

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
拟增资涉及的
苏州高新万阳置地有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2024]评字第 80022 号
(共一册 第一册)



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

二〇二四年六月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3221020015321801202400035
合同编号:	2024NJ0038
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中天和[2024]评字第80022号
报告名称:	苏州高新地产集团有限公司拟增资涉及的苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	23,267,100.00元
评估报告日:	2024年06月27日
评估机构名称:	北京中天和资产评估有限公司
签名人员:	朱杰 (资产评估师) 会员编号: 32210230 王策 (资产评估师) 会员编号: 11160047
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年07月11日



目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
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	7
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	33
十三、 资产评估报告日	34
十四、 签名盖章	34
资产评估报告附件	35



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评估对象可实现价格的保证。

5、评估对象及其所涉及资产、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；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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。



苏州高新地产集团有限公司 拟增资涉及的 苏州高新万阳置地有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中天和[2024]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（以下简称：苏高新地产公司）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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新地产集团有限公司拟增资涉及的苏州高新万阳置地有限公司（以下简称：苏高新万阳公司）股东全部权益价值在评估基准日2024年5月31日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据苏州高新地产集团有限公司召开关于对《苏州高新万阳置地有限公司增资及股权收购的专题启动会》，经会议讨论，为保证后续苏地2016-WG-65号地块项目即大象山舍的项目正常经营和股东的共同利益，苏州高新地产集团有限公司与苏州傅恒企业管理咨询有限公司对苏州高新万阳置地有限公司进行同比例增资，因此本次评估目的为苏州高新地产集团有限公司拟对苏州高新万阳置地有限公司增资，为此需对苏州高新万阳置地有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

苏州高新万阳置地有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括苏州高新万阳置地有限公司评估基准日审计后的全部资产和负债，并且由苏州高新万阳置地有限公司提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估申报表》。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2024年5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市场法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用资产基础法评估结果为最终评估结论，苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益评估价值为2,326.71万元（人民币大写：贰仟叁佰贰拾陆万柒仟壹佰元整），比账面价值2,323.77万元增值2.94万元，增值率0.13%。

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2024年5月31日起至2025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。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 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，被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

①2023年9月12日，苏州闹海科技有限公司因商品房委托代理销售合同纠纷向江苏省苏州市虎丘区人民法院对苏州高新万阳置地有限公司提起诉讼，诉讼金额53.83万元，2024年5月9日江苏省虎丘区人民法院正式发送传票，确定2024年6月17日正式开庭受理苏州闹海科技有限公司起诉苏州高新万阳置地有限公司案件，截至评估报告日法院暂未下达正式判决书。

②2023年8月15日，北京曼特门业有限公司因买卖合同纠纷向江苏省苏州市虎丘区人民法院对苏州高新万阳置地有限公司提起诉讼，诉讼金额10.51万元，2024年1月30日江苏省虎丘区人民法院正式发送传票，确定2024年2月28日正式线上开庭受理苏州闹海科技有限公司起诉苏州高新万阳置地有限公司案件，截至评估报告日法院暂未下达正式判决书。

由于上述诉讼事项尚未判决，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

2. 其他事项

(1) 标准无保留意见审计报告

苏州高新万阳置地有限公司评估基准日的会计报表经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所予以审计，并出具了“苏公L[2024]A197号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。



(2) 核查验证

本次评估根据需要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，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(3) 计算尾差

本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因使用软件对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

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
拟增资涉及的
苏州高新万阳置地有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中天和[2024]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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新地产集团有限公司拟增资涉及的苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 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、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万阳置地有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称：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

法定代表人：张晓峰

注册资本：220000 万元整

成立日期：1999 年 05 月 28 日

住所：苏州市高新区长江路 211 号天都商业广场 3 幢 41-44 层

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，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位概况



