

目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	2
三、评估报告书正文	
1. 绪言.....	5
2. 资产评估委托方、被评估企业及其他报告使用者概况.....	5
3. 评估目的.....	6
4. 评估对象和范围.....	6
5. 价值类型及其定义.....	7
6. 评估基准日.....	7
7. 评估依据.....	7
8. 评估方法.....	8
9. 评估程序实施过程和情况.....	15
10. 评估假设.....	16
11. 评估结论.....	16
12. 评估报告使用限制说明.....	17
13. 评估报告日.....	17
14. 附件.....	17
四、附件	
1、资产评估委托方、被评估企业营业执照复印件	
2、被评估企业评估基准日的会计报表复印件	
3、资产评估委托方及被评估企业承诺函	
4、被评估企业有关产权证明文件复印件	
5、资产评估机构资格证书复印件	
6、资产评估机构营业执照复印件	
7、签字注册资产评估师资格证书复印件	
8、资产评估汇总表及明细表	

声 明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估企业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方和相关当事方的责任。

3. 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。

4. 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，是注册资产评估师的责任；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方和相关当事方的责任。

5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7. 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。

8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。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。

9. 我们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对其可实现价格的保证。

10. 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注册资产评估师及其所在评估机构无关。

江苏四环生物股份有限公司股权转让涉及的 靖江市银泰房地产开发有限公司 股东全部权益评估报告书

苏中资评报字（2010）第 92 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏四环生物股份有限公司的委托，就其拟转让持有的靖江市银泰房地产开发有限公司 100% 股权之经济行为，对靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值，为江苏四环生物股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为靖江市银泰房地产开发有限公司申报的全部资产及负债。

3. 评估基准日：2010 年 6 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，委估股东全部权益的评估结论如下：

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日企业持续经营前提下，靖江市银泰房地产开发有限公司申报的总资产 19816.46 万元，总负债 20073.96 万元，股东全部权益为 -257.51 万元。

采用资产基础法评估后的总资产 21011.50 万元，总负债 20073.96 万元，股东全部权益为 937.54 万元，股东全部权益增值 1195.04 万元，增值率 464.08%，评估结果如下：

被评估企业：靖江市银泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/ B *100\%$
流动资产	1	19461.75	19461.75	20656.94	1195.19	6.14
长期投资	2					
固定资产	3	2.20	2.20	2.06	-0.14	-6.36
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	2.20	2.20	2.06	-0.14	-6.36
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	352.50	352.50	352.50	0.00	0.00
资产总计	10	19816.46	19816.46	21011.50	1195.04	6.03
流动负债	11	20073.96	20073.96	20073.96		
长期负债	12					
负债总计	13	20073.96	20073.96	20073.96		
净资产	14	-257.51	-257.51	937.54	1195.04	-464.08

(小数点后保留两位小数)

6. 按现行规定, 本评估报告的有效期为一年, 即自 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 6 月 29 日止, 超过一年, 需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书, 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, 同时请报告使用者关注评估报告正文中的评估报告使用限制说明。

(此页无正文)

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：赵永顺
李军

江苏中天资产评估事务所有限公司
中国 江苏
二〇一〇年七月二十八日

江苏四环生物股份有限公司股权转让涉及的 靖江市银泰房地产开发有限公司

股东全部权益评估报告书

苏中资评报字（2010）第 92 号

正 文

一、绪言

江苏四环生物股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益在 2010 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

二、资产评估委托方、被评估企业及其他评估报告使用者概况

（一）资产评估委托方：

法定名称：江苏四环生物股份有限公司

法定代表人：孙国建

住 所：江苏省江阴市滨江开发区

公司类型：股份有限公司（上市）

注册资本：102955.6222 万元人民币（实收资本 102955.6222 万元人民币）

经营范围：许可经营项目：大容量注射剂（含多层共挤膜输液袋）、小容量注射剂（含抗肿瘤药）、片剂（含抗肿瘤药）、硬胶囊剂、糖浆剂、口服溶液剂、酒剂、原料药、中药提取、二类精神药品的制造；雪域骨宝（胶囊、片剂）、博尔腾牌乃可菲胶囊、菌曼金牌硒化螺旋藻片的分包装。

一般经营项目：医药信息咨询；技术转让服务；医药中间体制造（化学危险品除外）；毛纺织品、羊绒产品、针织品、化学纤维、化工产品（危险品除外）的制造、销售；电子产品、通讯及广播电视设备（不含卫星电视广播地面接收设施及发射装置）的销售；产业投资；经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务；园林绿化工程。（上述经营范围涉及专项审批的经批准后方可经营）

