

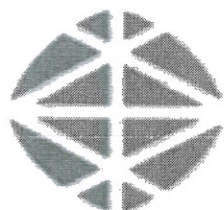
资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第0050号



上海东洲资产评估有限公司

2018年01月22日

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。

三、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称 国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2018】第 0050 号

正文.....	6
一、 委托人及其他报告使用者概况.....	6
I. 委托人.....	6
II. 其他报告使用者.....	7
二、 被评估单位及其概况.....	7
三、 评估目的.....	10
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型及其定义.....	12
六、 评估基准日.....	12
七、 评估依据.....	13
I. 经济行为依据.....	13
II. 法规依据.....	13
III. 评估准则及规范.....	14
IV. 取价依据.....	15
V. 权属依据.....	15
VI. 其它参考资料.....	15
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	15
八、 评估方法.....	15
I. 概述.....	16
II. 评估方法选取理由及说明.....	16
III. 资产基础法介绍.....	16
九、 评估程序实施过程和情况.....	18
十、 评估假设.....	19
十一、 评估结论.....	20
I. 概述.....	20
II. 结论及分析.....	20
III. 其它.....	20
十二、 特别事项说明.....	20
十三、 评估报告使用限制说明.....	23
I. 评估报告使用范围.....	23
II. 评估结论有效期.....	23
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	24
IV. 评估报告解释权.....	24
十四、 评估报告日.....	24

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0050 号
委托人	国电南京自动化股份有限公司。
其他报告使用者	根据资产评估合同的约定，本次经济行为涉及的相关当事方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	南京国电南自科技园发展有限公司。
经济行为	根据中国华电集团公司《关于国电南自新模范马路 38 号项目合作开发方案》（中国华电函[2017]472 号）的批复，国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资。
评估目的	股权出资。
评估基准日	2017 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权出资涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 412,641,467.68 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	根据评估目的、价值类型及资料收集情况等相关条件，采用资产基础法进行评估。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 703,968,402.14 元。 大写：柒亿零叁佰玖拾陆万捌仟肆佰零贰元壹角肆分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 09 月 29 日。

**特别事项说明**

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应予以关注：

1. 截止评估基准日，申报评估的其他非流动资产中涉及 32755.10 m² 土地使用权尚未办理使用权证。经了解，该土地系被评估单位 2011 年 1 月以公开出让的方式取得 NO. 2010G59 地块（新模范马路 38 号）的国有土地使用权，已按土地出让合同约定缴纳土地成交价款总额 7.2 亿元。2013 年 7 月 31 日，国电南京自动化股份有限公司、江苏万向房屋拆迁有限公司、南京市土地储备中心、南京市国土资源局第三分局、南京市土地矿产市场管理中心、被评估单位共同签署了《模范马路以北地块（NO. 2010G59）交接确认书》，确定该项目用地交付给被评估单位。后期因合作方天津高盛房地产开发有限公司高管被国家机关控制，就该地块的合作协议一直未能解除，致使土地证办理工作一直延后至今。2015 年 7 月，被评估单位以报纸刊登解约公告的方式解除与天津高盛房地产开发有限公司的合作开发协议。2016 年 7 月 27 日，南京市国土资源局鼓楼分局向被评估单位发出认定书，认定系政府原因导致该地块一直未能开发。2017 年 11 月 3 日，南京市规划局出具《关于鼓楼区模范马路以北地块（NO. 2010G59 地块）主要规划指标的复函》（宁规函字[2017]741 号），该地块主要指标为容积率≤4.5、建筑密度≤55%、绿地率：≥15%、建筑高度≤50 米。2017 年 12 月 19 日，公司与南京市国土资源局签订土地出让合同补充协议，根据调整后的土地规划指标公司应补交出让金 673.7951 万元，公司已在协议签订当日补交出让金 336.8976 万元，剩余 336.8976 万元尚未补交。由于评估基准日时被评估单位账面未反映应补交的出让金，本次评估已在土地使用权评估结论中扣减应补交出让金 673.7951 万元确定其评估价值。由于该土地尚未办理土地使用权证，评估不考虑契税等办证费用。
2. 截止评估基准日，被评估单位南自科技园公司持有南自高盛公司 51% 股权，南自高盛公司主要资产为在建工程（账面金额 60,773,684.01 元，已计提减值准备 21,414,739.91 元，账面价值 39,358,944.10 元，主要为新模范马路 38 号沿街售楼部和地块基坑支护工程），2014 年 6 月停工至今，涉及工程款项支付与部分施工单位存在争议，对于已起诉至法院的纠纷已经法院判决或调解，相关工程款已支付完毕。鉴于项目建设方南自高盛公司高管因涉及刑事案件被国家机关控制，本次评估未考虑可能存在其他工程款项争议。



