

山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买  
资产所涉及的南京市燕江路 201 号房产项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1207 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月二十一日

## 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	18
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	21
备查文件目录 .....	23

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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清单由产权持有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、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。

# 山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买 资产所涉及的南京市燕江路 201 号房产项目

## 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1207 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受华能能源交通产业控股有限公司、山东新能泰山发电股份有限公司的委托，就山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为，对所涉及的南京市燕江路 201 号数码港 1 号楼房产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和范围为南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内的 159 套办公房产。

评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，采用收益还原法及市场比较法对南京市燕江路 201 号数码港 1 号楼房产进行评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用市场比较法评估结果作为最终评估结果。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出南京市燕江路 201 号数码港 1 号楼房产在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的评估结论如下：

位于南京市鼓楼区燕江路 201 号的数码港 1 号楼房产的市场价值为

**人民币壹亿柒仟壹佰柒拾叁万玖仟玖佰元整（17,173.99 万元）。**

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

**提请特别注意：**

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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全文。

# 山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买 资产所涉及的南京市燕江路 201 号房产项目

## 资产评估报告

中联评报字[2016]第 1207 号

华能能源交通产业控股有限公司、山东新能泰山发电股份有限公司、南京华能南方实业开发股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用收益还原法、市场比较法，按照必要的评估程序，对山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内的 159 套办公房产在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为华能能源交通产业控股有限公司、山东新能泰山发电股份有限公司、南京华能南方实业开发股份有限公司，产权持有单位为南京华能南方实业开发股份有限公司。

#### (一) 委托方概况

委托方（一）

公司名称：华能能源交通产业控股有限公司

公司地址：北京市海淀区复兴路甲 23 号 7、8 层

法定代表人：吴永钢

注册资本：300000 万元

成立日期：2002 年 11 月 11 日

公司类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码：100000000037359

经营范围：煤炭批发经营；煤矿、道路、港口、航运等能源基础设施项目投资及管理；国际招投标代理；进出口业务；实业项目的投资及管理；资产受托管理；经济信息和企业管理咨询；技术服务。（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。）

#### 委托方（二）

企业名称：山东新能泰山发电股份有限公司

公司地址：泰安市普照寺路 5 号

法定代表人：吴永钢

注册资本：86346 万元人民币

成立日期：1994 年 03 月 28 日

公司类型：股份有限公司

统一社会信用代码：913700002671842400

经营范围：以自有资金对电力、热力项目的投资、管理，电线电缆、电子产品、电器机械及器材、橡皮及塑料制品的生产、销售；输变电设备的销售；金属材料压延加工；高速公路护栏的、型材的生产、销售、安装。（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。）

#### 委托方（三）

企业名称：南京华能南方实业开发股份有限公司

企业住所：南京市秦淮区解放路 20 号

法定代表人：吴永钢

注册资本：10,000 万元人民币

企业类型：股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：913201002496947143

经营范围：煤炭批发；危险化学品经营（按许可证所列范围经营）；煤制品批发；煤炭筛分、加工及配煤服务；仓储服务；货物装卸；物业管理；货物运输代理；金属材料、金属制品、水暖器材、五金交电、电器仪表、建筑材料、钢铁炉料、化工产品、机电设备及产品、电子产品、文具、劳保用品销售；信息咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；自有场地租赁；燃料油销售。（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）产权持有单位概况

企业名称：南京华能南方实业开发股份有限公司

企业住所：南京市秦淮区解放路 20 号

法定代表人：吴永钢

注册资本：10,000 万元人民币

企业类型：股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：913201002496947143

经营范围：煤炭批发；危险化学品经营（按许可证所列范围经营）；煤制品批发；煤炭筛分、加工及配煤服务；仓储服务；货物装卸；物业管理；货物运输代理；金属材料、金属制品、水暖器材、五金交电、电器仪表、建筑材料、钢铁炉料、化工产品、机电设备及产品、电子产品、文具、劳保用品销售；信息咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；自有场地租赁；燃料油销售。（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）

