

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏大港股份有限公司拟转让持有的
江苏大港置业有限公司 100%股权所
涉及的股东全部权益价值
资产评估报告

中天华资评报字[2019]第 1507 号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司
2019年8月30日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	21
资产评估报告附件目录.....	24

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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，其他任何机构和個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评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

江苏大港股份有限公司拟转让持有的 江苏大港置业有限公司100%股权所 涉及的股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

中天华资评报字[2019]第1507号

北京中天华资产评估有限责任公司接受江苏大港股份有限公司的委托，对江苏大港股份有限公司拟转让持有的江苏大港置业有限公司100%股权所涉及的江苏大港置业有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的股权转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为江苏大港置业有限公司股东全部权益，评估范围是江苏大港置业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围以江苏大港置业有限公司（以下简称大港置业）经审计的资产负债表和企业提供资产评估申报表为基础。

评估基准日为2019年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对江苏大港置业有限公司进行整体评估。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2019年7月31日，江苏大港置业有限公司总资产账面值为75,334.33万元，总负债账面值为76,146.17万元，净资产账面值为-811.84万元；总资产评估值为78,438.36万元，增值额为3,104.039万元，增值率为4.12%；总负债评估值为76,146.17万元，评估无增减值；净资产评估值为2,292.19万元，增值额为3,104.03万元，增值率382.35%，即江苏大港置业有限公司股东全部权益价值为2,292.19万元。

本评估报告评估结果没有考虑股权缺乏流动性对评估对象价值的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2020年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本评估结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1. 抵押担保事项

2019年2月19日江苏大港股份有限公司与工行镇江新区支行签订流动资金借款合同（编号：2019（新区）字00014号），借款金额为3,000.00万元人民币，借款期限从2019年2月22日起12个月，借款担保人为大港置业，最高额抵押合同编号为2015

新区（抵）字 0038 号。根据最高额抵押合同，大港置业将位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦项目土地使用权（镇江国用（2015）第 9574 号）抵押给工商银行镇江新区支行，担保期限 2015 年 9 月 17 日至 2025 年 9 月 30 日，担保主债权为 3,700.00 万元人民币。

2. 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1) 2018 年 12 月 4 日申请人大港置业向镇江仲裁委员会提交仲裁申请书，申请人请求解除与被申请人方国琪双方签订的商品房买卖合同，解除理由是被申请人支付首付 10 万元后，剩余 7,788,888.00 元未按合同约定支付。镇江仲裁委员会已受理仲裁申请，至评估基准日大港置业账面应收账款应收方国琪房款为 7,788,888.00 元。

2) 2017 年 11 月 2 日申请人大港置业向镇江仲裁委员会提交仲裁申请书，申请人分别请求解除与被申请人李大中、李影、李勇签订的商品房买卖合同，解除理由是 3 名被申请人支付首付和部分房款后，剩余房款未按合同约定支付。至评估基准日大港置业账面应收账款应收李大中房款 610.00 万元，应收李影、李勇房款各 300.00 万元。

3) 根据房地产经营惯例，大港置业为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。截至 2019 年 7 月 31 日，大港置业为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 10,555.40 万元。由于借款人以房产抵押给借款银行，该担保事项对本次评估结果影响较小。

4) 江苏上策管理咨询有限公司（以下简称上策公司）与大港置业于 2015 年 11 月 1 日签订《房地产项目全程策划设计及宣传推广合作协议》，合同到期后，双方在未签订新的协议情况下，继续进行后期合作，在合作过程中，大港置业提出终止合作协议，上策公司不服，认为终止违法且存在付款逾期，故向仲裁委提出仲裁，要求支付违约损失等。2019 年 1 月 18 日，大港置业收到镇江仲裁委的应诉通知书。截止评估报告日，本案尚未进行仲裁。

5) 大港置业于 2017 年 1 月 1 日与上策公司签订了《房地产销售代理服务合同》，约定由上策公司全程代理销售本公司开发的中央公园的所有待售的房屋、储藏室、车库、车位等直至项目销售完毕。因后期双方销售指标更改，双方无法达成一致意见，大港置业提出解除合同。上策公司不服，认为大港置业解除合同违法，故向仲裁委提出仲裁，要求支付因解除合同造成上策公司蒙受的可得利益损失以及违约金等。截止评估报告日，本案尚未进行仲裁。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏大港股份有限公司拟转让持有的 江苏大港置业有限公司100%股权所 涉及的股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2019]第 1507 号

