

南京浦东建设发展股份有限公司

股权转让项目

资产评估报告书

中磊评报字 [2007]第 10002 号

评估机构：中磊会计师事务所有限责任公司

报告提交日期：2007 年 8 月 7 日

目 录

资产评估报告书摘要.....	1
资产评估报告书.....	4
一、委托方与资产占有方简介.....	4
二、评估目的.....	11
三、评估价值类型.....	12
四、评估范围 and 对象.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估原则.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	17
九、评估过程.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估基准日期后重大事项.....	23
十三、评估报告法律效力.....	24
十四、评估报告提出日期.....	25

南京浦东房地产开发有限公司

股权转让项目

资产评估报告书摘要

中磊评报字[2007]第 10002 号

本摘要内容摘自资产评估报告书,与资产评估报告书正文具有同等法律效力。欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

中磊会计师事务所有限责任公司接受苏宁环球股份有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的资产评估方法,对苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产与负债实施了实地查勘、市场调查与询证,对委估资产在 2007 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估并做出了公允反映。现将资产评估报告书内容摘要如下:

评估目的: 本次评估是为苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围: 南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日: 本项目评估基准日定为 2007 年 6 月 30 日,一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估方法: 采用成本加和法,即:先分别求出各项委估资产、负债的评估值并累加求和,再用资产评估值减去负债评估值,最后得出企业委估范围内的净资产

评估值。各项资产的评估方法主要是成本法、市场比较法、假设开发法，基准地价系数修正法。

评估结论：通过资产清查和评定估算，评估基准日时，南京浦东房地产开发有限公司的资产账面值为 171,982.85 万元，调整后账面值 171,982.85 万元，评估值为 757,431.18 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 340.41%；负债账面值 150,862.44 万元，调整后账面值为 150,862.44 万元，评估值为 150,862.44 万元；净资产账面值 21,120.41 万元，调整后账面值为 21,120.41 万元，评估值 606,568.74 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 2,771.96%。（评估结论详细情况见评估明细表）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年6月30日

资产占用方名称：南京浦东房地产开发有限公司

单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D	E
流动资产	1	165,612.57	165,612.57	751,088.78	585,476.21	353.52
长期股权投资	2	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-
固定资产	3	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	-	
设备	6	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
无形资产	7				-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	9	3,865.94	3,865.94	3,865.94	-	-
资产总计	10	171,982.85	171,982.85	757,431.18	585,448.33	340.41
流动负债	11	103,862.44	103,862.44	103,862.44	-	
非流动负债	12	47,000.00	47,000.00	47,000.00	-	
负债总计	13	150,862.44	150,862.44	150,862.44	-	
净 资 产	14	21,120.41	21,120.41	606,568.74	585,448.33	2771.96

按照国家有关规定，本评估报告有效期为一年，以评估基准日为起算日期，即 2007 年 6 月 30 日至 2008 年 6 月 29 日，超出有效期限，需重新进行评估。

根据资产评估业务约定书的要求，本报告及其结论仅用于本报告已明示的评估目的，而不能用于其他目的。

本评估报告使用权依法归委托方，委托方应按有关法律、法规以及本评估报告

项目委托方协议书的要求正确、恰当地使用本评估报告。任何不正确或不恰当地使用报告造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

（1）将本报告用于其他目的的行为；

（2）未经本事务所书面同意将本报告或其中内容公开发布或用于其他任何报刊或其他公开文件中。

中磊会计师事务所有限责任公司

评估机构法定代表人：
（授权人）曹忠志

中国 · 北京

中国注册资产评估师：施韵波

二〇〇七年八月七日

中国注册资产评估师：孙月亭

南京浦东房地产开发有限公司 股权转让项目 资产评估报告书

中磊评报字[2007]第 10002 号

中磊会计师事务所有限责任公司接受苏宁环球股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查及询证，对委估资产在二〇〇七年六月三十日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方简介

本评估项目委托方为苏宁环球股份有限公司，资产占有方为南京浦东房地产开发有限公司（原名南京浦东建设发展股份有限公司）。

（一）委托方简介

注册地址：吉林经济技术开发区九站街 718 号

法定代表人：张桂平

注册资本：49099 万元人民币

企业类型：股份有限公司

成立日期：1993 年 5 月

股票代码：000718

经营范围：房地产开发（凭资质经营）；投资建设城市基础设施、投资教育及相关产业、投资开发高新技术项目；建材生产（凭环保许可生产）；进出口贸易（需专项审批除外）；酒店服务；经济信息咨询服务。

历史沿革：

苏宁环球股份有限公司（环球股份）原名吉林纸业股份有限公司，系于 1993 年 5 月经吉林省经济体制改革委员会吉改股批（1993）61 号文批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1997 年 3 月 20 日经中国证监会证监发字（1997）82 号文批准，向社会公开发行人民币普通股 6,000 万股。1997 年 4 月 8 日，公司股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码 000718。截至 2004 年 12 月 31 日，本公司股本 399,739,080 元，其中，吉林市国有资产经营有限责任公司持股 50.06%。