3. 本次评估的在建工程尚未取得建设工程规划许可证、施工许可证等，原规划指标为容积率： ≤ 6.3 ，建筑高度： ≤ 190 米，建筑密度： $\leq 16\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ ，调整后的规划指标为容积率 ≤ 4.5 、建筑密度 $\leq 55\%$ 、绿地率： $\geq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 50 米。评估时未考虑因规划调整需完善相关报建手续以及基坑支护工程重新开建时可能涉及的补充勘察、设计、检测、监理等可能产生的相关费用。

4. 根据 2018 年 1 月 8 日南京市规划局出具的《关于鼓楼区新模范马路 38 号建筑物性质的复函》（宁规函字[2018]15 号），南自高盛公司的售楼部属于无法采取改正措施消除影响的情形，本次评估未考虑售楼部拆除或强拆可能发生的相关费用或罚款等。



资产评估报告

(正文)

国电南京自动化股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对国电南京自动化股份有限公司拟以持有的股权出资行为涉及的南京国电南自科技园发展有限公司在 2017 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0050 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称：国电南京自动化股份有限公司（股票代码：600268） 统一社会信用代码：913201007162522468 企业类型：股份有限公司(上市) 注册地址：南京市江宁开发区水阁路 39 号 法定代表人：王凤蛟 注册资本：63524.6434 万元整 成立日期：1999 年 09 月 22 日 营业期限：自 1999 年 09 月 22 日至长期 经营范围：继电保护系统、控制系统、电力自动化系统、监测系统、管理信息系统、调度自动化系统、轨道交通自动化系统及其他工业自动化系统、节能减排系统、储能工程系统、新能源及新技术的利用与开发系统、大坝及岩土工程系统、水电水资源自动化和信息化系统、视频监控及安全技术防范系统、计算机信息集成系统开发、设计、生产、制造、销售、技术支持和咨询服务；高低压电器及传动设备、智能测试设备、智能仪器仪表研发、设计、制造、销售和服务；电力（新能源发电）建设工程、环境保护及水处理工程、工矿企业建设工程开发、设计、生产、销售、技术支持、咨询服务、项目管理、工程总承
--------	--

包；本企业自产产品和技术的出口业务；本企业生产、科研用原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务；进料加工和“三来一补”；自有房屋租赁；职业技能培训；能源工程总承包、设备集成。（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）

委托人与被评估单位之间关系：
被评估单位为委托人全资子公司。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：南京国电南自科技园发展有限公司

统一社会信用代码：9132010656289339XH

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：南京市鼓楼区新模范马路 38 号

法定代表人：夏德平

注册资本：50000 万元整

成立日期：2010 年 12 月 10 日

营业期限：2010 年 12 月 10 日至 2060 年 12 月 09 日

经营范围：科技园区开发及建设；项目投资及管理；输变电保护、控制及自动化系统、发电厂保护控制及自动化系统、调度配网自动化系统、轨道交通自动化系统、工业控制及自动化设备、高低压电器及电气传动设备的研究、开发、生产（限审批后的分支机构经营）、销售和咨询服务。（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）

2. 企业历史沿革

南京国电南自科技园发展有限公司（以下简称“南自科技园”）成立于 2010 年 12 月，由国电南京自动化股份有限公司、南京国电南自轨道交通工程有限公司共同出资发起设立。注册资本为人民币 50000 万元，其中：国电南京自动化股份有限公司认缴出资 49500 万元，股权

比例为 99%；南京国电南自轨道交通工程有限公司认缴出资 500 万元，股权比例为 1%。

2012 年 4 月，根据股东会决议、章程修正案以及股权转让协议，原股东南京国电南自轨道交通工程有限公司将其持有的南自科技园 1%股权转让给国电南京自动化股份有限公司，股权转让完成后，国电南京自动化股份有限公司持有南自科技园 100%股权。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，南自科技园股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	所占比例(%)
国电南京自动化股份有限公司	50,000.00	50,000.00	100.00%
合计	50,000.00	50,000.00	100.00%

