

本报告依据中国资产评估准则编制

沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及
的沭阳中央商场部分房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2020]第529号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十八日

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： 3232020009202000662

资产评估报告名称： 沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的
沭阳中央商场部分房地产评估项目

资产评估报告文号： 苏华评报字[2020]第529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.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13

资产评估报告附件

- 1、委托人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；
- 6、资产评估汇总表或者明细表。

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；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委托人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。

沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及 的沭阳中央商场部分房地产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第 529 号

江苏华信资产评估有限公司接受沭阳金源资产经营有限公司、沭阳雨润中央购物广场有限公司共同委托，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，对沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产在评估基准日 2020 年 9 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：为委托人双方确定以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产市场价值提供参考。

2、评估对象：沭阳中央商场部分房地产于评估基准日的市场价值。

3、评估范围：沭阳中央商场部分房地产，共计 35 项，建筑面积合计 29,287.94 平方米，含其分摊的土地使用权。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2020 年 9 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，沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产在评估基准日 2020 年 9 月 30 日的市场价值为 **36,447.99 万元（大写金额人民币：叁亿陆仟肆佰肆拾柒万玖仟玖佰元整）**。

(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 9 月 30 日至 2021 年 9 月 29 日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 委评资产基准日时已办理《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》，尚未办理《不动产权证书》，本次评估建筑面积以沭阳县弘图测绘有限公司

出具的编号为“SC(2017)023、SC(2019)043”《沭阳县房屋勘测成果报告》为准，未考虑权属瑕疵及可能存在的办证面积差异对评估结论的影响。

(2) 沭阳中央商场百货所占土地已抵押给中国民生银行股份有限公司南京分行，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(3) 沭阳中央商场外街商铺中有25项建筑面积合计5115.12平方米已抵押给沭阳金源资产经营有限公司，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

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。

沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及
的沭阳中央商场部分房地产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第529号

沭阳金源资产经营有限公司、沭阳雨润中央购物广场有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的共同委托，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，对沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产在评估基准日 2020 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、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

机构名称：沭阳金源资产经营有限公司

统一社会信用代码：91321322685890420E

法定住所：沭阳县苏州东路19号

法定代表人：刘浩

注册资本：150000万人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：房地产开发、经营；实业投资及资产管理；基础设施建设；土地整理；水利工程施工。（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) 委托人及产权持有单位

机构名称：沭阳雨润中央购物广场有限公司

统一社会信用代码：91321322084435190M

法定住所：沭阳县人民中路33号

法定代表人：张宏明

注册资本：10000万人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发、销售；日用百货、文化体育用品、钟表、眼镜及照相器材、针纺织品、服装鞋帽、日用杂品、五金交电、化工产品（不含化学危险品）、橡胶制品、塑料制品、劳保用品、工艺美术品、仪器仪表、家具、家用电器、电子计算机及配件、金、银、珠宝首饰销售；家用电器维修，停车场服务，房屋租赁，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）许可项目：食品经营（销售预包装食品）；食品经营；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

（二）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双方确定以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：沭阳中央商场部分房地产于评估基准日的市场价值。

2、评估范围：沭阳中央商场部分房地产，共计35项，建筑面积合计29,287.94平方米，含其分摊的土地使用权。

上述房地产由委托人申报，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>权益状况

委评房地产共计35项，分布于沭阳中央商场百货5、6、7层，外街1-3层，房屋用途均为商业。委评房地产所占土地已办理“沭国用（2014）第03984、03987号”《国有土地使用证》，百货5-7层办理了“建字第321322201700027号”《建设工程规划许可证》，外街1-3层办理了“建字第321322201700024号”《建设工程规划许可证》及“售许字（2014）第035

号”《预售许可证》，委评房地产均未办理《不动产权证书》。

根据沭阳县弘图测绘有限公司出具的编号为“SC(2017)023、SC(2019)043”《沭阳县房屋勘测成果报告》，委评的35项房地产的建筑面积合计为29,287.94平方米。

