

本报告依据中国资产评估准则编制

**江苏国泰国际集团有限公司拟转让
投资性房地产项目
资产评估报告**

中企华评报字(2019)第 1451-02 号
(共二册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年五月二十三日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有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.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	5
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	9
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	11
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、 资产评估报告日.....	13
资产评估报告附件.....	14

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、行政法规规定和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对其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清单由委托人、产权持有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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏国泰国际集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏国泰国际集团有限公司拟转让资产行为涉及的投资性房地产在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：江苏国泰国际集团有限公司拟转让其持有的1项投资性房地产，为此需对上述资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：江苏国泰国际集团有限公司所持有的1项投资性房地产的市场价值。

评估范围：江苏国泰国际集团有限公司所持有的1项投资性房地产。

评估基准日：2018年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日，评估范围内的资产账面价值为647.03万元，评估价值为1,020.00万元，评估增值372.97万元，增值率57.64%。

本资产评估报告仅为资产评估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限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

江苏国泰国际集团有限公司拟转让投资性房地产项目

资产评估报告正文

江苏国泰国际集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏国泰国际集团有限公司拟实施转让资产行为涉及的1项投资性房地产在2018年12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、产权持有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

本次评估的委托人和产权持有单位均为江苏国泰国际集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括：法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人及产权持有单位简介

企业名称：江苏国泰国际集团有限公司

住所：江苏省张家港市杨舍镇国泰大厦

法定代表人：何胜旗

注册资本：80000 万元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：自营和代理各类商品及技术的进出口业务，针纺织品、百货的销售。（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）

(二) 委托人和产权持有单位之间的关系

委托人和产权持有单位均为江苏国泰国际集团有限公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估咨询报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

江苏国泰国际集团有限公司拟转让其持有的 1 项投资性房地产，为此需对上述资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是江苏国泰国际集团有限公司所持有的 1 项投资性房地产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是江苏国泰国际集团有限公司所持有的 1 项投资性房地产，账面价值为 647.03 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产账面价值由企业提供，未经审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的投资性房地产 1 项，建筑面积为 944.44 平方米。已办理房产证，房屋所有权人为江苏国泰国际集团有限公司。

投资性房地产主要坐落在位于国泰大厦，属于办公用房，为钢混结构。

评估基准日，投资性房地产日常维护保养正常，可正常使用。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1.委托人与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《资产评估委托合同》；
- 2.江苏国泰国际集团有限公司董事会决议。

(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 日中华人民共和国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.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
- 3.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；
- 4.《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通过)；
- 5.《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)；
- 6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修订)；
- 7.《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；
- 8.《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)；
- 9.《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)；

10.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);

12.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

13.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

14.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

15.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订)。

(三) 评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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——资产评估程序》(中评协[2018]36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——不动产》(中评协[2017]38号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

12.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四) 权属依据

1.国有土地使用证;

2.房屋所有权证或者不动产权证书。

(五) 取价依据

- 1.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2.《房屋完损等级评定标准（试行）》(城住字[1984]第 678 号)；
- 3.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
- 4.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，本次评估选择市场法进行评估。

1.市场法

对于市场上有相同或相似的公平交易案例，且评估对象周边类似房地产的交易实例较多的投资性房地产，本次选用市场法进行评估。

运用市场法估价按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式为：

委估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×委估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×委估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×委估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2019 年 3 月 4 日至 2019 年 5 月 23 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2019 年 3 月 4 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2019 年 3 月 4 日至 2019 年 3 月 31 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了相应的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产的产权证明文件资料进行查验，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。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
- 5.假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下:

江苏国泰国际集团有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 647.03 万元,评估价值为 1,020.00 万元,评估增值 372.97 元,增值率 57.64%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

(二) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》, 被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料, 并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对评估对象的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(三) 评估人员对评估对象的勘查限于评估对象的外观和使用状况, 评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任, 也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

(四) 纳入本次评估范围内的房屋评估价值为房地合一价值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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。

(五)本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 5 月 23 日。

资产评估师：

资产评估师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一九年五月二十三日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人和产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。