

本报告依据中国资产评估准则编制

海安文峰大世界有限公司拟收购
海安大地置业有限公司部分房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2021]第140号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年三月三十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009202100167

资产评估报告名称： 海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产评估项目

资产评估报告文号： 苏华评报字[2021]第140号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 朱志军(资产评估师)、曹文明(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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	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 and 情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	13

资产评估报告附件

- 1、委托人及产权持有单位营业执照复印件
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 3、委托人及产权持有单位承诺函
- 4、签名资产评估师承诺函
- 5、资产评估机构法人营业执照、备案文件或者资格证明文件复印件
- 6、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 7、资产评估明细表

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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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；已经对其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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

海安文峰大世界有限公司拟收购
海安大地置业有限公司部分房地产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2021]第 140 号

江苏华信资产评估有限公司接受海安文峰大世界有限公司委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产在评估基准日 2021 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产提供价值参考。

2、评估对象：海安大地置业有限公司的部分房地产在评估基准日2021年2月28日时的市场价值。

3、评估范围：海安文峰大世界有限公司拟收购的海安大地置业有限公司部分房地产，为120个地下车位，含相应的土地使用权面积。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2021 年 2 月 28 日。

6、评估方法：市场法、收益法。

7、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

本次评估最终选用市场法的评估结果作为评估结论。经评估，海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产在评估基准日2021年2月28日的市场价值为人民币**1,176.00**万元，大写人民币壹仟壹佰柒拾陆万元整。

本评估结论包含5%增值税。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日。

8、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 120 个地下车位为使用权车位，海安大地置业有限公司未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，领取了“建字第 10028 号”及“建字第 10029 号”《建设工程规划许可证》。本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。

重要提示

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。

海安文峰大世界有限公司拟收购
海安大地置业有限公司部分房地产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2021]第140号

海安文峰大世界有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购海安大地置业有限公司部分房地产在评估基准日2021年2月28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

（一）委托人概况

企业名称：海安文峰大世界有限公司

统一社会信用代码：91320621720577721J

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：海安市中城街道宁海南路2号

法定代表人：贾云博

注册资本：13000万元

成立日期：2000年06月26日

营业期限：2000年06月26日至2030年06月25日

经营范围：预包装食品兼散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品、出版物、音像制品、烟零售；餐饮、宾馆服务（限分支机构经营）；日用百货、针纺织品、日用杂品（易燃易爆品除外）、五金、交电、手工艺品、服装、化妆品、玩具、水暖器材、装潢材料、劳护用品、体育用品、办公用品、眼镜、计划生育用具、摩托车配件、家用电器、电脑及配件、复印机、打印机、数码产品、电动自行车、民用通讯器材（不含无线电发射设备）、鲜肉、水产品、工艺美术品、花木销售；干鲜果品、瓜果蔬菜收购、销售；柜台、场地出租；代理移

动入网及充值服务；黄金饰品零售、修理改制、以旧换新服务；停车场服务；设计、制作、代理、发布国内广告。（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）产权持有单位

海安大地置业有限公司

统一社会信用代码：913206216979333369

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：海安县海安镇江海中路3号5幢1-1

法定代表人：杨建华

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2009年12月09日

营业期限：2009年12月09日至2029年12月08日

经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

本次评估目的是为海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象：海安大地置业有限公司的部分房地产在评估基准日 2021 年 2 月 28 日时的市场价值。

2、评估范围：海安文峰大世界有限公司拟收购的海安大地置业有限公司部分房地产，为 120 个地下车位，含相应的土地使用权面积。

上述资产具体明细由产权持有单位申报，本次委托评估范围与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

3、委评资产的主要状况及特点

（1）权益状况

120 个地下车位位于海安大世界广场，为使用权车位，海安大地置业有限公司未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，领取了“建字第 10028 号”及“建字第 10029 号”《建设工程规划许可证》。其所在土地未分割办理国有土地使用证，整体土地证号为“苏海国用（2010）第 X301040”号，宗地总面积为 22751.20 平方米，使用权类型为出让，用途为商业、住宅，住宅终止日期为 2079 年 12 月 25 日。

