

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业
园发展有限公司 100%股权所涉及的苏州工业园区建胜
产业园发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1626 号

(报告书及附件)

共3册 第1册



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 11 月 06 日

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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

目 录

声明	1
目录	2
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	14
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 经济行为依据	15
(二) 法律法规依据	15
(三) 评估准则依据	16
(四) 资产权属依据	17
(五) 取价依据	17
(六) 其它参考资料	17
七、 评估方法	18
(一) 评估方法概述	18
(二) 评估方法的选择	18
(三) 成本法（资产基础法）介绍	19
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	25
十、 评估结论	26
(一) 相关评估结果情况	26
(二) 评估结果分析及最终评估结论	27
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	27
(四) 评估结论有效期	28
(五) 有关评估结论的其他说明	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
附件	35

苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业园
发展有限公司100%股权所涉及的苏州工业园区建胜产业
园发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第1626号

摘 要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：苏州旭创科技有限公司

被评估单位：苏州工业园区建胜产业园发展有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据《关于拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司100%股权的决议决议》，苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值142,155,331.83元，负债合计账面价值16,677,130.91元，股东权益125,478,200.92元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年9月30日

评估方法：本次采用资产基础法进行评估，对其中的核心资产-对外出租的房屋建筑物采用了收益法进行评估，对外出租的土地使用权采用了收益法和假设开发法进行评估。

评估结论：经评估，在评估基准日被评估单位股东全部权益价值为人民币 380,923,880.73 元。大写人民币：叁亿捌仟零玖拾贰万叁仟捌佰捌拾元柒角叁分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 9 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 苏州工业园区建胜产业园发展有限公司主要从事产业园内项目管理，自有房地产出租并收取租赁费。建胜产业园位于苏州工业园区胜浦路 168 号内，所占土地面积共计 90,318.76 平方米，其中一期部分土地面积为 33,912.00 平方米，目前已建成 2 栋研发楼及相关附属房屋建筑物，建造于 2011 年，其中 2 号楼为独立研发楼，3 号楼为 9 栋独立研发楼组成的院落式建筑群体。总建筑面积 58,406.92 平方米，其中地下室建筑面积 10,861.29 平方米，地上建筑面积 47,545.63 平方米。投资性房地产中开闭所建筑面积为 117.96 平方米，门卫建筑面积为 37.58 平方米，截至评估基准日均未办理产证。一期产业园截至评估基准日，对外房屋建筑物租赁情况如下表所示：

房号	状态	租户名称	合同面积 (M2)	起始计租日期	租赁结束日期	不含税租金(元/天/平方米)
2 幢 1F-105	出租	罗特曼(苏州)贸易有限公司	652.84	2017/3/31	2022/3/30	0.79
2 幢 1F-103	出租	苏州尊骑摩托车有限公司	639.08	2017/6/1	2022/5/31	0.99
3 幢-103	出租	苏州润赢医疗设备有限公司	5182.58	2017/12/8	2022/12/7	0.65
2 幢 2-205	出租	苏州盛强联智能科技有限公司	89.49	2018/6/1	2021/5/31	1.41
3 幢 101-1F-2F	出租	江苏迪赛特医疗科技有限公司	1298.07	2019/8/1	2024/7/31	1.07
3 幢 102-1F-4F	出租	苏州熙华新药开发有限公司	2546.31	2019/12/31	2029/12/30	0.91
3 幢 106-1F	出租	苏州安亚电子有限公司	667.43	2020/1/1	2024/12/31	0.93
2 幢 2-203 室	出租	源氏(苏州)现代产业咨询有限公司	59.45	2020/5/11	2021/5/10	1.43

3 幢 106-2F	出租	昆山科尼希机电工程有限公司	665.94	2020/6/5	2025/6/4	0.83
3 幢 106-5F	出租	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	665.94	2020/10/1	2021/9/30	0.95
2 幢 101、104、201、202、204、211、212、3F、4F、5F 及 3 幢 A 栋、H 栋 3F、4F、I 栋 3F、4F、5F	出租	苏州旭创科技有限公司	25272.84	2020/9/1	2025/8/31	1.21
3 幢 E 栋、G 栋、F 栋	出租	苏州旭创芯泽科技发展有限公司	8792.23	2020/9/1	2025/8/31	1.21
合计			46,532.20			

2. 截至评估基准日，建胜产业园二期地块（评估明细表序号2）已出租给苏州旭创科技有限公司，租赁期限为10年，自2020年9月1日起至2030年8月31日，租金为6800000元/年。

