



藏于城心 为登峰者造极境

目 录:

一、 潜力新区

二、 项目概况

三、 资产评估情况

一， 潜力新区

ZHENJIANG NEW DISTRICT

1 地理位置

镇江大港新区地处镇江主城区的“东翼”，属国家级经济开发区。北枕长江，东倚圉山。总面积223平方公里，常住人口22万余人。

镇江新区2019年国民经济和社会发展主要指标预计完成情况：



2 区域经济指标

2018年完成地区生产总值665亿元；国家级经开区综合考评位列全国第22位、全省第5位。截至2018年，驻区外资企业超过420家，30余家世界500强和国际知名企业，以及10余家中央企业落户镇江经济技术开发区。



交通示意图

3 交通状况

大港区域内镇丹高速（S35）、江宜高速（S39）连接沪蓉高速（G42）和润扬长江大桥、扬中大桥，快速通达南北；金港大道直接连通大港与镇江金山主城区；即将建成的连淮扬镇铁路直接设有镇江大港站，未来可联通连云港、淮安、扬州等城市。



连淮扬镇铁路大港站



五峰山长江大桥

4 区域开发状况

随着新区规划和基础建设的落实，南北湖公园成为新的城市中心景点，逐渐形成了北起银山公园、人民公园、郁金香公园，南至南北湖公园贯穿的大型中轴景观带；枫叶国际学校、瑞康医院等一批国际机构进驻。



北湖公园



大港港区



新区网球场



枫叶国际学校



江南大学



银山公园



5 周边项目现状

万科、世茂、蓝城、恒大、旭辉、路劲等十多家实力开发商强势进驻，新的中央生活区（CLD）雏形已经形成。



5 周边项目现状

万科·金域蓝湾



均价：**8000** 元/m²
交付标准：高层毛坯房
面积：95-122m²
地址：扬子江路与通港路交汇处

蓝城·桂语兰庭



均价：**9500** 元/m²
交付标准：精装修多层洋房
面积：124-166m²
地址：港中路与港南路交汇处

二， 项目概况

1 开发商介绍

镇江新今达房地产开发有限公司

镇江新今达房地产开发有限公司（统一社会信用代码：91321191743123589X）成立于2002年10月，是上海市黄浦区市政建设有限公司的控股子公司，负责凯悦山庄项目的前期开发与运营。其目前主营业务分别包含为酒店经营、商铺出租及别墅管理。

公司于2017年9月，得到上海市黄浦区国有资产总公司批复，同意上海市黄浦区市政建设有限公司转让镇江新今达房地产开发有限公司100%股权。



2 土地规模及属性

镇江凯悦山庄项目位于镇江新区位于镇江新区大港片区核心区，大港街道通港路69号，由镇江新今达房地产开发有限公司负责开发建设。在2001年签订了土地出让合同，总用地面积217710.6平方米，在2002年取得规划设计条件通知书，建筑规模为16万平方米，商业服务业用地兼容居住。



3 分期开发建设

项目实施二期开发，已经开发的一期项目建设用地面积约9.6万平方米，在2004年7月完成方案审批，当年8月开工建设，在2006年12月竣工，建筑面积约5万平方米。

项目二期待开发土地面积121818平方米，在二期土地内已建东丰路沿街商铺建筑面积3066平方米（未办证）于2016年3月竣工。



商业街实景图



酒店实景图



双拼别墅实景图



商墅实景图

4 一期项目介绍

一期项目内设酒店经营、商铺出租及别墅管理三大主营，包含四星级的英皇酒店、凯悦山庄双拼别墅、凯悦商业休闲街、商务别墅、度假别墅等多种业态类型。



EMPEROR HOTEL

实景图



四星级英皇酒店 商、旅、娱一体化商务之选

建筑面积近30,000平方米的四星级英皇酒店正常营业，法式庄园建筑血统，石材立面，匠心设计，拥有主楼78间客房，多功能厅、大小会议室等6间，有各类餐厅及包厢22间，同时可接待900多人用餐，另设有KTV、桑拿等娱乐设施一应俱全。



