

南京吉庆房地产有限公司股权转让
股东全部权益价值
评估报告

银信评报字（2013）沪第 615 号



银信资产评估有限公司

2013年9月18日

目 录

评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告提出日期	32
附件	33



评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、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。

五、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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4F

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

南京吉庆房地产有限公司股权转让 股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2013]沪第 615 号

摘 要

- 一、项目名称：南京吉庆房地产有限公司股权转让股东全部权益价值评估报告。
- 二、委托方：万业新鸿意地产有限公司。
- 三、委托方以外的其他评估报告使用者：与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为委托方股东、被评估企业、被评估企业的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商、税务部门等）。
- 四、被评估企业：南京吉庆房地产有限公司。
- 五、评估目的：股权转让。
- 六、经济行为：本次评估是南京吉庆房地产有限公司因股权转让事宜，委托方委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的南京吉庆房地产有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。
- 七、评估对象：被评估企业截至评估基准日经审计后的股东全部权益价值。
- 八、评估范围：被评估企业截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：本次评估基准日为 2013 年 8 月 31 日。
- 十一、评估方法：资产基础法。
- 十二、评估结论：于评估基准日，被评估企业净资产账面值 22,508,130.30 元，调整后账面值 22,508,130.30 元，评估值 177,517,549.44 元（人民币大写：壹亿柒仟柒佰伍拾壹万柒仟伍佰肆拾玖元肆角肆分），评估增值 155,009,419.14 元，评估增值率 688.68%。
- 十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对南京吉庆房地产有限公司拟股权转让



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号4F

电话：021-63293886

传真：021-63293566 邮编：200002

让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 8 月 31 日至 2014 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、根据与南京市国土资源局签订的编号 3201012008CR0081《国有土地使用权出让合同》约定的条件，南京市国土资源局于 2009 年 4 月 9 日前将南京市秦淮区中山南路颜料坊地块以净地方式交付南京吉庆公司，实际情况截止评估基准日该地块中央有的一幢古建筑（该建筑及占地之土地使用权不属南京吉庆公司）尚有 1 户居民尚未完成动迁工作，会对整个地块开发造成一定影响。

2、由于该项目尚未取得建设工程规划许可证，本次评估的可建造的住宅及商业的建筑面积是根据规划设计的技术经济指标进行测算。

3、2012 年 8 月 17 日南京市国土资源局第二分局以宁国土资二分局闲置认【2012】01 号《闲置土地认定书》认定本次委估资产中南京市第 2008G18-2 地块（土地证编号：宁秦国用（2010）第 01606 号）为闲置土地。该地块土地闲置原因为土地使用者自身原因。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。





银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4F

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

南京吉庆房地产有限公司 股权转让股东全部权益价值评估报告

银信评报字[2013]沪第 615 号

正 文

万业新鸿意地产有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京吉庆房地产有限公司拟实施股权转让涉及的南京吉庆房地产有限公司经审计后的股东全部权益价值在2013年8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、委托方、被评估企业概况及其他评估报告使用者

一）委托方：万业新鸿意地产有限公司（简称万业新鸿意）

公司名称：万业新鸿意地产有限公司

住 所：合肥市包河区宁国南路 777 号

法定代表人：金永良

注册资本：人民币 10,000 万元

实收资本：人民币 10,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发、销售、投资；装饰工程；投资管理及咨询；建材销售。

成立日期：2008 年 8 月 26 日

万业新鸿意为房地产项目有限公司，主要投资项目是“瀚海星座”项目（暂定名称）：建设地点，合肥市太湖路与金寨路交叉口东 200 米；功能项目及相关配套，高层住宅及地下车库；工程规模，项目总建筑面积约 75,000m²，其中住宅约 55,000m²，商业约 8,500m²，地下配套的停车库面积约 9,500m²；建筑设计使用年限，70 年；建筑高度，33 层；容积率 5.23。

