

本次评估报告依据中国资产评估准则编制

镇江恒顺房地产开发有限公司
拟转让资产
涉及的1项投资性房地产价值
资产评估报告

中资评报字[2024]539号



中资资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020017321801202400128
合同编号:	JSF2024072
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中资评报字[2024]539号
报告名称:	镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让资产涉及的1项投资性房地产价值资产评估报告
评估结论:	5,939,500.00元
评估报告日:	2024年11月25日
评估机构名称:	中资资产评估有限公司
签名人员:	杭军 (资产评估师) 正式会员编号: 32100040 张勇 (资产评估师) 正式会员编号: 32240112
QR Code (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年12月12日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	13
十、评估结论及分析	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告的使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19
一、经济行为文件	20
二、委托人和产权持有单位营业执照	21
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	22
四、委托人和其他相关当事人的承诺函	23
五、签名资产评估师的承诺函	24
六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件	26

七、资产评估机构法人营业执照副本	27
八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件	28
九、 资产评估汇总表及明细表	29
十、 资产评估委托合同	30

资产评估报告声明

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、 本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本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，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、 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、 评估对象涉及的资产由委托人、产权持有单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、产权持有单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

八、 我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、 我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

镇江恒顺房地产开发有限公司
拟转让资产
涉及的1项投资性房地产价值
资产评估报告摘要

中资评报字[2024]539号

中资资产评估有限公司接受镇江恒顺房地产开发有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让资产行为涉及的1项投资性房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据《江苏恒顺集团党委会议纪要》（第19号），本次评估目的是镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让1项投资性房地产，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让资产涉及的1项投资性房地产的市场价值。

评估范围：镇江恒顺房地产开发有限公司持有的1项投资性房地产，为镇江市恒美嘉园31幢第5层601室，所在建筑名称为恒美嘉园，地下1层，地面5层，共6层。房屋已办理了苏（2024）镇江市不动产权第0019994号不动产权证，权证建筑面积为634.36 m²（土地分摊面积为147.3 m²），投资性房地产账面价值为6,001,146.31元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年10月31日

评估方法：市场法

评估结论：经评估，镇江恒顺房地产开发有限公司委估资产账面价值为600.11万元，委估资产的评估值为593.95万元，减值额为6.16万元，减值率为1.03%。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

重大特别事项说明：

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、主管部门备案后方可正式使用。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

镇江恒顺房地产开发有限公司
拟转让资产
涉及的1项投资性房地产价值
资产评估报告正文

中资评报字[2024]539号

镇江恒顺房地产开发有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产行为涉及的1项投资性房地产在2024年10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、委托人、产权持有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

本次评估委托人及产权持有单位均为镇江恒顺房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人、产权持有单位概况

公司名称：镇江恒顺房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91321100731147161G

注册地址：镇江市学府路123-1号翠谷商业广场4幢

注册资本：10000万人民币

法定代表人：高广

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2001年08月29日

营业期限：2001年08月29日至2031年08月28日

经营范围：房地产开发；房产的销售；房屋、场地的租赁；房地产中介服务；企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营

活动)。

(二) 委托人与产权持有单位之间的关系

本次评估委托人及产权持有单位均为镇江恒顺房地产开发有限公司，为同一家公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《江苏恒顺集团党委会议纪要》(第 19 号)，本次评估目的是为镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让 1 项投资性房地产，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让资产涉及的 1 项投资性房地产价值。

涉及的评估范围为镇江恒顺房地产开发有限公司持有的 1 项投资性房地产，投资性房地产账面价值为 6,001,146.31 元，房屋为商务办公。

房屋特点：

区位状况：本次评估的房屋为镇江恒顺房地产开发有限公司位于镇江市京口区的 1 项投资性房地产，为镇江市恒美嘉园 31 幢第 5 层 601 室，所在建筑名称为恒美嘉园，地下 1 层，地面 5 层，共 6 层。该房屋位于大市口商圈边缘，周边商业设施较少，以办公和住宅为主，人流量一般；该房屋距恒美嘉园公交站 0.43km，省镇江一中公交站 0.91km，周边公交线路较多；周边医疗卫生、金融邮电等设施一般；周边绿化率一般，环境景观一般；办公的聚集水平相对一般。

