



[REDACTED]

陆 八 二 陆 二 四

[REDACTED]

一、公示依据

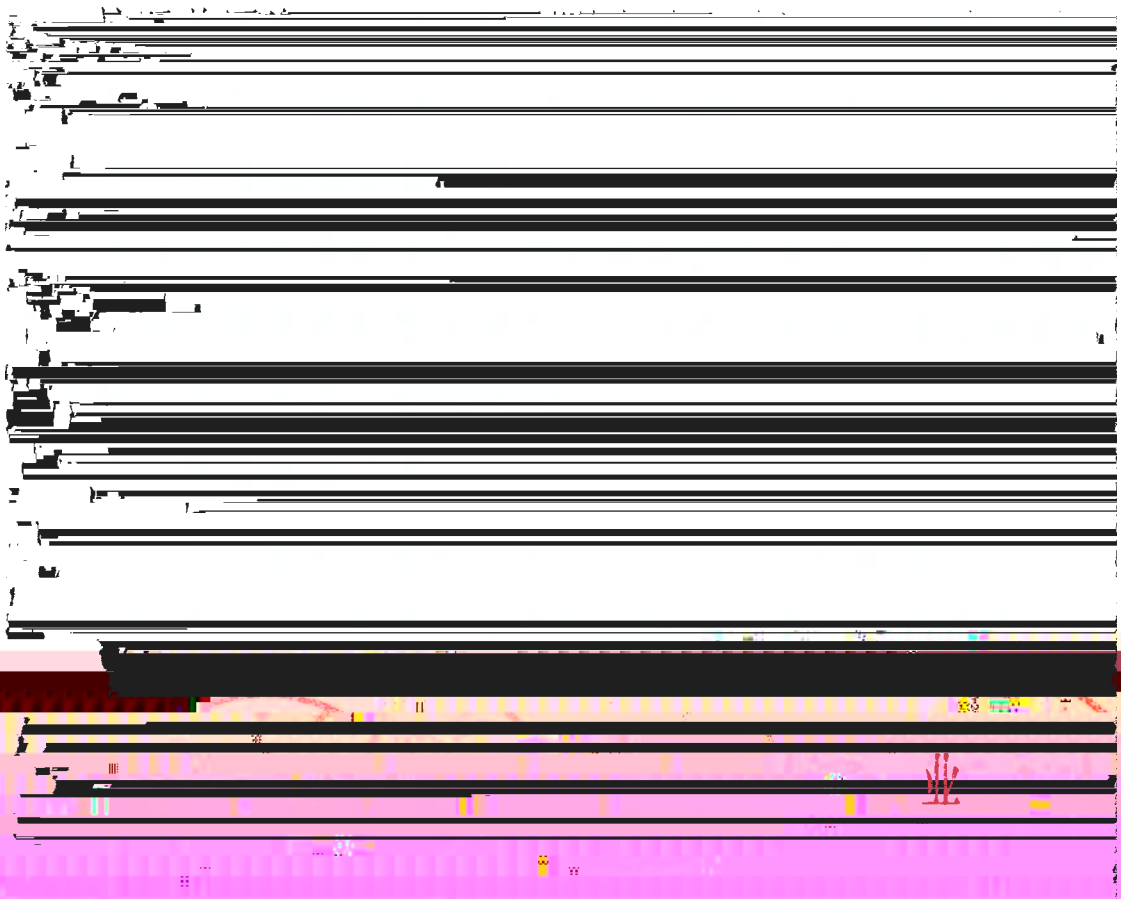
[REDACTED]

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



个工作日，即：2021 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 27 日

生态文

业重大事项审

申请单位(盖章) 淮安高新置业有 司 联系电话: 1836071

项目名称 江苏华磊建设集团有限公司

事项内别 管委会核准

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。

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:房屋建筑专业承包一级、市政公用工程施工总承包一级、地基基础专业承包

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、建筑装修装饰工程专业承包二级。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5000万元。公司股东为长电控股50.10%、溧阳华电控股27.80%、公共机构在江



(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
估有

初次执业登记日

年检信息：通过（2021-04-28）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：尤



本人印鉴：资产

打印日期：2021 3



注册证

(证书编号: 321)

Blank registration form area with horizontal lines.

姓名: 于景刚

Blank registration form area with horizontal lines.

登记编号: 321

单位名称:

姓名

初次执业登记日

年检信息 通过 (2001-01-01)

Blank registration form area with horizontal lines.



