

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其
持有的苏州新创建设发展有限公司部分股权
所涉及苏州新创建设发展有限公司51%股权价值

资产评估报告

中通苏评报字〔2015〕第160号

共二册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一五年十月二十八日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	9
二、评估目的	13
三、评估对象和范围	14
四、价值类型及其定义	23
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	34
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	41
附 件	42

第二册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明	
企业关于进行资产评估有关事项的说明	
资产评估说明	
一、评估对象与评估范围说明	
二、资产核实情况总体说明	
三、评估方法的选择	
四、评估技术说明——资产基础法	
五、评估结论及其分析	



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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、负债清单由被评估单位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。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州新建设发展有限公司部分股权事宜,而对该经济行为涉及的苏州新建设发展有限公司(以下简称“苏州新创”、“被评估单位”、“公司”)51%股权于评估基准日的价值进行评估。

二、评估目的

本次评估目的为就苏州新区高新技术产业股份有限公司(以下简称“苏高新”)拟转让其持有的苏州新建设发展有限公司部分股权事宜,而对该事宜涉及的苏州新建设发展有限公司51%股权于2015年06月30日的价值进行评估,并提供咨询意见。

三、评估对象和评估范围

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。

本次评估对象为苏州新区高新技术产业股份有限公司持有的苏州新建设发展有限公司51%股权价值。截至评估基准日,苏州新区高新技术产业股份有限公司申报持有苏州新建设发展有限公司78.95%股权,在其长期股权投资科目中的账面价值为30,000.00万元,本次拟转让的苏州新建设发展有限公司51%股权对应账面价值为15,300.00万元。

与评估对象相对应,本次评估涉及的评估范围为苏州新建设发展有限公司申报的全部资产及负债。评估基准日被评估单位资产总额账面值为340,193.73万元,负债总额账面值为299,541.28万元,股东全部权益账面值为40,652.45万元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为2015年06月30日。

六、评估方法

本次评估方法采用资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2015年06月30日，苏州新建设发展有限公司资产账面价值为340,193.73万元，负债账面价值为299,541.28万元，股东全部权益账面价值为40,652.45万元；资产评估价值为341,765.17万元，负债评估价值为299,541.28万元，股东全部权益评估价值为42,223.89万元（精确到人民币百元）。资产评估值比账面值增值1,571.44万元，增值率为0.46%；负债评估值与账面值相比未发生增减；股东全部权益评估值比账面值增值1,571.44万元，增值率为3.87%。

与股东全部权益评估值相对应，本次申报评估的苏州新建设发展有限公司51%股权价值为21,534.18万元（精确到百元），与苏州新区高新技术产业股份有限公司申报持有的对应账面价值15,300.00万元相比，增值额为6,234.18万元，增值率为40.75%。

评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年06月30日

被评估单位：苏州新建设发展有限公司

金额单位：人民币万元

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	325,423.15	323,829.36	-1,593.79	-0.49
2	非流动资产	14,770.58	17,935.81	3,165.23	21.43
3	其中：投资性房地产	12,824.52	13,341.90	517.38	4.03
4	固定资产	410.88	3,058.74	2,647.86	644.44
5	递延所得税资产	1,535.18	1,535.18	-	-
6	资产总计	340,193.73	341,765.17	1,571.44	0.46
7	流动负债	299,541.28	299,541.28	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债总计	299,541.28	299,541.28	-	-
10	净资产（所有者权益）	40,652.45	42,223.89	1,571.44	3.87
11	苏高新持有的苏州新创51%股权价值	15,300.00	21,534.18	6,234.18	40.75

增减值主要原因分析：

1.流动资产减值1,593.79万元，减值率0.49%，为苏州新建设发展有限公司申报的房地产开发产品、开发成本减值所致。

2. 固定资产增值 2,647.86 万元，增值率 644.44%。本次固定资产增值的主要原因为公司申报评估的经营场所苏州新区狮山路 2 号新创大厦取得时间较早，近几年来苏州新区同类房产市场价格涨幅较大，与公司取得成本相比有较大幅度增值，及委估设备类资产的会计折旧年限与评估经济寿命年限相比较短。

由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权溢价和流动性折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价、控股权溢价对评估结果的影响。评估结论使用有效期自 2015 年 06 月 30 日至 2016 年 06 月 29 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 本次评估范围中所涉及的主要房地产开发项目概况：

1. 截至评估基准日，苏州新创尚未完成销售的房产项目主要包括宝带熙岸一期、宝带熙岸二期、玉山广场（南、北）、大河山一期和大河山二期。各项目总可售面积、已售面积情况如下表所示（面积单位：平方米）。

序号	项目名称	业态	总可售面积	已售面积	尚余面积	已售比例
1	宝带熙岸一期	小高层	48,663.31	43,810.12	4,853.19	90.03%
		储藏室	5,003.91	2,305.92	2,697.99	46.08%
		商业房	1,506.15	914.57	591.58	60.72%
		储物间	52.54	-	52.54	0.00%
		地下车库（非人防车位数）	879.00	-	879.00	0.00%
2	宝带熙岸二期	小高层	157,116.64	9,092.21	148,024.43	5.79%
		储藏室	16,270.42	470.44	15,799.98	2.89%
3	玉山广场（北）	多层	2,331.48	1,582.51	748.97	67.88%
		小高层	4,991.04	2,506.00	2,485.04	50.21%
		商业房	3,043.22	343.19	2,700.03	11.28%
		地下车库（非人防车位数）	106.00	-	106.00	0.00%
4	玉山广场（南）	商业房	8,518.54	-	8,518.54	0.00%
		酒店式公寓	18,709.77	-	18,709.77	0.00%
		地下车库（非人防车位数）	91.00	-	91.00	0.00%
5	大河山一期	多层、双拼别墅	170,592.04	169,784.56	807.48	99.53%
6	大河山二期	联排别墅	88,376.48	26,978.98	61,397.50	27.10%
		商业房	6,973.94	-	6,973.94	0.00%

2. 截至评估基准日，公司开发房产项目所涉及的苏地 2010-B-20 地块（宝带熙岸一期、二期）、苏地 2011-B-81 地块（玉山广场南、北）、苏地 2003-B-37

地块（理想家园一期、二期、三期、四期）、苏地 2005-B-38 地块（美寓）、苏地 2007-B-83 地块（大河山二期），尚未完成土地增值税清算。评估人员提请报告使用者关注上述事项对评估结论的影响。

3.本次委估开发产品、开发成本和投资性房地产科目中，对于公司申报的以出售为目的的房产项目评估中扣除土地增值税。土地增值税的确定原则是以单个房产项目为基础，依照相关税收法律、法规及土地增值税有关政策规定，进行模拟清算来确定。模拟清算所估算的土地增值税可能与企业未来实际清算缴纳的土地增值税金额存在一定差异，评估人员提请报告使用者关注上述事项对评估结论的影响，并在本次经济行为中进行恰当考虑。

4.本次委估开发产品、开发成本和投资性房地产科目中，对于公司申报的以出售为目的的房产项目评估中扣除企业所得税，根据企业法定税率25%，按委估资产的合计增值额部分计算评估增值所得税。

本次评估中，由于公司申报的以出售为目的的房产项目整体未产生明显增值，而未计相应评估增值所得税。

5.苏州新创在2010年取得宝带熙岸地块，2012年该项目建设施工，2012年12月取得宝带熙岸一期项目预售证并开始项目房产销售，2013年8月取得二期预售证。新区政府于2013年6月左右，在该房产项目附近开始建设220KV沧浪变进工程，分别于小区前的宝带西路中央绿化带架设了临时高压线通道，在小区后面架设了胥江南侧高压线走廊。该项目中第28幢、29幢、30幢、31幢、32幢、33幢和35幢住宅，由于距离胥江南侧高压线走廊较近，对其销售单价产生的一定影响。本次评估中，评估人员根据被评估单位提供的未售房源价格表，结合区域内房地产市场状况和委估房产实际情况，估算确定委估房产销售价格。

(二)本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保：

1.2013年1月10日，苏州新创建设发展有限公司与中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行、南昌银行股份有限公司苏州分行、江苏银行股份有限公司苏州新区支行、交通银行股份有限公司苏州分行签订了“2013苏新银团抵 001 号”的银团贷款抵押合同，为开发宝带熙岸项目提供开发贷款，抵押担保的最高借款额度为 90,000 万元，保证期间为 2013 年 1 月 10 日至 2015 年 11 月 14 日，抵押财产为苏州新创拥有的坐落于宝带西路北、铁狮



路西的权证编号为苏新国用（2011）第 009346 号的土地使用权（宝带熙岸一期、二期项目地块）。

同时，根据编号为“2013 苏新银团抵 001-1 号”的银团贷款抵押合同，上述银团贷款抵押合同原债权人（抵押权人）南昌银行股份有限公司苏州分行变更为债权人（抵押权人）浙商银行股份有限公司苏州分行，债权人（抵押权人）浙商银行股份有限公司苏州分行承接原债权人（抵押权人）南昌银行股份有限公司苏州分行根据抵押合同的全部权利及义务，其余银行则保持不变，抵押财产新增了宝带熙岸二期第 18 幢的 34 套住宅房，总面积共计 3030.14 平方米。

