

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的
镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2019）第 235 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年九月二十六日



目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	6
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
2、评估目的.....	10
3、评估对象和评估范围.....	10
4、价值类型及其定义.....	12
5、评估基准日.....	13
6、评估依据.....	13
7、评估方法.....	15
8、评估程序实施过程和情况.....	18
9、评估假设.....	20
10、评估结论.....	21
11、特别事项说明.....	22
12、评估报告使用限制说明.....	24
13、评估报告日.....	24
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	25
四、评估明细表	
五、附件	
1、委托人及产权持有人法人营业执照	
2、评估对象涉及的主要权属证明资料	
3、委估资产照片	
4、评估机构法人营业执照	
5、评估机构资格证书	
6、签字资产评估师资格证书	



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。

三、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。

四、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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的
镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2019）第 235 号

重庆国兴置业有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：重庆国兴置业有限公司拟收购镇江鑫城地产发展有限公司股权，本次评估为该经济行为所涉及的镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益提供价值参考。

评估对象和范围：评估对象为镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益的市场价值；评估范围为镇江鑫城地产发展有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独



立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，镇江鑫城地产发展有限公司经审计的资产总额 50,048.30 万元、负债总额 45,817.06 万元、净资产 4,231.24 万元。根据本次评估目的，评估人员对镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益的评估值为 36,326.22 万元（人民币大写：叁亿陆仟叁佰贰拾陆万贰仟贰佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用人包括：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、法律及行政法规规定的资产评估报告使用人。

本次约定的报告使用人为委托人。



3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、其他事项

(1) 存货中土地取得时间为 2012 年，因市政建设占用宗地红线问题未能解决，项目一直未能启动，直至 2017 年前述问题解决后项目才开始正式启动。

(2) 本次存货评估结果已经扣除了税金及附加、土地增值税、企业所得税等相关税金。

(3) 其他应付款-镇江市城市建设产业集团有限公司账面余额 27,617.81 万元。根据镇江鑫城地产发展有限公司提供的《关于处置南徐大道北侧 2012-2-1 和 2012-2-2 地块的协议》等资料显示，该款项实质为镇江鑫城地产发展有限公司需支付给镇江城市建设产业集团有限公司的土地出让价款及融资费用。截止评估基准日，镇江鑫城地产发展有限公司尚未按照协议约定支付以上款项，本次未考虑该事项可能对评估结果产生的影响。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

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。



重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的
镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 235 号

重庆国兴置业有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆国兴置业有限公司拟收购股权所涉及的镇江鑫城地产发展有限公司股东全部权益在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人

本次资产评估项目的委托人为重庆国兴置业有限公司。



- (1) 名称: 重庆国兴置业有限公司(以下简称“国兴置业”)
- (2) 住所: 重庆市江北区红黄路1号1幢21楼
- (3) 法定代表人: 张革文
- (4) 类型: 有限责任公司(法人独资)
- (5) 注册资本: 伍亿元
- (6) 成立日期: 2006-01-10
- (7) 营业期限: 2006-01-10 至 永久
- (8) 经营范围: 房地产开发;销售商品房;物业管理;出租自有房产;建筑设计;房地产开发咨询服务。*[国家法律法规禁止的不得经营,国家法律、行政法规规定应经许可方可从事的经营,在未取得许可前不得从事经营]

(二) 被评估单位

本次资产评估项目的被评估单位为镇江鑫城地产发展有限公司。

1、基本情况

- (1) 名称: 镇江鑫城地产发展有限公司(以下简称“鑫城地产”)
- (2) 住所: 镇江市润州区润州路9号
- (3) 法定代表人: 钱洪金
- (4) 类型: 有限责任公司
- (5) 注册资本: 5000万元整
- (6) 成立日期: 2017年05月27日
- (7) 营业期限: 2017年05月27日至无固定期限
- (8) 经营范围: 房地产开发;商品房销售;物业管理。(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)
- (9) 历史沿革及持股比例

