

新潮中宝股份有限公司拟股权转让涉及的
江苏新潮宝华置业有限公司股东全部权益价值
评估项目资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第 01-633 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一六年十一月八日

目 录

注册资产评估师声明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、委托方、产权持有者概况及评估报告使用者	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	30
附 件	32

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

新湖中宝股份有限公司拟股权转让涉及的 江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益价值 评估项目资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第 01-633 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受新湖中宝股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对新湖中宝股份有限公司拟股权转让涉及的江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益于评估基准日（2016年9月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对新湖宝华截至2016年9月30日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对江苏新湖宝华置业有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为新湖中宝股份有限公司拟转让江苏新湖宝华置业有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为江苏新湖宝华置业有限公司于评估基准日2016年9月30日的股东全部权益价值；评估范围为新湖宝华于2016年9月30日的全部资产和负债。

评估方法：成本法。

价值类型：市场价值。

在评估基准日2016年9月30日持续经营前提下，江苏新湖宝华置业有限公司评估前账面资产总额为85,723.85万元，负债总额为46,394.67万元，净资产为39,329.18万元；评估后资产总额为168,774.46万元，负债总额为46,394.67万元，净资产价值为122,379.78万元，评估增值83,050.61万元，增值率为

211.17%。详细内容见下表：

江苏新湖宝华置业有限公司评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	82,982.03	165,007.15	82,025.13	98.85
其中：货币资金	2	9,900.90	9,900.90		
预付账款	3	1,018.15	1,018.15		
其他应收款	4	26,858.03	26,858.03		
存货	5	43,500.85	125,525.98	82,025.13	188.56
其他流动资产	6	1,704.10	1,704.10		
非流动资产	7	2,741.82	3,767.30	1,025.48	37.40
其中：投资性房地产	8				
固定资产	9	1,633.66	2,659.14	1,025.48	62.77
在建工程	10				
其他非流动资产	11	1,108.17	1,108.17		
资产合计	12	85,723.85	168,774.46	83,050.61	96.88
流动负债	13	46,394.67	46,394.67		
非流动负债	14				
负债合计	15	46,394.67	46,394.67		
净资产	16	39,329.18	122,379.78	83,050.61	211.17

注：尾差系数值从元转换为万元时四舍五入造成。

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

特别事项说明：

(一) 纳入评估范围的资产和负债以企业申报为准，如存在企业未申报的资产或负债则非评估人员所能处理。

(二) 截至评估基准日，新湖·仙林翠谷已售房地产的土地增值税已按照房地产销售收入和预收房款的2%-3%计提和预缴。且在本次评估中，评估范围内的土地增值税已按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定计算预计增值额与扣除项目金额的比例，实行四级超率累进税率计算预估。但土地增值税清算工作还未完成，评估预估的土地增值税与最后实际清算缴纳的土地增值税仍可能存在差异。

(三) 江苏新湖宝华置业有限公司为新湖中宝股份有限公司进行担保，担保抵押物为句土国用(2016)第1135号土地使用权，债权人为华夏银行股份有限公司杭州解放支行，根据HZ14(高宝)20160055《最高额保证合同》及HZ14(高抵)20160054《最高额抵押合同》担保金额为25,000.00万元。

(四) 截至评估基准日, 江苏新潮宝华置业有限公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保, 担保金额总计为 481, 175, 000. 00 元。

(五) 句土国用(2016)第 1135 号以及句土国用(2005)第 04483 号土地使用权证书因办理不动产证需分割, 故上述两本产权证国土资源局未发回, 故本次评估无法对原件进行核实确认。

(六) 截至评估基准日, 新潮·仙林翠谷的健身中心已竣工, 建筑面积 2488. 12 平方米, 账面成本 1688. 61 万元, 是否作为公共配套尚无法确定, 其成本未分摊到可售房屋的成本中。

(七) 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(八) 本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料, 缺乏相关分析依据, 故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

评估范围仅以产权持有者提供的评估申报表为准, 评估结论在此假设条件下成立。

报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

本评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算, 即有效期自 2016 年 9 月 30 日起至 2017 年 9 月 29 日止。

在使用本评估结论时, 提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项, 并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。



新湖中宝股份有限公司拟股权转让涉及的 江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益价值 评估项目资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第 01-633 号

新湖中宝股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法对新湖中宝股份有限公司拟进行股权转让之经济行为所涉及的江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2016 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者概况及评估报告使用者

本次评估项目的委托方为新湖中宝股份有限公司，产权持有者为江苏新湖宝华置业有限公司；评估报告使用者为委托方、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

