

PENKIN

報告書



廣東興隆評估土地房地產估價有限公司
GUANGDONG XINGLONG ESTATE APPRAISAL & REAL ESTATE CONSULTING CO., LTD.

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020050202000522

资产评估报告名称： 亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让股权所涉及的亳州商银置业有限公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资评报字[2020]第113号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 卞雪亮(资产评估师)、丁建花(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让股权
所涉及的亳州商银置业有限公司股东全部权益

资产评估报告

鹏信资估报字[2020]第113号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2020年7月31日

资产评估报告日: 2020年8月10日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288
直线(Dir): +86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222
邮政编码(Postcode): 518026
Email: px@pengxin.com



目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	4
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
资产评估报告附件.....	16



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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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。

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



亳州中药材商品交易中心有限公司
拟转让股权所涉及的
亳州商银置业有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2020]第 113 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受亳州中药材商品交易中心有限公司的委托，就亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让亳州商银置业有限公司股权之经济行为，所涉及的亳州商银置业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：亳州中药材商品交易中心有限公司拟将所持有的亳州商银置业有限公司股权的进行转让，委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对评估基准日亳州商银置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

二、评估对象：亳州商银置业有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围亳州商银置业有限公司申报的经过北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所审计的其于评估基准日的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020年07月31日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：

采用资产基础法评估的亳州商银置业有限公司股东全部权益于评估基准日2020年07月31日的市场价值为：31,305.82万元人民币（大写：人民币叁亿壹仟叁佰零伍万捌仟贰佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2020年07月31日至2021年07月30日止。

本资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



亳州中药材商品交易中心有限公司
拟转让股权所涉及的
亳州商银置业有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2020]第 113 号

亳州中药材商品交易中心有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，实施必要的评估程序，对亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让亳州商银置业有限公司股权之行为所涉及的亳州商银置业有限公司股东全部权益于 2020 年 07 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人名称：亳州中药材商品交易中心有限公司（商品交易中心、贵公司）

企业地址：亳州经济开发区魏武大道与亳菊路交叉口

法定代表人：陈磊

注册资本：20000 万元人民币

主要经营范围：经营拍卖业务，国家法律法规和政策允许的物品拍卖；为中药材（含中药饮片）及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务；为农副产品及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务；中药材（含中药饮片）、农副产品购销；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；提供资讯、信息咨询、投资咨询（法律、行政法规规定须经审批的除外）服务；计算机技术开发、技术咨询、技术转让、电子数据处理；企业管理咨询；电子商务咨询；依托互联网信息技术提供金融信息服务；广告代理、制作及发布；质量检测及代理服务；仓储及代理服务；中药材质押、担保及咨询服务；货运配载及代理服务；物业管理；会展服务。（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）

营业期限：长期

(二)被评估单位概况

被评估单位名称：亳州商银置业有限公司

企业地址：安徽省亳州市高新区魏武大道与亳菊路交叉口

法定代表人：周昕

注册资本：28903.61 万元人民币



营业期限：长期

主要经营范围：企业营销策划、企业形象策划、企业管理咨询，人力资源信息咨询，会务服务，展览展示服务，物业管理，计算机技术开发、技术咨询、技术转让、电子数据处理，电子商务咨询，广告代理、制作及发布，房地产信息咨询。（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）

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

亳州中药材商品交易中心有限公司拟转让亳州商银置业有限公司股权，为此，贵公司委托本公司对亳州商银置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为亳州商银置业有限公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为亳州商银置业有限公司申报的经过北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所所审计的截至评估基准日的亳州商银置业有限公司的全部资产及负债。

根据上述评估对象和评估范围，为叙述方便，本资产评估报告亦将亳州商银置业有限公司（亳州商银置业有限公司）称为“被评估企业”。

(二)评估对象的基本情况

1.与评估对象有关的基本情况

(1)亳州商银置业有限公司于评估基准日的股权结构

根据亳州商银置业有限公司提供的《亳州商银置业有限公司章程》和工商备案信息等资料和信息，亳州商银置业有限公司于评估基准日的全体股东及其股权结构如表 3.1 所示。

表 3.1 亳州商银置业有限公司于评估基准日的股权结构

序号	股东姓名或名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	亳州中药材商品交易中心有限公司	28,903.61	100.00

(2)亳州商银置业有限公司历次股权结构变动的对价情况

亳州商银置业有限公司于 2019 年 07 月 31 日成立，股权结构截止至评估基准日未发生变动。

2.与评估对象相对应的评估范围内的资产、负债的基本情况



(1)亳州商银置业有限公司申报评估的资产负债表内的资产和负债

亳州商银置业有限公司申报评估的于评估基准日的经审计的账面资产总额 29,392.25 万元、总负债的账面值为 53.27 万元、股东全部权益的账面值为 29,338.98 万元。表 3-2 系亳州商银置业有限公司申报评估的于评估基准日的资产负债表。

表 3.2 亳州商银置业有限公司申报评估的资产负债表

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	994.72	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	462,984.00
其它应收款		应付职工薪酬	69,762.93
应收利息		应交税费	
存货		应付股利	
		其他流动负债	
其它流动资产	24,272,087.20	流动负债合计	532,746.93
流动资产合计	24,273,081.92	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：设备类		非流动负债合计	-
建（构）筑物类		负债合计	532,746.93
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额		实收资本	269,036,100.00
其中：设备类		资本公积	
建（构）筑物类		盈余公积	
在建工程	246,684,786.90	一般风险准备	
无形资产	22,964,646.64	未分配利润	-572,182.93
非流动资产合计	269,649,433.54	所有者（股东）权益合计	293,389,768.53
三、资产总计	293,922,515.46	负债和所有者权益总计	293,922,515.46

上述资产负债表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的 [2020]京会兴江分专字第 79000002 号标准无保留意见的《审计报告》审计，本次评估是在审计基础上进行的。

