

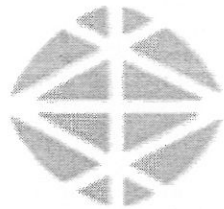
# 资产评估报告书

(报告书、评估说明)

共1册 第1册

项目名称： 南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京熊猫投资发展有限公司拥有的南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座房地产市场单价的评估报告

报告文号： 东洲评报字【2017】第 0817 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 07 月 26 日

## 声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，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。

评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。

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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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，评估报告使用者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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

## 目录

### 资产评估报告书

(目录)

项目名称	南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京熊猫投资发展有限公司拥有的南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座房地产市场单价的评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 0817 号
声 明	2
目录	3
正文	6
一、 委托方及其他报告使用者概况	6
I. 委托方	6
II. 产权持有者	7
III. 其他报告使用者	7
二、 产权持有单位概况	7
三、 评估目的	7
四、 评估对象及评估范围	7
五、 价值类型及其定义	8
六、 评估基准日	8
七、 评估依据	9
I. 经济行为依据	9
II. 法规依据	9
III. 评估准则	9
IV. 取价依据	9
V. 权属依据	10
VI. 参考资料及其他	10
八、 评估方法	10
I. 概述	10
II. 评估方法选取理由及其他说明	10
九、 评估程序实施过程和情况	11
十、 评估假设	11
十一、 评估结论	12
I. 概述	12
十二、 特别事项说明	12
十三、 评估报告使用限制说明	13
I. 评估报告使用范围	13
II. 评估结论使用有效期	13
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	13
IV. 评估报告解释权	14
十四、 评估报告日	14
报告附件	16

## 资产评估报告书

(摘要)

项目名称	南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京熊猫投资发展有限公司拥有的南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目研发中心 A 座房地产市场单价的评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 0817 号
委托方	南京熊猫电子股份有限公司、南京熊猫投资发展有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
产权持有单位	南京熊猫投资发展有限公司。
评估目的	部分资产购置。
评估基准日	2016 年 12 月 31 日。
评估对象和范围	<p>本次评估对象为南京熊猫投资发展有限公司的部分资产，评估范围为南京熊猫电子股份有限公司拟购置的南京熊猫投资发展有限公司位于南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目研发中心 A 座 1 层，预测绘面积 3,046.33 平方米；1 层夹层，预测绘面积 1,086.36 平方米；大楼低区（2 至 7 层），预测绘面积 21,647.89 平方米；大楼高区（8 至 17 层）预测绘面积 40,663.41 平方米。</p> <p>南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目研发中心 A 座： 委估房地产位于南京市玄武区中山东路 301 号地块 1，所在地块已办理权证编号为“苏（2017）宁玄不动产权第 0004950 号”不动产权利证书和“建字第 320102201410525 号”建设工程规划许可证，不动产权利书记载的权利人为南京熊猫投资发展有限公司，土地以出让方式取得，用途为批发零售、商务金融用地，宗地为混合用途，使用期限自 2006 年 2 月 25 日至 2045 年 2 月 24 日。建设工程规划许可证记载的建设单位是熊猫电子集团有限公司，共建设 A、B 两栋办公楼，总建筑面积 217,164.80 平方米，其中 A 栋地上总建筑面积 73,115.07 平方米。公司拟购置的房产位于研发中心 A 座（含商业）。委估房地产 1 层和夹层用途为商业，其余为办公。至评估基准日评估对象研发中心 A 座尚未完工，但结构已封顶。</p>

价值类型	市场价值。
评估方法	采用市场比较法
评估结论	经评估,南京熊猫电子股份有限公司委评的资产在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的不含税评估单价如下: 科研中心 A 座 1 层 商业 48200 元/平方米 科研中心 A 座 1 楼夹层商业 41900 元/平方米 科研中心 A 座低区 (2-7 层) 办公 18700 元/平方米 科研中心 A 座高区 (8-17 层) 办公 20200 元/平方米
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年,即有效期截止 2017 年 12 月 30 日。
重大特别事项	1、本评估结论不含增值税;2、由于评估对象尚未完工,本次评估假设房屋交付时,房地产内部装修为毛坯、房地产附属设施设备配置齐备,未考虑未支付的工程款。

**特别提示:**本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

正文  
资产评估报告书  
(正文)

