

扬州泰达发展建设有限公司拟转让
扬州广硕信息产业发展有限公司股权项目股东全部权益价值
评估报告

苏银信评报字【2013】第 204 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2013 年 12 月 22 日

地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层

邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

扬州泰达发展建设有限公司拟转让
扬州广硕信息产业发展有限公司股权项目股东全部权益价值
评估报告目录

苏银信评报字【2013】第 204 号

注册评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	4
一、绪言.....	4
二、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
三、评估目的.....	6
四、评估对象和评估范围.....	6
五、价值类型及其定义.....	7
六、评估基准日.....	7
七、评估依据.....	7
八、评估方法.....	8
九、评估程序实施过程和情况.....	9
十、评估假设.....	11
十一、评估结论.....	11
十二、特别事项说明.....	12
十三、评估报告使用限制说明.....	13
十四、评估报告日.....	13
评估报告附件.....	15

注册评估师声明

- 1、在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；
- 2、评估机构和注册资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，同时与相关当事方也没有利益冲突，对相关当事方不存在偏见；
- 3、评估结论是基于评估基准日估算的结果。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告；
- 4、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；
- 5、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，且已提请被评估单位及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；
- 6、注册资产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评估对象可实现价格的保证；
- 7、注册资产评估师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；根据评估师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；
- 8、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。
- 9、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关；
- 10、评估机构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。

扬州泰达发展建设有限公司拟转让 扬州广硕信息产业发展有限公司股权项目股东全部权益价值 评估报告摘要

苏银信评报字【2013】204号

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受扬州泰达发展建设有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，以对扬州泰达发展建设有限公司转让其所持有的扬州广硕信息产业发展有限公司的股权之经济行为提供参考依据为目的，对扬州广硕信息产业发展有限公司股东全部权益于评估基准日在持续经营前提下的市场价值进行了评估。

评估对象是扬州广硕信息产业发展有限公司的股东全部权益；评估范围包括扬州广硕信息产业发展有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、长期应收款和流动负债。

评估基准日为2013年10月31日。

本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，根据项目特点，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，按照必要的评估程序对扬州广硕信息产业发展有限公司的股东全部权益进行了评估；采用的评估方法为资产基础法（成本法）；经评估，扬州泰达发展建设有限公司所持有的扬州广硕信息产业发展有限公司100%股权的评估结论如下：

资产账面价值51,220.09万元，评估值51,221.56万元，评估增值1.47万元，增值率0.003%。

负债账面价值17,573.84万元，评估值17,573.84万元，评估增值0.00万元，增值率0.00%。

股东全部权益账面值为33,646.25万元，评估值33,647.72万元，评估增值1.47万元，增值率0.004%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,580.88	2,582.35	1.47	0.057
非流动资产	48,639.21	48,639.21	0.00	0.000

其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	48,639.21	48,639.21	0.00	0.000
资产总计	51,220.09	51,221.56	1.47	0.003
流动负债	17,573.84	17,573.84	0.00	0.000
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	17,573.84	17,573.84	0.00	0.000
股东全部权益	33,646.25	33,647.72	1.47	0.004

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

2、评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

3、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖被评估单位提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

4、长期应收款为扬州广硕信息产业发展有限公司根据债权债务转让协议书受让扬州泰达发展建设有限公司对扬州市广陵新城投资发展有限公司的债权共计486,392,124.83元；根据《信息服务产业基地二期项目委托投资建设运营协议》，主要为建设运营扬州广陵新城信息基地二期项目产生的，其中土地成本为24,052,591.20元，建设成本为395,250,964.69元，该项目管理费及固定收益为67,088,568.94元。

5、本次评估结果未考虑股权流动性因素的影响。

6、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上；

7、注册资产评估师本人及助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并进行了如实披露。

8、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估委托方经营决策提供参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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正文全文。

