

**苏州高新新吴置地有限公司  
吸收新股东增资入股项目所涉及  
苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值  
评估报告**

苏银信评报字【2016】第 071 号

**江苏银信资产评估房地产估价有限公司**

**报告日期：2016 年 7 月 12 日**

地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层

邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

**苏州高新新吴置地有限公司**  
**吸收新股东增资入股项目所涉及**  
**苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值**  
**评估报告**

苏银信评报字【2016】第 071 号

**目录**

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告.....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、评估报告日.....	17
评估报告附件.....	19

## 资产评估师声明

1. 在资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的。
2. 评估机构和资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，同时与相关当事方也没有利益冲突，对相关当事方不存在偏见。
3. 评估结论是基于评估基准日估算的结果。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告。
4. 资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。
5. 资产评估师本人及业务助理人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并进行了如实披露。
6. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，本评估结论仅为本次评估委托方经营决策提供参考，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。
7. 资产评估师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；根据评估师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。
8. 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。
9. 评估报告仅适用于评估报告载明的评估目的，仅限于委托方及评估报告中载明的使用者使用。签字资产评估师及本评估机构不对委托方及相关当事方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责。
10. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方、被评估单位在委托评估时未作特别说明的，在评估人员履行评估准则规定的评估程序或根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
11. 除本公司评估人员外，没有聘请外部专家对本评估报告提供专业帮助。
12. 评估机构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。
13. 本报告在文字表达上作了最大的努力，但如果报告使用人对本报告仍有产生歧义的地方，解释权为本评估机构所有（法律法规另有规定的除外）。

# 苏州高新新吴置地有限公司 吸收新股东增资入股项目所涉及 苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值 评估报告

苏银信评报字【2016】第 071 号

## 摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，为评估报告的主要内容，并非评估报告全部内容的缩写。本摘要仅供报告阅读者快速了解评估报告的主要信息及评估结论，报告阅读者应认真阅读评估报告全文以了解本评估项目的全面情况。本摘要应与评估报告正文一同使用，单独使用无效。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受苏州高新地产集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为苏州高新新吴置地有限公司（以下简称“新吴置地”）吸收新股东增资入股之经济行为提供参考依据为目的，对新吴置地股东全部权益于评估基准日在持续经营前提下的市场价值进行了评估。

**评估目的：**对苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益价值进行评估，为苏州高新新吴置地有限公司吸收新股东增资入股提供价值参考。

**评估对象：**苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**苏州高新新吴置地有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产和流动负债。

**评估基准日：**2016年6月30日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，根据项目特点，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，按照必要的评估程序对苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益价值进行了评估，采用

的评估方法为资产基础法（成本法）。

**评估结论：**经评估，苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值的评估结论如下：

资产账面价值 123,591.33 万元，评估值 192,218.10 万元，评估增值 68,626.77 万元，增值率 55.53%。

负债账面价值 77,520.41 万元，评估值 77,520.41 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面值为 46,070.92 万元，评估值 114,697.69 万元，评估增值 68,626.77 万元，增值率 148.96%。

### 资产评估结果汇总表

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%
<b>流动资产</b>	<b>1</b>	<b>123,586.98</b>	<b>192,214.19</b>	<b>68,627.21</b>	<b>55.53</b>
<b>非流动资产</b>	<b>2</b>	<b>4.35</b>	<b>3.91</b>	<b>-0.44</b>	<b>-10.11</b>
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	-	-	-	
投资性房地产	6	-	-	-	
固定资产	7	4.35	3.91	-0.44	-10.11
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	-	-	-	
其他非流动资产	10	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>123,591.33</b>	<b>192,218.10</b>	<b>68,626.77</b>	<b>55.53</b>
<b>流动负债</b>	<b>12</b>	<b>77,520.41</b>	<b>77,520.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>非流动负债</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>77,520.41</b>	<b>77,520.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>15</b>	<b>46,070.92</b>	<b>114,697.69</b>	<b>68,626.77</b>	<b>148.96</b>

