

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及
苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，
第3层3A-3E，DY室不动产评估项目

资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第2053号
(共2册 第1册)



资产评估报告编码：3232180060201900104

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年八月二十二日



目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件、评估明细表）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章.....	20
资产评估报告附件.....	21

第二册（评估说明）

声 明

1.本资产评估报告是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的。

2.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。

3.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。

4.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和使用评估结论，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.评估对象及其所涉及资产清单资料由委托人、产权持有人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。

6.委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产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。

8.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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资

产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

10.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。

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及 苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G， 第3层3A-3E，DY室不动产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2019]资评字第 2053 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州苏高新集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的不动产在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据苏高新集团纪要〔2019〕15号，苏州苏高新集团有限公司拟对外投资，需要对涉及的位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41m²、商业土地使用权面积为691.54m²）市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象

本项目的评估对象为单项资产。

三、评估范围

具体评估范围是苏州苏高新集团有限公司拥有的位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41m²、商业土地使用权面积为691.54m²）。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019年5月31日。

六、评估方法

本次资产评估采用收益法和市场法。

七、评估结论及其使用有效期

经分析，采用市场法评估结果为最终评估结论，在评估基准日2019年5月31日，委

托人委估的不动产价值为**2,667.77万元**(大写人民币:贰仟陆佰陆拾柒万柒仟柒佰元整)。委估不动产账面原值398.42万元,账面净值184.07万元,增值2,483.70万元,增值率1349.32%。(取整至百位,评估结论详细情况见评估明细表)。

本资产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2019年5月31日起至2020年5月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

重要事项说明:

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应完整阅读资产评估报告正文。

苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及 苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G, 第3层3A-3E, DY室不动产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第2053号

苏州苏高新集团有限公司:

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州苏高新集团有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,采用收益法和市场法,按照必要的评估程序,对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的不动产在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人与产权持有人均为苏州苏高新集团有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人与产权持有人概况

本评估项目的委托人与产权持有人均为苏州苏高新集团有限公司。

名称:苏州苏高新集团有限公司(集团简称:苏高新集团)

统一社会信用代码:91320505251615712K

类型:有限责任公司(国有独资)

住所:苏州高新区狮山桥西堍

法定代表人:贺宇晨

注册资本:779751.571612万元整

成立日期:1988年02月08日

营业期限:1988年02月08日至***

经营范围:基础设施及配套设施的开发、建设;公共服务设施建设;写字楼和酒店管理、物业管理、自有房屋租赁;厂房和设备租赁业务;为住宅区提供配套服务;工程

管理；项目管理；采购供应开发项目和配套设施所需的建筑材料和相关的生产资料；商务信息咨询；资产管理，项目投资，实业投资；旅游服务、项目投资开发；高新技术研发设计；提供担保业务（融资性担保业务除外），高新技术项目投资及咨询、代理、中介服务。（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）

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据苏高新集团纪要（2019）15号，苏州苏高新集团有限公司拟对外投资，需要对涉及的位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41m²、商业土地使用权面积为691.54m²）市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

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。

（一）评估对象

本项目的评估对象为单项资产。

（二）评估范围

具体评估范围是苏州苏高新集团有限公司拥有的位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41m²、商业土地使用权面积为691.54m²）。

1. 委估资产情况

申报的单项资产位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产，为钢混结构12间商业用房及其分摊的商业土地使用权，均已取得不动产权证。据企业提供的出租情况表及租赁合同，委估不动产存在部分闲置。具体如下表：