二）被评估企业：南京吉庆房地产有限公司（简称南京吉庆）

公司名称：南京吉庆房地产有限公司



住 所：南京市秦淮区中山南路 501 号

法定代表人：金永良

注册资本：人民币 15,000 万元

实收资本：人民币 15,000 万元

公司类型：有限公司

经营范围：许可经营项目：房地产开发；商品房销售及售后服务。

一般经营项目：房屋租赁。

成立日期：2008 年 12 月 29 日

被评估企业历史沿革：

2013 年 8 月 31 日，南京吉庆股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
万业新鸿意地产有限公司	11,100	74%
南京市秦淮河商业网点房地产开发公司	3,900	26%
合 计	15,000	100%

南京吉庆是由万业新鸿意和南京市秦淮河商业网点房地产开发公司共同出资组建的有限公司，初始注册资本为 5,000 万元，其中万业新鸿意占 49%，南京市秦淮河商业网点房地产开发公司占 51%，于 2008 年 12 月 29 日取得南京市工商行政管理局秦淮分局核发的 320104000082288 号《企业法人营业执照》。南京吉庆于 2010 年 4 月据股东会决议增资，注册资本及实收资本俱变更为 10,000 万元，其中万业新鸿意占 74%，南京市秦淮河商业网点房地产开发公司占 26%。南京吉庆于 2010 年 11 月据股东会决议增资，注册资本及实收资本俱变更为 15,000 万元，其中万业新鸿意投资 11,100 万元，占 74%，南京市秦淮河商业网点房地产开发公司投资 3,900 万元，占 26%。上述资本金于 2010 年 11 月 25 日由江苏天舜会计师事务所有限公司验证，并出具了天舜会验字（2010）第 36 号验资报告。

上述注册资本及实收资本由工商行政管理部门办理变更登记确认。

南京吉庆从 2009 年 1 月投入正式营运。

南京吉庆公司历年资产负债、损益情况如下：

项 目	2011 年度	2012年度	2013年8月
资产总额	465,645,482.33	467,558,730.33	473,120,941.60
负债总额	398,326,595.94	401,691,626.06	450,612,811.30
净资产	67,318,886.39	65,867,104.27	22,508,130.30



项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年 1 月-8 月
主营业务收入			
主营业务利润			
利润总额	-78,249,240.51	-1,935,709.49	-43,629,672.40
净利润	-77,256,412.89	-1,451,782.12	-43,358,973.97

上述 2011 年、2012 年和 2013 年 1 月-2013 年 8 月资产负债和损益情况均业经上海众华沪银会计师事务所有限公司审计，注册会计师均出具无保留意见审计报告（报告文号：沪众会字（2012）第 1805 号、沪众会字（2013）第 0602 号、沪众会字（2013）第 5335 号）。

南京吉庆为房地产开发型企业，2009 年 1 月起执行《企业会计准则》。其税收政策为，企业所得税：按应纳税所得额 25%税率计缴；营业税：根据营业收入的 5%税率计缴；城建税：按营业税税额的 7%缴；教育费附加：按应纳营业税额的 3%计缴；地方教育费附加：按应纳营业税额的 2%计缴。

委托方和被评估企业之间的关系：委托方万业新鸿意是被评估企业南京吉庆的股东，占有 74%股权。

三) 委托方以外的其他评估报告使用者：

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估企业、被评估企业的股东和国家法律法规规定的评估报告使用者（工商、税务部门等）。

二、评估目的

本次评估是南京吉庆因股权转让事宜，委托方委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的南京吉庆股东全部权益价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估企业截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估企业南京吉庆截至评估基准日经审计后的全部资产和负债。

南京吉庆主要资产及负债具体为（单位：人民币）：



流动资产账面价值为 470,055,768.76 元（包括货币资金、其他应收款、存货）；

固定资产账面价值为 40,939.86 元（包括车辆、电子设备）；

递延所得税资产账面价值为 3,024,232.98 元；

资产账面价值总计为 473,120,941.60 元；

流动负债账面价值为 450,612,811.30 元（包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款）；

负债账面价值总计为 450,612,811.30 元；

净资产账面价值为 22,508,130.30 元。

其中：存货-土地开发成本情况如下：

1、存货账面值的概况

存货-开发成本账面值为 469,691,482.97 元，其中：土地取得费 455,333,148.05 元，前期工程费 5,900,171.05 元，建筑安装工程费 564,000.00 元，地下古建筑修复费 802,000.00 元，开发间接费用 7,092,163.87 元。