江苏大港股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法，对江苏大港股份有限公司拟转让100%股权所涉及江苏大港置业有限公司股东全部权益价值在2019年7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、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为江苏大港股份有限公司，被评估单位为江苏大港置业有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人简介：

1. 名称：江苏大港股份有限公司
2. 法定住所：镇江新区大港通港路1号
3. 类型：股份有限公司(上市)（股票代码：002077）
4. 法定代表人：谢恒福
5. 注册资本：58,034.8513万人民币
6. 经营范围：高新技术产品投资、开发，节能环保项目投资、建设，新型建材产品研发、投资，房地产开发，股权投资管理，不动产销售与租赁（探矿权、采矿权及国家禁止限制的项目除外）。（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） 被评估单位简介：

企业名称：江苏大港置业有限公司（以下简称：大港置业）

1. 企业性质：有限责任公司（法人独资）
2. 注册资本：10,000 万人民币
3. 注册地址：镇江新区大港通港路 1 号
4. 法定代表人：孔建国

5. 经营范围：房地产开发与销售；建筑工程、土石方工程、园林绿化工程、城市基础设施工程的施工；公共配套设施的开发；物业管理、物业租赁；建筑材料及装潢材料的销售；室内外装修。（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）

6. 企业概况：

1) 历史沿革

(1) 大港置业成立于 2013 年 02 月 26 日，根据公司章程注册资本为 10,000 万元人民币，全部由江苏大港股份有限公司认缴。

(2) 截至 2013 年 2 月 18 日止，江苏大港股份有限公司实缴出资 10,000 万元已经江苏立信会计师事务所有限公司“苏立信所验字（2013）第 013 号”验资报告审验。

(3) 截至评估基准日，大港置业账面实收资本为 10,000 万元人民币。

2) 企业开发的房地产情况

(1) 截至评估基准日已开发完成的房地产项目为位于镇江新区赵声路以西、平昌路以南（南湖庄园一期）及位于镇江新区周章路以东、平昌路以南（南湖庄园二期）商品房。南湖庄园项目占地面积 108,899.00 m²，共开发 48 幢住宅及配套用房。

截至评估基准日南湖庄园项目商品房已售、已签约、待售、不可销售情况如下：

项目名称	商品房状态	套数	测绘建筑面积m ²	房屋类型
南湖庄园一期（1-25幢）	已售	156	34,753.58	住宅
	签约	2	952.08	住宅
	待售	44	16,994.83	住宅
	待售	7	719.76	商业
	车位		5,483.56	
	不可售	3	236.32	公共配套
小计		212	59,140.13	
南湖庄园二期（26-48幢）	已售	160	28,834.83	住宅
	签约	14	2,964.57	住宅
	待售	62	23,129.64	住宅
	待售	3	222.80	商业
	车位		9,587.20	
	不可售	18	1,314.78	公共配套
小计		257	66,053.82	
南湖庄园合计		469	125,193.95	

(2) 正在开发的项目为位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦商办楼项目，项目占地 10,121.00 m²，规划地上 15 层计建筑面积 27,177.31 m²，地下一层车库建筑面积 8,467.00 m²。至评估基准日经纬大厦商办楼项目已完成桩基工程施工。

7. 财务状况

大港置业近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
资产总额	70,021.76	87,562.58	82,519.69	75,334.33
负债总额	59,750.21	79,042.42	79,863.52	76,146.17
净资产	10,271.55	8,520.16	2,656.17	-811.84
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-7 月
营业收入	8,421.86	4,329.69	33,247.60	6,877.22
利润总额	1,231.69	-2,053.60	-7,985.79	-3,946.68
净利润	920.84	-1,751.38	-5,863.99	-3,829.09

