

淮安高新置业有限公司拟进行股权收购所 涉及的江苏华磊建设集团有限公司股东 全部权益价值资产评估报告 结果公示的情况说明



一、公示依据

《江苏省国资委关于建立企业国有资产评估项目公示制度有关事项的通知》(苏国资〔2016〕55号)。

二、项目基本情况

淮安高新置业有限公司拟对江苏华磊建设集团有限公司51%以上股东权益价值进行收购。该事项已于2020年11月2日经淮安高新控股有限公司“三重一大”会议研究通过，并报区管理办重大事项审批通过后，启动对江苏华磊建设集团有限公司收购的前期工作。

2020年11月9日，淮安高新控股有限公司在公司网站发布了股权收购类资产评估机构选择项目招标公告。

2020年11月13日，在淮安高新控股有限公司会议室组织了股权收购类资产评估机构选择项目开、评标。经评审，确定江苏中企华中天资产评估有限公司负责本项目资产评估工作。

淮安高新控股有限公司委托江苏中企华中天资产评估有限公司对收购江苏华磊建设集团有限公司股权项目以2021年2月28日为基准日进行评估，并出具了苏中资评报字(2021)第3022号评估报告。市国资委于2021年4月28日

组织专家评审，本次评估结果已按评审意见修改。修改后的评估结果于 2021 年 5 月 19 日得到原评审专家一致认可。

三、公示内容

- 1.生态文旅区国有企业重大事项审批表；
- 2.评估机构及评估师资质；
- 3.资产评估报告书摘要；
- 4.特别事项说明；
- 5.评估结果汇总表。

四、公示期间

按照苏国资〔2016〕55号的规定，本项目公示期间为 5 个工作日，即：2021 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 27 日。

五、评估资料查阅方式

本项目评估资料现存于淮安高新控股有限公司，有需查阅评估资料请联系经营发展处：王永存，地点：淮安高新控股有限公司，电话：83733628。

六、意见反馈方式

- 1.对评估报告的意见反馈方式同评估资料查阅方式。
- 2.对评估行为及评估过程中可能存在违规违纪现象，反馈方式同评估资料查阅方式。

淮安高新置业有限公司

2021年5月20日

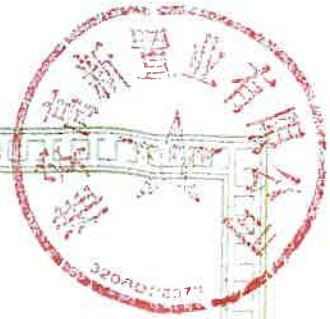


生态文旅区国有企业重大事项审批表 1

申请单位(盖章): 淮安高新置业有限公司 联系电话: 18360711224 单位: 万元

项目名称	收购江苏华磊建设集团有限公司
事项内别	管委会核准
项目概况	<p>为加快推进公司转型发展,做大做强公司工程项目建设板块,实现公司专业化、特色化发展,我公司拟收购一家房建施工企业。经我公司“三重一大”事项研究,拟将江苏华磊建设集团有限公司(其子公司江苏华磊建材有限公司和江苏三环环境科技有限公司不在本次收购范围)作为意向收购企业,收购其51%以上股权。</p> <p>江苏华磊建设集团有限公司(以下简称“江苏华磊集团”),创建于1983年,创建期初该公司名称为淮安市第二基础公司,2006年5月改制为有限责任公司,即江苏华磊建筑基础工程有限公司,2019年8月公司升级为江苏华磊建设集团有限公司。现资质等级为:房屋建筑总承包一级、市政公用工程施工总承包二级、地基基础工程专业承包一级、消防设施工程专业承包二级、钢结构工程专业承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级。公司注册资本金为51899万元,已办理减资46619万元的相关手续,减资公告于2021年2月23日登报,现处于45天公告期内。减资后注册资本变更为5280万元,实缴资本5280万元。公司股东王长忠占股72.12%,谭国华占股27.88%。分支机构有江苏华磊建设集团有限公司南通分公司及宿迁分公司。江苏华磊集团现有各类技经管理人员63人,建造师共38人(其中一级建造师15人,二级建造师23人),高级工程师7人,工程师18人。公司的技术力量、管理水平以及机械装备具有雄厚的市场竞争实力。截止2021年2月28日,公司总资产2.65亿元,总负债1.84亿元,资产负债率69.4%。2017年、2018年、2019年、2020年主营业务收入分别为2.12亿元、3.33亿元、2.47亿元、1.76亿元,净利润分别为655万元、644万元、364.3万元、-220万元。2020年还有应收账款2.23亿元,2021年已签约0.6亿元。</p> <p>我公司拟对江苏华磊集团进行审计、评估、法律尽职调查等前期工作。</p> <p>经办人(签字): <u>王永存</u> 申请单位主要负责人(签字): <u>王长忠</u> 年 月 日</p>
管委会意见	<p>清按规定做好审计,评估,法律尽职调查等工作,依法依规做好收购事宜并履行报批程序</p> <p>经办人: <u>刘伟奇</u> 负责人(签字): <u>王长忠</u> 2021年3月9日</p>
附件材料	<p>1.书面请示或报告;</p> <p>2.重大事项有关情况说明,涉及非主业范围的重大投资的可行性研究报告或可行性分析报告,以及所需的尽职调查报告;</p> <p>3.市属国有企业董事会决议或企业总经理办公会议纪要;</p> <p>4.其他有关资料。</p> <p>注:以上所列附件材料为供参考清单,各企业依据实际情况,如实逐项填写。</p>

