

苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产价值评估项目

评估报告

开元评报字[2017]383号



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年九月十二日

目录

资产评估师声明	2
摘要	3
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
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	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件	20

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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；根据我们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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有者申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见。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和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产价值评估项目
评估报告

摘 要

开元评报字[2017]383 号

苏州美集供应链管理股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据《资产评估法》等有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法对贵公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳位于苏州工业园区中银惠龙大厦 1 幢 3101-3108 的办公性房地产在 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产，本次评估的目的是为其提供评估对象的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

纳入本次评估范围的资产为自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳位于苏州工业园区中银惠龙大厦 1 幢 3101-3108 的办公性房地产，建筑面积共计 1,663.71 平方米，土地使用权面积共计 171.92 平方米。

三、价值类型

本评估报告的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本评估报告的评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。

五、评估方法

本次采用市场法进行评估，根据委估房地产实际情况采用房地合一的评估思路。

六、评估结论

截至评估基准日 2017 年 8 月 31 日，委估房地产的评估值合计 2,517.20 万元(大写：贰仟伍佰壹拾柒万贰仟元整)，具体明细表如下：

资产评估结果明细表

序号	建筑物名称	位置	产权持有者	房屋权证编号/索引号	权属比例	建筑面积(M2)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	办公用房1	中银惠龙大厦1幢3101室	魏忠	苏房权证园区字第00219363号	45.00%	332.88	15,130.00	503.65
			何玉宝	苏房权证园区字第00057516号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057517号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057518号	10.00%			
2	办公用房2	中银惠龙大厦1幢3102室	魏忠	苏房权证园区字第00219367号	45.00%	333.49	15,130.00	504.57
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057519号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057520号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057521号	10.00%			
3	办公用房3	中银惠龙大厦1幢3103室	魏忠	苏房权证园区字第00219379号	45.00%	166.08	15,130.00	251.28
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057522号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057523号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057524号	10.00%			
4	办公用房4	中银惠龙大厦1幢3104室	魏忠	苏房权证园区字第00219383号	45.00%	123.24	15,130.00	186.46
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057525号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057526号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057527号	10.00%			
5	办公用房5	中银惠龙大厦1幢3105室	魏忠	苏房权证园区字第00219385号	45.00%	163.91	15,130.00	248.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057529号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057530号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057531号	10.00%			
6	办公用房6	中银惠龙大厦1幢3106室	魏忠	苏房权证园区字第00219391号	45.00%	163.91	15,130.00	248.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057532号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057533号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057534号	10.00%			
7	办公用房7	中银惠龙大厦1幢3107室	魏忠	苏房权证园区字第00219412号	45.00%	132.55	15,130.00	200.55
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057535号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057536号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057537号	10.00%			
8	办公用房8	中银惠龙大厦1幢3108室	魏忠	苏房权证园区字第00219416号	45.00%	247.65	15,130.00	374.69
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057538号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057539号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057540号	10.00%			
9	合计					1,663.71		2,517.20

七、评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即自2017年8月31日起至2018年8月30日止。

八、特别事项说明

(1) 截止评估基准日，评估对象房地产未设定抵押、担保等他项权利。

(2) 根据产权所有者提供的租赁合同及向产权所有者了解的情况，本次评估对象均已对外出租，由于本次评估对象，故评估时未考虑委估房地产内部可移动设备或可移动的家具、家电等设施的处理方式，提请增资这一经济行为的当事双方对此事项妥善处理。

(3) 根据产权所有者提供的租赁合同，本次评估对象均已对外出租，各租赁期限不同，双方约定，如产权所有者提前终止合同，应按照租赁合同约定予以赔偿。截止本次评估基准日，各租约均未到期，由于增资这一经济行为可能造成租赁合同的终止，本次评估未考虑该事项对评估价值可能产生的影响，在此提请增资当事人双方注意妥善处理租赁合同的终止及违约等事项。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2017年9月12日。

以上内容摘要评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产价值评估项目
评估报告**

开元评报字[2017]383号

苏州美集供应链管理股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据《资产评估法》等有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场法对苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的位于苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产在基准日2017年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