2.2013 年 6 月 18 日，苏州新建设发展有限公司与交通银行股份有限公司苏州分行签订了编号为 32504002013AF00000800 的最高额抵押合同，抵押担保的最高借款额度为 18,300 万元整，保证期间为 2013 年 6 月 18 日至 2016 年 6 月 17 日，抵押财产为苏州新创拥有的坐落于玉山路权证编号为苏新国用（2012）第 008589 号、苏新国用（2012）第 008588 号的国有土地使用权（玉山广场南、北项目地块）。

除上述事项外，被评估单位未向评估人员提供其他抵押担保事项。

（三）委估资产涉及的重大出租或租赁协议：

1.苏州新创与苏州外国语学校于 2012 年 08 月 30 日签订租赁协议，将其位于苏州新区理想家园的 71 幢房屋及配套相关场地（尚未办理房产证）出租给苏州外国语学校，用于开办民办幼儿园，即“苏州外国语学校附属幼儿园理想家园分园”。该幢房屋为地上三层结构，总建筑面积为 4241.55 m²，租赁期限从 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止。

2.苏州新创于 2014 年 07 月 08 日签订租赁协议，将其位于苏州新区何山路 398 号山河佳苑 169 幢（大河山二期配套商业房，房产证尚未办理）地上三层建筑面积为 4779.4 m²的商业房出租给相关自然人租赁期限从 2014 年 07 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日止。根据上述租赁协议，该幢商业房配套的地下车库及设施设备归承租方负责管理和维护。

3.苏州新创于 2013 年 5 月签订租赁协议，将其位于长江路 817 号 S101 室（幸福街商业中心项目地下汽车库）对外出租，地下汽车库建筑面积 3,731.92 m²，共计 78 个非人防车位，租赁期限自 2013 年 5 月 1 日起至 2016 年 4 月 30

日止。根据被评估单位说明，上述租约期满后公司预计将不再继续出租该地下车库。本次评估中，对上述地下汽车库采用市场法进行评估。

4. 公司拥有位于苏州新区狮山路 2 号新创大厦办公楼的 3 层、7 层和 8 层房产。该房产中的 7 层、8 层全部为公司经营自用；3 层办公楼（房权证编号为：苏房权证新区字第 00096469 号）共计 2962.01 m²，其中部分为自用，部分办公用房分割后用于出租。截至评估基准日，已出租的在租赁协议有效期内的办公楼面积共计 1,500.56 m²，具体租赁明细情况如下表所示。

截至评估基准日新创大厦三层租赁清单

房屋座落	承租方	租赁面积 (m ²)	租期
新创大厦 3 楼 302A 室 (东南)	苏州市勇士工业设备运输服务有限公司	157.45	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 303 室	北京融宜宝	300.99	2015.1.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 305 室	苏州阳山置业有限公司	154.51	2005.11.17-2015.12.31
新创大厦 3 楼 306A 室	苏州吴门典当行有限公司	94.74	2003.9.16-2015.9.15
新创大厦 3 楼 306B 室	皮尔卡乐	36.57	2012.3.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 310 室	信和汇金	190.06	2013.8.15-2015.8.14
新创大厦 3 楼 311 室	信和汇金	149.59	2013.8.15-2015.8.14
新创大厦 3 楼 312 室	苏州市勇士工业设备运输服务有限公司	149.01	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 317 室	苏州地税	112.15	2011.1.1-2016.3.31
新创大厦 3 楼 319 室	苏州市勇士工业设备运输服务有限公司	37.87	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 321A 室	苏州乐江投资管理有限公司	76.59	2015.1.15-2016.1.14
新创大厦 3 楼 321B 室	柳锌物资	41.03	2014.2.1-2015.12.31
合计		1,500.56	

除上述事项外，被评估单位未向评估人员提供委估资产涉及的其他重大出租或租赁协议。

(四) 本次评估中，截至评估基准日被评估企业重大诉讼、仲裁等未决事项：

截至评估基准日，被评估单位声明无此事项。

(五) 产权瑕疵事项：

截至评估基准日，被评估单位声明申报评估的资产不存在产权瑕疵事项。

(六) 重大期后事项。

根据中国人民银行公告，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存

款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

截至报告出具日，本次评估不存在需要披露的其他重大期后事项。

(七)其他需要说明的事项。

1.公司为非增值税一般纳税人，本次评估确定设备类资产评估原值时未扣除购置设备所需缴纳的增值税进项税额。

2.由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权溢价和流动性折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价、控股权溢价对评估结果的影响。

3.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瑕疵事项。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。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州新建设发展有限公司部分股权所涉及苏州新建设发展有限公司51%股权价值资产评估报告

中通苏评报字〔2015〕第160号

苏州新区高新技术产业股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，就苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州新建设发展有限公司部分股权事宜所涉及苏州新建设发展有限公司51%股权于2015年06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。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为苏州新区高新技术产业股份有限公司，被评估单位为苏州新建设发展有限公司。

(一) 委托方概况

- 1.名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏高新”）
- 2.企业法人营业执照：320000000009807
- 3.住所：苏州市新区运河路8号
- 4.法定代表人：徐明
- 5.注册资本：105788.16 万元人民币
- 6.企业类型：股份有限公司(上市)
- 7.经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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）
- 8.成立日期：1994年06月28日
- 9.经营期限：1994年06月28日至***

(二) 被评估单位概况

- 1.名称：苏州新建设发展有限公司（以下简称“苏州新创”、“公司”）

2.登记号：320512000006595

3.住所：苏州高新区狮山路 2 号新创大厦 8 楼

4.法定代表人：戴志强

5.公司类型：有限责任公司

6.注册资本：38000 万元人民币

7.实收资本：38000 万元人民币

8.经营范围：房产开发、建造、销售及出租。（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）

9.成立日期：1991 年 04 月 13 日

10.经营期限：自 1991 年 04 月 13 日至 2021 年 04 月 12 日

11.截止评估基准日股权比例：

股东名称	金额（万元）	比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	30,000.00	78.95%
苏州高新地产集团有限公司	8,000.00	21.05%
合计	38,000.00	100.00%

12.历史沿革：

苏州新创建设发展有限公司原系苏州新区高新技术产业股份有限公司、中国新技术创业投资有限公司、中国新技术创业国际有限公司合资组建的中外合资经营企业，主要从事于房地产开发、建造、销售及出租。公司成立于 1991 年 4 月 13 日，注册资本为 383 万美元，各方投资金额及投资比例分别为 191.50 万美元(50%)、95.75 万美元(25%)、95.75 万美元(25%)。业经苏州会计师事务所审验，并由该所于 1992 年 4 月 30 日出具（92）苏会外资字第 173 号验资报告。

根据苏州新创建设发展有限公司 2004 年 12 月 20 日《第四届第三次董事会决议》、中国华融资产管理公司南京办事处与苏州新港建设集团有限公司 2004 年 12 月 24 日签署的《股权转让合同》以及苏州新创建设发展有限公司修改后《章程》的规定，中国新技术创业投资有限公司、中国新技术创业国际有限公司分别将各自持有的苏州新创建设发展有限公司 25%股权转让给苏州新港建设集团有限公司。此次变更后，苏州新创建设发展有限公司性质由中外合资企业转变为内资企业。变更前的注册资本为 383 万美元，折合记账本位币人民币 20,050,815.00 元。变更后，苏州新区高新技术产业股份有限公

司以人民币出资 1002.50 万元，占注册资本的 50%；苏州新港建设集团有限公司以人民币出资 1002.50 万元，占注册资本的 50%。上述股权变更情况，业经苏州中惠会计师事务所于 2005 年 4 月 28 日以苏中惠验[2005]076 号《验资报告》予以审验。

根据苏州新创建设发展有限公司 2005 年 6 月 2 日通过的《苏州新创建设发展有限公司股东会决议》和修改后章程的规定，决定对苏州新创建设发展有限公司进行增资，注册资本由 2005 万元人民币增加到 6000 万元人民币，增资额为 3995 万元人民币，股东双方按其所占的股份比例进行增资，苏州新区高新技术产业股份有限公司和苏州新港建设集团有限公司各增资 1997.50 万元人民币，出资方式全部以现金出资。原股东方股权比例不变，并由苏州中惠会计师事务所于 2005 年 6 月 23 日出具苏中惠验(2205)111 号验资报告验证。

根据苏州新创建设发展有限公司 2006 年 4 月 1 日通过的《苏州新创建设发展有限公司股东会决议》和修改后章程的规定，决定对苏州新创建设发展有限公司进行增资，注册资本由 6000 万元人民币增加到 16000 万元人民币，增资额为 10000 万元人民币，其中以货币资金出资 36,620,000.00 元，以未分配利润转增资本 58,843,289.92 元，以资本公积转增资本 4,536,710.08 元，股东按照所占的股份比例进行增资，苏州新区高新技术产业股份有限公司和苏州新港建设集团有限公司各增资 5000.00 万元人民币，双方各以货币资金出资 18,310,000.00 元，各以未分配利润转增资本 29,421,644.96 元，各以资本公积转增资本 2,268,355.04 元，增资后原股东方股权比例不变。

