

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟发行  
股份及支付现金购买资产涉及苏州高新创业  
投资集团有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

中通苏评报字（2015）198号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司  
二〇一六年一月二十八日

## 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、被评估单位及其他报告使用者概况 .....	6
二、 评估目的 .....	11
三、 评估对象和范围 .....	12
四、 价值类型及其定义 .....	15
五、 评估基准日 .....	16
六、 评估依据 .....	16
七、 评估方法 .....	18
八、 评估程序实施过程和情况 .....	25
九、 评估假设 .....	26
十、 评估结论 .....	27
十一、 特别事项说明 .....	29
十二、 评估报告使用限制说明 .....	37
十三、 评估报告日 .....	37
附 件 .....	38

### 第二册（评估明细表，共10分册）

第二(1)册 苏州高新创业投资集团有限公司评估明细表

第二(2)册 苏州高新区中小企业担保有限公司评估明细表

第二(3)册 苏州高新新联创业投资管理有限公司评估明细表

第二(4)册 苏州市集合创业投资服务有限公司评估明细表

第二(5)册 苏州市聚创科技小额贷款有限公司评估明细表

第二(6)册 苏州高新创业投资集团中小企业发展管理有限公司评估明  
细表

第二(7)册 苏州太湖金谷建设发展有限公司评估明细表



---

第二(8)册	苏州市聚鑫商业保理有限公司评估明细表
第二(9)册	太湖金谷(苏州)信息技术有限公司评估明细表
第二(10)册	苏州科锦物业服务有限公司评估明细表
第三册	(评估说明, 共7分册)
第三(1)册	苏州高新创业投资集团有限公司评估说明
第三(2)册	苏州高新区中小企业担保有限公司评估说明
第三(3)册	苏州市集合创业投资服务有限公司评估说明
第三(4)册	苏州市聚创科技小额贷款有限公司评估说明
第三(5)册	苏州太湖金谷建设发展有限公司评估说明
第三(6)册	苏州市聚鑫商业保理有限公司评估说明
第三(7)册	太湖金谷(苏州)信息技术有限公司评估说明



## 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清单由委托方、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。

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

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟收购苏州高新创业投资集团有限公司 100% 股权，而对苏州高新创业投资集团有限公司股东全部权益进行评估。

上述经济行为已获苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年 12 月 08 日第八届董事会第五次会议决议批准；根据 2016 年 1 月 11 日江苏省国资委出具的《江苏省国资委关于同意苏州高新资产重组暨非公开发行股票有关事项的批复》(苏国资复[2016]4 号)，该经济行为已获江苏省国资委批复同意。

### 二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟收购苏州高新创业投资集团有限公司 100% 股权，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的苏州高新创业投资集团有限公司的全部资产和负债进行评估，以提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为苏州高新创业投资集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围包括由苏州高新创业投资集团有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。该评估范围中资产及负债对应的会计报表经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估前苏州高新创业投资集团有限公司（以下简称“创投集团”）单体报表口径下总资产为 205,473.26 万元，负债账面价值为 113,811.52 万元，净资产账面价值为 91,661.74 万元。评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资和固定资产）以及相关负债。

### 四、价值类型

市场价值

### 五、评估基准日

2015 年 9 月 30 日

### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，最终采用资产基础法评估

结果作为评估结论。

## 七、评估结论及其使用有效期

本次评估采用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，创投集团的资产账面价值为 205,473.26 万元，负债账面价值为 113,811.52 万元，股东全部权益账面价值为 91,661.74 万元；经评估后，总资产评估值为 227,433.05 万元，负债评估值为 113,811.52 万元，股东全部权益评估值为 113,621.53 万元。总资产评估值比账面值增值 21,959.79 万元，增值率 10.69%；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 21,959.79 万元，增值率 23.96%。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

## 八、特别事项说明

(一)本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保：

### 1.保证担保情况

(1)截至评估基准日，苏州高新创业投资集团有限公司为关联方提供连带责任担保的事项如下表所示（金额单位：人民币万元）：

序号	关联方	贷款金融机构	担保金额	借款到期日	备注
1	苏州市聚鑫商业保理有限公司	浦发银行园区支行	4200	2016.9.25	保证，未履行完毕
2		江苏银行新区支行	5000	2016.10.15	保证，未履行完毕
3		南京银行苏州分行	6000	2015.12.28	保证，未履行完毕
4		苏州银行园区支行	5000	2016.5.6	保证，未履行完毕
5		浙商银行苏州分行	3500	2016.4.11	保证，未履行完毕
6	苏州市聚创科技小额贷款有限公司	国开行苏州分行	6000	2016.05.25	保证，未履行完毕
7		中国银行苏州新区支行	12000	2016.09.29	保证，未履行完毕；实际借款金额 10000 万元
8		江苏金创信用再担保股份有限公司	17000	2016.09.15	保证，未履行完毕，私募债；实际融资金额 5000 万元
9		苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	3000	2015.10.29	保证，未履行完毕
	合计		61700		

(2)截至评估基准日，子公司苏州高新区中小企业担保有限公司因开展融资性担保业务，期末担保余额为 213,522.00 万元。

(3)子公司苏州市集合创业投资服务有限公司与江苏银行苏州工业园区支

行签订《江苏省科技成果转化风险补偿专项资金贷款业务合作协议》，对该合同项下贷款人贷款与江苏省生产力促进中心、江苏银行共同承担担保责任，具体如下（金额单位：人民币万元）：

序号	被担保单位	贷款时间	还款时间	金 额
1	苏州百诚精密科技有限公司	2015.1.16	2015.12.28	300
2	美合实业（苏州）有限公司	2015.1.13	2015.12.24	300
3	路伯润滑油（苏州）有限公司	2015.1.13	2015.12.7	300
4	苏州必信空调有限公司	2015.1.13	2015.12.5	200
5	苏州环明电子科技有限公司	2014.12.4	2015.11.20	200
6	苏州威凯精密模具有限公司	2014.12.20	2015.11.16	300
7	苏州德品医疗器械技术开发有限公司	2015.9.7	2016.9.6	300
8	苏州君康医疗科技有限公司	2015.8.20	2016.8.19	300
9	苏州鼎旺科技有限公司	2015.8.27	2016.8.26	250
10	苏州市朗吉科技有限公司	2015.8.31	2016.7.31	300
11	苏州安皓瑞化学科技有限公司	2015.8.12	2016.8.11	200
	合 计			2950

## 2.抵押担保情况

2015年6月30日全资子公司苏州太湖金谷建设发展有限公司与作为代理行的江苏银行股份有限公司苏州新区支行签订经营性物业银团贷款抵押 001号《经营性物业银团贷款协议之财产抵押合同》，根据抵押合同，苏州太湖金谷建设发展有限公司将其拥有的苏州高新区科技城科灵路37号1幢房产（房屋所有权编号为苏房权证新区字第00228023号）、土地（苏新国用[2015]第1210339号）作为该抵押合同项下担保的资产，被担保的债务金额为人民币1.2亿元，债务履行期限为2015年6月30日至2023年6月22日。

截至评估基准日，除上述保证担保及抵押担保情况外，被评估单位及其子公司未向评估人员提供其他任何形式的对外担保、保证或委托贷款事项。本次评估未考虑上述担保、抵押事项对评估结论的影响。

### (二)其他需要说明的事项

1.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。

2.鉴于股权投资行业的特性，创投企业经营受宏观经济变化、货币政策、

资本市场波动和行业发展状况等外部因素影响较大，评估报告使用者应当悉知，本次评估是基于基准日的宏观经济形势、货币政策趋势、资本市场价格水平和行业政策状况，结合被评估对象经营现状进行估算的，如被评估对象面临的外部经营环境在评估基准日后发生重大变化，可能会对被评估对象经营效益产生较大影响。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.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论的影响。

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理解评估结论，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发行  
股份及支付现金购买资产涉及苏州高新创业  
投资集团有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中通苏评报字〔2015〕198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贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟收购苏州高新创业投资集团有限公司100%股权涉及的苏州高新创业投资集团有限公司的股东全部权益在2015年9月30日所表现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、被评估单位及其他报告使用者概况

