

双良节能系统股份有限公司
拟转让江苏利士德仓储有限公司股权项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 0755 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年七月十八日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告的使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
评估报告附件	34

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与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、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

江苏利士德仓储有限公司
拟转让江苏利士德仓储有限公司股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0755 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受双良节能系统股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对双良节能系统股份有限公司拟转让江苏利士德仓储有限公司股权而涉及江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据江苏利士德仓储有限公司董事会决议，双良节能系统股份有限公司拟转让江苏利士德仓储有限公司股权，需要对江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江苏利士德仓储有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：江苏利士德仓储有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，江苏利士德仓储有限公司资产账面价值 36,900.16 万元，评估价值 40,239.92 万元，评估增值 3,339.76 万元，增值率 9.05%。负债账面价值 15,654.18 万元，评估价值 15,455.65 万元，评估减值 198.53 万元，减值率 1.27%。净资产账面价值 21,245.98 万元，评估价值 24,784.27 万元，评估增值 3,538.29 万元，增值率 16.65%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	453.60	453.67	0.07	0.02
非流动资产	36,446.56	39,786.25	3,339.69	9.16
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	31,910.62	31,874.31	-36.31	-0.11
在建工程	370.17	12.18	-357.99	-96.71
无形资产	4,164.43	7,898.44	3,734.01	89.66
土地使用权	4,164.43	7,898.44	3,734.01	89.66
其他	1.34	1.32	-0.02	-1.49
资产总计	36,900.16	40,239.92	3,339.76	9.05
流动负债	15,654.18	15,455.65	-198.53	-1.27
非流动负债				
负债总计	15,654.18	15,455.65	-198.53	-1.27
净资产	21,245.98	24,784.27	3,538.29	16.65

经评估，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，江苏利士德仓储有限公司股东全部权益价值在持续经营条件下的市场价值为 24,784.27 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下内容：

1、纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此利士德仓储出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为利士德仓储所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合

评估人员现场勘察确定。

2、纳入评估范围的房屋建筑物 17#低温楼登记在江苏利士德化工有限公司名下，房产证号为房权证澄字第 flg0000794 号，该房屋为利士德仓储账上资产，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，尚未办理房产证分割变更过户手续，根据利士德仓储和江苏利士德化工有限公司提供的情况说明，该房屋建筑物为利士德仓储所有。本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

3、纳入评估范围的土地使用权（土地座落为江阴市利港镇兴港社区，土地使用权证号为澄土国用（2010）第 23424 号，土地证登记土地面积为 44,143.00 m²，土地用途为工业，使用权类型为出让）土地证登记在江苏利士德化工有限公司名下，该土地使用权为利士德仓储账上资产，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，尚未办理土地证过户手续，根据利士德仓储和江苏利士德化工有限公司提供的情况说明，该土地使用权为利士德仓储所有。本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

4、委估房屋建筑物中的仓储-1234 罐区、苯罐区、部分苯乙烯产品罐区附属的土地为租用江苏恒创科技有限公司（江苏恒创科技有限公司和利士德仓储均由江苏双良集团有限公司实际控制）的工业出让土地，土地租赁面积为 127,195.50 m²，土地租赁期限为 10 年（自 2013 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 9 日），土地年租金为 656,660.00 元，土地租金一年一付。本次评估未考虑该土地使用因素对评估结果产生的影响。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起，至 2017 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

双良节能系统股份有限公司
拟转让江苏利士德仓储有限公司股权项目
评估报告

天兴评报字（2016）第 0755 号

双良节能系统股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟转让江苏利士德仓储有限公司股权而涉及江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：双良节能系统股份有限公司（以下简称“双良节能”）

证券代码：600481

注册地址：江苏省江阴市利港镇

法定代表人：缪志强

注册资本：162,049.5808 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1995 年 10 月 05 日

统一社会信用代码：91320200607984659Y

经营范围：冷热水机组、热泵、空气冷却设备、海水淡化节能设备、污水处理设备、压力容器、环境保护专用设备的研究、开发、制造、安装、销售；合同

能源管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；对外承包工程项目。（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）被评估单位概况

1、基本信息

企业名称：江苏利士德仓储有限公司（以下简称“利士德仓储”）

注册地址：江阴市利港镇双良工业园双良路 27 号

法定代表人：缪志强

注册资本：2750 万美元

实收资本：2750 万美元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

成立时间：2013 年 11 月 20 日

统一社会信用代码：913202810782515986

经营范围：在港口区域内提供以下服务：化学产品的仓储（不含道路运输）、码头和其他港口设施服务、货物装卸、淡水供应。（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、公司股权结构及变更情况

利士德仓储是经江苏省人民政府商外资苏府资字（2013）98728 号批准证书批准设立，由江苏利士德化工有限公司分立设立的有限责任公司。注册资本为 2,750.00 万美元，其中，双良节能系统股份有限公司出资 2,062.50 万美元，占注册资本的 75%；STAR ALLIED COMPANY INC.（星联有限公司）出资 687.50 万美元，占注册资本的 25%。

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，利士德仓储股权结构如下表所示：

金额单位：万美元

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	双良节能系统股份有限公司	2,062.50	75.00%
2	STAR ALLIED COMPANY INC.(星联有限公司)	687.50	25.00%
	合计	2,750.00	100.00%

3、公司主要资产概况

利士德仓储的主要资产为房屋建筑物类资产、机器设备和土地使用权。主要资产概况如下：

(1) 固定资产—房屋建筑物类资产

利士德仓储的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。

1) 房屋建筑物

房屋建筑物共 9 项，总建筑面积 4,276.23 平方米，主要为工业建筑，包括仓储-生活发货区.化工仓储综合楼、仓储-生活发货区.员工休息室、仓储-生活发货区.开票室、仓储-1234 罐区.化工仓储配电间、低温.低温楼、码头及罐区.18#边防楼、码头及罐区.码头辅楼等。结构主要为钢混、框架结构。

2) 构筑物

构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。主要有仓储-1234 罐区.化工仓储一二三四号罐区基础、仓储-1234 罐区.场地道路及排水工程、仓储-三期 56 罐区.化工仓储五号六号罐区基础、码头及罐区.化工码头、码头及罐区.原料成品罐区基础、码头及罐区.化工码头扩建工程等。结构主要为钢混、混合或高桩梁板等。

以上建（构）筑物主要建于 2006-2016 年，分布在利士德仓储的厂区内，厂区位于江阴市利港镇双良路。企业资产日常使用及管理状况良好。

(2) 固定资产—机器设备

利士德仓储的生产设备主要分布在化工码头和罐区。主要生产设备情况介绍如下：码头和仓储工程分三期建成。公司一期工程建成 3 万吨级（兼靠 5 万吨级）液体散化专用码头一座，年周转量可达到 150 万吨以上；后方库区建有各类产品原料储罐合计 19 台，总罐容 8 万 m³。公司二期工程建成原料储罐 5 台，计量用

