

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏金智科技股份有限公司**  
**拟资产出售涉及的不动产市场价值**  
**资产评估报告**

苏中资评报字(2018)第 4053 号  
(共 一 册, 第 一 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇一八年六月二十七日

## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告正文</b> .....	<b>3</b>
一、    委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	3
二、    评估目的 .....	4
三、    评估对象和评估范围 .....	4
四、    价值类型 .....	5
五、    评估基准日 .....	5
六、    评估依据 .....	5
七、    评估方法 .....	6
八、    评估程序实施过程和情况 .....	8
九、    评估假设 .....	9
十、    评估结论 .....	10
十一、 特别事项说明 .....	10
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、 资产评估报告日 .....	11
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>13</b>

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人（产权持有人）申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读资产评估报告正文。

### 江苏金智科技股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏金智科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏金智科技股份有限公司申报的不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定江苏金智科技股份有限公司申报的不动产于评估基准日的市场价值，为江苏金智科技股份有限公司拟进行资产出售提供价值参考意见。

2、评估对象：评估对象为江苏金智科技股份有限公司申报的不动产市场价值，评估范围为由此涉及的位于北京市西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元的4套商品房。

3、评估基准日：2017年12月31日。

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：市场比较法

6、评估结论：江苏金智科技股份有限公司评估基准日申报的不动产账面价值为403.03万元，评估价值为3291.07万元（大写为人民币叁仟贰佰玖拾壹万零柒佰元整），增值额为2888.04万元，增值率为716.57%。

7、特别事项说明：

（1）本次评估委托方未提供国有土地使用证；

（2）本评估结果已包含房屋所附属的国有土地使用权价值；

（3）委估不动产的规划用途为住宅，实际用途为办公，本次评估按其实际用途评估；

（4）本次评估未考虑资产出售可能产生的交易税费；

（5）委估资产不存在诉讼、抵押、担保等事项。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。同时提请评估报告使用人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。

## 江苏金智科技股份有限公司

### 拟资产出售涉及的不动产市场价值

### 资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 4053 号

#### 江苏金智科技股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受江苏金智科技股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对江苏金智科技股份有限公司申报的不动产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

#### 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有人均为江苏金智科技股份有限公司,资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

##### (一) 委托人(产权持有人)简介

企业名称:江苏金智科技股份有限公司

类 型:股份有限公司(上市)

住 所:南京市江宁开发区将军大道 100 号

法定代表人:徐兵

注册资本:23780.2904 万元整

成立日期:1995 年 11 月 10 日

营业期限:1995 年 11 月 10 日至\*\*\*\*\*

主要经营范围:电力自动化、继电保护、工业电气自动化、水利、水电及水处理自动化产品及系统的开发、设计、制造、销售及服务,水文仪器、大坝自动化仪器、传感器、电子仪器、电子及电气设备、光电设备、机电设备、通信设备(卫星地面接受设施除外)、计算机软硬件的开发、设计、制造、销售及服务,计算机信息系统设计、销售、施工及技术咨询服务,电力行业(发电、输变电、配电)工程咨询、设计、总承包;新能源(光伏发电、风力发电等)工程的投资、总承包、关键设备制造,水利、水处理、工业企业、交通等行业的监测、监控、机电设备等系统的集成及总承包,燃气轮机设备和备件的销售、技术咨询及检修工程服务,自营和代理各类商品和技术的进出口(但国家限定公司经营或禁止进

出口的商品和技术除外)、国外电力工程投资、总承包,太阳能发电、风力发电等可再生能源的开发、投资、建设、运营,售电业务,不动产租赁。(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) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

无

(三) 本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

确定江苏金智科技股份有限公司申报的不动产于评估基准日的市场价值,为江苏金智科技股份有限公司拟进行资产出售提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江苏金智科技股份有限公司申报的不动产市场价值。

评估范围是位于北京市西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元的4套商品房。评估基准日,委估资产账面价值为403.03万元。

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。评估基准日,评估范围内的资产账面价值未经过会计师审计。

评估范围内主要资产的情况如下:

X京房权证西字第031507号房产证,房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司,共有情况为单独所有,房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507,总层数25层,委估房屋位于15层,登记时间为2009年12月26日,房屋性质为商品房,规划用途为住宅,结构为钢混,建筑面积123.27平方米,房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿(出让)。

X京房权证西字第031511号房产证,房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司,共有情况为单独所有,房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505,总层数25层,委估房屋位于15层,登记时间为2009年12月26日,房屋性质为商品房,规划用途为住宅,结构为钢混,建筑面积147.04平方米,房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿(出让)。

