

连云港市交控物流集团有限公司拟转让所持有的  
连云港晶磊石材市场管理服务有限公司

**100%股权评估项目**

**资产评估报告书**

苏大为评报字[2020]第 046 号

评估机构名称：江苏大为资产评估有限公司

评估报告书完成日期：2020 年 07 月 31 日



目 录

一、声明 ..... 3

二、摘要 ..... 5

三、正文

    (一) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人 ..... 7

    (二) 评估目的 ..... 8

    (三) 评估对象和评估范围 ..... 8

    (四) 评估价值类型 ..... 10

    (五) 评估基准日 ..... 10

    (六) 评估依据 ..... 10

    (七) 评估方法 ..... 12

    (八) 评估程序实施过程和情况 ..... 15

    (九) 评估假设 ..... 16

    (十) 评估结论 ..... 17

    (十一) 特别事项说明 ..... 17

    (十二) 评估报告使用限制说明 ..... 19

    (十三) 评估报告日 ..... 19

四、附件

    (一)、评估明细表

    (二)、天凯专审(2020)第 070 号审计报告复印件

    (三)、委托人企业法人营业执照

    (四)、委托人、产权持有人承诺函

    (五)、资产评估师承诺函

    (六)、资产评估机构资格证书复印件

    (七)、资产评估机构营业执照复印件

    (八)、资产评估师资格证书复印件

    (九)、请示、董事会决议及批复复印件

    (十)、土地权属证明资料



## 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、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专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。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。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则、恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执行过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人及产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

八、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

九、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告自评估基准日至经



济行为发生日一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

十一、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

十二、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。



## 连云港市交控物流集团有限公司拟转让所持有的 连云港晶磊石材市场管理服务有限公司

### 100%股权评估项目

# 资产评估报告书摘要

苏大为评报字[2020]第 046 号

江苏大为资产评估有限公司接受连云港市交控物流集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估，按照必要的评估程序，对连云港市交控物流集团有限公司拟转让的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 100%股东价值在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行评估并形成了资产评估报告，现将评估情况报告如下：

一、**委托人、产权持有人：**均为连云港市交控物流集团有限公司。

二、**评估目的：**为连云港市交控物流集团有限公司拟转让其持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 100%股权提供价值参考。

三、**评估对象及评估范围：**

(一) 评估对象：

连云港市交控物流集团有限公司所持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 100%股权于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值。

(二) 评估范围：

连云港市交控物流集团有限公司所持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司全部资产及负债。

四、**价值类型及其定义：**本次评估选用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：**2020 年 5 月 31 日。

六、**评估方法：**成本法(资产基础法)。

七、**评估结论：**经评定估算，截止评估基准日连云港晶磊石材市场管理服务有限公司在持续经营前提下的评估结果如下：

调整后资产账面价值 152.69 万元，评估价值 1,054.83 万元，增值 902.14 万元，



增值率 590.80%；负债调整后账面价值 99.26 万元，评估价值 99.26 万元，评估值无增减；净资产调整后账面价值 53.43 万元，评估价值 955.57 万元，增值 902.14 万元，增值率 1,688.33 %。委托评估的连云港晶磊石材市场管理服务股份有限公司的截止 2020 年 5 月 31 日股东全部权益价值评估值为玖佰伍拾伍万伍仟陆佰玖拾肆元柒角玖分（¥9,555,694.79），详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
流动资产	7.63	7.63	-	-
非流动资产	145.06	1,047.20	902.14	621.89
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	145.06	330.26	185.20	127.67
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	716.94	716.94	-
其中：无形资产---土地使用权	-	716.94	716.94	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	152.69	1,054.83	902.14	590.80
流动负债	99.26	99.26	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	99.26	99.26	-	-
<b>净 资 产</b>	53.43	955.57	902.14	1,688.33

八、评估报告日：2020 年 7 月 31 日

九、评估结论有效期限：本报告评估结论的有效期限为一年，即从 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

评估报告使用者应关注本报告正文中“十一、特别事项说明”和“十二、评估报告使用限制说明”对评估结论的影响。



## 连云港市交控物流集团有限公司拟转让所持有的 连云港晶磊石材市场管理服务有限公司

# 100%股权评估项目 评估报告书正文

苏大为评报字[2020]第 046 号

我们接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对连云港晶磊石材市场管理服务有限公司截止 2020 年 5 月 31 日的股东全部权益价值（连云港市交控物流集团有限公司持有的 100%股权价值）进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、产权持有人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者：