序号	权证编号	幢号	层次/总层数	权利性质	用途	使用权终止日期	面积（m ² ）		备注
							土地使用权面积	建筑面积	

1	苏(2016)苏州市不动产权第5026840号	淮海街4号2A室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	70.77	203.38	
2	苏(2016)苏州市不动产权第5026839号	淮海街4号2B室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	49.52	142.31	
3	苏(2016)苏州市不动产权第5026838号	淮海街4号2C室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	84.51	242.88	已出租
4	苏(2016)苏州市不动产权第5026837号	淮海街4号2E室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	35.38	101.69	已出租
5	苏(2016)苏州市不动产权第5026836号	淮海街4号2F室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	35.38	101.69	已出租
6	苏(2016)苏州市不动产权第5026835号	淮海街4号2G室	2/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	91.41	262.69	部分出租
7	苏(2016)苏州市不动产权第5026834号	淮海街4号3A室	3/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	68.98	198.23	
8	苏(2016)苏州市不动产权第5026832号	淮海街4号3B室	3/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	44.55	128.03	
9	苏(2016)苏州市不动产权第5026831号	淮海街4号3D室	3/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	68.09	195.67	
10	苏(2016)苏州市不动产权第5026830号	淮海街4号3C室	3/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	61.25	176.04	
11	苏(2016)苏州市不动产权第5026829号	淮海街4号3E室	3/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	71.63	205.85	已出租
12	苏(2016)苏州市不动产权第5026842号	淮海街4号DY室	1/3	出让	商业/非住宅	2033年4月19日	10.07	28.95	

现场勘察时,租赁情况属实,部分商业用房确处于待租状态,建筑物维护状态一般。

2.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值无。

四、价值类型

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、市场条件和评估对象自身条件等因素,以及与评估假设的相关性,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

本项目资产评估基准日是2019年5月31日。

评估基准日是根据经济行为文件,本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的,评估基准日对评估结论没有重大影响,能较为准确地反映相关资产的最新状况,并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则与委托人协商确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据,及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等,具体如下:

(一) 经济行为依据

1. 苏高新集团纪要〔2019〕15号;
2. 与委托人签订的评估委托合同。

(二) 法律法规依据

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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
4. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部14号令,2001年);
6. 《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企业[2001]802号);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2003年);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令,2005年);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号);

- 11.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权〔2013〕64号）；
- 12.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
- 13.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 14.《中华人民共和国土地管理法》（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）；
- 15.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号，1998年）；
- 16.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年）；
- 17.《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资源部国土资发〔2001〕44号）；
- 18.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资〔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〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 8.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1.资产评估产权持有人承诺函；

- 2.资产评估申报明细表;
- 3.委托人提供的不动产权证复印件及其他资料。

(五) 取价依据

- 1.评估师搜集的关于当地经济社会发展水平及有关统计资料、近期本区域同类物业价格水平、交易行情及其波动情况,评估人员实地查勘和市场调查所获取的资料;
- 2.中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》(GB/T50291-2015);
- 3.中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地评估规程》(GB/T18508-2014);
- 4.中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T17986-2000);
- 5.中华人民共和国国家标准《房地产评估基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 6.本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

七、评估方法

评估对象为房屋建筑物及土地使用权,根据资产评估准则的规定,资产评估师执行不动产评估业务,应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择评估方法。

(一) 评估方法介绍

不动产评估方法有市场法(比较法)、资产基础法(成本法)、收益法等基本评估方法,各评估方法有不同的评估思路、评估公式、方法特点与适用范围。根据评估对象及其所在区域基本情况,本评估机构对评估基础资料的掌握以及评估人员实地查勘情况,结合评估对象类型、评估目的及评估方法基本思路、特点与适用范围,选择评估方法。

(二) 评估方法的选择

市场法(比较法),是指将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似不动产进行比较,对这些类似不动产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象为临街商业用房,所在同一供求圈内,类似不动产市场交易案例较多,其成交价格或市场报价为充分竞争市场条件下的价格,具备一定的代表性,故适宜选用比较法;

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出

及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于投资开发或再开发潜力的不动产评估,如待开发土地、在建工程等。评估对象不动产已开发完毕,短期内重新开发或改扩建的可能性不大,本次评估以维持评估对象现状使用为前提,不具备再开发利用价值,故无法选用假设开发法;

评估对象用途为商业类不动产,且委估不动产非独栋房产,采用成本法评估很难进行拆分确定房产价值。委估房产重置价值与其实际市场价值呈弱相关关系,故无法宜采用成本法评估。

收益法是预测评估对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。评估对象为商业类不动产,可出租,可对照周边类似类似不动产租金和历史租金计算租金收益,故可以采用收益法对评估对象进行评估。