X京房权证西字第031512号房产证,房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司,共有情况为单独所有,房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506,总层数25层,委估房屋位于15层,登记时间为2009年12月

26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，结构为钢混，建筑面积129.41平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

X京房权证西字第031513号房产证，房屋所有权人为江苏金智科技股份有限公司，共有情况为单独所有，房屋坐落西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508，总层数25层，委估房屋位于15层，登记时间为2009年12月26日，房屋性质为商品房，规划用途为住宅，结构为钢混，建筑面积151.64平方米，房屋所附属的土地使用权取得方式为有偿（出让）。

上述四套商品房位于白云时代大厦写字楼的第15层，评估基准日时实际用途为办公，地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，装饰木门，铝合金窗，天棚纸面石膏板吊顶，水、电设施齐全，中央空调。

#### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取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

本报告评估基准日是2017年12月31日。

该基准日是由委托方确定。

#### 六、 评估依据

##### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
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通过）；

6. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36 号)。

#### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);

7. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);

8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

#### (三) 权属依据

1. 房屋所有权证。

#### (四) 取价依据

1. 搜房网公布的北京市房产价格信息;

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

3. 产权持有人提供的资产清单和评估申报表;

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

5. 与本次资产评估有关的其他资料。

## 七、 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益,并采用适当的折现率折现成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

本次委托评估的房屋实际用途为办公,需房地合一进行评估,不适合采用成本法,办公房虽然有大量的租赁市场,但是目前租售比过低,采用收益法难以反映房产的准确市场价值。由于该类房产具有较为成熟的购买市场,类似房产交易案例较多,可采用市场法进行评估。



市场法：市场法也称市场比较法，是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估房产价格=比较案例房产价格×交易情况修正系数×评估期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

具体过程如下：

#### 1、搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源、咨询开发商、房地产经纪人有关房地产出售、出租的广告、信息等资料，了解房地产成交价格资料和有关交易情况。

#### 2、选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。选取可比实例时注意以下几点：

(1) 区位、权益和实物状况均与评估对象的相同或相近，即为评估对象的类似房地产；

(2) 交易类型与评估目的吻合；

(3) 成交日期与评估基准日接近；

(4) 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

#### 3、建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

建立价格可比基础包括 5 个方面：

(1) 统一付款方式；

(2) 统一采用单价；

(3) 统一币种和货币单位；

(4) 统一面积内涵；

(5) 统一面积单位。

#### 4、进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。对于有下列情况的交易案例需要进行合理的修正。

- (1) 有利害关系之间的交易;
- (2) 急于出售或急于购买的交易;
- (3) 交易双方或某一方对市场行情缺乏了解的交易;
- (4) 交易双方划某一方有特别动机或偏好的交易;
- (5) 特殊方式的交易, 如拍卖、招标、哄抬或抛售;
- (6) 交易税费非正常负担, 如应由买方缴纳的税费, 买卖双方协议由卖方来缴纳或应由卖方缴纳的税费买卖双方协议由买方来缴纳;
- (7) 相邻房地产合并交易;
- (8) 受债权债务关系影响的交易。

#### 5、进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格, 是在其成交日期时的房地产市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格, 应是在评估基准日时的房地产市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同, 房地产市场状况可能发生了变化, 价格就有可能不同。因此, 应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格, 这样才能将其作为评估对象的价格。

#### 6、进行房地产状况修正

通过待估房地产与可比实例各因素条件的分析比较, 主要包括区域因素和个别因素, 区域因素修正的内容主要包括: 繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容主要包括: 宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较, 确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合指数。

#### 7、求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、房地产状况修正, 确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格, 如果价格比较接近, 则采用算术平均值确定委估物业的基价, 如果价格有较大差异, 分析原因后采用算术平均法确定待估房地产的基价。

#### 8、确定评估值

根据求取的房地产基价和房屋面积的乘积即为评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2018年6月22日至2018年6月27日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

#### (一) 接受委托、前期准备

2018年6月22日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并辅导委托人做好评估申报；

#### （二）现场调查

评估人员于2018年6月24日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对纳入评估范围的资产进行了现场勘察和产权核实。

#### （三）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （四）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### （五）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一）一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设和产权持有人相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

#### （二）特殊假设

1. 产权持有人合法取得委估资产；

2. 在评估基准日的不动产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

3. 委估房产在目前用途下持续使用；

4. 本报告是在报告评估基准日内评估依据无变化,且房地产市场运作态势趋于稳定的前提做出的;

