

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4月28日至2019年5月6日

被评估单位	连云港恒隆水务有限公司		
评估事由	连云港市市政公用有限公司拟收购连云港恒隆水务有限公司100%股权，因此需要评估连云港恒隆水务有限公司股东全部权益价值，为本次经济行为提供价值参考		
经济行为批准文件	连云港市市政公用有限公司2018年度董事会第一次会议决议		
评估机构名称	江苏华信资产评估有限公司	资质证书编号	
注册评估师姓名	钟才莉、谢英朗	注册评估师编号	32110023、41050018
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。		
接收非国有资产的企业盖章：	城建集团盖章：		
 法定代表人签字：  2019年4月28日	 2019年4月28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股权收购涉及的
连云港恒隆水务有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第145号

江苏华信资产评估有限公司接受连云港市市政公用有限公司委托,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,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对连云港市市政公用有限公司拟股权收购涉及的连云港恒隆水务有限公司股东全部权益在2019年02月28日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为:根据《连云港市市政公用有限公司2018年度董事会第一次会议决议》,会议审议通过《关于提请审议启动收购连云港恒隆水务有限公司100%股权的议案》。

2、评估目的:连云港市市政公用有限公司拟收购连云港恒隆水务有限公司100%股权,因此需要评估连云港恒隆水务有限公司股东全部权益价值,为本次经济行为提供价值参考。

3、评估对象:连云港恒隆水务有限公司股东全部权益价值在评估基准日2019年02月28日的市场价值。

4、评估范围:连云港恒隆水务有限公司在评估基准日2019年02月28日的全部资产及负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债。账面资产总额8,234.06万元、负债210.41万元、净资产8,023.65万元。

5、价值类型:市场价值。

6、评估基准日:2019年02月28日。

7、评估方法:资产基础法、收益法

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，连云港恒隆水务有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 2 月 28 日的市场价值为 12,073.29 万元（大写人民币壹亿贰仟零柒拾叁万贰仟玖佰元整）。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自 2019 年 02 月 28 日至 2020 年 02 月 27 日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

（1）本次申报的房屋均为连云港恒隆水务有限公司以 BOT 方式投资建设，其中 8 项房屋合计建筑面积 3,966.74 平方米已以江苏新海连发展有限公司名义办理了《房屋所有权证》，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（2）本次申报的二氧化氯操作间未办理《房屋所有权证》也未领取《建设工程规划许可证》，本次评估未考虑未来实际办证建筑面积与申报面积的差异对评估结论的影响。

（3）本次申报宗地的土地使用权人为江苏新海连发展有限公司，根据被评估单位与连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司的《土地使用协议书》，被评估单位可无偿使用该宗地至特许经营权结束 2038 年 5 月 10 日。本次评估未考虑证载使用权人与被评估单位不一致对评估结论的影响。另外，该项目为 BOT 项目，土地取得方式为划拨，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

（4）关于二期工程上线运行后，根据《连云港经济技术开发区大浦工业区污水处理厂提标和扩建工程可行性研究报告》的测算，污水处理单价增加 0.96 元/吨时项目具有可行性，本次评估假设未来污水处理价格增加 0.96 元/吨，不考虑二期投入使用后实际结算价格的差异对评估结论的影响。

4、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位的二期工程能够按期完工并投入使用。

6、假设被评估单位的二期工程投入使用后未来污水来源能够保证。

7、假设二期工程上线后,根据《连云港经济技术开发区大浦工业区污水处理厂提标和扩建工程可行性研究报告》未来污水处理价格增加 0.96 元/吨。

8、假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整,不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债;被评估单位提供的收益法预测数据中营业收入、营业成本、费用等均结合企业实际情况并考虑了行业发展情况做出的合理预计。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求,认定这些假设条件在评估基准日时成立,当上述假设条件发生变化时,本评估机构及资产评估师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) 评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法,对连云港恒隆水务有限公司的股东全部权益在评估基准日2019年2月28日时的市场价值进行了评估。具体评估结果如下:

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估,连云港恒隆水务有限公司在评估基准日2019年02月28日的资产总额账面值8,234.06万元,评估值11,036.45万元,评估增值2,802.39万元,增值率34.03%;负债总额账面值210.41万元,评估值210.41万元,评估无增减值;净资产账面值8,023.65万元,评估值10,826.05万元,评估增值2,802.39万元,增值率34.93%。资产基础法评估结果汇总表如下:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019年02月28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%
1 流动资产	1,677.91	1,676.40	-1.51	-0.09
2 非流动资产	6,556.14	9,360.05	2,803.91	42.77
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	6,347.35	6,866.69	519.34	8.18
9 在建工程	208.79	208.79	0.00	0.00
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		2,284.57		
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	8,234.06	11,036.45	2,802.39	34.03
21 流动负债	210.41	210.41	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	210.41	210.41	0.00	0.00
24 净资产(所有者权益)	8,023.65	10,826.05	2,802.39	34.93

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，连云港恒隆水务有限公司股东全部权益价值在2019年02月28日净资产账面值8,023.65万元，评估后的股东全部权益价值为12,073.29万元，评估增值4,074.83万元，增值率50.95%。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

3、评估结论的选取

连云港恒隆水务有限公司的股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果为12,073.29万元，资产基础法评估结果为10,826.05万元。收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高1,247.24万元，差异率11.52%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是以资产的成本重置为标准，反映的是对资产的投入所消耗的社会必要劳动，这种构建成本通常随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种因素影响。评估师在采用收益法预测时，根据市场状况、宏观经济形势以及被评估单位自身情况对影响被评估单位未来收益及经营风险的相关因素进行了审慎的职业分析与判断。连云港恒隆水务有限公司为污水处理行业，历史年度盈利水平较好，未来盈利可以预测，资产基础法结果不能客观反映企业的价值，因此我们认为收益法所采用的数据质量优于资产基础法，本次采用收益法结果。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，连云港恒隆水务有限公司股东全部权益在评估基准日2019年2月28日的市场价值为12,073.29万元（大写人民币壹亿贰仟零柒拾叁万贰仟玖佰元整）本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年02月28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%
1 流动资产	1,677.91			
2 非流动资产	6,556.14			
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	6,347.35			
9 在建工程	208.79			
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	8,234.06			
21 流动负债	210.41			
22 非流动负债				

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%
23 负债合计	210.41			
24 净资产(所有者权益)	8,023.65	12,073.29	4,074.83	50.95%

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

连云港恒隆水务有限公司服务区内的污水处理量随着城市的发展和区域内污水管道的建成逐渐增加,随着二期项目的上线,污水日均处理量增加,相应成本并未同比增加,毛利率上升,收益逐渐增加,未来获利能力较好。

(二) 评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年,即自 2019 年 02 月 28 日至 2020 年 02 月 27 日。超过一年,需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况,并说明承担引用不当的相关责任。
无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

1、本次申报的房屋均为连云港恒隆水务有限公司以 BOT 方式投资建设,其中 8 项房屋合计建筑面积 3,966.74 平方米已以江苏新海连发展有限公司名义办理了《房屋所有权证》,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次申报的二氧化氯操作间未办理《房屋所有权证》也未领取《建设工程规划许可证》,本次评估未考虑未来实际办证建筑面积与申报面积的差异对评估结论的影响。

3、本次申报宗地的土地使用权人为江苏新海连发展有限公司,根据被评估单位与连云港经济技术开发区国有资产投资经营公司的《土地使用协议书》,被评估单位可无偿使用该宗地至特许经营权结束 2038 年 5 月 10 日。本次评估未考虑证载使用权人与被评估单位不一致对评估结论的影响。另外,该项目为 BOT 项目,土地取得方式为划拨,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形。

被评估单位未提供房产证及土地证原件,评估人员未能对房屋和土地所有权证原件进行核实,评估结论未考虑若房产证原件与复印件不一致对评估值的影响。

(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。

无。

(九) 其他事项

关于二期工程上线运行后,根据《连云港经济技术开发区大浦工业区污水处理厂提标和扩建工程可行性研究报告》的测算,污水处理单价增加 0.96 元/吨时项目具有可行性,本次评估假设未来污水处理价格增加 0.96 元/吨,不考虑二期投入使用后实际结算价格的差异对评估结论的影响。

除上述事项外,本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项,特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用,以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年4月16日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师:

钟少莉
32110023

资产评估师:

谢英朗
41050018

江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年四月十六日

Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-83235010、84527523

Fax: 025-84410423 Post code: 210008

<http://jshuaxin.net>