

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新地产集团有限公司拟股权转让  
涉及的苏州高新景枫投资发展有限公司  
股东部分权益价值资产评估项目

# 资产评估报告

中天和[2018]评字第 80022 号  
(共 2 册第 1 册)



**北京中天和资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年十一月二十五日



## 目录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型 .....	11
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程和情况 .....	19
九、 评估假设 .....	21
十、 评估结论 .....	22
十一、 特别事项说明 .....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	26
十三、 资产评估报告日 .....	26
十四、 签名盖章 .....	27
资产评估报告附件 .....	28



## 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。

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，其他任何机构和個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。

3、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。

4、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、被评估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。

委托人、被评估单位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、负债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。

5、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、负债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。

6、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。

7、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。



# 苏州高新地产集团有限公司拟股权转让 涉及的苏州高新景枫投资发展有限公司 股东部分权益价值资产评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2018]评字第80022号

北京中天和资产评估有限公司接受苏州高新地产集团有限公司委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州高新地产集团有限公司拟股权转让事宜涉及的苏州高新景枫投资发展有限公司股东部分权益在评估基准日2018年10月31日的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

根据苏州国家高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会“苏高新国资委[2018]5号”、“苏高新股份改革事项”等文件，苏州高新地产集团有限公司拟进行股权转让，为此需要对苏州高新景枫投资发展有限公司股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 二、评估对象

苏州高新景枫投资发展有限公司于评估基准日的股东部分权益价值。

## 三、评估范围

包括苏州高新景枫投资发展有限公司评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以苏州高新景枫投资发展有限公司提供的资产、负债清单为准。

## 四、价值类型

市场价值。

## 五、评估基准日

2018年10月31日。

## 六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为资产基础法和收益法。

## 七、评估结论及其使用有效期

经采用资产基础法评估，苏州高新地产集团有限公司所持苏州高新景枫投资发展有限公司50%股权价值为2,552.10万元（大写人民币：贰仟伍佰伍拾贰万壹仟圆整）。

北京中天和资产评估有限公司电话：010-68008059 传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室邮编：100044



被评估单位评估基准日总资产账面价值为 45,645.02 万元，评估价值 45,660.55 万元，增值额 15.53 万元，增值率 0.03%；总负债账面价值 40,556.36 万元，评估价值 40,556.36 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 5,088.66 万元，评估价值 5,104.19 万元，增值额 15.53 万元，增值率 0.31%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

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	45,632.53	45,640.84	8.31	0.02
2 非流动资产	12.49	19.71	7.22	57.81
其中：固定资产	6.16	13.78	7.62	123.70
无形资产	6.33	5.93	-0.40	-6.32
3 资产总计	45,645.02	45,660.55	15.53	0.03
4 流动负债	40,556.36	40,556.36	-	-
5 非流动负债	0.00	0.00	-	-
6 负债合计	40,556.36	40,556.36	-	-
7 净资产（所有者权益）	5,088.66	5,104.19	15.53	0.31
8 股东部分（50%）权益价值	2,544.33	2,552.10	7.77	0.31

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2018年10月31日起至2019年10月30日止。

**重要事项说明：**

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估结论未考虑具有（缺乏）控制权对评估对象价值的影响。

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，应当完整阅读资产评估报告正文。



# 苏州高新地产集团有限公司拟股权转让 涉及的苏州高新景枫投资发展 有限公司股东部分权益价值资产评估项目 资产评估报告

中天和[2018]评字第 80022 号

苏州高新地产集团有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让事宜涉及的苏州高新景枫投资发展有限公司股东部分权益在评估基准日 2018 年 10 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况

本项目委托人为苏州高新地产集团有限公司，被评估单位为苏州高新景枫投资发展有限公司，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) 委托人概况

名称：苏州高新地产集团有限公司

统一社会信用代码：91320505608197040N

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：张晓峰

注册资本：220000 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\*\*\*\*\*

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

北京中天和资产评估有限公司电话：010-68008059 传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室邮编：100044