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

南京熊猫电子股份有限公司、南京熊猫投资发展有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座 1-7 层（低区）和 8-17 层（高区）房产在 2016 年 12 月 31 日的市场单价进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

项目名称	南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京熊猫投资发展有限公司拥有的南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座房产市场单价的评估报告
报告文号	东洲评报字【2017】第 0817 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	名称：南京熊猫电子股份有限公司 住所：南京市高新技术开发区 05 幢北侧 1-2 层 法定代表人：夏德传 注册资本：人民币 91383.8529 万 公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资、上市） 经营范围：开发、制造、销售无线广播电视发射设备，并从事上述经营业务的售后、技术服务等业务；开发、制造、销售通信设备、计算机及其他电子设备；仪器仪表及文化、办公用机械；电气机械及器材；塑料制品；风机、衡器、包装设备等通用设备；化工、木材、非金属加工专用设备；输配电及控制设备；环保、社会公共安全及其他设备；金融、税控设备；电源产品；模具；计算机服务业、软件业、系统集成；物业管理；并从事上述经营业务的售后、技术服务等业务。（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）
--------	---

名称：南京熊猫投资发展有限公司

住所：南京市中山东路 301 号

法定代表人：臧建平

注册资本：人民币 5000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：投资管理；物业管理；机械产品、电子产品、家用电器、建筑材料、装饰材料、五金交电、机电设备、办公用品销售；室内外装潢工程、建筑工程设计、施工；水电安装及维修；仓储服务（不含危险品）；机械工程技术信息咨询；计算机软件开发、销售及技术服务；电子仪器设备研发、销售及维修；房地产开发、房地产经纪。（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）

## II. 产权持有者

南京熊猫投资发展有限公司

## III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及各相关方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

## 二、产权持有单位概况

名称：南京熊猫投资发展有限公司

## 三、评估目的

本次评估目的为了解拟购置资产的市场单价。

南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座的部分房产，本次评估即为南京熊猫电子股份有限公司了解拟购置房地产的市场单价提供参考。

## 四、评估对象及评估范围

本次评估对象为南京熊猫投资发展有限公司的部分资产，评估范围为南京熊猫电子股份有限公司拟购置的南京熊猫投资发展有限公司位于南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座 1 层，预测绘面积 3,046.33 平方米；1 层夹层，预测绘面积 1,086.36 平方米；大楼低区（2 至 7 层），预测绘面积 21,647.89 平方米；大楼高区（8 至 17 层）预测绘面积 40,663.41 平方米。

南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座：

委估房地产位于南京市玄武区中山东路 301 号地块 1, 所在地块已办理权证编号为“苏(2017)宁玄不动产权第 0004950 号”不动产权利证书和“建字第 320102201410525 号”建设工程规划许可证, 不动产权利书记载的权利人为南京熊猫投资发展有限公司, 土地以出让方式取得, 用途为批发零售、商务金融用地, 宗地为混合用途, 使用期限自 2006 年 2 月 25 日至 2045 年 2 月 24 日。建设工程规划许可证记载的建设单位是熊猫电子集团有限公司, 共建设 A、B 两栋办公楼, 总建筑面积 217, 164.80 平方米, 其中 A 栋地上总建筑面积 73, 115.07 平方米。公司拟购置的房产位于科研中心 A 座(含商业)。委估房地产 1 层和夹层用途为商业, 其余为办公。至评估基准日评估对象科研中心 A 座尚未完工, 但结构已封顶。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取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。具体是南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座, 土地以出让方式取得, 用途为批发零售、商务金融用地, 宗地为混合用途, 建筑 1 层和夹层为商业, 其余楼层为办公, 完工并达到可使用状态, 于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场单价。评估结论不含增值税。需要说明的是, 同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估单价”, 是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下, 按照本报告所述程序和方法, 仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况, 无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。



## 七、评估依据

### I. 经济行为依据

1. 《评估业务约定书》。

### II. 法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）及其施行细则；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令第 12 号；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第 14 号；
5. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274 号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
7. 《中华人民共和国公司法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法》；
9. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
10. 其它法律法规。

### III. 评估准则

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估准则—评估报告；
4. 资产评估准则—评估程序；
5. 资产评估准则—工作底稿；
6. 资产评估准则—业务约定书；
7. 资产评估准则—不动产；
8. 资产评估价值类型指导意见；
9. 资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
10. 企业国有资产评估报告指南。