本评估报告使用人为资产评估委托人、产权持有人、被评估单位以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人和产权持有人：连云港市交控物流集团有限公司

连云港市交控物流集团有限公司：成立于 1991 年 06 月 07 日；

统一社会信用代码为 9132070013900919X7；

注册资本：15000.00 万元人民币；

公司住所：连云港市海州区海连东路 99 号；

法定代表人：张国兴；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

公司经营范围：道路普通货物运输；危险化学品经营（凭许可证核定项目经营）；煤炭、焦炭、焦煤、铜制品、石灰石、铁精粉、铁矿砂、冶金材料、金属材料、有色金属矿、润滑油、木材、钢材、建材、装璜材料、农副产品、工程机械、汽车（不含小轿车）、工矿车辆及配件、橡胶制品、无线电导航设备的销售；石料加工（仅限破碎）、销售；货物运输信息咨询；国内货运代理；普通货物装卸仓储服务（危险化学品除外）；港埠房屋及建筑设施修缮；码头及其他港口设施服务；船舶港口服务；港口设施、设备和港口机械的租赁、维修服务；停车场管理服务；瓶装燃气（车用天然气）充装及供应；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。\*\*\*；



石油制品销售（不含危险化学品）（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）

**(二) 被评估单位: 连云港晶磊石材市场管理服务有限公司**

连云港晶磊石材市场管理服务有限公司成立于 2010 年 09 月 09 日；

统一社会信用代码为 913207065617931864；

注册资本 50 万元整，系连云港市交控物流集团有限公司全额出资；

公司住所：连云港市海州区解放东路 260 号；

法定代表人：刘超；

公司类型：有限责任公司（法人独资）；

公司经营范围：工程机械租赁；市场设施租赁；市场场地租赁；市场管理服务；货物装卸；卫浴、不锈钢、铝型材、石材、大理石销售。（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）\*\*\*

**二、评估目的**

为连云港市交控物流集团有限公司拟转让所持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 100%股权提供价值参考。

**三、评估对象和评估范围**

评估对象为：连云港市交控物流集团有限公司所持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 100%股权于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值。

评估范围为：连云港市交控物流集团有限公司所持有的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司全部资产及负债。

连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 5 月 31 日财务状况列表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 5 月 31 日
资产总额	398.22	423.06	127.72	152.70
负债总额	346.19	369.81	92.64	99.26
所有者权益总额	52.03	53.25	35.09	53.43

注：上述财务数据取自经审计的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司财务报告。

连云港晶磊石材市场管理服务有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-5 月经营成果列表如下：



金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-5 月	合计金额
营业收入	181.38	211.23	194.08	52.39	639.07
营业成本		13.46	5.81	-	19.27
营业税金及附加	20.17	19.57	10.54	1.77	52.05
销售费用			-	-	-
管理费用	151.27	178.06	160.91	53.35	543.58
财务费用	-0.01	-0.01	-0.01	-0.00	-0.03
资产减值损失			-	-	-
投资收益			-	-	-
营业外收入		1.07	186.63	5.91	193.61
营业外支出			-	-	-
所得税费用	0.81		19.20	1.21	21.22
净利润	9.14	1.22	184.26	1.97	196.59

注：上述财务数据取自经审计连云港晶磊石材市场管理服务有限公司财务报告。

评估范围为连云港晶磊石材市场管理服务有限公司截至 2020 年 5 月 31 日全部资产（含划拨土地使用权）和负债，根据委托方、被评估单位及产权持有人提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”，具体评估范围以被评估单位申报的经苏天凯专审（2020）第 070 号审计报告，并经评估清查调整后的资产和负债为准，详见被评估单位提供的资产负债申报明细表，列示如下：

资产总计 1,526,961.41 元

其中：流动资产 76,331.81 元

其中： 银行存款 76,331.81 元

非流动资产 1,450,629.60 元

其中： 固定资产原价 2,948,803.64 元

固定资产净值 1,450,629.60 元

负债总计 992,625.41 元，全部为流动负债。

其中：预收帐款 325,780.00 元

应付职工薪酬 3,942.38 元



应交税费 11,468.11 元

其他应付款 651,434.92 元

纳入评估范围的固定资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和办公电子设备等；无形资产是指土地使用权。

纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型

本次评估选用市场价值，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。我们选用市场价值类型是基于本次委托对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求。

#### 五、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。
2. 评估中所采用的价格是评估基准日的有效价格标准。
3. 评估基准日是由委托人确定的。

#### 六、评估依据

##### (一)、法律法规

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 财政部、国家税务总局制定的有关企业财务、会计、税收的各项政策、法规规定；
6. 财政部注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
7. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则；
9. 其他有关法律、法规。

##### (二)、准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；



2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》和解释等(财政部 2017 年颁布)。

### (三)、行为依据

1. 连云港市交控物流集团有限公司第四届第八次董事会决议；
2. 连云港市交控物流集团有限公司连交控物流（2019）50号《关于连云港晶磊石材市场管理服务有限公司国有产权转让的请示》；
3. 《关于连云港晶磊石材市场管理服务有限公司国有股权转让的请示》文件阅办单；
4. 关于进行资产评估有关事项的说明；
5. 资产评估委托方、被评估单位及产权持有人承诺函；
6. 资产评估委托合同。

### (四)、取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部第 81 号）
3. 设备生产厂家或供应商报价；
4. 连云港地区相关资产市场价格信息；
5. 江苏省机械工业厅编《设备完好标准》（JB/NT015-90）；
6. 《江苏省建筑工程单位估价表》；



7. 《江苏省建筑工程综合预算定额》;
8. 《全国统一安装工程预算定额江苏省估价表》;
9. 《江苏省建筑工程概算指标》;
10. 《江苏省建筑工程造价估算指标》;
11. 《江苏省建筑工程费用定额》;
12. 江苏省、连云港市有关各项建筑规费的取定标准;
13. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
14. 《江苏省工程建设材料价格信息》;
15. 其他资料: 连云港市行政区划图、城市交通图、地区宏观发展规划、连云港市建筑 规划管理控制指标、城市概况资料等
16. 江苏省物价指数和地价指数;
17. 国家统计局网站公布的价格指数等统计数据;
18. 中国人民银行发布执行的同期金融机构存贷款利率。

#### (五)、产权依据

1. 委托人、被评估单位企业法人营业执照;
2. 委估资产负债申报明细表;
3. 资产相关购置发票、合同和入账凭证;
4. 江苏万源测绘地理信息有限公司 2019 年 7 月 2 日《建设项目用地勘测定界成果报告书》;
5. 连云港晶磊石材市场管理服务有限公司关于资产负债清查结果的认定。

#### (六)、参考资料及其他

1. 苏天凯专审(2020)第 70 号审计报告;
2. 被评估单位提供的会计凭证、账簿、报表、审计报告、评估报告等财务资料和及其他有关资料;
3. 评估人员市场询价及现场勘察、收集的有关资料。

### 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况、评估目的等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰



当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次委托评估对象为连云港晶磊石材市场管理服务有限公司全部权益价值，连云港晶磊石材市场管理服务有限公司主营业务为市场设施租赁、市场场地租赁和市场管理服务，主营为服务业。受社会及经济环境等因素影响，公司收益不稳定，同时市场上难以收集相同或相似企业可比的股权转让案例，故无法采用市场法进行评估；同时因其市场未得到充分开发，收益数据来源不充分，收益不稳定，未来收益无法准确估算，本项目不适合采用收益法评估；我们考虑被评估单位内部控制较为完善，财务基础较好，可利用的历史资料较多，在了解企业经营情况、财务状况及有关收益情况的基础上，根据被评估资产特点，结合评估目的，具体分析委评各类资产的实际使用情况及现正常用途等情况，并假设评估目的实现后，委托评估资产按原用途持续使用的前提下，采用成本法（即资产基础法）进行评估。具体到各项资产分别采用了成本法、市场法等评估方法，具体如下：