部门批准后方可开展经营活动)

## (二) 被评估单位概况

### 1. 基本情况

名称：苏州高新景枫投资发展有限公司（以下简称苏州高新景枫或公司）

统一社会信用代码：91320505338979324R

类型：有限责任公司

住所：苏州高新区华山路 158 号

法定代表人：张晓峰

注册资本：5000 万元整

成立日期：2015 年 05 月 06 日

营业期限：2015 年 05 月 06 日至 2045 年 05 月 05 日

经营范围：房地产项目投资与开发建设、房地产信息咨询与管理。（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）

### 2. 公司设立及历史沿革

苏州高新景枫投资发展有限公司，于 2015 年 5 月 6 日注册登记成立，注册资本为 5000 万元人民币。苏州高新地产集团有限公司出资 2500 万元，苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司出资 1000 万元，苏州高新区枫桥投资发展总公司出资 1500 万元。上述出资额已经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）验资并出具“苏亚苏验【2016】3 号”验资报告。

2016 年 7 月，苏州高新地产集团有限公司将其所持股权全部转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。

2018 年 3 月 14 日苏州新区高新技术产业股份有限公司将其所持股权全部转让给苏州高新地产集团有限公司。

截至评估基准日，苏州高新景枫投资发展有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资比例	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）
1	苏州高新区枫桥投资发展总公司	30%	1,500.00	1,500.00
2	苏州高新区枫桥联枫建设发展有限公司	20%	1,000.00	1,000.00
3	苏州高新地产集团有限公司	50%	2,500.00	2,500.00
	合计	100%	5,000.00	5,000.00

北京中天和资产评估有限公司电话：010-68008059 传真：010-68008059-8030

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室邮编：100044





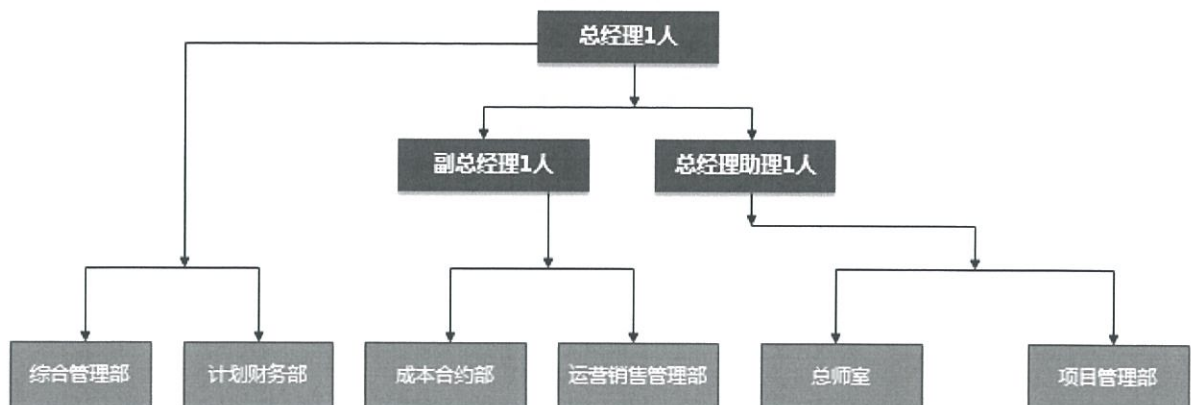
### 3. 企业近年经营管理及财务状况

#### (1) 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
资产总额	51,159.49	47,934.32	45,645.02
负债总额	46,186.98	42,778.67	40,556.36
净资产	4,972.51	5,155.65	5,088.66
项目	2016年度	2017年度	2018年1-10月
营业收入	2,815.47	3,030.97	2,995.12
营业成本	-	2,204.67	1,788.52
营业税金及附加	13.08	23.51	21.18
管理费用	665.24	657.37	512.44
财务费用	2,148.18	-3.67	-7.41
投资收益	99.79	92.73	77.66
其他收益	-	-	1.63
营业利润	88.75	241.83	759.68
营业外收入	0.54	0.64	0.68
营业外支出	0.02	-	0.02
利润总额	89.27	242.47	760.34
减：所得税	-	59.33	207.32
净利润	89.27	183.14	553.01
审计机构	苏州立信会计师事务所	苏州立信会计师事务所	众华会计师事务所(特殊普通合伙)

