

苏州乐园发展有限公司
拟被政府征收（公司搬迁）
所涉及的资产

资产评估报告

国众联评报字（2014）第 2-524 号



国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一四年十二月一日
中国·深圳

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	12
十三、评估报告日.....	12
附件.....	13

声 明

一、本资产评估报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，仅在评估报告设定的评估假设及前提条件下成立。

二、我们根据国家有关资产评估法规与资产评估准则的规定进行分析估算，形成意见和结论，撰写本评估报告。注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。

三、资产评估工作中，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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评估对象可实现价格的保证。

五、本评估报告必须完整使用。报告使用者在使用本报告的评估结论时，须关注评估报告特别事项说明对评估结论的影响，须关注评估报告的使用限制。

六、本评估报告依照资产评估法律法规的有关规定发生法律效力。本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

七、未征得本评估机构书面同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

苏州乐园发展有限公司 拟被政府征收（公司搬迁）所涉及的资产 资产评估报告摘要

国众联评报字(2014)第 2-524 号

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州乐园发展有限公司申报评估的资产进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方

委托方：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

二、评估目的

本次评估目的系为苏州乐园发展有限公司拟被政府征收（公司搬迁）所涉及的资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次进行评估的对象和范围为苏州乐园发展有限公司申报评估的资产。现场勘察时委估对象安置在苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区狮山路西内。目前处于正常使用状态，日常维护保养一般。详见《评估结果汇总表》。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 11 月 19 日，系由委托方确定，确定的理由是该评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

本次评估，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，我公司评估人员已对资产进行了实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。



六、评估方法

本次评估采用重置成本法和市场法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的市场价值为人民币 **43,054,250.00** 元（大写金额：人民币肆仟叁佰零伍万肆仟贰佰伍拾元整）。评估结论的详细情况请参阅《评估结果汇总表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]



苏州乐园发展有限公司 拟被政府征收（公司搬迁）所涉及的机器设备 资产评估报告

国众联评报字(2014)第 2-524 号

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室：

本公司接受苏州乐园发展有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对列报的资产进行了评估，评估基准日为 2014 年 11 月 19 日，评估目的系为苏州乐园发展有限公司拟被政府征收（公司搬迁）提供价值参考。本次评估建立在委托方提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托方负责。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估过程报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

2、产权持有者

企业名称：苏州乐园发展有限公司

注册号：320500400001597

住所：江苏省苏州市苏州新区狮山路西

法定代表人姓名：陆俊

注册资本：7931.41 万美元

成立日期：1994 年 09 月 28 日

营业期限：1994 年 09 月 28 日至 2024 年 09 月 27 日

经营范围：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。（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）

3、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室和相关主管审核机构。

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

本次评估目的系为苏州乐园发展有限公司拟被政府征收（公司搬迁）提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次进行评估的对象和范围为苏州乐园发展有限公司申报评估的资产。现场勘察时委估对象安置在苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区狮山路西内。目前处于正常使用状态，日常维护保养一般。详见《评估结果汇总表》。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 11 月 19 日，系由委托方确定，确定的理由是评估基准日能全面地反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

本次评估，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

（一）主要法律法规

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
- 2、其他适用的与资产评估有关的法律法规。

（二）准则依据

- 1、资产评估准则——基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则——基本准则；
- 3、资产评估准则——评估报告；
- 4、资产评估准则——评估程序；
- 5、资产评估准则——业务约定书；
- 6、资产评估准则——工作底稿；
- 7、资产评估准则——机器设备；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 9、资产评估价值类型指导意见。

（三）经济行为文件

《评估委托合同》。

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1、产权持有者营业执照；
- 2、重要设备购买的合同、装修合同；
- 3、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1、《2011年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《最新机电（器）设备评估业务手册—方法、技巧、参数、案例》。

（六）参考资料及其他

- 1、评估基准日资产评估明细表；
- 2、统计部门资料；
- 3、设备询价的相关网站或图书；

4、其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

1、评估方法适用性分析

根据《资产评估准则》，注册资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1) 市场法适用性分析

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。计算公式如下：

评估价值 = 参照物市场价值 × 交易因素调整系数 × 时间因素调整系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数。

