

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连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5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：  法定代表人签字：  2024 年5月10日		城建集团盖章：  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连云港市新浦
区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5套商业房地产
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 05001 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，采用收益法对贵单位拟出售资产涉及的位于连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5套商业房地产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连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5套商业房地产。

四、**评估目的：**为连云港市苍梧房地产开发有限公司拟出售连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5套商业房地产提供市场价值参考。

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连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5套的商业房地产。

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连云港市新浦区苍梧小区H段公建1号4至8号门面共计5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），总建筑面积为434.0 m²，分摊土地使用权总面积为137.0 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：收益法。
- 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¥811.0万元（人民币捌佰壹拾壹万元整）。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	-	-	-	-
2	非流动资产	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60
5	固定资产	-	-	-	-

当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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¥811.0 万元（人民币捌佰壹拾壹万元整）。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	-	-	-	-
2	非流动资产	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60
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	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60
11	流动负债	-	-	-	-

12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债合计	-	-	-	-
14	净资产	1,240.16	811.00	-429.16	-34.60

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

无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

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相关资料情况

本次评估未引用专家工作及相关资料。

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

投资性房地产评估明细表

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

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权证号	产权人	建筑物名称	结构	建成年份	计量单位	建筑面积 m ²	用途	总层数	所在层数	使用状况	成本价值	公允价值变动	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
1	连房权证新字第X00137543号	连云港市苍梧房地产开发有限公司	新浦区苍梧小区H段公建1号4号门面	混合	2002	m ²	86.8	商业	6	1	空置	161591.22	2318718.78	2480310	1622000	-34.60	18,692	
2	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	m ²	86.8	商业	6	1	空置	161591.22	2318718.78	2480310	1622000	-34.60	18,692	
3	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	m ²	86.8	商业	6	1	空置	161591.22	2318718.78	2480310	1622000	-34.60	18,692	
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	m ²	86.8	商业	6	1	空置	161591.22	2318718.78	2480310	1622000	-34.60	18,692	
5	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	m ²	86.8	商业	6	1	空置	161591.22	2318718.78	2480310	1622000	-34.60	18,692	
合 计							434					807956.1	11593593.9	12401550	8110000	-34.60	18,692	
减：房屋建筑物减值准备																		
合 计							434.00					807,956.10	11,593,593.90	12,401,550.00	8,110,000.00	-34.60		

被评估单位填表人：唐子云

评估人员：戚小玲 李扬扬