编号 320402000201712250115



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人 谢肖琳
注册资本 1000万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年12月25日



中国证券监督管理委员会
从事证券服务业务评估机构备案公告

网站公告地址：[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](#) (csrc.gov.cn)

中国证券监督管理委员会 CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION 敬畏市场、敬畏法治

首页 政务 信息公开 政策法规 新闻发布 信息披露 统计数据 人事招聘 服务 办事指南 在线申报监管对象 业务资格人员 资格投资者保护 互动 公众留言 信访专栏 举报专栏 在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置：首页 > 监管部门 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](#)

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：尤春艳

性别：女

登记编号：32140022

单位名称：江苏中天资产评估有限公司

初次执业登记日期：2014-06-16

年检信息：通过 (2021-04-28)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

尤春艳

本人印鉴：



打印日期：2021-05-13



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ca.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：于景刚

性别：男

登记编号：32110008

单位名称：江苏中企华中天资产评估有限公司

初次执业登记日期：2011-08-01

年检信息：通过 (2021-04-28)

所在行业组织：中国资产评估协会

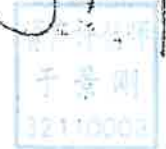
(扫描二维码，查询评估师信息)



本人签名：

于景刚

本人印鉴：



打印日期：2021-05-13



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

江苏省财政厅文件



苏财工贸〔2018〕22号

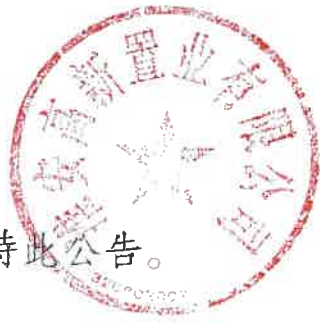
备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。



特此公告。



江苏省财政厅
2018年1月18日

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

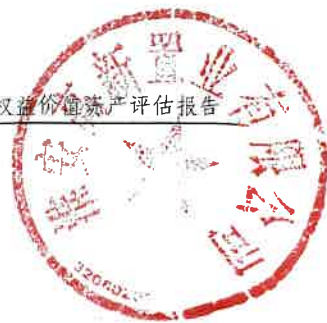
**淮安高新置业有限公司拟股权收购
所涉及的江苏华磊建设集团有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

苏中资评报字(2021)第 3022 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年五月二十日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077202100182

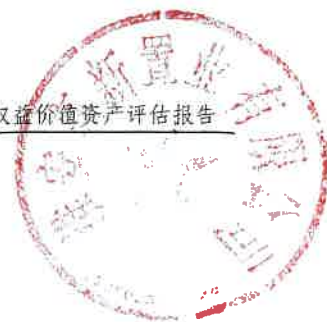
资产评估报告名称： 淮安高新置业有限公司拟股权收购所涉及的江苏
华磊建设集团有限公司股东全部权益价值资产评估
报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2021)第3022号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

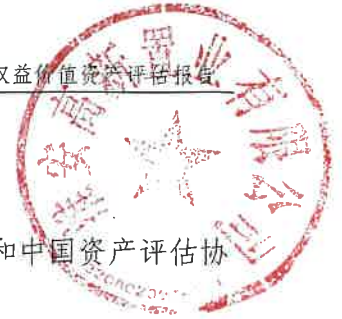
签字资产评估专业人员： 于景刚(资产评估师)、尤春艳(资产评估师)

说明：本回执证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	2
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	13
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 资产评估报告使用限制说明	27
十三、 资产评估报告日	28
资产评估报告附件	30
资产评估明细表（单独成册）	
资产评估说明（单独成册）	



