

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏中南建设集团股份有限公司拟股权转让
所涉及的无锡泓石高科发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

信资评报字（2018）第 B0021 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年九月

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者	- 5 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 9 -
四、价值类型及其定义	- 12 -
五、评估基准日	- 12 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 14 -
八、评估程序实施过程和情况	- 20 -
九、评估中的假设和限制条件	- 21 -
十、评估结论	- 22 -
十一、特别事项说明	- 23 -
十二、评估报告使用限制说明	- 25 -
十三、评估报告提出日期	- 26 -
附件	- 27 -

声明

本声明系信资评报字（2018）第 B0021 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对江苏中南建设集团股份有限公司委托评估的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委

估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九)本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十)本资产评估机构及其资产评估专业人员对土地及电子设备等实物资产的勘察按常规仅限于其外观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一)本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二)本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

江苏中南建设集团股份有限公司拟股权转让 所涉及的无锡泓石高科发展有限公司 股东全部权益价值资产评估报告 摘要

信资评报字（2018）第 B0021 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受江苏中南建设集团股份有限公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏中南建设集团股份有限公司拟将其持有的无锡泓石高科发展有限公司的股权转让给上海中南金石企业管理有限公司事宜涉及的无锡泓石高科发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2018 年 6 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：无锡泓石高科发展有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：无锡泓石高科发展有限公司的全部资产和负债。根据无锡泓石高科发展有限公司 2018 年 6 月 30 日的资产负债表，总资产账面值为 8,036.05 万元，负债账面值为 4,693.48 万元，净资产账面值为 3,342.57 万元。

评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

评估目的：江苏中南建设集团股份有限公司拟将其持有的无锡泓石高科发展有限公司股权转让给上海中南金石企业管理有限公司。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经评估，无锡泓石高科发展有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 4,426.61 万元（人民币大写：肆仟肆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整）。

评估结果汇总表

评估基准日：2018年6月30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%
流动资产	7,893.31	8,977.43	1,084.12	13.73
非流动资产	142.74	142.66	-0.08	-0.06
其中：固定资产净额	5.19	5.11	-0.08	-1.54
递延所得税资产	137.55	137.55	-	-
资产总计	8,036.05	9,120.09	1,084.04	13.49
流动负债	4,693.48	4,693.48	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	4,693.48	4,693.48	-	-
净资产（所有者权益）	3,342.57	4,426.61	1,084.04	32.43

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，本报告评估结论使用有效期一年，从资产评估基准日2018年6月30日起计算，至2019年6月29日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

江苏中南建设集团股份有限公司拟股权转让
所涉及的无锡泓石高科发展有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

正文

信资评报字（2018）第 B0021 号

江苏中南建设集团股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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——资产基础法，对贵公司拟将持有的无锡泓石高科发展有限公司的股权转让给上海中南金石企业管理有限公司事宜所涉及的无锡泓石高科发展有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2018 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托人

委托人：江苏中南建设集团股份有限公司

公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：SZ .000961

住 所：江苏省海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

注册资本：370978.879700 万人民币

统一社会信用代码：91320600MA1M9AEW6B

成立日期：1998 年 07 月 28 日

营业期限：1998 年 07 月 28 日至不定期

经营范围：房地产开发、销售（凭资质证书承接业务）；土木建筑工程施工，物业管理，实业投资。（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

被评估单位：无锡泓石高科发展有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：无锡市惠山区洛社镇杨北路 25 号

法定代表人：丛学丰

注册资本：20000 万元整

统一社会信用代码：91320206MA1Q0M4U3U

成立日期：2017 年 07 月 31 日

营业期限：自 2017 年 07 月 31 日至 ****

经营范围：产业园区的建设、经营管理及配套服务；公共设施管理、基础设施建设；利用自有资金对外投资；企业管理服务（不含投资与资产管理）；企业形象策划服务；自有房屋租赁；房地产经纪服务；技术推广服务，科技中介服务，人才培养（不含发证，不含国家统一认可的职业资格证书类培训）及服务；会议及展览服务；贸易咨询服务（不含投资咨询）；建筑装饰材料（不含危险品）、建筑机械、机电设备的销售；建筑技术的技术开发、技术咨询、技术转让；新能源、新材料的技术开发、技术咨询、技术转让；设备安装、调试、销售、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）。