以上财务数据来自大港置业提供的财务报表，其中：

2016--2018 年度及评估基准日财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，并分别出具了“XYZH/（2017）NJA10047、XYZH/（2018）NJA10057、XYZH/（2019）NJA10037、XYZH/（2019）NJA10240”审计报告，报告类型为标准无保留意见审计报告。

8. 主要会计政策

大港置业执行《企业会计准则》。

9. 执行的税收政策及标准

大港置业适用的主要税种及税率为：

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	5%、9%
城市维护建设税	流转税应纳税额	7%
教育费附加	流转税应纳税额	3%
地方教育费附加	流转税应纳税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

10. 评估基准日大港置业账面长期股权投资情况如下：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	成立时间	持股比例%	基准日被投资单位 注册资本	原始投资成本	账面价值
镇江万港置业有限公司	2018.01.	50.00	340,000,000.00	170,000,000.00	166,959,738.84

1) 被投资单位概况：

- (1) 名称：镇江万港置业有限公司（简称：万港置业）
- (2) 类型：有限责任公司
- (3) 住所：镇江市新区大港通港路 1 号
- (4) 法定代表人：徐新
- (5) 注册资本：34,000.00 万元整
- (6) 成立日期：2018 年 01 月 22 日

(7) 营业期限：2018 年 01 月 22 日 至*****

(8) 经营范围：房地产开发经营。（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）

(9) 截至评估基准日被投资单位股权结构：

股东名称	认缴注册资本（万元）		账面实收资本（万元）	
	金额	占注册资本%	金额	占注册资本%
江苏大港置业有限公司	17,000.00	50.00	17,000.00	50.00
镇江万科房地产有限公司	17,000.00	50.00	17,000.00	50.00
合计	34,000.00	100.00	34,000.00	100.00

2) 被投资单位财务状况：

金额单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
资产总额	82,188.79	103,515.57
负债总额	48,677.63	70,123.62
净资产	33,511.16	33,391.95
	2018 年度	2019 年 1-7 月
营业收入		
利润总额	-650.51	-151.77
净利润	-488.84	-119.22

以上财务数据来自万港置业提供的财务报表，其中：

2018 年度财务报表经江苏公正天业（特殊普通合伙）镇江分所审计，并出具了“苏公 Z（2019）D002”审计报告，报告类型为标准无保留意见审计报告。评估基准日的财务报表未经审计。

3) 万港置业房地产项目情况

截至评估基准日账面存货余额 43,250.92 万元，未计提存货跌价准备，账面值 43,250.92 万元。为正在开发的领域花园 23 幢商品房，其中：11 幢商品房已取得房屋预售许可证，6 幢商品房尚未取得预售许可证，6 幢为公共配套用房。

根据镇江新区房产管理处房屋面积测绘报告，17 幢商品房测绘面积为 119,907.73 m²，其中：

负 1 层车库	物管、社区用房	商业	架空	通地下楼梯（商业）	住宅	合计
5,505.35	843.38	3,985.02	-		109,573.98	119,907.73

万港置业开发的领域花园 23 幢主体工程完工进度为 75--95%。

11. 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产账面值 521.84 万元，为 2018 年 7 月对镇江融尚置业有限公司的投资。

1) 截至评估基准日镇江融尚置业有限公司股权结构为：

股东名称	认缴注册资本 (万元)		账面实收资本 (万元)	
	金额	占注册资本%	金额	占注册资本%
江苏大港置业有限公司	100.00	5.00	100.00	5.00
上海骏骧企业管理有限公司	1,900.00	95.00	1,900.00	95.00
合计	2,000.00	100.00	2,000.00	100.00

3) 镇江融尚置业有限公司财务状况

金额单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
资产总额	93,670.90	92,266.61
负债总额	82,194.47	81,829.72
净资产	11,476.43	10,436.89
	2018 年度	2019 年 1-7 月
营业收入		
利润总额	-2,322.57	-1,192.05
净利润	-2,322.57	-1,192.05

以上财务数据来自融尚置业提供的财务报表，其中：

2018 年度财务报表经江苏公正天业（特殊普通合伙）镇江分所审计，并出具了“苏公 Z（2019）D066”审计报告，报告类型为标准无保留意见审计报告。评估基准日的财务报表未经审计。