鑫城地产成立于2017年3月,根据《江苏筑和地产发展有限公司分立协



议》，将江苏筑和地产发展有限公司分立为两家有限责任公司，其中存续公司为“江苏筑和地产发展有限公司”，新设公司为“镇江鑫城地产发展有限公司”。

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，鑫城地产股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	注册资本(万元)	实收资本(万元)	持股比例(%)
1	溧阳市华朋房地产开发有限公司	3,250.00	3,250.00	65.00
2	溧阳市筑品贸易有限公司	1,750.00	1,750.00	35.00
3	合计	5,000.00	5,000.00	100.00

(10) 相关资质证书

依据江苏省住房和城乡建设厅 2019 年 03 月 14 日发放的编号为镇江 KF14323《暂定资质证书》记载，鑫城地产按贰级标准从事房地产开发经营业务，该证书有效期至 2020 年 03 月 13 日。

2、资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
资产总额	44,393.83	47,103.24	50,048.30
负债总额	39,393.83	42,148.15	45,817.06
所有者权益	5,000.00	4,955.09	4,231.24
项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-7 月
收入	-	-	-
成本	-	44.91	54.59
净利润	-	-44.91	-54.66

以上 2017 年度至 2018 年度数据未经注册会计师审计，2019 年 7 月份的数据已经注册会计师审计。



(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则。

2) 税收政策

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售 额	3%、10%、9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3) 资产减值损失的确认

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4) 采用公允价值计量的资产：无。

5) 特殊的会计政策：无。

3、委托人和被评估单位之间的关系

委托人国兴置业拟收购被评估单位鑫城地产股权。

(三) 报告使用人

本评估报告仅供委托人和约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次协议约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和被评估单位对报告使用人不当使用评估报告所造成的



后果不承担任何责任。

本次约定的报告使用人为委托人。

二、评估目的

国兴置业拟收购鑫城地产股权，本次评估为该经济行为所涉及的鑫城地产股东全部权益提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为鑫城地产股东全部权益在评估基准日的市场价值；本次评估范围为鑫城地产申报的全部资产及负债。

根据鑫城地产经审计的财务报表，截止 2019 年 7 月 31 日，鑫城地产资产总额 50,048.30 万元、负债总额 45,817.06 万元、净资产 4,231.24 万元，2019 年 1-7 月收入为 0.00 万元，成本为 54.59 万元，净利润为-54.66 万元。具体情况如下：

被评估单位：镇江鑫城地产发展有限公司

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	50,048.30
货币资金	99.11
预付款项	60.97
存货	49,869.34
其他流动资产	18.88
二、资产总计	50,048.30
三、流动负债合计	45,817.06
应付账款	241.59
应交税费	3.59
其他应付款	45,571.88
四、负债总计	45,817.06
五、净资产（所有者权益）	4,231.24



(一) 主要的资产和负债情况如下:

1、货币资金

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的货币资金账面值 99.11 万元，全部为银行存款，存放在以鑫城地产名义开立的 2 个银行账户中。

2、预付账款

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的预付账款账面值 60.97 万元，主要为预付的工程施工费、监理费、设计费等。

3、存货

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的存货账面值 49,869.34 万元，主要为已发生的房地产项目开发成本。该房地产项目为位于江苏镇江市润州区南徐大道北侧的“尚书坊”项目。

尚书坊项目占地面积 62781.97 平方米，2012 年 3 月，江苏筑和地产发展有限公司通过出让方式取得南徐大道北侧 1 号、2 号二宗地块，宗地编号分别为 2012-2-1、2012-2-2，出让土地面积 62781.97 平方米，现由分离后的鑫城地产进行开发建设，截止评估基准日，两地块尚在进行图审中，未开始开始开工建设。

其中地块 1 宗地面积 44713.73 平方米，主要物业类型设计为 9 栋高层及配套商业，建筑面积共计 157734.93 平方米，计容建筑面积 118563.45 平方米，其中住宅建筑面积 116275.35 平方米，商业建筑面积 1730.24 平方米。地块 1 已于 2019 年取得了建设工程规划许可证。

