

江苏中南建设集团股份有限公司拟进行股权转让  
所涉及的苏州中南中心投资建设有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第 01-546 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年九月二十五日

## 目 录

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| 第一部分 | 关于评估说明使用范围的声明 .....     | 1  |
| 第二部分 | 企业关于进行资产评估有关事项的说明 ..... | 2  |
| 第三部分 | 资产评估说明 .....            | 3  |
|      | 一、评估对象与评估范围说明 .....     | 3  |
|      | 二、资产核实情况总体说明 .....      | 4  |
|      | 三、评估技术说明 .....          | 5  |
|      | 四、评估结论及分析 .....         | 19 |

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月二十五日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受江苏中南建设集团股份有限公司的委托，对江苏中南建设集团股份有限公司拟转让所持有的苏州中南中心投资建设有限公司股权事宜涉及的苏州中南中心投资建设有限公司股东全部权益进行评估，有关说明详见后附：委托人及被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象为苏州中南中心的股东全部权益价值。

评估范围为截止 2019 年 8 月 31 日苏州中南中心的全部资产及负债，致同会计师事务所（特殊普通合伙）以 2019 年 8 月 31 日为审计截止日对苏州中南中心进行了审计，并出具了标准的致同审字（2019）第 110ZC9282 号无保留意见报告，苏州中南中心是以审计结果作为本次资产评估的申报数据。资产总额为 706,685,225.71 元，其中：流动资产为 706,585,704.53 元，非流动资产为 99,521.18 元；负债总额为 511,197,508.47 元；所有者权益总额为 195,487,717.24 元。详见下表：

#### 2019 年 8 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称                | 账面价值                  |
|----|---------------------|-----------------------|
| 1  | <b>一、流动资产合计</b>     | <b>706,585,704.53</b> |
| 2  | 预付款项                | 531,379.09            |
| 3  | 其他应收款               | 865,637.99            |
| 4  | 存货                  | 697,987,972.95        |
| 5  | 其他流动资产              | 7,200,714.50          |
| 6  | <b>二、非流动资产合计</b>    | <b>99,521.18</b>      |
| 7  | 固定资产                | 99,521.18             |
| 8  | <b>三、资产总计</b>       | <b>706,685,225.71</b> |
| 9  | <b>四、流动负债合计</b>     | <b>511,197,508.47</b> |
| 10 | 应付票据                | 3,810,000.00          |
| 11 | 应付账款                | 12,320,440.86         |
| 12 | 预收款项                | 467,780.70            |
| 13 | 应交税费                | 63,366.52             |
| 14 | 其他应付款               | 494,535,920.39        |
| 15 | <b>五、负债总计</b>       | <b>511,197,508.47</b> |
| 16 | <b>六、净资产（所有者权益）</b> | <b>195,487,717.24</b> |

## （二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括存货和电子设备。实物资产的类型及特点如下：

（1）存货。中南中心超高层商业楼宇项目已取得国有土地使用权证，证号分别为《苏工园国用（2014）第 00125 号》、《苏工园国用（2014）第 00126 号》和《苏工园国用（2013）第 00155 号》，土地面积共计 26612.84 m<sup>2</sup>，用途为商业及住宅，商业用地土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 3 日，住宅用地土地使用权终止日期为 2083 年 12 月 3 日。

中南中心超高层商业楼宇项目于 2014 年开始施工，桩基工程总共 1901 根桩，包括塔楼区 719 根及非塔楼区 1182 根，全部采用钻孔灌注桩施工工艺，2015 年 4 月 4 日随着最后一根钢管柱 C60 高强度水下混凝土浇筑完成，项目所有桩基全部施工完成。但后期由于政府城市整体规划等原因，造成项目停滞，无法正常开工建设。截止至 2019 年 8 月，苏州中南中心项目仍然处于停工状态，新的规划方案已报批，尚未获得批复。

（2）电子设备。电子设备包括智能交互会议平板、AISINO 打印机、标签打印机等设备。电子设备分布于苏州中南中心办公室内，购置于 2014 年 4 月至 2019 年 7 月之间，目前均为完好在用设备。

