

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：2018年11月21日至2018年11月27日

被评估单位	江苏鹏程商业发展有限公司		
评估事由	江苏鹏程商业发展有限公司拟处置新世纪商贸城1、7号楼范围内138套房产提供价值参考。		
经济行为批准文件	连云港市城建控股集团有限公司第一届第五次临时董事会会议决议		
评估机构名称	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	资质证书编号	
注册评估师姓名	程栋和、刘秀霞	注册评估师编号	32040006、21000490
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：  法定代表人签字：  2018年11月20日	城建集团盖章：  2018年11月20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

江苏鹏程商业发展有限公司资产处置涉及的房地产项目

资产评估报告书

摘要

苏信评报字 [2018]第 Q004 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告的正文。江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受江苏鹏程商业发展有限公司的委托，依据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对江苏鹏程商业发展有限公司拟处置的房地产价值进行了评估工作，在委托方有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我公司认为必要的其它评估程序。现将资产评估情况报告如下：

一、**评估目的：**为委托方处置评估对象提供价值参考。

二、**评估对象和范围：**本次评估对象位于新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1、7 号楼范围内 138 套房产及各自分摊的国有土地使用权和与房地产不可分离的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施的价值。

三、**价值类型及其定义：**本次评估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压制的情况下，某项资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、**评估基准日：**2018 年 10 月 31 日。

五、**评估方法：**市场法

六、**评估结论：**

经评定估算，在本报告所依据的假设条件成立的前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日评估对象的评估价值为¥186359394 元，大写人民币：壹亿捌仟陆佰叁拾伍万玖仟叁佰玖拾肆元整：

资产评估结果

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

评估结果使用有效期至： 2019 年 10 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	增减值率(%)
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	14304.21	18635.94	4331.73	30.28
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产--- 土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	14304.21	18635.94	4331.73	30.28
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	14304.21	18635.94	4331.73	30.28

(保留两位小数点)

七、评估报告使用限制说明

1. 本报告使用期限为一年。自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起计算，至 2019 年 10 月 30 日止。自 2019 年 10 月 31 日起需要重新进行评估。
2. 本报告仅供委托方按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机关审核或备案使用。
3. 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及另有约定的除外。
4. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

- 5、 委托方和产权持有人提供的评估资料真实、合法、完整；
- 6、 评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。
- 7、 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）评估假设对评估结论的影响

若委评资产改变用途，会造成资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和产权持有人提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

除评估人员所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

十、评估结论

经评定估算，在本报告所依据的假设条件成立的前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日评估对象的评估价值为¥186359394 元，大写人民币：壹亿捌仟陆佰叁拾伍万玖仟叁佰玖拾肆元整。

序号	证号	房屋坐落	用途	建筑 结构	面积(m ²)	单价 (元/m ²)	总价(元)
1	连房权证新字第 X00306661 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 101 号商铺	商业	钢混	146.97	12600	1851822
2	连房权证新字第 X00306572 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 102 号商铺	商业	钢混	136.08	12600	1714608
3	连房权证新字第 X00306550 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 103 号商铺	商业	钢混	141.52	12600	1783152
4	连房权证新字第 X00306574 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 104 号商铺	商业	钢混	193.97	12600	2444022
5	连房权证新字第 X00306583 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 105 号商铺	商业	钢混	193.97	12600	2444022
6	连房权证新字第 X00306582 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 1 号楼 106 号商铺	商业	钢混	128.10	18000	2305800

7	连房权证新字第 X00306586号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼107号商铺	商业	钢混	127.90	18000	2302200
8	连房权证新字第 X00306580号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼108号商铺	商业	钢混	92.76	18000	1669680
9	连房权证新字第 X00306589号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼110号商铺	商业	钢混	51.87	12600	653562
10	连房权证新字第 X00306587号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼201号商铺	商业	钢混	1910.76	8100	15477156
11	连房权证新字第 X00306573号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼301铺	商业	钢混	1962.63	7200	14130936
12	连房权证新字第 X00306570号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼401号商铺	商业	钢混	1946.04	6804	13240856
13	连房权证新字第 X00306650号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公501号	办公	钢混	51.79	6804	352379
14	连房权证新字第 X00306652号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公502号	办公	钢混	52.63	6804	358095
15	连房权证新字第 X00306667号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公503号	办公	钢混	42.60	6804	289850
16	连房权证新字第 X00306665号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公504号	办公	钢混	44.35	6804	301757
17	连房权证新字第 X00306612号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公505号	办公	钢混	55.12	6804	375036
18	连房权证新字第 X00306610号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公506号	办公	钢混	53.10	6804	361292
19	连房权证新字第 X00306576号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公507号	办公	钢混	53.52	6804	364150
20	连房权证新字第 X00306588号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公508号	办公	钢混	53.09	6804	361224
21	连房权证新字第 X00306616号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公509号	办公	钢混	53.52	6804	364150
22	连房权证新字第 X00306615号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公510号	办公	钢混	53.09	6804	361224
23	连房权证新字第 X00306614号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公511号	办公	钢混	53.57	6804	364490
24	连房权证新字第 X00306584号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公512号	办公	钢混	59.36	6804	403885
25	连房权证新字第 X00306679号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公513号	办公	钢混	97.50	6804	663390
26	连房权证新字第 X00306677号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公514号	办公	钢混	51.76	6804	352175
27	连房权证新字第 X00306617号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公515号	办公	钢混	53.54	6804	364286
28	连房权证新字第 X00306671号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公516号	办公	钢混	54.10	6804	368096