由于本次委估的机器设备及装修等资产所在区域无类似的交易案例，因此，本次委托评估对象不宜采用市场法进行评估。而对于委托评估的地上种植物，由于目前中国交易市场的交易信息完全公开透明，比较容易了解到交易案例与被评估对象进行比较分析，故宜采用市场法进行评估。

2) 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

由于本次评估的资产不具有独立获利能力。因此，对本次委托评估对象不宜采用收益法进行评估。

3) 成本法适用性分析

资产评估中的重置成本法，是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

2、评估方法选择

本次评估，由于重置成本法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，因此，本次对委托评估的固定资产选择重置成本法进行评估。而对于委托评估的地上种植物，由于其所涉及的交易情况较为透明，种类较多，较易了解到交易案例与被评估对象进行比较分析，故采用市场法对其进行评估。

(1) 对于可搬迁资产的评估值确定：

a. 需要拆卸的设备

评估价值=安装调试费+拆除费+运杂费

①安装调试费的确定

根据委估设备的类型，以设备基价确定安装调试费。即：

安装调试费=设备基价×安装调试费率

对此类资产设备基价的确定，是在评估人员核查相关凭证的基础上，经市场调查及询价后，以评估基准日同类产品的市场售价确定为设备基价。

②拆除费的确定

拆除费以安装调试费为基价确定，费率取 50%。即：

拆除费=安装调试费×50%

③运杂费的确定

设备运杂费以设备基价乘以相应运杂费率确定，本地运杂费率一般为 1%。即：

运杂费=设备基价×运杂费率

b. 可直接搬运的设备

对于可直接搬运的设备，综合考虑其尺寸、重量等因素，估算装车数量（按尺寸长 7 米、宽 2.5 米、载重 10 吨的货车计数），再乘以每车运费确定其评估值。

(2) 对于不可搬迁资产的评估价值确定：

①固定装修及附着物重置全价的确定

对此类资产重置全价的确定，主要以苏州市住房和城乡建设局发布的《关于公布 2014 年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》（苏住建房【2014】7 号文件）为准，以及估价人员经市场调查及询价评估基准日同类产品的市场售价，确定重置单价，再得出重置全价。

即：

重置单价 = 参考价格（或市场售价）

重置全价 = 重置单价 × 资产数量

②不可搬迁设备的重置全价确定

对此类资产重置全价的确定，是在评估人员核查相关凭证的基础上，经市场调查及询价后，以评估基准日同类产品的市场售价确定为购置价，估算国内运杂费和设备安装调试费后，确定重置单价，进而得出重置全价。

即：

重置单价 = 设备市场价

重置全价 = 重置单价 × 资产数量

③成新率的确定

评估人员对列报评估的资产进行了勘查及现场测量，并向管理人员了解了资产的现状和维修保养情况，并据此估计各类资产的尚可使用年限计算出理论成新率，再根据现场勘察估算出现状勘察成新率，最后给予理论成新率以 40% 的权重，给予现状勘察成新率 60% 的权重，综合确定各资产的成新率，即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现状勘察成新率 × 60%

④评估值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

（3）市场法计算公式为：

评估价值 = 正常市场价值 × 变现系数

由于本次评估目的为政府征收，对于地上种植物进行买断，故本次评估的园林绿化采用市场法，其变现系数为 100%。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估工作的起始时间

本次评估工作的开始时间为 2014 年 11 月 19 日，至出具评估报告日结束。

（二）已执行的主要评估程序

1、2014 年 11 月 19 日接受委托，与委托方进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；

2、2014 年 11 月 20 日至 2014 年 11 月 24 日，进行实地查看实物资产、并作好现场

勘察记录：

3、2014年11月25日至2014年11月27日，收集相关的法律性文件等资料，进行市场询价及市场价格的调查与比较。在此基础上，对资产价值进行初步估算；

4、2014年11月28日，在初步估算的基础上，进一步对初步估算核实修正得出评估结果，编制资产评估结果报告。经本公司内部三级审核后出具评估报告。

九、评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

3、本次评估均以被评估资产现有用途不变且产权持有者合法及持续经营为前提；

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；未考虑将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