12. 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位大港置业是委托人江苏大港股份有限公司全资子公司。

二、 评估目的

根据委托人提供的 2019 年 8 月 20 日《江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 11 号，会议通过关于公司转让镇江东尼置业有限公司、江苏大港置业有限公司股权事宜，同意聘请第三方机构对上述事宜进行审计评估。本次评估目的为江苏大港股份有限公司拟转让大港置业 100% 股权提供价值参考依据。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、 评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为大港置业股东全部权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为大港置业于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 75,334.33 万元，总负债账面值为 76,146.17 万元，净资产账面值为 -811.84 万元。

大港置业纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	帐面价值
	A

流动资产	1	55,436.25
非流动资产	2	19,898.08
其中：长期股权投资	3	16,695.97
投资性房地产	4	
建筑物	5	
设备	6	32.02
在建工程	7	
无形资产	8	0.92
其中：土地使用权	9	
资产合计	10	75,334.33
流动负债	11	76,040.71
非流动负债	12	105.46
负债合计	13	76,146.17
净资产	14	-811.84

1. 对企业价值影响较大的资产为应收账款、存货和长期股权投资。

1) 应收账款账面余额 3,384.77万元，计提坏账准备1,453.42万元，账面值1,931.35万元，为应收业主购房款及为江苏大港股份有限公司开发的商品房提供装修应收的装修款项。其中应收业主购房款账龄为3-4年，应收装修款账龄为1年以内。

2) 存货账面余额54,831.45万元，计提存货跌价准备3,168.75万元，存货账面值51,662.71万元。

(1) 开发产品账面余额 46,372.93 万元，计提存货跌价准备 3,168.75 万元，账面值 43,204.18 万元，为已开发完成的尚未确认销售和未售的位于镇江新区赵声路以西、平昌路以南及位于镇江新区周章路以东、平昌路以南的南湖庄园一、二期商品房及公共配套用房和车位等。

(2) 开发成本账面余额 8,458.52 万元，未计提跌价准备，开发成本账面值 8,458.52 万元。开发成本为正在开发的位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦商办楼项目。

3) 长期股权投资初始投资成本17,000.00万元，账面值16,695.97万元，为2018年2月发生的对镇江万港置业有限公司的投资，投资比率50%。企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等。

2. 大港置业申报的账面记录的无形资产为订制的用友营销管理系统和销售系统软件 3 项，原始入账价值 19.12 万元，账面值 0.92 万元。

3. 大港置业未申报账面未记录的无形资产和其他资产。

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次资产评估报告中基准日的各项资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)南京分所审计,并出具了“XYZH/(2019) NJA10240”标准无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象,本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为 2019 年 7 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近,以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

2019 年 8 月 20 日《江苏大港股份有限公司总经理办公会会议纪要》第 11 号。

(二) 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. 《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);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修订)；
12. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
19. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
21. 国务院《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》
22. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 近期签订的商品房买卖合同、商品房交易价格信息；
2. 其他设备的网上报价；
3. 《中华人民共和国车辆购置税法》（（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过））；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 《2019年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
6. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
7. 评估人员现场座谈、勘察记录；
8. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
9. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 大港置业提供的资产清查申报明细表；
2. 大港置业评估基准日的审计报告；
3. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
4. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

大港置业主要从事房地产开发，已取得的位于镇江新区赵声路以西、平昌路以南及位于镇江新区周章路以东、平昌路以南地块的南湖庄园一、二期商品房已开发完成，现处于销售阶段。正在开发的位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦商办楼项目，预计 2021 年开发完成。随着政府对房地产市场调控力度加大，楼市的新政不断出台，大港置业在现有开发项目全部完成后需取得新的开发用地。新的开发用地的土地位置、用途、土地出让金及预计的开发成本、费用等具有很大的不确定性。大港置业难以对未来的收益进行合理预测，不符合收益法评估前提条件，因而不适用收益法评估。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对银行存款进行函证，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

2) 应收票据：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，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确。对半年期商业承兑汇票分析其可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定商业承兑汇票的评估值；对

