

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟发行股份及支付现  
金购买资产所涉及的  
南京华德仓储设备制造有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0077 号

（共一册，第一册）



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2018 年 08 月 10 日



## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 声 明 .....                        | 2  |
| 摘 要 .....                        | 3  |
| 正 文 .....                        | 5  |
| 一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 5  |
| 二、 评估目的 .....                    | 13 |
| 三、 评估对象和评估范围 .....               | 13 |
| 四、 价值类型 .....                    | 19 |
| 五、 评估基准日 .....                   | 19 |
| 六、 评估依据 .....                    | 19 |
| 七、 评估方法 .....                    | 22 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....         | 26 |
| 九、 评估假设 .....                    | 28 |
| 十、 评估结论 .....                    | 29 |
| 十一、 特别事项说明 .....                 | 31 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 .....           | 32 |
| 十三、 资产评估报告日 .....                | 33 |
| 附 件 .....                        | 35 |

## 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、行政法规规定及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和负债清单、未来收益预测由被评估单位申报并经其采用签名、盖章的方式确认；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。

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。

南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买资产所涉及的南京华德仓储设备制造有限公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受南京音飞储存设备（集团）股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京华德仓储设备制造有限公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：南京音飞储存设备（集团）股份有限公司。

被评估单位：南京华德仓储设备制造有限公司。

经济行为：根据南京音飞储存设备（集团）股份有限公司《第二届董事会第三十一次会议决议》，南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟通过发行股份及支付现金相结合的方式购买华德拓展投资有限公司持有的南京华德仓储设备制造有限公司 100% 股权，为此需要对南京华德仓储设备制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估目的：股权收购。

评估对象：南京华德仓储设备制造有限公司的股东全部权益。

评估范围：南京华德仓储设备制造有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 3 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 45,683.66 万元，大写肆亿伍仟陆佰捌拾叁万陆仟陆佰元整。





评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在土地使用权未取得、房产抵押等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟发行股份及支付  
现金购买资产所涉及的南京华德仓储设备制造有限公司股东  
全部权益价值  
资产评估报告

正 文

南京音飞储存设备（集团）股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的南京华德仓储设备制造有限公司股东全部权益在 2018 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：南京音飞储存设备（集团）股份有限公司

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住 所：南京市江宁经济技术开发区殷华街 470 号

法定代表人：金跃跃

注册资本：30,236.64 万元人民币

经营范围：立体仓库系统及设备、货架、仓储设备、机械式停车设备、钢结构及五金制品、输送设备的设计、制造、安装、销售自产产品；供应链管理和技术咨询、技术转让、技术服务；软件产品的研发、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定和禁止进出口的商品及技术除外）；企业管理咨询、上午信息咨询。（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）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：南京华德仓储设备制造有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

住 所：南京市江宁区科学园侯焦路 111 号

法定代表人：曹永欣

注册资本：1361.971353 万美元

经营范围：货架、智能储存设备和相应软件的生产及相关配套服务；销售自产产品；道路货物运输。（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）

## 2. 历史沿革

### （1）1998 年 1 月，华德仓储成立

1998 年 1 月 4 日，南京市秦淮区对外经济贸易委员会出具《南京市外商投资企业合同章程批准通知单》（宁[秦]外经审字[1998]第 1 号），批准同意南京华德货架制造有限公司和恒乐装饰工程贸易公司共同出资 14 万美元设立南京华德仓储设备制造有限公司。

1998 年 1 月 5 日，华德仓储领取了南京市人民政府颁发的《外商投资企业批准证书》（外经贸宁府合资字[1998]3292 号）。

1998 年 1 月 16 日，华德仓储就公司设立办理工商登记并领取了《企业法人营业执照》（企合苏宁总字第 006671 号），住所为南京市秦淮区红花镇果园村柴家营 86 号，企业类别为合资经营（港资），注册资本为 14 万美元，经营范围为货架的生产销售及相关配套服务，董事长为莫冠亮，副董事长兼总经理为曹永欣。

华德仓储设立时的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------|----------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 10.50    | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 3.50     | 25.00   |
| 合 计 |      | 14.00    | 100.00  |

1998 年 4 月 20 日，南京审计事务所出具《对南京华德仓储设备制造有限公司注册资本的验资报告》（宁审所新验[1998]029 号），验证：公司于 1998 年 2 月 24 日收到华德货架汇来人民币 29 万元，折合 3.5 万美元；公司于 1998 年 3 月 4 日收到香港恒乐汇来港币 30 万元，1998 年 4 月 3 日收到香港恒乐汇来的港币 51.5 万元，折合 10.5247 万美元，超出部分计入其他应付款，公司的注册资本 14 万美元已经全部到位。

### （2）2002 年 5 月，第一次增资

2002 年 4 月 16 日，华德仓储召开董事会作出决议，同意公司注册资本增加至 65 万美元。

2002 年 5 月 13 日，南京市秦淮区对外贸易经济合作局出具《关于同意修改公司章程的通知》（宁[秦]外经资改字[2002]第 6 号），同意公司注册资本变更为 65 万

美元，其中华德货架增资 12.75 万美元，认缴出资额变更为 16.25 万美元，占注册资本的 25%；香港恒乐增资 38.25 万美元，认缴出资额变更为 48.75 万美元，占注册资本的 75%。

2002 年 5 月 15 日，华德仓储领取了南京市人民政府换发的《台港澳侨投资企业批准证书》（外经贸宁府资字[1998]3292 号）。

2002 年 5 月 21 日，华德仓储就本次增资办理了工商变更登记。本次增资完成后，华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 实缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------|------------|------------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 48.75      | 10.50      | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 16.25      | 3.50       | 25.00   |
| 合 计 |      | 65.00      | 14.00      | 100.00  |

