

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12月13日至2018年12月19日

被评估单位	江苏金海投资有限公司		
评估事由	连云港市城建控股集团有限公司拟处置所持有的海州区朝阳东路32-7号金海财富中心50套房产提供价值参考		
经济行为批准文件	连云港市城建控股集团有限公司第一届第十六次董事会决议		
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	
注册评估师姓名	程栋和、刘秀霞	注册评估师编号	32040006、21000490
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12月13日	 2018年12月13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

连云港市城建控股集团有限公司资产处置涉及的房地产项目 资产评估报告书

摘要

苏信评报字 [2018]第 Q007 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正文。江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受连云港市城建控股集团有限公司的委托，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，对连云港市城建控股集团有限公司拟处置的房地产价值进行了评估工作，在委托方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公司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：**为委托方处置评估对象提供价值参考。

二、**评估对象和范围：**本次评估对象位于房产及各自分摊的国有土地使用权和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的价值。

三、**价值类型及其定义：**本次评估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压制的情况下，某项资产在评估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 11 月 30 日。

五、**评估方法：**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 11 月 30 日评估对象的评估价值为¥4549 万元，大写人民币：肆仟伍佰肆拾玖万元整：

资产评估结果

评估基准日：2018 年 11 月 30 日

评估结果使用有效期至： 2019 年 11 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	增减值率(%)
----	------	------	-----	---------

流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4008.80	4549.00	540.2	13.48
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	4008.80	4549.00	540.2	13.48
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	4008.80	4549.00	540.2	13.48

(保留两位小数点)

七、评估报告使用限制说明

1. 本报告使用期限为一年。自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起计算，至 2019 年 11 月 29 日止。自 2019 年 11 月 30 日起需要重新进行评估。
2. 本报告仅供委托方按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机关审核或备案使用。
3. 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及另有约定的除外。
4. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

造成的重大不利影响。

（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。

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 11 月 30 日评估对象的评估价值为¥4549 万元，大写人民币：肆仟伍佰肆拾玖万元整。

序号	证号	房屋坐落	用途	建筑结构	面积(m ²)	单价 (元 /m ²)	总价(元)
1	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003580号	海州区朝阳东路32-7号401室	办公	钢混	99.36	8298	824489
2	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003591号	海州区朝阳东路32-7号402室	办公	钢混	108.67	8298	901744
3	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003589号	海州区朝阳东路32-7号403室	办公	钢混	115.47	8298	958170
4	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003594号	海州区朝阳东路32-7号404室	办公	钢混	108.67	8298	901744
5	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003596号	海州区朝阳东路32-7号405室	办公	钢混	120.37	8298	998830
6	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003588号	海州区朝阳东路32-7号406室	办公	钢混	120.37	8298	998830

7	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003552号	海州区朝阳东路32-7号407室	办公	钢混	108.67	8298	901744
8	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003574号	海州区朝阳东路32-7号408室	办公	钢混	115.47	8298	958170
9	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003577号	海州区朝阳东路32-7号409室	办公	钢混	108.67	8298	901744
10	苏(2016)连云港市 不动产权第 0003578号	海州区朝阳东路32-7号410室	办公	钢混	99.36	8298	824489
11	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004207号	海州区朝阳东路32-7号1502室	办公	钢混	111.37	8754	974933
12	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004181号	海州区朝阳东路32-7号1503室	办公	钢混	123.80	8754	1083745
13	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004206号	海州区朝阳东路32-7号1504室	办公	钢混	111.37	8754	974933
14	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004205号	海州区朝阳东路32-7号1505室	办公	钢混	107.55	8754	941493
15	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004108号	海州区朝阳东路32-7号1506室	办公	钢混	107.55	8754	941493
16	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004298号	海州区朝阳东路32-7号1507室	办公	钢混	111.37	8754	974933
17	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004179号	海州区朝阳东路32-7号1501室	办公	钢混	86.33	8754	755733
18	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004299号	海州区朝阳东路32-7号1508室	办公	钢混	123.80	8754	1083745
19	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004300号	海州区朝阳东路32-7号1509室	办公	钢混	111.37	8754	974933
20	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004301号	海州区朝阳东路32-7号1510室	办公	钢混	86.33	8754	755733

