

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：2018年10月12日至2018年10月18日

被评估单位	连云港市市政公用有限公司拥有的位于连云港市海州区龙西南路通建巷7套住宅房地产		
评估事由	连云港市市政公用有限公司出售所持有的龙西南路通建巷7套房产的市场价值提供参考。		
经济行为批准文件	关于同意市政公用公司公开挂牌转让九龙城市乐园和通建巷房产的批复连城建发[2018]103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	苏财企[2005]112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：	城建集团盖章：		
 法定代表人签字：  2018年10月12日	 2018年10月12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



连云港市市政公用有限公司 资产出售所涉及的房产项目 资产评估报告书

摘 要

苏大为评报字 [2018]第 066 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告的全文。江苏大为资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受连云港市市政公用有限公司（以下简称委托方）的委托，依据国家有关资产评估规定，本着客观、独立、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对连云港市市政公用有限公司因资产出售需要所涉及的房产价值进行评估。在委托方连云港市市政公用有限公司有关人员密切配合和大力协助下，对委托评估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为必要的其它评估程序。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：

为委托方出售房产提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为：为委托方委评资产市场公允价值。

评估范围为：连云港市市政公用有限公司拟出售房产价值。

三、价值类型：

本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿卖方和自愿买方在各自理性行事且未受到任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日：

2018年9月30日。



五、评估方法：

本次评估采用市场法。

六、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 2018 年 9 月 30 日，连云港市市政公用有限公司拟出售房产价值评估值为¥ 456.2 万元，大写：人民币肆佰伍拾陆万贰仟元整。

资产评估结果

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

评估结果使用有效期至：2019 年 9 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	392.81	456.2	63.39	16.14%
其中：长期股权投资				
投资性资产				
固定资产	392.81	456.2	63.39	16.14%
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	392.81	456.2	63.39	16.14%



流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	392.81	456.2	63.39	16.14%

七、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；
- 3、本评估报告只能由委托方及评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 4、未征得我评估机构同意，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 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日止。
- 6、对评估结果的使用请关注本报告特别事项说明。



本次评估报告“评估结果”是根据上述评估假设测算的。

十、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 2018 年 9 月 30 日，连云港市市政公用有限公司拟出售房产价值评估值为¥ 456.2 万元，大写：人民币肆佰伍拾陆万贰仟元整。

序号	权证编号	房屋坐落	所在层 /总层 数	结构	建成 年月	建筑面 积m ²	单 价（万 元/m ² ）	评估价值 （万元）	备注
1	苏（2017）连云港市不动产权第 0034408 号	海州区龙西南路 3 号 102 室	1/4	混合	1981	66.65	0.89	59.1	含自行车库
2	苏（2017）连云港市不动产权第 0018974 号	海州区龙西南路 3 号 201 室	2/4	混合	1981	82.03	0.90	73.7	含自行车库
3	苏（2017）连云港市不动产权第 0013050 号	海州区龙西南路 3 号 202 室	2/4	混合	1981	69.1	0.89	61.2	含自行车库
4	苏（2017）连云港市不动产权第 0016391 号	海州区龙西南路 3 号 301 室	3/4	混合	1981	82.03	0.90	73.7	含自行车库
5	苏（2017）连云港市不动产权第 0007720 号	海州区龙西南路 3 号 302 室	3/4	混合	1981	69.1	0.89	61.2	含自行车库
6	苏（2017）连云港市不动产权第 0020853 号	海州区龙西南路 3 号 401 室	4/4	混合	1981	82.03	0.86	70.8	含自行车库
7	苏（2017）连云港市不动产权第 0004893 号	海州区龙西南路 3 号 402 室	4/4	混合	1981	69.1	0.82	56.5	
合计						520.04		456.2	

资产评估结果

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

评估结果使用有效期至：2019 年 9 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	392.81	456.2	63.39	16.14%
其中：长期股权投资				
投资性资产				
固定资产	392.81	456.2	63.39	16.14%
在建工程				
无形资产				
其中：无形资产--土				
其他非流动资产				
资产总计	392.81	456.2	63.39	16.14%
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	392.81	456.2	63.39	16.14%

十一、特别事项说明

1、评估人员已对提供的有关评估对象资料来源进行了必要的查验，对评估对象法律权属和是否存在限制性条件不发表意见、也不作确认或保证。本报告所依据资料之真实性、准确性和完整性由委托方承担全部责任。

2、评估基准日后，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，委托方应及时聘请评估机构重新评定；

3、评估结论系在本报告设定的假设前提下评估人员对委评资产市场公允价值估计额，并非是对委评资产可变现价值的保证。

4、委托方未提供车库的房产证或其他有效证明文件，车库面积为实际测量面积，如



实际测量面积与有效证明文件或其他能够证明其面积的资料不符，需要重新评估。

十二、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；
- 3、本评估报告只能由委托方及评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 4、未征得我评估机构同意，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 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日止。
- 6、对评估结果的使用请关注本报告特别事项说明。

十三、评估报告日

本评估报告资产评估师形成最终专业意见日期为：2018 年 10 月 11 日。

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏大为资产评估有限公司

2018年10月11日