2002 年 6 月 7 日，南京天正会计师事务所出具《验资报告》（天正验[2002]827 号），验证：截至 2002 年 6 月 4 日，华德仓储已经收到全体股东缴纳的新增注册资本 51 万美元，其中华德货架以发展基金、利润转增注册资本折合 12.75 万美元，香港恒乐以发展基金、利润转增注册资本折 38.25 万美元。

2002 年 6 月 11 日，华德仓储就本次实收资本变更办理了工商变更登记。本次实收资本变更完成后华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------|----------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 48.75    | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 16.25    | 25.00   |
| 合 计 |      | 65.00    | 100.00  |

### （3）2003 年 12 月，第三次增资

2003 年 11 月 18 日，华德仓储召开董事会作出决议，同意公司增加注册资本 80 万美元，增资后的注册资本为 145 万美元。

2003 年 12 月 2 日，南京市秦淮区对外贸易经济合作局出具《关于同意修改公司章程的通知》（宁[秦]外经资改字[2003]第 42 号），同意公司将 2001、2002 年度储备基金、企业发展基金、未分配利润折美元 80 万元转为增资，增资后公司的注册资本为 145 万美元。

2003 年 12 月，华德仓储领取了南京市人民政府换发的《外商投资企业批准证书》（外经贸宁府资字[1998]3292 号）。

2003 年 12 月 17 日，华德仓储就本次增资事项办理了工商变更登记。本次增资完成后华德仓储的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 实缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|----|------|------------|------------|---------|
| 1  | 香港恒乐 | 108.75     | 48.75      | 75.00   |
| 2  | 华德货架 | 36.25      | 16.25      | 25.00   |

|     |        |       |        |
|-----|--------|-------|--------|
| 合 计 | 145.00 | 65.00 | 100.00 |
|-----|--------|-------|--------|

2003 年 12 月 18 日, 南京永达会计师事务所出具《验资报告》(宁达会验资[2003]288 号), 验证: 截至 2003 年 12 月 11 日止, 公司已收到储备基金人民币 711,178.04 元, 企业发展基金人民币 711,178.04 元, 未分配利润人民币 5,201,643.92 元, 合计人民币 662.40 万元(折合 80 万美元)转增资本, 其中华德货架以储备基金、企业发展基金和未分配利润合计人民币 1,656,000 元(折合为 20 万美元)转增资本; 香港恒乐以储备基金、企业发展基金和未分配利润合计人民币 4,968,000 元(折合 60 万美元)转增资本。

2003 年 12 月 25 日, 华德仓储就本次实收资本变更办理了工商变更登记。本次实收资本变更后华德仓储的股权结构如下:

| 序号  | 股东名称 | 出资额(万美元) | 股权比例(%) |
|-----|------|----------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 108.75   | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 36.25    | 25.00   |
| 合 计 |      | 145.00   | 100.00  |

#### (4) 2004 年 11 月, 第三次增资

2004 年 8 月 18 日, 华德仓储召开董事会作出决议, 同意公司增加注册资本至 200 万美元。

2004 年 9 月 1 日, 南京市秦淮区对外贸易经济合作局出具《关于同意修改公司章程的通知》(宁[秦]外经资改字[2004]第 32 号), 同意公司将 2003 年度储备基金、生产发展基金、未分配利润折美元 55 万元转为增资。增资后公司的注册资本为 200 万美元, 其中华德货架认缴出资 50 万美元, 占注册资本的 25%; 香港恒乐认缴出资 150 万美元, 占注册资本的 75%。

2004 年 9 月 1 日, 华德仓储领取了南京市人民政府换发的《台港澳侨投资企业批准证书》(商外资宁府资字[1998]3292 号)。

2004 年 11 月 8 日, 华德仓储就本次增资办理了工商变更登记。本次增资完成后华德仓储的股权结构如下:

| 序号  | 股东名称 | 认缴出资额(万美元) | 实缴出资额(万美元) | 股权比例(%) |
|-----|------|------------|------------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 150.00     | 108.75     | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 50.00      | 36.25      | 25.00   |
| 合 计 |      | 200.00     | 145.00     | 100.00  |

2004 年 12 月 24 日, 江苏天宇会计师事务所出具《验资报告》(苏宇会验字[2004]第 0138 号), 验证: 截至 2004 年 12 月 23 日止, 公司已收到华德货架和香港恒乐缴纳的注册资本 55 万美元, 其中以未分配利润转增资本 438,182.05 美元, 香港恒乐缴纳外汇 83,863.46 美元和华德货架投入人民币 231,463.16 元(折合美元 27,954.49 元)。华德货架以未分配利润 907,036.84 元转增注册资本, 折合 109,545.51

美元，另于 2004 年 12 月 23 日缴存人民币 231,463.16 元（折合美元 27,954.49 元），合计实际出资 137,500 美元；香港恒乐以 2003 年未分配利润 2,721,110.54 元增加注册资本，折合 328,636.54 美元，另于 2004 年 12 月 23 日缴存 85,000 美元，根据修改后的章程规定香港恒乐应以外汇缴纳注册资本 83,863.46 美元（超出部分计入资本公积），合计实际出资 412,500 美元。

2005 年 1 月 5 日，华德仓储就本次实收资本变更办理了工商变更登记。本次实收资本变更后华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------|----------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 150.00   | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 50.00    | 25.00   |
| 合 计 |      | 200.00   | 100.00  |

#### （5）2005 年 8 月，第四次增资

2005 年 7 月 22 日，华德仓储召开董事会作出决议，同意公司增加注册资本至 247 万美元。

2005 年 7 月 29 日，南京市秦淮区对外贸易经济合作局出具《关于同意修改合同、章程的通知》（宁秦外经资改字[2005]第 54 号），同意公司将注册资本增加至 247 万美元，其中华德货架认缴出资额由原来的 50 万美元增加至 61.75 万美元，占注册资本的 25%；香港恒乐认缴出资额由 150 万美元增加至 185.25 万美元，占注册资本的 75%。