综上所述,对评估对象采用市场法和收益法进行评估。

(三) 市场法具体评估方法介绍

市场法(比较法),是指将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似不动产进行比较,对这些类似不动产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估计算公式为:

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:P—待估商铺评估值

P_b —比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—区域修正系数

D—个别修正系数

E—一年期修正系数

(1) 选取可比实例

可比实例是指交易实例中交易方式适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

根据待估房地产的实际情况,实地走访附近的楼盘租售处及中介公司,了解附近物业的市场价格,并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价,在评估基准日的近期房地产市场中搜集了多个与待估房地产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期等具有可比性的类似房地产交易实例,从中选取了3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格的交易实例为可比实例。选取的3个可比实例成交价格均为含税价。

(2) 建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同,应首先建立比较基础,使可比实例成交价格与待估房地产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致,相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

(3) 比较因素选择

根据待估房地产与可比实例的实际情况,选定影响价值的比较因素,主要包括:交易情况、市场状况和房地产状况等,其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。

(4) 确定比较因素指标

将可比实例与待估房地产进行比较,从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析,确定比较因素指标。

(5) 确定比较修正调整系数及比较价值

根据确定的比较修正调整系数,对可比实例价格进行综合修正调整,确定比准价格为待估房地产评估值。评估值是根据三个可比实例价格经修正调整后采用简单算数平均计算确定的。

(四) 收益法具体评估方法介绍

收益法是预测待估房地产的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到待估房地产价值的方法。本次评估采用收益法中的报酬资本化法。首先根据建筑物剩余经济寿命和土地使用权剩余期限合理估计房地产未来收益期,然后选择出租型房地产的方式,假设将待估房地产置于市场中出租,通过与市场上类似房地产实际出租情况比较,合理预测待估房地产客观收益水平,考虑空置和收租损失,扣除相关运营费用,取得归属于待估房地产的净收益,再通过适当的方法求取报酬率,最后将

未来各年净收益转换到价值时点, 求取评估对象的收益价格为评估值。计算公式为:

$$V=A/(r-g) \times [1-(1+g)^n / (1+r)^n] + V^1$$

其中: V—房地产评估值

A—年净收益

r—报酬率(或资本化率)

g—租金增长率

n—收益年期

V¹—收益期后的建筑物价值

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等, 主要评估工作过程如下:

(一) 接受委托阶段

1. 本公司收到委托要约后, 安排评估人员了解委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求, 明确评估对象和范围;

2. 根据本公司人员结构和业务能力, 接受委托要求, 并根据本次评估的特定目的, 与委托人签订评估资产评估委托合同;

3. 人员根据本项目的具体情况, 拟定评估方案, 选择评估方法, 配备专业评估人员, 计划时间进度; 同时, 根据评估工作需要, 提请委托人安排资产清查核实、填写各类资产清查评估明细表、准备评估所需的技术资料等评估前的各项准备工作。

(二) 现场调查及收集整理评估资料阶段

依据委托人提供的委估资产清单, 全面清查各项实物资产, 具体包括: 评估人员在有关人员配合下, 现场逐项进行勘察、测量, 并查阅相关的技术资料、文件。

(三) 评定估算阶段

1. 收集与资产相关的各种价格信息资料;

2. 根据评估目的及所收集的资料的情况, 结合资产清查核实的结果, 区别不同的评估对象, 确定适当的评估方法进行评定估算;

3. 计算所评资产的评估值。

(四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告;
2. 经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通;
3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告;
4. 按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一) 一般假设

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

2. 公开市场假设: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. 资产持续使用假设: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,其评估结论的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的有关法律、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;

2. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响;

3. 本次评估假设委托人(产权持有人)提供的与本次评估相关的权属证明和其他资料真实、完整、合法;评估范围仅以委托人(产权持有人)确认并提供的评估申报表为准,未考虑委托人(产权持有人)提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

4.本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州苏高新集团有限公司拟对外投资涉及的不动产价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1.市场法评估结果

