

本报告依据中国资产评估准则编制

徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的
徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的
市场价值评估项目

资产评估报告

中新评报字[2023]第0454号

山东中新土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年十一月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737020007202300503
合同编号:	2023SDZXP387
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中新评报字[2023]第0454号
报告名称:	徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的市场价值评估项目资产评估报告
评估结论:	199,994,400.00元
评估报告日:	2023年11月06日
评估机构名称:	山东中新土地房地产资产评估有限公司
签名人员:	白云龙 (资产评估师) 会员编号: 37080116 王志新 (资产评估师) 会员编号: 47180003
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年11月06日

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、被评估单位和资产评估评估合同约定的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、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
附件一、相关经济行为文件复印件	
附件二、委托人和被评估法人单位营业执照复印件	
附件三、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件	
附件四、委托人和相关当事人的承诺函	
附件五、签字资产评估师承诺函	
附件六、资产评估机构备案公告复印件	
附件七、资产评估机构法人营业执照副本复印件	
附件八、资产评估师职业资格证书复印件	
附件九、资产评估委托合同复印件	
附件十、评估汇总表及明细表	

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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专业人员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、资产评估专业人员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。

徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的 徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的 市场价值评估项目 资产评估报告·摘要

中新评报字 [2023] 第 0454 号

徐州世茂置业有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产在 2023 年 10 月 8 日的市场价值进行评估，并发表专业意见。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的：徐州世茂置业有限公司拟转让资产，需要对该经济行为涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围：本次评估对象为拟转让徐州世茂置业有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产于评估基准日的市场价值。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 10 月 8 日。

五、评估方法：收益法。

六、评估结论及其使用有效期：

截至评估基准日 2023 年 10 月 8 日，徐州世茂置业有限公司纳入评估范围内的房地产不含增值税评估价值为 19,999.44 万元（大写：壹亿玖仟玖佰玖拾玖万肆仟肆佰元），含增值税的评估价值为 20,999.41 万元（增值税 5%）。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 8 日起至 2024 年 10 月 7 日。

七、对评估结论产生影响的特别事项

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项

说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的价值参考，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

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正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的 徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的 市场价值评估项目 资产评估报告·正文

中新评报字 [2023] 第 0454 号

徐州世茂置业有限公司：

山东中新土地房地产资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产在 2023 年 10 月 8 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估评估合同约定的其他资产评估报告 使用人

本次评估的委托人及产权持有单位均为徐州世茂置业有限公司。

（一）委托人及产权持有单位

公司名称：徐州世茂置业有限公司

公司地址：徐州市三环东路 18 号金三环汽配市场 E2-02 南侧 301-305

法定代表人：武淑兰

注册资本：49,141.26 万元整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2007 年 02 月 14 日

统一社会信用代码：9132030079833368XU

经营范围：房地产开发、建设、出租、出售。物业管理、停车场管理(涉及其他行政许可的，办理许可后经营)。(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）资产评估合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、上海世茂股份有限公司、世茂集团控股有限公司及委托人认可的其他资产评估报告使用人、资产评估监管部门和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

二、评估目的

（一）评估目的

徐州世茂置业有限公司拟转让资产，需要对所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为徐州世茂置业有限公司相关经济行为提供价值参考。

（二）评估目的所对应经济行为的批准情况

根据《关于聘请资产评估机构对徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产进行资产评估的决定》，徐州世茂置业有限公司拟转让资产。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为拟转让徐州世茂置业有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、主要资产的情况及特点

纳入评估范围内的资产，为位于徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产，权利人为徐州世茂置业有限公司，截至评估基准日评估对象已取得不动产权证，具体信息如下：

土地证编号	坐落	房屋所有权证号	共有情况	土地权属性质	用途	建筑面积(m ²)	土地面积(m ²)	使用期限	所在层数
徐土国用(2103)第33665号	徐州市云龙区三环东路世茂广场	徐房权证云龙字第117655号	单独所有	出让	商业	59,471.19	17,318.3	2047年08月26日止	1-4/4

