppingMall 等配套。在住宅的规划上，首创盐城纯西班牙的建筑风情，领先的人居规划、卓越的建筑品质、完善的生活配套等。

（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、委托人企业法人营业执照；
- 2、盐城房地产权证及土地使用权证；
- 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、委托人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盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城部分商业房地产，其规划用途与实际用途一致，均为商铺。

评估房地产市场价值的主要方法有市场法、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、特点和委托人提供的有关资料，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，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。

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大楼内，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

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适当的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = F_i / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

F_i —未来收益期的预期年收益额

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月下旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人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11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2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，将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

1、持续使用假设

即假定盐城中南世纪城房地产投资有限公司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，委估的位于盐城市解放南路 278 号盐城中南购物城部分商业房地产，建筑面积共计 115,093.66 平方米，在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 771,700,000.00 元。

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	42,101.81	77,170.00	35,068.19	83.29
总计	42,101.81	77,170.00	35,068.19	83.29

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	类型	面积	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室 (实际为-101 室)	-1-2/2 2	商铺	28,435.96	2,765	78,600,000.00
2	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 101 室	1/22	商铺	13,746.53	15,800	217,200,000.00
3	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 201 室	2/22	商铺	15,304.15	7,584	116,100,000.00
4	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 301 室	3/22	商铺	11,493.49	7,252	83,400,000.00
5	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 302 室	3-6/22	商铺	10,927.40	6,285	68,700,000.00
6	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 401 室	4/22	商铺	11,512.36	6,446	74,200,000.00
7	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 501 室	5/22	商铺	11,918.76	5,641	67,200,000.00
8	市区解放南路 278 号中南世纪城 2A 地块 3 幢 601 室	6/22	商铺	11,755.01	5,641	66,300,000.00
合计				115,093.66		771,700,000.00

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. 本报告仅为委托人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人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人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人所有。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，本评估公司和委托人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：

委托人；

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 13 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 13 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、委托人企业法人营业执照
- 二、企业房屋土地权证及车辆行驶证
- 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