1. 基本信息

企业名称：苏州高新万阳置地有限公司

统一社会信用代码：91320505MA1N224D8Y

类型：其他有限责任公司

法定代表人：姜华

注册资本：100000 万元整

成立日期：2016 年 12 月 06 日

住所：苏州高新区鸿禧路 148 号创业大厦 2 幢 3 层

经营范围：房地产开发、房地产销售；房地产中介服务。（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）

2. 公司设立及历史沿革

苏州高新万阳置地有限公司于 2016 年 12 月 06 日经苏州高新区（虎丘区）行政审批局注册登记成立，注册资本为人民币 100,000.00 万元，实收资本为 100,000.00 万元。截止评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴注册 资本	认缴 比例	实缴注册 资本	实缴 比例
1	苏州高新地产集团有限公司	50,000.00	50.00%	50,000.00	50.00%
2	苏州傅恒企业管理咨询有限公司	50,000.00	50.00%	50,000.00	50.00%
合计		100,000.00	100.00%	100,000.00	100.00%

自评估基准日至本资产评估报告出具日，苏州高新万阳置地有限公司股东、股本结构无变化。

3. 企业近年经营管理及财务状况

(1) 企业经营状况

苏高新万阳公司成立于 2016 年 12 月，因建设“苏州大象山舍”成立的项目公司，大象山舍项目位于苏州高新区凤凰峰路南北，罗家湾路西苏地 2016-WG-65 号地块，总用地面积 138,470.00 m²，容积率>1.0 且≤1.4，建筑密度≤35%，分四块地块陆续开发。截至评估基准日，该项目已取得苏（2017）苏州市不动产权第 5058532 号不动产权证（地块一）、土地面积 84,997.30 m²；苏（2017）苏州市不动产权第 5058531 号不动产权证（地块二）、土地面积 29,755.00 m²；苏（2017）苏州市不动产权第 5058529 号不动产权证（地块三）、土地面积 14,098.20 m²；苏（2017）苏州



市不动产权第 5058528 号不动产权证（地块四）、土地面积 9,619.50 m²。

2017 年 4 月 26 日，取得地字第 320505201700028 号建设用地规划许可证，分别于 2017 年 6 月 13 日取得建字第 320505201700081 号建设工程规划许可证，为开发的 1-24#楼叠墅项目；2017 年 9 月 11 日取得建字第 320505201700144 号建设工程规划许可证，为开发的 25-35#小高层项目；2017 年 11 月 27 日取得建字第 320505201700198 号建设工程规划许可证，为开发的 36-43#小高层项目。

2017 年 8 月 15 日，取得编号 320591201708150101 号建设工程施工许可证，为 1-24#楼叠墅、一期地下车库项目；2017 年 11 月 9 日取得编号 320505201711090101 号建设工程施工许可证，为 25-35#楼二期小高层项目；2018 年 5 月 31 日取得编号 320505201805310201 号建设工程施工许可证，为 36-43#楼三期小高层项目。

截至评估基准日，其中：已结转含税收入 203,316.58 万元，结转面积 80,575.19 平方米；已预售未结转面积 5,587.46 平方米，其中合同负债+其他流动负债金额合计 4,629.39 万元，已售未结清款项 9,710.41 万元；剩余未签约未售面积 167,122.79 平方米，其中：叠墅 11,832.72 m²，洋房 11,545.58 m²，非人防车位 43,744.49 m²。具体如下表所示：

①已结转销售

业态	建筑面积 (平方米)	含税销售金额 (万元)
叠拼别墅	33,075.36	101,758.11
洋房小高层	39,460.26	98,798.48
车位	8,039.57	2,760.00
合计	80,575.19	203,316.58