根据委托人提供的抵押合同及不动产登记证明，沭阳中央商场百货所占土地已抵押给中国民生银行股份有限公司南京分行，沭阳中央商场外街商铺中有25项建筑面积合计5115.12平方米已抵押给沭阳金源资产经营有限公司。

现场勘查时沭阳中央商场百货5-7层已对外出租，外街商铺空置。

<2>实物状况

沭阳中央商场商业综合体开发分为南区和北区，其中北区为中央商场百货及内街，南区为中央商场外街。沭阳中央商场百货于2019年9月建成开业，地下2层，地上8层，层高5.1米，本次委评资产分布于中央商场百货5、6、7层，中央商场百货外墙为玻璃幕墙，内部公共区域地面铺地砖，墙面贴墙砖，石膏板吊顶，日光灯照明，商户内部由承租户自行装修，商场内配有自动扶梯、垂直电梯、中央空调等设备设施。沭阳中央商场外街于2017年11月建成开业，地下1层，地上3层，层高5米，本次委评资产分布于中央商场外街1、2、3层，中央商场百货外墙为铝塑板，内部公共区域地面铺花岗岩或地砖，墙面乳胶漆，石膏板吊顶，日光灯照明，商户内部由原承租户自行装修，配套自动扶梯、垂直电梯上下。

<3>区位状况

委评房地产位于沭阳县人民中路南侧、上海中路西侧沭阳中央商场内，共计35项，建筑面积合计29,287.94平方米。沭阳中央商场东至上海中路，南至光荣东路，西至支路，北至人民中路，位于沭阳县老城区中心位置，商业繁华程度优；距中医院公交站约200米，有102路、103路等10条以上公交线路通过，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。

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9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、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。

（四）取价依据

- 1、委托人提供的房屋租赁合同复印件。
- 2、评估人员收集的房地产的出售及出租情况。
- 3、委托人提供的委评房地产《沭阳县房屋勘测成果报告》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。

由于本次评估资产均为商业地产，我们能收集到本楼盘近期的成交案例，故可以采用市场法，我们也能收集到合同租金情况，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。对于签订租赁合同的房地产，合同内采用合同租金，合同外采用市场租金进行计算。

收益法的适用公式：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P为房地产总价值；m为剩余租约年限；r为房地产资本化率；

A_i为租约期内房地产净收益；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为租约外第一年净收益。

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：假设委评资产按商业用途继续使用下去。

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、假设委托人提供租赁合同合法有效，已经出租房地产在租赁合同期内能按照合同履行，合同租赁期满后可以在合法前提下按最高最佳用途进行出租。

3、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9月30日时的市场价值为36,447.99万元。

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9月30日时的市场价值为36,892.68万元。

3、评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为36,447.99万元，采用收益法得出的评估值为36,892.68万元，差异为444.69万元，差异率为1.22%，两者差异不大。考虑到市场法的数据直接来源于市场，其评估结论更容易被交易各方接受，因此本报告评估结论选用了市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：沭阳雨润中央购物广场有限公司以物抵债涉及的沭阳中央商场部分房地产在评估基准日2020年9月30日的市场价值为36,447.99万元（大写金额人民币：**叁亿陆仟肆佰肆拾柒万玖仟玖佰元整**）。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

委托人未申报资产的账面价值，故无法进行差异分析。

（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9月30日至2021年9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、委评资产基准日时已办理《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》，尚未办理《不动产权证书》，本次评估建筑面积以沭阳县弘图测绘有限公司出具的编号为“SC(2017)023、SC(2019)043”《沭阳县房屋勘测成果报告》为准，未考虑可能存在的权属瑕疵及办证面积差异对评估结论的影响。

2、沭阳中央商场百货所占土地已抵押给中国民生银行股份有限公司南京分行，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3、沭阳中央商场外街商铺中有25项建筑面积合计5115.12平方米已抵押给沭阳金源资产经营有限公司，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(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 2020 年 12 月 10 日。

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
二〇二〇年十二月二十八日