截至评估基准日，根据产权持有单位承诺，上述建筑物产权清晰，手续完善，存在大部分已租赁、全部已抵押、查封、冻结等情况，不存在担保、纠纷等情况。

评估对象租赁情况如下：

徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的
市场价值评估项目资产评估报告·正文

坐落	房屋所有权证号	用途	建筑面积 (m ²)	租赁期限	不含税租金(元/ 天/m ²)
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	11,882.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/04/25-2025/04/24	4.05
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/03/20-2024/03/19	4.67
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	100.00	2022/09/09-2024/09/08	5.28
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2022/06/15-2024/06/14	7.40
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	156.00	2022/06/15-2025/06/14	7.07
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/05/15-2024/05/14	7.77
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	16.20
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.49
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	6.00	2023/06/15-2024/06/14	15.91
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	5.00	2023/08/1-2024/01/31	13.01
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	8.00	2023/06/15-2023/12/14	14.92
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	6.00	2023/06/15-2023/12/14	15.78
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2023/12/14	12.43
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	7.00	2023/06/15-2024/06/14	10.15
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	7.00	2023/07/04-2024/01/03	13.94
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	10.13
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/05/05-2024/05/04	9.86
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/05/06-2024/05/05	8.55
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/17-2024/06/16	9.86
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	2.00	2023/06/17-2024/06/16	28.18
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	11,891.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成

坐落	房屋所有权证号	用途	建筑面积 (m ²)	租赁期限	不含税租金(元/ 天/m ²)
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	37.00	2023/04/25-2024/04/24	4.15
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	591.00	2023/06/15-2024/06/14	1.13
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	80.00	2023/06/15-2024/06/14	1.26
徐州市云龙区三环东路世茂广场3层	徐房权证云龙字第117655号	商业	4,388.00	2022/12/01-2030/12/31	按不含税营业额10%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场4层	徐房权证云龙字第117655号	商业	155.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场5层	徐房权证云龙字第117655号	商业	155.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场5层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2021/1/1-2024/12/31	3.56

抵押查封情况如下：

抵押情况：	
房屋所有权证号：	徐房权证云龙字第 117655 号
土地证编号：	徐土国用（2103）第 33665 号
坐落：	徐州市云龙区三环东路世茂广场
抵押权证：	苏（2020）徐州市不动产证明第 0065004 号
权利人：	江西银行股份有限公司南昌中山路支行
抵押建筑面积（m ² ）：	59,471.19
抵押土地面积（m ² ）：	17,318.3
抵押期限：	2020年07月23日起2022年07月22日止
抵押合同编号：	江银南昌中支抵字第 2040591 号
抵押金额：	29000 万元（大写：人民币贰亿玖仟万元）
备注：	已到期但未解押
查封情况：	
执行裁定书：	（2022）苏 03 执 341 号之一
查封法院：	江苏省徐州市中级人民法院
申请执行人：	济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）

2、实物资产的分布情况及特点

根据产权持有单位提供资料及现场勘查，该房产属于自建，竣工日期为2010年，钢混结构，总层数为4层，所在层数1-4层，朝向为南北，建筑物外墙部分玻璃幕墙部分墙面刷漆，塑钢外窗，地面铺面砖，墙面刷漆，水、电、空调、网络等配套齐全，房屋目前大部分已出租，内部维护保养情况较好，外墙轻微脱落。

3、引用其他机构报告

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

本报告书所称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

本项目资产评估基准日是 2023 年 10 月 8 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定的。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

《关于聘请资产评估机构对徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产进行资产评估的决定》

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《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 97 号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修正）；
- 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、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95 号）；
- 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修正）；
- 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修正）；

- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 653 号，2014 年 7 月 29 日修正）；
- 9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 709 号，2019 年 3 月 2 日修正）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日修订 中华人民共和国国务院令〔2017〕第 691 号）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日修订）；
- 13、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三） 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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 7、《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）权属依据

- 1、房屋所有权证、国有土地使用权证；
- 2、其他权属文件。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字〔1984〕第678号）；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的
的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》、《投资性房地产评估指导意见》，现行的估价方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法。

评估对象为已建成房产，不适宜投资再开发，故不宜采用假设开发法；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时选用，而本次估价对象评估对象主要为商业房地产，租金市场较为活跃，故不适宜采用成本法进行评估；该区域商业交易案例多为小面积商铺，且交易相对较少，故不适宜采用市场法进行评估；但周边大部分为商业房产的出租较活跃，市场租金较易取得的，因此本次评估采用收益法。