**在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：**

1. 评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。

2. 评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

3. 本报告提出的评估结果在较大程度上依赖被评估单位提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

4. 本评估结论未考虑股权流通性的影响。

5. 本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书正文全文。

# 苏州高新新吴置地有限公司 吸收新股东增资入股项目所涉及 苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值 评估报告

苏银信评报字【2016】第 071 号

## 苏州高新地产集团有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称：“江苏银信”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对苏州高新新吴置地有限公司（以下简称“新吴置地”）吸收新股东增资入股之经济行为涉及的新吴置地股东全部权益在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

### （一）委托方

名称：苏州高新地产集团有限公司

公司类型：有限责任公司

住所：苏州高新区金山路 66 号（新港大厦）

法定代表人：朱复民

注册资本：115000 万元人民币

成立日期：1999 年 05 月 28 日

营业期限：1992 年 03 月 30 日至\*\*\*\*\*

统一社会信用代码：91320505608197040N

经营范围：房地产开发、经营、项目建设管理。（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）

### （二）被评估单位

#### 1. 基本信息

名称：苏州高新新吴置地有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：吴江经济技术开发区长板路 1 号新港天成商业楼 1 号

法定代表人：朱复民

注册资本：92500 万元

成立日期：2016 年 01 月 26 日

营业期限：2016 年 01 月 26 日至\*\*\*\*\*

统一社会信用代码：91320509MA1MEUTK5H

经营范围：房地产开发经营、房屋建设。（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. 历史沿革

苏州高新新吴置地有限公司于 2016 年 1 月 26 日经苏州市吴江区市场监督管理局注册登记成立，原注册资本为 50,000.00 万元人民币，由苏州高新地产集团有限公司出资，占其 100% 股权；依据 2016 年 3 月 23 日公司章程修正案规定，在 2016 年 5 月 4 日经苏州市吴江区市场监督管理局准予变更通知书（（05840251）公司变更[2016]第 04290020 号）核准，公司注册资本由 50,000.00 万元增加至 92,500.00 万元，变更后苏州高新地产集团有限公司出资额为 92,500.00 万元，占其 100% 股权。

苏州高新新吴置地有限公司截止 2016 年 6 月 30 日股东注册资本及实收资本情况明细如下表：

股东名称	注册资本金额(万元)	实收资本金额（万元）	已出资比例%
苏州高新地产集团有限公司	92,500.00	46,250.00	50%
合 计	92,500.00	46,250.00	50%

## 3. 截至到评估基准日被评估企业的财务状况、经营成果

苏州高新新吴置地有限公司评估基准日公司财务状况及经营成果如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2016年1-6月
营业收入	0.00
利润总额	-179.08
净利润	-179.08
项 目	2016年6月30日
资产总额	123,591.33
负债合计	77,520.41
股东全部权益	46,070.92

上表中，评估基准日的数据已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。



### （三）其他评估报告使用者

本评估报告的使用者除包括委托方及被评估单位外，还包括业务约定书中约定的其他与评估目的相关的各方，以及国有资产管理部门、国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

### （四）委托方和被评估单位关系及关联方披露

委托方系被评估单位全资股东，持有被评估单位 100% 股权。

## 二、评估目的

对苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益价值进行评估，为苏州高新新吴置地有限公司吸收新股东增资入股提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值。

评估范围：苏州高新新吴置地有限公司的全部资产及负债，具体包括：流动资产、固定资产和流动负债。截至评估基准日，苏州高新新吴置地有限公司的资产、负债和股东全部权益的账面金额如下：

金额单位：人民币元

项 目		账面价值
<b>流动资产</b>	<b>1</b>	<b>1,235,869,802.62</b>
<b>非流动资产</b>	<b>2</b>	<b>43,483.94</b>
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期股权投资	5	-
投资性房地产	6	-
固定资产	7	43,483.94 -
在建工程	8	-
无形资产	9	-
其他非流动资产	10	-
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>1,235,913,286.56</b>
<b>流动负债</b>	<b>12</b>	<b>775,204,129.01</b>
<b>非流动负债</b>	<b>13</b>	<b>-</b>
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>775,204,129.01</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>15</b>	<b>460,709,157.55</b>