3. 子公司情况

南自科技园对外投资企业 1 家，系控股子公司南京南自高盛科技发展有限公司（以下简称为：南自高盛），持股比例为 51%。其基本情况如下：

企业名称：南京南自高盛科技发展有限公司

统一社会信用代码：9132011857594773XU

企业类型：有限责任公司

注册地址：南京市高淳县经济开发区恒盛路 5 号 2 号楼 222 室

法定代表人：经海林

注册资本：5000 万元整

经营范围：自动化设备研发；工程项目管理。（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）

南自高盛成立于 2011 年 8 月，由南京国电南自科技园发展有限公司、天津高盛房地产开发有限公司共同出资设立，注册资本为人民币 5000 万元，其中南京国电南自科技园发展有限公司出资 2550 万元，持股比例为 51%；天津高盛房地产开发有限公司出资 2450 万元，持股比例为 49%。实收资本为人民币 5000 万元，均为货币出资。实收资本于 2011 年 7 月经江苏天宁会计师事务所有限公司审验，并出具苏宁验（2011）A-179 号验资报告。

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，股权结构未发生变化。

4. 企业经营概况

南自科技园成立于 2010 年 12 月，公司的成立主要致力于中国（南京）

电力自动化工业园的开发建设、园区资产的管理、入园项目的招商引资、项目孵化。

公司的主要资产系 2011 年 1 月以公开出让的方式取得 NO. 2010G59 地块（新模范马路 38 号）的国有土地使用权，已按土地出让合同约定缴纳土地成交价款总额 7.2 亿元，并取得土地交接确认书；该土地位于鼓楼区模范马路以北，东至规划道路、西至南瑞路、北至金川河、南至新模范马路；用地总面积为 37083.5 平方米，其中代征道路面积 4328.4 平方米，实际出让面积 32755.1 平方米。根据被评估单位签订的土地出让合同，该宗土地的规划用地性质：科研设计用地、酒店式公寓用地，容积率： ≤ 6.3 ，建筑高度： ≤ 190 米，建筑密度： $\leq 16\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ 。土地使用权出让年限：科研设计用地 50 年，酒店式公寓用地 65 年，其他用地按法定最高出让年限。后因南京市历史文化名城保护规划调整的需要，该地块的建筑高度由原来的 190 米降至 50 米。2017 年 11 月 3 日，南京市规划局出具《关于鼓楼区模范马路以北地块（NO. 2010G59 地块）主要规划指标的复函》（宁规函字[2017]741 号），该地块主要指标为容积率 ≤ 4.5 、建筑密度 $\leq 55\%$ 、绿地率： $\geq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 50 米。

2017 年 12 月 19 日，公司与南京市国土资源局签订土地出让合同补充协议，按协议约定公司应补交土地出让金 673.7951 万元，公司已在协议签订当日补交土地出让金 336.8976 万元，剩余 336.8976 万元尚未补交。评估基准日被评估单位的账面未反映应补交的出让金，尚未取得土地使用权证。

截至评估基准日，被评估单位将土地交由控股子公司南自高盛公司进行开发建设，目前仅完成售楼部和部分基坑支护工程建设，项目处于停工状态。根据 2018 年 1 月 8 日，南京市规划局出具的《关于鼓楼区新模范马路 38 号建筑物性质的复函》（宁规函字[2018]15 号），售楼部属于无法采取改正措施消除影响的情形。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年又一期资产及财务状况（母公司报表）：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
资产总额	74,993.82	75,036.67	76,138.02
负债总额	30,726.30	32,474.95	34,873.87
净资产	44,267.52	42,561.72	41,264.15



项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
营业收入	-	-	-
利润总额	-1,868.74	-1,705.78	-1,297.58
净利润	-1,868.74	-1,705.80	-1,297.58

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	7.40	-30,530.79	2,216.00
投资活动产生的现金流量净额	0.02	-53.29	-80.00
筹资活动产生的现金流量净额	-	30,620.00	-1,107.07
现金及现金等价物净增加额	7.42	35.92	1,028.92

上述数据，摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的年度审计报告和本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税率为 3%（小规模纳税人），城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

三、评估目的

本次评估目的是反映南京国电南自科技园发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为国电南京自动化股份有限公司拟以持有的南京国电南自科技园发展有限公司股权出资之经济行为提供价值参考依据。

根据中国华电集团公司批复（中国华电函[2017]472 号），国电南自公司拟以其持有的南自科技园股权出资。

该经济行为已经获得了国电南京自动化股份有限公司党委会会议的批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权出资涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、其他非流动资产及负债等。评估基准日报表，总资产账面价值 761,380,188.13 元，负债合计 348,738,720.45 元，净资产 412,641,467.68 元。