2005 年 7 月 29 日，华德仓储领取了南京市人民政府换发的《台港澳侨投资企业批准证书》（商外资宁府资字[1998]3292 号）。

2005 年 8 月 25 日，华德仓储就本次增资办理了工商变更登记。本次增资完成后，华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称 | 认缴出资额（万美元） | 实缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------|------------|------------|---------|
| 1   | 香港恒乐 | 185.25     | 150.00     | 75.00   |
| 2   | 华德货架 | 61.75      | 50.00      | 25.00   |
| 合 计 |      | 247.00     | 200.00     | 100.00  |

2005 年 8 月 31 日，江苏天宇会计师事务所出具《验资报告》（苏宇会验字[2005]第 0079 号），验证：截至 2005 年 5 月 31 日止，公司已收到华德货架和香港恒乐缴纳的注册资本 47 万美元，其中以未分配利润转增资本人民币 3,811,700.00（折合美元 470,000.00 元）。华德货架以未分配利润人民币 952,925.00 元转增注册资本，折合 117,500.00 美元；香港恒乐以 2004 年未分配利润 2,858,775.00 元增加注册资本，折合 352,500 美元。

2005 年 9 月 2 日，华德仓储就本次实收资本变更办理了工商变更登记。本次实收资本变更后华德仓储的股权结构如下：



| 序号  | 股东名称 | 出资额 (万美元) | 股权比例 (%) |
|-----|------|-----------|----------|
| 1   | 香港恒乐 | 185.25    | 75.00    |
| 2   | 华德货架 | 61.75     | 25.00    |
| 合 计 |      | 247.00    | 100.00   |

(6) 2006 年 10 月, 第五次增资

2006 年 8 月 28 日, 华德仓储召开董事会作出决议, 同意公司增加注册资本至 314.58 万美元。

2006 年 9 月 7 日, 南京市秦淮区商务局出具《关于同意增资及修改合同、章程的通知》(宁秦商外改字[2006]第 62 号), 同意公司增资至 314.58 万美元, 其中华德货架由 61.75 万美元增加至 78.645 万美元, 占公司注册资本的 25%; 香港恒乐出资由 185.25 万美元增加至 235.935 万美元, 占公司注册资本的 75%。

2006 年 10 月 9 日, 华德仓储领取了南京市人民政府换发的《外商投资企业批准证书》(商外资宁府资字[1998]3292 号)。

2006 年 9 月 21 日, 江苏天宇会计师事务所出具《验资报告》(苏宇会验字[2006]第 0138 号), 验证: 截至 2006 年 9 月 14 日止, 公司已收到华德货架和香港恒乐缴纳的新增注册资本 67.58 万美元, 其中以未分配利润转增资本人民币 67.58 万美元。华德货架以未分配利润 16.895 万美元转增注册资本; 香港恒乐以未分配利润 50.685 万美元转增注册资本。

2006 年 10 月 19 日, 华德仓储就本次增资办理了工商变更登记。本次增资后华德仓储的股权结构如下:

| 序号  | 股东名称 | 出资额 (万美元) | 股权比例 (%) |
|-----|------|-----------|----------|
| 1   | 香港恒乐 | 235.935   | 75.00    |
| 2   | 华德货架 | 78.645    | 25.00    |
| 合 计 |      | 314.58    | 100.00   |

(7) 2009 年 5 月, 第一次股权转让

2009 年 4 月 2 日, 华德仓储召开董事会作出决议, 同意华德货架将其所持的华德仓储 25% 股权以 78.645 万美元转让给香港恒乐。2009 年 4 月 8 日, 华德货架与香港恒乐签订了《股权转让协议》, 约定华德货架将其所持的华德仓储 25% 股权以 78.645 万美元转让给香港恒乐。

2009 年 4 月 29 日, 南京市人民政府出具《关于同意南京华德仓储设备制造有限公司股权变更及章程的批复》(宁府外经贸资审[2009]第 04011 号), 同意华德货架将所持公司 25% 股权以 78.645 万美元的价格转让给香港恒乐, 公司变更为外商独资经营企业。

2009 年 4 月 30 日, 华德仓储领取了南京市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资宁府独资字[2009]4720 号)。

2009 年 5 月 19 日, 华德仓储就本次股权变更办理了工商变更登记。本次股权转让后华德仓储的股权结构如下:

| 序号  | 股东名称 | 出资额 (万美元) | 股权比例 (%) |
|-----|------|-----------|----------|
| 1   | 香港恒乐 | 314.58    | 100.00   |
| 合 计 |      | 314.58    | 100.00   |

#### (8) 2009 年 8 月, 第二次股权转让

2009 年 7 月 6 日, 华德仓储股东作出决议, 同意香港恒乐将其所持的华德仓储 100% 股权全部转让给华德拓展投资有限公司。2009 年 6 月 19 日, 香港恒乐与华德拓展签订了《股权转让协议》, 约定香港恒乐将其所持的华德仓储 100% 股权全部转让给华德拓展。

2009 年 7 月 22 日, 南京市人民政府出具《关于同意南京华德仓储设备制造有限公司股权变更及修改章程的批复》(宁府外经贸资审字[2009]第 04023 号), 同意香港恒乐将所持公司 100% 股权转让给华德拓展投资有限公司。

2009 年 7 月 23 日, 华德仓储领取了南京市人民政府核发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(商外资宁府独资字[2009]4720 号)。