#### （一）流动资产评估

流动资产全部为银行存款，采用通过与银行对账单核对确认的方法，以核实后的银行存款实有额作为评估值。

#### （二）固定资产评估

固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。

估价对象的实际及估价设定用途均为商业房地产，本次采用房地分估原则。考虑到评估师掌握了当地房地产开发的成本，故可以采用成本法进行评估。

所谓成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。即房地产重置价格的技术路线为：

房地产价值=土地成本+建设成本+管理费用+投资利息+销售费用+开发利润+销售税费-建筑物折旧



房屋评估明细表

房产名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	原值 (元/m <sup>2</sup> )	折旧 (元/m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
房屋(北门面 1、2)	291.6	1249.05	374.71	874.34	25.5
办公室(南门面 1、2)	230	1167.33	350.2	817.13	18.79
南门面 3	56	1167.33	291.83	875.5	4.9
东堡大楼	1226	1456.25	145.62	1310.63	160.68
西门门面	64	1249.05	249.81	999.24	6.4
西门卫及办公室	42.9	1190.68	238.14	952.54	4.09
东商业房	96.04	954.3	238.57	715.73	6.87
西北角仓库	86.9	636.2	190.86	445.34	3.87
<b>合计</b>	<b>2093.44</b>	--	--	--	<b>231.1</b>

### (三) 无形资产评估

无形资产系土地使用权，为无偿划拨土地，无账面价值，未办理产权登记手续。根据《关于资产评估有关事项的说明》，本次将其视同商业出让用地评估，再扣除 40%土地出让金后作为评估值，采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求得待估宗地在估价期日价格的方法。以基准地价系数修正法评估土地价格的公式为：

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中：

P—待估宗地价格；

P1b—某用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum Ki$ —宗地地价修正系数

Kj—估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

委评土地使用权单价 = (适用的基准地价 × 宗地地价修正系数 × 估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数) + 土地开发程度修正值



$$=[2430 \text{ 元}/\text{m}^2 \times (1+0.0183) \times 1.0316 \times 0.7 \times 1.36 \times 0.87 \times 1.0] + 0 = 2114 \text{ 元}/\text{m}^2$$

土地总价=2114 元\*60%/m<sup>2</sup>×5654.1m<sup>2</sup>=716.94 万元（注：已扣除 40%出让金）

#### （四）负债评估

流动负债评估范围包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。具体内容如下：

1、预收账款、其他应付款评估：评估人员在核查的基础上向财务人员及相关人员详细了解债务的实际情况，抽查了会计凭证和账簿，并向主要债权人发函询证，以经苏天凯专字（2020）第 70 号审计报告审定并经被评估单位确认的预收应付款项作为评估值。

2、应付职工薪酬的评估：评估人员在在核查的基础上向财务人员及相关人员详细了解应付职工薪酬的计提及发放情况，以经苏天凯专审（2020）第 70 号审计报告审定并经被评估单位确认的应付职工薪酬为准确认评估值。

3、应交税费评估：评估人员在核查的基础上测算其应交税费，以经苏天凯专字（2020）第 70 号审计报告审定并经被评估单位确认的应交税费为评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估实施过程：

1. 接受委托，同委托人明确评估目的、评估对象和范围、商定评估基准日并签署资产评估委托合同。

2. 评估人员拟定评估计划，向被评估单位提出填报委托评估资产申报明细表和提供有关资料的要求。

3. 评估人员对资产现场调查，收集评估资料。在被评估单位的配合下，评估人员与被评估单位及其他有关人员一起就评估对象进行现场清查，核实资产负债等情况，了解其目前相关资产使用状况及维修保养情况，确定委评实物资产数量，现场取证；收集被评估单位历年经营情况等相关数据和资料。

4. 分析、验证、整理评估资料。

5. 评估相关参数选取以及运用评估方法对资产价值进行计算、分析、判断（详见评估说明）。

6. 分析各项债权及债务的存在性和完整性；

7. 对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，撰写评估报告书，内部三级



复核。

8. 书面征求委托人、被评估单位及产权持有人意见，提交正式报告书。

## 九、评估假设

根据资产评估准则，我们利用了以下评估假设进行评定估算，确定被评估单位基准日的股东全部权益价值。

1、宏观经济环境假设：假设相关政治、法律、财政、经济等宏观环境；与被评估单位经营活动相关的税收政策、企业法规；利率、汇率等在未来可预见的一定时期内相对稳定，不会有大幅调整和变动。

2、持续经营假设，是指评估时假设被评估单位在可以预见的将来，会按目前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。