5. 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

江苏金智科技股份有限公司评估基准日申报的不动产账面价值为 403.03 万元,评估价值为 3291.07 万元(大写为人民币叁仟贰佰玖拾壹万零柒佰元整),增值额为 2888.04 万元,增值率为 716.57%。

市场比较法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

产权持有人:江苏金智科技股份有限公司

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
固定资产	403.03	3291.07	2888.04	716.57%

(结果保留两位小数)

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本次评估委托方未提供国有土地使用证;  
 (二)本评估结果已包含房屋所附属的国有土地使用权价值;  
 (三)委估不动产的规划用途为住宅,实际用途为办公,评估时按办公用途考虑;

(四)本次评估未考虑资产出售可能产生的交易税费;

(五)委估资产不存在诉讼、抵押、担保等事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产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的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 6 月 27 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:

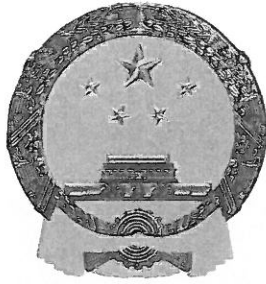


江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年六月二十七日

## 资产评估报告附件

- 附件一、委托人（产权持有人）营业执照；
- 附件二、委托人（产权持有人）承诺函
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、资产评估资格证书复印件；
- 附件五、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件六、营业执照副本复印件；
- 附件七、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



编号 320000000201708050001

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 913200001347865204

名 称	江苏金智科技股份有限公司
类 型	股份有限公司(上市)
住 所	南京市江宁开发区将军大道100号
法 定 代 表 人	徐兵
注 册 资 本	23780.2904万元整
成 立 日 期	1995年11月10日
营 业 期 限	1995年11月10日至*****
经 营 范 围	

电力自动化、继电保护、工业电气自动化、水利、水电及水处理自动化产品及系统的开发、设计、制造、销售及服务,水文仪器、大坝自动化仪器、传感器、电子仪器、电子及电气设备、光电设备、机电设备、通信设备(卫星地面接受设施除外)、计算机软硬件的开发、设计、制造、销售及服务,计算机信息系统设计、销售、施工及技术咨询服务,电力行业(发电、输变电、配电)工程咨询、设计、总承包;新能源(光伏发电、风力发电等)工程的投资、总承包、关键设备制造,水利、水处理、工业企业、交通等行业的监测、监控、机电设备等系统的集成及总承包,燃气轮机设备和备件的销售、技术咨询及检修工程服务,自营和代理各类商品和技术的进出口(但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)、国外电力工程投资、总承包,太阳能发电、风力发电等可再生能源的开发、投资、建设、运营,售电业务,不动产租赁。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年 08 月 05 日



# 江苏金智科技股份有限公司

## 承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因资产出售事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的不动产进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、纳入资产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；

六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（产权持有人）名称（印章）



法定代表人（签字）



2018年6月22日

X京 房权证西 字第 031507 号

房屋所有权人	江苏金智科技股份有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507			
登记时间	2009-12-26			
房屋性质	商品房			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	25(-2)	123.27	102.39	
合计		123.27		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		有偿(出让)	至 止	

附 记



填发单位(盖章)