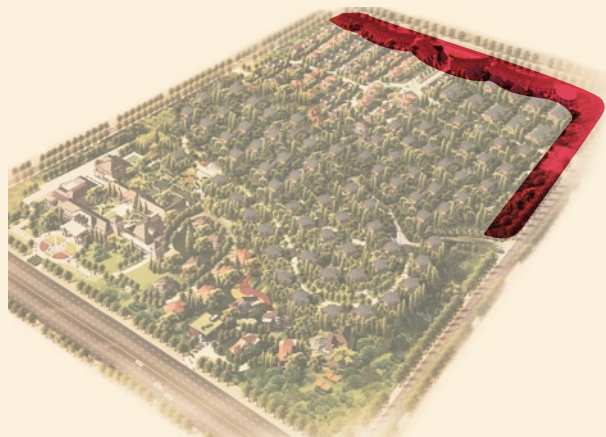
实景图



实景图



实景图



KAIYUE BUSINESS STREET

部分入驻品牌:



凯悦商业街 繁华不落幕

位于赵声路与东丰路上的建筑面积超过10,000平方米的凯悦商业街，弧型港湾式布局，自主产权统一招商，现已有肯德基、民生银行、苏宁易购等多家大型品牌长期入驻。其中东丰路沿街商铺建筑面积3066平方米（未办证）属于二期项目规划，于2016年3月竣工。

商铺位置	建筑面积	出租面积
赵声路沿街商铺	7007.27m ²	5334.91m ²
东丰路沿街商铺	3110.9m ²	2290.84m ²

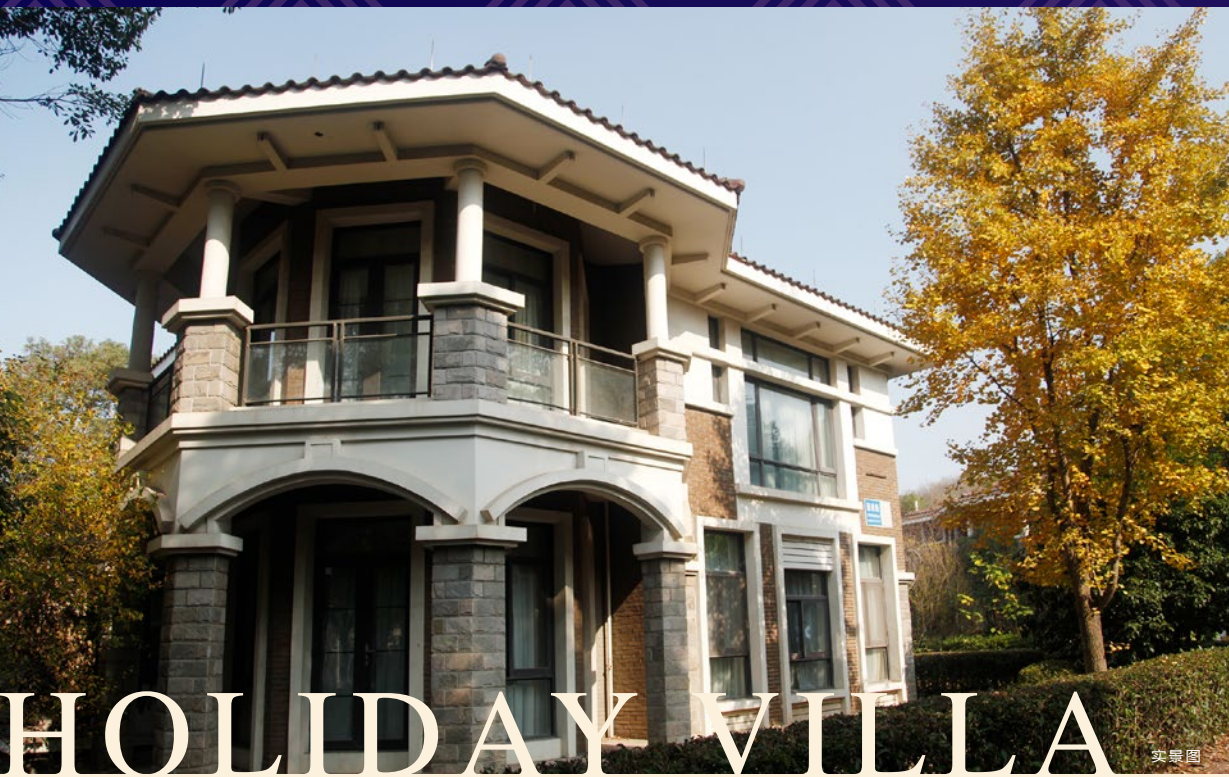
每年商铺租金收入
约为**500万元**



双拼别墅 新区里的“半山别墅”