综上本次对于待估房地产采用收益法进行评估。

（二）评估方法介绍

根据《资产评估执业准则—不动产》，本次评估按照房地产的用途、结构特点和使用性质等情况，确定采用收益法进行评估。

收益法，即预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的计算公式为：

$$V=A/(Y-g) * \{1 - [(1+g)/(1+Y)]^n\} + B$$

式中：V——收益法评估价值（元）

A——房地产年净收益（元）

Y——房地产资本化率（%）

g ——房地产收益递增比率（%）

n ——房地产未来可获收益年期（年）

B ——房屋残值（元）

（上述公式使用前提为 $Y>g$, $Y\neq g$ ）

收益法测算过程：

（1）确定评估对象房地产的出租收入

对于收益性出租物业，通过市场调查，搜集有关评估对象及附近类似房地产的出租收入资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的出租收入。

（2）确定评估对象房地产的潜在毛收入

假定评估对象房地产在充分利用、无空置状态下估算其潜在毛收入。

（3）确定评估对象房地产的有效毛收入

由潜在毛收入扣除正常的空置、拖欠租金以及其他原因造成的收入损失后所得到的收入估算其有效毛收入。

（4）运营费用的确定

根据维持房地产正常生产、经营或使用必须支出的费用及归属于其他资本或经营的收益估算其运营费用。

通过市场调查搜集有关评估对象及附近类似房地产的运营费用资料并进行适当的调整修正，使其成为正常客观的运营费用。

（5）净收益的确定

年净收益=年有效毛收入-年运营费用。

（6）房地产收益年期的确定

对于土地与建筑物合一的评估对象，根据房屋建筑物的经济耐用年限、剩余使用年限、土地使用权剩余年限综合确定房地产的未来收益年期。

（7）资本化率的确定。

（8）选用适宜的计算公式求出委估房地产的收益价格。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

受理资产评估业务前，与委托人就产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告使用限制、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程、时间进度、人员安排、技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

1、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：从委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料；

2、要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认；

3、依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出资产评估师专业能力范畴的核查验证事项，资产评估师委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；

2、当根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3、对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告；

2、按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、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，与委托人或者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；

4、出具并提交资产评估报告。

（八）工作底稿归档

按照法律、行政法规、资产评估准则和内部质量控制制度，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

在评估过程中，我们遵循以下评估假设条件；如评估假设不成立，将对评估结论产生重大影响。

（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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

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的条件下进行。

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。首先被评估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。

4、除非另有说明，本次评估以产权持有单位合法取得房屋权属，且无权属纠纷为假

设前提；假设在土地剩余使用年期内，评估对象权益的所有权人，对评估对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估中所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估以产权持有单位至评估基准日不存在未公开披露且未在账面反映的事项导致承担的赔偿责任为假设前提；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出评估对象在评估基准日 2023 年 10 月 8 日的不含增值税评估价值为 19,999.44 万元，含增值税的评估价值为 20,999.41 万元（增值税 5%）。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、截至评估基准日，根据产权持有单位承诺，上述建筑物产权清晰，手续完善，存在大部分已租赁、全部已抵押、查封、冻结等情况，不存在担保、纠纷等情况，本次评估不考虑抵押、查封、冻结及租赁期内预付租金、欠付租金和欠付工程款及法定优先受偿权情况对评估结论的影响。评估对象抵押情况为已到期但未解押，可能存在违约金及罚息情况，本次不考虑可能存在的违约金及罚息导致的未解压情况对评估结论的影响。

(二) 其他特殊事项说明

1、评估对象租赁情况如下：

坐落	房屋所有权证号	用途	建筑面积 (m ²)	租赁期限	不含税租金(元/ 天/m ²)
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	11,882.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/04/25-2025/04/24	4.05
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/03/20-2024/03/19	4.67
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	100.00	2022/09/09-2024/09/08	5.28
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2022/06/15-2024/06/14	7.40
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	156.00	2022/06/15-2025/06/14	7.07
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	78.00	2023/05/15-2024/05/14	7.77
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	16.20
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.49
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	15.41
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	6.00	2023/06/15-2024/06/14	15.91
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	5.00	2023/08/1-2024/01/31	13.01
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	8.00	2023/06/15-2023/12/14	14.92
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	6.00	2023/06/15-2023/12/14	15.78
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2023/12/14	12.43
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	7.00	2023/06/15-2024/06/14	10.15
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	7.00	2023/07/04-2024/01/03	13.94
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/15-2024/06/14	10.13
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/05/05-2024/05/04	9.86
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/05/06-2024/05/05	8.55
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2023/06/17-2024/06/16	9.86

