

南京高科置业有限公司拟转让所持有的
南京仙林商务管理有限公司全部股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 906 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年十一月二十五日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告	2
摘 要	2
资产评估报告	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	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	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	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
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、负债清单由委托方、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。

南京高科置业有限公司拟转让所持有的 南京仙林商务管理有限公司全部股权项目

资产评估报告

中联评报字[2011]第 906 号

摘要

根据南京仙林商务管理有限公司董事会会议纪要，南京高科置业有限公司拟转让其所持有的南京仙林商务管理有限公司的全部股权，中联资产评估集团有限公司受南京新港高科技股份有限公司委托，就南京仙林商务管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。本次评估即为南京新港高科技股份有限公司就上述股权转让价值的公允性提供价值咨询意见。

评估基准日为 2011 年 9 月 30 日。

评估对象为南京仙林商务管理有限公司股东全部权益，评估范围为南京仙林商务管理有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 21,170.34 万元、负债 16,199.03 万元、净资产 4,971.31 万元。

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，本次评估采用资产基础法对南京仙林商务管理有限公司进行整体评估。

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，得出南京仙林商务管理有限公司在评估基准日 2011 年 9 月 30 日的

评估结论如下:

资产账面价值 21,170.34 万元, 评估值 31,231.24 万元, 评估增值 10,060.90 万元, 增值率 47.52%。

负债账面价值 16,199.03 万元, 评估值 16,199.03 万元, 评估无增减。

净资产账面价值 4,971.31 万元, 评估值 15,032.21 万元, 评估增值 10,060.90 万元, 增值率 202.38%。

资产评估结果汇总表

资产占有单位: 南京仙林商务管理有限公司 评估基准日: 2011 年 9 月 30 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中: 长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中: 土地使用权	-	-	-	
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
11 流动负债	16,199.03	16,199.03	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	16,199.03	16,199.03	-	-
14 净资产(所有者权益)	4,971.31	15,032.21	10,060.90	202.38

在使用本评估结论时, 特别提请报告使用者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。

评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起, 至 2012 年 9 月 29 日止。超过一年, 需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

南京高科置业有限公司拟转让所持有的
南京仙林商务管理有限公司全部股权项目

资产评估报告

中联评报字[2011]第 906 号

南京新港高科技股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京高科置业有限公司拟转让其所持有的南京仙林商务管理有限公司股权行为涉及的南京仙林商务管理有限公司（以下简称“仙林商务”）股东全部权益在 2011 年 9 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为南京新港高科技股份有限公司，被评估单位为南京仙林商务管理有限公司。被评估单位为南京新港高科技股份有限公司控股公司南京高科置业有限公司的全资子公司。

（一）委托方概况

公司名称：南京新港高科技股份有限公司（简称“南京高科”）

公司地址：南京经济技术开发区新港大道 100 号

法定代表人：徐益民

注册资本：51621.8832 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：320192000001237

南京高科（股票代码：600064）是1992年7月4日经南京市经济体制改革委员会批准设立的定向募集股份有限公司，原名为“南京新港经济技术开发区股份有限总公司”，1995年经南京市证券委员会宁证办字（1995）36号文批准更名为“南京新港股份有限公司”；经1998年8月25日1998年度临时股东大会批准，更名为“南京新港高科技股份有限公司”。公司于1992年8月8日在南京市工商行政管理局注册登记，注册资本5.16亿元。1997年5月6日在上海证券交易所挂牌上市。

公司主营：高新技术产业投资、开发；市政基础设施建设、投资及管理；土地成片开发；建筑安装工程；商品房开发、销售；物业管理；自有房屋租赁；工程设计；咨询服务；污水处理、环保项目建设、投资及管理。

公司控股股东为南京新港开发总公司，实际控制人为南京市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）被评估单位概况

公司名称：南京仙林商务管理有限公司（以下简称“仙林商务”）

公司地址：南京市栖霞区仙林街道文枢东路1号

法定代表人：徐益民

注册资本：5000万元

公司类型：有限公司

营业执照注册号：320113000093650

1、公司简介

南京仙林商务管理有限公司是由南京高科置业有限公司出资 5,000

万元投资设立的法人独资有限公司，于 2009 年 12 月 29 日在南京市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 320113000093650，注册资本 5,000 万元，法人代表：徐益民。注册地址：南京市栖霞区仙林街道文枢东路 1 号。股东名称、出资额和出资比例如下：

表 1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
南京高科置业有限公司	5,000.00	100%
合 计	5,000.00	100%

