

中茵股份有限公司拟转让
连云港中茵房地产有限公司股权项目

资产评估明细表

天兴评报字（2015）第1456-04号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年十二月三十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

共30页第2页
表1

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	9,836.32	11,109.62	1,273.30	12.94
2	非流动资产	11,587.18	11,985.99	398.81	3.44
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	8,843.09	8,843.09	-	-
5	固定资产	1,873.71	2,272.52	398.81	21.28
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	870.38	870.38	-	-
10	资产总计	21,423.50	23,095.61	1,672.11	7.81
11	流动负债	4,857.65	4,857.65	-	-
12	非流动负债	853.59	853.59	-	-
13	负债总计	5,711.24	5,711.24	-	-
14	净资产（所有者权益）	15,712.26	17,384.37	1,672.11	10.64

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表2

共30页，第3页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	98,363,244.30	111,096,188.91	12,732,944.61	12.94
2	货币资金	7,287,047.18	7,287,047.18	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	24,000.00	24,000.00	-	-
6	预付款项	2,350,705.89	2,350,705.89	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	56,161,436.95	58,965,025.78	2,803,588.83	4.99
10	存货	30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	1,572,360.81	1,572,360.81	-	-
14	二、非流动资产合计	115,871,758.39	119,859,918.40	3,988,160.01	3.44
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	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-
20	固定资产	18,737,068.99	22,725,229.00	3,988,160.01	21.28
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	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表2

共30页，第4页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
30	递延所得税资产	8,703,789.40	8,703,789.40	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
33	三、资产总计	214,235,002.69	230,956,107.31	16,721,104.62	7.81
35	四、流动负债合计	48,576,458.95	48,576,458.95	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	7,114,708.91	7,114,708.91	-	-
40	预收款项	3,150,557.96	3,150,557.96	-	-
41	应付职工薪酬	-	-	-	-
42	应交税费	5,128,358.10	5,128,358.10	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	33,182,833.98	33,182,833.98	-	-
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
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	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	57,112,390.91	57,112,390.91	-	-
60	七、净资产（所有者权益）	157,122,611.78	173,843,716.40	16,721,104.62	10.64

评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

表3

共30页，第5页

金额单位：人民币元

填表人：柳梅	评估人员：王自娟
填表日期：2015年11月11日	

表3

共30页, 第6页

金额单位：人民币元

填表人：柳梅
评估人员：王自娟
填表日期：2015年11月11日

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表3-1-1

共30页, 第7页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	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%	备注
1	财务	人民币			28,283.67	28,283.67	-	
合 计					28,283.67	28,283.67	-	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表3-1-2

共30页, 第8页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	原币金额	基准日汇率	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	建设银行新浦支行	32001655136059168168	人民币	6,439,540.28	1	6,439,540.28	6,439,540.28	-	
2	建设银行新浦支行	32001655136052504427	人民币	435,165.07	1	435,165.07	435,165.07	-	
3	江苏银行浦中支行	11560188000055489	人民币	1,398.19	1	1,398.19	1,398.19	-	
4	农业银行连云港海昌南路支行	10431401040006800	人民币	2,597.25	1	2,597.25	2,597.25	-	
5	中国银行海州支行	471565798126	人民币	380,062.72	1	380,062.72	380,062.72	-	
合 计				7,258,763.51		7,258,763.51	7,258,763.51	-	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

