

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12月3日至2020年12月9日

被评估单位	江苏润科投资发展集团有限公司		
评估事由	江苏润科投资发展集团有限公司拟转让所持有的连云港润苏建筑安装工程有限公司100%股权。		
经济行为批准文件	2020年6月28日《连云港市城建控股集团有限公司第二届第八次董事会决议》		
评估机构名称	中证房地产评估造价集团有限公司	资质证书编号	32140002
注册评估师姓名	周大芳、朱辉芳	注册评估师编号	32150002、32160048
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12月3日	 2020年12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

**江苏润科投资发展集团有限公司拟转让
所持有的连云港润苏建筑安装工程有限公司100%股权
评估项目
资产评估报告摘要**

中证资评字（2020）第 0015 号

江苏润科投资发展集团有限公司：

中证房地产评估造价集团有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让所持有的连云港润苏建筑安装工程有限公司 100%股权在 2020 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：

本次评估的目的是对江苏润科投资发展集团有限公司拟转让所持有连云港润苏建筑安装工程有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让确定公允价值提供价值参考依据。

二、评估范围和评估对象：

评估对象是连云港润苏建筑安装工程有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为连云港润苏建筑安装工程有限公司评估基准日经审计后的全部资产及负债。资产范围包括：流动资产（货币资金、其他应收款、存货）。负债范围包括：流动负债（短期借款、应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税金）。审计后资产账面值 869,486,785.37 元，负债账面值 522,122,296.82 元，净资产账面值 347,364,488.55 元。

三、价值类型及其定义：

本次评估采用市场价值类型。

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。

四、评估基准日：

2020年7月31日

五、评估方法：

资产基础法。

六、评估结论：

本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论确定连云港润苏建筑安装工程有限公司于评估基准日2020年7月31日的股东全部权益价值。

(一) 评估的连云港润苏建筑安装润苏建筑安装工程有限公司100%股权在2020年7月31日的市场价值为516,921,101.91元，大写伍亿壹仟陆佰玖拾贰万壹仟壹佰零壹元玖角壹分。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
资产总计	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净 资 产	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经采用资产基础法评估，连云港润苏建筑安装工程有限公司股东全部权益于

2020年7月31日的账面价值为347,364,488.55元,评估价值为516,921,101.91元,评估增值169,556,613.36元,增值率48.81%。

(二) 评估结果的最终确定

本次评估采用资产基础法,得出如下评估结论,江苏润科投资发展集团有限公司拟转让所持有连云港润苏建筑安装工程有限公司股权涉及的其股东全部权益评估值为**516,921,101.91**元,大写人民币伍亿壹仟陆佰玖拾贰万壹仟壹佰零壹元玖角壹分。

本次评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。

七、对评估结论产生影响的特别事项:

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中2017年数据引用江苏天凯会计师事务所有限公司出具的苏天凯审(2018)第084号审计报告;2018年数据引用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴华专字[2019]第020191号审计报告;2019年数据引用江苏苏港会计师事务所有限公司连云港分所出具的苏港专审字[2020]G089号审计报告;2020年7月31日数据引用江苏天凯会计师事务所有限公司出具的苏天凯专审(2020)第163号审计报告。除此之外,未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 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

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 本次评估范围和采用的数据、报表及有关资料, 以及评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料, 均由委托方提供, 委托方及对其提供资料的真实性、完整性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

3. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(九) 其他特别事项说明

(1) 2020年6月连云港润苏建筑安装工程有限公司与启迪设计集团有限公司签订《职大北地块规划建筑项目建设工程设计合同》, 合同金额324.00万元, 目前完成多轮方案稿修改, 尚未付款。经与委托方及被评估单位沟通, 了解此合同在完成股权转让后由金海置业后续完善, 本次评估此事项不予考虑。

(2) 2019年7月25日连云港润苏建筑安装工程有限公司与连云港苏能电力实业有限公司签订《职大北地块供电线杆迁移工程合同》(连云港高新区河滨路南、郁林路西地块10KV杆线迁移工程合同), 合同金额910.00万元, 目前供电线杆新建通道完成, 剩余杆线由于原军事光缆未迁移, 无法施工, 实际入账金额为4,128,440.36元(计入工程成本)。

(3) 2019年11月12日连云港润苏建筑安装工程有限公司与连云港东方建设工程集团有限公司《职大北地块军事光缆迁移通道新建工程》, 合同价1,247,163.21元, 已付工程款500,000.00元(计入工程成本-征地迁改补偿费), 目前新建通道

已完成，由于部队保障军事活动，目前不准迁移。经与委托方及被评估单位沟通，了解该合同暂停履行，后续由金海置业根据具体情况决定，本次评估不予考虑未完成后续情况。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。