公司现有办公室、财务部、前期部、销售部、工程部等部门。

2、经营范围

许可经营范围：无

一般经营项目：企业营销策划；物业管理；自有房屋出租、销售

3、资产、财务及经营状况

截至 2011 年 9 月 30 日，公司资产总额为 21,170.34 万元，净资产额为 4,971.31 万元，2011 年 1-9 月未实现营业收入，净利润-4.42 万元。2010 年度会计报表数据经南京立信永华会计师事务所有限公司审计，并出具了宁信会审字[2011]第 0185 号审计报告。基准日会计报表数据经南京立信永华会计师事务所有限公司审计，并出具了宁信会审字[2011]第 0962 号审计报告。公司 2010 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

表 2

单位：人民币万元

科目	2011 年 9 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
资产总额	21,170.34	13,448.46
负债总额	16,199.03	8,472.73
净资产	4,971.31	4,975.73
科目	2011 年 1-9 月	2010 年度
主营业务收入	0.00	0.00
利润总额	-4.42	-24.27
净利润	-4.42	-24.27

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方为南京新港高科技股份有限公司，被评估单位为南京新港高科技股份有限公司控股公司南京高科置业有限公司的全资子公司。

（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、被评估单位、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

根据南京仙林商务管理有限公司董事会会议纪要，南京高科置业有限公司拟转让所持有的南京仙林商务管理有限公司的全部股权，南京新港高科技股份有限公司特委托中联资产评估集团有限公司对南京高科置业有限公司所持有的南京仙林商务管理有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2011 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为南京新港高科技股份有限公司就上述股权转让价值的公允性提供价值咨询意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是南京仙林商务管理有限公司的股东全部权益价值。评估范围为南京仙林商务管理有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 21,170.34 万元、负债 16,199.03 万元、净资产 4,971.31 万元。具体包括流动资产 21,170.34 万元；流动负债 16,199.03 万元。

上述资产与负债数据摘自经南京立信永华会计师事务所有限公司审计的 2011 年 9 月 30 日的南京仙林商务管理有限公司资产负债表，审计报告号为宁信会审字[2011]第 0962 号审计报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委托评估主要资产情况

本次评估范围内的实物资产账面值 20,878.64 万元，占评估范围内总资产的 98.62%。全部为存货 - “C 地块” 在建项目。该资产具有以下特点：

1、资产分布集中，位于仙林大学城中心区。

2、在建项目 - “C 地块” 北临学苑路、西临学海路及金鹰天地仙林店，东临栖园住宅小区，南近仙林大道，毗邻南京邮电大学仙林校区。占地面积 40,685.40 平方米(已取得国有土地使用证)，规划主体建筑面积约为 102,350.00 平方米，其中地上建筑面积 72,209.40 平方米（计容积率建筑面积 65,689.10 平方米），地下建筑面积 30,140.60 平方米。

项目于 2010 年 7 月开工建设，预计于 2012 年 9 月建设完成。该项目主体规划为九层框架高档商业综合办公楼，一层为门厅、大厅、礼堂、展厅用途；二层为会议室、礼堂、办公用途；三至九层为办公用途。其配套设施齐全，地下室一层为厨房、餐厅、汽车库、设备房、人防设施；顶层设有消防电梯机房、通风设备机房、电梯、机房、屋顶水箱等配套设施。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2011 年 9 月 30 日，南京仙林商务管理有限公司申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系南京立信永华会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他评估机构出具的报告结论。

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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 9 月 30 日。

此评估基准日是南京新港高科技股份有限公司综合考虑涉及资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素，在与各中介机构充分协商的基础上确定的。

六、评估依据

(一)经济行为文件

南京仙林商务管理有限公司董事会会议纪要。

(二)法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
- 2、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 3、《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 (2005 年 8 月 25 日))；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国

院国资委产权[2006]274号);

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

6、《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国务院国资委[2009]124号);

7、《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)。

(三) 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、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);

7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

8、《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, 2003年1月28日发布);

9、《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号, 2004年12月30日发布);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号, 2007年11月28日发布);

11、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);

12、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(中华人民共和国财政部财会[2006]3号);

13、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

14、《企业会计准则—应用指南》（中华人民共和国财政部财会[2006]18号）。

(四)权属依据

- 1、《南京仙林商务管理有限公司章程》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、其他参考资料。

(五)取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2011年7月7日起执行；
- 2、房地产市场价格；
- 3、企业预算；
- 4、上市公司相关数据；
- 5、Wind 资讯金融终端；
- 6、其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1、被评估单位工程建设有关技术资料；
- 2、南京仙林商务管理有限公司 2010 年及基准日审计报告；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、

资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法，是指在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思路。

根据本次资产评估的特定目的，结合评估对象的实际情况，并考虑评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行整体评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金：企业的货币资金全部为银行存款。对于银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

（2）应收款项：全部为其它应收款，评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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评估风险损失。以经核实可回收金额确定为评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