(一)、委托方基本情况

1. 名称：苏州美集供应链管理股份有限公司(以下简称“苏州美集公司”)
2. 住所：苏州工业园区现代大道66号综合保税大厦20层2008室
3. 法定代表人：魏忠
4. 注册资本：4900.00万元整
5. 公司类型：股份有限公司(非上市)
6. 统一社会信用代码：91320000560260329P
7. 发照机关：江苏省工商行政管理局
8. 经营范围：普通货运。供应链管理咨询，供应链方案设计、优化；物流软件开发；承接海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理业务，包括：揽货、托运、订舱、仓储、中转、集装箱拼装拆箱、结算运杂费、报检、保险、相关的咨询服务；保税仓储、电子产品的转口贸易、进出口贸易(限综合保税区内)；物流信息咨询。(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)

(二)、产权持有者基本情况

本次评估产权持有者为自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳4人。

产权持有者：魏忠 身份证号码 320114196811010911

产权共有者：何玉宝 身份证号码 32011419680316091X

产权共有者：计美芳 身份证号码 320525196906234740

产权共有者：沈蕾 身份证号码 320502196907011026

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为产权持有者、国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产，本次评估的目的是为其提供评估对象的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

本次评估对象为自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的位于苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产。

2、评估范围

纳入本次评估范围的资产为自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的位于苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产，建筑面积共计1,663.71平方米，土地使用权面积共计171.92平方米。

3、评估对象状况描述

（1）评估对象位置

评估对象为苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产（建筑面积1,663.71平方米），其坐落四至为：东至星原街、南近苏雅路、西临星汉街、北临苏州大道西。

（2）建筑物状况

评估对象所在大楼名称为“中银惠龙大厦”，为商业写字楼。委估对象属于苏州工业园区CBD核心置的智能化、多功能5A甲级写字楼中银惠龙大厦1幢3101室-3108室共计8套办公性房地产，房屋类型为办公写字楼，现分别租给苏州美集供应链管理股份有限公司、日本欧日技电气股份有限公司苏州代表处、苏州人旺人力资源服务有限公司、上海生信科技计算机发展有限公司苏州分公司等单位使用，外墙为石材贴面，内墙为涂料，木工板吊顶，地面铺设瓷砖，局部铺设地毯，不锈钢玻璃幕墙，整体装修状况一般，总楼层32层，委估对象位于第31层。截至评估时点，委估对象室内水电、通讯等齐备，能满足办公需求，处于在用状态。

（3）土地状况

评估对象所座落的土地：用途为商业服务业用地、开发状况已达到红线内外“六

通一平”，即达到通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯和土地平整。

4、房地产价格影响因素

(1) 区域情况

苏州工业园区是中国和新加坡两国政府间的重要合作项目，行政区划面积 278 平方公里，其中，中新合作区 80 平方公里，下辖四个街道，常住人口约 80.78 万。2016 年，园区实现地区生产总值 2150 亿元，同比增长 7.2%；公共财政预算收入 288.1 亿元，增长 12%，税收占比达 93.1%；进出口总额 4903 亿元、实际利用外资 10.5 亿美元；城镇居民人均可支配收入 6.13 万元，增长 8.1%；R&D 投入占 GDP 比重达 3.36%，万元 GDP 能耗为 0.254 吨标煤，人均 GDP 超 4 万美元，经济运行呈现主要指标增长平稳、转型升级质效提升、发展动能加速转换的良好态势，综合发展指数、集约发展水平、质量效益指标居全国开发区前列。

工业园区目前累计建成各类科技载体超 380 万平方米、公共技术服务平台 30 多个、国家级创新基地 20 多个，引进“国家队”科研院所近 10 家、中外高等院校 28 所，累计拥有各类研发机构 480 个，纳米真空互联实验站、国家纳米技术国际创新园等国家级创新工程加快推进，国际科技园、创意产业园、苏州纳米城、生物产业园等创新集群基本形成；累计入选国家“千人计划”、“江苏省高层次创新创业人才”总数分别达 135 人、164 人，继续保持省市领先，大专以上人才总量居全国开发区第一；科技金融创新发展，苏州金融资产交易中心、股权交易中心等资本要素市场先后设立，区域股权投资基金规模超 1200 亿元；创新成果加速显现，去年园区万人有效发明专利拥有量达 114 件，拥有国家高新技术企业 829 家，主板上市企业 17 家、新三板挂牌企业 93 家。