坐落	房屋所有权证号	用途	建筑面积 (m ²)	租赁期限	不含税租金(元/ 天/m ²)
徐州市云龙区三环东路世茂广场1层	徐房权证云龙字第117655号	商业	2.00	2023/06/17-2024/06/16	28.18
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	11,891.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	37.00	2023/04/25-2024/04/24	4.15
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	591.00	2023/06/15-2024/06/14	1.13
徐州市云龙区三环东路世茂广场2层	徐房权证云龙字第117655号	商业	80.00	2023/06/15-2024/06/14	1.26
徐州市云龙区三环东路世茂广场3层	徐房权证云龙字第117655号	商业	4,388.00	2022/12/01-2030/12/31	按不含税营业额10%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场4层	徐房权证云龙字第117655号	商业	155.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场5层	徐房权证云龙字第117655号	商业	155.00	2010/12/31-2030/12/31	按不含税销售额的2.5%提成
徐州市云龙区三环东路世茂广场5层	徐房权证云龙字第117655号	商业	10.00	2021/1/1-2024/12/31	3.56

2、评估对象抵押查封情况如下：

抵押情况：	
房屋所有权证号：	徐房权证云龙字第 117655 号
土地证编号：	徐土国用（2103）第 33665 号
坐落：	徐州市云龙区三环东路世茂广场
抵押权证：	苏（2020）徐州市不动产证明第 0065004 号
权利人：	江西银行股份有限公司南昌中山路支行
抵押建筑面积（m ² ）：	59,471.19
抵押土地面积（m ² ）：	17,318.3
抵押期限：	2020年07月23日起2022年07月22日止
抵押合同编号：	江银南昌中支抵字第 2040591 号
抵押金额：	29000 万元（大写：人民币贰亿玖仟万元）
备注：	已到期但未解押
查封情况：	
执行裁定书：	（2022）苏 03 执 341 号之一
查封法院：	江苏省徐州市中级人民法院
申请执行人：	济南铁茂投资合伙企业（有限合伙）

3、本次评估房地产价值增值税率取 5%，如交易后双方各自应当承担的增值税率有变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整，特此说明。

4、根据出让合同约定土地使用权到期后，如土地续期，地上建构物将继续使用，如受让人提出继续续期申请没有批准续期的，土地使用权出让人代表国家先无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物，其他附着物的残

余价值给与受让人相应补偿，基于资产持续使用假设原则，本次评估以土地到期后土地使用权人继续续期为假设前提进行评估

5、本次评估房地产价值中包含应分摊的土地使用权价值。

6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，评估人员未对评估对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(三) 其他需要说明的事项

1、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价结论仅供资产评估主管部门备案审核以及委托人作价参考。本次评估未申报账面情况，评估范围及采用的数据及有关资料由委托人及产权持有单位提供的，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性承担法律责任。

3、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中委托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；

(四) 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) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

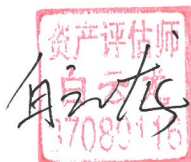
在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整；
- 3、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 4、本评估结论是依据上述评估假设得出的结论，如果评估假设条件发生重大变化而对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本项目的资产评估报告日 2023 年 11 月 6 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

资产评估师：



山东中新土地房地产资产评估有限公司



资产评估师：



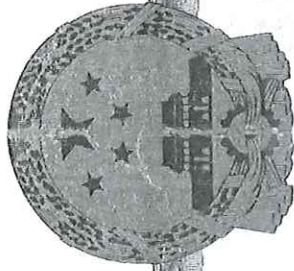
二〇二三年十一月六日

关于聘请资产评估机构对徐州市云龙区三环东路世茂 广场商业房地产进行资产评估的决定

徐州世茂置业有限公司拟转让资产，需确定涉及的徐州世茂置业有限公司所持有的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产市场价值，现聘请山东中新土地房地产资产评估有限公司对徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产进行评估。

徐州世茂置业有限公司（盖章）

2023年10月8日



统一社会信用代码

9132030079833368XU

营业执照

编号 320300666202206290013

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 徐州世茂置业有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 武淑兰