评估时，核对明细账余额与总账、报表余额是否相符，核对与委估

明细表是否相符。对金额较大或金额异常的款项进行替代程序，以证实预付账款的真实性、完整性。账面预付款主要为预付C地块项目的水电费。评估人员查阅了相关合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现对方单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

（4）存货

存货为仙林商务建设的“C地块”在建项目。本次评估针对该项目的具体情况，结合该项目所处区域房地产市场的实际状况确定评估方法。“C地块”项目为在建不动产项目，采用假设开发法（又称“剩余法”）确定评估值。

假设开发法，是指在估算开发完成后的房地产正常交易价格的基础上，减去续建成本、利息、利润、税费等费用，最后得到的剩余值即为房地产投资成本的现状价值。

房地产投资成本评估值=开发完成后的房产价值-销售费用-销售税费-应缴土地增值税-应缴企业所得税-续建成本-续建管理费用-续建投资利息-续建投资利润

其中：开发完成后的房产价值是根据周边类似楼盘近期已成交价格，结合在建物业所处区域、交通条件、周围商业氛围、工程质量、供求关系以及建设完成后房产的转让方式等确定；

销售费用、管理费用、续建成本根据企业最新预算金额确定；

土地增值税：鉴于仙林商务土地取得较早，本次评估采用汇算清缴方式确定企业应缴土地增值税；

企业所得税：企业所得税率为25%，按照汇算清缴方式确定应缴企业所得税；

续建投资利息：评估人员根据项目建设进度测算利息费用，土地成

本一次性投入，建设成本分期均匀投入，利率取基准日现行 1 年期利率；

续建投资利润：本次评估参考我国房地产行业上市公司去年成本利润总额率，同时考虑到建设项目位于南京市栖霞区，为中小型项目，综合确定成本利润总额率。

2、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

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、2011 年 11 月 10 日，委托方在南京仙林商务管理有限公司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、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2011 年 11 月中旬，评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助被评估单位进行被评估资产申报工作，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 2011 年 11 月 10 日至 2011 年 11 月 18 日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2、对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，

并与被评估单位有关财务记录数据进行核对。

3、根据资产清查评估申报明细表，对流动资产中的存货类实物资产进行了盘点。

4、查阅收集被评估资产的产权证明文件。

5、根据被评估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对在建开发项目，了解项目立项审批、项目建设、销售许可、销售定价等情况，收集相关资料。

7、对被评估单位提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2011年11月18日至11月21日对各类资产评估及负债审核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。

本阶段的工作时间为2010年11月21日至11月25日。

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做出理智的判断。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、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估假设仙林商务能够取得房地产开发资质，并且根据其需要取得商品房销售许可证；

5、本次评估假设仙林商务建设完成后的不动产价值以对外销售方式实现；

6、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；

7、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估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

采用资产基础法对南京仙林商务管理有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2011 年 9 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 21,170.34 万元，评估值 31,231.24 万元，评估增值 10,060.90 万元，增值率 47.52%。

负债账面价值 16,199.03 万元，评估值 16,199.03 万元，评估无增减。

净资产账面价值 4,971.31 万元，评估值 15,032.21 万元，评估增值 10,060.90 万元，增值率 202.38%。

资产评估结果汇总表

资产占有单位：南京仙林商务管理有限公司 评估基准日：2011 年 9 月 30 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	-	-	-	
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	-	-	-	
8 其中：土地使用权	-	-	-	

9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
11	流动负债	16,199.03	16,199.03	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	16,199.03	16,199.03	-	-
14	净资产(所有者权益)	4,971.31	15,032.21	10,060.90	202.38

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 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。

本报告无重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、本次评估中我们注意到南京仙林商务管理有限公司尚未取得房地产开发资质。

2、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，依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方和被评估

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。

3、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，委托方和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、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，委托方和被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、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为南京高科置业有限公司拟转让南京仙林商务管理有限公司股权的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）评估结论的使用有效期：评估结果使用有效期为一年，自评估基准日 2011 年 9 月 30 日起，至 2012 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一一年十一月二十五日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

王沙少

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一一年十一月二十五日

备查文件目录

- 1、经济行为文件;
- 2、南京仙林商务管理有限公司基准日审计报告(复印件);
- 3、被评估单位企业法人营业执照(复印件);
- 4、南京仙林商务管理有限公司 2010 年会计报表;
- 5、委托方及被评估单位承诺函;
- 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企业法人营业执照(复印件);
- 8、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 9、签字注册资产评估师资格证书(复印件)。

会议纪要

时 间：2011年9月20日

地 点：高科置业214会议室

参加人员：杨林生、李太珍、徐剑新、史志迅

会议主持：杨林生

主要内容：研究公司股权转让

会议听取了仙林C地块商务办公楼项目开发建设情况及对房地产市场未来发展形势的汇报。会议认为，鉴于仙林C地块商务办公楼项目投入巨大，而仙林地区商务办公房源市场销售前景并不明朗。面对目前紧缩的货币政策及股东方自身项目建设较大的资金需求，公司在项目资金筹措上面临很多困难和不确定因素。为盘活资产，缓解资金压力，公司应当继续推进该项目整体转让事宜。会议就有关事项议定如下：

