

本报告依据中国资产评估准则编制

南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基
房地产开发有限公司51%股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2025]第705号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年十月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202500843		
合同编号：	2025-705		
报告类型：	法定评估业务资产评估报告		
报告文号：	苏华评报字[2025]第705号		
报告名称：	南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权涉及的股东部分权益价值		
评估结论：	34,523,800.00元		
评估报告日：	2025年10月16日		
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司		
签名人员：	李杰	(资产评估师)	正式会员 编号：32190218
	项英	(资产评估师)	正式会员 编号：32230129
李杰、项英已实名认证			
			
(可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年10月16日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
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	14
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23



资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；



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和使用评估结论，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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。



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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基
房地产开发有限公司51%股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2025]第705号

南京中北盛业房地产开发有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权涉及的股东部分权益在2025年08月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：

根据南京市城建集团董事会决议、南京市城建集团总经理办公会议纪要、南京公用发展股份有限公司董事长工作会议纪要、中共南京公用发展股份有限公司委员会纪要、南京中北金基房地产开发有限公司股东会决议、南京中北盛业房地产开发有限公司股东决定，会议同意南京中北盛业房地产开发有限公司拟通过公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权。

2、评估目的：

为南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权提供价值参考。

3、评估对象：南京中北金基房地产开发有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值。

4、评估范围：南京中北金基房地产开发有限公司基准日时的全部资产负债。包括流动资产、流动负债，账面资产总额17,690.42万元，负债总额10,509.57万元，净资产7,180.85万元。

5、价值类型：市场价值。



6、评估基准日：2025年08月31日。

7、评估方法：资产基础法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经采用资产基础法评估，南京中北金基房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 6,769.37 万元，**大写人民币陆仟柒佰陆拾玖万叁仟柒佰元整**，较其账面净资产 7,180.85 万元减值 411.48 万元，减值率 5.73%。

即在未考虑控股权溢价及股权缺少流动性折扣的前提下，南京中北金基房地产开发有限公司的 51% 股东部分权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 3,452.38 万元，**大写人民币叁仟肆佰伍拾贰万叁仟捌佰元整**。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自2025年08月31日至2026年08月30日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

无。

重要提示

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。



南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基
房地产开发有限公司51%股权涉及的股东部分权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2025]第705号

南京中北盛业房地产开发有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司 51%股权涉及的股东部分权益在 2025 年 08 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

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：南京中北盛业房地产开发有限公司（以下简称：“中北盛业”）

统一社会信用代码：91320116679007398B

法定住所：南京市建邺区白龙江东街 8 号 4 幢 16 层 1601 室

法定代表人：周伟

注册资本：35000 万元

企业性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；劳务服务（不含劳务派遣）；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



(二) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：南京中北金基房地产开发有限公司（以下简称“中北金基”）

统一社会信用代码：91320100MA7EJWUG5N

法定住所：南京市建邺区邺城路 19 号双闸社区中心 A 座 4 楼 473-2 室

法定代表人：陈勇

注册资本：5000 万元

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；劳务服务（不含劳务派遣）
（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

南京中北金基房地产开发有限公司成立于 2021 年 12 月 15 日，公司设立时的注册资本为 5000 万元，实收资本 5000 万元，公司设立时各股东名称和出资情况如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
		金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
1	南京中北盛业房地产开发有限公司	2550	51%	2550	
2	南京金基德悦管理咨询有限公司	2450	49%	2450	
	合计	5000	100%	5000	

2022 年 6 月，经股东会决议通过，南京金基德悦管理咨询有限公司将持有的南京中北金基房地产开发有限公司 49%股权转让给南京金基企业管理有限公司，此次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
		金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
1	南京中北盛业房地产开发有限公司	2550	51%	2550	
2	南京金基企业管理有限公司	2450	49%	2450	