5、委托方及产权持有者提供的全部资料真实、准确、完整；

6、评估范围以委托方和产权持有者提供的资料为准；

7、假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室委托之评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的市场价值为人民币 43,054,250.00 元（大写金额：人民币肆仟叁佰零伍万肆仟贰佰伍拾元整）。评估结论的详细情况请参阅《评估结果汇总表》。

十一、特别事项说明

1、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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

2、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，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方及产权持有者各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

4、本报告所称“评估价值”或“补偿价值”按本评估报告中所定义的价值类型，在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，在评估基准日所表现的市场价值；本报告评估结论是对2014年11月19日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，我公司对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任；

5、我们的评估是根据委托方及产权持有者的申报进行的，评估范围仅以其提供的资料为准；

6、评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定；

7、委托方及产权持有者存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

8、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

9、在评估基准日后，评论结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

（1）资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行调整；

（2）价格发生变化时，并对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重评估。

10、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文同时使用方为有效。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用者应予以特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

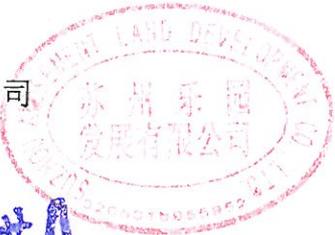
- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得本评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、本评估报告结果自评估基准日起一年内有效，即在 2014 年 11 月 19 日至 2015 年 11 月 18 日内有效。

十三、评估报告日

本次评估报告提交日期为 2014 年 12 月 1 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



黄地勤

中国注册资产评估师：



2014 年 12 月 1 日

附件

- 1、《评估结果汇总表》；
- 2、委估资产照片；
- 3、产权持有者营业执照复印件；
- 4、评估对象部分合同发票等复印件；
- 5、委托方及被评估单位承诺函；
- 6、注册资产评估师资格证书复印件；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估机构营业执照复印件。

评估结果汇总表

评估基准日：2014年11月19日

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

单位：人民币元

序号	项目	重置价值（元）	搬迁补偿价值（元）	备注
1	可搬迁资产评估汇总	372340	28,360	办公
2	附属物及构筑物等汇总	38567838.07	25,291,315	
	机器设备汇总	14310889.74	8,024,515	
	装饰装修及附着物汇总	7267705	5,450,800	
	园林、绿化汇总	4259260	4,259,260	
	合计	64,778,032.81	43,054,250.00	

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

可搬迁资产评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	搬迁费
1	工位	位	28	44,240.00	4800
2	办公椅	张	26	9,360.00	1600
3	上节玻璃移门下节中四斗文件柜	套	12	12,960.00	1600
4	文件柜	组	4	28,800.00	800
5	茶水柜	组	4	5,280.00	400
6	大会议事会议桌	只	1	16,000.00	1200
7	茶水柜	只	1	6,800.00	80
8	会议椅	张	38	18,240.00	2400
9	工位	套	26	41,080.00	200
10	办公椅	只	26	9,360.00	1600
11	工位（财务用，上有签字版）	只	1	1,580.00	200
12	办公椅	只	1	360.00	80
13	上节玻璃移门下节中四斗文件柜	套	12	12,960.00	1600
14	文件柜	组	4	28,800.00	1600
15	茶水柜	只	4	2,400.00	400
16	副总经理及财务总监班台	套	5	24,000.00	800
17	副总经理班椅	张	5	4,500.00	400

可搬迁资产评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	搬迁费
18	班前椅	张	10	3,600.00	800
19	副总经理沙发	套	5	13,800.00	800
20	副总经理茶几	套	5	2,250.00	800
21	副总经理文件柜	套	5	19,000.00	200
22	总经理文件柜	张	1	11,500.00	400
23	茶水柜	张	1	1,200.00	200
24	总经理沙发	套	2	13,600.00	1600
25	总经理茶几	只	1	450.00	200
26	总经理茶几	只	2	760.00	200
27	小会议室	只	1	4,200.00	400
28	会议椅	张	14	4,900.00	400
29	培训桌	只	33	16,500.00	200
30	培训椅	把	66	13,860.00	2400
合计				372,340.00	28,360.00