工业园区始终以高起点规划引领高水平开发，高标准建设基础设施；金融商贸区、科教创新区、国际商务区、旅游度假区等重点板块加快建设，累计批建 80 米以上商务楼宇近 90 幢，总部经济、楼宇经济加速集聚，诚品书店、新光天地、永旺梦乐城、久光百货等商贸载体更趋繁荣；园区成为全国首个“国家商务旅游示范区”，阳澄湖半岛成为首批国家级旅游度假区；信息化水平显著提升，入选全国首批智慧城市试点，成为全国首个数字城市建设示范区；坚持集约节约发展，注重生态环境保护和资源有效利用，绿化覆盖率达 45%，区域环境质量综合指数达 97.4，整体通过 ISO14000 认证，成为全国首批“国家生态工业示范园区”。

近年来，苏州工业园区湖西 CBD 区域内的座座高楼犹如雨后正如雨后春笋般拔地而起，苏州工业园区不断加大楼宇开发建设力度，目前共有 80 米以上高层、超高层楼宇共 107 幢。以环球 188、东方之门、新天翔广场等颇具地域标志性的城市综合业

项目正在筑成一座更具现代意义的湖西 CBD。

工业园区至今大力开发 19 年，园区湖西更以其较早发展的优势成为苏州市场的领跑者。商业地产方面，园区湖西商圈以最初建成的多个邻里中心、星海休闲中心、左岸商业街、湖滨新天地等商业项目成为城市发展的标杆区域，并促成园区商圈的日渐成熟。

(2) 交通条件

评估对象周边有轨道交通 1 号线星海广场站，有 4 路、108 路、26 路、28 路公交线路，道路通达，交通较便捷。

(3) 基础设施

估价对象所处区域市政基础设施完善，通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电视管线等能满足需求。

(4) 商业、服务业

评估对象所处区域为园区 CBD 黄金地段，紧邻国际大厦（原园区管委会），环球 188，东方之门、中茵皇冠，天域，星海游泳馆等传统地标建筑，商业繁荣，各类大卖场、综合商场、便利店、酒店、办公楼等商业设施齐全，商业氛围浓厚。

5、委估房地产权益状况

(1) 房屋权利状况

序号	建筑物名称	位置	产权持有者	房屋权证编号/索引号	权属比例	结构	建成年月	建筑用途	建筑面积(M2)
1	办公用房 1	中银惠龙大厦 1幢 3101室	魏忠	苏房权证园区字第 00219363 号	45.00%	钢混	2005 年 8 月	非居住	332.88
			何玉宝	苏房权证园区字共第 00057516 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057517 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057518 号	10.00%				
2	办公用房 2	中银惠龙大厦 1幢 3102室	魏忠	苏房权证园区字第 00219367 号	45.00%	钢混	2005 年 8 月	非居住	333.49
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057519 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057520 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057521 号	10.00%				
3	办公用房 3	中银惠龙大厦 1幢 3103室	魏忠	苏房权证园区字第 00219379 号	45.00%	钢混	2005 年 8 月	非居住	166.08
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057522 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057523 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057524 号	10.00%				
4	办公用房 4	中银惠龙大厦 1幢 3104室	魏忠	苏房权证园区字第 00219383 号	45.00%	钢混	2005 年 8 月	非居住	123.24
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057525 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057526 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057527 号	10.00%				