## （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

## （四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

## （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2019 年 9 月 9 日开始，到 2019 年 9 月 12 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1. 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

对于存货，进行了现场盘点，核实了规划资料、施工合同及发票。对设备类资产进行了现场盘点，核实了购置发票。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5. 核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致，实物资产账、物相符。

### 三、评估技术说明

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

由于被评估单位为房地产项目公司，目前在建工程新的规划尚未取得批复文件，未来收益难以预测，因此不具备收益法评估条件。同时，无法取得类似项目公司的交易案例，也没有可类比的上市公司，因此不具备市场法评估条件。

### （一）资产基础法

#### 1. 应收款项

应收款项包括预付账款和其他应收款。

##### （1）预付账款

预付账款账面余额 531,379.09 元，为预付江苏中南建筑产业集团有限责任公司工程款及中建三局集团有限公司、苏州港华燃气有限公司等单位的水费、保证金等。

评估人员根据提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，预付款项在逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容后，以核实后估计可收回的资产或权利的价值确定评估值。

预付账款评估值 531,379.09 元。



## (2) 其他应收款

其他应收款账面余额为 1,690,769.62 元，计提坏账准备 825,131.63 元，账面净额 865,637.99 元。

其他应收款为应收苏州工业园区国库支付中心、苏州工业园区万润投资发展有限公司、中新苏州工业园区市政物业管理有限公司等单位的保证金；应收南通中南新世界中心开发有限公司的代缴员工社保；应收倪向花、黎旭、丁磊等个人的代缴社保公积金。

评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，对其他应收账款的回收情况进行了核查，判断各项应收款回收的可能性，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计，故评估中以清查后账面值减去评估风险损失确定评估值。

其他应收款评估值为 865,637.99 元。

## 2. 存货

存货账面值 697,987,972.95 元，为中南中心超高层商业楼宇项目，账面成本中主要包括土地款、前期费用、基础设施费、建安工程费、开发间接费、销售费用、管理费用及财务费用等内容。

### (1) 基本情况

中南中心超高层商业楼宇项目已取得国有土地使用权证，证号分别为《苏工园国用(2014)第 00125 号》、《苏工园国用(2014)第 00126 号》和《苏工园国用(2013)第 00155 号》，土地面积共计 26612.84 m<sup>2</sup>，用途为商业及住宅，商业用地土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 3 日，住宅用地土地使用权终止日期为 2083 年 12 月 3 日。该项目已取得建设用地规划许可证及建设用地批准证书。

中南中心超高层商业楼宇项目于 2014 年开始施工，桩基工程总共 1901 根桩，包括塔楼区 719 根及非塔楼区 1182 根，全部采用钻孔灌注桩施工工艺，2015 年 4 月 4 日随着最后一根钢管柱 C60 高强度水下混凝土浇筑完成，项目所有桩基全部施工完成。但后期由于政府城市整体规划等原因，造成项目停滞，无法正常开工建设。截止至 2019 年 8 月，苏州中南中心项目仍然处于停工状态，新的规划方案

已报批，尚未获得批复。

## (2) 评估方法

评估人员在了解项目建设情况及核实规划方案的基础上，采用假设开发法进行评估。假设开发法是预测委估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本、税费等来求取委估对象价值的方法。计算公式为：

评估价值=开发后房地产价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税。

## (3) 计算过程

概况：中南中心超高层商业楼宇项目已取得国有土地使用权证，证号分别为《苏工园国用（2014）第 00125 号》、《苏工园国用（2014）第 00126 号》和《苏工园国用（2013）第 00155 号》，土地面积共计 26612.84 m<sup>2</sup>，用途为商业及住宅，商业用地土地使用权终止日期为 2053 年 12 月 3 日，住宅用地土地使用权终止日期为 2083 年 12 月 3 日。