表3-4

共30页, 第9页

金额单位：人民币元

填表人：柳梅
评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

表3-5

共30页，第10页

金额单位：人民币元

填表日期：2015年11月11日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表3-8

共30页，第11页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	关联关系类型	业务内容	最后一次变动日期	账龄	账面余额	评估价值	增值率%	备注
1	客户:淮安中茵置业有限公司	关联方	往来款	2012/6/30	3-4年	50,000,000.00	50,000,000.00	-	
2	客户:物业维修基金(商铺)		代垫商铺物业维修基金	2015/8/15	1年以内	188,532.40	169,679.16	-10.00	
3	客户:苏州新苏皇冠物业管理有限公司连云港分公司	总公司内部	水电费，维修款	2015/9/15	1年以内	71,776.51	71,776.51	-	
4	职员:杭建兵	职员	备用金	2015/1/4	1年以内	5,000.00	4,750.00	-5.00	
5	客户:徐菁	业主	法院扣款	2014/6/27	1-2年	360,000.00	-	-100.00	
6	客户:连云港市物业管理中心		物业维修基金开票系统押金	2008/5/16	5年以上	2,000.00	-	-100.00	
7	客户:连云港建行信用卡中心（POS机）		建行卡机押金	2011/2/24	4-5年	1,000.00	500.00	-50.00	
8	客户:连云港市住房公积金管理中心		按揭贷款保证金	2014/11/6	1年以内	746,800.00	572,760.00	-23.30	
9	客户:连云港市散装水泥办公室专项基金		散装水泥保证金	2015/2/15	1年以内	292,100.00	-	-100.00	
10	客户:连云港市云城房产置业担保有限公司		质保金	2015/3/26	1年以内	2,140,313.72	1,990,782.27	-6.99	
11	客户:连云港市建设开发实业发展公司	供应商	代扣维修款	2015/7/31	1年以内	31,543.00	29,965.85	-5.00	
12	客户:江苏帝都建设工程有限公司	供应商	代扣37#延期交房违约金	2013/10/31	1-2年	93,028.37	88,376.95	-5.00	
13	客户:昆山泰莱建屋有限公司	关联方	往来款	2015/6/2	1年以内	6,000,000.00	6,000,000.00	-	
14	其他应付款_代收代付_交房费用		物业维修基金	2015/5/22	1年以内	38,352.66	36,435.04	-5.00	
合 计						59,970,446.66	58,965,025.78	-1.68	
减：坏账准备/评估风险损失						3,809,009.71		-100.00	
净 额						56,161,436.95	58,965,025.78	4.99	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

评估基准日：2015年9月30日

共30页, 第12页

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%
3-9-1	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）	30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
存货合计		30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06
减：存货减值准备		-	-	-	
存货净额		30,967,693.47	40,897,049.25	9,929,355.78	32.06

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

存货—产成品（开发产品）评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表3-9-7
 共30页，第13页
 金额单位：人民币元

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

序号	项目名称	物业类型	未交房面积（即 存货面积）(M2)	其中：		账面价值	评估价值	增值率%	备注
				未交房部分预售面 积 (M2)	未交房部分待售面积 (M2)	合计			
1	中茵名都	城镇混合住宅	9,969.62	578.26	9,391.36	30,967,693.47	40,897,049.25	32.06	
2	中茵名都	城镇混合住宅							
3	中茵名都	城镇混合住宅							
合 计						30,967,693.47	40,897,049.25	32.06	
减:减值准备									
净 额						30,967,693.47	40,897,049.25	32.06	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表3-11

共30页，第14页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	营业税	2015/9/30	营业税	88,969.83	88,969.83	-	
2	城建税	2015/9/30	城建税	6,227.90	6,227.90		
3	土地增值税	2015/9/30	土地增值税	1,477,163.08	1,477,163.08		
					-		
					-		
					-		
合 计				1,572,360.81	1,572,360.81		

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期: 2015年11月11日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表4

共30页，第15页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-
4-6	固定资产	18,737,068.99	22,725,229.00	3,988,160.01	21.28
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	8,703,789.40	8,703,789.40	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	115,871,758.39	119,859,918.40	3,988,160.01	3.44