#### (2) 组织结构



#### (3) 主要税项



税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	6%
城市维护税	应纳税流转额	7%
教育费附加	应纳税流转额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### (三) 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。

### (四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位股东，持有被评估单位50%股权。

## 二、 评估目的

根据苏州国家高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会“苏高新国资委  
[2018]5号”、“苏高新股份改革事项”等文件，苏州高新地产集团有限公司拟进行  
股权转让，为此需要对苏州高新景枫投资发展有限公司股东部分权益价值进行评估，  
为上述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

本次评估对象为苏州高新景枫投资发展有限公司的股东部分权益价值。

### (二) 评估范围

本次评估范围为苏州高新景枫投资发展有限公司的全部资产和负债，包括流动资  
产-货币资金、应收账款、其他应收款、非流动资产-固定资产、无形资产、流动负债-  
预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。具体  
情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	45,632.53
非流动资产	12.49



其中：固定资产	6.16
无形资产	6.33
资产合计	45,645.02
流动负债	40,556.36
非流动负债	
负债合计	40,556.36
所有者权益	5,088.66

评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具众会字(2018)第6069号审计报告。被评估单位填写的评估明细表内容与委托评估时确定的资产范围一致，委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。

### 1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债，其中：

#### (1) 流动资产

流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

##### 1) 货币资金

货币资金账面价值4,367.62万元，均为银行存款。共6个账户，全部为人民币存款。

##### 2) 应收账款

应收账款账面价值239.91万元，共3户，已提取坏账准备0.00万元，账面净值2,399,105.58元，主要为代建费等，账龄为1年以内。

##### 3) 其他应收款

其他应收款账面价值40,025.00万元，共1户，已提取坏账准备0.00万元，账面净值40,025.00万元，主要为借款、关联方往来款等，大部分账龄为1-2年。

##### 4) 其他流动资产

其他流动资产账面价值1,000.00万元，为购买的建行理财产品。

#### (2) 非流动资产

非流动资产主要包括固定资产和无形资产。

##### 1) 固定资产

固定资产包括车辆和电子设备。

其中：

车辆共计1辆，账面净值0.95万元，为办公用车辆，主要包括1辆红旗盛世300轿车，购置于2016年间，由车辆管理部门负责管理和使用。2018年10月，该车由苏高新集团统一保管。

电子设备共计40台套，账面价值5.21万元，为各类计算机、打印机、复印机、空调、办公家具等生产、办公用设备，购置于2008-2018年间，分布在办公室内。电子设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳，可以满足日常经营需要。

苏州高新景枫提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

苏州高新景枫提供的资料表明以上设备于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

## 2) 无形资产

无形资产-其它无形资产账面价值6.33万元，为企业外购的4项软件。

## (3) 负债

负债主要包括流动负债、长期负债，其中流动负债主要包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债；长期负债包括长期借款。

1) 预收账款账面余额126,678.57元，主要为管理费等。

2) 应付职工薪酬账面余额948,289.52元，主要为应发10月份工资。

3) 应交税费账面余额265,818.53元，主要为增值税、城建税及企业所得税等。

4) 其他应付款账面余额3,972,805.77元，主要为借款利息。

5) 一年内到期的非流动负债账面余额400,250,000.00元，主要为苏州建行枫桥支行的借款。

## 2. 企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

## 3. 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

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、 价值类型



根据评估目的，本次评估选取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

本项目评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

## 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文件、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） 经济行为文件

苏州国家高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会“苏高新国资委[2018]5号”、“苏高新股份改革事项”文件；