根据产权持有单位介绍，委评房地产在评估基准日 2021 年 2 月 28 日不涉及抵押担保事项，也未对外出租。

（2）实物状况

120 个地下车位位于地下负一层，为标准车位，建成于 2012 年，钢混结构，层高 4.3 米，水泥地面，有消防设施。其中 4#楼有 70 个，7#楼有 50 个。

根据海安大地置业有限公司提供的海安县海陵测绘有限公司于 2012 年 1 月 16 日出具的“海陵测字（2012010014）号”《房产测绘成果报告》，负一层地下车位整体的建筑面积为 6729.52 平方米，120 个地下车位未分割测绘面积。

（3）区位状况

海安大世界广场东至宁海路，南至河流，西至江海中路，北至宁海路。附近餐饮、零售、休闲娱乐等数量多，区域繁华程度优；距中贵黄金公交站约 200 米，有 102、108、111、116 等 8 条以上公交线路通过，交通便捷度优；区域内医院、超市、银行、中小学等公共设施齐全，完备度高；距海陵公园约 1km，自然环境较优。

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，资产评估人员选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2021 年 2 月 28 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好的为评估目的服务。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日，第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过了修订）。

6、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

7、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

8、其他相关的法律、法规文件。

（二）准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）。

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。

- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2021]35号）。

（三）权属依据

- 1、《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》复印件。

（四）取价依据

- 1、评估人员收集的海安市同类或者类似房地产的租赁及交易实例；
- 2、评估人员实地勘查工作记录和收集的市场价格信息等相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的选择及理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），房地产的评估方法一般有市场法、收益法、成本法，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况对评估方法进行选择。

委评房地产实际用途为地下车位，在同一供需圈内存在较多类似交易实例的房地产，可以采用市场法；我们也可以在市场上收集到类似房地产的租金情况，可以采用收益法；因现时地下车位价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法及收益法进行评估。

2、评估方法的介绍

市场法：市场法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取 3 个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、市场状况、区位因素、权益因素和实物因素的修正，然后综合评估，得出委评资产的市场价值。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—委估房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

收益法：收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委评房地产的评估值。

收益法的适用公式：

$$V = A / (r - s) \times [1 - (1 + s)^n] / (1 + r)^n$$

上式中：V：市场价值； A：第一年的纯收益； r：资本化率；

S：年增长率； n：房地产的收益年限。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料。

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、分布、权益状况、区位状况和实物状况。

3、核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续使用假设：假设委评房地产按车位用途继续使用下去。

2、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、交易假设：是假定所有委评房地产已经处在交易的过程中，根据委评房地产的交易条件等模拟市场进行评估。

（二）具体假设

1、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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设房地产行业的产业政策、行业准入、差别利率、区域经济政策、环保、土地等政策无重大变化。

3、无其他不可预测和不可抗力因素对委评资产造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

本次评估采用市场法和收益法，对海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产在评估基准日2021年2月28日的市场价值进行了评估，具体评估结果如下：

1、市场法评估结果

经采用市场法评估，委评房地产于评估基准日2021年2月28日时的市场价值为**1,176.00元**。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，委评房地产于评估基准日2021年2月28日时的市场价值为**876.00万元**。

3、评估结论的选取

本次评估采用市场法得出的评估值为1,176.00万元，采用收益法得出的评估值为876.00万元，差异为300.00万元，差异率为34.25%。考虑到市场法的数据直接来源于市场，运用市场法的比准价格更能反映房地产的价格水平；相对而言，房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，导致以当前租金水平测算出的收益价格会低于市场的实际成交价格，因此选用市场法的评估结果作为最终评估结论。

即：海安文峰大世界有限公司拟收购海安大地置业有限公司部分房地产在评估基准日2021年2月28日的市场价值为人民币**1,176.00万元**，大写人民币壹仟壹佰柒拾陆万元整。

