

广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园有限公司 20%股权涉及苏州天骏金融服务产业园有限公司

股东全部权益

资 产 评 估 报 告 书

中联羊城评字【2015】第 RIMPB0451 号

评协备案号码 1500123044150384 号

广东中联羊城资产评估有限公司

CHINAUNITED YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

二〇一五年十二月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	1
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	1
二、 评估目的	14
三、 评估对象和评估范围	14
四、 价值类型及其定义	20
五、 评估基准日	21
六、 评估依据	21
七、 评估方法	25
八、 评估程序实施过程 and 情况	36
九、 评估假设	38
十、 评估结论	41
十一、 特别事项说明	47
十二、 评估报告的使用限制说明	49
十三、 评估报告日	50
资产评估报告书附件	52

注册资产评估师声明

1、我们遵守相关法律、法规和资产评估准则、技术规范和行业指导意见执行评估业务，恪守独立、客观和公正的原则，根据收集的资料进行分析、估算、判断和推论，在报告中设定的评估假设和限制条件下，形成评估意见和结论，撰写评估报告；我们在评估报告中陈述的事项是根据执业过程中掌握的情况和资料进行描述，陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的责任。

2、我们在评估对象中没有现存的或预期的利益，与委托方或相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估结论采用的价格均为报告载明评估基准日时的有效价格或标准，仅在评估基准日有效。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确定评估报告使用期限。

4、我们及所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

5、我们或业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

6、我们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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

7、我们的责任是遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见；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，恰当地使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、评估报告仅限于报告中所载明的报告使用者于特定评估目的下，在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们及所在评估机构无关。

广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园
有限公司 20%股权涉及苏州天骏金融服务产业园有限公司
股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2015】第 RIMPB0451 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：广东宏远集团房地产开发有限公司

被评估单位：苏州天骏金融服务产业园有限公司

相关经济行为：委托方经董事会批准，广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园有限公司 20%股权。

评估目的：为委托方拟实施股权收购，提供评估对象市场价值参考依据

评估对象：苏州天骏金融服务产业园有限公司的股东全部权益

评估范围：苏州天骏金融服务产业园有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债。包括资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇一五年十月三十一日

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对苏州天骏金融服务产业园有限公司进行整体评估，然后加以比较分析；考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论

评估结论：

采用收益法评估测算，广东宏远集团房地产开发有限公司委估苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益评估结果如下：

账面值为人民币伍仟零陆拾壹万柒仟柒佰元(RMB5,061.77 万元)，评估值为人民币柒仟贰佰零陆万陆仟贰佰元(RMB7,206.62 万元)，评估增值人民币贰仟壹佰肆拾肆万捌仟伍佰元(RMB2,144.85 万元)，增值率 72.13%。

评估报告使用的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一五年十月三十一日起至二〇一六年十月三十日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、2015 年 7 月 21 日，被评估单位和昆山市国土资源局、昆山市花桥经济开发管委会签订《关于变更 3205832011CR0209 号合同的补充协议》（昆地让变更（2015）16 号），该协议记载，根据市政府批准的处置方案，昆山市国土资源局同意该地块建设期延期至 2015 年 7 月 30 日开工建设，2017 年 12 月 30 日竣工，同时暂不追究此前因延期建设已构成的违约责任，逾期仍未建设的，将严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）相关规定处理。截止至评估基准日，项目尚未开工建设，被评估单位介绍，开工建设期实际可延至立项批文有效期前 2015 年 12 月 10 日。本次评估结论是在假设项目于 2015 年 12 月 10 日前开工建设的前提下得出。项目存在不能在批文有效期内开工的风险及土地成为闲置土地的风险，提请报告使用人注意该风险对评估结论的影响。

2、根据昆山市发展与改革委员会（昆发改投【2012】718 号）《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准的批复》记载，该立项批文延期至 2015 年 12 月 10 日。该立项批文为办理施工许可证的必须文件，若该立项批文过期，则无法办理施工许可证，可能导致项目地块面临再次锁定为闲置用地，有被政府收回的风险。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出，如果项目不能在 2015 年 12 月 10 日前取得施工许可证，本评估结论无效。提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

3、2015 年 10 月 28 日江苏昆山花桥经济开发区的会议纪要记载，明确苏州天骏金融服务产业园有限公司花桥金融中心项目按如下方式缴存货币资本金，可对外销售部分（不超过总建筑面积的 60%）按照《市政府关于印发进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》（昆政发（2015）33 号）文件要求，货币资本金在原标准基础上增加 50%（即按

照 540 元/平方米)缴存;其他部分(包括酒店及酒店配套,不销售的办公商业、地下车库、物业、泵房、消防水池等)按原标准 360 元/平方米)缴存货币资本金。缴存货币资本金是领取施工许可证的前提条件,截止至评估基准日,被评估单位尚未交纳货币资本金。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出,如果项目不能在 2015 年 12 月 10 日前取得施工许可证,本评估结论无效。提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

4、截止至本报告的出具日 2015 年 12 月 5 日,被评估单位尚未取得施工许可证。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出,若在 2015 年 12 月 10 日未能取得施工许可证,则本评估结论无效,提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间,我们所获知的可能影响评估结论的事项外,评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

评估结论的应用:

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据,但并不保证相关经济行为的可实现性,仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下,在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响,并恰当使用评估报告。

除法律、法规另有规定以外,未征得评估机构和注册资产评估师书面同意,本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园有限公司 20%股权涉及苏州天骏金融服务产业园有限公司
股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2015】第 RIMPB0451 号

广东宏远集团房地产开发有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，分别采用资产基础法和收益法两种，对广东宏远集团房地产开发有限公司拟实施股权收购所涉及苏州天骏金融服务产业园有限公司的股东全部权益在二〇一五年十月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方

1、基本情况

公司名称：广东宏远集团房地产开发有限公司

注册地址：东莞市南城区宏远工业区

法定代表人：钟振强

注册资本：6800 万人民币元

实收资本：6800 万人民币元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

营业执照注册号：441900000903253

股东及持股比例： 东莞宏远工业区股份有限公司东莞宏远工业区股份有限公司（股票代码：000573）100%控股

经营范围：房地产开发经营，城市综合开发，房地产策划及销售代理；批发、零售建筑材料、墙纸、地毯、地板胶、照明电器、石膏板、计划外钢板；教育投资；室内外装饰工程；体育活动组织、策划；体育场馆；体育运动培训。

经营期限：1992 年 02 月 15 日至长期

2、企业情况简介：

广东宏远集团房地产开发有限公司成立于 1992 年，主要从事工业区、综合商住小区及其它房地产项目的开发建设与管理。致力于倡导“生活因我而变”的开发理念，坚持以“文化地产”运营，历经 20 年潜心造城，成功打造了总用地面积约 100 万平方米，总建筑面积约 150 万平方米，总居住户数约 15,000 多户的宏远大社区，重点打造倡导“运动 健康”概念的康城系列与“养生·文化”的江南系列两大品牌，是一家具有自身独特文化内涵的本地知名地产企业。

先后成功开发了金丰花园天景居、活力康城、江南世家、江南雅筑、江南第一城、宏远·中央街、宏远·万菱广场、宏远·御庭山、康城假日等一

系列颇具影响的房地产项目。

(二) 被评估单位

1、基本情况

名称：苏州天骏金融服务产业园有限公司

注册地址：花桥镇商务大道 199 号 1 栋 5 楼 510 室

法定代表人：钟振强

注册资本：6000 万元整

实收资本：6000 万元整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：320583000441241

