

苏州乐园发展有限公司增资事宜所涉及  
公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

中通苏评报字〔2014〕第041号

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司  
二〇一四年三月二十五日

## 目 录

声明、摘要、正文及附件	
声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、委托方、被评估单位概况.....	9
二、评估目的.....	15
三、评估对象和范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	40
五、评估基准日.....	41
六、评估依据.....	41
七、评估方法.....	42
八、评估程序实施过程 and 情况.....	77
九、评估假设.....	85
十、评估结论.....	86
十一、特别事项说明.....	86
十二、评估报告使用限制说明.....	89
十三、评估报告日.....	93
附 件.....	94





## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，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、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告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查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 摘 要

### 一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是因苏州乐园发展有限公司（以下简称“苏州乐园”）增资事宜对该公司股东全部权益于评估基准日的价值进行评估。

### 二、评估目的

本次评估目的为就苏州乐园发展有限公司增资事宜而对苏州乐园发展有限公司于 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，并提供咨询意见。

### 三、评估对象和评估范围

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。

本次评估对象为苏州乐园发展有限公司股东全部权益价值，其账面价值为 316,264,809.52 元。

与评估对象相对应，本次评估涉及的评估范围为苏州乐园发展有限公司申报的资产及负债。

### 四、价值类型

本次评估结论的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

本次评估基准日为 2013 年 12 月 31 日。

### 六、评估方法

本次分别采用成本法和收益法对苏州乐园发展有限公司于 2013 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。

### 七、评估结论及其使用有效期

#### （一）成本法评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，苏州乐园发展有限公司资产账面价值为 162,019.03 万元，负债账面价值为 130,392.55 万元，股东全部权益账面价值为 31,626.48 万元；资产评估价值为 210,597.13 万元，负债评估价值为

123,222.16万元，股东全部权益评估价值为87,374.97万元（精确到百元），大写人民币捌亿柒仟叁佰柒拾肆万玖仟柒佰圆整。资产评估值比账面值增值48,578.10万元，增值率为29.98%；股东全部权益评估值比账面值增值55,748.49万元，增值率为176.27%。评估结论详细情况见下表：

### 资产评估结果汇总表（成本法）

评估基准日：2013年12月31日

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	70,723.85	70,723.85	-	0.00
2 非流动资产	91,295.18	139,873.28	48,578.10	53.21
3 长期股权投资	314.00	3,871.88	3,557.88	1133.08
4 投资性房地产	20,383.79	40,985.37	20,601.58	101.07
5 固定资产	59,885.18	65,210.68	5,325.50	8.89
6 在建工程	5,649.68	5,649.68	-	0.00
7 无形资产	4,572.90	23,650.29	19,077.39	417.18
8 长期待摊费用	208.08	223.84	15.76	7.57
9 递延所得税资产	281.55	281.55	-	0.00
10 资产总计	162,019.03	210,597.13	48,578.10	29.98
11 流动负债	88,807.44	88,807.44	-	0.00
12 非流动负债	41,585.11	34,414.72	-7,170.39	-17.24
13 负债合计	130,392.55	123,222.16	-7,170.39	-5.50
14 净资产（所有者权益）	31,626.48	87,374.97	55,748.49	176.27

苏州乐园发展有限公司申报资产评估增值的主要原因如下：

1. 长期股权投资增值 3,557.88 万元，增值率为 1133.08%，主要苏州乐园账面对长期股权投资采用成本法核算，而被投资单位历年结存的未分配利润较多，故评估后长期股权投资增值较大。

2. 投资性房地产增值 20,601.58 万元，增值率为 101.07%，主要原因为投资性房地产为苏州乐园大门入口的房产，现均已出租用于商业用途，租金收益较好，使投资性房地产评估增值。

3. 固定资产增值 5,325.50 万元，增值率为 8.89%，主要原因为苏州乐园内的绿化等资产评估增值所致。

4. 无形资产增值 19,077.39 万元, 增值率为 417.18%, 主要因为苏州乐园土地使用权原始取得成本较低, 而目前该区域类似土地价格上涨幅度较大所致。

5. 非流动负债减值 7,170.39 万元, 减值率为 17.24%, 主要原因为非流动资产中融资租赁资产处置收益、各项补贴等递延收益评估为零所致。

## (二) 收益法评估结果

在评估报告所有限制与假设条件成立时, 苏州乐园发展有限公司股东全部权益于2013年12月31日的账面价值为31,626.48万元(精确到百元), 评估价值为RMB81,739.90万元(精确到百元), 大写人民币捌亿壹仟柒佰叁拾玖万玖仟圆整, 增值额为50,113.42万元(精确到百元), 增值率为158.45%。

具体情况表如下表所示:

### 资产评估结果汇总表(收益法)

评估基准日: 2013年12月31日

被评估单位(或者产权持有单位): 苏州乐园发展有限公司

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%
苏州乐园发展有限公司股东全部权益	31,626.48	81,739.90	50,113.42	158.45

## (三) 两种评估结果的差异及其原因

苏州乐园发展有限公司股东全部权益分别采用成本法和收益法二种评估方法的评估结果及其差异如下表所示:

金额单位: 人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率%
成本法	31,626.48	87,374.97	55,748.49	176.27
收益法	31,626.48	81,739.90	50,113.42	158.45
差异额		5,635.07		

差异原因分析: 由于苏州乐园土地使用权原始取得成本较低, 园内的绿化等资产经过十多年的种植管理, 使土地及绿化资产目前的价值较账面金额有较大幅度的增加, 而收益法结果未能充分反映该类资产对企业价值的贡献, 从而表现出采用收益法的评估结果低于采用成本法的评估结果。



此外，由于苏州乐园发展有限公司最近几年的入园人数及相应的收入均出现了较大的波动，使苏州乐园发展有限公司未来年度收入、成本及费用预测的不确定性较大。另一方面，本次采用收益法评估苏州乐园发展有限公司股东全部权益时，对包括投资性房地产、酒店资产、温泉资产等与乐园经营关联度不高的资产，无法纳入经营性收益范畴，且该等资产价值量较大。

综上所述，评估人员认为，相对而言，运用成本法所采用的参数可靠性强于收益法所采用的参数，故成本法结果更能完整体现苏州乐园发展有限公司各项资产价值，对于合理反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献以及全面反映企业的获利能力来讲是较为全面的。

#### (四) 评估结论

综上所述，本次评估最终采用了成本法的评估结果作为本次评估结论，评估结论如下：

在评估基准日2013年12月31日，苏州乐园发展有限公司资产账面价值为162,019.03万元，负债账面价值为130,392.55万元，股东全部权益账面价值为31,626.48万元；资产评估价值为210,597.13万元，负债评估价值为123,222.16万元，股东全部权益评估价值为87,374.97万元（精确到百元），大写人民币捌亿柒仟叁佰柒拾肆万玖仟柒佰圆整。资产评估值比账面值增值48,578.10万元，增值率为29.98%；股东全部权益评估值比账面值增值55,748.49万元，增值率为176.27%。

评估结论使用有效期自2013年12月31日至2014年12月30日。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

下列事项可能对评估结果产生影响，本报告书未考虑下列特别事项对评估结果可能存在的影响，特提请报告书使用者注意。

1. 本次苏州乐园发展有限公司申报评估的资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师吴报字[2014]第110617号《审计报告》，本次评估工作在此基础上进行。本次评估报告未考虑审计报告中提及的有关事项可能对评估产生的影响，具体详见相关的《审计报告》。

需要说明的是，根据2014年2月25日召开的苏州乐园发展有限公司第八届



董事会第一次会议通过的《苏州乐园2013年利润分配的方案》，苏州乐园发展有限公司2013年将未分配利润中的1000万元用于股东现金分配。苏州乐园发展有限公司已在2013年12月31日的报表中将2013年利润分配1000万元列于“应付股利”科目，并在此基础上申报评估。

## 2. 资产融资租赁事项：

2010年12月苏州乐园发展有限公司将其资产（部分房产及设备）与远东国际租赁有限公司分三项项目签订了《所有权转让协议》和《售后回租赁合同》，根据协议，租赁物协议价总计为23,000.00万元人民币，租赁期间分别为24个月，48个月和60个月。租赁期满后，租赁物留置价格总计为300元人民币。截止于2013年12月31日，苏州乐园尚有9,200.00万元租金本金尚未支付。

资产融资租赁情况详见评估报告正文之三：评估对象和评估范围。

## 3. 财产收益权信托事项

2011年6月1日，苏州乐园发展有限公司与吉林省信托有限责任公司签订《财产（权利）收益权信托合同》，合同约定信托财产为苏州乐园门票收益权，收益权价值为4亿元人民币。信托期限为60个月，即自2011年5月31日至2016年5月31日，信托资金的初始利率为7.98%（借款当期五年期贷款基准利率上浮20%），信托期间如遇中国人民银行调整五年期贷款基准利率，则信托利率根据利率调整日当日的基准利率随调。

约定的信托资金的具体归还情况如下：

期数	日期	归还金额（万元）	投资资金余额（万元）
1	2012年5月	1500万	38500
2	2012年11月	1500万	37000
3	2013年5月	2500万	34500
4	2013年11月	2500万	32000
5	2014年5月	4000万	28000
6	2014年11月	4000万	24000
7	2015年5月	6000万	18000
8	2015年11月	6000万	12000
9	2016年5月	12000万	0

截至2013年12月31日，苏州乐园账面反映的未支付的吉林信托余额为3.2亿元人民币。

## 4. 资产的抵押与质押事项

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将苏新国用 (1998) 字第 1804 号土地使用权 (欢乐世界土地使用权) 抵押给中国农业银行, 为苏州高新区高新技术产业股份有限公司 590,000,000.00 借款提供担保, 该土地使用权于评估基准日的账面值为 24,349,652.96 元。

(2) 苏州乐园将苏新国用 (2009) 第 001344 号土地使用权 (水上世界土地使用权)、五项房屋所有权 (房产证号分别为苏房权证新区字第 00176114 号、苏房权证新区字第 00137253 号、苏房权证新区字第 00176116 号、苏房权证新区字第 00176117 号、苏房权证新区字第 00176115 号) 抵押给中国进出口银行江苏省分行, 取得总金额为 300,000,000.00 元的旅游文化国际化贷款。截至 2013 年 12 月 31 日, 中国进出口银行的实际借款金额为 88,000,000.00 元, 上述借款于 2017 年 5 月 25 日到期。

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将金额为 100,000,000.00 元的定期存单质押给宁波通商银行用于对外借款。

除上述事项外, 评估人员没有发现被评估单位存在重大对外担保及资产抵押质押事项, 但是评估报告使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

5. 根据苏州乐园与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订的代建协议, 苏州新灏农业旅游发展有限公司为苏州乐园建设“四季悦”温泉项目, 但由于相关土地尚未完成过户, 因此 2013 年苏州乐园与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订补充协议, 协议约定: 苏州乐园向苏州新灏农业旅游发展有限公司租赁“四季悦”温泉项目相关资产, 租赁期为 2013 年 1 月 1 日至相关资产移交日, 租金为每年 200 万元。此外, 根据双方约定, 苏州乐园将历年累计支付的 4,000 万元作为向苏州新灏农业旅游发展有限公司购买“四季悦”温泉项目相关资产的预付款转入预付款科目。

6. 苏州市苏迪物业管理有限公司为苏州乐园控股子公司 (苏州乐园持股比例为 80%), 苏州市苏迪物业管理有限公司经营活动是在苏州乐园内销售旅游用品及经营餐饮活动, 此外, 苏州市苏迪物业管理有限公司经营宜必思尚品酒店(乐园店)和宜必思酒店(浒关店), 评估人员关注到苏州市苏迪物业管理有限公司经营活动的主要资产 (包括苏州乐园内的商店等、2 个宜必思酒店等



资产)均属苏州乐园,现由苏州市苏迪物业管理有限公司无偿使用,双方未签订相关的租赁使用合同。

7. 苏州乐园本次申报评估的车辆中有一辆东南富利卡汽车和一辆别克荣御未能提供车辆行驶证。

8. 至评估基准日,苏州乐园申报评估的固定资产中的星韵家园9套动迁安置房尚未取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》。

9. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值可能涉及的企业所得税事项。

10. 因苏州乐园发展有限公司为非增值税纳税人,本次评估确定设备的评估原值时包含了购置设备所需缴纳的增值税(进项税额)。

11. 本次评估最终结论未考虑流动性折扣对评估结果的影响。

12. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断,并在经济行为中适当考虑。

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



# 苏州乐园发展有限公司增资事宜所涉及 公司股东全部权益价值 资产评估报告

中通苏评报字（2014）第041号

苏州新区高新技术产业股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，就苏州乐园发展有限公司增资事宜所涉及公司股东全部权益在2013年12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、委托方、被评估单位概况

本次评估的委托方为苏州新区高新技术产业股份有限公司，被评估单位为苏州乐园发展有限公司，苏州新区高新技术产业股份有限公司为被评估单位的股东。

### （一）委托方概况

1. 名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏州高新”）
2. 企业法人营业执照：320000000009807
3. 住所：江苏省苏州市高新区科发路 101 号致远国际商务大厦 18 楼
4. 法定代表人：徐明
5. 注册资本：105788.16 万元
6. 企业类型：股份有限公司（上市）
7. 经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。

### （二）被评估单位概况

1. 名称：苏州乐园发展有限公司（以下简称“苏州乐园”）
2. 企业法人营业执照：320500400001597

3. 住所：江苏省苏州市苏州新区狮山路西
4. 法定代表人：陆俊
5. 注册资本：3987.3 万美元
6. 企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）
7. 经营范围：许可经营项目：经营游乐园及其它旅游配套服务设施；酒店管理；餐饮管理；自有物业的管理和出租；苗木、花卉、盆景的培植、设计、销售和售后服务；礼仪服务。
8. 成立日期：1994 年 09 月 28 日
9. 股东（发起人）：苏州新区高新技术产业股份有限公司，香港金宁国际有限公司，苏州高新区经济发展集团总公司。
10. 股权比例：

股东名称	金额（万美元）	比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	2,990.50	75.00%
香港金宁国际有限公司	600.00	15.05%
苏州高新区经济发展集团总公司	396.80	9.95%
合计	3,987.30	100.00%

#### 11. 公司概况

苏州乐园发展有限公司系经江苏省人民政府批准，由苏州高新区经济发展集团总公司、上海东方电视台、香港金宁国际有限公司、香港中旅建筑有限公司及香港金现有限公司合资组建，于 1994 年 9 月 28 日成立，领取企合苏苏总字 004714 号企业法人营业执照。公司投资总额为 2,990 万美元，注册资本为 1,196 万美元。经营年限为 15 年。

2001 年经江苏省人民政府以外经贸苏府字（2001）21384 批准证书批准，香港金现有限公司将持有的 20% 股份转让给香港金宁国际有限公司，并由苏州高新区经济发展集团总公司及金宁国际有限公司向公司增资 1,204 万美元，增资后投资总额不变，注册资本为 2,400 万美元。

2002 年经江苏省人民政府苏州新区经济贸易局以苏新经项（2002）295 号批复同意，苏州高新区经济发展集团总公司将其持有的公司 60.05% 股权转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。

2005 年 12 月 30 日公司董事会第七届第二次会议审议同意修改公司章程，

原股东上海东方电视台对公司的股权由于上海东方电视台并入上海文广新闻传媒集团，而由上海文广新闻传媒集团行使。

2006年经江苏省人民政府以商外资苏府资字（2002）21384号批复同意，香港中旅建筑公司将其持有的公司2.5%股权转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。

根据公司2009年股东会决议决定，股东上海文广新闻传媒集团将其持有公司12.45%的股权转让给股东苏州新区高新技术产业股份有限公司，2010年1月25日工商变更手续办理完成。

根据江苏省商务厅苏商资审字（2013）第25001号批件以及公司董事会决议和修改后章程规定，由苏州新区高新技术产业股份有限公司向公司增资1190.50万美元，苏州高新区经济发展集团总公司向公司增资396.80万美元，增资后公司注册资本为3,987.30万美元。

截止2012年12月31日，公司注册资本为3,987.30万美元，其中：苏州新区高新技术产业股份有限公司出资2,990.50万美元，占75%；香港金宁国际有限公司出资600万美元，占15.05%；苏州高新区经济发展集团总公司出资396.80万美元，占9.95%。

公司所处行业为游乐业，目前为正常经营期，经营范围：建造经营娱乐、餐饮及其它旅游配套服务设施。

控制公司的母公司是苏州新区高新技术产业股份有限公司，最终控制方是苏州高新区经济发展集团总公司。

## 12. 历年财务数据

### 2009年至2013年12月31日资产负债状况表

金额单位：人民币元

	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产</b>					
货币资金	46,746,086.87	160,706,721.71	13,198,859.70	23,208,677.02	135,916,072.03
应收账款	1,880,564.77	1,047,713.90	6,496,581.41	16,106,703.27	22,673,068.42
预付账款	1,316,543.27	1,528,550.65	3,743,425.73	5,820,288.37	47,215,086.38
其他应收款	635,719.89	234,181,168.17	704,441,429.13	639,163,059.40	499,291,905.81
存货	204,154.19	110,741.24	381,999.78	687,603.90	486,069.47
存货—原材料	83,426.75		27,561.39	48,808.86	
其他流动资产					1,656,250.00
流动资产小计	50,783,068.99	397,574,895.67	728,262,295.75	684,986,331.96	707,238,452.11

	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日
<b>非流动资产</b>					
长期股权投资		12,000,000.00	2,878,442.57	4,018,442.57	3,140,000.00
投资性房地产	52,951,512.84	180,426,596.73	180,212,569.36	176,672,102.45	203,837,891.06
固定资产原值	591,886,243.28	535,299,922.06	608,998,854.60	734,125,715.61	802,240,144.73
累计折旧	171,158,485.57	58,114,161.01	109,131,800.58	147,897,524.38	203,388,317.43
固定资产净值	420,727,757.71	477,185,761.05	499,867,054.02	586,228,191.23	598,851,827.30
在建工程	3,714,050.52	8,403,391.70	79,968,511.26	108,850,276.16	56,496,829.14
无形资产	51,466,155.20	49,029,858.08	47,064,351.78	47,750,596.15	45,729,003.58
长期待摊费用				114,997.10	2,080,764.76
递延所得税资产	83,443.82	1,871,784.92	101,122.88	865,978.67	2,815,496.77
非流动资产小计	528,942,920.09	728,917,392.48	810,092,051.87	924,500,584.33	912,951,812.61
<b>资产总计</b>	579,725,989.08	1,126,492,288.15	1,538,354,347.62	1,609,486,916.29	1,620,190,264.72
<b>流动负债</b>					
短期借款	108,000,000.00	191,000,000.00	170,000,000.00	328,000,000.00	344,330,000.00
应付票据	50,000,000.00	224,000,000.00		31,200,000.00	
应付账款	73,655,209.96	74,503,027.47	78,432,963.91	146,054,604.71	50,663,236.11
预收账款	1,554,258.00	3,863,457.09	2,483,634.56	7,671,802.47	21,246,030.76
应付职工薪酬	1,551,825.24	2,775,481.70	3,326,098.97	3,527,673.65	4,021,837.45
应交税费	3,326,385.91	2,611,206.93	1,510,426.34	2,982,281.15	-940,283.90
应付利息	682,915.00	304,808.17	391,766.67	1,037,646.38	3,902,432.22
应付股利			4,500,000.00		
其他应付款		9,460,256.42	340,653,190.42	255,147,405.32	298,703,948.71
一年内到期的非流动负债			34,422,433.40	66,436,747.25	156,147,200.00
其他流动负债	103,126,357.95	32,798,434.45	92,969,451.81		
流动负债小计	341,896,952.06	541,316,672.23	728,689,966.08	842,058,160.93	878,074,401.35
<b>非流动负债</b>					
长期借款		5,430,137.00	435,000,000.00	370,000,000.00	298,000,000.00
长期应付款		198,123,814.44	149,908,674.89	92,000,000.00	46,147,200.00
其他非流动负债		125,317,889.15		84,240,850.37	71,703,853.85
非流动负债小计		328,871,840.59	584,908,674.89	546,240,850.37	415,851,053.85
<b>负债合计</b>	341,896,952.06	870,188,512.82	1,313,598,640.97	1,388,299,011.30	1,293,925,455.20
<b>股东权益</b>					
实收资本	201,249,652.38	201,249,652.38	201,249,652.38	201,249,652.38	301,249,652.38
资本公积	3,094,766.82	3,094,766.82	3,094,766.82	3,094,766.82	3,094,766.82
盈余公积	4,978,496.41	6,923,205.71	1,863,598.82	1,863,598.82	2,371,289.27
未分配利润	28,506,121.41	45,036,150.42	18,547,688.63	14,979,886.97	19,549,101.05
<b>股权权益合计</b>	237,829,037.02	256,303,775.33	224,755,706.65	221,187,904.99	326,264,809.52

## 2009年至2013年损益状况表

金额单位：人民币元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
一、主营业务收入	130,073,633.32	170,142,308.20	212,079,946.00	195,680,612.05	223,704,348.08
减：主营业务成本	57,210,108.19	65,438,809.20	89,741,495.59	91,283,003.96	109,185,407.89
销售税金及附加	4,529,224.16	5,412,955.70	7,725,111.33	8,490,548.83	10,308,302.35
二、主营业务利润	68,334,300.97	99,290,543.30	114,613,339.08	95,907,059.26	104,210,637.84
加：其他业务利润	52.54%	58.36%	54.04%	49.01%	46.58%
投资收益					-2,763,399.42
减：销售费用	29,975,536.74	54,836,636.83	62,356,266.76	63,718,722.97	49,715,839.66
减：管理费用	5,661,557.26	5,338,653.03	6,354,243.72	8,850,346.76	8,642,980.31
减：财务费用	11,138,213.46	16,558,862.15	19,577,205.63	30,559,823.09	38,981,186.12
减：资产减值损失	63,362.84	-2,394.50	4,621.74	-26,783.30	544,236.74
三、营业利润	21,495,631.20	22,558,786.37	26,321,001.77	-7,195,049.77	3,562,996.06
加：营业外收入	1,766,539.60	4,595,630.17	2,178,590.47	1,902,337.96	3,953,133.91
减：营业外支出	1,157,803.54	818,378.72	1,069,989.53	286,654.20	519,391.96
四、利润总额	22,104,367.26	26,336,037.82	27,429,602.71	-5,579,366.01	6,996,738.01
减：所得税	6,887,947.06	6,888,944.28	8,793,614.01	-2,011,564.84	1,919,833.01
五、净利润	15,216,420.20	19,447,093.54	18,635,988.70	-3,567,801.17	5,076,905.00