房地产平面图

房地平面图

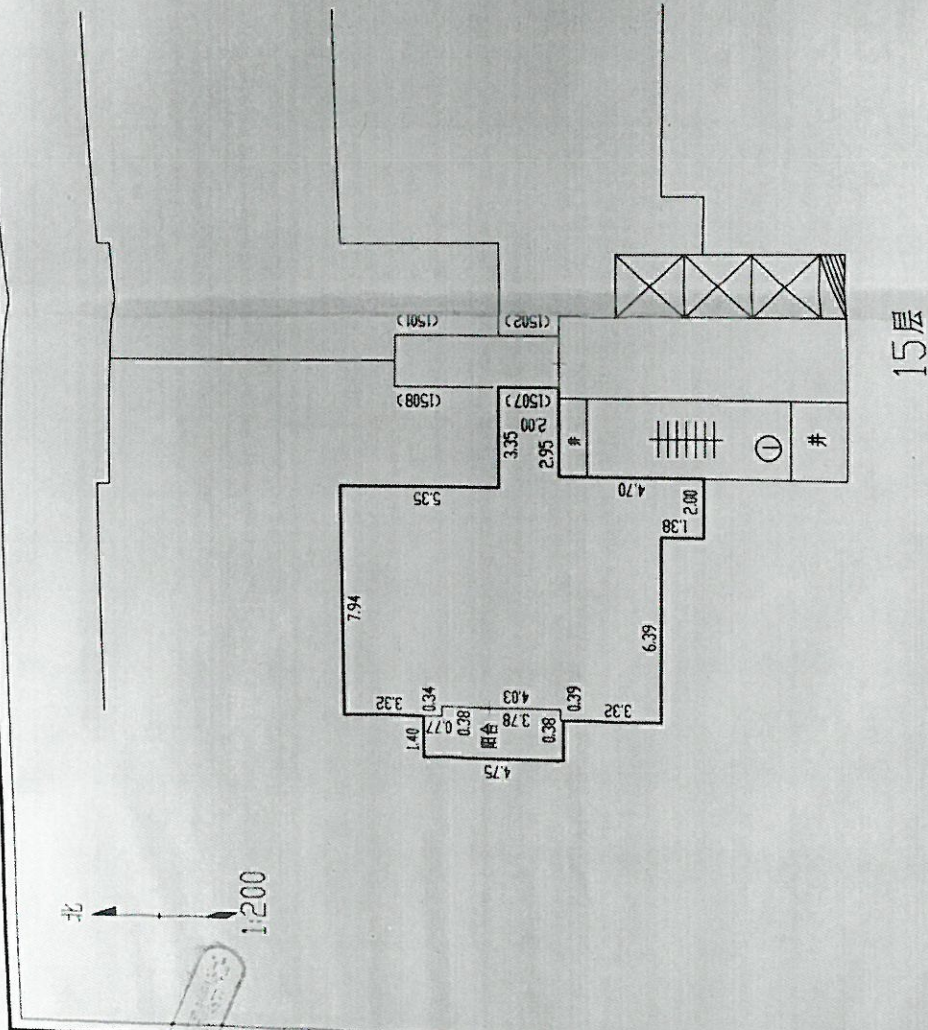
房屋权证号  
房地证号

图号 IV-1-1-17(4)-1  
地址 西城区莲花池东路甲5号院1号楼  
坐落

1507

北

1:200



15层

制图人 白俊志 检查人 wjmy

2009年7月18日

# 房地产平面图

图幅号:

# 注意事项

月。

## 北京市房屋登记表

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

登记机构依法查

的, 除有证据证明

登记簿为准。

不得在本证上注

的, 可申请补发。

共 1 页 第 1 页

坐落		西城区(县)莲花池东路甲5号院1号楼		图号	IV-1-1-17(1)-1		
所有权人		江苏金智科技股份有限公司		地号			
产别		股份制产	房屋用途	楼、平房建筑占地面积		123.27	
平房建筑面积		住宅		楼、平房建筑总面积			
楼号或幢号	部位及房号	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑		使用面积
					套数	面积	
1	1单元1507	25 (-02)	15层		102.39	8.09	
合计					123.27	1	
本页小计					123.27	1	20.88
总计					123.27	1	20.88
备注: 另有					m <sup>2</sup> 与邻居共有共用, 不在以上总建筑面积以内。		
备注					共用分摊系数 0.203896		

测绘日期: 2008年5月23日

填表日期: 2009年7月18日

测绘人: 何俊志

检查人: 何俊志

北京市房地产勘察测绘所监制

04811360

京 房权证西 字第031511 号

房屋所有权人	江苏金智科技股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505		
登记时间	2009-12-26		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	25(-2)	147.04	122.14
合计	147.04		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记