29	连房权证新字第 X00306674号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公517号	办公	钢混	53.56	6804	364422
30	连房权证新字第 X00306676号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公518号	办公	钢混	53.10	6804	361292
31	连房权证新字第 X00306658号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公519号	办公	钢混	57.68	6804	392455
32	连房权证新字第 X00306653号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公520号	办公	钢混	52.93	6804	360136
33	连房权证新字第 X00306649号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1101号	办公	钢混	51.79	6804	352379
34	连房权证新字第 X00306656号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1102号	办公	钢混	52.04	6804	354080
35	连房权证新字第 X00306618号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1103号	办公	钢混	40.48	6804	275426
36	连房权证新字第 X00306568号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1104号	办公	钢混	44.35	6804	301757
37	连房权证新字第 X00306579号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1105号	办公	钢混	51.35	6804	349385
38	连房权证新字第 X00306578号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1106号	办公	钢混	51.69	6804	351699
39	连房权证新字第 X00306571号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1107号	办公	钢混	52.11	6804	354556
40	连房权证新字第 X00306569号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1108号	办公	钢混	51.66	6804	351495
41	连房权证新字第 X00306705号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1109号	办公	钢混	52.11	6804	354556
42	连房权证新字第 X00306704号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1110号	办公	钢混	51.66	6804	351495
43	连房权证新字第 X00306702号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1111号	办公	钢混	52.12	6804	354624
44	连房权证新字第 X00306700号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1112号	办公	钢混	57.93	6804	394156
45	连房权证新字第 X00306698号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1113号	办公	钢混	59.54	6804	405110
46	连房权证新字第 X00306691号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1114号	办公	钢混	47.54	6804	323462
47	连房权证新字第 X00306688号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1115号	办公	钢混	50.26	6804	341969
48	连房权证新字第 X00306701号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1116号	办公	钢混	52.12	6804	354624
49	连房权证新字第 X00306686号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1117号	办公	钢混	52.70	6804	358571
50	连房权证新字第 X00306684号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1118号	办公	钢混	52.17	6804	354965

51	连房权证新字第 X00306655号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1119号	办公	钢混	51.49	6804	350338
52	连房权证新字第 X00306672号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1120号	办公	钢混	55.90	6804	380344
53	连房权证新字第 X00306673号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城1号楼办公1121号	办公	钢混	51.17	6804	348161
54	连房权证新字第 X00306826号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼201号商铺	商业	钢混	99.69	8100	807489
55	连房权证新字第 X00306827号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼202号商铺	商业	钢混	100.86	8100	816966
56	连房权证新字第 X00306828号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼203号商铺	商业	钢混	105.63	8100	855603
57	连房权证新字第 X00306809号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼204号商铺	商业	钢混	108.72	8100	880632
58	连房权证新字第 X00306813号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼205号商铺	商业	钢混	187.81	8100	1521261
59	连房权证新字第 X00306818号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼206号商铺	商业	钢混	209.41	8100	1696221
60	连房权证新字第 X00306819号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼207号商铺	商业	钢混	214.26	8100	1735506
61	连房权证新字第 X00306804号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼208号商铺	商业	钢混	219.26	8100	1776006
62	连房权证新字第 X00306805号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼209号商铺	商业	钢混	343.93	8100	2785833
63	连房权证新字第 X00306807号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼210号商铺	商业	钢混	101.34	8100	820854
64	连房权证新字第 X00306808号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼211号商铺	商业	钢混	442.63	8100	3585303
65	连房权证新字第 X00306810号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼212号商铺	商业	钢混	196.72	8100	1593432
66	连房权证新字第 X00306811号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼213号商铺	商业	钢混	197.90	8100	1602990
67	连房权证新字第 X00306879号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼214号商铺	商业	钢混	146.23	8100	1184463
68	连房权证新字第 X00306877号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼215号商铺	商业	钢混	49.18	8100	398358
69	连房权证新字第 X00306875号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼216号商铺	商业	钢混	66.89	8100	541809
70	连房权证新字第 X00306873号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼217号商铺	商业	钢混	66.89	8100	541809
71	连房权证新字第 X00306880号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼218号商铺	商业	钢混	49.18	8100	398358
72	连房权证新字第 X00306882号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼219号商铺	商业	钢混	58.69	8100	475389

