

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： 3232020024201900049

资产评估报告名称： 江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东拟股权转让所涉及的江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 金证通评报字【2019】第0076号

资产评估机构名称： 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 陈颖璐(资产评估师)、冯艳(资产评估师)

说明：本回执仅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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东拟股权转让所涉及的
江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证通评报字[2019]第 0076 号

(共一册, 第一册)



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2019 年 04 月 04 日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	8
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	19
附 件.....	21

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产和负债清单由委托人、被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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东拟股权转让所涉及的 江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受江苏康缘医药科技发展有限责任公司的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：江苏康缘医药科技发展有限责任公司。

被评估单位：江苏康缘医药科技发展有限责任公司。

经济行为：根据江苏康缘医药科技发展有限责任公司签订的《资产评估委托合同》，江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东拟转让江苏康缘医药科技发展有限责任公司 100% 股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：江苏康缘医药科技发展有限责任公司的股东全部权益。

评估范围：江苏康缘医药科技发展有限责任公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 26,943.64 万元，大写贰亿陆仟玖佰肆拾叁万陆仟肆佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 12 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在土地抵押等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

江苏康缘医药科技发展有限公司股东拟股权转让所涉及的 江苏康缘医药科技发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

正文

江苏康缘医药科技发展有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，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，对江苏康缘医药科技发展有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的江苏康缘医药科技发展有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：江苏康缘医药科技发展有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：南京江宁科学园龙眠大道 568 号

法定代表人：朱健俭

注册资本：人民币 15000 万元

经营范围：医药产品研究开发、技术转让、技术咨询、技术服务、会务服务；住宿服务；餐饮服务；房产租赁服务。（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）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：江苏康缘医药科技发展有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：南京江宁科学园龙眠大道 568 号

法定代表人：朱健俭

注册资本：人民币 15000 万元

经营范围：医药产品研究开发、技术转让、技术咨询、技术服务、会务服务；住宿服务；餐饮服务；房产租赁服务。（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）

2. 历史沿革

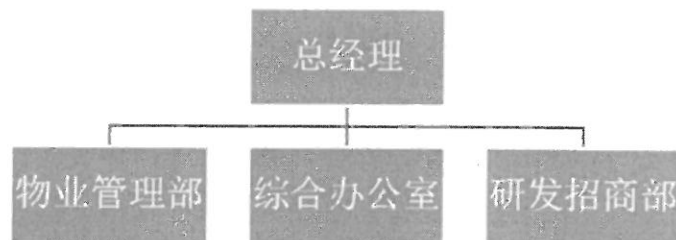
江苏康缘医药科技发展有限公司，于 2011 年由江苏康缘集团有限责任公司出资组建，注册资本为人民币 15000 万元。江苏康缘集团有限责任公司分别于 2011 年 12 月及 2014 年 12 月认缴出资额 10000 万元、5000 万元，占注册资本的 100%。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，江苏康缘医药科技发展有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏康缘集团有限责任公司	15,000.00	100.00%
	合计	15,000.00	100.00%

3. 组织结构

江苏康缘医药科技发展有限公司的组织结构图如下：



4. 企业经营概况

江苏康缘医药科技发展有限公司是江苏康缘集团有限责任公司旗下全资子公司，2011 年在江苏南京江宁科学园注册成立。公司依托康缘集团雄厚的研发实力、借助南京江宁科技园优越的孵化平台，提供医药产品研究开发、技术转让、技术咨询等技术服务，致力于打造以基因工程、新药创制、生物医药研发服务外包为重点发展方向的医药研发服务平台。目前，已进驻该平台的有康缘药业旗下研究院南京分院、江苏中新医药有限公司、江苏康缘美域生物医药有限公司。

江苏康缘医药科技发展有限公司目前主营业务尚未开展，公司自 2014 年 4 月取得了一块土地面积 29,139.68m² 的科教用地后，一直致力于该土地的开发建设，打造了江苏康缘医药科技园项目。该项目位于南京市江宁区江宁科学园东北角，东面为龙眠大道，南邻风水路，西邻知行路，北侧为宁龙路。