本次评估涉及的主要资产为银行存款、其他货币资金、其他应收款、存货—开发成本和其他应付款。

苏州高新新吴置地有限公司的存货——开发成本介绍如下：

苏州高新新吴置地有限公司拟开发的项目名称为“万科·公园里”，占地面积约260.6亩，其中住宅用地占89.5%，批发零售用地占10.5%。宗地住宅规划容积率为2.1，商业规划容积率为1.6，总建筑面积约42.6万平方米（含不计容积率建筑面积）。

“万科·公园里”项目是苏南万科携手苏高新战略布局吴江，首发城南轨交，万科公园社区作品。项目主要为高层商品房住宅，小高层商品房住宅及配套公建等公共服务设施，自带5.5万平方的商业街集休闲、娱乐、餐饮服务与一体。项目位于苏州吴江经济技术开发区长板路1号（长安路东侧，紧邻吴江汽车站），东邻正在开发的楼盘新港天城项目，南邻联杨路，西为长安路，北为长板路，京杭大运河的支流从宗地中划过将宗地一分为二。

“万科·公园里”项目周边配套情况如下：

中小学：江苏省震泽中学，吴江中学，吴江区实验初中，长安花苑小学，苏州湾外国语学校、苏州韩国学校（建设中）；商业：万宝商业广场，新城吾悦广场，绿地中心（建设中）、80万方银泰环球城（规划中），金鹰商业中心（建设中），华邦国际，莱亚国际购物中心；银行：中国银行，中信银行，中国建设银行，吴江农村商业银行，华夏银行，平安银行；邮局：吴江市邮政局；医院：吴江第一人民医院、苏州永鼎医院、吴江第九人民医院（在建）；交通：吴江汽车客运站、轨交四号线（在建）。

“万科·公园里”项目于2016年3月份开工建设，评估基准日时，一期工程部分楼栋正在挖基坑，部分楼栋已施工至地下室，施工最快的一栋6层花园洋房已施工至主体3层。

存货——开发成本中的待估宗地已取得国有土地使用权证，无抵押担保等他项权利，宗地详细信息如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）
1	吴国用（2016）第4004378号	吴江经济技术开发区长板路1号	2009年10月	商服、住宅	40、70	五通一平	141,427.10
2	吴国用（2016）第4004383号	吴江经济技术开发区长板路1号	2009年10月	商服、住宅	40、70	五通一平	32,311.20

企业无账外无形资产及其他表外资产申报。

本次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。基准日会计报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

## 四、价值类型及其定义

### 1. 价值类型

价值类型释义：资产评估结果及其表现形式的价值属性。

### 2. 价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，选择的评估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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为2016年6月30日。

在确定评估基准日时，委托方与相关机构进行了充分沟通，考虑了相应经济行为的计划安排和评估机构的建议，具体分析了经济行为的性质，并尽可能与评估目的的实现日接近，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据，减少评估基准日后的调整事项。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### ◆ 行为依据

1. 委托方与本评估机构签订的“资产评估业务约定书”。

### ◆ 法律、法规等依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；
5. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日施行）；
6. 《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，2008年1月1日施行）；
7. 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》（GBT 18507-2014）；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### ◆ 准则依据

1. 财政部令第 33 号《企业会计准则—基本准则》(2006 年);
2. 财政部财会[2006]3 号《企业会计准则(具体准则)》;
3. 中国注册会计师协会会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
4. 财政部财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
5. 中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则—企业价值》;
6. 中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》;
7. 中国资产评估协会中评协[2012]248 号《资产评估执业道德准则—独立性》;
8. 中国资产评估协会中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估准则—机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》等。

#### ◆ 权属依据

1. 被评估单位提供的《国用土地使用权证》;
2. 被评估单位提供的营业执照等。

#### ◆ 取价依据

1. 江苏省有关部门颁布的有关建筑工程专业收费的文件;
2. 国务院国资委《2016企业绩效评价标准值》;
3. 项目可研报告、规划经济技术指标、预测报告等;
4. 被评估单位提供的原始会计报表、记账凭证、财务会计经营方面的资料、银行对账单, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
5. 评估人员所收集、整理的其他相关资料。

#### ◆ 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》;
2. 被评估单位相关人员访谈记录;
3. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

评估对象为苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益价值。

企业价值评估的主要方法包括市场法、资产基础法(成本法)和收益法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权

