

# 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6月28日至2021年7月2日

被评估单位	连云港市苍梧物业服务股份有限公司		
评估事由	连云港市苍梧物业股份有限公司拟挂牌转让海州区通灌南路70号京港门面房房产提供价值参考。		
经济行为批准文件	连云港市苍梧物业服务股份有限公司2021年第4号总经理办公会决议		
评估机构名称	连云港道和资产评估事务所	资质证书编号	
注册评估师姓名	曹峰、苗红岩	注册评估师编号	32020212、32000640
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：  2021年6月28日	 2021年6月28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

连云港市民益国土资源开发有限公司  
不动产转让项目资产评估报告书

连道和评报字(2021)第 30 号

评估机构：连云港道和资产评估事务所  
委托单位：连云港市民益国土资源开发有限公司  
联系电话：0518-85103866 0518-81882606  
报告日期：2021 年 5 月 29 日

# 连云港市民益国土资源开发有限公司 不动产转让项目资产评估报告书摘要

连道和评报字（2021）第 30 号

我们接受连云港市民益国土资源开发有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对连云港市民益国土资源开发有限公司委评拟转让不动产截止 2021 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估工作。现将评估结论报告如下：

一、委托人：连云港市民益国土资源开发有限公司。

二、评估目的：为不动产转让提供价值参考。

三、评估对象及评估范围：评估对象为连云港市民益国土资源开发有限公司所有拟转让的不动产，具体为海州区通灌南路 70 号门面房，委估不动产建筑面积共计 65.52 平方米。评估范围以连云港市民益国土资源开发有限公司提供的不动产权证以及不动产清查评估申报表为准。

四、价值类型及其定义：本次评估选用市场价值，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：2021 年 4 月 30 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：经评定估算，截至 2021 年 4 月 30 日，连云港市民益国土资源开发有限公司委评拟转让不动产的账面原值为人民币柒拾叁万叁仟捌佰贰拾肆元整（¥733,824.00），账面净值为人民币肆拾陆万零玖佰伍拾玖元伍角捌分（¥460,959.58），评估值为人民币壹佰陆拾叁万捌仟元整（¥1,638,000.00），评估增值人民币 1,177,040.42 元，评估增值率为 255.35%，详见不动产清查评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 4 月 30 日

评估结果使用有效期至：2022 年 4 月 29 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产				
非流动资产	46.09	163.80	117.71	255.35

其中：长期股权投资				
投资性不动产				
固定资产	46.09	163.80	117.71	255.35
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产-土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	46.09	163.80	117.71	255.35
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	46.09	163.80	117.71	255.35

(保留两位小数点)

八、评估报告日：2021年5月29日

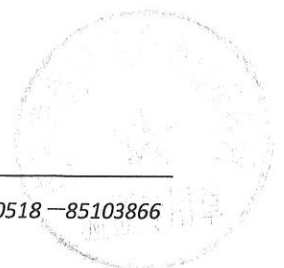
九、特别事项说明：

本报告不动产评估价值为房地合一价值，评估价值包含增值税税额。

十、评估报告使用有效期

本报告评估结论的有效期限为一年，即从2021年4月30日至2022年4月29日，评估报告自评估基准日至经济行为发生日一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。



4. 分析、验证、整理评估资料。
5. 评估相关参数选取以及运用评估方法对资产价值进行计算、分析、判断。
6. 对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，撰写评估报告书，内部三级复核。
7. 书面征求委托人和产权持有人意见，提交正式报告书。

## 九、评估假设

根据资产评估准则，我们利用了以下评估假设进行评定估算，确定委评资产基准日的市场价值。

1、公开市场假设，是指评估时假设被评估资产处于一个竞争性的公开市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对被评估资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

2、宏观经济环境假设：假设相关政治、法律、财政、经济等宏观环境；与被评估资产经营活动相关的税收政策、法规；利率、汇率等在未来可预见的一定时期内相对稳定，不会有大幅调整和变动。