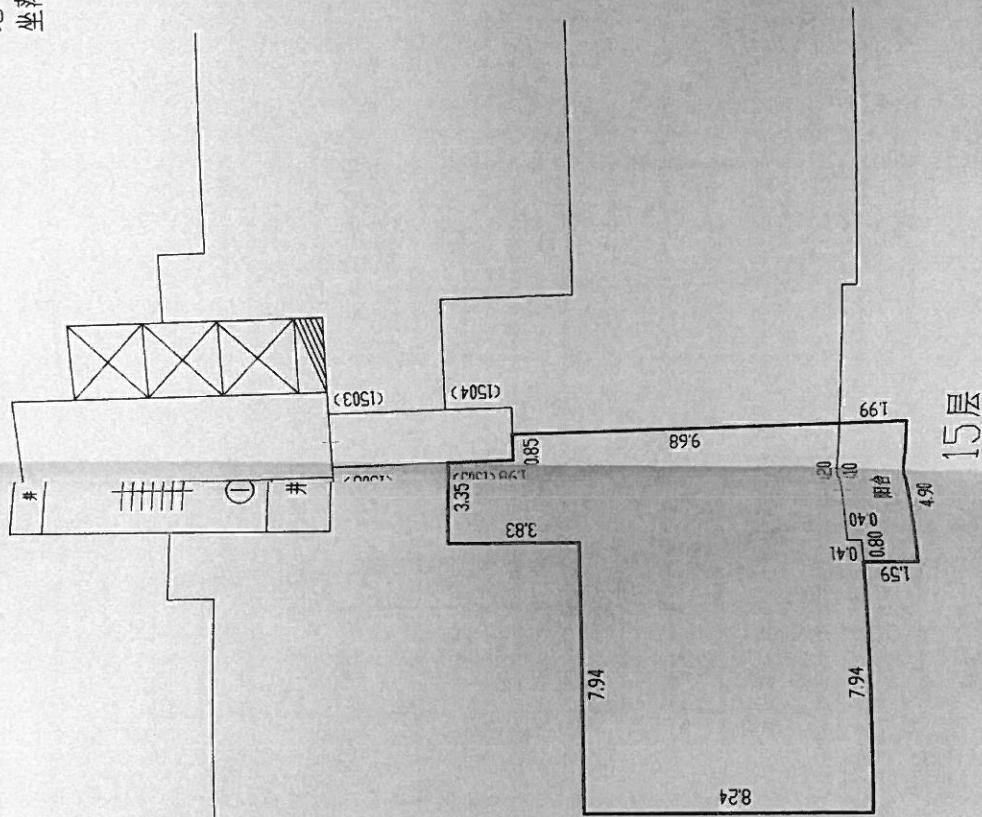


# 房地平面图

房屋权证号  
房土地证号

图号 IV-1-1-17①-1  
地号 IV-1-1-1-17①-1  
坐落：西城区莲花池东路甲5号院1号楼

北  
1:200



15层



2009年7月18日

测图人：白俊杰  
检查人：Lewix



X京 房权证 西 字第 031512 号

房屋所有权人	江苏金智科技股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506		
登记时间	2009-12-26		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	25(-2)	129.41	107.49
	合计	129.41	
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



填发单位 (盖章)