项目规划建筑总面积为 504,600.00 m<sup>2</sup>，其中：地上建筑面积 364,600.00 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 140,000.00 m<sup>2</sup>。计容面积为 364,600.00 m<sup>2</sup>，容积率为 22，业态具体情况如下：

| 序号  | 业态类型           | 数量                        |
|-----|----------------|---------------------------|
| 1   | 40 年公寓         | 56,000.00 m <sup>2</sup>  |
| 2   | 70 年公寓（住宅）（住宅） | 145,840.00 m <sup>2</sup> |
| 3   | 高区办公           | 54,690.00 m <sup>2</sup>  |
| 4   | 低区办公           | 108,070.00 m <sup>2</sup> |
| 5   | 地下室            | 140,000.00 m <sup>2</sup> |
| 小 计 |                | 504,600.00 m <sup>2</sup> |
| 6   | 地下车位           | 2200 个                    |

### 1) 开发后房地产价值的确定

评估中对委估对象所在地相同或类似业态房地产市场交易情况进行调查、了解，并选取可比案例进行对比分析，具体情况如下：

①40年公寓

| 序号 | 名称          | 位置     | 交易日期    | 交易单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------|--------|---------|--------------------------|
| 1  | 丰隆城市中心公寓    | 苏州工业园区 | 2019.09 | 36,181.82                |
| 2  | 九龙仓国际金融中心公寓 | 金鸡湖东岸  | 2019.08 | 30,000.00                |
| 3  | 丰隆城市中心公寓    | 苏州工业园区 | 2019.07 | 28,462.00                |

以上可比案例与委估对象距离较为接近，交易日期与评估基准日相差不大，且业态类型也基本相同，评估中考虑可比案例已建成并开始销售，在市场中具有一定影响力及装修等情况因素，故评估中以可比案例交易单价的均价进行一定调整确定评估单价，即40年公寓评估单价31,000.00元/m<sup>2</sup>，建筑面积为56,000.00m<sup>2</sup>，含税评估总价为1,736,000,000.00元。

②70年公寓（住宅）（住宅）

| 序号 | 名称     | 位置    | 交易日期    | 交易单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|--------|-------|---------|--------------------------|
| 1  | 东方之门公寓 | 金鸡湖西岸 | 2019.09 | 55,645.00                |
| 2  | 东方之门公寓 | 金鸡湖西岸 | 2019.09 | 56,322.00                |
| 3  | 东方之门公寓 | 金鸡湖西岸 | 2019.08 | 50,811.00                |

委估对象与东方之门为相邻的超高层建筑，且业态类型基本相同，以上可比案例交易日期与评估基准日相差不大，故评估中以可比案例均价进行一定调整确定评估单价，即70年公寓（住宅）评估单价为53,000.00元/m<sup>2</sup>，建筑面积为145,840.00m<sup>2</sup>，含税评估总价为7,729,520,000.00元。

③办公用房

| 序号 | 名称        | 位置    | 交易日期    | 交易单价 (元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|-------|---------|--------------------------|
| 1  | 九龙仓国际金融中心 | 金鸡湖东岸 | 2019.08 | 28,000.00                |
| 2  | 九龙仓国际金融中心 | 金鸡湖东岸 | 2019.09 | 29,000.00                |
| 3  | 九龙仓国际金融中心 | 金鸡湖东岸 | 2019.09 | 26,000.00                |

根据苏州中南中心相关负责人介绍，委估高区住宅规划建筑面积54,690.00m<sup>2</sup>，该部分规划为自持项目，本次评估考虑规划文件尚未获得批准，未来存在不确定性，故评估中参考市场价值并进行一定修正确定评估值。

委估对象所在地苏州工业园区内办公用房较多，但超高层地标建筑较少，九龙仓国际金融中心位于金鸡湖东岸，委估对象位于金鸡湖西岸，位置较为接近，

且均为超高层地标建筑，业态类型也基本相同，故评估中以可比案例均价进行一定调整确定评估单价，对于委估对象低层办公用房，考虑办公用房所在楼层高低对视野、采光等因素的影响，对评估单价进行一定修正，即高层办公用房评估单价为 27,500.00 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 54,690.00 m<sup>2</sup>，含税评估总价为 1,503,975,000.00 元，低层办公用房评估单价为 27,000.00 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 108,070.00 m<sup>2</sup>，含税评估总价为 2,917,890,000.00 元。

