

本报告依据中国资产评估准则编制

安徽省宣城市供销大厦涉清算资产处置
价值咨询项目

资产评估报告

同盛评报字[2024]第 45 号
(共 1 册, 第 1 册)

征询意见稿

安徽同盛资产评估有限公司
二〇二四年九月二十日



目 录

声明、	2
摘要、	4
正文、	5
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 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	12
十三、评估报告日	13
十四、评估明细表	14
附件、	15



声 明

安徽省宣城市供销大厦管理人：

安徽同盛资产评估有限公司接受贵单位的委托，对安徽省宣城市供销大厦存量房地产于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的清算价值进行评估，并作如下声明：

（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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（四）在资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的。

（五）评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突。

（六）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（七）资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的专业资质和评估胜任能力。

（八）资产评估师及评估专业人员、业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

（九）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评估对象可实现价格的保证。资产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参考意见，并不承担相关当事人决策的责任。

（十）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；评估对象涉及的资产清单由委托人、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、合法性、完整性负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。



（十一）资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（十二）本资产评估报告是根据委托方提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

（十三）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。

征 询 意 见 稿



安徽省宣城市供销大厦涉清算资产处置
价值咨询项目

资产评估报告摘要

同盛评报字[2024]第 45 号

安徽省宣城市供销大厦管理人：

安徽同盛资产评估有限公司接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为安徽省宣城市供销大厦管理人清算资产处置之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对安徽省宣城市供销大厦名下房地产所表现的清算处置价值进行了评估，现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

- 评估目的：为委托方了解破产企业存量资产现时清算处置价值提供参考。
- 评估对象和评估范围：本次评估对象为安徽省宣城市供销大厦名下房地产清算处置价值，涉及的具体范围为位于宣城市区锦城南路与叠嶂路交叉口处房地产 2 处。
- 价值类型：清算价值。
- 评估基准日：2024 年 7 月 31 日。
- 评估方法：主要采用市场法。
- 评估结论：于评估基准日，安徽省宣城市供销大厦管理人委估房地产清算处置参考价评估值为人民币（大写）玖仟贰佰肆拾万零肆仟玖佰元整（¥92,404,900.00），见下表：

房产名称	位 置	建筑面积 (m ²)	用途	建造时 间	评估价值 (元)	备注
宣城市供销大厦 “购物中心” -1-5F	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交 叉口东南角	7632.49	商业	1997 年	50,444,900.00	
宣城市供销大厦 西综合楼 1-8F	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交 叉口西南角	5527.33	商 / 办	1991 年	41,960,000.00	实际可使用面积 5903.61 平方米
合 计					92,404,900.00	

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2024 年 7 月 31 日至 2025 年 7 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。



安徽省宣城市供销大厦涉清算资产处置

价值咨询项目

资产评估报告

同盛评报字[2024]第 45 号

安徽省宣城市供销大厦管理人：

安徽同盛资产评估有限公司接受贵单位的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为安徽省宣城市供销大厦管理人清算资产处置之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对安徽省宣城市供销大厦名下房地产于评估基准日 2024 年 7 月 31 日的所表现的清算处置价值进行了评估，现将有关评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

本次资产评估项目的委托方为安徽省宣城市供销大厦管理人。

管理人名称：安徽今昔律师事务所

地址：安徽省宣城市宣州区薰化路星隆国际广场 22 栋 7 层

统一社会信用代码：313400007865403744

（二）产权持有者

纳入本次评估范围的资产，其产权持有者为安徽省宣城市供销大厦。

企业名称：安徽省宣城市供销大厦

地址：安徽省宣城市宣州区叠嶂中路

法定代表人：王林

注册资本：150 万（元）

企业类型：集体所有制

统一社会信用代码：913418021533127348

安徽省宣城市供销大厦成立于 1990 年 10 月 17 日，经营范围包括批发、零售日用百货、针纺织品、钟表眼镜、服装、鞋帽、文化用品、陶瓷用品、家具、交电、家电；零