现对委托方及产权持有者情况简介如下：

（一）委托方概况

公司名称：新湖中宝股份有限公司（以下简称“新湖中宝”）

公司住所：嘉兴市中山路合兴路口

法定代表人：林俊波

注册资本：859934.3536 万元人民币

实收资本：859934.3536 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91330000142941287T

经营范围：许可经营项目：煤炭（无储存）的销售。一般经营项目：实业投资，百货、针纺织品、五金交电、石化产品、化工产品（不含化学危险品）、家具、电子计算机及配件、建筑材料、金属材料、木竹材、电子产品、通讯设备（不含无线）、机电设备、黄金饰品、珠宝玉器的销售，经营进出口业务，投资管理，信息咨询服务，国内广告设计制作发布，代理广告业务，电子计算机网络系统及软件的研发、技术服务，房地产中介服务。

（二）被评估单位概况

单位全称：江苏新潮宝华置业有限公司（以下简称“新潮宝华”或“公司”）

注册地址：句容市宝华镇经济技术开发区 48 号

注册资本：30000 万元人民币

类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：邹丽华

经营期限：2004 年 12 月 10 日至 2054 年 12 月 09 日止

统一社会信用代码：913211837691242649

经营范围：房地产开发经营。（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）

1、公司简介

江苏新潮宝华置业有限公司系由新潮中宝股份有限公司投资成立的有限责任公司，于 2004 年 12 月 10 日在江苏省工商行政管理局登记注册成立。现企业统一社会信用代码为 913211837691242649，现住所为句容市宝华镇经济技术开发区 48 号，法人代表为：邹丽华。

2、被评估单位近年来的资产、负债状况和经营业绩

新潮宝华资产及负债情况表

单位：万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年9月30日
总资产	78,573.59	98,325.82	85,723.85
总负债	38,104.11	57,542.34	46,394.67
净资产	40,469.48	40,783.47	39,329.18

新潮宝华经营情况表

单位：万元

项目	2014年	2015年	2016年1-9月
主营业务收入	19,276.69	22,465.43	29,929.36
净利润	5,124.52	5,313.99	3,545.70

2014年度、2015年度及2016年1-9月份的财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天健审（2015）1372号、天健审（2016）3250号、天健审（2016）7835号无保留意见的《审计报告》。

（三）执行的主要会计制度

（1）财务报表的编制基础

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2014年7月颁布的《企业会计准则》进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（3）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

（4）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（5）应收账款

对于母公司新潮中宝股份有限公司合并报表范围内各公司之间的应收款项根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。除此之外，对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收账款（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收账款（包括应收

账款和其他应收款），根据相同账龄应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

按组合计提坏账准备应收账款：

确定组合的依据	
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据
按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	4.00	4.00
1—2年	8.00	8.00
2—3年	20.00	20.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

对于其他应收账款（包括预付账款等），按照预计未来现金流量现值低于账面价值的差额计提坏账准备。

（6）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（7）固定资产的确认和计量

固定资产分为房屋及建筑物、通用设备、运输工具和其他设备。固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

项目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
通用设备	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

（8）收入

房地产销售收入：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，

公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(9) 税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、11%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税	根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20%，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴。根据国家税务总局国税发[2010]53 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，公司按照房地产销售收入和预收房款的 2%-3% 计提和预缴土地增值，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。	30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴； 从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：依据国家税务总局《关于发布〈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〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号），自 2016 年 5 月 1 日起公司由营业税纳税人变更为增值税一般纳税人。公司销售自行开发的房地产老项目，适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计税；销售自行开发的新房地产项目，适用一般计税方法计税，按照 11% 的征收率计税。采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，在收到预收款时按照 3% 的预征率预缴增值税。

二、评估目的

本次评估目的是对江苏新潮宝华置业有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为新潮中宝股份有限公司拟进行股权转让的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为新潮宝华于评估基准日 2016 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为新潮宝华于 2016 年 9 月 30 日的全部资产和负债。新潮宝华以 2016 年 9 月 30 日经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的会计报表作为本次资产评估的申报数据。经过审计的会计报表数据如下：

新潮宝华 2016 年 9 月 30 日资产负债表

单位：元

资产	金额	负债和所有者权益	金额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	99,008,980.44	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	89,364,964.94
预付账款	10,181,475.40	预收账款	361,050,690.00
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	10,696,848.31
其他应收款	268,580,275.82	应付利息	
存货	435,008,514.68	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	2,834,233.31
其他流动资产	17,041,008.15	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	829,820,254.49	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	463,946,736.56
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	