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，被评估单位为苏州高新创业投资集团有限公司。

(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(说明：2015年12月08日苏高新法定代表人变更为孔丽。)
- 5.注册资本：119429.2932万元人民币
- 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：苏州高新创业投资集团有限公司（以下简称“创投集团”）

2.企业法人营业执照：320512000086443

3.住所：苏州高新区科灵路37号

4.法定代表人：吴友明（说明：2015年12月03日创投集团法定代表人变更为闵建国）

5.注册资本：80,000万元人民币

6.公司类型：有限公司

7.经营范围：创业投资业务；代理其他创投投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；融资策划、上市策划和其他资本运作策划业务。

8.成立日期：2008年7月30日

9.经营期限：2008年7月30日至2058年7月27日

10.历史沿革

(1)2008年7月，创投集团成立

2008年7月9日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局下发（xq05120089-yc）名称预先登记[2008]第07090060号《名称预先核准通知书》，核准“苏州高新创业投资有限公司”名称（创投集团原名）。

2008年7月17日，中共苏州国家高新技术产业开发区工作委员会和中国苏州市虎丘区委员会核发苏高新委[2008]68号《关于组建“苏州高新创业投资有限公司”的通知》，决定设立“苏州高新创业投资有限公司”。

2008年7月20日，苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局向创投集团核发了编号为320512000200807300011N《企业法人营业执照》。

2008年7月23日，江苏公证会计师事务所有限公司苏州分所出具苏公S[2008]B1042号《验资报告》，创投集团申请登记的注册资本为30,000万元，由全体股东分期于2009年7月21日之前缴足，首次出资为6,000万元。截至2008年7月22日止，创投集团已收到苏州高新区经济发展集团总公司（以下简称“苏高新集团”）和苏州高新区国有资产经营公司（以下简称“苏高新国资公司”）首次缴纳的注册资本合计人民币6,000万元，均以货币出资。

创投集团设立时的股权结构如下：



序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	苏高新集团	19,500 万元	3,900 万元	65%
2	苏高新国资公司	10,500 万元	2,100 万元	35%
	合计	30,000 万元	6,000 万元	100%

(2)2009 年 4 月，创投集团增资至 60,000 万元

2009 年 3 月 17 日，苏州高新区管委会出具《关于同意对苏州高新创业投资有限公司增资的批复》，同意创投集团增加注册资本 30,000 万元，增资完成后，创投集团注册资本为 60,000 万元。

2009 年 3 月 23 日，创投集团召开股东会，审议并同意苏高新集团和苏高新国资公司以现金方式按原比例对创投集团增资 30,000 万元，其中苏高新集团出资 19,500 万元，持有创投集团 65% 股权，苏高新国资公司出资 10,500 万元，持有创投集团 35% 股权。

2009 年 3 月 27 日，江苏公证会计师事务所有限公司苏州分所出具苏公 S[2009]B1013 号《验资报告》，确认截至 2009 年 3 月 24 日，创投集团收到全体股东缴纳的注册资本 30,000 万元，变更后的累计注册资本为 60,000 万元，实收资本为 36,000 万元。

2009 年 4 月 2 日，创投集团就上述增资事宜办理完成工商变更登记手续。

本次增资完成后，创投集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	苏高新集团	39,000 万元	23,400 万元	65%
2	苏高新国资公司	21,000 万元	12,600 万元	35%
	合计	60,000 万元	36,000 万元	100%

(3)2009 年 6 月，创投集团实缴资本至 60,000 万元

2009 年 6 月 3 日，江苏公证会计师事务所有限公司苏州分所出具苏公 S[2009]B1028 号《验资报告》，确认截至 2009 年 6 月 3 日，创投集团已收到全体股东缴纳的注册资本 24,000 万元，变更后的累计注册资本为 60,000 万元，实收资本为 60,000 万元。

2009 年 6 月 8 日，创投集团就上述认缴实收资本事宜办理完成工商变更登记手续。

本次实缴出资完成后，公司的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	苏高新集团	39,000 万元	39,000 万元	65%
2	苏高新国资公司	21,000 万元	21,000 万元	35%
	合计	60,000 万元	60,000 万元	100%

(4)2009 年 6 月，变更公司名称为苏州高新创业投资集团有限公司

2009 年 6 月 26 日，创投集团召开股东会，审议并同意变更公司名称为“苏州高新创业投资集团有限公司”。

2009 年 6 月 30 日，创投集团就上述公司名称变更事宜办理完成工商变更登记手续。同日，创投集团取得苏州市高新区（虎丘）工商行政管理局颁发的编号为 320512000086443 《企业集团登记证》，成立苏高新创业投资集团。

(5)2013 年 9 月，创投集团增资至 80,000 万元

2013 年 3 月 22 日，苏州国家高新技术产业开发区国有资产监督委员会办公室出具编号为苏高新国资委办[2013]9 号《关于苏州高新创业投资集团有限公司“债转股”增资的批复》，同意苏高新集团和苏高新国资公司分别以其对创投集团 13000 万元债权和 7000 万元债权用于对创投集团的增资。

2013 年 3 月 25 日，创投集团召开股东会，审议并同意苏创投集团注册资本增加至 80,000 万元。根据苏州恒安信资产评估事务所于 2013 年 2 月 22 日出具的恒安信评报字[2013]第 23 号的《资产评估报告书》，苏高新集团将评估值为 13,050 万元的债权作价 13,000 万元，作为对创投集团的增资；苏高新国资公司将评估值为 7,512.5 万元的债权作价 7,000 万元，作为对创投集团的增资。

2013 年 8 月 29 日，苏州恒安会计师事务所出具了恒安内验(2013)016SZ 号《验资报告》，截至 2013 年 8 月 29 日，创投集团已收到全体股东缴纳注册资本 20,000 万元，出资方式为债权转股权出资，变更后累计注册资本 80,000 万元，实收资本 80,000 万元。

2013 年 9 月 9 日，创投集团就上述债转股事宜办理完成工商变更登记手续。

本次债转股完成后，创投集团的股权结构变更为：

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例
1	苏高新集团	52,000 万元	52,000 万元	65%
2	苏高新国资公司	28,000 万元	28,000 万元	35%
	合计	80,000 万元	80,000 万元	100%

