

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：2024年5月10日至2024年5月15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海州区郁洲南路58-36号楼2单元101室、102室、602室共计3套住宅房地产（含配套车库）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2024年第4次总经理办公会会议纪要		
评估机构名称	江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	资质证书编号	苏财工贸【2019】68号
注册评估师姓名	戚小玲、李杨杨	注册评估师编号	32180198、32230016
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：	2024年5月10日		
	2024年5月10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出售资产涉及的海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套住宅房地产（含配套车库）市场价值评估项目

资产评估报告摘要

苏先河资评报字（2024）第 05003 号

连云港市苍梧房地产开发有限公司：

江苏先河房地产资产评估测绘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，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法对贵单位拟出售资产涉及的位于海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套住宅房地产（含配套车库）在评估基准日的市场价值进行评估。

一、委托人：连云港市苍梧房地产开发有限公司。

二、产权持有人：连云港市苍梧房地产开发有限公司。

三、经济行为：根据 2024 年 4 月 18 日连云港市苍梧房地产开发有限公司支委会会议纪要（第 7 号）、2024 年 4 月 19 日连云港市苍梧房地产开发有限公司总经理办公会会议纪要（第 7 号）、2023 年 4 月 25 日连云港市苍梧房地产开发有限公司第九届第七次临时董事会会议决议、2024 年 4 月 28 日连云港市城建控股集团有限公司总经理办公会会议纪要（第 4 号），连云港市苍梧房地产开发有限公司拟出售位于海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套住宅房地产（含配套车库）。

四、评估目的：为连云港市苍梧房地产开发有限公司拟出售海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套住宅房地产（含配套车库）提供市场价值参考。

五、评估对象和评估范围

评估对象：连云港市苍梧房地产开发有限公司拟出售资产涉及的海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套的住宅房地产（含配套车库）。

评估范围：连云港市苍梧房地产开发有限公司拟出售资产涉及的海州区郁洲南路 58-36 号楼 2 单元 101 室、102 室、602 室共计 3 套住宅房地产（含配套车库）（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），证载总建筑面积为 460.41 m²，车库总面积为 36.91 m²。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2024 年 3 月 31 日。

八、评估方法：市场法。

九、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2024 年 3 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，评估对象市场价值（含增值税）为¥722.6 元（人民币柒佰贰拾贰万陆仟元整）。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 3 月 31 日

评估结果使用有效期至：2025 年 3 月 30 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%
1 流动资产	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94
2 其中：货币资金	-	-	-	-
3 交易性金融资产	-	-	-	-
4 应收票据	-	-	-	-
5 应收账款	-	-	-	-

6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	非流动资产	-	-	-	-
14	资产总计	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94
15	流动负债	-	-	-	-
16	非流动负债	-	-	-	-
17	负债合计	-	-	-	-
18	净资产（所有者权益）	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94

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 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 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。

特别事项说明：未发现被评估单位于评估基准日存在可能对评估结论产生影响的特别事项。

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。

十一、评估结论

经评定估算，在本报告所依据的假设条件成立的前提下，在评估基准日 2024 年 3 月 31 日评估对象的市场价值（含增值税）为¥722.6 元（人民币柒佰贰拾贰万陆仟元整）。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 3 月 31 日

评估结果使用有效期至：2025 年 3 月 30 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%
1 流动资产	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94
2 其中：货币资金	-	-	-	-
3 交易性金融资产	-	-	-	-
4 应收票据	-	-	-	-
5 应收账款	-	-	-	-
6 预付款项	-	-	-	-
7 应收利息	-	-	-	-
8 应收股利	-	-	-	-
9 其他应收款	-	-	-	-
10 存货	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94
11 一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12 其他流动资产	-	-	-	-
13 非流动资产	-	-	-	-
14 资产总计	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94

15	流动负债	-			-
16	非流动负债	-			-
17	负债合计	-			-
18	净资产（所有者权益）	29.9593	722.6000	692.6407	2311.94

本评估报告所揭示的评估结论仅对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，即自评估基准日 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 日。

十二、特别事项说明

本评估存在如下特别事项，请相关报告使用注意：

1. 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的 3 套住宅已取得《不动产权证书》，但车库尚未取得相关产权证书，产权持有人承诺该无证车库为连云港市苍梧房地产开发有限公司所有，不存在产权纠纷。

2. 委托人未提供的其他关键资料情况

无委托人未提供的其他关键资料情况。

3. 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。

4. 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未考虑未决事项、法律纠纷等不确定因素。

5. 重要的引用专家工作及报告情况

本次评估未引用专家工作及报告。

6. 重大期后事项

本次评估未考虑重大期后事项。

7. 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。

十三、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使用。

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 2024 年 3 月 31 日至 2025 年 3 月 30 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，资产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其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。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 5 月 9 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法定代表人：

朱兵

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司



二〇二四年五月九日

存货—产成品（库存商品）评估明细表

评估基准日： 2024年3月31日

被评估单位：连云港市苍梧房地产开发有限公司

序号	不动产权证书号	产权人	建筑物名称	结构	建成年份	计量单位	建筑面积 m ²	成本单价(元/m ²)	用途	总层数	所在层数	使用状况	账面价值（元）		评估价值		增值率%	备注	
													原值	净值	原值	净值			
1	苏（2023）连云港市不动产权第0010144	连云港市苍梧房地产开发有限公司	海州区郁洲南路58-36号楼2单元101室	混合	2002	m ²	153.47	商业	住宅	7	2/7	空置	181043.42	100064.21	2462000	2462000	2,360.42	评估价值中包含108车库，面积12.81m ² ，59000元	
2	苏（2023）连云港市不动产权第0010325		海州区郁洲南路58-36号楼2单元102室	混合	2002	m ²	153.47	商业	住宅	7	2/7	空置	180393.83	99705.18	2458000	2458000	2,365.27	评估价值中包含107车库，面积11.9m ² ，55000元	
3	苏（2023）连云港市不动产权第0010274		海州区郁洲南路58-36号楼2单元602室	混合	2002	m ²	153.47	商业	住宅	7	7/7	空置	180607.98	99823.54	2306000	2306000	2,210.08	评估价值中包含110车库，面积12.2m ² ，56000元	
合 计							460.41						542045.23	299592.93	7226000	7226000			
减：房屋建筑物减值准备																			
合 计							460.41							542,045.23	299,592.93	7,226,000.00	7,226,000.00	2,311.94	

被评估单位填表人：唐子云