66套凯悦山庄双拼别墅，总建筑面积为16645.52平方米，6种不同户型，面积约为230-300平方米之间，目前已售59套，尚余7套封盘未售。

自2007年开盘售价4700元/平方米，之后单价不断调整至2015年的8000元/平方米。现因2017年6月资产评估挂牌为售。



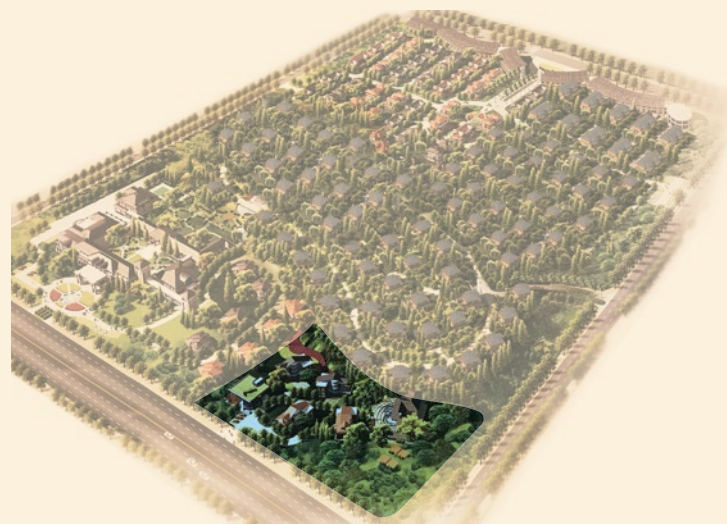
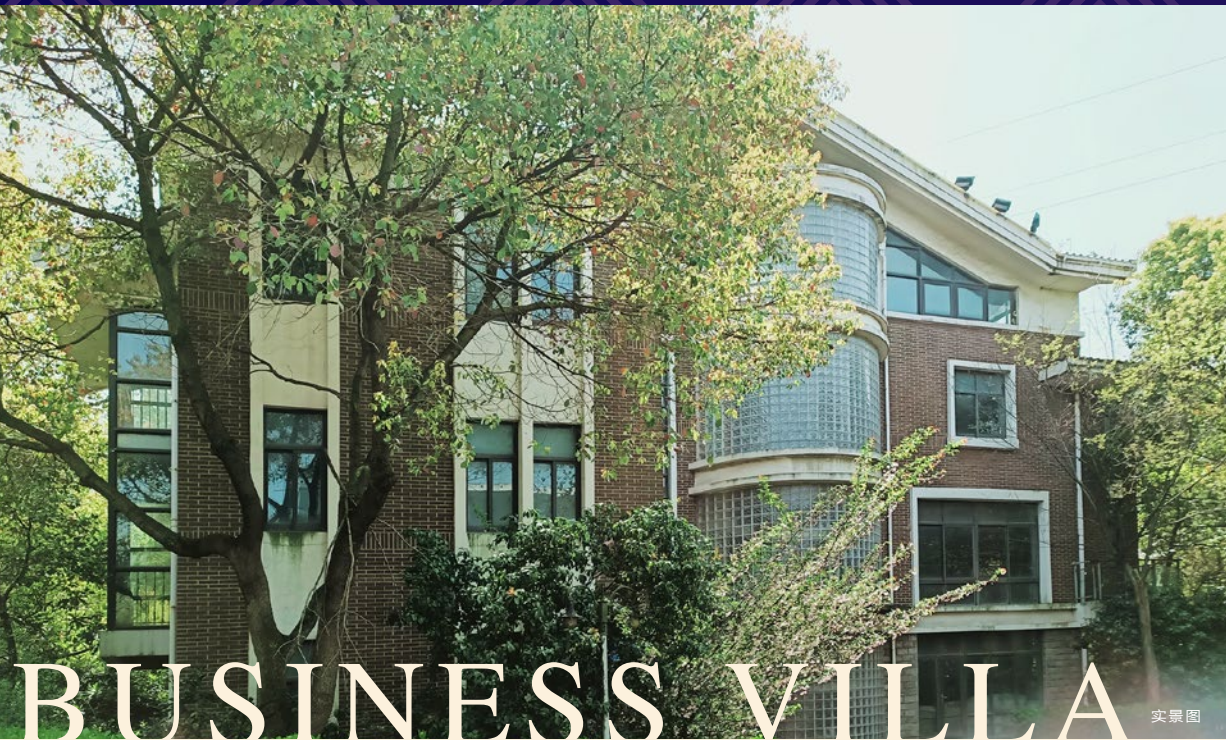
HOLIDAY VILLA