新湖中宝股份有限公司拟股权转让涉及的
江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	16,336,566.51	预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	463,946,736.56
油气资产			
无形资产		所有者权益（或股东权益）：	
开发支出		实收资本	300,000,000.00
商誉		资本公积	
长期待摊费用		减：库存股	
递延所得税资产	11,081,669.97	专项储备	
其他非流动资产		盈余公积	28,783,472.28
		未分配利润	64,508,282.13
非流动资产合计	27,418,236.48	所有者权益合计	393,291,754.41
资产总计	857,238,490.97	负债和所有者权益总计	857,238,490.97

注：以上财务数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的公司报表数据。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 9 月 30 日。

(一)该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二)该基准日为新湖宝华的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(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通过修订)；

2、《中华人民共和国证券法》(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)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于 2004 年 8 月 28 日通过)；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号，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订)；

5、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国标准 GB/T18508-2014)；

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二)准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《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》(2004 年 2 月 25 日发布，2004 年 5 月 1 日执行)；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发〈注

册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227号)；

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号，2011年12月31修订)；

5、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第76号，2014年)；

6、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行)；

7、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行)。

(三)经济行为依据

新潮中宝股份有限公司与本评估机构签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四)产权证明依据

- 1、新潮宝华的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证；
- 2、新潮宝华的章程及验资报告；
- 3、新潮宝华申报的资产评估明细表；
- 4、新潮宝华提供的机动车行驶证等权属资料；
- 5、新潮宝华提供的合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
- 6、新潮宝华出具的委托方和产权持有者承诺函；
- 7、其它有关产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单；
- 3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价；
- 4、太平洋电脑网、中关村在线；
- 5、《2016年机电产品报价手册》；
- 6、《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第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，

自 2009 年 1 月 1 日起施行)；

- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
- 8、《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2015]104 号)；
- 9、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- 10、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数；
- 11、《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社)；
- 12、产权持有者提供的资产清单及其他资料；
- 13、产权持有者提供的财务会计、经营方面的资料；
- 14、评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
- 15、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 16、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六)参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各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；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将产权持有者预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与新湖宝华企业类型、业务类型、经营形势相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。

收益法是从企业未来获益能力角度来考虑企业的整体资产价值，体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。因被评估单位为单纯的房地产开发项目公司，目前正在开发的项目为新湖·仙林翠谷项目，待该项目开发完成后，未来开发完成后是否继续取得土地资源、取得何处的资源进行开发均无法预知，公司管理层无法判断该企业未来的经营方向和赢利状况。因此无法准确预测未来企业的收益情况，故本次评估不宜采用收益法进行评估。

成本法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。因此本次评估适宜采用成本法进行评估。

综上分析，为保证企业资产的连续性，本着有利于评估目的实现的原因，本次评估采用成本法的评估方法对产权持有者的全部资产及负债价值进行评估。

(二)成本法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1)货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

评估人员根据新湖宝华提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并按照新湖宝华提供的银行账号逐一进行了函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款

评估人员根据新湖宝华提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的函证和替代程序，同时评估人员查阅并收集了部分的合同及发票，根据客户的信誉程度、合同执行风险及基准日后合同执行情况，分析判断能够收回相应的资产或获得相应权利的可能性，在考虑实际催收的情况下，其他应收款的评估值按照实际可收回的可能性确定。

(3) 预付账款

对预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(4) 存货

a) 库存商品

本次评估的开发产品项目均已经竣工，主要为一期、三期 I 区、三期 J 区的尾盘以及五期待售的洋房、商铺、车库。

房地产开发产品，采用售价倒算法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费，根据开发产品的畅销情况扣除适当比例的净利润确定评估值。计算公式：

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

注：结合国家税务总局公告（2016 年第 18 号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

b) 开发成本

房地产开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估，

本次选用假设开发法。假设开发法评估具体测算步骤如下：

- ① 调查、分析待开发房地产状况和当地房地产市场状况；
- ② 选取最佳的开发利用方式，确定未来开发完成后的房地产状况；
- ③ 预测后续开发建设期；
- ④ 预测开发完成后的价值；
- ⑤ 预测后续开发成本、管理费用、销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税、所得税及合理利润；
- ⑥ 测算待开发房地产价值。

假设开发法基本原理是将被估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余价值测算被估房地产价值的方法。