本评估结论包含增值税（税率5%）。

（二）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

产权持有单位未提供委评资产的账面价值，故无法进行评估差异分析。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2021年2月28日至2022年2月27日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、120个地下车位为使用权车位，海安大地置业有限公司未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》，领取了“建字第10028号”及“建字第10029号”《建设工程规划许可证》。本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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。

3、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为 2021 年 3 月 30 日。

资产评估师：（签名）

资产评估师
朱志军
32139063

资产评估师：（签名）

资产评估师
文峰
32030127

江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年三月三十日

资产评估报告附件

附件一：

委托人及产权持有单位营业执照复印件

编号 320621000201808210167



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913206216979333369 (2/2)

名称 海安大地置业有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 海安县海安镇江海中路3号5幢1-1号
法定代表人 杨建华
注册资本 1000万元整
成立日期 2009年12月09日
营业期限 2009年12月09日至2029年12月08日
经营范围 房地产开发(凭资质证书经营)。(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
2018



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

附件二：

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 10028 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期 2004-11-24

建设单位(个人)	西安大地置业有限公司		
建设项目名称	4号商住楼		
建设位置	老潼关路区域		
建设规模	11964.81		
附图及附件名称	建设工程规划许可证申请表 1702#		

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 10029 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 2020年11月24日



建设单位(个人)	西安大地置业有限公司
建设项目名称	7号商住楼
建设位置	老汽车修理区域
建设规模	22076M ²
附图及附件名称	建设工程规划许可证申请表-1701

遵守事项

- 本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 一、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 二、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

海国土分 (2012) 第 2396 号

房地产开发企业		海安大地置业有限公司		
土地座落		江海中路3号		
总宗地状况	土地证号	苏海国用(2010)第X301040号		
	图 号		地 号	01-20-(003)-101
	使用权类型	出 让	用 途	商业住宅
	宗地面积	22751.20M ²	终止日期	商业:2049.12.25 居住:2079.12.25
分割状况	幢 号	5	分割宗地积面	22751.20M ²
	套 (间、单位) 号	1-14	建筑面积	62.92m ²
	分割面积		用 途	商业



转 让 方	房地产开发企业： (章) 年 月 日 联系电话： 88663333	受 让 方	购房者： (章) 年 月 日 联系电话：
登 记 机 关	同意分割转让登记。 海盐县国土资源局 行政审批专用章 年 月 日		



房产测绘成果报告

海陵测字(2012010014)

项目名称: 海安镇江海中路1号1幢、

宁海南路4号商品房房产测绘

委托单位: 海安大地置业有限公司



海安县海陵测绘有限公司

2012年01月16日

商品房销售面积汇总表

开发单位: 海安大地置业有限公司

单位: m²

单位: m ²							
层 次	用 途	室 号	套内面积	分摊面积	建筑面积	套 数	总建筑面积
-1	车库	-101			3434.81		15391.70
1-2	商业 服务	101	717.67	26.11	743.78	1	
1		102	102.33	3.72	106.05	1	
		103	138.14	5.02	143.16	1	
		104	86.74	3.16	89.90	1	
		105	33.59	1.22	34.81	1	
		106、107	36.72	1.34	38.06	2	
		108	272.57	9.91	282.48	1	
		109	64.80	2.36	67.16	1	
		110	42.69	1.55	44.24	1	
		111	24.63	0.90	25.53	1	
		112	27.36	0.98	28.34	1	
		2-3	住宅	1-201-1-301	90.90	21.34	
2-202-2-302							
1-202-1-302	106.62			25.04	131.66	6	
2-201-2-301							
3-201-3-301							
3-202-3-302	93.12			21.87	114.99	2	
4-15	住宅	1-401-1-1501	93.12	21.87	114.99	24	
		3-402-3-1502					
		1-402-1-1502	106.62	25.04	131.66	36	
		2-401-2-1501					
		3-401-3-1501					
		2-402-2-1502	90.90	21.34	112.24	12	
小 计						96	
-1	车库	-101			3294.69		25354.26
1	商业 服务	104、107、112	18.76	0.59	19.35	5	
		117、122					
		103、108	20.01	0.63	20.64	5	
		113、118、123					
		129					
		128	41.03	1.29	42.32	1	
		101、110、120	43.98	1.38	45.36	1	
		127	46.24	1.45	47.69	3	
		102、124	46.92	1.47	48.39	1	
			47.69	1.50	49.19	2	