2009 年 8 月 10 日, 华德仓储就本次股权变更办理了工商变更登记。本次股权转让后华德仓储的股权结构如下:

| 序号  | 股东名称       | 出资额 (万美元) | 股权比例 (%) |
|-----|------------|-----------|----------|
| 1   | 华德拓展投资有限公司 | 314.58    | 100.00   |
| 合 计 |            | 314.58    | 100.00   |

#### (9) 2010 年 5 月, 第六次增资

2009 年 12 月 18 日, 华德拓展投资有限公司作出股东决定, 同意增资 500 万美元, 全部由华德拓展认缴, 华德拓展以华德仓储的未分配利润出资。

2010 年 3 月 9 日, 南京市人民政府出具《关于同意南京华德仓储设备制造有限公司增资及修改章程的批复》(宁府外经贸资审字[2010]第 17045 号), 同意公司增资至 814.58 万美元, 新增注册资本全部由华德拓展以华德仓储的未分配利润出资, 折 500 万美元, 申请变更登记营业执照时缴付注册资本 20%, 其余部分在新的营业执照签发之日起两年内全部缴清。

2010 年 3 月 13 日, 华德仓储领取了南京市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(商外资宁府独资字[2009]4720 号)。

2010 年 4 月 8 日, 江苏天诚会计师事务所出具《验资报告》(苏诚会验字[2010]第 027 号), 验证: 截至 2010 年 4 月 2 日止, 公司已收到华德拓展缴纳的新增注册



资本 100 万美元，其中以未分配利润转增资本 100 万美元。公司变更后的注册资本为 814.58 万美元，实收资本为 414.58 万美元。

2010 年 5 月 20 日，华德仓储就本次增资办理了工商变更登记。本次增资完成后华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称       | 认缴出资额（万美元） | 实缴出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------------|------------|------------|---------|
| 1   | 华德拓展投资有限公司 | 814.58     | 414.58     | 100.00  |
| 合 计 |            | 814.58     | 414.58     | 100.00  |

2011 年 8 月 17 日，江苏天诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏诚会验字[2011]第 058 号），验证：截至 2011 年 8 月 11 日止，公司已收到华德拓展投资有限公司缴纳的新增注册资本 400 万美元，其中以未分配利润转增资本 400 万美元。公司变更后的注册资本为 814.58 万美元，实收资本为 814.58 万美元。

2011 年 8 月 23 日，华德仓储就本次实收资本变更办理了工商变更登记。本次实收资本变更后华德仓储的股权结构如下：

| 序号  | 股东名称/姓名    | 出资额（万美元） | 股权比例（%） |
|-----|------------|----------|---------|
| 1   | 华德拓展投资有限公司 | 814.58   | 100.00  |
| 合 计 |            | 814.58   | 100.00  |

#### （10）2014 年 2 月，吸收合并增资

2013 年 6 月 18 日，华德仓储与华德物流签订了《公司合并协议》，主要约定如下：1、华德仓储吸收合并华德物流，华德仓储存续，华德物流解散注销；2、吸收合并完成后注册资本由 814.58 万美元增至为 1,361.971353 万美元；3、华德物流所有债权债务于合并期日后由华德仓储承担；4、本协议生效日期，华德物流的财产依法向华德仓储转移；5、华德物流全体职工合并完成后成为华德仓储职工其工作年限、工资待遇及其他劳动条件均不变。

2013 年 6 月 18 日，华德仓储股东作出决议，同意华德仓储吸收合并华德物流，合并后注册资本变更为 1,361.971353 万美元。同日，华德物流股东作出决议，同意华德物流与华德仓储吸收合并，华德物流合并后解散注销。

2013 年 7 月 1 日，南京江宁经济技术开发区管理委员会出具《关于同意南京华德仓储设备制造有限公司吸收合并南京华德物流设备制造有限公司的初步批复》（宁经管委外资批[2013]第 173 号），批复如下：原则同意华德仓储吸收合并华德物流。

2013 年 7 月 6 日，公司在《扬子晚报》登报公告双方吸收合并事宜。

2013 年 8 月 20 日，南京江宁经济技术开发区管理委员会出具《关于同意南京华德仓储设备制造有限公司吸收合并南京华德物流设备制造有限公司的批复》（宁经管委外资批[2013]第 212 号），批复如下：同意华德仓储吸收合并华德物流，华德

物流的债权、债务由合并存续的华德仓储承继。合并后，公司的注册资本为 1,361.971353 万美元，其中华德拓展投资有限公司出资 1,361.971353 万美元，占公司注册资本的 100%。华德物流办理相应的终止手续。

2013 年 9 月 5 日，华德仓储领取了南京市人民政府换发的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（商外资宁府独资字[2009]4720 号）。

2014 年 1 月 15 日，华德物流完成了工商注销手续。

2014 年 2 月 11 日，江苏天诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（苏诚会验字[2014]4 号），验证：截至 2013 年 12 月 31 日止，公司已经收到华德物流移交的债权、债务清册，并新增吸收合并注册资本（实收资本）合计美元 547.391353 万元。本次合并前，华德仓储注册资本为 814.58 万元，华德物流注册资本为 547.391353 万美元，合并后的注册资本为 1,361.971353 万美元，华德拓展投资有限公司占合并后的华德仓储 100% 股权。