售黄金饰品；房屋租赁。

根据安徽省宣城市宣州区人民法院(2024)皖 1802 破申 6 号《民事裁定书》、(2024)皖 1802 破 8 号《决定书》裁定对安徽省宣城市供销大厦启动破产清算，并由安徽今昔律师事务所担任安徽省宣城市供销大厦管理人。

(三) 委托方、委托评估业务合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用者仅限于委托方了解涉破产企业存量资产清算价值的目的使用，不涉及其他评估报告使用者。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对安徽省宣城市供销大厦管理人申报的房地产进行评估，为安徽省宣城市供销大厦管理人进行资产清算处置提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为安徽省宣城市供销大厦管理人申报的清算资产处置价值，涉及的具体范围为位于安徽省宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交叉口处房地产 2 处，详见下表：

委估房地产基本情况表

序号	房产名称	位置	建筑面积 (m ²)	占地面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	土地性质	产权证号
1	安徽省宣城市供销大厦“购物中心”(-1~5F)	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交叉口东南角	7632.49	1718	商业	框架	出让	宣国用(1997 鳌)字第 280 号
2	安徽省宣城市供销大厦西综合楼/(1~8F)	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交叉口西南角	5527.33	1400	商办	混合	划拨	皖(2024)宣城市不动产权第 0034989 号

纳入评估范围的资产与实际委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估采用清算价值作为选定的价值类型，具体定义如下：清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能，有利于保证评估结果有效的服务于评估目的，本项目资产评估基准日为 2024 年 7 月 31 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定,主要从三个方面考虑：一是选择与经济行为实现日较接近的时点；二是便于资产的清查核实；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。



评估工作中所采用的各项参数及取价标准均为评估基准日的有效标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

1. 本公司与委托方签订的《资产评估业务委托合同》。

（二）法律依据

1. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；
2. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；
3. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 8 月 25 日）；
4. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；
5. 《中华人民共和国企业破产法》（2006 年 8 月 27 日）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
7. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日）；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日）；
10. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日）；
11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
4. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
5. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；



- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 9.《房屋完损等级评定标准》（试行）；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 11.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35号）；
- 12.参考《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 13.参考《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（四）权属依据

- 1.委托方提供的《不动产权证》及《国有土地使用证》；
- 2.委托方提供的资产评估申报资料等。

（五）取价依据

- 1.《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.《房屋完损等级评定标准》（试行）；
- 3.本地房地产市场最新价格信息；
- 4.专业技术人员现场勘察的记录资料及评估机构和评估人员掌握的信息资料；
- 5.市场其他价格资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

1、成本法：是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价值的一种评估方法。在实际操作中，通常是首先估算被评估资产与其全新状态相比的新旧程度，即求出成新率，然后用重置价值与成新率相乘，以得到的乘积作为评估值。

基本公式：被评估资产评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 被评估资产评估值=重置全价×成新率

2、市场法：在有活跃的资产交易市场的条件下，选取具有可比性的多个具有比较基础的可比资产交易案例，即将被评估的资产与市场近期已成交的相类似的资产相比较，考虑评估对象与每个参照物之间资产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析确定被评估资产评估



值。

基本公式：被评估资产评估值＝市场比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×资产价值影响诸因素修正

3、收益法：收益法评估资产价格是指通过估算被评估资产的未来预期净收益，选取适当的资本化率将其折现到评估时点累加成现值，借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。

$$\text{基本公式：} \quad V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V=收益价格

A_i =未来第 i 年纯收益

R=收益还原率（资本化率）

n=未来可获收益年限

（二）评估方法的选择

估价对象为临街多层商业性房地产，地处城市中心区域范围内，对此类临街商业性房产，虽然从理论上讲可以采用成本法估价，但根据实际评估经验，成本法估价结果难以客观体现商业性房地产较明显的收益性，在有其他方法可用的前提下尽量避免使用成本法估价，经市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈内、区位、建筑结构、土地性质等相同或相近的房地产交易市场较活跃，适宜采用市场（比较）法，另该区域房产租赁市场也相对活跃，故对估价对象可选用市场法和收益法两种方法进行估价，根据对本地房地产市场调查，按该类多层商服用房各层不同用途功能区分别进行评估，将评估结果综合分析后确定最终评估值较为适宜（详见房地产评估技术说明）。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，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，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。