5	办公用房 5	中银惠龙大厦 1幢 3105室	魏忠	苏房权证园区字第 00219385 号	45.00%	钢 混	2005 年 8 月	非居 住	163.91
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057529 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057530 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057531 号	10.00%				
6	办公用房 6	中银惠龙大厦 1幢 3106室	魏忠	苏房权证园区字第 00219391 号	45.00%	钢 混	2005 年 8 月	非居 住	163.91
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057532 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057533 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057534 号	10.00%				
7	办公用房 7	中银惠龙大厦 1幢 3107室	魏忠	苏房权证园区字第 00219412 号	45.00%	钢 混	2005 年 8 月	非居 住	132.55
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057535 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057536 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057537 号	10.00%				
8	办公用房 8	中银惠龙大厦 1幢 3108室	魏忠	苏房权证园区字第 00219416 号	45.00%	钢 混	2005 年 8 月	非居 住	247.65
			何玉宝	苏房权证园区共字第 00057538 号	35.00%				
			计美芳	苏房权证园区共字第 00057539 号	10.00%				
			沈蕾	苏房权证园区共字第 00057540 号	10.00%				
9	合计							1,663.71	

(2) 土地使用权状况

序号	土地位置	用地性质	土地用途	产权持有人	土地权证编号/索引号	权属比例	终止日期	面积(m ²)
1	中银惠龙大厦1幢3101室	出让	商业服务业	魏忠	苏工园国用 2007 第 41516 号	45.00%	2044 年 12 月 31 日	34.40
				何玉宝	苏工园国用 2007 第 41515 号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用 2007 第 41517 号	10.00%		
				沈蕾	苏工园国用 2007 第 41518 号	10.00%		
2	中银惠龙大厦1幢3102室	出让	商业服务业	沈蕾	苏工园国用 2007 第 41525 号	10.00%	2044 年 12 月 31 日	34.46
				魏忠	苏工园国用 2007 第 41523 号	45.00%		
				何玉宝	苏工园国用 2007 第 41522 号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用 2007 第 41524 号	10.00%		
3	中银惠龙大厦1幢3103室	出让	商业服务业	魏忠	苏工园国用 2007 第 41538 号	45.00%	2044 年 12 月 31 日	17.16
				沈蕾	苏工园国用 2007 第 41540 号	10.00%		
				何玉宝	苏工园国用 2007 第 41537 号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用 2007 第 41539 号	10.00%		
4	中银惠龙大厦1幢3104室	出让	商业服务业	魏忠	苏工园国用 2007 第 41545 号	45.00%	2044 年 12 月 31 日	12.73
				沈蕾	苏工园国用 2007 第 41547 号	10.00%		
				何玉宝	苏工园国用 2007 第 41544 号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用 2007 第 41546 号	10.00%		
5	中银惠龙大厦1幢3105室	出让	商业服务业	魏忠	苏工园国用 2007 第 41551 号	45.00%	2044 年 12 月 31 日	16.94
				沈蕾	苏工园国用 2007 第 41555 号	10.00%		
				何玉宝	苏工园国用 2007 第 41550 号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用 2007 第 41553 号	10.00%		
6	中银惠龙	出让	商业	魏忠	苏工园国用 2007 第 41560 号	45.00%	2044 年	16.94

	大厦1幢 3106室		服务业	沈蕾	苏工园国用2007第41563号	10.00%	12月31 日	
				何玉宝	苏工园国用2007第41559号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用2007第41562号	10.00%		
7	中银惠龙 大厦1幢 3107室	出让	商业 服务业	魏忠	苏工园国用2007第41584号	45.00%	2044年 12月31 日	13.70
				沈蕾	苏工园国用2007第41586号	10.00%		
				何玉宝	苏工园国用2007第41583号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用2007第41585号	10.00%		
8	中银惠龙 大厦1幢 3108室	出让	商业 服务业	魏忠	苏工园国用2007第41591号	45.00%	2044年 12月31 日	25.59
				沈蕾	苏工园国用2007第41594号	10.00%		
				何玉宝	苏工园国用2007第41590号	35.00%		
				计美芳	苏工园国用2007第41593号	10.00%		
9	合计							171.92

(3) 他项权利状况及权利限制情况

A、根据产权持有者提供的资料，评估范围内的房屋建筑物未设定抵押、担保等他项权利。

B、根据产权持有者提供的租赁合同，本次评估对象均已对外出租。

四、价值类型及定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)。评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估的目的是为苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产市场价值参考依据，按市场价值类型评估能客观、公允地反映评估基准日委估资产价值量；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟实施的经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、委托方出具的公司内部同意增资的决议或文件；

