

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产
所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街
270号1幢56套房地产项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2022】第A12-0020号
(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二三年三月三十一日

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产
所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街
270号1幢56套房地产项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2022】第A12-0020号

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
资产评估报告附件	错误!未定义书签。

资产评估报告声明

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。

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、产权持有人共同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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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关注并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。

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产 所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街 270号1幢56套房地产项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2022】第A12-0020号

南京浦东房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，对南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：因南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产，需对涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为南京浦东房地产开发有限公司提供价值参考。

评估对象为苏宁环球集团有限公司位于南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢的56套房地产。

评估范围为苏宁环球集团有限公司位于南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢的56套房地产，总建筑面积16,876.78平方米。具体以委托人提供的资产申报表为准。

评估基准日为2022年12月31日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法和收益法。

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产的评估值合计为**39,569.53**万元（大写：人民币叁亿玖仟伍佰陆拾玖万伍仟叁佰元整）。

注：本次委估资产评估结论包含增值税。

本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自2022年12月31日至2023年12月30日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项,提请报告使用人关注其对评估结论的影响:

(一) 评估基准日,委估房地产中 56 套房地产涉及抵押事项,具体为:

1.2021 年 10 月 20 日,浙商银行股份有限公司南京分行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》((301080) 浙商银高抵字(2021) 第 88801 号),苏宁环球集团有限公司为自身作为债务人进行担保,最高额为 15,378.00 万元,抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司,抵押人担保债权期限为 2021 年 10 月 20 日至 2023 年 12 月 31 日。截止评估报告日,上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

2.2022 年 6 月 7 日,华夏银行股份有限公司南京湖南路支行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》(NJ03(高抵)20220005-21),苏宁环球集团有限公司为债务人南京苏宁房地产开发有限公司苏宁环球购物中心进行担保,最高额为 10,000.00 万元,抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司,抵押人担保债权期限为 2022 年 5 月 16 日至 2023 年 5 月 16 日。截止评估报告日,上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

3.2022 年 6 月 23 日,江苏银行股份有限公司南京分行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》(DY010422000019),苏宁环球集团有限公司为自身作为债务人进行担保,最高额为 15,600.00 万元,抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司,抵押人担保债权期限为 2022 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 20 日。截止评估报告日,上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

(二) 评估基准日,委估位于 26 层的部分房地产(建筑面积 950 平方米)已出租给国投江苏新能源有限公司,租赁期限为 2022 年 3 月 1 日至 2025 年 2 月 28 日。其余委估房地产(建筑面积 15,926.78 平方米)已出租给南京苏宁房地产开发有限公司,租赁期限为 2022 年 4 月 1 日至 2032 年 3 月 31 日。

除上述抵押、租赁事项外,产权持有人承诺,委估资产不存在担保及其或有负债等事项。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评

估结论，应当阅读评估报告正文。

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产 所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街 270号1幢56套房地产项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2022】第A12-0020号

南京浦东房地产开发有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产于2022年12月31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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他 评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

统一社会信用代码：913201007423670984

企业名称：南京浦东房地产开发有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：南京市浦口区沿江镇泰冯路98号

注册资本：315000万元人民币

法定代表人：李伟

成立日期：2002-09-20

营业期限：2002-09-20 至 无固定期限

经营范围：房地产开发、销售；房地产租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售；酒店管理；会议及展览展示服务；住宿服务；餐饮服务（按许可证所列范围经营）；日用百货销售；游泳场管理；茶座；咖啡馆服务；酒吧服务；预包装食品、散装食品的批发与零售；票务服务；工艺品、针纺织品、五金产品、洗涤用品、清洁用品、

鲜花、旅游纪念品、箱包、服饰服装的销售；提供服装及针织品的水洗、干洗、熨烫及整理；停车场管理服务；代客停车服务；健身服务；商务信息咨询；汽车租赁；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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：烟草制品零售；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：棋牌室服务；洗车服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）产权持有人概况

统一社会信用代码：91320000135230401N

企业名称：苏宁环球集团有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册地址：南京市鼓楼区广州路188号十七楼

注册资本：20000万元人民币

法定代表人：张桂平

成立日期：1992-12-28

营业期限：1992-12-28 至 无固定期限

经营范围：房地产开发与经营。实业投资，资产经营，科技开发与成果转让，家用电器、空调制冷设备、建筑材料的制造和销售，国内贸易。自营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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）