3. 本次评估二期未开发土地相关参数是根据企业提供的情况说明所确定，采用的规划建筑面积为64000平方米，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业园
发展有限公司100%股权所涉及的苏州工业园区建胜产业
园发展有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2020】第1626号

正 文

苏州旭创科技有限公司：

上海东洲资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司股权所涉及的苏州工业园区建胜产业园发展有限公司股东全部权益于评估基准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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

名称：苏州旭创科技有限公司（简称“委托人”）

统一社会信用代码：913205946739170837

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：苏州工业园区霞盛路 8 号

法定代表人：刘圣

注册资本：197258.46 万人民币

成立日期：2008-04-14

营业期限至：无限期

经营范围：研发、设计、生产高速光电收发芯片、模块及子系统、光纤传感器及其零部件；销售上述产品并提供技术咨询、技术服务、技术转让；计算机系统集成、数据处理、信息系统集成；承接计算机网络工程，并提供技术咨询服务；金属制品、包装材料、塑料制品、橡胶制品、化工产品（危险品除外）、玻璃制品、光通讯模块装

配和测试设备、机械设备的批发；从事上述商品及技术的进出口业务；企业管理服务；自有房屋租赁。（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） 被评估单位概况：

名称：苏州工业园区建胜产业园发展有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：9132059455383489XX

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：苏州工业园区胜浦路 168 号

法定代表人：朱翌旻

注册资本：22641.722222 万人民币

成立日期：2010 年 04 月 15 日

营业期限至：2060 年 04 月 20 日

经营范围：产业园内项目管理，自有房屋出租；为服务外包企业和高科技企业提供技术服务；应用软件产品和电子商务软件的研发及系统集成服务；对科技项目进行投资；企业管理及咨询服务；停车场经营及管理；销售文化用品、日用百货。（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）

1. 公司历史沿革及股东结构

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司经苏州市工业园区工商行政管理局登记注册，于 2010 年 04 月 15 日在苏州工业园区成立，取得核发的 320594000202004240358 号《企业法人营业执照》，注册资本 1 亿元，由苏州工业园区建屋发展集团有限公司（出资比例 90%）和苏州工业园区胜浦富民实业有限公司（出资比例 10%）共同出资成立。

2014 年 8 月 21 日，根据公司股东会决议，股东苏州工业园区胜浦富民实业有限公司将所持有的本公司 10% 的股份转让给苏州工业园区胜浦城镇建设投资有限公司。