(2)亳州商银置业有限公司申报评估的资产负债表外的资产和负债

亳州商银置业有限公司承诺：亳州商银置业有限公司不存在与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(3)纳入评估范围的主要资产的状况



纳入评估范围的主要资产包括其他流动资产、投资性房地产、在建工程、无形资产。

纳入评估范围的主要资产包括其他流动资产、在建工程、无形资产。

其他流动资产：为待抵扣的增值税，账面价值为 24,272,087.20 元。

在建工程：为位于安徽省亳州市神农谷中药电商物流城 9-3#地块 1-30#在建工程，账面价值为 246,684,786.90 元，根据《不动产权证》（皖[2020]亳州市不动产第 0629596 号）备注信息：本宗地自有产权部分（须占 40%以上）10 年内不得进行销售。截止至 2020 年 08 月 07 日，亳州商银置业有限公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（ZX5218-3416000013042），本次评估将在建工程分为两部分。详情如下：

（1）建成后销售部分：1-6#、17-30#楼预计用于销售，规划建筑面积为 57,813.02 m²，其中可售部分为 48,727.45 m²，分摊土地使用权面积为 50,794.42 m²，整体为框架结构，于 2019 年 04 月开始施工建设，预计于 2020 年 12 月份完工。

（2）建成后自持部分：7-16#楼预计用于自持出租，规划建筑面积为 40,861.77 m²，分摊土地使用权面积为 35,901.08 m²，整体为框架结构，于 2019 年 04 月开始施工建设，预计于 2020 年 12 月完工。

截至评估基准日，上述在建工程不存在抵押等其他权利

无形资产包括：位于亳州市银杏路以南、建安路以东神农谷中药电商物流城 9-3 地块，账面价值为 22,964,646.64 元。截止至评估基准日已办理《不动产权证》（皖（2020）亳州市不动产权第 0629596 号），证载权利人为亳州商银置业有限公司，用途为仓储用地，土地终止日期为 2068 年 01 月 28 日。根据《不动产权证》（皖[2020]亳州市不动产第 0629596 号）备注信息：该宗地对应的土地使用权自有产权部分（须占 40%以上）10 年内不得进行销售，土地使用权面积为 86,695.50（其中可售部分对应分摊的土地使用权面积为 50,794.42 m²，自持部分为 35,901.08 m²）。

四、价值类型

（一）本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

（二）价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。



五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 07 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产评估依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)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》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。
3. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；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《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；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《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)。
4. 《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；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)。
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民



代表大会常务委员会第八次会议通过；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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，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；根据 2009 年 8 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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布；根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

9.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 138 号发布)。

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日)。

11.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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[2018]36 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)。
- 6.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)。
- 6.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)。
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)。
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)。
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)。
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(三)资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》。



- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的《不动产权证》（皖（2020）亳州市不动产权第 0629596 号）。
- 4.《建设用地规划许可证》（编号 341600201800183 号）。
- 5.《建设工程规划许可证》（建字第 34160020180037 号）。
- 6.《建筑工程施工许可证》（编号：3416021810100101-SX-001）。
- 7.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(四)取价依据

- 1.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 2.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 3.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011 年 11 月第一版）。
- 4.WIND 资讯金融终端。
- 5.有关价格目录或报价资料。
- 6.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 7.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的[2020]京会兴江分专字第 79000002 号《审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表



为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

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资产基础法。评估方法选择理由简述如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

本次评估资产基础法中核心资产已采用假设开发法进行测算,假设开发法与收益法原理相似,故不采用收益法重复测算。

亳州商银置业有限公司有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金和其他流动资产。

(1) 货币资金:对货币资金中的银行存款的账面金额进行核实,人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

(2) 其他流动资产:纳入本次评估范围的其他流动资产为待抵扣的增值税,本次评估将其并入在建工程测算时作为后续需缴交的增值税的可抵扣项,此处不重复计算。

2.非流动资产

非流动资产评估范围包括在建工程、无形资产。

(1) 在建工程

据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。

纳入次评估范围的在建工程中,部分为可销售房地产,由于亳州商银置业有限公司暂不具备房地产开发资质,故放置于在建工程科目中。2020年08月06日,亳州商银置业有限公司已经提交《房地产开发资质申报表》申请房地产开发资质。计算公式如下:



计算公式：在建工程=开发后房地产收入现值-后续开发成本现值-后续管理费用现值-后续销售费用及税金现值-在建工程取得税费

(2) 无形资产——土地使用权

本次评估土地使用权并入在建工程一并进行评估。

3. 各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

资产基础法评估的详细情况见本资产评估报告附录。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四) 现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六) 评定估算形成评估结论



根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营、继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产、负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人



力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求,负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员,包括但不限于:评估对象的产权持有人或其实际控制人;被评估企业及其关联方;与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明,但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑,或市场交易行情,或市场运行状况,或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等,我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见;对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)2020年08月07日,亳州商银置业有限公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(ZX5218-3416000013042),资质为暂定,有效期截止至2021年08月06日。本次评估假设亳州商银置业有限公司到期后可正常进行续期,未考虑亳州商银置业有限公司可能在到期后不具备房地产开发资质的情况。

(2)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工



作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(3)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对房屋、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；③对在建设工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；④对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

(一)评估结果

采用资产基础法评估的亳州商银置业有限公司于评估基准日 2020 年 07 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 29,392.25 万元，评估值 31,359.00 万元，评估增值 1,966.85 5 万元，增值率 6.69%。

总负债账面价值 53.27 万元，评估值 53.27 万元，无增减值变化。

股东全部权益账面价值 29,338.98 万元，评估值 31,305.82 万元，评估增值 1,966.85 万元，增值率 6.70%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 07 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	行	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	号	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	2,427.31	0.10	-2,427.21	-100.00%
非流动资产	2	26,964.94	31,359.00	4,394.06	16.30%
资产总计	3	29,392.25	31,359.10	1,966.85	6.69%
流动负债	4	53.27	53.27	0.00	0.00%
非流动负债	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	6	53.27	53.27	0.00	0.00%
股东权益总计	7	29,338.98	31,305.82	1,966.85	6.70%