益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。运用市场法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。其基本思路是，通过估算企业未来的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，计算出被估单位的价值。收益法适用的前提条件包括：（1）未来期望收益可以正确预测并能用货币计量；（2）未来承担的风险也能用货币衡量；（3）资产与经营收益之间存在稳定的比例关系，并可以计算。

资产基础法（成本法）是指根据资产的具体类型、技术经济特征以及所掌握数据资料的完整程度，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。

受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与苏州高新新吴置地有限公司类似的参照公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件；

由于苏州高新新吴置地有限公司 2016 年 1 月刚刚成立，尚未正式运营，未来经营具有较大的不确定性，难以合理预测未来收益情况，因此也难以运用收益法对该公司进行评估。

针对本次特定的评估目的是用于吸收新股东增资入股，结合评估对象的自身条件、具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型及收集掌握的资料情况，确定本次对苏州高新新吴置地有限公司评估采用资产基础法（成本法）。

## 八、评估程序实施过程和情况

从接受评估委托，到完成评估项目、提交评估报告，整个评估过程分为五个阶段：

### （一）接受委托

在收到委托方的要约后，即安排评估人员对委托项目进行前期调查，了解委托方的评估要求，明确评估目的、评估对象及范围，并与委托方签订“资产评估业务约定书”。根据前期调查获知的具体情况，计算评估所需的时间，考虑评估专业人员的安排，拟定评估方案。

### （二）资产清查

评估人员根据被评估单位提供的财务资料，对列入评估范围的资产进行了清查核实，在委托方及被评估单位有关人员的配合下完成清查工作。清查过程包括：

- (1) 了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象；
- (2) 收集、验证委托方提供的评估资料，判断其真实有效性；
- (3) 查阅银行对账单、银行余额调节表并进行函证；
- (4) 查验往来款项的形成过程，查明其真实性、完整性、可收回性及受益期；
- (5) 获取有关的合同协议，了解其目前的使用和收益情况；
- (6) 清查核实负债，确定实际需要承担的负债项目及金额。

### (三) 评定估算

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用寿命等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用日常收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项收费标准及依据，选择合适的评估方法，计算出资产的评估价值，具体如下：

#### 1. 流动资产的评估

##### (1) 货币资金

货币资金为银行存款和其他货币资金。

银行存款为人民币存款，其他货币资金为履约保证金。评估人员对各项存款账户进行了函证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，核实未达账项的内容和发生时间，以核实后账面值为评估值。

##### (2) 应收及预付款项

应收及预付款项包括预付账款和其他应收款。

评估人员首先核对了评估明细表与明细账、总账、报表的金额是否相符，通过抽查应收及预付款项的原始凭证核对原始发生数及基准日期后的发生额，结合所收回的询证函判断应收款项的真实性。

在核实的基础上，对于其他应收款，评估人员通过具体分析各项数额发生的时间和原因，判断应收款项的可收回性，确定应收款项的评估值。经分析，其他应收款主要为“万科·公园里”项目施工过程中缴纳的各项保证金、基金以及和母公司苏州高新地产集团有限公司的内部往来，以经核实后的账面值为评估值；对预付账款，评估人员核实后为预付的售楼处工程款，该款项对应的权益能正常收回，故以核实后账面值确定为评估值。

##### (3) 存货的评估

苏州高新新吴置地有限公司的存货为开发成本，项目位于吴江经济技术开发区 227 省道西侧长板路 1 号，项目名称为“万科·公园里”。

对于在产品中的开发项目，评估人员通过核对项目土地出让合同、规划要点、

建设工程规划许可证、施工合同、图纸、可研报告以及现场勘察等对该存货进行了核查，运用收集的市场价格信息和询问、调查的现行开发完成后的房地产价格、开发成本、各项取费标准及依据，采用假设开发法评估出委估资产的市场价值。。详细评估过程如下

假设开发法评估的基本思路是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑费、专业费、不可预见费、税金、小区配套费、利息、利润等费用，最终测算出估价对象的价值。定义如下：

假设开发法：假设开发法又称开发法、预期开发法、剩余法，是将预测的估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-销售费用-销售税金-所得税-投资利息-投资利润

