

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：2020年4月10日至2020年4月16日

| | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 被评估单位 | 连云港市苍梧物业管理有限公司 | | |
| 评估事由 | 连云港市苍梧物业管理有限公司拟整体变更为股份有限公司项目 | | |
| 经济行为批准文件 | 关于同意股改的批准，股东会决议，资产评估委托合同 | | |
| 评估机构名称 | 北京国融兴华资产评估有限责任公司 | 资质证书编号 | 100021010 |
| 注册评估师姓名 | 赵新、李朝阳 | 注册评估师编号 | 15000101、14000289 |
| 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：  2020年4月10日 | |  2020年4月10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

连云港市苍梧物业管理有限公司 拟整体变更为股份有限公司项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2020]第 020037 号

连云港市苍梧物业管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受连云港市苍梧物业管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对连云港市苍梧物业管理有限公司拟整体变更为股份有限公司事宜涉及的连云港市苍梧物业管理有限公司经审计后的净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：连云港市苍梧物业管理有限公司拟整体变更为股份有限公司，对该经济行为涉及的连云港市苍梧物业管理有限公司经审计后的净资产价值进行评估，为股改事宜提供价值参考。

评估对象：评估对象是连云港市苍梧物业管理有限公司的净资产价值。

评估范围：是被评估单位的经审计的全部资产和负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、流动负债等。

评估基准日：2020年2月29日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截止评估基准日2020年2月29日，在持续经营条件下，连云港市苍梧物业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为4,320.92万元，评估价值为4,362.01万元，增值41.09万元，增值率为0.95%；总负债账面价值为820.55万元，评估价值为820.55万元，无增减值变化；净资产账面价值为3,500.37万元，净资产评估价值为3,541.46万元，增值41.09万元，增值率为1.17%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年2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 | 增值率% |
|--------------------|----------|----------|--------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 流动资产 | 4,080.44 | 4,179.81 | 99.37 | 2.44 |
| 非流动资产 | 240.48 | 182.20 | -58.28 | -24.23 |
| 其中：长期股权投资 | 100.00 | 69.43 | -30.57 | -30.57 |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | 106.04 | 103.18 | -2.86 | -2.70 |
| 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 | 34.44 | 9.59 | -24.85 | -72.15 |
| 资产总计 | 4,320.92 | 4,362.01 | 41.09 | 0.95 |
| 流动负债 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 非流动负债 | | | | |
| 负债总计 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 净资产 | 3,500.37 | 3,541.46 | 41.09 | 1.17 |

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日至2021年2月28日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

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及使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2020 年 2 月 29 日，在持续经营条件下，连云港市苍梧物业管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 4,320.92 万元，评估价值为

4,362.01 万元，增值 41.09 万元，增值率为 0.95%；总负债账面价值为 820.55

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层

电话：010-51667811 传真：82253743

万元，评估价值为 820.55 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 3,500.37 万元，净资产评估价值为 3,541.46 万元，增值 41.09 万元，增值率为 1.17%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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 | 4,080.44 | 4,179.81 | 99.37 | 2.44 |
| 非流动资产 | 240.48 | 182.20 | -58.28 | -24.23 |
| 其中：长期股权投资 | 100.00 | 69.43 | -30.57 | -30.57 |
| 投资性房地产 | | | | |
| 固定资产 | 106.04 | 103.18 | -2.86 | -2.70 |
| 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 | 34.44 | 9.59 | -24.85 | -72.15 |
| 资产总计 | 4,320.92 | 4,362.01 | 41.09 | 0.95 |
| 流动负债 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 非流动负债 | | | | |
| 负债总计 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 净资产 | 3,500.37 | 3,541.46 | 41.09 | 1.17 |

经资产基础法评估，连云港市苍梧物业管理有限公司的净资产价值为 3,541.46 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(二) 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 本次评估前，中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计对连云港市苍梧物业管理有限公司拟整体变更为股份有限公司，对该经济行为涉及的连云港市苍梧物业管理有限公司的净资产价值以 2020 年 2 月 29 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告，按照审计调整后的结果进行申报，本次对连云港市苍梧物业管理有限公司的净资产价值是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四) 关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无。

(五) 关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无。

(六) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

无。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)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；

(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；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可使用；

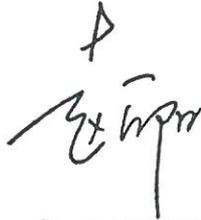
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日至 2021 年 2 月 28 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2020 年 4 月 1 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年2月29日

被评估单位：连云港市苍梧物业管理有限公司

表1

第1页，共1页

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 | 4,080.44 | 4,179.81 | 99.37 | 2.44 |
| 2 | 非流动资产 | 240.48 | 182.20 | -58.28 | -24.23 |
| 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 | 100.00 | 69.43 | -30.57 | -30.57 |
| 7 | 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 8 | 固定资产 | 106.04 | 103.18 | -2.86 | -2.70 |
| 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 | 34.44 | 9.59 | -24.85 | -72.15 |
| 19 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 20 | 资产总计 | 4,320.92 | 4,362.01 | 41.09 | 0.95 |
| 21 | 流动负债 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | - | - | - | - |
| 23 | 负债合计 | 820.55 | 820.55 | - | - |
| 24 | 净资产（所有者权益） | 3,500.37 | 3,541.46 | 41.09 | 1.17 |

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