截止日期：2017 年 09 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	10,728,716.81
货币资金	10,728,716.81
应收账款净额	-
其他应收款净额	-



预付账款	-
存货净额	-
其他流动资产	-
非流动资产合计	750,651,471.32
长期股权投资	25,500,000.00
固定资产净额	1,572,940.33
在建工程	3,517,398.34
其他非流动资产	720,061,132.65
资产总计	761,380,188.13
流动负债合计	42,538,720.45
应付账款	13,000.00
应付职工薪酬	-
应付利润（应付股利）	-
应交税费	126,586.94
其他应付款	42,399,133.51
非流动负债合计	306,200,000.00
长期借款	306,200,000.00
预计负债	-
负债总计	348,738,720.45
净资产	412,641,467.68

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，且已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

2. 本次评估范围固定资产-房屋建筑物账面净值 1,550,630.29 元。为搭建于新模范马路 46 号临时配电设施，用于其开发项目用电使用。
3. 该企业申报评估的运输设备 1 辆，为帕萨特小轿车。电子设备 13 台（套），主要为笔记本电脑、办公桌椅等。

经核实固定资产设备购置发票和合同权利人为被评估单位。现场勘察，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4. 其他非流动资产-土地使用权账面值 720,061,132.65 元。为被评估单位支付的土地出让金，涉及的土地面积为 32755.10 m²，位于南京市鼓楼区模范马路以北，东至规划道路、西至南瑞路、北至金川河、南至新模范马路。用地性质：科研设计用地、酒店式公寓用地，容积率：≤6.3，建筑高度：≤190 米，建筑密度：≤16%，绿地率：≥30%。土地使用权出让年限：科研设计用地 50 年，酒店式公寓用地 65 年，其他用地按法定最高出让年限。该土地系被评估单位 2011 年 1 月公开出让方式取得，已按土地出让合同约定缴纳土地成交价款总额 7.2 亿元，并取得土地交接确认书。后因南京市历史文化名城保护规划调整的需要，该地块的建筑高度由原来的 190 米降至 50 米。2017 年 11 月 3 日，南京市规划局出具《关于鼓楼区模范马路以北地块（NO.2010G59

地块) 主要规划指标的复函》(宁规函字[2017]741号), 该地块主要指标为容积率 ≤ 4.5 、建筑密度 $\leq 55\%$ 、绿地率: $\geq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 50 米。

2017年12月19日, 公司与南京市国土资源局签订土地出让合同补充协议, 按协议约定公司应补交土地出让金 673.7951 万元, 公司已在协议签订当日补交土地出让金 336.8976 万元, 剩余 336.8976 万元尚未补交, 尚未取得土地使用权证。由于评估基准日时被评估单位账面未反映应补交的出让金, 评估时应考虑土地使用权因规划指标的调整需补交的 673.7951 万元出让金对评估结论的影响。

5. 根据评估申报资料, 被评估单位涉及的在建工程为新模范马路 38 号地块项目的土地平整费用、勘查设计费等前期费用。

6. 基准日公司拥有控制权长期投资 1 家。

序号	被投资单位名称	持股比例	核算方法	是否合并报表
1	南京南自高盛科技发展有限公司	51%	成本法	是

7. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。

未申报。

8. 企业申报的其他表外资产的类型、数量

未申报。

五、价值类型及其定义

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。

需要说明的是, 同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”, 是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下, 按照本报告所述程序和方法, 仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2017 年 09 月 30 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率

变化等等因素后与委托人协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 中国华电集团公司《关于国电南自新模范马路 38 号项目合作开发方案的批复》（中国华电函[2017]472 号）；
2. 国电南京自动化股份有限公司《关于审议战略规划部提交“关于国电南自新模范马路 38 号项目合作开发情况的请示”议案的通知》。

II. 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》（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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（财政部令 3 号）；
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
13. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71 号）；



14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
16. 《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，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第二次修正）；
17. 《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，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订）；
18. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
19. 其它法律法规。