该项目所在区域江宁科学园自 1994 年成立以来，历经 20 多年的发展，形成了目前高新技术产业区、教育功能区、方山风景区“一园三区、三区联动”的发展格局。截止目前，科学园累计引进美国、德国、英国等 15 个国家和地区的 370 多个优质内外资项目，其中世界五百强投资企业 16 家，高新技术企业 28 家。科学园将充分利用南京现有教育和科技资源优势，打造含本项目在内的，共 30 平方公里的南京江宁大学科教创新园。有效推进产学研合作和高层次人才引进，聚集高端项目，吸引更高层次的科技创新平台入驻，加快江宁率先进入创新驱动、人才引进、内生增长的发展新路径。江苏康缘医药科技园位于江宁科学园科教创意园内，建设为生命医药研发及服务外包基地，重点发展生物制品、药物新制剂、小分子药物、生命医药和高端医疗器械的创新研发与服务外包，形成具有国际水准的研发中心和创新产品集聚区。

江苏康缘医药科技园区位优势，距南京市中心约 23 公里，距离方山风景区 3.7 公里，距离江宁百家湖仅 10 公里。该项目园区交通便捷，距离地铁一号线南医大、江苏经贸学院站 1.1 公里，距本项目 300 米设有公交站，江宁区内 6 路、19 路公交车，均可通达。该项目园区南侧为东方龙湖湾住宅小区，东侧为博学苑玉兰苑住宅小区，西侧为南京工程学院，北侧为南京旅游职业学院。该项目园区东侧 500 米建有明德医院，距离 1.5 公里有文鼎广场商业综合体。区内基础设施配套良好，公用配套设施完善。

园区绿化体系以周边的生态走廊为背景，以现有的水系为延展面，以中心广场为核心，以林荫道和绿化水系为脉络，联系各个片区，形成整体联系、层次丰富而各具特色的绿化空间，将周边自然绿化环境、元宝湖水面和园区内精致宜人的人工绿化环境之间的紧密融合，根据园区内建筑特征和品质，营造具有层次感、礼仪感的景观效果。精心修剪的植栽结合人工水景和硬质场地，形成高贵、典雅、精致的绿化环境。

园区整体分为南北两大片区建设，目前该项目已将南区建设完成，南区占地面积约 20,000.00m²，已建成 3#科研实验楼、5#科研实验楼、6#科研实验楼、7#科研实验楼、8#科研实验楼，共 5 幢多层框架结构的实验、研发办公楼，地上建筑面积共 24,446.96m²，地下停车场面积 15,530.50 m²，停车位 320 个。园区多层建筑立面风格强调建筑的体块感和横向线条的穿插，整体风格大气简洁，均采用平屋顶。多层建筑南面布置，自然采光通风优良。多层建筑充分考虑节能环保要求，采用新型保温材料，南立面控制适当的窗墙比，保证了建筑隔热保温性能要求。多层建筑内部为中档或高档装修，电梯、空调暖通、燃气、智能、监控、消防等配套设施齐全。根据土地出让合同相关条款约定：该土地及地上所建房产允许分割转让、

销售的比例不得超过 30%。江苏康缘医药科技园区中已建成的 6# 科研实验楼 2-4 层及 7# 科研实验楼共计建筑面积为 7,327.37m² 可对外销售。

北区占地面积约 8,140.00 m²，规划建筑面积为 33,832.44m²、地下停车场面积为 12,355.73m² 的高层框架-核心筒结构总部大楼，截止评估基准日尚未开始建设。根据土地出让合同有关条款约定：该土地及地上所建房产允许分割转让、销售的比例不得超过 30%。该未建的总部大楼未来建成后可对外销售面积约为 10,000.00 m²。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近三年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总计	26,067.15	21,301.23	21,767.98
负债合计	11,547.52	7,106.88	9,627.87
所有者权益合计	14,519.63	14,194.35	12,140.11

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-12 月
营业收入	252.29	879.92	604.70
利润总额	16.25	-325.28	-1,733.19
净利润	16.25	-325.28	-1,733.19

被评估单位近三年的财务报表均已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 2018 年、2017 年无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据江苏康缘医药科技发展有限责任公司签订的《资产评估委托合同》，江苏康缘医药科技发展有限责任公司股东拟转让江苏康缘医药科技发展有限责任公司 100% 股权，为此需要对江苏康缘医药科技发展有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围概况

本次评估对象为江苏康缘医药科技发展有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为江苏康缘医药科技发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等。总资产账面价值 217,679,786.55 元，总负债账面价值 96,278,681.44 元，所有者权益账面价值 121,401,105.11 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