### IV. 取价依据

1. 搜房网等网站的房地产交易价格数据；
2. 评估人员的电话咨询；
3. 其他。

V. 权属依据

1. 不动产权利证书、建设工程规划许可证等；
2. 其他权属的相关资料。

VI. 参考资料及其他

1. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
2. 其他有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法等。

市场比较法是依据替代原理，将类似的房地产的近期交易价格为基准，同委估房地产进行比较，通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行价格修正，从而得出委估房地产在评估基准日的价值。

收益法是指通过委估资产未来预期收益采用适宜折现率资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。

重置成本法是指现时条件下重新购建一个全新状态的委估资产并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类价值贬值，以确定委估资产价值的一种方法。

II. 评估方法选取理由及其他说明

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于办公写字楼和商业用房，位于南京市玄武区，本次采用市场比较法评估。

根据《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

委估对象为企业拟购置的房地产，委托方需要了解该房产的市场单价作为本次购置行为的参考依据，故本次评估采用市场比较法确定该房地产的市场单价。

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易

价格为导向求取估价对象的价值。

采用市场比较法评估的一般步骤为：首先收集并选取交易实例；然后对可比实例成交价格做适当的处理。包括建立价格可比基础、交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正；最后根据修正后的可比实例求取比准价格，作为委估对象的市场价值。

该方法基本公式如下：

估价对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数。

## 九、评估程序实施过程和情况

1. 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下：
2. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划；
3. 对该单位提供的资产评估对象进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估对象的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
4. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
5. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
6. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

基本假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有

考虑，且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或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率、汇率等无重大变化。

3. 本次评估假设在房屋交付时，房地产内部装修为毛坯、房地产附属设施设备配置齐备，1 层和 1 层夹层房屋用途为商业，其余房屋用途为办公。

4. 土地以出让方式取得，用途为批发零售、商务金融用地，宗地为混合用途。

## 十一、评估结论

### I. 概述

经评估，南京熊猫电子股份有限公司委评的资产在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的不含税评估单价如下：

科研中心 A 座 1 层 商业 48200 元/平方米

科研中心 A 座 1 楼夹层 商业 41900 元/平方米

科研中心 A 座低区（2-7 层） 办公 18700 元/平方米

科研中心 A 座高区（8-17 层） 办公 20200 元/平方米

评估结果汇总表  
(金额单位：万元)

评估基准日：  
2016 年 12 月 31 日

项目	用途	单位	单价（元）	备注
科研中心 A 座 1 层	商业	平方米	48200	不含税
科研中心 A 座 1 楼夹层	商业	平方米	41900	不含税
科研中心 A 座低区（2-7 层）	办公	平方米	18700	不含税
科研中心 A 座高区（8-17 层）	办公	平方米	20200	不含税

## 十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注。

2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税赋问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4. 根据企业提供的不动产权利证书和建设工程规划许可证，记载的权利人分别为南京熊猫投资发展有限公司和熊猫电子集团有限公司。

5. 由于委估对象尚未完工，本次评估经与沟通确定，假设评估对象交付使用时，房地产内部装修为毛坯、房地产附属设施设备配置齐备。本报告未考虑未付的工程款，提请报告使用者关注。
6. 评估结论不含增值税。
7. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
8. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
9. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
10. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

#### II. 评估结论使用有效期

1. 本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日2016年12月31日至2017年12月30日。
2. 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

#### III. 涉及国有资产

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备

资产评估报告书

【2017】第 0817 号

产项目的特殊约定

案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为2017年07月26日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构



上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

梁 彬



签字资产评估师

Tel:021-52402720

杨黎鸣



Tel:021-52402802

朱淋云



其他主要评估人员

居振斌

报告出具日期

2017 年 07 月 26 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

---

**报告附件**  
**资产评估报告书**  
(报告附件)

项目名称            南京熊猫电子股份有限公司拟购置南京熊猫投资发展有限公司拥有的南京市玄武区中山东路 301 号地块 1 项目科研中心 A 座房产市场单价的评估报告

报告文号            东洲评报字【2017】第 0817 号

序号                    附   件   名   称

1. 南京熊猫电子股份有限公司营业执照
2. 南京熊猫投资发展有限公司营业执照
3. 相关权证资料
4. 委托方和产权持有单位承诺函
5. 评估业务约定书
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书
8. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
9. 资产评估师资格证书
10. 评估机构及资产评估师承诺函