即：采用资产基础法评估的亳州商银置业有限公司的股东全部权益于评估基准日 2020 年 07 月 31 日的市场价值为：31,305.82 万元。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除本资产评估报告所载明的特别事项说明外，在本资产评估报告所载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用资产基础法评估的亳州商银置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：31,305.82 万元人民币（大写：人民币叁亿壹仟叁佰零伍万捌仟贰佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日



2020年07月31日至2021年07月30日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(二)重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作及相關报告。

(三)重大期后事项

2020年08月07日，亳州商银置业有限公司已取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(ZX5218-3416000013042)，资质为暂定，有效期截止至2021年08月06日。纳入本次评估范围的在建工程采用假设开发法进行评估。

(四)其他需要说明的事项

纳入本次评估范围的在建工程中，对应的土地使用权尚未分割办理产权证，本次评估根据亳州商银置业有限公司提供的《亳州商银置业有限公司关于9-3#地土地分割的说明》为依据，对可售部分和自持出租部分的土地使用权进行确认。若将来办理产权过程中与亳州商银置业有限公司所提供的《亳州商银置业有限公司关于9-3#地土地分割的说明》不一致时，应以将来取得土地使用权证时的实际为准对评估结论进行调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告



所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师丁建花、卞雪亮于2020年08月10日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年八月十日

资产评估师:



资产评估师:



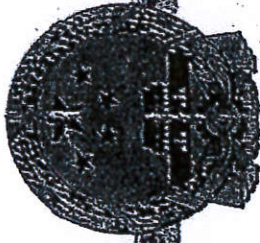


资产评估报告附件

- 附件一：委托人的营业执照（复印件）；
- 附件二：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件三：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的[2020]京会兴江分专字第 79000002 号《审计报告》（复印件）；
- 附件四：委托人和被评估企业的承诺函(复印件)；
- 附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)
- 附件八：资产评估汇总表（含评估明细表）；



附件一：委托人的营业执照(复印件)



营业执照

统一社会信用代码
9124100032560678XT



名称 亳州中药材交易中心有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)(法人独资)

法定代表人 陈磊

注册资本 贰亿圆整

成立日期 2014年12月23日

营业期限 / 长期

住所 亳州经济开发区魏武大道与亳菊路交叉口

经营范围 经营相类业务, 国家法律法规和政策允许的货物拍卖; 为中药材(含中药饮片)及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务; 为农副产品及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务; 中药材(含中药饮片)、农副产品购销; 自营和代理各类商品和技术进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的货物和技术的除外); 提供资讯、信息咨询、投资咨询(法律、行政法规规定须经审批的除外)服务; 计算机技术开发、技术转让、电子数据录入、企业管理、网络技术服务; 电子商务; 互联网信息服务; 仓储及代理服务; 中药品质检测及代理服务; 质量检测和代理服务; 仓储及代理服务; 会展服务; 代收及咨询服务; 货运配载及代理服务; 物业管理; 会展服务; (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

2024年09月28日



统一社会信用代码
91341200MA2T7G4FL5

营业执照



扫描二维码
可查询企业
信用信息
及年报公示
信息

名称 亳州商投置业有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 周昕



注册资本 贰亿捌仟玖佰零叁万陆仟壹佰圆
整
成立日期 2019年07月31日
营业期限 / 长期

经营范围 工业厂房建设, 企业形象策划, 企业管理咨询, 人力资源服务, 会议服务, 展览展示服务, 物业管理, 商务信息咨询, 技术转让, 技术推广, 软件开发, 电子产品销售, 计算机系统集成, 网络工程, 网站建设, 维护, 运营, 推广, 设计, 制作及发布, 房地产信息咨询。(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)

住所 安徽省亳州市高新区魏武大道与老菊路交叉口

登记机关



2020年06月11日





附件二：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)

附 记

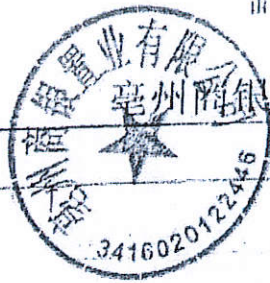
皖 (2020) 亳州市 不动产第 0629596 号

权利人	亳州商银置业有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	银杏路以南、建安路以东		
不动产单元号	341602_400005_GB00111_WC0000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	仓储用地		
面积	共有宗地面积86695.50m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2018年01月29日起2058年01月28日止		
权利其他状况			