(二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产和无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项和其他流动资产等。

固定资产-房屋建筑物包括康缘医药科技园一期，共 1 项，账面原值 189,187,913.75 元，账面净值 182,416,669.26 元，建筑面积合计 24,446.96 m²，均已办理不动产权证。

固定资产-设备包括电子及其他设备，共计 83 台（台/根/套/幅），账面原值 4,667,814.15 元，账面净值 2,139,775.52 元，均处于正常使用状态。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 28,446,584.13 元，账面净值 26,589,228.33 元，面积为 29,139.68 m²，为出让取得的科教用地，已办理国有土地使用证。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据评估目的，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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正);
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号);
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令 第 691 号第二次修正);
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令 第 65 号修正);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36 号);
11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
12. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令 第 76 号修正);
13. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
13. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 不动产权证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》；
3. “评估资讯网”、“太平洋电脑网”、“中关村在线”、“天极网”等网站中的设备价格信息；
4. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
5. 《江苏省建设工程造价估算指标》（2017）；
6. 南京市基准日近期的工程造价信息；
7. 企业提供的项目可行性研究报告；
8. 企业提供的相关工程预决算资料；
9. 企业提供的部分合同、协议等；

10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
6. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

被评估企业成立时间不长，近年盈利情况不稳定，2017、2018 年连续亏损，主营业务活动尚未开展，企业未来的具体经营业务存在较大不确定性，难以对企业未来的盈利情况、收益年限以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

由于难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

(二) 资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

(2) 应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

(3) 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

对于办公楼，采用收益法和市场法评估。

① 收益法

收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益期限；

F_i—未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益=有效毛收入-运营费用

=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入-运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费房产税、土地使用税、税金及附加等。

②市场法

市场法通过搜集分析市场交易资料，从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后，求取估价对象的比准单价，基本公式如下：

比准单价=可比实例交易单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

在选取的交易案例的平均比准单价基础上，结合评估对象的面积确定评估值。

(2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

A.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

②综合成新率的确定

A.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

3. 无形资产

(1) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权，对已开发的土地并入房屋建筑物中评估，对于未开发的部分采用假设开发法评估。

①假设开发法

假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

其基本公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-销售费用-管理费用-销售税金-所得税-投资利息-适当的投资利润

4. 负债

评估范围内的负债包括应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、长期借款、递延收益，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

(2) 现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

(3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

(4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各项资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划；

(5) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采

用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.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、业务结构与目前基本保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 21,767.98 万元,评估价值 36,571.51 万元,增值额 14,803.53 万元,增值率 68.01%；总负债账面价值 9,627.87 万元,评估价值 9,627.87 万元,无评估增减值；所有者权益(净资产)账面价值 12,140.11 万元,评估价值 26,943.64 万元,增值额 14,803.53 万元,增值率 121.94%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	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%
1	流动资产	653.41	653.41	-	-
2	非流动资产	21,791.69	35,918.10	14,126.41	64.82
3	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	18,455.64	28,486.10	10,030.46	54.35
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	2,658.92	7,432.00	4,773.08	179.51
15	开发支出				
16	商誉				

序号	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%
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	21,767.98	36,571.51	14,803.53	68.01
21	流动负债	6,427.87	6,427.87	-	-
22	非流动负债	3,200.00	3,200.00	-	-
23	负债合计	9,627.87	9,627.87	-	-
24	所有者权益（净资产）	12,140.11	26,943.64	14,803.53	121.94

（二）评估结论

被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 26,943.64 万元，大写贰亿陆仟玖佰肆拾叁万陆仟肆佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，公司因向银行借款，存在以下抵押事项：

权证编号为“宁江国用（2014）第 11544 号”的土地使用权已抵押，土地面积为 29,139.68 平方米。抵押权人为中国工商银行股份有限公司南京玄武支行，约定期限 2015 年 5 月至 2021 年 5 月。该土地使用权已于 2019 年 3 月 25 日解除抵押。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 04 月 04 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司



资产评估师：

陈颖璐



资产评估师：

冯艳



资产评估报告日：2019 年 04 月 04 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室

邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
江苏金证通资产评估房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0250053004

变更文号：财办资[2018]5号

序列号：000149

发证时间：二〇一八年一月十七日