2、项目概况

南京市秦淮区商业网点房地产开发公司于 2008 年 8 月 26 日以 437,713,186 元的土地成交价款获得南京市第 2008G18-2 地块的土地使用权。2008 年 12 月 9 日南京市秦淮区商业网点房地产开发公司与南京市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（编号：3201012008CR0081）。根据南京吉庆 2009 年 2 月 16 日的说明，2008 年 12 月 19 日南京市秦淮区商业网点房地产开发公司根据出让合同的付款进度支付土地款 2.7 亿元。

2008 年 12 月 31 日南京市国土资源局发布“关于同意变更秦淮区中山南路颜料坊地块（NO.2008G18-2）受让方的批复”（文号是宁国土资【2008】506 号），南京市秦淮区商业网点房地产开发公司与万业新鸿意共同出资成立南京吉庆房地产有限公司后，同意该地块的受让方由南京市秦淮区商业网点房地产开发公司变更为南京吉庆，原出让合同约定的权利和义务转由南京吉庆履行。根据土地出让合同 2009 年 3 月 26 日前土地款全部支付完毕。



2010年1月19日南京市规划局颁发《建设用地规划许可证》(编号：地字第320104201011019号)，地块用地面积41710.20平方米，代征道路用地和文物古迹用地共2162.10平方米。

2010年3月10日南京市人民政府和南京市国土资源局颁发“国有土地使用权证”(土地证编号：宁秦国用(2010)第01606号)。具体地块情况如下：

(1) 地块位置：位于南京市秦淮区中山南路颜料坊，东至颜料坊、南至集庆路、西至秦淮河、北至上浮桥；

(2) 地块面积：41,710.2平方米；

(3) 土地用途：文化娱乐、城镇混合住宅用地；

(4) 地块可建造建筑面积：41344平方米；

(5) 土地成交价款包括内容：征地补偿安置费、地上附着物拆迁补偿费和政府土地所有权收益，不含地上杆线等设施迁移费及其税费。

(6) 地块的地上物的现状：

地块中的“牛市64号-颜料坊49号”，属于南京市级文物保护单位，位于地块的中间，土地面积不属于本次的评估范围，目前该房屋破旧不堪，濒临倒塌。2010年3月29日南京市文物局以《关于牛市64号、颜料坊49号古建筑修缮保护方案的批复》原则同意南京牛市64号、颜料坊修缮方案，同时规定该项目应由相应文物保护资质的施工单位实施，工程相关情况需及时上报该局。地块上的其他建筑物均已拆除。

(7) 国有土地使用权证登记资料

证号：宁秦国用(2010)第01606号；

座落：南京市秦淮区中山南路颜料坊；

土地使用权人：南京吉庆房地产有限公司；

地号：04003032119；



图号：44.25-94；

地类用途：城镇混合住宅用地；

使用权类型：出让；

终止日期：住宅 70 年，商业和办公 40 年，其他按法定最高期限，自 2009 年 6 月 5 日起计算；

土地面积：41,710.2 平方米。

建设用地规划许可证：地字地 320104201011019

(8) 建设工程许可证

尚未申请及颁发。

(9) 工程设计方案

根据南京吉庆提供的设计方案，南京吉庆聘请上海瀚联建筑设计咨询有限公司作为该项目的设计单位。本项目总用地面积为 41,710.2 平方米，总建筑面积 69,694 平方米（其中：地上建筑面积 33,268 平方米，地下建筑面积 36426 平方米），容积率 0.80。建筑密度 44.62%，停车数 209 辆，（其中：住宅 176 辆，公建 33 辆）。地上建筑物面积 33,268 平方米中拟建造住宅的面积是 234,00 平方米，占总可建造的建筑面积比例是 70.34%，商业娱乐办公面积 8,762 平方米，占总可建造的建筑面积比例是 29.66%。