## 2. 设备的评估

纳入评估范围的设备为电子设备。

评估人员听取了设备管理人员对设备总体情况的介绍，将设备评估明细表与固定资产账、卡进行核对，根据设备分布的特点对设备逐台进行现场核实、勘查，对设备的运行环境、运行状况、维护保养情况等影响估价的因素进行详细了解，并查阅设备档案资料，收集主要设备的购置合同、运行情况记录等资料，进行设备价格调研。

在考虑了设备实体性贬值的基础上，进一步了解其功能性贬值和经济性贬值，以及这些贬值因素对设备评估原值及成新率的影响。

在清查核实的基础上，对电子设备采用重置成本法评估设备的价值。计算公式为：评估净值 = 评估原值×成新率。

### (1) 评估原值的确定

对于电子设备，因购置价通常包含了安装调试费、运杂费，以其评估基准日的市场购置价作为评估原值。计算公式为：

评估原值=设备现行市价（不含税）

### (2) 成新率的确定

对于办公设备，通过综合考察所估设备的使用及维护保养情况、设备运行环境条件等，并考虑科技进步及所服务工程项目对设备寿命的影响确定每台设备的尚可使用年限，根据设备的已使用年限和尚可使用年限计算每台设备的成新率为：

### 尚可使用年限

$$\text{成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

### 3. 负债的评估

负债包括应交税费和其他应付款。

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，重点检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债金额。负债评估值是根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定。

### （四）评估汇总

项目负责人汇总评估结果，并对评估结论的合理性进行分析，然后依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

### （五）提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告书初稿，在与被评估单位充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式的《评估报告》。

## 九、评估假设

本评估报告中反映的评估结果是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的下列评估假设和限制条件下成立：

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。



即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在有限经营期内持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持有限期内的持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

5. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 资产合法假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法，清晰无瑕疵；委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

7. 资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

8. 本次评估也未考虑抵押、担保及其他特殊交易方式对评估结果的影响。

当前述评估目的、假设条件、前提条件以及评估中遵循的有限期持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果无效。

## 十、评估结论

本次评估遵照国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，根据项目特点，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，按照必要的评估程序对苏州高新新吴置地有限公司的股东全部权益进行了评估，采用的评估方法为资产基础法（成本法）。

经评估，苏州高新新吴置地有限公司股东全部权益价值的评估结论如下：

资产账面价值 123,591.33 万元，评估值 192,218.10 万元，评估增值 68,626.77 万元，增值率 55.53%。

负债账面价值 77,520.41 万元，评估值 77,520.41 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

股东全部权益账面值为 46,070.92 万元，评估值 114,697.69 万元，评估增值 68,626.77 万元，增值率 148.96%。

### 资产评估结果汇总表

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 %

<b>流动资产</b>	<b>1</b>	<b>123,586.98</b>	<b>192,214.19</b>	<b>68,627.21</b>	<b>55.53</b>
<b>非流动资产</b>	<b>2</b>	<b>4.35</b>	<b>3.91</b>	<b>-0.44</b>	<b>-10.11</b>
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	-	-	-	
投资性房地产	6	-	-	-	
固定资产	7	4.35	3.91	-0.44	-10.11
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	-	-	-	
其他非流动资产	10	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>123,591.33</b>	<b>192,218.10</b>	<b>68,626.77</b>	<b>55.53</b>
<b>流动负债</b>	<b>12</b>	<b>77,520.41</b>	<b>77,520.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>非流动负债</b>	<b>13</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>77,520.41</b>	<b>77,520.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>15</b>	<b>46,070.92</b>	<b>114,697.69</b>	<b>68,626.77</b>	<b>148.96</b>

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注并注意对评估结论的影响：

1. 评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响。
2. 评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。
3. 本报告提出的评估结果在较大程度上依赖被评估单位提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。
4. 本评估结论未考虑股权流通性的影响。
5. 本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使

用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担；

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）；

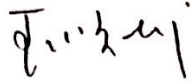
3. 本评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 7 月 12 日。

[本页以下无正文]

[本页无正文]

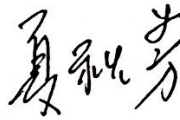
评估机构法定代表人: 

资产评估师:





资产评估师:





江苏银信资产评估房地产估价有限公司



2016年07月12日