

江苏春兰电子商务有限公司拟转让
其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号
第11、18层房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2016]第260号



江苏华信资产评估有限公司

二〇一六年九月三十日

江苏春兰电子商务有限公司拟转让
其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号
第11、18层房地产评估项目
资产评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、评估报告日	12

● 资产评估报告附件

- 1、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 2、 委托方及产权持有者营业执照复印件
- 3、 产权证明文件复印件
- 4、 委托方及产权持有单位承诺函
- 5、 签字资产评估师的承诺函
- 6、 评估机构资格证书及法人营业执照复印件
- 7、 签字资产评估师资格证书
- 8、 评估业务约定书复印件
- 9、 资产评估明细表

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对本项目评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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。

江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于
南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2016]第 260 号

摘要

江苏华信资产评估有限公司接受江苏春兰电子商务有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法，对江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

1、评估目的：为江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产提供价值参考。

2、评估对象：江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值。

3、评估范围：江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产，建筑面积合计2104.37平方米，含其分摊的土地使用权。

4、评估基准日：2016年9月15日。

5、价值类型：持续使用前提下的市场价值。

6、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象和本项目的资料收集情况，综合考虑各种影响因素及评估方法的适用前提，我们采用了市场法和收益法评估，并选用收益法的评估结果作为最终评估结论。

7、评估结论：经评估，江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值为人民币**2,097.03**万元，大写人民币贰仟零玖拾柒万零叁佰元整。

本报告所称“评估价值”包含增值税，是委托评估资产在维持法定用途、房屋

按照设计功能独立、持续使用前提下于评估基准日时市场价值；未考虑委评资产未来产权转移登记所需发生的其它相关税费。

8、评估结论使用有效期：本评估报告仅为本评估报告中描述的经济行为提供价值参考，其评估结论的使用有效期为一年，即自 2016 年 9 月 15 日至 2017 年 9 月 14 日。

9、特别事项说明

(1) 委评房地产所分摊土地已由江苏春兰电子商务有限公司领取了编号为“宁鼓国用(2016)第17063号”《国有土地使用证》，证载面积为1076.25平方米，评估基准日时委评房地产尚未分割办理土地证。

(2) 委评的中山北路49号第18层1030.42平方房地产已对外出租，租期自2015年1月1日起至2017年12月31日止，本次评估已考虑现有租约对评估值的影响。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书正文全文。

江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于
南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2016]第260号

正文

江苏华信资产评估有限公司接受江苏春兰电子商务有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法及收益法，对江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方与产权持有单位概况

名称：江苏春兰电子商务有限公司

住所：泰州市迎宾路南侧、春兰路西侧

法定代表人：沈华平

注册资本：50000万元整

成立日期：2000年07月31日

营业期限：2000年07月31日至2030年07月30日

类型：有限责任公司

经营范围：销售空调、制冷设备、机械备品配件、电子元器件、家用电器及配件、汽车（不含小轿车）、摩托车、汽车及摩托车配件、有色金属、黑色金属材料、化工材料（不含危险品）、塑料制品、机电产品、日用办公用品、电子及通讯产品，产品咨询、服务、培训，房屋场地租赁、房屋销售。（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）委托方与产权持有单位的关系

委托方及产权持有单位均为江苏春兰电子商务有限公司。

（三）其他评估报告使用

除委托方及产权持有单位外，本评估报告使用者还包括委托方许可使用的、与本次经济行为相关的第三方。

二、评估目的

为江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象：江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值。

本次评估范围：江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产，建筑面积合计2,104.37m²，含其分摊的土地使用权。

上述资产具体明细由产权持有单位申报，本次委托评估范围与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

1、权益状况

纳入本次评估范围的房地产为位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产，总建筑面积2104.37平方米，评估基准日时，已由江苏春兰电子商务有限公司领取了编号为“宁房权证鼓变字第601726、601728号《房屋所有权证》，丘权号分别为563000-I-19、563000-I-20，规划用途均为办公，结构均为钢混，产权来源均为自建。

上述房产所分摊土地使用权已由江苏春兰电子商务有限公司领取了编号为“宁鼓国用(2016)第17063号”《国有土地使用证》，证载面积为1076.25平方米，座落为鼓楼区中山北路49号，地号为060050080011，图号为49.00-94.25，地类(用途)为商务金融用地，使用权类型为出让，终止日期为2043年3月2日。评估基准日时委评房地产尚未分割办理土地证。

评估基准日时，委评房地产均不涉及抵押担保事项；其中南京市鼓楼区中山北路49号第11层房地产为企业自用，第18层房地产已整体对外出租，租赁面积为1030.42平方米，租期为2015年1月1日至2017年12月31日。

2、区位状况

南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产所在大厦名为江苏机械大厦，东、北均至中山北路，南至怡华酒店，西至鼓楼二条巷。附近有天星翠琅大厦、江苏商厦、紫峰大厦等办公楼，商务繁华度较优；距新街口中心约2.5km，附近商业设施较多，商业繁华度较优；区域内有中山北路、中央路、北京西路等交通主次干道，道路通达性优；距大方巷公交站约100米，有3路、16路、31路、34路等公交线路通过，距地铁1号线鼓楼站约600米，交通便捷度优；区域内道路、水、电、气、通讯等各项基础设施完备，周边有学校、医院、银行网点、超市等，公共设施完备度较优；所在区域自然环境较优。

3、实物状况

委评房地产所在江苏机械大厦建筑结构为钢混，建筑年代为2000年，总层数为33层，有5部客梯，1部货梯，设施设备有中央空调、消防喷淋等，外墙面干挂石材及刷涂料，铝合金窗。评估对象位于地上第11、18层，建筑面积合计2,104.37平方米，层高为3米，办公用途。