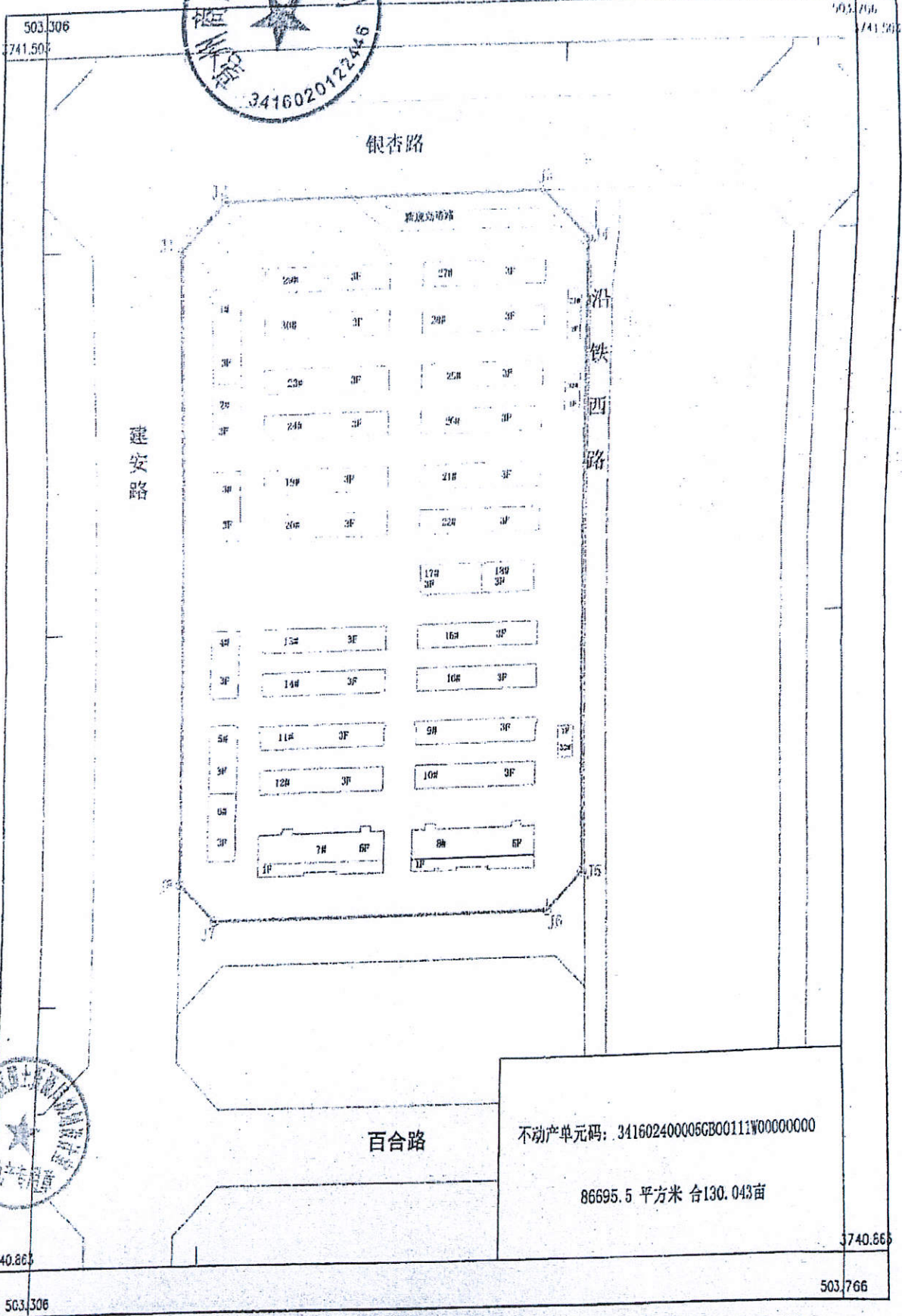
权利人声明：
 亳州商银置业有限公司 营业执照：
 91341602MA21YQ4F15
 仓储用地（物流仓储用地）
 备注信息：土地用途：
 本宗地自有产权部分（10年以上） 须占40%以上；
 不得改变土地用途）



由 Autodesk 教育版产品制作



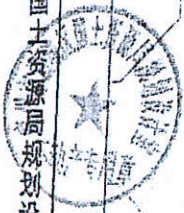
亳州银置业有限公司用地图



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

亳州市淮北市国土空间规划设计院



2020年7月数字化制图
2000坐标系, 中央子午线115.45
1985国家高程基准, 等高距为1米

1:2000

测量员: 夏亚、李政、潘宇
绘图员: 朱勇

由 Autodesk 教育版产品制作



附件三：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）江苏分所出具的[2020]京会兴江分专字第 79000002 号《审计报告》（复印件）

亳州商银置业有限公司
审计报告

[2020]京会兴江分专字第 79000002 号

目 录

审计报告正文	1—3 页
财务报表	4—8 页
财务报表附注	9—17 页

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

江苏分所

中国·南京



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

[2020]京会兴江分专字第 79000002 号

亳州商银置业有限公司股东：

一、审计意见

我们审计了亳州商银置业有限公司（以下简称“商银公司”）的财务报表，包括 2020 年 7 月 31 日的资产负债表，2020 年 1-7 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了商银公司截至 2020 年 7 月 31 日的财务状况以及 2020 年 1-7 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于商银公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

商银公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估商银公司的持续经营能力，披露与持续



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算商银公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督商银公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险;设计和实施审计程序以应对这些风险;并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对商银公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

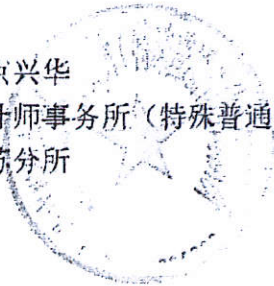
BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

而，未来的事项或情况可能导致商银公司不能持续经营。

5、评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

北京兴华
会计师事务所（特殊普通合伙）
江苏分所



中国注册会计师： 李旺林
（项目合伙人）



中国·南京
二〇二〇年八月七日

中国注册会计师： 毛国强



资产负债表

2020年07月31日

单位:元 币种:人民币

编制单位:亳州商银置业有限公司

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五、1	994.72	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款			
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、2	24,272,087.20	
流动资产合计		24,273,081.92	-
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程	五、3	246,684,786.90	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、4	22,964,646.64	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		269,649,433.54	-
资产总计		293,922,515.46	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表（续）

2020年07月31日

编制单位：亳州商银置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	五、5	69,762.93	
应交税费			
其他应付款	五、6	462,984.00	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		532,746.93	-
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		532,746.93	-
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、7	269,036,100.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、8	24,925,851.46	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、9	-572,182.93	
所有者权益（或股东权益）合计		293,389,768.53	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计		293,922,515.46	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2020年1-7月

编制单位：亳州商银置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五、10	201,777.10	
销售费用			
管理费用	五、11	370,263.42	
研发费用			
财务费用	五、12	142.41	
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-572,182.93	-
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-572,182.93	-
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-572,182.93	-
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-572,182.93	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		/	
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		/	
4. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-572,182.93	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2020年1-7月

编制单位：亳州商银置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、13	469,452.68	
经营活动现金流入小计		469,452.68	-
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		266,290.86	
支付的各项税费		201,777.10	
支付其他与经营活动有关的现金	五、13	390.00	
经营活动现金流出小计		468,457.96	-
经营活动产生的现金流量净额		994.72	-
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		994.72	-
加：期初现金及现金等价物余额		-	
六、期末现金及现金等价物余额		994.72	-