填表人：柳梅

填表日期：2015年11月11日

投资性房地产评估汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表4-5

共30页, 第16页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-5-1	投资性房地产-房屋（成本计量）	-	-	-	-	-	-		
4-5-2	投资性房地产-房屋（公允计量）	88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-	-	-
4-5-3	投资性房地产-土地使用权（成本计量）	-	-	-	-	-	-		
4-5-4	投资性房地产-土地使用权（公允计量）	-	-	-	-	-	-		
投资性房地产合计		88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-	-	-
减：投资性房地产减值准备			-		-	-	-		
投资性房地产合计		88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	88,430,900.00	-	-	-	-

填表人：柳梅

评估人员：王伟

填表日期：2015年11月11日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

表4-5-2
共30页，第17页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

被评估单位（或者产权持有单位）：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	来源（外购、自建、自用转入、存货转入等）	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价（元/m ² ）	原始入帐价值（转入日公允价值）	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	连房权证海字第H00130622	连云港中茵房地产有限公司	S4#楼-1-3层	自建	钢混	2011.12.1	平方米	16678.06	5,197.35	61,689,968.34	88,430,900.00	88,430,900.00	-	
合 计										61,689,968.34	88,430,900.00	88,430,900.00	-	

填表人：柳梅

评估人员：王伟

填表日期：2015年11月11日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表4-6
共30页，第18页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类：								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	20,920,880.17	18,436,525.57	22,058,500.00	22,058,500.00	1,137,619.83	3,621,974.43	5.44	19.65
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-		
	房屋建筑物类合计	20,920,880.17	18,436,525.57	22,058,500.00	22,058,500.00	1,137,619.83	3,621,974.43	5.44	19.65
	设备类：								
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	2,002,187.00	274,323.53	696,197.00	644,093.00	-1,305,990.00	369,769.47	-65.23	134.79
4-6-6	固定资产-电子及办公设备	470,061.00	26,219.89	105,864.00	22,636.00	-364,197.00	-3,583.89	-77.48	-13.67
	设备类合计	2,472,248.00	300,543.42	802,061.00	666,729.00	-1,670,187.00	366,185.58	-67.56	121.84
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
固定资产合计		23,393,128.17	18,737,068.99	22,860,561.00	22,725,229.00	-532,567.17	3,988,160.01	-2.28	21.28
减：固定资产减值准备			-		-		-		
固定资产合计		23,393,128.17	18,737,068.99	22,860,561.00	22,725,229.00	-532,567.17	3,988,160.01	-2.28	21.28

填表人：柳梅

评估人员：王伟 柳伟

填表日期：2015年11月11日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表4-6-1
共30页，第19页
金额单位：人民币元

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

2,092.09	1,843.65
----------	----------

序号	资产编号	权证编号	建筑物名称	详细座落地址	结构	用途	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/㎡)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
											原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0203-001-00001	连房权证海字第H00130625	S4#楼	海州区新孔南路42号中茵名都S4#楼4层	钢混	商业用房	2011.12.1	平方米	5,656.02	3,698.87	20,920,880.17	18,436,525.57	22,058,500.00		22,058,500.00	19.65	
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
															-		
		合 计									20,920,880.17	18,436,525.57	22,058,500.00		22,058,500.00	19.65	
		减: 减值准备															
		合 计									20,920,880.17	18,436,525.57	22,058,500.00		22,058,500.00	19.65	

填表人：柳梅

评估人员：王伟

填表日期：2015年11月11日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表4-6-5

共30页, 第20页

金额单位：人民币元

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

序号	车牌号	车辆名称 及规格型号	使用部门	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里 程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	苏G72345	别克商务车（SGM6531ATA）	综合管理部	上海通用	辆	1	2013/6/19	2013/6/19	62415	430,823.00	195,755.33	400,800.00	87	348,696.00	78.13	
2	苏GR9999	保时捷汽车	总经理室	保时捷	辆	1	2008/8/29	2008/8/29	210000	1,380,000.00	69,000.00	294,397.00		294,397.00	326.66	
3		保时捷汽车附加税	总经理室				2008/10/31	2008/10/31		102,564.00	5,128.20			-100.00		
4		电动游览车（EG6062K）	销售部		辆	1	2007/9/10	2007/9/10		42,000.00	2,100.00	500.00		500.00	-76.19	全部报废
5		电动游览车（EG6088K）	销售部		辆	1	2009/12/7	2009/12/7		46,800.00	2,340.00	500.00		500.00	-78.63	全部报废
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
														-		
合 计										2,002,187.00	274,323.53	696,197.00		644,093.00	134.79	
减：减值准备																
合 计										2,002,187.00	274,323.53	696,197.00		644,093.00	134.79	