股东及持股比例：江苏天骏投资有限公司出资 3000 万元，持股 50%；
广东宏远集团房地产开发有限公司出资 3000 万元，持股 50%。

经营范围：从事金融业务软件开发、银行业数据信息处理与分析、现钞清分、自动取款机的运行与维护等金融外包服务；房地产开发、经营、销售；影像扩印服务；计算机软件的开发及四技服务、计算机及通讯设备租赁；计算机软件及辅助设备销售；科技成果中介服务、企业管理服务、商务信息服务；投资与资产管理；受托资产管理；酒店管理、物业管理。（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）

经营期限：2011 年 04 月 01 日至 2041 年 03 月 31 日

控股子公司：无

2、委托方与被评估单位的关系：

广东宏远集团房地产开发有限公司持有苏州天骏金融服务产业园有限公司50%股权。

3、企业历史情况简介

公司于 2011 年成立，2011 年 2 月 21 日由江苏天骏投资有限公司出资 180 万元人民币与广东宏远集团房地产开发有限公司出资 20 万元共同出资组建。

2012 年 1 月 6 日，江苏天骏投资有限公司出资 720 万元，广东宏远集团房地产开发有限公司出资 80 万元。

2012 年 3 月 26 日，江苏天骏投资有限公司出资 1,000 万元。

2013 年 3 月 25 日，江苏天骏投资有限公司出资 1100 万元。广东宏远集团房地产开发有限公司出资 2,900 万元。江苏天骏投资有限公司与广东宏远集团房地产开发有限公司持股各 50%。

被评估单位目前还在进行项目开发的准备工作，尚未开展经营活动。

4、企业主要经营项目介绍

公司成立后主要是投入昆山花桥商务城综合金融服务运营中心（简称：“花桥金融中心”）项目，项目位于江苏省昆山市花桥国际商务区核心，产业规划明确，区域配套齐全；地铁 11 号线连接，坐拥 30 万平方米中央公园；紧邻上海，受虹桥枢纽辐射，商务发展优势显著。项目由 2 栋写字楼、商业及地下停车场组成，地上建筑面积有 6 万多平方米，涵盖了办公、商业、金融超市、精品酒店及行政公馆等物业形态，地下停车场建筑面积有 1 万多平方米，将打造成国内首个金融综合服务平台，以金融超市为核

心，满足金融交易、信息交流、金融办公、总裁办公、酒店居住、餐饮休闲的一站式综合体，为区域内的金融企业提供投融资信息和渠道，为金融服务外包企业与各类金融机构进行业务交流提供优质平台，推动整个商务区金融产业升级。

花桥金融中心项目已取得立项批文《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准的批复》（昆发改投[2012]718号），其项目开发用地已签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：3205832011CR0209），并取得《国有土地使用证》（昆国用（2013）第DW173）和交齐土地出让金。花桥金融中心的建筑方案《花桥综合金融服务运营中心建筑报批方案》已获批准，同时取得《建设用地规划许可证》（地字第 GJY2013-011）、《建设工程规划许可证》（建字第 GJg2014-309号），并完成项目施工招标并签订施工承包合同。

花桥金融中心项目建设规模为 78,822.6 平方米（其中地下商业 1789 平方米，A 楼商业 4546.27 平方米，B 楼商业 16317.11 平方米，A 楼办公 17,926.97 平方米，B 楼办公 15,225.88 平方米，A 楼酒店 6,796.59 平方米，地下酒店配套 690.92 平方米，B 楼物业 716.13 平方米，地下泵房等 1,553.86 平方米，地上水池 263.74 平方米，地下车库 12,996.12 平方米）。

根据与江苏昆山花桥经济开发区管委会签订的《投资奖励协议》中的相关内容，昆花桥金融中心项目对外销售部分面积不超过总建筑面积的 60%，其余 40%为公司持有。

花桥金融中心项目已完成项目施工招标并签订施工承包合同，办理《施工许可证后即开工建设，预计在 2017 年地竣工建成，完成投入市场。

5、企业的资产、负债及财务状况

(1) 企业前3年和评估基准日的简要财务数据

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2012-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2015-10-31
1	总资产	2,028.21	5,951.86	5,773.90	8,054.95
	其中：固定资产	40.31	34.12	25.87	—
2	总负债	306.53	474.02	513.59	2,913.47
	其中：流动负债	306.53	474.02	513.59	2,913.47
3	净资产	1,721.68	5,477.83	5,260.31	5,141.48

利润简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-10月
一	营业收入	—	—	—	—
二	营业毛利	—	—	—	—
三	营业利润	-224.19	-239.85	-217.16	-118.82
四	利润总额	-224.15	-243.85	-217.52	-118.83
五	净利润	-224.15	-243.85	-217.52	-118.83

(2) 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	2012年度	2013年度	2014年度
1	营业收入增长率	—	—	—
2	营业利润率	—	—	—
3	净利润率	—	—	—
4	资产负债率	15.11%	7.96%	8.90%
5	流动比率	0.13	0.07	0.05
6	净资产利润率	-13.02%	-4.45%	-4.14%
7	总资产利润率	-11.05%	-4.10%	-3.77%

6、影响企业经营的主要因素：

(1) 国家、地区有关企业经营的法律法规

目前，在我国适用于企业经营的法律法规主要有：

A. 关于企业组织的法律：《公司法》《合伙企业法》及其他企业法。其他企业法是指除了《公司法》和《合伙企业法》之外的其他企业法律规范总称，包括了《个人独资企业法》《外资企业法》等。

B. 用以企业经营的法律：《民商法》《物权法》《合同法》《知识产权法》《侵权责任法》等。

C. 适于企业管理的法律则有：《税收法》《金融法》《产品质量法》

《财务管理法》《公平交易法》，及其他企业管理法如《环境资源法》《安全生产法》《清洁生产促进法》等。

D. 在社会保障方面相关法律：《消费者权益保护法》《劳动法》《社会保险法》等。

(2) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

中华人民共和国国家统计局初步核算，前三季度国内生产总值487774亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度增长7.0%，三季度增长6.9%。分产业看，第一产业增加值39195亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值197799亿元，增长6.0%；第三产业增加值250779亿元，增长8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长1.8%。

固定资产投资增速回落。前三季度，固定资产投资（不含农户）394531亿元，同比名义增长10.3%（扣除价格因素实际增长12.0%），增速比上年回落1.1个百分点。其中，国有控股投资125201亿元，增长11.4%；民间投资255614亿元，增长10.4%，占全部投资的比重为64.8%。分产业看，第一产业投资11007亿元，同比增长27.4%；第二产业投资162189亿元，增长8.0%；第三产业投资221335亿元，增长11.2%。从到位资金情况看，前三季度到位资金417717亿元，同比增长6.8%。其中，国家预算资金增长20.5%，国内贷款下降4.4%，自筹资金增长8.2%，利用外资下降26.2%。前三季度，新开工项目计划总投资299822亿元，同比增长2.8%。从环比看，9月份固定资产投资（不含农户）增长0.68%。

前三季度，全国房地产开发投资70535亿元，同比名义增长2.6%（扣除价格因素实际增长4.2%），增速比上年回落2.0个百分点，其中住宅投资增长1.7%。房屋新开工面积114814万平方米，同比下降12.6%，其中住宅新开工面积下降13.5%。全国商品房销售面积82908万平方米，同比

增长7.5%，比上半年加快3.6个百分点，其中住宅销售面积增长8.2%。全国商品房销售额56745亿元，同比增长15.3%，其中住宅销售额增长18.2%。房地产开发企业土地购置面积15890万平方米，同比下降33.8%。9月末，全国商品房待售面积66510万平方米，同比增长16.4%。前三季度，房地产开发企业到位资金90653亿元，同比增长0.9%。