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

本资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，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、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

淮安高新置业有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，就淮安高新置业有限公司拟股权收购事宜，对涉及的江苏华磊建设集团有限公司股东全部权益在 2021 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

- 1、评估目的：确定江苏华磊建设集团有限公司股东全部权益的市场价值，为淮安高新置业有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考。
- 2、评估对象：江苏华磊建设集团有限公司的股东全部权益价值。评估范围：江苏华磊建设集团有限公司经审计后申报的全部资产及负债。
- 3、评估基准日：2021 年 2 月 28 日。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、评估方法：资产基础法、收益法。
- 6、评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查评定估算等评估程序，评估结论情况如下：

（1）资产基础法评估结果

在评估基准日 2021 年 2 月 28 日，江苏华磊建设集团有限公司经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计后的总资产价值 31,748.74 万元，总负债 26,245.05 万元，净资产为 5,503.69 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 24,625.58 万元，总负债 16,019.48 万元，净资产价值为 8,606.11 万元，净资产增值 3,102.41 万元，增值率 56.37%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估基准日：2021 年 2 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%
流动资产	29,952.60	21,905.61	-8,046.99	-26.87%
非流动资产	1,796.14	2,719.97	923.83	51.43%
其中：固定资产	873.82	1,109.35	235.53	26.95%
无形资产	-	1,200.00	1,200.00	
递延所得税资产	922.33	410.62	-511.71	-55.48%
资产总计	31,748.74	24,625.58	-7,123.16	-22.44%
流动负债	26,245.05	16,019.48	-10,225.57	-38.96%
非流动负债	-	-	-	

负债合计	26,245.05	16,019.48	-10,225.57	-38.96%
净资产(所有者权益)	5,503.69	8,606.11	3,102.41	56.37%

小数点后保留 2 位小数

上述评估基准日账面值中包括与挂靠项目相关的资产及负债，其中挂靠项目相关的资产为 8,558.69 万元，挂靠项目相关的负债为 10,225.57 万元，与挂靠项目相关的资产及负债均评估为零。剔除与挂靠项目相关的资产及负债后，公司的净资产账面值为 7,170.57 万元，采用资产基础法评估后净资产价值为 8,606.11 万元，增值额 1,435.53 万元，增值率 20.02%。

(2) 收益法评估结果

在评估基准日 2021 年 2 月 28 日，在企业持续经营及本报告所列假设条件下，江苏华磊建设集团有限公司经审计后净资产账面价值为 5,503.69 万元，剔除与挂靠项目相关的资产及负债后的净资产账面值为 7,170.57 万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为 8,700.00 万元(取整到百万)，评估增值 1,529.43 万元，增值率 21.33%。

(3) 评估结论的选取

资产基础法评估后的股东全部权益价值为 8,606.11 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 8,700.00 万元，差异额为 93.89 万元，差异率 1.08%。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

江苏华磊建设集团有限公司主要从事桩基施工业务以及建筑工程施工总承包业务。公司历史年度扣除非经常性损益后利润波动性较大，未来预测数据的可靠性及风险存在一定不确定性；而江苏华磊建设集团有限公司资产及负债结构清晰，各项资产及负债评估所需资料详实，资产基础法评估所选用的参数更加可靠，且两种方法估值差异较小，因此综合分析，本次评估选取资产基础法的评估结果作为江苏华磊建设集团有限公司股东全部权益价值的评估结论。

在本资产评估报告所列的假设前提下，江苏华磊建设集团有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值为 **8,606.11 万元**(大写为捌仟陆佰零陆万壹仟壹佰元)。

本评估结论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起一年有效，即 2021 年 2 月 28 日至 2022 年 2 月 27 日。

7、特别事项说明：

(1)本次评估利用了中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所于 2021 年 4 月 19 日出具的中兴华专字(2021)JSFS0112 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相



关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量表专业意见并非资产评估人员的责任。

(2)根据淮安高新置业有限公司与江苏华磊建设集团有限公司以及王长忠、谭国华、王钦签订的协议，对于在协议签订前及协议签订后因挂靠项目（包括实质发生但未在《拟剥离项目债权债务明细表》中体现及本协议签订后新增的挂靠项目）而产生的一切民事法律行为均与淮安高新置业有限公司、江苏华磊建设集团有限公司无关，由王长忠、谭国华享有权利并承担义务。若江苏华磊建设集团有限公司因挂靠项目被要求承担直接或连带赔偿责任或被主管部门处以“罚款”，淮安高新置业有限公司及江苏华磊建设集团有限公司有权向王长忠、谭国华及王钦追偿对应的经济损失。故本次评估对于挂靠项目债权债务评估为零。