2014 年 2 月 25 日，华德仓储就本次吸收合并办理了工商变更登记手续。本次吸收合并后华德仓储的股权结构如下：

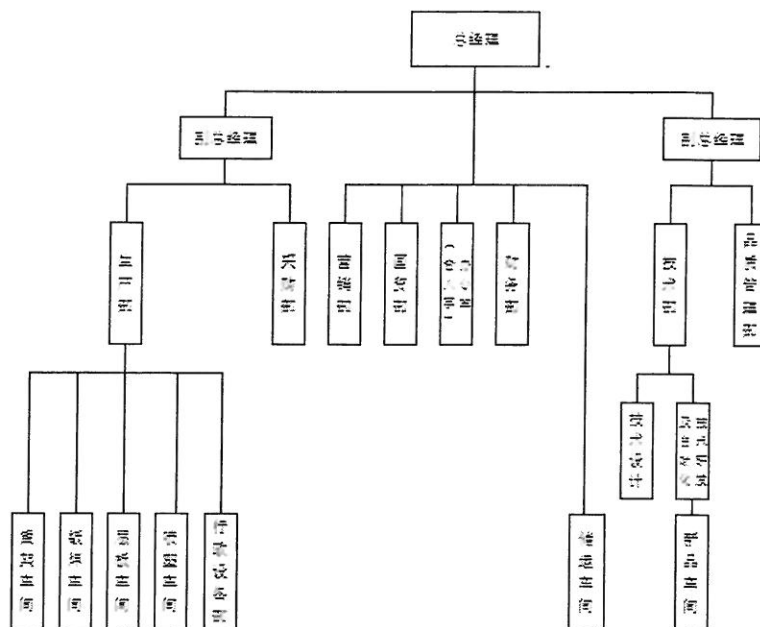
| 序号 | 股东名称       | 出资额（万美元）     | 股权比例（%） |
|----|------------|--------------|---------|
| 1  | 华德拓展投资有限公司 | 1,361.971353 | 100.00  |
|    | 合 计        | 1,361.971353 | 100.00  |

（11）截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日，南京华德仓储设备制造有限公司的股东情况如下：

| 序号 | 股东名称       | 出资额（万美元）     | 出资比例   |
|----|------------|--------------|--------|
| 1  | 华德拓展投资有限公司 | 1,361.971353 | 100.00 |
|    | 合 计        | 1,361.971353 | 100.00 |

### 3. 组织结构及参股公司

南京华德仓储设备制造有限公司的组织结构图如下：



南京华德仓储设备制造有限公司拥有的参股公司概况如下：

金额单位：万元

| 企业名称          | 成立时间               | 注册资本     | 持股比例 |    | 取得方式 |
|---------------|--------------------|----------|------|----|------|
|               |                    |          | 直接   | 间接 |      |
| 南京华瑞德物流装备有限公司 | 2014 年 7 月<br>15 日 | 3,100.00 | 15%  |    | 收购   |

至评估基准日，南京华瑞德物流装备有限公司的实缴注册资本 100.00 万元，南京华德仓储设备制造有限公司认缴出资额 465.00 万元，实缴资本 15.00 万元，账面投资成本为 15.00 万元。

南京华瑞德物流装备有限公司目前员工总数约 40 余人，主要从事自动化软件开发，同时对外提供自动化仓储系统软件集成服务。

#### 4. 企业经营概况及经营模式

##### (1) 主营业务情况

华德仓储专业从事仓储货架以及自动化设备的生产和销售，包括普通货架、自动化立体仓库系统、阁楼式货架及电动移动货架、抽屉式模具货架等特种货架、穿梭车等自动化仓储设备。

华德仓储主要采用“以销定产、以产定购”的生产经营模式。华德仓储的生产经营活动围绕客户订单展开，在签订销售合同后，根据合同安排采购与生产，生产完成后按照合同约定移交给客户。

##### (2) 盈利模式

华德仓储为国内领先的自动化立体仓库仓储系统提供商,提供包括仓储货架、仓储自动化设备及仓储自动化系统集成等全产业链的产品和服务,华德仓储既直接向客户或业内其他系统集成商提供仓储货架、仓储自动化设备等具体产品,同时也独立承接大型自动化立体仓库仓储系统集成项目。华德仓储通过赚取售价和成本费用之差来实现盈利。

### (3) 采购模式

华德仓储生产所需原材料主要为各种类型的钢材和钢结构件,通过国内供应商按照市场化的定价原则进行采购。

华德仓储经过对供应商的充分调查之后确定所认可的供应商名录,并通过建立完善的供应商管理体系和质量管理体系,每年对供应商进行评估,选择质量好、供货能力强的供应商,确保所需原材料的质量与供应。采购时向多家供应商进行询价、比价,综合各方面因素后确定最终供应商。在实施具体采购时,再通过采购订单来确定采购的品种、数量和价格。

华德仓储通常会结合原材料价格走势、在手订单情况对常规原材料、辅料、标准件进行一定数量的备货。

对于部分大型系统集成项目,为发挥比较优势,华德仓储会对外采购仓储系统调度软件来满足系统集成业务的需要。

### (4) 生产模式

华德仓储主要采取“以销定产”的生产模式。华德仓储主要依据经销商或最终客户下达的订单组织生产。由于对各种类型的货架,不同客户要求的货架用途、放置空间不一,需要针对客户需求组织生产。经过多年积累,华德货架将货架拆解为不同的基本构件单元,通过不同基本构件单元的组合,完成客户所需的不同货架的搭建。各标准化的构件可以通过大流水化作业进行大规模生产,提高生产效率。

在生产旺季,华德仓储部分加工环节会通过外协的方式进行,对于部分生产工艺简单、具备成熟市场工艺的部件交由外协单位加工生产,由华德仓储提出技术规格及型号等要求。华德仓储选择外协厂商重点考察其合作历史、经营规模、生产能力、物控能力以及交货期限管控能力等,符合标准的单位纳入外协厂家名录。由于华德仓储外协环节生产工艺相对简单且对外协厂家考核严格,外协生产不会对产品质量及生产经营稳定性构成不利影响。

### (5) 销售模式

华德仓储销售分为经销和直销两种模式:

在经销方面,华德仓储自成立以来,即把主要精力用于产品的研发和生产,在销售渠道建设方面,华德仓储高度重视经销商渠道的建设和维护,凭借优异的

产品、服务质量，华德仓储已与国内/国外核心经销商建立了长期稳定的互利共赢式合作关系，经销商在取得最终客户订单后即会向华德仓储询量询价后进行采购。

在直销方面，对部分大型客户，由于其项目体量大利润高，对供应商的技术实力、资金实力都有着更高的要求，对这部分客户，华德仓储会安排销售人员直接进行对接并参与其公开竞标等工作，竞标成功后，由华德仓储直接与最终客户签订销售合同。

## 5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

| 项目      | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 3 月 31 日 |
|---------|------------------|------------------|-----------------|
| 资产总计    | 27,388.72        | 31,458.50        | 32,892.34       |
| 负债合计    | 8,203.44         | 16,098.93        | 16,402.73       |
| 所有者权益合计 | 19,185.28        | 15,359.57        | 16,489.61       |

| 项目   | 2016 年    | 2017 年    | 2018 年 1-3 月 |
|------|-----------|-----------|--------------|
| 营业收入 | 26,534.18 | 36,392.93 | 9,320.68     |
| 利润总额 | 4,342.29  | 4,249.20  | 1,506.91     |
| 净利润  | 3,363.02  | 3,222.40  | 1,130.04     |

被评估单位近两年一期的财务报表均已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

## 6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人为本次股权交易的收购方。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据南京音飞储存设备（集团）股份有限公司《第二届董事会第三十一次会议决议》，南京音飞储存设备（集团）股份有限公司拟通过发行股份及支付现金相结合的方式购买华德拓展投资有限公司持有的南京华德仓储设备制造有限公司

100%股权，为此需要对南京华德仓储设备制造有限公司的股东全部权益价值进行评估，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）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为南京华德仓储设备制造有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为南京华德仓储设备制造有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产、无形资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 328,923,406.52 元，总负债账面价值 164,027,347.44 元，所有者权益账面价值 164,896,059.08 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，并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

#### （二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、可供出售金融资产、固定资产和无形资产等。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、存货和其他流动资产等。

可供出售金融资产为企业直接参股的南京华瑞德物流装备有限公司 15%股权。

固定资产-房屋建筑物包括厂房、综合楼等，共 5 幢，账面原值 47,023,568.94 元，账面净值 32,027,982.42 元，建筑面积合计 42,015.27 m<sup>2</sup>，其中 4 幢厂房共 19,036.27 平方米已办理不动产证，另有 1 幢大货架厂房共 22,979.00 平方米因其所占用的土地暂未取得土地使用权证而未办理房产证。

固定资产-构筑物包括道路、围墙、车棚等，共 22 项，账面原值 2,965,493.14 元，账面净值 2,075,845.30 元。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备，共计 515 台（套/辆），账面原值 30,073,418.29 元，账面净值 8,706,617.13 元，均处于正常使用状态。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地，账面原值 9,774,700.00 元，账面净值 8,585,445.01 元，面积合计 24,327.80 m<sup>2</sup>。这项为出让取得的工业用地，已办理不动产权证。

#### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为 7 项、商标权 5 项、著作权 1 项，均已取得相应的权利证书。

##### 1、专利权清单



| 专利号/申请号        | 专利名称           | 申请日期       | 授权公告日      | 专利类别 | 专利状态 |
|----------------|----------------|------------|------------|------|------|
| 201210116458.4 | 一种穿梭车用起升机构     | 2012.04.18 | 2015.05.06 | 发明   | 维持   |
| 201310142624.2 | 穿梭母车多功能轨道      | 2013.04.23 | 2015.05.06 | 发明   | 维持   |
| 201320201125.1 | 密集存储用穿梭车       | 2013.04.19 | 2013.10.09 | 实用新型 | 维持   |
| 201320198325.6 | 穿梭车专用导向轨道及轨道组件 | 2013.04.19 | 2014.02.26 | 实用新型 | 维持   |
| 201320208835.7 | 货架用金属层板        | 2013.04.23 | 2013.11.27 | 实用新型 | 维持   |
| 201320202208.2 | 穿梭车货架用托盘导向件    | 2013.04.19 | 2013.10.09 | 实用新型 | 维持   |
| 201320204126.1 | 穿梭车专用导向轨道支撑件   | 2013.04.19 | 2013.11.27 | 实用新型 | 维持   |

## 2、商标权清单

| 注册证号    | 商标名称          | 标样                                                                                  | 核定使用商品/<br>服务类别 | 注册日期       | 有效期至       |
|---------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|
| 5869344 | 华德            |    | 第6类             | 2010.01.21 | 2020.01.20 |
| 9561519 | 华德制造企业 HUADE  |   | 第6类             | 2012.07.07 | 2022.07.06 |
| 5236288 | 图形            |  | 第6类             | 2009.04.14 | 2019.04.13 |
| 9561563 | HUADE RACKING |  | 第6类             | 2012.07.07 | 2022.07.06 |
| 9561583 | HUADE         |  | 第6类             | 2012.07.07 | 2022.07.06 |

## 3、软件著作权清单

公司目前有一个被许可使用的软件著作权，名称为 CstarCAD/Jx/Dq，许可人为苏州浩辰软件股份有限公司，许可种类为非专有许可，权利种类为复制使用，许可期间为无期限，合同签订日期为 2011 年 1 月 3 日，合同备案号为苏合备 JS2011-145 号，备案时间为 2011 年 11 月 16 日。

| 名称             | 证书号              | 开发完成日期   | 首次发表日期     | 登记日期       |
|----------------|------------------|----------|------------|------------|
| CstarCAD/Jx/Dq | 苏合备 JS2011-145 号 | 2011.1.5 | 2011.1.5 日 | 2011.11.16 |