商品销售稳中有增。前三季度，社会消费品零售总额216080亿元，同比名义增长10.5%（扣除价格因素实际增长10.5%），增速比上半年加快0.1个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额101089亿元，增长7.5%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额185843亿元，同比增长10.3%，乡村消费品零售额30237亿元，增长11.7%。按消费形态分，餐饮收入23071亿元，同比增长11.7%，商品零售193009亿元，增长10.4%，其中限额以上单位商品零售94926亿元，增长7.5%。9月份，社会消费品零售总额同比名义增长10.9%（扣除价格因素实际增长10.8%），环比增长0.87%。

前三季度，全国网上零售额25914亿元，同比增长36.2%。其中，实物商品网上零售额21510亿元，增长34.7%，占社会消费品零售总额的比重为10.0%；非实物商品网上零售额4404亿元，增长43.6%。

居民消费价格基本稳定。前三季度，居民消费价格同比上涨1.4%，涨幅比上半年扩大0.1个百分点。其中，城市上涨1.5%，农村上涨1.3%。分类别看，食品价格同比上涨2.3%，烟酒及用品上涨1.6%，衣着上涨2.9%，家庭设备用品及维修服务上涨1.1%，医疗保健和个人用品上涨1.8%，交通和通信下降1.8%，娱乐教育文化用品及服务上涨1.5%，居住上涨0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨2.3%，油脂价格下降3.7%，猪肉价格上涨7.7%，鲜菜价格上涨6.9%。9月份，居民消费价格同比上涨1.6%，环比上涨0.1%。前三季度，工业生产者出厂价格同比下降5.0%，9月份同比下降

5.9%，环比下降0.4%。前三季度，工业生产者购进价格同比下降5.9%，9月份同比下降6.8%，环比下降0.6%。

根据城乡一体化住户调查，前三季度全国居民人均可支配收入16367元，同比名义增长9.2%，扣除价格因素实际增长7.7%，比上半年提高0.1个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入23512元，同比名义增长8.4%，扣除价格因素实际增长6.8%；农村居民人均可支配收入8297元，同比名义增长9.5%，扣除价格因素实际增长8.1%。全国居民人均可支配收入中位数14460元，同比名义增长10.2%。三季度末，农村外出务工劳动力总量17554万人，与上年同期基本持平。三季度，外出务工劳动力月均收入3052元，同比增长9.1%。

产业结构继续优化。前三季度，第三产业增加值占国内生产总值的比重为51.4%，比上年同期提高2.3个百分点，高于第二产业10.8个百分点。内需结构进一步改善。前三季度，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.4%，比上年同期提高9.3个百分点。城乡居民收入差距进一步缩小。前三季度，农村居民人均可支配收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入1.3个百分点，城乡居民人均收入倍差2.83，比上年同期缩小0.03。节能降耗继续取得新进展。前三季度，单位国内生产总值能耗同比下降5.7%。

(3) 有关财政、货币政策

9月末，广义货币（M2）余额135.98万亿元，同比增长13.1%，狭义货币（M1）余额36.44万亿元，增长11.4%，流通中货币（M0）余额6.10万亿元，增长3.7%。9月末，人民币贷款余额92.13万亿元，人民币存款余额133.73万亿元。前三季度，新增人民币贷款9.90万亿元，同比多增2.34万亿元，新增人民币存款13.00万亿元，同比多增1.93万亿元。前三季度，

社会融资规模增量为11.94万亿元。

(4) 全国房地产开发投资和销售情况

2015年1-9月份，全国房地产开发投资70535亿元，同比名义增长2.6%（扣除价格因素实际增长4.2%），增速比1-8月份回落0.9个百分点。其中，住宅投资47505亿元，增长1.7%，增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.3%。

1-9月份，东部地区房地产开发投资39865亿元，同比增长2.9%，增速比1-8月份回落0.8个百分点；中部地区投资14871亿元，增长2.3%，增速回落1.2个百分点；西部地区投资15799亿元，增长2.1%，增速回落1.2个百分点。

1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积693652万平方米，同比增长3.0%，增速比1-8月份提高0.5个百分点。其中，住宅施工面积482919万平方米，增长0.8%。房屋新开工面积114814万平方米，下降12.6%，降幅收窄4.2个百分点。其中，住宅新开工面积79345万平方米，下降13.5%。房屋竣工面积50967万平方米，下降9.8%，降幅收窄4.8个百分点。其中，住宅竣工面积37792万平方米，下降12.7%。

1-9月份，房地产开发企业土地购置面积15890万平方米，同比下降33.8%，降幅比1-8月份扩大1.7个百分点；土地成交价款4916亿元，下降27.5%，降幅扩大2.9个百分点。

1-9月份，商品房销售面积82908万平方米，同比增长7.5%，增速比1-8月份提高0.3个百分点。其中，住宅销售面积增长8.2%，办公楼销售面积增长11.4%，商业营业用房销售面积增长1.8%。商品房销售额56745亿元，增长15.3%，增速与1-8月份持平。其中，住宅销售额增长18.2%，办公楼

销售额增长18.7%，商业营业用房销售额下降1.7%。

1-9月份，东部地区商品房销售面积39462万平方米，同比增长9.9%，增速比1-8月份回落0.2个百分点；销售额34586亿元，增长21.7%，增速回落0.5个百分点。中部地区商品房销售面积21996万平方米，增长6.3%，增速提高2.1个百分点；销售额11233亿元，增长8.7%，增速提高1.3个百分点。西部地区商品房销售面积21450万平方米，增长4.5%，增速回落0.7个百分点；销售额10925亿元，增长4.3%，增速与1-8月份持平。

9月末，商品房待售面积66510万平方米，比8月末增加186万平方米。其中，住宅待售面积减少387万平方米，办公楼待售面积减少71万平方米，商业营业用房待售面积增加483万平方米。

1-9月份，房地产开发企业到位资金90653亿元，同比增长0.9%，增速与1-8月份持平。其中，国内贷款15701亿元，下降3.6%；利用外资229亿元，下降46.8%；自筹资金36285亿元，下降3.3%；其他资金38437亿元，增长7.9%。在其他资金中，定金及预收款22526亿元，增长4.4%；个人按揭贷款11567亿元，增长18.1%。

2015年1-9月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	70535	2.6
其中: 住宅	47505	1.7
办公楼	4453	11.1
商业营业用房	10752	4.0
房屋施工面积 (万平方米)	693652	3.0
其中: 住宅	482919	0.8
办公楼	31055	13.4
商业营业用房	94165	8.6

指标	绝对量	同比增长 (%)
房屋新开工面积 (万平方米)	114814	-12.6
其中: 住宅	79345	-13.5
办公楼	4759	-10.4
商业营业用房	17061	-6.6
房屋竣工面积 (万平方米)	50967	-9.8
其中: 住宅	37792	-12.7
办公楼	1662	17.5
商业营业用房	6229	-2.8
土地购置面积 (万平方米)	15890	-33.8
土地成交价款 (亿元)	4916	-27.5
商品房销售面积 (万平方米)	82908	7.5
其中: 住宅	73189	8.2
办公楼	1835	11.4
商业营业用房	5566	1.8
商品房销售额 (亿元)	56745	15.3
其中: 住宅	47898	18.2
办公楼	2356	18.7
商业营业用房	5376	-1.7
商品房待售面积 (万平方米)	66510	16.4
其中: 住宅	42474	12.7
办公楼	3002	33.4
商业营业用房	13180	20.0
房地产开发企业到位资金 (亿元)	90653	0.9
其中: 国内贷款	15701	-3.6
利用外资	229	-46.8
自筹资金	36285	-3.3
其他资金	38437	7.9
其中: 定金及预收款	22526	4.4
个人按揭贷款	11567	18.1

