

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：2020年8月18日至2020年8月24日

被评估单位	连云港市同城地产集团有限责任公司		
评估事由	连云港市同城地产集团有限责任公司拟资产公开挂牌转让位于连云港市海州区凤凰大道1号2号楼101、102号商铺及各自分摊的国有土地使用权。		
经济行为批准文件	《关于同意同城地产公开挂牌转让港城新世界2号楼存量房产的批复》 (连城建发〔2019〕66号)		
评估机构名称	江苏大为资产评估有限公司	资质证书编号	
注册评估师姓名	葛志良、杨波	注册评估师编号	32000648、32020209
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：  年 月 日	城建集团盖章：  2020年8月18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

连云港市同城地产集团有限责任公司

拟资产公开挂牌转让涉及的房地产项目

资产评估报告书

摘 要

苏大为评报字 [2020] 第 054 号

江苏大为资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受连云港市同城地产集团有限责任公司委托，依照法律、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，按照必要的评估程序，对连云港市同城地产集团有限责任公司拟资产公开挂牌转让涉及的房地产在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：对委评房地产在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的公允价值进行评估，为连云港市同城地产集团有限责任公司拟资产公开挂牌转让位于连云港市海州区凤凰大道 1 号 2 号楼 101、102 号商铺及各自分摊的国有土地使用权这一经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围：本项目评估对象为委托人指定评估的位于连云港市海州区凤凰大道 1 号 2 号楼 101、102 号商铺及各自分摊的国有土地使用权。评估范围为委托人申报评估的房地产单项资产。具体包括：位于连云港市海州区凤凰大道 1 号 2 号楼 101、102 号商铺及各自分摊的国有土地使用权。2 项房地产建筑面积共计 275.19 平方米，其中 101 号商铺建筑面积 135.62 平方米，分摊土地面积 20.25 平方米；102 号商铺建筑面积 139.57 平方米，分摊土地面积 20.84 平方米。。

三、价值类型：根据本次评估的特定目的，确定本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2020 年 7 月 31 日。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

（一）评估结果



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 2020 年 7 月 31 日，连云港市同城地产集团有限责任公司拟资产公开挂牌转让涉及的房地产（位于连云港市海州区凤凰大道 1 号 2 号楼 101、102 号商铺及各自分摊的国有土地使用权，建筑面积共计 275.19 平方米）的评估结果如下：

1、市场法评估结果

连云港市同城地产集团有限责任公司委评资产账面净值 415.11 万元，采用市场法评估的评估值为 594.40 万元，增值额 179.29 万元，增值率 43.19%。

2、收益法评估结果

连云港市同城地产集团有限责任公司委估资产账面值 415.11 万元，采用收益法评估的评估值为 497.34 万元，增值额 82.23 万元，增值率 19.81%。

3、最终评估结论

经分析比较，我们最终选用市场法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。明细如下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	415.11	594.40	179.29	43.19
无形资产				
资产总计	415.11	594.40	179.29	43.19
流动负债				
负债总计				
净资产（所有者权益）	415.11	594.40	179.29	43.19

七、有关说明：本次评估设定了适当的假设条件，主要包括：交易假设、公开市场假设、持续使用假设、收集资料真实性假设、评估环境假设、资产使用范围假设等；本次评估过程中，评估人员根据资产评估的要求，依据的部分是现行的政策



条款，部分是评估人员在评估时常用的行业惯例、统计参数或通用行业参数，并认定这些前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注评估假设及特别事项说明部分的内容。根据国家现行的有关规定，本资产评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日止。

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。

地域性的房地产炒作等因素也对房地产价格及收益能力造成了较大影响，以上所述诸多因素都使得委评资产未来收益能力的预测数据有很大的主观性及不确定性。

因此，我们最终选用市场法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

(三) 最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，连云港市同城地产集团有限责任公司拟资产公开挂牌转让涉及的房地产（位于连云港市海州区凤凰大道1号2号楼101、102号商铺及各自分摊的国有土地使用权，建筑面积共计275.19平方米）的评估结论为**5,944,000.00元**（大写：**人民币伍佰玖拾肆万肆仟元整**）。

明细如下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：可供出售金融资产				
长期股权投资				
固定资产	415.11	594.40	179.29	43.19
无形资产				
资产总计	415.11	594.40	179.29	43.19
流动负债				
负债总计				
净资产（所有者权益）	415.11	594.40	179.29	43.19

十一、特别事项说明

1、本报告提出的评估结果是在委托人及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和被评估单位负责并承担相应的责任。

2、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对



资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。

3、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为反映报告日后的事项对评估报告进行任何修改。

4、本公司评估人员与委托人及评估对象不存在已有的或潜在的利害关系。

5、评估基准后，评估结果有效期内，资产市场环境发生变化并对所委托评估的资产价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评定。

6、本报告的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限定条件下成立；本报告只能用于本报告的评估目的；因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

7、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市场价值，没有考虑下述情况的发生：（1）、特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；（2）、国家宏观经济政策发生变化；（3）、遇有自然力和其它不可抗力。

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

8、评估人员已对被评估资产的法律权属进行了适当的关注，但评估人员及评估机构并不能对有关被评估资产的法律权属予以保证。

9、本报告相关资料是由委托人提供，本结论系根据本报告书所述假设、依据、前提、方法、程序得出，系对评估基准日资产价值的公允反映。评估结论只有在上述假设、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力；

2、本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；委托人或者其他资



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、未征得我评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及查关当事方另有约定的除外；

5、根据国家现行的有关规定，本资产评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日止；

6、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对其评估对象可实现价格的保证；

7、对评估结果的使用请关注本报告特别事项说明。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告资产评估师形成最终专业意见日期为：2020 年 08 月 17 日。

评估机构法定代表人：



葛志良

中国资产评估师：



葛志良

中国资产评估师：



杨波

江苏大为资产评估有限公司

2020年08月17日