根据苏州新创建设发展有限公司 2007 年 10 月 18 日通过的《苏州新创建设发展有限公司股东会决议》和修改后章程的规定，决定对苏州新创建设发展有限公司进行增资，注册资本由 16000 万元人民币增加到 38000 万元人民币，增资额为 22000 万元人民币，新增注册资本由苏州新区高新技术产业股份有限公司认缴，以货币出资。变更后公司股权结构如下：

股东名称	金额（万元）	比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	30,000.00	78.95%
苏州新港建设集团有限公司	8,000.00	21.05%
合计	38,000.00	100.00%

根据苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局出具的《公司准予变更登记通知书》，2015年2月26日苏州新港建设集团有限公司更名为苏州高新地产集团有限公司。

上述变更完成后，至评估基准日，公司股本、股权结构未再发生其他变更。

13. 苏州新创历年财务数据

公司近3年1期资产负债状况表

科目名称	金额单位：人民币元			
	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
一、流动资产合计	3,254,231,438.44	3,403,636,589.86	3,195,390,683.17	3,173,422,327.20
货币资金	144,468,608.79	99,506,789.03	162,356,866.55	234,271,054.95
应收票据	-	-	22,041,539.39	200,000,000.00
应收账款	51,847,148.13	68,155,940.11	78,498,094.38	121,760,500.89
预付款项	36,162,095.81	-	639,542.58	679,257.58
其他应收款	28,456,444.11	33,537,283.10	61,486,365.29	26,794,884.93
存货	2,980,169,768.34	3,202,436,577.62	2,870,368,274.98	2,589,916,628.85
其他流动资产	13,127,373.26	-	-	-
二、非流动资产合计	147,705,832.28	136,758,675.69	120,666,009.29	62,735,655.59
投资性房地产	128,245,231.07	118,995,336.37	101,209,135.80	45,112,279.17
固定资产	4,108,824.95	4,402,221.12	5,430,664.49	4,168,220.70
递延所得税资产	15,351,776.26	13,361,118.20	14,026,209.00	13,455,155.72
三、资产总计	3,401,937,270.72	3,540,395,265.55	3,316,056,692.46	3,236,157,982.79
四、流动负债合计	2,995,412,814.49	3,052,738,639.90	2,061,263,300.76	2,585,095,540.05
短期借款	-	-	-	200,000,000.00
应付票据	47,700,000.00	-	-	-
应付账款	260,097,253.16	455,443,789.30	239,500,105.80	313,031,105.11
预收款项	64,735,322.33	80,103,704.25	157,227,491.28	45,986,005.08
应付职工薪酬	2,746,224.75	3,277,744.99	3,281,261.69	3,501,826.37
应交税费	12,710,621.14	15,195,155.85	24,495,621.30	55,131,416.70
应付利息	5,228,616.55	1,440,729.60	1,417,916.66	-
其他应付款	2,124,559,776.56	1,834,797,515.91	1,415,700,904.03	1,611,445,186.79
一年内到期的非流动负债	477,635,000.00	662,480,000.00	219,640,000.00	356,000,000.00
五、非流动负债合计	-	17,840,000.00	672,360,000.00	24,500,000.00
长期借款	-	17,840,000.00	672,360,000.00	24,500,000.00
六、负债总计	2,995,412,814.49	3,070,578,639.90	2,733,623,300.76	2,609,595,540.05
七、净资产	406,524,456.23	469,816,625.65	582,433,391.70	626,562,442.74

公司近3年1期损益状况表

金额单位：人民币元

项目名称	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
一、营业总收入	229,621,988.34	372,521,993.20	623,601,486.16	546,840,005.26
其中：主营业务收入	229,621,988.34	372,521,993.20	623,601,486.16	546,840,005.26
二、营业总成本	294,897,812.85	439,612,102.96	602,943,189.00	447,868,266.66
其中：营业成本	243,697,822.54	299,302,808.30	494,836,408.20	313,302,817.66
营业税金及附加	13,291,040.27	45,856,034.96	50,217,846.56	72,940,054.20
销售费用	5,276,844.20	28,018,602.55	13,838,865.73	17,818,866.53
管理费用	3,221,118.02	11,128,092.42	12,959,619.38	25,922,528.03
财务费用	21,448,355.58	49,951,818.62	30,980,576.75	17,808,828.43
资产减值损失	7,962,632.24	5,354,746.11	109,872.38	75,171.81
三、营业利润	-65,275,824.51	-67,090,109.76	20,658,297.16	98,971,738.60
加：营业外收入	0.03	1,403,978.03	15,238,105.28	919,453.34
减：营业外支出	7,003.00	983	4,372.00	65,875.22
四、利润总额	-65,282,827.48	-65,687,114.73	35,892,030.44	99,825,316.72
减：所得税费用	-1,990,658.06	-2,070,348.68	9,021,081.48	38,171,103.44
五、净利润	-63,292,169.42	-63,616,766.05	26,870,948.96	61,654,213.28

上述报表中的数据中：2012年、2013年和2014年数据由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2014]第111464号、信会师报字[2015]第111312号《审计报告》；2015年1-6月数据由众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字[2015]第5806号《审计报告》。

(三)委托方与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托方为被评估单位控股股东

(四)评估报告使用者

本报告专为苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州新建设发展有限公司使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查，不存在业务约定书约定的其他评估报告使用者。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

二、评估目的

本次评估目的为就苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州新建设发展有限公司部分股权事宜，而对该事宜涉及的苏州新建设发展有限公司 51% 股权于 2015 年 06 月 30 日的价值进行评估，并提供咨询意见。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象及评估范围

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。

本次评估对象为苏州新区高新技术产业股份有限公司持有的苏州新创建设发展有限公司 51% 股权价值。截至评估基准日，苏州新区高新技术产业股份有限公司申报持有苏州新创建设发展有限公司 78.95% 股权，在其长期股权投资科目中的账面价值为 30,000.00 万元，本次拟转让的苏州新创建设发展有限公司 51% 股权对应账面价值为 15,300.00 万元。

评估范围为苏州新创建设发展有限公司所申报的评估基准日全部资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应会计报表，已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众会字[2015]第 5806 号《审计报告》。

苏州新创申报的基准日具体资产负债情况见下表。

单位：人民币元	
项目	账面价值
流动资产	3,254,231,438.44
非流动资产	147,705,832.28
其中：投资性房地产	128,245,231.07
固定资产	4,108,824.95
递延所得税资产	15,351,776.26
资产总计	3,401,937,270.72
流动负债	2,995,412,814.49
非流动负债	-
负债总计	2,995,412,814.49
净资产（所有者权益）	406,524,456.23

苏州新创申报的资产主要为流动资产、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等，其中主要实物资产中存货、投资性房地产、固定资产情况如下。

(二) 企业主要实物资产概况、分布情况及特点

1. 存货

本次申报评估的存货包括开发产品和开发成本，账面余额为 2,993,858,625.25 元，计提的存货跌价准备为 13,688,856.91 元，主要是公司针对理想家园一期、二期、三期的车位，以及宝带熙岸一期、二期住宅项目等计提的跌价准备（金额单位：人民币元）。

项目名称	账面价值
开发产品	2,624,413,226.73
开发成本	369,445,398.52
合计	2,993,858,625.25
存货跌价准备	13,688,856.91
合计	2,980,169,768.34

(1) 开发产品

公司申报的开发产品账面金额为2,624,413,226.73元，共计11项，房产开发项目主要包括理想家园、幸福街、大河山一期、大河山二期、玉山广场（北）、宝带熙岸一期和宝带熙岸二期。具体项目明细、业态和账面金额如下表所示（金额单位：人民币元）。

序号	项目名称	业态类型	账面金额
1	马涧商业街二期	商业房	227,643.35
2	2#号厂房	多层	355,878.98
3	理想家园一期、二期、三期	车位	35,260,134.98
4	理想家园三期	高层	369,420.72
5	理想家园四期（幸福街）	商业房、车位	32,604,173.20
6	美寓	高层	699,424.41
7	大河山一期	双拼别墅	4,263,782.53
8	大河山二期	联排别墅	575,600,162.84
9	玉山广场（北）	多层、小高层、商业房、车位	108,556,167.56
10	宝带熙岸一期	小高层、储藏室、商业房、车位	135,983,521.10
11	宝带熙岸二期	小高层、储藏室	1,730,492,917.06
	合计		2,624,413,226.73

开发产品中各项目具体状况介绍如下。

① 马涧商业街二期

马涧商业街二期项目位于苏州新区马涧路与朝红路交界处,业态全部为商业,建筑面积 5,565.89 平方米,共 20 户,截至评估基准日项目商铺已经全部销售完毕。本次评估范围内的 78.10 m²朝红路 201-1 号为物业用房,为不可售房屋。

② 2#号厂房

2#号厂房是公司在苏州新区开发的 1—12 号工业标准厂房之一,建造于上世纪九十年代,目前尚有 102.33 m²尚未销售,该套房屋位于 2#号厂房三层,为 2#号厂房三层唯一的房屋。