上述报表中的数据中：2009年、2010年据均由立信会计师事务所有限公司审计，并出具了信会师报字（2010）第10804号《审计报告》、信会师报字（2011）第11904号《审计报告》；2011年、2012年、2013年据均由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2012]第112446号《审计报告》、信会师报字[2013]第111821号《审计报告》和信会师报字[2014]第110617号《审计报告》。

### 13. 苏州乐园介绍

苏州乐园地处苏州高新区中心，乐园以狮子山为依托，占地54万平方米，由水上世界、欢乐世界两部分组成，总投资6亿元。主要经营建设娱乐、餐饮及其它旅游配套设施。国家AAAA级景区，2001年通过ISO9002质量体系认证，被公认为“中国第三代主题公园点睛之作”。

苏州乐园由加拿大多伦多福莱克公司总体规划，于一九九七年建成开园迎宾。苏州乐园是以东方迪斯尼为主题，集西方游乐园的活泼、欢快、壮观和东方园林的安闲、宁静、自然为特点，融参与性、观赏性、娱乐性、休闲

健身于一体的现代化主题乐园，是国家首批 AAAA 级旅游景区，全国著名的游乐园。

苏州乐园旅游资源独特，狮子山形如雄狮蹲伏且蕴藏着千年人文景观，具有很高的观赏价值和历史价值，又是登山健身的好去处，是现代游乐园内不可多得的自然旅游资源。乐园的卡通狮子栩栩如生，各种狮子雕塑形象逼真、形态各异，代表了全世界不同的信仰和观念，与狮子山的传说互为呼应，体现了苏州乐园所蕴涵的独特文化气息。

游乐项目是苏州乐园的主体旅游资源，乐园从欧美引进了悬挂式过山车、夏威夷海浪、豪华波浪、高空弹射、龙卷风、天旋地转等一大批惊险刺激的高科技游乐设施。乐园的游乐项目依山傍水，与山水自然景观水乳交融，彰显了景观的独特性，构成了一幅具有生态特征的动态山水画卷。狮山脚下的过山车犹如神龙穿山戏水，雄狮与神龙在大自然中和睦相处，象征着天地吉祥。

苏州乐园还具有丰富的人文景观，全园分为苏迪广场、狮泉花园、欧美城镇、加勒比风暴、百狮广场、威尼斯水乡、苏格兰庄园、天狮湖、未来世界、夏威夷世界、儿童世界等景区。秀美怡人的天狮湖、建筑精美的欧美城镇、别样风情的威尼斯水乡、充满田园气息的苏格兰庄园，使游客既能感受到自然醇厚的东方情调，又能领略到缤纷绚烂而优雅的欧陆风情。

苏州乐园现有游乐项目及景点多达八十多处，且精心打造了啤酒节等节庆文化活动，充分显示了国际现代化游乐高科技与深刻的文化内涵兼具的特点，乐园以游客为中心，各类服务设施齐全，为游客营造了欢乐的游园氛围。苏州乐园成功地将观赏性和参与性等旅游特征结合于一体，全园就像一幅展示东西方文化的“双面绣”，是与国际接轨的独特的游乐园。

苏州乐园地理位置优越、距苏州火车站、沪宁高速苏州新区出口均近 8 公里左右，城市轻轨、公交及旅游专线均在苏州乐园设立停靠站，形成了十分便捷的旅游交通网络。

### (三) 评估报告使用者

本报告专为委托方使用，并为本报告所列明的评估目的服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。除非事前征得评估机构书面明确同意，对于



其他用途或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

## 二、评估目的

本次评估目的是就苏州乐园发展有限公司增资事宜对苏州乐园发展有限公司股东全部权益于2013年12月31日的市场价值进行评估，并提供咨询意见。

## 三、评估对象和范围

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。

本次评估对象为苏州乐园发展有限公司股东全部权益价值，其账面价值为 316,264,809.52 元。

与评估对象相对应，本次评估涉及的评估范围为苏州乐园发展有限公司全部资产及负债。苏州乐园发展有限公司提供了 2013 年 12 月 31 日公司《资产负债表》，该资产负债表由立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2014]第 110617 号《审计报告》。

需要说明的是，根据 2014 年 2 月 25 日召开的苏州乐园发展有限公司第八届董事会第一次会议通过的《苏州乐园 2013 年利润分配的方案》，苏州乐园发展有限公司 2013 年将未分配利润中的 1000 万元用于股东现金分配。苏州乐园发展有限公司已在 2013 年 12 月 31 日的报表中将 2013 年利润分配 1000 万元列于“应付股利”科目，并在此基础上申报评估。

申报的账面资产及负债如下：

科目名称	账面金额（元）
<b>一、流动资产合计</b>	<b>707,238,452.11</b>
货币资金	135,916,072.03
应收账款	22,673,068.42
预付款项	47,215,086.38
应收利息	1,656,250.00
其他应收款	499,291,905.81
存货	486,069.47
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>912,951,812.61</b>
长期股权投资	3,140,000.00
投资性房地产	203,837,891.06
固定资产	598,851,827.30
在建工程	56,496,829.14
无形资产	45,729,003.58
长期待摊费用	2,080,764.76

科目名称	账面金额（元）
递延所得税资产	2,815,496.77
<b>三、资产总计</b>	<b>1,620,190,264.72</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>888,074,401.35</b>
短期借款	344,330,000.00
应付账款	50,663,236.11
预收款项	21,246,030.76
应付职工薪酬	4,021,837.45
应交税费	-940,283.90
应付利息	3,902,432.22
应付股利	10,000,000.00
其他应付款	298,703,948.71
一年内到期的非流动负债	156,147,200.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>415,851,053.85</b>
长期借款	298,000,000.00
长期应付款	46,147,200.00
其他非流动负债	71,703,853.85
<b>六、负债总计</b>	<b>1,303,925,455.20</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>316,264,809.52</b>

#### ◆苏州乐园主要资产状况

苏州乐园申报的资产为流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产，各项资产情况如下：

##### （一）长期股权投资

苏州乐园申报评估的长期股权投资账面金额为3,140,000.00元，具体如下：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值
1	苏州乐园温泉世界有限公司	100%	2,000,000.00
2	苏州乐园国际旅行社有限公司	100%	500,000.00
3	苏州市苏迪物业管理有限公司	80%	640,000.00
	合 计		3,140,000.00

#### ◆苏州乐园温泉世界有限公司

1. 名称：苏州乐园温泉世界有限公司（以下简称“温泉世界”）
2. 企业法人营业执照：320512000159018
3. 住所：苏州高新区通安镇树山村山泉路 88 号
4. 法定代表人：陆俊





5. 注册资本：200 万元人民币

6. 实收资本：200 万元人民币

7. 公司类型：有限公司（法人独资）内资

8. 主要经营范围：许可经营项目：经营：游泳池，大型餐馆，住宿。

一般经营项目：旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售；苗木、花卉、盆景的培植、设计、销售及售后服务；礼仪服务、物业管理、宾馆管理。

9. 成立日期：2011 年 11 月 30 日

10. 经营期限：2011 年 11 月 30 日至 2041 年 11 月 29 日

11. 股权比例

苏州乐园温泉世界有限公司由苏州乐园发展有限公司出资组建，成立于 2011 年 11 月 30 日，取得苏州高新区（虎丘）工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为：320512000159018。公司注册资本为人民币 200 万元，根据苏州恒安会计师事务所出具的恒安内验（2011）021SZ 号验资报告，苏州乐园温泉世界有限公司的股权结构如下：

名称	投资金额（元）	所占比例（%）
苏州乐园发展有限公司	2,000,000.00	100
合计	2,000,000.00	100

12. 历年财务数据

#### 2011年至2013年资产负债状况表

金额单位：人民币元

项目	2011.12.31	2012.12.31	2013.12.31
流动资产	4,748,628.54	34,639,526.69	15,010,411.55
固定资产	-	181,839.48	225,958.60
长期待摊费用	-	1,196,307.73	930,461.53
资产总计	4,748,628.54	36,017,673.90	16,166,831.68
流动负债	756,419.07	25,735,192.92	8,655,479.20
长期负债	-	-	-
负债合计	756,419.07	25,735,192.92	8,655,479.20
股东权益合计	3,992,209.47	10,282,480.98	7,511,352.48



## 2011年至2013年损益状况表

金额单位：人民币元

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
一、营业总收入	2,748,489.65	30,173,211.07	16,308,011.19
二、营业总成本	92,210.36	14,467,044.90	19,052,859.69
管理费用	-	379,157.65	445,620.43
财务费用	-138.89	3,308.53	34,930.10
销售费用	-	5,294,250.37	2,782,570.63
营业税金及附加	92,349.25	1,131,372.92	647,015.29
三、营业利润	2,656,279.29	8,898,076.70	-2,744,848.50
四、利润总额	2,656,279.29	8,887,656.42	-2,771,128.50
五、净利润	1,992,209.47	6,290,271.51	-2,771,128.50

上述报表中2011年、2012年、2013年数据已经由立信会计师事务所审计，并分别出具了信会师报字（2012）第112448号、信会师报字（2013）112014号《审计报告》、信会师报字（2014）110637号《审计报告》。

## 13、温泉世界主要资产情况

温泉世界 2013 年 12 月 31 日申报资产及负债如下：

科目名称	账面金额（元）
<b>一、流动资产合计</b>	<b>15,010,411.55</b>
货币资金	417,876.41
应收账款	9,361,483.29
其他应收款	5,111,509.23
存货	119,542.62
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,156,420.13</b>
固定资产	225,958.60
长期待摊费用	930,461.53
<b>三、资产总计</b>	<b>16,166,831.68</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>8,655,479.20</b>
应付账款	2,140,141.16
预收款项	653,124.00
应交税费	4,406.07
其他应付款	5,857,807.97
<b>六、负债总计</b>	<b>8,655,479.20</b>
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	<b>7,511,352.48</b>

## ◆苏州乐园国际旅行社有限公司

1. 名称：苏州乐园国际旅行社有限公司（以下简称“旅行社”）
2. 企业法人营业执照：320512000000437
3. 住所：苏州高新区通安镇树山村 98 号
4. 法定代表人：陆俊



5. 注册资本：50 万元人民币
6. 实收资本：50 万元人民币
7. 公司类型：有限公司（法人独资）内资
8. 主要经营范围：许可经营项目：国内旅游业务，入境旅游业务。  
一般经营项目：会展会务服务，票务代理。
9. 成立日期：1997 年 02 月 28 日
10. 经营期限：1997 年 02 月 28 日至\*\*\*\*\*
11. 股权比例

苏州乐园国际旅行社有限公司是由苏州乐园水上世界有限公司独资设立的有限公司，成立于 1997 年 02 月 28 日，注册资本为人民币 50 万元。

根据苏州恒安会计师事务所出具的恒安内验（2011）475CS 号验资报告，苏州乐园国际旅行社有限公司的股权结构如下：

名 称	投资金额（元）	所占比例（%）
苏州乐园水上世界有限公司	500,000.00	100
合 计	500,000.00	100

经苏州乐园旅行社有限公司股东决议，原股东苏州乐园水上世界有限公司将其拥有的全部股权转让给苏州乐园发展有限公司，且于 2012 年 7 月完成了相关的工商变更登记手续。截止 2013 年 12 月 31 号，注册资本为人民币 50 万元，取得苏州高新区（虎丘）工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为：320512000000437。目前为经营期，所属行业为旅游业。

## 12. 历年财务数据

### 2011年至2013年资产负债状况表

金额单位：人民币元

项 目	2011. 12. 31	2012. 12. 31	2013. 12. 31
流动资产	581,861.24	16,432,808.37	11,585,045.65
固定资产	2,186.68	1,309.36	406.96
递延所得税资产	193.11	330.05	-
资产总计	584,241.03	16,434,447.78	11,585,452.61
流动负债	35,755.55	5,095,975.04	229,835.71
长期负债	-	-	-
负债合计	35,755.55	5,095,975.04	229,835.71
股东权益合计	548,485.48	11,338,472.74	11,355,616.90

## 2011年至2013年损益状况表

金额单位：人民币元

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
一、营业总收入	1,967,710.00	25,416,437.00	655,177.24
二、营业总成本	1,917,438.73	11,029,816.69	1,078,747.08
管理费用	9,040.00	1,672.79	52,326.00
财务费用	1,126.19	-3,159.84	-1,437.32
销售费用	14,287.82	14,476.67	471,040.08
营业税金及附加	4,430.44	854,214.17	5,826.32
三、营业利润	50,271.27	14,386,620.31	-423,569.84
四、利润总额	50,271.27	14,386,458.73	23,428.42
五、净利润	48,292.37	10,789,850.32	17,474.21

上述报表中2011年、2012年由立信会计师事务所和苏州恒安会计师事务所审计，并分别出具了信会师报字（2012）第112450号、恒安专审（2013）017SZ号《审计报告》。2013年数据由立信会计师事务所审计，并分别出具了信会师报字（2014）第110638号《审计报告》。

## 13、旅行社主要资产情况

旅行社 2013 年 12 月 31 日申报资产及负债如下：

科目名称	账面金额（元）
一、流动资产合计	11,585,045.65
货币资金	1,284,058.62
其他应收款	10,300,987.03
二、非流动资产合计	406.96
固定资产	406.96
三、资产总计	11,585,452.61
四、流动负债合计	229,835.71
应付账款	342.00
预收款项	155,644.00
应交税费	9,409.71
其他应付款	64,440.00
五、负债总计	229,835.71
六、净资产（所有者权益）	11,355,616.90

## ◆苏州市苏迪物业管理有限公司

1. 名称：苏州市苏迪物业管理有限公司（以下简称“苏迪物业”）
2. 企业法人营业执照：320512000000349



3. 住所：苏州高新区狮子山南麓

4. 法定代表人：陆俊

5. 注册资本：80 万元人民币

6. 实收资本：80 万元人民币

7. 公司类型：有限公司

8. 主要经营范围：许可经营项目：大、中、小型餐馆，小吃店；住宿；预包装食品零售。（许可经营项目限下设分支机构按照相关许可经营范围经营）

一般经营项目：物业管理；生产销售：旅游用品；销售：照相器材，服装，日用杂品，工艺美术品及其他百货；酒店管理。

9. 成立日期：1995 年 10 月 26 日

10. 经营期限：1995 年 10 月 26 日至 2015 年 09 月 28 号

11. 股权比例

苏州市苏迪物业管理有限公司原名“苏州市苏迪旅游用品有限公司”，现更名为苏州市苏迪物业管理有限公司，上述变更事项已经江苏省苏州工商行政管理局（xq05120130）名称变更（2013）第 03070020 号名称核准号：320500M311901《名称变更核准通知书》批准同意。苏州市苏迪物业管理有限公司成立于 1995 年 10 月 26 日，取得苏州高新区（虎丘）工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册号为：320512000000349。注册资本为人民币 80 万元，根据苏州立信会计师事务所有限公司所出具的苏立信会验字（2013）3019 号验资报告，截止评估基准日，苏州市苏迪物业管理有限公司的股权结构如下：

名 称	投资金额（元）	所占比例（%）
苏州高新区经济发展集团总公司	160,000.00	20
苏州乐园发展有限公司	640,000.00	80
合 计	800,000.00	100

12. 历年财务数据

2011年至2013年资产负债状况表

金额单位：人民币元

项 目	2011. 12. 31	2012. 12. 31	2013. 12. 31
流动资产	12,535,223.70	48,862,237.64	42,114,875.42
固定资产	1,676,890.26	1,929,223.15	2,182,322.24
无形资产	41,547.96	27,303.00	43,469.16
长期待摊费用	2,250,266.71	1,653,096.07	922,428.41
递延所得税资产	-	1,091.04	603.74
资产总计	16,503,928.63	52,472,950.90	45,263,698.97
流动负债	3,159,268.50	33,959,492.97	23,375,104.36
长期负债	-	-	-
负债合计	3,159,268.50	33,959,492.97	23,375,104.36
股东权益合计	13,344,660.13	18,513,457.93	21,888,594.61

2011年至2013年损益状况表

金额单位：人民币元

项 目	2011 年度	2012 年度	2013 年度
一、营业总收入	27,607,347.39	25,902,438.13	27,144,597.28
营业税金及附加	1,284,929.64	929,244.22	1,121,807.27
二、营业总成本	19,915,666.10	8,792,647.29	22,662,346.01
销售费用	4,482,139.33	6,099,696.34	11,389,624.68
管理费用	2,761,576.16	2,479,121.50	2,718,750.90
财务费用	-28,825.50	479,862.37	-1,855.36
三、营业利润	7,691,681.29	7,117,502.23	4,482,251.27
四、利润总额	8,041,434.79	7,284,747.86	4,602,251.27
五、净利润	7,761,506.07	5,168,797.80	3,375,136.68

上述报表中2011年、2012年、2013年数据已经由立信会计师事务所审计，并分别出具了信会师报字（2012）第112449号、信会师报字（2013）112015号《审计报告》、信会师报字（2013）110639号《审计报告》。

### 13、苏迪物业主要资产情况

苏迪物业 2013 年 12 月 31 日申报资产及负债（含分公司）如下：

科目名称	账面价值（元）
一、流动资产合计	42,114,875.42
货币资金	4,216,226.88
应收账款	626,267.76
预付款项	127,323.80
其他应收款	31,565,343.53
存货	5,579,713.45
二、非流动资产合计	3,149,310.85
固定资产	2,182,322.24

科目名称	账面价值(元)
无形资产	43,469.16
长期待摊费用	922,428.41
递延所得税资产	603.74
<b>三、资产总计</b>	<b>45,263,698.97</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>23,375,104.36</b>
应付账款	750,344.55
预收款项	123,216.15
应付职工薪酬	374,781.96
应交税费	373,726.69
其他应付款	21,753,035.01
<b>六、负债总计</b>	<b>23,375,104.36</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>21,888,594.61</b>

#### 14、苏迪物业分公司情况

##### ▲苏州市苏迪物业管理有限公司酒店管理分公司

- (1) 名称：苏州市苏迪物业管理有限公司酒店管理分公司
- (2) 营业执照：320512000175550
- (3) 营业场所：苏州高新区浒关分区鸿福路名墅花园 90 幢
- (4) 负责人：陆俊
- (5) 经营范围：许可经营项目：小型餐馆（含凉菜，不含生食海鲜、裱花蛋糕），提供住宿服务。

一般经营项目：销售：照相器材，服装，日用杂品，百货，工艺美术品。

- (6) 成立日期：2012 年 08 月 31 日
- (7) 经营期限：2012 年 08 月 31 日至\*\*\*\*\*

##### ▲苏州市苏迪旅游用品有限公司乐园店

- (1) 名称：苏州市苏迪旅游用品有限公司乐园店
- (2) 营业执照：320512000186152
- (3) 营业场所：苏州高新区金山路 87 号
- (4) 负责人：张珺
- (5) 经营范围：许可经营项目：旅店住宿；从事小型餐馆经营（含凉菜，不含生食海鲜、裱花蛋糕），提供住宿服务。

一般经营项目：无。

- (6) 成立日期：2013 年 04 月 23 日





(7) 经营期限：2013 年 04 月 23 日至\*\*\*\*\*

## (二) 投资性房地产

此次苏州乐园申报评估的投资性房地产账面原值为 229,890,792.31 元，账面净值为 203,837,891.06 元。

主要包括乐园入口广场商铺及水上世界商业广场两部分。其中乐园入口广场商铺共 5 幢建筑，水上世界商业广场共 4 幢建筑。

### 1、入口广场商铺

入口广场商铺于 2005 年共建造，苏州乐园现对 5 幢商业房产全部用于出租，各建筑相关情况如下：

序号	权证编号	房屋坐落	权证面积	承租方(物业名称)	备注
1	苏房权证新区字第 00067602 号	长江路 379 号	10792.21	苏州网栈酒店有限公司	地下一层 地上五层
2	苏房权证新区字第 00067603 号	长江路 383 号	2398.74	苏州高新区魅力星座商务会所 苏州新岛咖啡乐园店	地上三层
3	苏房权证新区字第 00067604 号	长江路 387 号	2461.33	陈强（怡乡春竹）	地下一层 地上三层
4	苏房权证新区字第 00067605 号	长江路 401 号	2466.35	苏州肯德基有限公司 上海想象乐教育信息咨询有限公司	地下一层 地上三层
5	苏房权证新区字第 00067606 号	长江路 403 号	2139.25	昆山金鹰置业有限公司 瓦库茶馆	地上三层
	合计		20257.88		

于评估基准日，苏州乐园将上述房产分别与苏州网栈酒店有限公司等八家企业签订商业房产租赁合同。各房产建筑面积、各承租方、租赁合同期及租金价格情况如下：

房号	权证面积	承租方(物业名称)	承租面积	承租期限	年租金	备注
长江路 379 号	10792.21	苏州网栈酒店有限公司	10792.21	2006.11.1~ 2025.10.31	前 2 年 3737600 元， 后 18 年 4087600 元	地下一层 地上五层
长江路 383 号	2398.74	苏州高新区魅力星座商务会所	1,431.98	2011.8.1~ 2016.7.31	前 3 年 3608589.60 元， 后 2 年 2766585.36 元	地上三层
		苏州新岛咖啡乐园店	706.00	2011.8.1~ 2014.7.31	677,760.00 元	
长江路 387 号	2461.33	陈强（怡乡春竹）	2,461.33	2012.9.1~ 2018.8.31	前 3 年 1741929.6 元， 后 3 年 1916122.56 元	地下一层 地上三层
长江路 401 号	2466.35	苏州肯德基有限公司	1,783.00	2010.7.20~ 2025.7.19	1,400,000.00 元	地下一层 地上三层
		上海想象乐教育信息咨询有限公司	594.87	2013.3.15~ 2018.3.14	前 3 年 463998.6 元， 后 2 年 556798.32 元	
长江路 403 号	2139.25	昆山金鹰置业有限公司	1,184.61	2013.4.30~ 2019.4.29	前 3 年 1040083.2 元， 后 3 年 1144091.52 元。	地上三层
		瓦库茶馆	376.00	2013.9.18~ 2016.9.17	380,000.00 元	