地块 2 宗地面积 18068.24 平方米，主要物业类型设计为 3 栋高层、1 栋公寓及配套商业，建筑面积共计 67732.27 平方米，计容建筑面积 51596.54 平方米，其中住宅建筑面积 36382.73 平方米，公寓含配套商业建筑面积 14069.75 平方米。

4、其他流动资产



截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的其他流动资产账面值为18.88万元，主要为待抵扣的增值税进项税额。

5、应付账款

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的应付账款账面值为241.59万元，主要为应付的工程款。

6、应交税费

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的应交税费账面值为3.59万元，主要为应交土地使用税和印花税。

7、其他应付款

截止评估基准日，鑫城地产纳入本次评估范围的其他应付款账面值为45,571.88万元，主要为应付的土地价款及关联方借款等非经营性往来款项。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

本次评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估鑫城地产股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为国兴置业拟收购股权所涉及的鑫城地产股东全部权益提供市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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，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

本次评估基准日为2019年7月31日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

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、资产权属依据，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

委托人未提供相关经济行为文件。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、其它相关的法律法规文件。

（三）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、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；



- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、鑫城地产提供的公司章程；
- 2、鑫城地产提供的不动产权证；
- 3、鑫城地产提供的重要资产购置合同或发票；
- 4、鑫城地产提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

1、有关存货的取价依据

- （1）鑫城地产提供的不动产权证书、建设规划许可证；
- （2）鑫城地产提供的已支付成本资料；
- （4）有关工程的工程施工合同、业务合同、询价记录等；
- （3）资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
- （4）行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- （5）相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
- （6）评估专业人员对资产核实、勘查、检测、分析等所搜集的佐证资料。

2、其他综合性取价依据

- （1）相关税收法规及税率；
- （2）评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。



（六）其他依据

- 1、鑫城地产提供的各类《资产评估申报明细表》；
- 2、鑫城地产提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、鑫城地产提供的审计报告、专项调查报告等其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法



企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

本次委托评估对象是鑫城地产的股东全部权益价值，评估人员无法收集与鑫城地产经营规模、业务种类相类似企业的股权交易案例，故无法采用市场法进行评估。

由于鑫城地产系新成立的房地产项目开发公司，现正处于前期筹备阶段，其未来的收益能力以及对应的风险无法准确预测与量化，故不宜采用收益法进行评估。

由于鑫城地产有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代，故本次适宜采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，被评估企业自身的特点，分析评估方法的适用性后，评估人员对鑫城地产的股东全部权益采用资产基础法进行评估。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：



1、存货

鑫城地产存货账面成本主要系已发生的土地成本及前期费用等，对于开发程度较低的空地，根据现状条件下预计的土地市场价值扣除全部税金作为评估值，其计算公式如下：

土地评估值 = 预计的土地市场价值 - 税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税

对于已发生的前期费用，本次按审计后的账面值作为评估值。

土地使用权价值采用市场比较法确定，市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例宗地价格加以修正，从而确定待估宗地价格的方法。其基本公式如下：

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法，计算公式为：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

2、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：



对于应收款项，评估人员采取了替代程序来证实余额的真实性；其次对其进行个别分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

（三）评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对鑫城地产的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导鑫城地产进行资产清查和填报资产评估申报明细表。



2、评估对象真实性和合法性的检查

根据鑫城地产提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对其进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

3、账面价值构成的调查

根据鑫城地产的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向鑫城地产提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员在鑫城地产有关人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

根据房地产项目开发进度的情况，评估人员会同鑫城地产的财务部门、开发部门、规划部门、工程部门、成本控制部门、销售部门等有关负责人员现场查勘了开发项目的在建情况等，现场查看设计方案等相关原始资料。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对鑫城地产资产的评估结果是基本合理的。



按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由鑫城地产所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、鑫城地产持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的银行信贷利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动；

4、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策以及其他政策性收费等不发生重大变化。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关