房地产平面图

房地平面图

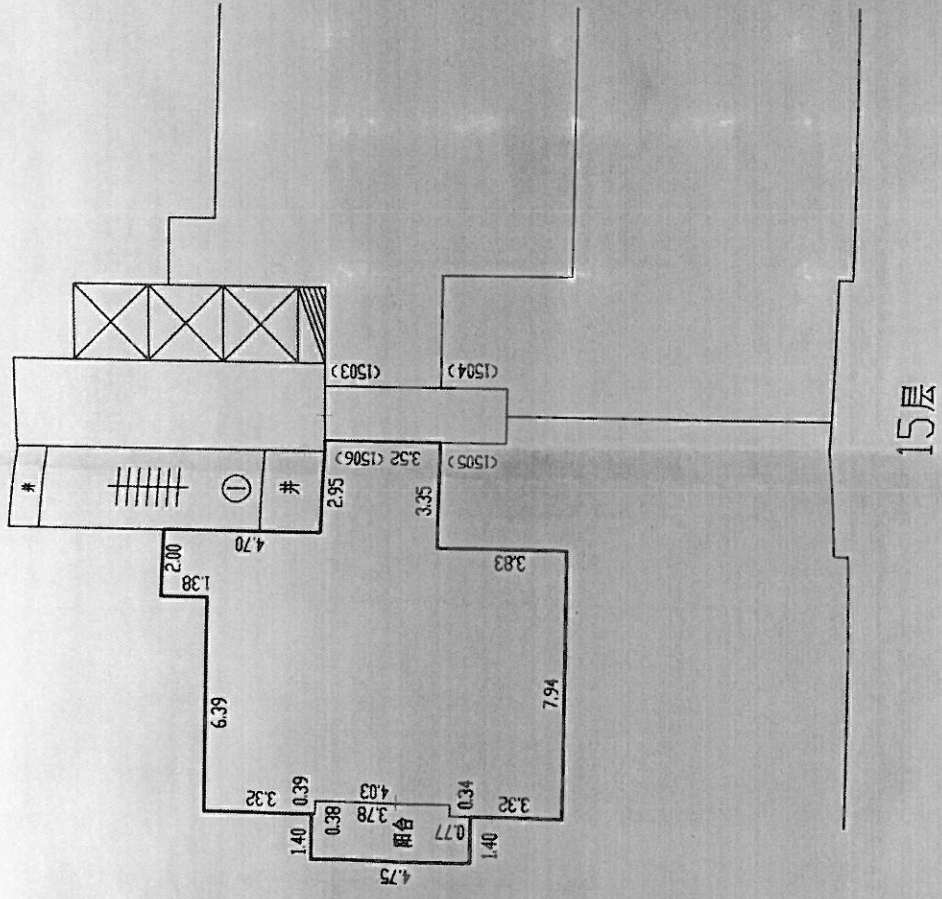
1506

房屋权证号  
土地证号

图号 IV-1-1-1-17(1)-1  
地号 IV-1-1-1-17(1)-1  
坐落: 西城区莲花池东路甲5号院1号楼

北

1:200



15层



检查人: 白俊志

测图人: 白俊志

2009年7月18日

# 房地产平面图

图幅号: \_\_\_\_\_

注意事项

## 北京市房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

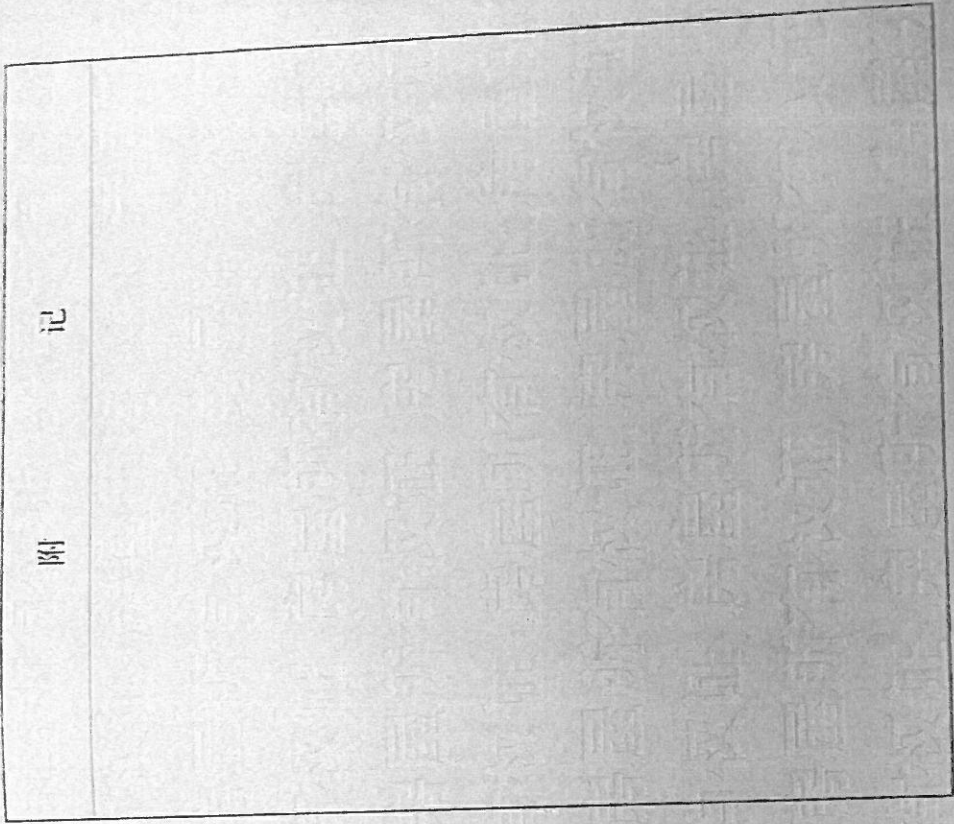
坐落		西城区(县)莲花池东路甲5号院1号楼		图号						
所有权人		江苏金智科技股份有限公司		地号	IV-1-1-17(1)-1					
产别	房屋用途	住宅	宗地面积	楼、平房建筑占地面积						
平房建筑面积	楼房建筑面积		129.41	楼、平房建筑总面积						
楼号或幢号	部位及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面 积		使用面积		
						合计	其中			
1	1单元1506	钢混	25 (-02)	15层		套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积	部分产权建筑面积	建筑占地面积
						107.49	8.09	21.92		
本页小计						129.41	1	107.49	8.09	21.92
总计						129.41	1	107.49	8.09	21.92
附记: 另有		m <sup>2</sup> 与邻户共有共用, 不在以上总建筑面积以内。								
备注		共用分摊系数		0.203896		建筑面积				



测绘日期: 2008年5月23日  
 填表日期: 2009年7月18日  
 填表人: 白俊杰  
 检查人: 白俊杰  
 北京市房地产权测绘院所监制

X京 房权证 西 字第 031513 号

房屋所有权人	江苏金智科技股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508		
登记时间	2009-12-26		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	25(-2)	151.64	125.96
	合计	151.64	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止