计算公式为：

开发成本=总开发价值－尚需投入的开发成本－销售费用－税金及附加－管理费用－投资利息－开发利润－预交企业所得税－土地增值税。

（5）其他流动资产

评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并查阅了纳税申报表。以核实后账面值确定评估值。

2、房屋建筑物类固定资产的评估

列入评估范围的房屋建筑物，包括江苏新湖宝华置业有限公司位于宝华镇仙林翠谷的房屋建筑物9项。

根据被评估单位提供的房屋建筑物总平面图和房屋建筑物评估申报明细表，在有关工程技术人员的陪同下，在被评估单位自查的基础上，对照委托评估申报明细表，对委托评估房屋建筑物进行了逐项勘察核实：

（1）首先了解建筑物的账面原值的构成情况、入账时间，并检查各项房屋的产权证明；

（2）核实房屋的结构类型、面积、层数、层高、檐高、结构部分、装修部分、设备配置使用状况，并逐项做好记录、拍照；

（3）了解了建筑物的施工、使用和保养情况，作为作价和确定成新率的依据；

（4）对其项目参数不齐全或错误之处与被评估单位相关人员共同修正。

通过现场勘察，建筑物布局较为合理，设计、施工质量较好。房屋建筑物均

能满足生产功能的要求。

由于评估对象宝华镇仙林翠谷综合楼周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用市场比较法进行评估。

市场比较法是以替代原理作为理论依据，即将评估对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生交易的类似房地产的已知价格，经修正后得出评估对象房地产价格的一种评估方法。采用市场比较法时，选用同一地区、同一类型的价格作为委估物的可比实例。经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素 4 个方面的修正后，最终计算出该建筑物在评估基准日的评估价值。

据最高最佳使用原则，即在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。因该房屋的设计用途为非住宅，评估人员调查周边业态，委估房屋用作酒店式公寓能产生最高价值，依据最高最佳使用原则，本次评估将委估房屋认定为酒店式公寓评估为最佳选择。

比较案例应当符合下列条件

- A: 用途相同或相近
- B: 交易类型相同或相近
- C: 属于正常交易
- D: 区域及个别条件相近
- E: 土地级别相近
- F: 与估价期日接近
- G: 统一价格基础

3、设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的车辆和电子设备资产评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

委估资产评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息及网上查询等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，产权持有者为增值税一般纳税人，故：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

车辆购置价：

参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

车辆购置税：

根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

另根据财政部、国家税务总局联合发布的《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税[2015]104号），自2015年10月1日起至2016年12月31日止，对购置1.6升及以下排量乘用车减按5%的税率征收车辆购置税。

新车上户牌照手续费等：

根据江苏省该类费用的内容及金额确定。

② 设备重置全价的确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到正常运行状态所发生的全部费用。

设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费和其他必要合理的费用组成。对于不需要安装或者安装费用可以忽略不计的设备类资产，以评估基准日的购置价格作为重置成本。

重置全价=现行购置价(不含税)+运杂费+安装费+其他费用

另:对于已淘汰退市或已停产的设备,以及对于超过经济寿命年限的电子设备采用市场二手价格进行评估。

(2) 综合成新率的确定

① 车辆综合成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》,按车辆的行驶里程来确定成新率即:

成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。即:

综合成新率=行驶里程成新率×40%+技术查勘法成新率×60%

② 设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

另:直接按市场价评估的设备,无须计算成新率。

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%。

4、递延所得税资产

评估人员根据新潮宝华提供的清查评估明细表,对会计报表、会计账簿和记账凭证进行核查,对预售合同和金额进行核对,并履行了必要的评估程序,对其真实性进行了核实,核实结果与申报资料一致,故以核实后的账面值确定其评估值。

5、负债的评估

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债,流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

对于负债的评估,评估人员首先查询了企业的历史资料,调查负债形成的具体情况,重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况,在核了解基础上,对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实,抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在

核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受新湖中宝股份有限公司的委托，对新湖中宝股份有限公司拟股权转让为评估目的所涉及的江苏新湖宝华置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本评估机构业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，本评估机构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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据产权持有者的资产类型及产权持有者涉及的江苏新湖宝华置业有限公司资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据产权持有者提供的评估申报资料，对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善产权持有者提供的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人員针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1)流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及存货实物进行核查。非实物性流动资产的清查，我们对货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产等科目的重要记账凭证进行了重点核验，采用查阅合同、账簿资料等进行审核；存货的核查，结合企业存货现实状况，对开发产品进行了现场清查核实。

(2)房屋建筑物的清查：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估明细表所列项目，主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解房屋构建更新情况进行勘察核实。房屋构筑物勘察核实中，根据资料收集情况，填写房屋构筑物现场勘察记录。

(3)设备类资产的清查：根据产权持有者提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的电子设备和车辆进行现场勘查核实。现场勘察过程中对车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4)递延所得税资产的清查：递延所得税资产系因资产的账面价值与计税基础