2005 年 9 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会以国资产权【2005】1118 号《关于吉林纸业股份有限公司国家股转让有关问题的批复》文批准，同意吉林市国有资产经营有限责任公司将其持有的公司国家股 20,009.808 万股转让给江苏苏宁环球集团有限公司（以下简称“苏宁集团”）。转让完成后，该股份属非国有股。2005 年 11 月 9 日中国证监会以证监公司字【2005】112 号《关于同意江苏苏宁环球集团有限公司公告吉林纸业股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》批准，同意豁免苏宁环球集团有限公司因持有吉林纸业股份有限公司 50.06% 的股份而应履行的要约收购义务。

2005 年 11 月 8 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字【2005】113 号文《关于吉林纸业股份有限公司重大资产重组方案的意见》批复，同意环球股份公司实施重组，受让苏宁集团持有的南京天华百润投资发展有限公司（以下简称“天华百润”）95%的股权和南京华浦高科建材有限公司（以下简称“华浦高科”）95%的股权，同时被豁免由于受让上述资产而产生的全部债务。

2005 年 12 月 9 日，环球股份公司 2005 年第一次临时股东大会通过股权分置方案，以上述资产重组为基础，苏宁集团以将经营性资产注入本公司的方式，向全体流通股股东作出对价安排，公司净资产由 0 元上升为 40,277.90 万元，流通股股东每 10 股获得 10.08 元净资产。2005 年 12 月 26 日原非流通股股东持有的非流通股份获得上市流通权，股份性质变更为有限售条件的流通股。至此，环球股份公司股份 399,739,080 股，全部为流通股份，其中有限售条件的流通股份 211,149,406

股（其中含高管股份 14,326 股），占 52.82%，无限售条件的流通股份 188,589,674 股，占 47.18%。

2006 年 11 月，有限售条件的流通股份 14,326 股上市流通。

2007 年 2 月 6 日，有限售条件的流通股份 4,452,460 股上市流通。

2007 年 4 月 30 日，环球股份公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]38 号文核准，非公开发行人民币普通股（A 股）91,249,627 股，每股面值人民币 1 元，每股发行价人民币 4.51 元。其中环球股份公司实际控制人张桂平及其关联人张康黎分别以其持有的江苏乾阳房地产开发有限公司（以下简称“乾阳房地产”）51%和 49%的股权认购发行股份的 90%，南通百汇物资有限公司以现金认购发行股份的 10%。本次发行结束后，公司股本变为 490,988,707.00 元。以上增资，业经中喜会计师事务所中喜验字[2007]第 01015 号予以验证。截至 2007 年 6 月 30 日，有限售条件的流通股份 297,932,247 股，占 60.68%，无限售条件的流通股份 193,056,460 股，占 39.22%。

根据国家工商行政管理总局的名称核准和吉林省工商行政管理局的核准，公司名称于 2005 年 12 月 12 日变更为苏宁环球股份有限公司。根据吉林省工商行政管理局的核准，公司注册地变更为吉林经济技术开发区九站街 718 号。

截至 2007 年 6 月 30 日苏宁环球股份有限公司资产总额 296237.89 万元，负债总额 231302.42 万元，净资产 64935.47 万元。

（二）资产占用方简介

注册地址：浦口区沿江镇泰冯路 98 号

法定代表人：李伟

注册资本：20,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

注册号：3201002014725

成立日期：2002 年 9 月 20 日

营业期限：20 年

经营范围：房地产开发、销售、租赁；物业管理；资产投资、经营、管理；科技开发、成果转让；建筑材料（不含油漆）销售。

1、历史沿革、组织结构

南京浦东房地产开发有限公司(以下简称“浦东公司”)系于2002年9月20日经南京市人民政府以宁政股审字【2002】7号文批准,由张桂平、张康黎、王华等十二名自然人共同出资组建的股份有限公司。公司总股本为人民币10,000万元,全部发起人均以货币出资。其中张桂平出资1,800万元,占注册资本的18%;张康黎出资1,000万元,占注册资本的10%;许尚龙出资1,200万元,占注册资本的12%;吴娟玲出资1,000万元,占注册资本的10%;王华出资1,700万元,占注册资本的17%;陈静出资1,500万元,占注册资本的15%;曾焕沙出资300万元,占注册资本的3%;朱藻英出资800万元,占注册资本的8%;蒋佳平出资450万元,占注册资本的4.5%;李维敏出资50万元,占注册资本的0.5%;朱光祖出资100万元,占注册资本的1%;曹效仲出资100万元,占注册资本的1%。以上出资,业经南京永华会计师事务所以宁永会二验字【2002】027号验资报告予以验证。