附属构筑物等评估明细表

序号	项目名称	单位	数量	合同金额	已提供发票金额	评估价值	评估净值
1	环境包装工程	套	1	590,000	354,000	393,931	286,343
2	五期扩建（上木工程）	套	1	2,411,076	2,075,353	2,309,453	1,673,647
3	第二次水上世界整改	套	1	77,316	76,294	77,747	59,131
4	第一次水上世界整改	套	1	41,241	24,672	25,142	19,122
5	第三次水上世界整改	套	1	83,648	70,094	71,429	54,325
6	水上世界火车站地坪油漆工程合同	套	1	3,809	3,809	3,882	3,019
7	水上世界环园列车轨道配件加工	套	1	63,900	63,900	65,117	49,966
8	水上世界环园列车轨道改造	套	1	46,110	46,110	46,988	36,109
9	水上世界环园列车轨道改造	套	1	63,900	63,900	65,117	50,040
10	小木屋	套	1	81,360	48,816	49,746	38,342
11	混领土场地	套	1	95,000	57,000	58,086	44,783
12	木结构墙基础、防洪沟等	套	1	98,000	58,800	59,920	46,198
13	壁画	套	1	70,000	70,000	78,690	51,148
14	不锈钢水位牌	套	1	9,900	9,900	11,129	7,247

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

附属构筑物等评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	项目名称	单位	数量	合同金额	已提供发票金额	评估价值	评估净值
15	滑梯	套	1	10,440	10,440	11,736	7,666
16	改造管理服务用房	套	1	14,164,984	18,271,881	23,189,760	14,400,523
17	环境景观包装	套	1	2,000,000	2,745,220	3,484,096	2,186,421
18	游泳池膜修复	套	1	420,000	250,000	281,034	180,170
19	管理用房装饰	套	1	470,064	470,064	528,417	339,195
20	蒸汽管道费用	套	1	38,000	38,000	42,717	27,505
21	钢混塑石	套	1	120,000	120,000	134,896	86,754
22	钢混塑石	套	1	50,000	50,000	56,207	36,147
23	钢混塑石	套	1	390,000	444,761	499,972	321,539
24	钢混塑石	套	1	450,000	510,900	574,321	369,354
25	棚膜结构	套	1	51,600	51,600	58,005	37,767
26	躺椅及附带	套	1	139,870	139,870	157,233	102,322
27	地毯	套	1	65,208	65,208	73,303	47,615
28	高杆灯	套	1	133,000	133,000	149,510	95,818

附属构筑物等评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	项目名称	单位	数量	合同金额	已提供发票金额	评估价值	评估净值
29	高杆灯安装费	套	1	45,000	45,000	50,586	32,419
30	装饰装修	套	1	310,000	259,080	291,241	189,990
31	蒸汽管道安装	套	1	42,000	42,000	47,214	31,035
32	装饰工程	套	1	310,000	371,505	417,622	272,435
33	新增寄存处, 冲淋房改造	套	1	1,350,000	905,000	1,017,344	678,564
34	埋件制作	套	1	3,915	3,915	4,969	3,140
35	灯杆制作, 不锈钢维修制作	套	1	22,000	22,000	24,731	16,004
36	不锈钢制品	套	1	30,000	31,700	35,635	23,575
37	管道及热交换器保温工程	套	1	4,000	4,000	4,669	3,207
38	土建安装	套	1	3,164,918	1,898,500	1,898,500	1,610,812
39	塑木装饰	套	1	1,019,108	305,700	305,700	261,447
40	其他设备——宿舍空调	套	1	12,500	12,500	12,500	10,691
41	太阳能热水设备	套	1	50,000	50,000	50,000	42,211
42	高低床	套	1	10,200	10,200	10,200	8,714

附属物构筑物等评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	项目名称	单位	数量	合同金额	已提供发票金额	评估价值	评估净值
43	其他设备——水上世界更衣柜桑拿锁	套	1	887,261	887,261	889,923	717,578
44	空调电缆	套	1	248,411	248,411	249,156	204,893
45	消防电缆	套	1	177,200	177,200	177,732	146,157
46	照明电路	套	1	177,200	177,200	177,732	146,157
47	光缆增补	套	1	17,515	17,515	17,568	14,653
48	回水盖板, 溢水盖板	套	1	55,201	49,680	55,847	36,157
49	明沟盖板	套	1	208,210	187,389	210,651	136,600
50	塑石假山	套	1	99,339	59,600	60,735	46,660
	合计					38567838.07	25,291,315