中山北路49号第11层房地产为企业自用，该层进行了简单装修：走廊地面刷油漆，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；房间内部地面主要为复合木地板，少量为油漆地面，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆，局部石膏板吊顶，日光灯及格栅灯照明。

中山北路49号第18层房地产已对外出租，该层进行了普通装修：走廊地面铺地砖，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；房间内部地面铺复合木地板，墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶或矿棉板吊顶，格栅灯及筒灯照明。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，我们选取了持续使用前提下的市场价值类型。

市场价值定义：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

（一）评估基准日的确定

本次选定的评估基准日为2016年9月15日。该基准日由委托方指定。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委评资产在评估基准

日所表现的市场价值。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值。

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估的主要依据有：

（一）经济行为依据

1、江苏春兰电子商务有限公司《关于本次资产评估经济行为的说明》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第29次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）；

5、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）

6、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

1、财政部财企字[2004]20号关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；

2、中国资产评估协会中评协（2007）189号《资产评估准则-业务约定

书》、《资产评估准则-评估程序》、《资产评估准则-工作底稿》、《资产评估准则-评估报告》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》；

3、中国注册会计师协会 2003 年（会协[2003]18 号）关于《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

4、中国资产评估协会（中评协[2012]248 号）《资产评估职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

- 1、“宁房权证鼓变字第601726、601728号”《房屋所有权证》复印件；
- 2、“宁鼓国用（2016）第17063号”《国有土地使用证》复印件。

（五）取价依据

- 1、评估人员对被评估对象的实地勘察工作记录及其他相关资料；
- 2、委托方提供的评估对象的房屋租赁合同；
- 3、评估对象所在区域的类似房地产市场状况及租赁状况、同类房地产市场交易及租金水平等数据。

七、评估方法

1、评估方法的介绍

一般而言，房地产的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

①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、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况的修正，然后综合评估，得出委评房地产市场价值。

市场法的适用公式：

市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

②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评估对象的评估值。

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 A_i 为每年的净收益

r 为资本化率 n 为房地产的收益年限

③成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委评对象价值的方法。

成本法的适用公式：

评估对象市场价值=重置价值×综合成新率

2、评估方法的选择及理由

评估人员对其进行实地勘察和类似房地产调查后，通过查询交易案例库，能搜集到一些在同一供需圈内且与评估对象用途相同、类型相同的交易案例，其中不乏与委评房地产具有良好替代性的案例，故应采用市场法；我们可以收集到目前周边类似房地产的客观收益，以及评估对象自身出租的租赁合同，故可以采用收益法。因现时办公房屋价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法和收益法作为评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和法规规定，实施了如下的评估程序：

（一）评估准备阶段

与委托方进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估范围和评估基准日、评估目的等，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

根据评估业务的具体情况对委评资产进行必要的勘察，了解资产的使用状况情况。搜集和核实房地产的房屋所有权证、国有土地使用证、租赁合同等资料；收集同一或类似供需圈房地产市场的交易价格资料、租赁信息，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出委评资产于评估基准日的评估结

果。

（三）编制和提交资产报告

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，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

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

2、公开市场假设：指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的而非强制，或者不受限制的情况下进行；

3、持续使用假设：假设在评估目的实现后，被评估资产按法定规划用途继续使用下去；

4、委托方及产权持有单位提供的与评估相关的全部资料是真实、合法和完整的，没有未揭示的影响被评估资产的重大事项；

5、假定国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；预期未来没有新的对房地产使用产生重大有利或不利影响的法律法规颁布；

6、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。

本报告结论只有在上述评估假设成立的前提下可以使用，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用市场法和收益法，对委托方拟转让的南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1、市场法评估结果

经采用市场法评估，江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值为**2,003.51**万元，大写人民币贰仟零叁万伍仟壹佰元整。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，江苏春兰电子商务有限公司拟转让其持有的位于南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值为**2,097.03**万元，大写人民币贰仟零玖拾柒万零叁佰元整。

3、两种方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的评估值为2,003.51万元，采用收益法得出的评估值为2,097.03万元，差异为93.52万元，差异率为4.67%，两者差异不大。

4、评估结论的选取

我们在采用市场法评估时，我们通过查询交易案例库选取已成交案例进行修正，由于二手办公用房成交案例较少，且成交案例的成交价格可能存在部分税费转嫁的可能性，故会造成一定的偏差；而采用收益法评估时，我们收集了评估对象自身的租赁合同以及市场客观租金等相关数据，数据可靠真实，故本次评估我们选取收益法的评估结论作为最终的评估结论。

即：南京市鼓楼区中山北路49号第11、18层房地产于评估基准日2016年9月15日时的市场价值为**2,097.03**万元，大写人民币贰仟零玖拾柒万零叁佰元整。

本报告所称“评估值”包含增值税，是委托评估资产在维持法定用途、房屋按照设计功能独立、持续使用前提下于评估基准日时市场价值；未考虑委评资产未来产权转移登记所需发生的其它相关税费。

十一、特别事项说明

1、委评房地产所分摊土地已由江苏春兰电子商务有限公司领取了编号为“宁鼓国用（2016）第17063号”《国有土地使用证》，证载面积为1076.25平方米，评估基准日时委评房地产尚未分割办理土地证。

2、委评的中山北路49号第18层1030.42平方房地产已对外出租，租期自2015年1月1日起至2017年12月31日止，本次评估已考虑现有租约对评估值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告结论的使用有效期为一年，自评估基准日2016年9月15日起计算，至2017年9月14日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估结论形成日期为2016年9月30日。

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇一六年九月三十日



公司地址：南京市云南路31-1号苏建大厦22楼

联系电话：025-84410941 传真：025-84410423