(10) 至评估基准日的现状

至评估基准日，开发项目尚未开工，政府要求的地下文物保护勘探已经结束，并已获得南京市文物局同意项目报建的批文（文件编号：宁文物字[2009]267 号）。

2011 年 6 月 4 日，南京市发展和改革委员会以宁发改投资字（2011）472 号《关于南京吉庆房地产有限公司 No. 2008G18-2 地块项目继续建设的核准决定书》，同意项目继续建设。

2012 年 8 月 17 日南京市国土资源局第二分局以宁国土资二分局闲置认【2012】01 号《闲置土地认定书》认定该地块为闲置土地。该地块土地闲置原因为土地使用者自身原因。

上述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。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。



四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本项目资产评估基准日是 2013 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 3、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国发产权[2006]274 号）
- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则--基本准则》
- 2、《资产评估准则—职业道德准则》



- 3、《资产评估准则—企业价值》
- 4、《资产评估准则—业务约定书》
- 5、《资产评估准则—评估程序》
- 6、《资产评估准则—评估报告》
- 7、《资产评估准则—机器设备》
- 8、《资产评估准则—不动产》
- 9、《资产评估准则—无形资产》
- 10、《资产评估准则—工作底稿》
- 11、《资产评估价值类型指导意见》

（三）产权依据

- 1、被评估企业法人营业执照、验资报告、审计报告；
- 2、部分设备合同、购置发票；
- 3、车辆行驶证；
- 4、房产证、土地证；
- 5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、会计师事务所出具的评估基准日审计报告；
- 4、同花顺软件；
- 5、电话询价、网上报价；
- 7、基准地价及调整体系；
- 8、当地公开土地招拍挂市场信息；
- 9、评估人员收集的（市场询价案例及其他）各类与评估相关的佐证资料；

七、评估方法

企业价值评估通常采用收益法和资产基础法（或市场法）进行。由于南京吉庆是



房地产开发的项目公司，成立约三年，目前开发的房地产项目尚未动工，2009 年至今亏损，故不宜采用收益法进行评估。因此企业价值可采用资产基础法进行。

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，确定本次企业价值评估适宜采用的方法为资产基础法。

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

评估思路：在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，合理确定全部股东权益价值。

技术途径：

全部股东权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值

具体方法：即各单项资产与负债的具体评估方法

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

评估人员主要通过对委估单位提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行函证，按核实后账面值确定评估值。

3、存货-土地开发成本的评估

纳入评估范围的存货包括房地产开发成本。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次，收集项目开发的有关文件、国有土地使用权出让合同等相关资料，并且对



土地款及契税、前期工程费、建筑安装工程费、古建筑考古勘探和开发间接费用等支付情况予以了解和核实。在以上工作的基础上，分别采取如下具体方法进行评估：

(1) 土地取得费采用市场法和基准地价修正法分别计算出评估土地使用权价格，经综合考虑选择其中的一种方法的评估值作为土地取得费评估值。

①市场法

市场法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的实例与待估资产加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素等的因素差别进行修正，求取待估资产在评估基准日价值的方法。

评估公式：

委评土地取得费的市场价值 = 可比案例价格 × (正常交易情况因素/可比案例交易情况因素) × (委评土地估价时点指数/可比案例交易时间指数) × (委评土地区域因素/可比案例区域因素) × (委评土地个别因素/可比案例个别因素)

②基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

评估公式：

$$P = P_0 \times (1 \pm R_d) \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times (1 \pm R_p)$$

n

m

$$R_a = \sum_{i=1}^n R_{ai} \times W_{ai}$$

$$R_e = \sum_{j=1}^m R_{ej} \times W_{ej}$$

i=1

j=1

式中：P — 评估宗地为国有出让、住宅（或商业）用地的熟地单价

P₀ — 评估宗地所在级别区域基准地价

R_d — 期日修正系数



Ra—区域因素修正系数和

Rai —区域因素 i 修正系数

Wai —区域因素 i 权重值

n—需修正的区域因素个数

Re—个别因素修正系数和

Rej—个别因素 j 修正系数

Wej—个别因素 j 权重值

m—需修正的个别因素个数

Rp—容积率修正系数

(2) 已完成少量其他开发成本

已完成少量其他开发成本包括前期工程费、建筑安装工程费、古建筑考古勘探和开发间接费用，其中前期工程费、建筑安装工程费按照核实后的账面值列示，古建筑考古勘探和开发间接费用并入土地取得费进行评估。