#### ④地下室

经苏州中南中心相关负责人介绍，地下室主要为设备层及管理用房，未来不可销售，故评估中不计算该项收益。

#### ⑤地下车位

| 序号 | 名称      | 位置     | 交易日期    | 交易价格（元）    |
|----|---------|--------|---------|------------|
| 1  | 钟南街水墨花园 | 苏州工业园区 | 2019.09 | 180,000.00 |
| 2  | 锦溪苑五期   | 苏州工业园区 | 2019.09 | 180,000.00 |
| 3  | 中海国际三期  | 苏州工业园区 | 2019.09 | 160,000.00 |

以上可比案例与委估对象均位于苏州工业园区内，交易日期较为接近，且均为地下车位，故评估中以可比案例均价进行一定调整确定评估单价，即地下车位评估单价为 165,000.00 元/个，地下车位共 2200 个，含税评估总价为 363,000,000.00 元。

⑥经过以上分析计算，开发后房地产含税价值合计 14,250,385,000.00 元，委估项目适用的增值税率为 10%，则：

$$\begin{aligned} \text{开发后房地产不含税价值} &= 14,250,385,000.00 / (1+10\%) \\ &= 12,954,895,500.00 \text{（元） [取整]} \end{aligned}$$

#### 2) 开发成本的确定

根据苏州中南中心相关负责人的介绍及相关部门对未来开发成本的预测，开发成本主要包括土地款、开发前期费、建筑安装工程费、红线内配套费、政府收费及不可预见费等，其中：土地款已全部支付，建筑安装工程费已支付 618,778,972.95 元，具体情况如下：

| 序号 | 类别      | 含税金额（元）          | 税率 | 不含税金额（元）         |
|----|---------|------------------|----|------------------|
| 1  | 土地款     | 79,209,000.00    |    | 79,209,000.00    |
| 2  | 开发前期费   | 746,578,140.00   | 6% | 704,319,000.00   |
| 3  | 建筑安装工程费 | 7,672,951,753.00 | 9% | 7,040,271,700.00 |

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

江苏中南建设集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
苏州中南中心投资建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

|   |        |                  |    |                  |
|---|--------|------------------|----|------------------|
| 4 | 红线内配套费 | 168,309,952.00   | 9% | 154,412,800.00   |
| 5 | 政府收费   | 21,146,000.00    | 9% | 19,400,000.00    |
| 6 | 不可预见费  | 384,710,268.00   | 9% | 352,945,200.00   |
|   | 合 计    | 9,072,905,113.00 |    | 8,350,557,700.00 |

则开发成本合计 8,350,557,700.00（元）

### 3) 相关税费的确定

#### ①销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。对于销售费用，以开发后房地产价值为计算基数，销售费用率根据查询 wind 房地产行业 2018 年销售费用率确定为 2.795%，则：

$$\text{销售费用} = \text{开发后房地产价值} \times 2.795\%$$

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{开发后房地产价值} \times \text{销售费用率} \\ &= 12,954,895,500.00 \times 2.795\% \\ &= 362,089,329.23 \text{（元）} \end{aligned}$$

#### ②管理费用

管理费用主要包括工程建设过程中发生的各项管理费用，对于管理费用，以开发后房地产价值为计算基数，管理费用率根据查询 wind 房地产行业 2018 年管理费用率确定为 4.9852%。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{开发后房地产价值} \times \text{管理费用率} \\ &= 12,954,895,500.00 \times 4.9852\% \\ &= 645,827,450.47 \text{（元）} \end{aligned}$$

#### ③销售税金及附加

对于公寓、办公项目，销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及印花税。各项税费税率为：城建税为增值税（5%）的 7%、教育费附加为增值税（5%）的 5%、印花税为 0.01%。合计为销售收入的 0.61%。

对于地下车位项目，根据苏州中南中心负责人介绍，增值税进项与销项的差额约为 3%，因此本次评估在计算税金及附加时采用 3%，销售税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及印花税。各项税费税率为：城建税为增值税（3%）的 7%、教育费附加为增值税（3%）的 5%、印花税为 0.01%。合计为销售收入的 0.37%。