73	连房权证新字第 X00306860 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 220 号商铺	商业	钢混	103.37	8100	837297
74	连房权证新字第 X00306861 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 221 号商铺	商业	钢混	482.18	8100	3905658
75	连房权证新字第 X00306863 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 222 号商铺	商业	钢混	188.32	8100	1525392
76	连房权证新字第 X00306864 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 223 号商铺	商业	钢混	156.32	8100	1266192
77	连房权证新字第 X00306865 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 224 号商铺	商业	钢混	117.44	8100	951264
78	连房权证新字第 X00306866 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 225 号商铺	商业	钢混	198.67	8100	1609227
79	连房权证新字第 X00306867 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 226 号商铺	商业	钢混	166.56	8100	1349136
80	连房权证新字第 X00306831 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 301 号商铺	商业	钢混	99.57	7200	716904
81	连房权证新字第 X00306830 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 302 号商铺	商业	钢混	100.74	7200	725328
82	连房权证新字第 X00306892 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 303 号商铺	商业	钢混	105.50	7200	759600
83	连房权证新字第 X00306891 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 304 号商铺	商业	钢混	108.58	7200	781776
84	连房权证新字第 X00306890 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 305 号商铺	商业	钢混	49.12	7200	353664
85	连房权证新字第 X00306889 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 306 号商铺	商业	钢混	66.80	7200	480960
86	连房权证新字第 X00306823 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 307 号商铺	商业	钢混	66.80	7200	480960
87	连房权证新字第 X00306821 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 308 号商铺	商业	钢混	49.12	7200	353664
88	连房权证新字第 X00306822 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 309 号商铺	商业	钢混	128.43	7200	924696
89	连房权证新字第 X00306851 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 310 号商铺	商业	钢混	215.46	7200	1551312
90	连房权证新字第 X00306887 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 311 号商铺	商业	钢混	214.00	7200	1540800
91	连房权证新字第 X00306832 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 312 号商铺	商业	钢混	218.99	7200	1576728
92	连房权证新字第 X00306833 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 313 号商铺	商业	钢混	358.64	7200	2582208
93	连房权证新字第 X00306834 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 314 号商铺	商业	钢混	101.22	7200	728784
94	连房权证新字第 X00306835 号	新浦区解放东路 282 号新世纪商贸城 7 号楼 315 号商铺	商业	钢混	435.76	7200	3137472

资产评估报告书

95	连房权证新字第 X00306836号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼316号商铺	商业	钢混	196.48	7200	1414656
96	连房权证新字第 X00306883号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼317号商铺	商业	钢混	197.66	7200	1423152
97	连房权证新字第 X00306885号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼318号商铺	商业	钢混	146.05	7200	1051560
98	连房权证新字第 X00306884号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼319号商铺	商业	钢混	49.12	7200	353664
99	连房权证新字第 X00306886号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼320号商铺	商业	钢混	66.80	7200	480960
100	连房权证新字第 X00306888号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼321号商铺	商业	钢混	66.80	7200	480960
101	连房权证新字第 X00306915号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼322号商铺	商业	钢混	49.12	7200	353664
102	连房权证新字第 X00306926号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼323号商铺	商业	钢混	205.98	7200	1483056
103	连房权证新字第 X00306927号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼324号商铺	商业	钢混	481.59	7200	3467448
104	连房权证新字第 X00306929号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼325号商铺	商业	钢混	188.09	7200	1354248
105	连房权证新字第 X00306911号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼326号商铺	商业	钢混	156.13	7200	1124136
106	连房权证新字第 X00306941号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼327号商铺	商业	钢混	165.80	7200	1193760
107	连房权证新字第 X00306914号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼328号商铺	商业	钢混	196.97	7200	1418184
108	连房权证新字第 X00306939号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼329号商铺	商业	钢混	166.36	7200	1197792
109	连房权证新字第 X00306938号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼401号商铺	商业	钢混	98.81	6480	640289
110	连房权证新字第 X00306931号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼402号商铺	商业	钢混	99.98	6480	647870
111	连房权证新字第 X00306910号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼403号商铺	商业	钢混	104.70	6480	678456
112	连房权证新字第 X00306913号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼404号商铺	商业	钢混	107.76	6480	698285
113	连房权证新字第 X00306935号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼405号商铺	商业	钢混	53.25	6480	345060
114	连房权证新字第 X00306928号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼406号商铺	商业	钢混	74.17	6480	480622
115	连房权证新字第 X00306912号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼407号商铺	商业	钢混	76.18	6480	493646
116	连房权证新字第 X00306916号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼408号商铺	商业	钢混	57.30	6480	371304