经营范围

房地产开发、建设、出租、出售。
物业管理、停车场管理(涉及其他行政许可的, 办理许可后经营)。
门批准后方可开展经营活动)

注册资本 49141.26万元整

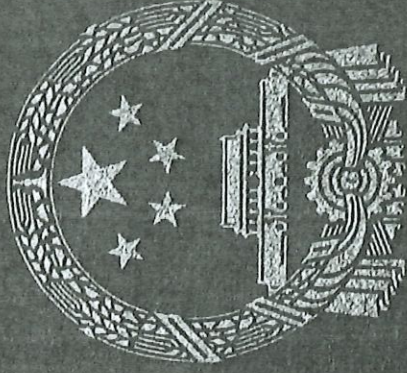
成立日期 2007年02月14日

住所 徐州市三环东路18号金三环汽配市场E2-02南侧301-305



登记机关

2022年08月29日



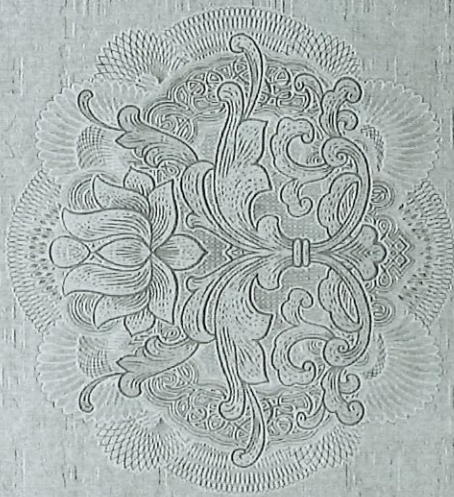
中华人民共和国
房屋所有权证



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构

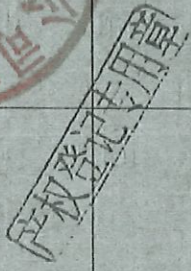


中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号: 32011

徐 房权证 云龙 字第 117655 号

房屋所有权人	徐州世茂置业有限公司		
共有情况			
房屋坐落	三环东路世茂广场		
登记时间	2011 年 9 月 21 日		
房屋性质			
规划用途			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	4 / 1-4	59471.19	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



附 记	
权利人	设定他项权利摘要
权利种类、范围	权利价值
2014-02-28	2014-02-28
1,000,000.000.00	2015-08-31
Y465,941,800	2016-02-29
	2025-12-31
中国银行股份有限公司徐州铜山支行	



填发单位 (盖章)

房地产平面图

90502000

图幅号:



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

比例尺

1:

测绘公司：徐州市测绘院制图公司

编号：00538999

徐土国用(2013)第 33665号

土地使用权人	徐州世茂置业有限公司		
座落	三环东路世茂广场(大宗场)		
地号	02-010-009-0111	图号	90.50-19.75
地类(用途)	商业用地	取得价格	-
使用权类型	出让	终止日期	2047年08月26日
使用权面积	17318.3 M ²	其中	
		独用面积	0.0 M ²
		分摊面积	17318.3 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



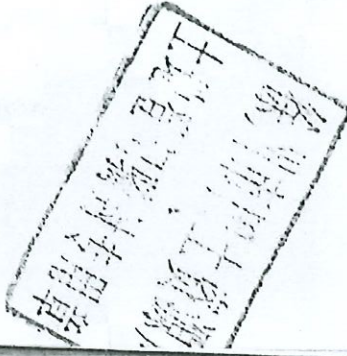
徐州市人民政府 (章)

2013年 07 月 15 日

宗地代码:

记事

2013年7月9日星期二本宗地于2013年7月9日通过转让登记换发土地证，原有土地证[徐土国用(2007)字第52755号]的土地使用者变更为[徐州世茂置业有限公司]的转让面积为[17318.30平方米]



附图 附 贴 线

登记机关

证书监制机关



N° 331152689 S



委托人及产权持有者承诺函

山东中新土地房地产资产评估有限公司：

因我公司拟转让房地产之经济行为，需了解我公司持有的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的市场价值，我公司特委托山东中新土地房地产资产评估有限公司对该经济行为所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产的市场价值以2023年10月8日为评估基准日进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估工作。

徐州世茂置业有限公司（印章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

年 月 日



资产评估师承诺函

徐州世茂置业有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让资产所涉及的徐州世茂置业有限公司所持有的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产市场价值，以 2023 年 10 月 8 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的职业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估执业准则和相关评估规范选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2023 年 月 日