权益状况：房屋已办理了苏(2024)镇江市不动产权第 0019994 号不动产权

证，权证建筑面积为 634.36 m²（土地分摊面积为 147.3 m²，土地用途为其他商服用地，土地使用权日期截止 2041 年 9 月 5 日）。该房屋的规划条件正常，独立产权且产权完整，无其他他项权利，相邻关系正常，无地役权的设立情况，截止评估基准日，该房屋处于出租状态，承租人为江苏恒顺国际贸易有限公司，租赁面积为 634.36 m²，租金 25000 元/月，租期至 2024 年 12 月 31 日。

实物状况：该不动产结构为钢混结构，建成于 2006 年 1 月，层高 3.8 米，房屋预制钢筋混凝土桩基础，钢筋砼框架柱梁，现浇钢筋砼屋面楼面板，砖墙，外墙装饰面为玻璃幕墙，内墙装饰面简易装饰。采光通风较好，楼地面为水泥地面，室内石膏吊顶，门窗为铝合金窗、木门，室内水、电、消防、通风等设备齐全，内部独立部位精装修，地面停车位数量一般。

截至评估基准日，上述资产的所有权人为镇江恒顺房地产开发有限公司，未发现委估资产设定抵押状况。列入评估范围的资产主要用于出租。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。在评估基准日，评估范围内的资产明细由产权持有单位提供。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类

型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2024 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人确定的，选择依据为该日期是转让行为较为接近的月末。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

- 1、《江苏恒顺集团党委会议纪要》（第 19 号）；

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布)；
- 2、《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日施行)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》中华人民共和国主席令第五号；
- 4、《国有资产评估管理办法》（2020 年国务院令 第 732 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法实施细则》国资办发[1992]36 号；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令，2019 年 3 月 2 日修正)；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》国务院国资委、财政部令 第 32 号；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委令 第 12 号；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订)；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订)；
- 12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 55 号）；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2023 年修订）；

14、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 8、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53 号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 13、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）。

(四)产权依据

- 1、委托人及产权持单位的法人营业执照；
- 2、不动产权证等；
- 3、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号；
- 2、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号；
- 3、评估人员查询的房地产市场租售价格信息；
- 4、评估人员现场勘察不动产记录及评估机构掌握的其它资料；
- 5、国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 6、产权持有单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协

议、合同书、发票等财务资料；

7、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

8、评估人员通过 58 同城 <https://nj.58.com/> 网站及与现场周边房产中介的询价；

9、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

1、产权持有单位提供的该经济行为的资产评估申报表；

2、《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)；

3、产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产评估常用的方法有市场法和收益法，评估中采用市场法和收益法对待估房地产进行了评估确定评估价值。选择理由如下：

本次评估目的是为镇江恒顺房地产开发有限公司拟确定房屋的市场价值，为其转让部分资产提供价值参考意见。委估房屋镇江市恒美嘉园 31 幢第 5 层 601 室作为商务办公用途的房地产，对于此类房地产一般不采用成本法评估。

市场法又称市场比较法，是根据类似资产的交易价格来求取评估对象价值的方法，适用于在同种类型的数量较多且经常发生交易的资产评估。由于委估资产所在区域的资产交易市场较活跃，可以取得同一区域类似市场交易案例，满足市场法的条件，因此本次评估选用市场比较法进行评估。

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，得到各年净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。评估人员注意到委估对象所在区域出租同类办公房地产较多，故本次对该资产的评估还采用了收益法。

(二) 评估方法的具体介绍

1、市场法

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

(1) 根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的交易期日、交易情况、区位状况、权益状况和实物状况等，对交易实例的房地产价格进行交易期日修正、交易情况修正、区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

(2) 修正系数的确定

交易期日修正系数=评估基准日价格指数/成交日期价格指数

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际挂牌价价格指数

区位状况修正系数=区位状况价格指数/可比实例区位状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

(3) 比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

(4) 评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

2、收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。基本公式如下：

收益法的基本公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1 - ((1+g)/(1+Y))^n]$$