2015 年 8 月 3 日，根据股权转让协议，股东苏州工业园区胜浦城镇建设投资有限公司将所持有的本公司 10% 的股份转让给苏州工业园区建屋发展集团有限公司。

2016 年 12 月 4 日，公司名称由苏州工业园区建胜信息产业园有限公司变更为苏州工业园区建胜产业园发展有限公司。

2020 年 3 月 13 日，根据股东会决议，苏州工业园区建屋发展集团有限公司对本公司的借款 126,417,222.22 元借款转为增资款。

2020 年 8 月 14 日，根据股东会决议，股东苏州工业园区建屋发展集团有限公司将所持有的本公司 100%的股份转让给苏州新建元产业发展有限公司。

2020 年 9 月 3 日，根据股东会决议，股东苏州新建元产业发展有限公司将其持有的本公司 100%的股份转让给苏州新建元控股集团有限公司。

截止评估基准日 2020 年 09 月 30 日，苏州工业园区建胜产业园发展有限公司的股权结构如下：

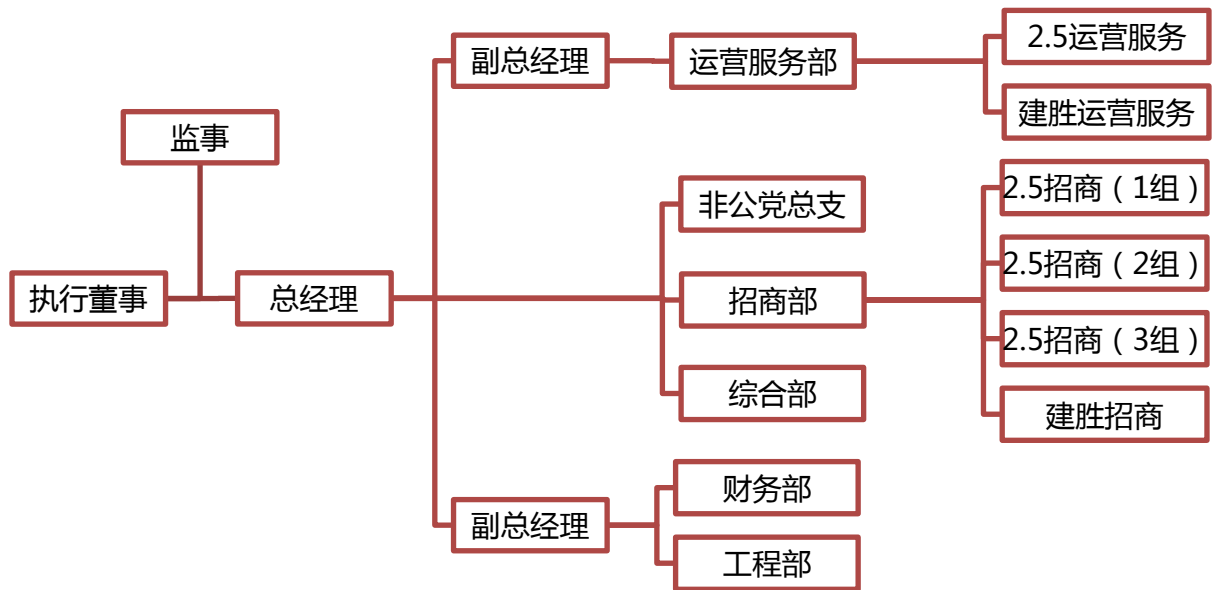
股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
苏州新建元控股集团有限公司	22,641.72	100.00
合计	22,641.72	100.00

2. 公司概况

苏州工业园区建胜产业园发展有限公司主要从事产业园内项目管理，自有房地产出租并收取租赁费。产业园区位于苏州工业园区胜浦路168号内，所占土地面积共计 90,318.76 平方米，其中一期部分土地面积为 33,912.00 平方米，已在 2011 年 10 月 28 日建成研发楼 2 幢及相关附属建筑物共计 58,406.92 平方米，其中地下室建筑面积 10,861.29 平方米，地上计容建筑面积 47,545.63 平方米。除 2 号楼 554.48 平米自用办公用房在房屋建筑物中核算外，其余均为投资性房地产；二期部分土地面积为 56,406.76 平方米，截至评估基准日尚未开发，已出租给给苏州旭创科技有限公司，租赁期限为 10 年，自 2020 年 9 月 1 日起至 2030 年 8 月 31 日，租金为 6800000 元/年。

公司立足苏州园区，辐射长三角，积极促进“转型升级、二次创业”，推动园区科技创新和先进服务业的发展，带动地方产业结构的优化和经济的转型升级，凭借配套设施、立体的安全保障、专业的人才培训，为入驻企业解决后顾之忧，更为企业员工提供了一个工作便利的环境。同时产业园通过新建元集团、建屋集团的资源聚合能力与配套服务体系，打造成绿色、低碳、环保商务办公平台。

3. 组织架构图



4. 公司资产、负债及财务状况

近两年财务状况

单位：万元

项 目	2019年12月31日	2020年9月30日
总资产	14,415.46	14,215.53
负债	14,184.78	1,667.71
净资产	230.68	12,547.82

项 目	2019年	2020年1-9月
营业收入	572.60	380.78
营业利润	-402.80	-324.58
净利润	-402.80	-324.58

上述数据，摘自于普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)本次专项审计报告，报告文号普华永道中天特审字(2020)第3197号。

公司适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率%	税基
企业所得税	25	应纳税所得额
增值税	10、9及5	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)
城市维护建设税	7	缴纳的增值税额
教育费附加	3	缴纳的增值税额
地方教育费附加	2	缴纳的增值税额

公司的租赁业务适用增值税。根据财政部、国家税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)及相关规定,自 2019 年 4 月 1 日起,本公司租赁业务的收入适用的增值税税率为 9%,2019 年 4 月 1 日前该业务适用的增值税税率为 10%。自 2019 年 5 月 1 日起,本公司对租赁业务的收入适用简易征收,征收率为 5%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人苏州旭创科技有限公司是被评估单位苏州工业园区建胜产业园发展有限公司 100%股权的收购方。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定,本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位,委托合同中约定的其他资产评估报告使用人,以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人,其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《关于拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司 100%股权的决议决议》,苏州旭创科技有限公司拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司 100%股权。本次评估目的是反映苏州工业园区建胜产业园发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了苏州旭创科技有限公司执行董事的批准。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

(二) 评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 142,155,331.83 元，负债合计账面价值 16,677,130.91 元，股东权益 125,478,200.92 元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了专项审计报告，报告文号：普华永道中天特审字(2020)第 3197 号，审计报告仅供中际旭创股份有限公司就购买苏州工业园区建胜产业园发展有限公司股权的交易向中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所报送申请文件之用，不得用于任何其他目的。经核实与本次评估报告使用目的一致。