罐 1 台，总罐容 5.3 万 m³。公司三期工程建成专业液体化工仓储罐 55 台，总罐容达 26.7 万 m³。

（3）无形资产—土地使用权

利士德仓储的土地使用权涉及的土地共 3 宗，位于江阴市利港镇地区，总面积 144,845.00 平方米，为利士德仓储以出让方式取得。

4、公司主营业务概况

（1）主营产品

利士德仓储主要从事石油化工产品的仓储服务。罐区依托 3 万吨级（兼靠 5 万吨级）化工码头的优势，共建成 40 万立化工仓储罐区，主要从事芳烃、烯烃、烷烃、醇类等大宗散装液体石化产品及衍生品的仓储租赁业务，年周转量可达到 150 万吨以上。

（2）经营模式

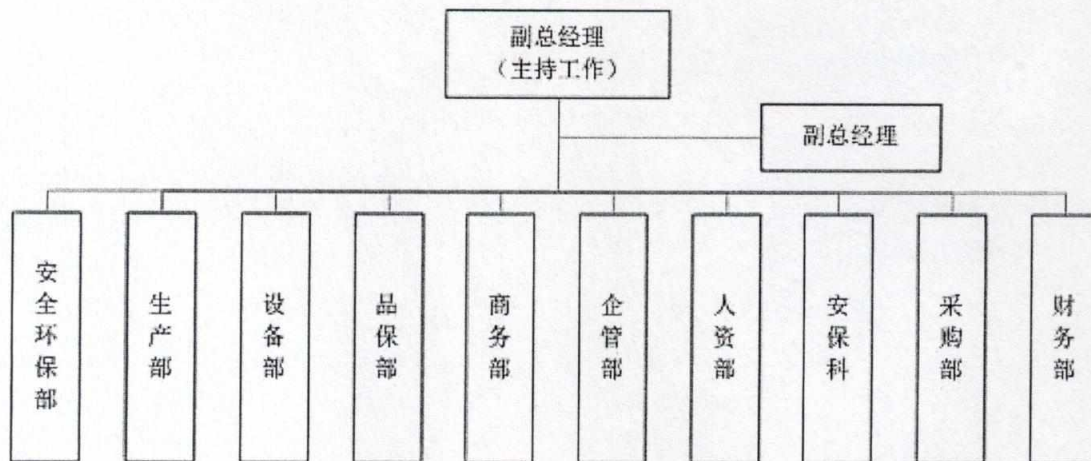
利士德仓储与客户接洽，达成仓储意向，按客户指令，接收客户的货物，存放期间，公司负责货物的完整、品质稳定等责任，按客户指令发出货物，结算存放期间的仓储费，公司收取仓储费。

（3）经营管理状况

利士德仓储自经营以来，经营管理较为稳健，依托周边工厂所需货物为主要仓储对象，保持好老客户合作关系的同时，适度扩大新客户合作。但江阴地区，14 家仓储企业，同质化竞争激烈，公司在保证安全的前提下，努力降低运营成本，实现企业的竞争力。

5、公司组织结构

利士德仓储的组织结构图如下：



6、人力资源简介

利士德仓储现有在职职工 61 人，其中 10 人具有本科以上学历，20 人具有大专学历，其余人员均为中专或高中水平。

7、财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动资产	453.60	464.94	1,186.39	1,000.00
非流动资产	36,446.56	37,135.60	40,136.07	42,851.42
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	31,910.62	32,902.56	35,713.62	38,440.16
在建工程	370.17	18.93		
无形资产	4,164.43	4,213.79	4,312.52	4,411.26
其中：土地使用权	4,164.43	4,213.79	4,312.52	4,411.26
其他	1.34	0.31	109.92	
资产总计	36,900.16	37,600.54	41,322.46	43,851.42
流动负债	15,654.18	14,760.82	19,095.85	22,855.13
非流动负债				

项目	2016.6.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
负债总计	15,654.18	14,760.82	19,095.85	22,855.13
所有者权益	21,245.98	22,839.72	22,226.61	20,996.28

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
一、营业收入	3,167.39	6,846.68	6,874.57	0.00
减：营业成本	2,350.96	5,268.46	4,698.90	0.00
营业税金及附加	10.02	20.20	29.11	0.00
销售费用	76.37	191.21	203.20	0.00
管理费用	320.88	532.32	357.87	0.00
财务费用	45.26	78.95	-3.06	0.00
资产减值损失	4.11	-2.43	3.69	0.00
加：投资收益				0.00
二、营业利润	359.80	757.97	1,584.86	0.00
加：营业外收入	11.75	137.40	57.54	0.00
减：营业外支出		33.31	1.05	0.00
三、利润总额	371.54	862.07	1,641.35	0.00
减：所得税费用	115.28	248.95	411.03	0.00
四、净利润	256.26	613.12	1,230.32	0.00

以上财务数据中，2016年1-6月数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2016）01783号”无保留意见审计报告，2015年数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2016）01464号”无保留意见审计报告，2014年数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2015）00423号”无保留意见审计报告，2013年数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2014）01198号”无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为资产监管部门。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方双良节能为被评估单位利士德仓储的控股股东，持有利士德仓储 75% 的股权。

二、评估目的

根据双能节能董事会决议，双良节能拟转让利士德仓储股权，需要对利士德仓储的股东全部权益价值进行评估，为该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

评估对象为利士德仓储的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为利士德仓储于评估基准日 2016 年 6 月 30 日纳入评估范围的全部资产及负债，其中资产账面价值 36,900.16 万元，负债账面价值 15,654.18 万元，净资产账面价值 21,245.98 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	453.60
非流动资产	36,446.56
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	31,910.62
在建工程	370.17
无形资产	4,164.43

项目	账面价值
递延所得税资产	1.34
其他	
资产总额	36,900.16
流动负债	15,654.18
非流动负债	
负债总额	15,654.18
净资产	21,245.98

(一) 利士德仓储已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“天衡审字（2016）01783号”无保留意见审计报告。

(二) 对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产为房屋建筑物类资产、机器设备和土地使用权。

1、房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。其中：房屋建筑物共 9 项，总建筑面积 4,276.23 平方米，主要为工业建筑，结构主要为钢混、框架结构；构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施，结构主要为钢混、混合或高桩梁板等。