## （三）委托方与产权持有单位之间的关系



委托方山东新能泰山发电股份有限公司拟收购南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内的 159 套办公房产。委托方华能能源交通产业控股有限公司系产权持有单位南京华能南方实业开发股份有限公司、委托方山东新能泰山发电股份有限公司的股东、实际控制人。

#### **(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本评估报告的使用者为委托方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## **二、评估目的**

根据 2016 年 9 月 12 日《中国华能集团公司总经理办公会纪要第 31 期》，山东新能泰山发电股份有限公司拟发行股份购买南京华能南方实业开发股份有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内 159 套房产。

本次评估目的是反映南京华能南方实业开发股份有限公司持有的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内 159 套房产市场价值，为山东新能泰山发电股份有限公司实施上述经济行为提供价值参考意见。

## **三、评估对象和评估范围**

本次评估对象及范围为南京华能南方实业开发股份有限公司持有的、位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内的 159 套办公房产，资产账面原值 98,914,376.36 元，账面净值 83,718,136.48 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。

### 1、评估对象产权情况

截至评估基准日，委估房产均已取得房屋所有权证和国有土地使用权证。

房屋所有权证证载权利人为南京华能南方实业开发股份有限公司，证载用途为办公；国有土地使用证证载权利人为南京华能南方实业开发股份有限公司，土地用途为商务金融用地，使用权类型为出让，土地使用权到期日为 2044 年 4 月 5 日。

委估房产产权证基本情况见下表。

表1 委估房产产权概况

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	宁房权证下初字第 319501 号	数码港 1 号楼 101 室	71.18
2	宁房权证下初字第 319502 号	数码港 1 号楼 102 室	71.18
3	宁房权证下初字第 319503 号	数码港 1 号楼 103 室	83.04
4	宁房权证下初字第 319504 号	数码港 1 号楼 104 室	56.07
5	宁房权证下初字第 319505 号	数码港 1 号楼 105 室	56.97
6	宁房权证下初字第 319506 号	数码港 1 号楼 106 室	56.97
7	宁房权证下初字第 319507 号	数码港 1 号楼 107 室	56.97
8	宁房权证下初字第 319508 号	数码港 1 号楼 108 室	60.24
9	宁房权证下初字第 319509 号	数码港 1 号楼 109 室	60.24
10	宁房权证下初字第 319510 号	数码港 1 号楼 110 室	56.97
11	宁房权证下初字第 319511 号	数码港 1 号楼 111 室	56.97
12	宁房权证下初字第 319512 号	数码港 1 号楼 112 室	56.97
13	宁房权证下初字第 319513 号	数码港 1 号楼 113 室	57.62
14	宁房权证下初字第 319514 号	数码港 1 号楼 114 室	58.38
15	宁房权证下初字第 319515 号	数码港 1 号楼 115 室	59.25
16	宁房权证下初字第 319516 号	数码港 1 号楼 116 室	59.25
17	宁房权证下初字第 319517 号	数码港 1 号楼 117 室	89.21
18	宁房权证下初字第 319518 号	数码港 1 号楼 118 室	96.47
19	宁房权证下初字第 319519 号	数码港 1 号楼 119 室	170.45
20	宁房权证下初字第 319520 号	数码港 1 号楼 120 室	132.99
21	宁房权证下初字第 319521 号	数码港 1 号楼 121 室	312.42
22	宁房权证下初字第 319531 号	数码港 1 号楼 210 室	64.97
23	宁房权证下初字第 319532 号	数码港 1 号楼 211 室	66.50