(5) 国家和地方的主要产业政策

项目所在的苏州昆山市花桥国际商务城，将抢抓国际金融业调整重组，上海“两个中心”加快建设，海峡两岸金融监管合作备忘录、两岸经济合作框架协议正式签署等机遇，围绕“新城市、新产业、新人才”的目标，高标准推进建设以信息化为驱动的“智慧之城”、以生态为特色的“低碳之城”、以人为本的“宜居之城”，全方位优化城市功能，全面加快服务外包基地、企业总部基地和海峡两岸(昆山)商贸合作区建设，努力打造上海国际金融中心的最佳后援区、具有国际影响力的外资金融密集区以及国内外服务外包供应商和买家的最佳选择区。

花桥金融服务外包基地总用地规模10.6平方公里，以承接金融机构后台处理、外移外包业务为主，目前已引进法国凯捷、简柏特、东南融通、科莱特科技、华道数据、远洋数据、中金数据、万国数据等一批国内外知名的服务外包企业，形成了较为完善的金融服务外包产业链。

(6) 行业竞争情况和行业发展的有利与不利因素

优势：花桥国际商务城产业定位明确，政府支持力度大。所在区域受虹桥枢纽辐射，但整体规划和生态性优于上海同类市郊商务区。交通同城效应，11号线50分钟直达上海市中心。区域运动休闲娱乐配套俱全。

劣势：区域成熟还需3~5年。区域内物业当前实现价值较低。

机会：上海商务中心向西转移，带动花桥国际商务城的快速发展。地铁11号线沿线供应高端办公物业少，上海市区客户外溢可能性高。长三角一体化，上海写字楼需求外扩趋势明显。

威胁：区域未来办公物业供应量大。受到上海市场的一定程度的竞争和威胁。

(7) 行业经营的区域、季节或周期性影响特征

无

(8) 所处行业与上下游行业之间的关联性

无

(三) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据广东宏远集团房地产开发有限公司 2015 年 12 月 4 日的董事会决议，广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园有限公司 20% 股权。

本资产评估报告是作为广东宏远集团房地产开发有限公司拟收购苏州天骏金融服务产业园有限公司 20% 股权，提供苏州天骏金融服务产业园有限公司的股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益，对应的评估范围是苏州天骏金融服务产业园有限公司二〇一五年十月

三十一日资产负债表所列示的各项资产、负债，资产负债表列示的主要内容如下：

资产类型	账面(净)值 (人民币万元)	简要说明
流动资产	7,351.77	包括：货币资金、预付账款、存货、其他应收款等。
其中：存货	4,474.79	主要为项目开发成本，包括 1 宗土地使用权取得成本和项目的前期费用等。
长期股权投资	0.00	
固定资产	25.87	
其中：房屋建筑	0.00	
电子设备	3.39	共 13 台套，主要为办公电脑、复印件等设备
车辆	22.48	共 1 台，主要是小轿车等
在建工程	0.00	
生产性生物资产	0.00	
无形资产	1.05	
其中：土地使用权	0.00	
商誉	0.00	
其他非流动性资产	0.00	
资产总计	7,378.70	
负债合计	3,189.93	主要包括流动负债、非流动负债
所有者权益合计	4,188.77	

以上各项资产均由苏州天骏金融服务产业园有限公司控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

委托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。本次纳入评估范围的资产、负债已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，评估是在经过审计后的资产、负债基础上进行的。

（一） 评估范围中对企业价值影响较大资产（组合）的法律权属、经济、物理状况

1、 存货

本次评估中重要的资产为企业的存货，该存货为待开发的昆山花桥商务城综合金融服务运营中心项目成本，包括用地和前期开发费用。待开发项目名称为花桥金融中心，位于昆山市花桥镇商务大道南侧、中心路东侧。

待开发项目用地面积为 20,797.30 平方米，用途为商业办公，土地使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 10 月 9 日。花桥金融中心项目由 2 栋写字楼、商业及地下停车场组成，地上建筑面积有 6 万多平方米，涵盖了办公、商业、金融超市、精品酒店及行政公馆等物业形态，地下停车场建筑面积有 1 万多平方米，将打造成国内首个金融综合服务平台，以金融超市为核心，满足金融交易、信息交流、金融办公、总裁办公、酒店居住、餐饮休闲的一站式综合体。根据《花桥综合金融服务运营中心建筑报批方案》、《昆山房屋建筑面积测量报告（预测）》和《建设工程规划许可证》（建字第 GJg2014-309 号）记载的建筑面积和用途如下：

房屋座落		花桥综合金融服务运营中心				
产权人或委托人		苏州天骏金融服务产业园有限公司				
项目编号		YCJ20140095	委托日期		2014年10月11日	
建筑结构		钢混	房屋总层数		22	
建筑用途		企业办公用房	建成年份			
总建筑面积（m ² ）		78822.60	地上层数	21	地下层数	1
功能区名称		套内面积（m ² ）	分摊面积（m ² ）		建筑面积（m ² ）	
分类 明细	地下车库	12606.719	389.409		12996.13	
	地下酒店配套用房	677.845	13.073		690.92	
	地下超市	1735.398	53.605		1789.00	
	东侧A塔楼一层商业	1833.583	416.338		2249.92	
	东侧A塔楼二层商业	1789.341	507.011		2296.35	
	东侧A塔楼三层办公	2127.702	642.280		2769.98	
	东侧A塔楼四至九层酒店	5505.795	1290.797		6796.59	
	东侧A塔楼十至十四层（公寓）	4375.100	1940.295		6315.35	
	东侧A塔楼十五至二十层办公	5161.554	2416.986		7578.54	
	东侧A塔楼二十一至二十二层办公	437.640	825.459		1263.10	
	西侧B塔楼一层商业1-16	3348.299	2046.760		5395.08	
	西侧B塔楼二层商业17-32	3336.679	2003.307		5339.98	
	西侧B塔楼三层商业34-44	1451.064	590.962		2042.03	
	西侧B塔楼三层餐饮商业33	1577.231	760.326		2337.56	
	西侧B塔楼三层商业45（自持）	854.470	347.992		1202.46	
	西侧B塔楼四层物业用房（自持）	501.848	214.290		716.13	
	西侧B塔楼四层办公	589.885	251.883		841.76	
	西侧B塔楼五至十五层办公	8757.375	4565.806		13323.28	
	西侧B塔楼十六层办公（自持）	356.032	704.811		1060.84	
	地下不分摊	1553.857	0.000		1553.86	
	地上不分摊	263.741	0.000		263.74	
自持面积小计		28070.933	4526.001		32596.92	
销售面积小计		30770.225	15455.389		46225.68	
面积合计		58841.158	19981.390		78822.6	

根据被评估单位提供的资料，花桥金融中心项目的开发报建情况如下：

2011 年 10 月 10 日，苏州天骏置业有限公司通过招标出让取得待开发项目用地，签订《昆山市国有建设用地使用权出让金合同书》。

2012 年 12 月 10 日，待开发项目正式获得昆山市发展和改革委员会核发的《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准的批复》。该文件批准苏州天骏金融服务产业园有限公司在位于苏州花桥镇商务大道南侧、中心路东侧的 20,797.30 平方米土地使用权上建设商业用房项目。批准项目建筑商业用房总建筑面积为 78,997.00 平方米，其中地上建筑面积为 61,958.00 平方米（商业用房面积 20,959.00 平方米，办公用房 33,999.00 平方米，酒店 6,999.00 平方米），计容地下面积为 17,039.00 平方米。该批文有效期为两年，在两年到期后延期了一年，将在 2015 年 12 月 10 日到期。