③ 理想家园

理想家园是苏州新创在苏地 2003-B-37 地块上开发住宅及配套商业项目,

占地面积约为30万平方米，位于高新区长江路以西，嵩山路以北，水产城对面。自2004年开始，先后分四期建造，地上建筑面积共计488,921.02 m²。

一期至三期为住宅项目，共建造94幢建筑物，地上建筑面积477,549.43 m²，其中住宅89幢，共4564户，商业3幢，共53户，配套幼儿园1幢。截至评估基准日，除理想家园三期92幢-1901室一套96.27 m²的高层住宅尚未出售外，理想家园一期、二期、三期的住宅房、商业用房均已经销售完毕，配套幼儿园也已经出租。

一期、二期、三期共有3个地下汽车库和24个宅间车库。其中地下A车库10,263.30 m²，地下B车库10,494.59 m²，地下C车库7,394.10 m²，除地下B车库为人防车库外，其他2个地下车库均为非人防车库；F1-F24幢的24个宅间车库共计20,564.96 m²。截至评估基准日，地下汽车库非人防车位尚有481个尚未出售，宅间车位尚有570个尚未出售，其中记录于开发产品科目的车位有382个，投资性房地产科目的车位669个。

四期为幸福街商业中心项目，紧邻理想家园一期至三期住宅房东南角，业态全部为商业房，配套一个地下汽车库，商业房共计11,371.59 m²，29户，地下汽车库3,731.92 m²，共计78个非人防车位。东靠长江路，南临余角里路，对面为长江湾商业广场。截至评估基准日，幸福街项目尚余10套商业房尚未出售，其中记录在开发产品科目的有7套，共计4,212.75 m²，记录在投资性房地产科目的有3套，共计679.81 m²，配套地下汽车库的车位全部出租尚未出售。

本次纳入评估范围的包括理想家园三期92幢-1901室尚未出售的1套高层住宅房，一期、二期、三期尚未出售的车位，以及四期幸福街商业中心尚未出售的商业房和配套地下汽车库的车位。

④美寓

美寓项目是在苏地2005-B-38地块上开发的，位于理想家园北侧，占地面积17224.1 m²。项目建筑面积为25,885.78 m²，共有3幢，267户。其中二幢为住宅，共264户，建筑面积为25,574.2 m²；余下一幢物业用房。截至评估基准日，该项目尚余一套111.48 m²的高层住宅。

⑤大河山一期

大河山一期项目是公司2007年5月在苏地2006-B-31地块上获批开发的



住宅项目，位于新区何山路 398 号，南靠何山路，西邻观音山路。用地面积为 163,504.70 m²，建筑面积为 174,748.37 m²，共 103 幢，业态包括多层花园洋房、双拼别墅、联排别墅，及配套的幼儿园。其中多层花园洋房 20 幢，共计 408 户；别墅 82 幢，共计 356 户；配套幼儿园 1 幢。截至评估基准日，大河山一期尚有 2 套双拼别墅尚未销售，共计 807.48 m²。

⑥大河山二期

大河山二期项目是公司 2009 年 9 月在苏地 2007-B-83 地块上获批开发的住宅项目，位于新区何山路 398 号，大河山一期北侧。用地面积为 86,021.90 m²，建筑面积为 96,591.83 m²，共 48 幢，业态包括联排别墅及配套的商业房。其中联排别墅 47 幢，共计 284 户，建筑面积为 88,376.48 m²；配套商业房 1 幢，地上三层商铺共 14 户，可售面积为 4,779.40 m²，地下一层为汽车库，可售面积为 2,194.54 m²。截至评估基准日，大河山二期尚有 197 套联排别墅尚未销售，可售面积共计 61,397.50 m²，公司将其成本全部记录在开发产品科目；该项目商业房已出租，公司将该幢商业房的成本金额记录在投资性房地产科目。

本次纳入评估范围的包括大河山二期尚未销售的联排别墅，以及配套商业房一幢。

⑦玉山广场（北）

玉山广场是公司在苏地 2011-B-81 地块上开发的，项目位于苏州新区玉山路南北两侧，总用地面积为 23,687.90 m²，分为南、北二期。苏州新创打造的玉山广场，依托苏州新区狮山路核心商业圈，拥有城市主干道枢纽地段的核心优势，周边有乐购超市、狮山永利广场、苏州乐园等，2015 年学区划分为新区狮山实验小学、新区实验中学（南地块为新区第一中学），附近有综合性三级甲等医院苏州附二院，购物、教育医疗、娱乐配套一应俱全。

玉山广场（北）项目位于玉山路北侧，用地面积 8,284.1 平方米，建筑面积共计 15,024.98 m²，共有 3 幢房屋及配套一个地下汽车库。其中两幢为住宅楼，多层和小高层各一幢，多层住宅的建筑面积为 2,331.48 m²，共 28 户，小高层的建筑面积为 4,991.04 m²，共 44 户；商业房的建筑面积为 3200.30 m²，其中可售面积为 3,043.22 m²，共 23 户；玉山广场（北）项目的地下汽车库建筑面积为 4659.24 m²，全部为非人防面积，车位共计 106 个。截至评估基准日，

玉山广场（北）项目尚有9套多层住宅房、22套小高层住宅房和21套商铺尚未销售，地下非人防车位全部尚未销售。

本次纳入评估范围的包括玉山广场（北）项目尚未销售的所有可售房产。

⑧宝带熙岸

宝带熙岸项目是公司在苏地 2010-B-20 地块上开发的住宅房产项目，位于苏州高新区横塘街道宝带西路北、科锐路（铁狮路）西，背靠胥江河，南临大学城，属于苏州新区、吴中区和姑苏区三区交汇之地。小区占地面积135,312.90平方米，总建筑面积约299,603.45平方米，地上建筑为十一层及十一层以下的小高层住宅30幢，多层商业、物业、社区配套用房1幢，变配电及开关站、煤气调压站、门卫等配套建筑共13幢；地下建筑为人防地库、汽车库及设备用房等。项目分为一期和二期。

宝带熙岸一期：项目包括7幢住宅、商业房1幢，以及2#地下车库和1#地下车库。住宅为地上11层地下1层的小高层住宅，地上可售建筑面积为48,663.31 m²，共计469户；地下可售面积为5,003.91 m²，471套储藏室。商业房建筑面积为4,524.61 m²，为地上三层，包括可售面积为1506.15 m²三套商铺、52.54 m²的一个储物间。一期项目的地下建筑包括1#地下汽车库建筑面积中的24,786.25 m²，共计非人防车位707个，其中普通车位462个，机械车位245个；2#地下汽车库建筑面积为8,965.35 m²，非人防车位172个。截至评估基准日，宝带熙岸一期尚余35套住宅，面积共计4,853.19 m²；尚余271套储藏室未销售，面积为2,697.99 m²；商业楼尚余建筑面积591.58 m²的1套商铺和建筑面积52.54 m²的1个储物间未销售；地下车位全部尚未销售。

宝带熙岸二期：项目包括23幢住宅。住宅为地上11层以下、地下1层的小高层住宅，地上可售建筑面积为157,116.64 m²，共计1512户；地下可售面积为16,270.42 m²，907套储藏室。截至评估基准日，宝带熙岸二期尚有1425套小高层住宅尚未销售，建筑面积共计148,024.43 m²；储藏室尚有866套尚未销售，面积共计15,799.98 m²。

本次纳入评估范围的包括宝带熙岸一期、二期尚未销售的可售房产。

(2)开发成本

本次申报评估的开发成本账面价值为369,445,398.52元，为苏州新创开发的玉山广场(南)项目，项目位于玉山路南侧，用地面积15,403.80m²，总建筑面



积共计40,398.35 m²，包括5幢办公楼（酒店式公寓）、1幢商业楼及配套一个地下汽车库。项目于2013年2月开工，截至评估清查日所有单体已经封顶，进入二次结构及装饰工程施工阶段，预计2015年8月全部竣工完成，该项目已于2013年12月31日取得预售证。

苏地 2011-B-81 地块（南）土地权属情况如下：

编号	苏新国用(2012)第 008588 号
土地使用权人	苏州新创建设发展有限公司
座落	信达光电东、玉山路南侧
地类(用途)	批发零售用地和商务金融用地（051）
使用权类型	出让
使用权面积	15403.8
终止日期	2052.02.07

规划经济技术指标：

项目	南地块	单位
一、用地面积	15,403.80	m ²
二、总建筑面积	38,941.94	m ²
三、计容总建筑面积	33,567.86	m ²
其中：	办公楼	24,936.30 m ²
	住宅	- m ²
	物业、社区用房	408.89 m ²
	商业	8,213.67 m ²
	门卫	9.00 m ²
四、非计容建筑面积	12,889.24	m ²
其中：	架空层	192.14 m ²
	地下总建筑面积	12,287.55 m ²
	保温层建筑面积	203.38 m ²
	配电间/变电所建筑面积	206.17 m ²
	排烟井建筑面积	- m ²
五、容积率	2.179	
六、建筑基底面积	6,118.62	m ²
七、建筑密度	39.72%	
八、绿化面积	3,080.76	m ²
九、绿地率	20%	
十、最大建筑高度	68.48	m
十一、建筑层数	1-11	
十二、居住总户数	-	户
十三、机动车位	342	辆
其中：	地下停车位	294 辆
	地上停车位	49 辆
十四、非机动车位	506	辆