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
24	宁房权证下初字第 319533 号	数码港 1 号楼 212 室	66.50
25	宁房权证下初字第 319534 号	数码港 1 号楼 213 室	64.13
26	宁房权证下初字第 319535 号	数码港 1 号楼 214 室	56.61
27	宁房权证下初字第 319536 号	数码港 1 号楼 215 室	59.55
28	宁房权证下初字第 319537 号	数码港 1 号楼 216 室	36.67
29	宁房权证下初字第 319538 号	数码港 1 号楼 217 室	37.12
30	宁房权证下初字第 319539 号	数码港 1 号楼 218 室	52.10
31	宁房权证下初字第 319541 号	数码港 1 号楼 219 室	52.10
32	宁房权证下初字第 319542 号	数码港 1 号楼 220 室	52.10
33	宁房权证下初字第 319543 号	数码港 1 号楼 221 室	49.70
34	宁房权证下初字第 319544 号	数码港 1 号楼 222 室	31.59
35	宁房权证下初字第 319545 号	数码港 1 号楼 223 室	55.99
36	宁房权证下初字第 319546 号	数码港 1 号楼 224 室	52.95
37	宁房权证下初字第 319547 号	数码港 1 号楼 225 室	52.95
38	宁房权证下初字第 319548 号	数码港 1 号楼 226 室	52.95
39	宁房权证下初字第 319549 号	数码港 1 号楼 227 室	52.12
40	宁房权证下初字第 319550 号	数码港 1 号楼 228 室	53.56
41	宁房权证下初字第 319551 号	数码港 1 号楼 229 室	52.95
42	宁房权证下初字第 319552 号	数码港 1 号楼 230 室	52.95
43	宁房权证下初字第 319553 号	数码港 1 号楼 231 室	52.95
44	宁房权证下初字第 319554 号	数码港 1 号楼 232 室	55.99
45	宁房权证下初字第 319555 号	数码港 1 号楼 233 室	56.13
46	宁房权证下初字第 319556 号	数码港 1 号楼 234 室	55.07
47	宁房权证下初字第 319557 号	数码港 1 号楼 235 室	55.07
48	宁房权证下初字第 319558 号	数码港 1 号楼 236 室	55.07
49	宁房权证下初字第 319559 号	数码港 1 号楼 237 室	54.26
50	宁房权证下初字第 319560 号	数码港 1 号楼 238 室	94.69
51	宁房权证下初字第 319561 号	数码港 1 号楼 239 室	83.18
52	宁房权证下初字第 319562 号	数码港 1 号楼 240 室	83.80
53	宁房权证下初字第 319563 号	数码港 1 号楼 241 室	93.03
54	宁房权证下初字第 319564 号	数码港 1 号楼 301 室	75.68
55	宁房权证下初字第 319573 号	数码港 1 号楼 310 室	64.14
56	宁房权证下初字第 319574 号	数码港 1 号楼 311 室	65.65
57	宁房权证下初字第 319575 号	数码港 1 号楼 312 室	65.65
58	宁房权证下初字第 319576 号	数码港 1 号楼 313 室	63.31
59	宁房权证下初字第 319577 号	数码港 1 号楼 314 室	55.89
60	宁房权证下初字第 319578 号	数码港 1 号楼 315 室	58.79
61	宁房权证下初字第 319579 号	数码港 1 号楼 316 室	36.20
62	宁房权证下初字第 319580 号	数码港 1 号楼 317 室	36.65
63	宁房权证下初字第 319581 号	数码港 1 号楼 318 室	51.43
64	宁房权证下初字第 319582 号	数码港 1 号楼 319 室	51.43
65	宁房权证下初字第 319583 号	数码港 1 号楼 320 室	51.43