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

2、《中华人民共和国公司法》(2014 年修订，2014 年 3 月 1 日起实施)

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 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)；

4、《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)；

5、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第 62 号主席令，2007 年 10 月 1 日起执行)；

6、其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《资产评估职业道德准则—独立性》；

- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 12、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 13、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(四) 资产权属等相关依据

- 1、产权持有者的身份证等；
- 2、产权持有者提供的《房地产权证》、《土地使用权证》；
- 4、其他评估相关资料。

(五) 评估取价依据

1. 苏州市有关房地产的法规、文件；
2. 估价人员实地勘查调查资料；
- 3、评估人员调查、收集的房屋交易案例等相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则——基本准则》和有关评估准则基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。考虑到评估对象为办公性房地产，本次采用房地合一的方式进行评估，根据委估房地产的实际情况及收集到的资料信息，本次采用市场法进行评估。

委估房地产所在区域土地交易较为活跃，同一供求圈内土地成交案例较多，且类似宗地的交易案例较充足，可以采用市场比较法进行估价。

综上所述，为使评估结果客观、准确，确定选用市场比较法进行估算。

市场比较法基本原理及计算公式：

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产评估申报表等样表，要求产权持有者进行评估准备工作。

3、准备评估资料

与产权持有者相关工作人员联系，准备评估所需要的资料。

（二）现场评估阶段

1、审阅核对资料

对产权所有者提供申报资料进行审核、鉴别，并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。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

4、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、环境等情况继续使用。

(二) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

1、评估结论

截至评估基准日2017年8月31日，委估房地产的评估值合计2,517.20万元（大写：贰仟伍佰壹拾柒万贰仟元整）。

具体明细表如下：

资产评估结果明细表

序号	建筑物名称	位置	产权持有者	房屋权证编号/索引号	权属比例	建筑面积(M2)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	办公用房1	中银惠龙大厦1幢3101室	魏忠	苏房权证园区字第00219363号	45.00%	332.88	15,130.00	503.65
			何玉宝	苏房权证园区字共第00057516号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057517号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057518号	10.00%			
2	办公用房2	中银惠龙大厦1幢3102室	魏忠	苏房权证园区字第00219367号	45.00%	333.49	15,130.00	504.57
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057519号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057520号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057521号	10.00%			
3	办公用房3	中银惠龙大厦1幢3103室	魏忠	苏房权证园区字第00219379号	45.00%	166.08	15,130.00	251.28
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057522号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057523号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057524号	10.00%			
4	办公用房4	中银惠龙大厦1幢3104室	魏忠	苏房权证园区字第00219383号	45.00%	123.24	15,130.00	186.46
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057525号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057526号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057527号	10.00%			
5	办公用房5	中银惠龙大厦1幢3105室	魏忠	苏房权证园区字第00219385号	45.00%	163.91	15,130.00	248.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057529号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057530号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057531号	10.00%			
6	办公用房6	中银惠龙大厦1幢3106室	魏忠	苏房权证园区字第00219391号	45.00%	163.91	15,130.00	248.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057532号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057533号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057534号	10.00%			
7	办公用房	中银惠龙大厦1幢	魏忠	苏房权证园区字第00219412号	45.00%	132.55	15,130.00	200.55
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057535号	35.00%			

	7	3107室	计美芳	苏房权证园区共字第00057536号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057537号	10.00%			
8	办公用房8	中银惠龙大厦1幢3108室	魏忠	苏房权证园区字第00219416号	45.00%	247.65	15,130.00	374.69
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057538号	35.00%			
			计美芳	苏房权证园区共字第00057539号	10.00%			
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057540号	10.00%			
9	合计					1,663.71		2,517.20

2、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

(2) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的委估资产于评估基准日市场价值的参考意见。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ①过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ②特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。
- ⑤评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(4) 委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

3、评估结论的效力

(1) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的

公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(1) 截止评估基准日，评估对象房地产未设置抵押、担保等他项权利；