2003年3月,张桂平等股东以货币资金10000万元对浦东公司增加投资,增资后,公司注册资本变更为人民币20000万元,其中张桂平占32%,张康黎占20%,许尚龙占6%,吴娟玲占5%,王华占17%,陈静占7.5%,曾焕沙占1.5%,朱藻英占4%,蒋佳平占4.5%,李维敏占0.5%,朱光祖占1%,曹效仲占1%。以上增资,业经南京永华会计师事务所以宁永会二验字【2003】第003号验资报告予以验证。

经过2006年第一次股东大会通过股权转让后股东出资情况如下:

张桂平出资10,900万元,占注册资本的54.50%;张康黎出资4,000万元,占注册资本的20%;陈静出资1,500万元,占注册资本的7.5%;许尚龙出资1,200万元,占注册资本的6%;吴娟玲出资1,000万元,占注册资本的5%;蒋佳平出资900万元,占注册资本的4.5%;李维敏出资100万元,占注册资本的0.5%,朱光

祖出资 200 万元，占注册资本的 1%；曹效仲出资 200 万元，占注册资本的 1%。

经过 2006 年第三次股东大会通过股权转让后股东出资情况如下：

张桂平出资人民币 12800 万元，占注册资本的 64%；张康黎出资人民币 4000 万元，占注册资本的 20%；许尚龙出资人民币 1200 万元，占注册资本的 6%；吴娟玲出资人民币 1000 万元，占注册资本的 5%；蒋佳平出资人民币 900 万元，占注册资本的 4.5%；李维敏出资人民币 100 万元，占注册资本的 0.5%。

经 2007 年度第一次股东大会通过股权转让后股东出资情况如下：

张桂平出资 12,800 万元，占注册资本的 64%；张康黎出资 4,000 万元，占注册资本的 20%；何健出资 2,200 万元，占注册资本的 11%；蒋佳平出资 900 万元，占注册资本的 4.5%；李维敏出资 100 万元，占注册资本的 0.5%。

经 2007 年度第二次股东大会通过股权转让后股东出资情况如下：

张桂平出资 12,800 万元，占注册资本的 64%；张康黎出资 4,000 万元，占注册资本的 20%；何健出资 3,200 万元，占注册资本的 16%。

2007年7月23日，江苏省南京市工商行政管理局下发公司准予变更登记通知书，公司变更事项如下：现企业名称：南京浦东房地产开发有限公司，企业类型变更为有限公司（自然人控股），股东变更为：张桂平出资12,800万元，张康黎出资4,000万元，何健出资3,200万元。2007年7月23日，公司取得新的营业执照，注册号为3201002014725。

2007年7月31日，江苏省南京市工商行政管理局下发公司准予变更登记通知书，公司变更事项如下：现企业住所：浦口区沿江镇泰冯路98号，现法定代表人：李伟，股东变更为：张桂平出资9,200万元，张康黎出资7,600万元，何健出资3,200万元。2007年7月31日，公司取得新的营业执照，注册号为3201002014725。

浦东公司是一家具备房地产开发贰级资质的企业，以开发经营中高档商品住宅为主业。公司按照现代企业管理制度运作，推行董事会领导下的总经理负责制，下设总经理、副总经理、总监和综合管理部、财务部、设计部、营销部、成本部、工程部、物资部、协调办等八个部门及两个全资子公司南京苏宁威尼斯假日酒店有

限公司和南京环球游艇俱乐部有限公司。公司现有员工138人，平均年龄31岁，其中高级职称4人、中级职称21人，能够独立完成房地产项目的规划设计、施工管理、物业管理，是一家处于快速发展中的房地产开发企业。

公司成立以来，在南京市浦口区成功开发浦东花园、威尼斯水城一期工程等房地产项目，其产品市场表现良好。目前正在开发建设的项目为威尼斯水城二期。

2、资产负债状况、经营业绩

2004年至2007年6月30日资产状况及经营情况见下表：

单位：万元

项 目	2004 年	2005 年	2006 年	2007 年 6 月 30 日
资产总额	81,183.99	46,375.20	149,040.42	171,982.85
负债总额	62,057.85	25,684.06	131,232.87	150,862.44
股东权益	19,126.14	20,691.14	17,807.55	21,120.41
营业收入	0.00	38,492.52	362.22	29,764.12
营业成本	0.00	33,117.95	219.55	21,132.57
利润总额	-823.33	2,369.14	-3,893.81	5,055.92
净利润	-589.38	1,565.00	-2,883.59	3,312.86

注：上述数据摘自浦东公司财务报表，财务数据已经中喜会计师事务所审计。

3、房地产现开发项目的概况

（1）威尼斯水城项目

项目简介：威尼斯水城项目位于南京市浦口区沿江镇，东临长江，距离南京长江大桥约1.9千米。该项目用地面积302万平方米，规划建筑面积454万平方米，现已取得《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、部分《建筑工程施工许可证》，用于多层、小高层、别墅等住宅为主的开发建设。

