

# 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：2021年12月15日至2021年12月21日

被评估单位	连云港市万源地产开发有限公司		
评估事由	连云港市万源地产开发有限公司拟处置海州区通灌北路166号万源综合楼3楼房产提供价值参考。		
经济行为批准文件	2021年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9号		
评估机构名称	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	资质证书编号	苏财工贸[2018]263号
注册评估师姓名	房小博、曾文霞	注册评估师编号	32200316、42170003
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：  2021年12月15日	城建集团盖章：  2021年12月15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

# 江苏苏信房地产评估咨询有限公司

苏信资评连云港字（2021）第 002 号



## 连云港市万源地产开发有限公司拟挂牌转让 资产涉及的房地产项目 资产评估报告摘要

连云港市万源地产开发有限公司：

江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受连云港市万源地产开发有限公司（以下简称“万源地产公司”）的委托，按照法律、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，对万源地产公司拟挂牌转让涉及的房地产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下。

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人：连云港市万源地产开发有限公司。

被评估单位：被评估单位与委托人为同一公司。

委托人以外的其他评估报告使用人：本报告限定委托人使用。

### 二、评估目的

资产挂牌转让。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人申报评估的位于海州区通灌北路 166 号万源综合楼委估的 14 套房产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。详见“评估明细表”。

### 四、价值类型

本次评估所选择的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易

的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估方法

本项目资产评估方法采用市场法。

## 七、特别事项说明

(一) 本评估报告是在委托人及相关当事方人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(二) 委托人及相关当事方人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。

(三) 对资产公开挂牌转让可能产生的风险，评估报告使用人应给予关注：评估对象是否存在现状变更及环境变化引起的房地产公允价值减损。

(四) 本次评估建立在委托人申报评估的各类房地产继续使用的假设前提下，若现实与此前提不符则此报告评估值会失效，提醒报告使用人关注此事项。

(五) 本次评估过程中，资产评估专业人员未对各项房屋建筑物及构筑物在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测及鉴定。评估专业人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断，评估结论也是在此基础上得出的。

(六) 本次评估的商业房地产为已经领取房屋所有权证的房屋，其面积、权属以权证为准。

(七) 本次评估的涉及的房地产包括与房地产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。

(八) 现场调查过程中，因受到现场环境、专业技术能力、专业检测资格等条件的限制，资产评估专业人员未就评估对象可能存在的质量瑕疵作出分析和判断。

评估工作是在假定评估对象为正常使用的前提下进行的。

(九) 本次评估未考虑可能存在的与抵押资产有关的债权债务对评估结果的影响。

(十) 本次评估未考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见。

(十一) 本次评估结论为含增值税结果，未考虑委估资产公开挂牌转让所需费用和其他涉税事项对资产价值的影响(包括契税、印花税等)。

(十二) 本次评估未考虑评估基准日后，资产公开挂牌转让前资产状况的变化对资产价值的影响。

(十三) 本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。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。

## 八、评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，连云港市万源地产开发有限公司拟挂牌转让自持的资产所涉及的房地产在持续使用等假设前提下的市场价值(含增值税价)为人民币 5,149,138.00 元(大写人民币：伍佰壹拾肆万玖仟壹佰叁拾捌元整)。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

评估结果有效期至：2022 年 10 月 30 日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	
2	非流动资产	514.83	514.91	0.08	0.02
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	514.83	514.91	0.08	0.02
8	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	

15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	514.83	514.91	0.08	0.02
21	流动负债	0.00	0.00	0.00	
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	0.00	0.00	0.00	
24	净资产（所有者权益）	514.83	514.91	0.08	0.02

（保留两位小数点）

本次评估对象仅为涉及到的投资性房地产，未考虑被评估单位的其他资产及负债。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，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。

#### 九、资产评估报告使用期限说明

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。即从2021年10月31日起至2022年10月30日的期限内有效。

#### 十、资产评估报告日

评估报告日为2021年12月15日。

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。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定委评资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定委托人所提供的委评资产的相关数据能真实反映其实际状况。

7. 不相一致假设：假设评估基准日资产状况与勘察日及报告日资产状况是一致的。

8. 假设委估资产不存在经济性和功能性贬值。

#### (二) 评估假设对评估结论的影响

若委评资产改变用途，会造成资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方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；

除评估人员所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

这些，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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，或当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，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。

### 十一、评估结论

经评估，于评估基准日 2021 年 10 月 31 日，连云港市万源地产开发有限公司拟挂牌转让连云港市万源地产开发有限公司所持有的资产涉及的房地产在持续使用等假设前提下的市场价值（含增值税价）为人民币 5,149,138.00 元（大写人民币：伍佰壹拾肆万玖仟壹佰叁拾捌元整）。



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

评估结果有效期至：2022年10月30日

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	0.00	0.00	0.00	
2	非流动资产	514.83	514.91	0.08	0.02
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	514.83	514.91	0.08	0.02
8	固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	514.83	514.91	0.08	0.02
21	流动负债	0.00	0.00	0.00	
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	0.00	0.00	0.00	
24	净资产（所有者权益）	514.83	514.91	0.08	0.02