(2) 根据产权所有者提供的租赁合同及向产权所有者了解的情况，本次评估对象均已对外出租，由于本次评估对象，故评估时未考虑委估房地产内部可移动设备或可移动的家具、家电等设施的处理方式，提请增资这一经济行为的当事双方对此事项妥善处理。

(3) 根据产权所有者提供的租赁合同，本次评估对象均已对外出租，各租赁期限不同，双方约定，如产权所有者提前终止合同，应按照租赁合同约定予以赔偿。截止本次评估基准日，各租约均未到期，由于增资这一经济行为可能造成租赁合同的终止，本次评估未考虑该事项对评估价值可能产生的影响，在此提请增资当事人双方注意妥善处理租赁合同的终止及违约等事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为2017年9月12日。



开元资产评估有限公司

中国●北京

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年九月十二日

评 估 报 告 附 件

- 1、资产评估结果明细表；
- 2、委托方及产权持有者承诺函；
- 3、委托方的营业执照与产权持有者身份证（复印件）；
- 4、评估对象《房地产权证》、《不动产权证》；
- 5、评估对象位置示意图和照片；
- 6、资产评估机构资格证书；
- 7、资产评估机构营业执照；
- 8、签字资产评估师的资格证书。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

产权持有者：魏忠、沈蕾、计美芳、何玉宝

序号	建筑物名称	位置	产权持有者	房屋权证编号/索引号	权属比例	结构	建成年月	建筑用途	建筑面积(M2)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
1	办公用房1	中银惠龙大厦1幢3101室	魏忠	苏房权证园区字第00219363号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	332.88	15,130.00	5,036,500.00
			何玉宝	苏房权证园区字共第00057516号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057517号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057518号	10.00%						
2	办公用房2	中银惠龙大厦1幢3102室	魏忠	苏房权证园区字第00219367号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	333.49	15,130.00	5,045,700.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057519号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057520号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057521号	10.00%						
3	办公用房3	中银惠龙大厦1幢3103室	魏忠	苏房权证园区字第00219379号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	166.08	15,130.00	2,512,800.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057522号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057523号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057524号	10.00%						
4	办公用房4	中银惠龙大厦1幢3104室	魏忠	苏房权证园区字第00219383号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	123.24	15,130.00	1,864,600.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057525号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057526号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057527号	10.00%						
5	办公用房5	中银惠龙大厦1幢3105室	魏忠	苏房权证园区字第00219385号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	163.91	15,130.00	2,480,000.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057529号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057530号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057531号	10.00%						
6	办公用房6	中银惠龙大厦1幢3106室	魏忠	苏房权证园区字第00219391号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	163.91	15,130.00	2,480,000.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057532号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057533号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057534号	10.00%						
7	办公用房7	中银惠龙大厦1幢3107室	魏忠	苏房权证园区字第00219412号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	132.55	15,130.00	2,005,500.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057535号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057536号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057537号	10.00%						
8	办公用房8	中银惠龙大厦1幢3108室	魏忠	苏房权证园区字第00219416号	45.00%	钢混	2005年8月	非居住	247.65	15,130.00	3,746,900.00
			何玉宝	苏房权证园区共字第00057538号	35.00%						
			计美芳	苏房权证园区共字第00057539号	10.00%						
			沈蕾	苏房权证园区共字第00057540号	10.00%						
9			合 计						1,663.71		25,172,000.00

产权持有者填表人员：张市华

评估人员：朱小波

填表时间：2017年8月31日

委托方承诺函

开元资产评估有限公司：

因苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产，为此委托开元资产评估有限公司自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳共同拥有的位于苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。



委托方：苏州美集供应链管理股份有限公司

企业负责人：

二〇一七年八月三十一日

产权持有者承诺函

开元资产评估有限公司：

因苏州美集供应链管理股份有限公司拟增资涉及的自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳拥有的办公性房地产，为此委托开元资产评估有限公司对自然人魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳共同拥有的位于苏州工业园区中银惠龙大厦1幢3101-3108的办公性房地产进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有者：魏忠、沈蕾、何玉宝、计美芳