1、鉴于公司为项目公司，应当继续通过出售股权的方式转让公司全部资产和负债。

2、由公司选择有资质的评估机构对股权价值进行重新评估，基

准日为 2011 年 9 月 30 日。

3、公司指定由财务部协调相关事宜，相关部门全力配合。

4、继续做好施工队伍稳定工作，保证股权转让工作和项目建设工作的平稳过度。



主题词： 股权转让 纪要

2011年9月23日印发

(共印十份)

南京仙林商务管理有限公司

审计报告

委托单位：南京仙林商务管理有限公司

受托单位：南京立信永华会计师事务所有限公司

报告编号：宁信会审字(2011)0962号

报告日期：2011年10月16日



南京立信永华会计师事务所有限公司
立信会计师事务所管理有限公司成员所
地址：南京中山北路26号新晨国际大厦8-10楼
邮编：210008
电话：86-25-83311788
传真：86-25-83309819
网址：www.njyhepa.com

BDO CHINA JIANG SU SHU LUN PAN
Certified Public Accountants
Floor8-10, Xinchen International Mansion
No.26 Zhongshan North Road, Nanjing, China
P.C.: 210008
TEL: 86-25-83311788
FAX: 86-25-83309819
http:// www.njyhepa.com

审计报告

宁信会审字（2011）0962号

南京仙林商务管理有限公司董事会：

我们审计了后附的南京仙林商务管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2011年9月30日的资产负债表，2011年1-9月的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理当局的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2011 年 9 月 30 日的财务状况以及 2011 年 1—9 月的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司



中国 南京

中国注册会计师：



中国注册会计师：

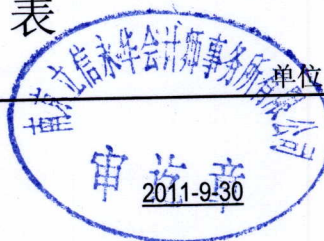


二〇一一年十月十六日

资产负债表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元



资 产	编 号		2011-9-30	2010-12-31
流动资产：				
货币资金	1	注释四.1	2,131,962.77	5,189,808.82
交易性金融资产	2			
应收票据	3			
应收账款	4			
预付款项	5		775,007.00	
应收股利	6			
应收利息	7			
其他应收款	8	注释四.2	10,000.00	10,000.00
存货	9	注释四.3	208,786,417.00	129,284,790.51
一年内到期的非流动资产	10			
其他流动资产	11			
流动资产合计	12		211,703,386.77	134,484,599.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	13			
持有至到期投资	14			
长期应收款	15			
投资性房地产	16			
长期股权投资	17			
固定资产	18			
在建工程	19			
工程物资	20			
固定资产清理	21			
生产性生物资产	22			
油气资产	23			
无形资产	24			
开发支出	25			
商誉	26			
长期待摊费用	27			
递延所得税资产	28			
其他非流动资产	29			
非流动资产合计	30		0.00	0.00
资产总计	31		211,703,386.77	134,484,599.33

(所附注释系会计报表的组成部分)

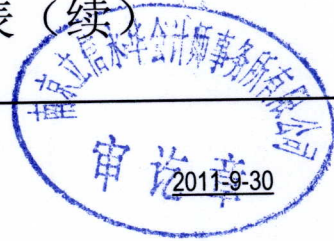
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位: 南京仙林商务管理有限公司



负债和股东权益	编号		2011-9-30	2010-12-31
流动负债:				
短期借款	32			
交易性金融负债	33			
应付票据	34			
应付账款	35	注释四.4	8,549,624.50	1,518,971.62
预收款项	36			
应付职工薪酬	37			
应交税费	38			
应付利息	39			
应付股利	40			
其他应付款	41	注释四.5	153,440,720.71	83,208,368.99
一年内到期的非流动负债	42			
其他流动负债	43			
流动负债合计	44		161,990,345.21	84,727,340.61
非流动负债:				
长期借款	45			
应付债券	46			
长期应付款	47			
专项应付款	48			
预计负债	49			
递延所得税负债	50			
其他非流动负债	51			
非流动负债合计	52			
负债合计	53		161,990,345.21	84,727,340.61
股东权益:				
股本	54	注释四.6	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	55			
减: 库存股	56			
盈余公积	57			
未分配利润	58	注释四.7	-286,958.44	-242,741.28
归属母公司股东权益合计	59			
少数股东权益	60			
股东权益合计	61		49,713,041.56	49,757,258.72
负债及股东权益总计	62		211,703,386.77	134,484,599.33