②已签约预售未结转

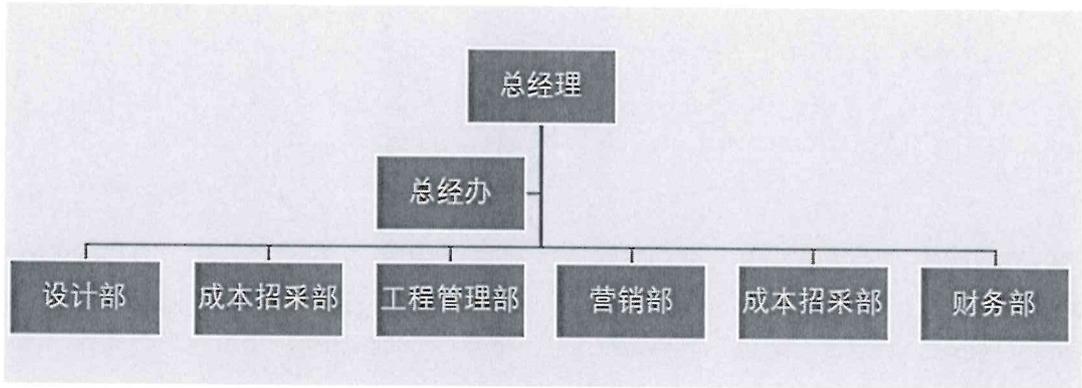
业态	建筑面积 (平方米)	合同总金额 (万元)	含税销售金额(万元) (合同负债+其他流动 负债金额)	已售未结清款项 (万元)
叠拼别墅	2,580.52	7,008.45	3,147.01	3,861.44
洋房小高层	2,902.03	7,295.35	1,446.38	5,848.97
车位	104.91	36.00	36.00	0.00
合计	5,587.46	14,339.80	4,629.39	9,710.41

③剩余未签约未售



业态	剩余未签约未售部分
	建筑面积(平方米)
叠拼别墅	11,832.72
洋房小高层	111,545.58
车位	43,744.49
合计	167,122.79

(2) 企业组织结构



(3) 企业前一年和评估基准日简要财务数据

根据苏州高新万阳置地有限公司经审计的财务报表，截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，资产总额 340,892.91 万元，负债总额 338,569.13 万元，净资产额 2,323.77 万元，2024 年 1-5 月营业收入 17,120.66 万元，营业成本 17,306.16 万元，营业利润-4,155.78 元，利润总额-4,162.33 万元，净利润-4,162.33 万元。

近一年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度	2024 年 5 月 31 日 /2024 年 1-5 月
资产总额	378,127.46	340,892.91
负债总额	371,641.35	338,569.13
净资产	6,486.10	2,323.77
营业总收入	75,084.58	17,120.66
营业成本	68,528.91	17,306.16
营业利润	-14,709.88	-4,155.78
利润总额	-14,351.34	-4,162.33
净利润	-14,351.34	-4,162.33
审计机构名称	公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)常熟分所	
审计报告号	苏公 L[2024]A197 号	



审计意见类型	保准无保留意见
--------	---------

审计报告认为被评估单位财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了被评估单位 2023 年 12 月 31 日和 2024 年 5 月 31 日的财务状况以及 2023 年度和 2024 年 1-5 月的经营成果与现金流量。

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项

①主要税种（率）

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额不含税收入	6%、9%
城市维护建设税	以流转税为计税依据	7%
教育费附加	以流转税为计税依据	3%
地方教育费附加	以流转税为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额计征	25%

②税收优惠

无。

(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为国家法律、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

委托人为被评估单位股东，持有其 50% 股权。

二、 评估目的

根据苏州高新地产集团有限公司召开关于对《苏州高新万阳置地有限公司增资及股权收购的专题启动会》，经会议讨论，为保证后续苏地 2016-WG-65 号地块项目即大象山舍的项目正常经营和股东的共同利益，苏州高新地产集团有限公司与苏州傅恒企业管理咨询有限公司对苏州高新万阳置地有限公司进行同比例增资，因此本次评估目的为苏州高新地产集团有限公司拟对苏州高新万阳置地有限公司增资，为此需对苏州高新万阳置地有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，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

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

本资产评估项目的评估对象是苏州高新万阳置地有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

包括苏州高新万阳置地有限公司评估基准日审计后的全部资产和负债，并且由苏州高新万阳置地有限公司提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估申报表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所予以审计，并出具了“苏公L[2024]A197号”标准无保留意见的审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	340,891.42
2	非流动资产	1.49
3	其中：债权投资	
4	可供出售金融资产	
5	持有至到期投资	
6	长期应收款	
7	长期股权投资	
8	其他权益工具投资	
9	其他非流动金融资产	
10	投资性房地产	
11	固定资产	1.49
12	在建工程	
13	工程物资	
14	固定资产清理	
15	生产性生物资产	
16	油气资产	
17	使用权资产	