填表人：柳梅

评估人员：柳伟

填表日期：2015年11月11日

固定资产—电子及办公设备评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表4-6-6
共30页，第21页
金额单位：人民币元

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

序号	资产编号	设备名称	规格型号	分布地点或使用部门	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0203-004-00001	打印机	佳能2900	财务部	佳能公司	台	1	2012-08-10	2012-08-10	1,300.00	39.00	1,133.00	37.00	419.00	974.36	
2	0203-004-00002	史密斯热水器	EWB-80D6	综合管理部	史密斯公司	台	1	2013-05-16	2013-05-16	4,398.00	1,080.00	4,398.00	52.00	2,287.00	111.76	
3	0203-004-00003	冰柜	海尔BC/BD-220GS	综合管理部	海尔公司	台	1	2006-07-25	2006-07-25	2,474.00	123.70	200.00		200.00	61.68	
4	0203-004-00007	冷柜	海尔IC-136A	总经理室	海尔公司	台	1	2008-06-04	2008-06-04	3,890.00	194.50	200.00		200.00	2.83	
5	0203-004-00008	液晶彩电（中）		总经理室		台	1	2006-09-21	2006-09-21	48,000.00	2,400.00	1,500.00		1,500.00	-37.50	
6	0203-004-00009	打印机	爱普生	财务部		台	1	2006-06-26	2006-06-26	2,270.00	113.50	1,800.00	8.00	144.00	26.87	
7	0203-004-00010	打印机	三星2250	销售部	三星	台	1	2006-05-26	2006-05-26	2,450.00	122.50	1,500.00	8.00	120.00	-2.04	
8	0203-004-00011	打印机	惠普2055DW	销售部	惠普	台	1	2011-10-28	2011-10-28	2,500.00	639.74	2,500.00	21.00	525.00	-17.94	
9	0203-004-00012	复印机	夏普AR-2818	综合管理部	夏普	台	1	2005-04-25	2005-04-25	9,000.00	450.00	7,400.00	8.00	592.00	31.56	
10	0203-004-00013	传真机	松下553	综合管理部	松下	台	1	2005-04-22	2005-04-22	2,400.00	120.00	2,200.00	8.00	176.00	46.67	
11	0203-004-00014	电脑兼容机	P4_2.8/80G/256M/17LCD	综合管理部		台	1	2005-04-05	2005-04-05	32,350.00	1,617.50	1,050.00		1,050.00	-35.09	
12	0203-004-00015	电脑	联想扬天	财务部	联想公司	台	1	2005-06-25	2005-06-25	6,999.00	349.95	200.00		200.00	-42.85	
13	0203-004-00016	电脑	兼容	总经理室	联想公司	台	1	2005-12-25	2005-12-25	5,870.00	293.50	200.00		200.00	-31.86	
14	0203-004-00017	电脑	东芝笔记本	总经理室	联想公司	台	1	2006-01-25	2006-01-25	23,000.00	1,150.00	500.00		500.00	-56.52	
15	0203-004-00018	电脑	兼容	工程部	联想公司	台	1	2006-01-25	2006-01-25	5,860.00	293.00	200.00		200.00	-31.74	