(保留两位小数点)

本次评估对象仅为涉及到的投资性房地产，未考虑被评估单位的其他资产及负债。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，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。

## 十二、特别事项说明

(一) 本评估报告是在委托人及相关当事方人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(二) 委托人及相关当事方人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估专业人员执业范围。

(三) 对资产公开挂牌转让可能产生的风险，评估报告使用人应给予关注：评估对象是否存在现状变更及环境变化引起的房地产公允价值减损。

(四) 本次评估建立在委托人申报评估的各类房地产继续使用的假设前提下，若现实与此前提不符则此报告评估值会失效，提醒报告使用人关注此事项。

(五) 本次评估过程中，资产评估专业人员未对各项房屋建筑物及构筑物在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测及鉴定。评估专业人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断，评估结论也是在此基础上得出的。

(六) 本次评估的商业房地产为已经领取房屋所有权证的房屋，其面积、权属以权证为准。

(七) 本次评估的涉及的房地产包括与房地产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。

(八) 现场调查过程中，因受到现场环境、专业技术能力、专业检测资格等条件的限制，资产评估专业人员未就评估对象可能存在的质量瑕疵作出分析和判断。评估工作是在假定评估对象为正常使用的前提下进行的。

(九) 本次评估未考虑可能存在的与抵押资产有关的债权债务对评估结果的影响。

(十) 本次评估未考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见。

(十一) 本次评估结论为含增值税结果，未考虑委估资产公开挂牌转让所需费用和其他涉税事项对资产价值的影响(包括契税、印花税等)。

(十二) 本次评估未考虑评估基准日后，资产公开挂牌转让前资产状况的变化对资产价值的影响。

(十三) 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。



### 十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者产权所有人未按照法律、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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方人另有约定外，未征得我所书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(六) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2021 年 10 月 31 日起至 2022 年 10 月 30 日的期限内有效。

如果资产状况、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。

### 十四、资产评估报告日

评估报告日为：2021 年 12 月 15 日。

### 十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(本页无正文)

资产评估师:

房小博  
资产评估师  
房小博  
32200316

资产评估师:

曾文霞  
资产评估师  
曾文霞  
42170003

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

2021年12月15日



## 投资性房地产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

第 1 页

被评估单位：连云港市万源地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	建筑结构	建成年代	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	成本单价 (元/M <sup>2</sup> )	账面净值	评估原值	成新率%	评估净值	增值率%	评估单价 (元/M <sup>2</sup> )	备注
1	连房权证新字第X00164741号	通灌北路166号万源综合楼314室	钢混	2003年	62.39		402,977.00			403,039.00	0.02	6,460.00	
2	连房权证新字第X00164742号	通灌北路166号万源综合楼313室	钢混	2003年	51.57		333,091.00			333,142.00	0.02	6,460.00	
3	连房权证新字第X00164746号	通灌北路166号万源综合楼312室	钢混	2003年	60.16		388,573.00			388,634.00	0.02	6,460.00	
4	连房权证新字第X00164747号	通灌北路166号万源综合楼311室	钢混	2003年	57.73		372,878.00			372,936.00	0.02	6,460.00	
5	连房权证新字第X00164748号	通灌北路166号万源综合楼310室	钢混	2003年	29.54		190,799.00			190,828.00	0.02	6,460.00	
6	连房权证新字第X00164751号	通灌北路166号万源综合楼309室	钢混	2003年	57.73		372,878.00			372,936.00	0.02	6,460.00	
7	连房权证新字第X00164677号	通灌北路166号万源综合楼308室	钢混	2003年	60.41		390,188.00			390,249.00	0.02	6,460.00	
8	连房权证新字第X00164678号	通灌北路166号万源综合楼307室	钢混	2003年	57.73		372,878.00			372,936.00	0.02	6,460.00	
9	连房权证新字第X00164679号	通灌北路166号万源综合楼306室	钢混	2003年	61.78		399,037.00			399,099.00	0.02	6,460.00	
10	连房权证新字第X00164680号	通灌北路166号万源综合楼305室	钢混	2003年	57.73		372,878.00			372,936.00	0.02	6,460.00	
11	连房权证新字第X00164681号	通灌北路166号万源综合楼304室	钢混	2003年	61.78		399,037.00			399,099.00	0.02	6,460.00	
12	连房权证新字第X00164682号	通灌北路166号万源综合楼303室	钢混	2003年	57.73		372,878.00			372,936.00	0.02	6,460.00	
13	连房权证新字第X00164683号	通灌北路166号万源综合楼302室	钢混	2003年	61.78		399,037.00			399,099.00	0.02	6,460.00	
14	连房权证新字第X00164684号	通灌北路166号万源综合楼301室	钢混	2003年	59.02		381,210.00			381,269.00	0.02	6,460.00	
小计]					797.08		5,148,339.00			5,149,138.00	0.02		

被评估单位填表人： 马玉荣

评估人员： 房小博

填表日期： 2021年10月31日