项目建设进度：威尼斯水城一期已开发完毕的总建筑面积约13.2万平方米，即将交付的总建筑面积约18万平方米；二期14幢小高层平均施工进度至7层，总建筑面积约12万平方米；二期17幢小高层施工进度1-6层不等，总建筑面积约14万平米。威尼斯水城三期沿江高层建设，工程勘探工作已结束，正在进行施工

图设计。合计已开发土地面积 364,174.16 平方米，剩余土地面积 2,661,764.21 平方米尚未开发，下一步的开发计划为威尼斯水城第三期。

项目规划指标见下表：

序 号	威尼斯水城项目	指 标 数 据
1	总用地面积	3,025,938.37 平方米
2	总建筑面积	454 万平方米
2	容积率	≤1.5
3	建筑密度	≤35%，居住建筑物南北日照间距不小于 1: 1.25
4	绿地率	≥40%
5	用地性质	住宅、商业用地
6	其它	规划建筑东侧退让滨江大道红线 20 米，西侧退让浦珠北路道路红线 20 米。建筑应体现现代建筑风格，应结合东部长江景观精心做好环境设计，充分体现人与自然的结合。

(2) 浦东大厦项目

项目简介：项目位于南京市浦口区泰山街道宁六公路和泰西路交界处，距离南京长江大桥仅 1 千米，系南京市浦口区中心位置。规划建设地上 38 层、地下三层的公建标志性建筑，其中：地下三层为车库、地上 1-4 层为商场，4 层以上为公寓式住宅户型。土地面积 7,889.70 平方米，规划建筑面积 78121 平方米，已取得《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》。现正处于施工准备阶段。

项目规划指标见下表：

序 号	浦东大厦项目	指 标 数 据
1	总用地面积	7889.70 平方米
2	总建筑面积	78743.5 平方米，其中公寓式户型 44959.5 平方米、商业裙楼 15864 平方米。

3	容积率	7.68
4	建筑密度	47.9%
5	高度	≥50 米
6	层数	地上 38 层、地下三层
7	用地性质	商业、住宅用地
8	其它	公建标志性建筑，应体现现代建筑风格。

(四)执行的主要会计政策、生产经营是否存在政策、税收、法律的限制或优惠

浦东公司执行《企业会计准则》及《企业会计制度》，生产经营不存在政策、税收、法律的限制或优惠。

(五)长期股权投资单位情况：被投资单位情况见下表：

序 号	被投资单位名称	投资日期	股权 比例%	投 资 额 (万元)	核 算 方 法
1	南京苏宁威尼斯假日酒店有限公司	2007 年 3 月 9 日	100%	10 00.00	成 本 法
2	南京环球游艇俱乐部有限公司	2007 年 4 月 17 日	100%	10 00.00	成 本 法

(六)本次评估的经济行为背景

苏宁环球股份有限公司拟非公开发行股票，浦东公司股东张桂平、张康黎先生拟分别以其持有的南京浦东房地产开发有限公司的权益作价认购苏宁环球股份有限公司非公开发行的股票，本评估项目就是在上述经济行为背景下提出的。

二、评估目的

本次评估是为苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

三、评估价值类型

本报告中的评估价值类型有效资产为市场价值类型，其定义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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估范围和对象

苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司的全部资产及相关负债。各类委估资产、负债评估基准日账面价值如下：

（金额单位：人民币元）

序号	项 目	账 面 价 值
(一)	资产总计	1,719,828,530.95
1	流动资产	1,656,125,699.48
2	长期股权投资	20,000,000.00
3	固定资产	5,043,458.57
4	递延所得税资产	38,659,372.90
(二)	负债合计	1,508,624,433.05
1	流动负债	1,038,624,433.05
2	非流动负债	470,000,000.00
(三)	净资产	211,204,097.90

经核实，纳入评估范围的资产、负债与委托评估时确定的资产、负债范围一致。

五、评估基准日

(一)本项目评估基准日：2007 年 6 月 30 日。

(二)评估基准日的确定：苏宁环球股份有限公司及南京浦东房地产开发有限公司根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日选择在距评估期较近的时点上，便于提高实物性资产的清查核实，以及市场价格的询价及资信调查的透明度。

(三)本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估原则

(一)评估工作过程中遵循独立性、客观性、科学性、公正性原则。

本项目评估始终坚持独立的第三者立场，根据特定的评估目的，选择适用的评估标准和方法，制定科学的评估方案，以充分的事实为依据，使资产评估结论准确合理。

(二)本项目评估遵循国家及行业规定的有关公认原则。

1、产权利益主体变动原则。

本项目评估以被评估资产的产权利益主体变动为前提，确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。

2、资产持续经营原则、替代性原则和公开市场原则。

本项目评估以被评估资产按目前的用途、使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用为前提，相应确定评估方法、参数和依据；

评估人员作价时，如果同一资产或同种资产的评估基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则选用最低的一种，资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。

3、本次资产评估遵循国家及行业规定的公认的原则。其中独立性原则、客观性原则、科学性原则是我们遵循的工作原则。贡献原则、替代性原则和预期原则是评估工作中遵循的经济性原则。继续使用和公开市场是本次评估的假设前提。