江苏四环生物股份有限公司，前身为江苏三山实业股份有限公司，成立于1992年5月18日。1993年4月26日，经国家体改委体改生（1992）87号文和江苏省人民政府苏政

复（1992）62号文批准，本公司向社会公众公开发行A股4000万股，并在深圳证券交易所上市。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]80号文核准，本公司增发4500万股人民币普通股，并于2001年11月20日在深圳证券交易所上市。根据2001年度股东大会决议，本公司于2002年3月25日实施每10股送红股0.3股，并用资本公积金每10股转增5.7股，转送股后本公司股本为285,987,840股。根据2002年第二次临时股东大会决议，本公司于2002年8月28日用资本公积金实施每10股转增8股的增资方案，转增后本公司股本为514,778,111股。根据2003年第二次临时股东大会决议，本公司于2003年8月以2003年6月30日总股本51,477.8111万股为基础，用可供分配利润每10股送红股2.3股，并用资本公积金每10股转增7.7股，送转后本公司股本为1,029,556,222股。2006年11月本公司完成股权分置改革，每10股流通股获得非流通股股东支付0.8股对价，本公司总股本不变。

（二）被评估企业：

法定名称：靖江市银泰房地产开发有限公司

法定代表人：孙国建

住 所：靖江市中洲路1号

公司类型：有限公司（法人独资）内资

注册资本：800万元人民币（实收资本800万元人民币）

经营范围：许可经营项目：房地产开发经营。

一般经营项目：房屋租赁。

靖江市银泰房地产开发有限公司原系由江阴银丰投资有限公司出资500万元占注册资本100%组建的有限责任公司，于2008年06月24日取得泰州市靖江工商行政管理局核发的32128200073490号《企业法人营业执照》；公司成立后根据公司股东会决议和修改后的公司章程规定，2008年06月25日，由江阴银丰投资有限公司增加注册资本300万元；2008年11月24日，江阴银丰投资有限公司将股权392万元占注册资本49%转让予江阴市市政建设工程有限公司；2009年3月11日，江阴银丰投资有限公司将股权408万元占注册资本51%转让予江阴利昌房地产开发有限公司、江阴市市政建设工程有限公司将股权392万元占注册资本49%转让予江阴利昌房地产开发有限公司；2009年4月30日，江阴利昌房地产开发有限公司将股权800万元占注册资本100%转让予江阴天祥房地产开发有限公司；2009年6月22日，江阴天祥房地产开发有限公司将股权800万元占注册资本100%转让予江苏四环生物股份有限公司；上述事项均已办理工商变更登记。截止评估基准日2010年06月30日，公司股权结构为江苏四环生物股份有限公司出资800万元占注册资本100%。

上述注册资本业经靖江新天地联合会计师事务所有限公司以靖新联会验字[2008]282、[2008]285号验证。

截至评估基准日，靖江市银泰房地产开发有限公司经南京立信永华会计师事务所有限公司审计后的资产总额 19811.26 万元，负债总额 20073.96 万元，净资产-262.70 万元。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

除江苏四环生物股份有限公司外，其他评估报告使用者为：委托方用于本次评估目的而必须涉及的相关利益方及法律法规规定需报送的相关部门。

三、评估目的

根据江苏四环生物股份有限公司委托，本次评估目的是确定靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值，为委托方拟进行股权收购提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

根据本次评估业务约定书，评估对象为靖江市银泰房地产开发有限公司股东全部权益，评估范围为靖江市银泰房地产开发有限公司申报的全部资产及相关负债。具体类型如下：(单位：万元)

序号	项 目	账面金额（万元）
1	流动资产	19454.82
2	固定资产	2.20
3	其他资产	354.23
4	资产总计	19811.26
5	流动负债	20073.96
6	负债总计	20073.96

本次评估，靖江市银泰房地产开发有限公司是以经南京立信永华会计师事务所有限责任公司审计调整后的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致。

五、价值类型和定义

根据评估目的和所采用的评估方法，本次评估价值类型为委估标的之市场价值，即对委估标的在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

市场价值是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。

六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为 2010 年 6 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托方和我公司根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，且该基准日为会计季度报表结算日，能更全面，更准确的反映企业的资产及经营状况，能更有效的为实现评估目的服务。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的公允价值。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 江苏四环生物股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
5. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
6. 《城镇土地估价规程》；
7. 江苏省国有土地管理局颁发的《江苏省城镇土地定级估价实施细则》；
8. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》；
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
11. 江苏省机械工业厅《设备完好标准 JB/nJ015-90》和国家有关的行业专用设备完好等级标准。