3、持续使用假设，假设委评资产按目前设定的用途和环境等情况持续使用。

4、合法性假设，根据评估委托合同，我们假设委托评估资产为产权持有单位合法取得的资产。

## 十、评估结论

经评定估算，截至 2021 年 4 月 30 日，连云港市民益国土资源开发有限公司委评拟转让不动产的账面原值为人民币柒拾叁万叁仟捌佰贰拾肆元整（¥733,824.00），账面净值为人民币肆拾陆万零玖佰伍拾玖元伍角捌分（¥460,959.58），评估值为人民币壹佰陆拾叁万捌仟元整（¥1,638,000.00），评估增值人民币 1,177,040.42 元，评估增值率为 255.35%，详见不动产清查评估明细表。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 4 月 30 日

评估结果使用有效期至：2022 年 4 月 29 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
-----	------	------	-----	---------

流动资产				
非流动资产	46.09	163.80	117.71	255.35
其中：长期股权投资				
投资性不动产				
固定资产	46.09	163.80	117.71	255.35
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产-土地使用权				
其他非流动资产				
资产总计	46.09	163.80	117.71	255.35
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	46.09	163.80	117.71	255.35

## 十一、特别事项说明

1. 本报告中的“评估结论”，是我们根据评估目的，在上述评估假设以及在评估基准日的外部经济环境前提下对委评资产提出的评估价值，该“评估结论”并非是对评估对象可变现价格的保证。

2. 本评估报告中的结论仅对评估对象的价值发表专业性意见，不对权属发表意见，其委估资产产权法律权属确认由委托人及产权持有人负责。

3. 本报告不动产评估价值为房地合一价值，评估价值包含增值税税额。

4. 本报告评估范围与委托人确定的资产评估范围一致。

5. 委估不动产权证登记权利人为连云港市民益国土资源服务中心，2019年11月21日连云港市民益国土资源服务中心工商变更为连云港市民益国土资源开发有限公司。

6. 委托人对申报提供的资料负完全的法律 responsibility，对所填报资料的真实性、合法性和其完整性负责，对提供文件的真实性承担法律责任。

7. 本报告评估资料是由委托人及产权持有人提供，在资料真实可靠的情况下评估结果有效。本评估价值系对评估基准日委评资产市场价值的公允反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和产权持有人所提供的原始文件都是真实与合法的条件下

成立。

8. 评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

9. 此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的现行价值，没有考虑将来可能的快速变现、资产抵押以及特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和评估报告使用者使用。如因报告使用不当所造成的后果与资产评估师及其所在的评估机构无关。

2、委托人或者其他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专业人员不承担责任。

3、除委托人、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、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。

5、未征得评估机构书面意见，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

6、评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 4 月 30 日起至 2022 年 4 月 29 日止，逾期评估报告自动失效。

## 十三、评估报告日

评估报告日为 2021 年 5 月 29 日。

连云港道和资产评估事务所（普通合伙）

中国 连云港



资产评估师：



资产评估师：

二〇二一年五月二十九日

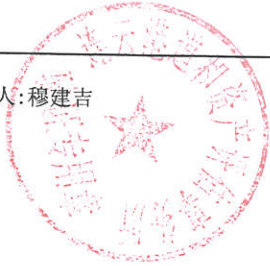
## 不动产清查评估明细表

产权持有人名称：连云港市民益国土资源开发有限公司

评估基准日：2021年4月30日

序号	权证编号	建筑物名称、坐落	结构	建成日期	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	不动产单元号	用途	账面原值	账面净值	评估单价	评估总价	评估增值	评估增值率%	备注
1	苏(2019)连云港市不动产权第00453559号	海州区通灌南路70号门面	混合结构	2008年1月1日	65.52	320706025002GB00011F00030044	商业服务	733,824.00	460,959.58	25,000.00	1,638,000.00	1,177,040.42	255.35	房地合一价
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
合计					65.52			733,824.00	460,959.58		1,638,000.00	1,177,040.42	255.35	

填表人：穆建吉



评估人员：曹峰