2、机器设备

利士德仓储的生产设备主要分布在化工码头和罐区。主要生产设备情况介绍如下：码头和仓储工程分三期建成。公司一期工程建成 3 万吨级（兼靠 5 万吨级）液体散化专用码头一座，年周转量可达到 150 万吨以上；后方库区建有各类产品原料储罐合计 19 台，总罐容 8 万 m³。公司二期工程建成原料储罐 5 台，计量用罐 1 台，总罐容 5.3 万 m³。公司三期工程建成专业液体化工仓储罐 55 台，总罐容达 26.7 万 m³。

3、土地使用权

利士德仓储的土地使用权涉及的土地共 3 宗，位于江阴市利港镇地区，总面

积 144,845.00 平方米，为利士德仓储以出让方式取得。

（三）企业申报的无形资产情况

利士德仓储申报的账面记录的无形资产均为土地使用权，账面价值 41,644,272.76 元，涉及的土地共 3 宗，位于江阴市利港镇地区，总面积 144,845.00 平方米，为利士德仓储以出让方式取得，纳入评估范围内的土地均办理了国有土地使用权证，分别为澄土国用（2015）第 891 号、澄土国用（2014）第 16649 号、澄土国用（2010）第 23424 号。其中澄土国用（2015）第 891 号、澄土国用（2014）第 16649 号证载土地使用者为利士德仓储，澄土国用（2010）第 23424 号证载土地使用者为江苏利士德化工有限公司，实际土地使用者为利士德仓储，截至评估基准日土地证未办理变更过户手续。

利士德仓储未申报账面未记录的无形资产，评估人员也未发现其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产的情况

利士德仓储未申报表外资产，评估人员也未发现表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

江苏利士德仓储有限公司董事会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- 10、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 511 号）；
- 11、《江苏省土地管理条例》（2002 年）；
- 12、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 13、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
- 14、其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、房屋所有权证；
- 3、土地使用权证；
- 4、土地出让合同；
- 5、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 6、其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 3、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；

4、国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；

5、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；

6、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格[1999]1283号）；

7、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；

8、原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住安[1984]第678号）；

9、建设部关于发布《全国统一建筑安装工程工期定额》的通知（建标[2000]38号）；

10、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

11、《石油化工安装工程概算指标》（2007版）；

12、《石油化工工程建设费用定额》（2007版）；

13、《石油建设安装工程概算指标》2011年度调整系数的通知（油计[2011]164号）；

14、2014年动态调整石油化工安装工程费用定额的通知（中国石化建[2014]321号）；

15、《沿海港口建设工程概算预算编制规定》、《沿海港口水工建筑工程定额》（交通部交水发[2004]247号）；

16、《江苏省建设工程费用定额》（2014版）；

17、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）；

18、《江苏省安装工程计价定额》（2014版）；

19、《江苏省市政工程计价定额》（2014版）；

20、《江苏省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）；

21、江阴市工程造价信息（2016年第4期）；

22、利士德仓储提供的工程预（决）算及工程设计图纸等有关资料；

23、机械工业出版社出版的《2016机电产品报价手册》；

24、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

25、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》；

26、财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》（财税[2007]176）；

27、财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24号）；

28、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号）；

29、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）；

30、《关于印发〈关于完善征地补偿安置制度的指导意见〉的通知》（国土资发[2004]238号）；

31、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发[2008]308号）；

32、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发[2009]56号）；

33、中国土地市场网公布的江阴市近期的土地拍卖成交信息；

34、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

35、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我

公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估不适用市场法。

一方面，由于利士德仓储主要为关联方江苏利士德化工有限公司提供仓储服务，其关联交易比较多；另一方面，受国际原油下跌的影响，国内石油化工品价格也随之下跌，消费需求下降，导致利士德仓储仓储收入逐年降低，未来收益存

在较大的不确定性。因此本次评估不适用收益法。

针对评估的特定目的、评估对象的自身条件、所评具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型，结合收集掌握的资料情况，确定本次评估采用资产基础法评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1、流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款和其他流动负债。

（1）货币资金：包括库存现金和银行存款。

库存现金：评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。库存现金以盘点核实后账面价值作为评估值。

银行存款：均为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，回函与账面记录相符。银行存款以核实后账面值作为评估值。

（2）应收账款：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，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

(3) 预付款项：评估人员现场核实日，对于预付款项的货物还未交付、服务还未提供的，评估人员通过函证、检查原始凭证、查询债务人的经营状况和资信状况、进行账龄分析等程序综合分析判断，以该预付款项可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。经核实，企业预付款项对应的设备还未交付，对应的服务还未提供，因此以核实后账面值确认评估值。

(4) 其他应收款：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，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2、非流动资产的评估

(1) 固定资产—房屋建筑物的评估

主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

①建安工程综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。本次评估主要采用决算调整法进行评估。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的

各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A类为大型、价值高、重要的建（构）筑物；B类为一般建（构）筑物；C类为价值量小、结构简单的建（构）筑物。

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建（构）筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额（或指标）和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费用、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费、白蚁防治费、规划技术服务费等。经测算取费率如下：

工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
按工程造价计费			
建设单位管理费用	建安综合造价×费率	2.64%	中国石化建[2009]103号

工程勘察设计费	建安综合造价×费率	2.50%	计价格[2002]10号
工程监理费	建安综合造价×费率	1.65%	发改价格[2007]670号
招标代理服务费	建安综合造价×费率	0.10%	计价格[2002]1980号
前期工作咨询费	建安综合造价×费率	0.28%	计价格[1999]1283号
环境评价费	建安综合造价×费率	0.08%	计价格[2002]125号
小计		7.25%	
按建筑面积计费			
白蚁防治费	建筑面积×2.3元/m ²	2.3元/m ²	苏价工(1996)422号
规划技术服务费	建筑面积×1.2元/m ²	1.2元/m ²	苏价服(2003)42号
小计		3.5元/m ²	
合计	建安综合造价×7.25%+建筑面积×3.5元/m ²		

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定，并按整个项目建设期均匀投入。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

④可抵扣进项税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)、《江苏省住房和城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号)文件的规定确定可抵扣进项税。

2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年

来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

3) 评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

本次评估重置全价不包含可抵扣的增值税。

(2) 固定资产—设备的评估

本次评估，因纳入评估范围正常使用的设备均不能单独获得收益，所以主要采用重置成本法确定其评估值。

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

根据设备现场核查情况，对无实物对应的设备，评估值为零；对维修配件不单独评估，并入相应设备中评估；对其余正常使用的设备，按重置成本法确定其评估值。

1) 机器设备的评估

①机器设备重置全价的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣进项税}$$

A、设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购

置价格。

B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。评估人员根据设备的重量和外形尺寸及运输距离的远近以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C、安装调试费