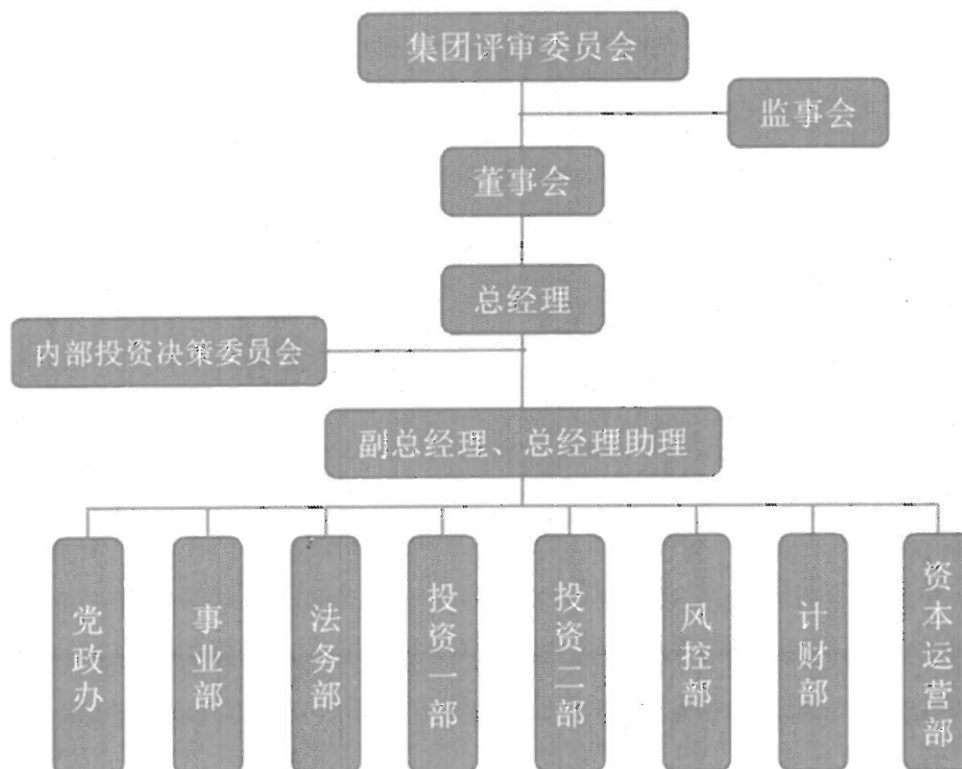
自上述变更完成后，截至评估基准日，创投集团未发生其他股权变动。

## 11. 创投集团简介

创投集团是一家集合各类股权投资基金、综合金融服务平台和金融服务载体建设为一体的大型金融服务集团。自成立以来，创投集团以创业投资业务为核心，发展各类新型金融服务业，积极探索服务于区域实体经济发展的新型金融模式。其主营业务主要分为三大板块：一是各类基金及股权投资业务；二是融资担保、小额贷款、商业保理等类金融平台业务；三是与全国中小企业股份转让系统合作的第三方服务机构等金融服务载体。苏州高新创业投资集团有限公司作为苏州高新区管委会直属的大型国资金融集团，已参与设立基金 20 多支，拥有成员企业 50 多家，管理资本总规模超过百亿元，累计投资项目 180 多个，投资金额 30 多亿元，先后投资推动了赛轮金宇、苏大维格、纽威股份、斯莱克等 22 家企业在境内外资本市场上市或挂牌。

创投集团下设集团评审委员会、董事会、总经理和内部投资决策委员会，对股东负责，依法行使公司的经营决策权，总经理负责主持企业的经营管理工作；并下设党政办、事业部、法务部、投资一部、投资二部、风控部、计财部和资本运营部8个职能部门，共有员工40余人。

创投集团组织构架图如下：



## 12. 创投集团历年资产财务概况（合并口径）

### 创投集团近 2 年 1 期资产财务概况

金额单位：万元

项目名称	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
流动资产	67,293.15	82,460.51	116,328.35
非流动资产	98,517.75	123,016.60	129,566.92
资产总计	165,810.90	205,477.11	245,895.27
流动负债	52,552.41	84,995.63	114,298.39
非流动负债	8,022.58	8,287.14	19,507.90
负债合计	60,574.99	93,282.77	133,806.29
所有者权益	105,235.91	112,194.34	112,088.98
归属于母公司股东权益合计	85,929.82	90,644.92	91,473.99
实收资本（或股本）	80,000.00	80,000.00	80,000.00
营业收入	7,546.53	7,642.43	5,717.50
营业成本	8,934.96	8,262.90	8,591.75
其他经营收益	7,582.21	7,797.73	7,110.12
营业利润	6,193.78	7,177.25	4,235.86
利润总额	6,386.54	7,548.86	4,615.91
净利润	5,503.63	6,313.43	3,839.40
归属于母公司股东的净利润	4,148.81	4,790.66	2,896.18

注：上述报表数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计意见为标准无保留意见。

#### (三) 其他评估报告使用者概况

除委托方、被评估单位及被评估单位股东和国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者；国家法律法规另有规定的从其规定。

#### (四) 委托方与被评估单位的关系

苏州高新区经济发展集团总公司同时为委托方和被评估单位的实际控制人，委托方与被评估单位为同一控制下的关联企业，且委托方为被评估单位的意向投资方。

## 二、评估目的

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟收购苏州高新创业投资集团有限公司 100% 股权，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及苏州高新创业投资集团有限公司的全部资产和负债进行评估，以提供价值参考依据。

上述经济行为已获苏州新区高新技术产业股份有限公司 2015 年 12 月 08 日第八届董事会第五次会议决议批准；根据 2016 年 1 月 11 日江苏省国资委

出具的《江苏省国资委关于同意苏州高新资产重组暨非公开发行股票有关事项的批复》(苏国资复[2016]4号)，该经济行为已获江苏省国资委批复同意。

### 三、评估对象和范围

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。

评估对象为苏州高新创业投资集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围包括由苏州高新创业投资集团有限公司申报的评估基准日各项资产及负债。企业申报的表内资产及负债对应会计报表，已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天衡审字[2015]02166号《审计报告》。

创投集团申报的基准日具体资产负债（单体报表）情况见下表。

单位：人民币元	
项目	账面价值
流动资产	488,357,443.04
非流动资产	1,566,375,073.00
其中：可供出售金融资产	425,345,057.53
长期股权投资	1,138,694,771.61
固定资产	2,335,243.86
<b>资产总计</b>	<b>2,054,732,516.04</b>
流动负债	1,138,115,159.09
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>1,138,115,159.09</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>916,617,356.95</b>

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产（可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产）以及相关负债。评估前总资产为 205,473.26 万元，负债账面价值为 113,811.52 万元，净资产账面价值为 91,661.74 万元。相关资产情况如下：

#### (一)实物资产的分布情况及特点

创投集团主要业务为股权投资，经营场所为向下属子公司苏州太湖金谷建设发展有限公司租赁，纳入本次评估范围的实物资产包括车辆和电子设备。其中：车辆共计 4 辆，账面原值 1,777,832.00 元，账面净值 1,222,157.34 元，主要为企业办公用轿车；电子设备总计 162 项，账面原值 3,019,111.00 元，账面净值 1,113,086.52 元，主要电脑、打印机、办公家具等。

上述委估资产存放于苏州新区科技城科灵路 37 号企业经营办公场所，日常维护保养良好，能满足正常经营使用。

(二)可供出售金融资产

截至评估基准日，本次创投集团纳入评估范围的可供出售金融资产为可供出售权益工具投资，被投资单位共计 31 家，财务核算以成本方式计量，其中直投项目 6 家，基金公司及基金管理公司 25 家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	类别	被投资单位名称	投资日期	出资比例	账面价值
1	管理公司	苏州高新创业投资集团新麟管理有限公司	2008 年 11 月	10.00%	200,000.00
2	管理公司	苏州国发高新创业投资管理有限公司	2008 年 12 月	10.00%	200,000.00
3	基金公司	苏州新麟创业投资有限公司	2009 年 1 月	18.80%	12,228,624.00
4	基金公司	苏州高锦创业投资有限公司	2009 年 3 月	17.45%	37,000,000.00
5	基金公司	苏州高新国发创业投资有限公司	2009 年 4 月	9.52%	8,095,247.00
6	基金公司	苏州创东方高新创业投资企业（有限合伙）	2009 年 6 月	19.00%	11,792,847.10
7	基金公司	苏州国发融富创业投资企业（有限合伙）	2010 年 1 月	5.94%	11,162,500.00
8	直投项目	苏州科技城发展有限公司	2010 年 2 月	1.20%	24,000,000.00
9	管理公司	华映光辉投资管理（苏州）有限公司	2010 年 8 月	10.00%	200,000.00
10	基金公司	苏州创元高新创业投资有限公司	2010 年 10 月	12.82%	14,547,389.43
11	基金公司	苏州华映文化产业投资企业（有限合伙）	2010 年 11 月	14.92%	20,435,650.00
12	基金公司	苏州富丽高新投资企业（有限合伙）	2010 年 11 月	9.93%	19,000,000.00
13	直投项目	苏州芳磊蜂窝复合材料有限公司	2011 年 6 月	8.77%	4,600,000.00
14	管理公司	苏州高新润智创业投资管理有限公司	2011 年 8 月	10.00%	200,000.00
15	基金公司	苏州新麟二期创业投资企业（有限合伙）	2012 年 5 月	11.05%	19,800,000.00
16	管理公司	航天高新（苏州）创业投资管理有限公司	2011 年 11 月	15.00%	1,500,000.00
17	基金公司	航天高新（苏州）创业投资有限公司	2011 年 12 月	6.00%	30,000,000.00
18	管理公司	苏州高新唐胜投资管理有限公司	2011 年 12 月	10.00%	500,000.00
19	管理公司	苏州高新创业投资集团融联管理有限公司	2012 年 2 月	12.00%	600,000.00
20	基金公司	苏州融联创业投资企业（有限合伙）	2012 年 4 月	7.08%	15,720,000.00
21	直投项目	中孵芳晟（北京）科技服务有限公司	2012 年 5 月	3.00%	300,000.00
22	基金公司	苏州高新润智创业投资企业（有限合伙）	2012 年 5 月	10.00%	2,762,800.00
23	基金公司	江苏高投创新中小发展创业投资合伙企业（有限合伙）	2012 年 12 月	18.75%	30,000,000.00





