

接收非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：2020年7月9日至2020年7月16日

接受非国有资产的企业	江苏润科地产开发有限公司		
评估事由	根据市委组织部、市人才工作领导小组工作部署和关于香溢馥园人才公寓建设专题会办会会议纪要要求，依据市城建控股集团第二届第七次董事会决议和润科集团第一届董事会第七次会议决议，需新购置连云港香溢诺泰置业有限公司的商铺资产（香溢馥园7号楼1-3层商铺、8号楼第3层商铺和9号楼1-3层商铺），购置前按照规定履行资产评估程序。		
经济行为批准文件	《关于香溢馥园人才公寓建设专题会办会的会议纪要》、市城建控股集团第二届第七次董事会决议、润科集团第一届董事会第七次会议决议。		
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	苏财工贸【2018】263号
注册评估师姓名	曾文霞 丁小明	注册评估师编号	42170003 32190147
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。		
接受非国有资产单位盖章：	城建集团盖章：		
 法定代表人签字： 	 		
年 月 日	年 月 日		

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

江苏苏信资评连云港字（2020）第 003 号



江苏润科地产开发有限公司拟收购 资产涉及的房地产项目 资产评估报告摘要

江苏润科地产开发有限公司：

江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受江苏润科地产开发有限公司（以下简称“润科地产公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对润科地产公司拟收购涉及的房地产在 2020 年 04 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人：江苏润科地产开发有限公司。

被评估单位：连云港香溢诺泰置业有限公司。

委托人以外的其他评估报告使用人：本报告限定委托人使用。

二、评估目的

根据《关于香溢馥园人才公寓建设专题会办会的会议纪要》、《连云港市城建控股集团有限公司第二届第七次董事会决议》、《江苏润科投资发展集团有限公司第一届董事会第七次会议决议》、《关于审议人才公寓建设相关事项的议案》，润科地产公司需对连云港香溢诺泰置业有限公司的部分房产及各自分摊的国有土地使用权进行评估，本次评估目的是反映委估资产于评估基准日的市场价值，为润科地产公司收购连云港香溢诺泰置业有限公司部分房产及各自分摊的国有土地使用权这一经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人申报评估的位于海州区玉兰路9号香溢馥园7号楼1-3层商铺、8号楼第3层商铺和9号楼1-3层商铺范围内房产及各自分摊的国有土地使用权，评估范围为委托人申报评估的房地产单项资产。详见“评估明细表”。

四、价值类型

本次评估所选择的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

评估基准日为2020年04月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法

本项目资产评估方法采用市场法。

七、特别事项说明

(一) 本评估报告是在委托人及相关当事方人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、完整性是委托人及相关当事方人的责任；资产评估专业人员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。

(二) 委托人及相关当事方人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；资产评估专业人员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专业人员执业范围。

(三) 对资产公开挂牌转让可能产生的风险，评估报告使用人应给予关注：评估对象是否存在现状变更及环境变化引起的房地产公允价值减损。

(四) 本次评估建立在委托人申报评估的各类房地产继续使用的假设前提下，若现实与此前提不符则此报告评估值会失效，提醒报告使用人关注此事项。

(五) 本次评估过程中，资产评估专业人员未对各项房屋建筑物及构筑物在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测及鉴定。评估专业人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断，评估结论也是在此基础上得出的。

(六) 本次评估的商业房地产为已经领取不动产权证书的房屋，其面积、权属以权证为准。

(七) 本次评估的涉及的房地产包括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。

(八) 现场调查过程中，因受到现场环境、专业技术能力、专业检测资格等条件的限制，资产评估专业人员未就评估对象可能存在的质量瑕疵作出分析和判断。评估工作是在假定评估对象为正常使用的前提下进行的。

(九) 本次评估未考虑可能存在的与抵押资产有关的债权债务对评估结果的影响。

(十) 本次评估未考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见。

(十一) 本次评估未考虑委估资产公开挂牌转让所需费用和涉税事项对资产价值的影响。

(十二) 本次评估未考虑评估基准日后，资产公开挂牌转让前资产状况的变化对资产价值的影响。

(十三) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。

八、评估结论

经评估，于评估基准日 2020 年 04 月 30 日，江苏润科地产开发有限公司拟收购连云港香溢诺泰置业有限公司所持有的资产涉及的房地产在持续使用等假设前提下的市场价值为人民币 55,680,951 元（大写人民币：伍仟伍佰陆拾捌万零玖佰伍拾壹元整），账面价值为 51,001,177 元，评估增值 4,679,774 元，增值率 9.18%。资产评估结果详见附件“评估明细表”。

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2020 年 04 月 30 日
评估结果使用有效期至： 2021 年 04 月 29 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	5100.12	5568.10	467.98	9.18
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	5100.12	5568.10	467.98	9.18
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	5100.12	5568.10	467.98	9.18