2013 年 3 月 25 日，苏州天骏金融服务产业园有限公司付清了总共为 32,459,346.83 元的土地出让金及相关税费。

2013 年 4 月 2 日，待开发项目用地取得《国有土地使用证》（昆国用（2013）第 DW173），其证记载：土地使用权人为苏州天骏金融服务产业园有限公司，坐落地址为苏州花桥镇商务大道南侧、中心路东侧，土地使用权面积为 20,797.30 平方米，土地用途为商业，使用权类型为出让，终止日期为 2051 年 10 月 9 日。其附记记载：该地块用途为商业，主要规划为商业办公、公寓式酒店及商业，其中酒店建筑面积不得超过 7,000.00 平方米，办公建筑面积不得超过 34,000.00 平方米，地上商业（不含公寓式酒店）建筑面积不得超过 21,000.00 平方米，地下商业建筑面积不得超过 5,000.00 平方米，商务办公楼须 5A 标准配置，具体项目要求详见 3205832011CR0209 号合同补充条款、昆地（2011）招字第 3 号，昆花规地设（2011）002 号。

2013 年 4 月 8 日,待开发项目用地取得《建设用地规划许可证》(地字第 GJY2013-011),该证记载的用地单位为苏州天骏金融服务产业园有限公司,用地名称为综合金融服务运用中心,用地位置为苏州花桥镇商务大道南侧、中心路东侧,用地性质为商业办公用地,用地面积为 20,797.30 平方米。

2014 年 7 月 4 日,《花桥综合金融服务运营中心建筑报批方案》获江苏昆山花桥经济开发区规划建设局批准。

2014 年 9 月 15 日,昆山市城建测绘有限公司通过获批的《花桥综合金融服务运营中心建筑报批方案》出具了《昆山房屋建筑面积测量报告(预测)》。

2014 年 10 月 20 日,待开发项目用地取得《建设工程规划许可证》(建字第 GJg2014-309 号),改证记载,建设单位为苏州天骏金融服务产业园有限公司,建设项目名称为花桥金融中心(21+地下 1F),建设位置为花桥商务大道南侧、纵四路西侧,建设规模为 78,822.60 平方米(其中地下商业 1,789.00 平方米,A 楼商业 4546.27 平方米,B 楼商业 16,317.11 平方米,A 楼办公 17,926.97 平方米,B 楼办公 15,225.88 平方米,A 楼酒店 6,796.59 平方米,地下酒店配套 690.92 平方米,B 楼物业 716.13 平方米,地下泵房等 1,553.86 平方米,地上水池 263.74 平方米,地下车库 12,996.12 平方米)。

2015 年 5 月 20 日,苏州天骏金融服务产业园有限公司与振华集团(昆山)建设工程有限公司签订《花桥金融中心项目施工总承包合同》,花桥金融中心项目的土建、安装、市政、园林配套工程承包总金额为 163,398,176.00 元。

2015 年 5 月 21 日,昆山市国土资源局、苏州天骏金融服务产业园有限公司、昆山市花桥经济开发管委会签订《关于变更 3205832011CR0209 号合同》的补充协议。该协议记载,原合同约定待开发项目用地应 2012

年 4 月 10 日之前开工建设，2013 年 10 月 10 日前竣工。现根据市政府批准的处置方案，昆山市国土资源局同意该地块建设期延期，但苏州天骏金融服务产业园有限公司应于 2015 年 7 月 30 日前开工建设，2017 年 12 月 30 日前竣工，同时暂不追究此前因延期建设已构成的违约责任，逾期仍未建设的，将严格按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第 53 号）相关规定处理。

2015 年 10 月 28 日江苏昆山花桥经济开发区的会议纪要记载，明确苏州天骏金融服务产业园有限公司花桥金融中心项目按如下方式缴存货币资本金，可对外销售部分（不超过总建筑面积的 60%）按照《市政府关于印发进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》（昆政发〔2015〕33 号）文件要求，货币资本金在原标准基础上增加 50%（即按照 540 元/平方米）缴存；其他部分（包括酒店及酒店配套，不销售的办公商业、地下车库、物业、泵房、消防水池等）按原标准 360 元/平方米）缴存货币资本金。

据被评估单位介绍，花桥金融中心项目用地在评估基准日已解封，暂不属于闲置用地。但花桥金融中心的立项批文《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准的批复》（昆发改投【2012】718 号）将于 2015 年 12 月 10 日到期，该立项批文为办理施工许可证的必须文件，若该立项批文过期，则无法办理施工许可证，可能导致项目地块面临再次锁定为闲置用地。

花桥金融中心项目场地已平整，已支付前期工程（如总体规划及建筑工程设计费、勘察（岩土）费用、主体及燃气工程监理费、园林设计费、工程造价预算咨询费）等项目的部分费用，已完成项目施工招标并签订施工承包合同，办理《施工许可证》后即可开工建设，资产现状良好。

2、主要设备

企业经营所用设备是车辆和办公设备，主要包括有别克旅行车 1 辆、戴尔台式电脑、苹果笔记本电脑、震旦彩色复印机等，存放于花桥镇商务大道 199 号 1 栋 5 楼 510 室内使用，购置于 2013 年。

设备目前未设定他项权利。

（二） 企业申报的无形资产

企业申报的账上记录的无形资产为外购的金蝶 EAS 企业管理软件 1 项。

企业未申报帐外的无形资产。

（三） 企业申报的表外资产

本次评估，被评估单位未申报任何表外资产。

（四） 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由广东中联羊城资产评估有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各关联方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目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。

“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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为二〇一五年十月三十一日；

2、评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

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、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

2015 年 12 月 4 日广东宏远集团房地产开发有限公司董事会决议；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

- 2、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号);
- 6、《城市房地产开发经营管理条例》(中华人民共和国国务院令第 248 号);
- 7、《城市商品房预售管理办法》(1994 年 11 月 15 日建设部令第 40 号发布,根据 2001 年 8 月 15 日《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》、2004 年 7 月 20 日《建设部关于修改<城市商品房预售管理办法>的决定》修正);
- 8、《苏州市人民政府印发关于进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》(苏府[2014]9 号);
- 9、《关于印发《苏州市房地产开发项目货币资本金管理办法实施细则》(暂行)的通知》(苏住建规〔2010〕5 号);
- 10、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 7、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
- 10、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；
- 11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 12、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）。

（四） 权属依据

- 1、基准日股份持有证明和出资证明文件；
- 2、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
- 3、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《昆山市房地产建筑面积测量报告[预测]》；
- 4、《机动车行驶证》；

- 5、 固定资产购置发票、合同协议;
- 6、 进口设备合同、报关单、商检报告、发票;
- 7、 企业经营相关业务合同、协议、发票;
- 8、 委托方、被评估单位提供的资产清查评估明细表;
- 9、 其他相关权属证明资料。

(五) 取价依据

- 1、 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);
- 2、 《昆山市工程建设材料市场指导价》(2015年9月);
- 3、 最新《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院、机械工业出版社);
- 4、 《机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
- 5、 《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》(国经贸经[1997]456号);
- 6、 《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》(国经贸经[1998]407号);
- 7、 《关于调整汽车报废标准的若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
- 8、 《车辆购置税征收管理办法》(国家税务总局令第15号);
- 9、 国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据;
- 10、 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2015年企

业绩效评价标准》；

- 11、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 12、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 13、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 14、相关上市公司公开信息资料；
- 15、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 16、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 17、企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；
- 18、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料；
- 19、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 20、土地使用权所在地的土地市场交易价格信息；
- 21、企业提供的花桥金融中心项目施工总承包合同等有关工程合同；
- 22、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、评估方法

（一）企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、 市场法

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。

使用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场法中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。

2、 收益法

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估单位的预期获利年限可以预测。

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。

3、 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,合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

运用资产基础法的前提条件:

- (1) 被评估单位资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值,因此,资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段,市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看,收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法,但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产预期收益的角度“将利求值”,符合市场经济条件下的价值观念,因此,收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法,其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值,还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值,或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述,它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多,相似权益