序号	类别	被投资单位名称	投资日期	出资比例	账面价值
24	直投项目	江苏融德鑫融资租赁有限公司	2013年12月	15.00%	15,000,000.00
25	基金公司	苏州分享高新医疗产业创业投资企业(有限合伙)	2014年3月	7.66%	20,000,000.00
26	直投项目	苏州中晟宏芯信息科技有限公司	2013年12月	8.33%	60,500,000.00
27	基金公司	苏州高新富德投资企业(有限合伙)	2015年7月	15.00%	15,000,000.00
28	基金公司	苏州瑞通龙熙新兴创业投资企业(有限合伙)	2015年6月	10.00%	10,000,000.00
29	直投项目	中国康富国际租赁股份有限公司	2015年6月	0.40%	12,500,000.00
30	基金公司	苏州金茂赢联股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2015年7月	14.85%	15,000,000.00
31	基金公司	苏州瑞华投资合伙企业(有限合伙)	2015年8月	19.80%	12,500,000.00
		合计			425,345,057.53

### (三)长期股权投资

截至评估基准日，记录于创投集团长期股权投资科目的被投资单位共计27家，账面余额为1,149,760,345.38元，计提的减值准备为11,065,573.77元（为对被投资单位天津国际融资服务有限责任公司全额计提了减值准备）。本次申报评估的长期股权投资包括类金融及服务平台公司6家，基金公司及基金管理公司18家（其中有4家基金公司为天使基金），产业直投项目3家。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	类别	被投资单位名称	投资日期	出资比例	账面价值	财务核算方式
1	类金融及平台服务公司	苏州高新区中小企业担保有限公司	2009年3月	55.67%	176,203,243.20	成本法
2	管理公司	苏州高新新联创业投资管理有限公司	2009年6月	51.00%	510,000.00	成本法
3	类金融及平台服务公司	苏州市集合创业投资服务有限公司	2009年6月	95.50%	9,550,000.00	成本法
4	直投项目	苏州高创特新能源发展股份有限公司	2009年12月	30.00%	32,908,265.77	权益法
5	类金融及平台服务公司	苏州市聚创科技小额贷款有限公司	2010年11月	35.00%	151,150,926.08	权益法
6	天使基金	苏州高新启源创业投资有限公司	2011年5月	60.00%	30,000,000.00	成本法
7	管理公司	苏州高新创业投资集团中小企业发展管理有限公司	2013年11月	100.00%	5,000,000.00	成本法
8	类金融及平台服务公司	苏州太湖金谷建设发展有限公司	2013年12月	100.00%	311,507,041.49	成本法
9	类金融及平台服务公司	苏州市聚鑫商业保理有限公司	2014年5月	30.00%	18,501,235.96	权益法
10	类金融及平台服务公司	太湖金谷(苏州)信息技术有限公司	2014年12月	40.00%	20,000,000.00	成本法

序号	类别	被投资单位名称	投资日期	出资比例	账面价值	财务核算方式
11	基金公司	苏州聚新中小科技创业投资企业（有限合伙）	2015年5月	60.00%	18,000,000.00	成本法
12	天使基金	苏州高新创业投资集团中小企业天使投资有限公司	2015年9月	97.50%	39,000,000.00	成本法
13	管理公司	苏州高新风投创业投资管理有限公司	2009年2月	37.00%	610,528.25	权益法
14	基金公司	苏州高远创业投资有限公司	2009年3月	30.30%	60,120,656.63	权益法
15	天使基金	苏州科技城创业投资有限公司	2009年3月	40.00%	43,475,199.30	权益法
16	管理公司	苏州高投创业投资管理有限公司	2009年3月	30.00%	656,817.67	权益法
17	基金公司	江苏省苏高新风险投资股份有限公司	2009年3月	33.50%	43,510,232.92	权益法
18	管理公司	苏州高华创业投资管理有限公司	2009年10月	27.00%	261,862.34	权益法
19	基金公司	苏州高新友利创业投资有限公司	2010年2月	25.00%	23,373,990.65	权益法
20	基金公司	苏州高新华富创业投资企业	2010年2月	26.76%	12,072,587.78	权益法
21	管理公司	苏州创元高投创业投资管理有限公司	2010年8月	25.00%	883,712.43	权益法
22	管理公司	苏州高新明鑫创业投资管理有限公司	2010年12月	30.00%	440,026.84	权益法
23	基金公司	苏州明鑫高投创业投资有限公司	2011年1月	26.17%	29,313,590.62	权益法
24	天使基金	苏州高新区创业科技投资管理有限公司	2013年6月	20.34%	15,119,115.32	权益法
25	基金公司	苏州君实协立创业投资有限公司	2013年12月	20.00%	20,573,650.99	权益法
26	直投项目	苏州高新福瑞融资租赁有限公司	2015年2月	25.00%	75,952,087.37	权益法
27	直投项目	天津国际融资服务有限责任公司	2010年7月	26.95%	11,065,573.77	权益法
		合计			<b>1,149,760,345.38</b>	

注：2016年1月，苏州市高正科技材料有限公司、苏州美诺信新材料有限公司分别将其持有的苏州市聚创科技小额贷款有限公司16%、4%的股权转让给了苏州太湖金谷建设发展有限公司。

#### (四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

#### (五)企业申报的表外资产

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

#### (六) 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）

本次评估报告中企业报告期的财务数据基于天衡会计师事务所（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市场价值以外的价值类型。市场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，选择市场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 9 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

- 1.《苏州新区高新技术产业股份有限公司2015年12月08日第八届董事会第五次会议决议公告》；
- 2.《江苏省国资委关于同意苏州高新资产重组暨非公开发行股票有关事项的批复》(苏国资复[2016]4号)。

##### (二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国证券法》(2014年修订)；
- 2.《上市公司证券发行管理办法》(2006年修订)；
- 3.《上市公司收购管理办法》(2014年修订)；
- 4.《上市公司非公开发行股票实施细则》(2011年修订)；
- 5.中国证券监督管理委员会令第109号《上市公司重大资产重组管理办法》；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

7. 《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);
8. 《中华人民共和国公司法》(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通过);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
12. 《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);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
15. 《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);
16. 《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)。

17.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

### (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);
- 15.《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67号)。

#### (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.机动车行驶证;
- 4.被评估单位重要资产购置合同或发票;
- 5.其他相关权属资料。

#### (五)取价依据

- 1.被评估单位提供的历史年度收入、成本、费用等经营统计资料;
- 2.被评估单位提供的相关采购合同、发票;
- 3.被评估企业提供的资产评估申报明细表及有关资料;
- 4.评估人员的现场勘察记录;
- 5.《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);
- 6.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2015年);
- 7.国内大型专业网站的计算机及办公自动化设备价格资料;
- 8.委估基金公司及基金管理公司的相关投资协议、合伙协议和委托管理合同等;
- 9.委估基金公司及基金管理公司所投项目的增资协议、股权转让协议等;
- 10.巨灵财经网站数据;
- 11.评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等;
- 12.其他相关取价资料。

#### (六)其他参考资料

- 1.天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天衡审字[2015]02166号《审计报告》;

## 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），注册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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。被评估单位系股权出资平台，对外投资中基金投资占较大比重，而基金公司和基金管理公司收入和盈利与资本市场关联度较强，相关对外投资项目未来实现收益的时点不确定性较大，因此，本次评估不具备采用收益法评估的前提条件。