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

亳州商银置业有限公司 2020年1-7月财务报表附注

(金额单位:元 币种:人民币)

一、公司基本情况

(一) 企业注册地及地址

亳州商银置业有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)由亳州中药材商品交易中心有限公司出资设立,注册资本289,036,100.00元,于2019年7月取得亳州市市场监督管理局高新技术开发区分局核发的《营业执照》,统一社会信用代码为91341600MA2TYQ4F15,注册地址:安徽省亳州市高新区嵇康路与亳芍路交叉口东50米。

(二) 公司的业务性质和主要经营范围

本公司属于商务服务业。

公司经营范围:企业营销策划、企业形象策划、企业管理咨询,人力资源信息咨询,会务服务,展览展示服务,物业管理,计算机技术开发、技术咨询、技术转让、电子数据处理,电子商务咨询,广告代理、制作及发布,房地产信息咨询。(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)。

本财务报表业经公司股东于2020年8月7日批准报出。

二、财务报表编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》及42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下简称“企业会计准则”)编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

本报告期末指2020年7月31日,期初指2020年1月1日。

(三) 营业周期

本公司以12个月作为一个营业周期,并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

(六) 存货

1、存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、周转材料、库存商品、原材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按加权平均法计价。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

期末房地产按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(七) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
专用设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	4	5	23.75
办公设备及其他	年限平均法	3-5	5	19-31.67

(八) 在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(九) 无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
软件	2-5年	预计使用年限
土地使用权	50年	预计使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(十) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

本报告期本公司重要会计政策未发生变更。

2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率(%)
增值税	按应税销售收入计算销项税,并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	13.00、9.00、6.00
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7.00
教育费附加	实缴增值税、消费税	3.00
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2.00
企业所得税	应纳税所得额	25.00

(二) 税收优惠及批文

无。

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明期初余额的均为期末余额。)

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	994.72	
其他货币资金		
合计	994.72	
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	24,272,087.20	
待认证进项税额		
增值税留抵税额		
待摊费用-税金		
合计	24,272,087.20	

(三) 在建工程

1、总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	246,684,786.90	
合计	246,684,786.90	

2、在建工程

在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
9-3#地块房产	246,684,786.90		246,684,786.90			
合计	246,684,786.90		246,684,786.90			

(四) 无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	23,005,077.36	23,005,077.36
(1) 购置		
(2) 内部研发		
(3) 投资者投入增加	23,005,077.36	23,005,077.36
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	23,005,077.36	23,005,077.36
二、累计摊销		
1.期初余额		
2.本期增加金额	40,430.72	40,430.72
(1) 计提	40,430.72	40,430.72
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	40,430.72	40,430.72
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	22,964,646.64	22,964,646.64
2.期初账面价值		

(五) 应付职工薪酬列示

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬		330,485.75	260,722.82	69,762.93
二、离职后福利-设定提存计划		21,655.80	21,655.80	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计		352,141.55	282,378.62	69,762.93

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		315,377.50	245,614.57	69,762.93
二、职工福利费				
三、社会保险费		9,674.05	9,674.05	
其中：医疗保险费		9,674.05	9,674.05	
工伤保险费				
生育保险费				
四、住房公积金		5,434.20	5,434.20	
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计		330,485.75	260,722.82	69,762.93

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		20,381.90	20,381.90	
2.失业保险费		1,273.90	1,273.90	
3.企业年金缴费				
合计		21,655.80	21,655.80	

(六) 其他应付款

按账龄列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
1年以内	462,984.00	
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合计	462,984.00	

(七) 实收资本

实收资本增减变动情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
亳州中药材商品交易中心有限公司		269,036,100.00		269,036,100.00
合计		269,036,100.00		269,036,100.00

注释说明：本公司初始设立时注册资本 20,000,000.00 元，股东亳州中药材商品交易中心有限公司未实际出资；后续增加注册资本 269,036,100.00 元，为原股东亳州中药材商品交易中心有限公

公司以实物资产作价出资，新增注册资本实收情况已经北京兴华会计师事务所江苏分所审验，并出具了[2020]京会兴江分验字第79000001号验资报告。

(八) 资本公积

资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价		24,925,851.46		24,925,851.46
其他资本公积				
合计		24,925,851.46		24,925,851.46

注释说明：根据《亳州商银置业有限公司股东决定》规定，本公司将股东亳州中药材商品交易中心有限公司作为增资投入的9-3#地块实物资产在评估基准日至2020年7月31日间投入成本、费用作为股东投入计入资本公积。

(九) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润		
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-572,182.93	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-572,182.93	

(十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	201,777.10	
合计	201,777.10	

(十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	40,430.72	
职工工资	314,484.45	
社会保险费	15,108.25	
差旅费	240.00	
合计	370,263.42	

(十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用		
利息收入	-7.59	
手续费支出	150.00	
汇兑损益		
合计	142.41	

(十三) 现金流量表项目

1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	469,452.68	
合计	469,452.68	

2、支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	390.00	
合计	390.00	

(十四) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-572,182.93	
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	40,430.72	
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	532,746.93	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	994.72	
2. 不涉及现金收支的重大活动:		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	994.72	
减: 现金的期初余额		
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	994.72	

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	994.72	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	994.72	
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	994.72	

六、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至2020年7月31日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

