




国有资产评估项目公示表

根据《集团国有资产项目公示制度》规定，现将资产评估有关情况予以公示，如对公示内容有异议，请与集团审计部联系，联系电话：0518-81092045，联系人：朱雷。

公示期：2017年11月28日至2017年12月4日

被评估单位	江苏金海置业有限公司		
评估事由	江苏金海置业有限公司以土地评估值中的2000万作为注册资本与连云港赛特置业有限公司以现金出资8000万成立项目公司。		
经济行为批准文件	关于金海置业公司对东上渔场地块实施合作开发的批复 苏金海[2012]133号		
评估机构名称	江苏同方土地房地产评估有限公司	资质证书编号	A201132003
注册评估师姓名	陈亚兰、罗宝超	注册评估师编号	2010320008、2007120015
评估资料查阅方式	通过集团审计部向评估机构查阅		
公示反馈意见收集及处理方式	集团审计部负责处理公示反馈意见，公示反馈意见如对经济行为和评估结果有影响的，审计部应当将公示反馈意见收集、处理方式及处理结果在原公示渠道公告。		
产权持有单位盖章：	城建集团盖章：		
 法定代表人签字：  2017年11月27日	 2017年11月27日		

附件1：评估报告摘要

附件2：特别事项说明

附件3：评估结果汇总表

江苏金海置业有限公司作价出资

土地评估报告

摘要

苏同方【2017】（连地）（合）（估）字第 0016 号

江苏同方土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受江苏金海置业有限公司委托，依据国家有关评估规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的土地评估方法，因作价出资需要，对江苏金海置业有限公司所使用的位于海州区建设东路北、朝阳东路南的二宗城镇住宅用地，不动产权证编号分别为苏（2017）连云港市不动产权第 0019744 号、苏（2017）连云港市不动产权第 0019746 号的国有出让土地使用权市场价值评估。现将土地评估情况报告如下：

- 一、评估目的：本地评估目的是为委托方作价出资提供土地市场价值参考。
- 二、评估对象和评估范围：评估对象为苏（2017）连云港市不动产权第 0019744 号、苏（2017）连云港市不动产权第 0019746 号土地的市场价值，评估范围为海州区建设东路北、朝阳东路南，登记面积分别为 92018.76 m²、14326.00m² 二宗城镇住宅用地。
- 三、价值类型：本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2017年06月30日

五、评估方法：假设开发法、市场比较法

六、评估结论

在评估基准日2017年06月30日，设定的地价内涵与开发利用条件下的估价结果：两宗地总价为59277万元（四舍五入，取整至万元），即为人民币伍亿玖仟贰佰柒拾柒万元整。

具体评估结果如下表：

资产评估结果表

评估基准日：2017年06月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
其中：无形资产---土地使用权	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
其他非流动资产				
资产总计	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净 资 产	46164.75	59277.00	13112.25	28.40

根据国家现行的有关规定，本估价报告使用有效期为一年，即自评估基准日2017年06月30日至2018年06月29日止。另请特别关注：报告

全文（包括价值内涵和估价假设）与本函是不可分割的整体，应完整阅读和理解、规范使用本评估报告。

3、背离事实假设

3.1.本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于评估基准日市场状况以及估价对象的现状而言，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3.2.估价结果未考虑未来处置风险。

3.3.估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、不相一致假设：无

5、依据不足假设：无

十、评估结论

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响土地市场价格因素的分析，经过测算确定估价对象于评估基准日可能实现的市场价值为：¥59277.00万元（四舍五入，取整至万元），即为人民币伍亿玖仟贰佰柒拾柒万元整。具体评估结果如下表：



资产评估结果表

评估基准日：2017年06月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				

投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
其中：无形资产---土地使用权	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
其他非流动资产				
资产总计	46164.75	59277.00	13112.25	28.40
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	46164.75	59277.00	13112.25	28.40