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
66	宁房权证下初字第 319584 号	数码港 1 号楼 321 室	49.07
67	宁房权证下初字第 319890 号	数码港 1 号楼 322 室	31.18
68	宁房权证下初字第 319891 号	数码港 1 号楼 323 室	55.27
69	宁房权证下初字第 319892 号	数码港 1 号楼 324 室	52.27
70	宁房权证下初字第 319893 号	数码港 1 号楼 325 室	52.27
71	宁房权证下初字第 319894 号	数码港 1 号楼 326 室	52.27
72	宁房权证下初字第 319896 号	数码港 1 号楼 327 室	51.45
73	宁房权证下初字第 319897 号	数码港 1 号楼 328 室	52.87
74	宁房权证下初字第 319898 号	数码港 1 号楼 329 室	52.27
75	宁房权证下初字第 319899 号	数码港 1 号楼 330 室	52.27
76	宁房权证下初字第 319900 号	数码港 1 号楼 331 室	52.27
77	宁房权证下初字第 319901 号	数码港 1 号楼 332 室	55.27
78	宁房权证下初字第 319902 号	数码港 1 号楼 333 室	55.41
79	宁房权证下初字第 319903 号	数码港 1 号楼 334 室	54.37
80	宁房权证下初字第 319904 号	数码港 1 号楼 335 室	54.37
81	宁房权证下初字第 319906 号	数码港 1 号楼 336 室	54.37
82	宁房权证下初字第 319907 号	数码港 1 号楼 337 室	53.57
83	宁房权证下初字第 319908 号	数码港 1 号楼 338 室	93.48
84	宁房权证下初字第 319911 号	数码港 1 号楼 339 室	82.12
85	宁房权证下初字第 319912 号	数码港 1 号楼 340 室	82.73
86	宁房权证下初字第 319913 号	数码港 1 号楼 341 室	130.78
87	宁房权证下初字第 319920 号	数码港 1 号楼 401 室	75.83
88	宁房权证下初字第 319930 号	数码港 1 号楼 410 室	64.27
89	宁房权证下初字第 319933 号	数码港 1 号楼 411 室	65.78
90	宁房权证下初字第 319934 号	数码港 1 号楼 412 室	65.78
91	宁房权证下初字第 319935 号	数码港 1 号楼 413 室	63.43
92	宁房权证下初字第 319936 号	数码港 1 号楼 414 室	56.00
93	宁房权证下初字第 319937 号	数码港 1 号楼 415 室	58.91
94	宁房权证下初字第 319938 号	数码港 1 号楼 416 室	36.28
95	宁房权证下初字第 319939 号	数码港 1 号楼 417 室	36.72
96	宁房权证下初字第 319940 号	数码港 1 号楼 418 室	51.53
97	宁房权证下初字第 319941 号	数码港 1 号楼 419 室	51.53
98	宁房权证下初字第 319942 号	数码港 1 号楼 420 室	51.53
99	宁房权证下初字第 319943 号	数码港 1 号楼 421 室	49.16
100	宁房权证下初字第 319944 号	数码港 1 号楼 422 室	31.25
101	宁房权证下初字第 319945 号	数码港 1 号楼 423 室	55.38
102	宁房权证下初字第 319946 号	数码港 1 号楼 424 室	52.38
103	宁房权证下初字第 319947 号	数码港 1 号楼 425 室	52.38
104	宁房权证下初字第 319948 号	数码港 1 号楼 426 室	52.38
105	宁房权证下初字第 319949 号	数码港 1 号楼 427 室	51.55
106	宁房权证下初字第 319950 号	数码港 1 号楼 428 室	52.97
107	宁房权证下初字第 319951 号	数码港 1 号楼 429 室	52.38