根据公司提供的测绘报告，玉山广场（南）地上建筑面积为28,110.80 m²，其中可售面积为27,228.31 m²，包括一幢商业楼8,518.54 m²，共37户，为三

层沿街店铺，五幢办公楼 18,709.77m²，共计 286 户，为层高挑高 5.98 米的酒店式公寓房；地下建筑面积为 12,287.55m²，其中可售的非人防面积为 4,549.55m²，地下非人防车位 91 个。

3. 投资性房地产

本次申报评估的投资性房地产账面原值为 146,562,748.62 元，账面净值为 128,245,231.07 元，未计提减值准备，包括理想家园幼儿园、新创大厦三层用于出租的办公用房理想家园四期幸福街商业中心的商铺、大河山二期商业房，以及理想家园一期、二期和三期的部分车位。

(1) 理想家园幼儿园

理想家园幼儿园是为理想家园住宅项目配套的，占地面积约 6756 m²（含 1540 m² 停车场），位于理想家园项目 71 幢，地上三层，建筑面积为 4241.55 m²，截至评估基准日尚未办理相关房屋所有权证。2012 年 08 月 30 日苏州新创与苏州外国语学校签订租赁协议，将其出租给苏州外国语学校，用于开办民办幼儿园，即“苏州外国语学校附属幼儿园理想家园分园”，租赁期限从 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止。

(2) 新创大厦三层办公楼

新创大厦三层办公楼位于苏州新区狮山路 2 号新创大厦，3 层办公楼（房权证编号为：苏房权证新区字第 00096469 号）建筑面积共计 2962.01 m²，其中 808.06 m² 为自用，其余办公用房分割后用于出租。截至评估基准日，已出租的在租赁协议有效期内的办公楼面积共计 1,500.56 m²，具体租赁明细情况如下表所示。

截至评估基准日新创大厦三层租赁清单

房屋座落	承租方	租赁面积 (m ²)	租期
新创大厦 3 楼 302A 室 (东南)	苏州市勇士工业设备运输 服务有限公司	157.45	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 303 室	北京融宜宝	300.99	2015.1.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 305 室	苏州阳山置业有限公司	154.51	2005.11.17-2015.12.31
新创大厦 3 楼 306A 室	苏州吴门典当行有限公司	94.74	2003.9.16-2015.9.15
新创大厦 3 楼 306B 室	皮尔卡尔	36.57	2012.3.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 310 室	信和汇金	190.06	2013.8.15-2015.8.14
新创大厦 3 楼 311 室	信和汇金	149.59	2013.8.15-2015.8.14
新创大厦 3 楼 312 室	苏州市勇士工业设备运输 服务有限公司	149.01	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 317 室	苏州地税	112.15	2011.1.1-2016.3.31
新创大厦 3 楼 319 室	苏州市勇士工业设备运输	37.87	2015.3.1-2018.2.28

房屋座落	承租方	租赁面积 (m ²)	租期
	服务有限公司		
新创大厦 3 楼 321A 室	苏州乐江投资管理有限公司	76.59	2015.1.15-2016.1.14
新创大厦 3 楼 321B 室	柳铎物资	41.03	2014.2.1-2015.12.31
合计		1,500.56	

(3) 幸福街商铺

投资性房地产科目中幸福街商铺为理想家园四期商业中心尚未出售的 10 套商铺中的 3 套，共计建筑面积 679.81 m²。

(4) 大河山二期商业房

大河山二期商业房位于苏州新区何山路 398 号山河佳苑 169 幢(即大河山二期配套商业房)，该房产地上三层商铺共 14 户，可售面积为 4,779.40 m²，地下一层为汽车库，可售面积为 2,194.54 m²，目前该项目地上三层商铺 14 户的商品房初始登记证明已经齐备，但房屋所有权证尚未办理。2014 年 07 月 08 日苏州新创签订相关租赁协议，将该房产的地上三层建筑面积为 4779.4 m² 的商业房出租给相关自然人，租赁期限从 2014 年 07 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日止。根据上述租赁协议，该幢商业房配套的地下车库及设施设备归承租方负责管理和维护。截至评估基准日，公司将该幢商业房的成本金额记录在投资性房地产科目。

(5) 理想家园车位

投资性房产科目中的理想家园车位，为理想家园一期、二期、三期 3 个地下汽车库和 24 个宅间车库尚未出售的部分车位，记录于该科目的非人防车位共计 669 个。

4. 固定资产

本次申报评估固定资产账面原值为 25,075,043.65 元，账面净值为 4,108,824.95 元，未计提减值准备。包括房屋建筑物、构筑物、车辆及电子设备。具体情况如下（金额单位：人民币元）。

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	14,279,962.44	3,456,323.03
构筑物	1,224,792.39	48,991.70
车辆	2,630,488.57	146,930.18
电子设备	6,939,800.25	456,580.04
合计	25,075,043.65	4,108,824.95

(1) 房屋建筑物

委估房屋建筑物为苏州新创建设发展有限公司申报的位于苏州高新区狮山路 2 号新创大厦的房屋建筑物。具体如下（金额单位：人民币元）：

序号	项目名称	建筑面积（m ² ）	账面原值	账面净值
1	新创大厦 3 楼资料室	808.06	2,939,065.06	1,881,001.64
2	新创大厦 7 层	1257.72	2,879,010.97	737,027.11
3	新创大厦 8 楼	1257.72	3,274,587.22	838,294.27
4	新创大厦 7/8 层装修		5,187,299.19	0.01
合计			14,279,962.44	3,456,323.03

新创大厦 3 楼权证情况如下：

权证编号	苏新国用（2013）第 008388 号			
座落	苏州新创建设发展有限公司			
地号	狮山路新创大厦 3-1 室			
地号	3205120070100028	图号	42.75-49.00, 42.75-49.25	
地类	综合	终止日期	2044 年 08 月 22 日	
使用权类型	出让	使用权面积	912.0 m ²	
房屋所有权证	苏房权证新区字第 00096469 号			
坐落	狮山路新创大厦			
丘地号		产别	其他房产	
房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积
3-1	钢筋混凝土	8	3	2962.01

新创大厦 7 楼、8 楼权证情况如下：

权证编号	苏新国用（2013）第 008390 号			
座落	苏州新创建设发展有限公司			
地号	狮山路新创大厦 7-1 室			
地号	3205120070100028	图号	42.75-49.00, 42.75-49.25	
地类	综合	终止日期	2044 年 08 月 22 日	
使用权类型	出让	使用权面积	387.3 m ²	
权证编号	苏新国用（2013）第 008391 号			
座落	苏州新创建设发展有限公司			
地号	狮山路新创大厦 8-1 室			
地号	3205120070100028	图号	42.75-49.00, 42.75-49.25	
地类	综合	终止日期	2044 年 08 月 22 日	
使用权类型	出让	使用权面积	387.3 m ²	
房屋所有权证	苏房权证新区字第 00004072 号			
坐落	狮山路新创大厦			
丘地号		产别	其他房产	
房号	结构	房屋层数	所在层数	建筑面积
7-1	钢筋混凝土	8	7	1257.72
8-1	钢筋混凝土	8	8	1257.72

本次公司申报评估的新创大厦 7 楼、8 楼，证载建筑面积为 2,515.44 平方米，作为公司办公场所使用。新创大厦 3 楼证载建筑面积为 2,962.01 平方米，其中 808.06 m²为自用，其余办公用房分割后用于出租。

至盘点清查日，委估房屋建筑物维护状况良好，能满足正常使用。

(2) 构筑物

委估构筑物为苏州新创申报的位于苏州高新区狮山路 2 号新创大厦顶楼的屋顶钢结构飘顶工程，账面原值为 1,224,792.39 元，账面净值为 48,991.70 元。

至盘点清查日，委估构筑物维护状况良好，能满足正常使用。

(3) 车辆

委估车辆账面原值为 2,630,488.57 元，账面净值为 146,930.18 元，包括 7 辆乘用车，1 辆电动车和 1 辆电动老爷车，用于日常办公及房地产项目现场客户接待，存放于公司经营场所和所开发的房产项目售楼现场。

经清查核实，行驶证证载所有权人全部为苏州新创，至清查日，委估车辆维护状况良好，能满足正常使用。

(4) 电子设备

委估电子设备账面原值为 6,939,800.25 元，账面净值为 456,580.04 元，主要为公司办公设备，包括电脑、打印机、复印机、扫描仪、以及新创大厦广告牌等。

至盘点清查日，上述委估设备维护状况良好，能满足正常使用。

(三) 企业申报的表外资产

本次评估苏州新创未申报表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

注册资产评估师对评估对象对应评估范围内的资产的法律权属状况给予了必要的关注，但本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作



为本次评估的价值类型。

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

本次评估基准日是2015年06月30日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

苏州新区高新技术产业股份有限公司提供的《关于本次资产评估对应经济行为的说明》。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部令第3号）；
8. 《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）。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》（2004-2-25 财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（2004-2-25 财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——评估报告》（2007-11-28 中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（2007-11-28 中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——业务约定书》（2007-11-28 中评协[2007]189号）；