贡献原则是指某一资产或资产的某一构成部分的价值，取决于它对其他相关的资产或资产整体的价值贡献，或者根据当缺少它时对整体价值下降的影响程度来衡量确定。

替代原则是指当同时存在几种效能相同的资产时，最低价格的资产需求量最大。

预期原则是指在资产评估过程中，资产的价值可以不按照过去的生产成本或销售价格决定，而是基于对未来收益的期望值决定。资产评估价值的高低，取决于现实资产的未来效用或获利能力。预期原则要求在进行资产评估时，必须合理预测其

未来的获利能力以及拥有获利能力的有效期限。

继续使用假设是指资产将按现行用途继续使用，或转换用途继续使用。公开市场假设是假定在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此双方都有获得足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

七、评估依据

（一）法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局（国资办发[1992]36 号）关于印发《国有资产评估管理办法施行细则》的通知；
- 3、原国家国有资产管理局（国资办发[1996]23 号）关于转发《资产评估操作规范意见（试行）》的通知；
- 4、财政部（财评字[1999]91 号）关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
- 5、国务院办公厅国办发[2001]102 号《转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 6、财政部 2001 年第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 7、财企[2004]20 号《财政部关于印发〈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》；
- 8、中国注册会计师协会 [2003] 18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9、中评协[2004]134 号中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知；
- 10、《国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999 及国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》和《城市房地产管理法》；

- 12、国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2001；
- 13、二委三部一局国经贸经〔1997〕456号文颁布的《汽车报废标准》；
- 14、国经贸资源〔2000〕202号文件《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 15、《中华人民共和国公司法》；
- 16、《企业会计准则》及《企业会计制度》；
- 17、国家其他有关法律、法规文件。

(二)行为依据

- 1、南京浦东房地产开发有限公司 2007 年第一次临时股东会决议《关于同意相关股东用其持有的公司权益认购非公开发行股票的议案》；
- 2、苏宁环球股份有限公司与中磊会计师事务所有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

(三)产权证明文件

- 1、国有土地使用证；
- 2、国有土地使用权出让合同；
- 3、车辆行驶证、注册登记证书复印件；
- 4、与资产取得有关的凭证、合同等资料。

(四)取价依据

- 1、国家关于国有资产评估的现行法规与工作规范；
- 2、委托方提供的相关资产清查评估明细表；
- 3、有关资产的财务凭证、资料；
- 4、主要相关土地合同、项目可研报告、南京市浦口区建设局下发的威尼斯水城和浦东大厦项目《规划设计要点》；
- 5、《南京市城区土地级别调整与基准地价更新技术报告》（2004 年）；
- 6、《江苏省安装工程计价表》（2003）；
- 7、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2003）；

8、国家计委、建设部计价格[2002]10 号《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》；

9、苏价房[1999]283 号《关于降低工程建设监理收费标准的通知》（1999 年 7 月 14 日）；

10、南京市物价、南京市财政局关于转发《省物价局、省财政厅关于调整南京市城市市政公用基础设施配套费的批复》（苏价服[2006]472 号、苏财综[2006]97 号）的通知；

11、江苏省人民政府令（第 100 号）《江苏省发展新型墙体材料与推广节能建筑管理规定》；

12、宁价房（2002）139 号《南京市人防工程建设管理细则》；

13、宁政发[1999]271 号《新建房屋白蚁预防费的有关规定》；

14、江苏省苏财综字 [1999]69 号《江苏省散装水泥专项资金管理实施办法》；

15、南京市造价管理站颁布的《南京工程造价管理》（2006 年）；

16、建设用地许可证；

17、建设工程规划许可证；

18、建筑工程施工许可证；

19、“威尼斯水城”项目于 2003 年 3 月取得浦口区建设局《关于“威尼斯水城”地块规划设计要点》；“浦东大厦”项目于 2003 年 5 月取得浦口区建设局《关于“浦东花园”地块规划设计要点》、浦口区建设局建设工程规划设计方案审定意见通知书浦规审定（2007）28 号；

20、评估人员现场勘查记录；

21、评估人员收集的类似房地产销售价格资料；

22、其它与评估有关的资料。

（五）其他依据

1、中喜会计师事务所有限责任公司出具的南京浦东房地产开发有限公司前三

年及评估基准日审计报告（中喜审字 2007 第（01295）号）；

2、南京浦东房地产开发有限公司提供的资产清查评估明细表及资产评估有关事项的说明；

3、委托方(资产占有方)的公司章程；

4、评估人员收集的市场价格分析资料；

5、评估人员同资产占有方有关人员现场勘察资料；

6、资产占有方提供的资产评估申报资料、企业情况介绍等；

7、资产占有方提供的开发项目相关前期资料及规划技术资料等。

8、其他与评估相关资料。

八、评估方法

评估方法采用成本加和法，即：先分别求出各项委估资产、负债的评估值并累加求和，再用资产评估值减去负债评估值，最后得出净资产评估值。现将具体评估方法分类介绍如下：

（一）流动资产评估

1、货币资金按核对无误后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；各种情况计算出的评估值汇总即得出应收款项的评估值。