苏财工贸〔2018〕22号

案公

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。



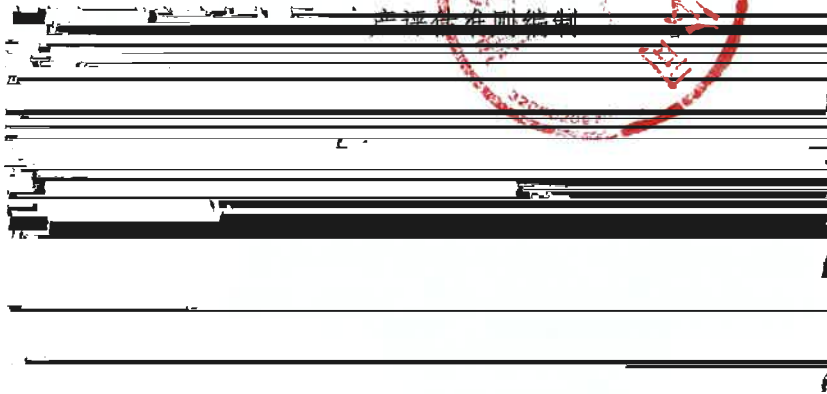
特 告。

年1月1

信息公开选项：主动公开

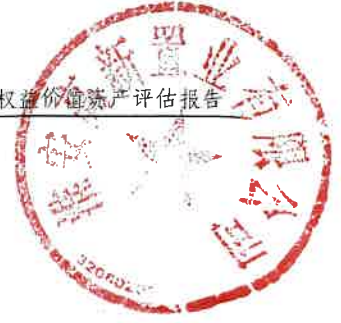
江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发



**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)



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

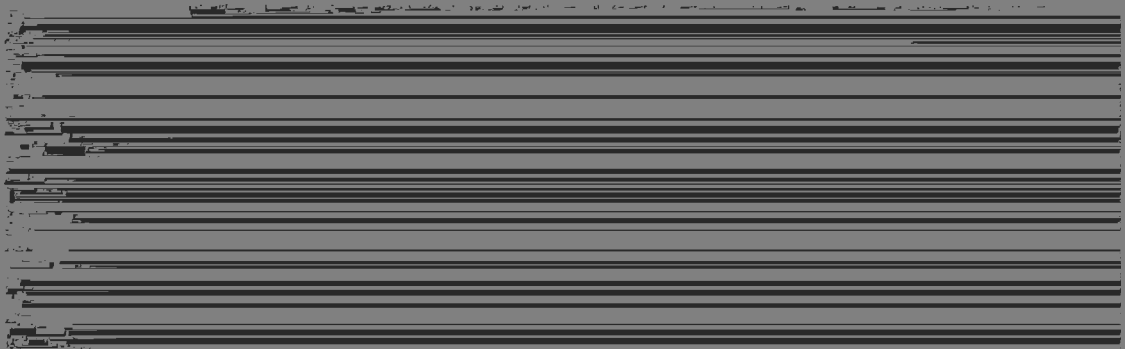
资产评估报告编码： 3232020077202100182

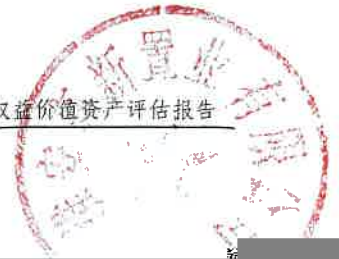
资产评估报告名称： 淮安高新置业有限公司拟股权收购所涉及的江苏
华磊建设集团有限公司股东全部权益价值资产评估
报告

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

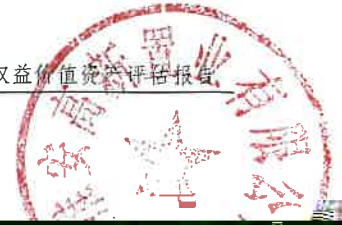
签字资产评估专业人员： 于景刚(资产评估师)、尤春艳(资产评估师)





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 and 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资产评估行业公认的业务规范和操作规程编制，并按照国家有关规定执行。

[REDACTED]

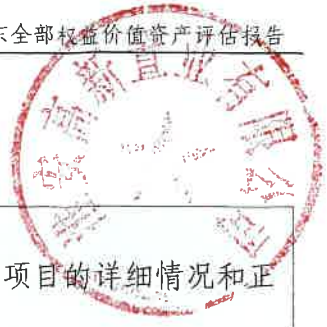
二、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何

[REDACTED]

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



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。

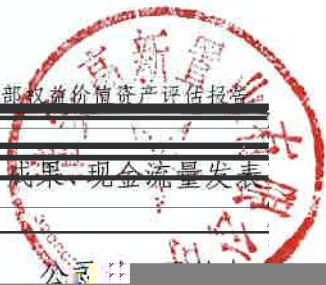
采用资产基础法评估后的总资产价值	24,625.58 万元	总负债	16,019.48 万元
净资产价值为	8,606.11 万元	净资产增值	3,102.41 万元
		增值率	56.37%

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	922.32	410.62	511.71	55.49%



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专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(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及谭国华、王钦签订的协议，对于在协议签订前及协议签订后因挂靠（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。

(2)截至2021年2月29日，江苏华磊建设集团有限公司对外担保和诉讼

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

经与被评估单位访谈确认，上述两项诉讼均是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上应收江苏华磊建设集团有限公司工程款 7,219,000.50 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，江苏华磊建设有限公司承诺不存在其他抵押、担保、诉讼等或有事项。

