

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：2017年12月20日至2017年12月26日

被评估单位	连云港城建房地产开发有限公司		
评估事由	连云港市城市建设投资集团有限责任公司拟转让所持有的连云港市城建房地产开发有限公司20%股权提供价值参考。		
经济行为批准文件	关于同意城投集团公开挂牌转让连云港市城建房地产开发有限公司20%国有股权的批复 连城建发[2017]56号		
评估机构名称	连云港道和资产评估有限公司	资质证书编号	32060002
注册评估师姓名	黄文军、曹峰	注册评估师编号	32030066、32020212
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：  2017年12月20日	 2017年12月20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

**连云港市城市建设投资集团有限责任公司
拟转让所持有的
连云港市城建房地产开发有限公司
20%股权评估项目
资产评估报告书摘要**

连道和评报字（2017）第 20 号

我们接受连云港市城建房地产开发有限公司的委托，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，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对连云港市城市建设投资集团有限责任公司拟转让的连云港市城建房地产开发有限公司 20% 股东价值在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行评估并形成了资产评估报告，现将评估情况报告如下：

一、委托人：资产评估委托人为连云港市城建房地产开发有限公司。

二、评估目的：为连云港市城市建设投资集团有限责任公司转让其持有的连云港市城建房地产开发有限公司 20% 股权提供价值参考。

三、评估对象及评估范围：评估对象为连云港市城建房地产开发有限公司截至 2017 年 6 月 30 日股东部分权益价值（连云港市城市建设投资集团有限责任公司持有的 20% 股权价值），评估范围为连云港市城建房地产开发有限公司截至 2017 年 6 月 30 日全部资产和负债。

四、价值类型及其定义：本次评估选用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：2017 年 6 月 30 日。

六、评估方法：成本法（资产基础法）。

七、评估结论：经评定估算，截止评估基准日连云港市城建房地产开发有限公司在持续经营前提下的评估结果如下：

资产账面价值 73,017.42 万元，评估价值 78,342.13 万元，评估增值 5,324.71 万元，评估增值率 7.29%；

负债账面价值 64,231.29 万元，评估价值 64,231.29 万元，评估值无增减；



净资产账面价值 8,786.13 万元，评估价值 14,110.84 万元，评估增值 5,324.71 万元，评估增值率 60.60%，详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	72,644.64	72,644.64	77,901.35	5,256.71	7.24%
非流动资产	372.78	372.78	440.78	68.00	18.24%
其中：固定资产	34.26	34.26	102.26	68.00	198.48%
无形资产	338.52	338.52	338.52		
资产总计	73,017.42	73,017.42	78,342.13	5,324.71	7.29%
流动负债	51,216.76	51,216.76	51,216.76		
非流动负债	13,014.53	13,014.53	13,014.53		
负债合计	64,231.29	64,231.29	64,231.29		
净资产	8,786.13	8,786.13	14,110.84	5,324.71	60.60%

委托评估的连云港市城建房地产开发有限公司的截止 2017 年 6 月 30 日 20% 股东部分权益价值评估结果汇总表如下：

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期股权投资	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%
资产总计	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%
净资产（所有者权益）	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%

委托评估的连云港市城建房地产开发有限公司的截止 2017 年 6 月 30 日 20% 股东部分权益价值（连云港市城市建设投资集团有限责任公司持有的 20% 股权价值）评估值为贰仟捌佰贰拾贰万壹仟陆佰陆拾肆元玖角玖分（¥28,221,664.99）。

八、评估报告日：2017 年 10 月 28 日

九、评估结论有效期限：本报告评估结论的有效期限为一年，即从 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估报告使用者应关注本报告正文中“十一、特别事项说明”和“十二、评估报告使用限制说明”对评估结论的影响。



资产评估结果汇总表

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	72,644.64	72,644.64	77,901.35	5,256.71	7.24%
非流动资产	372.78	372.78	440.78	68.00	18.24%
其中：固定资产	34.26	34.26	102.26	68.00	198.48%
无形资产	338.52	338.52	338.52		
资产总计	73,017.42	73,017.42	78,342.13	5,324.71	7.29%
流动负债	51,216.76	51,216.76	51,216.76		
非流动负债	13,014.53	13,014.53	13,014.53		
负债合计	64,231.29	64,231.29	64,231.29		
净资产	8,786.13	8,786.13	14,110.84	5,324.71	60.60%