销售税金及附加=公寓、办公项目不含税收入×销售税率+地下车位项目不含  
税收入×销售税率

$$=12,624,895,454.55 \times 0.61\% + 330,000,000.00 \times 0.37\%$$

$$=78,232,862.27 \text{ (元)}$$

#### ④土地增值税

根据江苏省地方税务局发布的《江苏省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告（苏地税规[2016]2号）》，苏州市市区（含工业园区）普通住宅、非普通住宅、其他类型房产的预征率分别为2%、3%、4%，因此，本次评估对70年公寓（住宅）预征率按3%计算，对40年公寓、办公用房、地下车位按预征率4%计算，其中：70年公寓（住宅）不含税售价为7,026,836,363.64元，40年公寓、办公用房、地下车位不含税售价合计为5,928,059,090.91元。

土地增值税=70年公寓（住宅）不含税售价×3%+40年公寓、办公用房、地下  
车位不含税售价×4%

$$=7,026,836,363.64 \times 3\% + 5,928,059,090.91 \times 4\%$$

$$=447,927,454.55 \text{ (元)}$$

#### ⑤投资利息

对于投资利息按照建设工程的合理工期、工程款投入惯例和基准日中国人民  
银行公布的固定资产贷款利率计算投资利息。

根据苏州中南中心负责人对项目的介绍，该项目合理工期约为3年，且根据  
中南建设及苏州中南中心的融资成本利率综合确定为7%，故：

投资利息=开发成本×合理工期×0.5×贷款利率

$$=8,350,557,700.00 \times 3 \times 0.5 \times 7\%$$

$$=876,808,558.50 \text{ (元)}$$

#### ⑥投资利润

对于投资利润，根据国务院国资委考核分配局颁布的《企业绩效评价标准值  
（2018）》确定房地产行业平均成本费用利润率11.2%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{开发成本} \times \text{利润率} \\ &= 8,350,557,700.00 \times 11.2\% \\ &= 935,262,462.40 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### ⑦所得税

苏州中南中心适用的所得税率为 25%，即：所得税=开发后房地产销售利润×所得税率。

$$\begin{aligned} \text{所得税} &= \text{开发后房地产销售利润} \times \text{所得税} \\ &= (12,954,895,500.00 - 8,350,557,700.00 - 362,089,329.23 - 645,827, \\ &450.47 - 78,232,862.27 - 447,927,454.55 - 876,808,558.50 - 935,262,462.40) \times \\ &25\% \\ &= 314,547,420.65 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### 4) 存货评估值的确定

评估价值=开发后房地产价值-开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-投资利润-土地增值税-所得税

$$= 943,642,300.00 \text{ (元)} \text{ [取整]}$$

存货评估价值为 943,642,300.00 元；

流动资产评估值 952,240,031.58 元。

#### 3. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 7,200,714.50 元，为待抵扣增值税，评估中在核对账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，以账面值确定评估值。

其他流动资产评估值 7,200,714.50 元。

#### 4. 固定资产-机器设备类

##### 1) 基本情况

##### ①评估范围

纳入评估范围的设备类固定资产为苏州中南中心投资建设有限公司的电子设备等，设备申报情况如下表：

### 设备类固定资产清查汇总表

单位：元

| 序号 | 科目名称   | 原值         | 净值        |
|----|--------|------------|-----------|
| 1  | 电子设备   | 183,861.71 | 99,521.18 |
|    | 设备资产合计 | 183,861.71 | 99,521.18 |

#### ②设备概况

苏州中南中心投资建设有限公司（以下简称：苏州中南）的设备主要是生产经营过程中使用的办公类设备等，共申报各类机器电子设备 19 台。设备均分布在苏州中南各办公室等地点。