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。截至评估基准日，被评估单位经营业务主要包括基金投资、产业直投，及科贷、保理和担保等金融服务业务，业务性质属于类金融业务。根据中银万国行业分类(2014)，目前 A 股有 14 家从事非银行金融-多元金融业务的上市公司，上市公司信息披露相对规范和充分，相关的经营和财务数据相对可靠，因此能够满足市场法评估的前提条件，可以采用市场法中的上市公司比较法进行评估。

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。被评估单位资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值可以单独评估确认，并且评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据，本次评估具备采用资产基础法的适用条件。

综上，评估人员根据被评估单位实际情况，最终确定采用资产基础法和市场法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

## (二)资产基础法

### 1.流动资产

评估基准日流动资产包括货币资金、预付款项、应收利息、应收股利和其他应收款。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；对预付款项、应收利息、应收股利和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.可供出售金融资产

创投集团系股权出资平台，主要资产为可供出售金融资产和长期股权投资，对外投资单位可分为基金及基金管理公司、直接投资参股公司（直投项目）、类金融及平台服务公司等三大类。

本次可供出售金融资产包括基金及基金管理公司、直接投资参股公司。

#### (1)基金及基金管理公司估值方法

评估人员通过清查核实和与相关管理人员沟通，确定创投集团可供出售金融资产中对外投资的种类、投资时间、投资成本、财务核算方式和账面余额等，了解各基金公司及基金管理公司的股本结构、财务信息和对外所投项目经营状况等具体情况。

##### ①对基金公司权益价值的确定

对于基金公司的评估，区分基金公司性质、投资时间、在投项目是否存在重大变化，采用如下方法确定创投集团持有权益的价值：

对于天使基金，按清查核实后账面价值确定评估值；

对于投资时间较近且尚未投项目的基金公司，按清查核实后投资成本确定评估值；

对于在投项目经营正常、无重大变化的基金公司，按投资成本、投资时间，结合行业年平均回报率估算创投集团所享权益价值；

对于在投项目存在重大变化（指在投项目发生上市、即将上市、近期有融资或股权转让等行为，或存在比较明显的经营风险等事项；下同）的基金公司，考虑在投项目的经营状况、所处阶段，进行逐一分析判断，确定基金公司在投项目的可回收金额，在此基础上结合基准日基金公司资产财务状况确定基金整体价值，进而估算创投集团所享有的权益价值。

基金公司估值定价方法具体如下表所示：

序号	类别	基金估值定价方法
1	天使基金	按清查核实后账面价值
2	投资时间较近且未投项目的	按清查核实后投资成本
3	在投项目无重大变化的	按基准日投资成本余额*(1+行业年回报率)^最后一期出资至基准日年限
4	在投项目有重大变化的	先对在投项目定价,再确定基金公司整体价值,进而估算创投集团所享权益价值。

对上表序号 4 的估值方法说明如下:

a.对基金公司在投项目的定价方法

基金公司在投项目具体定价方法如下表所示:

序号	项目类别	在投项目估值定价方法
4-1	已上市(流通)	前 20 日交易均价*持股
4-2	已上市(受限)	前 20 日交易均价*持股*90%
4-3	已过会未上市	行业 PE*(1-9 月年化净利润或前一完整年度净利润)*持股比例*80%
4-4	已受理未过会	行业 PB*(基准日净资产或能收集到的距基准日最近一期净资产)*持股比例*70%
4-5	近期有融资、股转等定价	按融资或股转等定价*持股
4-6	正常经营,无重大变化	按投资成本
4-7	预计经营有风险	按预计损失,估算可收回投资额

注:已过会未上市、已受理未过会项目由于涉及到被投资单位财务资料保密性,以能收集到的距离评估基准日最近一期的公开财务数据为依据。

b.对基金公司整体价值的估算方法

在确定在投项目可回收金额的基础上,结合基准日基金公司资产财务状况估算基金公司整体价值。

c.对创投集团所享权益价值的估算方法

通常,股权投资行业基金公司的 GP(基金公司管理人)、LP(基金公司出资人)收益分配步骤按如下方式:

第一步:先 LP 收回投资成本,再 GP 收回投资成本;

第二步:若上述分配后存在超出收益的,按照约定的门槛收益率(一般在 6%-8%左右),先分配 LP 门槛收益,再分配 GP 门槛收益;

第三步:若上述门槛收益分配后仍有超出的,按照约定的超额收益分配比例在 LP、GP 之间进行分配。

本次评估根据基金公司及基金管理公司的合伙协议、委托管理协议或章程中对 GP 和 LP 约定的分配顺序、门槛收益率、超额分配比例等具体分配条款,对 GP 和 LP 的权益分配进行模拟测算,并在此基础上最终确定创投集团所持基金公司及基金管理公司的权益估值。



## ②对基金管理公司权益价值的确定

创投集团持有管理公司权益价值根据基准日管理公司净资产，及所管基金公司收益分配等因素后，按持股比例确定。

### (2)直接投资参股公司

对于基准日正常经营的直接投资参股公司，投资时间在 1 年以内或持股比例在 10%及以下的，按清查核实后的账面价值确认评估值；

对于基准日正常经营的直接投资参股公司，投资时间在 1 年以上且持股比例在 10%以上的，根据被投资单位的资料收集情况，按被投资单位基准日净资产数额乘以持股比例确定评估值；

对于基准日处于非正常经营状态的直接投资参股公司，按清查核实后预计可回收金额确定评估值。

## 3.长期股权投资

本次长期股权投资中的被投资单位包括有基金及基金管理公司、直接投资参股公司、类金融及平台服务公司。

### (1)基金及基金管理公司

对于参股基金及基金管理公司的评估方法与可供出售金融资产中的评估方法一致。

其中，对于控股基金管理公司的评估方法比照可供出售金融资产中的评估思路，采用资产基础法进行整体评估。

### (2)直接投资参股公司

对于直接投资参股公司的评估方法与可供出售金融资产中的评估方法一致。

### (3)类金融及平台服务公司

对于类金融及平台服务公司，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的结果乘以持股比例确定创投集团长期股权投资的评估值。具体评估方法选择如下：

①对于类金融及平台服务公司中的苏州市聚创科技小额贷款有限公司、苏州市聚鑫商业保理有限公司和苏州高新区中小企业担保有限公司 3 家从事类金融业务的被投资单位，经营效益良好，收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并能量化，与获得收益相对应的风险也

能预测并量化，采用收益法、资产基础法两种评估方法进行整体评估，并在对两种评估结果进行对比分析后确定其中一种评估方法的评估结果作为被投资单位的评估结论。

②对于苏州市集合创业投资服务有限公司、苏州太湖金谷建设发展有限公司、太湖金谷（苏州）信息技术有限公司 3 家平台服务公司，其中：苏州太湖金谷建设发展有限公司的主要收入来源为以自有房产进行出租的租金收入；太湖金谷（苏州）信息技术有限公司是全国中小企业股份转让系统授权委托的第三方服务机构，成立时间较短；苏州市集合创业投资服务有限公司规模较小，是创投集团对外综合性服务平台，收入来源主要为政府补贴和代理记账服务等。本次评估对上述 3 家企业采用资产基础法，其中对房地产采用租金收益还原法进行评估。

#### 4. 固定资产

创投集团申报评估的固定资产包括车辆和电子设备，本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采用市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不宜采用收益法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。本次设备类资产评估的基本公式具体如下。

评估价值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

###### ① 车辆

按照现行市场价格，加上车辆购置税、运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

###### ② 电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相

应调整作为其重置全价。

## (2)成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。

①对运输车辆，采用理论成新率(孰低法)，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：行驶里程法计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

③对以下情况的处理：

A.对于未超期服役电子设备，能满足正常使用的，成新率一般不低于15%；

B.对于超期服役的电子设备，按其处置后的可回收残值确认评估值。

## 5.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确定的评估值。

### (三) 市场法

#### 1.市场法基本步骤

此次评估采用的上市公司比较法，基本评估思路如下：

(1)分析被评估企业的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等。

(2)确定可比上市公司。主要结合企业类型、成立时间、业务结构及市场分布、收入构成、经营规模、盈利能力等进行比较筛选，通过对行业内上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的可比企业。