系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

(四) 其他假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，鑫城地产经审计后的资产总额 50,048.30 万元、负债总额 45,817.06 万元、净资产 4,231.24 万元。

经本次评估，资产总额 82,143.28 万元，负债总额 45,817.06 万元，净资产 36,326.22 万元，评估增值 32,094.98 万元，增值率 758.52%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

被评估单位：镇江鑫城地产发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1 流动资产	50,048.30	82,143.28	32,094.98	64.13
2 资产总计	50,048.30	82,143.28	32,094.98	64.13
3 流动负债	45,817.06	45,817.06	0.00	0.00
4 负债合计	45,817.06	45,817.06	0.00	0.00
5 净资产(所有者权益)	4,231.24	36,326.22	32,094.98	758.52

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估净资产增值 32,094.98 万元，增值率 758.52%，增值主要原因如下：

存货账面值 49,869.34 万元，评估值 81,964.32 万元，评估增值 32,094.97 万元，主要增值原因系存货账面值主要为已发生的土地成本，而土地取得时间较早，成本较低，近年来土地价值不断上涨所致。

经评估人员综合评定估算，鑫城地产在 2019 年 7 月 31 日的评估值为 36,326.22 万元（大写：叁亿陆仟叁佰贰拾陆万贰仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及被评估单位无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、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人的责任；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。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

4、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考



虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项。

6、委托人、被评估单位和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。

7、其他事项

(1) 存货中土地取得时间为 2012 年，因市政建设占用宗地红线问题未能解决，项目一直未能启动，直至 2017 年前述问题解决后项目才开始正式启动。

(2) 本次存货评估结果已经扣除了税金及附加、土地增值税、企业所得税等相关税金。

(3) 其他应付款-镇江市城市建设产业集团有限公司账面余额 27,617.81 万元。根据鑫城地产提供的《关于处置南徐大道北侧 2012-2-1 和 2012-2-2 地块的协议》等资料显示，该款项实质为鑫城地产需支付给镇江城市建设产业集团有限公司的土地出让价款及融资费用。截止评估基准日，鑫城地产尚未按照协议约定支付以上款项。本次未考虑该事项可能对评估结果产生的影响。



上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (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) 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；
- (五) 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其评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2019 年 9 月 26 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



资产评估师:

中国 * 重庆

资产评估师:



二〇一九年九月二十六日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年07月31日

表1

被评估单位：镇江鑫城地产发展有限公司		金额单位：人民币万元			
项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	50,048.30	82,143.28	32,094.98	64.13
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	50,048.30	82,143.28	32,094.98	64.13
21	流动负债	45,817.06	45,817.06	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	45,817.06	45,817.06	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	4,231.24	36,326.22	32,094.98	758.52

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年07月31日

表2

被评估单位：镇江鑫城地产发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	500,483,026.15	821,432,774.65	320,949,748.50	64.13
2	货币资金	991,101.01	991,101.01	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	609,721.04	609,721.04	0.00	0.00
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货	498,693,418.36	819,643,166.86	320,949,748.50	64.36
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	188,785.74	188,785.74	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产				
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	500,483,026.15	821,432,774.65	320,949,748.50	64.13
32	四、流动负债合计	458,170,611.40	458,170,611.40	-	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	2,415,852.00	2,415,852.00	-	0.00
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	35,922.98	35,922.98	-	0.00
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	455,718,836.42	455,718,836.42	-	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	458,170,611.40	458,170,611.40	-	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	42,312,414.75	363,262,163.25	320,949,748.50	758.52

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表3-1-2

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	江苏银行镇江华光支行	70210188000178744	人民币		812,306.99		812,306.99	812,306.99	0.00	0	
2	中国建设银行镇江团山路支行	32050175863600000188	人民币		178,794.02		178,794.02	178,794.02	0.00	0	
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
	小计				0.00		991,101.01	991,101.01	0.00		
	累计				0.00		991,101.01	991,101.01	0.00		