层数	用途	室号	套内面积	分摊面积	建筑面积	套数	总建筑面积
1	商业服务	115	45.76	1.44	47.20	1	25354.26
		105、106、111	48.96	1.54	50.50	4	
		121					
		116	48.51	1.52	50.03	1	
		109、114、119	49.41	1.55	50.96	3	
		126	49.86	1.56	51.42	1	
		125	65.10	2.04	67.14	1	
2~17	住宅	1-201~1-1701	90.59	21.55	112.14	31	
		5-302~5-1702					
		5-202	88.38	21.02	109.40	1	
		1-202、2-201	102.52	24.38	126.90	5	
		3-201、4-201					
		5-201					
		1-302~1-1702	102.62	24.40	127.02	75	
		2-301~2-1701					
		3-301~3-1701					
		4-301~4-1701					
		5-301~5-1701					
		2-202~2-1702	88.38	21.02	109.40	48	
		3-202~3-1702					
		4-202~4-1702					
18-19	住宅	1-1801、5-1802	136.74	32.52	169.26	2	
		1-1802、2-1801	166.43	39.58	206.01	4	
		3-1801、5-1801					
		2-1802、4-1802	145.67	34.64	180.31	2	
		3-1802	147.25	35.02	182.27	1	
		4-1801	168.07	39.97	208.04	1	
小计						199	
总计						295	40745.96

校核
 南4号
 (大世界广场)

注

江海中路1号1幢另有109室夹层建筑面积为20平方米,面积计算至墙体中线,未分摊

附件三：

委托人及产权持有单位承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因资产收购的需要，我单位委托江苏华信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的海安大地置业有限公司申报的部分房地产于评估基准日时的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性；
- 3、纳入本次评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入本次评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项的披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人：海安文峰大世界有限公司

法定代表人：



2021年月日

产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因资产收购的需要，海安文峰大世界有限公司委托江苏华信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的我公司申报的部分房地产于评估基准日时的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性；
- 3、纳入本次评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入本次评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项的披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

产权持有单位：海安大地置业有限公司

法定代表人：



2021年3月20日

附件四：

签名资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

海安文峰大世界有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟收购海安大地置业有限公司部分房地产于评估基准日 2021 年 2 月 28 日时市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中所披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名）：

资产评估师
朱志军
32130093

资产评估师（签名）：

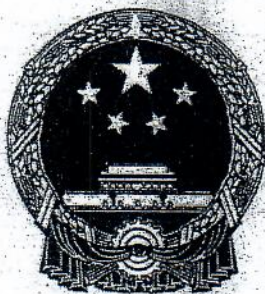
资产评估师
董文刚
32030127

2021 年 3 月 30 日

附件五：

资产评估机构法人营业执照、备案文件或者资格证明文件复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注册资本 256万元整
成立日期 1994年02月07日
营业期限 1994年02月07日至*****
经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养；工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



特此公告。

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号



备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

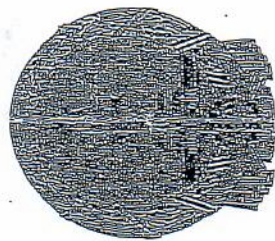
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