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	编 号	2011年1-9月	2010年度
一、营业收入	1		
减：营业成本	2		
营业税金及附加	3		
销售费用	4		
管理费用	5	注释四.8 56,155.40	258,379.00
财务费用	6	注释四.9 -11,938.24	-15,637.72
资产减值损失	7		
加：公允价值变动净收益	8		
投资净收益	9		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	-44,217.16	-242,741.28
加：营业外收入	12		
减：营业外支出	13		
其中：非流动资产处置损失	14		
三、利润总额	15	-44,217.16	-242,741.28
减：所得税费用	16		
四、净利润	17	-44,217.16	-242,741.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

股东权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

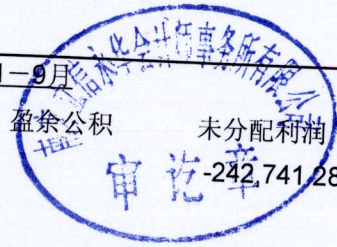
项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-242,741.28	49,757,258.72
1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
二、本年年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-242,741.28	49,757,258.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-44,217.16	-44,217.16
（一）净利润					-44,217.16	-44,217.16
（二）其他综合收益					-44,217.16	-44,217.16
上述（一）和（二）小计					-44,217.16	-44,217.16
（三）所有者投入和减少资本					-44,217.16	-44,217.16
1. 所有者本期投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-286,958.44</u>	<u>49,713,041.56</u>

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

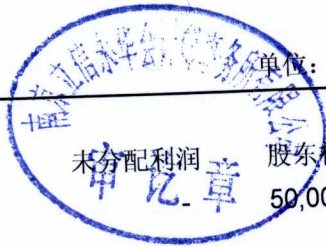


股东权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年度					未分配利润	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00
1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
二、本年初余额	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-242,741.28	-242,741.28	-242,741.28
（一）净利润							
（二）其他综合收益					-242,741.28	-242,741.28	
上述（一）和（二）小计					-	-	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-			
1. 所有者本期投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者（或股东）的分配							
3. 其他							
（五）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	<u>50,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-242,741.28</u>	<u>-242,741.28</u>	<u>49,757,258.72</u>



（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

企业法人营业执照

(副本) 编号: 320113000200912290011N

注册号 320113000093650

(1/2)

名称 南京仙林商务管理有限公司
住所 南京市栖霞区仙林街道文枢东路1号
法定代表人姓名 禄益民
注册资本 5000万元人民币
实收资本 5000万元人民币
公司类型 有限公司(法人独资)内资
经营范围 许可经营项目: 无。
一般经营项目: 企业营销策划; 物业管理; 自有房屋出租、销售。

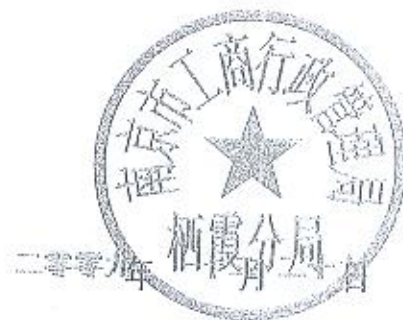
须知

- 1.《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
- 2.《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
- 3.《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
- 4.《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5.登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
- 6.每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
- 7.《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
- 8.办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9.《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

			
--	--	--	--

成立日期 2009年12月29日
营业期限 2009年12月29日至2059年12月28日



南京仙林商务管理有限公司

审计报告

委托单位：南京仙林商务管理有限公司

受托单位：南京立信永华会计师事务所有限公司

报告编号：宁信会审字(2011)0185号

报告日期：2011年3月26日



南京立信永华会计师事务所有限公司

立信会计师事务所管理有限公司成员所

地址：南京中山北路26号新晨国际大厦8-10楼

邮编：210008

电话：86-25-83311788

传真：86-25-83309819

网址：www.njyhcpa.com

BDO CHINA JIANG SU SHU LUN PAN

Certified Public Accountants

Floor8-10,Xinchen International Mansion

No.26 Zhongshan North Road,Nanjing,China

P.C.: 210008

TEL: 86-25-83311788

FAX: 86-25-83309819

http:// www.njyhcpa.com

审计报告

宁信会审字（2011）0185号

南京仙林商务管理有限公司董事会：

我们审计了后附的南京仙林商务管理有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表，2010年度的利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理当局的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。