机器设备评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

估价基准日：2014年11月19日

单位：人民币万元

序号	项目名称	账面价值 (万元)	发票金额 (万元)	评估价值 (万元)	评估净值 (万元)
1	旋风滑道	240	240	285.67	137.12
2	造浪池、儿童池	88.88	82.8474	98.61	41.42
3	章鱼滑道	138.23	128.3	152.71	64.14
4	冲天回旋滑道	270.00	270	270.00	233.28
5	旱喷项目	20.10	18.09	19.55	12.36
6	水炮项目	5	5	5.07	3.71
7	游泳池	10	8	9.52	4.04
8	2号机房循环水处理	80.80	64.64	72.39	25.48
9	3号机房循环水处理				
10	4号机房循环水处理				
11	造浪池循环水处理装置				
12	漂流河	93	74.4	83.32	28.00
13	漂流河造浪设备				
14	热身池				
15	乌布洗礼池、爪哇浴、伽姆泉浴				
16	水疗池				
17	家庭漂流滑梯	245.8883	245.8875	249.34	168.55
18	大型情景式家庭组合木屋 (激情岛)				

机器设备评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

估价基准日：2014年11月19日

单位：人民币万元

序号	项目名称	账面价值 (万元)	发票金额 (万元)	评估价值 (万元)	评估净值 (万元)
19	热水交换器	39.14	39.14	46.59	22.55
20	造浪池、儿童池		2.49	7.46	1.49
21	盐浴池循环水处理设备	5.00	5.095	5.57	2.92
22	游泳池循环处理设备	6.90	6.21	6.30	4.26
23	滑道池水处理设备	8.50	6.8	6.80	5.49
24	中央空调工程	83.74	83.74	93.77	37.13
25	单模4芯光缆，单根长度735米，3条		0.73	0.81	0.48
26	格力KFR-23		0.18	0.53	0.21
27	格力KFR-32W		0.29	5.70	3.84
28	美的KFR-35W		0.34	4.76	3.21
29	格力KFR-50W		0.60	1.80	1.07
30	美的KFR-72		0.37	1.85	0.54
31	格力KFR-120		0.87	2.61	0.95
32	大金1.5匹		0.36	0.36	0.21
	合计			1431.09	802.45

固定装修评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	名称	计量单位	数量	重置总价	评估价值
1	木地板	平米	978.65	242,705.00	182,030.00
2	地砖	平米	3006.88	249,571.00	187,180.00
3	玻璃隔断	平米	390.8	122,711.00	92,030.00
4	踢脚线	平米	1796.7	39,527.00	29,650.00
5	铝合金窗	平米	673.26	154,850.00	116,140.00
6	石膏板平顶	平米	3006.88	255,585.00	191,690.00
7	铝扣板平顶	平米	585.4	73,760.00	55,320.00
8	瓷砖面	平米	1190.48	116,667.00	87,500.00
9	彩钢夹芯板隔断	平米	399.9	68,383.00	51,290.00
10	涂料	平米	12047.5	216,855.00	162,640.00
11	门套(含门)	套	118	46,256.00	34,690.00
12	防盗门	扇	5	1,620.00	1,220.00
13	防盗栏	平米	135.75	13,711.00	10,280.00
14	蹲式马桶	套	61	14,640.00	10,980.00
15	立式便池	套	38	46,208.00	34,660.00
16	瓷面盆	套	32	15,872.00	11,900.00
17	瓷质水池	套	32	2,912.00	2,180.00
18	电动卷帘门	平米	24	8,280.00	6,210.00
19	钢架彩钢板棚	平米	1270.65	152,478.00	114,360.00