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

江苏华信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

序列号：000087

发证时间：



附件六：

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：朱志军

性别：男

登记编号：32130053

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2013-09-06

年检信息：通过（2019-05-05）



（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：

朱志军

本人印鉴：



打印日期：2020-04-13

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>



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32030127

姓名: 曹文明

性别: 男

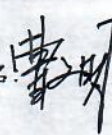
身份证号: 321083197501220174

机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

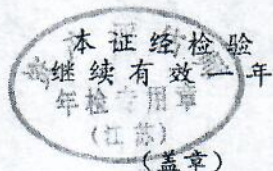
发证日期: 2011年12月6日

初次注册时间: 2003年12月17日

本人签名:  本人印鉴:



检验登记



2020年4月8日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转入机构名称
转入时间
经手人

附件七：

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年2月28日

表1

共1页，第1页

产权持有单位：海安大地置业有限公司

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				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产		1,176.00		
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		1,176.00		
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		1,176.00		

评估机构：江苏华信资产评估有限公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年2月28日

表4-6

共1页 第1页

金额单位：人民币元

产权持有单位：海安大地置业有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计			11,760,000.00	11,760,000.00				
4-6-1	固定资产-房屋建筑物			11,760,000.00	11,760,000.00				
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计			11,760,000.00	11,760,000.00				
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计			11,760,000.00	11,760,000.00				

评估人员：朱志军、曹文明

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年2月28日

表 4-6-1

共4页，第1页

金额单位：人民币元

产权持有单位：海安大地置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/个)	备注	备注
								原值	净值	原值	成新率%				
1	建字第10028号	4#楼1#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
2	建字第10028号	4#楼2#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
3	建字第10028号	4#楼3#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
4	建字第10028号	4#楼4#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
5	建字第10028号	4#楼6#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
6	建字第10028号	4#楼7#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
7	建字第10028号	4#楼8#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
8	建字第10028号	4#楼9#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
9	建字第10028号	4#楼10#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
10	建字第10028号	4#楼11#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
11	建字第10028号	4#楼12#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
12	建字第10028号	4#楼13#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
13	建字第10028号	4#楼14#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
14	建字第10028号	4#楼15#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
15	建字第10028号	4#楼16#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
16	建字第10028号	4#楼17#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
17	建字第10028号	4#楼18#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
18	建字第10028号	4#楼19#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
19	建字第10028号	4#楼20#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
20	建字第10028号	4#楼21#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
21	建字第10028号	4#楼22#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
22	建字第10028号	4#楼23#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
23	建字第10028号	4#楼24#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
24	建字第10028号	4#楼25#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
25	建字第10028号	4#楼26#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
26	建字第10028号	4#楼27#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
27	建字第10028号	4#楼28#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
28	建字第10028号	4#楼29#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
29	建字第10028号	4#楼30#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
30	建字第10028号	4#楼31#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
31	建字第10028号	4#楼32#地下车位	钢筋混凝土	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估

产权持有单位填表人：杨建华
填表日期：2021年3月3日

评估人员：朱志军、曹文明

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年2月28日

表 4-6-1

共4页，第2页

金额单位：人民币元

产权持有单位：海安大地置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/个)	备注	备注
								原值	净值	原值	成新率%				
32	建字第10028号	4#楼33#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
33	建字第10028号	4#楼34#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
34	建字第10028号	4#楼35#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
35	建字第10028号	4#楼36#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
36	建字第10028号	4#楼37#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
37	建字第10028号	4#楼38#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
38	建字第10028号	4#楼40#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
39	建字第10028号	4#楼42#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
40	建字第10028号	4#楼43#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
41	建字第10028号	4#楼44#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
42	建字第10028号	4#楼45#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
43	建字第10028号	4#楼46#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
44	建字第10028号	4#楼47#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
45	建字第10028号	4#楼48#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
46	建字第10028号	4#楼49#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
47	建字第10028号	4#楼50#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
48	建字第10028号	4#楼51#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
49	建字第10028号	4#楼52#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
50	建字第10028号	4#楼53#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
51	建字第10028号	4#楼54#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
52	建字第10028号	4#楼55#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
53	建字第10028号	4#楼56#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
54	建字第10028号	4#楼57#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
55	建字第10028号	4#楼58#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
56	建字第10028号	4#楼59#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
57	建字第10028号	4#楼60#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
58	建字第10028号	4#楼61#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
59	建字第10028号	4#楼62#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
60	建字第10028号	4#楼63#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
61	建字第10028号	4#楼64#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
62	建字第10028号	4#楼65#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估