### （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. 《中华人民共和国公司法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年第14号令）；
8. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
10. 《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）；



11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据国务院令第691号第二次修正）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（根据财政部、国家税务总局令第65号修正）；
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；
19. 其他有关法律法规。

### （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. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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）；
13. 《企业会计准则——基本准则》（根据财政部令第76号修正）。



#### (四) 权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他权属证明文件。

#### (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；
2. 《机电产品报价手册》机械工业出版社；
3. 评估资讯网信息；
4. 汽车之家网信息；
5. 易车网信息；
6. 太平洋电脑网信息；
7. 中关村在线信息；
8. 《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）；
9. 企业提供的部分合同、协议等；
10. 其他相关取价依据。

#### (六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单、评估申报表；
2. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
3. 企业提供的经营信息和资料；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 北京中天和资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其它有关参考依据。

### 七、 评估方法

#### (一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。



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。

企业价值评估中的市场法，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。

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权收购行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

## （二） 资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东部分权益（净资产）价值=资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。





## 1. 流动资产评估

### 1) 货币资金

包括银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

其他货币资金为企业购买的银行理财产品，根据建设银行理财产品合同，该产品风险水平为无风险或风险极低，截至报告日理财产品已收回本息，根据评估基准日的购买日和结算利率，计算截至评估基准日应获得的利息，已核实后的账面值加上利息确认为评估值。

### 2) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

3) 其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

4) 其他流动资产，是指除货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、存货等流动资产以外的流动资产。以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 设备类

#### 1) 运输设备



本次纳入评估范围的车辆为二手车辆，市场上同类二手车型可比案较多，因此对于车辆的评估采用市场法。

市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。比较修正的因素主要有：

- ①交易情况修正：考虑交易情况是否正常对车辆价格的影响；
- ②个别因素修正：考虑因车辆自身状况、已使用年限等的不同而价格存在差异
- ③地域修正：考虑因车辆所在地的不同而价格存在差异；
- ④交易日期修正：考虑因交易期日的不同而价格存在差异。

评估价格=类似车辆不含税价格×交易情况修正系数×个别因素修正系数×地域修正系数×交易日期修正系数

## (2) 电子设备

根据设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

### 1) 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税额

### 2) 成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

## (2) 无形资产-其他无形资产

对于外购的软件等无形资产，通过网上调查和了解部分销售机构相关报价后，确定其不含税重置价。对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其重置价。资产评估专业人员在确定相关软件的重置价后，综合考虑相关贬值因素或剩余寿命年限等最终确定其评估值。



贬值率因素基于市场其他同类产品替代性、产品可升级性、软件使用行业的包容性等、使用年限等因素考虑。基本公式如下：

评估价值=重置成本×剩余寿命年限/（已使用年限+剩余寿命年限）。

### 3. 负债评估

评估范围内的负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债，各类负债在核查的基础上，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评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

#### （三）收益法具体评估方法介绍

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

#### 1. 经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$

其中 P—经营性资产价值

R<sub>i</sub>—未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)

r—折现率

g：永续期的增长率，本次评估取 g=0

n—评估对象的未来预测期

#### （1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：



$$\text{企业自由现金流量} = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率 } T) \\ - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动}$$

### (2) 折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times \frac{D}{D + E} + R_e \times \frac{E}{D + E}$$

其中：

Re—权益资本成本

Rd—付息债务资本成本

E—权益的市场价值

D—付息债务的市场价值

T—企业所得税税率

### (3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2023年12月31日止，2024年起进入永续期。

#### 2. 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

#### 3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

## 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. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 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，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

### （二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”、“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属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。

2. 初步审查被评估单位提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

#### （1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性的。

## (2) 对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和分析、计算、复核等核查验证的方式。

## (3) 资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行。在调查的基础上完善重要资产调查表。

## (4) 资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据被评估单位业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