山东省财政厅

鲁财资函〔2017〕14号

关于东营元盛资产评估有限公司等 263 家 资产评估机构的备案公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）以及《山东省财政厅转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63 号）等有关规定，经审核，现对东营元盛资产评估有限公司等 263 家资产评估机构予以备案。

一、资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

二、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

序号	评估机构(分支机构)名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人(法定代表人)(分支机构负责人)
44	菏泽威信资产评估事务所	普通合伙	杨汝宽
45	山东诚和资产评估事务所	普通合伙	刘国昌
46	山东法正资产评估有限公司	有限责任公司	刘中华
47	山东中慧资产评估事务所有限公司	有限责任公司	尚宪中
48	北京北方亚事资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	邵金卫
49	北京德祥资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	刘俊亮
50	北京国友大正资产评估有限公司山东分公司	分公司	赵振东
51	北京中锋资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	宁波
52	北京中企华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	崔占春
53	北京中天华资产评估有限责任公司山东分公司	分公司	管基强
54	北京中同华资产评估有限公司山东分公司	分公司	黄健
55	济南华兴资产评估事务所	普通合伙	元宝兴
56	济南健达资产评估事务所(普通合伙)	普通合伙	白洪泉
57	济南天和信资产评估事务所	普通合伙	刘会芹
58	济南天泽资产评估事务所	普通合伙	郝广才
59	济南同方资产评估事务所	普通合伙	井元勇
60	济南誉鲁资产评估有限公司	有限责任公司	焦守国
61	山东北方资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	李涛
62	山东道勤资产评估有限公司	有限责任公司	王玲娣
63	山东东洲永信资产评估有限公司	有限责任公司	宋立新
64	山东国润资产评估有限公司	有限责任公司	张松旺
65	山东海天资产评估不动产评估有限公司	有限责任公司	张凤山
66	山东华瑞诚岳资产评估有限公司	有限责任公司	岳增民
67	山东金信达资产评估有限公司	有限责任公司	孟庆银
68	山东坤元资产评估房地产土地估价有限公司	有限责任公司	冯化锋
69	山东铭润资产评估不动产估价有限公司	有限责任公司	葛岩
70	山东瑞华资产评估有限公司	有限责任公司	姜培东
71	山东舜天信诚资产评估有限公司	有限责任公司	尹德强
72	山东天德汇资产评估有限公司	有限责任公司	窦希文
73	山东天健兴业资产评估有限公司	有限责任公司	肖方玉
74	山东天泰衡信资产评估有限公司	有限责任公司	何立国
75	山东天元同泰资产评估有限公司	有限责任公司	王静波
76	山东永晟资产评估有限公司	有限责任公司	戚锡泉
77	山东裕丰资产评估有限公司	有限责任公司	靳启田
78	山东正源和信资产评估有限公司	有限责任公司	张景轩
79	山东中立达资产评估有限公司	有限责任公司	张守华
80	山东中立信资产评估有限公司	有限责任公司	葛章坤
81	山东中路华资产评估有限公司	有限责任公司	杨雷
82	山东中新资产评估有限公司	有限责任公司	邱云荣
83	山东中兴资产评估有限公司	有限责任公司	汪洪
84	山东忠信资产评估有限公司	有限责任公司	褚庆寿
85	万隆(上海)资产评估有限公司山东分公司	分公司	韩凌
86	中联资产评估集团山东有限公司	有限责任公司	周长刚
87	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司山东分公司	分公司	尹巍
88	中瑞国际资产评估(北京)有限公司山东分公司	分公司	魏景湖
89	济宁晨曦资产评估有限公司	有限责任公司	张桂银

济南市财政局

变更备案公告

资产评估备案公告〔2022〕15号

山东中新土地房地产资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、资产评估机构名称：山东中新土地房地产资产评估有限公司。 变更原因：公司名称、法定代表人及股东变更。

项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
名称	山东中新资产评估有限公司		山东中新土地房地产资产评估有限公司		2022年04月08日
执行合伙事务的合伙人(法定代表人)	赵涛		李秀芳		2022年04月08日
合伙人(股东)	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	2022年04月08日
	邱云荣	20%	李秀芳	7%	
	赵涛	20%	毛金芳	10%	
	郭磊	20%	赵涛	8%	
	操乐滢	20%	胡朝霞	7%	
	邓鲁文	20%	吕春燕	9%	
			张雷	7%	
			范鹏	7%	
		郭磊	7%		