性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具有可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性

由于被评估单位具有详细的未来业务开展实施方案和相配套的融资、建设、市场开拓、经营管理等计划，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故评估师可以通过充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景的影响，对委托方或者被评估单位提供的评估对象未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，所以可以采用收益法评估。

3、资产基础法的适用性

由于被评估单位的各项资产、负债资料齐备，历史经营财务数据健全，可以根据会计政策、被评估单位经营等情况，对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配，即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的评估方法得出，满足采用资产基础法评估的要求。

由于资产基础法是间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各

项资产综合的获利能力,或难以准确计量单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分对企业价值贡献程度的影响,故以持续经营为前提对企业价值进行评估时,资产基础法一般不作为唯一使用的评估方法,因此,本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

(三) 采用收益法评估企业价值

采用收益法评估企业价值,即注册资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响,对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,形成未来收益预测,并将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总,以此来确定被评估单位的企业价值。

1、 评估模型

考虑被评估单位成立时间长短、历史经营情况、未来经营模式、资本结构、资产使用状况,所在行业现状与发展前景,以及未来收益的发展趋势等,尤其是经营和收益稳定状况和预测未来收益的稳定性和增长性,我们采用现金流量折现法(DCF)评估,其中未来预期收益采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现的评估模型。

2、 计算公式:

股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产 + 非经营性资产价值

其中:

经营性资产价值 = 待估权益预期收益折现值 = 待估权益预测期各期预期收益的现值 + 待估权益预测期之后预期收益（终值）的现值

预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

$$P = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_e}{(1+r)^{t_n}}$$

其中各项参数分别为：

P ：经营性资产价值评估值；

i ：预测期各期距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_0 ：待估权益预测期中预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_n ：待估权益预测期期间预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔，单位为年；

R_i ：预测期距离评估基准日 i 年的时点，待估权益预期收益预测值；

R_n ：待估权益预测期之后的预期收益（或预期收益终止时，待估权益的清算价值）预测值；

r ：与待估权益预期收益匹配的折现率。

3、应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益及实现收益的时点

根据本项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估权益预期收益 R_i ：

预期收益 R_i = 预期股东权益自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加

其中,预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润,未扣除待估权益的所有者持有该权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用,以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现的时点按被评估单位章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定。

(2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势,选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据对被评估单位收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上,结合宏观政策、行业周期及其他影响被评估单位进入稳定期的因素,以及项目所在土地使用权证上剩余土地使用年限的规定,该土地使使用权限至 2051 年 9 月止。估计被评估单位经营达到相对稳定前的所需要的时间区间。预测期取自评估基准日起至 2051 年 9 月止。

(3) 预期收益终止时,待估权益的清算价值

由于被评估单位主要项目的土地使用权有效期至 2051 年止,土地使用权有效期到期后土地及其上盖建筑物权属不再属于被评估单位,故设定待估权益在永续经营期之后的清算价值为被评估单位经营存续至清算日的资产和负债。

(4) 待估权益预期收益的折现率

由于本项目评估模型采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现的评估模型，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素下，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，

评估人员采用资本资产定价模型（CAPM）评估计算预期收益所适用的折现率 r ：

$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

ε ：评估对象的特性风险调整系数。

其中，评估人员参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

4、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析，被评估单位无明显的溢余资产。

5、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析，被评估企业无明显的非经营性资产。

(四) 采用资产基础法评估企业价值

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估被评估单位企业价值,即在对评估基准日被评估单位资产负债表内及表外的各项资产、负债进行识别基础上,对被评估单位所拥有的各项资产,包括所有有形资产和各项无形资产根据各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总,然后扣除评估基准日被评估单位实际应承担的各项负债的市场价值之和,从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债市场价值的评估方法说明如下:

1、货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款等。经清查核实后,评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础,扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

2、债权性资产

债权性资产包括预付账款、其他应收款等。经清查核实后,评估人员借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析债权数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,以评估基准日企业享有追索权的债权金额为基础,扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

3、存货

存货主要为花桥金融中心项目用地和开发的前期费用等。土地使用权

采用了市场法评估，前期费用采用成本法评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较案例宗地价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年期修正系数}$$

开发前期费用采用成本法评估。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可研报告、初步设计、概预算、预算等资料，查看了在建工程的实物，与项目工程技术人员等相关人员进行了座谈，确认委估的开发前期项目进度基本上是按计划进行的，实际支付情况与账面相符，基本反映了评估基准日的购建成本。本次评估根据其开发前期费的申报金额，经帐实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

4、设备类资产

设备类资产包括电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。设备采用重置成本法评估，即先行估算设备的评估基准日之重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

设备的重置全价组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费，以及占用资金的利息和合理利润等。

设备评估值=重置全价×成新率

其中:

重置全价 = 设备购置费或建造成本 + 税费 + 运杂费+安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 + 利润

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

尚可使用年限是根据资产的经济耐用年限,结合评估人员现场勘查情况综合确定。

评估范围内的电子设备单台价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责),运输费用较低,评估人员参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

运输车辆重置全价包括市场含税购置价、车辆购置税和办理牌照必需发生的相关费用。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照有关费用。

5、 其他无形资产

通过根据被评估单位的会计政策、历史经营等情况,评估师对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别,除资产负债表上已列示通过购买取得的金蝶 EAS 企业管理软件外,被评估单位无帐外的其他可辨认无形资产。评估人员通过查阅相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符,以调整后的账面价值确定评估值。软件类资产以现行市场价格确定评估值。

6、 负债

负债的评估依据公司提供的情况资料,进行业务与相关凭证账簿资料的抽查核实,重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上,根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段:

- 1、与委托方洽谈,明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围,签订委托业务约定书;
- 2、依据初步调查了解的情况,制订出本次资产评估工作计划,拟定了评估的总体方案和现场实施方案;
- 3、评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需基本文件资料。

(二) 资产清查核实和现场评估阶段:

- 1、根据评估需要,协助并指导企业进行资产清查,填报资产评估申报明细表;
- 2、根据企业提供的资产评估申报表,核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符;
- 3、听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况(包括历史和现状)的介绍;

4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

5、核实被评估单位填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料，并对权属资料进行查验；

6、现场对实物资产全面清查核实，对资产状况进行详细察看，做好完善记录，并向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段:

1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对土地使用权和建成后的物业，通过市场调研，收集相关资料；

3、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段:

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段:

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估基本假设

1、 交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址上持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1、 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金和土地税费均已付清。

3、 本次评估以《国有土地使用证》(昆国用(2013)第 DW173)、《建设工程规划许可证》(建字第 GJg2014-309 号)、经批准的《花桥综合金融服务运营中心建筑报批方案》、《昆山房屋建筑面积测量报告(预测)》记载的用途和建筑面积为评估及计价依据，如有差异，评估结果应作相应调整。

4、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

5、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

6、评估人员已对评估对象所涉及土地、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

9、假设本次评估中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。

（三）关于企业经营和预测假设

1、2015 年 7 月 21 日，被评估单位和昆山市国土资源局、昆山市花桥经济开发管委会签订《关于变更 3205832011CR0209 号合同的补充协议》（昆地让变更（2015）16 号），该协议记载，根据市政府批准的处

置方案，昆山市国土资源局同意该地块建设期延期至 2015 年 7 月 30 日开工建设，2017 年 12 月 30 日竣工，同时暂不追究此前因延期建设已构成的违约责任，逾期仍未建设的，将严格按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)相关规定处理。截止至评估基准日，项目尚未开工建设，被评估单位介绍，开工建设期实际可延至立项批文有效期前 2015 年 12 月 10 日。本次评估假设项目于 2015 年 12 月 10 日前开工建设，于 2017 年 12 月 30 日竣工。