固定装修评估明细表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司

评估基准日：2014年11月19日

单位：人民币元

序号	名称	计量单位	数量	重置总价	评估价值
20	简易棚	平米	64	5,120.00	3,840.00
21	铝合金门	平米	74.5	31,290.00	23,470.00
22	不锈钢扶手	米	101.2	30,360.00	22,770.00
23	铁栏杆木扶手	平米	16.8	2,554.00	1,920.00
24	水电装修费	取15%		286,787.00	215,090.00
25	平面招牌	平米	272	78,608.00	58,960.00
26	铁栏围墙	平米	3320.8	743,859.00	557,890.00
27	砖砌围墙	平米	1996.8	377,395.00	283,050.00
28	沥青路面	平米	4804	759,032.00	569,270.00
29	挡土墙	平米	1102.8	330,840.00	248,130.00
30	更衣柜(8门)	套	467	326,900.00	245,180.00
31	混凝土地面	平米	8503	1,045,869.00	784,400.00
32	电动伸缩门	米	24.3	26,730.00	20,050.00
33	游泳池	立方米	2000	1,000,000.00	750,000.00
34	金属垃圾箱	个	129	58,050.00	43,540.00
35	木制桌椅	套	72	79,200.00	59,400.00
36	漂流船	只	130	195,000.00	146,250.00
37	外墙面	平米	480	47,520.00	35,640.00
	合计			7,267,705.00	5,450,800.00