117	连房权证新字第 X00306878号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼409号商铺	商业	钢混	127.45	6480	825876
118	连房权证新字第 X00306881号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼410号商铺	商业	钢混	213.82	6480	1385554
119	连房权证新字第 X00306849号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼411号商铺	商业	钢混	212.38	6480	1376222
120	连房权证新字第 X00306850号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼412号商铺	商业	钢混	217.33	6480	1408298
121	连房权证新字第 X00306852号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼413号商铺	商业	钢混	447.47	6480	2899606
122	连房权证新字第 X00306855号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼414号商铺	商业	钢混	100.45	6480	650916
123	连房权证新字第 X00306858号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼415号商铺	商业	钢混	438.73	6480	2842970
124	连房权证新字第 X00306847号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼416号商铺	商业	钢混	194.99	6480	1263535
125	连房权证新字第 X00306848号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼417号商铺	商业	钢混	196.16	6480	1271117
126	连房权证新字第 X00306853号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼418号商铺	商业	钢混	144.94	6480	939211
127	连房权证新字第 X00306874号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼419号商铺	商业	钢混	48.75	6480	315900
128	连房权证新字第 X00306876号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼420号商铺	商业	钢混	66.30	6480	429624
129	连房权证新字第 X00306919号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼421号商铺	商业	钢混	66.30	6480	429624
130	连房权证新字第 X00306918号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼422号商铺	商业	钢混	48.75	6480	315900
131	连房权证新字第 X00306917号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼423号商铺	商业	钢混	204.41	6480	1324577
132	连房权证新字第 X00306908号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼424号商铺	商业	钢混	477.93	6480	3096986
133	连房权证新字第 X00306907号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼425号商铺	商业	钢混	186.66	6480	1209557
134	连房权证新字第 X00306902号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼426号商铺	商业	钢混	154.94	6480	1004011
135	连房权证新字第 X00306903号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼427号商铺	商业	钢混	164.54	6480	1066219
136	连房权证新字第 X00306895号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼428号商铺	商业	钢混	195.47	6480	1266646
137	连房权证新字第 X00306894号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼429号商铺	商业	钢混	165.09	6480	1069783
138	连房权证新字第 X00306901号	新浦区解放东路282号新世纪商贸 城7号楼501号商铺	商业	钢混	1819.82	6480	11792434

合计	--	--	--	--	24809.25	--	186359394
----	----	----	----	----	----------	----	-----------

资产评估结果

评估基准日：2018年10月31日

评估结果使用有效期至：2019年10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	增减值率(%)
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	14304.21	18635.94	4331.73	30.28
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产--- 土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	14304.21	18635.94	4331.73	30.28
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	14304.21	18635.94	4331.73	30.28

十一、特别事项说明

1、本次评估以评估对象物理状态可以正常使用，不存在其他缺陷的情况下的市场价值，请报告使用人予以关注。

2、评估人员已对提供的有关评估对象资料来源进行了必要的查验，对评估对象法律权属和是否存在限制性条件不发表意见、也不作确认或保证。本报告所依据资料之真实性、准确性和完整性由委托方承担全部责任。

3、评估基准日后，评估结果有效期内，资产市场环境发生变化并对所委托评估的资产价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评定。

4、评估结论系在本报告设定的假设前提下评估人员对委评资产市场公允价值估
计额，并非是对委评资产可变现价值的保证。

十二、 评估报告使用限制说明

1. 本报告使用期限为一年。自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起计算，至 2019
年 10 月 30 日止。自 2019 年 10 月 31 日起需要重新进行评估。

2. 本报告仅供委托方按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机
关审核或备案使用。

3. 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，
法律、法规以及另有约定的除外。

4. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项
说明。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2018 年 11 月 02 日。

评估机构法定代表人：



评估师：



评估师：



江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十一月二日。