3、各种预付账款根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于有确凿证据收不回相应资产或权利的，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4、关于存货的评估

本次存货包括开发产品、开发成本、低值易耗品。开发成本包括土地费用、前期费用、建安工程费、基础设施费、开发间接费等。

（1）对于存货中的“开发产品”，主要是已开发房地产项目的存量商品房，

对其采用市场法进行评估，以其完全成本为基础，根据其现行正常合理的销售价格减去销售费用、全部税金及适当数额的税后净利润确定评估值。

(2) 对于存货中的“开发成本”，根据其具体内容分别采取不同方法评估：

①土地成本-威尼斯水城项目未开发土地、土地成本-浦东大厦项目用地，根据评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关同类用途地产市场的资料，采用假设开发法、市场比较法或基准地价系数修正法两种方法进行评估；两种方法的评估结果相互验证后差距不大，则分别取其权重 50%相加得出评估结果。

②对于完工程度较高的在建工程，采用假设开发法进行评估，即在求取被估在建工程的价值时，将被估在建工程预期开发完成后的价值，扣除后续正常的开发费用、销售费用、销售税金及开发利润，以确定被估在建工程价值的一种评估方法。

在建工程预期开发完成后的价值，主要按照与购房户签订的商品房买卖合同、商品房预售合同、南京物价局价格批复文件或批复的商品房销售价格来确定。

③对仅发生前期费用尚未开工的工程项目以及为市政代建的滨江大道、采用成本法评估。

(3) 对在用低值易耗品的评估采用成本法评估。

(二) 长期股权投资的评估

评估人员首先搜集长期股权投资的有关协议、合同、章程等资料，然后根据搜集的资料了解具体的投资形式、收益获取方式和占被投资单位实收资本或所有者权益的比重，根据不同情况，采用不同方法进行评估，对于控股型股权投资，对被投资企业进行整体评估后再测算股权投资的价值；对非控股型股权投资，采用成本法进行评估。

(三) 固定资产的评估

根据本次评估目的，对设备类的评估主要采用成本法。其计算公式为：评估值 = 重置成本 × 成新率

1、重置成本的确定

对设备类资产重置成本的确定,首先是通过询价、查询价格手册或通过网上查询方式确定其购置价格;然后根据该设备达到现实状态所发生的各种税费,如运杂费、安装调试费、资金成本以及按照国家有关规定需要支付的其他税费等,综合上述各种因素之和即为该设备的重置成本。

其重置成本计算公式为:

重置成本=设备现行市场价格+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用

(1) 电子设备重置成本的确定。通过查阅价格信息资料和直接向生产厂家询价、或通过网上查询等方式确定设备的现行市场价格,由于本次评估的设备都为办公电子设备,价值较低,基本都是免费运输、安装,故在此不再考虑其有关费用。计算公式为:

重置成本=设备现行市场价

(2) 车辆重置成本的确定。

重置成本=车辆的现行购置价格+车辆购置税+其他合理费用

式中车辆购置税按车辆不含税购置价的 10%计算。

2、成新率的确定

对设备成新率的确定,主要采用年限法和观测法。对一般设备采用年限法或观测法确定其成新率。

(1) 观测法。主要是设备评估人员通过对评估对象进行现场观察,并结合对设备的已使用时间、实际技术状况、负荷程度、制造质量等技术参数的分析,以被评估对象的单机或部件为单元,根据其技术现状分别鉴定其成新率;之后,按照单机或部件在机组或整机中的价值比率或重要程度,确定其在机组或整机中所占的权数及评分标准;最后,计算机组或整机的成新率。其计算公式为:成新率=Σ单元成新率×单元权数

(2) 年限法。主要是根据国家有关的经济技术和财税政策,通过查阅设备台账和设备档案,并根据评估人员现场勘察情况综合评定其成新率。计算公式为:成

新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中已使用年限为投入使用日期至评估基准日的日历年限，尚可使用年限是评估人员根据设备的已使用日历年限、实际技术状况、设备负荷与利用、磨损程度、工作环境、维修保养状况等因素综合确定。

（3）车辆成新率的确定。参照国家经贸委等六部委于 1997 年公布的“汽车报废标准”及 2000 年发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，结合现场勘察结果，按照孰低的原则，取年限法、行驶里程法、观测法评得成新率之低者。

（四）递延所得税资产的评估

评估人员对递延所得税资产的形成原因，按核实无误的账面值作为评估值。

（五）负债的评估

评估人员对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是企业在评估基准日实际承担的债务，债务人是否存在来确定评估值。