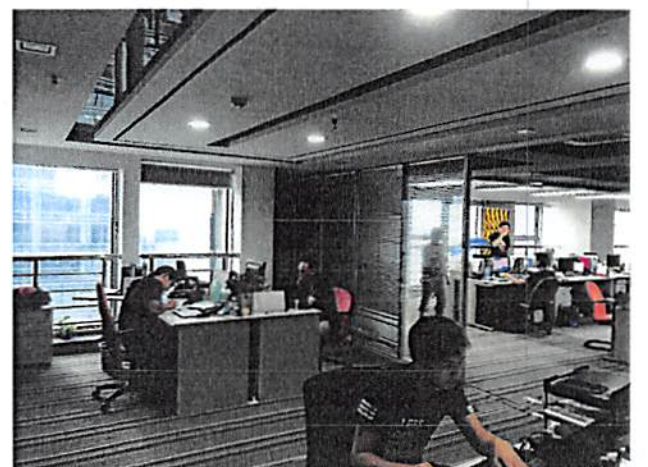
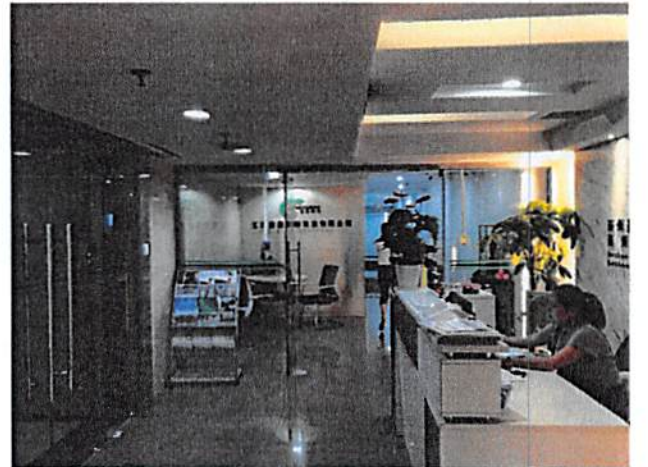


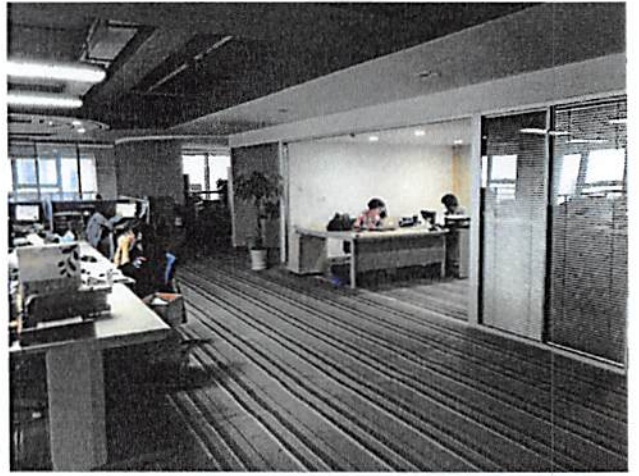
二〇一七年八月三十一日

委估对象地理位置



委估对象实景照片







资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.43020011

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2008年7月7日



序列号: 00002641

机构名称	开元资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村南大街18号军艺大厦 B座15层
首席合伙人 (法定代表人)	胡劲为
批准文号	京财企许可[2008]0074号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估	

中华人民共和国财政部统一印制



营业执照

(副本)⁽²⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110108668556439X

名 称 开元资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所 北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座15层-15B
法定代表人 胡劲为
注册 资 本 500万元
成 立 日 期 2007年11月06日
营 业 期 限 2007年11月06日至 长期
经 营 范 围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
开元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100039016

发证时间：二〇〇九年二月



序列号:000058



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：许洁

性别：女



登记编号：11150041

单位名称：开元资产评估有限公司



初次登记时间：2015-03-18



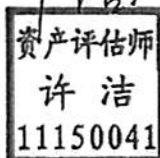
年检信息：通过

(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：许洁

本人印鉴：



打印时间：2016年12月27日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张佑民

性别：男

登记编号：43000084

单位名称：开元资产评估有限公司

初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过



(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：



打印时间：2016年12月13日