扬州泰达发展建设有限公司拟转让

扬州广硕信息产业发展有限公司股权项目股东全部权益价值

评估报告

苏银信评报字【2013】第 204 号

一、绪言

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称：“江苏银信”）接受扬州泰达发展建设有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对扬州泰达发展建设有限公司因股权转让之经济行为涉及扬州广硕信息产业发展有限公司 100%股权在评估基准日 2013 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：扬州泰达发展建设有限公司

住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼

法定代表人：陈俊

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

注册号：321002000002006

经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：市政基础设施建设、投资置业、建筑材料（不含水泥、黄沙、石子）销售；工程管理、物业管理、不动产商业经营、实业投资、咨询策划、国内贸易、国内国际招商服务。

成立日期：2007 年 3 月 27 日

（二）被评估单位

1、基本信息

名称：扬州广硕信息产业发展有限公司（以下简称：扬州广硕）

住所：江苏信息服务产业基地（扬州）内三号楼

法定代表人：谢恒义

注册资本：33712 万元人民币

实收资本： 33712 万元人民币

公司类型： 有限公司（法人独资）内资

注册号： 321000000076884

经营范围： 许可经营项目：房地产开发（凭资质经营）；一般经营项目：信息产业投资，通讯设备、通信电缆销售；市政基础设施建设；工程管理、物业管理；实业投资、产业咨询策划；国内国际招商；房地产销售；建筑材料销售。（许可经营范围应取得许可后经营）

成立日期：2010 年 5 月 17 日

2、历史沿革

扬州广硕信息产业发展有限公司由扬州泰达发展建设有限公司于 2010 年发起设立，2010 年 5 月 17 日在江苏省扬州工商行政管理局登记注册，初始注册资本为人民币 5000 万元；2010 年 8 月增资 28712 万元人民币，增值后实收资本为 33712 万元人民币，股东为：扬州泰达发展建设有限公司实缴出资额 10000 万元人民币，占注册资本的 29.66%、北方国际信托股份有限公司实缴出资额 23712 万元人民币，占注册资本的 70.34%；2012 年 3 月，北方国际信托股份有限公司将 70.34% 的股权转让给扬州泰达发展建设有限公司，转让后，扬州泰达发展建设有限公司持有扬州广硕信息产业发展有限公司 100% 的股权。

3、截至到评估基准日被评估企业的财务状况、经营成果

扬州广硕信息产业发展有限公司的近几年及评估基准日公司财务状况及经营成果如下：

金额单位：人民币元

项 目	2013 年 10 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产	25,808,757.76	361,108,088.94	337,288,159.87	337,328,120.47
长期投资				
固定资产				
长期应收款	486,392,124.83			
在建工程				
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
资产总计	512,200,882.59	361,108,088.94	337,288,159.87	337,328,120.47
流动负债	175,738,401.83	25,834,256.00	0.00	0.00

非流动负债				
负债合计	175,738,401.83	25,834,256.00	0.00	0.00
股东全部权益	336,462,480.76	335,273,832.94	337,288,159.87	337,328,120.47
项 目	2013 年 1-10 月	2012 年度	2011 年度	2010 年度
主营业务收入				
利润总额	1,188,647.82	-2,014,326.93	-39,960.60	208,120.47
净利润	1,188,647.82	-2,014,326.93	-39,960.60	208,120.47

表中，基准日的数据经中天华夏会计师事务所有限公司审计。

（三）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者除包括委托方及被评估单位外，还包括业务约定书中约定的其他与评估目的相关的各方，以及国有资产管理部門、国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托方和被评估单位关系及关联方披露

委托方为被评估单位的股东。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

三、评估目的

本次资产评估的目的，是确定扬州泰达发展建设有限公司转让其持有的扬州广硕信息产业发展有限公司 100% 股权的市场价值，为股权转让之经济行为提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估项目的评估对象是扬州泰达发展建设有限公司转让其持有的扬州广硕信息产业发展有限公司 100% 股权。