2、根据昆山市发展与改革委员会（昆发改投【2012】718 号）《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准的批复》记载，该立项批文延期至 2015 年 12 月 10 日。该立项批文为办理施工许可证的必须文件，若该立项批文过期，则无法办理施工许可证，可能导致项目无法开工，以致地块面临再次锁定为闲置用地，有被政府收回的风险。本次评估假设花桥金融中心项目于 2015 年 12 月 10 日前取得施工许可证并按预定计划开工建设。

3、假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

4、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设国际金融和全球经济环境、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。

6、假设有关利率、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、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

8、假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆等基本保持不变。

9、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

10、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

11、假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

(一) 不同评估方法的评估结果

采用不同的评估方法收益法与资产基础法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估苏州天骏金融服务产业园有限公司的股东全部权益于二〇一五年十月三十一日的市场价值的评估结果为：

1、采用资产基础法评估结果

资产总计：账面值为人民币捌仟贰佰伍拾壹万柒仟元(RMB8,251.70 万元)，评估值为人民币壹亿叁仟伍佰叁拾柒万壹仟柒佰元(RMB13,537.17 万元)，评估增值人民币伍仟贰佰捌拾伍万肆仟柒佰元(RMB5,285.47 万元)，增值率 64.05%；

负债总计：账面值为人民币叁仟壹佰捌拾玖万玖仟叁佰元(RMB3,189.93 万元)，评估值为人民币叁仟壹佰捌拾伍万柒仟伍佰元(RMB3,185.75 万元)，评估减值人民币肆万壹仟捌佰元(RMB4.18 万元)，减值率 0.13%；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币伍仟零陆拾壹万柒仟柒佰元(RMB5,061.77 万元)，评估值为人民币壹亿零叁佰伍拾壹万肆仟叁佰元(RMB10,351.43 万元)，评估增值人民币伍仟贰佰捌拾玖万陆仟陆佰元(RMB5,289.66 万元)，增值率 104.50%。

2、采用收益法评估结果

采用收益法评估测算，广东宏远集团房地产开发有限公司委估苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益 评估结果如下：

账面值为人民币伍仟零陆拾壹万柒仟柒佰元(RMB5,061.77 万元)，评估值为人民币柒仟贰佰零陆万陆仟贰佰元(RMB7,206.62 万元)，评估增值人民币贰仟壹佰肆拾肆万捌仟伍佰元(RMB2,144.85 万元)，增值率 42.37%。

(二) 评估结论的分析、确定和应用

采用资产基础法和收益法两种评估方法评估，结果相差3,144.81万元，差异率为30.38%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

1、两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社

会必要劳动（购建成本），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，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

资产基础法仅从成本的途径反映了账面资产的现时价值，而收益法则从被评估单位包括账面和帐外资产的整体资产预期收益出发，反映了被评估单位所有资产的组合价值。

2、由于被评估单位为房地产开发企业，被评估单位经营上很大程度依靠房地产销售渠道与企业管理团队的业务能力；在被评估单位的收益构成上，被评估单位开发的项目为花桥金融中心，花桥金融中心建成后商业办公房产销售，对被评估单位的收益大小起着至关重要的作用。该项目开发完成后的商品（办公、商业）的市场销售环境较差，再加上被评估单位自有资金很低，需大量融资才能完成项目开发，项目开发成本和经营风险较大，收益法的结果能合理反映各种经营因素的影响，而资产基础法则无法体现。鉴于本次评估目的是股权收购，收益法的结果远低于资产基础法的结果，从收购合理性角度选取收益法结果作为最终的评估结论。

本报告的评估结论为：账面值为人民币伍仟零陆拾壹万柒仟柒佰元 (RMB5,061.77 万元)，评估值为人民币柒仟贰佰零陆万陆仟贰佰元 (RMB7,206.62 万元)，评估增值人民币贰仟壹佰肆拾肆万捌仟伍佰元 (RMB 2,144.85 万元)，增值率 42.37%。评估结果的详见《苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益收益法计算表》。

苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益收益法计算表

苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益收益法计算表一

项目	2015年11月至12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
一、营业总收入	-	-	12,820.92	26,856.18	14,216.93	1,078.45	1,328.95	1,529.15	1,529.15	1,589.34	1,652.06	1,717.40	1,785.50	1,856.47	1,930.44	2,007.54	2,087.91	2,171.71
二、营业总成本	27.75	156.97	7,001.36	15,633.82	14,291.05	751.41	803.27	845.46	847.01	860.80	875.12	889.99	905.44	921.48	938.15	955.47	973.47	992.18
其中：营业成本	-	-	5,112.60	10,225.19	5,112.60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	1,089.78	2,262.45	7,850.91	59.31	73.09	84.10	84.10	87.41	90.86	94.46	98.20	102.11	106.17	110.41	114.84	119.44
营业费用	1.63	8.84	649.37	1,795.06	1,174.92	539.47	576.03	605.66	605.66	614.57	623.85	633.52	643.60	654.10	665.05	676.46	688.35	700.76
管理费用	26.12	148.14	149.62	151.12	152.63	152.63	154.15	155.69	157.25	158.82	160.41	162.02	163.64	165.27	166.93	168.60	170.28	171.98
财务费用	-	-	-	1,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	-27.75	-156.97	5,819.56	11,222.36	-74.12	327.04	525.68	683.69	682.14	728.54	776.93	827.41	880.06	934.99	992.29	1,052.07	1,114.44	1,179.52
加：营业外收入																		
减：营业外支出																		
四、利润总额	-27.75	-156.97	5,819.56	11,222.36	-74.12	327.04	525.68	683.69	682.14	728.54	776.93	827.41	880.06	934.99	992.29	1,052.07	1,114.44	1,179.52
减：所得税费用	-	-	-	2,647.28	-	-	93.00	170.92	170.53	182.13	194.23	206.85	220.02	233.75	248.07	263.02	278.61	294.88
五、净利润	-27.75	-156.97	5,819.56	8,575.08	-74.12	327.04	432.68	512.77	511.60	546.40	582.70	620.56	660.05	701.24	744.22	789.05	835.83	884.64
加：折旧及摊销	1.63	8.84	8.32	385.84	379.86	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34
加：带息负债净变动	-	7,617.67	-	-10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：项目建设资金	850.18	8,541.69	3,977.57	-10,225.19	-5,112.60													
减：资本性支出	566.78	5,694.46	6,060.11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
清算价值																		
净现金流	-1,443.08	-6,766.63	-4,209.79	9,186.12	5,418.33	706.38	812.02	892.11	890.95	925.75	962.04	999.90	1,039.39	1,080.59	1,123.56	1,168.40	1,215.17	1,263.98
折现率	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%
折现因子	0.9804	0.8706	0.7731	0.6865	0.6569	0.5938	0.5369	0.4854	0.4388	0.3967	0.3586	0.3242	0.2931	0.2650	0.2396	0.2166	0.1958	0.1770
年限	0.1667	1.1667	2.1667	3.1667	4.1667	5.1667	6.1667	7.1667	8.1667	9.1667	10.1667	11.1667	12.1667	13.1667	14.1667	15.1667	16.1667	17.1667
折现后现金流	-1,414.79	-5,890.97	-3,254.52	6,306.25	3,559.13	419.48	435.95	432.99	390.94	367.23	345.02	324.19	304.66	286.34	269.17	253.05	237.93	223.74
委估股东全部权益																		

