

常林股份有限公司拟处置常州市钟楼区
长江中路308号房地产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2014]第291号



江苏华信资产评估有限公司

二〇一四年十二月五日

**常林股份有限公司拟处置常州市钟楼区
长江中路308号房地产评估项目
资产评估报告目录**

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、绪言	4
二、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者概况	4
三、评估目的	5
四、评估对象和评估范围	5
五、价值类型和定义	5
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估程序实施过程和情况	12
十、评估假设	14
十一、评估结论	15
十二、特别事项说明	15
十三、评估报告使用限制说明	15
十四、评估报告日	错误！未定义书签。

● 资产评估报告附件

- 1、 经济行为文件复印件
- 2、 委托方及产权持有单位营业执照复印件
- 3、 产权证明文件复印件
- 4、 委托方及产权持有单位承诺函
- 5、 签字注册资产评估师的承诺函
- 6、 评估机构资格证书及法人营业执照复印件
- 7、 签字注册资产评估师资格证书
- 8、 资产评估业务约定书
- 9、 资产评估明细表

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、本评估机构及注册资产评估师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。

三、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并签字确认；提供必要的资料并保证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。

四、注册资产评估及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

五、本报告是注册资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日进行估算，并由其所在评估机构出具的书面专业意见，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其评估对象可实现价格的保证。

六、注册资产评估师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；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，但并不构成对评估对象的法律权属任何形式的保证。

七、本评估报告中的分析、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。

**常林股份有限公司拟处置常州市钟楼区
长江中路308号房地产评估项目
资产评估报告摘要**

苏华评报字[2014]第 291 号

常林股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，分别采用成本、市场途径的评估方法，对贵公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号房地产于评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的

为常林股份有限公司处置常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

本次评估对象：常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产在评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值。

本次评估范围：常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产。其中：房屋建筑物共 54 项，总建筑面积 17,733.37 平方米，土地使用权 1 项，土地使用权面积为 174,286.00 平方米。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

本次选定的评估基准日为 2014 年 11 月 14 日。该基准日为委托方所确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

五、评估方法

房屋建筑物采用成本法评估，土地使用权采用市场比较法评估。

六、评估结论

经评估，常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号房地产于评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值为人民币 12863.2 万元（大写金额人民币：壹亿贰仟捌佰陆拾叁万贰仟元整）。

七、特别事项说明

1、本次委托评估的房屋中门卫室、零件库、配电房等 11 项房屋均未办理《房屋所有权证》，也未见工程规划许可证和施工许可证等相关资料，建筑面积合计为 2,585.63 平方米。建筑面积由委托方申报，并经评估人员现场核实。

2、本次委托评估的总装一车间 2 和总装二车间在评估基准日涉及抵押事项，建筑面积合计为 12,087.65 平方米；本次委托评估的土地使用权在评估基准日涉及抵押事项，土地使用权面积为 174,286.00 平方米。

本报告评估结论使用有效期为一年即：二零一四年十一月十四日至二零一五年十一月十三日。

以上内容摘自资产评估报告，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。

常林股份有限公司拟处置常州市钟楼区 长江中路308号房地产评估项目 资产评估报告正文

苏华评报字[2014]第291号

一、绪言

江苏华信资产评估有限公司接受常林股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，分别采用成本、市场途径的评估方法，对贵公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号房地产于评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方暨产权持有者概况

1、基本情况

企业名称：常林股份有限公司

注册号：100000000019960（4-1）

住所：江苏省常州市新北区华山中路36号

注册资金：人民币陆亿肆仟零贰拾捌万肆仟元整

法定代表人：吴培国

经济性质：股份有限公司（上市）

经营范围：许可经营项目：对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；流动式起重机。

一般经营项目：工程、林业、矿山、环保、采运、环卫、农业机械设备及零部件、专用汽车及零部件的研制、生产、销售、租赁、维修；进出口业务；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零件的进口。

成立日期：1996年06月24日。

（二）委托方与产权持有单位的关系

本次评估的委托方是常林股份有限公司，暨产权持有者。

（三）其他报告使用者

除委托方及产权持有单位外，本评估报告使用者还包括该经济行为涉及的主管单位及相关当事方。

三、评估目的

为常林股份有限公司处置常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象：常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产在评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值。

本次评估范围：常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号的房地产。其中：房屋建筑物共 54 项，总建筑面积 17,733.37 平方米，土地使用权 1 项，土地使用权面积为 174,286.00 平方米。

上述资产具体明细由常林股份有限公司申报，本次委托评估范围与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