评估人员: 胡瑜

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2019年9月26日

预付款项评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表3-5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司	收款单位名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	国网江苏省电力有限公司镇江供电公司	工程施工费、监理费	2019年7月	1年以内	47,890.05	47,890.05	0.00	-	
2	南京金宸建筑设计有限公司	设计费	2019年7月	1年以内	342,584.91	342,584.91	0.00	-	
3	镇江太照电力建设有限公司	工程费	2019年7月	1年以内	106,038.53	106,038.53	0.00	-	
4	杭州陈焯室内设计有限公司	设计费	2019年7月	1年以内	113,207.55	113,207.55	0.00	-	
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30	小计				609,721.04	609,721.04	0.00		
	累计				609,721.04	609,721.04	0.00		

评估人员: 胡瑜
 评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
 填表日期: 2019年9月26日

存货--在产品 (自制半成品) 评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表3-9-6

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		增值率%	增减值	备注
			数量	单价	金额	实际数量			
1	开发成本				498,693,418.36	819,643,166.86	64.36%	320,949,748.50	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				498,693,418.36	819,643,166.86		320,949,748.50	
	累计				498,693,418.36	819,643,166.86		320,949,748.50	

被评估单位填表人: 施虹霞

评估人员: 张勇

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2019年9月26日

其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表3-11

被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
序号	1 待抵扣增值税进项税额	2019年7月	增值税		188,785.74	188,785.74	0.00	0	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				188,785.74	188,785.74	0.00		
	累计				188,785.74	188,785.74	0.00		

评估人员: 李霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

被评估单位填表人: 施虹霞

填表日期: 2019年9月26日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表5-4

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司 户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	江苏筑品建设有限公司	2019年7月	工程款	2,415,852.00	2,415,852.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			2,415,852.00	2,415,852.00	
	累计			2,415,852.00	2,415,852.00	

评估人员: 李霞
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年9月26日

被评估单位填表人: 施虹霞

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

应交税费评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表5-7

被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局镇江市税务局第三税务分局	2019年7月	土地使用税	31,391.08	31,391.08	
2	国家税务总局镇江市税务局第三税务分局	2019年7月	印花税	4,531.90	4,531.90	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
				35,922.98	35,922.98	小计
				35,922.98	35,922.98	累计

金额单位: 人民币元

被评估单位填表人: 施虹霞

评估人员: 李霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年9月26日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2019年7月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 镇江鑫城地产发展有限公司 户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	溧阳市华朋房地产开发有限公司	2017年6月	借款	103,497,532.73	103,497,532.73	
2	溧阳市筑品贸易有限公司	2017年6月	借款	55,729,440.70	55,729,440.70	
3	镇江市城市建设产业集团有限公司	2017年6月	土地价款	276,178,082.19	276,178,082.19	
4	江苏筑和地产发展有限公司	2019年7月	借款	20,313,780.80	20,313,780.80	
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			455,718,836.42	455,718,836.42	
	累计			455,718,836.42	455,718,836.42	

被评估单位填表人: 施虹霞

评估人员: 李霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年9月26日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9150010578420721X9

名 称 重庆国兴置业有限公司
 类 型 有限责任公司(法人独资)
 住 所 重庆市江北区红黄路1号1幢21楼

法定代表人 张革文

注册 资 本 伍亿元整

成 立 日 期 2006年01月10日

营 业 期 限 2006年01月10日至永久

经 营 范 围 房地产开发；销售商品房；物业管理；出租自有房产；建筑设计；房地产开发咨询服务。*[国家法律法规禁止的不得经营，国家法律、行政法规规定应经许可方可从事的经营，在未取得许可前不得从事经营]



登 记 机 关



提 示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并
 2018年08月14日
 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公示。
<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