十一、需要特殊说明的事项

1. 估价的前提条件

1.1 本次估价是依据《中华人民共和国土地管理法》、《城市房地产管理法》、《担保法》等国家法律、法规的规定和《城镇土地估价规程》等国家标准，以及委托方提供的委托说明等资料进行评估。估价方已将所提供复印件与原件进行了核对，委托方对其所提供资料的真实性、合法性负责。

1.2 估价师对待估宗地的现场勘察仅限于可观察和接触到的部分，对被遮盖、未暴露以及难以接触部分因无法实地确认而未实际确认，评估时依据委托估价方提供的资料和估价师掌握的资料进行评估。

1.3 待估宗地的地质水文情况资料、建筑物结构质量资料、环境质量资料由委托方提供，估价方因无法实地确认而未实际确认。

1.4 参与本次估价的土地估价师对属于同一供需圈的类似用途的房地产市场进行了调查。

1.5 本次所估地价的内涵是指在估价期日二〇一七年六月十五日，满足宗地规划利用条件下，设定开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，宗地内达到场地平整“一平”的开发水平，评估设定用途为城镇住宅用地，评估土地面积分别为 92018.76 m²、14326.00m²，使用年限设定为该宗地剩余使用年限 65.42 年、35.42 年且不存在他项权利的国有出让土地使用权价值。

1.6 本次估价结果成立的前提条件是在上述地价内涵下的土地持续利用为前提。

2. 估价的假设条件

本报告评估结果是待估宗地于二〇一七年六月十五日的市场价值，仅适用于本评估报告之特定目的，它依据如下假设：

- 2.1 具有一个公开、比较活跃、健康的土地市场；
- 2.2 待估宗地能够自由地在市场上进行交易活动；
- 2.3 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；
- 2.4 委托方提供的情况和有关资料都是真实的、合法有效的；
- 2.5 委托方合法取得该土地的使用权，并以所登记用途持续利用。

3. 估价结果及估价报告的使用

3.1 估价报告发生效力的法律法规和技术文件依据：

估价报告和估价结果发生效力的法律法规和技术文件依据详见本报告前述之估价依据。

3.2 本报告和估价结果使用的目的和限制条件

3.2.1 土地估价结果的有效使用期至 2018 年 06 月 29 日，超出有效期，

土地估价结果可能作相应调整或重新估价。

3.2.24 本土地估价报告与估价结果的使用权归委托方所有，江苏同方土地房地产评估有限公司对估价结果有解释权。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得委托方和本公司同意。国家法律有规定的除外。

3.2.3 本次评估的土地面积引用的是委托方的委托面积，如面积有变化或规划作重大调整，其价值应随之作相应的调整。

3.2.4 本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

3.2.5 违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本土地估价报告和土地估价结果，土地估价机构不承担任何法律责任。

3.3 待估宗地所在区域市场发育较为成熟，近年来土地交易实例较多，故可选用市场比较法评估待估宗地地价。依据当地实际情况和技术文件确定比较因素及因素修正系数，编制比较因素条件说明表、比较因素条件指数表和因素比较修正系数表。

3.4 假设开发法评估时，开发完成后的房地产价值由市场比较法求得，建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用，依据所在区域的平均水平结合工程造价信息测算确定，其结果准确可靠。

4.需要特殊说明的事项

4.1 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经受托估价方和制作本报告的估价师认可。

4.2 地价货币单位：人民币（元）。

十二、估价报告使用的限制条件

1.本次估价是在委托方拟以估价对象作价出资的经济行为前提下做出的，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途

江苏金海投资有限公司文件

苏金海〔2012〕133号

关于金海置业公司对东上渔场地块 实施合作开发的批复

江苏金海置业有限公司：

你公司上报的《关于“紫金花园”项目合作方对合作条件申请调整的报告》（苏金置【2012】30号）收悉。为推进东上渔场地块开发，改善所在片区城市建设形象，经报请市政府市国资委批示，同意你公司与连云港赛特置业有限公司成立合资公司，共同开发东上渔场地块。请你公司接文后，采取切实可行措施，有效控制投资风险。

此复。

附件：市国资委《关于金海投资公司对东上渔场地块实施合作开发的批复》（连国资产【2012】27号）