1. 企业性质及历史沿革

无锡泓石高科发展有限公司于 2017 年 07 月 31 日由江苏中南建设集团股份有限公司出资设立，注册资本 20,000.00 万元。

截至评估基准日，股东及股权比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	20,000.00	100.00	3,784.00
合计	20,000.00	100.00	3,784.00

2. 企业简介

无锡泓石高科发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，目前开发项目为位于无锡惠山洛社工业园的“中南高科·无锡惠山智造产业园”一期工程，总用地面积为 62,695.50 平方米，项目建筑面积 70,018.00 平方米。项目拟以多层标准厂房为主要建设内容，项目同时进行场区道路和绿化建设，一期工程规划建设 33 幢标准厂房。经统计预测，项目总投资约为 1.59 亿元。

2018 年 1 月公司以挂牌出让的方式取得位于无锡市惠山区洛社镇前圻路北侧、兴澄一期西侧的工业土地，不动产权证号为苏（2018）无锡市不动产权第 0016509 号。项目于 2018 年 3 月开工，预计于 2019 年 3 月完工。

根据项目一期销售台账，截至评估基准日已签订的意向金合同金额共计 162,530,230.24 元，面积 50,003.51 平方米，平均单价 3,250.38 元/平方米。

3. 资产、负债和经营状况

无锡泓石高科发展有限公司评估基准日资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2018 年 6 月 30 日
资产总计	8,036.05
负债合计	4,693.48
所有者权益合计	3,324.57

单位：人民币万元

项目	2018 年 1-6 月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
营业税金及附加	-
减：销售费用	132.14
管理费用	214.10

财务费用	0.30
资产减值损失	-31.42
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-
投资收益	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-
其他收益	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-315.12
加: 营业外收入	-
减: 营业外支出	-
其中: 非流动资产处置损失	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-315.12
减: 所得税费用	-73.37
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-241.75

注: 以上评估基准日财务数据取自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审定的中汇会审[2018]4303号审计报告。

4. 会计政策和主要税率

无锡泓石高科发展有限公司执行《企业会计准则》。其具体适用税率如下:

税种	税率	计税基础
增值税	10%	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额
城市维护建设税	7%	应缴流转税税额
教育费附加	3%	应缴流转税税额
地方教育附加	2%	应缴流转税税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

公司税务机关隶属于国家金库无锡市惠山区支库。

(三) 委托人与被评估单位的关系:

本评估项目的委托人江苏中南建设集团股份有限公司是被评估单位无锡泓石高科发展有限公司的股东, 持有其 100% 股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者:

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 无其他评估报告使用者。

本评估报告的使用者限制为:

委托人;

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

本次评估目的是江苏中南建设集团股份有限公司拟将其持有的无锡泓石高科发展有限公司的股权转让给上海中南金石企业管理有限公司事宜, 由江苏中南建设集团股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的无锡泓石高科发展有限公司股东全部权益价值进行评估, 为该经济行为提供价值参考意见。

本次评估即是上述评估目的提供委估资产的价值参考意见。

三、评估对象、范围及其基本情况

1. 评估对象和范围

本项评估对象为无锡泓石高科发展有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值, 评估范围为无锡泓石高科发展有限公司申报的在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

具体评估范围包括流动资产—应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产; 非流动资产—固定资产、递延所得税资产; 流动负债—应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

评估前总资产账面值 80,360,496.59 元, 其中: 流动资产 78,933,131.39 元, 非流动资产 1,427,365.20 元; 总负债 46,934,797.70 元, 其中: 流动负债 46,934,797.70 元, 非流动负债 0.00 元; 股东权益(净资产) 33,425,698.89

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，且已经过中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告为无保留意见。其具体类型和账面金额如下：

截止日期：2018年6月30日

金额单位：人民币元

科目名称	账面金额
一、流动资产合计	78,933,131.39
应收票据净额	1,604,516.00
预付账款净额	14,537.30
其他应收款净额	25,788,737.51
存货净额	50,048,798.18
其他流动资产	1,476,542.40
二、非流动资产合计	1,427,365.20
固定资产净额	51,853.94
递延所得税资产	1,375,511.26
三、资产总计	80,360,496.59
四、流动负债合计	46,934,797.70
应付账款	6,482,707.69
应付职工薪酬	78,564.75
应交税费	31,989.73
其他应付款	40,341,535.53
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	46,934,797.70
七、净资产	33,425,698.89