(保留两位小数点)

本次评估对象仅为涉及到的固定资产，未考虑被评估单位的流动资产、其他非流动资产以及负债。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用人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。

九、资产评估报告使用期限说明

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。即从2020年04月30日起至2021年04月29日的期限内有效。

十、资产评估报告日

评估报告日为2020年06月04日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2020年04月30日

评估结果使用有效期至： 2021年04月29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	5100.12	5568.10	467.98	9.18
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	5100.12	5568.10	467.98	9.18
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净 资 产	5100.12	5568.10	467.98	9.18

(保留两位小数点)

本次评估对象仅为涉及到的固定资产，未考虑被评估单位的流动资产、其他非流动资产以及负债。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用人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。

十二、特别事项说明

(一) 本评估报告是在委托人及相关当事人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、完整性是委托人

及相关当事方人的责任；资产评估专业人员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。

(二) 委托人及相关当事方人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；资产评估专业人员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专业人员执业范围。

(三) 对资产公开挂牌转让可能产生的风险，评估报告使用人应给予关注；评估对象是否存在现状变更及环境变化引起的房地产公允价值减损。

(四) 本次评估建立在委托人申报评估的各类房地产继续使用的假设前提下，若现实与此前提不符则此报告评估值会失效，提醒报告使用人关注此事项。

(五) 本次评估过程中，资产评估专业人员未对各项房屋建筑物及构筑物在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测及鉴定。评估专业人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断，评估结论也是在此基础上得出的。

(六) 本次评估的商业房地产为已经领取不动产权证书的房屋，其面积、权属以权证为准。

(七) 本次评估的涉及的房地产包括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。

(八) 现场调查过程中，因受到现场环境、专业技术能力、专业检测资格等条件的限制，资产评估专业人员未就评估对象可能存在的质量瑕疵作出分析和判断。评估工作是在假定评估对象为正常使用的前提下进行的。

(九) 本次评估未考虑可能存在的与抵押资产有关的债权债务对评估结果的影响。

(十) 本次评估未考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见。

(十一) 本次评估未考虑委估资产收购所需费用和涉税事项对资产价值的影响。

(十二) 本次评估未考虑评估基准日后，资产收购前资产状况的变化对资产价值的影响。

(十三) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者产权所有人未按照法律、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专业人员不承担责任。

(三) 除委托人之外，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。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方人另有约定外，未征得我所书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(六) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2020 年 04 月 30 日起至 2021 年 04 月 29 日的期限内有效。

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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、资产评估报告日

评估报告日为：2020 年 06 月 04 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月四日



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年04月30日

被评估单位（或者产权持有人）：连云港香溢诺泰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积m ³ 或m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		单价 (元/ m ²)	评估价值 (元)	增减值	增值 率%
								原值	净值				
1	苏(2017)连云港市 不动产第0048668号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼101商铺	钢混	2016-12-1	m ²	112.36	7,970.69	895,587	895,587	14460	1,624,726		
2	苏(2017)连云港市 不动产第0048669号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼102商铺	钢混	2016-12-1	m ²	87.40	7,970.69	696,638	696,638	14600	1,276,040		
3	苏(2017)连云港市 不动产第0048670号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼201商铺	钢混	2016-12-1	m ²	230.26	7,970.69	1,835,331	1,835,331	8560	1,971,026		
4	苏(2017)连云港市 不动产第0048671号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼202商铺	钢混	2016-12-1	m ²	231.36	7,970.69	1,844,099	1,844,099	8560	1,980,442		
5	苏(2017)连云港市 不动产第0048672号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼203商铺	钢混	2016-12-1	m ²	142.61	7,970.69	1,136,700	1,136,700	8650	1,233,577		
6	苏(2017)连云港市 不动产第0048673号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼204商铺	钢混	2016-12-1	m ²	258.94	7,970.69	2,063,930	2,063,930	8560	2,216,526		
7	苏(2017)连云港市 不动产第0048674号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼301商铺	钢混	2016-12-1	m ²	230.26	7,970.69	1,835,331	1,835,331	8130	1,872,014		
8	苏(2017)连云港市 不动产第0048675号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼302商铺	钢混	2016-12-1	m ²	231.36	7,970.69	1,844,099	1,844,099	8130	1,880,957		
9	苏(2017)连云港市 不动产第0048676号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼303商铺	钢混	2016-12-1	m ²	142.61	7,970.69	1,136,700	1,136,700	8210	1,170,828		
10	苏(2017)连云港市 不动产第0048677号	海州区玉兰路9号香溢 馥园7号楼304商铺	钢混	2016-12-1	m ²	258.94	7,970.69	2,063,930	2,063,930	8130	2,105,182		
11	苏(2017)连云港市 不动产第0049297号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼301商铺	钢混	2016-12-1	m ²	208.13	7,970.69	1,658,940	1,658,940	8130	1,692,097		
12	苏(2017)连云港市 不动产第0049298号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼302商铺	钢混	2016-12-1	m ²	109.95	7,970.69	876,377	876,377	8210	902,690		
13	苏(2017)连云港市 不动产第0049299号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼303商铺	钢混	2016-12-1	m ²	79.86	7,970.69	636,539	636,539	8290	662,039		
14	苏(2017)连云港市 不动产第0049300号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼304商铺	钢混	2016-12-1	m ²	342.34	7,970.69	2,728,686	2,728,686	8130	2,783,224		