式中：V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

g—净收益增长率

n—收益年限

本次收益法评估的具体评估步骤如下：

- (1) 确定委估资产的剩余收益年限；
- (2) 预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；
- (3) 预测年经营费用及税金；
- (4) 求取年净收益；
- (5) 选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日后累加，得到各年净收益现值总和；
- (6) 计算剩余年期房屋价值；
- (7) 计算房地产价值，即房地产评估价值=房地产收益价值+房屋剩余价值。

(三) 评估结论确定的方法

根据评估过程，得到不同方法下的评估结果。通过对当地房地产市场的分析，考虑到两种方法均对被评估的房产适用。虽然房地产的租赁市场活跃，但由于近年来租赁市场较为低迷，房地产在正常经营过程中未能获得必要的成本收益，故收益法评估结果较低。

委估房产在同一区域内，类似房地产市场活跃。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观的特点；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强。

综上，采用市场法结果作为评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2024 年 11 月 2 日开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2024 年 11 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、房屋技术状态等情况；

2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整；

3、依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法；

4、评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符；

5、评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件；

6、根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

7、对评估范围内的房屋，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关资料；

8、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

将各评估工作小组修正完善后的评估结果汇总作为本报告的最终评估结论。

(四) 提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；
- 2、按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；
- 3、与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设

该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换。

(二) 评估特殊性假设

1、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

2、委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，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、评估结论及分析

（一）评估结论

经评估，镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让资产涉及的 1 项投资性房地产价值在评估基准日的评估结果如下：

采用收益法评估，评估结果为 1,656,700.00 元，评估单价为 2,611.61 元/m²。

采用市场法评估，评估结果为 5,939,500.00 元，评估单价为 9,362.98 元/m²。

本次评估采用市场法为评估结论，即：

委估资产账面价值为 600.11 万元，委估资产的评估值为 593.95 万元，减值额为 6.16 万元，减值率为 1.03%。详见下表：

金额单位：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	600.11	593.95	-6.16	-1.03
其中：债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	600.11	593.95	-6.16	-1.03
固定资产				
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
资产总计	600.11	593.95	-6.16	-1.03
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产（所有者权益）	600.11	593.95	-6.16	-1.03

采用市场法作为评估结论的理由如下：

虽然房地产的租赁市场活跃，但由于近年来租赁市场较为低迷，房地产在正常经营过程中未能获得必要的成本收益，故收益法评估结果较低，与房屋的真实价值相差较大。

委估房产在同一区域内，类似房地产市场活跃。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观的特点；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强，故采用市场法作为评估结论。

综上：镇江恒顺房地产开发有限公司委估资产的评估值为 593.95 万元。

本次评估结果含可抵扣 5%的增值税和分摊的土地使用权价值，契税由买方承担，本评估结论不包含契税和交易过程中的其他税费。

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估明细表》。

本资产评估报告评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，该房屋处于出租状态，承租人为江苏恒顺国际贸易有限公司，租期至 2024 年 12 月 31 日。评估基准日租期尚未到期，本次评估已考虑该租赁事项对评估结论的影响。

(四) 评估程序受到限制的情形

无。

(五) 重大期后事项

无。

(六) 重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

(二) 委托人或者其他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；

(四) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章、主管部门备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用；

(七) 本评估报告由中资资产评估有限公司出具，受本机构评估人员的执业水

平和能力以及现行市场完善性的影响；

(八)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即评估基准日2024年10月31日至2025年10月30日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2024 年 11 月 25 日。

谨此报告！

(此页无正文)

法定代表人: 

资产评估师: 

资产评估师: 