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )
108	宁房权证下初字第 319952 号	数码港 1 号楼 430 室	52.38
109	宁房权证下初字第 319953 号	数码港 1 号楼 431 室	52.38
110	宁房权证下初字第 319954 号	数码港 1 号楼 432 室	55.38
111	宁房权证下初字第 319955 号	数码港 1 号楼 433 室	55.52
112	宁房权证下初字第 319956 号	数码港 1 号楼 434 室	54.47
113	宁房权证下初字第 319958 号	数码港 1 号楼 435 室	54.47
114	宁房权证下初字第 319959 号	数码港 1 号楼 436 室	54.47
115	宁房权证下初字第 319960 号	数码港 1 号楼 437 室	53.67
116	宁房权证下初字第 319961 号	数码港 1 号楼 438 室	88.49
117	宁房权证下初字第 319962 号	数码港 1 号楼 439 室	78.35
118	宁房权证下初字第 319963 号	数码港 1 号楼 440 室	78.35
119	宁房权证下初字第 319964 号	数码港 1 号楼 441 室	126.72
120	宁房权证下初字第 319970 号	数码港 1 号楼 448 室	61.66
121	宁房权证下初字第 319980 号	数码港 1 号楼 510 室	61.20
122	宁房权证下初字第 319011 号	数码港 1 号楼 511 室	62.65
123	宁房权证下初字第 319585 号	数码港 1 号楼 512 室	62.65
124	宁房权证下初字第 319586 号	数码港 1 号楼 513 室	60.39
125	宁房权证下初字第 319587 号	数码港 1 号楼 514 室	54.72
126	宁房权证下初字第 319588 号	数码港 1 号楼 515 室	57.57
127	宁房权证下初字第 319595 号	数码港 1 号楼 523 室	54.12
128	宁房权证下初字第 319596 号	数码港 1 号楼 524 室	51.18
129	宁房权证下初字第 319597 号	数码港 1 号楼 525 室	51.18
130	宁房权证下初字第 319598 号	数码港 1 号楼 526 室	51.18
131	宁房权证下初字第 319600 号	数码港 1 号楼 529 室	51.18
132	宁房权证下初字第 319601 号	数码港 1 号楼 530 室	51.18
133	宁房权证下初字第 319602 号	数码港 1 号楼 531 室	51.18
134	宁房权证下初字第 319603 号	数码港 1 号楼 532 室	54.12
135	宁房权证下初字第 319604 号	数码港 1 号楼 533 室	54.25
136	宁房权证下初字第 319605 号	数码港 1 号楼 534 室	53.23
137	宁房权证下初字第 319606 号	数码港 1 号楼 535 室	53.23
138	宁房权证下初字第 319607 号	数码港 1 号楼 536 室	53.23
139	宁房权证下初字第 319608 号	数码港 1 号楼 537 室	52.45
140	宁房权证下初字第 319609 号	数码港 1 号楼 538 室	86.48
141	宁房权证下初字第 319610 号	数码港 1 号楼 539 室	76.56
142	宁房权证下初字第 319611 号	数码港 1 号楼 540 室	76.56
143	宁房权证下初字第 319612 号	数码港 1 号楼 541 室	85.63
144	宁房权证下初字第 319613 号	数码港 1 号楼 542 室	67.50
145	宁房权证下初字第 319614 号	数码港 1 号楼 543 室	76.56
146	宁房权证下初字第 319615 号	数码港 1 号楼 544 室	76.56
147	宁房权证下初字第 319616 号	数码港 1 号楼 545 室	75.04
148	宁房权证下初字第 319617 号	数码港 1 号楼 546 室	150.99
149	宁房权证下初字第 319622 号	数码港 1 号楼 602 室	121.27

序号	房屋产权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
150	宁房权证下初字第 319720 号	数码港 1 号楼 1901 室	118.00
151	宁房权证下初字第 319721 号	数码港 1 号楼 1902 室	107.02
152	宁房权证下初字第 319722 号	数码港 1 号楼 1903 室	71.50
153	宁房权证下初字第 319723 号	数码港 1 号楼 1904 室	106.76
154	宁房权证下初字第 319724 号	数码港 1 号楼 1905 室	116.83
155	宁房权证下初字第 319725 号	数码港 1 号楼 1906 室	116.81
156	宁房权证下初字第 319726 号	数码港 1 号楼 1907 室	88.79
157	宁房权证下初字第 319727 号	数码港 1 号楼 1908 室	65.02
158	宁房权证下初字第 319745 号	数码港 1 号楼 2201 室	231.74
159	宁房权证下初字第 319744 号	数码港 1 号楼 2202 室	327.39

## 2、评估对象利用情况

房产总建筑面积 10,858.92 平方米，截至评估基准日已对外出租总建筑面积 7,071.98 平方米，租约均为一年一签短期租约，截至评估基准日，待估房产均正常使用。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 4 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其