(二) 或有事项

截至2020年7月31日，本公司不存在应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

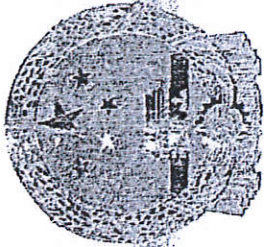
七、资产负债表日后事项

无。

八、其他重要事项

无。

亳州商银置业有限公司
二〇二〇年八月七日



编号 320121000202003180193

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

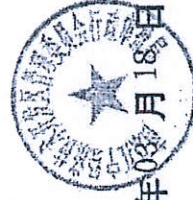


营业执照

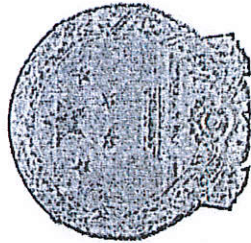
统一社会信用代码
91320100302690094E

名称	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所	成立日期	2015年01月08日
类型	特殊普通合伙企业分支机构	营业期限	2015年01月08日至*****
负责人	李旺林	营业场所	南京市江宁区苏源大道19号九龙湖国际企业总部园B4座第十三层(江宁开发区)

经营范围
 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他经营活动。(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
2020年03月18日



证书序号: 5003557

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江苏分所

负责人: 李旺林

经营场所: 南京市江宁区苏源大道19号九龙湖国际企业总部园(江宁开发区)B4座第十三层



分所执业证书编号: 110000103202

批准执业文号: 苏财会(2019)45号

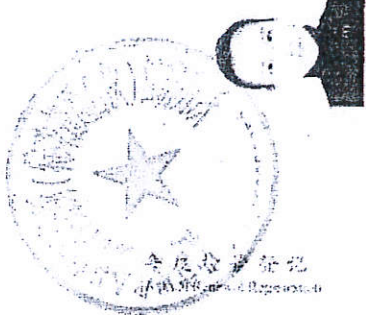
批准执业日期: 2019年09月11日

二〇二〇年 四月 二十日 日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李旺林
 性别: 女
 出生日期: 1979-12-06
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特
 殊普通合伙) 江苏分所
 身份证号: 420305197912060027
 执业证书号: 420305197912060027



本证书的有效性依赖于注册会计师的诚信。

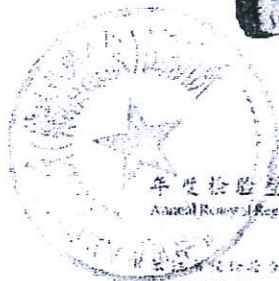


李旺林(110004130087)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

110004130087
 江苏省注册会计师协会
 2020 05 04
 2020.06.05



毛国强
 姓名: 毛国强
 身份证号: 320621197605051000
 执业证书号: 410700010038
 江苏省注册会计师协会



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书有效期限为一年，期满前须办理续登。
 The certificate is valid for another year after this renewal.



毛国强(410700010038)
 您已通过2020年年检
 江苏省注册会计师协会

410700010038

江苏省注册会计师协会
 Jiangsu Provincial Institute of Certified Public Accountants
 2020年05月04日

7072 06 05



附件四：委托人及被评估企业的承诺函(复印件)

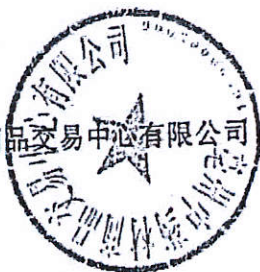
资产评估委托人承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟转让股权事宜事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的亳州商银置业有限公司的全部资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告；
- 3、不干预评估工作。

委托人：亳州中药材商品交易中心有限公司



法定代表人：

二〇二〇年八月五日



扫描全能王 创建

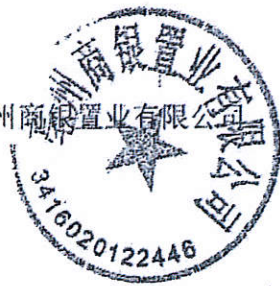
被评估单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟转让股权事宜，亳州中药材商品交易中心有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司资产及相关负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整；
- 2、本次委托评估范围内的资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 3、本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 4、除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位：亳州商银置业有限公司



法定代表人：

二〇二〇年八月五日



附件五：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡
(复印件)；

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间 1998 年 12 月 21 日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017 年 10 月 27 日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017 年 10 月 31 日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁建花

性别：女

登记编号：11150036

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司



初次执业登记日期：2015-03-18

年检信息：通过 (2020-05-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

丁建花

本人印鉴：



打印日期：2020-06-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卞雪亮

性别：女

登记编号：12140015

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过 (2020-05-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：卞雪亮

本人印鉴：

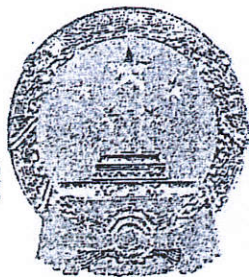


打印日期：2020-06-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照（复印件）；



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



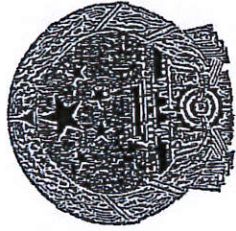
登记机关



2016年05月27日



附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估
资格证书(复印件)



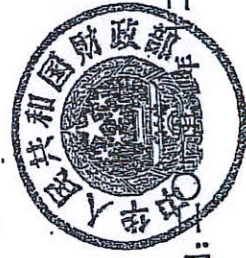
上海

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
深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

0200076009



发证时间：二〇一五年二月

证书编号：0200076009

批准文号：财资[2015]89号

序列号：000142



附件八：资产评估汇总表（含评估明细表）；

亳州中药材商品交易中心有限公司
拟股权转让股权所涉及的
亳州商银置业有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2020年07月31日

被评估企业名称：亳州商银置业有限公司

法定代表人：周昕

被评估企业填表人：刘园园

填表日期：2020年08月07日

财务负责人：丁静

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师：

丁建花 卞雪亮

评估时间：2020年08月05日-2020年08月10日

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表1

项目	行号	账面值		评估值	评估增减值		增减率
		BV	MV		ZV=MV-BV	ZV/BV	
流动资产	1	2,427.31	0.10	-2,427.21	-100.00%		
非流动资产	2	26,964.94	31,359.00	4,394.06	16.30%		
资产总计	3	29,392.25	31,359.10	1,966.85	6.69%		
流动负债	4	53.27	53.27	0.00	0.00%		
非流动负债	5	0.00	0.00	0.00	0.00%		
负债总计	6	53.27	53.27	0.00	0.00%		
股东权益总计	7	29,338.98	31,305.82	1,966.85	6.70%		