- 6.《资产评估准则——工作底稿》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
- 7.《资产评估准则——机器设备》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
- 8.《资产评估准则——不动产》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
- 9.《资产评估准则——企业价值》(2011-12-30 中评协[2011]227 号);
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(2008-11-28 中评协[2008]218 号);
- 11.《评估机构业务质量控制指南》(2010-12-18 中评协[2010] 214 号);
- 12.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(2003-2-12 会协[2003]18 号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(2007-11-28 中评协[2007]189 号);
- 14.《资产评估职业道德准则——独立性》(2012-12-28中评协[2012]248号)。

(四)权属依据

- 1.被评估单位历年验资报告;
- 2.被评估单位提供的《土地使用权证》、《房屋所有权证》;
- 3.被评估单位提供的房产开发项目相关批文、合同和支付凭证;
- 4.其他相关权属资料。

(五)取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2015 年);
- 2.被评估单位提供的财务资料;
- 3.被评估单位提供的房产测绘报告、销售合同、销售明细;
- 4.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
- 5.评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等;
- 6.其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号),资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。采用市场法评估的条件之一是能够在公开市场上获取与被评估对象相同或类似的可采信的股权交易资料，而目前在国内尚没有对类似股权交易价格和情况的公开信息、专业统计和研究资料可以借鉴，因此，本次评估不具备采用市场法的条件。

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。我们对被评估单位提供的资料进行核实时发现，苏州新创作为一家房地产开发企业，其未来收益预测主要源于储备的土地和未来取得土地的能力，公司除现有已经开发的房产项目外，并无储备土地，且土地的取得除了企业本身的实力外，受外部诸如政府政策等因素的影响较大。受宏观因素的影响，苏州新创 2014 年度、2015 年 1-6 月亏损经营，其未来收益预测有较大的不确定性，因此不具备采用收益法进行评估的前提条件。

资产基础法是指以被评估对象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。苏州新创的资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此根据被评估单位实际情况及委托方要求，选用资产基础法作为本次评估的方法。

根据苏州新创的资产账面构成情况来看，其流动资产占资产总额 95.66%、投资性房地产占资产总额 3.77%、固定资产占资产总额 0.12%。对于流动资产中的开发产品采用市场法进行评估、开发成本采用假设开发法进行评估；对于投资性房地产中实质以出租为目的持有的房产采用收益法进行评估，实质以出售为目的持有的房产采用市场法进行评估；除房屋建筑物科目中的办公楼采用市场法进行评估外，对于固定资产我们根据其具体情况，选择运用了重置成本法确定相应资产的评估价值。

(二)资产基础法



企业价值评估中的资产基础法，是指以苏州新创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。

在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产（除存货外）

评估基准日流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。对货币资金，以企业在评估基准日实际所有的可支配金额确定评估价值；对应收账款、其他应收款等权益类应收款项，以实际可回收金额确定评估价值。

2. 存货

(1) 开发产品

本次申报的开发产品主要为待出售的商业房、住宅、车位，评估人员根据委托方的申报清单逐项进行了核实，并作了记录作为评估依据。在此基础上，评估人员采用市场法进行评估，即按房产评估基准日可实现售价扣除营业税及附加、土地增值税及部分合理利润确定评估值。评估按以下公式进行评估：

评估值 = 市场可售价 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 销售费用及合理利润 - 评估增值所得税

A、市场销售价的确定

评估报告日前已预售的按预售价确定市价销售价，未预售的则根据该楼盘近期实际销售单价或该楼盘所在区域相近房产的销售单价分析确定。

B、营业税金及附加

营业税按市场销售价的 5% 计，城建税及教育费附加按公司的具体政策确定。

C、土地增值税

根据国家税务总局 国税发[2010]53 号《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》和 国税函〔2010〕220 号《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》，本次土地增值税按项目清算方式模拟计算。

D、销售费用和合理利润

评估人员在分析了现有销售费用及利润率资料的基础上，对未售的商品住宅销售费用和合理利润按收入的 5% 确定，未售的商业地产销售费用和合理利润按收入的 8% 确定，评估基准日已签约预售的商品房不作考虑。

E、评估增值所得税

本次评估对存货科目整体评估增值额部分计算了评估增值所得税（税率按法定税率 25% 确定）。

本次开发产品评估需要说明其他事项如下：

①对申报的开发成本科目中的物业用房、人防车位等不可售房产，本次评估为零。

②苏州新创在 2010 年取得宝带熙岸地块，2012 年该项目建设施工，2012 年 12 月取得宝带熙岸一期项目预售证并开始项目房产销售，2013 年 8 月取得二期预售证。新区政府于 2013 年 6 月左右，在该房产项目附近开始建设 220KV 沧浪变进工程，分别于小区前的宝带西路中央绿化带架设了临时高压线通道，在小区后面架设了胥江南侧高压线走廊。该项目中第 28 幢、29 幢、30 幢、31 幢、32 幢、33 幢和 35 幢住宅，由于距离胥江南侧高压线走廊较近，对其销售单价产生的一定影响。本次评估中，评估人员根据被评估单位提供的未售房源价格表，结合区域内房地产市场状况和委估房产实际情况，估算确定委估房产销售价格。

(2)开发成本

根据本次申报评估的项目具体情况，本次采用假设开发法进行评估，项目评估基本公式：

评估值 = 项目总收入 - 项目尚需发生的成本 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 销售费用及合理利润 - 管理费用 - 利息 - 需扣除的项目利润 - 评估增值所得税

A、项目总收入

项目总收入根据该项目所建各类房屋的市场销售价与相关品种房屋可销售面积来确定。已预售的则根据预售价确定，未预售的则根据该楼盘近期实际销售单价或该楼盘所在区域相近房产的销售单价分析确定。

B、项目尚需发生成本

以测算出整个房地产开发项目完工所需的土建成本扣除其评估基准日账

面已发生的土建成本后的余额作为尚需发生的项目成本。

C、营业税金及附加

营业税按项目总收入的 5% 计，城建税税率和教育费附加税率则根据各公司实际税率确定。

D、土地增值税

根据国家税务总局 园税发〔2010〕53 号《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》和 国税函〔2010〕220 号《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》，本次土地增值税按项目清算方式模拟计算。

E、销售费用及合理利润

根据企业基准日前各年度的平均费率，以及市场状况、行业利润水平和委估项目的实际情况，确定销售费用及合理利润为项目总收入的 5%。

F、管理费用

根据企业基准日前各年度的平均费率确定管理费用为尚需发生成本的 2%。

G、利息

利息主要为土建利息和土地利息。

土建成本的利息=土建成本或土地成本×利率×计息期

土建成本：是指项目土建总成本扣除账面已发生土建成本后的差额。

土地成本：是指取得土地实际支付的成本。

计息期：是指开发项目自评估基准日至项目开始预售日后收回房款已达到土地和土建成本的总和时之间的时期。

利率：按银行中长期贷款基准利率上浮 10% 确定。

注意：在计算续建部分土建成本利息时需考虑均匀投入因素。

H、需扣除的项目利润

根据开发项目的续建成本，确定需扣除的项目续建的成本利润率。

I、本次评估对存货整体评估增值额部分计算评估增值所得税（税率按法定税率 25% 确定），并作为单项扣除。

3. 投资性房地产

本次委估投资性房地产评估，区分以出售为目的暂时记录在投资性房产科目的房产项目和以赚取租金为目的持有的房产项目。对于以出售为目的的



房产项目，与开发产品一样采用市场进行评估；对于以赚取租金为目的持有的房产，评估人员采用了收益法进行评估。

所谓收益法（或收益还原法）是指运用适当的折现率（资本化率），将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

收益还原法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—估价对象价格，即本次评估房地产价值

a_i —第 i 年估价对象年纯收益，即第 i 年租金收入减相应税费及空置损失后的差额

r—折现率

n—收益年限

A、租金收入的预测

评估对象租金收入的预测主要以委托评估房产目前实际租赁价格为基础进行分析，考虑区域内类似房地产租金水平分析确定未来年度的租金。对未来租金的增长分析，主要分析委估资产历史年度的租金变化状况确定。对已签订长期租赁协议的房地产，合同期内租金按协议约定测算。

B、相关税费及空置损失的估算

根据有关租赁合同和有关税费的缴纳情况反映，结合租赁市场的调查情况，则房产出租方所应承担的年平均成本包括以下事项：

营业税及附加	按租金收入的一定比例计算
房产税	按租金收入的 12% 计算
管理及维修费用	按租金收入的一定比例估算
空置率	按可出租营业房实际出租情况确定

C、折现率的确定

所谓折现率，是指用以将租金收益折现为现值的比率。

本次评估中折现率的确定是根据安全利率加风险调整值来确定的。所谓安全利率即无风险的资本投资的收益率。所谓风险调整值是指根据不同行业的投资风险确定相应的调整值。

D、折现期的确定

折现期限按《国有土地使用证》所确定的土地终止日期计算确定。

本次投资性房地产科目评估需要说明其他事项如下：

投资性房地产科目中委估新创大厦 3 层出租房产的评估单价，本次评估中用收益法进行验证后，采用了固定资产——房屋建筑物科目中企业自用部分房产的，按市场法评估的相应单价，具体市场法评估说明详见下文固定资产科目内容。