于评估基准日，长江路 403 号一楼约 376.00 平方米房产已达成租赁意向





暂为签订正式租赁协议。

## 2、水上世界商业广场

水上世界商业广场于 2009 年下半年完工并开始招商，2010 年 7 月 8 日首家糖果乐园(自营)正式开业。苏州乐园后续为适应商业租赁需要，分别对其中三幢建筑内部进行了加层改造，至评估基准日各商业房产已全部用于出租(除自营项目外)，各房屋建筑面积及物业使用情况如下：

### (1) 综合会议厅(玉山路 168 号)

房屋所有权证编号：苏房权证新区字第 00176115 号

门牌号	权证面积 (m <sup>2</sup> )	承租方 (物业名称)	实际面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金标准
玉山路 168 号	2119.50	永旺美思佰乐(江苏) 商业有限公司	3753.92	2013.8.10 起 10 年	见备注 1
	568.67	苏州市鑫典酒店 管理有限公司	568.67	2012.7.10~ 2017.7.9	见备注 2
合计	2688.17		4322.59		

新增建筑面积 1634.42m<sup>2</sup>

备注 1：永旺美思佰乐(江苏)商业有限公司月单位租金标准如表：

	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一层	82.7	83.09	90.99	91.41	100.11	100.58	114.68	115.19	131.4	131.97
二层	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00
平均	67.35	67.55	71.50	71.71	76.06	76.29	83.34	83.60	91.70	91.99

备注 2：根据苏州乐园提供的苏州市苏迪旅游用品有限公司与苏州市鑫典酒店管理有限公司所签开设名典咖啡语茶馆的合作协议，约定的分成比例按乙方经营产品营业额的比例收取，前 2 年按 15%收取，后 3 年按 20%收取。

### (2) A 区建筑(玉山路 162 号)

房屋所有权证编号：苏房权证新区字第 00176116 号

建筑名称	权证面积 (m <sup>2</sup> )	改建后 室号	承租方 (物业名称)	实际面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金标准
A 区 建筑	9102.70	101	苏州市高新区 鸿意简餐店	1978.91	2012.5.1~ 2015.4.30	见备注 3
		102	苏州引领商业管理 服务有限公司	6957.48	2009.12.22~ 2024.12.21	见备注 4
	337.37	102 (夹层)		3791.61		
	5070.17	夹层 01	糖果世界	326.89		自营
		201		5374.18		
			屋顶		416.37	
		楼梯		60.78		
小计	14510.24			18906.22		



新增建筑面积 4395.98m<sup>2</sup>

备注 3：根据苏州乐园提供的苏州市苏迪旅游用品有限公司与苏州市高新区鸿意简餐店所签开设食其乐美食城的合作协议，约定的分成比例按乙方营业额的 20%收取。

A 区建筑东一层建筑面积 1978.91 m<sup>2</sup> 除食其乐美食城外，还包括水上世界售票房、职工食堂、苏迪商店及卫生间。

备注 4：苏州引领商业管理服务有限公司月保底租金计付标准如表：

计租年度	月保底租金计付标准	计租年度	月保底租金计付标准	计租年度	月保底租金计付标准
第 1 年	7.00	第 6 年	40.79	第 11 年	47.22
第 2 年	37.00	第 7 年	42.83	第 12 年	47.22
第 3 年	38.85	第 8 年	42.83	第 13 年	49.58
第 4 年	38.85	第 9 年	44.97	第 14 年	49.58
第 5 年	40.79	第 10 年	44.97	第 15 年	52.06

(3) B 区建筑(玉山路 166 号)

房屋所有权证编号：苏房权证新区字第 00176117 号

建筑名称	权证面积 (m <sup>2</sup> )	改建后室号	承租方 (物业名称)	实际面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	租金标准
B 区建筑	15044.72	—101		15044.72	自营	地下车库
	4787.74	101	来伊份和小超市 (宋静)	80.5	2010.11.15~2015.11.14	88.40 元/月/平方米
		102	迪卡侬(苏州)体育用品有限公司	3362.93	2010.7.12~2030.7.11	见备注 5
	6288.88	201	苏州高新区教育文体局	1678.14	2013.3.1~2015.2.28	年租金 2371500.00 元
		202	配套用公共通道	469.33		
		203	广州金逸影视投资集团有限公司	4232.83	2010.3.1~2025.2.28	见备注 6
		夹层 01	1194.83			
	1087.82	301	上海西觅亚科技发展有限公司	217.6	2010.9.1~2015.8.31	第 1 年 136800.00 元 第 2 年 150480.00 元 第 3 年 164160.00 元 第 4 年 228000.00 元 第 5 年 241440.00 元
		302	苏州爱学堂企业管理咨询有限公司	804.64	2014.2.16~2017.2.15	第 1 年 240000.00 元 第 2 年 252000.00 元 第 3 年 264600.00 元
			楼梯、库房、架空层、环网室	1341.63		
小计	27209.16			28427.15		

新增建筑面积 1217.99m<sup>2</sup>

备注 5：迪卡侬(苏州)体育用品有限公司租金计付标准如表：

出租年度	日租金 (元/m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	出租年度	日租金 (元/m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )
第1年	0.40	12.00	第11年	2.40	72.00
第2年	2.20	66.00	第12年	2.40	72.00
第3年	2.30	69.00	第13年	2.45	73.50
第4年	2.30	69.00	第14年	2.50	75.00
第5年	2.30	69.00	第15年	2.55	76.50
第6年	2.30	69.00	第16年	2.60	78.00
第7年	2.35	70.50	第17年	2.65	79.50
第8年	2.35	70.50	第18年	2.70	81.00
第9年	2.35	70.50	第19年	2.76	82.80
第10年	2.35	70.50	第20年	2.81	84.30

备注6：广州金逸影视投资集团有限公司租金计付标准如表：

出租年度	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	出租年度	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	出租年度	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	出租年度	月租金 (元/m <sup>2</sup> )
第1年	10.00	第6年	50.00	第11年	59.00	第16年	59.00
第2年	36.00	第7年	50.00	第12年	59.00	第17年	59.00
第3年	40.00	第8年	50.00	第13年	59.00	第18年	59.00
第4年	40.00	第9年	50.00	第14年	59.00	第19年	59.00
第5年	44.00	第10年	50.00	第15年	59.00	第20年	59.00

#### (4) C区建筑(玉山路158号)

房屋所有权证编号：苏房权证新区字第00176114号

建筑名称	权证面积 (m <sup>2</sup> )	改建后 室号	承租方 (物业名称)	实际面积 (m <sup>2</sup> )	承租期限	月租金标准
C区建筑	2371.77	101	苏州宏易欣餐饮管理有限公司	1591.75	2013.12.20 ~	第1~2年78.73元/m <sup>2</sup>
		201		780.02	2018.12.19	第3~4年85.00元/m <sup>2</sup> 第5年88.00元/m <sup>2</sup>
小计	2371.77			2371.77		

### (三) 固定资产

本次申报评估的固定资产包括房屋建（构）筑物及设备。账面情况如下：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	488,856,431.58	399,818,342.72
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	488,856,431.58	399,818,342.72
	设备类合计	313,383,713.15	199,033,484.58
4-6-4	固定资产-机器设备	274,739,703.79	176,166,622.66
4-6-5	固定资产-车辆	2,403,460.11	855,049.48
4-6-6	固定资产-电子设备	36,240,549.25	22,011,812.44
	固定资产合计	802,240,144.73	598,851,827.30

#### ◆房屋建筑物



本次申报评估的房屋建筑物主要分六大区域，包括：欢乐世界、水上世界、树山温泉世界、宜必思酒店(浒关店)、宜必思尚品酒店(乐园店)、星韵家园(动迁安置房)。

## 1、欢乐世界

苏州乐园欢乐世界 1995 年开工建设，于 1997 年 2 月开园迎客。欢乐世界按区域划分为主题公园游乐区、入口广场区、办公及物业管理区。所对应房屋及土地权证情况见下表所示：

权证编号	土地使用权人	坐落	地号	地类	终止日期	使用权类型	使用权面积
苏新国用(1998)字第 1804 号	苏州乐园发展有限公司	苏州新区长江路西,金山路南	007-0014-002	娱乐	2045-08-24		615548.40

序号	权证编号	建筑名称	结构	建成日期	建筑面积
1	苏房权证新区字第 00137251 号-3#	办公楼	混合	1995-7	2438.20
2	苏房权证新区字第 00137251 号-2#	餐厅	混合	1995-7	599.50
3	苏房权证新区字第 00137251 号-1#	宿舍楼	混合	1995-7	975.09
4	苏房权证新区字第 00178926 号-4#	XD 影院	钢混	1995-7	1152.95
	合计				5165.74

### (1) 主题公园游乐区

苏州乐园全园分为苏迪广场、狮泉花园、欧美城镇、加勒比风暴、百狮广场、绿荫大厅、皇座广场、威尼斯水乡、苏格兰庄园、天狮瀑布、天狮湖、未来世界、夏威夷世界、儿童世界等景区。景观建筑及游乐项目分布情况表：

园区分布	游乐项目	景观	餐饮/商业/服务
奇幻梦剧场	玩转瑜伽、谷木飞艇、Jellystone XD 影院、迷的洋馆	神兽许愿池	丛林补给站、瑜伽熊礼品店
欧美城镇	苏迪环园列车总站、欢乐嘉年华、冲浪旋艇、观光索道	苏迪广场、绿荫大厅、绣球喷泉、美泉宫柱廊、狮泉花园、穹顶喷泉、坦比哀多亭、爱之庙、香樟林、意大利广场、鸽子广场、欧美风情街区、英美街、大笨钟、荷兰街、德国街	苏迪商店、郁金香商店、马克餐厅、意大利餐厅、汉堡王、天狮美味小厨、千富拉面、鸽子广场小栈、糖果屋、苏迪茶饮、午后语茶、八喜冰淇淋、迷的洋馆礼品店、鬼屋礼品店、苏迪丝绸馆、游戏嘉年华
加勒比风暴区	龙卷风、极速风车、空中飞人	加勒比广场、大白鲨广场、加勒比风车	加勒比礼品店、海盗船烧烤
狮山奇观	观光索道、望远镜、滑翔翼、悬挂式过山车、丛林战车、跑马场、梦幻魔术城、高空弹射	观光山道、桂花林、天狮瀑布、天狮湖、荷花桥、九曲桥	苏格兰礼品店、邮局商店、威尼斯水乡售卖点、乐迪烧烤、魔术城
未来世界	球幕影院、飞碟探险、宇宙大战、游船码头、拼搏彩弹	未来广场、未来广场火车站、未来桥、冒险岛	未来世界、未来桥小栈、水上餐厅、码头烧烤
夏威夷港湾	夏威夷巨浪、飞行岛、豪华波浪		旋转木马礼品店、夏威夷商店
苏迪王国	青蛙跳、遥控船、桑巴气球、碰碰车、童话世界、小旋风花车、冲天大回旋、儿童组合滑梯、旋转木马	蘑菇茶座、水果部落	苏迪王国小栈、苏迪小屋、苏迪 DIY、蘑菇森林售卖点、苏迪餐厅、泥塑馆



## (2) 入口广场区

入口广场位于苏州高新区长江路与狮山路交叉口，南北长约 580 米，宽约 100 米，区域中央为入口狮山欢乐广场，南北两侧建有商业广场及配套停车场。两侧商业广场于 2005 年共建有 5 幢房产，现列入投资性房地科目核算。

## (3) 办公及物业管理区

办公及物业管理区房屋建筑包括原办公区建筑、新办公区建筑及维修中心等附属房屋。相关主要房屋建筑情况如下：

①原有办公区三幢建筑(办公楼、餐厅、宿舍楼)位于苏州乐园狮子山北麓，为乐园 1995 年建园时所建。2012 年苏州乐园将原办公区域进行改造装修建为宜必思尚品酒店，酒店于 2013 年 4 月投入使用。相关建筑情况如下：

序号	权证编号	建筑名称	结构	建成日期	建筑面积
1	苏房权证新区字第 00137251 号-3#	办公楼	混合	1995-7	2438.20
2	苏房权证新区字第 00137251 号-2#	餐厅	混合	1995-7	599.50
3	苏房权证新区字第 00137251 号-1#	宿舍楼	混合	1995-7	975.09
	合计				4012.79

### ②办公楼区

新办公区包括新建办公楼及水上世界新建宿舍楼。新办公楼位于狮子山南麓，主体为三层钢混建筑，房屋建筑面积 2501.11 平方米，工程 2012 年初开工建设，于 2013 年 1 月投入使用；新建宿舍楼位于水上世界东侧，主体为三层钢混建筑，房屋建筑面积 1190.86 平方米，工程 2012 年 9 月开工建设，于 2013 年 7 月投入使用。两幢新建建筑均未取得房屋所有权证。

## 2、水上世界

苏州乐园水上世界从 1995 年 7 月开始成功运营 12 年后，于 2006 年 9 月起进行全新改建。改建后的水上世界主要分为商业广场区(一期、二期)与水上游乐区(三期、五期、六期)两大区域，对应土地权证情况见下表所示：

土地权证	土地使用权人	坐落	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积
苏新国用(2009)第 001344 号	苏州乐园发展有限公司	苏州高新区玉山路 158 号、160 号、162 号、166 号、168 号	文体用地	出让	2033-11-30	78439.00

其中商业广场地块面积 45056.00m<sup>2</sup>，水上项目地块面积 333383.00m<sup>2</sup>。

### (1) 商业广场区

水上世界商业广场区主要包括一期：综合会议厅；二期：水上世界 A 区



建筑、水上世界 B 区建筑、水上世界 C 区建筑区共四幢建筑及室外配套广场景观。现列入投资性房地科目核算。

## (2) 水上游乐区

### ①水上世界三期(水上游乐区)

水上世界三期(水上游乐区)于 2006 年 9 月在原水上世界(95 年 7 月对外开放)的基础上拆除全新改建的项目,项目改造仅保留了原项目的标准泳池及造浪泵房。水上游乐区域对老旧陈旧的游乐设备进行了拆除,并引进了更多安全、可靠并具有很强参与性的新式项目,如大型漂流河、旋风滑道、章鱼滑道等。新水上乐园的 SPA 区域将给游客带来更多选择,内有死海浴池、玫瑰花汤、鱼疗池等 13 座特色池。形成一个大型的水上运动、游乐、休闲、康体、保健型经营项目。2008 年 7 月一座设计风格新潮、功能设施多样的苏州乐园水上世界盛大开园。

根据用地条件,开发方向、营造景观和管理的需要,水上游乐区分为 3 个功能区,分别为:动感水世界、特色水疗区、特色 SPA 区。

#### 主要水面积与建筑技术经济指标

项目名称	水面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积/建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	项目名称	水面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积/建 筑面积 (m <sup>2</sup> )
A 动感水世界					
1、巴厘风情主题小广场			2、管理用房		504×2
3、假山瀑布(机房)			4、儿童戏水池	460	
5、休闲休憩区			6、风情水吧	30	80
7、海浪池	2358		8、旋风滑梯		
9、章鱼滑梯			10、皮筏存放处		76
11、休闲廊		31	12、水疗池	178	
13、卫生间		55	14、服务房		32
B 特色水疗					
1、配套用房		1235	2、美食坊		240
3、游泳池	1250		4、漂流河入口		
5、漂流河	811		6、造型桥		
7、热身池(含水疗)	369		8、藏宝洞		293
9、表演舞台		32	10、休闲吧		98
11、休闲廊		286	12、喷水柱廊		
C 特色 SPA					
1、管理中心		65	2、救生员休息室	1250	
3、卫生间		55	4、矿砂浴和泥浴		35
5、BALI SPA(爪哇泉 乌布泉 伽姆泉 鱼疗池)	175	110	6、特色花浴	40	9
7、牛奶浴	21	13	8、露天风吕	25	17
9、卫生间		55			

其中管理用房门牌编号为玉山路 160 号,已取得房屋所有权证编号:苏



房权证新区字第 00137253 号，权证面积 1079.9m<sup>2</sup>。其余配套用房均未办理房屋所有权证。

②水上世界五期(水上游乐区增加项目)

水上世界五期扩建工程位于水上乐园水上区域西北角，主要增加了成人嬉水池及家庭滑道、乐园餐厅、设备房等配套设施，五期扩建项目于 2010 年 6 月竣工投入使用。

③水上世界六期，为水上游乐区增加项目。

### 3、树山温泉世界

树山温泉世界由苏州新灏农业旅游发展有限公司与苏州乐园发展有限公司协作开发建设。树山四季植物园温泉世界项目拟总投资 13000 万元，项目总建设面积约 25 亩(含山体边缘景观修复，废弃村落小道修整等)，建有投影面积 8000 m<sup>2</sup>的球型玻璃光棚和 6300 m<sup>2</sup>的配套主楼，设计日接待量为 5000 人次，大小水池 29 座，水面积 2200 m<sup>2</sup>，水体总容积 1700 m<sup>3</sup>。高级贵宾休息间 44 间，是一个以观赏热带植物为主题的新型植物园和游乐园。

树山四季植物园温泉世界于 2010 年 5 月正式动工，2011 年 9 月竣工并对外开放试营业。项目主要分为四大区域：综合服务区、室内玻璃光棚景区、日式温泉区和外围配套区。

(1) 配套区设三层综合服务楼和外景观广场：外景观广场由 3 座水景池和景观绿地组成；综合服务楼一层设有温泉大厅、冲淋区、更衣区、礼品店、客服、医务室、酒店大厅、酒店休闲吧、厨房及 3 间客房。二层主要为二次消费区。布置了自助餐厅、影视厅、休息厅、SPA 房、脚摩房和 3 间客房。三层为 38 间客房、2 间棋牌室和 1 间会议室。

(2) 玻璃光棚景区：玻璃光棚高 24.7 米，宽度 80 米，南北跨度 114 米，面积为 6000 多平方米。设有海浪池、儿童池、水疗池、热身池、滑道池、花浴池、鱼疗池、死海浴、爽身池、防腐木休闲平台等组成。并引进了大量南方绿化树种。

设备分布情况：

儿童池：大型儿童戏水组合滑梯；水疗池：水疗设备；海浪池：人工造浪设备；滑道池：13 米大型巨兽碗滑道。

(3) 日式温泉区：面积 1500 平方米，充分利用地块坡地地形及现有植被环境，因地制宜地布局温泉泡池，营造出自然生态的温泉环境，温泉区设有 13 个日式风格中药泡池。

说明：此次评估树山四季植物园温泉世界评估范围不包括由苏州新灏农业旅游发展有限公司投资建设的三层综合服务楼主体土建部分、玻璃光棚及外景观广场。

#### 4、宜必思酒店(浒关店)

宜必思酒店(浒关店)位于苏州高新区浒关鸿福路与 312 国道交叉口，由苏州新港建设集团有限公司开发建设的名墅花园 90 幢商务办公楼，该建筑地上八层(建筑面积 7392.78 m<sup>2</sup>)、地下一层(建筑面积 869.39 m<sup>2</sup>)。苏州乐园发展有限公司于 2011 年 7 月购买取得。房产权证情况如下：

序号	土地权证编号	土地使用权人	坐落	地类	使用权类型	终止日期	使用权面积
1	苏新国用(2012)第 006832 号	苏州乐园发展有限公司	90 幢 101 室	批发零售用地	出让	2048-9-21	79.00
2	苏新国用(2012)第 006831 号		90 幢 102 室				111.10
3	苏新国用(2012)第 006830 号		90 幢 103 室				31.30
4	苏新国用(2012)第 006829 号		90 幢 201 室				336.20
5	苏新国用(2012)第 006828 号		90 幢 301 室				336.50
6	苏新国用(2012)第 006827 号		90 幢 401 室				336.50
7	苏新国用(2012)第 006826 号		90 幢 501 室				336.50
8	苏新国用(2012)第 006825 号		90 幢 601 室				336.50
9	苏新国用(2012)第 006824 号		90 幢 701 室				336.50
10	苏新国用(2012)第 006823 号		90 幢 801 室				326.60
	合计						2566.70

序号	房屋权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	建筑面积
1	苏房权证新区字第 00180006 号	苏州乐园发展有限公司	90 幢 101 室	非住宅	227.63
2	苏房权证新区字第 00180015 号		90 幢 102 室		320.11
3	苏房权证新区字第 00180016 号		90 幢 103 室		90.17
4	苏房权证新区字第 00180029 号		90 幢 201 室		968.42
5	苏房权证新区字第 00180028 号		90 幢 301 室		969.17
6	苏房权证新区字第 00180030 号		90 幢 401 室		969.17
7	苏房权证新区字第 00180031 号		90 幢 501 室		969.17
8	苏房权证新区字第 00180032 号		90 幢 601 室		969.17
9	苏房权证新区字第 00180033 号		90 幢 701 室		969.17
10	苏房权证新区字第 00180034 号		90 幢 801 室		940.60
	合计				7392.78

苏州乐园于 2011 年 11 月对其进行装修，其中一层为酒店大堂及餐厅，



二至八层共设 149 套客房，地下室为员工餐厅及储物间，酒店 2012 年 7 月投入使用。宜必思酒店由法国雅高酒店管理公司管理，是高新浒关区第一家国际品牌连锁酒店。

### 5、宜必思尚品酒店(乐园店)

宜必思尚品酒店(乐园店)位于苏州高新区金山路 87 号，狮子山北麓。由苏州乐园对原有办公区的办公楼、食堂及宿舍楼三幢建筑进行改建装修，共设客房 95 间，酒店于 2013 年 4 月投入使用。

酒店所用房屋建筑面积及所有权证情况如下：

序号	权证编号	建筑名称	结构	建成日期	建筑面积
1	苏房权证新区字第 00137251 号-3#	办公楼	混合	1995-7	2438.20
2	苏房权证新区字第 00137251 号-2#	餐厅	混合	1995-7	599.50
3	苏房权证新区字第 00137251 号-1#	宿舍楼	混合	1995-7	975.09
	合计				4012.79

### 6、星韵家园(动迁安置房)

星韵家园位于苏州高新区横山路 30 号，该项目为苏州新狮重建发展有限公司开发建造的苏州高新区狮山街道城中村改造重建社区一期工程项目，小区一期共建有 5 幢高层住宅建筑。苏州乐园拥有星韵家园 5 幢其中 9 套房产(103 室~105 室、2503 室、2703 室~2903 室)，每套房产建筑面积均为 71.34 平方米，相关房产未取得房屋所有权证。