不同而形成的递延所得税资产，评估人员根据企业提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行核查，并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，以核实后的账面值确定其评估值。

(5) 负债清查：纳入评估范围的负债主要为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。

评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

(五) 评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交事务所审核，审核包括审核部的二级审核以及首席评估师的三级审核。经过事务所内部审核后，将评估结果与委托方及产权持有者进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对

象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二)一般假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、评估中未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；

5、评估范围仅以产权持有者提供的评估申报表为准，未考虑产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对新湖宝华的股东全部权益价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，江苏新湖宝华置业有限公司评估前账面资产总额为 85,723.85 万元，负债总额为 46,394.67 万元，净资产为 39,329.18 万元；评估后资产总额为 168,774.46 万元，负债总额为 46,394.67 万元，净资产价值为 122,379.78 万元，评估增值 83,050.61 万元，增值率为 211.17 %。

详细内容见下表：

江苏新湖宝华置业有限公司评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	82,982.03	165,007.15	82,025.13	98.85
其中：货币资金	2	9,900.90	9,900.90		
预付账款	3	1,018.15	1,018.15		
其他应收款	4	26,858.03	26,858.03		
存货	5	43,500.85	125,525.98	82,025.13	188.56
其他流动资产	6	1,704.10	1,704.10		
非流动资产	7	2,741.82	3,767.30	1,025.48	37.40
其中：投资性房地产	8				
固定资产	9	1,633.66	2,659.14	1,025.48	62.77
在建工程	10				
其他非流动资产	11	1,108.17	1,108.17		
资产合计	12	85,723.85	168,774.46	83,050.61	96.88
流动负债	13	46,394.67	46,394.67		
非流动负债	14				
负债合计	15	46,394.67	46,394.67		
净资产	16	39,329.18	122,379.78	83,050.61	211.17

注：尾差系数值从元转换为万元时四舍五入造成

具体内容详见本次评估的资产评估明细表。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）截至评估基准日，新湖·仙林翠谷已售房地产的土地增值税已按照房地产销售收入和预收房款的 2%-3% 计提和预缴。且在本次评估中，评估范围内的土地增值税已按《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定计算预计增值额与扣

除项目金额的比例，实行四级超率累进税率计算预估。但土地增值税清算工作还未完成，评估预估的土地增值税与最后实际清算缴纳的土地增值税仍可能存在差异。

(二) 江苏新湖宝华置业有限公司为新湖中宝股份有限公司进行担保，担保抵押物为句土国用(2016)第1135号土地使用权，债权人为华夏银行股份有限公司杭州解放支行，根据HZ14(高宝)20160055《最高额保证合同》及HZ14(高抵)20160054《最高额抵押合同》担保金额为25,000.00万元。

(三) 截至评估基准日，江苏新湖宝华置业有限公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保，担保金额总计为481,175,000.00元。

(四) 句土国用(2016)第1135号以及句土国用(2005)第04483号土地使用权证书因办理不动产证需分割，故上述两本产权证国土资源局未发回，故本次评估无法对原件进行核实确认。

(六) 截至评估基准日，新湖·仙林翠谷的健身中心已竣工，建筑面积2488.12平方米，账面成本1688.61万元，是否作为公共配套尚无法确定，其成本未分摊到可售房屋的成本中。

(六) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(七) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(八) 由委托方和产权持有者提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方、产权持有者应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(九) 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属

做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对产权持有者提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对产权持有者提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及注册资产评估师不承担相关责任。

(十) 纳入评估范围的资产和负债以企业申报为准，如存在企业未申报的资产或负债则非评估人员所能处理。

(十一) 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(十二) 本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(十三) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十五) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、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。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十四) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具

有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二)本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四)本评估报告仅供委托方为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)依据《资产评估准则-评估报告》，本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年9月30日起至2017年9月29日止。

十三、评估报告日

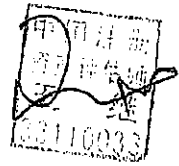
评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本评估项目的评估报告日为二零一六年十一月八日。

(此页为签字盖章页, 无正文)

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



中国注册资产评估师:
(签名并盖章)



中国注册资产评估师:
(签名并盖章)

中国.北京市

二零一六年十一月八日

附 件

- 1、审计报告
- 2、新潮宝华的营业执照复印件
- 3、新潮中宝的营业执照复印件
- 4、新潮宝华的产权证明文件
- 5、委托方承诺函
- 6、被评估单位承诺函
- 7、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格
证书
- 8、资产评估师承诺函
- 9、新潮宝华的资产评估结果汇总表及明细表