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
1	白玉兰	胸径: 12cm	棵	3	4800	
2	石榴树	高度: 350cm	棵	3	2100	
3	桂花	高度: 200cm	棵	63	30240	
4	桂花	高度: 300cm	棵	17	20400	
5	桂花	高度: 350cm	棵	6	10800	
6	银杏	胸径: 10cm	棵	4	1120	
7	银杏	胸径: 12cm	棵	6	3360	
8	香樟	胸径: 12cm	棵	4	2200	
9	香樟	胸径: 15-18cm	棵	11	9680	
10	香樟	胸径: 20cm	棵	29	84100	
11	香樟	胸径: 25cm	棵	10	43000	
12	香樟	胸径: 35cm	棵	3	26400	
13	杜英	胸径: 16cm	棵	1	1200	
14	栾树	胸径: 23cm	棵	6	29400	
15	栾树	胸径: 25cm	棵	2	8200	
16	栾树	胸径: 27cm	棵	3	18900	
17	栾树	胸径: 29cm	棵	1	7100	
18	合欢	胸径: 30cm	棵	1	4300	
19	女贞	胸径: 10-12cm	棵	34	26520	
20	绣球树	高度: 200cm	棵	10	5300	
21	紫薇	胸径: 7cm	棵	2	1400	
22	紫薇	胸径: 10cm	棵	11	20900	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
23	石榴	胸径: 7cm	棵	2	1200	
24	石榴	高度: 200cm	棵	9	3600	
25	红叶李	胸径: 12cm	棵	4	1040	
26	红枫	胸径: 6cm	棵	15	11700	
27	垂丝海棠	高度: 300cm	棵	1	460	
28	梅树	胸径: 6-8cm	棵	11	6600	
29	山茶	高度: 200cm	棵	39	15210	
30	蚊母	胸径: 18cm	棵	3	7800	
31	罗汉松	高度: 250cm	棵	1	700	
32	罗汉松	胸径: 12cm	棵	2	7200	
33	棕桐	高度: 200cm	棵	1	300	
34	棕桐	高度: 200-300cm	棵	10	4600	
35	棕桐	高度: 300cm	棵	13	6760	
36	中海枣		棵	21	84000	
37	加拿利海枣		棵	13	81900	
38	老人葵		棵	17	44200	
39	紫荆		丛	24	1872	
40	紫藤	胸径: 6cm	棵	6	2400	
41	刚竹		棵	50	500	
42	慈孝竹		丛	228	27360	
43	法国冬青绿篱	高度: 200cm	棵	2880	51840	
44	法国冬青绿篱	高度: 300cm	棵	300	9000	
45	法国冬青绿篱	高度: 160cm	棵	240	3120	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
46	铁树	高度: 70cm	棵	11	2860	
47	大叶黄杨球	蓬径: 120cm	只	5	650	
48	大叶黄杨球	蓬径: 150cm	只	1	250	
49	大叶黄杨球	蓬径: 180cm	只	2	640	
50	红叶石楠球	蓬径: 120cm	只	17	3060	
51	红叶石楠球	蓬径: 150cm	只	35	9100	
52	红叶石楠球	蓬径: 200cm	只	5	1900	
53	红花继木球	蓬径: 120cm	只	10	1600	
54	金边黄杨球	蓬径: 150cm	只	2	400	
55	瓜子黄杨球	蓬径: 120cm	只	5	1150	
56	小叶冬青球	蓬径: 200cm	只	1	160	
57	枸骨球	蓬径: 200cm	只	2	1000	
58	龟甲冬青球	蓬径: 120cm	只	1	170	
59	红叶石楠绿篱	高度: 120cm	平方米	45	1260	
60	红叶石楠绿篱	高度: 130cm	平方米	50	1500	
61	美人蕉		平方米	15	1050	
62	芭蕉		丛	50	10000	
63	红花继木		平方米	396	30096	
64	金叶女贞		平方米	107	6420	
65	金边黄杨		平方米	381	24003	
66	金森女贞		平方米	229	14885	
67	红叶石楠		平方米	236	17700	
68	毛鹃		平方米	55	4730	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
69	金丝桃		平方米	92	6716	
70	小叶黄杨		平方米	20	1400	
71	龙柏		平方米	15	1305	
72	麦冬		平方米	120	2520	
73	鸢尾		平方米	16	320	
74	草坪		平方米	3910	152490	
75	伊拉克蜜枣	高度: 500-550cm	棵	2	3200	
76	加拿利海枣	杆高60cm	棵	6	690	
77	栾树	胸径: 5-8cm	棵	8	1040	
78	栾树	胸径: 8-10cm	棵	5	1100	
79	栾树	胸径: 15cm	棵	11	13200	
80	栾树	胸径: 25-30cm	棵	8	46400	
81	栾树	胸径: 30-35cm	棵	2	15200	
82	栾树	胸径: 35-40cm	棵	5	48000	
83	意杨	胸径: 20cm	棵	2	2600	
84	意杨	胸径: 30cm	棵	4	11200	
85	意杨	胸径: 40cm	棵	4	14400	
86	意杨	胸径: 50cm	棵	1	4300	
87	香樟	胸径: 5-8cm	棵	8	560	
88	香樟	胸径: 12-15cm	棵	27	17010	
89	香樟	胸径: 15-20cm	棵	170	323000	
90	香樟	胸径: 20-25cm	棵	78	257400	
91	香樟	胸径: 25-30cm	棵	86	395600	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
92	香樟	胸径: 31-33cm	棵	18	124200	
93	香樟	胸径: 34-36cm	棵	10	78000	