### ◆设备

委托评估设备包括机器设备、电子设备及其它设备、车辆，账面情况如下：

设备类别	账面原值	账面净值	项数
机器设备	274,739,703.79	176,166,622.66	120
电子设备及其它设备	36,240,549.25	22,011,812.44	526
车辆	2,403,460.11	855,049.48	16

(1) 机器设备包括机械类游乐设备：主要包括欢乐世界区域上下山缆车、仿古环园列车、360 度环幕影院、回归未来、宇宙大战、过山车、4D 影院、夏威夷巨浪、高空弹射、综合游戏房，水上世界区域旋风水滑道、造浪设备及儿童戏水池设备、“糖果乐园”游乐设备)。



(2) 电子设备及其它设备包括电脑、打印机、空调、绿化清洁设备、变配电设备、泵房设备等。

(3) 车辆包括轿车、面包车、货车等，车辆登记所有人均为苏州乐园发展有限公司，具体情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	启用日期	已行驶里程(公里)	验车期限	备注
1	苏 E5JH23	北京现代客车 BH6440AY	辆	1	2010年12月	99350	2014年12月	
2	苏 E6HD32	江铃凯锐载货汽车 JX1041TGB23	辆	1	2011年3月	7500	2014年3月	
3	苏 E10078	别克客车 SGM6521ATA	辆	1	2011年5月	63252	2015年5月	
4	苏 E17315	丰田轿车 GTM7201GB	辆	1	2012年3月	35078	2014年3月	
5	苏 E2N637	依维柯客车 NJ6606SFF6	辆	1	2012年6月	66800	2013年6月	
6		小客车	辆	1	2002年12月			报废
7		摩托艇	辆	1	2002年12月			报废
8		东南富利卡汽车	辆	1	2005年12月			
9		别克荣御	辆	1	2005年9月			
10	苏 E14218	桑塔纳轿车 SVW7182CEI	辆	1	2006年1月	98500	2015年1月	
11	苏 E14711	别克商务车 SGM6512GL8	辆	1	2005年7月	165200	2015年1月	
12	苏 ED1558	尼桑天籁轿车 EQ7350BA	辆	1	2006年9月	179970	2014年9月	
13	苏 E14000	北京现代轿车 BH7200AW	辆	1	2006年12月	89969	2014年12月	
14	苏 E0676R	东风本田 CRVCR-V-2.4	辆	1	2008年2月	40273	2014年2月	
15		货运电瓶车	辆	1	2010年3月			
16		自卸汽车	辆	1	2010年7月			

注：上表中第8、9项车辆企业未能提供车辆行驶证。

苏州乐园由加拿大多伦多福莱克公司进行总体规划，首期工程——水上世界，二期工程——欢乐世界分别于九五年七月、九七年二月开园迎宾。

首期工程水上世界，占地 8 公顷，位于狮子山南麓，于九五年七月对外开放，第一年 40 余天内接待游客 60 万人次。最高峰一天接待 3.3 万人次，创下了国内水上游乐行业的新纪录，成为华东地区盛夏的旅游热点。水上世界建造理念以放松、健康为宗旨，以东方沐浴文化为主题，以丰富精粹的休闲养生、康体产品为主导，在优美的巴厘岛风情园林环境中，为游客带来运动休闲、娱乐健身、保健养生、美食放松等多样化的游乐体验，整体项目由水上乐园、商务会议中心、体育健身中心以及其他配套设施等组成。主要项

目有高架组合滑道、造浪池、戏水池和漂流河、旋风滑道、章鱼滑道等。

主体工程欢乐世界，位于狮子山以东，占地 54 公顷。欢乐世界于九五年十月破土动工，经过一年多的紧张施工筹建，于九七年二月二日开业。全园分为苏迪广场、狮泉花园、欧美城镇、儿童世界、苏格栏庄园、威尼斯水乡、未来世界、百狮园等区域，并引进诸如飞碟探险、时空飞船、宇宙大战和太空历险等一大批高科技游乐设备，从而成为一座融现代高科技设备、欧美城镇风光和秀丽的自然山水景色于一体的现代化游乐天堂。

苏迪糖果乐园位于苏州乐园水上世界商业广场内，全国唯一的大型室内儿童亲子主题乐园——苏迪糖果乐园，室内面积 6000 多平方米，是目前国内首家以儿童为对象，集小朋友游乐、体验、互动表演为一体的大型儿童亲子主题乐园。糖果乐园分为五个区域：城堡区、森林区、果蔬区、黑暗区、花园区。小朋友将围绕保护苏迪糖果乐园，集齐五枚快乐印章这条主题线索，在游乐和磨练中懂得创造、发现、健康、互助、分享这五个快乐元素。做到寓教于乐，让孩子们的心智得到开发、锻炼。

苏州乐园主要设备情况介绍：

苏迪号环园列车是国内首列从英国进口的仿古小火车，原产国家英国塞文，1997 年 1 月正式使用，含林肯（四节）列车 2 列、轨道长 2750 米、轨距 610 毫米、每列座舱 4 过、载人数 114 人。目前运转正常，保养较好。

上下山缆车生产厂商四川矿山机器厂，1997 年 1 月正式使用，上下山缆车飞越天狮湖，连接狮山背脊和乐园中心意大利广场，全场 390 米，上下站高差 63.80 米，索距 4.8 米，采用单向脉动循环固定拖索网、运行速度 3 米/秒、运量 500 人/小时。目前运转正常，保养较好。

悬挂式过山车生产厂商荷兰 VEKOMA，2003 年 2 月正式使用，悬挂式过山车横卧狮山脚下，国内首套引进，轨长 787 米，上下落差 31 米。掠山涉水，穿云过洞，乘坐小车倒挂轨道上，游客两脚悬空，两侧无挡，体验时速 80 公里的自由飞翔感觉，悬挂式的过山车惊险刺激程度为其他过山车之最。目前运转正常，保养较好。

太空历险即原室内过山车生产厂商意大利赞培拉（ZAMPERLA）游乐设备公司，1997 年 1 月正式使用，每小时载客 900 人、座舱数量 5 辆车、乘坐人数 4 人/车，驱动功率 7.5KW，轨道长度 335 米、轨道高度 10 米、运行高度

10.5 米、运行速度 11m/s、设备高度 14 米、全长 300 米，落差 9 米，运行时间约 90 秒。目前已搬迁到室外使用，运转正常。

高空弹射生产厂商美国 S&S 公司，2000 年 7 月竣工使用，包括高空弹射和青蛙跳两个项目，其中高空弹射 H: 56M、V: 72KM/h、N: 140KW，设 12 座椅，每面 3 人；青蛙跳为供儿童玩耍的游乐设施，共 2 台，H: 6M，设单面 7 座。辅助设施包括监控及音响、艺术灯光及模型、倒计时器等，均由国内厂商提供。目前运转正常，保养较好。

宇宙大战生产厂商意大利赞培拉（ZAMPERLA）游乐设备公司，1997 年 1 月正式使用，每小时载客 700 人、座舱数 14 人、乘坐人数 28 人、半径 5 米、设备高度 4.5 米、速度 6rpm、运行时间 2.5 分钟(包括上下客时间)。目前运转正常，保养较好。

回归未来生产厂商美国、澳大利亚，1997 年 1 月正式使用，每小时客容量 720 人，包括 70mm 8 空双速无倒带放映机及配套设备、6 通道数字式音响系统、动感底座 12 台、计算机控制系统、21 米直径球幕建设施工。目前运转正常，保养较好。

360 度环幕影院生产厂商美国、澳大利亚，1997 年 1 月正式使用。该套设备每小时客容量 720 人，主要由直径 10 米、3DOF（自由度）定制型液压动感底座一台、150 只标准型乘坐平台一部、18 米直径 9 屏幕一套、9 台套放映机、9 台套放映镜头、9 台套白枳灯及整流器、8 通道数字式音响系统及影幕的建设施工组成，运行程序全部由计算机控制。这是世界上第一个将动感模拟技术与 360 度环幕电影技术相结合的高科技游乐项目。自 1997 年运行以来使用一直正常，每年停机大修两次，有专人维护保养，目前运转正常，保养较好。

4D 影院生产厂商加拿大 SIMEX，2012 年 5 月正式使用。该套设备主要包括座椅系统、放映控制系统、数字放映系统、银幕、剧场内特效设备、音响系统。目前运转正常，保养较好。

#### （四）在建工程

本次申报的在建工程账面价值 56,496,829.14 元，具体情况如下所示：



序号	项目名称	账面价值（元）
1	金都城	53,704,448.00
2	水上世界改扩建	636,577.14
3	儿童区域改造	2,095,804.00
4	童话世界游船	60,000.00

金都城：苏州乐园向苏州永新置地有限公司购入文昌路350号/5#A幢的80套房产，建筑面积共计9590.08平方米。双方已签订购买合同，并已开具相关发票，但尚未取得房产证。苏州乐园拟将该房产开发为金都城酒店，至评估基准日尚未开工，处于待装修状态。

水上世界改扩建：主要为前期设计费及周边土地总体规划咨询服务费，至评估基准日本项目尚未动工。

儿童区域改造：该项目拆除部分老旧游乐设施，增添新的游乐项目及休闲设施，并对景观、绿化进行改造升级，至评估基准日已基本完工，但尚未决算。

童话世界游船：为苏州乐园内游乐项目-小小世界的定制游船，至评估基准日尚未投入使用。

### （五）无形资产

本次申报评估的无形资产的账面价值为45,729,003.58元，其中土地使用权43,728,414.99元，其他无形资产2,000,588.59元。

#### 1. 土地使用权：

本次委估土地使用权为地号为3205120070014148号和007-0014-002号的土地使用权。土地使用权的账面金额为43,728,414.99元。

根据《国有土地使用证》及委托方提供的其他相关资料，估价对象土地状况详见下表：

宗地名	土地权证编号	地号	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	土地面积(平方米)
水上世界宗地	苏新国用(2009)第001344号	3205120070014148	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号	文体用地	出让	2033.11.30	78,439.00
欢乐世界宗地	苏新国用(1998)字第1804号	007-0014-002	苏州新区长江路西，金山路南	娱乐		2045.8.24	615,548.40



苏州乐园地处苏州高新区中心,其内西部为狮子山,狮子山占地约为30%,总体而言,苏州乐园整体布局合理,土地利用状况较好。

## 2. 其他无形资产:

本次申报评估的其他无形资产为OA系统及软件使用权,其原始购买金额为3,511,970.03元,账面金额为2,000,588.59元。

## (六) 长期待摊费用

本次申报评估的长期待摊费用的账面价值为2,080,764.76,主要为谜的洋馆装修费、商业楼宇财产保险一切险、欢乐大脚影片进口费、南方植物、植物、新办公楼绿环费用、狮子山风景名胜景点、宜必思浒关酒店布草、宜必思浒关店绿化、温泉雕塑、狮山西苗木等项目的摊余的金额。

## (七) 递延所得税资产

本次申报评估的递延所得税资产账面金额为2,815,496.77元。主要内容应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、未支付的利息、未实现损益形成的暂时性差异所计提的递延所得税资产。

## ◆苏州乐园融资租赁及资产抵押、质押事项

### 1. 资产融资租赁事项:

2010年12月苏州乐园发展有限公司将其资产(部分房产及设备)与远东国际租赁有限公司分三项目签订了《所有权转让协议》和《售后回租赁合同》,根据协议,租赁物协议价总计为23,000.00万元人民币,租赁期间分别为24个月,48个月和60个月。租赁期满后,租赁物留置价格总计为300元人民币。

①根据 IFELC10D062452-P-01 号《所有权转让协议》和 IFELC10D062452-L-01号《售后回租赁合同》,苏州乐园将其拥有的包括房屋建筑物、设备等资产(账面原值共计92,808,033.59元)出售给远东国际租赁有限公司,作价9,200.00元;苏州乐园再将上述资产租回,并支付租金,租赁期为24个月,租金本金每半年支付(每次支付2,300万元),租金利息每三个月支付一次,租赁期满后,租赁物留置价格为100.00元人民币。该合同已于2012年12月到期,苏州乐园已经全部归还本金并且按照合同约定的租赁物留购价格购回。

②根据 IFELC10D062454-P-01 号《所有权转让协议》和



IFELC10D062454-L-01号《售后回租赁合同》，苏州乐园将其拥有的包括房屋建筑物、设备等资产（账面值共计92,300,139.22元）出售给远东国际租赁有限公司，作价92,000,000.00元；苏州乐园再将上述资产租回，并支付租金，租赁期为48个月，租金本金在后二年（2013年及2014年）支付，每半年支付一次（每次支付2,300万元），租金利息每三个月支付一次，租赁期满后，租赁物留置价格为100.00元人民币。截至评估基准日，已归还租金本金共计4,600万元，尚余租金本金共计4,600万元未支付。

③根据 IFELC10D062455-P-01 号《所有权转让协议》和 IFELC10D062455-L-01号《售后回租赁合同》，苏州乐园将其拥有的包括房屋建筑物、设备等资产（账面原值共计54,017,306.52元）出售给远东国际租赁有限公司，作价46,000,000.00元；苏州乐园再将上述资产租回，并支付租金。租赁期为60个月，租金本金在最后一年（2015年）支付，每半年支付一次（每次支付2,300万元），租金利息每三个月支付一次，租赁期满后，租赁物留置价格为100.00元人民币。截至评估基准日，尚余租金本金共计4,600万元未支付。

## 2. 财产收益权信托事项

2011年6月1日，苏州乐园发展有限公司与吉林省信托有限责任公司签订《财产（权利）收益权信托合同》，合同约定信托财产为苏州乐园门票收益权，收益权价值为4亿元人民币。信托期限为60个月，即自2011年5月31日至2016年5月31日，信托资金的初始利率为7.98%（借款当期五年期贷款基准利率上浮20%），信托期间如遇中国人民银行调整五年期贷款基准利率，则信托利率根据利率调整日当日的基准利率随调。

约定的信托资金的具体归还情况如下：

期数	日期	归还金额 (万元)	投资资金余额 (万元)
1	2012年5月	1500万	38500
2	2012年11月	1500万	37000
3	2013年5月	2500万	34500
4	2013年11月	2500万	32000
5	2014年5月	4000万	28000
6	2014年11月	4000万	24000
7	2015年5月	6000万	18000
8	2015年11月	6000万	12000
9	2016年5月	12000万	0





截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园账面反映的未支付的吉林信托余额为 3.2 亿元人民币。

### 3. 资产的抵押与质押事项

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将苏新国用(1998)字第 1804 号土地使用权(欢乐世界土地使用权)抵押给中国农业银行, 为苏州高新区高新技术产业股份有限公司 590,000,000.00 借款提供担保, 该土地使用权于评估基准日的账面值为 24,349,652.96 元。

(2) 苏州乐园将苏新国用(2009)第 001344 号土地使用权(水上世界土地使用权)、五项房屋所有权(房产证号分别为苏房权证新区字第 00176114 号、苏房权证新区字第 00137253 号、苏房权证新区字第 00176116 号、苏房权证新区字第 00176117 号、苏房权证新区字第 00176115 号)抵押给中国进出口银行江苏省分行, 取得总金额为 300,000,000.00 元的旅游文化国际化贷款。截至 2013 年 12 月 31 日, 中国进出口银行的实际借款金额为 88,000,000.00 元, 上述借款于 2017 年 5 月 25 日到期。

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将金额为 100,000,000.00 元的定期存单质押给宁波通商银行用于对外借款。

评估目的实现前, 委托评估苏州乐园发展有限公司申报的资产及负债由苏州乐园发展有限公司有限公司控制占有, 申报资产与资产评估业务委托书范围相一致。

注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 评估人员未考虑评估对象的法律权属问题可能对评估结论的影响, 本报告不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

## 四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)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、市场条件以及评估对象自身条件, 选择公允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

本次评估基准日是2013年12月31日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 《资产评估业务约定书》;

### (二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
2. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号);
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
4. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

### (三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》(2004-2-25财企〔2004〕20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(2004-2-25财企〔2004〕20号);
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 资产评估准则——评估报告(2007-11-28中评协〔2007〕189号);
5. 资产评估准则——评估程序(2007-11-28中评协〔2007〕189号);
6. 资产评估准则——业务约定书(2007-11-28中评协〔2007〕189号);



7. 资产评估准则——工作底稿（2007-11-28中评协[2007]189号）；
8. 资产评估准则——机器设备（2007-11-28中评协[2007]189号）；
9. 资产评估准则——不动产（2007-11-28中评协[2007]189号）；
10. 资产评估准则——企业价值（2011-12-30 中评协[2011]227号）；
11. 企业国有资产评估报告指南（2008-11-28 中评协[2008]218号）；
12. 评估机构业务质量控制指南（2010-12-18中评协[2010] 214 号）；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003-2-12会协（2003）18号）；
14. 资产评估价值类型指导意见（2007-11-28中评协[2007]189号）；

#### (四) 权属依据

1. 苏州乐园发展有限公司提供的购买合同、发票等资料；
2. 苏州乐园发展有限公司国有土地使用证及房屋所有权证；
3. 其他相关资料。

#### (五) 取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 苏州乐园提供的提供的会计报表、审计报告及财务账簿、记账凭证；
3. 苏州乐园提供的历史年度入园人次、收入、成本及费用的财务及统计资料；
4. 苏州乐园提供工程施工、材料采购、设备购买合同等资料；
5. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《建设工程工程量清单计价规范》；
6. 《房屋完损等级评定标准》；
7. 《鉴定房屋新旧程度参考依据》；
8. 《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
9. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
10. 评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等；
11. 其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择



根据资产评估准则——企业价值（中评协[2011]227号）注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号），涉及企业价值的资产评估项目，以持续经营为前提进行评估时，原则上要求采用两种以上方法进行评估，并在评估报告中列示，依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一个评估结果作为评估报告使用结果。

本次所评苏州乐园发展有限公司所处区域有其特殊性，因此期望在市场上获得较高相似性的一定数量的参考案例，而且参考交易案例具有较好的可比性是非常困难的，更谈不上对参考交易案例的情况相对充分、全面、具体地了解。因此，我们认为对本项目而言，不具备采用市场法进行评估的条件。

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。注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。苏州乐园发展有限公司收入稳定，未来收益可以预测，故评估人员认为本次评估具备采用收益法的适用条件。

根据苏州乐园发展有限公司的资产构成情况来看，其主要资产为流动资产(占资产总额44%)、固定资产(占资产总额37%)、投资性房地产(占资产总额13%)、无形资产(占资产总额3%)。对于流动资产我们采用成本法确定相应资产的评估价值。对于固定资产和投资性房地产我们根据其具体情况，选择运用了成本法和收益法确定相应资产的评估价值，对于无形资产，评估人员采用市场比较法确定。评估人员认为本次评估具备采用成本法的适用条件。

因此，本次评估采用成本法的收益法进行评估。

## （二）旅游行业分析及主题公园行业分析

### 1. 中国旅游市场现状

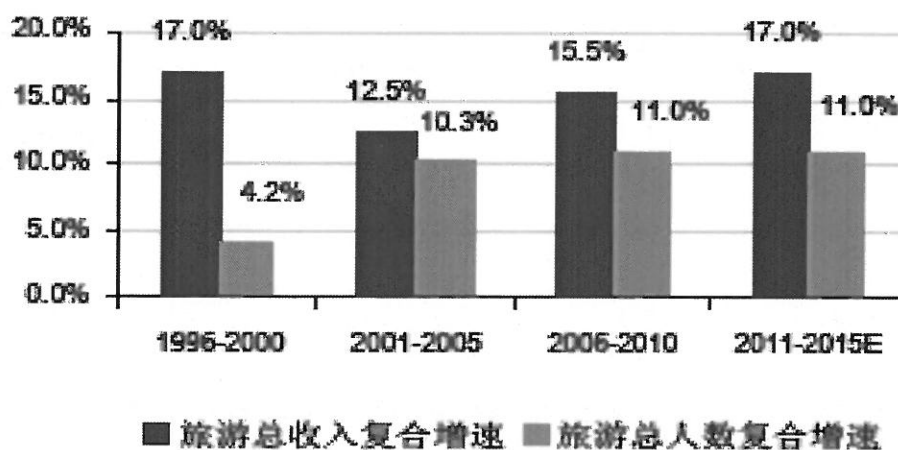
2013年，我国良好的经济社会基本面为旅游业持续健康发展奠定了坚实的基础，加上“收入倍增”、“新四化”和“美丽中国”建设等政策刺激，我



国旅游经济运行相对乐观。2013年我国旅游业总体上仍将平稳较快增长。其中，国内旅游稳定增长，出境旅游快速增长，入境旅游小幅增长。2013年旅游总收入2.96万亿元，同比增长14.2%。国内旅游人数33亿人次，同比增长10%；国内旅游收入达2.65万亿元，同比增长15%。入境旅游人数1.37亿人次，同比增长3%；入境旅游外汇收入493亿美元，同比增长5%。出境旅游人数9430万人次，同比增长15%；出境旅游花费1176亿美元，同比增长20%。

2013年旅游行业总收入增速略高于2012年。

	2011	2012E	2013E
国内旅游人数 亿人次	26.4	30.0	34.2
yoy	25.6%	13.6%	14.0%
国内旅游收入 亿元	19,305	22,973	27,683
yoy	53.5%	19.0%	20.5%
入境旅游人数 亿人次	1.35	1.32	1.34
yoy	1.2%	-2.2%	1.0%
入境旅游收入 亿美元	485	485	494
yoy	5.8%	0.0%	2.0%
旅游总人数 亿人次	27.8	31.3	35.5
yoy	24.1%	12.8%	13.5%
旅游总收入 亿元	22,435	25,978	30,649
yoy	43.1%	15.8%	18.0%
出境旅游人数 万人次	7,025	8,198	9,592
yoy	22.4%	16.7%	17.0%



1996-2000年旅游总收入复合增速为17%，旅游总人数复合增速为4.2%；2001-2005年旅游总收入复合增速为12.5%，旅游总人数复合增速为10.3%；2006-2010年旅游总收入复合增速为15.5%，旅游总人数复合增速为11%；2011-2015年旅游总收入复合增速为17%，旅游总人数复合增速为11%。