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币万元

评估机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师: 丁建花 卞雪亮



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表2

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增值 ZV=MV-BV	增减率 Z/BV
一. 流动资产合计	1	24,273,081.92	994.72	-24,272,087.20	-100.00%
货币资金	2	994.72	994.72	0.00	0.00%
交易性金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收款项融资	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应收款	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
存货	10	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同资产	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	14	24,272,087.20	0.00	-24,272,087.20	-100.00%
二. 非流动资产合计	15				
债权投资	16	269,649,433.54	313,590,000.00	43,940,566.46	16.30%
其他债权投资	17	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	18	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	19	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他权益工具投资	20	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	21	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	22	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	23	0.00	0.00	0.00	0.00%
	24	0.00	0.00	0.00	0.00%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表2

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
在建工程	25	246,684,786.90	313,590,000.00	66,905,213.10	27.12%
生产性生物资产	26	0.00	0.00	0.00	0.00%
油气资产	27	0.00	0.00	0.00	0.00%
使用权资产	28	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	29	22,964,646.64	0.00	-22,964,646.64	-100.00%
开发支出	30	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	31	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	32	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	33	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	34	0.00	0.00	0.00	0.00%
	35				
三. 资产总计	36	293,922,515.46	313,590,994.72	19,668,479.26	6.69%
四. 流动负债合计	37	532,746.93	532,746.93	0.00	0.00%
短期借款	38	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债	39	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	40	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	41	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	42	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收款项	43	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债	44	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬	45	69,762.93	69,762.93	0.00	0.00%
应交税费	46	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应付款	47	462,984.00	462,984.00	0.00	0.00%
持有待售负债	48	0.00	0.00	0.00	0.00%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表2

金额单位: 人民币元

被评估单位: 亳州商银置业有限公司		被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
		项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一年内到期的非流动负债			49	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债			50	0.00	0.00	0.00	0.00%
五. 非流动负债合计			51				
长期借款			52	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付债券			53	0.00	0.00	0.00	0.00%
租赁负债			54	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款			55	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债			56	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益			57	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税负债			58	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债			59	0.00	0.00	0.00	0.00%
六. 负债总计			60	0.00	0.00	0.00	0.00%
七. 所有者权益总计			61				
			62	532,746.93	532,746.93	0.00	0.00%
			63	293,389,768.53	313,058,247.79	19,668,479.26	6.70%

签字资产评估师: 丁建花 卞雪亮

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表3

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息				
		表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
货币资金		3-1	994.72	994.72	0.00	0.00%
交易性金融资产		3-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产		3-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据		3-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款		3-5	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收款项融资		3-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项		3-7	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应收款		3-8	0.00	0.00	0.00	0.00%
存货		3-9	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同资产		3-10	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产		3-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产		3-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产		3-13	24,272,087.20	0.00	-24,272,087.20	-100.00%
合计			24,273,081.92	994.72	-24,272,087.20	-100.00%

被评估企业填表人: 刘园园
填表日期: 2020年08月07日

评估人员: 丁建花

货币资金评估汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表3-1

金额单位: 人民币元

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
货币资金类别	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
库存现金	3-1-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
银行存款	3-1-2	994.72	994.72	0.00	0.00%
其他货币资金	3-1-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		994.72	994.72	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 刘园园
填表日期: 2020年08月07日

评估人员: 丁建花

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表4

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币元

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			增减率 ZV/BV
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV		
股权投资	4-1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他股权投资	4-2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	4-3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	4-4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他权益工具投资	4-5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动金融资产	4-6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4-7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	4-8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
在建工程	4-9	246,684,786.90	313,590,000.00	66,905,213.10	66,905,213.10	27.12%
生产性生物资产	4-10				0.00	0.00%
油气资产	4-11				0.00	0.00%
使用权资产	4-12				0.00	0.00%
无形资产	4-13	22,964,646.64			-22,964,646.64	-100.00%
开发支出	4-14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	4-15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	4-16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	4-17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	4-18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		269,649,433.54	313,590,000.00	43,940,566.46	43,940,566.46	16.30%

被评估企业填表人: 刘国园
填表日期: 2020年08月07日

评估人员: 丁建花

在建工程评估汇总表

评估基准日：2020年07月31日

表4-9

被评估单位：亳州商银置业有限公司

金额单位：人民币元

在建工程类别	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			增减率 Z/BV
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV		
在建工程-建筑安装工程	4-9-1	246,684,786.90	313,590,000.00	66,905,213.10	27.12%	
在建工程-在安装设备工程	4-9-2	0.00	0.00	0.00	0.00%	
在建工程-其他工程	4-9-3	0.00	0.00	0.00	0.00%	
合计		246,684,786.90	313,590,000.00	66,905,213.10	27.12%	

被评估企业填表人：刘园园
填表日期：2020年08月07日

评估人员：丁建花

无形资产评估汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表4-13

被评估单位: 亳州商银置业有限公司

金额单位: 人民币元

被评估企业申报评估信息	评估机构评估信息				
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
在建工程类别					
无形资产-土地使用权		22,964,646.64	0.00	-22,964,646.64	-100.00%
无形资产-其他无形资产		0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		22,964,646.64	0.00	-22,964,646.64	-100.00%

被评估企业填表人: 刘园园
填表日期: 2020年08月07日

评估人员: 丁建花

流动负债评估汇总表

评估基准日: 2020年07月31日

表5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 亳州商银置业有限公司		被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息		
		项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV
短期借款		5-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债		5-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债		5-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据		5-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款		5-5	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收款项		5-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债		5-7	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬		5-8	69,762.93	69,762.93	0.00	0.00%
应交税费		5-9	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应付款		5-10	462,984.00	462,984.00	0.00	0.00%
持有待售负债		5-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债		5-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债		5-13	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计			532,746.93	532,746.93	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 刘国园
填表日期: 2020年08月07日