(三) 主要的委估资产情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产和无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及其他流动资产等组成。

2. 投资性房地产-房屋建筑物

本次评估范围为苏州工业园区建胜产业园发展有限公司的投资性房地产—房屋建筑物类科目，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	权证编号	房屋坐落	结构	建成年月	面积 m ²
1	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	2#研发楼地上面积	钢混	2011.10.28	21,195.43
2	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	2#研发楼地下面积	钢混	2011.10.28	3,918.01
3	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	3#研发楼地上面积	钢混	2011.10.28	25,640.18
4	苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	3#研发楼地下面积	钢混	2011.10.28	6,943.28
5	无产证	开闭所	混合	2011.10.28	117.96
6	无产证	门卫	混合	2011.10.28	37.58
	合计				57,852.44

备注：其中产证中记载的 2#研发楼，企业自编号为 1#研发楼。

根据企业提供的不动产权证《苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号》，委估房地产的权利人为苏州工业园区建胜产业园发展有限公司。

建胜产业园目前已建成 2 栋研发楼，建造于 2011 年，其中 2 号楼为独立研发楼，

3 号楼为 9 栋独立研发楼组成的院落式建筑群体。总建筑面积 58,406.92 平方米，其中地下室建筑面积 10,861.29 平方米，地上计容建筑面积 47,545.63 平方米。除 2 号楼 554.48 平米自用办公用房在房屋建筑物中核算外，其余均为投资性房地产。其中开闭所建筑面积为 117.96 平方米，门卫建筑面积为 37.58 平方米，截至评估基准日均未办理产证。

2 号楼为一栋主体 5 层，地下 1 层框架结构办公用房。总建筑面积 25667.92 平方米，其中地下室建筑面积 3918.01 平方米，地上建筑面积 21749.91 平方米，层高 4 米，总高 20 米。桩基础、筏板基础，现浇框架梁板柱承重。现浇板楼面，轻集料混凝土找坡，卷材防水，外墙真石漆涂料，局部铝合金玻璃幕墙，内墙乳胶漆，铝合金窗，不锈钢玻璃入户门，不锈钢玻璃雨棚，花岗岩台阶，不锈钢扶手，公共部位地面为玻化砖地坪，石膏板造型吊顶，筒灯照明。未出租部分为毛坯，未出租建筑面积为 303.41 平方米，水卫电等设施齐全。

3 号楼由 9 栋研发楼围合而成，楼层 4-5 层不等，地下一层。总建筑面积 32,583.46 平方米，其中地下建筑面积 6,943.28 平方米，地上建筑面积 25,640.18 平方米。层高 4 米，总高 20 米。桩基础、筏板基础，现浇框架梁板柱承重。现浇板楼面，轻集料混凝土找坡，卷材防水，外墙真石漆涂料，内墙乳胶漆，铝合金窗，不锈钢玻璃入户门，公共部位地面为玻化砖地坪，石膏板造型吊顶，筒灯照明。截止至评估基准日，已全部对外出租。

房地产出租情况：截至评估基准日，委估房产部分已对外出租，租赁情况如下表所示：

房号	状态	租户名称	合同面积 (M2)	起始计租日期	租赁结束日期	不含税租金(元/天/平方米)
2 幢 1F-105	出租	罗特曼(苏州)贸易有限公司	652.84	2017/3/31	2022/3/30	0.79
2 幢 1F-103	出租	苏州尊骑摩托车有限公司	639.08	2017/6/1	2022/5/31	0.99
3 幢-103	出租	苏州润赢医疗设备有限公司	5182.58	2017/12/8	2022/12/7	0.65
2 幢 2-205	出租	苏州盛强联智能科技有限公司	89.49	2018/6/1	2021/5/31	1.41
3 幢 101-1F-2F	出租	江苏迪赛特医疗科技有限公司	1298.07	2019/8/1	2024/7/31	1.07

3 幢 102-1F-4F	出租	苏州熙华新药开发有限公司	2546.31	2019/12/31	2029/12/30	0.91
3 幢 106-1F	出租	苏州安亚电子有限公司	667.43	2020/1/1	2024/12/31	0.93
2 幢 2-203 室	出租	源氏(苏州)现代产业咨询有限公司	59.45	2020/5/11	2021/5/10	1.43
3 幢 106-2F	出租	昆山科尼希机电工程有限公司	665.94	2020/6/5	2025/6/4	0.83
3 幢 106-5F	出租	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	665.94	2020/10/1	2021/9/30	0.95
2 幢 101、104、201、202、204、211、212、3F、4F、5F 及 3 幢 A 栋、H 栋 3F、4F、I 栋 3F、4F、5F	出租	苏州旭创科技有限公司	25272.84	2020/9/1	2025/8/31	1.21
3 幢 E 栋、G 栋、F 栋	出租	苏州旭创芯泽科技发展有限公司	8792.23	2020/9/1	2025/8/31	1.21
合计			46,532.20			