3、合法性假设，根据评估委托合同，我们假设委托评估资产均为被评估单位合法取得的资产，评估对象及其所涉及的资产均无附带影响价值的权利瑕疵、负债和限制，评估对象及其所涉及的资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。委托评估的负债均为需要支付的负债。

4、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

5、假设评估对象及其所涉及的资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该资产价值产生不利影响。

7、真实性假设：假设委托人和被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资料等资料是真实的、完整的。我们不承担与评估对象涉及的资产产权有关的任何法律事宜引起的相关责任。

8、除非另有说明，本评估假设通过实体外表对评估范围内的有形资产观察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术参数、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



## 十、评估结论

采用资产基础法截止评估基准日连云港晶磊石材市场管理服务有限公司在持续经营前提下的评估结果如下：调整后资产账面价值 152.69 万元，评估价值 1,054.83 万元，增值 902.14 万元，增值率 590.80%；负债调整后账面价值 99.26 万元，评估价值 99.26 万元，评估值无增减；净资产调整后账面价值 53.43 万元，评估价值 955.57 万元，增值 902.14 万元，增值率 1,688.33%。委托评估的连云港晶磊石材市场管理服务有限公司的截止 2020 年 5 月 31 日股东全部权益价值评估值为玖佰伍拾伍万伍仟陆佰玖拾肆元柒角玖分（¥9,555,694.79），详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日为 2020 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率(%)
流动资产	7.63	7.63	-	-
非流动资产	145.06	1,047.20	902.14	621.89
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	145.06	330.26	185.20	127.67
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	716.94	716.94	
其中：无形资产——土地使用权	-	716.94	716.94	
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	152.69	1,054.83	902.14	590.80
流动负债	99.26	99.26	-	-
非流动负债	-	-	-	
<b>负债总计</b>	99.26	99.26	-	-
<b>净 资 产</b>	53.43	955.57	902.14	1,688.33

## 十一、特别事项说明

1. 本评估报告中的结论仅对评估对象的价值发表专业性意见，不对权属发表意见，



其委估资产产权法律权属确认由委托人、被评估单位及产权持有人负责。

2. 本报告评估范围与委托人及被评估单位确定的资产评估范围一致，不包括被评估单位未申报的、可能存在的企业资质、商誉等无形资产及评估人员无法获知的或有资产和或有负债。

3、委托人及被评估单位对申报提供的资料负完全的法律责任，对所填报资料的真实性、合法性和其完整性负责，对提供文件的真实性承担法律责任。

4. 本报告评估资料是由委托人及被评估单位提供，在资料真实可靠的情况下评估结果有效。本评估价值系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

5. 被评估单位截止 2020 年 5 月 31 日的资产、负债和净资产情况已经江苏天凯会计师事务所以苏天凯专审（2020）第 70 号审计报告，本评估报告以苏天凯专审（2020）第 70 号审计报告审定数作为本次评估的账面值。

6. 本次评估中，受客观条件所限，部分往来款项未能函证或函证未回函；上述往来款项评估值以苏天凯专审(2020)第 70 号审计报告审定数作为评估值，上述项目金额的调整可能会影响本次评估的股东全部权益价值金额。

7. 被评估单位存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 本评估报告未考虑资产评估增值因素涉及的相关税费。

9. 被评估单位占用的土地使用权系无偿划拨土地，无账面价值，无土地权证。根据《关于进行资产评估有关事项的说明》，江苏万源测绘地理信息有限公司 2019 年 7 月 2 日《建设项目用地勘测定界成果报告书》，该宗地块实测面积为 5654.1 平方米（8.48 亩），设置界址标志 13 个，本次评估暂按出让商业用地评估，扣除 40%的土地出让金后作为评估值,另提醒本报告使用人：国家职权部门对该宗地实际处理结果，可能会影响本评估结论。

10. 评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。



11. 此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的现行价值，没有考虑将来可能的资产抵押、快速变现以及特殊的交易方可能追加付出的价格等因素对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和评估报告使用者使用。如因报告使用不当所造成的后果与资产评估师及其所在的评估机构无关。

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专业人员不承担责任；

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、未征得评估机构书面意见，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

6、评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日，逾期评估报告自动失效。

**十三、本评估报告资产评估师形成最终专业意见日期为：2020 年 07 月 31 日。**

评估机构法定代表人：

中国资产评估师：

中国资产评估师：

江苏大为资产评估有限公司

2020 年 07 月 31 日