（三）委托人和产权持有人关系

委托人南京浦东房地产开发有限公司为苏宁环球股份有限公司（A股上市公司）的全资子公司，产权持有人苏宁环球集团有限公司持有苏宁环球股份有限公司21.46%股权。

（四）评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

评估报告除委托人外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的其他使用人。

二、评估目的

因南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产，需对涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为南京浦东房地产开发有限公司提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为苏宁环球集团有限公司位于南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢的56套房地产。

（二）评估范围

评估范围为苏宁环球集团有限公司位于南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢的56套房地产，总建筑面积16,876.78平方米。具体以委托人提供的资产申报表为准，具体如下：

序号	权证编号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
						原值	净值
1	苏(2020)宁鼓不动产权第0033517号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2501室	47	25	344.12	96,226,249.16	83,532,291.06
2	苏(2020)宁鼓不动产权第0033531号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2502室	47	25	266.56		
3	苏(2020)宁鼓不动产权第0033533号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2503室	47	25	344.19		
4	苏(2020)宁鼓不动产权第0033535号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2504室	47	25	429.15		
5	苏(2020)宁鼓不动产权第0033539号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2505室	47	25	266.56		
6	苏(2020)宁鼓不动产权第0033543号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2506室	47	25	344.16		
7	苏(2020)宁鼓不动产权第0033546号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2507室	47	25	49.00		
8	苏(2020)宁鼓不动产权第0033549号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2601室	47	26	344.12		
9	苏(2020)宁鼓不动产权第0033571号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2602室	47	26	266.56		
10	苏(2020)宁	鼓楼区集庆门大街	47	26	344.19		

序号	权证编号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
						原值	净值
	鼓不动产权第0033603号	270号1幢2603室					
11	苏(2020)宁鼓不动产权第0033578号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2604室	47	26	429.15		
12	苏(2020)宁鼓不动产权第0033592号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2605室	47	26	266.56		
13	苏(2020)宁鼓不动产权第0033599号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2606室	47	26	344.16		
14	苏(2020)宁鼓不动产权第0033604号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2607室	47	26	49.00		
15	苏(2020)宁鼓不动产权第0033565号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2701室	47	27	344.14		
16	苏(2020)宁鼓不动产权第0033575号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2702室	47	27	265.56		
17	苏(2020)宁鼓不动产权第0033507号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2703室	47	27	343.65		
18	苏(2020)宁鼓不动产权第0033511号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2704室	47	27	342.94		
19	苏(2020)宁鼓不动产权第0033510号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2705室	47	27	266.93		
20	苏(2020)宁鼓不动产权第0033516号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2706室	47	27	431.16		
21	苏(2020)宁鼓不动产权第0033514号	鼓楼区集庆门大街270号1幢2707室	47	27	49.06		
22	苏(2018)宁鼓不动产权第0022043号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4001室	47	40	341.66		
23	苏(2018)宁鼓不动产权第0022215号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4002室	47	40	265.42		
24	苏(2018)宁鼓不动产权第0022083号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4003室	47	40	341.33		
25	苏(2018)宁鼓不动产权第0022084号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4004室	47	40	340.05		
26	苏(2018)宁鼓不动产权第0022074号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4005室	47	40	265.42		
27	苏(2018)宁鼓不动产权第	鼓楼区集庆门大街270号1幢4006室	47	40	428.19		
						94,059,305.70	64,273,858.76

序号	权证编号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
						原值	净值
	0022086号						
28	苏(2018)宁鼓不动产权第0022090号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4007室	47	40	147.63		
29	苏(2018)宁鼓不动产权第0022080号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4101室	47	41	340.35		
30	苏(2018)宁鼓不动产权第0022094号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4102室	47	41	264.66		
31	苏(2018)宁鼓不动产权第0022085号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4103室	47	41	340.69		
32	苏(2018)宁鼓不动产权第0022100号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4104室	47	41	425.45		
33	苏(2018)宁鼓不动产权第0022078号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4105室	47	41	264.66		
34	苏(2018)宁鼓不动产权第0022233号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4106室	47	41	340.57		
35	苏(2018)宁鼓不动产权第0022099号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4107室	47	41	147.20		
36	苏(2018)宁鼓不动产权第0022089号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4201室	47	42	342.94		
37	苏(2018)宁鼓不动产权第0022076号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4202室	47	42	267.53		
38	苏(2018)宁鼓不动产权第0022050号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4203室	47	42	343.28		
39	苏(2018)宁鼓不动产权第0022051号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4204室	47	42	428.55		
40	苏(2018)宁鼓不动产权第0022052号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4205室	47	42	267.53		
41	苏(2018)宁鼓不动产权第0022067号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4206室	47	42	343.10		
42	苏(2018)宁鼓不动产权第0022101号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4207室	47	42	146.17		
43	苏(2018)宁鼓不动产权第0004503号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4301室	47	43	335.76		
44	苏(2018)宁鼓不动产权第0004511号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4302室	47	43	261.67		