3. 投资性房地产-土地所有权

本次评估的土地使用权位于苏州工业园区胜浦路 168 号内，投资性房地产—土地使用权账面原值为 31,190,125.50 元，净值为 24,744,166.54 元。土地概况见下表：

权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积 (m ²)	备注
苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	苏州工业园区胜浦路东、苏胜路北一期	2010/5/31	工业	50 年	33,912.00	纳入投资性房地产-房屋建筑物评估
苏(2017)苏州工业园区不动产权第 0000080 号	苏州工业园区胜浦路东、苏胜路北二期	2010/5/31	工业	50 年	56,406.76	
合计					90,318.76	

建胜产业园宗地面积 90,318.76 平方米，目前已建成一期，剩余二期尚未建设，目前为空地。二期剩余建筑用地约为 56406.76 平方米，该宗地为国有出让工业用地，使用期限 50 年，至 2060 年 5 月 30 日止，截至评估基准日剩余使用年限 39.66 年。

根据《国有建设用地使用权出让合同》，该地块容积率为 1.5，已建房屋建筑物计容面积为 47,545.63 平方米，二期可建房屋面积为 87,932.51 平方米，根据目前企业规划情况，根据企业提供的情况说明二期预计建造房屋建筑物的计容面积为 64,000 平方米，未来规划建造厂房。

截至评估基准日，建胜产业园二期地块（评估明细表序号 2）已出租给苏州旭创科技有限公司，租赁期限为 10 年，自 2020 年 9 月 1 日起至 2030 年 8 月 31 日，租金为 6800000 元/年。

4. 固定资产-房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
1	苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000080 号	2#研发楼自用办公室	钢混	2011/10/28	554.48

根据企业提供的《不动产权证书》（编号：苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000080 号），委估房屋建筑物权利人应为苏州工业园区建胜产业园发展有限公司。

5. 固定资产-设备

纳入评估范围的设备类资产主要为电子及办公设备，具体如下表：

设备名称	数量（台）	账面原值（元）	账面净值（元）
电子及办公设备	99	520,591.14	61,975.83
合计	99	520,591.14	61,975.83

该企业总共拥有电子设备 99（台），主要为购置的各型号的电脑、打印机、家具及其他办公设备等，主要分布在企业各部门及项目实施地。均在正常使用。

6. 无形资产-土地使用权

权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	备注
苏（2017）苏州工业园区不动产权第 0000080 号	苏州工业园区胜浦路东、苏胜路北一期	2010/5/31	工业	50 年	纳入固定资产-房屋建筑物评估

（四）被评估单位申报的其他无形资产

被评估单位未申报其他无形资产。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除了已申报的以外，不存在其他任何账面未反映的资产和负债。与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是2020年9月30日；

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司 100%股权的决议》；
2. 《资产评估委托合同》。

（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. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
8. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(国务院令691号);
9. 《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,依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
13. 其他与评估工作相关的法律法规。

(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
13. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号);
14. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
15. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

（四） 资产权属依据

1. 不动产权证、测量汇总表；
2. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
3. 重要资产购置合同或记账凭证；
4. 固定资产台账、记账账册等；
5. 其他资产权属证明资料。

（五） 取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 房地产相关网站挂牌案例；
5. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
6. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
7. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
8. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六） 其它参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一） 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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，合理评估企业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。对其中核心的资产可以采用合理的方法进行评估。

（二） 评估方法的选择

依据《资产评估基本准则》，“资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。对其中核心的资产-对外出租的房屋建筑物和土地使用权采用收益法进行评估。

被评估单位是一家将房地产开发项目建成后对外出租收取房屋租金的公司，在资产基础法评估中对现有核心资产-对外出租的房屋建筑物和土地使用权评估作价时，已经采用收益法进行测算，该测算方法即通过现金流折现的方式体现了资产的价值，其实质与收益法相同，因此不再赘述收益法的过程。

经查询与被评估企业同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用**资产基础法**进行评估。

（三） 成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。其中对主要资产-房屋建筑物和土地使用权使用收益法进行评估。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金包括银行存款。对人民币银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对账龄较短或者主要为押金保证金的款项不计提坏账。

3. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额。本次对其他流动资产按照核实后的账面值评估。

4. 投资性房地产-房屋建筑物及固定资产-房屋建筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同

时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

委估房地产为研发楼，本次评估采用收益法进行评估。收益法具体如下：

收益法评估房地产，是运用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常年收益折算到评估基准日上的现值，求之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

所谓收益现值，是指委估房地产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的现值。

收益法的计算公式：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估结果（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来收益期的预期年收益额

建设用地剩余经济寿命长于建筑物使用权剩余期限，收益价值应为按收益期计算的价值与建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日后相加。

5. 投资性房地产-土地使用权

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，由于苏州政府为了土地资源紧凑集约利用发展的需求，出台了《苏州工业园区优化产业项目用地出让管理的若干规定》（苏园管规字（2017）4号）简称“若干规定”，目前苏州园区新挂牌出让成交的工业用地，有以下特点和要求：1、（产业准入）园区产业项目供地前需进行前置筛选程序，由招商服务部门拟定筛选方案，方案应明确项目名称、意向单位、产业发展方向、投资强度、产出效益、用地需求，供地时序等要素，并确定《苏州工业园区产业发展协议》（以下简称《产业发展协议》）中产业

准入条件等相关内容，在报经园区招商亲商工作领导小组决策后，交由国土环保局具体组织实施土地供应工作。对于新出让用地的产业发展方向、投资强度、产出效益、用地需求，供地时序等要素有更为具体的要求和规定；2、（差别化用地保障）园区产业用地供应以提升节地水平和产出效益为目标，重点保障税源项目用地，具体包括战略性新兴产业、高端制造、现代服务业等产业领域。对列入国家和省《禁止用地项目目录》及产业政策禁止投资的产业项目不予供地；对初创类科技项目适用现有研发载体或标准厂房的不单独供地，引导该类项目优先利用存量房产资源。

综上苏州工业园区土地供给【一级市场】受到产业限制、税收保障等多方面的限制，一级市场案例未反映公开市场条件下的真实价格。另外，二级市场多为股权转让，其中土地使用权价值难以掌握。通过土地二级市场（土流网等）的调查，二级市场挂牌信息，例如规划容积率，规划限制条件，原始出让合同无法准确掌握，无法与委估对象进行比较。

综上所述，苏州工业园区工业土地使用权，不适用于市场比较法评估。

由于本次评估人员无法取得委估对象所处地区的基准地价修正体系，故本次评估不适用于基准地价修正法。

本次采用假设开发法、收益法对土地使用权价值进行评估。

假设开发法

假设开发法的本质和收益法相同，是以房地产的未来收益（具体为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润后的余额）为导向来求取房地产的价值。假设开发法是一种科学、实用的评估方法，在房地产开发项目评估实务中运用得较为普遍，确定其楼盘不含税总收入后，扣除相关的不含税建设续建成本、相关费用及部分利润、所得税后，确定评估值。即：

评估值 = 不含税收入总价 - 不含税续建成本（含续建利息） - 相关费用 - 部分利润 - 所得税

收益法

本次采用收益法中的土地剩余技术：土地和建筑物共同产生收益，而如果采用收益法以外的方法求得其中建筑物价值时，则可利用收益法公式求得归因于建筑物的净收益，然后从土地和建筑物共同产生的净收益中减去建筑物的净收益，分离出归因

于土地的净收益，即土地年净收益=房地产年纯收益-建筑物年纯收益，再利用土地资本化率或土地报酬率进行资本化，求出土地的价值。其中二期未开发土地相关参数是根据企业提供的情况说明所确定

采用收益法求取土地使用权价格的公式如下：

$$VL=(AO-VB \times RB) / RL$$

式中 AO—土地与地上建筑物共同产生的净收益（元，元/m²）；

VL—土地价值（元，元/m²）；

VB—建筑物价值（元，元/m²）。

RB—建筑物资本化率

RL—土地资本化率

6. 设备类资产

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，部分老旧电子设备如电脑等尚有相对活跃的二手交易市场，可以采用市场法评估途径，故本次采用二手交易市场的价格进行评估；而与本次委估其他设备类似的设备市场交易并不活跃，难以获取可比的设备资产交易案例，故不适合采用市场法评估。委估企业难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备资产采用成本法评估。

成本法评估计算公式为：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

$$= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

7. 无形资产-土地使用权

由于委估对象无法提供具体面积，且所对应的地上房屋建筑物已在固定资产—房屋建筑物科目中核算，故委估对象纳入固定资产—房屋建筑物中采用房地合一的方法评估。

8. 负债

主要包括流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施

后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2020年10月中旬至10月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、

竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交流意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，评估人员遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及

特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结论：

总资产的账面价值 142,155,331.83 元，评估价值 397,601,011.64 元。同账面价值相比，评估增值额 255,445,679.81 元，增值率 179.69%。

负债的账面价值 16,677,130.91 元，评估值 16,677,130.91 元。无评估增减值。

股东权益账面值 125,478,200.92 万元，评估值 380,923,880.73 万元，评估增值。同账面价值相比，评估增值额 255,445,679.81 元，增值率 203.58%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2020 年 9 月 30 日

（金额单位：人民币万元）

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	254.67	254.67	0.00	0.00
2	非流动资产	13,960.86	39,505.43	25,544.57	182.97
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额	13,837.22	39,126.46	25,289.24	182.76
8	固定资产净额	114.80	378.97	264.18	230.13

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	8.85	0.00	-8.85	-100.00
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	14,215.53	39,760.10	25,544.57	179.69
21	流动负债	1,667.71	1,667.71	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
23	负债总计	1,667.71	1,667.71	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	12,547.82	38,092.39	25,544.57	203.58

（二） 评估结果分析及最终评估结论

评估增减值分析

1. 投资性房地产

投资性房地产账面值 13,837.22 万元，评估值为 39,126.46 万元，增值 25,289.24 万元。主要原因为企业获得房地产时间较早，房地产市场持续上涨，同时土地市场价格上涨所致。

2. 固定资产

固定资产账面净值 114.80 万元，评估净值为 378.97 万元，增值 264.18 万元，主要原因为企业获得房地产时间较早，房地产市场持续上涨所致。

3. 无形资产

无形资产账面净值 8.85 万元，评估净值为 0.00 万元，减值 8.85 万元，主要原因为并入房屋建筑物一并评估所致。

（三） 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对净资产价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四） 评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日至2021年09月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（五） 有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一） 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1. 投资性房地产中开闭所建筑面积为 117.96 平方米，门卫建筑面积为 37.58 平方米，截至评估基准日均未办理产证。

除上述事项外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现其他存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二） 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告普华永道中天特审字(2020)第3197号

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具的专项审计报告文号：普华永道中天特审字(2020)第3197号。该审计报告的意见为：“我们审计了苏州工业园区建胜产业园发展有限公司（以下简称“建胜产业园”）的财务报表，包括2019年12月31日及2020年9月30日的资产负债表，2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间的的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建胜产业园2019年12月31日及2020年9月30日的财务状况以及2019年度及截至2020年9月30日止9个月期间的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六） 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七） 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：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八） 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：

此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事项。

（九） 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 苏州工业园区建胜产业园发展有限公司主要从事产业园内项目管理，自有房地产出租并收取租赁费。建胜产业园位于苏州工业园区胜浦路 168 号内，所占土地面积共计 90,318.76 平方米，其中一期部分土地面积为 33,912.00 平方米，目前已建成 2 栋研发楼，建造于 2011 年，其中 2 号楼为独立研发楼，3 号楼为 9 栋独立研发楼组成的院落式建筑群体。总建筑面积 58,406.92 平方米，其中地下室建筑面积 10,861.29 平方米，地上建筑面积 47,545.63 平方米。除 2 号楼 554.48 平米自用办公用房在房屋建筑物中核算外，其余均为投资性房地产。投资性房地产中开闭所建筑面积为 117.96 平方米，门卫建筑面积为 37.58 平方米，截至评估基准日均未办理产证。二期部分土地面积为 56,406.76 平方米，截至评估基准日尚未开发。截至评估基准日，对外房屋建