16	0203-004-00019	电脑		预决算部	联想公司	台	1	2006-02-25	2006-02-25	10,850.00	542.50	450.00		450.00	-17.05	
17	0203-004-00020	电脑	兼容	销售部	联想公司	台	1	2006-02-25	2006-02-25	6,240.00	312.00	200.00		200.00	-35.90	
18	0203-004-00021	电脑	兼容	销售部	联想公司	台	1	2006-04-25	2006-04-25	5,740.00	287.00	200.00		200.00	-30.31	
19	0203-004-00022	电脑	兼容	工程部	联想公司	台	1	2006-05-25	2006-05-25	5,890.00	294.50	200.00		200.00	-32.09	
20	0203-004-00023	电脑	兼容	销售部	联想公司	台	1	2006-05-25	2006-05-25	5,680.00	284.00	200.00		200.00	-29.58	
21	0203-004-00024	电脑	兼容	销售部	联想公司	台	1	2006-06-25	2006-06-25	5,680.00	284.00	200.00		200.00	-29.58	
22	0203-004-00025	数码相机、录音笔		工程部	联想公司	台	1	2006-06-04	2006-06-04	5,030.00	251.50	200.00		200.00	-20.48	
23	0203-004-00026	数码相机	尼康S3	销售部	尼康公司	台	1	2006-02-26	2006-02-26	2,970.00	148.50	100.00		100.00	-32.66	
24	0203-004-00027	数码相机	富士气2	工程部		台	1	2006-04-26	2006-04-26	2,930.00	146.50	100.00		100.00	-31.74	
25	0203-004-00028	传真机	三星560	销售部	三星公司	台	1	2006-05-26	2006-05-26	2,280.00	114.00	1,450.00	8.00	116.00	1.75	
26	0203-004-00029	复印机	京瓷KM1635	销售部		台	1	2006-05-26	2006-05-26	7,760.00	388.00	5,795.00	8.00	464.00	19.59	
27	0203-004-00030	对讲机3个及电池耳机	摩托罗拉5428	销售部		台	1	2006-05-26	2006-05-26	2,400.00	120.00	150.00		150.00	25.00	
28	0203-004-00031	电脑		总经理室	联想公司	台	1	2006-07-28	2006-07-28	6,785.00	339.25	200.00		200.00	-41.05	
29	0203-004-00032	笔记本电脑		总经理室	联想公司	台	1	2006-10-01	2006-10-01	15,000.00	750.00	500.00		500.00	-33.33	
30	0203-004-00033	电脑		财务部	联想公司	台	1	2006-10-17	2006-10-17	6,635.00	331.75	300.00		300.00	-9.57	
31	0203-004-00034	打印机		财务部		台	1	2006-10-17	2006-10-17	2,270.00	113.50	150.00		150.00	32.16	
32	0203-004-00035	数码相机	三星	销售部		台	1	2006-11-10	2006-11-10	2,900.00	145.00	100.00		100.00	-31.03	
33	0203-004-00036	电脑		预决算部	联想公司	台	1	2006-11-30	2006-11-30	5,700.00	285.00	200.00		200.00	-29.82	