(3)截至2021年2月28日，江苏华磊建设集团有限公司对外担保和未决诉讼分别如下：

①对外担保情况

被担保单位	金融机构	借款金额(万元)	主债务期限	担保期限
江苏镇淮建设集团有限公司	无锡农村商业银行股份有限公司	3000	2020年7月28日至2021年7月27日	主债务期满后起算两年

②未决诉讼情况

江苏华磊建设集团有限公司因与中科建设开发总公司江北分公司、中科建设开发总公司建设工程施工合同纠纷一案，向江苏省淮安市清江浦区人民法院提起诉讼，要求被告中科建设开发总公司江北分公司向江苏华磊建设集团有限公司支付施工费、材料费等合计712,610.60元，以及相应的利息，并要求被告中科建设开发总公司对中科建设开发总公司江北分公司管理的财产不足以承担的部分承担清偿责任。淮安市清江浦区人民法院于2020年9月1日出具民事裁定书(2020)苏0812民初5457号)，上海市第三中级人民法院于2019年12月17日作出(2019)沪03破申456号确认书，受理对中科建设开发总公司的预重整申请，故淮安市清江浦区人民法院裁定本案移送上海市第三中级人民法院处理。至评估基准日，上述案件尚未判决。江苏华磊建设集团有限公司已将与上述项目相关的成本计入损益，未考虑相应收入，评估基准日合同资产中不含上述项目。本次评估也未考虑该项目可能存在的收益。

除上述诉讼外，经查询天眼查、裁判文书网等网络渠道查询，截止本评估报告出具日，江苏华磊建设集团有限公司还存在两项未决诉讼，主要为建设工程合同纠纷（工程款支付），具体如下：

序号	原告	被告	诉争事项/案号	诉讼请求	阶段/状态
1	江苏华磊建设集团有限公司	宿迁东南建设有限公司	破产债权确认纠纷 (2020)苏1302民初2406号	支付工程款70余万元	正在审理中
2	江苏华磊建设集团有限公司	江苏广亿房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷 (2020)苏0684执恢213号	申请执行工程款金额为9316247元	2020年3月5日恢复执行

经与被评估单位访谈确认，上述两项诉讼均是与挂靠项目相关的诉讼，评估基准日应收账款中未包含与宿迁东南建设有限公司相关的应收款；对于评估基准日账面应收江苏广亿房地产开发有限公司工程款 7,219,001.59 元，本次按零值进行评估。

除上述抵押（质押）、担保、诉讼等或有事项外，江苏华磊建设集团有限公司承诺不存在其他抵押、担保、诉讼等影响评估结果的或有事项和对评估结果有影响的期后事项。同时至评估报告出具日也未提供任何有对评估结果有影响的重大期后事项和或有事项。

（4）截止评估基准日，江苏华磊建设集团有限公司注册资本为 51899 万元，实缴出资 5280 万元，欠缴出资 46619 万元，本次是以江苏华磊建设集团有限公司实缴出资为基础进行评估，评估结论中不包含欠缴出资。

截至报告出具日，江苏华磊建设集团有限公司的注册资本已减少至 5280 万元，该减资事项已于 2021 年 4 月 15 日完成工商变更登记。

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。同时提请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。

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2021年2月28日

被评估单位:江苏华磊建设集团有限公司

金额单位:人民币万元

项目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 D=C/A*100%
1 流动资产	29,952.60	21,905.61	-8,046.99	-26.87%
2 非流动资产	1,796.14	2,719.97	923.83	51.43%
3 其中:可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 债权投资				
6 其他债权投资				
7 长期应收款				
8 长期股权投资				
9 其他权益工具投资				
10 其他非流动金融资产				
11 投资性房地产				
12 固定资产	873.82	1,109.35	235.53	26.95%
13 在建工程				
14 生产性生物资产				
15 油气资产				
16 无形资产		1,200.00	1,200.00	
17 开发支出				
18 商誉				
19 长期待摊费用				
20 递延所得税资产	922.33	410.62	-511.71	-55.48%
21 其他非流动资产				
22 资产总计	31,748.74	24,625.58	-7,123.16	-22.44%
23 流动负债	26,245.05	16,019.48	-10,225.57	-38.96%
24 非流动负债				
25 负债合计	26,245.05	16,019.48	-10,225.57	-38.96%
26 净资产(所有者权益)	5,503.69	8,606.11	3,102.41	56.37%

评估机构:江苏中企华中天资产评估有限公司