筑物租赁情况如下表所示：

房号	状态	租户名称	合同面积 (M2)	起始计租日期	租赁结束日期	不含税租金 (元/天/平方米)
2 幢 1F-105	出租	罗特曼 (苏州) 贸易有限公司	652.84	2017/3/31	2022/3/30	0.79
2 幢 1F-103	出租	苏州尊骑摩托车有限公司	639.08	2017/6/1	2022/5/31	0.99
3 幢-103	出租	苏州润赢医疗设备有限公司	5182.58	2017/12/8	2022/12/7	0.65
2 幢 2-205	出租	苏州盛强联智能科技有限公司	89.49	2018/6/1	2021/5/31	1.41
3 幢 101-1F-2F	出租	江苏迪赛特医疗科技有限公司	1298.07	2019/8/1	2024/7/31	1.07
3 幢 102-1F-4F	出租	苏州熙华新药开发有限公司	2546.31	2019/12/31	2029/12/30	0.91
3 幢 106-1F	出租	苏州安亚电子有限公司	667.43	2020/1/1	2024/12/31	0.93
2 幢 2-203 室	出租	源氏 (苏州) 现代产业咨询有限公司	59.45	2020/5/11	2021/5/10	1.43
3 幢 106-2F	出租	昆山科尼希机电工程有限公司	665.94	2020/6/5	2025/6/4	0.83
3 幢 106-5F	出租	苏州工业园区建屋发展集团有限公司	665.94	2020/10/1	2021/9/30	0.95
2 幢 101、104、201、202、204、211、212、3F、4F、5F 及 3 幢 A 栋、H 栋 3F、4F、I 栋 3F、4F、5F	出租	苏州旭创科技有限公司	25272.84	2020/9/1	2025/8/31	1.21
3 幢 E 栋、G 栋、F 栋	出租	苏州旭创芯泽科技发展有限公司	8792.23	2020/9/1	2025/8/31	1.21
合计			46,532.20			

该区域类似研发楼租金市场较为发达，房地产能够用于独立经营获得固定收益并可单独计算获利，收益法能较好体现房地产的市场价值，故本次评估对对外出租的房屋建筑物采用收益法进行评估，根据企业提供的租赁台账，已出租部分不含税租金加权平均值为1.11元/平方米，评估人员调查周边同类型房地产的租金水平，经过交易情况、区域因素、个别因素修正后确定基准日的市场不含税租金为1.09元/天·平方米，相关合同租金水平与市场化租金接近，本次测算租金取市场租金。

截至评估基准日，对外土地使用权租赁情况如下所示：

建胜产业园二期地块（权证编号苏（2017）苏州工业园区不动产权第0000080号）已出租给委托人苏州旭创科技有限公司，租赁期限为10年，自2020年9月1日起至2030年8月31日，租金为6800000元/年。

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，由于苏州政府为了土地资源紧凑集约利用发展的需求，出台了《苏州工业园区优化产业项目用地出让管理的若干规定》（苏园管规字〔2017〕4号）简称“若干规定”，目前苏州园区新挂牌出让成交的工业用地，有以下特点和要求：1、（产业准入）园区产业项目供地前需进行前置筛选程序，由招商服务部门拟定筛选方案，方案应明确项目名称、意向单位、产业发展方向、投资强度、产出效益、用地需求，供地时序等要素，并确定《苏州工业园区产业发展协议》（以下简称《产业发展协议》）中产业准入条件等相关内容，在报经园区招商亲商工作领导小组决策后，交由国土环保局具体组织实施土地供应工作。对于新出让用地的产业发展方向、投资强度、产出效益、用地需求，供地时序等要素有更为具体的要求和规定；2、（差别化用地保障）园区产业用地供应以提升节地水平和产出效益为目标，重点保障税源项目用地，具体包括战略性新兴产业、高端制造、现代服务业等产业领域。对列入国家和省《禁止用地项目目录》及产业政策禁止投资的产业项目不予供地；对初创类科技项目适用现有研发载体或标准厂房的不单独供地，引导该类项目优先利用存量房产资源。

综上苏州工业园区土地供给【一级市场】受到产业限制、税收保障等多方面的限制，一级市场案例未反映公开市场条件下的真实价格。另外，二级市场多为股权转让，其中土地使用权价值难以掌握。通过土地二级市场（土流网等）的调查，二级市场挂牌信息，例如规划容积率，规划限制条件，原始出让合同无法准确掌握，无法与委估对象进行比较。

综上所述，苏州工业园区工业土地使用权，不适用于市场比较法评估。由于本次评估人员无法取得委估对象所处地区的基准地价修正体系，故本次评估不适用于基准地价修正法。故本次采用假设开发法和收益法对土地使用权价值进行评估。

3. 本次评估二期未开发土地相关参数是根据企业提供的情况说明所确定，采用的规划建筑面积为64000平方米，提请报告使用者注意。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

(三) 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本报告的使用人。

(四) 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。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年11月6日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

方明



顾俊

评估报告日

2020 年 11 月 6 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

序号	附件名称
1.	《关于拟收购苏州工业园区建胜产业园发展有限公司 100%股权的决议》
2.	委托人和被评估单位法人营业执照
3.	被评估单位专项审计报告
4.	被评估单位房地产权证及其其他权利证明
5.	评估委托人和相关当事方承诺函
6.	资产评估委托合同
7.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
8.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10.	负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11.	资产评估机构及资产评估师承诺函
12.	资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）