实景图



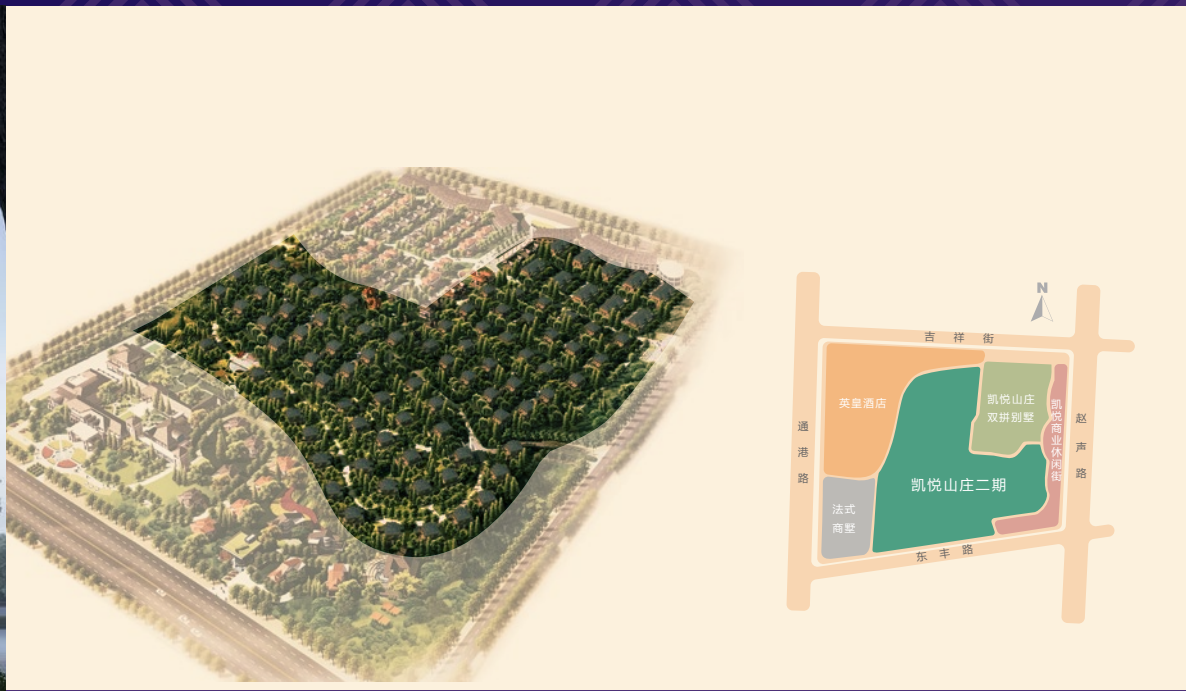
度假别墅 藏于浓荫处

浓荫掩映中的8栋度假别墅，静谧私享，亦可作为酒店VIP客房使用，各类别墅设施一应俱全。



法式商墅 实力企业典藏

6栋法式商墅，总建筑面积为4860.65平方米，目前未售。每栋面积约300、640平方米，均为可售型非普通类住宅，共4种户型，掩映于浓荫之内，景观极佳。每栋均设有气派门厅、衔接自然的休闲花园露台、多种不同功能房间，居住商务两相宜。