设备安装调试费用，我们参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

D、前期及其他费用

前期及其他费用计算方法为工程费用或设备费乘以前期及其他费率，取费基础为设备购置价、国内运杂费、安装调试费的合计数。

序号	项目	计费基数	费率(%)	取费依据
1	工程勘察设计费	工程造价	2.50%	国家计委计价格[2002]10号
2	工程监理费	工程造价	1.65%	发改价格[2007]670号
3	前期工作咨询费	工程造价	0.28%	原国家计委（计价格[1999]1283号）
4	环境影响咨询费	工程造价	0.08%	国家计委、国家环境保护总局（计价格[2002]125号）
5	工程建设管理费	工程造价	2.64%	中国石化建[2009]103号
6	招标代理服务费	工程造价	0.10%	计价格[1999]1980号
	合计		7.25%	

E、资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

②综合成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率 = 勘察成新率 × 0.6 + 理论成新率 × 0.4

(a) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

(b) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

2) 电子及办公设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备主要为电脑、空调、打印机等，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣进项税确定，即：

重置全价 = 设备购置价 - 可抵扣进项税。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，直接采用年限法确定其成新率，即：

成新率 = (寿命年限 - 已使用年限) / 寿命年限

③评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(3) 在建工程的评估

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1) 设备安装工程

设备防腐保温工程属于正常的维修项目，其性质为费用性质，评估人员通过审核合同以及实地勘察，了解工程实际进度及款项支付情况，认为其账面值构成合理，不存在潜在负债。由于评估人员已在相应的机器设备评估中进行考虑，因此该项评估为零。

2) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

(4) 无形资产—土地使用权的评估

本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

上式中， P_D ：待估宗地价格

P_B ：比较案例价格

A：待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产为计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异，根据应收账款和其他应收款的预计风险损失金额计算递延所得税资产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 7 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方提供的利士德仓储章程、验资报告及营业执照，核实评估对象的真实性、合法性。

（2）评估对象涉及评估范围内资产及负债真实性查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

对于土地使用权，评估人员核查了相关的权属证明文件，核实土地的利用状况和他项权利的设定情况。

（3）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（4）实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料开始评定估算工作。

4、评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

十、评估结论

经资产基础法评估，利士德仓储资产账面价值 36,900.16 万元，评估价值 40,239.92 万元，评估增值 3,339.76 万元，增值率 9.05%。负债账面价值 15,654.18 万元，评估价值 15,455.65 万元，评估减值 198.53 万元，减值率 1.27%。净资产账面价值 21,245.98 万元，评估价值 24,784.27 万元，评估增值 3,538.29 万元，增值率 16.65%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	453.60	453.67	0.07	0.02
非流动资产	36,446.56	39,786.25	3,339.69	9.16
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	31,910.62	31,874.31	-36.31	-0.11
在建工程	370.17	12.18	-357.99	-96.71
无形资产	4,164.43	7,898.44	3,734.01	89.66
土地使用权	4,164.43	7,898.44	3,734.01	89.66
其他	1.34	1.32	-0.02	-1.49
资产总计	36,900.16	40,239.92	3,339.76	9.05
流动负债	15,654.18	15,455.65	-198.53	-1.27
非流动负债				
负债总计	15,654.18	15,455.65	-198.53	-1.27
净资产	21,245.98	24,784.27	3,538.29	16.65

经评估，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，利士德仓储股东全部权益价值在持续经营条件下的市场价值为 24,784.27 万元。

注：评估结论的详细情况见《评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三）资产产权瑕疵事项：

1、纳入评估范围的部分房屋，评估基准日尚未办理房屋所有权证。为此利士德仓储出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为利士德仓储所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

2、纳入评估范围的房屋建筑物 17#低温楼登记在江苏利士德化工有限公司名下，房产证号为房权证澄字第 flg0000794 号，该房屋为利士德仓储账上资产，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，尚未办理房产证分割变更过户手续，根据利士德仓储和江苏利士德化工有限公司提供的情况说明，该房屋建筑物为利士德仓储所有。本次评估未考虑该因素对评估结果产生的影响。

3、纳入评估范围的土地使用权（土地座落为江阴市利港镇兴港社区，土地使用权证号为澄土国用（2010）第 23424 号，土地证登记土地面积为 44,143.00 m²，土地用途为工业，使用权类型为出让）土地证登记在江苏利士德化工有限公司名下，该土地使用权为利士德仓储账上资产，截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，尚未办理土地证过户手续，根据利士德仓储和江苏利士德化工有限公司提供的情况说明，该土地使用权为利士德仓储所有。本次评估未考虑该因素对评估结果产

生的影响。

（四）其他事项：

委估房屋建筑物中的仓储-1234 罐区、苯罐区、部分苯乙烯产品罐区附属的土地为租用江苏恒创科技有限公司（江苏恒创科技有限公司和利士德仓储均由江苏双良集团有限公司实际控制）的工业出让土地，土地租赁面积为 127,195.50 m²，土地租赁期限为 10 年（自 2013 年 12 月 10 日至 2023 年 12 月 9 日），土地年租金为 656,660.00 元，土地租金一年一付。本次评估未考虑该土地使用因素对评估结果产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

（五）在评估基准日后，至 2017 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 7 月 18 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

孙建民

资产评估师：



陈小兵

资产评估师：



卞旭东

二〇一六年七月十八日

评估报告附件

- 一、被评估单位审计报告
- 二、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字评估师资格证书

江苏利士德仓储有限公司
2016年1-6月财务报表审计报告
天衡审字(2016)01783号



0000201607000854
报告文号:天衡审字[2016]01783号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告

天衡审字(2016)01783号

江苏利士德仓储有限公司董事会:

我们审计了后附的江苏利士德化工仓储有限公司(以下简称“利士德仓储公司”)财务报表,包括2016年6月30日的资产负债表,2016年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是利士德仓储公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,利士德仓储公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了利士德仓储公司2016年6月30日的财务状况以及2016年1-6月的经营成果和现金流量。

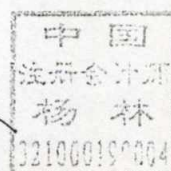
天衡会计师事务所(特殊普通合伙)



2016年7月15日

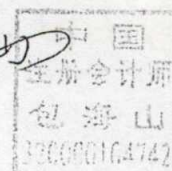
中国注册会计师:

杨林



中国注册会计师:

包海山



资产负债表

2016年6月30日

编制单位：江苏利士德仓储有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五.1	3,215,707.62	3,627,339.51
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五.2		
应收账款	五.3	829,047.84	195,980.72
预付款项	五.4	479,660.96	824,670.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五.5	11,552.00	1,410.00
买入返售金融资产			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		4,535,968.42	4,649,400.23
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	五.6	319,106,190.79	329,025,616.48
在建工程	五.7	3,701,745.28	189,320.39
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五.8	41,644,272.76	42,137,930.74
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五.9	13,416.49	3,149.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		364,465,625.32	371,356,017.46
资产总计		369,001,593.74	376,005,417.69