（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过勘查、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数



和依据。

(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、企业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、被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

4、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；

5、本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方提供的资产评估申报资料为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

安徽省宣城市供销大厦管理人申报的清算资产——存量房地产市场处置参考价评估值为人民币（大写）玖仟贰佰肆拾万零肆仟玖佰元整（¥92,404,900.00），详细情况见《资产评估明细表》。

房地产评估结果一览表

房产名称	位 置	建筑面积 (m ²)	用途	建造时间	评估单价 元/m ²	评估价值 (元)
宣城市供销大厦 “购物中心” -1-5F	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交 叉口东南角	7632.49	商业	1997 年	6609.23	50,444,900.00
宣城市供销大厦 西综合楼 1-8F	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交 叉口西南角	5527.33	商 / 办	1991 年	7591.37	41,960,000.00
合计						92,404,900.00

十一、特别事项说明

(一) 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估



算并发表专业意见。

(三) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用者关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(五) 纳入评估范围的“供销大厦西综合楼”所占土地系国有划拨取得，按现行规定该房产处置时将改变土地性质并补缴土地出让金，因委托方尚未提供土地估价专业机构测算补缴金额，本报告评估结果未扣除将来处置时应补缴出让金价值，请报告使用者予以特别关注。

(六) 经专业机构测量，纳入评估范围的“供销大厦西综合楼”证载建筑面积 5527.33 平方米，实际可使用面积 5903.61 平方米，本次评估未考虑该部分证外改（扩）建面积对评估值的影响。

(七) 纳入评估范围的“供销大厦购物中心”尚未办理《不动产权证》，本次评估相关建筑面积数据系依据专业机构测量结果确定，其最终结果应以房地产转让时产权登记数据为准。

(八) 纳入评估范围的“供销大厦购物中心”消防系统尚未办理竣工验收，因该事项对房地产价值的影响具有不确定性，本报告评估结果未考虑其对房地产价值的影响。

(九) 根据专业测绘机构出具的《测绘报告》，因“供销大厦西综合楼”产权证后附房屋分户图缺少一层面积图和附属用房面积图，证载房屋层数 7 层，实际层数 8 层加 2 层附属用房。

(十) 本评估机构非产权鉴证机构，不承担一切资产产权认定责任，有关估价对象产权责任由委托方及涉讼当事人负责。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当使用报告所造成的不便



或损失，将由报告使用者自行承担 responsibility。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(三) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2024 年 9 月 20 日。

评估机构法定代表人：

资产评估师：_____

资产评估师：_____

资产评估人员：_____

安徽同盛资产评估有限公司

二〇二四年九月二十日



房地产清查评估明细表(含土地使用权)

评估基准日:2024年7月31日

表5-1-1 (3)

共1页 第1页

被评估单位名称:宣城市供销大厦

金额单位:人民币元

序号	产权证号	房地产位置	房地产名称	结构	建成年月	建筑面积（m2）	占地面积（m2）	土地用途	用地性质	土地年限	评估价值		备注
											评估单价（元/m2）	评估价值	
合 计						13,159.82	3,118.00					92,404,900.00	
1	皖（2024）宣城市不动产权第0034989号	宣城市宣州区锦城南路与叠嶂路交叉口西南角	供销大厦商办西综合楼（1-8层）	混合	1991	5,527.33	1,400.00	商服	国有划拨		7,591.37	41,960,000.00	不含装潢
2	宣国用（1997）鳌字第280号	宣城市区锦城南路与叠嶂路交叉口东南角	供销大厦“购物中心”（-1-5层）	框架	1997	7,632.49	1,718.00	商服	出让	40	6,609.23	50,444,900.00	不含装潢

资产占用单位填表人:
 填表日期:2024年7月28日

评估人员: 吴新善 胡俊峰