（三）准则依据

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—不动产》；
6. 《资产评估准则—机器设备》；
7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
8. 《资产评估价值类型指导意见》。

（四）产权依据

1. 靖江市银泰房地产开发有限公司的公司章程；
2. 靖江市银泰房地产开发有限公司提供的土地使用权证。

（五）取价依据

1. 靖江市银泰房地产开发有限公司提供的资产评估申报表及其他资料；
2. 靖江市银泰房地产开发有限公司提供的财务原始凭证；
3. 泰州市土地市场成交信息；；
4. 《计算机世界》；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估人员现场勘察收集的资料；
7. 评估人员收集的其他相关的评估资料。

八、评估方法

对企业股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

①本次评估不考虑采用市场法，主要是因为被评估企业靖江市银泰房地产开发有限公司的情况与上市公司比较起来相对封闭，无法获得可比且有效的市场参照对象；

②本次评估不考虑采用收益法，主要是因为靖江市银泰房地产开发有限公司于2008年06月24日成立，公司目前尚未正常运营，且公司未来土地储备具有不确定性，其未来收入收益无法预测，所以不适用于收益法；

③结合上述情况并在与委托方共同沟通的基础上，本次评估选用了资产基础法，以确定委估资产在评估基准日的评估价值。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

（一）流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：现金，评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。银行存款采用核对账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表，并进行函证，以核实无误后的账面值作为评估值。

2、其他应收款：评估人员采用抽查各类凭证的方式进行核实，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。坏账准备评估值为0元。

3、预付账款：在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

4、存货：该公司的存货为开发成本、在用低值易耗品。

一、开发成本

靖江市银泰房地产开发有限公司开发成本为位于靖江市通江路西侧、沿江高等级公路北侧待开发空地所涉及的开发成本。

1) 待开发土地状况：

该房地产开发项目所涉及的土地总面积为 55452 m²，其中土地使用证为靖国用（2008）第 514 号土地使用权面积为 36202 m²，土地使用权证为靖国用（2008）第 515 号土地使用权面积为 19250 m²。土地出让年限为 70 年，终止于 2078 年 1 月 7 日。

根据该宗地国有土地使用权出让合同第十一条设定的建设规划要求，建筑容积率为 1.0，建筑密度不大于 30%，建筑限高为不高于 24 米，不低于 12 米，绿化比例不小于 30%。

2) 评估方法

评估人员通过核对项目的土地使用权证、国有土地使用权出让合同、可行性研究报告、规划投资数额，及采用抽查发票、现场勘察等方法对该在建开发成本进行了核查。

本次评估我们选取假设开发法进行评估，假设开发法是求取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，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。具体公式如下：

在建开发项目评估值 = 开发完成后销售收入 - 续建成本 - 销售税金 - 销售及管理费用 - 适当投资税后利润 - 资金成本 - 所得税

a. 确定在建开发项目的总收入。

由于该地块开发项目尚处在前期规划阶段，商品房尚未开始预销售，评估人员经过对该地区周边类似物业的市场价格的调查、取样，结合委估物业的未来开发预计，选取三个类似交易案例作为参照物，通过对比分析，结合该地区房地产市场价格上涨趋势，经测算得每平方米销售价格，然后求取总销售收入。

b. 求取续建成本，在建开发项目自评估基准日至工程竣工尚需要支出的全部工程成本，包括房屋土建、安装及公建配套部分，如强电、上水、煤气、道路、排水、智能化、围墙、绿化等，另加管理费、监理费、不可预见性成本支出，如工程未进行设计，需加设计费，如工程前期费用未交纳，还应计算工程前期政府规费。

c. 销售税金，按照销售房地产所需缴纳的税金及附加确定，营业税为销售收入的 5%；城建税为营业税的 7%；教育费附加为营业税的 4%，土地增值税 5.10%。

d. 销售及管理费用，经测算并向销售公司咨询，确定该住宅项目销售及管理费用为 3%。

e. 适当投资税后利润，评估人员根据在产品的实际情况，结合靖江市房地产企业的历史资料，扣除相对应部分开发利润。

f. 资金成本，按《全国统一建筑安装工程工期定额》计算出在建开发项目完工的合理工期，按现行银行贷款利率，计算已投资成本占用的资金成本。

g. 所得税，在建开发项目的评估值应扣减取得利润应缴纳的所得税，所得税率为25%。

执行上述评估程序后，开发成本评估值=开发完成后销售收入-续建成本-销售税金-销售及管理费用-适当投资税后利润-资金成本-所得税。

二、在用低值易耗品：评估中采用重置成本法评估，按清查盘点结果分类，以低值易耗品的现行购置价为重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出在用低值易耗品的评估值。