本项目的评估范围涉及扬州广硕信息产业发展有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、长期应收款和流动负债。截止评估基准日，扬州广硕信息产业发展有限公司的资产、负债和股东全部权益的账面金额如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	2,580.88
非流动资产	48,639.21

其中：可供出售金融资产	0.00
持有至到期投资	0.00
长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	0.00
在建工程	0.00
无形资产	0.00
其他非流动资产	48,639.21
资产总计	51,220.09
流动负债	17,573.84
非流动负债	0.00
负债总计	17,573.84
股东全部权益	33,646.25

本次评估涉及的主要资产为银行存款、预付账款、其他应收款、长期应收款和其他应付款。企业无账外无形资产及其他账外资产申报。

本次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。基准日会计报表已经中天华夏会计师事务所有限公司审计。

五、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估扬州广硕信息产业发展的股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，选择的评估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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 10 月 31 日。

在确定评估基准日时，委托方与相关机构进行了充分沟通，考虑了相应经济行为的计划安排和评估机构的建议，具体分析了经济行为的性质，并尽可能与评估目的的实现日接近，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据，减少评估基准日后的调整事项。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

◆ 行为依据

1、委托方与本评估机构签订的“资产评估业务约定书”。

◆ 法律、法规等依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、其他与资产评估相关的法律、法规等。

◆ 准则依据

- 1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 2、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估准则——企业价值》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》和《资产评估价值类型指导意见》等。

◆ 权属依据

- 1、被评估单位提供的营业执照。

◆ 取价依据

- 1、被评估单位提供的原始会计报表、记账凭证、财务会计经营方面的资料、银行对账单，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 2、评估人员所收集、整理的其他相关资料。

◆ 其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2、被评估单位提供的审计报告、会计资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 3、被评估单位相关人员访谈记录；
- 4、被评估单位提供的其他有关资料。

八、评估方法

评估对象为扬州广硕信息产业发展有限公司的股东全部权益。

企业价值评估的主要方法包括市场法、资产基础法（成本法）和收益法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算企业未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估单位的价值。收益法适用的前提条件包

括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

资产基础法（成本法）是指根据资产的具体类型、技术经济特征以及所掌握数据资料的完整程度，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评估思路。

受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与扬州广硕信息产业发展有限公司类似的参照公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件；

由于扬州广硕信息产业发展有限公司自成立之日起尚未正式运营，未来经营具有较大的不确定性，难以合理预测未来收益情况，因此也难以运用收益法对该公司进行评估。

针对本次特定的评估目的是用于企业股权转让，结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次对扬州广硕信息产业发展有限公司评估采用资产基础法（成本法）。

九、评估程序实施过程和情况

从接受评估委托，到完成评估项目、提交评估报告，整个评估过程分为五个阶段：

（一）接受委托

在收到委托方的要约后，即安排评估人员对委托项目进行前期调查，了解委托方的评估要求，明确评估目的、评估对象及范围，并与委托方签订“资产评估业务约定书”。根据前期调查获知的具体情况，计算评估所需的时间，考虑评估专业人员的安排，拟定评估方案。

（二）资产清查

评估人员根据被评估单位提供的财务资料，对列入评估范围的资产进行了清查核实，在委托方及被评估单位有关人员的配合下完成清查工作。清查过程包括：

- （1）了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象；
- （2）收集、验证委托方提供的评估资料，判断其真实有效性；
- （3）查阅银行对账单、银行余额调节表并进行函证；
- （4）查验往来款项的形成过程，查明其真实性、完整性、可收回性及受益期；
- （5）获取有关的合同协议，了解其目前的使用和收益情况；
- （6）清查核实负债，确定实际需要承担的负债项目及金额；

（三）评定估算

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用

时间等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用日常收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项取费标准及依据，选择合适的评估方法，计算出资产的评估价值，具体如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款为人民币存款，评估人员对各项存款账户进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，核实未达账项的内容和发生时间。评估以核实后账面值加计尚未入账的利息作为评估值。