《2011 中国旅游市场趋势观察研究预测报告》预测：到 2020 年中国将成为世界最大的旅游目的地国家，这十年也将成为中国旅游业发展的“黄金十年”。据《2011 中国旅游市场趋势观察研究预测报告》预测：2015 年我国旅游业占国内生产总值比重 8%，2020 年我国旅游业占国内生产总值比重 11%。随着我国旅游业继续保持较快增长态势，旅游业将成为我国国民经济重要产业，预计到 2020 年，全国旅游业增加值预计占全国服务业增加值的 12% 以上。未来五年，收入提升带来旅游市场演变，导致产业结构变化，带来子行业投资机会。首推休闲景区、游乐园、旅游购物。未来 3-5 年的市场变化趋势结论：2012 年、2013 年，休闲游市场为主、度假游市场为辅。2014 年度假游市场快速发展，成为最大市场。

### （1）旅游行业的概况

我国的旅游业较长期的保持 7% 年均增长率，已经成为国民经济新的经济增长点，旅游业带动了相关产业和社会经济的全面发展，已经成为我国经济发展的支柱性产业之一。旅游产业主要由旅馆业，餐饮业，交通运输业，旅行社与旅游景区管理组成，其中旅行社、旅馆业和交通运输业是旅游业的三大支柱。旅游产业是一个关联性很强的综合产业。一次完整的旅游活动包括吃、住、行、游、购、娱六大要素，所以旅游产业的发展可以直接或者间接推动第三产业、第二产业和第一产业的发展。

旅游产业也是一个形象产业。旅游业的开展为旅游目的地与客源地的相互交流搭建了一个平台，游客会从旅游的过程产生对旅游目的地的综合印象，旅游目的地在这个过程中向游客展示地区的整体形象。旅游业推动旅游城市经济增长和相关产业发展，提供社会就业机会，促进社会文化与生态环境的改善，加强地区间的交流和互动，促进人口素质的提高。所以说旅游业是一项对地区的经济，文化，环境有重要推动意义的产业。不仅如此，旅游业还明显推动着国民经济和社会发展，培育和提升着国家和地区“软实力”。

30 多年来，随着我国经济持续快速发展和居民收入水平较快提高，我国旅游人数和旅游收入都以年均两位数以上的增速持续发展，已经成国民经济的重要产业，成为继住房、汽车之后增长最快的居民消费领域。据有关资料，2010 年，我国旅游业总收入 1.57 万亿元，对经济的直接贡献相当于 GDP 的 2.5%，加上带动其他产业，旅游业对经济的直接和间接贡献总计相当于 GDP



的 8.6%。旅游业直接从业人员 1350 万人，加上带动其他就业，旅游业直接与间接就业总人数达 7600 余万人，约占全国就业总数的 9.6%。有研究表明，旅游对住宿业贡献率超过 90%，对民航和铁路客运业贡献率超过 80%，对文化娱乐业贡献率超过 50%，对餐饮业和商品零售业贡献率超过 40%，旅游消费对社会消费的贡献超过 10%。目前，我国已经跃居全球第四大入境旅游接待国和亚洲第一大出境旅游客源国。到 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国。因此，作为六大新兴消费热点行业之一的旅游行业，在今后几年内将存在重大的投资机会和发展潜力。

### （2）旅游行业状况分析

旅游企业间的低水平竞争旅行社行业一直是旅游业市场秩序中最为混乱的部分。旅行社数量众多，服务水平却参差不齐。旅行社行业竞争激烈，造成一些竞争弊端，比如相当一些旅游企业不靠降低成本和提升质量来竞争，而是打“价格战”，有损品牌声誉；很多旅游产品和服务比较粗放，旅游促销手段单一落后。现在旅行社的评级活动正在开展，用以纠正这些竞争弊端。旅游饭店业，我国旅游饭店业的集团化和品牌化程度还不高，尤其是现在兴起的经济连锁型酒店还未成气候。旅游企业的低水平层次竞争，旅游经济增长方式的转变迟缓，关键是旅游企业间的同质化程度高，没有明确的市场地位，仍在习惯性地追求数量型扩张。旅行社业应朝着大旅行社集团化、中旅行社专业化、小旅行社网络化的方向发展。

### （3）旅游企业的未来发展趋势

一是旅游服务分工越来越细分。出现越来越多的专业化中介公司，如酒店预订专业化公司、票务预订专业化、餐饮预订专业化公司、旅游景点预订专业化服务公司、旅游咨询专业化服务公司等。

二是旅游服务的附加服务增加。旅游服务机构为争夺顾客，越来越注重服务的附加作用，如代租车接送服务、附加金融保险服务、餐饮娱乐打折优惠服务等。

三是连锁经营将成为旅游服务发展的主流。随着信息技术的广泛运用，新兴的网络预订公司可以把全国各自为战的酒店、票点、景点通过网络工具比较好地连锁起来，向顾客提供更加广泛的旅游中介服务。连锁经营的规模有望进一步扩大。



四是旅游服务项目不断拓新，向精细化方向发展。在旅游中介及各旅游相关部门的努力下，逐步开发出工业旅游、农业旅游、森林旅游、生态旅游。

五是旅游信息化含量越来越高，传统旅游业的服务模式会产生革命性变革，服务效率大幅提高。信息技术可以大大改善旅游资源的开发和管理，扩大旅游信息的传播速度，提高旅游市场服务的效率，是保证旅游业可持续发展的重要力量。未来这种趋势会进一步加强。在美、欧、日等旅游发达国家，约有三成以上旅游消费者通过互联网订购休闲旅游产品。同时，在这些国家的旅行 80%以上都加入全球（卫星）定位系统（GPS），而我国约 2 万家旅行社中加入 GPS 系统的寥寥无几。

#### （4）旅游市场的消费特征

旅游消费结构升级，消费强度由低水平向高水平快速提高。一是从年人均旅游消费支出总额来看，预计每年增长 10%左右应当是没有问题，据此推算，到 2020 年，年人均旅游消费支出总额可从目前的 600 元提高到 1600 元。二是从入境旅游、出境旅游、国内旅游三大消费市场成长性及份额来看，它们都会相应地获得较快发展，但国内旅游市场的成长性最好，逐渐会成为旅游消费市场的主体。三是从旅游的时空变化来看，空间上人们的旅行路线将由中短途向中长途发展，飞机、高铁等快速交通工具将成为首选；时间上由短期旅游向中长期旅游发展。四是从旅游的组织化程度来看，未来团体旅游和自助旅游是同时并存的两个重要方向，但产品多样、收费合理、服务规范、保障有力的团体旅游业务会获得更快、更大的发展空间。

旅游市场体系逐步健全，逐步从观光型旅游转向复合型旅游，一个复合型的旅游市场体系正在快速形成，这个体系包括观光、休闲、商务旅游三大传统项目，还要加上特色（种）旅游，共四个板块，它们百花齐放、各领风骚。一是未来 10 年，观光旅游仍将会保持第一位的市场份额。大众化旅游的第一步，必然是观光型旅游。二是休闲度假旅游将迅速崛起，成为中等收入以上家庭的首选。尤其是自助休闲旅游将会成为时尚。三是商务旅游的分量会越来越重。据统计，我国现有各类商务大军有 4000 万人，以每人每年平均出行 3 次计，全国全年的商务旅游人次在 1.2 亿人次左右，今后每年都将以数百万人次的速度在递增。四是特色旅游逐渐兴起。特色旅游包括产业旅游、红色旅游、探险旅游、科学考察旅游、民俗旅游、生态旅游、体育旅游、保

健康复旅游、文学旅游、美食旅游等。

## 2. 苏州市旅游业情况

2013年，苏州旅游确立了新的发展目标：旅游总收入达到1609亿元，同比增长16%；国内游客总人数9350万人次，同比增长10%；入境游客总人数352万人次，同比增长10%。2014年1月10日，中国旅游研究院发布了2013年第四季度及全年全国60个样本城市游客满意度调查报告。苏州市在全国游客满意度调查中，连续三年蝉联全国第一。

姑苏区的成立，为古城旅游产品的一体化开发带来了极大的利好。2013年，苏州旅游围绕城市的发展开发旅游产品，培育苏州旅游新优势。放在首要位置的就是古城旅游，通过对古城旅游产品开发进行专项调研，积极参与古城保护、环城河提升、古宅维护等，将以前各自为阵的古城旅游产品串联起来，提升品质，带给游客更深入、全面的体验。

同时，现有的旅游度假区建设加大力度，有关部门将组织对区内产业布局进行专项调研，引导旅游项目在度假区范围内集聚发展，重点项目，如安缦酒店、华侨城等也将继续推进，在唯一性、轰动性上做足文章。乡村旅游产品也将转型升级，推进市级农业旅游示范点建设，探讨新一轮乡村旅游发展思路。

2013年的金鸡湖灯会、第16届中国苏州国际旅游节和第35届寒山寺新年听钟声等活动，都将以节庆活动为杠杆，集聚人气、拉动消费、提升知名度。

在休闲旅游、深度旅游渐渐成为主流的时代，一个城市基础设施的完善程度，直接关联到城市旅游形象，关联到游客的满意度。因此，加强城市基础设施建设也是今年苏州旅游业发展的一大课题。具体包括：围绕实施旅游业全面提升计划及加快文化旅游城市建设，精心设计中心城区和主要旅游区周边的建筑景观；建立全面、完善交通标识系统，方便游客换乘，改善、建设停车设施；实施公共厕所升级改造，在主城区及各市（区）城区范围内新建公共厕所均达到三星级以上标准。

旅游功能设施建设也将加强，主要内容有：推进智慧旅游数据库建设，利用云计算、构建云平台，为游客市民提供智能化、便捷型、高品质服务；

完善 12301 旅游热线和旅游志愿者服务队功能，逐步构建咨询、交通、集散、投诉和应急五位一体的服务体系；推进各市区咨询中心建设，新增服务点 200 家。

与此同时，苏州在省内率先提出“城市即旅游、旅游即城市”发展理念，在发展旅游的同时，城市各项相关的公共服务功能显著增强。“随着产品体系的逐年丰富，吃住行游购娱的旅游产品花样持续翻新。除了以古城、古镇和古典园林为主的传统旅游产品优势地位进一步得到巩固，休闲度假旅游发展迅速，乡村旅游、工业旅游、生态旅游、文化修学旅游、红色旅游等专项旅游产品让人挑花了眼，摩天轮乐园、圆融广场、旺山农庄、树山温泉酒店等新项目投放市场后都受到了市民、游客的青睐，“老苏州新体验”给游客带来一次又一次惊喜。

### 3. 主题公园行业概况

#### (1) 行业主管部门和监管体制以及行业政策和主要法律法规

##### ①主题公园行业主管部门和监管体制

主题公园行业作为旅游业的细分子行业，主要接受旅游业主管部门暨国家旅游局和地方旅游管理部门的监督管理。

此外，根据《游乐园管理规定》（建设部 85 号令），住房和城乡建设部负责全国游乐类主题公园的规划、建设和管理工作；国家质量监督检验检疫总局负责全国游乐类主题公园游乐设施的质量监督和安全监察工作；县级以上地方人民政府园林、质量技术监督行政部门，负责本行政区域内相应的工作。

##### ②主题公园行业的行业政策和主要法律法规

主题公园行业主要受旅游业相关行业政策的直接影响。同时，由于旅游元素和文化元素往往存在天然的联系，主题公园行业也同时受到文化产业相关政策的影响。

2009 年 9 月 26 日，国务院发布的《文化产业振兴规划》指出，要“加快建设具有自主知识产权、科技含量高、富有中国文化特色的主题公园”。

主题公园行业主要依据的法律法规、部门规章和规范性文件如下表所示：

序号	法律法规名称	生效日期	发文单位	文号
1	《关于加强公园管理工作的意见》	2005-02-03	住房和城乡建设部	建城[2005]17号
2	《游乐园管理规定》	2001-04-01	建设部、质量技术监督局	建设部 85 号令
3	《游乐园(场)安全和服务质量》	2001-06-04	国家旅游局	—
4	《特种设备安全监察条例》	2009-05-01	国务院	国务院令 第 549 号
5	《特种设备质量监督与安全监察规定》	2000-10-01	质量技术监督局	国家质量技术监督局令 第 13 号

## (2) 主题公园行业发展情况

主题公园主要为游客提供某种特定主题人文景观的观光游览服务，通常围绕该主题对园内的建筑、娱乐内容、植被、游乐设施和其他元素进行统一设计和氛围包装，以构成容易辨别的特质和游园线索，从而满足游客观光游览、文化体验和休闲娱乐等需求。

### ① 主题公园行业发展概况

#### A 世界主题公园行业发展概况

1952 年，荷兰微缩景观公园“马都洛丹”(Madurodam)建成营业，标志着世界主题公园行业发展的开端。1955 年 7 月，美国迪斯尼乐园正式营业，成为世界第一个现代化大型主题公园。发展至今，世界主题公园行业正呈现出行业集中度逐步提高的趋势，出现了迪斯尼乐园、环球影城等在全球范围内具有较高知名度的行业品牌。

2007 年至 2009 年，世界十大主题公园年接待游客人数情况如下表所示：

单位：万人次

公园名称	所在地	2009 年	2008 年	2007 年
迪斯尼神奇王国	美国佛罗里达	1,723	1,706	1,706
加州迪斯尼乐园	美国加利福尼亚	1,590	1,472	1,487
东京迪斯尼乐园	日本东京	1,365	1,429	1,391
巴黎迪斯尼乐园	法国巴黎	1,274	1,269	1,200
东京迪斯尼海洋公园	日本东京	1,200	1,250	1,241
迪斯尼艾波卡特中心	美国佛罗里达	1,099	1,094	1,093
迪斯尼好莱坞影视乐园	美国佛罗里达	970	961	951
迪斯尼动画世界	美国佛罗里达	959	954	949
日本大阪环球影城	日本大阪	800	830	871
爱宝乐园	韩国首尔	617	660	720

2007 年至 2009 年，亚洲十大主题公园年接待游客人数情况如下表所示：

单位：万人次

公园名称	所在地	2009年	2008年	2007年
东京迪斯尼乐园	日本东京	1,365	1,429	1,391
东京迪斯尼海洋公园	日本东京	1,200	1,250	1,241
日本大阪环球影城	日本大阪	800	830	871
爱宝乐园	韩国首尔	617	660	720
海洋公园	中国香港	480	503	492
长岛温泉乐园	日本桑名	470	373	391
香港迪斯尼乐园	中国香港	460	450	415
横滨八景岛海洋天堂	日本横滨	450	456	477
乐天世界	韩国首尔	426	424	260
深圳欢乐谷	中国深圳	280	318	323

## B 我国主题公园行业发展概况

我国主题公园行业最早出现于 20 世纪 80 年代，发展至今，已经历了萌芽、探索和发展三个阶段：

### 萌芽阶段

20 世纪 80 年代初，我国建成了一批以“骑乘式”游乐设施为主要娱乐项目的游乐场，成为我国主题公园行业确立的标志，我国主题公园行业发展开始进入萌芽阶段。这一阶段的游乐场还没有清晰的主体概念，游乐项目比较单一，仅具备了现代主题公园的雏形。

### 探索阶段

1989 年建成营业的深圳“锦绣中华”是我国第一个现代化主题公园，揭开了我国主题公园快速发展的序幕，标志着我国主题公园行业的发展进入了探索阶段。“锦绣中华”的成功引发了 20 世纪 90 年代初我国主题公园的投资热潮，我国主题公园的数量也较前一阶段有了大幅提升。同时，这一阶段的主题公园逐渐形成了比较清晰的主体概念，主题公园类型也由早期单一的游乐场，衍生出文化类主题公园、观光类主题公园和游乐类主题公园等多种形式。

### 发展阶段

20 世纪 90 年代末至今，我国主题公园行业发展渐趋理性化，进入了发展阶段。这一阶段的主题公园在主题设计、园区规划和经营等方面愈发专业化和商业化，主题公园的类型也更加丰富。

我国主题公园行业目前正处于发展和转型阶段，行业内的企业逐步呈现

出经营模式多元化、业务管理专业化、市场运作商业化和品牌经营连锁化的发展特征，出现了一些品牌知名度较高、具有一定市场规模的主题公园企业。

### ②我国主题公园行业竞争格局

在我国旅游业快速发展与旅游消费持续升级的背景下，主题公园的投资和经营成为我国旅游业发展的热点之一。

根据《外商投资产业指导目录（2007年修订）》（国家发展和改革委员会、商务部第57号令），大型主题公园的建设和经营被列入我国限制外商投资产业目录。因此，国外竞争对手尚未大规模进入国内主题公园行业，尚未与我国主题公园经营企业产生直接竞争。

目前，国内主题公园主要集中于经济发达地区，使得该地区的行业竞争日趋激烈。在市场竞争中，国内主题公园企业在借鉴国外成功经验的基础上，结合国内旅游业的发展特点，建成了一批主题鲜明、定位清晰的主题公园，产生了一批具有较高知名度的品牌，并逐步开展连锁化经营的尝试。如以“主题公园+房地产”为经营模式的华侨城，目前已在深圳、北京、成都、上海建成了四个“欢乐谷”品牌的游乐类主题公园。具有一定知名度的主题公园在其品牌辐射范围内具有较为显著的竞争优势。

另一方面，由于我国主题公园行业起步较晚，使得行业内单一企业的市场占有率较低，行业内企业盈利能力差异较大，且在主题设计、资金实力和经营管理等方面与世界优秀主题公园仍有一定差距，尚未产生具有绝对竞争优势或垄断地位的主题公园企业。

未来，具有资金实力和品牌优势的主题公园企业将可通过收购兼并或连锁经营的方式，获得进一步做大做强机会。

### ③行业内主要企业

根据主题和体验内容的不同，我国主题公园主要分为文化类主题公园、游乐类主题公园、观光类主题公园和情景模拟类主题公园。其特征和主要代表作品如下表所示：



类别	特征	主要代表
文化类	指以历史文化为主题的主题公园。	本公司的宋城景区、西安的大唐芙蓉园、开封清明上河园、无锡吴文化博览园和杭州东方文化园等。
游乐类	指通过向游客提供各种大型游乐设施的游乐服务，来满足游客休闲娱乐需求的主题公园。	本公司的杭州乐园、“欢乐谷”系列主题公园、苏州乐园、宁波凤凰山海港乐园、常州中华恐龙园以及芜湖方特欢乐世界等。
观光类	指以仿真或微缩的人造静态景观或以自然生态作为游览主题的主题公园。	深圳世界之窗、锦绣中华、昆明世界园艺博览园和大连圣亚海洋世界等。
情景模拟类	指以各种影视作品中的场景、人物和故事体验为主题的主题公园。	无锡三国影视基地、横店影视城等。

#### ④行业进入壁垒

主题公园行业相对其他传统旅游业而言，进入壁垒较高，主要包括投资资金壁垒、品牌壁垒和专业人才壁垒。

##### A 投资资金壁垒

主题公园通常具有资金密集型的特征，其前期建造和后续的升级改造往往需要投入大量的资金。因此，主题公园初始建设和后续经营所需的较高资金投入，形成了主题公园行业的投资资金壁垒。

##### B 品牌壁垒

品牌知名度较高的主题公园，相对于新进的同类主题公园而言，对游客有更强的吸引力，在业务扩张时更容易获得当地政府的支持，也更容易在较短时间内获得市场认可。目前，我国主题公园行业已经出现了品牌连锁经营的发展趋势。较高的品牌知名度，有利于主题公园企业的业务扩张，也有助于其在行业竞争中处于比较有利的地位。因此，品牌壁垒也是主题公园行业的进入壁垒之一。

##### C 专业人才壁垒

主题公园行业在我国出现的时间较短，行业内主题概念创意、园区设计、市场推广和经营管理等方面的专业人才相对缺乏。因此，专业人才壁垒也是主题公园行业的进入壁垒之一。

#### (3) 影响我国主题公园行业发展的有利和不利因素

##### ①有利因素





### A 行业扶持政策有利于主题公园行业的发展

旅游业作为我国的朝阳行业，相关行业政策已将其提升至“拉动国内消费、调整产业结构和促进社会就业的支柱产业”的重要地位。随着我国经济结构转变和拉动内需政策的逐步实施，以及我国旅游业发展重心由入境游向国内游的转变，我国旅游总人数和旅游相关收入将呈现新一轮迅速发展的态势。作为旅游业的细分子行业，主题公园行业也将直接获益于旅游业的行业扶持政策，并将迎来新的发展机遇。

### B 总体旅游环境的改善，为主题公园行业带来积极影响

主题公园行业依附于整体旅游环境，对旅游业的服务质量以及环境保护、安全卫生等相关配套服务均有较高的要求。根据世界经济论坛（WEF）最近三年公布的《旅游观光业竞争力报告》，我国的旅游竞争力综合排名逐年快速上升，三年内提升了 24 名，2009 年全球排名第 47 位。我国旅游环境的持续改善，旅游业服务质量的不断提高，以及其他配套行业的日益成熟，为主题公园行业的发展提供了良好的环境和基础。

### C 消费观念的升级，为主题公园行业带来了更大的市场需求

随着我国经济的快速发展，居民可支配收入的不断增多，游客的消费观念也因此发生了转变和升级，个性化旅游将逐渐成为主流。主题公园因其鲜明的主题概念、独具特色的观光和游乐环境，使游客的体验、互动和参与感增强，从而能够充分满足游客的个性化旅游需求。根据《2008-2009 年中国主题公园及旅游地产研究咨询报告》，北美地区主题公园游客的人均消费约为 30 美元，欧洲主题公园游客的人均消费约为 21.8 美元，而我国主题公园游客的人均消费一般在 3.5 美元至 12.3 美元之间，远低于上述地区水平，具有较大的发展潜力。

## ②影响主题公园行业发展的不利因素

### A 主题公园行业受经济周期波动影响较大

主题公园行业的经营状况直接取决于客源数量和游客人均消费水平。在经济状况良好，就业率和人均收入水平较高的情况下，人们出游意愿增强，游客人数增加；而如果发生严重的经济危机，失业率大幅提高、人均收入大幅下降，则会削弱人们的消费欲望。经济周期的波动对游客出游意愿的影响，将直接传导至主题公园行业，给行业的发展造成不利影响。