4. 固定资产

(1) 房屋建（构）筑物

本次评估房屋建筑物采用市场法进行评估，以确定委估房产房地合一的市场价值。市场法又称买卖实例比较法、交易实例比较法、市场比较法等。所谓市场比较法是指将估价对象与近期交易的类似房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，从而得出委估房产在评估基准日市场状况下价值水平的一种估价方法。

市场比较法评估的基本公式为：

$$P = P_D \times S$$

$$P_D = P_1 \times I_1 + P_2 \times I_2 + P_3 \times I_3$$

式中：

P——待估房产总价；

S——待估房产面积；

P_D ——待估房产单价；

P_1 、 P_2 、 P_3 ——市场交易案例经修正后单价；

I_1 、 I_2 、 I_3 ——市场交易案例权数。

其中 $P_i = Q_i \times A \times B \times C \times D$

式中：

Q_i ——市场交易案例单价；

A——交易情况修正系数；

B——交易期日修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。



说明：本次委估构筑物为屋面飘顶，由于不能单独使用并获利，故此次评估并入房屋建筑物一并评估。

(2)车辆

本次委估车辆采用重置成本法进行评估，评估基本公式为：

评估价值=评估原值×成新率

①评估原值的确定

车辆设备评估原值通常由二部分组成，第一部分为购置费用，即现行购置价，根据有关报价资料分析确定；第二部分为从属费用，由购置附加税、上牌费等构成。

被评估单位为营业税缴纳企业，增值税进项税额不能抵扣，本次评估时车辆评估原值为含税价。

②成新率的确定

成新率指所评车辆实际新旧程度。

本评估报告所称车辆成新率（N）由年限确定的成新率（A）和行驶里程确定的成新率（C）按照孰低原则取得：

$N = \text{MIN}(A, C)$

其中年限成新率（A）的计算公式为：

$A = B/D$

式中：B--已使用年限；

D—经济使用年限，经济使用年限参考《机动车强制报废标准规定》车辆类型及用途细分规定的报废年限，结合《资产评估常用参数手册》中“设备经济使用年限参考表”关于车辆经济使用年限估算确定。

行驶里程成新率（C）的计算公式为：

$C = (\text{经济行使里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{经济行使里程数} \times 100\%$

式中，经济行使里程数参考《机动车强制报废标准规定》，按车辆类型和用途估算确定。

(3)电子设备

设备评估采用重置成本法计算，其基本公式为：

评估净值=评估原值×成新率



评估原值：本报告书所称评估原值是指在现时条件下，于评估基准日购入与所评设备功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

成新率：成新率是指所评设备的实际新旧程度。

①评估原值的确定

设备评估原值通常由二部分组成，第一部分为购置费用，即现行购置价，根据有关报价资料分析确定；第二部分为从属费用，即未含在现行购置价中的运杂费、安装调试费等。

②成新率的确定

机器设备的成新率（Z）由按理论成新率（N）和经验成新率（M）加权平均取得：

$$Z=M\times 60\%+N\times 40\%$$

I.理论成新率的确定

设备理论成新率（N）按设备尚可使用年限确定：

$$N=D/(D+B)$$

式中：B--已使用年限；

D--尚可使用年限。

II.经验成新率的确定

经验成新率（M）根据专家现场勘察时按设备役期、完整程度、结构、传动、精密度、可靠性、开工率（次）及管理状况等综合确定。

5.递延所得税资产

对于递延所得税资产，首先核实递延所得税资产形成原因，了解形成原因的变化情况，根据形成原因的变化情况对递延所得税资产进行相应调整确定评估值。

6.负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估开始于2015年04月20日，结束于2015年10月28日。

(一) 接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一) 基本假设

1.交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的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，彼此都有获得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.在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(二) 具体假设

1.假设企业经营所遵循的国家及地方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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

3.假设预测期内被评估单位所处行业的环境无重大变化。

4.假设公司在现有管理方式和管理水平的基础上持续经营。

5.本次预估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

十、评估结论

在评估基准日2015年06月30日，苏州新创建设发展有限公司资产账面价值为340,193.73万元，负债账面价值为299,541.28万元，股东全部权益账面价值为40,652.45万元；资产评估价值为341,765.17万元，负债评估价值为299,541.28万元，股东全部权益评估价值为42,223.89万元（精确到人民币百元）。资产评估值比账面值增值1,571.44万元，增值率为0.46%；负债评估值与账面值相比未发生增减；股东全部权益评估值比账面值增值1,571.44万元，增值率为3.87%。

与股东全部权益评估值相对应，本次申报评估的苏州新创建设发展有限公司51%股权价值为21,534.18万元（精确到百元），与苏州新区高新技术产业股份有限公司申报持有的对应账面价值15,300.00万元相比，增值额为6,234.18万元，增值率为40.75%。

评估结论详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年06月30日

被评估单位：苏州新创建设发展有限公司

金额单位：人民币万元

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	325,423.15	323,829.36	-1,593.79	-0.49
2 非流动资产	14,770.58	17,935.81	3,165.23	21.43
3 其中：投资性房地产	12,824.52	13,341.90	517.38	4.03
4 固定资产	410.88	3,058.74	2,647.86	644.44
5 递延所得税资产	1,535.18	1,535.18	-	-
6 资产总计	340,193.73	341,765.17	1,571.44	0.46
7 流动负债	299,541.28	299,541.28	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债总计	299,541.28	299,541.28	-	-
10 净资产（所有者权益）	40,652.45	42,223.89	1,571.44	3.87
11 苏高新持有的苏州新创51%股权价值	15,300.00	21,534.18	6,234.18	40.75

增减值主要原因分析：

1.流动资产减值1,593.79万元，减值率0.49%，为苏州新创建设发展有限公司申报的房地产开发产品、开发成本减值所致。

2.固定资产增值2,647.86万元，增值率644.44%。本次固定资产增值的主要原因为公司申报评估的经营场所苏州新区狮山路2号新创大厦取得时间较早，近几年来苏州新区同类房产市场价格涨幅较大，与公司取得成本相比有较大幅度增值，及委估设备类资产的会计折旧年限与评估经济寿命年限相比较短。

由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于控股权溢价和流动性折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价、控股权溢价对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估范围中所涉及的主要房地产开发项目概况：

1.截至评估基准日，苏州新创尚未完成销售的房产项目主要包括宝带熙岸一期、宝带熙岸二期、玉山广场（南、北）、大河山一期和大河山二期。各项目总可售面积、已售面积情况如下表所示(面积单位：平方米)。



序号	项目名称	业态	总可售面积	已售面积	尚余面积	已售比例
1	宝带熙岸一期	小高层	48,663.31	43,810.12	4,853.19	90.03%
		储藏室	5,003.91	2,305.92	2,697.99	46.08%
		商业房	1,506.15	914.57	591.58	60.72%
		储物间	52.54	-	52.54	0.00%
		地下车库(非人防车位数)	879.00	-	879.00	0.00%
2	宝带熙岸二期	小高层	157,116.64	9,092.21	148,024.43	5.79%
		储藏室	16,270.42	470.44	15,799.98	2.89%
3	玉山广场(北)	多层	2,331.48	1,582.51	748.97	67.88%
		小高层	4,991.04	2,506.00	2,485.04	50.21%
		商业房	3,043.22	343.19	2,700.03	11.28%
		地下车库(非人防车位数)	106.00	-	106.00	0.00%
4	玉山广场(南)	商业房	8,518.54	-	8,518.54	0.00%
		酒店式公寓	18,709.77	-	18,709.77	0.00%
		地下车库(非人防车位数)	91.00	-	91.00	0.00%
5	大河山一期	多层、双拼别墅	170,592.04	169,784.56	807.48	99.53%
6	大河山二期	联排别墅	88,376.48	26,978.98	61,397.50	27.10%
		商业房	6,973.94	-	6,973.94	0.00%

2.截至评估基准日,公司开发房产项目所涉及的苏地 2010-B-20 地块(宝带熙岸一期、二期)、苏地 2011-B-81 地块(玉山广场南、北)、苏地 2003-B-37 地块(理想家园一期、二期、三期、四期)、苏地 2005-B-38 地块(美寓)、苏地 2007-B-83 地块(大河山二期),尚未完成土地增值税清算。评估人员提请报告使用者关注上述事项对评估结论的影响。

3.本次委估开发产品、开发成本和投资性房地产科目中,对于公司申报的以出售为目的的房产项目评估中扣除土地增值税。土地增值税的确定原则是以单个房产项目为基础,依照相关税收法律、法规及土地增值税有关政策规定,进行模拟清算来确定。模拟清算所估算的土地增值税可能与企业未来实际清算缴纳的土地增值税金额存在一定差异,评估人员提请报告使用者关注上述事项对评估结论的影响,并在本次经济行为中进行恰当考虑。

4.本次委估开发产品、开发成本和投资性房地产科目中,对于公司申报的以出售为目的的房产项目评估中扣除企业所得税,根据企业法定税率25%,按委估资产的合计增值额部分计算评估增值所得税。