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年04月30日

被评估单位（或者产权持有人）：连云港香溢诺泰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积m ³ 或m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		单价 (元/ m ²)	评估价值 (元)	增减值	增值 率%
								原值	净值				
15	苏(2017)连云港市 不动产第0049301号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼305商铺	钢混	2016-12-1	m ²	295.81	7,970.69	2,357,810	2,357,810	8130	2,404,935	4,679,774	9.18
16	苏(2017)连云港市 不动产第0049302号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼306商铺	钢混	2016-12-1	m ²	142.75	7,970.69	1,137,816	1,137,816	8210	1,171,978		
17	苏(2017)连云港市 不动产第0049303号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼307商铺	钢混	2016-12-1	m ²	203.75	7,970.69	1,624,028	1,624,028	8130	1,656,488		
18	苏(2017)连云港市 不动产第0049304号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼308商铺	钢混	2016-12-1	m ²	45.32	7,970.69	361,232	361,232	8380	379,782		
19	苏(2017)连云港市 不动产第0049305号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼309商铺	钢混	2016-12-1	m ²	296.10	7,970.69	2,360,121	2,360,121	8130	2,407,293		
20	苏(2017)连云港市 不动产第0049306号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼310商铺	钢混	2016-12-1	m ²	395.00	7,970.69	3,148,423	3,148,423	8130	3,211,350		
21	苏(2017)连云港市 不动产第0049307号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼311商铺	钢混	2016-12-1	m ²	279.64	7,970.69	2,228,924	2,228,924	8130	2,273,473		
22	苏(2017)连云港市 不动产第0049275号	海州区玉兰路9号香溢 馥园8号楼312商铺	钢混	2016-12-1	m ²	103.22	7,970.69	822,735	822,735	8210	847,436		
23	苏(2017)连云港市 不动产第0049108号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼101商铺	钢混	2016-12-1	m ²	133.59	7,970.69	1,064,804	1,064,804	14460	1,931,711		
24	苏(2017)连云港市 不动产第0049109号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼102商铺	钢混	2016-12-1	m ²	109.71	7,970.69	874,464	874,464	14460	1,586,407		
25	苏(2017)连云港市 不动产第0049110号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼203商铺	钢混	2016-12-1	m ²	258.94	7,970.69	2,063,930	2,063,930	8560	2,216,526		
26	苏(2017)连云港市 不动产第0049111号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼204商铺	钢混	2016-12-1	m ²	142.61	7,970.69	1,136,700	1,136,700	8650	1,233,577		
27	苏(2017)连云港市 不动产第0049112号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼205商铺	钢混	2016-12-1	m ²	231.36	7,970.69	1,844,099	1,844,099	8560	1,980,442		
28	苏(2017)连云港市 不动产第0049113号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼206商铺	钢混	2016-12-1	m ²	230.75	7,970.69	1,839,237	1,839,237	8560	1,975,220		

固定资产—房屋建筑物评估明细表



评估基准日：2020年04月30日

被评估单位（或者产权持有人）：连云港香溢诺泰置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		单价 (元/ m ²)	评估价值 (元)	增减值	增值 率%
								原值	净值				
29	苏(2017)连云港市 不动产第0049114号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼303商铺	钢混	2016-12-1	m ²	258.94	7,970.69	2,063,930	2,063,930	8130	2,105,182		
30	苏(2017)连云港市 不动产第0049115号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼304商铺	钢混	2016-12-1	m ²	142.61	7,970.69	1,136,700	1,136,700	8210	1,170,828		
31	苏(2017)连云港市 不动产第0049116号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼305商铺	钢混	2016-12-1	m ²	231.36	7,970.69	1,844,099	1,844,099	8130	1,880,957		
32	苏(2017)连云港市 不动产第0049117号	海州区玉兰路9号香溢 馥园9号楼306商铺	钢混	2016-12-1	m ²	230.75	7,970.69	1,839,237	1,839,237	8130	1,875,998		
合计						6398.59		51,001,177	51,001,177		55,680,951	4,679,774	9.18

被评估单位（或者产权持有人）填表人：滕昱淇

评估人员：曾文霞、丁小明

填表日期：2020年04月30日