18	无形资产	
19	开发支出	
20	商誉	
21	长期待摊费用	
22	递延所得税资产	
23	其他非流动资产	
24	资产总计	340,892.91
25	流动负债	338,569.13
26	非流动负债	
27	负债总计	338,569.13
28	净资产（所有者权益）	2,323.77

被评估单位填写的评估申报表内容与审计后资产负债表内容相一致。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。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

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、非流动资产及流动负债，其中：

(1) 流动资产：

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

1) 货币资金

货币资金账面价值 4,276.63 万元，主要为银行存款，共 5 个人民币账户。

2) 应收账款

应收账款账面余额 0.06 万元，已提取坏账准备 0.00 万元，账面价值 0.06 万元，主要为应收面积差异款，账龄为 1-2 年。

3) 预付账款

预付账款账面价值 1,609.70 万元，主要为预付电费、检测费等，大部分账龄为 1 年以内。

4) 其他应收款

其他应收款账面余额 6,198.14 万元，已提取坏账准备 18.62 万元，账面价值 6,179.52 万元，主要为往来款、押金保证金等，大部分账龄为 1 年以内。



5) 存货

存货账面价值 373,328.75 万元，计提跌价准备 55,532.04 万元，账面净值 317,796.71 万元，分别为开发成本和开发产品。

① 开发成本

开发成本账面价值为 320,097.12 万元，计提跌价准备 49,600.06 万元，账面净值 270,497.06 万元，主要为未竣工备案未销售的叠拼别墅、小高层洋房和车位。

② 开发产品

开发产品账面价值为 53,231.63 万元，计提跌价准备 5,931.98 万元，账面净值 47,299.64 万元，主要为已竣工备案可销售的叠拼别墅、小高层洋房和车位。

6) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 11,028.81 万元，主要为佣金、待抵扣增值税进项、土地增值税和附加税等。

(2) 非流动资产：

非流动资产主要包括电子设备。

电子设备共计22项，账面价值1.49万元，为各类计算机、中央空调、打印机、复印机和电动接驳车等，购置于2017年-2019年间，分布在售楼部办公区域内。

企业设备由设备管理部门进行统一管理，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。

苏高新万阳公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

苏高新万阳公司提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

(3) 负债：

负债主要包括流动负债，其中流动负债主要包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

1) 应付账款账面余额7,758.27万元，主要为工程款等。

2) 合同负债账面余额4,247.15万元，主要为购房款。

3) 应付职工薪酬余额5.08万元，主要为职工工资。

4) 应交税费账面余额41.16万元，主要为个人所得税等。

5) 其他应付款账面值为326,135.23万元，主要为往来款等。

6) 其他流动负债账面余额382.24万元，主要为待流转增值税销项。

2、企业申报的表外资产情况



截至评估基准日，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。

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

本项目评估基准日是2024年5月31日。

评估基准日是根据评估目的，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由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

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，以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

根据苏州高新地产集团有限公司召开关于对《苏州高新万阳置地有限公司增资及股权收购的专题启动会》。

（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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；



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. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
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14号令，2001年）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年；根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
9. 《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）；
10. 《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）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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）；
14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
15. 《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）；
16. 《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，2008年）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
18. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
19. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；
20. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
21. 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—评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

(四) 权属依据

1. 不动产权证；
2. 国有建设用地使用权合同、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证等；
3. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属证明文件；
5. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位提供的审计报告；
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料；
5. 被评估单位提供的财务预算资料；
6. 被评估单位提供的主要售房和供应商合同、协议；



7. 使用万德 Wind 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据;
8. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心计算并发布的贷款利率 LPR;
9. 京东 <https://www.jd.com> 等询价网站;
10. 委托人及被评估单位提供的其他资料;
11. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

(六) 其他参考依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社 2016 年版);
2. 其他参考资料等。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。