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

3. 评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料，被评估单位的主要资产具体情况如下：

(1) 流动资产

流动资产账面金额 78,933,131.39 元，包括应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

应收票据账面值 1,604,516.00 元，系收取客户交付的银行承兑汇票共计 3 张。

预付账款账面值 14,537.30 元，共 1 笔，为预付电费。

其他应收款账面余额 26,078,779.14 元，计提坏账准备 290,041.63 元，账面净额 25,788,737.51 元，共计 9 笔，主要为往来款、押金、保证金等。

存货——开发成本账面价值 50,048,798.18 元，共计 25 项，主要是企业房地产开发项目的工程相关费、建安工程费、开发间接费用、前期费用及土地款等。

其他流动资产账面值 1,476,542.40 元，共 2 笔，为待摊房租及待抵扣进项税。

(2) 非流动资产

非流动资产账面金额 1,427,365.20 元，包括固定资产、递延所得税资产。

固定资产——电子设备账面原值 57,424.10 元，账面净值 51,853.94 元，共计 21 项，主要包括电脑、空调、复印机等。上述电子设备均存放在无锡市滨湖区隐秀路 800 号上海中心城开国际 701/702 室，以上电子设备均在正常使用中。

递延所得税资产账面值 1,375,511.26 元，共计 3 项，为计提其他应收款坏账准备、未来可抵扣的广宣费、可弥补亏损而形成的递延所得税资产。

(3) 流动负债

流动负债账面金额 46,934,797.70 元，包括该企业的负债为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

应付账款账面值 6,482,707.69 元，共计 10 项，主要为应付勘察费、工程款等。

应付职工薪酬账面值 78,564.75 元，共计 1 项，为应付工资。

应交税费账面值 31,989.73 元，共计 1 项，系企业代缴的个人所得税。

其他应付款账面值 40,341,535.53 元，共计 36 项，主要为房款意向金、保证金等。

4. 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)。

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，无锡泓石高科发展有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年） 4.35%

一年至五年（含五年） 4.75%

五年以上

4.90%

六、评估依据

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》(2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(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订通过);
5. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
6. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
7. 其他有关法规和规定。

(二)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[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—企业价值》(中评协[2017]36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. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三)行为依据

评估委托合同(2018)00616号。

(四)产权依据

1. 无锡泓石高科发展有限公司营业执照、公司章程;
2. 无锡泓石高科发展有限公司土地出让合同;
3. 不动产权证;
4. 建设工程规划许可证;
5. 建设用地规划许可证;
6. 建筑工程施工许可证。

(五)取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 中国土地市场网颁布的土地成交资料;
3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
4. 公司提供的部分合同、协议等;
5. 评估人员现场勘察记录;
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种,即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值

的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，先前被称作为单项资产加总法、成本法等，最近被称为资产基础法。这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以加总的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业价值评估，由于难以收集到与被评估企业类似的可比案例，故不适用市场法评估；被评估企业属于房地产开发公司，在现有开发项目完工并全部销售后，未来的开发项目情况无法预测，故不适用收益法评估；因此本项评估使用资产基础法进行评估。

◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、

其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 应收票据的评估

委估的应收票据均为无息银行承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

2. 应收款项（预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则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。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。评估人员根据企业坏账准备计提比例估算了其他应收款的坏账损失，基本与审计计提坏账准备金额相符。评估人员认为在没有发现确切坏账依据的情况下，按审计确认的坏账准备金额估计为坏账损失相对比较合理。

3. 存货的评估

3.1 评估方法的选择

本次委估开发成本主要包含企业“中南高科·无锡惠山智造产业园”一期工程项目的土地价款、前期工程费、建安工程费、开发间接费用等，企业营销部门已基本完成市场调研工作，项目已经开始预售且销售进度良好，成本预算已基本确定，因此适宜采用假设开发法进行评估。又由于地块已经开发并考虑到企业财务系统健全，开发成本入账及时，各分部分项工程款明晰，因此可采用