	合计	5000	100%	5000	
--	----	------	------	------	--

截至评估基准日，南京中北金基房地产开发有限公司的股权结构未发生变化。

3、近三年一期财务状况、经营成果

南京中北金基房地产开发有限公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022/12/31	2023/12/31	2024/12/31	2025/8/31
资产总计	236,157.48	225,524.91	41,223.01	17,690.42
负债合计	232,608.30	223,130.57	28,126.09	10,509.57
净资产	3,549.18	2,394.34	13,096.92	7,180.85
报告期间	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-8 月
营业收入	2.84	0.00	189,205.11	12,658.55
利润总额	-1,934.09	-1,539.95	16936.76	-2,699.48
净利润	-1,450.82	-1,154.83	12702.57	-3,166.06

以上数据中 2022 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度的利润表和相关财务报表附注，已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“天衡审字(2023)01422 号”年度审计报告；2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 08 月 31 日的资产负债表以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-8 月的利润表和相关财务报表附注已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“信会师报字[2025]第 ZH10338 号”标准无保留意见的审计报告。

4、企业的业务分析情况

南京中北金基房地产开发有限公司主要资产为 NO.2021G115 地块项目（金基朗樾府），项目位于南京市建邺区高庙路北、庙中街西，属于河西奥南板块，为住宅开发项目，基准日时项目住宅售罄，仅剩余 323 个产权车位。基准日时南京中北金基房地产开发有限公司已办理了《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《商品房现售备案证》。

5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南京中北盛业房地产开发有限公司，被评估单位为南京中北金基房地产开发有限公司，基准日时，委托人持有被评估单位 51%股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。



二、评估目的

根据南京市城建集团董事会决议、南京市城建集团总经理办公会议纪要、南京公用发展股份有限公司董事长工作会议纪要、中共南京公用发展股份有限公司委员会纪要、南京中北金基房地产开发有限公司股东会决议、南京中北盛业房地产开发有限公司股东决定，会议同意南京中北盛业房地产开发有限公司拟通过公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权。

本评估目的是为南京中北盛业房地产开发有限公司拟公开挂牌转让南京中北金基房地产开发有限公司51%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京中北金基房地产开发有限公司的股东部分权益在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京中北金基房地产开发有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、流动负债，账面资产总额 17,690.42 万元，负债总额 10,509.57 万元，净资产 7,180.85 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	17,690.42
非流动资产	2	
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	
在建工程	11	
工程物资	12	
固定资产清理	13	
生产性生物资产	14	



油气资产	15	
使用权资产	16	
无形资产	17	
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	
递延所得税资产	21	
其他非流动资产	22	
资产合计	23	17,690.42
流动负债	24	10,509.57
非流动负债	25	
负债合计	26	10,509.57
净 资 产（所有者权益）	27	7,180.85

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，且经过审计。

南京中北金基房地产开发有限公司申报的主要实物资产包括存货—开发产品，具体情况如下：

NO.2021G115 地块开发项目（金基朗樾府）位于南京市建邺区高庙路北、庙中街西，基准日时住宅已售罄，仅剩余 323 个产权车位，已由南京中北金基房地产开发有限公司已办理了《不动产权证书》、《建设工程规划许可证》、《商品房现售备案证》，具体登记情况如下：

不动产权证书	证号	苏（2022）宁建不动产权第 0003565 号
	权利人	南京中北金基房地产开发有限公司
	土地面积	17326.01 平方米
	权利类型	国有建设用地使用权
	权利性质	出让
	用途	城镇住宅用地
	使用期限	2022 年 02 月 25 日至 2092 年 02 月 24 日

建设工程规划许可证	证号	建字第 320105202200044 号
	建设单位	南京中北金基房地产开发有限公司
	建设项目名称	N0.2021G115 房地产开发项目
	建设位置	南京市建邺区双闸街道
	建设规模	总建筑面积 60695.27 平方米