4、设备的评估

设备评估采用重置成本法，计算公式为：

评估价值=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、基础、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备采用通用非标准设备价格估算方法外，均为更新重置价，即：

重置全价=重置现价+运杂、基础、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×(1+运杂基础安装费费率)+其它合理费用

国产一般设备，通过查阅《2010 机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《中国机电设备评估价格信息》以及向设备供货单位询价取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率的确定



(1) 一般设备成新率采用使用年限法确定

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）/ 经济使用寿命年限×100%

经济使用寿命年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

技术测定法成新率的确定与重点设备成新率的确定相同。

(2) 对车辆成新率的确定，采用年限法理论成新率，车辆已行驶里程成新率和技术测定法成新率计算综合成新率。

年限法理论成新率和车辆已行驶里程成新率采用孰低原则。

综合成新率=（年限法理论成新率或行驶里程成新率）×50%+技术测定法成新率×50%

(3) 对基本能够正常使用的逾期使用设备，按资产评估规范意见的有关规定，成新率取 15%。

5、其他无形资产的评估

其他无形资产是 3 个办公软件，采用市场法评估。

评估值=市场价格+合理费用（采购费等）

=市场价格单价×数量+合理费用（采购费等）

市场价格的获得是通过经销开发商家报价、询价作为市场价格。

6、递延税款借项的评估

递延税款借项为递延所得税资产，是公司计提坏账准备和历年亏损，根据递延税款法，作为可抵减时间性差异，可以抵减将来的应纳税所得额。根据计提坏账准备形成的递延所得税资产，该项评估值取零。根据历年亏损形成的递延所得税资产，按账面值确定评估值。

7、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。本次评估负债为应付账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费，应付利息等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证等，对债务的真实性进行了验证。确认其安全性及真实性，按核实后的账面值确定评估值。



八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、汇总审核、提交报告等。具体程序如下：

（一）了解委托方、被评估企业、评估目的和评估相关情况，接受评估委托，商定与评估目的相关的评估对象和范围，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺，商定评估工作联系和协调方式；

（二）组成评估项目组，拟订评估计划方案，现场调查，并商请被评估企业的配合；

（三）指导被评估企业对委估范围及相关资料进行全面清查、盘点、核实、验证，在此基础上详细填写资产清查评估申报明细表，准备并提供评估所需的各种资料；

（四）到被评估企业及委估资产现场，听取被评估企业有关人员对企业情况及委估对象历史和现状的介绍，查验了解主要委估资产的权属资料、成本资料和使用、管理、改良、保养维修情况，对被评估企业填写的各种资产清查评估明细（申报）表的内容和数额进行实物核对、勘查和检测鉴定，并与被评估企业的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证；

（五）根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估企业和委估对象的具体情况选择适当的评估方法和评估计算公式，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委估对象的评估值；

（六）根据评估人员对委估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生偏差、重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善，并撰写评估说明；

（七）根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，征询委托方和被评估企业反馈意见，经内部三级审核，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。



2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

(三) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 评估结论



经采用上述评估方法、程序评估，评估基准日2013年8月31日被评估企业账面净资产**2,250.81**万元。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	47,005.58	62,486.16	15,480.58	32.93
固定资产净额	4.09	21.10	17.01	415.41
其他无形资产净额	0.00	2.18	2.18	
长期待摊费用	0.00	4.50	4.50	
递延所得税资产	302.42	299.09	-3.33	-1.10
资产总计	47,312.09	62,813.04	15,500.94	32.76
流动负债	45,061.28	45,061.28	0.00	0.00
负债总计	45,061.28	45,061.28	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,250.81	17,751.75	15,500.94	688.68