对被评估单位各种经营资质进行核查，以确定企业是否具备合法合规经营条件；通过与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营状况、收益能力、市场状况和发展规划等；查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告及其他法律性文件；分析企业提供的未来几年各项收入、成本、费用预测的测算过程及测算依据。最后，分析企业历史年度盈利能力、偿债能力、营运能力等财务状况，核查预测数据的合理性。

## 4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## (三) 评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成



初步评估结果。

#### (四) 评估汇总、提交评估报告阶段

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:即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设:即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖,其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,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,以维持持续经营能力。

### (二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势,以及政治、经济和社会环境无重大变化;

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外,无其他重大变化;

3. 假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化,税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定;



4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；
6. 假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料 and 经营资料真实、准确、完整；
7. 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。
8. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；
9. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；
10. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
11. 假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

本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，签字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。

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，对苏州高新景枫投资发展有限公司的股东部分权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 1. 资产基础法评估结果

被评估单位评估基准日总资产账面价值为 45,645.02 万元，评估价值 45,660.55 万元，增值额 15.53 万元，增值率 0.03%；总负债账面价值 40,556.36 万元，评估价





值 40,556.36 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 5,088.66 万元，评估价值 5,104.19 万元，增值额 15.53 万元，增值率 0.31%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

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	45,632.53	45,640.84	8.31	0.02
2 非流动资产	12.49	19.71	7.22	57.81
其中：固定资产	6.16	13.78	7.62	123.70
无形资产	6.33	5.93	-0.40	-6.32
3 资产总计	45,645.02	45,660.55	15.53	0.03
4 流动负债	40,556.36	40,556.36	-	-
5 非流动负债	0.00	0.00	-	-
6 负债合计	40,556.36	40,556.36	-	-
7 净资产（所有者权益）	5,088.66	5,104.19	15.53	0.31

## 2. 收益法评估结果

在持续经营前提下，苏州高新景枫投资发展有限公司股东全部权益评估价值为 5,079.58 万元（大写人民币：伍仟零柒拾玖万伍仟捌佰元整），比账面价值 5,088.66 万元减值 9.08 万元，减值率 0.18%。

## 3. 评估结果差异及分析

资产基础法评估结果比收益法评估结果多 24.61 万元，差异率 0.48%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，



被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，而企业的收入主要来源于关联方企业，同时企业未来经营受国家房地产政策调控、区域经济发展及未来经营策略等因素的影响，收益法评估结果不能准确反映公司的未来收益情况。选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

#### 4. 最终评估结论

在持续经营前提下，采用基础法评估结果为最终评估结论，苏州高新景枫投资发展有限公司股东全部权益评估价值为评估价值 5,104.19 万元，比账面值增值 15.53 万元，增值率 0.31%。

苏州高新地产集团有限公司所持苏州高新景枫投资发展有限公司 50% 股权价值为 2,552.10 万元（大写人民币：贰仟伍佰伍拾贰万壹仟圆整）。

由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估结论未考虑具有（缺乏）控制权对评估对象价值的影响

#### 5. 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对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，即自评估基准日 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日。

### 十一、 特别事项说明

由苏州高新景枫投资发展有限公司、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，苏州高新景枫投资发展有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对苏州高新景枫投资发展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**

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

**2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对苏州高新景枫投资发展有限公司纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

**3. 评估程序受到限制的情形**

截止本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**

截止本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**

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位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）事项**

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及被评估单位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（账外）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**

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

**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**

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵



情形。

## 9. 其他事项

(1) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，具有或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值影响程度的分析判断依据相对缺乏，本次评估结论未考虑具有（缺乏）控制权对评估对象价值的影响。

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、 资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

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、引用或者披露于公开媒体，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2018年11月25日。

资产评估报告日为评估结论形成日。



#### 十四、 签名盖章

资产评估机构：北京中天和资产评估有限公司



资产评估师：

马文彩

资产评估师  
马文彩  
32020369

资产评估师：

周冠华

资产评估师  
周冠华  
62080004