（六）关于企业整体价值验证评估

浦东公司主要从事房地产开发业务，房地产行业作为国民经济基础行业，受国家宏观政策调控的影响较大，在国家加大房地产调控力度及进行土地市场整顿的背景下，对企业未来开发的房地产项目存在较大的不可预测性。被评估企业三年又一期的财务状况发生很大变化，财务指标缺乏可比性，无法根据前三年预测后五年的收益情况，缺少采用收益法作企业整体价值验证的客观依据。故本次评估未对该企业进行收益法验证。

九、评估过程

本次评估工作主要分三个阶段进行。

（一）前期准备工作

接受委托后根据对评估目的及相关情况、被评估企业基本状况的初步了解，首先制定资产评估工作方案，明确评估基准日、评估范围，确定评估方法，安排评估小组人员并做出进度计划；落实企业对评估工作的组织协调关系，协助资产占有方进行资产申报工作，向被评估企业了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情

况，同时提出资产评估所需的资料清单。

(二)现场评估和计算

根据此次资产评估目的以及待评估资产特点，中磊会计师事务所将评估人员分为流动资产及负债、存货和固定资产 3 个评估小组，对评估范围内的资产进行了产权核查和评估，具体方法如下：

听取委托方对涉及评估目的经济行为的有关介绍；听取资产占有方管理人员对企业情况及待评估资产历史和现状的介绍；对资产占有方填报的资产评估申报表进行复核和鉴别，并与有关财务记录数据进行核实；对账面记录不合理的部分进行调整；查阅相关工程预算资料和工程的财务资料，根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，对资产状况进行现场查勘和记录；收集评估所需的各项有关房地产行业的政策性文件资料 and 价格资料，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估资产进行价值测算。

(三)评估汇总和分析

根据各个评估小组对各类资产负债的初步评估结果，编制各类资产和负债评估结果明细表和分类汇总表，再核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写资产评估报告书及评估说明。本公司内部履行复核程序后向委托方提交评估报告征求意见稿，在取得委托方一致意见后，提交正式资产评估报告书。

十、评估结论

经过评估，委估资产账面值为 171,982.85 万元，调整后账面值 171,982.85 万元，评估值为 757,431.18 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 340.41%；负债账面值 150,862.44 万元，调整后账面值为 150,862.44 万元，评估值为 150,862.44 万元；净资产账面值 21,120.41 万元，调整后账面值为 21,120.41 万元，评估值 606,568.74 万元，评估增值 585,448.33 万元，增值率为 2,771.96%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2007年6月30日

资产占用方名称：南京浦东房地产开发有限公司

单位：万元

项 目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D	E
流动资产	1	165,612.57	165,612.57	751,088.78	585,476.21	353.52
长期股权投资	2	2,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-
固定资产	3	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
其中：在建工程	4	-	-	-	-	
建筑物	5	-	-	-	-	
设备	6	504.35	504.35	476.46	-27.89	-5.53
无形资产	7				-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	9	3,865.94	3,865.94	3,865.94	-	-
资产总计	10	171,982.85	171,982.85	757,431.18	585,448.33	340.41
流动负债	11	103,862.44	103,862.44	103,862.44	-	
非流动负债	12	47,000.00	47,000.00	47,000.00	-	
负债总计	13	150,862.44	150,862.44	150,862.44	-	
净 资 产	14	21,120.41	21,120.41	606,568.74	585,448.33	2771.96

评估结论根据以上评估工作得出，评估结论详见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本报告所涉及的有关法律证明文件及相关材料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

(二) 南京浦东房地产开发有限公司评估基准日会计报表由中喜会计师事务所有限责任公司审计，中喜会计师事务所有限责任公司出具了中喜审字（2007）第01295号无保留意见《审计报告》。

(三) 南京浦东房地产开发有限公司位于南京市浦口区沿江镇的威尼斯水城项目用地，土地使用证总面积 3,025,938.37 平方米，土地性质为出让地，截至评估基准日，按相关土地出让合同中规定欠缴出让金 56,847,057.70 元，已计入开发成本及相关负债，浦东公司已于 2007 年 7 月 27 日足额补缴。

(四) 公司的土地使用权抵押情况，如下表：

序号	土地使用证号	面积 (M2)	抵押银行	抵押日	抵押权终止日	借款本金
1	浦口国用(2002)第1585号	298,220.65	建行南京分行	2006-12-29	2008-11-4	1.5亿
2	浦口国用(2002)第1588号	254,489.97	华行南京分行	2006-12-22	2008-12-22	1.2亿
3	浦口国用(2002)第1591号	247,297.00	江苏省国际信托投资有限责任公司	2006-1-6	2008-1-13	2亿
4	浦口国用(2002)第1592号	273,762.55				
5	宁浦国用(2005)第03222号	175,120.00				
6	宁浦国用(2005)第05989号	100,001.70	上海浦东发展银行南京分行	2006-3-24	2007-7-23	1亿
7	宁浦国用(2005)第05990号	158,781.20				
合 计		1,507,673.07				5.7亿