(3)分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。主要包括资产规模、盈利能力、发展能力、经营能力、风险管理能力等。

(4)对可比企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

(5)根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣和非经营性资产及负债后，最终确定被评估企业的股权价值。

## 2.市场法价值比率的选取

市场法常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA），由于本次被评估单位业务性质为类金融业务，其收入和盈利与资本市场、货币政策的关联度较强，由于资本市场的波动具有一定不确定性，相关对外投资项目未来实现收益的时点不确定性较大，而市盈率（P/E）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，因此本次不适宜采用市盈率（P/E）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）等收益类价值比率。因此，本次市场法评估的价值比率选用市净率（P/B）。

## 3.市场法评估基本模型

被评估单位股权价值=被评估单位归属于母公司净资产×被评估单位 P/B  
×(1-缺乏流通性折扣)

其中：被评估单位 P/B=修正后可比公司 P/B 的加权平均值=可比公司 P/B  
×可比公司 P/B 修正系数×权重

可比公司 P/B 修正系数=∏影响因素 Ai 的调整系数

影响因素 Ai 的调整系数=被评估单位调整因素得分÷可比公司调整因素得分

# 八、评估程序实施过程和情况

## (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. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

4.本次估值的价值类型为市场价值，评估结论基于评估基准日评估对象现有的经营能力和经营模式，不考虑未来可能由于管理层经营策略的调整和追加投资等情况导致的经营能力扩大，以及本次经济行为对评估对象经营情况的影响。

5.本次评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，企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6.假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一)资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，创投集团的资产账面价值为 205,473.26 万元，负债账面价值为 113,811.52 万元，股东全部权益账面价值为 91,661.74 万元；经评估后，总资产评估值为 227,433.05 万元，负债评估值为 113,811.52 万元，股东全部权益评估值为 113,621.53 万元。总资产评估值比账面值增值 21,959.79 万元，增值率 10.69%；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 21,959.79 万元，增值率 23.96%。

评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

被评估单位：苏州高新创业投资集团有限公司

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	48,835.74	48,835.74	-	-
2 非流动资产	156,637.52	178,597.31	21,959.79	14.02
3 其中：可供出售金融资产	42,534.52	49,085.01	6,550.49	15.40
4 长期股权投资	113,869.48	129,272.17	15,402.69	13.53
5 固定资产	233.52	240.13	6.61	2.83
6 资产总计	205,473.26	227,433.05	21,959.79	10.69



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%
7	流动负债	113,811.52	113,811.52	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	113,811.52	113,811.52	-	-
10	净资产(所有者权益)	91,661.74	113,621.53	21,959.79	23.96

本次采用资产基础法评估有一定增值，评估增值主要来源为可出售金融资产、长期股权投资评估的增值。主要增值原因如下：

(1)本次评估时由于考虑了可供出售金融资产、长期股权投资科目中基金公司及基金管理公司所投项目退出所能取得的收益，因此可供出售金融资产、长期股权投资科目中投资效益较好的基金公司及基金管理公司评估值与账面价值相比有一定增值；

(2)长期股权投资科目中苏州市聚创科技小额贷款有限公司、苏州市聚鑫商业保理有限公司和苏州高新区中小企业担保有限公司 3 家类金融业务被投资单位，采用收益法结果作为评估结论，由于收益法评估结果综合考虑了企业目前所拥有的经营资质、竞争能力等因素，因此评估值与账面价值相比有一定增值；

(3)长期股权投资科目中苏州太湖金谷建设发展有限公司整体评估时，对其房地产采用租金收益还原法评估，由于企业取得成本较低，评估值与账面价值相比有一定增值。

## (二)市场法评估结果

在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，创投集团采用市场法评估的股东全部权益评估价值为 115,544.79 万元，较股东全部权益账面值 91,661.74 万元增值 23,883.05 万元，增值率 26.06%。

## (三)两种评估结果的差异及分析

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	91,661.74	113,621.53	21,959.79	23.96%
市场法		115,544.79	23,883.05	26.06%
差异额		-1,923.26		

采用资产基础法和市场法两种评估方法评估，产生差异的主要原因主要是：

从理论上来说，资产基础法与市场法是从不同的角度来评估企业价值的。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，是从企业当前拥有的各项资产价值高低的角度来估算企业价值。市场法是根据替代原则，采用比较和类比的思路及其方法判断资产价值的评估技术，在一定程度上反映了资产于评估基准日的市场状况。

我国证券市场与国外资本市场相比起步时间较晚，尚未达到成熟阶段；市场法需要在选择可比上市公司的基础上，对比分析被评估单位与可比上市公司的财务数据、业务状况等，并进行必要的调整，价值比率的分析调整测算受制因素较多。就本项目而言，创投集团作为股权出资平台，评估人员从分析企业各类资产的特性出发，分别采用合理的评估方法确定各类资产价值，选择资产基础法评估结果更能客观的反映其价值，故本次评估选择资产基础法评估结果作为评估结论。

#### (四)评估结论

评估结论根据以上评估工作得出：除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，在评估基准日2015年09月30日，苏州高新创业投资集团有限公司股东全部权益评估值为113,621.53万元（精确到百元），与账面值91,661.74万元相比，增值额为21,959.79万元，增值率23.96%。

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论的影响。

### 十一、特别事项说明

(一)本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保：

#### 1.保证担保情况

(1)截至评估基准日，苏州高新创业投资集团有限公司为关联方提供连带责任担保的事项如下表所示（金额单位：人民币万元）：

序号	关联方	贷款金融机构	担保金额	借款到期日	备注
1	苏州市聚鑫商业保理有限公司	浦发银行园区支行	4200	2016.9.25	保证，未履行完毕
2		江苏银行新区支行	5000	2016.10.15	保证，未履行完毕



序号	关联方	贷款金融机构	担保金额	借款到期日	备注	
3	苏州市聚创科技小额贷款有限公司	南京银行苏州分行	6000	2015.12.28	保证，未履行完毕	
4		苏州银行园区支行	5000	2016.5.6	保证，未履行完毕	
5		浙商银行苏州分行	3500	2016.4.11	保证，未履行完毕	
6		国开行苏州分行	6000	2016.05.25	保证，未履行完毕	
7		中国银行苏州新区支行	12000	2016.09.29	保证，未履行完毕； 实际借款金额 10000 万元	
8		江苏金创信用再担保股份有限公司	17000	2016.09.15	保证，未履行完毕， 私募债；实际融资金额 5000 万元	
9		苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	3000	2015.10.29	保证，未履行完毕	
		合计		61700		

(2)截至评估基准日，子公司苏州高新区中小企业担保有限公司因开展融资性担保业务，期末担保余额为 213,522.00 万元。

(3)子公司苏州市集合创业投资服务有限公司与江苏银行苏州工业园区支行签订《江苏省科技成果转化风险补偿专项资金贷款业务合作协议》，对该合同项下贷款人贷款与江苏省生产力促进中心、江苏银行共同承担担保责任，具体如下（金额单位：人民币万元）：

序号	被担保单位	贷款时间	还款时间	金额
1	苏州百诚精密科技有限公司	2015.1.16	2015.12.28	300
2	美合实业（苏州）有限公司	2015.1.13	2015.12.24	300
3	路伯润滑油（苏州）有限公司	2015.1.13	2015.12.7	300
4	苏州必信空调有限公司	2015.1.13	2015.12.5	200
5	苏州环明电子科技有限公司	2014.12.4	2015.11.20	200
6	苏州威凯精密模具有限公司	2014.12.20	2015.11.16	300
7	苏州德品医疗器械技术开发有限公司	2015.9.7	2016.9.6	300
8	苏州君康医疗科技有限公司	2015.8.20	2016.8.19	300
9	苏州鼎旺科技有限公司	2015.8.27	2016.8.26	250
10	苏州市朗吉科技有限公司	2015.8.31	2016.7.31	300
11	苏州安皓瑞化学科技有限公司	2015.8.12	2016.8.11	200
	合计			2950