固定资产—电子及办公设备评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表4-6-6
共30页，第22页
金额单位：人民币元

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

序号	资产编号	设备名称	规格型号	分布地点或 使用部门	生产厂家	计量 单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
34	0203-004-00037	电脑		工程部	联想公司	台	1	2007-03-15	2007-03-15	5,850.00	292.50	200.00		200.00	-31.62	
35	0203-004-00038	电脑	p4 3.0双核/intel 945/ddr 25	销售部		台	1	2007-06-01	2007-06-01	16,110.00	805.50	350.00		350.00	-56.55	
36	0203-004-00039	IBM笔记本电脑	R60	综合管理部		台	1	2007-09-30	2007-09-30	6,600.00	330.00	450.00		450.00	36.36	
37	0203-004-00040	电脑		综合管理部	联想公司	台	1	2007-09-30	2007-09-30	11,100.00	555.00	250.00		250.00	-54.95	
38	0203-004-00041	电脑		综合管理部	联想公司	台	1	2007-10-20	2007-10-20	3,700.00	185.00	200.00		200.00	8.11	
39	0203-004-00042	电脑		财务部	联想公司	台	1	2007-11-14	2007-11-14	3,930.00	196.50	200.00		200.00	1.78	
40	0203-004-00043	电脑		综合管理部	联想公司	台	1	2007-12-12	2007-12-12	18,500.00	925.00	250.00		250.00	-72.97	
41	0203-004-00044	复印机		综合管理部		台	1	2007-12-25	2007-12-25	5,550.00	277.50	3,799.00	8.00	304.00	9.55	
42	0203-004-00045	电脑		工程部	联想公司	台	1	2008-10-23	2008-10-23	3,900.00	195.00	200.00		200.00	2.56	
43	0203-004-00046	笔记本电脑		总经理室	联想公司	台	1	2009-01-22	2009-01-22	16,000.00	800.00	800.00		800.00	-	
44	0203-004-00047	笔记本电脑		总经理室	联想公司	台	1	2009-07-16	2009-07-16	7,600.00	380.00	400.00		400.00	5.26	
45	0203-004-00048	笔记本电脑		总经理室	联想公司	台	1	2010-10-15	2010-10-15	5,680.00	284.00	350.00		350.00	23.24	
46	0203-004-00049	电脑		财务部	联想公司	台	1	2009-10-15	2009-10-15	4,240.00	212.00	200.00		200.00	-5.66	
47	0203-004-00050	数码相机		工程部		台	1	2010-01-01	2010-01-01	1,350.00	67.50	100.00		100.00	48.15	
48	0203-004-00051	台式电脑		工程部		台	1	2010-01-21	2010-01-21	3,850.00	192.50	200.00		200.00	3.90	
49	0203-004-00052	飞利浦液晶彩电	47PFL9509/93	销售部	飞利浦	台	1	2010-04-23	2010-04-23	9,600.00	480.00	2,599.00	8.00	208.00	-56.67	
50	0203-004-00053	投影机、投影幕		工程部		台	1	2010-04-23	2010-04-23	4,400.00	220.00	3,000.00	8.00	240.00	9.09	
51	0203-004-00054	东芝数码复印机	181	综合管理部		台	1	2011-09-28	2011-09-28	7,200.00	1,728.00	4,300.00	20.00	860.00	-50.23	
52	0203-004-00055	空调	春兰25G	综合管理部		台	1	2006-06-26	2006-06-26	9,600.00	480.00	7,140.00	8.00	571.00	18.96	
53	0203-004-00056	空调（中）		总经理室		台	1	2006-09-21	2006-09-21	37,000.00	1,850.00	29,000.00	8.00	2,320.00	25.41	
54	0203-004-00057	彩电	长虹等离子42寸	综合管理部	长虹公司	台	1	2006-04-30	2006-04-30	14,000.00	700.00	200.00		200.00	-71.43	
55	0203-004-00058	鱼缸		总经理室		台	1	2008-06-14	2008-06-14	18,800.00	940.00	16,000.00	9.00	1,440.00	53.19	
合 计										470,061.00	26,219.89	105,864.00		22,636.00	-13.67	
减：减值准备																
合 计										470,061.00	26,219.89	105,864.00		22,636.00	-13.67	

填表人：柳梅

评估人员：柳伟

填表日期：2015年11月11日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表4-16
共30页，第23页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容或名称	对应资产负债科目名称	计税基数	类型	发生日期	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	资产减值准备	递延所得税资产-资产减值准备			2013-12-31	7,287,464.18	7,287,464.18	-	
2	预提土地增值税	递延所得税资产-可抵扣土地增值税			2012-12-31	1,416,325.22	1,416,325.22	-	
合	计					8,703,789.40	8,703,789.40	-	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