公司法定代表人：缪志强

主管会计工作负责人：杜良忠

会计机构负责人：杜良忠

资产负债表（续）

2016年6月30日

编制单位：江苏利士德仓储有限公司

负债和所有者权益	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	五.10		30,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存款			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五.11	1,916,094.02	784,294.90
预收款项	五.12	76,162.73	23,894.78
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五.13	543,301.98	980,345.56
应交税费	五.14	1,004,833.01	523,042.46
应付利息			46,750.00
应付股利	五.15	18,500,000.00	
其他应付款	五.16	132,700,913.83	113,664,397.74
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	五.17	1,800,443.00	1,585,443.00
流动负债合计		156,541,748.57	147,608,168.44
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		156,541,748.57	147,608,168.44
所有者权益：			
股本（实收资本）	五.18	209,962,831.00	209,962,831.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五.19	2,099,701.42	1,843,441.83
一般风险准备			
未分配利润	五.20	397,312.75	16,590,976.42
归属于母公司所有者权益合计		212,459,845.17	228,397,249.25
少数股东权益			
所有者权益合计		212,459,845.17	228,397,249.25
负债和所有者权益总计		369,001,593.74	376,005,417.69

公司法定代表人：缪志强

主管会计工作负责人：杜良忠

会计机构负责人：杜良忠

利润表

2016年1-6月

编制单位：江苏利士德仓储有限公司

单位：人民币元

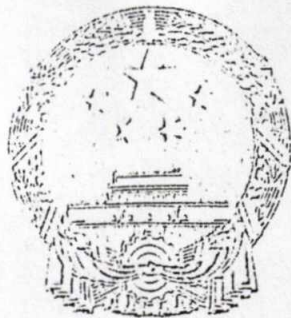
项 目	注 释	本期发生额	上年发生额
一、营业总收入		31,673,924.84	68,466,750.92
其中：营业收入	五.21	31,673,924.84	68,466,750.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		28,075,969.34	60,887,043.17
其中：营业成本	五.21	23,509,578.32	52,684,621.62
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	五.22	100,187.10	201,953.60
销售费用	五.23	763,726.83	1,912,083.53
管理费用	五.24	3,208,795.86	5,323,173.84
财务费用	五.25	452,614.69	789,467.91
资产减值损失	五.26	41,066.54	-24,257.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,597,955.50	7,579,707.75
加：营业外收入	五.27	117,462.08	1,374,015.06
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	五.28		333,064.76
其中：非流动资产处置损失			21,049.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,715,417.58	8,620,658.05
减：所得税费用	五.29	1,152,821.66	2,489,475.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,562,595.92	6,131,182.28
归属于母公司所有者的净利润		2,562,595.92	6,131,182.28
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,562,595.92	6,131,182.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,562,595.92	6,131,182.28
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：纪志强

主管会计工作负责人：杜良忠

会计机构负责人：杜良忠

编号 320200000201606240065



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200607984659Y (1/5)

名称 双良节能系统股份有限公司
类型 股份有限公司(上市)
住所 江苏省江阴市利港镇
法定代表人 缪志强
注册资本 162049.5808万元整
成立日期 1995年10月05日
营业期限 1995年10月05日至2045年10月04日
经营范围 冷热水机组、热泵、空气冷却设备、海水淡化节能设备、污水处理设备、压力容器、环境保护专用设备的研究、开发、制造、安装、销售；合同能源管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；对外承包工程项目。（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）



登记机关



编号 320281000201604110100



营业执照

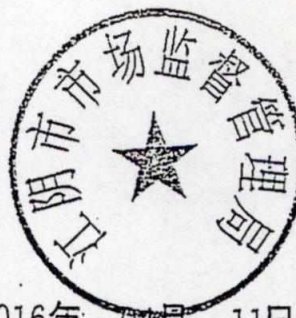
(副本)

统一社会信用代码 913202810782515986 (1/1)

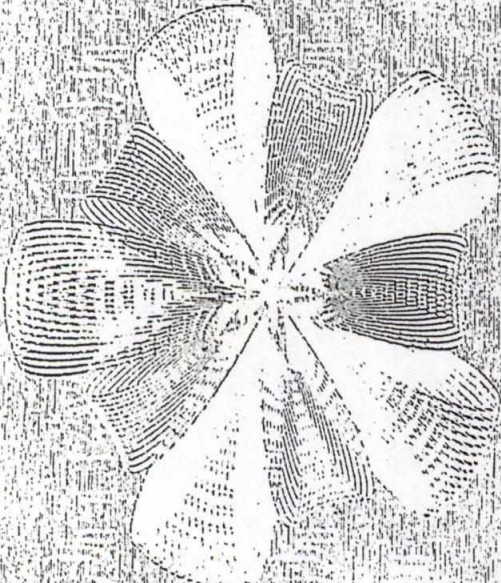
名称	江苏利士德仓储有限公司
类型	有限责任公司(中外合资)
住所	江阴市利港镇双良工业园双良路27号
法定代表人	缪志强
注册资本	2750万美元
成立日期	2013年11月20日
营业期限	2013年11月20日至2033年11月19日
经营范围	在港口区域内提供以下服务：化学产品的仓储（不含道路运输）、码头和其他港口设施服务、货物装卸、淡水供应。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2016年 04月 11日