评估人员: 丁建华

鵬信集團：

財政部、證監會證券資產評估機構 住建部一級房地產評估機構 工程造價諮詢甲級機構
財政部資產評估機構 國土資源部A級土地評估機構 國家發改委工程諮詢機構
國家A級資信評估機構 國家A級土地登記代理機構 深圳市房屋拆遷服務機構

分支機構：

廣州
地址：廣州市天河區龍口西路77號天信大廈18樓
電話：020-87500900

雲浮
地址：雲浮市雲城區環市中路1號汽車運輸集團南座3樓
電話：0766-8818663

惠州
地址：惠州市江北文華一路2號大陸大廈二期11層01室
電話：0752-2859006

惠東
地址：惠東縣平山惠景路8號（即麗景華庭工商銀行對面）
電話：0752-8583378

汕尾
地址：汕尾市城區香城路龍富花園C棟A梯301
電話：0660-3374363

河源
地址：河源市新市區大同路裕興花園A棟301
電話：0762-3662062

海豐
地址：海豐縣海城鎮公園小區西片（雅暉樓）東梯102號
電話：0660-6856066

梅州
地址：梅州市江南新苑路新中花園首層A10號店
電話：0753-2260309

陽江
地址：陽江市江城區安寧路58號B座B1房
電話：0662-8828999

贛州
地址：贛州市章貢區章江南大道28號財富港5棟1002室
電話：0797-8366106

南寧
地址：廣西南寧市青秀區青山路18號青秀山莊F7棟
電話：0771-3363411

海寧
地址：浙江省海寧市海洲街道海昌南路345號705室-11
電話：0573-87299192

蕪湖
地址：蕪湖市鏡湖區名流SOHO609
電話：0553-5690888

佛山
地址：佛山市南海區簡平路1號天安南海數碼新城1棟610室
電話：0757-86236445

東莞
地址：東莞市東城街道立新社區東四路新苑悅大廈1棟506
電話：0769-23607989

四川
地址：成都市青羊區錫鍋巷31號9層1號
電話：028-86789825

長沙
地址：長沙市天心區芙蓉中路匯金國際銀座2535
電話：0731-84692625

重慶
地址：重慶市江北區金源路7號18-6
電話：023-67732466

湛江
地址：湛江開發區人民大道中40號城市尚品大廈B座1106房
電話：0759-2863668

汕頭
地址：汕頭市龍湖區金砂東路金龍大廈A、B幢B幢16B號房
電話：0754-88449278

韶關
地址：韶關市浚江區熳風路10號東南大廈8樓
電話：0751-8868813

海南
地址：海南省海口市龍昆南路光明大廈12B1、20A房
電話：0898-68923656 65950862

茂名
地址：茂名市電白區水東鎮迎賓大道68號栢景景浪琴軒1棟308室
電話：0668-5702666

北京
地址：北京市西城區廣安門外大街248號機械大廈1610室
電話：010-65188986

中山
地址：中山市東區起灣北道48號領御名苑2幢113卡
電話：0760-88335685

衡陽
地址：衡陽市石鼓區蒸湘北路14號
電話：0734-8250831

南京
地址：江蘇省南京市秦淮區白下路9號新萬業廣場408-409室
電話：025-84525198 84528848

湖北
地址：武漢市武昌區洪山廣場楚天都市花園D座27F室
電話：027-84770470

珠海
地址：珠海市香洲區南坑工業區興國街4號中立信大廈706
電話：0756-2160868 2161998

貴州
地址：貴州省貴陽市雲岩區貴開路御榮新城12-5號
電話：0851-85505721

清遠
地址：清遠市新城連江路金沙商務大廈13層B02b號
電話：0763-3555895

雲南
地址：雲南省昆明市盤龍區新興路霖嵐國際廣場B座2712號
電話：0871-63127846

金華
地址：浙江省東陽市江北街道茗田社區甘溪東街92號
電話：0579-85576602

孝感
地址：孝感市文化東路60號
電話：13807298983

河南
地址：鄭州市金水區經三路85號注協大廈11層3號
電話：0371-65953319

威寧
地址：湖北省咸寧市漢河東路1幢14層1402號
電話：0715-8111236

甘肅
地址：蘭州市城關區慶陽路352號世紀廣場C座18樓
電話：0931-8441705

黃石
地址：黃石市下陸區杭州西路176號磁湖區創空間人才樓二層R222
電話：0714-6289536

荊州
地址：荊州市沙市區北京路161號（恆生國際）15棟514室
電話：0716-8710889

揭陽
地址：揭陽市惠來縣惠城鎮華強廣場北面舖15號
電話：0663-6610139

洛陽
地址：洛陽市洛龍區長夏門街32號863創智廣場2幢2209
電話：0379-60667511

開封
地址：開封市中山路中段122號富辰大廈合晟記
電話：0371-23871989

鄂州
地址：鄂州市南塔路老幹活動中心商住樓一層一號門面
電話：15926900998

安徽
地址：合肥市包河區馬鞍山山路與南一環交口東環廣場B座1503室
電話：18656370230

南昌
地址：南昌市高新開發區火炬六路龍江花園3棟3單元1803
電話：13576936860

蘇州
地址：蘇州市姑蘇區幹將東路666號
電話：15705276787

鵬信集團：

鵬信資產評估土地房地產估價有限公司
鵬信工程項目管理顧問有限公司
深圳市鵬信城市經濟研究院
深圳市鵬信房地產代理有限公司
深圳市安居偉業拆遷項目管理諮詢有限公司

集團本部：

地址：深圳市福田區福中路（彩田路口）福景大廈中座14樓
電話：(0755) 82406288 83005988 82403555 82404555
傳真：(0755) 82420222 郵編：518026
Http: www.pengxin.com E-mail: px@pengxin.com



(2018版.5)