填发单位盖章

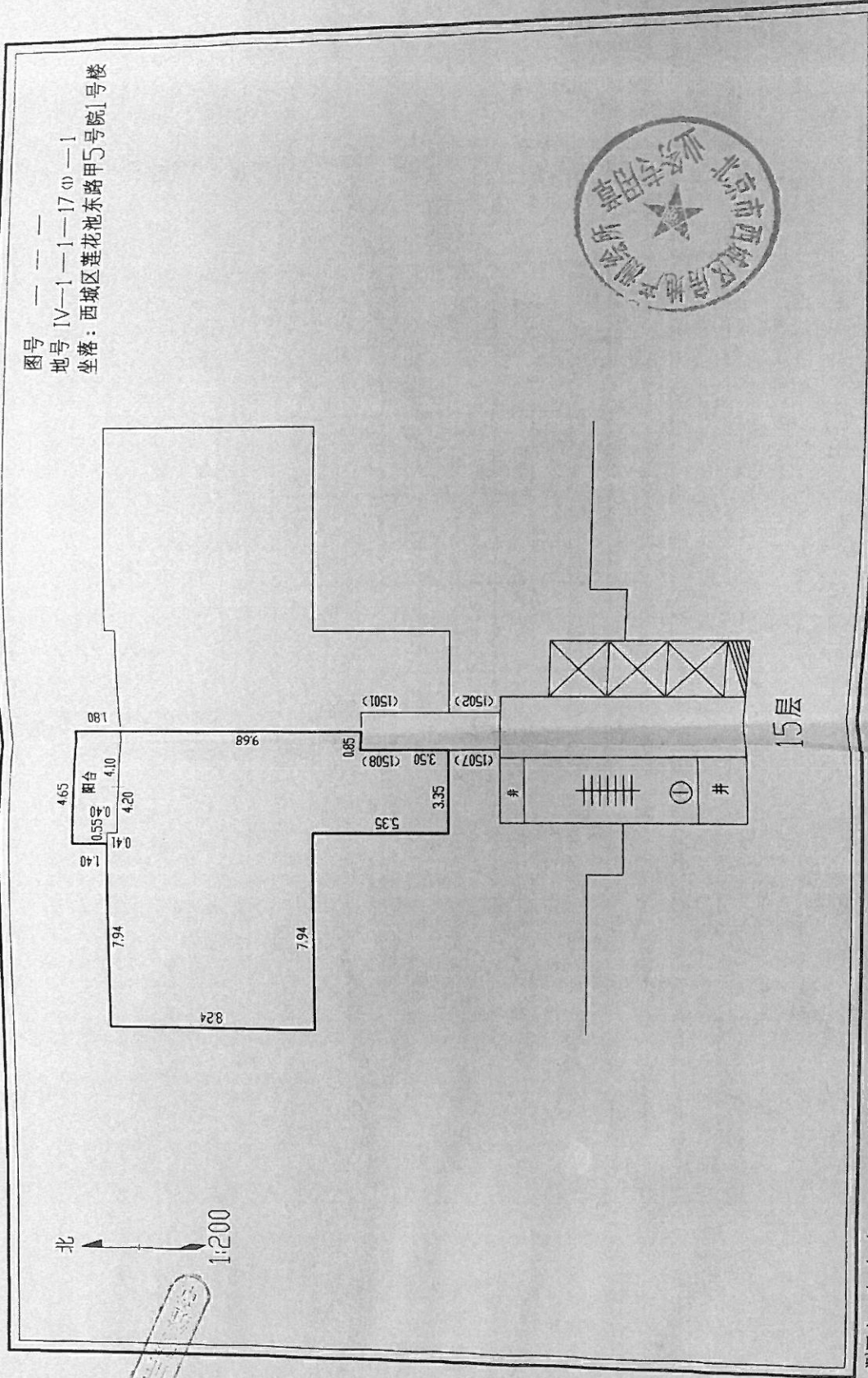
房产平面图

房地平面图

1508

房屋权证号  
土地证号

图号 IV-1-1-1-17 (4)-1  
地号 西城区莲花池东路甲5号院1号楼  
坐落



15层

测图人: 白成志  
检查人: 王... X

2009年7月18日

# 北京市房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位: 平方米(m<sup>2</sup>)

坐落	西城区(县)莲花池东路甲5号院1号楼				图号						
所有权人	江苏金智科技股份有限公司				地号	IV-1-1-1-17(1)-1					
产别	股份制产	房屋用途	住宅	楼房建筑面积	楼、平房建筑占地总面积						
平房建筑面积					151.64						
楼号或幢号	部位及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建成年份	建筑面 积				使用面积	
						套数	套内建筑面积(含阳台)	阳台建筑面积	共有分摊建筑面积		建筑占地面积
1	1单元1508	钢混	25(-02)	15层		1	125.96	8.15	25.68		
本页小计						151.64	1	125.96	8.15	25.68	
总计						151.64	1	125.96	8.15	25.68	
备注: 另有						m <sup>2</sup> 与邻户共有共用, 不在以上总建筑面积以内。					
共用分摊系数	0.203896				建筑面积						



