

# 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3月4日至2019年3月11日

被评估单位	连云港市金天文化旅游开发有限公司		
评估事由	连云港市市政公用有限公司持有的连云港市金天文化旅游开发有限公司65%股权拟转让提供价值参考。		
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十七次董事会决议		
评估机构名称	连云港中瑞华资产评估事务所有限公司	资质证书编号	32080051
注册评估师姓名	唐琴、程双	注册评估师编号	32110038、32000641
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3月4日	  年 月 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协议转让 连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权评估项目

## 评估报告书摘要

连瑞华评报字【2019】001号

连云港中瑞华资产评估事务所有限公司接受委托，对拟转让的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权价值进行了评估。本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，实施了包括实地查勘、市场调查与询证、评定估算等必要的评估程序，对连云港市市政公用有限公司拟协议转让的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权在评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

**评估目的：**为连云港市市政公用有限公司持有的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权拟协议转让提供价值参考。

**评估对象：**连云港市市政公用有限公司持有的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权在评估基准日的市场价值。

**评估范围：**连云港市市政公用有限公司持有的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权价值。

**评估基准日：**2018年12月31日

**评估方法：**根据本次评估的特定目的，对企业的整体资产采用成本法（资产基础法）进行评估。

- (1) 流动资产中除存货外，采用成本法，以清产审定数为评估值。
- (2) 存货：库存商品采用市价法，在用低值易耗品采用重置成本法。
- (3) 固定资产：房屋建筑物、机器设备、运输工具及电子设备采用成本法。
- (4) 负债：采用成本法，以清查审定数作为评估值。

### 评估结论：

1、评估的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权在 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 11,006,340.17 元，大写人民币壹仟壹佰万陆仟叁佰肆拾元壹角柒分。

### 65%股权评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

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%
流动资产	1			

非流动资产	2	839.10	1,100.63	261.53	31.17
其中：长期股权投资	3	839.10	1,100.63	261.53	31.17
投资性房地产	4				
固定资产	5				
无形资产	6				
其他非流动资产	7				
资产总计	8				
流动负债	9				
非流动负债	10				
负债总计	11				
净 资 产	12				

2、在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，连云港市金天文化旅游开发有限公司申报评估的资产总额为 15,818.37 万元，负债 14,527.44 万元，净资产 1,290.93 万元；评估值总资产为 16,220.72 万元，负债 14,527.44 万元，净资产 1,693.28 万元。与账面值比较，总资产评估增值 402.35 万元，增值率为 2.54%，净资产评估增值 402.35 万元，增值率为 31.17%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

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%
流动资产	1	12,608.90	12,608.90		-
非流动资产	2	3,209.47	3,611.82	402.35	12.54
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,043.11	3,444.99	401.88	13.21
无形资产	6	2.73	3.20	0.47	17.22
长期待摊费用	7	163.63	163.63		
资产总计	8	15,818.37	16,220.72	402.35	2.54
流动负债	9	3,087.44	3,087.44		
非流动负债	10	11,440.00	11,440.00		
负债总计	11	14,527.44	14,527.44		
净 资 产	12	1,290.93	1,693.28	402.35	31.17

对评估结论的说明：

1、连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权的评估值为 1,100.63 万元，是通过对连云港市金天文化旅游开发有限公司进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占连云港市金天文

文化旅游开发有限公司的股权比例相乘确定的价值。

2、申报评估的绿化因无相关苗木的明细，本次评估以账面原值列示。

3、申报评估运输设备中车辆苏 GMM180（江淮轻型客车）及苏 GRN181（别克轿车）因保险未能及时购买，目前为脱审状态。

4、申报评估的房屋建筑物，截止评估基准日尚未取得房屋使用权证，故对其法律权属我们不作认定，且其面积仅按企业测算并提供的相关数据作为评估依据，如果权属和面积与实际情况存在差异，应按实际情况进行调整。

5、申报评估的长期待摊费用大部分为维修、绿化及养护费用，本次评估以账面原值列示。

6、紫竹林（大雄宝殿+东西偏殿）账面原值 44.48 万元，净值 23.82 万元，2014 年划转给城控集团时已存在。据景区人员反映，此建筑物权属可能应属宗教局，划拨至金天文化后账面也未见此项资产其他支出，此项资产以账面价值列示。

7、本次评估未考虑不在账面的的人文及自然景观等相关资产价值。

8、本次评估未考虑企业所得税调整事项的影响；

9、上述待定事项的调整将影响企业净资产的价值。

评估报告成立的前提、假设条件、特别事项说明及使用限制说明详见资产评估报告书正文。

本评估报告书仅供委托方及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用和送交资产评估主管机关审查使用。我们只对评估结论本身符合职业规范要求负责，而不对报告使用者资产业务定价决策负责。

本评估报告书的使用权归委托方所有，除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经许可，报告书的全部或部分内容不得向他人提供或公开，也不得见诸于任何公开媒体。

本评估结论的有效使用期限一年即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

本次评估报告的提交日期 2019 年 1 月 29 日。

重要提示：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

连云港中瑞华资产评估事务所有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年一月二十九日

- 6、委托方及产权所有者提供的资料真实、合法、完整、有效。  
7、评估报告仅用于评估报告书指明的评估目的。

#### 十、评估结论

1、评估的连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权在 2018 年 12 月 31 日的市场价值为 11,006,340.17 元，大写人民币壹仟壹佰万陆仟叁佰肆拾元壹角柒分。