(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

根据评估目的,本次评估选取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

本项目评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 南京音飞储存设备(集团)股份有限公司《第二届董事会第三十一次会议决议》。

##### (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. 《中华人民共和国公司法》(根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(根据 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正);
6. 《中华人民共和国专利法》(根据 2008 年 12 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);
7. 《中华人民共和国商标法》(根据 2013 年 8 月 30 日第十二届全国人大常委会第四次会议修正);

8. 《中华人民共和国著作权法》(根据 2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正);
9. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 127 号修正);
11. 《上市公司收购管理办法》(根据中国证券监督管理委员会令第 108 号修正);
12. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令第 691 号第二次修正);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令第 65 号修正);
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36 号);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GBT18507-2014);
17. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令第 76 号修正);
18. 其他有关法律法规。

### (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——资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
11. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
15. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);

16. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50 号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51 号);
18. 《资产评估专家指引第 6 号—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);
19. 其它相关行业规范。

#### (四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 车辆行驶证;
4. 专利证书;
5. 商标注册证;
6. 著作权登记证书;
7. 重要资产购置合同或凭证;
8. 其他权属证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》;
3. “评估资讯网”、“中国汽车网”、“易车网”、“太平洋电脑网”、“中关村在线”、“天极网”等网站中的设备价格信息;
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
5. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
6. 江苏省建筑工程预算定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额、建设工程费用定额;
7. 南京市基准日近期的工程造价信息;
8. 企业提供的相关工程预决算资料;
9. 南京市国土资源局网站公布的近期土地成交结果;
10. 中国城市地价动态监测网;
11. 企业提供的部分合同、协议等;
12. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;

14. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
15. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
16. 其他相关取价依据。

#### （六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
7. 其它有关参考依据。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

## （二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

### 1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

$F_n$ —详细预测期末年的预期企业自由现金流量；

$r$ —折现率；

$n$ —详细预测期；

$i$ —详细预测期第*i*年；

$g$ —详细预测期后的永续增长率。

### （1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

### （2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

其中： $R_e$ —权益资本成本；

$R_d$ —付息债务资本成本；

$E$ —权益的市场价值；

$D$ —付息债务的市场价值；

$T$ —企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

其中： $R_f$ —无风险利率；

$\beta$ —权益的系统性风险系数；

$MRP$ —市场风险溢价；

$R_c$ —企业特定风险调整系数。

### （3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2023 年 12 月 31 日截止，2024 年起进入永续期。

### （4）收益预测口径

本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估，对于可供出售金融资产作为非经营性资产单独分析和评估。

#### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

#### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

## （三）资产基础法简介

### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

#### (1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

#### (2) 应收款项

包括应收票据及应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，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；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

#### (3) 预付款项

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的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### (4) 存货

包括原材料、在产品、产成品（库存商品）、发出商品。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于在产品，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、辅助材料、人工成本和制造费用等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品，一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；勉强能销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

对于发出商品，根据产品销售毛利率水平折合其不含税销售价格后扣减销售费用、全部税金和部分税后净利润后确定评估值。

#### (5) 其他流动资产



在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

## 2. 可供出售金融资产

对于参股企业的投资，按评估基准日被投资企业资产负债表中的净资产乘以持股比例确定评估值。

## 3. 固定资产

### (1) 房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### A. 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 开发利润 - 可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### B. 综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中：

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

### (2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

#### ① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

#### A. 机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 其它合理费用 + 资金成本 + 投资利润 - 可抵扣增值税额

#### B. 运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 车辆现价 + 车辆购置税 + 其它合理费用 - 可抵扣增值税额

#### C. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备现价 - 可抵扣增值税额

### ② 综合成新率的确定

#### A. 机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各项调整因素包括设备的原始制造质量 ( $K_1$ )、维护保养情况 ( $K_2$ )、设备的运行状态及故障频率 ( $K_3$ )、设备的利用率 ( $K_4$ )、设备的环境状况 ( $K_5$ )。

#### B. 运输设备

对于运输设备，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

其中：

理论成新率 =  $(1-d)^n \times 100\%$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率

$N$  = 车辆经济使用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率

$n$  = 车辆实际已使用年限

调整系数 =  $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各项调整因素包括车辆的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、车况及运行状态 (K3)、车辆利用率 (K4)、停放环境状况 (K5)。

#### C. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备, 直接采用年限法确定成新率, 计算公式如下:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

### 4. 无形资产

#### (1) 土地使用权

对于土地使用权, 本次采用市场比较法评估。

市场比较法是根据替代原理, 将待估宗地与具有替代性的, 且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较, 并对类似宗地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等差异因素修正, 以此评估待估宗地价值的方法, 基本公式如下:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中: P—待估宗地评估值;

$P_B$ —比较实例价格;

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

#### (2) 其他无形资产——技术类

对于专利权, 本次采用收益法 (收入分成法) 进行评估, 采用收入分成率估算技术类无形资产对销售收入的贡献额, 选取恰当的折现率折为现值并相加, 以此作为技术类无形资产的评估值, 基本公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i \times K \times (1-t)}{(1+r)^i}$$

其中: P—技术评估值;

r—技术的折现率;

n—技术的经济寿命年限;

$F_i$ —未来第 i 期与技术相关的预期营业收入;

K—技术的收入分成率;

t—企业所得税率。

### (3) 其他无形资产——商标

对于商标，本次评估采用成本法进行评估，按照商标设计费、中介代理费及注册申请费确定评估值。

## 5. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

## 6. 负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、应付利息及其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

#### 2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

#### 3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

### （三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1. 资产核实

##### （1）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

##### （2）现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估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察，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

##### （3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

##### （4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

#### 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

（2）被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

（3）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

（4）被评估单位经营计划、发展规划和收益预测资料；

（5）影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

（6）被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

（7）可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

（8）其他相关信息资料。

#### （四）资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （五）评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （六）内部审核、征求意见及出具报告