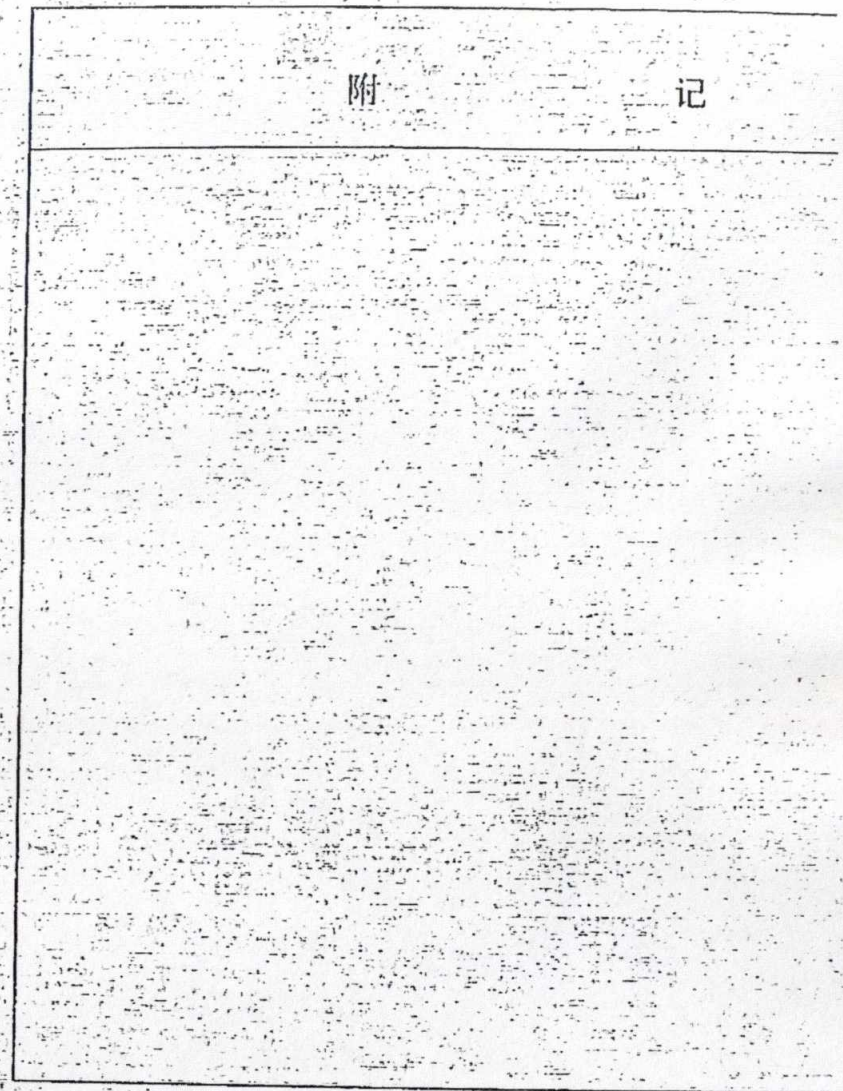
中华人民共和国建设部监制

建房注册号：32009

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



附 记

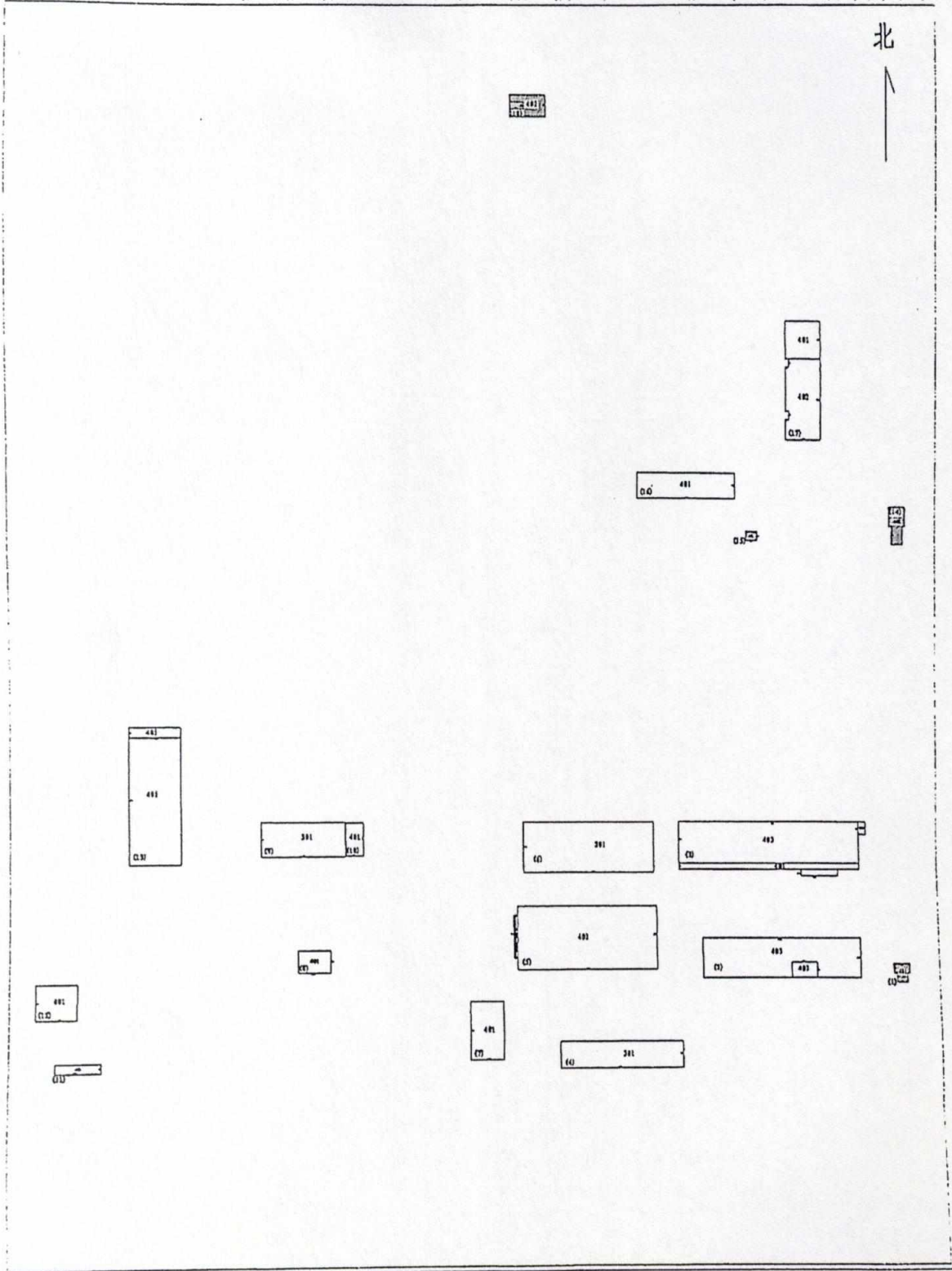


房屋所有权人		江苏利士德化工有限公司					
房屋坐落		江阴市利港镇双良路27号					
丘(地)号				产别	有限责任公司(中外合资)		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	2-5		混合	3、1、2		8504.21	非住宅
	6、9		钢筋混凝土	1		1274.53	非住宅
	7-8、10-13		混合	1、5		3552.36	非住宅
	16-17		混合	1、2		1256.84	非住宅
				合计			14587.94
共有人		等人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

江阴市房屋平面图

坐落: 江阴市利港镇双良路27号

北



江阴市房产测绘有限公司

日期: 2006/11/16

1:1500

绘图: 李广

情况说明

登记在江苏利士德化工有限公司名下的房屋建筑物房产证号为房权证澄字第 f1g0000794 号,房屋座落为江阴市利港镇双良路 27 号,共 14 幢,房屋建筑面积合计为 14,587.94 m²,其中 17#低温楼 841.75 m²为我公司账上资产,截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日,尚未办理房产证分割变更过户手续。我公司承诺该房屋建筑物(17#低温楼 841.75 m²)产权为我公司所有,若今后产生法律权属纠纷问题,一律由我公司承担,与评估公司无关,特此说明。