南京立信永华会计师事务所有限公司

立信会计师事务所管理有限公司成员所

地址：南京中山北路26号新展国际大厦8-10楼

邮编：210008

电话：86-25-83311788

传真：86-25-83309819

网址：www.njyhcpa.com

BDO CHINA JIANG SU SHU LUN PAN

Certified Public Accountants

Floor 8-10, Xinchun International Mansion

No. 26 Zhongshan North Road, Nanjing, China

P.C.: 210008

TEL: 86-25-83311788

FAX: 86-25-83309819

http:// www.njyhcpa.com

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

南京立信永华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：孙晓爽

中国注册会计师：孙 蕾

中国 南京

二〇一一年三月二十六日

资产负债表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	<u>2010.12.31</u>	<u>2009.12.31</u>
流动资产：		
货币资金	5,189,808.82	50,000,000.00
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付账款		
应收股利		
应收利息		
其他应收款	10,000.00	
存货	129,284,790.51	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	<u>134,484,599.33</u>	<u>50,000,000.00</u>
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
投资性房地产		
长期股权投资		
固定资产		
在建工程		
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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计	<u>134,484,599.33</u>	<u>50,000,000.00</u>

(所附注释系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	2010.12.31	2009.12.31
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,518,971.62	
预收账款		
应付职工薪酬		
应交税费		
应付利息		
应付股利		
其他应付款	83,208,368.99	
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	84,727,340.61	
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
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	84,727,340.61	
股东权益：		
股本	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积		
减：库存股		
盈余公积		
未分配利润	-242,741.28	
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	49,757,258.72	50,000,000.00
少数股东权益		
负债及股东权益总计	134,484,599.33	50,000,000.00

(所附注释系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	258,379.00	
财务费用	-15,637.72	
资产减值损失		
加：公允价值变动净收益		
投资净收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	<u>-242,741.28</u>	<u></u>
加：营业外收入		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	<u>-242,741.28</u>	<u></u>
减：所得税费用		
四、净利润	<u><u>-242,741.28</u></u>	<u><u></u></u>
归属于母公司所有者的净利润		
少数股东损益		
五、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	2010年度	2009年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	13,586.21	
经营活动现金流入小计	13,586.21	
购买商品、接受劳务支付的现金	36,629,533.15	
支付给职工以及为职工支付的现金		
支付的各项税费	75,855.75	
支付的其他与经营活动有关的现金	8,118,388.49	
经营活动现金流出小计	44,823,777.39	
经营活动产生的现金流量净额	-44,810,191.18	
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		
投资活动产生的现金流量净额		
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		50,000,000.00
偿还债务所支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		50,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-44,810,191.18	50,000,000.00
加：期初现金及现金等价物余额	50,000,000.00	
六、期末现金及现金等价物余额	5,189,808.82	50,000,000.00

(所附注释系会计报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表（附表）

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

	<u>2010年度</u>	<u>2009年度</u>
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-242,741.28	
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失		
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	-129,284,790.51	
经营性应收项目的减少	-10,000.00	
经营性应付项目的增加	84,727,340.61	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-44,810,191.18	
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,189,808.82	50,000,000.00
减：现金的期初余额	50,000,000.00	
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-44,810,191.18	50,000,000.00

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2010年度					股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	50,000,000.00					50,000,000.00
1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
二、本年初余额	50,000,000.00					50,000,000.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-242,741.28	-242,741.28
（一）净利润					-242,741.28	-242,741.28
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					-242,741.28	-242,741.28
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者本期投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	50,000,000.00				-242,741.28	49,757,258.72

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：南京仙林商务管理有限公司

单位：人民币元

项 目	2009年度					股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额						
1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
二、本年初余额						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00					50,000,000.00
（一）净利润						
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计						
（三）所有者投入和减少资本	50,000,000.00					50,000,000.00
1. 所有者本期投入资本	50,000,000.00					50,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 其他						
（五）所有者权益内部结转						
1. 资本公积转增资本						
2. 盈余公积转增资本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本年年末余额	<u>50,000,000.00</u>					<u>50,000,000.00</u>

（所附注释系会计报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

委托方承诺函

中联资产评估集团有限公司：

因南京高科置业有限公司拟转让其持有的南京仙林商务管理有限公司股权之经济行为，南京新港高科技股份有限公司委托中联资产评估集团有限公司对于评估基准日 2011 年 9 月 30 日南京仙林商务管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为本公司就上述股权转让价值的公允性提供价值咨询意见。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，委托方承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定并已获得批准；
- 2.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3.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.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。

南京新港高科技股份有限公司(公章)

法定代表人或授权代表(签字):

二〇一一年十一月十五日

被评估单位承诺函

因南京高科置业有限公司拟转让其持有的本公司股权之经济行为，南京新港高科技股份有限公司特委托中联资产评估集团有限公司对该经济行为所涉及的我公司于评估基准日 2011 年 9 月 30 日股东全部权益价值进行评估，为南京新港高科技股份有限公司就上述股权转让价值的公允性提供价值咨询意见。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产价值咨询，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1.所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 2.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.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4.不干预评估工作。

南京仙林商务管理有限公司(公章)