副本号：1-1

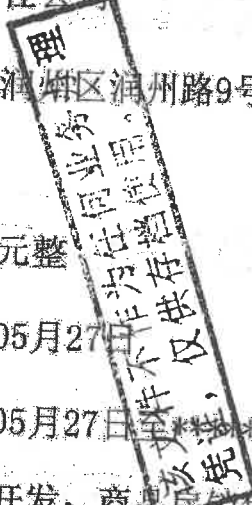


编号 321111000201705270054

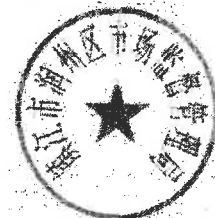
营业执照

统一社会信用代码 91321111MA1P3JT390

名称	镇江鑫城地产发展有限公司
类型	有限责任公司
住所	镇江市润州区润州路9号
法定代表人	钱洪金
注册资本	5000万元整
成立日期	2017年05月27日
营业期限	2017年05月27日至***
经营范围	房地产开发；商品房销售；物业管理。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年5 月7 日

企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

该文件不作为业务办理
 凭证，仅供存储使用。

2018



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 32007689308

文件不
 正，在

苏 2018) 镇江市 不动产权第 0021275 号

附 记

本宗地登记用途为城镇住宅、商服及公共设施用地。
 城镇住宅用地使用期限70年，至2082年07月15日止；商
 服用地使用期限40年，至2052年07月15日止；公共设
 施用地使用期限50年，至2062年07月15日止。

权利人	镇江壹城地产发展有限公司						
共有情况	单独所有						
坐落	南徐大道北侧1号(2012-2-1)						
不动产单元号	321111 005005 GB00160 W000000000						
权利类型	国有建设用地使用权						
权利性质	出让						
用途	城镇住宅用地						
面积	使用权面积44713.73㎡						
使用期限	国有建设用地使用权 2012年07月16日起2082年07月15日止						
权利其他状况	原不动产权证号：苏(2018)镇江市不动产权第0019351号						