III. 评估 准则及规 范

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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 财政部令第33号《企业会计准则》；
15. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
16. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据	<ol style="list-style-type: none">1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；2. 评估基准日近期的《慧聪商情》；3. 《中国汽车网》信息；4. 《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 2013 年第 12 号）；5. 江苏省建筑工程预算定额（2014 年）、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额；6. 《关于印发建筑安装工程工期定额的通知》（建标[2016]161 号）；7. 南京市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；8. 南京市基准地价更新成果（2014 年）；9. 中国城市地价动态监测网；10. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；11. 公司提供的部分合同、协议等；12. 基准日近期国债收益率、贷款利率；13. 其他。
V. 权属依据	<ol style="list-style-type: none">1. 投资合同、协议；2. 车辆行驶证；3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	<ol style="list-style-type: none">1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；2. 企业提供的资产评估申报表；3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；6. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，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，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

资产评估师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、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

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分析：被评估企业系一家从事科技园区开发及建设、项目投资及管理公司，自身无房地产开发销售资质，历年无主营收入，且几年连续亏损，其主要资产为一块待合作开发的土地，因各种因素导致项目从 2013 年开始一直未能开工建设，目前仍处于待开发的状态。由于国家对房地产市场正在进行一系列的宏观调控，未来房地产政策具有一定的不可预计性，由此会导致房地产企业未来项目的开发进度、物业销售进度具有一定的不确定性，所以不具备采用收益法和市场法的条件。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。本次企业价值仅适用成本法评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金	对于货币资金的评估,我们根据企业提供的各科目的明细表,对现金于清查日进行了盘点,根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数,以经核实后的账面价值确认评估值;对银行存款余额调节表进行试算平衡,核对无误后,以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项,主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于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,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,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”科目按零值计算。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
长期投资	对长期投资评估,控股的长期投资,通过对被投资单位进行整体资产评估,再根据投资比例确定评估值。
固定资产	对房屋建筑物及构筑物,因委估房屋建筑物系搭建于新模范马路 46 号的临时配电设施,用于开发项目的用电使用,并入土地使用权价值中评估。 对车辆、电子设备根据评估目的,结合评估对象实际情况,主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为:评估值=重置全价×综合成新率 由于被评估单位为小规模纳税人,对于列入本次评估范围内的设备类资产,本次评估重置全价包含增值税。
在建工程-土建	收集工程项目相关批准文件,现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性;建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、取费标准、评估基准日建筑材料市场价格,分析、估算建安工程造价;并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。 本次评估的在建工程开工时间较久且处于停工状态,涉及土地规划指标调整,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中的违章建安工程及对未来工程建设无法发挥效用的前期费用的余值作为评估值。

其他非流动资产-土地使用权	采用基准地价修正法和假设开发法评估。 1. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 2. 假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料,对账面值进行核实,以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定,对评估范围内的资产和负债进行了清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下:

1. 与委托人接洽,听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍,了解评估目的、评估对象及其评估范围,确定评估基准日,签订评估业务约定书,编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表,准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查,主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式,核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查,根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查,对资产状况进行察看、拍摄、记录;收集委估资产的产权证明文件,查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈,了解资产的管理情况。
4. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件,选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过调整和计算,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。
5. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中

没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

6. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。
2. 持续使用假设：该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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 70,396.84 万元；其中：总资产账面值 76,138.02 万元，评估值 105,270.71 万元，增值额 29,132.69 万元，增值率 38.26%；总负债账面值 34,873.87 万元，评估值 34,873.87 万元，无增减值；净资产账面值 41,264.15 万元，评估值 70,396.84 万元，增值额 29,132.69 元，增值率 70.60%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,072.87	1,072.87	-	-
非流动资产	75,065.15	104,197.84	29,132.69	38.81
可供出售金融资产净额	-	-	-	-
持有至到期投资净额	-	-	-	-
长期应收款净额	-	-	-	-
长期股权投资净额	2,550.00	1,760.79	-789.21	-30.95
投资性房地产净额	-	-	-	-
固定资产净额	157.29	9.64	-147.65	-93.87
在建工程净额	351.74	351.74	-	-
工程物资净额	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产净额	-	-	-	-
油气资产净额	-	-	-	-
无形资产净额	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉净额	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	72,006.11	102,075.67	30,069.56	41.76
资产合计	76,138.02	105,270.71	29,132.69	38.26
流动负债	4,253.87	4,253.87	-	-
非流动负债	30,620.00	30,620.00	-	-
负债合计	34,873.87	34,873.87	-	-
净资产（所有者权益）	41,264.15	70,396.84	29,132.69	70.60