江苏利士德仓储有限公司

2016 年 7 月 6 日



关于房屋及土地产权的声明

兹有以本单位名义登记注册的下列房屋建筑物及土地使用权：

- 1、房屋低温楼座落位置江阴市临港街道双良路27号，建筑面积841.75m²，房屋所有权证号为房权证澄字第flg0000794号。
- 2、土地座落江阴市利港镇兴港社区，土地面积44,143.00m²，使用权类型为国有出让，土地用途为工业，土地使用证证号为澄土国用(2010)第23424号。

上述资产系由江苏利士德仓储有限公司出资购置，截至2016年6月30日，其房屋所有权、土地使用权属于江苏利士德仓储有限公司，本单位对上述资产无权益要求，特此声明。



2016年7月6日

情况说明

截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日, 我公司固定资产账上的委估资产--房屋建筑物中, 有部分房屋(详见下表)未办理房屋所有权证, 我公司承诺该部分资产我公司所有, 若今后产生法律权属纠纷问题, 一律由我公司承担, 与评估公司无关, 特此说明。

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	仓储-生活发货区.化工仓储综合楼	2011/6	框架	2,189.34	5,997,358.63	5,047,777.03
2	仓储-生活发货区.开票室	2011/6	框架	183.06	360,458.35	303,385.75
3	仓储-生活发货区.员工休息室	2011/6	框架	346.06	608,968.86	512,548.86
4	仓储-生活发货区.地磅房及汽车衡基础	2011/6	砖混	9.00	214,758.56	180,754.76
5	仓储-生活发货区.门卫	2011/6	砖混	39.20	170,616.78	143,602.98
6	仓储-1234 罐区.化工仓储配电间	2011/6	砖混	342.16	528,859.17	445,123.17
7	码头及罐区.18#边防楼	2006/5	框架	220.78	605,108.74	415,087.16
8	码头及罐区.码头辅楼	2006/5	框架	104.88	122,315.29	83,904.47
合计				3,434.48	8,608,444.38	7,132,184.18

江苏利士德仓储有限公司

2016年7月6日

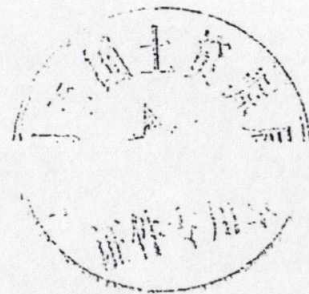


沪上 国用 (2019) 第 23454 号

土地使用权人	江苏利士德化工有限公司		
座 落	利港镇兴港社区		
地 号	004990060045	图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060年9月16日
使用权面积	44143.0 M ²	其 中	独用面积 44143.0 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

记 事



(章)



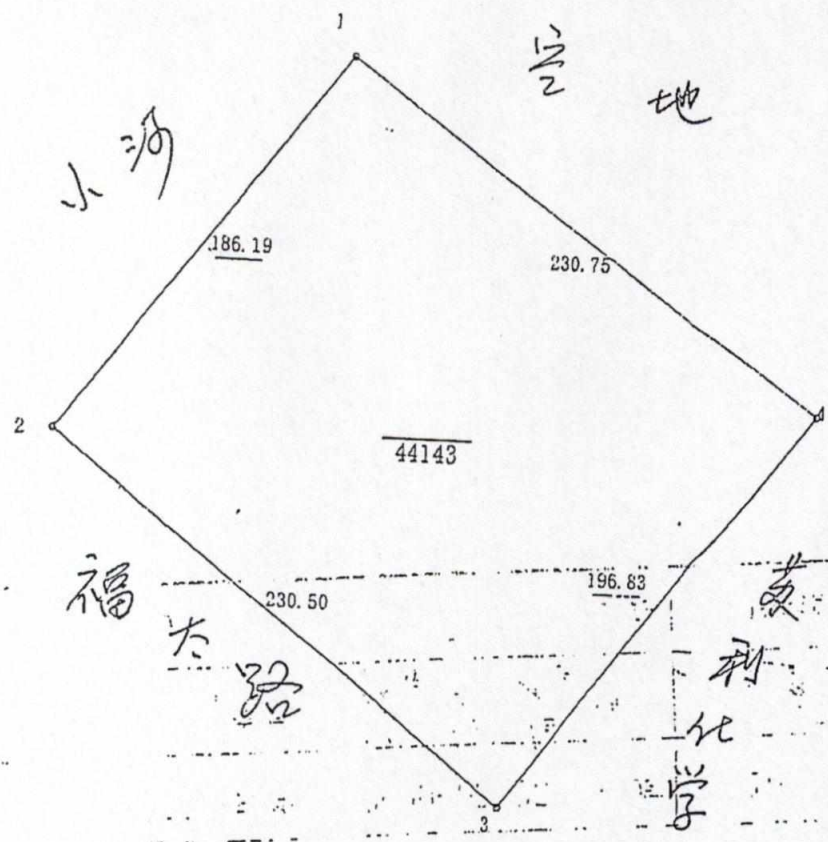
江 苏 省 人 民 政 府 (章)

土地证书管理专用章

宗 地 图

用地单位:

宗地号:
004990060045



面积: 66.21亩

江阴市大地测绘有限公司

绘图比例	1 : 2850	日期	2009-05-25	时间	10:12:18
界桩点数	4	审定		绘图	
文件名称	91g5-25-1			座落	利港镇

苏十一国用(2014)第 16649 号

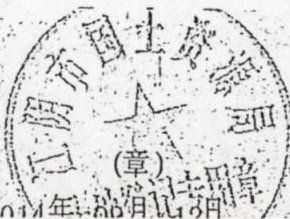
土地使用权人	江苏利士德仓储有限公司		
座落	临港街道双良路28号		
地号	320281006017GB00030	图号	34.25-08.50
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2061年4月26日
使用权面积	35237 M ²	其中	
		独用面积	35237 M ²
		分摊面积	M ²

记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



江阴市 人民政府 (章)



苏土国用(2015)第 891 号

土地使用权人	江苏利士德仓储有限公司			
座 落	江阴市临港街道双良路27号			
地 号	320281006017GB000:1	图 号	35.00-08.50	
地类(用途)	工业用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2054年03月01日	
使用权面积	65465 M ²	其中	独用面积	65465 M ²
			分摊面积	M ²

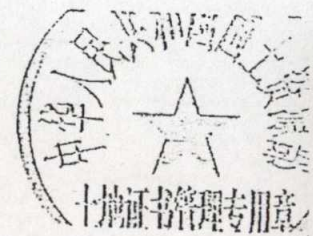
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

江阴市人民政府 (章)