(2) 应收及预付款项

应收及预付款项包括预付账款、其他应收款和长期应收款。

评估人员首先核对了评估明细表与明细账、总账、报表的金额是否相符，通过抽查应收及预付款项的原始凭证核对原始发生数及基准日期后的发生额，结合所收回的询证函判断应收款项的真实性。

在核实的基础上，对于其他应收款，评估人员通过具体分析各项数额发生的时间和原因，判断应收款项的可收回性，确定应收款项的评估值。经分析，其他应收款未发现不能收回的坏账损失依据，故对其他应收款以经核实后的账面值为评估值，坏账准备评估为 0。对预付账款，评估人员逐一具体分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对各款项收回的可能性作出判断，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或获取相关服务的，按核实后的账面值为评估值；。

2、负债的评估

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债金额。负债评估值是根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

(四) 评估汇总

项目负责人汇总评估结果，并对评估结论的合理性进行分析，然后依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

(五) 提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在与被评估单位充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式的《资产评

估报告书》。

十、评估假设

- 1、委托方及被评估单位提供的资料真实、合法、完整。
- 2、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动（如经济危机、通货膨胀等因素），在可预见的将来，税收、物价水平等基本稳定。
- 3、本次评估假设经济行为将会发生，在产权利益主体变动后，评估的资产使用方式（可能用途、利用方式、利用效果）没有较大的改变。
- 4、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在预期内没有重大的变化。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

十一、评估结论

本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，根据项目特点，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，按照必要的评估程序对扬州广硕信息产业发展有限公司的股东全部权益进行了评估；采用的评估方法为资产基础法（成本法）；经评估，扬州泰达发展建设有限公司所持有的扬州广硕信息产业发展有限公司 100%股权的评估结论如下：

资产账面价值 51,220.09 万元，评估值 51,221.56 万元，评估增值 1.47 万元，增值率 0.003%。

负债账面价值 17,573.84 万元，评估值 17,573.84 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面值为 33,646.25 万元，评估值 33,647.72 万元，评估增值 1.47 万元，增值率 0.004%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,580.88	2,582.35	1.47	0.057
非流动资产	48,639.21	48,639.21	0.00	0.000
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资	0.00	0.00	0.00	

投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	48,639.21	48,639.21	0.00	0.000
资产总计	51,220.09	51,221.56	1.47	0.003
流动负债	17,573.84	17,573.84	0.00	0.000
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	17,573.84	17,573.84	0.00	0.000
股东全部权益	33,646.25	33,647.72	1.47	0.004

十二、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注并注意对评估结论的影响：

1、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

2、评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

3、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖被评估单位提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

4、长期应收款为扬州广硕信息产业发展有限公司根据债权债务转让协议书受让扬州泰达发展建设有限公司对扬州市广陵新城投资发展有限公司的债权共计486,392,124.83元；根据《信息服务产业基地二期项目委托投资建设运营协议》，主要为建设运营扬州广陵新城信息基地二期项目产生的，其中土地成本为24,052,591.20元，建设成本为395,250,964.69元，该项目管理费及固定收益为67,088,568.94元。

5、本次评估结果未考虑股权流动性因素的影响。

6、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上；

7、注册资产评估师本人及助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并进行了如实披露。

8、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估委托方经营决策提供参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

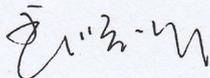
- 1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任；
- 2、本评估报告书只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）；
- 4、本评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十四、评估报告日

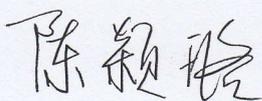
评估报告日为 2013 年 12 月 22 日。

[本页以下无正文]

[本页无正文]

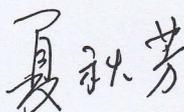
评估机构法定代表人: 

注册资产评估师:





注册资产评估师:





江苏银信资产评估房地产估价有限公司

2013年12月22日