银行承兑汇票以经核实的账面值确认评估值。

3) 应收账款及其他应收款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

4) 预付账款：预付账款主要为预交土地增值税，以经核实的账面值确认评估值。

5) 存货：包括开发成本和开发产品。

(1) 开发成本（在产品）

开发成本为位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦商办楼项目，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，具备选用假设开发法的条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。

假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

计算公式为：

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

(2) 开发成品（库存商品）

本次评估中按商品房不含税销售价格减去销售税金及附加、销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估价值=可供销售的商品房实际建筑面积×不含税售价×[1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r]-土地增值税

a. 可售建筑面积：按镇江新区房产管理处测绘面积，不含不可出售的公共配套用房建筑面积等；

b. 不含税售价：按公司开发的同一位置相同或类似楼盘近期签约单价，近期无签约单价，选用相同区域的相同或类似商品房近期成交单价作为参照物，采用市场法评估确定销售单价；

c. 销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

d. 销售费用率是按房地产开发行业平均销售费用率确定；

e. 土地增值税=项目应交土地增值税-已交土地增值税

f. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

g. 所得税率按企业现实执行的税率；

h. r 为利润实现风险折扣率，由于商品房未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

6) 其他流动资产：

其他流动资产主要为应退营业税、待抵扣增值税-进项税和预交的增值税。评估人员核对了各项税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为其他流动资产的评估价值。

2. 关于其他非流动金融资产的评估

其他非流动金融资产为发生于 2018 年 7 月的对镇江融尚置业有限公司的投资，持股比例为 5%。在对投资的金额、数量的真实性及准确性核对无误的基础上，按照评估基准日被投资单位报表净资产和持股比例来确定评估值。

3. 关于长期股权投资的评估

长期股权投资为发生于 2018 年 2 月的对镇江万港置业有限公司的投资，持股比例为 50%。对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

本次对被投资单位镇江万港置业有限公司采用资产基础法进行了整体评估，然后将评估后被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值 = 被投资单位股东全部权益评估值 × 被评估单位持股比例

3. 关于设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

1) 重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 前期费及其他必要费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本

本次评估的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低或由供应商，重置成本参照现行市场购置的价格确定。

对使用时间较长市场上已无该型号销售的电子产品，按二手市场成交价格确定评估值。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+增值税率)]×10%+牌照等费用—可抵扣增值税

2) 成新率

(1) 对电子设备直接以年限成新确认为综合成新率。

(2) 对车辆根据《机动车强制报废标准规定》，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济 (或规定) 使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

5. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为账面记录的外购定制软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评

估：对于正常使用的定制软件，按实际摊销余额确定为评估值。

6. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容为借用房屋装修费。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

7. 关于递延所得税资产的评估

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

8. 关于负债的评估

流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款；长期负债为递延所得税负债。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下：

(一) 明确前期事项，接受评估委托

与委托人沟通，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

（二）编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人員进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

（2）初步核对被评估单位提供的评估申报表

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后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

（3）现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘查等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况等进行现场访谈。

3. 尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

（4）了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

（5）了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

（6）其他相关信息资料。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评

估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。
3. 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）评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

（一）资产基础法评估结果：

在评估基准日 2019 年 7 月 31 日，江苏大港置业有限公司总资产账面值为 75,334.33 万元，总负债账面值为 76,146.17 万元，净资产账面值为 -811.84 万元；总资产评估值为 78,438.36 万元，增值额为 3,104.039 万元，增值率为 4.12%；总负债评估值为 76,146.17 万元，评估无增减值；净资产评估值为 2,292.19 万元，增值额为 3,104.03 万元，增值率 382.35%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-C)/C×100%
流动资产	1	55,436.25	55,298.08	-138.17	-0.25
非流动资产	2	19,898.08	23,140.28	3,242.20	16.29
其中：长期股权投资	3	16,695.97	19,927.89	3,231.91	19.36
投资性房地产	4				
建筑物	5				
设备	6	32.02	42.31	10.29	32.12
在建工程	7				
无形资产	8	0.92	0.92		
其中：土地使用权	9				
资产合计	10	75,334.33	78,438.36	3,104.03	4.12
流动负债	11	76,040.71	76,040.71		
非流动负债	12	105.46	105.46		
负债合计	13	76,146.17	76,146.17		
净资产	14	-811.84	2,292.19	3,104.03	382.35