他参考资料等，具体如下：

**(一) 经济行为依据**

2016 年 9 月 12 日《中国华能集团公司总经理办公会纪要第 31 期》

**(一) 法律法规依据**

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
- 2、《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)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
- 5、《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)；
- 6、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令[2003]3 号令)；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 12 号)；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；
- 12、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证监会令第 109 号，

2014 年修订)。

## (二) 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[2011]230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—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 10、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 11、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。。

## (三) 资产权属依据

- 1、国有土地使用证、房屋所有权证等;
- 2、其他参考资料。

## (四) 取价依据

- 1、南京市房地产市场市场价格信息;
- 2、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
- 3、其他参考资料。

## (五) 其它参考资料

- 1、数码港 1 号楼出租合同台账;
- 2、其他参考资料。



## 七、评估方法

基于本次评估之特定目的，结合委估房产的特点，采用收益还原法及市场比较法进行评估。

根据《资产评估准则—不动产》以及《房地产估价规范》，房地产常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等。估价方法的选择应按照准则和规范的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

### (1) 收益还原法

由于委估房产目前大部分已对外出租，可取得实际租金收益资料，并且估价对象近期客观租金和客观运营费用容易取得，因此适宜选用收益还原法进行评估。

$$\text{收益还原法计算公式为： } P = \frac{a}{r - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right] + \frac{a_n}{(1 + r_f)^n}$$

式中：

P：房产价值；a：年净收益；r：房地产报酬率；g：年净收益预计增长率； $a_n$ ：收益期结束时建筑物价值； $r_f$ ：建筑物折现率；n：房地产收益年限。

### (2) 市场比较法

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

a. 搜集交易实例的有关资料；

- b. 选取有效的可比市场交易实例;
- c. 建立价格可比基础;
- d. 进行交易情况修正;
- e. 进行交易日期修正;
- f. 进行区域因素修正;
- g. 进行个别因素修正;
- h. 求得比准价格, 调整确定被评估房地产的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、2016年5月10日, 委托方召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年5月10日, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年5月10日至2016年5月20日。主要工作如下:

1、听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别, 并与企业有关财务记录数据进行核对, 对发现的问题协同企业做出调整。

- 3、根据资产清查评估申报明细表，对资产进行了全面清查核实。
- 4、收集、查阅委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。
- 6、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2016年5月20日至5月30日对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用收益还原法和市场比较法，对纳入评估范围的位于南京市鼓楼区燕江路 201 号数码港 1 号楼内的 159 套办公房产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

资产账面价值 8,371.81 万元，评估值 17,173.99 万元，评估值与账面价值比较增值 8,802.18 万元，增值率 105.14 %。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

## (二) 抵押担保

纳入本次评估范围内的房产无抵押担保事项。

## (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现影响评估结论未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

根据2016年3月23日财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号),一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算应纳税额。本次评估采用收益还原法进行评估时基于上述规定,对钢铁数码港1号楼资产采用简易计税方式估算增值税。本次评估基准日为2016年4月30日,该时点企业仍为营业税纳税人,市场法评估结果为含营业税价;收益法预测自2016年5月1日起开始,收益期内已变更为增值税一般纳税人,故按不含增值税价格估算。

请报告使用者关注上述期后事项可能对评估值造成的影响。

## (五) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计

凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、纳入评估范围的房产部分截至评估基准日已对外出租，租约均为一年一签的短期租约，到期日为2016年9月至11月，租金水平与市场租金一致，本次评估在采用市场比较法时未考虑该事项对评估结论的影响。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响。同时，本报告

也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起，至 2017 年 4 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。



### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十一月二十一日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 

注册资产评估师:   
  
中国注册  
资产评估师  
吴晓光  
11140101

注册资产评估师:   
  
中国注册  
资产评估师  
于鸿斌  
21070068

二〇一六年十一月二十一日



## 备查文件目录

- 1、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托方和产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及产权持有单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。