主要资产状况：

1、固定资产—房屋建筑物

共 54 项，其中房屋共 14 项，建筑面积合计 17,733.37 平方米，主要为总装一车间 1、总装一车间 2、总装二车间、零件库、配电房、二层办公楼、发运中心；构筑物共 40 项，主要为景观水池、油漆大棚、爬坡台、振动槽、围墙、调试场道路、中央大道、室外镀锌管、室外钢筋水泥管。

（1）权益状况

14 项房屋中有 3 项面积合计为 15,147.74 平方米的房屋办理了《房屋所有权证》；其余门卫室、零件库、配电房等 11 项面积合计为 2,585.63 平方米的房屋均未办理《房屋所有权证》，也未见工程规划许可证和施工许可证等相关资料。

已办理房屋所有权证的房屋其权属状况明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注

1	常房权证字第 00592203 号	总装一车间 1	钢混	2004 年	3,060.09	未抵押
2	常房权证字第 00146896 号	总装一车间 2	钢混	2004 年	3,465.27	已抵押
3	常房权证字第 00156304 号	总装二车间	钢	2004 年	8,622.38	已抵押
合计					15,147.74	

(2) 实物状况

委评房屋共 14 项，建筑面积合计 17,733.37 平方米，主要为总装一车间 1、总装一车间 2、总装二车间、零件库、配电房、二层办公楼、发运中心，主要建成于 2004 年，少数建成于 2009 年至 2010 年，主要为钢混、钢、混合结构，钢混结构采用独立基础、钢混柱梁承重，钢结构采用独立基础、钢柱钢梁承重，混合结构采用条形基础、砖墙承重。基准日时建造标准较好，处于正常使用状态。具体情况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	层数	层高或檐高 m	备注
1	总装一车间 1	钢混	2004 年	3,060.09	1	13.00	2 跨，跨度 18 米，柱距 6 米，环氧地坪，外墙涂料，内墙及顶乳胶漆，塑钢窗，有行车梁
2	总装一车间 2	钢混	2004 年	3,465.27	1	13.00	1 跨，跨度 27 米，柱距 6 米，环氧地坪，外墙涂料，内墙乳胶漆，彩钢板顶，塑钢窗，有行车梁
3	总装二车间	钢	2004 年	8,622.38	1	12.20	3 跨，跨度 24、18、18 米，柱距 7.5 米，环氧地坪，彩钢板+1.2 米砖墙，彩钢板顶，塑钢窗，有行车梁
4	门卫	混合	2004 年	15.12	1	2.80	地砖地面，外墙条形瓷砖，内墙及顶乳胶漆，塑钢窗
5	零件库	混合	2006 年	1,025.00	1	5.50	1 跨，跨度 10 米，柱距 6 米，环氧地坪，外墙涂料，内墙乳胶漆，彩钢板顶，塑钢窗，彩钢大门
6	配电房	混合	2004 年	269.75	1	5.00	环氧地坪、地砖，外墙涂料，内墙及顶乳胶漆，铝合金窗
7	二层办公楼	混合	2004 年	306.00	2	3.50	地砖地面，外墙涂料，内墙及

							顶乳胶漆, 塑钢窗、木门
8	换油间	混合	2010 年	178.50	1	5.80	水泥地面, 外墙涂料, 内墙及顶乳胶漆, 塑钢窗、卷帘门
9	总检办公室	混合	2010 年	61.76	1	3.50	地砖地面, 外墙涂料, 内墙乳胶漆, 塑扣板顶, 塑钢窗、铝合金门
10	电瓶间	混合	2004 年	80.60	1	4.50	水泥地面, 外墙涂料, 内墙及顶乳胶漆, 塑钢窗、铁门
11	西门卫	混合	2004 年	12.00	1	2.60	水泥地面, 外墙涂料, 内墙乳胶漆, 彩钢板或木板顶, 塑钢窗、铁门
12	木工间	轻钢	2009 年	225.60	1	5.50	钢柱钢梁, 水泥地面, 彩钢板+1.2 米砖墙, 彩钢板顶, 塑钢窗、彩钢门
13	木工间旁小间	混合	2009 年	9.00	1	2.40	水泥地面, 外墙水泥砂浆, 内墙及顶乳胶漆, 塑钢窗
14	发运中心	混合	2004 年	402.30	1-2	4.2, 3.5	钢梁, 水泥地面, 外墙涂料, 内墙乳胶漆, 彩钢板顶, 铝合金窗
合 计				17733.37			

构筑物共40项, 主要为景观水池、油漆大棚、爬坡台、振动槽、围墙、调试场道路、中央大道、室外镀锌管、室外钢筋水泥管, 主要建成于2004年, 少数建成于2006、2010年。构筑物正常使用, 维护状况较优, 具体状况如下:

序号	构筑物名称	结构	建筑年代	长度 m	宽度 m	高度 m	单位	数量	备注
1	门牌	混合	2004 年	11.2	0.6	2.6	m	11.2	大理石贴面, 22 个字
2	自行车棚	简易	2004 年	36	6.6	2.5	m ²	237.6	铁柱, 彩钢板顶, 水泥地
3	电动车棚	轻钢	2010 年	40	7.7	2.8	m ²	308	H 型钢柱, 彩钢板顶
4	轮胎大棚	简易	2010 年	50	11.4	6	m ²	570	彩钢板顶, 铁架
5	景观水池	混合	2006 年	24	21	2.2	m ³	817	内径 13 米, 外贴瓷砖
6	六角亭子	木	2006 年	1.6		3	m ²	6.65	

7	油库棚	简易	2010 年	12	6	6.5	m ²	72	彩钢板顶, 铁柱
8	油漆大棚	轻钢	2004 年	135	20	7.8	m ²	2796	彩钢板顶, 彩钢板墙, 钢梁钢柱, 借一长墙
9	装箱大棚	简易	2010 年	42	23.5	5.8	m ²	987	彩钢板顶, 铁柱
10	装箱池	混合	2010 年	30	6	2.2	m ³	396	
11	爬坡台	钢混	2004 年	10、13、27	5	5.3	m ³	795	
12	发运大棚	简易	2004 年	64	20	5.5	m ²	1280	彩钢板顶, 钢柱, 铁架
13	发车台	钢混	2004 年	10、7.7	4	1.2	m ³	66.48	
14	2 个振动槽	钢混	2004 年	外径 12	内径 6.5	0.8	m ³	511	
15	检测室	简易	2004 年	3	3	2.4	m ²	9	
16	刮土槽	混合	2004 年	170.8	6	0.4	m ³	409.92	
17	检测台	钢混	2004 年	8.6、5.5	1.2	1	m ³	108.96	8 个
18	围墙	混合	2004 年	2800		3.6	m ²	10080	
19	调试场道路	钢混	2004 年				m ²	27950	30cm 厚
20	发运场地	钢混	2004 年				m ²	11776	20cm 厚
21	中央大道	钢混	2004 年	640	12		m ²	7680	25cm 厚
22	东道路	钢混	2004 年	164	14.5		m ²	2378	25cm 厚
23	产品停车场	钢混	2004 年	80	71		m ²	5680	20cm 厚
24	停车场	钢混	2004 年	69	40		m ²	2760	20cm 厚
25	办公门口场地	钢混	2004 年				m ²	5092	20cm 厚
26	室外镀锌管 1	其他	2004 年	300	DN25		m	300	
27	室外镀锌管 2	其他	2004 年	350	DN50		m	350	
28	室外镀锌管 3	其他	2004 年	1197	DN100		m	1197	
29	室外镀锌管 4	其他	2004 年	629.5	DN150		m	629.5	
30	室外钢筋水泥管 1	钢混	2004 年	582	DN160		m	582	
31	室外钢筋水泥管 2	钢混	2004 年	773	DN350		m	773	
32	室外钢筋水泥管 3	钢混	2004 年	718	DN450		m	718	
33	室外钢筋水泥管 4	钢混	2004 年	465	DN600		m	465	
34	室外钢筋水泥管 5	钢混	2004 年	692	DN1000		m	692	

35	波纹管	其他	2004 年	1095	DN300		m	1095	
36	排水明沟 1	混合	2004 年	118			m	118	500*500*100
37	排水明沟 2	混合	2004 年	50			m	50	500*600*350
38	排水明沟 3	混合	2004 年	325			m	325	500*430*320
39	圆形雨水井	其他	2004 年	直径 0.65			个	148	
40	方形雨水井	其他	2004 年	0.45	0.35		个	37	

(3) 区位状况

委评房屋建筑物位于常州市钟楼区长江中路308号，厂区东至长江中路，南至居民区，西至其他厂区，北至沪宁高铁。

附近有长江中路、龙城大道、飞龙中路等交通主次干道，路网密度优，道路类型优，距沪宁高速最近入口处约5公里，对外交通条件优，附近有4条公交线路，交通便利度较优。附近企业集聚度较高，相关产业配套协作度较优，工业成熟度较优。距银行、超市、农贸市场、医院、学校等公共设施约1.5公里，公共服务设施完备度一般，基础设施完备度优，附近自然环境一般。

