

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**创元科技股份有限公司**  
**拟出租房地产所涉及苏州市三香路 120 号**  
**部分房地产年租金**  
**资产评估报告**  
苏中资评报字(2020)第 9010 号

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇二〇年三月十八日

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077320801202000007

资产评估报告名称： 创元科技股份有限公司拟出租房地产所涉及苏州市三香路120号部分房地产年租金资产评估报告

资产评估报告文号： 苏中资评报字（2020）第9010号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 谢顺龙(资产评估师)、王悦洁(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 .....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	6
五、 评估基准日 .....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	8
九、 评估假设.....	10
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、 资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件.....	13

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

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



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

创元科技股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位（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，采用市场法，按照必要的评估程序，对创元科技股份有限公司拟出租房地产所涉及的苏州市三香路120号部分房地产在2020年2月29日的年租金进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：创元科技股份有限公司拟出租苏州市三香路120号部分房地产，为此需确定苏州市三香路120号部分房地产年租金为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：苏州市三香路120号部分房地产年租金

评估范围：苏州市三香路120号部分房地产，拟出租建筑面积合计为31,955.60m<sup>2</sup>。

评估基准日：2020年2月29日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日2020年2月29日，创元科技股份有限公司委评苏州市三香路120号部分房地产年租金在符合评估报告中载明的假设、价值类型等条件下，采用市场法得出的评估值为1,400.00万元，大写人民币壹仟肆佰万圆整。具体结果如下：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	评估价值
委评苏州市三香路120号部分房地产年租金	1,400.00

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

# 创元科技股份有限公司拟出租房地产 所涉及的苏州市三香路120号部分房地产年租金 资产评估报告正文

苏中资评报字(2020)第9010号

## 创元科技股份有限公司:

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位(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,采用市场法,按照必要的评估程序,对创元科技股份有限公司拟出租房地产所涉及的苏州市三香路120号部分房地产在2020年2月29日的年租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有单位均为创元科技股份有限公司,评估对象为苏州市三香路120号部分房地产,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人和用于本次评估目的而必须涉及的其他相关当事方及法律法规规定需报送的相关部门。

#### (一) 委托人及产权持有单位简介

委托人名称:创元科技股份有限公司(以下简称:“创元科技”)

法定住所:苏州市高新区鹿山路35号

经营场所:苏州市吴中区工业园区苏桐路37号

法定代表人:刘春奇

注册资本:40008.0405万元整

企业性质:股份有限公司(上市)

经营业务范围:国内贸易;自营和代理各类商品和技术的进出口业务;仪器仪表、电子、环保、电工器材、机械、自动化控制设备的开发、制造加工、销售;资产经营,物业管理、信息网络服务。(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

除创元科技股份有限公司,其他评估报告的使用者还包括用于本次评估目的而必须涉及的其他相关当事方及依据国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。



## 二、 评估目的

创元科技股份有限公司拟出租苏州市三香路 120 号部分房地产，为此需确定苏州市三香路 120 号部分房地产年租金为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、 评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象是苏州市三香路 120 号部分房地产年租金。

### (二) 评估范围

评估范围是苏州市三香路 120 号部分房地产，合计拟出租房屋建筑面积为 31,955.60 m<sup>2</sup>。

评估范围内主要资产的情况如下：

#### (1) 委托评估资产法律权属情况

除 839.13 平方米房屋无证外，其余均已取得房屋所有权证。苏房权证市区字第 00111632 号，权利人为：创元科技股份有限公司，苏房权证市区字第 00005704 号，权利人为：苏州物资集团股份股份有限公司(为创元科技股份有限公司的前身)。对应土地使用权证编号：苏国用(2002)第 02001175 号，土地使用权人为创元科技股份有限公司，座落：三香路 120 号，地号为 001-016-001-1，用途为商业服务业(11)，使用权类型为出让，终止日期为 2040 年 1 月 9 日。使用权面积为 22089.3 平方米。

#### (2) 委托评估资产经济和物理状况

委评资产位于苏州市三香路 120 号，共 9 栋房屋，由主营业楼、客房东楼、会议官以及辅助用房构成，主营业楼包括主楼及东西裙房，为钢混结构，主楼高 17 层，裙房为 3 层；客房楼为 6-7 层钢混结构，会议楼为 2 层钢混结构；辅助用房主要为 1 层混合结构。主楼、客房楼及会议楼均有客梯、中央空调、新风系统；另配有内部停车场，机械立体车库等辅助配套设施。9 幢房屋除基本装修均由租户根据用途自行装修。目前出租给苏州胥城大厦有限公司，租金 1,323.00 万元/年，上述房屋使用正常，维修保养情况较好。周边配套齐全，大润发超市、餐饮、银行、医院等；交通便捷，地铁 2 号线三香公园站出口即到，附近有等多条公交线路。