检查人: 巴... WY

填表人: 白俊芝

测绘日期: 2008年5月23日

填表日期: 2009年7月18日

北京市房地产权测绘所监制

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

## 备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



**信息公开选项：主动公开**

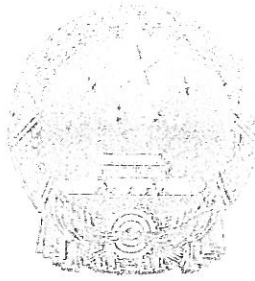
---

江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发

---

编号 320402000201712250115



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号  
法定代表人 谢肖琳  
注册资本 1000万元整  
成立日期 1993年03月02日  
营业期限 1993年03月02日至\*\*\*\*\*  
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年12月25日





# 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

江苏中企华中天资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕23号 证书编号：0250043002

变更文号：财办资〔2018〕12号

序列号：000150



发证时间： 年 月



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马远飞

性别：男

登记编号：32030105

单位名称：江苏中企华中天资产评  
估有限公司

初次登记时间：2003-06-19

年检信息：通过（2018-05-04）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

  
本人印鉴：32030105

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年5月16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：臧国锋

性别：男

登记编号：32000457



单位名称：江苏中企华中天资产评估有限公司



初次登记时间：1998-07-10

年检信息：通过（2018-05-04）

(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：臧国锋

本人印鉴：



打印时间：2018年5月23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://ex.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2017年12月31日

被评估单位:江苏金智科技股份有限公司

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				
2 非流动资产	403.03	3,291.07	2,888.04	716.57%
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	403.03	3,291.07	2,888.04	716.57%
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				
<b>资产总计</b>	<b>403.03</b>	<b>3,291.07</b>	<b>2,888.04</b>	<b>716.57%</b>
21 流动负债				
22 非流动负债				
<b>负债合计</b>				
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>403.03</b>	<b>3,291.07</b>	<b>2,888.04</b>	<b>716.57%</b>

# 固定资产清查评估汇总表

表4-6

编号	科目名称	帐面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	6,585,872.00	4,030,342.40	32,910,700.00	32,910,700.00	26,324,828.00	28,880,357.60	399.72%	716.57%
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	6,585,872.00	4,030,342.40	32,910,700.00	32,910,700.00	26,324,828.00	28,880,357.60	399.72%	716.57%
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	6,585,872.00	4,030,342.40	32,910,700.00	32,910,700.00	26,324,828.00	28,880,357.60	399.72%	716.57%
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	6,585,872.00	4,030,342.40	32,910,700.00	32,910,700.00	26,324,828.00	28,880,357.60	399.72%	716.57%

被评估单位：江苏金智科技股份有限公司

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：

填表日期：2018/6/22

评估人员：马远飞

总3页第2页

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

表5-1-1

评估基准日:2017年12月31日

被评估单位:江苏金智科技股份有限公司

金额单位:人民币元

序号	权证编号+幢号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (㎡)	成本单价 (元/㎡)	帐面价值		评估价值		增值率	评估单价 (元/㎡)	备注	
							原值	净值	原值	成新率				净值
	合计	****	****	****	551.36	****	6,585,872.00	4,030,342.40	32,910,700.00		32,910,700.00	716.6%	59,690.04	****
1	X京房权证西字第031507号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1507	钢混	2009年12月	123.27	11,944.51	1,472,432.61	901,081.89	7,358,000.00		7,358,000.00	717.00%	59,690.00	
2	X京房权证西字第031511号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1505	钢混	2009年12月	147.04	11,945.05	1,756,359.95	1,074,835.79	8,776,800.00		8,776,800.00	717.00%	59,690.00	
3	X京房权证西字第031512号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1506	钢混	2009年12月	129.41	11,944.98	1,545,773.53	945,963.61	7,724,500.00		7,724,500.00	717.00%	59,690.00	
4	X京房权证西字第031513号	西城区莲花池东路甲5号院1号楼15层1单元1508	钢混	2009年12月	151.64	11,944.74	1,811,305.91	1,108,461.11	9,051,400.00		9,051,400.00	717.00%	59,690.00	
													-	
													-	
													-	
													-	
													-	
													-	
													-	
													-	
													-	

被评估单位填表人:

填表日期: 2018/6/22

评估人员: 马远飞