序号	权证编号	建筑物名称	总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)			
						原值	净值		
45	苏(2018)宁鼓不动产权第0004519号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4303室	47	43	335.76	64,058,348.58	41,237,561.58		
46	苏(2018)宁鼓不动产权第0004529号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4304室	47	43	417.62				
47	苏(2018)宁鼓不动产权第0004531号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4305室	47	43	261.67				
48	苏(2018)宁鼓不动产权第0004532号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4306室	47	43	421.29				
49	苏(2018)宁鼓不动产权第0004548号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4307室	47	43	142.97				
50	苏(2018)宁鼓不动产权第0004550号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4401室	47	44	335.76				
51	苏(2018)宁鼓不动产权第0004552号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4402室	47	44	261.67				
52	苏(2018)宁鼓不动产权第0004557号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4403室	47	44	335.76				
53	苏(2018)宁鼓不动产权第0004613号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4404室	47	44	417.62				
54	苏(2018)宁鼓不动产权第0004620号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4405室	47	44	261.67				
55	苏(2018)宁鼓不动产权第0004615号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4406室	47	44	421.29				
56	苏(2018)宁鼓不动产权第0004621号	鼓楼区集庆门大街270号1幢4407室	47	44	142.97				
合 计					16,876.78			254,343,903.44	189,043,711.40

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产具体情况如下：

1. 权益状况

评估对象位于江苏省南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢，共计56套房地产，总建筑面积16,876.78平方米，均已取得不动产权证，所在建筑物地上44层、地下3层，本次评估位于地上25至27层、40至44层，规划用途为研发

办公，实际用途为办公，委估房地产来源为产权持有人外购，证载权利人苏宁环球集团有限公司。

委估房地产占用的土地使用权均已取得不动产权证，权利性质出让，用途科教用地（科技研发），宗地面积 77,616.18 平方米，终止日期为 2058 年 6 月 30 日，证载权利人苏宁环球集团有限公司。

评估基准日，委估房地产涉及抵押。截至评估报告日，委估房地产已解押，详见特别事项说明。委估房地产不存在担保、诉讼事项。

2. 实物状况

委估房地产于 2015 年建成，所在建筑物为钢混结构，本次评估位于地上 25 至 27 层、40 至 44 层，标准层高为 4.2 米。外墙为玻璃幕墙；位于 25 至 27 层房地产的办公区域均为原承租户装修，公共区域精装，配置有 7 部电梯，水电暖设施齐全。位于 40 层至 44 层房地产，公共区域精装，配置有 6 部电梯，水电暖设施齐全，其中位于 40 层的办公区域主要为毛坯，局部精装；位于 41 至 42 层的办公区域为精装修；位于 43 至 44 层的内部装修为豪装。评估人员现场勘查时，委估房地产已出租，委估房地产整体状况较好。

委估房地产位于南京市鼓楼区江东区域，紧邻苏宁慧谷，周边还有绿博园、南大苏富特科技创新园、联创科技大厦、万达广场等，商务环境较好。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他参考依据为：

（一）经济行为依据

无。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）（根据2019年1月2日中华人民共和国财政部令第97号修改）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

8. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）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〔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）。

（四）权属依据

- 1.不动产权证；
2. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.365 淘房网、贝壳网等房地产交易网站；
2. 评估人员尽职调查周边交易信息资料、现场勘察收集、记录的资料；
3. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关评估信息资料；
4. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法选择

一般房地产评估方法主要为市场法、收益法和成本法。

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法；收益法是指通过估算待评估房地产未来预

期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种评估方法；成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘查的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估值。