资产评估报告附件

一、经济行为文件

江苏恒顺集团 党委会议纪要

第 19 号

2024 年 8 月 7 日

党群工作部（党办）整理

党委会议纪要

8 月 7 日下午，杭祝鸿同志主持召开集团党委会，研究恒顺房地产开发有限公司、恒顺集团镇江国际贸易有限公司部分资产出售方案的报告。现将会议内容纪要如下：

会议原则同意恒顺房地产开发有限公司持有的恒顺商务大厦 5 楼 601 室房产转让给江苏恒顺国际贸易有限公司；原则同意江苏恒顺国际贸易有限公司参与恒顺集团镇江国际贸易有限公司持有的紫金大厦房产的公开竞拍。资产交易价格以经国资委备案的评估结果为依据。

出席：杭祝鸿 殷 军 王召祥 高 广 束 锋

列席：何建祥 高云海 魏陈云 刘 欣 夏润鹏

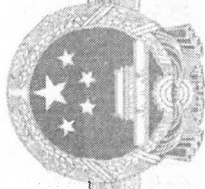
蒋玉芳 蒋 源 韦 玮 唐长明

请假：强 健

记录：孙 静

发：集团党委、醋业党委、醋业总经理室、集团财务部、财务中心、醋业投资发展部、恒顺房地产开发有限公司、恒顺集团镇江国际贸易有限公司、江苏恒顺国际贸易有限公司

二、委托人和产权持有单位营业执照



统一社会信用代码
91321100731147161G (1/1)

编号 321100000202106240012



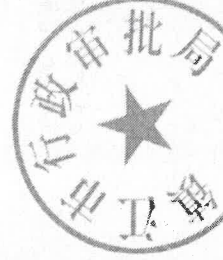
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

营业执照

(副本)

名称	镇江恒顺房地产开发有限公司	注册资本	10000万元整
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	成立日期	2001年08月29日
法定代表人	高广	营业期限	2001年08月29日至2031年08月28日
经营范围	房地产开发；房产的销售；房屋、场地的租赁；房地产中介服务；企业管理咨询服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

仅用于资产评估



登记机关

2021年08月24日

三、评估对象涉及的主要权属证明资料

权利人	镇江恒顺房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	恒美嘉园31幢第5层601室				
不动产单元号	321102014017GB00578F00310006				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/市场化商品房				
用途	其他商服用地/办公				
面积	分摊土地使用权面积147.3㎡/房屋建筑面积634.36㎡				
使用期限	国有建设用地使用权 2041年09月05日止				
权利其他状况	宗地面积:1091.8㎡ 分摊土地使用权面积:147.3㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:518.2㎡, 分摊建筑面积:116.16㎡ 房屋总层数:6层, 所在层数:第5层 房屋竣工时间:2006年01月13日				



扫码获取权籍和分户图

四、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人及产权持有人承诺函

中资资产评估有限公司：

因我公司拟转让房屋建筑物的需要，需对涉及的我公司持有的 1 项投资性房地产在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公证、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2.所提供的与资产评估相关的资料真实、准确、完整；
- 3.负责协调为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
- 4.提供的评估明细所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5.按照资产评估委托合同之约定,及时足额支付评估费用；
- 6.我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 7.不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人及产权持有人（公章）：镇江恒顺房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表：（签字）：

2024 年 11 月 20 日

五、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

镇江恒顺房地产开发有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让资产所涉及的 1 项投资性房地产，以 2024 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

京财资评备〔2021〕0113号

变更备案公告

中资资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

中资资产评估有限公司股东由张宏新（资产评估师证书编号：11000180）、汤志成（资产评估师证书编号：11000184）、邸雪筠（资产评估师证书编号：11000182）、雷春雨（资产评估师证书编号：11000691）、张皓东（资产评估师证书编号：11000185）、陈福地（资产评估师证书编号：11000187）、韦清（资产评估师证书编号：11000186）、曹文红（资产评估师证书编号：11000189）、刘霞（资产评估师证书编号：11000183），变更为张宏新（资产评估师证书编号：11000180）、汤志成（资产评估师证书编号：11000184）、邸雪筠（资产评估师证书编号：11000182）、雷春雨（资产评估师证书编号：11000691）、张皓东（资产评估师证书编号：

11000185)、陈福地(资产评估师证书编号:11000187)、韦清(资产评估师证书编号:11000186)、曹文红(资产评估师证书编号:11000189)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