（金额单位：万元）
评估基准日：
2017 年 09 月 30 日

II. 结论及分析

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 703,968,402.14 元。大写：柒亿零叁佰玖拾陆万捌仟肆佰零贰元壹角肆分。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(1) 引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任；

未引用。

(2) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

截止评估基准日，申报评估的其他非流动资产中涉及 32755.10 m²土地使用权尚未办理使用权证。经了解，该土地系被评估单位 2011 年 1 月以公开出让的方式取得 NO.2010G59 地块（新模范马路 38 号）的国有土地使用权，已按土地出让合同约定缴纳土地成交价款总额 7.2 亿元。

2013 年 7 月 31 日，国电南京自动化股份有限公司、江苏万向房屋拆迁有限公司、南京市土地储备中心、南京市国土资源局第三分局、南京市土地矿产市场管理中心、被评估单位共同签署了《模范马路以北地块（NO.2010G59）交接确认书》，确定该项目用地交付给被评估单位。

后期因合作方天津高盛房地产开发有限公司高管被国家机关控制，就该地块的合作协议一直未能解除，致使土地证办理工作一直延后至今。2015 年 7 月，被评估单位以报纸刊登解约公告的方式解除与天津高盛房地产开发有限公司的合作开发协议。2016 年 7 月 27 日，南京市国土资源局鼓楼分局向被评估单位发出认定书，认定系政府原因导致该地块一直未能开发。2017 年 11 月 3 日，南京市规划局出具《关于鼓楼区模范马路以北地块（NO.2010G59 地块）主要规划指标的复函》（宁规函字[2017]741 号），该地块主要指标为容积率 ≤ 4.5 、建筑密度 $\leq 55\%$ 、绿地率： $\geq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 50 米。

2017 年 12 月 19 日，公司与南京市国土资源局签订土地出让合同补充协议，根据调整后的土地规划指标公司应补交出让金 673.7951 万元，公司已在协议签订当日补交出让金 336.8976 万元，剩余 336.8976 万元尚未补交。由于评估基准日时被评估单位账面未反映应补交的出让金，本次评估已在土地使用权评估结论中扣减应补交出让金 673.7951 万元确定其评估价值。由于该土地尚未办理土地使用权证，评估不考虑契税等办证费用。

(3) 评估程序受到限制的情形；

无上述情形。

(4) 评估资料不完整的情形；

无上述情形。

(5) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

1) 截止评估基准日，被评估单位南自科技园公司持有南自高盛公司 51% 股权，南自高盛公司主要资产为在建工程（账面金额 60,773,684.01 元，已计提减值准备 21,414,739.91 元，账面价值 39,358,944.10 元，主要为新模范马路 38 号沿街售楼部和地块基坑支护工程），2014 年 6 月停工至今，涉及工程款项支付与部分施工单位存在争议，对于已起诉至法院的纠纷已经法院判决或调解，相关工程款已支付完毕。鉴于项目的建设方南自高盛公司高管因涉及刑事案件被国家机关控制，本次评估未考虑可能存在其他工程款项争议。

2) 本次评估的在建工程尚未取得建设工程规划许可证、施工许可证等，原规划指标为容积率： ≤ 6.3 ，建筑高度： ≤ 190 米，建筑密度： $\leq 16\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ ，调整后的规划指标为容积率 ≤ 4.5 、建筑密度 $\leq 55\%$ 、绿地率： $\geq 15\%$ 、建筑高度 ≤ 50 米。评估时未考虑因规划调整需完善相关报建手续以及基坑支护工程重新开建时可能涉及的补充勘察、设计、检测、监理等可能产生的相关费用。

(6) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

无上述事项。

(7) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据 2018 年 1 月 8 日南京市规划局出具的《关于鼓楼区新模范马路 38 号建筑物性质的复函》（宁规函字[2018]15 号），南自高盛公司的售楼部属于无法采取改正措施消除影响的情形，本次评估未考虑售楼部拆除或强拆可能发生的相关费用或罚款等。

(8) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无上述情形。

4. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

5. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评

估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

6. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告 使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估结论 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 2017 年 09 月 30 日至 2018 年 09 月 29 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定 | 如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权 | 本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 01 月 22 日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

首席评估师

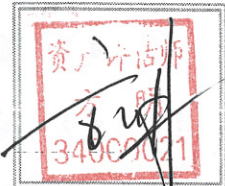
张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

许国强



Tel:021-52402166

方明

其他主要评估人员

丁克林 向俊刚

资产评估报告日

2018年01月22日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com