21	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004212号	海州区朝阳东路32-7号1901室	办公	钢混	70.63	8920	630020
22	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004297号	海州区朝阳东路32-7号1902室	办公	钢混	112.43	8920	1002876
23	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004211号	海州区朝阳东路32-7号1903号	办公	钢混	121.95	8920	1087794
24	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004296号	海州区朝阳东路32-7号1904室	办公	钢混	112.43	8920	1002876
25	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004295号	海州区朝阳东路32-7号1905室	办公	钢混	82.95	8920	739914
26	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004294号	海州区朝阳东路32-7号1906室	办公	钢混	82.95	8920	739914
27	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004284号	海州区朝阳东路32-7号1907室	办公	钢混	112.43	8920	1002876
28	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004293号	海州区朝阳东路32-7号1908室	办公	钢混	121.95	8920	1087794
29	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004286号	海州区朝阳东路32-7号1909室	办公	钢混	112.43	8920	1002876
30	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004183号	海州区朝阳东路32-7号1910室	办公	钢混	70.63	8920	630020
31	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004184号	海州区朝阳东路32-7号2001室	办公	钢混	70.63	8962	632986
32	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004185号	海州区朝阳东路32-7号2002室	办公	钢混	112.43	8962	1007598
33	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004189号	海州区朝阳东路32-7号2003室	办公	钢混	121.95	8962	1092916
34	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004187号	海州区朝阳东路32-7号2004室	办公	钢混	112.43	8962	1007598

35	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004190号	海州区朝阳东路32-7号2005室	办公	钢混	82.95	8962	743398
36	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004193号	海州区朝阳东路32-7号2006室	办公	钢混	82.95	8962	743398
37	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004289号	海州区朝阳东路32-7号2007室	办公	钢混	112.43	8962	1007598
38	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004290号	海州区朝阳东路32-7号2008室	办公	钢混	121.95	8962	1092916
39	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004287号	海州区朝阳东路32-7号2009室	办公	钢混	112.43	8962	1007598
40	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004288号	海州区朝阳东路32-7号2010室	办公	钢混	70.63	8962	632986
41	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004285号	海州区朝阳东路32-7号2101室	办公	钢混	70.76	9003	637052
42	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004283号	海州区朝阳东路32-7号2102室	办公	钢混	112.64	9003	1014098
43	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004292号	海州区朝阳东路32-7号2103室	办公	钢混	118.72	9003	1068836
44	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004291号	海州区朝阳东路32-7号2104室	办公	钢混	112.64	9003	1014098
45	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004178号	海州区朝阳东路32-7号2105室	办公	钢混	83.10	9003	748149
46	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004177号	海州区朝阳东路32-7号2106室	办公	钢混	83.10	9003	748149
47	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004209号	海州区朝阳东路32-7号2107室	办公	钢混	112.64	9003	1014098
48	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004195号	海州区朝阳东路32-7号2108室	办公	钢混	118.72	9003	1068836

49	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004202号	海州区朝阳东路32-7号2109室	办公	钢混	112.64	9003	1014098
50	苏(2016)连云港市 不动产权第 0004210号	海州区朝阳东路32-7号2110室	办公	钢混	70.76	9003	637052
合计	--	--	--	--	5183.2	--	4549(四 舍五入, 取整至万 元)

资产评估结果

评估基准日：2018年11月30日

评估结果使用有效期至：2019年11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	增减值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4008.80	4549.00	540.2	13.48
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	4008.80	4549.00	540.2	13.48
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	4008.80	4549.00	540.2	13.48

十一、特别事项说明

1、本次评估以评估对象物理状态可以正常使用，不存在其他缺陷的情况下的市场价值，请报告使用人予以关注。

2、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。

3、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。

4、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数额，并非是对委评资产可变现价值的保证。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告使用期限为一年。自评估基准日 2018 年 11 月 30 日起计算，至 2019 年 11 月 29 日止。自 2019 年 11 月 30 日起需要重新进行评估。

2. 本报告仅供委托方按照本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关主管机关审核或备案使用。

3. 未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规以及另有约定的除外。

4. 评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 12 月 12 日。

评估机构法定代表人：



评估师：



评估师：



江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇一八年十二月十三日。