评估人员对设备资产进行了清查核实，核实后的账面情况与申报账面情况一致。

#### ③日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置，调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

#### ④账面值构成及折旧方法

设备原值均为取得时的成本，设备取得时的成本主要为买价、运费、安装调试费等，车辆等运输设备包括买价、购置税和牌照费等费用。设备折旧方法为年限法。

## 2) 现场勘察情况

评估人员对企业评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场勘察工作。

①对企业提供的“机器设备评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

②根据评估申报表的内容，评估人员到设备现场核对实物，对申报设备进行清查和重点勘察，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细勘察，主要勘察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养



等情况；对一般设备，主要了解其在用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确定成新率的参考依据。

③对重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同等凭证文件。

### 3) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定

本次申报的设备均为电子办公类设备，均为小型设备，供货方负责安装调试或无需特殊的安装调试。故重置价的构成不另行考虑运费、安装调试费。根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，确定其重置单价为不含税价。

#### ②综合成新率的确定

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

或成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率。

### 4) 评估案例

**案例 1：联想台式电脑（固定资产—电子设备清查评估明细表第 12 项）**

#### ①设备概况

设备名称：联想台式电脑

型号规格：联想家悦 5060

生产厂家：联想

数 量：1 台

账面原值：5,899.00 元

账面净值：3,228.72 元

购置日期：2017 年 4 月 5 日

启用日期：2017 年 4 月 5 日

委估电脑于 2017 年 4 月 5 日购进并正式启用，存放在公司办公室内。

### 电脑本主要技术指标表

|      |                                 |
|------|---------------------------------|
| 处理器  | Intel 新一代智能四核处理器 i5-6400        |
| 操作系统 | 正版 Win10 简体中文版                  |
| 内存   | 4G DDR3                         |
| 硬盘   | 1000G SATA 高速防震硬盘（7200 转）       |
| 光驱   | 无内置光驱                           |
| 显卡   | Nvidia Geforce GT720 2G 独立高性能显卡 |
| 声卡   | 内置 High definition 音效           |
| 网卡   | 集成 100M 自适应网卡                   |
| 显示器  | 23 英寸 LED 全高清 IPS 液晶显示器         |
| 键盘   | 联想功能 USB 键盘                     |
| 鼠标   | 人体工学 USB 鼠标                     |
| 稳定系统 | 双重控温散热系统+硬盘防震+电源稳压设计            |

### ②重置成本的确定

经向设备供应商询价并网上查询，设备的市场现行含税价格约为 5,000.00 元/台，设备供应商负责送货上门且无需特殊安装调试。该设备为定型产品不考虑前期费用及资金成本。则委估设备重置成本估算过程如下：

### 设备重置成本估算表

单位：元

| 序号 | 项目       | 计算过程          | 计算结果     |
|----|----------|---------------|----------|
| 1  | 电脑购置价    |               | 5,000.00 |
| 2  | 运杂费      |               | -        |
| 3  | 安装调试费    |               | -        |
| 4  | 设备基础费    |               | -        |
| 5  | 前期费用     |               | -        |
| 6  | 资金成本     |               | -        |
| 7  | 可抵扣增值税进项 |               | -575.22  |
| 8  | 评估原值     | Sum([1]: [7]) | 4,424.78 |

该台式电脑重置成本为 4,400.00 元（百位取整）。

### ③成新率的确定

现场核查发现，委估设备外观状况良好，设备运行正常。根据设备目前现实状况，确定委估设备的经济寿命年限为5年，设备已经使用2.41年，则设备的成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 2.41) \div 5 \times 100\% \approx 52\% \end{aligned}$$

### ④评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 4,400.00 \times 52\% \\ &= 2,288.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 5) 设备类固定资产评估结果

纳入评估范围的设备类固定资产包括苏州中南的电子设备，评估结果如下表：

设备资产评估结果汇总表

单位：元

| 科目名称   | 账面价值      | 评估价值(净值)  | 增值率%  |
|--------|-----------|-----------|-------|
| 电子设备   | 99,521.18 | 97,826.00 | -1.70 |
| 设备资产合计 | 99,521.18 | 97,826.00 | -1.70 |

