

# 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9月3日至2021年9月9日

<b>被评估单位</b>	连云港市市政公用有限公司		
<b>评估事由</b>	连云港市市政公用有限公司拟处置津华苑、海连大厦12套房产提供价值参考。		
<b>经济行为批准文件</b>	连云港市市政公用有限公司第二届董事会第一次会议决议、连云港市城建控股集团有限公司总经理办公会会议纪要第7号		
<b>评估机构名称</b>	江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司	<b>资质证书编号</b>	
<b>注册评估师姓名</b>	戚小玲、唐婷婷	<b>注册评估师编号</b>	32180198、32210024
<b>评估资料查阅方式</b>	通过集团审计部向评估机构查阅		
<b>公示反馈意见收集及处理方式</b>	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。		
<b>产权持有单位盖章：</b>	<b>城建集团盖章：</b>		
  <b>法定代表人签字：</b>  2021 年 9 月 3 日	  2021 年 9 月 3 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拟处置资产涉及的连云港市海州区海  
连中路 132 号津华苑海连大厦 12 套住宅房地产市场价值评估项目  
资产评估报告摘要

苏先河资报字（2021）第 004 号

连云港市市政公用有限公司：

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法对贵单位拟处置资产涉及的位于连云港市海州区海连中路 132 号津华苑海连大厦 12 套住宅房地产在评估基准日的市场价值进行评估。

一、评估目的：连云港市市政公用有限公司拟资产处置，需对位于连云港市海州区海连中路 132 号津华苑海连大厦 12 套住宅房地产在评估基准日的市场价值进行评估为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：本次评估对象为位于连云港市海州区海连中路 132 号津华苑海连大厦 12 套住宅房地产。

评估范围：本次评估范围为连云港市海州区海连中路 132 号津华苑海连大厦 12 套住宅房地产（含与房屋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、装饰装修及其分摊的国有土地使用权的价值）。总建筑面积为 1029.6 m<sup>2</sup>，详见资产评估明细表。

三、价值类型及其定义：市场价值。

市场价值是指交易双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。

四、评估基准日：2021 年 7 月 31 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

经实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法评估得出的评估结论如下：

经评估，截止评估基准日 2021 年 7 月 31 日，在评估假设和限制条件前提下，评估对象的市场价值为¥1,133.8 万元（人民币壹仟壹佰叁拾叁万捌仟元整）。资产评估结果汇总表如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 7 月 31 日

表 1

被评估单位：连云港市市政公用有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	486.25	1,133.80	647.55	133.17
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	486.25	1,133.80	647.55	133.17
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	486.25	1,133.80	647.55	133.17
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产（所有者权益）	486.25	1,133.80	647.55	133.17

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 30 日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

七、本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1、对可能存在的影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

3、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力；
- (5) 本次评估未考虑交易产生的相关税费对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

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。

本次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，即将委估资产视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产而进行的评估。

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 2021 年 7 月 31 日评估对象的评估价值为¥1133.8 万元。大写人民币：壹仟壹佰叁拾叁万捌仟元整。资产评估结果汇总表如下。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 7 月 31 日

表 1

被评估单位：连云港市市政公用有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	486.25	1,133.80	647.55	133.17
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	486.25	1,133.80	647.55	133.17
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	486.25	1,133.80	647.55	133.17
21 流动负债	-	-	-	-

22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	486.25	1,133.80	647.55	133.17

## 十一、特别事项说明

本评估存在如下特别事项，请相关报告使用注意：

1、对可能存在的影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托人委托评估时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

3、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜；
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响；
- (3) 国家宏观经济政策发生变化；
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力；
- (5) 本次评估未考虑交易产生的相关税费对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日 2021 年 7 月 31 日至 2022 年 7 月 30 日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及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。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用；

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年9月2日。

(此页无正文)

法定代表人:

朱兵

资产评估师:



资产评估师:



资产评估机构: 江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司



二〇二一年九月二日

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日： 2021年7月31日

第1页，共1页  
金额单位：人民币元

被评估单位填表人：连云港市市政公用有限公司

序号	权证编号	证载权利人名称	建筑物名称	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	备注
					原值	净值	原值	净值			
1	苏(2021)连云港市不动产权第0016189号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元1503	85.8	557,444.32	405,205.48	927,700.00	927,700.00	128.95	10,812	共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物所有权），权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，使用期限为国有建设用地使用权2073年11月21日止
2	苏(2021)连云港市不动产权第0016200号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元1703	85.8	557,444.32	405,205.48	932,800.00	932,800.00	130.20	10,872	
3	苏(2021)连云港市不动产权第0016188号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元1803	85.8	557,444.32	405,205.48	935,400.00	935,400.00	130.85	10,902	
4	苏(2021)连云港市不动产权第0016186号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2003	85.8	557,444.32	405,205.48	940,500.00	940,500.00	132.10	10,962	
5	苏(2021)连云港市不动产权第0016191号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2103	85.8	557,444.32	405,205.48	943,100.00	943,100.00	132.75	10,992	
6	苏(2021)连云港市不动产权第0016196号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2203	85.8	557,444.32	405,205.48	945,700.00	945,700.00	133.39	11,022	
7	苏(2021)连云港市不动产权第0016198号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2303	85.8	557,444.32	405,205.48	948,300.00	948,300.00	134.03	11,052	
8	苏(2021)连云港市不动产权第0016204号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2403	85.8	557,444.32	405,205.48	950,800.00	950,800.00	134.65	11,082	
9	苏(2021)连云港市不动产权第0016201号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2503	85.8	557,444.32	405,205.48	953,400.00	953,400.00	135.29	11,112	
10	苏(2021)连云港市不动产权第0016187号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2603	85.8	557,444.32	405,205.48	956,000.00	956,000.00	135.93	11,142	
11	苏(2021)连云港市不动产权第0016203号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦1单元2703	85.8	557,444.32	405,205.48	958,600.00	958,600.00	136.57	11,172	
12	苏(2021)连云港市不动产权第0016193号	连云港市市政公用有限公司	海州区海连中路132号津华苑海连大厦3单元2202	85.8	557,444.32	405,205.48	945,700.00	945,700.00	133.39	11,022	
合 计				1029.6	6,689,331.84	4,862,465.76	11,338,000.00	11,338,000.00	133.17		
减：房屋建筑物减值准备											
合 计					6,689,331.84	4,862,465.76	11,338,000.00	11,338,000.00	133.17		

被评估单位填表人：

评估人员：戚小玲 唐婷婷

填表日期： 2021年7月31日