注：浦东公司已于 2007 年 7 月 15 日提前足额归还江苏省国际信托投资有限责任公司 2 亿元借款，抵押事项随之解除；上海浦东发展银行南京分行贷款 1 亿元，分别于 2007 年 4 月 3 日归还 1,300 万元，2007 年 7 月 23 日归还 8,700 万元，抵押事项随之解除。

(五)截至 2007 年 6 月 30 日，公司以土地使用权作抵押向江苏省国际信托投资有限责任公司取得借款 2 亿元，同时江苏苏宁环球集团有限公司提供保证担保，张桂平和张康黎以各自持有的浦东公司 32%、20%的股权进行质押担保；浦东公司已于 2007 年 7 月 15 日提前足额归还该笔借款。相关借款抵押和股权质押担保事项随之解除。

(六)公司就自身开发的商品房销售，为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性保证。截至2007年6月30日累计余额为人民币261,788,000.00元。

十二、评估基准日期后重大事项

(一)评估基准日后有效期内，当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(二)评估基准日后有效期内，当资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(三)评估基准日后有效期内，由于资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应予以充分考虑，并进行相应调整。

(四)浦东公司于 2007 年 7 月 27 日补缴其欠缴的土地出让金 56,847,057.70

元；于 2007 年 7 月 15 日提前足额归还江苏省国际信托投资有限责任公司贷款 2 亿元，相关借款抵押和股权质押担保事项随之解除；截至 2007 年 7 月 23 日已归还上海浦东发展银行南京分行贷款 1 亿元，相关借款的抵押事项随之解除。

（五）浦东公司于 2007 年 7 月份以浦口国用（2002）字第 1591 号土地使用证，土地面积 247,297 平方米，为交通银行股份有限公司南京分行贷款 1 亿元提供抵押；以浦口国用（2002）字第 1593 号土地使用证，土地面积 241,219.65 平方米，为南京银行股份有限公司钟山支行贷款 1 亿元提供抵押。

（六）2007年7月23日，江苏省南京市工商行政管理局下发公司准予变更登记通知书，公司变更事项如下：现企业名称：南京浦东房地产开发有限公司，企业类型变更为有限公司（自然人控股），股东变更为：张桂平出资12,800万元，出资比例64%；张康黎出资4,000万元，出资比例20%；何健出资额3,200万元。出资比例16%。2007年7月23日，公司取得新的营业执照，注册号为3201002014725。

（七）2007年7月31日，江苏省南京市工商行政管理局下发公司准予变更登记通知书，公司变更事项如下：现企业住所：浦口区沿江镇泰冯路98号，现法定代表人：李伟，股东变更为：张桂平出资9,200万元，张康黎出资7,600万元，何健出资额3,200万元。2007年7月31日，公司取得新的营业执照，注册号为3201002014725。

十三、评估报告法律效力

（一）本评估结论是反映评估对象在本项目评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保及债务人破产等事宜，及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等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，评估结果一般会失效。

（二）本评估结论是在以 2007 年 6 月 30 日为评估基准日时，对被评估资产价值的客观的公允反映，我公司对这一基准日以后有关资产价值发生的变化不承担责

任。

(三) 本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，依据国家法律法规的规定发生法律效力。

(四) 本评估报告有效期一年，即：自 2007 年 6 月 30 日至 2008 年 6 月 29 日止有效。

(五) 本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

(六) 本报告所列示的评估结论仅供委托方为本报告所指明之评估目的使用，本次评估目的是为“苏宁环球股份有限公司非公开发行股票所涉及的南京浦东房地产开发有限公司股权转让经济行为提供价值参考依据”，在此评估目的之外而对该评估报告的使用视为无效。本报告书的使用权归委托方所有，本报告的全部或部分内容未经委托方许可，不得向他人提供或公开。

(七) 本评估报告书经我公司法定代表人盖章、两名注册资产评估师签名盖章、加盖公章后生效。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方日期为：2007 年 8 月 7 日。

中磊会计师事务所有限责任公司

评估机构法定代表人：
(授权人) 曹忠志

中国 · 北京

中国注册资产评估师：施韵波

二〇〇七年八月七日

中国注册资产评估师：孙月亭

备查文件

- 1、资产评估结果汇总表及其明细表；
- 2、委托方及资产占有方《企业法人营业执照》复印件；
- 3、资产占有方房地产开发企业资质证书复印件；
- 4、南京浦东房地产开发有限公司 2007 年第一次临时股东会决议《关于同意相关股东用其持有的公司权益认购非公开发行股票的议案》；
- 5、国有土地使用证复印件；
- 6、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；
- 7、项目地块总平面图及有关技术指标；
- 8、中喜会计师事务所有限责任公司出具的三年一期会计报表审计报告；
- 9、委托方与资产占有方的承诺函；
- 10、资产评估机构和评估人员承诺函；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 12、资产评估机构资格证书复印件；
- 13、会计师事务所证券、期货相关业务许可证；
- 14、注册资产评估师执业资格证书复印件；
- 15、业务授权书。