## B 国外竞争对手的冲击

由于我国主题公园行业的起步较晚，在资金实力、经营理念、管理水平、市场规模等许多方面与国际知名的主题公园运营公司存在较大的差距，尤其是品牌知名度相距甚远。以美国迪斯尼公司为例，其借助于经典卡通形象的巨大影响力，树立了知名度较高的行业品牌，并通过全球范围内的业务扩张，体现出强大的竞争实力。根据 TEA&ERA 的《主题公园人气报告》，美国迪斯尼公司经营的迪斯尼系列主题公园，在 2007 年至 2009 年占据了世界十大主题公园排行榜的前八名。

随着我国居民对主题公园的旅游需求不断扩大，国外的竞争对手纷纷计划进入中国。虽然目前大型主题公园被商务部列入了限制外商投资产业目录，国外竞争对手在我国建设主题公园的准入门槛较高，短期内不会在国内大规模地兴建主题公园，但是如果国内主题公园行业不能尽快提高自身创意能力、经营水平和资本实力，将难以在日益开放的主题公园行业与国际对手竞争。

## C 城市土地资源稀缺对主题公园行业发展存在不利影响

主题公园属于现代化的人文景观，对交通便利性和周边客源市场的容量具有较高要求，往往集中在旅游资源丰富、经济发达和交通便利的城市。主题公园，尤其是大型主题公园，其建设所需的占地面积较大。而这些城市土地资源偏少、价格较高的现状，增加了主题公园企业的建造成本，对主题公园行业的发展构成了一定的不利影响。

## D 主题公园企业运作经验不足，整体经营水平较低

随着我国居民可支配收入的日益提高，消费观念的不断升级，针对主题公园行业的个性化旅游需求也越来越大。然而我国主题公园行业尚处于发展阶段，主题公园企业的运作经验不足、整体经营水平较低，主题概念设计、园区规划、市场推广和经营管理等专业人才相对较少。因此，目前我国主题公园行业的发展速度难以满足居民快速增长的个性化旅游消费需求。主题公园企业的运作经验不足、整体经营水平较低，为我国主题公园行业发展的不利因素之一。

### (4) 主题公园行业特有经营模式及周期性、区域性和季节性特征

#### ① 主题公园行业特有的经营模式

##### A 单一化经营模式



单一化经营模式指仅向游客提供单一的景区游览或娱乐服务的主题公园经营模式，如，仅提供游乐设施服务的游乐类主题公园和仅营造特色景观供游人参观的观光类主题公园等。

#### B 多元化经营模式

多元化经营模式指以主题公园为载体，将景区游览与文化演艺、影视娱乐等其他元素进行融合，向游客提供多元化服务，通过各板块的联动效应保持竞争优势的主题公园经营模式。多元化经营模式是现代主题公园不断发展的产物，既有主题公园和旅游文化演艺等旅游业中其他细分子行业的业务板块融合，也有主题公园行业和房地产、影视娱乐和餐饮服务等其他行业的产业融合。

#### ②行业特征

##### A 行业波动的周期性

主题公园行业受宏观经济周期波动的影响较为明显。宏观经济的波动将直接影响主题公园的游客数量，进而影响主题公园行业的盈利水平。

##### B 区域性

游客来源地域构成较为固定的主题公园，区域性特征比较明显。以游乐类主题公园为例，其主要通过提供大型游乐设施来满足游客的休闲娱乐需求。游客在选择游乐类主题公园进行休闲娱乐活动时，除了门票价格，时间和交通成本也是重要的考虑因素之一。因此，游乐类主题公园的区域性特征十分明显，重游率较高，客源主要集中在游乐类主题公园当地和周边地区。

##### C 季节性

主题公园行业的季节性特征主要体现在自然气候的季节性和游客闲暇时间分布的季节性。

##### 自然气候的季节性

自然气候条件理想的季节，游客的旅游意愿增强；反之，游客的旅游意愿则相应减弱。因此，自然气候的季节性，直接影响着主题公园的经营。我国北方地区的主题公园即比南方地区具有更明显的季节性。

另外，一些在特定气候条件下经营为主的主题公园，如哈尔滨以“冰雪”为主题的松花江冰雪大世界和重庆以夏季“戏水”为主题的加勒比海水世界，则对季节的依赖性更强。

### 游客闲暇时间分布的季节性

我国每年的“五一”、“十一”等假期和寒假、暑假期间，游客的闲暇时间较多，出游意愿强烈，主题公园游客数量迅速增加，为主题公园的经营旺季；而在其他假期相对较少的月份，因游客闲暇时间较少，使得主题公园游客人数相应减少。

#### (5) 上下游行业的关联性及影响

主题公园行业上游行业主要是各类专业人员或机构提供的服务或劳务，主要包括主题公园的主题概念创意、园区布局规划、氛围设计和主题节目策划等服务。

由于我国主题公园行业尚处于发展阶段，因此上游行业尚未形成规模化产业，不具备标准化和规范化运作的条件。主题公园的创意、设计和策划等工作基本是由主题公园的运营企业自主承担，这也成为了主题公园运营企业自主创新能力的具体表现之一。

不同类型的主题公园下游行业差异较大。以本公司为例，宋城景区主要游客为团队游客，而团队游客主要由旅行社进行组织，因此下游行业为旅行社业，旅行社组织的客源量和服务水平等因素会对宋城景区产生直接影响；而杭州乐园主要游客为散客，没有明显的下游行业。

## 4. 苏州乐园概况

苏州乐园地处苏州高新区中心，以闻名遐迩的狮子山为依托，由加拿大多伦多福莱克公司总体规划，占地面积为 54 万平方米。上世纪末，由苏州新区经济发展集团总公司、上海东方电视台、香蕉港新华银行香港中旅等企业集团共同投资 6 亿元兴建，首期工程“水上世界”于 1997 年 2 月开园迎宾，深受游人青睐，已成为华东地区夏季旅游之热点。

苏州乐园作为全国知名的旅游休闲综合体，旗下集欢乐世界、水上世界、糖果世界、温泉世界、苏州乐园国际旅行社及苏州乐园主题酒店等多个系列产品。

### ► 欢乐世界

苏州乐园欢乐世界以东方迪斯尼为主题，集西方游乐园的活泼、欢快、壮观和东方园林的安闲、宁静、自然为特点，融参与性、观赏性、娱乐性、

休闲健身于一体的现代化主题公园。是国家 AAAA 级景区,2001 年通过 ISO9002 质量体系认证,被国家旅游局誉为“中国第三代公园点睛之作,是与国际游乐园接轨的代表作”。

游乐项目是欢乐世界的主体旅游资源,乐园从欧美引进了悬挂式过山车、夏威夷海浪、豪华波浪、高空弹射、龙卷风、天旋地转等一大批惊险刺激的高科技游乐设施。欢乐世界还具有丰富的人文景观,全园分为苏迪广场、狮泉花园、欧美城镇、加勒比风暴、百狮广场、威尼斯水乡、苏格兰庄园、天狮湖、未来世界、夏威夷世界等景区。

欢乐世界现有游乐项目及景点多达八十多处,且精心打造了啤酒节等节庆文化活动,充分显示了国际现代化游乐高科技与深刻的文化内涵兼具的特点,乐园以游客为中心,各类服务设施齐全,为游客营造了欢乐的游园氛围。欢乐世界成功地将观赏性和参与性等旅游特征结合于一体,是与国际接轨的独特的游乐园。

2012 年新添“奇幻梦剧场”主题区域,在原有欧美城镇、夏威夷港湾、苏迪王国等九大区域之上,2013 年,升级欢乐世界第十大区域,为小朋友们打造“水果部落”全新游玩区域,完美呈现出了儿童世界的可爱与梦幻。

#### ▶水上世界

水上世界于 1995 年 7 月对外开放,并于 2006 年 9 月起进行全新改建。新建成的水上世界于 2008 年 7 月正式对游客开放,该项目占地面积约八万平方米,总投资近 2 亿元。全园以东方沐浴文化为主题,结合惊险刺激的水上游乐项目,糅合丰富精粹的休闲养生康体产品,在优美的巴厘岛风情园林环境中,为游客带来运动休闲、娱乐健身、保健养生、美食放松等多样化的游乐体验,是华东地区最具代表性和吸引力的夏季水上游乐目的地。

水上世界主要项目有高架组合滑道、造浪池、戏水池、夏威夷海浪和漂流河等,是国内投资规模最大、项目最齐全、设备最先进的现代化水上游乐场。水上世界自 1995 年 7 月对外开放以来,深受游人青睐,水上世界已经成为集约华东地区盛夏的旅游热点。

#### ▶糖果世界

糖果世界位于苏州乐园水上世界商业广场内,室内面积 6000 多平方米,是目前国内首家以儿童为对象,集小朋友游乐、体验、互动表演为一体的大



型儿童亲子主题乐园，为青少年儿童打造了国际一流的儿童游乐设备和国内独家 4D 脱口秀互动影院。糖果乐园分为五个区域：城堡区、森林区、果蔬区、黑暗区、花园区。小朋友将围绕保护苏迪糖果乐园，集齐五枚快乐印章这条主题线索，在游乐和磨练中懂得创造、发现、健康、互助、分享这五个快乐元素。做到寓教于乐，让孩子们的心智得到开发、锻炼。

#### ➤温泉世界

温泉世界位于环境优美、交通便利的自然生态村树山村内，是苏州乐园的最新力作。温泉世界除建有各式温泉泡汤池、水疗池、花浴池、药浴池、死海池、鱼疗池等传统温泉池外，还建有大型温泉游泳池、造浪池、儿童游乐池、炫彩滑道等国内一流的游乐项目，温泉世界夏无酷暑，冬无严寒，能够满足游客一年四季的养生、健身、水上游乐、休闲度假的需求。

### 5. 企业分析

#### (1) 公司财务数据及指标分析

类别	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年
一、偿债能力分析					
（一）短期偿债能力分析					
流动比率	0.15	0.73	1.00	0.81	0.81
速动比率	0.15	0.73	1.00	0.81	0.80
（二）长期偿债能力分析					
资产负债率	0.59	0.77	0.85	0.86	0.80
权益比率	1.44	3.40	5.84	6.28	3.97
二、营运能力分析					
应收账款周转率	69.17	162.39	32.64	12.15	9.87
存货周转率	280.23	590.92	234.93	132.76	224.63
应付账款周转率	0.78	0.88	1.14	0.62	2.16
三、盈利能力分析					
主营业务利润率	52.54%	58.36%	54.04%	49.01%	46.58%
总资产报酬率		5.03%	3.53%	1.59%	2.85%
净资产收益率		7.87%	7.75%	-1.60%	1.85%
四、发展能力分析					
销售增长率		30.80%	24.65%	-7.73%	14.32%
资本积累率		7.77%	-12.31%	-1.59%	47.51%
总资产增长率		94.31%	36.56%	4.62%	0.67%
五、年度报告披露指标					
每股收益	0.08	0.10	0.09	-0.02	0.02
每股净资产	1.18	1.27	1.12	1.10	1.08





**从变现能力来看：**

总体来看，2009至2011年流动比率和速动比率呈上升趋势，主要原因为公司盈利，使得其账面资金增多所致。2012年流动比率及速动比率有所下降主要为公司增加借款进行固定资产投资。总体来说，流动比率和速动比率较为稳定。

**从营运能力指标来看：**

应收款项周转率整体较高，2012年、2013年应收账款周转率有所下降为公司应收投资性房地产的租金增多。从整体而言苏州乐园的应收账款周转率指标较高，表明公司收账速度较快，平均收账期短，坏账损失少，资产流动快，偿债能力强。

2009年、2010年、2012年公司应付账款周转率较低，主要是因为公司拥有大额应付票据。

**从盈利能力指标和发展能力指标来看：**

从盈利能力指标看，苏州乐园的主营业务利润率较为稳定，表明企业主营业务的获利能力较为稳定；总资产报酬率近两年有所下降，主要原因为：公司进行了大额固定资产投资，包括宜必思酒店、树山温泉等，而这些投资由于刚投入尚未获得预期的收益；2012年净资产收益率出现负数，主要为苏州乐园于2012年将部分苏州乐园业务分配给其全资子公司苏州乐园国际旅行社有限公司及苏州乐园温泉世界有限公司。

从发展能力指标看，企业的销售收入呈现增长的趋势，净利润的增长速度平稳。2012年出现不稳定，主要为苏州乐园于2012年将部分苏州乐园业务分配给其全资子公司苏州乐园国际旅行社有限公司及苏州乐园温泉世界有限公司。

上述各项指标表明：苏州乐园近年来销售和利润均呈现增长趋势，公司正在稳步积极发展。

**(三) 成本法**

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。



在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

### 1. 货币资金

本次申报评估之货币资金为135,916,072.03元，其中现金213.80元，银行存款35,915,858.23元，其他货币资金100,000,000.00元。

现金：现金存放在财务科，评估人员核对现金日记账与总账的余额是否相符。在此基础上，抽查大额现金收支的原始凭证及资产负债表日前后若干天的大额现金收支凭证。经审核无误，评估人员以账面余额确认为评估值，现金评估值为213.80元。

银行存款：评估人员核对银行存款日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，获取评估基准日的“对账单”、“余额调节表”，在此基础上，抽查银行存款收支的原始凭证及资产负债表日前后若干天的大额银行存款收支凭证。经审核，银行存款的评估值为35,915,858.23元。

其他货币资金：其他货币资金为保证金，评估人员核对其他货币资金日记账与总账的余额是否相符；获取资产负债表日的“其他货币资金对账单”、“其他货币资金余额调节表”；评估人员对其他货币资金余额进行函证，作出记录；在此基础上，抽查其他货币资金支出的原始凭证及资产负债表日前后若干天的其他货币资金收支凭证；经审核，其他货币资金评估值为100,000,000.00元。

经审核无误，清查值为135,916,072.03元，评估结果为135,916,072.03元。

### 2. 应收账款

本次申报评估的应收账款账面原值为23,349,382.98元，坏账准备为676,314.56元，应收账款净额为22,673,068.42元，其主要业务内容为门票款和租金。

评估人员首先编制或获取应收账款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证；并抽查有无不属于商品、劳务等结算业务的债权；在此基础上，对清查调整后的应收账款，进一步分析其账龄构成，其账龄大部分在1年以内，有部分账

龄在1-3年。企业按帐龄计提坏帐准备。

评估人员根据规定将企业计提的坏帐准备评估为零。但同时，评估人员综合分析企业历史年度数据对帐龄较长的往来预计了676,314.56元坏帐损失。

经审查，应收账款清查值为22,673,068.42元，评估值为22,673,068.42元。

### 3. 预付账款

本次申报评估的预付账款账面价值为47,215,086.38元，主要为供应商往来。

评估人员首先编制或获取预付账款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证。在此基础上，进一步分析其账龄构成，其账龄大部分在1年以内。

经审查，本次预付账款清查值为47,215,086.38元，评估值为47,215,086.38元。

### 4. 应收利息

本次申报评估的应收利息为1,656,250.00元。为宁波通商银行定期存单利息收入。

评估人员编制或获取应收利息明细表，核对与总账、报表金额是否相符；审核了应收利息的计提及收取的有关凭证，对应收利息进行了清查核实。经审查，本次应收利息清查值为1,656,250.00元，评估值为1,656,250.00元。

### 5. 其他应收款

本次申报评估之其他应收款的账面原值为499,519,359.28元，坏账准备为227,453.47元，其他应收款净额为499,291,905.81元。其内容主要为内部往来，个人往来和单位往来等。

评估人员首先编制或获取其他应收款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选取账龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等，并进行函证。在此基础上，进一步分析其账龄构成，其账龄大部分在1年以内，部分账龄在1-3年。企业按其他应收款的帐龄计得了坏帐准备。

评估人员根据规定将企业计提的坏帐准备评估为零。但同时，评估人员综合分析企业历史年度数据对帐龄较长的往来预计了227,453.47元坏帐损



失。

经审查，本次其他应收款清查值为499,291,905.81元，评估值为499,291,905.81元。

#### 6. 存货

本次申报的存货账面金额486,069.47元，主要为电器类、五金类、工具类等原材料，具体如下表所示：

序号	名称及规格型号	存放地点	账面价值
1	电器类	仓库	32,466.91
2	五金类	仓库	1,183.06
3	工具类	仓库	7,774.15
4	耗材类	仓库	16,216.95
5	油品类	仓库	15,909.08
6	螺丝类	仓库	4,330.33
7	现用类	仓库	941.92
8	办公类	仓库	42,683.78
9	日杂类	仓库	30,084.07
10	金条	财务部	270,600.00
11	服装类	仓库	63,879.22

根据企业申报，评估人员编制或获取存货明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选择金额较大和异常的明细账户余额，检查其原始凭证；查看申报内容是否完整、真实、准确。核对存货中主要项目的合同及付款凭证，获取相关项目批复。

由于上述库存物资账面值已包含了合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，与市场价格比较接近，评估人员以账面值作为评估值。

经审查，本次存货清查值为486,069.47元，评估值为486,069.47元。

#### 7. 长期股权投资

苏州乐园发展有限公司申报的长期股权投资共计3家公司，账面价值为3,140,000.00元，具体情况如下所示：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值
1	苏州乐园温泉世界有限公司	100%	2,000,000.00
2	苏州乐园国际旅行社有限公司	100%	500,000.00
3	苏州市苏迪旅游用品有限公司	80%	640,000.00



本次对上述三家子公司的各项资产与负俩均采用与母公司相同的方法进行评估，确定各家公司的净资产，再乘以各自投资比例来确定长期股权投资的评估值。经评估如果如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值	评估后净资产	评估价值
1	苏州乐园温泉世界有限公司	100%	2,000,000.00	7,863,204.62	7,863,204.62
2	苏州乐园国际旅行社有限公司	100%	500,000.00	11,355,379.94	11,355,379.94
3	苏州市苏迪物业管理有限公司	80%	640,000.00	24,375,233.73	19,500,186.98
合 计			3,140,000.00		38,718,771.54

## 8. 投资性房地产

此次苏州乐园申报评估的投资性房地产账面原值为 229,890,792.31 元，账面净值为 203,837,891.06 元。

主要包括乐园入口广场商铺及水上世界商业广场两部分。其中乐园入口广场商铺共 5 幢建筑，水上世界商业广场共 4 幢建筑。

### 评估方法：

本次评估对苏州乐园欢乐世界入口广场商铺及水上世界商业广场采用收益法进行评估。

所谓收益法(或收益还原法)是指运用适当的折现率(资本化率)，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种评估方法。

收益还原法的基本公式为：

$$P = \sum_{i=0.5}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—估价对象价格，即本次评估房地产价值

$a_i$ —第 i 年估价对象年纯收益，即第 i 年租金收入减相应税费、空置损失后及维修管理费后的差额。

r—折现率

n—收益年限

经评估，苏州乐园投资性房地产评估值为 409,853,700.00 元。



## 9. 固定资产

本次申报评估的固定资产包括房屋建筑物及设备。账面情况如下：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	488,856,431.58	399,818,342.72
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	488,856,431.58	399,818,342.72
	设备类合计	313,383,713.15	199,033,484.58
4-6-4	固定资产-机器设备	274,739,703.79	176,166,622.66
4-6-5	固定资产-车辆	2,403,460.11	855,049.48
4-6-6	固定资产-电子设备	36,240,549.25	22,011,812.44
	固定资产合计	802,240,144.73	598,851,827.30

### ◆房屋建筑物

本次申报评估的房屋建筑物主要分六大区域，包括：欢乐世界、水上世界、树山温泉世界、宜必思酒店(浒关店)、宜必思尚品酒店(乐园店)、星韵家园(动迁安置房)。

评估方法：

本次评估对苏州乐园欢乐世界房屋建筑采用重置成本法进行评估，对宜必思浒关店(名墅花园 90 幢商务办公楼)及星韵家园 9 套动迁安置房采用市场比较法进行评估。

方法一：重置成本法

采用重置成本法评估计算时，其基本公式为：

房屋建筑物评估基本公式为：评估价值=评估原值×成新率

(1) 评估原值的确定

评估原值=建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本

① 建筑安装工程造价

根据委托方提供的工程建筑安装结算资料、图纸及财务入账凭证，依据工程结算资料所确认的材料数量，现行材料价格、人工工资，按《江苏省建筑与装饰工程计价表》、《江苏省安装工程计价表》、《江苏省市政工程计价表》、《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》、《江苏省建筑工程费用定额》的各项规定完成工程量清单所列项目的全部费用，包括分部分项工程费、措



施项目费、其他项目费和规费、税金。重新计算出上建工程造价，再根据当地取费规定，将上述数据加总得出建筑物的建筑安装工程造价。

### ② 工程前期及其它费用

房屋建筑物工程前期及其它费用：包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分。

政府性收费包括新型墙体材料发展基金、人防工程易地建设费(工业厂房不计)、白蚁防治费及市政设施配套费等。对未办理房屋所有权证的房产，评估时不计取政府性收费。构筑物不计取政府性收费。

建设工程造价以外的其它费用包括建设单位管理费、勘察费设计费、监理费、招投标费等相关费用。

为了方便计算，本次评估我们依据各项费用总额与该单位的固定资产投资规模测算出相应的各项费率。

### ③ 资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本}=(\text{建安工程造价}+\text{前期及其它费用})\times\text{合理工期}\times\text{贷款利率}\times 50\%$$

#### (2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

$$\text{理论成新率 } N2=(1-\text{已使用年限}\div\text{经济寿命年限})\times 100\%$$

$$\text{或 } N2=[\text{尚可使用年限}\div(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})]\times 100\%$$



经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率  $N = \text{勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 40\%$

方法二：市场比较法

所谓市场比较法是指将估价对象与在近期已经发生的交易的类似房地产进行比较，根据已经发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象市场价值的一种估价方法。

市场比较法评估的基本公式为：

$$P = P_D \times S$$

$$P_D = P_1 \times I_1 + P_2 \times I_2 + P_3 \times I_3$$

式中：P—待估房产总价

S—待估房产面积

$P_D$ —待估房产单价

$P_1$ 、 $P_2$ 、 $P_3$ —市场交易案例经修正后单价

$I_1$ 、 $I_2$ 、 $I_3$ —市场交易案例权数

其中  $P_i = Q_i \times A \times B \times C \times D$

式中： $Q_i$ —市场交易案例单价

A—交易情况修正系数

B—交易期日修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

## ◆设备

### 1) 设备概况

委托评估设备包括机器设备、电子设备及其它设备、车辆，账面情况如下：

设备类别	账面原值	账面净值	项数
机器设备	274,739,703.79	176,166,622.66	120
电子设备及其它设备	36,240,549.25	22,011,812.44	526
车辆	2,403,460.11	855,049.48	16