## 2.抵押担保情况

2015年6月30日全资子公司苏州太湖金谷建设发展有限公司与作为代理行的江苏银行股份有限公司苏州新区支行签订经营性物业银团贷款抵押 001 号《经营性物业银团贷款协议之财产抵押合同》，根据抵押合同，苏州太湖金谷建设发展有限公司将其拥有的苏州高新区科技城科灵路 37 号 1 幢房产（房屋所有权编号为苏房权证新区字第 00228023 号）、土地（苏新国用[2015]第 1210339 号）作为该抵押合同项下担保的资产，被担保的债务金额为人民币

1.2 亿元，债务履行期限为 2015 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 22 日。

截至评估基准日，除上述保证担保及抵押担保情况外，被评估单位及其子公司未向评估人员提供其他任何形式的对外担保、保证或委托贷款事项。本次评估未考虑上述担保、抵押事项对评估结论的影响。

(二)本次评估中，截至评估清查日被评估企业重大诉讼、仲裁等未决事项：

1.江苏海华集团有限公司担保事项

(1)江苏海华集团有限公司（简称“海华集团”）于 2014 年向中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行借款 400 万元，期限：2014 年 3 月 10 日至 2015 年 3 月 9 日，至 2015 年 3 月 9 日海华集团共有本金 3,985,595.50 元未按期偿还；海华集团于 2014 年 9 月 10 日向中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行签发银行承兑汇票 1000 万元，期限：2014 年 9 月 10 日至 2015 年 3 月 9 日，至 2015 年 3 月 9 日海华集团共有 500 万元本金未偿还；海华集团于 2014 年 12 月 9 日向中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行签发银行承兑汇票 1000 万元，期限：2014 年 12 月 9 日至 2015 年 6 月 9 日，至 2015 年 6 月 9 日海华集团共有 500 万元本金未偿还；创投集团子公司苏州高新区中小企业担保有限公司（简称“高新担保”）与海华集团就上述借款签订了苏高新保（201400095）号委托担保合同，担保额度 2500 万元，担保期间 2014 年 8 月 14 日至 2015 年 8 月 14 日；高新担保就上述委托担保合同与苏州润华机械模具制造有限公司、苏州统华机电设备有限公司、柯小荣夫妇分别签订了信用反担保合同，担保额度 2500 万元；与苏州润华机械模具制造有限公司签订了最高额抵押反担保合同，以苏州高新区鸿禧路 99 号 1-7 幢房产、土地产权证号分别为苏房权证新区第 00189728 号、苏新国用（2012）第 009848 号，作为抵押，担保的主债债权数额分别为 500 万元、400 万元。

上述借款、票据到期后，海华集团未能按期还款，中国银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行向高新担保发出代偿通知书，高新担保于 2015 年 3 月 9 日、2015 年 6 月 9 日共代偿本金及利息 13,985,595.50 元。

(2)海华集团于 2015 年 3 月 6 日向苏州高新区鼎丰农村小额贷款有限公司借款 300 万元，期限：2015 年 3 月 5 日至 2015 年 9 月 4 日，高新担保为其提供了最高额保证担保，额度 300 万，保证期限：2015 年 3 月 5 日至 2015 年 9

月4日，高新担保就上述最高额保证担保与苏州润华机械模具制造有限公司、柯小荣、贺贻玉签订了信用反担保合同，与苏州润华机械模具制造有限公司签订了最高额抵押反担保合同，同时海华集团以其所有的或依法有权处分的包括但不限于对苏州高新国际模具城开发有限公司的清算补偿款等的应收账款为上述保证责任提供质押反担保，与高新担保签订应收账款质押合同，担保主债权300万元。

截止2015年6月23日，海华集团欠苏州高新区鼎丰农村小额贷款有限公司本金300万元，欠利息4500元，未按期偿还，2015年6月23日高新担保代其偿还本息3,004,500元。

(3)海华集团与上海浦东发展银行股份有限公司苏州分行签发银行承兑汇票900万元，高新担保提供担保，期限2015年2月4日至2015年8月4日，海华集团未按期付款，高新担保暂未为其代偿，高新担保计划待所有借款到期全部代偿后，对其进行诉讼，相关材料已在准备中。

截止2015年9月30日，高新担保代偿本金及利息款项及其他的相关费用，共计16,839,875.71元。

## 2.苏州易特诺科技股份有限公司担保事项

苏州易特诺科技股份有限公司于2013年12月向中信银行股份有限公司苏州分行借款800万，期限：2013年12月3日至2014年12月3日，由高新担保为其提供担保，担保金额800万元，高新担保与苏州易特诺科技股份有限公司就上述保证担保签订了反担保最高额抵押合同，与吕刚签订了反担保最高额股权质押合同，以吕刚在苏州易特诺科技股份有限公司的股权（计价750万元）质押给高新担保；与苏州维科特电子有限公司、吕刚分别签订了信用反担保合同，担保主债权800万元。

至2014年4月9日，苏州易特诺科技股份有限公司欠中信银行股份有限公司苏州分行贷款本金800万元，利息51,065.76元，未按期偿还，高新担保已代其偿还。

2014年3月高新担保对苏州易特诺科技股份有限公司、吕刚、苏州维科特电子有限公司提起民事诉讼，2014年6月5日苏州市虎丘区人民法院公开开庭进行了审理进行了审理，2014年7月11日法院判决苏州易特诺科技股份有限公司在判决生效之日起十日内向高新担保支付代偿款8,051,065.76元、违约金及实现

债权的费用 170,152.00 元。

截止 2015 年 9 月 30 日苏州易特诺科技股份有限公司未能执行该判决，法院已处理其名下资产对其土地、抵押设备进行拍卖，对于未能受偿的部分，高新担保拟申请其他资产的分配以及追究个人的连带责任。

截止 2015 年 9 月 30 日，高新担保代偿本金及利息款项及相关费用，共计 8,324,802.76 元。

### 3. 苏州新苏天地商业发展有限公司担保事项

苏州新苏天地商业发展有限公司 2014 年 7 月 8 号向中信银行股份有限公司苏州分行借款 800 万元，期限：2014 年 7 月 8 日至 2014 年 10 月 8 日（金额 400 万）；2014 年 7 月 8 日至 2015 年 1 月 8 日（金额 400 万），高新担保与苏州新苏天地商业发展有限公司就上述两笔借款签订了委托担保合同，担保金额 800 万，期限：2014 年 7 月 8 日至 2015 年 1 月 8 日。

高新担保就上述委托担保分别与新苏置业（阜宁）有限公司、阜宁新苏国际购物中心有限公司、苏州市金龙实业发展有限公司、苏州新苏天地企业发展集团有限公司、苏州金玉良缘酒店连锁发展有限公司、吴志春、王培芬签订了信用反担保合同，担保主债权 800 万元；与苏州市大元置业有限公司签订了抵押反担保合同，以苏州市大元置业有限公司在苏州市东吴北路 98 号二号房地产作为抵押。

至借款的到期日 2014 年 10 月 8 日、2015 年 1 月 8 日，苏州新苏天地商业发展有限公司未能按期偿还本金及利息，2014 年 10 月 9 日高新担保代偿贷款本金 3,499,812.68 元，利息 37,303.86 元；2015 年 3 月 17 日高新担保代偿贷款本金 400 万元，利息 25,431.02 元，共计代偿本金及利息 7,562,547.56 元。

2015 年 5 月 19 日，高新担保对苏州新苏天地商业发展有限公司、新苏置业（阜宁）有限公司、阜宁新苏国际购物中心有限公司、苏州市大元置业有限公司、苏州市金龙实业发展有限公司、苏州新苏天地企业发展集团有限公司、苏州金玉良缘酒店连锁发展有限公司、吴志春、王培芬提起了民事诉讼，请求判令苏州新苏天地商业发展有限公司偿还高新担保已代偿的贷款本金 7,499,812.68 元、利息 62,734.88 元，并支付违约金 80 万元、利息 111,707.25 元（暂计算至 2015 年 5 月 18 日，之后按合同约定计算至所以款项付清之日止），其他提供担保责任的被告承担连带清偿责任。此案尚在审理中。