七、资产评估机构法人营业执照副本



统一—社会信用代码

911101081000124554

照 执 业 证

(副本)(2-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息

中资资产评估有限公司

注册资本 200万元

类型

成立日期 1992年12月12日

法定代表人 张宏新

营业期限 2000年06月30日至长期

經 卽 知 圖

从事其他经营活动的
从咨询、市场评估、
单资产项目（不得）
项评估或财务活动，
资估咨主事
或者咨询、选经国家
项评估、选择相关部门和
企业信评目批准本市
整业信息项目批准业
资本业务咨询（开展后政策禁止
评估不含经营批准和限制
产中营活）
市场评估服务；开展类
场所（务）依据项目
需要评估。法

住所 北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1

登记机关



2021年08月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32100040

会员姓名：杭军

证件号码：320102*****9

所在机构：中资资产评估有限公司江苏分公司



年检情况：通过（2024-05-07）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

杭军



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 32240112

会员姓名: 张勇

证件号码: 612601*****6

所在机构: 中资资产评估有限公司江苏分公司

年检情况: 新登记

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

张 勇



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 05 月 29 日

九、资产评估汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

表1

产权持有人：镇江恒顺房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产	600.11	593.95	-6.16	-1.03
4 其他债权投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产	600.11	593.95	-6.16	-1.03
8 固定资产				
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 使用权资产				
13 生产性生物资产				
14 油气资产				
15 无形资产				
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产				
20 其他非流动资产				
21 资产合计	600.11	593.95	-6.16	-1.03
22 流动负债				
23 非流动负债				
24 负债合计				
25 净资产(所有者权益)	600.11	593.95	-6.16	-1.03

评估机构：中资资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：镇江恒顺房地产开发有限公司

表 2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	应收利息				
10	应收股利				
11	其他应收款				
12	存货				
13	合同资产				
14	持有待售资产				
15	一年内到期的非流动资产				
16	其他流动资产				
17					
18	二、非流动资产合计				
19	可供出售金融资产	6,001,146.31	5,939,500.00	-61,646.31	-1.03
20	持有至到期投资				
21	长期应收款				
22	长期股权投资				
23	投资性房地产				
24	固定资产	6,001,146.31	5,939,500.00	-61,646.31	-1.03
25	在建工程				
26	工程物资				
27	固定资产清理				
28	使用权资产				
29	生产性生物资产				
30	油气资产				
31	无形资产				
32	开发支出				
33	商誉				
34	长期待摊费用				
35	递延所得税资产				



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年10月31日

产权持有人：镇江恒顺房地产开发有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
36	其他非流动资产				
37					
38	三、资产合计	6,001,146.31	5,939,500.00	-61,646.31	-1.03
39	四、流动负债合计				
40	短期借款				
41	交易性金融负债				
42	应付票据				
43	应付账款				
44	预收款项				
45	应付职工薪酬				
46	应交税费				
47	应付利息				
48	应付股利				
49	其他应付款				
50	一年内到期的非流动负债				
51	其他流动负债				
52					
53	五、非流动负债合计				
54	长期借款				
55	应付债券				
56	长期应付款				
57	专项应付款				
58	预计负债				
59	递延所得税负债				
60	其他非流动负债				
61					
62	六、负债总计				
63	七、净资产（所有者权益）	6,001,146.31	5,939,500.00	-61,646.31	-1.03



十、 资产评估委托合同

资产评估委托合同

委 托 人：镇江恒顺房地产开发有限公司 (以下简称甲方)

委托人联系人：江燕梅

委托人联系方式：13952891356

委托人注册地址：镇江市学府路 123-1 号翠谷商业广场 4 幢

资产评估机构：中资资产评估有限公司 (以下简称乙方)

资产评估机构联系人：杭军

资产评估机构联系方式：15952012770

资产评估机构住所：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 17 层 A

资产评估委托合同签订地点：北京

第一条 总则

甲乙双方根据国家颁布的《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估准则》及有关法律、行政法规，为使资产评估工作顺利进行，明确双方的权利义务，特订立本委托合同。