济南市财政局

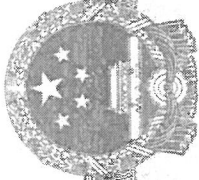
合伙人(股东)			李敏	5%	2022年04月 08日
			李秀华	5%	
			王然	6%	
			孔倩倩	6%	
			王鹏	5%	
			贾文琦	5%	
			张晓静	6%	

相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



抄送: 山东省资产评估协会。



营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码
913701046768310074



扫码了解更多
信息，请
扫描下方二维码
体验更多应用服
务。

名称 山东中新土地房地产资产评估有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年06月19日

法定代表人 赵涛

住所 山东省济南市槐荫区经十路22799号银座中心1号楼3201

经营范围 一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会经济咨询服务。（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）



登记机关

2023年10月11日



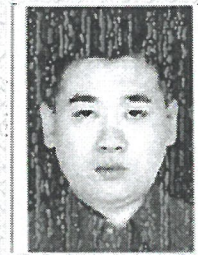
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：白云龙

性别：男

登记编号：37080116



单位名称：山东中新土地房地产资
产评估有限公司



初次执业登记日期：2008-12-16

年检信息：通过（2023-03-23）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-03-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王志新

性别：男

登记编号：47180003

单位名称：山东中新土地房地产资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-01-11

年检信息：通过（2023-03-23）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-03-28



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

合同编号：

资产评估委托合同

项目名称：徐州世茂置业有限公司拟转让资产所涉及的徐州市
云龙区三环东路世茂广场商业房地产的市场价值评估项目

委托人：徐州世茂置业有限公司

受托人：山东中新土地房地产资产评估有限公司

代付款人：南京世祥置业有限公司

一、评估目的

徐州世茂置业有限公司拟转让资产，对所涉及的徐州市云龙区三环东路世茂广场商业房地产于评估基准日的市场价值进行资产评估，为徐州世茂置业有限公司相关经济行为提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象：委托人委托的评估对象为拟转让徐州世茂置业有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的徐州市三环东路世茂广场商业房地产的市场价值。

评估范围：双方商定，委托的评估对象涉及的评估范围如下：徐州世茂置业有限公司拟转让徐州世茂置业有限公司所持有的房地产之经济行为所涉及的徐州市三环东路世茂广场商业房地产。

三、评估基准日

2023年10月8日。

四、资产评估报告使用范围

- 1、资产评估报告使用人：委托人及上海世茂股份有限公司。
- 2、资产评估报告使用用途：提供价值参考。
- 3、评估结论使用有效期：自评估基准日起一年。
- 4、资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 5、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人依法不承担责任。
- 6、委托人应当在资产评估报告中载明的评估结论使用有效期

件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取评估资料、了解评估对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产评估报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

（三）代付款人的权利和义务：

1、针对本次项目：代付款人仅需代委托人按照本合同约定向受托人支付相关款项，除此之外，代付款人无需就本合同的履行承担

1、评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成工作量明显增加的；

2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

3、评估基准日变更，评估机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(四) 委托人应将本合同项下资产评估费支付至受托方指定账户。

八、违约责任

1、代付款人拒绝或未按期向受托人支付评估业务费且委托人也未支付的，受托人有权停止工作或不向委托人提供评估报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返回代付款人或委托人已支付的评估费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产评估所需的文件、资料，或违反保证资产评估所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人或代付款人不能在约定时间内及时足额支付受托人评估业务费，则每日委托人应按滞付金额的 0.1% 计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产评估准则的《资产评估报告书》，每日按代付款人或委托人已付金额的 0.1% 计付违约金。

(本页无正文，徐州世茂置业有限公司、山东中新土地房地产资产评估有限公司和南京世祥置业有限公司之《资产评估委托合同》签字页)

委托人：徐州世茂置业有限公司（盖章）

委托人法定代表人或授权代表签字：

受托人：山东中新土地房地产资产评估有限公司（盖章）

受托人法定代表人或授权代表签字：

代付款人：南京世祥置业有限公司（盖章）

代付款人法定代表人或授权代表签字：

签约于：二零 年 月 日