流动负债评估汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表5

共30页，第24页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%
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	7,114,708.91	7,114,708.91	-	-
5-5	预收款项	3,150,557.96	3,150,557.96	-	-
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	5,128,358.10	5,128,358.10	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	33,182,833.98	33,182,833.98	-	-
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	48,576,458.95	48,576,458.95	-	-

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

应付账款评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表5-4
共30页，第25页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	连云港市建筑设计研究院有限责任公司	工程款	2012/1/1	20,000.00	20,000.00	
2	连云港凯顺门业有限公司	工程款	2012/1/1	3,458.00	3,458.00	
3	江苏众信工程投资项目管理咨询有限公司连云港分公司	工程款	2012/1/1	100,000.00	100,000.00	
4	连云港市建设开发实业发展公司	工程款	2013/1/25	174,478.39	174,478.39	
5	连云港美年达消防技术服务有限公司	工程款	2012/6/7	40,000.00	40,000.00	
6	连云港市众兴建筑安装工程有限公司	工程款	2015/7/16	2,826,017.57	2,826,017.57	
7	江苏帝都建设工程有限公司	工程款	2015/8/13	178,965.59	178,965.59	
8	江苏省岩土工程公司连云港分公司	工程款	2012/1/1	45,000.00	45,000.00	
9	华夏消防工程有限公司南京分公司	工程款	2014/9/4	31,091.00	31,091.00	
10	江苏仁佐实业有限公司	工程款	2015/1/15	17,500.00	17,500.00	
11	无锡市三吉电梯销售有限公司	工程款	2014/9/17	59,030.54	59,030.54	
12	连云港市鑫康建材有限公司	工程款	2012/7/23	2,790.00	2,790.00	
13	大卖场	暂估成本	2015/9/30	57,928.97	57,928.97	
14	中茵名都一期	暂估成本	2015/9/30	547,318.98	547,318.98	
15	连云港中原广告	广告费	2012/1/1	24,653.00	24,653.00	
16	连云港祥源物业公司	租金	2006/10/30	17,594.54	17,594.54	
17	中茵名都三期	暂估成本	2015/9/30	2,968,882.33	2,968,882.33	
合 计				7,114,708.91	7,114,708.91	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

表5-5

共30页, 第26页

金额单位：人民币元

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

应交税费评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表5-7

共30页, 第27页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关名称	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	连云港地方税务局	2015/9/30	教育费附加	4,408.39	4,408.39	
2	连云港地方税务局	2015/9/30	地方教育费附加	71,174.44	71,174.44	
3	连云港地方税务局	2015/9/30	个人所得税	7,607.02	7,607.02	
4	连云港国家税务局	2015/9/30	企业所得税	5,013,450.19	5,013,450.19	
5	连云港地方税务局	2015/9/30	土地使用税	12,049.36	12,049.36	
6	连云港地方税务局	2015/9/30	房产税	18,600.00	18,600.00	
7	连云港地方税务局	2015/9/30	印花税	1,068.70	1,068.70	
合 计				5,128,358.10	5,128,358.10	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

评估基准日：2015年9月30日

共30页, 第28页

金额单位：人民币元

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

非流动负债评估汇总表

评估基准日：2015年9月30日

表6

共30页，第29页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

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%
6-1	长期借款	-	-	-	
6-2	应付债券	-	-	-	
6-3	长期应付款	-	-	-	
6-4	专项应付款	-	-	-	
6-5	预计负债	-	-	-	
6-6	递延所得税负债	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-
6-7	其他非流动负债	-	-	-	
	非流动负债合计	8,535,931.96	8,535,931.96	-	-

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日

递延所得税负债评估明细表

评估基准日：2015年9月30日

表6-6

共30页, 第30页

被评估单位：连云港中茵房地产有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容	对应资产负债科目	计税基数	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	递延所得税负债	投资性房地产		2015-9-30	8,535,931.96	8,535,931.96	
	合 计				8,535,931.96	8,535,931.96	

填表人：柳梅

评估人员：王自娟

填表日期：2015年11月11日