截止 2015 年 9 月 30 日，高新担保代偿本金及利息款项及相关费用 8,014,886.56 元。

#### 4. 苏州工业园区大地景观工程有限公司担保事项

苏州工业园区大地景观工程有限公司于 2014 年向交通银行股份有限公司苏州新区支行借款 1800 万元，贷款金额分别为 400 万元、400 万元、500 万元、500 万元；贷款期限：2014 年 9 月 26 日至 2015 年 3 月 25 日、2014 年 9 月 29 日至 2015 年 3 月 28 日、2014 年 10 月 14 日至 2015 年 7 月 13 日、2014 年 10 月 23 日至 2015 年 7 月 13 日、2014 年 10 月 23 日至 2015 年 9 月 17 日。高新担保与其就上述借款签订了委托担保合同，担保金额 1,980 万元，期限：2014 年 9 月 25 日至 2015 年 9 月 25 日，为其借款提供连带保证责任；高新担保就上述委托担保合同与靖江市新都实业有限公司签订了抵押反担保合同；与苏州工业园区大地景观工程有限公司签订了应收账款质押反担保合同；与靖江市新都实业有限公司签订了最高额股权质押反担保合同；与苏州工业园区大地景观工程有限公司签订了最高额浮动抵押反担保合同；与苏州绿福园林环境工程有限公司、靖江市新都实业有限公司、祝丽新夫妇签订了信用反担保合同，担保主债权 1980 万元，承担连带清偿责任。

上述四笔借款由于苏州工业园区大地景观工程有限公司未能及时足额的偿还借款合同项下的债务，交通银行股份有限公司苏州新区支行要求高新担保代偿，高新担保分别与 2015 年 3 月 25 日代偿贷款本金 400 万元、利息 97,568.31 元；2015 年 3 月 30 日代偿贷款本金 400 万元；2015 年 7 月 13 日代偿贷款本金 500 万元，利息 19,581.25 元；2015 年 9 月 17 日代偿贷款本金 500 万元，利息 22,650.69 元，合计 18,139,800.25 元。

2015 年 4 月高新担保对苏州工业园区大地景观工程有限公司、祝丽新、陶建生、靖江市新都实业有限公司、苏州绿福园林环境工程有限公司提起民事诉讼、2015 年 4 月 13 日江苏省苏州市中级人民法院裁定冻结苏州工业园区大地景观工程有限公司、祝丽新、陶建生、靖江市新都实业有限公司、苏州绿福园林环境工程有限公司 21,701,236.6 元的银行存款或查封相应价值的其他财产，裁定送达后立即执行。目前此案尚在审理中。

截止 2015 年 9 月 30 日高新担保代偿本金及利息款项及相关费用 18,601,758.57 元。

## 5. 昆山市众兴家庭用品有限公司担保事项

昆山市众兴家庭用品有限公司于 2012 年与兴业银行股份有限公司苏州分行签订基本额度授信合同，授信最高本金额度 2000 万元，昆山市众兴家庭用品有限公司分别向银行签发申请签发银行承兑汇票 150 万元、期限：2012 年 6 月 26 日至 2012 年 12 月 26 日；银行承兑汇票 300 万元，期限 2012 年 6 月 28 日至 2012 年 12 月 28 日；银行承兑汇票 550 万元，期限：2012 年 7 月 3 日至 2013 年 1 月 3 日；银行承兑汇票 500 万元，期限：2012 年 7 月 4 日至 2013 年 1 月 4 日；银行承兑汇票 500 万元，期限：2012 年 7 月 5 日至 2013 年 1 月 5 日。高新担保与昆山市众兴家庭用品有限公司签订委托担保合同，对上述银票提供担保保证责任，担保额度 2000 万元，同时就上述委托担保合同与虞正和、耿友珍签订最高额股权质押反担保合同，以虞正和持有的昆山市众兴家庭用品有限公司、淮安苏高新企业投资有限公司的股权、耿友珍持有的昆山市众兴家庭用品有限公司的股权质押，担保主债权 2000 万；与昆山市众兴家庭用品有限公司签订了最高额浮动抵押反担保合同，担保的债权最高余额 2000 万元；与昆山市众兴家庭用品有限公司签订了应收账款质押反担保合同，以昆山市众兴家庭用品有限公司在担保期间对下游客户的全部应收账款，包括已经发生的债权和将来发生的债权作为质押，担保主债权 2000 万；与虞正和、耿友珍、昆山市好厨师家庭用品有限公司签订了信用反担保合同，担保主债权 2000 万。

2013 年 1 月 9 日由于昆山市众兴家庭用品有限公司未能及时足额的偿还借款合同项下的债务，兴业银行股份有限公司苏州分行要求高新担保代偿，高新担保分别于 2012 年 12 月 26 日、2012 年 12 月 28 日、2013 年 1 月 3 日、4 日、5 日代偿到期银行承兑汇票分别为 150 万、100 万、550 万、500 万、500 万，合计 1800 万元。

2013 年 2 月，高新担保对昆山市众兴家庭用品有限公司、虞正和、耿友珍、昆山市好厨师家庭用品有限公司、淮安苏高新创业投资有限公司提起了民事诉讼，江苏省苏州市中级人民法院作出（[2013]苏中商初字第 0029 号）判决：要求昆山市众兴家庭用品有限公司在判决生效之日起十日内支付代偿的本金 1800 万元，及以本金 1800 万元按照银行同期贷款利息 1.3 倍计算的逾期利息；对于昆山市众兴家庭用品有限公司到期未能履行的，高新担保有权对

其抵押的财产进行折价或者拍卖，变卖的财产所得在 1500 万元范围内受偿；仍不能清偿的部分，对其质押的股权及其派生权益折价、拍卖；仍不能清除部分由虞正和、耿友珍、昆山市好厨师家庭用品有限公司、淮安苏高新创业投资有限公司承担连带清偿责任。

2014 年 1 月淮安苏高新创业投资有限公司向江苏省高级人民法院提起上诉，2014 年 7 月经调解达成如下协议：淮安苏高新创业投资有限公司付高新担保 500 万元代偿款，该款项直接从淮安苏高新创业投资有限公司被苏州中级人民法院查封的账户中支付，付清款项后，不再承担连带保证责任，2014 年 3 月淮安苏高新创业投资有限公司还款 500 万元；昆山市众兴家庭用品有限公司在 5 年内还清剩余 1300 万本金。

至 2014 年 12 月 31 日昆山市众兴家庭用品有限公司共还款 5,412,640 元（包含安苏高新创业投资有限公司支付的 500 万）；自 2015 年 1 月开始由于昆山市众兴家庭用品有限公司因淮安新厂资金投入、不能完全按照原计划进行还款，2015 年 1-8 月份昆山市众兴家庭用品有限公司每月还款 2-3 万不等。

截止 2015 年 9 月 30 日，高新担保代偿本金及利息款项及相关费用 12,444,447.00 元。

除上述事项外，被评估单位未向评估人员提供其他重大诉讼、仲裁等未决事项。

### (三)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。

### (四)其他需要说明的事项

1.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。

2.鉴于股权投资行业的特性，创投企业经营受宏观经济变化、货币政策、资本市场波动和行业发展状况等外部因素影响较大，评估报告使用者应当悉知，本次评估是基于基准日的宏观经济形势、货币政策趋势、资本市场价格

水平和行业政策状况，结合被评估对象经营现状进行估算的，如被评估对象面临的外部经营环境在评估基准日后发生重大变化，可能会对被评估对象经营效益产生较大影响。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.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论的影响。

## 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)报告评估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)根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年9月30日起，至2016年9月29日止。

## 十三、评估报告日

评估报告日为2016年01月28日。

中通诚资产评估有限公司



评估机构法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:



注册资产评估师:



2016年01月28日



## 附 件

- 1.与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2.被评估单位审计报告；
- 3.委托方和被评估单位《企业法人营业执照》复印件；
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5.委托方及被评估单位承诺函；
- 6.签字注册资产评估师的承诺函；
- 7.评估机构资产评估资格证书复印件；
- 8.评估机构证券业资质证书复印件；
- 9.评估机构法人营业执照副本复印件；
- 10.授权委托书；
- 11.签字注册资产评估师资格证书复印件。