总建筑面积 35,930.60 平方米，其中已出租面积为 3,375.00 平方米，空置面积为 600.00 平方米，拟出租建筑面积为 31,955.60 平方米。委评资产面积详见下表：



项目		幢号	名称	面积 (m <sup>2</sup> )	
三香路120号	苏房权证市区字第00111632号	6号房	辅房	38.95	
		17号房	主楼及东西裙房	22,131.00	
		9号房	职工食堂及设备用房	752.00	
		10号	职工食堂附房	45.41	
		12号房	客房东楼	3,778.00	
		20号	东楼	2,586.36	
	苏房权证市区字第00005704号	14号	会议官	2,227.00	
		18号	东边楼	3,532.75	
	无证				839.13
	总建筑面积				35,930.60
其中：已出租面积				3,375.00	
空置				600.00	
拟出租面积合计				31,955.60	

#### 四、 价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、 评估基准日

评估基准日是2020年2月29日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。
- 2、本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、 评估依据

##### (一) 行为依据

1. 关于本次公开招租的经济行为说明。

##### (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日中华人民共和国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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年08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修正);
3. 《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通过);
4. 《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);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第588号);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
7. 《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);
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
10. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔[2017]30号);
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)
6. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
10. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

### (四) 权属依据

1. 创元科技股份有限公司营业执照;
2. 创元科技股份有限公司提供的国有土地使用权证及房屋所有权证;
3. 其他有关产权证明。

### (五) 取价依据

1. 中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);



2. 委托方提供的相关资料和评估人员现场勘查资料;
3. 评估人员市场调查收集的各类与评估相关的资料。

#### (六) 其他参考依据

1. 我公司与委托人签订的《资产评估委托合同》;
2. 委托方提供的评估申报表及相关资料。

### 七、 评估方法

#### . (一) 评估方法的选择

房地产年租金的评估通常使用的方法有市场法、收益法(积算法)和成本法。

市场法适用于房地产租赁市场比较活跃的区域,能够在公开市场上获取与被评估对象相同或类似的可比交易资料数量较多。

积算法评估时需要先求出委估房地产的基础价格,乘以期待利率,然后加上其它诸费用,如租赁合同规定的管理费、保险费、税费,从而得到评估租金。积算法适用于一些难以找到市场交易案例的房产,如在市场比较法里提到的很少发生交易的博物馆、特殊厂房、公园内配套服务设施、交易面积大且位置偏僻的整幢大楼等。

成本法评估租金的适用条件与积算法相似,当没有足够的与委估房地产相类似的租金资料可利用时,可以选择成本法。它是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用,相加后求出试算租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正,求出房屋租金的一种方法。通常租金由下列 8 项因素构成,即折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金。

本次评估中,评估人员结合本次评估目的、可搜集的资料,评估对象的属性特点,以及参数的可获得性,最终采用市场法进行评估。

#### . (二) 评估方法概述

采用市场比较法确定基准日时点的租金价格,即通过市场案例的比较,做交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况修正,而获得某时点的租金价格。基本公式为:

租金比较价值=可比实例的租金价格×交易日期修正×交易情况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

### 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于 2020 年 2 月 28 日至 2020 年 3 月 18 日对苏州市三香路 120 号部分房地产年租金实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

#### (一) 接受委托

2020 年 2 月 28 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## （二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

### （1）对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## （三）现场调查

评估人员于 2020 年 3 月 2 日对评估对象涉及的苏州市三香路 120 号房地产进行了必要的清查核实。

### 1. 指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导委托人在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在委托人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查。

### 3. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的苏州市三香路 120 号房地产的产权证明文件资料进行查验。

## （四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

## （五）评定估算

评估人员针对三香路 120 号房地产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人撰写并形成初步资产评估报告。

## （六）内部审核



根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
5. 由创元科技股份有限公司提供的国有土地使用权证、房屋所有权证、情况说明等相关文件均真实可靠。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下:

评估基准日2020年2月29日,创元科技股份有限公司委评苏州市三香路120号部分房地产年租金在符合评估报告中载明的假设、价值类型等条件下,采用市场法得出的评估值为1,400.00万元,大写人民币壹仟肆佰万圆整。具体结果如下:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目名称	评估价值
委评苏州市三香路120号部分房地产年租金	1,400.00

## 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 资产评估师在评估过程中对评估对象的法律权属状况进行了必要的关注,并在报告中对评估对象法律权属及其证明材料来源予以必要的说明,但资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。本次评估所涉及的拟出租面积由委托方提供;

(二) 评估结果为评估对象房屋及其配套设施和分摊的土地使用权租金,不包括使用房屋涉及的物业管理费、水费、电费、气费、通讯等其他费用,评估结果未考虑相关税费。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(三) 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;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,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;

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(七) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2020 年 3 月 18 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二〇年三月十八日