资产评估结果详见评估明细表。

主要项目评估变动情况如下：

项目	增值额（万元）	增值率%
流动资产	15,480.58	32.93
固定资产净额	17.01	415.41
无形资产净额	2.18	

资产基础法评估增减变动原因分析：

1. 流动资产：流动资产评估增值154,805,835.97元，增值率32.93%，其中：存货-土地开发成本增值154,672,688.08元，评估增值的原因是南京市住宅、商业和办公用地的土地使用权市场价格2009年至目前基本逐年上涨。

其他应收款坏账准备评估为零增值133,147.89元。

2. 固定资产-设备：固定资产-设备评估增值170,070.14元，增值率415.41%，其中：

车辆设备评估增值144,510.76元，评估增值的主要原因是公司的设备折旧计提年限为4年，本次评估根据实际成新率测定，评估计算的成新率高于财务账面成新率。

电子设备增值25,559.38元，主要原因为市场价格下降导致减值和设备折旧计提年限为3-5年，本次评估根据实际成新率测定，评估计算的成新率高于财务账面成新率。。

3. 其他无形资产：其他无形资产评估增值21,800.00元，主要原因是企业摊销年限为2年，账面值较低，本次评估根据市场价估算。



4. 递延所得税资产：递延所得税资产评估减值 33,286.97 元，减值率 1.10%，因在相关项目已考虑其价值，故估算减值。

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论系对评估基准日被评估企业股东全部权益价值的公允反映；

4、本评估结论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他不可抗力力的影响；

5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

(一) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

(二) 本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

(三) 对资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，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，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 本评估公司未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(五) 根据与南京市国土资源局签订的编号 3201012008CR0081 《国有土地使用权出让合同》约定的条件，南京市国土资源局于 2009 年 4 月 9 日前将南京市秦淮区中山南路颜料坊地块以净地方式交付南京吉庆公司，实际情况截止评估基准日该地块中央有的一幢古建筑（该建筑及占地之土地使用权不属南京吉庆公司）尚有 1 户居民尚未完成动迁工作，会对整个地块开发造成一定影响。



(六) 由于该项目尚未取得建设工程规划许可证，本次评估的可建造的住宅及商业的建筑面积是根据规划设计的技术经济指标进行测算。

(七) 2012年8月17日南京市国土资源局第二分局以宁国土资二分局闲置认【2012】01号《闲置土地认定书》认定本次委估资产中南京市第2008G18-2地块（土地证编号：宁秦国用（2010）第01606号）为闲置土地。该地块土地闲置原因为土地使用者自身原因。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号4F

电 话：021-63293886

传 真：021-63293566 邮 编：200002

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2013 年 8 月 31 日至 2014 年 8 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告提出日期

本评估报告日为 2013 年 9 月 18 日。

银信资产评估有限公司

首席评估师：梅惠民

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2013 年 9 月 18 日





附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、万业新鸿意地产公司 2013 年 9 月 12 日办公会议决定；
- 2、委托方万业新鸿意和资产占有方南京吉庆营业执照；
- 3、江苏天舜会计师事务所有限公司出具的天舜会验字（2010）第 36 号《验资报告》；
- 4、南京吉庆公司 2011 年度、2012 年审计报告；
- 5、上海众华沪银会计师事务所出具的南京吉庆公司 2013 年 8 月审计报告（文号沪众会字(2012)第 5335 号）；
- 6、国有土地使用权证：宁秦国用（2010）第 01606 号；
- 7、建设用地规划许可证、设计规划的技术经济指标；
- 8、车辆行驶证：苏 AGR129，苏 AUY237；
- 9、委托方承诺函；
- 10、资产占有方承诺函；
- 11、银信资产评估有限公司和评估人员的承诺函；
- 12、银信资产评估有限公司资格证书复印件；
- 13、银信资产评估有限公司营业执照复印件；
- 14、本项目评估人员资质证书复印件；
- 15、资产评估业务约定书。