在何 档案



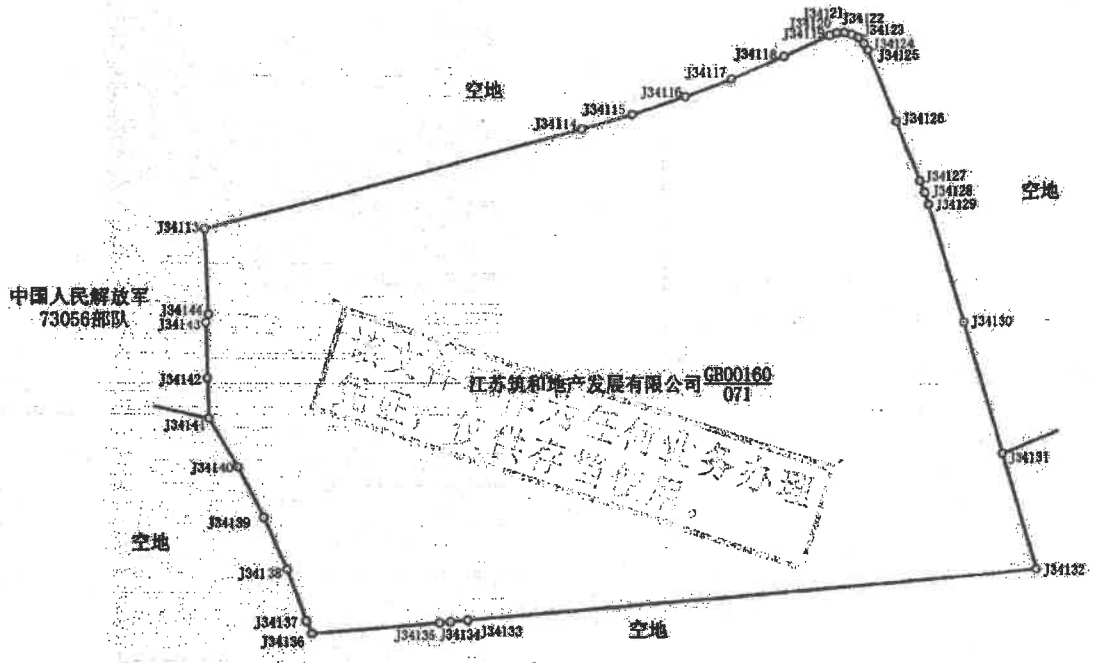
宗地图

ZH0002A2018157

单位: m.²

宗地代码: 321111005005GB00160
所在图幅编号: 62.80-44.00 等

土地权利人: 江苏筑和地产发展有限公司
宗地面积: 44713.73



镇江市不动产登记局

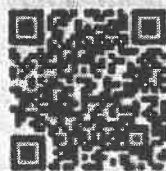
J34114-J34115:18.59	J34124-J34125:2.69	
J34115-J34116:20.25	J34125-J34126:27.24	
J34116-J34117:18.04	J34126-J34127:22.83	
J34117-J34118:20.61	J34127-J34128:4.49	
J34118-J34119:17.98	J34128-J34129:4.49	J34134-J34135:4.12
J34119-J34120:2.69	J34129-J34130:43.80	J34135-J34136:46.01
J34120-J34121:2.75	J34130-J34131:48.83	J34136-J34137:4.79
J34121-J34122:2.63	J34131-J34132:42.78	J34137-J34138:19.14
J34122-J34123:2.72	J34132-J34133:206.67	J34138-J34139:19.89
J34123-J34124:2.80	J34133-J34134:6.32	J34139-J34140:20.16

2018年3月20日解析法测绘界址点
制图日期: 2018年3月20日
审核日期: 2018年3月20日

1:2600

制图者: 严桃
审核者: 徐星





根据《中华人民共和国物权法》等法律
 法规，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018

该文件为任中
 凭证，存档在

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 32007689307

权利人	镇江鑫城地产发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	南徐大道北侧2号(2012-2-2)	
不动产单元号	321111 005005 GB00161 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地	
面积	使用权面积18068.24㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2012年07月16日起至2082年07月15日止	
权利其他状况	原不动产权证书号：苏(2018)镇江市不动产权第0019350号	

本宗地登记用途为城镇住宅、商服及公共设施用地。
城镇住宅用地使用期限70年，至2082年07月15日止；商
服用地使用期限40年，至2052年07月15日止；公共设施
用地使用期限50年，至2062年07月15日止。





宗地图

单位: m.²

宗地代码: 321111005005GB00161 土地权利人: 江苏筑和地产发展有限公司
所在图幅编号: 63.00-44.00 等 宗地面积: 18068.24



镇江市不动产登记局

- J34147-J34148: 1.76
- J34148-J34149: 92.13
- J34149-J34150: 1.22
- J34150-J34151: 2.68
- J34151-J34152: 44.49
- J34152-J34153: 15.22
- J34153-J34154: 6.63
- J34154-J34155: 6.60
- J34155-J34156: 106.53
- J34156-J34157: 77.60
- J34157-J34158: 7.03
- J34158-J34159: 98.86
- J34159-J34160: 6.21

2018年3月20日解析法测绘界址点

制图日期: 2018年3月20日

审核日期: 2018年3月20日

1:1600

制图者: 严桃

审核者: 徐星

评估对象现状照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★

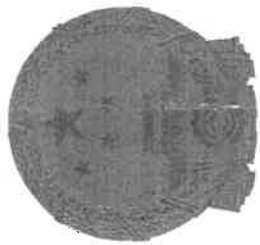


登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

发证时间：

月六

序列号:000091

变更换证时间：二〇〇九年 八月 二十五日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李明星

性别：男

登记编号：50180003



单位名称：重庆华康资产评估土地房地
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-01-11

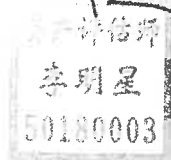
年检信息：通过 (2019-04-12)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李明星

本人印鉴：



打印日期：2019-04-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汤柱奎

性别：男

登记编号：50000013



单位名称：重庆华康资产评估土地房地
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2000-03-06

年检信息：通过 (2019-04-12)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

(Handwritten signature)

本人印鉴：



打印日期：2019-04-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