#### 65%股权评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

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%
流动资产	1				
非流动资产	2	839.10	1,100.63	261.53	31.17
其中：长期股权投资	3	839.10	1,100.63	261.53	31.17
投资性房地产	4				
固定资产	5				
无形资产	6				
长期待摊费用	7				
资产总计	8				
流动负债	9				
非流动负债	10				
负债总计	11				
净资产	12				

2、在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，连云港市金天文化旅游开发有限公司申报评估的资产总额为 15,818.37 万元，负债 14,527.44 万元，净资产 1,290.93 万元；评估值总资产为 16,220.72 万元，负债 14,527.44 万元，净资产 1,693.28 万元。与账面值比较，总资产评估增值 402.35 万元，增值率为 2.54%，净资产评估增值 402.35 万元，增值率为 31.17%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

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%
流动资产	1	12,608.90	12,608.90		-
非流动资产	2	3,209.47	3,611.82	402.35	12.54
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	3,043.11	3,444.99	401.88	13.21

无形资产	6	2.73	3.20	0.47	17.22
长期待摊费用	7	163.63	163.63		
资产总计	8	15,818.37	16,220.72	402.35	2.54
流动负债	9	3,087.44	3,087.44		
非流动负债	10	11,440.00	11,440.00		
负债总计	11	14,527.44	14,527.44		
净资产	12	1,290.93	1,693.28	402.35	31.17

#### 对评估结论的说明:

1、连云港市金天文化旅游开发有限公司 65%股权的评估值为 1,100.63 万元，是通过对连云港市金天文化旅游开发有限公司进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占连云港市金天文化旅游开发有限公司的股权比例相乘确定的价值。

2、申报评估的绿化因无相关苗木的明细，本次评估以账面原值列示。

3、申报评估运输设备中车辆苏 GMM180（江淮轻型客车）及苏 GRN181（别克轿车）因保险未能及时购买，目前为脱审状态。

4、申报评估的房屋建筑物，截止评估基准日尚未取得房屋使用权证，故对其法律权属我们不作认定，且其面积仅按企业测算并提供的相关数据作为评估依据，如果权属和面积与实际情况存在差异，应按实际情况进行调整。

5、申报评估的长期待摊费用大部分为维修、绿化及养护费用，本次评估以账面原值列示。

6、紫竹林（大雄宝殿+东西偏殿）账面原值 44.48 万元，净值 23.82 万元，2014 年划转给城控集团时已存在。据景区人员反映，此建筑物权属可能应属宗教局，划拨至金天文化后账面也未见此项资产其他支出，此项资产以账面价值列示。

7、本次评估未考虑不在账面的人文及自然景观等相关资产价值。

8、本次评估未考虑企业所得税调整事项的影响；

9、上述待定事项的调整将影响企业净资产的价值。

#### 十一、特别事项说明

1、本次评估是在委托方、资产占有方对资产、负债清查基础上进行的，对申报之外是否存在资产、负债不发表意见，本报告成立的基础是委托方提供的资料真实、完整、合法、有效。

2、本评估结论没有考虑被评估资产可能承担的担保、抵押或该资产如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的持续经营等原则发生变化时，评估结果将会失效。

3、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托方及产权持有者未做出特别说明、而评估人员根据专业经验不能获悉或无法收集资料的情况下，评估机构及签字资产评估师不承担责任。

4、委托方及产权持有者管理层和其他相关人员提供的与评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其提供资料的真实性、合法性和有效性负责，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

5、本次评估不含企业可能存在的市场资源、合同资源、人力资源、商誉、行政许可权、特许权等相关无形资产。

6、应付款项数额未能全部进行函证，应付款项是否支付可能会影响公司的净资产。

7、应收款项数额未能全部进行函证，应收款项是否存在呆账可能会影响公司的净资产。

8、江苏中瑞华会计师事务所对连云港市金天文化旅游开发有限公司评估基准日（2018年12月31日）的财务报表进行了审计确认，并出具苏瑞华连审（专）字（2019）002号审计报告，本次评估充分依据该审计报告，本评估报告应结合其审计报告一起使用。

评估报告使用者应关注特别事项对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估结论是对2018年12月31日这一评估基准日时点被评估资产价值的客观公允反映，本评估机构对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化不承担责任。

2、评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

3、在评估基准日至评估报告提出日期期间，未发现对评估结论造成重大影响的事项。

4、我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内。

5、提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验。

6、本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对被评估资产法律权属提供保证的能力。

7、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

8、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

9、本评估报告依照法律法规的有关规定产生法律效力。评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

10、评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

11、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

12、评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不随意向他人提供或公开。

13、评估报告的有效使用期限为 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。超过评估结论的有效期后不得使用本评估报告。

### 十三、评估报告出具日期

本评估报告出具日期为 2019 年 1 月 29 日。



连云港中瑞华资产评估事务所有限公司

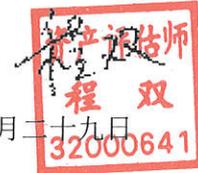
法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



二〇一九年一月二十九日