## 6) 设备增减值原因分析

委估设备账面净值9.95万元，评估值9.78万元，减值率为1.70%，主要原因是：

①由于电子设备的整体购置价格呈下降趋势，使得重置价值降低，从而导致评估减值。

②由于部分设备已账面净值为零，而设备尚可使用，具备一定的价值，从而导致评估增值。

因减值因素的影响大于增值因素的影响，从而使得设备整体评估为减值。

## 5. 应付票据

应付票据账面价值3,810,000.00元，主要为应付中建三局集团有限公司的银行承兑汇票。

评估人员对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的检查程序，对其真实性、票面必要记载事项的完整性、正确性，背书的连续性进行了核实。公司申报的应付票据均为近期发生。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以票面金额确定评估值。

应付票据评估值为 3,810,000.00 元。

#### 6. 应付账款

应付账款账面价值为 12,320,440.86 元，为应付中建三局集团有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海广联建设发展有限公司等单位的工程款及上海姜根酒店管理有限公司的酒店服务费等内容。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿，了解到企业核算正确，事实清楚，应付账款未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款评估价值为 12,320,440.86 元。

#### 7. 预收账款

预收账款账面价值 467,780.70 元，主要为预收张家港市后滕建筑安装工程有限公司、中建三局第三建设工程有限责任公司、苏州都市风建筑装饰工程有限公司等单位的房租。

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容。在查阅了预收账款明细分类账的基础上，逐笔核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等，以其实际需支付的金额即账面值确定评估值。

预收账款评估值为 467,780.70 元。

#### 8. 应交税费

应交税费账面价值 63,366.52 元，主要为应交的个人所得税。

评估人员了解企业纳税的基本情况，查阅了完税凭证，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费评估价值为 63,366.52 元。

#### 9. 其他应付款

其他应付款账面价值为 494,535,920.39 元，主要为应付江苏中南建筑产业集

团有限责任公司的工程保证金及江苏中南建设集团股份有限公司（地产事业部）的往来款等内容。

评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款评估价值为 494,535,920.39 元。

流动负债评估值 511,197,508.47 元；

#### 四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对苏州中南中心的股东全部权益进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，苏州中南中心的股东全部权益评估结果如下：

总资产账面价值为 70,668.52 万元，评估值为 95,233.78 万元，评估增值 24,565.26 万元，增值率 34.76%。

负债账面价值为 51,119.75 万元，评估值为 51,119.75 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 19,548.77 万元，评估值为 44,114.03 万元，评估增值 24,565.26 万元，增值率 125.66%。

本次评估主要为存货评估增值，增值原因为委估存货所占用的土地使用权取得时间较早、价格较低，近年来房地产市场价格增长较快，成交价格较高，导致最终评估增值。

评估汇总情况详见下表：

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 8 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       | 增值率%       |
|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|
|               | A         | B         | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1 流动资产        | 70,658.57 | 95,224.00 | 24,565.43 | 34.77      |
| 2 非流动资产       | 9.95      | 9.78      | -0.17     | -1.71      |
| 3 其中：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        | 9.95      | 9.78      | -0.17     | -1.71      |

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座  
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

江苏中南建设集团股份有限公司拟进行股权转让所涉及的  
苏州中南中心投资建设有限公司股东全部权益价值项目资产评估说明

| 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% |
| 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              | -         | -         | -         | -          |
| 15 | 开发支出              | -         | -         | -         | -          |
| 16 | 商誉                | -         | -         | -         | -          |
| 17 | 长期待摊费用            | -         | -         | -         | -          |
| 18 | 递延所得税资产           | -         | -         | -         | -          |
| 19 | 其他非流动资产           | -         | -         | -         | -          |
| 20 | <b>资产总计</b>       | 70,668.52 | 95,233.78 | 24,565.26 | 34.76      |
| 21 | 流动负债              | 51,119.75 | 51,119.75 | -         | -          |
| 22 | 非流动负债             | -         | -         | -         | -          |
| 23 | <b>负债合计</b>       | 51,119.75 | 51,119.75 | -         | -          |
| 24 | <b>净资产（所有者权益）</b> | 19,548.77 | 44,114.03 | 24,565.26 | 125.66     |

即，经资产基础法评估，苏州中南中心股东全部权益为 44,114.03 万元。