商品房 现售备 案证	证号	20241038
	售房单位	南京中北金基房地产开发有限公司
	房屋坐落	建邺区元前路 89 号地下车库
	项目名称	朗樾府元前路 89 号地下车库(共 323 个)
	建筑用途	车位
	土地使用年限	二〇二二年二月二十五日 起至 二〇九二年二月二十四日止

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(三) 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）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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。

五、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2025 年 08 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、南京市城建集团 2025 年 9 月 18 日《董事会决议（20251701）》。

2、南京市城建集团 2025 年 9 月 25 日《总经理办公会议纪要第 15 号》。

3、南京公用发展股份有限公司 2025 年 8 月 19 日《董事长工作会议纪要（编号 2025-33）》。



4、中共南京公用发展股份有限公司 2025 年 8 月 19 日《党委会会议纪要（编号 2025-35）》。

5、南京中北金基房地产开发有限公司股东会决议（2025 年 8 月 26 日）。

6、南京中北盛业房地产开发有限公司股东决定（2025 年 9 月 15 日）。

（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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）。

3、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

4、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 743 号第三次修订）。

7、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）。

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

9、《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第二次修正通过）。

10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 12 月 6 日中华人民共和国国务院令 512 号公布，2024 年 12 月 6 日第二次修订）。

11、《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日十四届全国人大常委



会第十三次会议表决通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）。

12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号公布，2017 年 11 月 19 日第二次修订)。(2026 年 1 月 1 日起《中华人民共和国增值税法》施行，《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。)

13、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011 年 10 月 28 日中华人民共和国财政部、国家税务总局令 65 号第二次修改)。

14、《中华人民共和国契税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

15、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

16、《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)。

17、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订)。

18、《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日国资办发[1992]36 号)。

19、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部令第 14 号)。

20、《国有资产评估项目备案管理办法》(2001 年 12 月 31 日财政部财企[2001]802 号)。

21、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号)。

22、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权[2006]274 号)。



23、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国务院国资委国资产权[2009]941号）。

24、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月27日国务院令第378号，国务院令第709号2019年3月2日修改）。

25、关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）。

26、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

27、《资产评估财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年1月2日修订）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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[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—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 13、《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、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。



- 2、公司章程。
- 3、不动产权证书。
- 4、建筑工程规划许可证、商品房现售备案证。
- 5、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等其他权属证明资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据。
- 4、《企业绩效评价标准值 2025》。
- 5、评估人员的现场勘查记录等业务资料。
- 6、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。
- 7、评估人员收集的南京市房地产租售的交易案例。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30 号）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

由于被评估单位是一家房地产开发的项目公司，开发项目的住宅已销售完毕，仅剩余尾盘地下车位，并无后续土地储备资源，也无开发新项目的计划，因此目前开发项目完成后，被评估单位未来的盈利预测和风险存在着较大的不确定性，



因此不适用收益法。由于被评估单位是单一项目公司，且仅剩余尾盘，难以找到类似的上市公司，因此不适用上市公司比较法，并且因为开发项目的差异性，未能收集到与被评估单位处于同一行业类似公司的股权买卖、收购及合并案例，因此无法采用交易案例比较法。因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

货币资金为银行存款。评估人员对银行存款，核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的金额作为评估值。

（2）应收账款

应收账款的主要内容：应收的房款及装修款收入。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性。最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值。

（3）其他应收款

其他应收款的主要内容：应收南京中北金基新业房地产开发有限公司的借款以及项目押金、物业保修金。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项其他应收款进行核对，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值。对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法或个别认定法，估算出预计坏账损失



金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

（4）预付账款

预付账款主要内容为预付的项目水电费。首先获取其申报表与明细账、总账、报表进行核对，随后，评估人员结合记账凭证及纳税申报表对其账面值进行核实，最后以核实后的账面值作为评估值。