(1) 机器设备包括机械类游乐设备：主要包括欢乐世界区域上下山缆车、仿古环园列车、360度环幕影院、回归未来、宇宙大战、过山车、4D影院、夏威夷巨浪、高空弹射、综合游戏房，水上世界区域旋风水滑道、造浪设备及儿童戏水池设备、“糖果乐园”游乐设备)。

(2) 电子设备及其它设备包括电脑、打印机、空调、绿化清洁设备、变配电设备、泵房设备等。

(3) 车辆包括轿车、面包车、货车等，车辆登记所有人均为苏州乐园发展有限公司，具体情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	启用日期	已行驶里程(公里)	验车期限	备注
1	苏E5JH23	北京现代客车BH6440AY	辆	1	2010年12月	99350	2014年12月	
2	苏E6HD32	江铃凯锐载货汽车JX1041TGB23	辆	1	2011年3月	7500	2014年3月	
3	苏E10078	别克客车SGM6521ATA	辆	1	2011年5月	63252	2015年5月	
4	苏E17315	丰田轿车GTM7201GB	辆	1	2012年3月	35078	2014年3月	
5	苏E2N637	依维柯客车NJ6606SFF6	辆	1	2012年6月	66800	2013年6月	
6		小客车	辆	1	2002年12月			报废
7		摩托艇	辆	1	2002年12月			报废
8		东南富利卡汽车	辆	1	2005年12月			
9		别克荣御	辆	1	2005年9月			
10	苏E14218	桑塔纳轿车SVW7182CEI	辆	1	2006年1月	98500	2015年1月	
11	苏E14711	别克商务车SGM6512GL8	辆	1	2005年7月	165200	2015年1月	
12	苏ED1558	尼桑天籁轿车EQ7350BA	辆	1	2006年9月	179970	2014年9月	
13	苏E14000	北京现代轿车BH7200AW	辆	1	2006年12月	89969	2014年12月	
14	苏E0676R	东风本田CRVCR-V-2.4	辆	1	2008年2月	40273	2014年2月	
15		货运电瓶车	辆	1	2010年3月			
16		自卸汽车	辆	1	2010年7月			

注：上表中第8、9项车辆企业未能提供车辆行驶证。

## 2) 评估方法

设备评估采用重置成本法，其基本公式为：

评估净值=评估原值×成新率

本报告所称设备评估原值是指在现时条件下，于评估基准日购置或取得

与所评设备功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

成新率指所评设备实际新旧程度。

#### ①设备评估原值的确定

设备评估原值=现行购置价+从属费用

##### I. 现行购置价的确定：

A、国产设备通过向有关生产厂家、产品经销商咨询或参照同类型产品取得；

B、进口设备根据其最新询价或近期合同价确定，具体公式如下：

现行购置价=(CIF 价+进口关税+进口增值税+银行手续费+外贸手续费+国内运杂费+商检费) ×基准日汇率

如合同价为 FOB 价，则 CIF 价=FOB 价+国外海运费+ 海运保险费

II. 从属费用包括运杂费、安装调试费和项目其他费用等。

A、运杂费：对国产设备仅指将备从购买地运送至至使用地所发生的费用，一般根据经验确定。对进口设备，其运杂费并入现行购置价中考虑。

B、安装调试费根据设备安装调试复杂程度及占设备现行购价的比例参照一般惯例确定。

C、汽车则包括购置附加税及有关牌照费等，按国家及地方有关规定计取

D、项目其他费用：对大型游乐设施还计取了项目的设计、勘察、监理、建设单位管理费等费用，具体根据项目发生情况进行测算确定。

E、资金成本：资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑。

#### ②成新率的确定

本评估报告所称成新率（Z）由按年限确定的成新率（N）和专家经验判断的成新率（M）加权平均取得：

$$Z=M \times 60\%+N \times 40\%$$

A、按设备尚可使用年限确定成新率 N：

$$N=1- B /A \text{ 或者 } N=D/ (D+B)$$



式中：B--已使用年限

A--经济寿命年限

D--尚可使用年限

B、经验成新率按设备役期、完整程度、结构、传动、精密度、可靠性、开工率（次）及管理状况等综合确定。

设备评估净值=评估原值×成新率

对于运输车辆的成新率，按照上述公式判断外，还按照里程法同时进行并以孰低原则确定成新率，里程法的公式为：

成新率=（强制报废里程-已经运行里程）/强制报废里程×100%

各设备明细评估情况请参阅《设备评估明细表》。

#### ◆固定资产评估结果

苏州乐园固定资产评估结果如下：

科目名称	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	488,856,431.58	399,818,342.72	558,061,397.00	437,070,867.00
固定资产-房屋建筑物	488,856,431.58	399,818,342.72	558,061,397.00	437,070,867.00
设备类合计	313,383,713.15	199,033,484.58	462,068,186.85	215,035,894.00
固定资产-机器设备	274,739,703.79	176,166,622.66	418,368,954.00	188,994,030.00
固定资产-车辆	2,403,460.11	855,049.48	2,727,924.00	1,740,843.00
固定资产-电子设备	36,240,549.25	22,011,812.44	41,082,508.85	24,301,021.00
固定资产合计	802,240,144.73	598,851,827.30	1,020,240,783.85	652,106,761.00

#### 10. 在建工程

本次申报的在建工程账面价值 56,496,829.14 元，具体情况如下所示：

序号	项目名称	账面价值（元）
1	金都城	53,704,448.00
2	水上世界改扩建	636,577.14
3	儿童区域改造	2,095,804.00
4	童话世界游船	60,000.00
合 计		56,496,829.14

金都城：乐园向苏州永新置地有限公司购入文昌路 350 号/5#A 幢的 80 套房产，建筑面积共计 9590.08 平方米。双方已签订购买合同，并已开具相关发票，仍未取得房产证。乐园准备将该房产开发为金都城酒店，至评估基



准日尚未开工，处于待装修状态。

水上世界改扩建：主要为前期设计费及周边土地总体规划咨询服务费，至评估基准日本项目尚未动工。

儿童区域改造：该项目拆除部分老旧游乐设施，增添新的游乐项目及休闲设施，并对景观、绿化进行改造升级，至评估基准日已基本完工，但尚未决算。

童话世界游船：为乐园内游乐项目-小小世界的定制游船，至评估基准日尚未投入使用。

评估人员编制或获取在建工程明细表，核对与总账、报表的余额是否相符；查明在建工程的内容。评估人员清查核实了其真实性完整性，抽查了原始凭证，经审核无误。

由于水上世界改扩建、儿童区域改造、童话世界游船这三个项目至评估基准日均未完工，而金都城房产购入时间也较，因此本次对在建工程按经核实后的账面数作为评估值。

本次申报评估的在建工程清查值为 56,496,829.14 元，评估值为 56,496,829.14 元。

## 11. 无形资产

本次申报评估的无形资产的账面价值为45,729,003.58元，其中土地使用权43,728,414.99元，其他无形资产2,000,588.59元。

### (1) 土地使用权：

#### A. 资产概况

本次委估土地使用权为地号为 3205120070014148 号和 007-0014-002 号的土地使用权。土地使用权的账面金额为 43,728,414.99 元。

根据《国有土地使用证》及委托方提供的其他相关资料，估价对象土地状况详见下表：

土地权证编号	地号	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	土地面积(平方米)
苏新国用(2009)第001344号	3205120070014148	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号	文体用地	出让	2033.11.30	78,439.00
苏新国用(1998)字第1804号	007-0014-002	苏州新区长江路西，金山路南	娱乐		2045.8.24	615,548.40

说明:

①苏新国用(2009)第001344号地块总面积为78,439.00平方米,其中39,985.83平方米土地使用权已并入投资性房地产评估,因此本次评估的土地使用权面积为38,453.17平方米。

②007-0014-002号地块总面积为615,548.40平方米,其中38,579.02平方米土地使用权已并入投资性房地产评估,因此本次评估的土地使用权面积为576,969.38平方米。

## B. 评估方法

根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况,经研究分析比较后,决定市场比较法测算估价对象地价。

所谓市场法比较法,是指将估价对象与在近期已经发生的交易的类似地产进行比较对照,根据已经发生交易的类似地产的已知价格(交易价格),修正得出评估对象价格的一种评估方法。评估公式如下:

$$P = PD \times S \times (1 + T)$$

$$PD = P1 \times A1 \times A2 \times A3 \times A4 \times A5$$

式中 P-----土地使用权评估价值

PD-----待估地产单价

S-----待估地产面积

P1-----市场交易案例单价

A1-----市场交易情况修正系数

A2-----市场交易期日修正系数

A3-----区域因素修正系数

A4-----个别因素修正系数

A5-----土地使用权期日修正系数

T-----土地契税税率

经评估,土地使用权评估值为232,990,923.13元。

### (2) 其他无形资产:

本次申报评估的其他无形资产为OA系统及软件使用权,其原始购买金额为3,511,970.03元,账面金额为2,000,588.59元。经调查咨询,上述软件目前市场价与原始购买价基本相同,因此确定其他无形资产评估值为3,511,970.03元。





## 12. 长期待摊费用

本次申报评估的长期待摊费用的账面价值为2,080,764.76元,主要包括谜的洋馆装修费、商业楼宇财产保险一切险、欢乐大脚影片进口费、南方植物、植物、新办公楼绿环费用、狮子山风景名胜景点、宜必思浒关酒店布草、宜必思浒关店绿化、温泉雕塑、狮山西苗木等。

评估人员编制或获取长期待摊费用明细表,核对与总账、报表金额是否相符。复核长期待摊费用明细表,加计数是否正确,与明细表核对是否相符。抽查长期待摊费用的原始凭证,查阅有关合同、协议等资料,确定是否真实性,检查会计处理是否正确。

本次申报评估的长期待摊费用中,评估人员将谜的洋馆装修费并入房产进行评估;商业楼宇财产保险一切险、欢乐大脚影片进口费、狮子山风景名胜景点、温泉雕塑按摊余金额作为评估值;南方植物、植物、新办公楼绿环费用、宜必思浒关酒店布草、宜必思浒关店绿化、狮山西苗木则按重置价评估。

经审查,本次长期待摊费用清查值为2,080,764.76元,评估值为2,238,372.14元。

## 13. 递延所得税资产

本次申报评估的递延所得税资产账面金额为2,815,496.77元,主要内容为应收账款减值准备、其他应收款坏账准备、未支付的利息及未实现损益形成的暂时性差异所计提的递延所得税资产。

评估人员编制或获取递延所得税资产明细表,核对与总账、报表金额是否相符;抽查递延所得税资产的原始凭证。

经审核,本次递延所得税资产评估值为2,815,496.77元。

## 14. 短期借款

本次申报评估的短期借款344,330,000.00元,具体情况如下所示:

序号	放款银行(或机构)名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值
1	中信实业银行	2013.11.13	2014.11.13	0.575	RMB	40,000,000.00
2	华夏银行新区支行	2013.10.17	2014.10.16	0.6	RMB	50,000,000.00
3	新区商业银行(江苏银行)	2013.3.26	2014.3.25	0.55	RMB	12,000,000.00
4	新区商业银行(江苏银行)	2013.6.6	2014.6.5	0.6	RMB	58,000,000.00
5	上海银行	2013.5.30	2014.5.30	0.575	RMB	15,000,000.00



序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值
6	民生银行	2013.6.26	2014.6.25	0.55	RMB	25,000,000.00
7	宁波通商银行	2013.8.31	2014.8.30	0.5	RMB	56,600,000.00
8	宁波通商银行	2013.7.31	2014.7.30	0.5	RMB	37,730,000.00
9	北京银行	2013.10.31	2014.10.30	0.55	RMB	50,000,000.00

评估人员核对了短期借款合同、借款条件、还款期限，查明借款利率和利息支付情况，抽查了短期借款借入的原始凭证和相关账簿记录。经核实该短期借款借入及计息的记录完整，核实结果账表单金额相符。

经审核，本次短期借款清查值为344,330,000.00元，评估值为344,330,000.00元。

#### 15. 应付账款

本次申报评估的应付账款为50,663,236.11元，主要内容工程欠款、维修材料欠款及预估欠款等。

评估人员编制或获取应付账款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选择应付账款重要项目，进行了函证；检查是否存在未入账、长期挂账的应付账款；检查了是否存在涉及债务重组的事项；在此基础上，对清查调整后的应付账款，进一步分析其账龄构成，其账龄大部分在1年以内。

经审查，应付账款清查值为50,663,236.11元，评估值为50,663,236.11元。

#### 16. 预收账款

本次申报评估的预收账款为21,246,030.76元，主要内容为门票款。

评估人员编制或获取预收账款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选择预收账款重要项目，进行了函证；检查是否存在未入账、长期挂账的应付账款；检查了是否存在涉及债务重组的事项；在此基础上，对清查调整后的应付账款，进一步分析其账龄构成，其账龄大部分在1年以内。

经审查，预收账款清查值为21,246,030.76元，评估值为21,246,030.76元。

#### 17. 应付职工薪酬

本次申报评估应付职工薪酬为4,021,837.45元。

评估人员查阅了应付职工薪酬明细账簿，审核公司的相关职工薪酬政策，

了解工资、相关福利费用的计提、发放或者使用核实的方法和结果及有关凭证。

经审查，本次应付职工薪酬清查值为4,021,837.45元，评估值为4,021,837.45元。

#### 18. 应交税费

本次申报评估应交税费为-940,283.90元，主要为房产税、个人所得税、印花税等。

评估人员首先了解公司相关的税负政策及所享有的优惠税收政策，享有优惠政策的期限和批准单位等，并审核了应交税费的计提及交纳的有关凭证，对相关税费进行了复核，并核对了公司纳税申报表。

经审查，本次应交税费清查值为-940,283.90元，评估值为-940,283.90元。

#### 19. 应付股利

本次申报评估的应付股利为10,000,000.00元。

评估人员获取应付股利申报表，与明细账、总账、报表进行核对。了解分析应付股利的形成依据和具体过程，收集有关合同、协议、决议、利润分配方案等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。

经审查，本次应付股利清查值为10,000,000.00元，评估值为10,000,000.00元。

#### 20. 应付利息

本次申报评估的应付利息为3,902,432.22元。

评估人员获取应付利息申报表，与明细账、总账、报表进行核对。了解分析应付利息的形成依据和具体过程，收集有关合同、协议、决议、利润分配方案等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。

经审查，本次应付利息清查值为3,902,432.22元，评估值为3,902,432.22元。

#### 21. 其他应付款

本次申报评估的其他应付款298,703,948.71元。主要内容为内部往来、供应商往来等。

评估人员编制或获取其他应付款明细表，核对与总账、报表金额是否相

符；选择金额较大和异常的明细账户余额，检查其原始凭证；检查其他应付款长期挂账的原因，并作出记录。

经审查，其他应付款清查值为298,703,948.71元，评估值298,703,948.71元。

## 22. 一年内到期的非流动负债

本次申报评估的一年内到期的非流动负债为156,147,200.00元，主要为信托借款、融资租赁本金及利息等。

评估人员编制或获取一年内到期的非流动负债明细表，核对与总账、报表金额是否相符；检查是否存在未入账、长期挂账的应付账款；检查了是否存在涉及债务重组的事项。

经审查，一年内到期的非流动负债清查值为156,147,200.00元，评估值156,147,200.00元。

## 23. 长期借款

本次申报评估的长期借款298,000,000.00元。

评估人员核对了借款合同、借款条件、还款期限，查明借款利率和利息支付情况，抽查了借款借入的原始凭证和相关账簿记录。经核实该长期借款借入及计息的记录完整，核实结果账表单金额相符。

经审核，本次长期借款清查值为298,000,000.00元，评估值为298,000,000.00元。

## 24. 长期应付款

本次申报评估的长期应付款为46,147,200.00元。主要为融资租赁本金及利息等。

评估人员编制或获取长期应付款明细表，核对与总账、报表金额是否相符；选择金额较大和异常的明细账户余额，检查其原始凭证；检查长期应付款长期挂账的原因，并作出记录。

经审核，本次长期借款清查值为46,147,200.00元，评估值为46,147,200.00元。

## 25. 其他非流动负债

本次申报评估的其他非流动负债为71,703,853.85元，主要为固定资产处理、水上世界财政补贴、轻轨施工补贴、主入口改造补助等。

固定资产处理为融资租赁形成的递延收益,其初始递延收益确认金额为112,706,083.76元。关于该融资租赁的具体情况详见长期应付款。

评估人员获取其他非流动负债申报表,与明细账、总账、报表进行核对。抽查记账凭证并记录、复核,以明确负债的真实性。抽查大额其他非流动负债提取、转销的记账凭证及相关资料是否齐全。经分析、核实后,确定评估结论。

经审核,本次其他非流动负债清查值为71,703,853.85元,评估值为0。

#### 26. 成本法评估结

经评估,采用成本法评估后净资产为87,374.97万元。具体如下:

### 资产评估结果汇总表(成本法)

评估基准日:2013年12月31日

被评估单位:苏州乐园发展有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	70,723.85	70,723.85	-	0.00
2	非流动资产	91,295.18	139,873.28	48,578.10	53.21
3	长期股权投资	314.00	3,871.88	3,557.88	1133.08
4	投资性房地产	20,383.79	40,985.37	20,601.58	101.07
5	固定资产	59,885.18	65,210.68	5,325.50	8.89
6	在建工程	5,649.68	5,649.68	-	0.00
7	无形资产	4,572.90	23,650.29	19,077.39	417.18
8	长期待摊费用	208.08	223.84	15.76	7.57
9	递延所得税资产	281.55	281.55	-	0.00
10	资产总计	162,019.03	210,597.13	48,578.10	29.98
11	流动负债	88,807.44	88,807.44	-	0.00
12	非流动负债	41,585.11	34,414.72	-7,170.39	-17.24
13	负债合计	130,392.55	123,222.16	-7,170.39	-5.50
14	净资产(所有者权益)	31,626.48	87,374.97	55,748.49	176.27

#### (四) 收益法

##### 1、收益法采用的计算模型

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控股权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本次采用收益法对苏州乐园进行评估，根据本次评估对象的特点，我们选择了企业自由现金流量为预期收益口径，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产的价值，减去溢余负债的价值，并扣除付息债务价值得出股东全部权益价值。

经营性资产采用收益法时的计算模型

采用收益法评估营业性资产(PV)一般可分为二部分：(1)企业达到稳定发展状态前各期预期收益的折现值(PV1)；(2)企业达到稳定发展状态后持续经营各期预期收益的折现值(PV2)。

苏州乐园营业性资产、负债的评估价值按以下公式求取：

$$PV = PV1 + PV2$$

$$\text{其中： } PV1 = \sum_{i=0.5}^n \frac{FCFF_i}{(1+r)^i}; \quad PV2 = \frac{F_{n+1}}{r-g} \times \left[ \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中各项参数分别为：

i：评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

n：企业预计达到稳定发展的时点距评估基准日的时间间隔；

FCFF<sub>i</sub>：企业在距评估基准日 i 年的时点的预期收益（企业自由现金流量）估测值；

F<sub>n</sub>：企业第 n 年企业自由现金流量的终值；

r：与预期收益匹配的折现率；

g：永续增长率。

## 2、收益法评估企业价值基本步骤

### (1) 企业资产负债的分析和调整

中国资产评估协会《资产评估准则——企业价值》第十六条规定，注册资产评估师运用收益法和市场法进行企业价值评估，应当根据评估对象、价值类型等相关条件，在与委托方和相关当事方协商并获得有关信息的基础上，对被评估企业和可比企业财务报表进行必要的分析和调整，以合理反映企业



的财务状况和盈利能力。

苏州乐园主要业务为经营游乐园及其他旅游配套服务设施，主要经营项目为三个游乐园，具体为欢乐世界、水上世界、糖果世界，其主要收入为三个游乐园的门票收入及相应的游乐收费项目的收入。与其收入对应的经营所需的房屋、游乐设备等主要配置于苏州乐园发展有限公司，主要分布在三个游乐园内。

评估人员与苏州乐园管理人员沟通和经分析调查后确认，除正常经营性资产以外，苏州乐园还存在以下溢余资产及溢余负债：

①苏州乐园评估基准日货币资金账面值为 13591.61 万元，本次收益法评估对货币资金扣除 3 个月管理费用平均占用后，将其余货币资金作为溢余资产。

②苏州乐园水上世界商业广场目前用于出租，与游乐园经营业务没有直接关系，本次收益法评估对苏州乐园的投资性房地产及固定资产中金贵轩时尚餐厅、水上世界二期-会议中心间接通道（名典咖啡）、水上世界二期-地下车库、水上世界美食城作为溢余资产。

③苏州乐园目前经营宜必思乐园店及宜必思浒关店两个酒店及树山温泉，与游乐园经营业务没有直接关系，本次收益法评估对固定资产中与两个宜必思酒店及树山温泉有关的资产作为溢余资产。

④苏州乐园于基准日拥有的子公司有三家，具体为苏州乐园温泉世界有限公司、苏州乐园国际旅行社有限公司、苏州市苏迪物业管理有限公司，苏州市苏迪物业管理有限公司主要在苏州乐园欢乐世界、糖果世界内从事食品礼品销售及经营餐饮，其拥有两家分公司，分别经营宜必思酒店乐园店和宜必思酒店浒关店。本次收益法评估时，将苏州乐园温泉世界有限公司、苏州乐园国际旅行社有限公司及苏州市苏迪物业管理有限公司的两家分公司作为溢余资产。

⑤苏州乐园于评估基准日拥有的资产中，包括星韵花园 9 套动迁房（固定资产）、金都城酒店（在建工程）、其他应收款中与公司主要经营业务无关的款项、应收账款中应收投资性房地产租金及预付账款中预付树山温泉的购买款，本次收益法评估时将上述资产作为溢余资产。

⑥苏州乐园于评估基准日拥有的负债中，包括与公司溢余资产相对应而



与公司主要经营业务无关借款，应付账款中与溢余资产相关的应付工程款、其他应付款中与公司主要经营业务无关的款项、其他非流动负债中的补贴收入及递延收益，本次收益法评估时将上述资产作为溢余负债。