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,合理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。运用资产基础法进行企业价值评估,各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

(二) 评估方法的选择

根据资产评估执业准则,资产评估师执行资产评估业务,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、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。

1. 资产基础法

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。结合本次评估情况,被评估单位会计报表已经审计、可以提供,也可以从外部收集到满足资产基础



法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

苏高新万阳公司为开发“大象山舍项目”成立的项目公司，考虑到项目开发完成后没有其他多余的储备；另外，国内房地产行业按照目前的发展趋势看，未来发展具有较大的不确定性，企业的未来收益和风险皆不能可靠预测，企业也未提供未来收益预测，所以本次评估不适用于用收益法进行企业价值评估。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。在企业价值评估中，所参考企业或交易案例与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求以下的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。

由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。尽管各企业的规模、产品等因素存在着一定差异，但通过科学合理的选择相关比较参数，可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于采用市场法进行估值，因此具备采用市场法的基本条件。

综上所述，本次评估采用资产基础法和市场法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

(三) 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，合理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：

被评估单位股东全部权益价值=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

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。

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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3) 预付账款

预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值；对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

4) 其他应收款

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；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

5) 存货

纳入本次评估范围内存货为部分已办理竣工备案可销售的住宅类型的开发产品和部分未办理竣工备案的住宅类型开发成本，由于各项批复手续齐备、规划指标完整，具有开发或再开发潜力，且房屋所处地区住宅用房交易活跃，交易价格透明，开发完



成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算，适合采用假设开发法进行评估计算。因此，本次采用假设开发法对开发成本和开发产品进行评估。

假设开发法是将待估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润，或者将待估房地产开发后的各期预期价值，扣除当期正常投入费用、正常税金后折现，依据该剩余价值测算待估房地产价值的方法。

本次评估选用假设开发法中的静态分析法，选择业主自行开发前提，选取依据现有相关规划文件规定的用途、规模、档次等控制指标为开发完成后的房地产状况，及开发完成后出售的经营方式为最佳开发经营方式，依据待估房地产评估基准日所处开发建设状态，结合未来房地产市场状况等因素参照同类房地产开发项目相应的一般期限，合理估计后续开发经营期，采用市场法求取假设未来开发完成后的房地产在评估基准日的开发完成后的价值，再按评估基准日的建筑经济、技术标准并参照同类房地产开发项目相应的一般利润率求取后续开发的必要支出及应得利润，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，计算待估房地产评估基准日的剩余价值为房地产评估值。计算公式为：

$$V=A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K$$

其中：V—房地产评估值

A—开发完成后的房地产总价值

B—续建成本

C—续建管理费用

D—销售费用

E—应交增值税

F—销售税费

G—后续投资利息

H—后续开发利润

I—土地增值税

J—企业所得税

K—以前年度预交税金

6) 其他流动资产

其他流动资产包括待抵扣增值税进项、附加税、土地增值税等。以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) 电子设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合电子设备特点和收集资料的情况，对电子设备主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算电子设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即电子设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测电子设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

① 重置成本

电子设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价（不含税）} + \text{运杂费（不含税）} + \text{安装调试费（不含税）} \\ &+ \text{基础费用（不含税）} + \text{其他费用（不含税）} + \text{资金成本} \end{aligned}$$

根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的不含税市场采购价确定。

② 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} + \text{现场勘查调整系数}$$



(A) 年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用的年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备, 使用如下计算公式:

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(B) 现场勘查调整系数

现场勘查调整系数的确定主要通过查阅检维修、技改及检测资料, 向设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员调查了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况, 以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响, 结合年限法成新率综合分析确定现场勘查调整系数。

③ 评估值

电子设备评估值 = 重置成本 × 综合成新率

3、负债评估

被评估单位评估基准日负债为流动负债。其中:

流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

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。

(四) 市场法具体评估方法介绍

1、市场法定义

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。市场法根据替代原则, 即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例, 通过与被评估单位与参照企业或交易案例之间的对比分析, 以及必要的调整, 来估算企业整体价值的评估思路。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据, 计算价值比率, 在与被评估单位比较分析的基础上, 确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司。在切实可行的情况下, 评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料, 计算价