本次评估中,由于公司申报的以出售为目的的房产项目整体未产生明显增值,而未计相应评估增值所得税。

5.苏州新创在2010年取得宝带熙岸地块，2012年该项目建设施工，2012年12月取得宝带熙岸一期项目预售证并开始项目房产销售，2013年8月取得二期预售证。新区政府于2013年6月左右，在该房产项目附近开始建设220KV沧浪变进工程，分别于小区前的宝带西路中央绿化带架设了临时高压线通道，在小区后面架设了胥江南侧高压线走廊。该项目中第28幢、29幢、30幢、31幢、32幢、33幢和35幢住宅，由于距离胥江南侧高压线走廊较近，对其销售单价产生的一定影响。本次评估中，评估人员根据被评估单位提供的未售房源价格表，结合区域内房地产市场状况和委估房产实际情况，估算确定委估房产销售价格。

(二)本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保：

1.2013年1月10日，苏州新创建设发展有限公司与中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行、南昌银行股份有限公司苏州分行、江苏银行股份有限公司苏州新区支行、交通银行股份有限公司苏州分行签订了“2013苏新银团抵001号”的银团贷款抵押合同，为开发宝带熙岸项目提供开发贷款，抵押担保的最高借款额度为90,000万元，保证期间为2013年1月10日至2015年11月14日，抵押财产为苏州新创拥有的坐落于宝带西北路、铁狮路西的权证编号为苏新国用（2011）第009346号的土地使用权（宝带熙岸一期、二期项目地块）。

同时，根据编号为“2013苏新银团抵001-1号”的银团贷款抵押合同，上述银团贷款抵押合同原债权人（抵押权人）南昌银行股份有限公司苏州分行变更为债权人（抵押权人）浙商银行股份有限公司苏州分行，债权人（抵押权人）浙商银行股份有限公司苏州分行承接原债权人（抵押权人）南昌银行股份有限公司苏州分行根据抵押合同的全部权利及义务，其余银行则保持不变，抵押财产新增了宝带熙岸二期第18幢的34套住宅房，总面积共计3030.14平方米。

2.2013年6月18日，苏州新创建设发展有限公司与交通银行股份有限公司苏州分行签订了编号为32504002013AF00000800的最高额抵押合同，抵押担保的最高借款额度为18,300万元整，保证期间为2013年6月18日至2016年6月17日，抵押财产为苏州新创拥有的坐落于玉山路的权证编号为苏新国用（2012）第008589号、苏新国用（2012）第008588号的国有土地使用权

(玉山广场南、北项目地块)。

除上述事项外，被评估单位未向评估人员提供其他抵押担保事项。

(三)委估资产涉及的重大出租或租赁协议：

1.苏州新创与苏州外国语学校于 2012 年 08 月 30 日签订租赁协议，将其位于苏州新区理想家园的 71 幢房屋及配套相关场地（尚未办理房产证）出租给苏州外国语学校，用于开办民办幼儿园，即“苏州外国语学校附属幼儿园理想家园分园”。该幢房屋为地上三层结构，总建筑面积为 4241.55 m²，租赁期限从 2012 年 9 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日止。

2.苏州新创于 2014 年 07 月 08 日签订租赁协议，将其位于苏州新区何山路 398 号山河佳苑 169 幢（大河山二期配套商业房，房产证尚未办理）地上三层建筑面积为 4779.4 m²的商业房出租给相关自然人租赁期限从 2014 年 07 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日止。根据上述租赁协议，该幢商业房配套的地下车库及设施设备归承租方负责管理和维护。

3.苏州新创于 2013 年 5 月签订租赁协议，将其位于长江路 817 号 S101 室（幸福街商业中心项目地下汽车库）对外出租，地下汽车库建筑面积 3,731.92 m²，共计 78 个非人防车位，租赁期限自 2013 年 5 月 1 日起至 2016 年 4 月 30 日止。根据被评估单位说明，上述租约届满后公司预计将不再继续出租该地下车库。本次评估中，对上述地下汽车库采用市场法进行评估。

4.公司拥有位于苏州新区狮山路 2 号新创大厦办公楼的 3 层、7 层和 8 层房产。该房产中的 7 层、8 层全部为公司经营自用；3 层办公楼（房权证编号为：苏房权证新区字第 00096469 号）共计 2962.01 m²，其中部分为自用，部分办公用房分割后用于出租。截至评估基准日，已出租的在租赁协议有效期内的办公楼面积共计 1,500.56 m²，具体租赁明细情况如下表所示。

截至评估基准日新创大厦三层租赁清单

房屋座落	承租方	租赁面积 (m ²)	租期
新创大厦 3 楼 302A 室 (东南)	苏州市勇士工业设备运输 服务有限公司	157.45	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 303 室	北京融宜宝	300.99	2015.1.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 305 室	苏州阳山置业有限公司	154.51	2005.11.17-2015.12.31
新创大厦 3 楼 306A 室	苏州吴门典当行有限公司	94.74	2003.9.16-2015.9.15
新创大厦 3 楼 306B 室	皮尔卡尔	36.57	2012.3.1-2015.12.31
新创大厦 3 楼 310 室	信和汇金	190.06	2013.8.15-2015.8.14
新创大厦 3 楼 311 室	信和汇金	149.59	2013.8.15-2015.8.14

房屋座落	承租方	租赁面积 (m ²)	租期
新创大厦 3 楼 312 室	苏州市勇士工业设备运输服务有限公司	149.01	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 317 室	苏州地税	112.15	2011.1.1-2016.3.31
新创大厦 3 楼 319 室	苏州市勇士工业设备运输服务有限公司	37.87	2015.3.1-2018.2.28
新创大厦 3 楼 321A 室	苏州乐江投资管理有限公司	76.59	2015.1.15-2016.1.14
新创大厦 3 楼 321B 室	柳铮物资	41.03	2014.2.1-2015.12.31
合计		1,500.56	

除上述事项外, 被评估单位未向评估人员提供委估资产涉及的其他重大出租或租赁协议。

(四) 本次评估中, 截至评估基准日被评估企业重大诉讼、仲裁等未决事项:

截至评估基准日, 被评估单位声明无此事项。

(五) 产权瑕疵事项:

截至评估基准日, 被评估单位声明申报评估的资产不存在产权瑕疵事项。

(六) 重大期后事项。

根据中国人民银行公告, 自2015年10月24日起, 下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。其中, 金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%; 一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%; 其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整; 个人住房公积金贷款利率保持不变。同时, 对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

截至报告出具日, 本次评估不存在需要披露的其他重大期后事项。

(七) 其他需要说明的事项。

1. 公司为非增值税一般纳税人, 本次评估确定设备类资产评估原值时未扣除购置设备所需缴纳的增值税进项税额。

2. 由于评估人员无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料, 缺乏关于控股权溢价和流动性折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据, 本次评估未考虑流动性折价、控股权溢价对评估结果的影响。

3. 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瑕疵事项。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。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意，并关注上述事项对其经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)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；

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年06月30日起，至2016年06月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2015年10月28日。

中通诚资产评估有限公司



法定代表人（或授权代表）：

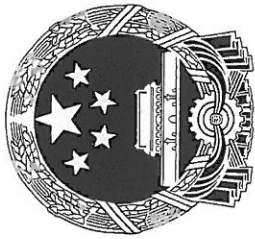
注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年十月二十八日



资产评估 资格证书

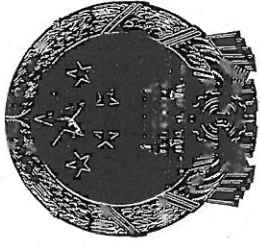
(副本)

证书编号: NO.110200财
批准机关: 北京南财局
发证日期: 2007年6月27日

序列号: 00001482

机构名称	中通诚资产评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
首席合伙人 (法定代表人)	刘公勤
批准文号	京财企[2007]709号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其他资产 评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制



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，批准中通诚
资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100018008

序列号：000036

发证时间：_____月_____日



企业法人营业执照

(副本) (4-1)

注册号 110000001299549

名称 中通诚资产评估有限公司

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

法定代表人姓名 刘公勤

注册资本 500万元

实收资本 500万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

一般经营项目：无

成立日期 2000年04月20日

营业期限 自 2000年04月20日 至 2050年04月19日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》丢失或者毁损的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2011年度	2012	
2012.4.2	2013.3.25	
2012.11.21		





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 32020202



姓名: 潘康

性别: 男

身份证号: 320504197505033035

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 2002年5月16日

本人签名:



转所记录

机构名称

转入时间

经手人

转所记录

机构名称

转入时间

经手人

中通诚资产评估有限公司 2011.12.7 潘康



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 沈国平

性别: 男

身份证号: 210113197610193216

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

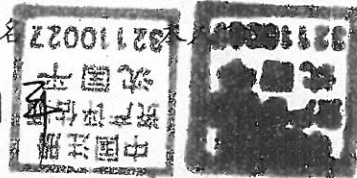
证书编号: 32110027

发证日期: 2011年8月2日

初次注册时间: 2011年8月1日

本人签名

沈国平



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 录 所 转

经手人

转入时间

转入机构名称

沈国平
江苏仁合资产评估有限公司
2011.12.30
李凤