成本法进行评估。

● 假设开发法基本公式如下：

开发成本价值=开发后总楼价-销售费用-销售税金及附加-土地增值税-所得税-后续建设成本-后续资金成本-开发商利润

(1) 开发完成后厂房销售收入

“中南高科·无锡惠山智造产业园”一期工程项目建筑面积 70,018.00 平方米，其中 3 号楼为企业自用，建筑面积 3,550.50 平方米，未来仍可对外销售，故一期工程可对外出售面积 70,018.00 平方米。

对于评估基准日已签订意向合同的厂房，按合同金额确定厂房销售收入。

对于未售部分厂房收入根据企业销售人员的预计收入确定。

(2) 销售费用

销售费用主要是指开发商在楼盘销售过程中的广告、营销策划、聘请销售人员、代理佣金等支出。根据商品房销售市场的一般规律，该部分费用约占销售总额的 1%-5%。本次评估按 2% 确认销售费用率。

(3) 销售税金

销售税金主要是指销售商品房所需支付的增值税，委估企业为增值税一般纳税人，委估项目为新项目，增值税税率为 10%，附加税税率为 12%。

(4) 土地增值税

按照税法规定进行测算，实际应缴纳的税费由税务机关确定。

(5) 建设成本

根据企业提供的成本预算书并结合无锡市工程造价信息网发布的造价信息估算建筑成本。

(6) 资金成本

指项目开发建设需投入资金的成本。本项目预测剩余工期 0.75 年，后续建设成本假设在剩余工期内均匀投入，项目取得成本在基准日时一笔投入，这部分资金成本通过迭代计算。

(7) 开发商利润

指开发成本经评估后，新股东进入产生的后续含税利润。根据企业提供的盈利能力分析表、同行业上市公司平均成本费用利润率、无锡市房地产市场行情以及项目预计建设期确定开发商利润率。

● 成本法基本公式如下：

开发成本价值=土地成本+建设成本+资金成本+开发利润-溢价部分增值税金及附加、土地增值税及所得税

(1) 土地成本

委估对象周边有一定同类土地交易案例，因此可以采用市场比较法进行评估。委估企业为房地产开发企业，根据财务核算规则，契税应作为土地成本的一部分予以资本化，因此根据当地现行税率纳入评估范围。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数

(2) 土地使用权以外的建设成本

对于企业实际支付的工程费和开发间接费，在核实支付情况并分析其合理性的基础上，予以评估确认。

(3) 资金成本

对于资金成本，以重新估算的建设成本为基数，按合理的期限计算利息。

(4) 开发利润

开发利润率根据企业提供的盈利能力分析表、同行业上市公司平均成本费用利润率、无锡市房地产市场行情以及项目预计建设期确定。

(5) 相关税费的测算

本项为整体资产评估，评估中不涉及实质性的房地产交易，企业无法对土地评估溢价进行调账，因此会造成新老股东增值税、土地增值税及企业所得税税赋负担的分配问题，故测算出委估项目于评估基准日的市场价值后还需扣除其溢价部分的增值税、土地增值税和企业所得税税赋差异。本次评估中土地增值税及企业所得税参照税法测算过程确定。

4、其他流动资产的清查和评估

其他流动资产主要为待摊房租及待抵扣进项税。评估人员通过审核总账、明细账，并查阅相关租赁合同和税单，确认上述摊销款项摊销合理，本次评估按核实后的账面值评估。

(二) 非流动资产

1、固定资产设备类（电子设备）的评估

本次设备评估主要采用重置成本法，其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费组成，电子设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

重置全价=重置单价×数量+运杂、安装调试费

重置现价的确定一般采用直接法取得。

国产一般设备，通过查阅中关村在线、京东商城等取得；

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

1) 重置现价

无锡泓石高科发展有限公司本次委估设备为办公用电脑、复印机等。评估人员根据清查情况的结果按不同设备型号规格，通过市场询价，了解有关价格信息资料确定重置现价，重置现价为不含税现价。

2) 运杂费用的确定

本次纳入评估的电子设备等均为免费配送，故不计运杂费用。

3) 成新率的确定:

一般设备成新率直接采用使用年限法确定

成新率= (经济使用年限-已使用年限) ÷经济使用年限×100%

2、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为计提其他应收款坏账准备、未来可抵扣的广宣费、可弥补亏损而形成的递延所得税资产。本次评估根据坏账损失、可抵扣广宣费、可弥补亏损评估结果确认评估值。

(三) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认，对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订评估委托合同

2018年7月初，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人于2018年7月3日正式签订了评估委托合同。合同的编号(2018)00616号。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案;

(3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料, 由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后, 由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈, 听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象, 确定评估基准日, 进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2018年7月9日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实, 现场工作时间5天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表, 根据填报的内容, 对实物资产状况进行察看、记录、核对, 并与资产管理人员进行交谈, 了解资产的经营、管理状况。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍, 了解该企业的资产配置和使用情况, 收集有关经营和基础财务数据。

5、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料, 分析、选择适用的评估方法, 并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6、编制和提交评估报告

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, 评估报告经公司内部三级审核后, 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下, 将评估结果与委托人进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善, 向委托人提交正式评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响；

6、评估结论依据的是委托人及被评估企业提供的资料，假设委托人及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估资产产权清晰。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员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

经资产基础法评估，无锡泓石高科发展有限公司于评估基准日股东全部权益评估价值为人民币 4,426.61 万元。

评估前总资产账面值 8,036.05 万元，评估值 9,120.09 万元，评估增值 1,084.04 万元，增值率 13.49%。

总负债账面值 4,693.48 万元，评估值 4,693.48 万元，无增减变动。

净资产评估值为 4,426.61 万元，与账面值 3,342.57 万元比较，评估增值

1,084.04 万元，增值率 32.43%。

评估增值主要是由存货一开发成本评估增值所致。

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 30 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%
流动资产	7,893.31	8,977.43	1,084.12	13.73
非流动资产	142.74	142.66	-0.08	-0.06
其中：固定资产净额	5.19	5.11	-0.08	-1.54
递延所得税资产	137.55	137.55	-	-
资产总计	8,036.05	9,120.09	1,084.04	13.49
流动负债	4,693.48	4,693.48	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	4,693.48	4,693.48	-	-
净资产（所有者权益）	3,342.57	4,426.61	1,084.04	32.43

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估增值 1,084.04 万元，评估增值主要原因如下：

流动资产评估增值 1,084.12 万元，增值率 13.73%，主要原因为存货一开发成本“中南高科·无锡惠山智造产业园”一期工程项目销售情况良好，销售价格较高，导致评估增值。

固定资产评估减值 0.08 万元，减值率 1.54%，主要原因为部分电子设备现行市价低于原采购价格且会计折旧年限与评估经济适用年限不同，故导致评估减值。

经评估，无锡泓石高科发展有限公司于评估基准日 2018 年 6 月 30 日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币 4,426.61 万元（人民币大写：肆仟肆佰贰拾陆万陆仟壹佰元整）。

十一、特别事项说明

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性

的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已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可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人江苏中南建设集团股份有限公司拟将其持有的无锡泓石高科发展有限公司的股权转让给上海中南金石企业管理有限公司事宜服务，一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6. 本评估公司未对委托人或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费

用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

9. 在涉及股东全部权益价值的评估中，我们考虑了股权流动性对其价值的影响，但是我们未对控股权或少数股权等因素所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告仅供委托人和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托人；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，从资产评估基准日2018年6月30日起计算，至2019年6月29日有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2018 年 9 月 17 日。

(本页系信资评报字(2018)第 B0021 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟墩

资产评估师: 郁奇凌

资产评估师: 彭丽莹

2018 年 9 月 17 日

联系地址: 中国上海市沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码: 200120

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附件

除特别注明的以外，均为复印件：

- 一、 委托人法人营业执照
- 二、 被评估单位法人营业执照
- 三、 被评估单位评估基准日审计报告
- 四、 不动产权证
- 五、 委托人承诺函
- 六、 被评估单位承诺函
- 七、 资产评估机构承诺函（原件）
- 八、 上海立信资产评估有限公司营业执照
- 九、 上海立信资产评估有限公司证券业资格证书
- 十、 上海市财政局备案公告【沪财企备案（2017）7号】
- 十一、 参加本评估项目的人员及资格证书
- 十二、 评估委托合同（2018）00616号