值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

2、市场法适用前提条件

选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- (3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

3、市场法的选择理由

在对被评估单位进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研的基础上，经综合分析，本次评估选用了上市公司比较法，选择的主要理由如下：

由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，所获取的可比企业经营和财务数据比较充分和可靠，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。尽管各企业规模、产品等因素存在着一定的差异，但通过科学合理的选择相关比较参数，可以较好地量化评估对象与可比公司间的差异。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此具备采用市场法的基本条件。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，为评估中较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易



案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

4、价值比例的选择

就价值比率而言，价值比率通常选择市盈率（PE）、市净率（PB）、企业价值与息税前利润比率（EV/EBIT）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）等。在上述五个指标中，企业价值与息税前利润比率（EV/EBIT）、企业价值与折旧息税前利润比率（EV/EBITA）、企业价值与税后经营收益比率（EV/NOIAT）侧重企业整体价值的判断；而市盈率（PE）、市净率（PB）侧重股东权益价值的判断。

本次评估目的为增资，该价值内涵更侧重于股东权益；另外，对于房地产开发项目公司而言，房地产开发项目公司的历史业绩与未来收益之间并无必然联系，受项目开发及销售进度的影响，房地产开发项目公司在短期内的业绩波动往往较大，某一年度的净利润与企业价值之间缺乏相关性，因此，本次剔除与企业净利润直接相关的市盈率指标以及与企业整体价值相关的盈利价值比率，选择与企业净资产相关的市净率（PB）指标作为本次市场法评估的价值比率。

5、评估模型

本次评估的基本模型为：

$$P = \sum \text{可比公司修正后 P/B 平均值} \times \text{被评估单位净资产} \times (1 - \text{流动性折扣}) + \text{溢余非经营性资产负债净值}$$

其中：可比公司修正后 PBi ：第 i 个可比公司的修正后 PB

八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、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，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

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. 指导企业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員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”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及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. 初步审查企业提供的评估申报表

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及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。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，按照需要核查验证的资料类别、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、查询和函证、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. 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、行政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. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。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. 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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

7. 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；

8. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

9. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

10. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

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，对苏州高新万阳置地有限公司的股东全部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

经资产基础法评估，苏州高新万阳置地有限公司总资产账面值 340,892.91 万元，评估值 340,895.84 万元，增值额 2.93 万元，增值率 0.001%；负债账面值 338,569.13 万元，评估值 338,569.13 万元，无评估增减值；净资产账面值 2,323.77 万元，评估值 2,326.71 元，增值额 2.94 万元，增值率 0.13%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	340,891.42	340,891.42	0.00	0.00
2 非流动资产	1.49	4.32	2.93	196.64%
3 其中：债权投资				
4 可供出售金融资产				
5 长期股权投资				
6 投资性房地产				
7 固定资产	1.49	4.42	2.93	196.64%
8 在建工程				
9 无形资产				
10 长期待摊费用				
11 递延所得税资产				
12 其他非流动资产				
13 资产总计	340,892.91	340,895.84	2.93	0.001%
14 流动负债	338,569.13	338,569.13	0.00	0.00%
15 非流动负债				
16 负债总计	338,569.13	338,569.13	0.00	0.00%
17 净资产（所有者权益）	2,323.77	2,326.71	2.94	0.13%

2. 市场法评估结果

经市场法评估，苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益账面值2,323.77万元，评估值3,670.00万元，增值额1,346.23万元，增值率57.93%。

3. 评估结果差异及分析



资产基础法与市场法评估结果相差1,343.29万元，差异率57.73%。

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；市场法是将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的方法，是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，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；同时市场本身具有不确定性，交易案例的市场价值与企业的内在价值相比可能存在一定差异，评估结果易受资本市场价格的变化而波动，且无法考虑由于被评估单位未来产品结构变化所带来的收益。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考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估市场法仅仅作为对评估结论的验证。

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增资提供服务，而市场法评估结果的准确性较难准确考量，并且未考虑市场周期性波动的影响，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