法定代表人或授权代表(签字):

二〇一一年十一月十五日

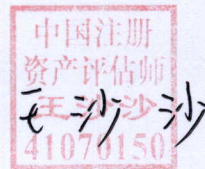
注册资产评估师承诺函

南京新港高科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对南京高科置业有限公司拟转让其持有的南京仙林商务管理有限公司全部股权之经济行为所涉及的南京仙林商务管理有限公司股东全部权益，以2011年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告，为南京新港高科技股份有限公司就上述股权转让价值的公允性提供价值咨询意见。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

注册资产评估师签章：



注册资产评估师签章：



二〇一一年十一月二十二日

企业法人营业执照

(副本) (2-1)

注册号 110000001312261

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

名称 中联资产评估集团有限公司
住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层
939室

法定代表人姓名 沈琦

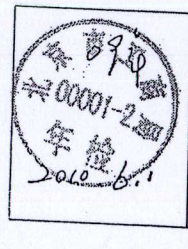
注册资本 5000万元

实收资本 5000万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：从事各类单项资产评估、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；证券、期货相关评估业务。
一般经营项目：无

年度检验情况

			
--	--	--	--

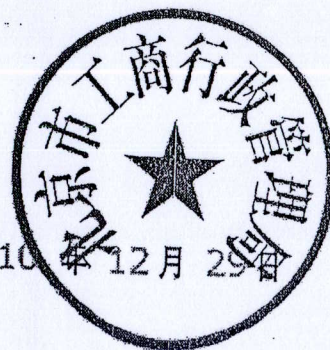
成立日期 1997年06月26日

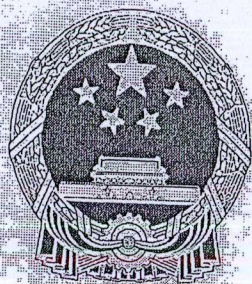
营业期限 自 2000年04月26日 至 2030年04月25日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检



-01-10



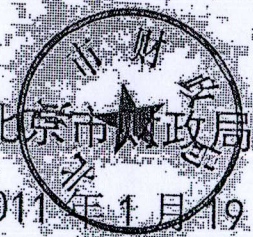


资产评估资格证书

经审查，中联资产评估集团有限公司符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可[2011]0009号
证书编号：11020008

批准机关：北京市财政局
发证时间：2011年1月19日



序列号：00006031

中华人民共和国财政部统一印制



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 王沙沙

性别: 女

身份证号: 410724198210255047

机构名称: 河南港联会计师事务所有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 41070150

发证日期: 2007年12月13日

初次注册时间: 2007年12月10日

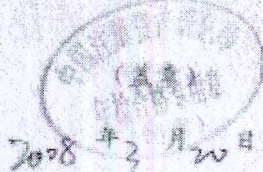
本人签名: 本人印

王沙沙



检验登记

本证经检验
继续有效一年

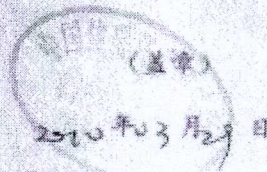


本证经检验
继续有效一年

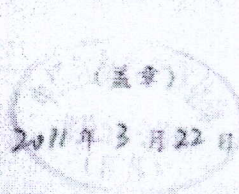


检验登记

本证经检验
继续有效一年



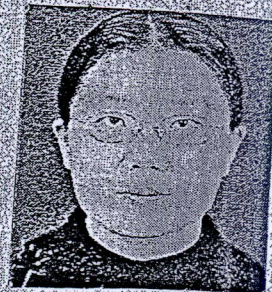
本证经检验
继续有效一年



CPU



0801017775803



姓名: 何娟

性别: 女

身份证号: 321025197112010022

机构名称: 江苏元信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 32030087

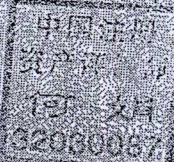
发证日期: 2006年6月1日

初次注册时间: 2003年6月13日

本人签名:

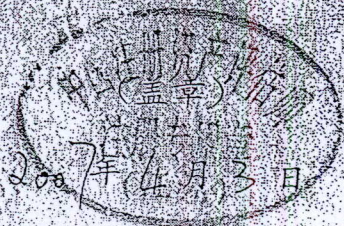
何娟

本人印鉴:

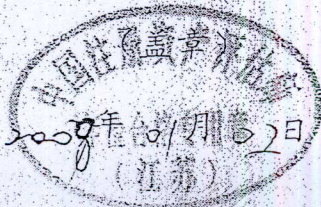


检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



转所记录

经手人

张媛

转入时间

2006.12.31

08.1.8

机构名称

岳华会计师事务所

江苏分公司

中联资产评估有限公司

南京高科置业有限公司拟转让所持有的
南京仙林商务管理有限公司全部股权项目

资产评估明细表

中联评报字[2011]第 906 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年十一月二十五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表1
共1页第1页