2、无形资产—土地使用权

(1) 土地登记、权利、利用状况

本次委托评估的土地使用权 1 宗，面积为 174,286.00 平方米，位于常州市钟楼区长江中路 308 号，土地使用权类型为出让，地类（用途）为工业用地，厂区东至长江中路，南至居民区，西至其他厂区，北至沪宁高铁。至评估基准日，委评宗地已办理了《国有土地使用证》，土地登记、权利、利用状况具体如下：

宗地	登记状况	土地证编号	常国用（2008）第变 0282788 号
		土地使用权人	常林股份有限公司
		座落	五星街道新岗村（长江中路 308 号）
		地号	02120228003
		图号	2249410、11、14、15
		地类（用途）	工业用地
		使用权类型	出让
		终止日期	2053 年 12 月 30 日
		使用权面积	174,286.00 平方米
	权利状况	他项权利状况	已抵押

	利用状况	实际开发程度	宗地红线外“五通”，红线内场地平整
--	------	--------	-------------------

(2) 区域因素

道路类型：宗地附近有长江中路、龙城大道、飞龙中路等交通主次干道，路网密度优，道路类型优。

对外交通便捷度：宗地距沪宁高速最近入口处约 5 公里，对外交通条件优。

环境状况：宗地距河流较近，距铁路线较近，环境一般。

工业区成熟度：宗地所在区域企业集聚度较优，相关产业配套协作度较优，工业区成熟度较优。

(3) 个别因素

临路状况：临主干道长江中路，临路状况优。

面积状况：面积为 174,286.00 平方米。

宗地形状：形状近似梯形，较不规则。

地势状况：宗地地势较平坦。

宗地开发程度：宗地红线内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，红线内场地平整。

土地使用年限：土地出让终止日期为 2053 年 12 月 30 日，在评估基准日时土地剩余使用年限为 39.1 年。

五、价值类型和定义

根据本次评估目的，我们选取了市场价值类型。

市场价值定义：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

本次选定的评估基准日为 2014 年 11 月 14 日。本基准日由委托方确定。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

七、评估依据

本次资产评估的主要依据有：

(一) 经济行为依据

1、委托方与江苏华信资产评估有限公司签定的《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

- 1、《企业国有资产法》（2008年10月28日通过）；
- 2、《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 第12号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国公司法》；
- 5、《中华人民共和国证券法》；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修正， 中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 8、《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， 2004年8月28日施行）；
- 9、《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》（1990年5月19日国务院令 第55号， 1990年5月19日施行）；
- 10、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、财政部财企字[2004]20号关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知及附件；
- 2、中国资产评估协会中评协（2007）189号《资产评估准则-业务约定书》、《资产评估准则-评估程序》、《资产评估准则-工作底稿》、《资产评估准则-评估报告》、《资产评估准则—不动产评估》和《资产评估价值类型指导意见》；
- 3、中国注册会计师协会2003年（会协[2003]18号）关于《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中国资产评估协会（中评协[2012]248 号）《资产评估职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

- 1、常州市住房保障和房产管理局填发的“常房权证字第00592203号”《房屋所有权证》；

2、常州市住房保障和房产管理局填发的“常房权证字第00146896号”《房屋所有权证》；

3、常州市住房保障和房产管理局填发的“常房权证字第00156304号”《房屋所有权证》；

4、常州市国土局填发的“常国用（2008）第变0282788号”《国有土地使用证》。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、《江苏省建筑工程造价估算指标（2002）》；

3、《江苏省建筑工程概算定额》（2005）；

4、《江苏省建设工程费用定额》（2009）；

5、《江苏工程建设材料价格信息》（2014年第三季度）；

6、评估人员收集的常州市钟楼区国土资源局近期公布的评估对象附近一级土地市场成交价格等相关资料；

7、评估人员对被评估实物的实地勘察工作记录及其他与作价相关资料。

八、评估方法

（一）固定资产—房屋建筑物

一般而言，房屋建筑物的评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。对于建造在工业用地上的房屋建筑物及构筑物，从已取得的资料看，我们无法取得类似房屋的交易案例，所以无法采用市场比较法进行评估；其收益情况难以测算，不宜采用收益法进行评估，故我们采用成本法进行评估。

成本法是以开发或建设委评对象建筑物或类似建筑物所需要的各项必须费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金，最后扣除建筑物的各项贬值，来得出评估资产价值的一种评估方法。本次评估的房屋建筑物不存在经济性贬值和功能性贬值。计算公式为：

评估市场价值=重置成本×综合成新率。

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本。

成新率的确定：房屋建筑物采用使用年限法和完损等级打分法相结合的方法，

经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物采用使用年限法确定其综合成新率。

计算公式：综合成新率 = 使用年限法成新率 × 权重 40% + 完损等级打分法成新率 × 权重 60%。

（二）无形资产—土地使用权

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

委评宗地位于常州市钟楼区长江中路 308 号，评估人员在对委评宗地进行实地勘察和类似工业用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较法对其进行评估。

