

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市
国泰金融广场商品房所涉及的 A 幢 5-7 层、
11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值**

资产评估报告

苏中资评报字(2018)第 6069 号

(共一册, 第一册)



江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇一八年六月八日

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、产权持有方和资产评估委托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	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	7
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	11
十、 评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 资产评估报告使用限制说明	12
十三、 资产评估报告日	12
资产评估报告附件.....	14

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师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对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师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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清单由委托人、产权持有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师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、资产评估师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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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。

江苏国泰国华实业有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位（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、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市华通投资开发有限公司开发建设的国泰金融广场的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市华通投资开发有限公司开发建设的国泰金融广场的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位，为此需确定张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位的市场价值为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值。

评估范围：张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位，具体包括国泰金融广场 A 座自然层 5-7 层、11-12 层（电梯标识层 6-8, 12, 15）共五层，面积 10444.57 m^2 ，地下产权车位 45 个，编号 A105-A110, A112-A150，面积 546.83 m^2 。

评估基准日：2018 年 5 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日 2018 年 5 月 31 日，江苏国泰国华实业有限公司委评国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值在符合评估报告中载明的假设、价值类型等条件下，采用市场法得出的评估值为 6,986.17 万元，大写人民币陆仟玖佰捌拾陆万壹仟柒佰圆整。具体结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	评估价值
委评国泰金融广场A幢5-7层、11-12层房产及45个地下产权车位市场价值	6,986.17

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用者应当充分考虑资产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。

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。

江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市国泰金融广场商品房所涉及的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 6069 号

江苏国泰国华实业有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位（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、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市华通投资开发有限公司开发建设的国泰金融广场的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有方和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为江苏国泰国华实业有限公司，资产产权持有方为张家港市华通投资开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人用于本次评估目的而必须涉及的各相关当事方及法律法规规定需报送的相关部门。

(一) 委托人简介

委托人名称：江苏国泰国华实业有限公司

统一社会信用代码：9132058214219738XG

类型：有限责任公司

住所：杨舍人民中路国泰大厦 15-17 楼

法定代表人：张斌

注册资本：17800 万元人民币

成立日期：1994 年 04 月 06 日

营业日期：1998 年 01 月 01 日至*****

经营范围：汽车及汽车零部件的购销；预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发与零售；化妆品销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；针纺织品、机械设备、橡胶制品、塑料制品、化工产品、百货批发、

零售，纺织品检整，服装、毛衫制造、加工、销售。（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）产权持有方简介

名称：张家港市华通投资开发有限公司

统一社会信用代码/注册号：91320582593991638J

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：韩建丰

注册资本：18000 万元整

成立日期：2012 年 04 月 24 日

营业期限至：2012 年 04 月 24 日至*****

住所：杨舍镇张杨公路悦丰大厦

经营范围：房地产开发与经营；针纺织品、钢材、水泥制品、工程机械设备及零配件购销；软件开发；计算机网络工程技术开发及相关的技术服务；计算机应用服务；展览展示服务；商务信息咨询；企业管理咨询。（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）

（三）委托人和产权持有方之间的关系

委托人为上市公司江苏国泰国际集团有限公司的孙公司，产权持有方为江苏国泰国际集团有限公司的子公司，委托人拟购买产权持有方开发建设的国泰金融广场的商品房及地下车位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除江苏国泰国华实业有限公司和张家港市华通投资开发有限公司，其他评估报告的使用者还包括用于本次评估目的而必须涉及的各相关当事方及依据国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市华通投资开发有限公司开发建设的国泰金融广场的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位，为此需确定张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位的市场价值为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值。

(二) 评估范围

张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位，具体包括国泰金融广场 A 座自然层 5-7 层、11-12 层（电梯标识层 6-8, 12, 15）共五层，面积 10444.57 m^2 ，地下产权车位 45 个，编号 A105-A110, A112-A150，面积 546.83 m^2 。

张家港市国泰金融广场由张家港市华通投资开发有限公司开发建设，由 3 幢主楼和裙楼组成，大厦占地面积约 $24,569.6 \text{ m}^2$ ，总建筑面积约 $156,105.95 \text{ m}^2$ ，总高度 100 米。A 框总楼层 25 层。房屋结构为钢筋混凝土框架结构，玻璃幕墙外立面，入户阶梯、平台及大厅地面为花岗岩，大厅墙面花岗石饰面，造型石膏板吊顶；六部三菱电梯，两部消防电梯；大金中央空调；青岛三利无负压直供泵供水。塔楼内为毛坯，墙面混合砂浆墙面，水泥地面，水电消防设施到户。

权属状况：委评资产已取得国有土地使用权证，尚未办理房屋所有权证。土地证号：张国用（2014）第 0630001 号，土地使用权人为张家港市华通投资开发有限公司，坐落：杨舍镇城南村滨河路南侧，用途：商服用地，类型：出让，终止日期：2054 年 1 月 8 日，使用权面积： 24569.6 m^2 ，备注：70% 地上建筑面积不得转让、销售。2018 年 5 月 14 日张家港市华通投资开发有限公司取得了张家港市住房和城乡建设局颁发的 2018 第 010 号商品房交付使用通知书。目前房屋、车位均未对外出租。