即江苏大港置业有限公司股东全部权益价值为 2,292.19 万元。本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 7 月 31 日起计算，至 2020 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、 特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 抵押担保事项

2019 年 2 月 19 日江苏大港股份有限公司与工行镇江新区支行签订流动资金借款合同（编号：2019（新区）字 00014 号），借款金额为 3,000.00 万元人民币，借款期限从 2019 年 2 月 22 日起 12 个月，借款担保人为大港置业，最高额抵押合同编号为 2015 新区（抵）字 0038 号。根据最高额抵押合同，大港置业将位于镇江新区丁卯桥苗家湾路以东、丁卯桥路以北的经纬大厦项目土地使用权（镇江国用（2015）第 9574 号）抵押给工商银行镇江新区支行，担保期限 2015 年 9 月 17 日至 2025 年 9 月 30 日，担保主债权为 3,700.00 万元人民币。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 2018 年 12 月 4 日申请人大港置业向镇江仲裁委员会提交仲裁申请书，申请人请

求解除与被申请人方国琪双方签订的商品房买卖合同，解除理由是被申请人支付首付10万元后，剩余7,788,888.00元未按合同约定支付。镇江仲裁委员会已受理仲裁申请，至评估基准日大港置业账面应收账款应收方国琪房款为7,788,888.00元。

2. 2017年11月2日申请人大港置业向镇江仲裁委员会提交仲裁申请书，申请人分别请求解除与被申请人李大中、李影、李勇签订的商品房买卖合同，解除理由是3名被申请人支付首付首付和部分房款后，剩余房款未按合同约定支付。至评估基准日大港置业账面应收账款应收李大中房款610.00万元，应收李影、李勇房款各300.00万元。

3. 根据房地产经营惯例，大港置业为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。截至2019年7月31日，大港置业为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为10,555.40万元。由于借款人以房产抵押给借款银行，该担保事项对本次评估结果影响较小。

4. 江苏上策管理咨询有限公司（以下简称上策公司）与大港置业于2015年11月1日签订《房地产项目全程策划设计及宣传推广合作协议》，合同到期后，双方在未签订新的协议情况下，继续进行后期合作，在合作过程中，大港置业提出终止合作协议，上策公司不服，认为终止违法且存在付款逾期，故向仲裁委提出仲裁，要求支付违约损失等。2019年1月18日，大港置业收到镇江仲裁委的应诉通知书。截止评估报告日，本案尚未进行仲裁。

5. 大港置业于2017年1月1日与上策公司签订了《房地产销售代理服务合同》，约定由上策公司全程代理销售本公司开发的中央公园的所有待售的房屋、储藏室、车库、车位等直至项目销售完毕。因后期双方销售指标更改，双方无法达成一致意见，大港置业提出解除合同。上策公司不服，认为大港置业解除合同违法，故向仲裁委提出仲裁，要求支付因解除合同造成上策公司蒙受的可得利益损失以及违约金等。截止评估报告日，本案尚未进行仲裁。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，并出具了“XYZH/（2019）NJA10240”标准无保留意见审计报告。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实

性、合法性、完整性承担法律责任。

2.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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查得出。

4. 本次评估结果未考虑评估增减值对税金的影响，有关涉税事项以税务部门的认定为准。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。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资产价格的影响，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。评估机构及其评估专业人员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。

(二) 本报告结论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。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(三) 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师不承担责任。

(四) 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。

(五) 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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2019年08月30日。

(本页以下空白!)

(本页为签字盖章页)

资产评估机构法定代表人

李晓红

资产评估师

孙彦君

资产评估师

付 浩

北京中天华资产评估有限责任公司

2019年08月30日

资产评估报告附件目录

- 经济行为文件
- 大港置业评估基准日审计报告
- 委托人和被评估单位法人营业执照
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同
- 委托人和被评估单位承诺函
- 签字资产评估师承诺函
- 资产评估机构资格证书
- 资产评估机构法人营业执照副本
- 资产评估师职业资格证书登记卡
- 资产评估委托合同