产权持有单位填表人：杨建华
填表日期：2021年3月3日

评估人员：朱志军、曹文明

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年2月28日

表 4-6-1

共4页，第3页

金额单位：人民币元

产权持有单位：海安大地置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价 (元/m²)	账面价值		评估价值		增值率 %	评估单价 (元/个)	备注	备注
								原值	净值	原值	成新率 %				
63	建字第10028号	4#楼66#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
64	建字第10028号	4#楼67#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
65	建字第10028号	4#楼68#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
66	建字第10028号	4#楼69#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
67	建字第10028号	4#楼70#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
68	建字第10028号	4#楼72#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
69	建字第10028号	4#楼73#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
70	建字第10028号	4#楼74#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
71	建字第10029号	7#楼1#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
72	建字第10029号	7#楼2#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
73	建字第10029号	7#楼3#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
74	建字第10029号	7#楼4#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
75	建字第10029号	7#楼5#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
76	建字第10029号	7#楼6#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
77	建字第10029号	7#楼7#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
78	建字第10029号	7#楼8#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
79	建字第10029号	7#楼9#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
80	建字第10029号	7#楼10#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
81	建字第10029号	7#楼11#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
82	建字第10029号	7#楼12#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
83	建字第10029号	7#楼13#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
84	建字第10029号	7#楼15#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
85	建字第10029号	7#楼17#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
86	建字第10029号	7#楼18#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
87	建字第10029号	7#楼19#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
88	建字第10029号	7#楼20#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
89	建字第10029号	7#楼21#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
90	建字第10029号	7#楼24#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
91	建字第10029号	7#楼25#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
92	建字第10029号	7#楼27#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
93	建字第10029号	7#楼29#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估

产权持有单位填表人：杨建华
填表日期：2021年3月3日

评估人员：朱志军、曹文明

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年2月28日

表 4-6-1

共4页，第4页

金额单位：人民币元

产权持有单位：海安大地置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	数量	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/个)	备注	备注
								原值	净值	原值	成新率%				
94	建字第10029号	7#楼32#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
95	建字第10029号	7#楼33#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
96	建字第10029号	7#楼34#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
97	建字第10029号	7#楼35#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
98	建字第10029号	7#楼36#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
99	建字第10029号	7#楼37#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
100	建字第10029号	7#楼38#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
101	建字第10029号	7#楼40#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
102	建字第10029号	7#楼41#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
103	建字第10029号	7#楼43#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
104	建字第10029号	7#楼44#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
105	建字第10029号	7#楼45#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
106	建字第10029号	7#楼46#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
107	建字第10029号	7#楼47#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
108	建字第10029号	7#楼51#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
109	建字第10029号	7#楼54#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
110	建字第10029号	7#楼55#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
111	建字第10029号	7#楼57#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
112	建字第10029号	7#楼58#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
113	建字第10029号	7#楼59#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
114	建字第10029号	7#楼60#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
115	建字第10029号	7#楼61#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
116	建字第10029号	7#楼62#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
117	建字第10029号	7#楼63#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
118	建字第10029号	7#楼64#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
119	建字第10029号	7#楼65#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
120	建字第10029号	7#楼66#地下车位	钢混	2012年9月	个	1.00				98,000.00			98,000	使用权车位	房地合一评估
海安大世界广场合 计										11,760,000.00					
减：房屋建筑物减值准备										11,760,000.00					
合 计										11,760,000.00					

产权持有单位填表人：杨建华
填表日期：2021年3月3日

评估人员：朱志军、曹文明