委托评估的连云港市城建房地产开发有限公司的截止 2017 年 6 月 30 日 20% 股东部分权益价值评估结果汇总表如下：

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期股权投资	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%
资产总计	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%
净资产（所有者权益）	2,000.00	2,822.17	822.17	41.11%

委托评估的连云港市城建房地产开发有限公司的截止 2017 年 6 月 30 日 20% 股东部分权益价值（连云港市城市建设投资集团有限责任公司持有的 20% 股权价值）评估值为贰仟捌佰贰拾贰万壹仟陆佰陆拾肆元玖角玖分（¥28,221,664.99）。

十一、特别事项说明

1. 本评估报告中的结论仅对评估对象的价值发表专业性意见，不对权属发表意见，其委估资产产权法律权属确认由委托人、被评估单位及产权持有人负责。

2. 本报告评估范围与委托人及被评估单位确定的资产评估范围一致，不包括被评估单位未申报的、可能存在的企业资质、商誉等无形资产及评估人员无法获知的或有资

产和或有负债。

3、委托人及被评估单位对申报提供的资料负完全的法律 responsibility，对所填报资料的真实性、合法性和其完整性负责，对提供文件的真实性承担法律责任。

4. 本报告评估资料是由委托人及被评估单位提供，在资料真实可靠的情况下评估结果有效。本评估价值系对评估基准日被评估单位股东部分权益价值的公允反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

5. 被评估单位截止 2017 年 6 月 30 日的资产、负债和净资产情况已经江苏天凯会计师事务所以苏天凯专审（2017）第 137 号审计报告审计，本评估报告以苏天凯专审（2017）第 137 号审计报告审定数作为本次评估的账面值。

6. 本次委评的无形资产—土地使用权为朝阳中路北侧的老市总工会西侧地块，该地块实际可使用面积为 11334.6m²，为毛地，无土地使用证。该地块上待拆居民约 113 户（不包含分户），待拆建筑面积 20825.64 m²（城建房地产公司聘请中证房地产评估造价集团有限公司连云港分公司调查），按市场价 8000 元/m² 拆迁费计算，需要 1.666 亿元，返算为净地价格 980 万元/亩，按现有的评估方法—基准地价法或市场法无法评出该地块价格（该地块没有详细的规划，无法使用假设开发法），通过股东双方及委托方协商以该地块账面成本作为评估值保留值。

7. 本次评估中，受客观条件所限，部分往来款项未能函证或函证未回函；上述往来款项评估值以苏天凯专审(2017)第 137 号审计报告审定数作为评估值，上述项目金额的调整可能会影响本次评估的股东全部权益价值金额。

8. 本次评估对正在开发的新海苑 B 地块尚未支付的拆迁补偿费是以苏天凯专审(2017)第 137 号审计报告审定数作为账面值，该金额的某些调整会直接影响本次评估的股东权益金额。

9. 本次对应交税费的评估暂以苏天凯专审(2017)第 137 号审计报告审定数为评估值，对连云港城建房地产有限公司以前年度是否欠税需要补缴，我们无法认定。以前年度应交税费的调整可能会影响本次评估的股东全部权益价值金额。

10. 本评估报告未考虑固定资产评估增值因素涉及的相关税费。

11. 评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评



估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

12. 此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的现行价值，没有考虑将来可能的资产抵押、快速变现以及特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和评估报告使用者使用。如因报告使用不当所造成的后果与资产评估师及其所在的评估机构无关。

2、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；

3、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；

4、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对其评估对象可实现价格的保证。

5、未征得评估机构书面意见，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

6、评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日止，逾期评估报告自动失效。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2017 年 10 月 28 日。

连云港道和资产评估有限公司



中国 连云港

二〇一七年十月二十八日

法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



连云港市城建控股集团有限公司文件

连城建发〔2017〕56号



关于同意城投集团公开挂牌转让连云港市城建 房地产开发有限公司 20% 国有股权的批复

连云港市城市建设投资集团有限责任公司：

你公司《关于转让连云港市城建房地产开发有限公司 20% 国有股权的请示》（连城投发〔2017〕47号）收悉。经研究，同意你公司将所持有的连云港市城建房地产开发有限公司 20% 股权对外公开转让。请你公司认真做好股权转让工作，确保转让程序合法合规。

此复。

连云港市城建控股集团有限公司

2017年6月27日

