

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6月6日至2019年6月12日

被评估单位	连云港市金海资产管理有限公司		
评估事由	连云港市金海资产管理有限公司拟处置连云港金海国际影城有限责任公司100%股权提供价值参考。		
经济行为批准文件	苏金海[2019]3号 关于同意金海资产公司公开挂牌转让金海影城100%国有股权的批复		
评估机构名称	江苏苏信房地产评估咨询有限公司	资质证书编号	
注册评估师姓名	程栋和、蒋秀文	注册评估师编号	32040006、32180213
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：	金海集团盖章：		
 法定代表人签字：  2019年6月6日	 2019年6月6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

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

江苏苏信资评(2019)第010号



连云港市金海资产管理有限公司

拟资产处置连云港金海国际影城有限责任公司 100%股权项目

资产评估报告摘要

连云港市金海资产管理有限公司:

江苏苏信房地产评估咨询有限公司接受连云港市金海资产管理有限公司(以下简称“金海资产管理”)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,按照必要的评估程序,对金海资产管理拟实施资产处置连云港金海国际影城有限责任公司(以下简称“金海国际影城”)100%股权涉及的其股东全部权益在2019年4月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

委托人:连云港市金海资产管理有限公司。

被评估单位:连云港金海国际影城有限责任公司。

委托人以外的其他评估报告使用人:本报告限定委托人使用。

二、评估目的

根据连云港市金海资产管理有限公司拟资产处置连云港金海国际影城有限责任公司100%股权这一经济行为之需要,对所涉及的金海国际影城的股东全部权益价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象:连云港市金海资产管理有限公司持有的连云港金海国际影城有限责

任公司 100%股权于评估基准日的市场价值。

评估范围：连云港市金海资产管理有限公司持有的连云港金海国际影城有限责任公司 100%股权价值。

四、价值类型

本次评估所选择的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

评估基准日为 2019 年 4 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法

本项目资产评估方法采用资产基础法。

七、特别事项说明

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本机构及评估专业人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（三）委托人、被评估单位以及其他相关当事人提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（四）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以

及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，本机构无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(六) 评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(七) 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用资产基础法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(八) 本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

(九) 固定资产中部分机器设备、电子设备已报废，账面价值共计27446.09元，已无可回收价值，本次评估以零值列示。

(十) 本次评估选用资产基础法进行评估，未采用市场法和收益法，原因是由于企业近年来收益不稳定，管理层无明确的中长期战略规划，未来经营业绩难以预测，企业未来能否取得收益无法保证；由于受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。

八、评估结论

1、本次评估的连云港金海国际影城有限责任公司100%股权于评估基准日2019年4月30日的市场价值为人民币14,593,354.93元，大写：人民币壹仟肆佰伍拾玖万叁仟叁佰伍拾肆元玖角叁分。

100%股权评估结果汇总表

评估基准日：2019年4月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率(%)
流动资产				
非流动资产				
其中：长期股权投资	673.44	1,459.33	785.89	116.70%
投资性房地产				
固定资产				
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				
资产总计	673.44	1,459.33	785.89	116.70%
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产	673.44	1,459.33	785.89	116.70%

(保留两位小数点)

2、委托评估企业账面记录：资产总额 15,774,718.66 元，负债总额 6,215,457.00 元；股东全部权益价值（所有者权益）9,559,261.66 元。

经评估，于评估基准日 2019 年 4 月 30 日连云港市金海资产管理有限公司拟资产处置连云港金海国际影城有限责任公司 100% 股权市场价值为人民币 14,593,354.93 元，大写：人民币壹仟肆佰伍拾玖万叁仟叁佰伍拾肆元玖角叁分，评估增值 5,060,590.27 元，增值率 53.09%。明细见下表：

评估结果汇总表

金额单位人民币万元

项	目	账面价值	调整后账面 价值	评估价值	增减值	增值 率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	349.43	349.96	349.96	-	-
2	非流动资产	1,227.04	1,227.51	1,733.57	506.06	41.23
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	-	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-	-
8	固定资产	714.16	713.99	1,021.53	307.54	43.07
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	511.17	511.17	709.69	198.52	38.84
15	开发支出	-	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-	-
17	长期待摊费用	1.71	2.18	2.18	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	0.17	0.17	-	-
20	资产总计	1,576.47	1,577.47	2,083.53	506.06	32.08
21	流动负债	633.55	624.20	624.20	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-	-
23	负债合计	633.55	624.20	624.20	-	-
24	净资产（所有者权益）	942.92	953.27	1,459.33	506.06	53.09

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用人应当充分考虑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。

九、资产评估报告使用期限说明

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。即从 2019 年 4 月 30 日起至 2020 年 4 月 29 日的期限内有效。

十、资产评估报告日

评估报告日为 2019 年 6 月 5 日。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

以上评估结论是在一定的前提条件下成立的，评估报告使用人应当充分考虑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。

十二、特别事项说明

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本机构及评估专业人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事人没有个人利益关系，对委托人和相关当事人不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(三) 委托人、被评估单位以及其他相关当事人提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(四) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

(五) 本报告对被评资产和相关债务所作的调整和评估系为客观反映被评资产的价值而作，本机构无意要求资产占有单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(六) 评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，并对查验情况予以披露，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估

对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(七) 在评估基准日后、报告使用有效期之内, 资产数量及作价标准发生明显变化时, 除了使用资产基础法评估的资产以外, 委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用资产基础法评估的资产, 有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(八) 本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

(九) 固定资产中部分机器设备、电子设备已报废, 账面价值共计27446.09元, 已无可回收价值, 本次评估以零值列示。

(十) 本次评估选用资产基础法进行评估, 未采用市场法和收益法, 原因是由于企业近年来收益不稳定, 管理层无明确的中长期战略规划, 未来经营业绩难以预测, 企业未来能否取得收益无法保证; 由于受国内流通市场条件的限制, 我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料, 不具备市场法评估的比较条件。

提请报告使用人重点关注上述特别事项对评估过程及结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用, 且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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评估结论和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外, 未征得我所书面同意,

评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(六) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年, 即从 2019 年 4 月 30 日起至 2020 年 4 月 29 日的期限内有效。

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。

十四、资产评估报告日

评估报告日为: 2019 年 6 月 5 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估专业人员:



资产评估专业人员:



江苏苏信房地产评估咨询有限公司

二〇一九年六月五日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年4月30日

表1

被评估单位名称：连云港金海国际影城有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A		B	C	D=C/A×100%
1	流动资产	349.43	349.96	349.96	-	-
2	非流动资产	1,227.04	1,227.51	1,733.57	506.06	41.23
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	-		-	-	-
7	投资性房地产	-		-	-	-
8	固定资产	714.16	713.99	1,021.53	307.54	43.07
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	511.17	511.17	709.69	198.52	38.84
15	开发支出	-		-	-	-
16	商誉	-		-	-	-
17	长期待摊费用	1.71	2.18	2.18	-	-
18	递延所得税资产	-		-	-	-
19	其他非流动资产	-	0.17	0.17	-	-
20	资产总计	1,576.47	1,577.47	2,083.53	506.06	32.08
21	流动负债	633.55	624.20	624.20	-	-
22	非流动负债	-		-	-	-
23	负债合计	633.55	624.20	624.20	-	-
24	净资产（所有者权益）	942.92	953.27	1,459.33	506.06	53.09

江苏信信房地产评估咨询有限公司