初步资产评估报告经我公司内部审核程序进行修改和完善，形成资产评估报告征求意见稿提交客户进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交资产评估报告正式稿。

### 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：

#### （一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

#### （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项;

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整;

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致;

9.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致,不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响;

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

本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,签字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

### (一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 32,892.34 万元,评估价值 38,953.75 万元,增值额 6,061.41 万元,增值率 18.43%;总负债账面价值 16,402.73 万元,评估价值 16,402.73 万元,无评估增减值;所有者权益(净资产)账面价值 16,489.61 万元,评估价值 22,551.02 万元,增值额 6,061.41 万元,增值率 36.76%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 3 月 31 日

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 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     | 27,479.66 | 28,417.47 | 937.81   | 3.41       |
| 2  | 非流动资产    | 5,412.68  | 10,536.29 | 5,123.61 | 94.66      |
| 3  | 可供出售金融资产 | 15.00     | 33.88     | 18.88    | 125.87     |



|    |            |           |           |          |        |
|----|------------|-----------|-----------|----------|--------|
| 4  | 持有至到期投资    | -         | -         | -        | -      |
| 5  | 长期应收款      | -         | -         | -        | -      |
| 6  | 长期股权投资     | -         | -         | -        | -      |
| 7  | 投资性房地产     | -         | -         | -        | -      |
| 8  | 固定资产       | 4,281.04  | 6,789.01  | 2,507.97 | 58.58  |
| 9  | 在建工程       | -         | -         | -        | -      |
| 10 | 工程物资       | -         | -         | -        | -      |
| 11 | 固定资产清理     | -         | -         | -        | -      |
| 12 | 生产性生物资产    | -         | -         | -        | -      |
| 13 | 油气资产       | -         | -         | -        | -      |
| 14 | 无形资产       | 858.54    | 3,455.31  | 2,596.77 | 302.46 |
| 15 | 开发支出       | -         | -         | -        | -      |
| 16 | 商誉         | -         | -         | -        | -      |
| 17 | 长期待摊费用     | -         | -         | -        | -      |
| 18 | 递延所得税资产    | 258.09    | 258.09    | -        | -      |
| 19 | 其他非流动资产    | -         | -         | -        | -      |
| 20 | 资产总计       | 32,892.34 | 38,953.75 | 6,061.41 | 18.43  |
| 21 | 流动负债       | 16,402.73 | 16,402.73 | -        | -      |
| 22 | 非流动负债      | -         | -         | -        | -      |
| 23 | 负债合计       | 16,402.73 | 16,402.73 | -        | -      |
| 24 | 所有者权益（净资产） | 16,489.61 | 22,551.02 | 6,061.41 | 36.76  |

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 45,683.66 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 29,194.05 万元，增值率 177.05%。

## （三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 22,551.02 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 45,683.66 万元，两者相差 23,132.64 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分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，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的客户资源、技术水平、服务能力、营销推广能力、研发能力、人才团队、市场地位、品牌优势等不可确指的商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面地反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定差异。

被评估单位主要从事仓储货架以及自动化仓储设备的生产和销售,企业的主要价值除固定资产、营运资金等有形资源之外,还应包含企业拥有的客户资源、技术水平、服务能力、营销推广能力、研发能力、人才团队、市场地位、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估,但不能完全体现各单项资产组合对整个公司的贡献,也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法评估的价值内涵包括企业不可辨认的无形资产,所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的,收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素,收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值,故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 45,683.66 万元,大写肆亿伍仟陆佰捌拾叁万陆仟陆佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

#### (四) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对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,即自评估基准日 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。

### 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能力所能评定估算的有关特别事项,评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

#### (一) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.截止评估基准日,华德仓储目前厂房所占用的土地中约 39,525.76 平方米未取得土地使用权证,该地块已于 2018 年 5 月 4 日通过南京市国土资源网挂牌拍卖方式被华德仓储摘牌取得工业出让土地使用权,并于 2018 年 5 月 11 日签订了土地出让合同。该地上建筑物大货架厂房共 22,979.00 平方米尚未办理不动产证,本次成本法评估未考虑后续办理权证可能发生的费用。

2.抵押事项:截止评估基准日该公司位于南京市江宁区秣陵街道侯焦路 111 号,不动产权证编号为“苏(2016)宁江不动产权第 0021107 号”的土地使用权和房产已抵押,土地面积为 24,327.80 平方米,房产面积为 19,036.27 平方米。抵押权人为

中国工商银行股份有限公司雨花支行，约定期限 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日。本次评估未考虑该抵押事项可能对评估对象价值产生的影响。

#### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

#### （三）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作。

#### （四）重大期后事项

截止评估基准日，华德仓储目前厂房所占用的土地中约 39,525.76 平方米未取得土地使用权证，该地块已于 2018 年 5 月 4 日通过南京市国土资源网挂牌拍卖方式被华德仓储摘牌取得工业出让土地使用权，并于 2018 年 5 月 11 日签订了土地出让合同。

本次评估在资产基础法中不考虑该事项的影响，但在收益法中将该事项作为未来资本性支出预测金额的一部分。

#### （五）其他需要说明的事项

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评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 08 月 10 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)



资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师  
向卫峰  
11020063

资产评估师：

资产评估师  
陈颖璐  
32090011

资产评估报告日：2018 年 08 月 10 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室

邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872

## 附 件

- 附件一、 被评估单位专项审计报告
- 附件二、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件五、 资产评估师承诺函
- 附件六、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司营业执照副本
- 附件七、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司资产评估资格证明文件
- 附件八、 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司证券期货相关评估资格证明文件
- 附件九、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件十、 成本法评估汇总表