苏州天骏金融服务产业园有限公司股东全部权益收益法计算表二

单位:万元

项目	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年1-9月
一、营业总收入	2,259.07	2,350.16	2,445.16	2,544.23	2,647.55	2,755.33	2,867.75	2,985.04	3,107.41	3,235.09	3,368.33	3,507.37	3,652.48	3,803.94	3,962.04	4,127.08	4,299.37	4,479.27	3,500.33
二、营业总成本	1,011.64	1,031.87	1,052.91	1,074.79	1,097.55	1,121.24	1,145.89	1,171.54	1,198.24	1,226.04	1,254.99	1,285.13	1,316.53	1,349.23	1,383.30	1,418.80	1,455.80	1,494.35	1,202.85
其中：营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	124.25	129.26	134.48	139.93	145.62	151.54	157.73	164.18	170.91	177.93	185.26	192.91	200.89	209.22	217.91	226.99	236.47	246.36	192.52
营业费用	713.69	727.17	741.23	755.89	771.18	787.13	803.77	821.13	839.24	858.14	877.86	898.43	919.91	942.33	965.72	990.15	1,015.65	1,042.27	802.56
管理费用	173.70	175.44	177.20	178.97	180.76	182.56	184.39	186.23	188.10	189.98	191.88	193.80	195.73	197.69	199.67	201.66	203.68	205.72	207.78
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、营业利润	1,247.43	1,318.30	1,392.25	1,469.44	1,550.00	1,634.09	1,721.87	1,813.50	1,909.17	2,009.05	2,113.34	2,222.23	2,335.95	2,454.70	2,578.73	2,708.27	2,843.58	2,984.91	2,297.48
加：营业外收入																			
减：营业外支出																			
四、利润总额	1,247.43	1,318.30	1,392.25	1,469.44	1,550.00	1,634.09	1,721.87	1,813.50	1,909.17	2,009.05	2,113.34	2,222.23	2,335.95	2,454.70	2,578.73	2,708.27	2,843.58	2,984.91	2,297.48
减：所得税费用	311.86	329.57	348.06	367.36	387.50	408.52	430.47	453.38	477.29	502.26	528.33	555.56	583.99	613.68	644.68	677.07	710.89	746.23	574.37
五、净利润	935.57	988.72	1,044.19	1,102.08	1,162.50	1,225.57	1,291.40	1,360.13	1,431.88	1,506.79	1,585.00	1,666.68	1,751.96	1,841.03	1,934.05	2,031.20	2,132.68	2,238.69	1,723.11
加：折旧及摊销	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	379.34	284.51
加：带息负债净变动	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：项目建设资金																			
减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
清算价值																			2,546.02
净现金流	1,314.92	1,368.07	1,423.53	1,481.42	1,541.84	1,604.91	1,670.74	1,739.47	1,811.22	1,886.13	1,964.35	2,046.02	2,131.31	2,220.37	2,313.39	2,410.55	2,512.03	2,618.03	4,553.63
折现率	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%
折现因子	0.1600	0.1447	0.1308	0.1182	0.1069	0.0966	0.0874	0.0790	0.0714	0.0646	0.0584	0.0528	0.0477	0.0431	0.0390	0.0352	0.0319	0.0288	0.2714
年限	18.1667	19.1667	20.1667	21.1667	22.1667	23.1667	24.1667	25.1667	26.1667	27.1667	28.1667	29.1667	30.1667	31.1667	32.1667	33.1667	34.1667	35.1667	
折现后现金流	210.43	197.93	186.19	175.17	164.82	155.11	145.98	137.40	129.34	121.77	114.65	107.96	101.67	95.75	90.19	84.96	80.05	75.42	1,236.06
委估股东全部权益	7,206.62																		

评估机构：广东中联羊城资产评估有限公司

(三) 评估结论的有关说明

1、除评估人员特别声明外，本评估结论未能考虑评估对象及所涉及资产在形成、续存中可能存在的欠缴税款，以及在实施评估目的相关经济行为过程发生资产交易时，可能需要支付的各种交易税费、手续费等对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估人员已关注流动性对评估对象价值的影响，但基于评估目的下，评估人员认为流动性对评估对象价值没有重大影响，故本次评估中没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(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,委托方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,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1、2015 年 7 月 21 日,被评估单位和昆山市国土资源局、昆山市花桥经济开发管委会签订《关于变更 3205832011CR0209 号合同的补充协议》(昆地让变更(2015)16 号),该协议记载,根据市政府批准的处置方案,昆山市国土资源局同意该地块建设期延期至 2015 年 7 月 30 日开工建设,2017 年 12 月 30 日竣工,同时暂不追究此前因延期建设已构成的违约责任,逾期仍未建设的,将严格按照《闲置土地处置办法》(国土资源部令第 53 号)相关规定处理。截止至评估基准日,项目尚未开工建设,被评估单位介绍,开工建设期实际可延至立项批文有效期前 2015 年 12 月 10 日。本次评估结论是在假设项目于 2015 年 12 月 10 日前开工建设的前提下得出。项目存在不能在批文有效期内开工的风险及土地成为闲置土地的风险,提请报告使用人注意该风险对评估结论的影响。

2、根据昆山市发展与改革委员会(昆发改投【2012】718 号)《市发展改革委关于苏州天骏金融服务产业园有限公司建设商业用房项目核准

的批复》记载，该立项批文延期至 2015 年 12 月 10 日。该立项批文为办理施工许可证的必须文件，若该立项批文过期，则无法办理施工许可证，可能导致项目地块面临再次锁定为闲置用地，有被政府收回的风险。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出，如果项目不能在 2015 年 12 月 10 日前取得施工许可证，本评估结论无效。提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

3、2015 年 10 月 28 日江苏昆山花桥经济开发区的会议纪要记载，明确苏州天骏金融服务产业园有限公司花桥金融中心项目按如下方式缴存货币资本金，可对外销售部分（不超过总建筑面积的 60%）按照《市政府关于印发进一步加强全市商业房地产项目管理意见的通知》（昆政发（2015）33 号）文件要求，货币资本金在原标准基础上增加 50%（即按照 540 元/平方米）缴存；其他部分（包括酒店及酒店配套，不销售的办公商业、地下车库、物业、泵房、消防水池等）按原标准 360 元/平方米）缴存货币资本金。缴存货币资本金是领取施工许可证的前提条件，截止至评估基准日，被评估单位尚未交纳货币资本金。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出，如果项目不能在 2015 年 12 月 10 日前取得施工许可证，本评估结论无效。提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

4、截止至本报告的出具日 2015 年 12 月 5 日，被评估单位尚未取得施工许可证。本次评估结论是假设施工许可证能在 2015 年 12 月 10 日前取得的前提下得出，若在 2015 年 12 月 10 日未能取得施工许可证，则本评估结论无效，提请报告使用人使用本评估报告结论时充分考虑该风险对评估结论的影响。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、评估报告的使用限制说明

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。

5、 本评估报告是以被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行

了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年十二月五日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司



法定代表人： 胡东全

Handwritten signature of Hu Dongquan.

中国注册资产评估师： 许恒

Handwritten signature of Xu Heng.



中国注册资产评估师： 邱军

Handwritten signature of Qiu Jun.



二〇一五年十二月五日

资产评估报告书附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件（共壹页）
- 2、被评估企业审计报告复印件（共肆拾页）
- 3、委托方和被评估单位法人营业执照复印件（共贰页）
- 4、评估对象涉及资产的主要权属证明资料复印件（共柒页）
- 5、委托方和相关当事方承诺函复印件（共贰页）
- 6、签字注册资产评估师承诺函（共壹页）
- 7、评估机构资产评估资格证书复印件（共壹页）
- 8、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件（共壹页）
- 9、评估机构法人营业执照复印件（共壹页）
- 10、签字注册资产评估师资格证书复印件（共贰页）
- 11、资产评估业务约定书复印件（共伍页）
- 12、评估对象涉及的资产位置图（共壹页）
- 13、评估对象涉及的资产部分图片资料（共壹页）
- 14、评估对象涉及的资产评估汇总表和明细表（共贰拾壹页）