八、评估报告结论使用有效期：

本报告评估结论使用有效期为1年，即从2020年7月31日至2021年7月30日。

九、评估报告日

2020年11月20日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

1. 持续经营假设

即评估时假定评估对象按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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. 公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

4. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

4. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

5. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并持续使用；

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，签字资产评估师与本资产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

(一) 评估的连云港润苏建筑安装润苏建筑安装工程有限公司 100%股权在 2020 年 7

月 31 日的市场价值为 516,921,101.91 元，大写伍亿壹仟陆佰玖拾贰万壹仟壹佰零壹元玖角壹分。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
资产总计	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净 资 产	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经采用资产基础法评估，连云港润苏建筑安装工程有限公司股东全部权益于 2020 年 7 月 31 日的账面价值为 347,364,488.55 元，评估价值为 516,921,101.91 元，评估增值 169,556,613.36 元，增值率 48.81%。

(二) 评估结果

本次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：江苏润科投资发展集团有限公司拟转让所持有连云港润苏建筑安装工程有限公司股权涉及的其股东全部权益评估值为 **516,921,101.91** 元，大写人民币伍亿壹仟陆佰玖拾贰万壹仟壹佰零壹元玖角壹分。

评估结论未考虑股权流动性对评估结论的影响。以上评估结论是在一定的前提下成立的，提请报告使用者注意特别事项说明。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 存货账面价值 304,142,532.11 元,经核实相关费用均为土地及相关前期费用,土地使用权在 2020 年 7 月 31 日评估价值为 474,479,000.00 元,。存货评估价值为 474,479,000.00 元。

净资产评估增值是由于存货评估增值后致评估增值。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中 2017 年数据引用江苏天凯会计师事务所有限公司出具的苏天凯审(2018)第 084 号审计报告;2018 年数据引用中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中兴华专字[2019]第 020191 号审计报告;2019 年数据引用江苏苏港会计师事务所有限公司连云港分所出具的苏港专审字[2020]G089 号审计报告;2020 年 7 月 31 日数据引用江苏天凯会计师事务所有限公司出具的苏天凯专审(2020)第 163 号审计报告。除此之外,未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 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

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 本次评估范围和采用的数据、报表及有关资料, 以及评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料, 均由委托方提供, 委托方及其提供资料的真实性、完整性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后, 资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

3. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 并不承担相关当事人决策的责任。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。

(九) 其他特别事项说明

(1) 2020年6月连云港润苏建筑安装工程有限公司与启迪设计集团有限公司签订《职大北地块规划建筑项目建设工程设计合同》, 合同金额324.00万元, 目前完成多轮方案稿修改, 尚未付款。经与委托方及被评估单位沟通, 了解此合同在完成股权转让后由金海置业后续完善, 本次评估此事项不予考虑。

(2) 2019年7月25日连云港润苏建筑安装工程有限公司与连云港苏能电力实业有限公司签订《职大北地块供电线杆迁移工程合同》(连云港高新区河滨路南、郁林路西地块10KV杆线迁移工程合同), 合同金额910.00万元, 目前供电线杆新建通道完成, 剩余杆线由于原军事光缆未迁移, 无法施工, 实付工程款4,128,440.36元(计入工程成本)。

(3) 2019年11月12日连云港润苏建筑安装工程有限公司与连云港东方建设工

程集团有限公司《职大北地块军事光缆迁移通道新建工程》，合同价 1,247,163.21 元，已付工程款 500,000.00 元（计入工程成本），目前新建通道已完成，由于部队保障军事活动，目前不准迁移。经与委托方及被评估单位沟通，了解该合同暂停履行，后续由金海置业根据具体情况决定，本次评估不予考虑未完成后续情况。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响，提请评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

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师不承担责任。

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. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 日。如果资产状况、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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为 2020 年 11 月 20 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(以下无正文)

中证房地产评估造价集团有限公司



法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:



中国 南京

二〇二〇年十一月二十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年7月31日

表1

被评估单位名称：连云港润苏建筑安装工程有限公司

共1页第1页
金额单位：人民币元

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=(C-B)/B×100%
流动资产	1	869,106,785.37	869,486,785.37	1,039,823,253.26	170,336,467.89	19.59
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建筑物	5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
设 备	6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他无形资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
递延资产		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	10	869,106,785.37	869,486,785.37	1,039,823,253.26	170,336,467.89	19.59
流动负债	11	521,742,296.82	522,122,296.82	522,902,151.35	779,854.53	0.15
长期负债	12	0.00		0.00	0.00	0.00
负债总计	13	521,742,296.82	522,122,296.82	522,902,151.35	779,854.53	0.15
净 资 产	14	347,364,488.55	347,364,488.55	516,921,101.91	169,556,613.36	48.81

评估机构：中证房地产评估造价集团有限公司

项目负责人：周大芳

法定代表人：王军

签字注册资产评估师：周大芳、朱辉芳