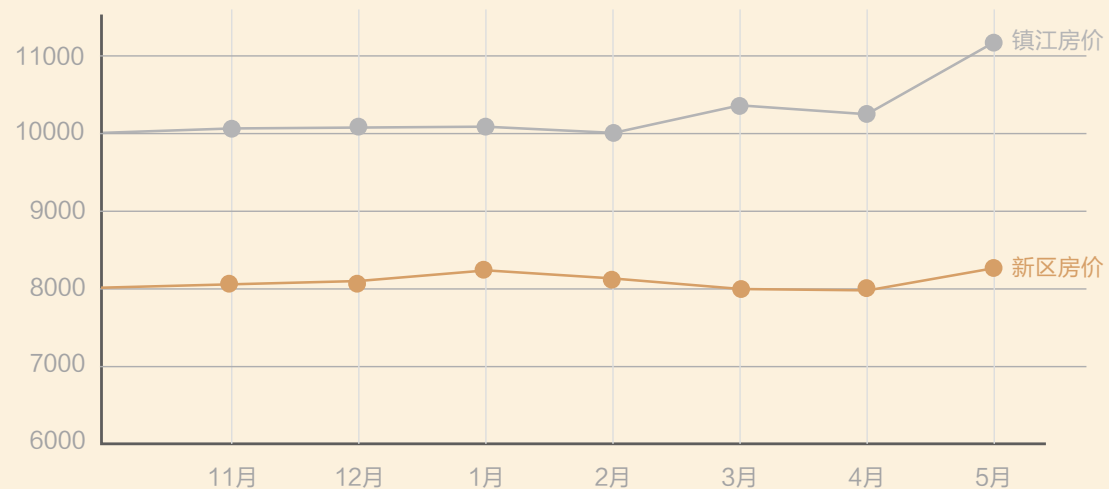


5 二期规划状况

项目二期待开发土地面积121818平方米（共计182亩），处于项目核心位置，规划建筑面积约为106692平方米，容积率约为0.88，可做为多层洋房（50米以内）住宅产品及部分商业或服务面积建设。

6 项目规划价值潜力

大港新区房价走势图 单位：元/m²



(数据来源：安居客)

按照现有规划计算，土地评估价折算成楼板价约为2500元/平方米；若容积率调增，则楼板价仍有大幅下降的空间。

三、资产评估情况

资产评估情况

2017年取得了黄国资总【2017】17号同意上海市黄浦区市政建设有限公司转让镇江新今达房地产开发有限公司100%股权。依据上海申威资产评估有限公司评估的沪申威评报字（2017）第0457号报告，镇江新今达房地产开发有限公司总资产评估值为6.4亿元。详见右图。

小结

镇江凯悦山庄项目已建成的建筑面积为53307.58平方米，评估价值3.36亿元；待开发土地面积121818平方米，评估价值2.64亿元，其他资产0.4亿元，公司总资产评估值为6.4亿元（含需偿还上海市黄浦区市政建设有限公司1.93亿元借款）

注：此报告为2017年12月份所作，距今已有较长时间间隔，因此此报告结论仅为参考，不作为具体成交备份使用。

序号	项目名称	用地面积/m ²	建筑面积/m ²	评估单价/元/m ²	评估价值/万元
—	凯悦山庄项目 已建成建筑		53307.58		33560.2
1	英皇酒店		19188.74	6683	12825.1
2	度假别墅		8幢/2539.4	8900	2260.1
3	商务别墅	95892	6幢/4860.65	8533	4147.2
4	双拼别墅		66套/16645.52（已售14919.92，持有7套1725.6）	8600	1484.0
5	商铺		7007.27	13564	9504.5
6	东丰路沿街商铺 (未办证)		3066（基地占地1625）	10891	3339.3
二	凯悦山庄项目 待开发土地	121818	106692	楼板价2480	26388.5
1	待开发土地	121818		地价2154	25889.5
2	已投入的前期开发费				499
三	其他资产				3963
1	港龙小区房产18本		2251.8	3215	723.9
2	股权投资、设备、 应收账款等				3239.1
四	总计				63911.7

我们诚邀实力企业达成股权转让交易，以期共赢！