市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中， P_D —委评宗地价格；

P_B —比较案例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B —交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

D —区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

E —个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和评估准则规定，我们对委评的资产实施了如下的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

与委托方进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估目的、评估范围和评估基准日等。

（二）签订业务约定书

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务。

（三）编制评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。

（四）现场调查

我们会同委托方有关人员，到实地进行现场勘查，了解评估对象取得、权属及使用状况、核查了房屋建筑物及土地权属证明文件等相关资料，并现场了解委评资产的开发建设及周边配套状况。搜集所在区域房屋建筑物工程造价信息、附近工业土地市场成交价格信息等资料，依据所搜集的资料，对委评资产进行因素分析、评定估算，得出评估对象的评估结果。

（五）收集评估资料

根据评估业务的具体情况，从市场渠道获取材料，从委托方获取评估需要的基础资料并进行必要分析、归纳和整理，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（六）评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（七）编制和提交评估报告

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估结果报告书，经三级审核后，向委托方提交正式的资产评估报告书。

十、评估假设

1、假定国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；预期未来没有新的重大有利或不利影响的法律法规颁布；

2、委托方及产权持有单位对委评资产的权属、数量、用途没有争议；

3、委托方及产权持有单位提供的与评估相关的全部资料是真实、合法和完整的，没有未揭示的影响被评估资产的重大事项；

4、假设委评资产在原地、原用途持续使用；

5、不考虑其他不可预测和不可抗力因素的影响。

本报告结论只有在上述评估假设成立的前提下可以使用，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

经评估，常林股份有限公司位于常州市钟楼区长江中路 308 号房地产于评估基准日 2014 年 11 月 14 日时的市场价值为人民币 12863.2 万元（大写金额人民币：壹亿贰仟捌佰陆拾叁万贰仟元整）。

十二、特别事项说明

1、本次委托评估的房屋中门卫室、零件库、配电房等 11 项房屋均未办理《房屋所有权证》，也未见工程规划许可证和施工许可证等相关资料，建筑面积合计为 2,585.63 平方米。建筑面积由委托方申报，并经评估人员现场核实。

2、本次委托评估的总装一车间 2 和总装二车间在评估基准日涉及抵押事项，建筑面积合计为 12,087.65 平方米；本次委托评估的土地使用权在评估基准日涉及抵押事项，土地使用权面积为 174,286.00 平方米。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

3、本评估报告结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2014 年 11 月 14 日起计算，至 2015 年 11 月 13 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

4、若发生评估目的、价值类型改变等重大事项时，不能直接使用本评估结论。评估基准日后，若房地产遇有重大自然力和其他不可抗力因素并对评估结论

产生较大影响时，本报告结论不再适用。

十四、评估报告日

本评估报告评估结论形成日期为2014年12月5日。

评估机构法定代表人

(或首席评估师)：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇一四年十二月五日

公司地址：南京市云南路31-1号苏建大厦22楼

联系电话：025-84410941 传真：025-84410423



注册资产评估师承诺函

常林股份有限公司：

受贵公司的委托，为满足贵公司拟资产处置常州市钟楼区长江中路 308 号房地产的需要，我们对涉及的资产于 2014 年 11 月 14 日时的市场价值进行了评估，并形成了资产评估报告；在本报告中所披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核查；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响资产评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

签字注册资产评估师：



签字注册资产评估师：



2014 年 12 月 5 日



营业执照

(副本)

编号 320000000201411050055
注册号 320000000045580 (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注册资本 200万元整
成立日期 1994年02月07日
营业期限 1994年02月07日至*****
经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养，工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。（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



2014年11月05日



中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 32130053



姓名: 朱志军

性别: 男

身份证号: 360481198304074016

机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年9月13日

初次注册时间: 2013年9月6日

本人签名:

朱志军



检验登记



2014年3月11日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

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

证书编号: 32080010



姓名: 刘平

性别: 男

身份证号: 320112196702271634

机构名称: 江苏华信资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月5日

初次注册时间: 2008年3月31日

本人签名:

本人印鉴:

检验登记



2014年3月11日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 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
江苏华信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：二〇〇九年六月五日

序列号：000087



资产评估资格证书

经审查，江苏华信资产评估有限公司 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：苏国资评函[2000]127号

批准机关：省国资局

证书编号：32020009

发证时间：2002年4月30日



序列号：00006396

中华人民共和国财政部统一印制