综上所述，苏州乐园溢余资产及溢余负债具体情况如下：

溢余资产、负债名称	对应账面价值（元）
溢余资产（货币资金）	120,000,000.00
溢余资产（投资性房地产及固定资产水上世界商业部分）	258,673,913.35
溢余资产（长期股权投资）	3,140,000.00
溢余资产（星韵花园-固定资产）	1,264,594.31
溢余资产（宜必思浒关-固定资产）	54,250,240.27
溢余资产（宜必思乐园-固定资产）	20,389,233.40
溢余资产（树山温泉-固定资产）	40,286,583.31
溢余资产（在建工程-金都城）	53,704,448.00
溢余资产（永新酒店-其他应收款）	63,676,550.21
溢余资产（应收账款-投资性房地产租金）	13,114,855.98
溢余资产（预付账款-树山温泉）	40,000,000.00
溢余资产（其他应收款-苏高新）	385,344,044.56
<b>溢余资产总计</b>	<b>1,053,844,463.39</b>
溢余负债（其他应付款-苏高新借款）	181,000,000.00
溢余负债（短期借款、长期借款、长期应付款）	644,624,400.00
溢余负债（其他非流动负债）	71,703,853.85
溢余负债（应付账款-应付溢余资产相关工程款）	26,959,688.64
溢余负债（应付股利）	10,000,000.00
溢余负债（其他应付款-苏迪旅游开发）	89,886,168.14
<b>溢余负债总计</b>	<b>1,024,174,110.63</b>

## (2) 据评估项目的具体情况选择恰当的折现模型

中国资产评估协会《资产评估准则——企业价值》第二十六条规定，注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。根据本次评估对象的特点，我们选择了企业自由现金流折现模型，相应的采用企业自由现金流量为预期收益口径。

**企业自由现金流量 = (息税前利润 - 投资收益) × (1 - 所得税税率) + 投资收益 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动**

**息税前利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 营业费用 - 管理费用 + 投资收益**

(3)根据企业的资产配置和使用情况，以及未来业务发展的设想对企业评估基准日资产负债进行分析，将其分为以下三类，并确定采用收益法评估的范围：

A类：经营性资产

B类：非经营性资产（负债）和溢余资产。

C类：付息债务

收益法评估结果仅为经营性资产的评估价值；对于不纳入收益法评估范围的B类资产和C类负债在适当及切实可行的情况下进行单独分析和评估。

本次收益法评估中溢余资产及溢余负债的具体评估过程详见成本法评估中相应科目之评估说明。溢余资产及溢余负债的具体评估结果如下：

溢余资产、负债名称	评估值	备注
溢余资产（货币资金）	120,000,000.00	货币资金
溢余资产（投资性房地产及固定资产水上世界商业部分）	410,052,799.00	投资性房地产
溢余资产（长期股权投资）	18,065,007.12	长期股权投资
溢余资产（星韵花园-固定资产）	6,016,900.00	固定资产-房产
溢余资产（宜必思浒关-固定资产）	64,986,795.00	固定资产-房产、设备
溢余资产（宜必思乐园-固定资产）	22,064,669.00	固定资产-房产、设备
溢余资产（树山温泉-固定资产）	43,347,349.00	固定资产-房产
溢余资产（金都城-在建工程）	53,704,448.00	在建工程
溢余资产（永新酒店-其他应收款）	63,676,550.21	其他应收款
溢余资产（应收账款-投资性房地产租金）	13,114,855.98	应收账款
溢余资产（预付账款-树山温泉）	40,000,000.00	预付账款
溢余资产（其他应收款-苏高新）	385,344,044.56	其他应收款
<b>溢余资产总计</b>	<b>1,240,373,417.87</b>	
溢余负债（其他应付款-苏高新借款）	181,000,000.00	其他应付款
溢余负债（短期借款、长期借款、长期应付款）	644,624,400.00	短期借款、长期借款、
溢余负债（其他非流动负债）	0.00	其他非流动负债
溢余负债（应付账款-应付溢余资产相关工程款）	26,959,688.64	应付账款
溢余负债（应付股利）	10,000,000.00	应付股利
溢余负债（其他应付款-苏迪旅游开发）	89,886,168.14	其他应付款
<b>溢余负债总计</b>	<b>952,470,256.78</b>	

(4)做出被评估单位未来经营状况和收益状况的预测，并进行必要的分析、判断和调整，确信相关预测的合理性。

在上述基础上，苏州乐园未来年度经营状况表预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
一、营业收入	218,754,950.00	238,158,480.00	256,292,540.00	272,658,300.00	288,498,180.00
二、营业成本	102,624,991.92	108,487,766.48	114,831,192.82	121,706,345.68	129,154,175.60
减：营业税金及附加	11,265,880.00	12,265,160.00	13,199,070.00	14,041,900.00	14,857,660.00
加：其他业务利润	-	-	-	-	-
减：营业费用	52,170,400.00	55,760,120.00	59,269,730.00	62,644,780.00	66,032,830.00
减：管理费用	7,583,852.95	7,850,092.95	7,699,982.71	7,777,672.59	8,073,991.99
减：财务费用	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00
其中：借款利息	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00	13,720,000.00
三、营业利润	31,389,825.13	40,075,340.57	47,572,564.47	52,767,601.73	56,659,522.41
加：投资收益	4,868,171.24	5,812,873.18	6,206,933.87	6,557,766.23	6,913,522.22
加：营业外收入	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-
四：利润总额	36,257,996.37	45,888,213.75	53,779,498.34	59,325,367.96	63,573,044.63
减：所得税	9,064,499.09	11,472,053.44	13,444,874.59	14,831,341.99	15,893,261.16
减：少数股东损益	-	-	-	-	-
五：净利润	27,193,497.28	34,416,160.31	40,334,623.76	44,494,025.97	47,679,783.47
息税前利润	49,977,996.37	59,608,213.75	67,499,498.34	73,045,367.96	77,293,044.63
减：所得税	11,277,456.28	13,448,835.14	15,323,141.12	16,621,900.43	17,594,880.60
加：折旧与摊销	34,871,012.95	34,871,012.95	34,441,992.71	34,227,482.59	34,217,671.99
减：资本性支出	10,000,000.00	16,000,000.00	22,000,000.00	28,000,000.00	34,000,000.00
减：净营运资金变动	-135,532.00	-458,533.00	-632,600.00	-842,529.00	-1,002,845.00
企业自由现金流量	63,707,085.04	65,488,924.56	65,250,949.94	63,493,479.12	60,918,681.02

(5) 根据被评估企业经营状况和发展前景以及被评估企业所在行业现状及发展前景，合理确定收益预测期间。

苏州乐园包括欢乐世界、水上世界及糖果世界，其中欢乐世界、水上世界已经营业 10 年以上，是国家 AAAA 级景区，2001 年通过 ISO9002 质量体系认证，被国家旅游局誉为“中国第三代公园点睛之作，是与国际游乐园接轨的代表作”。苏州乐园营业状况稳定，在其自身不断成长下，有持续经营的条件。在对苏州乐园未来年度收益预测时按永续经营进行测算。

(6) 综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、加权平均资金成本等资本市场相关信息和被评估企业、所在行业的特定风险等因素，合理确定资本化率或折现率。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。通常，企业的融资方式包括股权资本和债权资本。加权平均资金成本指的是将企业股东的预期回报

率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。其具体的计算公式如下：

$$WACC=K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中：K<sub>e</sub> 为权益资本成本；

K<sub>d</sub> 为债务资本成本；

D 为债务的市场价值；

E 为权益的市场价值；

T 为被评估单位的所得税率。

式中：权益资本成本（K<sub>e</sub>）按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

$$K_e=R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中：K<sub>e</sub>—折现率

R<sub>f</sub>—无风险报酬率

β—资本市场风险系数

R<sub>m</sub>—市场的预期收益率

R<sub>s</sub>—个别调整风险

经计算，苏州乐园权益资本成本（K<sub>e</sub>）为 10.26%，债务资本成本为 6.86%，加权平均资本成本（WACC）为 8.86%。

（7）将收益法评估值加上溢余资产、非经营性资产价值，扣除溢余负债、付息债务价值得出股东全部权益价值。

将收益法评估值扣除付息债务，加上溢余资产、非经营性资产及负债价值得出股东全部权益价值。

$$\text{即 } P = PV + B - C = 81,739.90 \text{ 万元}$$

其中：PV 为企业自由现金流的现值，经计算为 72,949.59 万元，

B 为溢余资产（负债），经计算溢余资产为 124,037.34 万元，溢余负债为 95,247.03 万元。

C 为付息债务，为短期借款共计 20,000.00 万元。

具体如下：

金额单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	以后年度
企业自由现金流量	63,707,085.04	65,488,924.56	65,250,949.94	63,493,479.12	60,918,681.02	60,918,681.02
折现率	8.86%	8.86%	8.86%	8.86%	8.86%	8.86%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	-
折现系数	0.9584	0.8804	0.8088	0.7430	0.6825	7.7030
收益现值(元)	61,059,546.00	57,658,769.00	52,773,514.00	47,172,617.00	41,576,029.00	469,255,406.00
合计	<b>729,495,881.00</b>					
加：溢余资产合计	<b>1,240,373,417.87</b>					
减：溢余负债合计	952,470,256.78					
企业整体价值	<b>1,017,399,042.09</b>					
含息负债	200,000,000.00					
股东全部权益价值	<b>817,399,042.09</b>					

### 收益法的评估结果：

在评估报告所有限制与假设条件成立时，苏州乐园发展有限公司股东全部权益于2013年12月31日的账面价值为31,626.48万元（精确到百元），评估价值为RMB81,739.90万元（精确到百元），大写人民币捌亿壹仟柒佰叁拾玖万玖仟圆整，增值额为50,113.42万元（精确到百元），增值率为158.45%。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估开始于2014年2月10日，结束于2014年3月25日。

### (一) 接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，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，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

### (二) 资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

### (三) 评定估算



根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

#### (四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

### 九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

#### (一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是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。

#### (二) 具体假设

1. 假设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. 假设苏州乐园持续经营。

3. 假设苏州乐园的经营者是负责的，且苏州乐园管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设苏州乐园完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设苏州乐园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。

6. 假设苏州乐园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。

7. 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。

8. 假设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。

### （三）特殊假设条件

1. 被评估单位的经营计划将如期实现，不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的影响，被评估单位所在行业及其目标市场不发生重大变化，资产运作的各项业务能按计划及时向市场提供满意的服务，资产运作的业务收入能基本按计划收款，不会出现重大的坏账情况；

2. 被评估单位未来有能力向银行按照其所需资金借款，且经营所涉及的信贷利率将在正常范围内波动；

3. 被评估单位的经营不会因资源短缺而受到重大影响；

4. 被评估单位目前的经营方针在未来可预见年度内不会改变；

5. 被评估单位与其他公司签署的重大经营合同、协议持续有效；

6. 被评估单位人员结构及员工数量在预测期间无重大变化；

7. 本次评估假定被评估单位及其资产在未来生产经营中能够持续经营下去，并具有持续经营能力。

8. 本次评估评估不考虑苏州乐园的现金流受 2011 年 6 月 1 日苏州乐园发展有限公司与吉林省信托有限责任公司签订《财产（权利）收益权信托合同》的限制因素的影响。

## 十、评估结论

### （一）成本法评估结果

在评估基准日 2013 年 12 月 31 日，苏州乐园发展有限公司资产账面价值为 162,019.03 万元，负债账面价值为 130,392.55 万元，股东全部权益账面价值为 31,626.48 万元；资产评估价值为 210,597.13 万元，负债评估价值为 123,222.16 万元，股东全部权益评估价值为 87,374.97 万元（精确到百元），大写人民币捌亿柒仟叁佰柒拾肆万玖仟柒佰圆整。资产评估值比账面值增值 48,578.10 万元，增值率为 29.98%；股东全部权益评估值比账面值增值 55,748.49 万元，增值率为 176.27%。评估结论详细情况见下表：



## 资产评估结果汇总表（成本法）

评估基准日：2013年12月31日

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

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	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	70,723.85	70,723.85	-	0.00
2	非流动资产	91,295.18	139,873.28	48,578.10	53.21
3	长期股权投资	314.00	3,871.88	3,557.88	1133.08
4	投资性房地产	20,383.79	40,985.37	20,601.58	101.07
5	固定资产	59,885.18	65,210.68	5,325.50	8.89
6	在建工程	5,649.68	5,649.68	-	0.00
7	无形资产	4,572.90	23,650.29	19,077.39	417.18
8	长期待摊费用	208.08	223.84	15.76	7.57
9	递延所得税资产	281.55	281.55	-	0.00
10	资产总计	162,019.03	210,597.13	48,578.10	29.98
11	流动负债	88,807.44	88,807.44	-	0.00
12	非流动负债	41,585.11	34,414.72	-7,170.39	-17.24
13	负债合计	130,392.55	123,222.16	-7,170.39	-5.50
14	净资产（所有者权益）	31,626.48	87,374.97	55,748.49	176.27

苏州乐园发展有限公司申报资产评估增值的主要原因如下：

1. 长期股权投资增值 3,557.88 万元，增值率为 1133.08%，主要苏州乐园账面对长期股权投资采用成本法核算，而被投资单位历年结存的未分配利润较多，故评估后长期股权投资增值较大。

2. 投资性房地产增值 20,601.58 万元，增值率为 101.07%，主要原因为投资性房地产为苏州乐园大门入口的房产，现均已出租用于商业用途，租金收益较好，使投资性房地产评估增值。

3. 固定资产增值 5,325.50 万元，增值率为 8.89%，主要原因为苏州乐园内的绿化等资产评估增值所致。

4. 无形资产增值 19,077.39 万元，增值率为 417.18%，主要因为苏州乐园土地使用权原始取得成本较低，而目前该区域类似土地价格上涨幅度较大所致。



5. 非流动负债减值 7,170.39 万元, 减值率为 17.24%, 主要原因为非流动资产中融资租赁资产处置收益、各项补贴等递延收益评估为零所致。

## (二) 收益法评估结果

在评估报告所有限制与假设条件成立时, 苏州乐园发展有限公司股东全部权益于2013年12月31日的账面价值为31,626.48万元(精确到百元), 评估价值为RMB81,739.90万元(精确到百元), 大写人民币捌亿壹仟柒佰叁拾玖万玖仟圆整, 增值额为50,113.42万元(精确到百元), 增值率为158.45%。

具体情况表如下表所示:

### 资产评估结果汇总表(收益法)

评估基准日: 2013年12月31日

被评估单位(或者产权持有单位): 苏州乐园发展有限公司

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%
苏州乐园发展有限公司股东全部权益	31,626.48	81,739.90	50,113.42	158.45

## (三) 两种评估结果的差异及其原因

苏州乐园发展有限公司股东全部权益分别采用成本法和收益法二种评估方法的评估结果及其差异如下表所示:

金额单位: 人民币万元

评估方法	股东全部权益 账面值	股东全部权益 评估值	增值额	增值率%
成本法	31,626.48	87,374.97	55,748.49	176.27
收益法	31,626.48	81,739.90	50,113.42	158.45
差异额		5,635.07		

差异原因分析: 由于苏州乐园土地使用权原始取得成本较低, 园内的绿化等资产经过十多年的种植管理, 使土地及绿化资产目前的价值较账面金额有较大幅度的增加, 而收益法结果未能充分反映该类资产对企业价值的贡献, 从而表现出采用收益法的评估结果低于采用成本法的评估结果。

此外, 由于苏州乐园发展有限公司最近几年的入园人数及相应的收入均出现了较大的波动, 使苏州乐园发展有限公司未来年度收入、成本及费用的预测的不确定性较大。另一方面, 本次采用收益法评估苏州乐园发展有限公

司股东全部权益时，对包括投资性房地产、酒店资产、温泉资产等与乐园经营关联度不高的资产，无法纳入经营性收益范畴，且该等资产价值量较大。

综上所述，评估人员认为，相对而言，运用成本法所采用的参数可靠性强于收益法所采用的参数，故成本法结果更能完整体现苏州乐园发展有限公司各项资产价值，对于合理反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献以及全面反映企业的获利能力来讲是较为全面的。

#### （四）评估结论

综上所述，本次评估最终采用了成本法的评估结果作为本次评估结论，评估结论如下：

在评估基准日2013年12月31日，苏州乐园发展有限公司资产账面价值为162,019.03万元，负债账面价值为130,392.55万元，股东全部权益账面价值为31,626.48万元；资产评估价值为210,597.13万元，负债评估价值为123,222.16万元，股东全部权益评估价值为87,374.97万元（精确到百元），大写人民币捌亿柒仟叁佰柒拾肆万玖仟柒佰圆整。资产评估值比账面值增值48,578.10万元，增值率为29.98%；股东全部权益评估值比账面值增值55,748.49万元，增值率为176.27%。

评估结论使用有效期自2013年12月31日至2014年12月30日。

#### 十一、特别事项说明

下列事项可能对评估结果产生影响，本报告书未考虑下列特别事项对评估结果可能存在的影响，特提请报告书使用者注意。

1. 本次苏州乐园发展有限公司申报评估的资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师吴报字[2014]第110617号《审计报告》，本次评估工作在此基础上进行。本次评估报告未考虑审计报告中提及的有关事项可能对评估产生的影响，具体详见相关的《审计报告》。

需要说明的是，根据2014年2月25日召开的苏州乐园发展有限公司第八届董事会第一次会议通过的《苏州乐园2013年利润分配的方案》，苏州乐园发展有限公司2013年将未分配利润中的1000万元用于股东现金分配。苏州乐园发展有限公司已在2013年12月31日的报表中将2013年利润分配1000万元列于



“应付股利”科目，并在此基础上申报评估。

## 2. 资产融资租赁事项：

2010年12月苏州乐园发展有限公司将其资产（部分房产及设备）与远东国际租赁有限公司分三项项目签订了《所有权转让协议》和《售后回租赁合同》，根据协议，租赁物协议价总计为23,000.00万元人民币，租赁期间分别为24个月，48个月和60个月。租赁期满后，租赁物留置价格总计为300元人民币。

截止于2013年12月31日，苏州乐园尚有9,200.00万元租金本金尚未支付。资产融资租赁情况详见评估报告正文之三：评估对象和评估范围。

## 3. 财产收益权信托事项

2011年6月1日，苏州乐园发展有限公司与吉林省信托有限责任公司签订《财产（权利）收益权信托合同》，合同约定信托财产为苏州乐园门票收益权，收益权价值为4亿元人民币。信托期限为60个月，即自2011年5月31日至2016年5月31日，信托资金的初始利率为7.98%（借款当期五年期贷款基准利率上浮20%），信托期间如遇中国人民银行调整五年期贷款基准利率，则信托利率根据利率调整日当日的基准利率随调。

约定的信托资金的具体归还情况如下：

期数	日期	归还金额 (万元)	投资资金余额 (万元)
1	2012年5月	1500万	38500
2	2012年11月	1500万	37000
3	2013年5月	2500万	34500
4	2013年11月	2500万	32000
5	2014年5月	4000万	28000
6	2014年11月	4000万	24000
7	2015年5月	6000万	18000
8	2015年11月	6000万	12000
9	2016年5月	12000万	0

截至2013年12月31日，苏州乐园账面反映的未支付的吉林信托余额为3.2亿元人民币。

## 4. 资产的抵押与质押事项



(1) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将苏新国用 (1998) 字第 1804 号土地使用权 (欢乐世界土地使用权) 抵押给中国农业银行, 为苏州高新区高新技术产业股份有限公司 590,000,000.00 借款提供担保, 该土地使用权于评估基准日的账面值为 24,349,652.96 元。

(2) 苏州乐园将苏新国用 (2009) 第 001344 号土地使用权 (水上世界土地使用权)、五项房屋所有权 (房产证号分别为苏新国用 (2009) 第 001344 号、苏房权证新区字第 00176114 号、苏房权证新区字第 00137253 号、苏房权证新区字第 00176116 号、苏房权证新区字第 00176117 号、苏房权证新区字第 00176115 号) 抵押给中国进出口银行江苏省分行, 取得总金额为 300,000,000.00 元的旅游文化国际化贷款。截至于 2013 年 12 月 31 日, 中国进出口银行的实际借款金额为 88,000,000.00 元, 上述借款于 2017 年 5 月 25 日到期。

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日, 苏州乐园将金额为 100,000,000.00 元的定期存单质押给宁波通商银行用于对外借款。

除上述事项外, 评估人员没有发现被评估单位存在重大对外担保及资产抵押质押事项, 但是评估报告使用者应当不依赖于本评估报告而对资产状态做出独立的判断。

5. 根据苏州乐园与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订的代建协议, 苏州新灏农业旅游发展有限公司为苏州乐园建设“四季悦”温泉项目, 但由于相关土地尚未完成过户, 因此 2013 年苏州乐园与苏州新灏农业旅游发展有限公司签订补充协议, 协议约定: 苏州乐园向苏州新灏农业旅游发展有限公司租赁“四季悦”温泉项目相关资产, 租赁期为 2013 年 1 月 1 日至相关资产移交日, 租金为每年 200 万元。此外, 根据双方约定, 苏州乐园将历年累计支付的 4,000 万元作为向苏州新灏农业旅游发展有限公司购买“四季悦”温泉项目相关资产的预付款转入预付款项科目。

6. 苏州市苏迪物业管理有限公司为苏州乐园控股子公司 (苏州乐园持股比例为 80%), 苏州市苏迪物业管理有限公司经营活动是在苏州乐园内销售旅游用品及经营餐饮活动, 此外, 苏州市苏迪物业管理有限公司经营宜必思尚品酒店(乐园店)和宜必思酒店(浒关店), 评估人员关注到苏州市苏迪物业管理

有限公司经营活动的主要资产（包括苏州乐园内的商店等、2个宜必思酒店等资产）均属苏州乐园，现由苏州市苏迪物业管理有限公司无偿使用，双方未签订相关的租赁使用合同。

7. 苏州乐园本次申报评估的车辆中有一辆东南富利卡汽车和一辆别克荣御未能提供车辆行驶证。

8. 至评估基准日，苏州乐园申报评估的固定资产中的星韵家园9套动迁安置房尚未取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》。

9. 本报告所出具的评估结论未考虑评估增减值可能涉及的企业所得税事项。

10. 因苏州乐园发展有限公司为非增值税纳税人，本次评估确定设备的评估原值时包含了购置设备所需缴纳的增值税（进项税额）。

11. 本次评估最终结论未考虑流动性折扣对评估结果的影响。

12. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大瑕疵事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）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2013年12月31日起，至2014年12月30日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日为2014年3月25日。

中通诚资产评估有限公司



法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一四年三月二十五日