经采用市场法评估，在评估基准日2019年5月31日，委托人委估的资产价值为**2,667.77**万元（大写人民币：贰仟陆佰陆拾柒万柒仟柒佰元整）。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

2.收益法评估结果

经采用收益法评估，在评估基准日2019年5月31日，委托人委估的不动产价值为**1,662.28**万元（大写人民币：壹仟陆佰陆拾贰万贰仟捌佰元整）。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

3.评估结果差异及分析

收益法与市场法评估结果相差1,005.49万元，差异率60.49%。

评估过程中，分别采用两种不同的评估方法进行评估，收益法测算结果为1,662.28万元，市场法测算结果为2,667.77万元。评估对象作为商业不动产，其收益价值测算是预计评估对象未来正常的净收益，选用合适的报酬率将其折现到价值时点后的累加值，体现了评估对象未来预期的正常收益价格，但因委估不动产的位置因素、利用程度及现有租约限定导致上述不动产存在较高的空置率，且现有租赁协议中约定的租金也低于市场平均水平，故收益法的结论不能真实反映委估资产实际价值。

市场法（比较法），是指将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。按照市场报价进行相关修正，市场法评估结论更贴近委估不动产市场价值。

综上分析，本次评估采用市场法测算结果作为最终评估结论。

4.最终结论

经分析,采用市场法评估结果为最终评估结论,在评估基准日2019年5月31日,委托人委估的不动产价值为**2,667.77万元**(大写人民币:贰仟陆佰陆拾柒万柒仟柒佰元整)。委估不动产账面原值398.42万元,账面净值184.07万元,增值2,483.70万元,增值率1349.32%。(取整至百位,评估结论详细情况见评估明细表)。

5.评估结论的使用有效期

本资产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2019年5月31日起至2020年5月30日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、特别事项说明

由苏州苏高新集团有限公司提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础,苏州苏高新集团有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对苏州苏高新集团有限公司存在的可能影响评估结论的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料,而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下,资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1.引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2.权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至资产评估报告出具日,尚未发现苏州苏高新集团有限公司的申报产权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。评估人员对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注,但不对其法律权属作任何形式的保证,且对形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

3.评估程序受到限制的情形

截至资产评估报告出具日,无评估程序受限制情形。

4.其他主要评估资料不完整的情形

截至资产评估报告出具日,未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5.评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据产权持有人提供资料, 尚未发现委估资产评估基准日存在法律、经济等未决事项。

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

根据产权持有人提供资料, 委估不动产在基准日时部分已对外租赁, 详见下表:

序号	租赁单位	租赁幢号	租赁面积 (m ²)	租赁期限	含税租赁单价 (元/月·m ²)
1	苏州新区朝日屋料 理店	2C、2E、2F	446.26	2019-1-1~2020-12-31	65.00
2		2C、2E、2F	446.26	2021-1-1~2023-12-31	70.00
3	苏州高新区狮山街 道办事处	2G 部分	211.84	2019-1-1~2019-12-31	81.00
4		3E	205.85	2019-1-1~2019-12-31	42.00

截至报告日, 尚未发现委估资产存在其他抵押、质押、担保及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务, 如或有收益、或有资产及或有负债。

7.评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间, 未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

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

本次评估未有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9.其他事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评

估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项
目载明的内容使用。

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国家法律、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和使用评估结论,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评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、
引用或披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年8月22日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

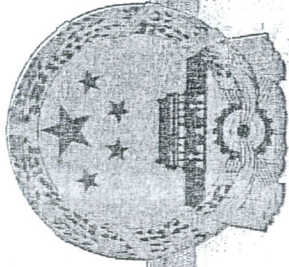


资产评估师：



资产评估师：





统一社会信用代码

91320505251615712K

编号 320512000201903150141



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

营业执照

名称 苏州苏高新集团有限公司(国有独资)

法定代表人 贺宇晨

经营范围 基础设施及配套设施的开发、建设、公共服务业设施建设和运营；自有房屋出租、管理、工程建设和材料供应；为酒店、住宅区和配套设施管理、提供配套服务；项目投资、项目建设和运营；为项目开发和运营提供咨询、设计、投资、融资、担保、代理、中介等服务；(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)