四、 价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

评估基准日是 2018 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
4. 《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 86 号);
5. 其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 评估准则依据

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. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);
5. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34 号)。

(三) 权属依据

1. 国有土地使用证、国有建设用地使用权出让合同;
2. 商品房交付使用通知书;
3. 其他有关产权证明。

(四) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 二手房交易资料;
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. 与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

1. 我公司与委托方签订的《资产评估委托合同》;
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 委托人提供的资产清单和评估申报表;

4. 产权持有单位提供的《房产测绘成果报告》。

七、评估方法

. (一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法对 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位进行评估。评估方法选择理由如下：

中国资产评估协会《资产评估准则---不动产》第十六条规定“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

按照《资产评估准则---不动产》第十七条规定“采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。”第十九条规定“采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。”

评估人员对本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件进行了分析。经调查附近存在相同或相类似资产交易实例资料，因此我们采用市场法对委估房地产进行评估，确定房地合一的市场价值。

按照《资产评估准则---不动产》第二十条规定“采用收益法评估不动产时，不动产应当具有经济收益或者潜在收益；不动产未来收益及风险能够较正确地预测与量化；不动产的未来收益应当是不动产本身带来的收益；不动产未来收益包含有形收益和无形收益。”由于本次评估目的为江苏国泰国华实业有限公司拟购买张家港市华通投资开发有限公司开发建设的国泰金融广场的 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位。近期房地产价格增速比较快，租金相对滞后；房屋产权人购房后出租，虽然租金偏低，但其看好房地产市场未来的升值空间。故收益法较难反映现今房地产的价值。

成本法的实质是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并从中扣除得到被评估资产价值。由于委估房地产为综合用途，成本法不能真实反映其价值，故此次评估未采用。

综合分析，对委估房地产采用市场法确定房地合一的市场价值。

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对评估对象的属性特点，本项目评估对象采用市场法进行评估。

. (二) 评估方法概述

采用市场比较法求取房地产价格

房地产的市场比较法是通过与近期交易的房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估房地产在估价期日的市场状况下的价格水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期修正、区域因素和个别因素四类。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估期日时的价格；通过区域因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象所处区域条件下的价格；通过个别因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象自身状况下的价格。市场比较法的基本公式是：

$$P_x = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{()} \times \frac{()}{100} \times \frac{100}{()} \times \frac{100}{()}$$

其中： P_x ——待估房地产评估价格

P' ——可比交易实例价格

$A=100/()$ =正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

$B=()/100$ =估价期日价格指数/可比实例交易时价格指数

$C=100/()$ =待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

$D=100/()$ =待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

在一般情况下我们选取三个可比参照对象 A、B、C 对其分别求取比准价格，然后按简单算术平均确定评估对象的评估价值，其公式为：

$$P = (P_A + P_B + P_C) / 3$$

其中： P_A ——按参照对象 A 所求取的比准价格

P_B ——按参照对象 B 所求取的比准价格

P_C ——按参照对象 C 所求取的比准价格

注：采用市场法评估，其评估值中包括其所占土地面积的土地使用权价值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 5 月 22 日至 2018 年 6 月 8 日对评估对象涉及的张家港市国泰金融广场 A 幢 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2018 年 5 月 22 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对委托人人员培训

为使委托人人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对委托人相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 5 月 29 日对评估对象涉及的张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位进行了必要的清查核实。

1. 指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

3. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位的产权证明文件资料进行查验。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对张家港市国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成重大不利影响；
5. 由张家港市华通投资开发有限公司提供的国有土地使用证、商品房交付使用通知书等相关文件均真实可靠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日 2018 年 5 月 31 日，江苏国泰国华实业有限公司委评国泰金融广场 A 框 5-7 层、11-12 层房产及 45 个地下产权车位市场价值在符合评估报告中载明的假设、价值类型等条件下，采用市场法得出的评估值为 6,986.17 万元，大写人民币陆仟玖佰捌拾陆万壹仟柒佰圆整。具体结果如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	评估价值
委评国泰金融广场A框5-7层、11-12层房产及45个地下产权车位市场价值	6,986.17

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本次评估结论包含了购置所需交纳的增值税，除此以外，本次评估未考虑购置所涉及的其他税、费等事项；

(二) 本次评估结论不包含房屋维修基金；

(三) 本次评估所涉及的房屋均未办理房屋所有权证，房屋所占土地已取得国有土地使用权证。房屋面积是依据 2018 年 4 月 27 日张家港市房产测绘队出具的杨舍镇滨河路 1 号国泰金融广场《房产测绘成果报告》得出，最终成交面积应以取得的《不动产权证》所载面积为准；

(四) 本次评估结论考虑了张家港国泰金融广场 70% 的地上建筑面积不得转让、销售，地上可售面积仅为 A、B 框的 5-12 层以及 C 框的 5-10 层（根据产权持有方提供），而且委托人与其他关联企业一次性将地上可售面积和部分地下产权车位全部购买的情况。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 除委托人、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；

(三) 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；

(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对评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 6 月 8 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:

资产评估师:

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年六月八日

资产评估报告附件

- 附件一、委托人和产权持有方营业执照；
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件四、资产评估机构备案公告复印件及证券业务资格证书复印件；
- 附件五、营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。