本次评估对象为商业性用途的房地产，此类用途的房地产不适用于成本法评估。评估对象所在区域内拥有类似性质的房地产交易案例，适用于市场法。评估对象已用于出租，根据提供的租赁合同以及调查周边市场的客观租金情况，可以确定其租金收益，故本次也适用于收益法。

（二）评估方法具体说明

1.采用市场法评估

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种评估方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2.采用收益法进行评估

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种评估方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i} + O$$

其中： A_i 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=增值税+房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加）+管理费+维修费+保险费

评估基准日，根据提供的租赁合同和调查周边市场的客观租金水平，确定年租金净收益。

R 为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

n 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

O 为本次若房屋建筑物剩余使用年限大于土地剩余年限，则为本次评估考虑的房屋建筑物净残值。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于2022年12月29日至2022年12月31日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.评估人员核实产权持有人提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产的面积、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。对资产状况进行了必要尽职调查。

3 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关

的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人、产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后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，与委托人或委托人同意的其他相关当事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，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方

和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制条件下进行；

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委托资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制；

4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对产权持有人造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 产权持有人提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

2. 委估房地产出租合同可正常履行。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，评估人员及本评估机构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，其中委估房地产采用市场法的评估结果为39,569.53万元，采用收益法的评估结果为24,774.65万元。根据两种评估结果分析可知，本次采用收益法计算的评估值低于市场法的评估值，主要是因为当地房地产租售比较低导致的，且收益法计算受到的影响因素较多，收益法结果无法反映目前客观的房地产市场价格，故本次最终取市场法的评估值。

最终评估结论如下：

南京浦东房地产开发有限公司拟收购资产所涉及的南京市鼓楼区集庆门大街270号1幢56套房地产的评估值合计为**39,569.53**万元（**大写：人民币叁亿玖仟伍佰陆拾玖万伍仟叁佰元整**）。委估房地产账面值18,904.37万元，本次评估增值20,665.16万元，增值率109.31%。

评估结论的使用有效期为自2022年12月31日起至2023年12月30日。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次未引用其他机构出具的评估结论。

（二）权属瑕疵或资料不全事项

无。

（三）评估程序受限事项

本次评估程序无受限事项。

（四）评估资料不完整事项

本次评估未发现评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日，产权持有人承诺委估资产不存在法律、经济等未决事项，本次评估未发现存在的法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.评估基准日，委估房地产中56套房地产涉及抵押事项，具体为：

1) 2021年10月20日，浙商银行股份有限公司南京分行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》（(301080)浙商银高抵字(2021)第88801号），苏宁环球集团有限公司为自身作为债务人进行担保，最高额为15,378.00万元，抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司，抵押人担保债权期限为2021年10月20日至2023年12月31日。截止评估报告日，上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

2) 2022年6月7日，华夏银行股份有限公司南京湖南路支行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》（NJ03（高抵）20220005-21），苏宁环球集团有限公司为债务人南京苏宁房地产开发有限公司苏宁环球购物中心进行担保，最高额为10,000.00万元，抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司，抵押人担保债权期限为2022年5月16日至2023年5月16日。截止评估报告

日，上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

3) 2022年6月23日，江苏银行股份有限公司南京分行与苏宁环球集团有限公司签订了《最高额抵押合同》(DY010422000019)，苏宁环球集团有限公司为自身作为债务人进行担保，最高额为15,600.00万元，抵押房地产权利人为苏宁环球集团有限公司，抵押人担保债权期限为2022年6月23日至2023年6月20日。截止评估报告日，上述抵押合同涉及的抵押房地产已解押。

2. 评估基准日，委估位于26层的部分房地产(建筑面积950平方米)已出租给国投江苏新能源有限公司，租赁期限为2022年3月1日至2025年2月28日。其余委估房地产(建筑面积15,926.78平方米)已出租给南京苏宁房地产开发有限公司，租赁期限为2022年4月1日至2032年3月31日。

除上述抵押、租赁事项外，产权持有人承诺，委估资产不存在担保及其或有负债等事项。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本评估报告使用人为委托人。
2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公

开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他评估报告人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）评估报告除委托人外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的其他使用人；

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经评估机构盖章后方可使用。

十三、评估报告日

评估报告日为2023年3月31日。

资产评估师：吴明伟

资产评估师：夏石

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二三年三月三十一日