（5）存货

存货为 NO.2021G115 地块开发项目剩余的开发产品-金基朗樾府地下车位。

评估人员收集了与开发产品相关的不动产权证书、建设工程规划许可证、商品房现售备案证等权属资料，了解开发产品的数量、用途、可销售情况，调查了解开发产品的实物状况、区位状况和权益状况。

开发产品评估值=售价-管理费用-销售费用-税金及附加-土地增值税-所得税-适当净利润

其中：开发产品售价采用市场法测算。

（6）其他流动资产

其他流动资产内容为预缴的增值税、土地增值税。评估人员首先获取其申报表与明细账、总账、报表进行核对，随后，评估人员结合记账凭证及纳税申报表对其账面值进行核实，最后以核实后的账面值作为评估值。

2、负债评估

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，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。



（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- （1）被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例；
- （2）被评估单位的资产、财务、经营管理状况；
- （3）被评估单位的经营计划；



- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素;
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况, 选择恰当的评估方法和相应的模型及参数, 收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析, 在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上, 确定最终评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明, 起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定, 资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核, 根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前, 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。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、持续经营假设: 假设评估基准日后, 被评估单位可以持续经营下去, 企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设: 假设所有待评资产已经处在交易的过程中, 根据待评资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设: 假设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場



上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

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、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。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。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，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位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。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本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）评估结论

本次评估采用资产基础法，对南京中北金基房地产开发有限公司的 51% 股东部分权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日时的市场价值进行了评估。在本报告设定的评估假设前提下，具体评估结论如下：

经采用资产基础法评估，南京中北金基房地产开发有限公司在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的资产总额账面值 17,690.42 万元，评估值 17,278.94 万元，评估减值 411.48 万元，减值率 2.33%；负债总额账面值 10,509.57 万元，评估值 10,509.57 万元，无评估增减值；净资产账面值 7,180.85 万元，评估值 6,769.37 万元，评估减值 411.48 万元，减值率 5.73%。资产评估结论汇总表如下：



资产评估结果汇总表

评估基准日： 2025年08月31日

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%
流动资产	1	17,690.42	17,278.94	-411.48	-2.33
非流动资产	2				
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10				
在建工程	11				
工程物资	12				
固定资产清理	13				
生产性生物资产	14				
油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22				
资产合计	23	17,690.42	17,278.94	-411.48	-2.33
流动负债	24	10,509.57	10,509.57	0.00	0.00
非流动负债	25				
负债合计	26	10,509.57	10,509.57	0.00	0.00
净 资 产（所有者权益）	27	7,180.85	6,769.37	-411.48	-5.73

经采用资产基础法评估，南京中北金基房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 6,769.37 万元，大写人民币陆仟柒佰陆拾玖万叁仟柒佰元整，较其账面净资产 7,180.85 万元减值 411.48 万元，减值率 5.73%。



即在未考虑控股权溢价及股权缺少流动性折扣的前提下，南京中北金基房地产开发有限公司的 51% 股东部分权益在评估基准日 2025 年 08 月 31 日的市场价值为 3,452.38 万元，**大写人民币叁仟肆佰伍拾贰万叁仟捌佰元整。**

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2025 年 08 月 31 日至 2026 年 08 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

（三）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权产生的溢价。

被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东部分权益价值，资产基础法评估过程中未考虑流动性的影响，最终评估结论未考虑流动性的影响。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（三）评估程序受到限制的情形
无。

（四）评估资料不完整的情形
无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。
无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无。



(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

应付账款中 4,881.51 万元暂估工程款为企业根据 G115 项目的动态成本表相关成本进行核算暂估, 经核实, 由于相关工程项目已基本完成, 企业按实际情况进行暂估, 预计未来不会产生较大变化, 本次评估未考虑未来工程决算可能存在的差异对评估值的影响。

除上述事项外, 本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项, 特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用, 以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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。

3、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。评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本评估机构审阅相关内容后, 并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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

本评估结论形成的日期为2025年10月16日。

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年十月十六日