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，得出苏州高新万阳置地有限公司股东全部权益在评估基准日的评估价值为2,326.71万元（人民币大写：贰仟叁佰贰拾陆万柒仟壹佰元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

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2024年5月31日起至2025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。





十一、 特别事项说明

由委托人、被评估单位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，被评估单位应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对被评估单位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

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万阳置地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。

截止本资产评估报告出具日，尚未发现苏高新万阳公司权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

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及未提供的情形。

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，被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项主要包括：

①2023年9月12日，苏州闹海科技有限公司因商品房委托代理销售合同纠纷向江苏省苏州市虎丘区人民法院对苏州高新万阳置地有限公司提起诉讼，诉讼金额53.83万元，2024年5月9日江苏省虎丘区人民法院正式发送传票，确定2024年6月17日正式



开庭受理苏州闹海科技有限公司起诉苏州高新万阳置地有限公司案件，截至评估报告日法院暂未下达正式判决书。

②2023年8月15日，北京曼特门业有限公司因买卖合同纠纷向江苏省苏州市虎丘区人民法院对苏州高新万阳置地有限公司提起诉讼，诉讼金额10.51万元，2024年1月30日江苏省虎丘区人民法院正式发送传票，确定2024年2月28日正式线上开庭受理苏州闹海科技有限公司起诉苏州高新万阳置地有限公司案件，截至评估报告日法院暂未下达正式判决书。

由于上述诉讼事项尚未判决，本次评估未考虑该诉讼事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本次评估未发现其他评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 抵押、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

根据被评估单位提供资料，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。

6. 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、负债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。

7. 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。

8. 其他事项

(1) 标准无保留意见审计报告

苏州高新万阳置地有限公司评估基准日的会计报表经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常熟分所予以审计，并出具了“苏公L[2024]A197号”标准无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。



(2) 核查验证

本次评估根据需要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，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(3) 计算尾差

本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因使用软件对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

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

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。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、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；如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。



十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2024年6月27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：



王策

资产评估师：



朱杰



资产评估资格证书



经审查，北京中和资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可[2008]0019号
证书编号：21020015



批准机关：北京市财政局
发证时间：2008年6月8日

序列号：00002180

中华人民共和国财政部统一印制

北京市财政局

2017-0078 号

备案公告

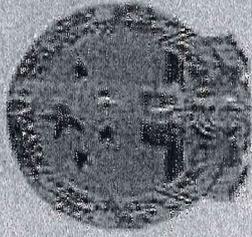
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、中水致远资产评估有限公司
- 2、北京中天和资产评估有限公司
- 3、中评信宏（北京）资产评估有限公司
- 4、北京中诚博泰资产评估有限公司
- 5、北京人合致远资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

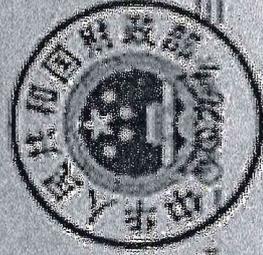
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

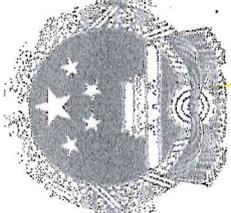
经财政部、中国证监会监督管理委员会审查，批准
北京中债和益资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100051022

发证日期：二〇〇九年三月二十七日

#MY-000070



营业执照

(副本) (4-4)

统一社会信用代码

91110102720918709G



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

名称 北京中和资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 李钰



注册资本 500万元
 成立日期 1993年04月01日
 营业期限 1993年04月01日至 2043年03月31日
 住所 北京市西城区车公庄大街9号院2号楼3门904室

经营范围 从事各类单项评估、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；企业管理咨询。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2020年 09月 18日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：11160047

会员姓名：王策

证件号码：421081*****3

所在机构：北京中天和资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-25）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

王策



(有效期至2025-04-30日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32210230

会员姓名：朱杰

证件号码：421182*****1

所在机构：北京中天和资产评估有限公司南京
分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

朱杰



(有效期至 2025-04-30 日止)