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2013年 08月 31日

表1

共 1 页第 1 页

资产占有单位名称： 南京吉庆房地产有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	47,005.58	47,005.58	62,486.16	15,480.58	32.93
2	长期投资					
3	固定资产	4.09	4.09	21.10	17.01	415.89
4	其中：在建工程					
5	建筑物					
6	设备	4.09	4.09	21.10	17.01	415.89
7	无形资产			2.18	2.18	
8	其中：土地使用权					
9	其他资产	302.42	302.42	303.59	1.17	0.39
10	资产总计	47,312.09	47,312.09	62,813.03	15,500.94	32.76
11	流动负债	45,061.28	45,061.28	45,061.28		
12	长期负债					
13	负债总计	45,061.28	45,061.28	45,061.28		
14	净资产	2,250.81	2,250.81	17,751.75	15,500.94	688.68

评估机构： 银信资产评估有限公司

法定代表人： 梅惠民



签字注册资产评估师： 张子祥 方宗年

项目负责人： 张子祥



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2013年 08月 31日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称： 南京吉庆房地产有限公司

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	470,055,768.76		470,055,768.76	624,861,604.73	154,805,835.97	32.93
2	货币资金	330,297.58		330,297.58	330,297.58		
3	短期投资						
4	应收票据						
5	应收账款						
6	减：坏账准备						
7	应收账款净额						
8	应收股利（应收利润）						
9	应收利息						
10	预付账款						
11	应收补贴款						
12	其他应收款	33,988.21		33,988.21	167,136.10	133,147.89	391.75
13	存货	469,691,482.97		469,691,482.97	624,364,171.05	154,672,688.08	32.93
14	待摊费用						
15	待处理流动资产净损失						
16	一年内到期的长期债券投资						
17	其他流动资产						
18	二、长期投资						
19	三、固定资产	40,939.86		40,939.86	211,010.00	170,070.14	415.41
20	固定资产原值（设备及建筑物）	658,037.00		658,037.00	478,500.00	-179,537.00	-27.28
21	其中：设备类	658,037.00		658,037.00	478,500.00	-179,537.00	-27.28
22	建筑物类						
23	减：累计折旧	617,097.14		617,097.14	267,490.00	-349,607.14	-56.65
24	固定资产净额（设备及建筑物）	40,939.86		40,939.86	211,010.00	170,070.14	415.41
25	其中：设备类	40,939.86		40,939.86	211,010.00	170,070.14	415.41
26	建筑物类						
27	工程物资						
28	在建工程						
29	固定资产清理						
30	待处理固定资产净损失						
31	四、无形资产合计				21,800.00	21,800.00	
32	其中：土地使用权						
33	其他无形资产				21,800.00	21,800.00	
34	五、递延资产合计				45,000.00	45,000.00	
35	开办费						
36	长期待摊费用				45,000.00	45,000.00	
37	六、其他长期资产						
38	七、递延税款借项	3,024,232.98		3,024,232.98	2,990,946.01	-33,286.97	-1.10
39	八、资产总计	473,120,941.60		473,120,941.60	628,130,360.74	155,009,419.14	32.76

评估机构： 银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师： 张子祥 方宗年



资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2013年 08月 31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称： 南京吉庆房地产有限公司

序号	科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
40	九、流动负债合计	450,612,811.30		450,612,811.30	450,612,811.30		
41	短期借款						
42	应付票据						
43	应付账款	6,934.06		6,934.06	6,934.06		
44	预收账款						
45	代销商品款						
46	其他应付款	333,675,939.30		333,675,939.30	333,675,939.30		
47	应付工资	676,966.83		676,966.83	676,966.83		
48	应付福利费						
49	应交税金	3,020.91		3,020.91	3,020.91		
50	应付利润（应付股利）						
51	其他应付款						
52	预提费用	116,249,950.20		116,249,950.20	116,249,950.20		
53	一年内到期的长期负债						
54	其他流动资产						
55	十、长期负债合计						
56	长期借款						
57	应付债券						
58	长期应付款						
59	住房周转金						
60	其他长期负债						
61	递延税款贷项						
62	十一、负债总计	450,612,811.30		450,612,811.30	450,612,811.30		
63	十二、净资产	22,508,130.30		22,508,130.30	177,517,549.44	155,009,419.14	688.68

评估机构： 银信资产评估有限公司



签字注册资产评估师： 张子祥 方宗年