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	资产总计	21,170.34	31,231.24	10,060.90	47.52
11	流动负债	16,199.03	16,199.03	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	16,199.03	16,199.03	-	-
14	净资产（所有者权益）	4,971.31	15,032.21	10,060.90	202.38

评估机构：中联资产评估集团有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表2
共2页第1页

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	211,703,386.77	312,312,369.77	100,608,983.00	47.52
2	货币资金	2,131,962.77	2,131,962.77	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	775,007.00	775,007.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	10,000.00	10,000.00	-	-
10	存货	208,786,417.00	309,395,400.00	100,608,983.00	48.19
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	-	-	-	-
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	-	-	-	-
20	固定资产	-	-	-	-
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资	-	-	-	-
23	固定资产清理	-	-	-	-
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
32					
33	三、资产总计	211,703,386.77	312,312,369.77	100,608,983.00	47.52

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表2
共2页第2页

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	161,990,345.21	161,990,345.21	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	8,549,624.50	8,549,624.50	-	-
40	预收款项	-	-	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	-	-	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	153,440,720.71	153,440,720.71	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	161,990,345.21	161,990,345.21	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	49,713,041.56	150,322,024.56	100,608,983.00	202.38

流动资产评估汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表3
共1页第1页

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	2,131,962.77	2,131,962.77	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	775,007.00	775,007.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	10,000.00	10,000.00	-	-
3-9	存货	208,786,417.00	309,395,400.00	100,608,983.00	48.19
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	211,703,386.77	312,312,369.77	100,608,983.00	47.52

被评估单位填表人：杨雪锋
填表日期：2011年11月10日

评估人员：何娟 王沙沙

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表3-1-2

共1页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%
1	中国工商银行股份有限公司南京仙林支行	4301028609100023567	RMB			329,594.52	329,594.52	
2	中信银行和燕路支行	7329610182600067412	RMB			1,802,368.25	1,802,368.25	
合 计						2,131,962.77	2,131,962.77	-

被评估单位填表人：杨雪锋

评估人员：何娟 王沙沙

填表日期：2011年11月10日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表3-8
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

序号	欠款单位名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	南京仙林新市区开发有限公司	开挖绿化带缴纳恢复保证金	2010/02	1-2年	10,000.00	10,000.00		
合 计					10,000.00	10,000.00	-	
减：坏账准备						-		
减：评估风险损失								
净 额					10,000.00	10,000.00	-	

被评估单位填表人：杨雪锋
填表日期：2011年11月10日

评估人员：何娟 王沙沙

存货评估汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表3-9
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	208,786,417.00	309,395,400.00	100,608,983.00	48.19
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
3-10	存货合计	208,786,417.00	309,395,400.00	100,608,983.00	48.19
3-10	减：存货跌价准备	-	-	-	
3-10	存货净额	208,786,417.00	309,395,400.00	100,608,983.00	48.19

被评估单位填表人：杨雪峰
填表日期：2011年11月10日

评估人员：何娟 王沙沙

流动负债评估汇总表

评估基准日：2011年9月30日

表5

共1页第1页

金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	8,549,624.50	8,549,624.50	-	-
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	153,440,720.71	153,440,720.71	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	161,990,345.21	161,990,345.21	-	-

被评估单位填表人：杨雪锋

评估人员：王沙沙

填表日期：2011年11月10日

应付账款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表5-4

共1页第1页

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	中储发展股份有限公司南京经销分公司	材料款	2011-09	200,000.00	200,000.00	
2	南京新港混凝土有限公司	材料款	2011-08	5,740,001.12	5,740,001.12	
3	南京联沃物资有限公司	材料款	2011-04	53,024.48	53,024.48	
4	南京润来(基坑开挖-001)	工程款	2011-05	890,080.31	890,080.31	
5	南京众孚建筑保温工程有限公司	材料款	2011-07	5,659.42	5,659.42	
6	江苏双龙集团有限公司	材料款	2011-08	388,859.17	388,859.17	
7	南京长岛建设工程有限公司	设计费	2011-09	1,272,000.00	1,272,000.00	
合 计				8,549,624.50	8,549,624.50	

被评估单位填表人：杨雪锋

评估人员：王沙沙

填表日期：2011年11月10日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2011年9月30日

表5-10
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：南京仙林商务管理有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	南京高科置业有限公司	2011-09	往来款	153,430,720.71	153,430,720.71	
2	美国蒂根建筑事务所	2010-12	投标保证金	10,000.00	10,000.00	
合	计			153,440,720.71	153,440,720.71	

被评估单位填表人：杨雪锋
填表日期：2011年11月10日

评估人员：王沙沙