注册资本 779751.571612万元整
成立日期 1988年02月08日
营业期限 1988年02月08日至*****
住所 苏州高新区狮山桥西堍



登记机关

2019年03月08日

资产评估委托人（产权持有人）承诺函

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司：

因对外投资事宜，苏州苏高新集团有限公司委托贵所对该经济行为所涉及的位于苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41m²、商业土地使用权面积为691.54m²）市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

2、本次评估范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准，产权持有人保证纳入评估范围的资产真实、完整，对未申报或声明的或有事项由产权持有人完全负责；

3、产权持有人保证纳入评估范围的资产权属明确，不存在产权纠纷，不存在未披露的抵押、担保、或有负债及其他应说明的有关事项，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的资料客观、真实、科学、合理；

5、没有重大的可以预见对评估结论有影响的期后事项；

6、不干预评估工作。

委托人（产权持有人）：苏州苏高新集团有限公司

法定代表人（或授权人）：



2019年8月22日

资产评估师承诺函

苏州高新区创业科技投资管理有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟对外投资事宜，委托我司对该经济行为所涉及的苏州高新区淮海街4号第2层2A-2C、2E-2G，第3层3A-3E，DY室不动产（建筑面积合计为1,987.41 m²、商业土地使用权面积为691.54 m²）在评估基准日2019年5月31日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师

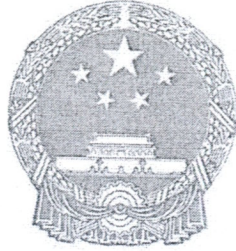


资产评估师



2019年8月22日

编号 320512000201805240172

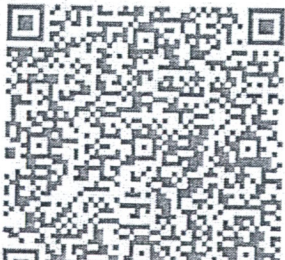
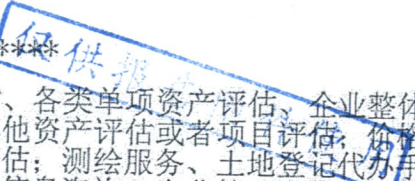


营业执照

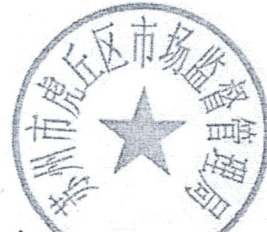
(副本)

统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
 法定代表人 季建国
 注册资本 1000万元整
 成立日期 2004年11月16日
 营业期限 2004年11月16日至*****
 经营范围 房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、价格评估、房地产租赁价格评估、测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理咨询及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕336号

备案公告

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为季建国。

三、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州恒安信资产评估事务所的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资

产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年8月20日印发



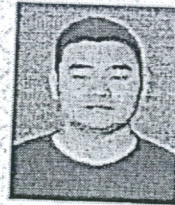
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨涛

性别：男

登记编号：32180109



单位名称：江苏天地恒安房地
地资产评估有限公司

仅供执业



初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过 (2019-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

资产评估师
杨涛
32180109

本人签名：

本人印鉴：

杨涛



打印日期：2019-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘佳

性别：男

登记编号：32030117

单位名称：江苏天地恒安房地
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2003-06-19

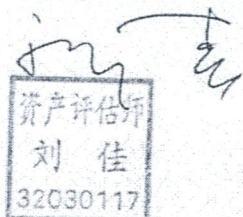
年检信息：通过（2019-05-05）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

评估结论与账面值比较变动情况及原因

本资产评估报告采用市场法作为最终结果，委估不动产原值 398.42 万元，账面净值 184.07 万元，增值 2,483.70 万元，增值率 1349.32%。企业委估不动产为 1996 年 12 月入账，账面成本仅能体现历史购买委估资产的价格。由于期间通货膨胀和近年来房地产市场较快发展，房地产价格持续上涨，导致委估资产比账面增值较大。