

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：2019年4月11日至2019年4月18日

被评估单位	连云港市市政公用有限公司		
评估事由	连云港市市政公用有限公司拟处置新浦区海昌北路102号太平洋商场房产提供价值参考。		
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五次临时董事会会议决议		
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、蒋秀文	注册评估师编号	32040006、32180213
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：  2019年4月19日	 2019年4月19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

江苏苏信资评（2019）第 003 号



连云港市市政公用有限公司 拟资产处置涉及的房地产项目 资产评估报告摘要

连云港市市政公用有限公司：

江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受连云港市市政公用有限公司（以下简称“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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产处置涉及的房地产在 2019 年 2 月 28 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：连云港市市政公用有限公司。

被评估单位：连云港市市政公用有限公司。

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

确定委评房地产于评估基准日的市场价值，拟为连云港市市政公用有限公司资产处置这一经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为评估对象为委托人申报评估的位于新浦区海昌北路 102 号范围内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 2019 年 2 月 28 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和收益法。

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) 对资产处置可能产生的风险，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) 本次评估的房地产为已经领取房屋所有权证的房屋，其面积以权证面积为准。

(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) 本次评估未考虑委估资产处置所需费用和涉税事项对资产价值的影响。

(十二) 本次评估未考虑评估基准日后, 资产处置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。。

八、评估结论

经评估, 于评估基准日 2019 年 2 月 28 日, 连云港市市政公用有限公司拟资产处置涉及的房地产在持续使用等假设前提下的市场价值为人民币 73,137,823.00 元 (大写人民币: 柒仟叁佰壹拾叁万柒仟捌佰贰拾叁元整), 账面价值为 70,419,370.00 元, 评估增值 2,718,453.00 元, 增值率 3.86%。

资产评估结果详见附件“评估明细表”。

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 2019 年 2 月 28 日起至 2020 年 2 月 27 日的期限内有效。

十、资产评估报告日

评估报告日为 2019 年 3 月 18 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。

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

评估基准日： 2019年 2月 28日

表4-5

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：连云港市市政公用有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	原始入帐价值 (转入日公允价值)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注	
1	连房权证新字第X00270213号	新浦区海昌北路102号（克立林大厦）	外购	混合	1999年	m ²	6064.8	94,606,240.00	70,419,370.00	70,169,011.00				
2							463.37			2,968,812.00				
合 计										70,419,370.00	73,137,823.00	2,718,453.00	3.86	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：吴倩

填表日期： 2019年 3月 12日

评估人员：程栋和、蒋秀文