记 事

原利士德. 020785号 23
(2015) 891号
(2014) 23359号

土 证



宗地 图

单位: m

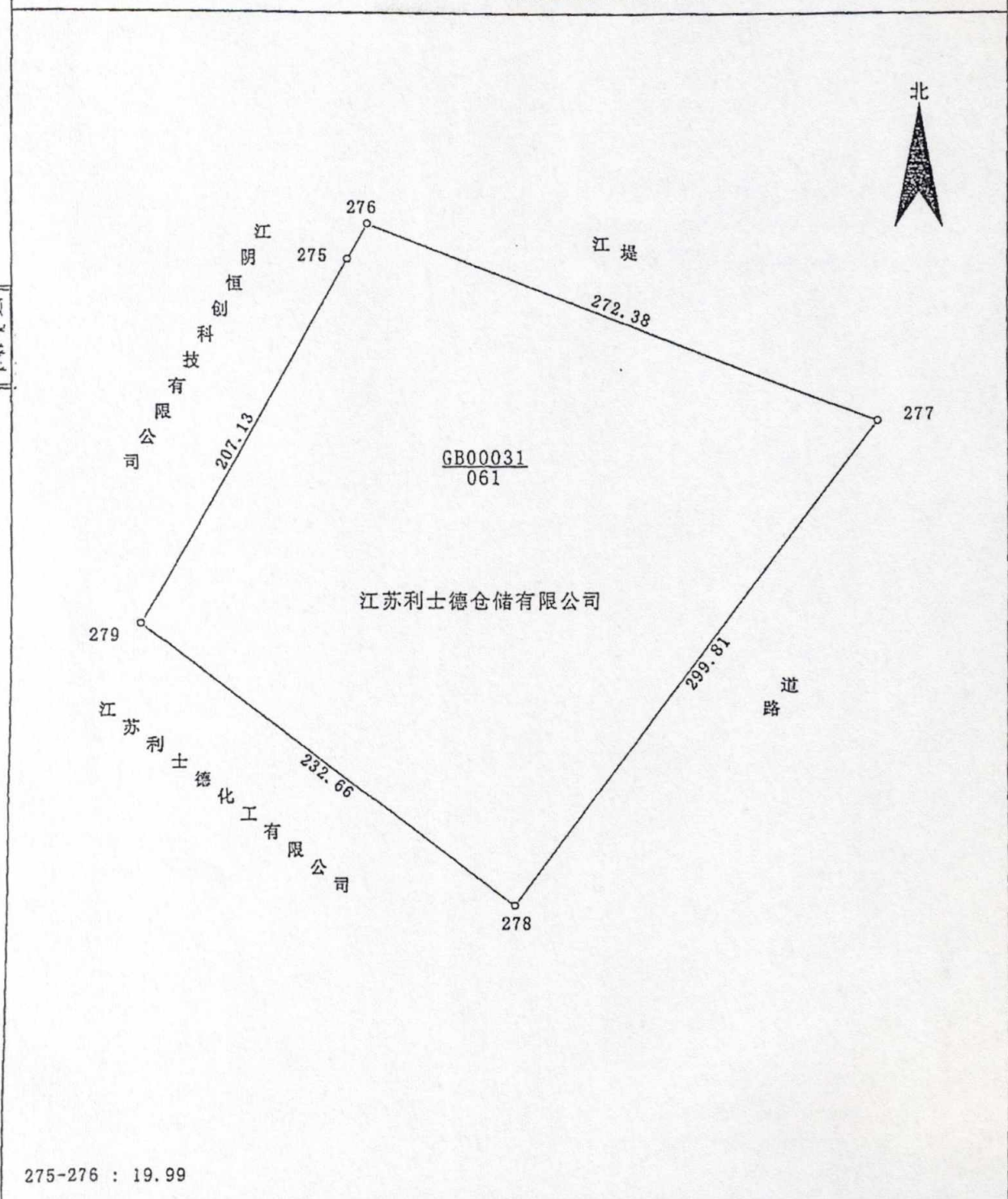
宗地代码: 320281006017GB00031

土地权利人: 江苏利士德仓储有限公司

所在图幅号: 35.00-08.50

宗地面积: 65465.00m²

地 登 记
簿 章



江阴市国土资源局

2015年01月09日解析法测绘界址点
制图日期: 2015年01月09日
审核日期: 2015年01月09日

1:2900 制图者: 徐山林 审核者: 曹海凌

情况说明

我公司账上的土地使用权（土地座落为江阴市利港镇兴港社区，土地使用权证号为澄土国用(2010)第 23424 号，土地证登记土地面积为 44,143.00 m²，土地用途为工业，使用权类型为出让），土地证登记在江苏利士德化工有限公司名下，截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，尚未办理土地证过户手续。我公司承诺该土地使用权为我公司所有，若今后产生法律权属纠纷问题，一律由我公司承担，与评估公司无关，特此说明。

江苏利士德仓储有限公司

2016年7月6日



委托方承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因我公司拟转江苏利士德仓储有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：双良节能系统股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2016年7月8日



Handwritten signature of the representative.

被评估单位承诺函

北京天健兴业资产评估有限公司：

因双良节能系统股份有限公司拟转让其持有的江苏利士德仓储有限公司股权的需要，双良节能系统股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；

2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项

4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；

5. 不干预评估工作。

被评估单位：江苏利士德仓储有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2016年7月8日



资产评估师承诺函

双良节能系统股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让江苏利士德仓储有限公司股权的经济行为所涉及的江苏利士德仓储有限公司的股东全部权益价值，以 2016 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



陈小兵

资产评估师：



卞旭东

2016年7月8日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.11020144

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年6月25日

序列号: 00002170

机构名称	北京天健兴业资产评估有限公司
办公地址	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦23层
首席合伙人 (法定代表人)	孙建民
批准文号	京财企许可[2008]0021号

资产评估范围:

各类单项资产评估、企业整体资产评估、
市场所需的其他资产评估或者项目评估

中华人民共和国财政部统一印制



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，批准北京
天健兴业资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100014005

发证时间：



序列号：000030



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102722611233N

名称 北京天健兴业资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
法定代表人 孙建民
注册资本 1000万元
成立日期 2000年07月19日
营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;信息咨询;人员培训;探矿权和采矿权评估;财务顾问;投资管理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关



2015年 11月 24日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈小兵

性别：男

登记编号：32000001



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司江苏分公司

初次登记时间：1998-07-10

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈小兵

本人印鉴：



打印时间：2016年6月21日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卞旭东

性别：男

登记编号：32040065



单位名称：北京天健兴业资产评估
有限公司江苏分公司

初次登记时间：2004-08-23

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

卞旭东

本人印鉴：



打印时间：2016年5月20日