

# 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：2023年10月23日至2023年10月27日

被评估单位	连云港市苍梧房地产开发有限公司		
评估事由	连云港市苍梧房地产开发有限公司拟处置连云港市海州区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产提供价值参考。		
经济行为批准文件	连云港市城建控股集团有限公司2023年第8次总经理办公会会议纪要		
评估机构名称	江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司	资质证书编号	苏财工贸【2018】268号
注册评估师姓名	唐婷婷、吕礼伟	注册评估师编号	32210024、32230025
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。		
产权持有单位盖章：	城建集团盖章：		
 法定代表人签字：19600			
2023年10月23日		2023年10月23日	

附件1：评估报告摘要

附件2：特别事项说明

附件3：评估结果汇总表

# 连云港市苍梧房地产开发有限公司拟处置资产涉及的连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产市场价值评估项目 资产评估报告摘要

苏公资评报字[2023]第 04002 号

## 连云港市苍梧房地产开发有限公司：

江苏大公房地产土地与资产评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用收益法对贵单位拟处置资产涉及的位于连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

一、**评估目的：**连云港市苍梧房地产开发有限公司拟资产处置，需对位于连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象和评估范围：

**评估对象：**本次评估对象为位于连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产。

**评估范围：**本次评估范围为连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号6套商业房地产（含房屋及其分摊的国有土地使用权和与房屋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、装饰装修），本次评估6套商业房地产总建筑面积为520.8 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积为164.4 m<sup>2</sup>。明细详见资产评估明细表。

三、**价值类型：**市场价值。

四、**评估基准日：**2023年2月28日。

五、**评估方法：**收益法。

## 六、评估结论：

经评估，截止评估基准日2023年2月28日，在评估假设和限制条件前提下，采用收益法评估得出评估对象的市场价值为¥1,080万元（人民币壹仟零捌拾万元整）。资产评估结果汇总表如下：

## 资产评估结果

评估基准日：2023年2月28日

评估结果使用有效期至：2024年2月27日

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	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98
5	固定资产	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：无形资产--土地 使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	资产总计	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98
11	流动负债	-	-	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	-	-	-	-
14	净资产	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日2023年2月28日至2024年2月27日止。如有效期内资产状况、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。

**七、本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：**

**1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

评估对象房屋所有权证上载明的房屋座落与国有土地使用证上的坐落不一致，经委托人确认，两者为同一地址。

**2、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

无评估程序受限的有关情况。

**3、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。

本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力；
- (5) 本次评估未考虑交易产生的相关税费对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

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。

(二) 评估假设对评估结论的影响

1、若委托评估资产改变用途，会造成资产评估方法、取价依据的选择不当；

2、若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托人和产权持有人提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

3、估价人员实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况及其区域状况等作一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程、环境污染等内在质量进行专业测试，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以房屋的居住质量符合国家有关标准并足以维持安全的正常使用为前提。

4、本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即将委估资产视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产而进行的评估。

上述均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

十、 评估结论

经评估，截止评估基准日2023年2月28日，在评估假设和限制条件前提下，采用收益法评估得出评估对象的市场价值为¥1080万元（人民币壹仟零捌拾万元整）。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果

评估基准日：2023年2月28日

评估结果使用有效期至：2024年2月27日

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	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98
3 其中：长期股权投资	-	-	-	-
4 投资性房地产	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98

5	固定资产	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
8	其中：无形资产--土地使用权	-	-	-	-
9	其他非流动资产	-	-	-	-
10	<b>资产总计</b>	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98
11	流动负债	-	-	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	<b>负债合计</b>	-	-	-	-
14	<b>净资产</b>	96.95	1,080.00	983.05	1,013.98

## 十一、特别事项说明

### 1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估对象房屋所有权证上载明的房屋座落与国有土地使用证上的坐落不一致，经委托人确认，两者为同一地址。

### 2、评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无评估程序受限的有关情况。

### 3、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。

本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力；
- (5) 本次评估未考虑交易产生的相关税费对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十二、评估报告使用限制说明

### (一) 本资产评估报告使用范围

1. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日2023年2月28日至2024年2月27日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产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。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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，评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 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报告使用人外，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对评估对象可实现价格的保证。


(五) 本评估报告经资产评估师签字、盖章后方可使用。


### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2023年10月17日。



十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

资产评估机构：江苏大公房地产土地与资产评估造价咨  
询有限公司



二〇二三年十月十七日

## 投资性房地产——房屋评估明细表

评估基准日： 2023年2月28日

第 6 页，共 6 页  
金额单位：人民币元

被评估单位：连云港市苍梧房地产开发有限公司

序号	土地情况				房屋所有权证号	建筑物名称	结构	建成时间	计量单位	建筑面积	用途	层高	所占层数	使用状况	是否包含土地价值	账面价值		评估价值		增值额	增值率%	备注
	国有土地使用证号	证载土地使用权人	土地座落	分摊面积												原值	净值	原值	净值			
1	连国用(2004)字第D005450号	连云港市苍梧房地产开发有限公司	新浦区郁州南路58-41、42号1-03号门	27.4	连房权证新字第X00137551号	新浦区苍梧小区H段公建1号3号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	空置	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
2	连国用(2004)字第D005441号		新浦区郁州南路58-41、42号1-04号门	27.4	连房权证新字第X00137543号	新浦区苍梧小区H段公建1号4号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	出租	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
3	连国用(2004)字第D005448号		新浦区郁州南路58-41、42号1-05号门	27.4	连房权证新字第X00137546号	新浦区苍梧小区H段公建1号5号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	空置	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
4	连国用(2004)字第D005449号		新浦区郁州南路58-41、42号1-06号门	27.4	连房权证新字第X00137550号	新浦区苍梧小区H段公建1号6号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	空置	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
5	连国用(2004)字第D005443号		新浦区郁州南路58-41、42号1-07号门	27.4	连房权证新字第X00137554号	新浦区苍梧小区H段公建1号7号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	空置	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
6	连国用(2004)字第D005442号		新浦区郁州南路58-41、42号1-08号门	27.4	连房权证新字第X00137555号	新浦区苍梧小区H段公建1号8号门面	混合	2002	m²	86.8	商业	4.90	1/6	空置	是	161,591.22	161,591.22	1,800,000.00	1,800,000.00	1,638,408.78	1,013.92	
合 计																969,547.32	969,547.32	10,800,000.00	10,800,000.00	9,830,452.68	1,013.92	
减：投资性房地产减值准备																						
合 计																969,547.32	969,547.32	10,800,000.00	10,800,000.00	9,830,452.68	1,013.92	

被评估单位填表人：唐子云

填表日期： 2023 年4月17日

评估人员：唐婷婷 吕礼伟