(二)固定资产评估

靖江市银泰房地产开发有限公司申报的固定资产均为电子设备。

一) 概况

1) 本次评估靖江市银泰房地产开发有限公司申报电子设备 6 项 11 台套。申报设备账面原值为 2.51 万元，账面净值为 2.20 万元。

2) 本次评估申报设备主要为电脑、空调、彩电、洗衣机等，分布于各职能办公室。设备均为 2009 年后购置使用，成色较新。

3) 设备维护日常保养由操作人员进行，维修人员进行全公司巡检、维修。设备维护保养按该公司《设备管理规程》及江苏省有关设备维护保养的标准执行。

二) 评估方法

评估方法：对设备的评估采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

① 凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价，不需安装调试的设备，其安装调试费率为零。

② 对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估重置全价。

本次评估根据被评设备的特点不考虑运杂费和安装调试费。

2) 成新率的确定

电子设备采用年限法和现场勘察综合确定成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）确定尚可使用年限并计算成新率。现场勘察通过对设备运行状

况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境等，对年限法计算的成新率进行修正。

电子设备成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

3) 评估价值的确定

评估价值的计算公式为：评估价值=重置全价×综合成新率

(三) 递延所得税资产评估

递延所得税资产：经核实为公司根据坏账准备、历年经营亏损计提的可抵扣的所得税资产。本次评估对根据坏账准备计提的递延所得税资产评估值为 0 元；对根据历年经营亏损计提的递延所得税资产按核实后的账面值作为评估值。

(四) 负债评估

该企业的负债包括其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等。对于上述负债，评估人员采用抽查各类凭证及函证的方式进行核实，在核实无误的基础上，根据该企业实际承担的负债金额确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2010 年 7 月 15 日布置评估申报工作，2010 年 7 月 20 日正式进驻企业，开始评估工作，2010 年 7 月 22 日完成现场工作，2010 年 7 月 28 日出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料

收集情况，委托方或被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估企业的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能，并调研开发项目周边土地开发利用状况。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

1. 靖江市银泰房地产开发有限公司在 2010 年 6 月 30 日后持续经营；
2. 靖江市银泰房地产开发有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的；
3. 靖江市银泰房地产开发有限公司提供的财务报表和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 靖江市银泰房地产开发有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
5. 靖江市银泰房地产开发有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经

济环境无重大改变；

6. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
7. 无人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

十一、评估结论

在评估基准日 2010 年 6 月 30 日企业持续经营前提下，靖江市银泰房地产开发有限公司申报的总资产 19816.46 万元，总负债 20073.96 万元，股东全部权益为-257.51 万元。

采用资产基础法评估后的总资产 21011.50 万元，总负债 20073.96 万元，股东全部权益为 937.54 万元，股东全部权益增值 1195.04 万元，增值率 464.08%，评估结果如下：

被评估企业：靖江市银泰房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/ B *100\%$
流动资产	1	19461.75	19461.75	20656.94	1195.19	6.14
长期投资	2					
固定资产	3	2.20	2.20	2.06	-0.14	-6.36
其中：在建工程	4					
建筑物	5					
设备	6	2.20	2.20	2.06	-0.14	-6.36
无形资产	7					
其中：土地使用权	8					
其他资产	9	352.50	352.50	352.50		
资产总计	10	19816.46	19816.46	21011.50	1195.04	6.03
流动负债	11	20073.96	20073.96	20073.96		
长期负债	12					
负债总计	13	20073.96	20073.96	20073.96		
净资产	14	-257.51	-257.51	937.54	1195.04	-464.07

(小数点后保留两位小数)

十二、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用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的

有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2010 年 6 月 30 日至 2011 年 6 月 29 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十三、评估报告提出日期

评估报告提出日期为 2010 年 7 月 28 日。

十四、附件

- 1、资产评估委托方及被评估企业营业执照复印件
- 2、被评估企业评估基准日的会计报表复印件
- 3、资产评估委托方及被评估企业承诺函
- 4、被评估企业有关产权证明文件复印件
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、资产评估机构营业执照复印件
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 8、资产评估汇总表及明细表

(此页无正文)

评估机构法定代表人：何宜华

中国注册资产评估师：赵永顺
李军

江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一〇年七月二十八日