第二条 服务内容

1. 评估目的：镇江恒顺房地产开发有限公司拟转让 1 项投资性房地产，为这一经济行为提供价值参考依据。

2. 评估对象和评估范围：评估对象为镇江恒顺房地产开发有限公司申报的 1 项投资性房地产的市场价值；评估范围为镇江恒顺房地产开发有限公司申报的 1 项投资性房地产。

3. 评估基准日期为：2024 年 10 月 31 日。

4. 评估报告使用范围：

依本委托合同提交的资产评估报告仅供甲方、乙方及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

甲方和乙方或法律、行政法规规定的使用人应该按照法律、行政法规规定的和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。因上述报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

甲方和乙方或法律、行政法规规定的使用人应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

第三条 甲方的义务

1. 甲方应积极配合乙方工作，为乙方开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助，应当根据资产评估业务需要，负责乙方与其他相关当事人之间的协调。

2. 依法提供资产评估业务需要的资料，并保证资料的真实性、完整性、合法性。

3. 甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料真实性、完整性、合法性进行确认（确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式）。

4. 做好企业资产和财务清查、核实及调整工作，认真填写资产评估明细表和负债表（格式由乙方提供），并负责所填报明细表与实物和财务相符。对于数量较大的资产，应协助将其录入计算机数据库。

5. 按照本合同第五条的规定向乙方支付评估费用。
6. 甲方和其他相关当事人应恰当使用资产评估报告。
7. 未征得乙方的同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第四条 乙方的义务

1. 乙方应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算，并出具资产评估报告。

2. 乙方应在甲方配合下，依据所提供的资产资料进行评估，并在甲方提供所有资料后 10 个工作日内出具资产评估报告初稿；在甲方审阅初稿，并将审查意见反馈给乙方后 8 个工作日内出具符合质量要求的资产评估报告 4 套。

3. 乙方对甲方所提供的资料负有保密义务，未经甲方许可，不得向外泄漏。

4. 未经甲方的书面许可，资产评估机构及其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。

第五条 费用及支付方式

甲方承诺向乙方支付评估费用含税总价 元人民币，其中，不含税价为 元人民币，增值税税额为 元人民币，乙方增值税税率为 6%，以下支付方式约定的评估费金额均为含

税价。

评估费用的支付方式为：

1. 在本委托合同签字后三日内甲方先向乙方支付评估费用总额的 50%，计 元人民币作为预付款，在乙方递交评估初稿后，甲方向乙方支付评估费用总额的 30%，计 元人民币，其余 20% 的评估费用，计 元人民币，在乙方提交资产评估报告书时一次付清。

2. 支付采用银行转账的方式。

3. 除上述评估费外，甲方不承担其他任何费用，甲方负责为乙方提供评估所需的必要条件。

乙方开户银行：北京银行国兴家园支行

帐户名称：中资资产评估有限公司

帐 号：01090947600120105044984

第六条、违约责任

1. 甲方违约而终止资产评估委托合同的情形：

(1) 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的；

(2) 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。

(3) 甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同；

(4) 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同；

因上述原因终止资产评估委托合同，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

2. 因乙方违约而终止资产评估委托合同，乙方应当全部退还预付款，并赔偿甲方为乙方提供的交通、通讯、食宿费用。

3. 甲乙双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第七条 争议解决

甲乙双方在履行本资产评估委托合同过程中如发生争议，由双方友好协商解决，协商不成，提请甲方所在地仲裁机构仲裁解决。

第八条 附则

1. 本资产评估委托合同经双方法定代表人或授权代表签字，加盖公章之日起生效，约定事项完成后失效。

2. 如有未尽事宜，双方经协商后可签订补充约定，补充约定与本协议具有同等法律效力。

3. 本委托合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，并于双方代表签字之日起生效。

(此页无正文，为签字盖章页)

甲方：镇江恒顺房地产开发
有限公司

乙方：中资资产评估有限公司



法定代表人或

授权代表（签字）：_____

法定代表人或

授权代表（签字）：张军

2024 年 11 月 20 日

2024 年 11 月 20 日