94	香樟	胸径: 35-40cm	棵	12	105600	
95	香樟	胸径: 40-50cm	棵	4	52000	
96	雪松	胸径: 13-15cm	棵	2	3200	
97	雪松	胸径: 17cm	棵	6	15600	
98	雪松	胸径: 23-25cm	棵	6	24000	
99	雪松	胸径: 26-30cm	棵	1	4800	
100	雪松	胸径: 30-35cm	棵	2	12600	
101	广玉兰	胸径: 8-10cm	棵	18	13680	
102	广玉兰	胸径: 10-15cm	棵	19	34200	
103	广玉兰	胸径: 15-20cm	棵	5	19500	
104	广玉兰	胸径: 30-35cm	棵	2	15600	
105	银杏	胸径: 2-5cm	棵	111	1998	
106	银杏	胸径: 8-10cm	棵	6	540	
107	银杏	胸径: 10-15cm	棵	18	4140	
108	银杏	胸径: 15-20cm	棵	2	3200	
109	银杏	胸径: 20-25cm	棵	5	24000	
110	女贞	胸径: 3-5cm	棵	1	19	
111	女贞	胸径: 5-8cm	棵	23	1794	
112	女贞	胸径: 12-15cm	棵	11	13200	
113	女贞	胸径: 15-18cm	棵	4	6400	
114	女贞	胸径: 18-20cm	棵	8	22400	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
115	蜀桧柏	高度: 3.5-4m	棵	75	19500	
116	国槐	胸径: 20-22cm	棵	3	7800	
117	国槐	胸径: 23-25cm	棵	5	14500	
118	乌柏	胸径: 6-8cm	棵	1	380	
119	合欢	胸径: 5-8cm	棵	3	750	
120	合欢	胸径: 18-20cm	棵	2	2600	
121	枫香	胸径: 20-22cm	棵	115	414000	
122	枫香	胸径: 10-12cm	棵	2	760	
123	枫香	胸径: 13-15cm	棵	1	560	
124	白玉兰	胸径: 5-8cm	棵	4	1120	
125	白玉兰	胸径: 8-10cm	棵	11	8580	
126	白玉兰	胸径: 10-12cm	棵	2	2100	
127	紫玉兰	胸径: 7cm	棵	4	800	
128	七叶树	胸径: 10-15cm	棵	1	800	
129	马褂木	胸径: 10-12cm	棵	3	1800	
130	马褂木	胸径: 20-22cm	棵	1	2600	
131	喜树	胸径: 18-20cm	棵	14	32200	
132	杜英	胸径: 8-10cm	棵	5	1300	
133	杜英	胸径: 15-18cm	棵	3	2340	
134	青桐	胸径: 10-12cm	棵	3	1500	
135	青桐	胸径: 15-20cm	棵	17	30600	
136	青桐	胸径: 25-30cm	棵	1	2700	
137	乐昌含笑	胸径: 16-18cm	棵	1	1600	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
138	柳杉	胸径: 22-24cm	棵	1	3300	
139	柳杉	胸径: 35-40cm	棵	1	5000	
140	柳杉	胸径: 45-47cm	棵	1	5800	
141	水杉	胸径: 15-17cm	棵	11	6600	
142	水杉	胸径: 18-20cm	棵	17	18700	
143	水杉	胸径: 20-22cm	棵	23	29900	
144	水杉	胸径: 23-25cm	棵	38	76000	
145	水杉	胸径: 26-30cm	棵	22	50600	
146	水杉	胸径: 31-33cm	棵	2	5600	
147	水杉	胸径: 36-38cm	棵	3	9000	
148	朴树	胸径: 6-8cm	棵	1	80	
149	朴树	胸径: 10-12cm	棵	1	230	
150	朴树	胸径: 16-18cm	棵	1	1700	
151	朴树	胸径: 19-20cm	棵	1	2000	
152	朴树	胸径: 20-22cm	棵	1	2600	
153	楝树	胸径: 10-12cm	棵	2	760	
154	楝树	胸径: 22-24cm	棵	1	2600	
155	楝树	胸径: 30-35cm	棵	1	4300	
156	栾树	胸径: 5-8cm	棵	6	540	
157	栾树	胸径: 8-10cm	棵	4	1120	
158	栾树	胸径: 16-18cm	棵	1	2300	
159	梅树	胸径: 8-10cm	棵	1	760	
160	枸骨树	胸径: 8-10cm	棵	1	860	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
161	构骨树	胸径: 10-15cm	棵	9	6840	
162	构骨树	胸径: 16-18cm	棵	5	9000	
163	构骨树	胸径: 20-23cm	棵	6	15600	
164	构骨树	胸径: 30-32cm	棵	2	7600	
165	构骨树	胸径: 34cm	棵	2	8000	
166	桂花	胸径: 10cm	棵	3	3900	
167	桂花	高度: 1.5-2m	棵	21	3780	
168	桂花	高度: 3m	棵	23	5290	
169	桂花	高度: 4m	棵	4	1440	
170	桂花	高度: 5m	棵	1	400	
171	枇杷树	胸径: 6-8cm	棵	3	900	
172	枇杷树	胸径: 8-10cm	棵	3	2100	
173	花石榴		棵	26	5980	
174	樱花	胸径: 5-8cm	棵	9	2880	
175	樱花	胸径: 10-12cm	棵	2	2600	
176	樱花	胸径: 13-16cm	棵	4	7200	
177	花桃	胸径: 5-8cm	棵	5	1000	
178	花桃	胸径: 8-10cm	棵	4	1520	
179	紫薇	胸径: 3-5cm	棵	18	1440	
180	紫薇	胸径: 6-8cm	棵	25	10000	
181	紫薇	胸径: 12-14cm	棵	1	3800	
182	紫藤	胸径: 6cm	棵	6	720	
183	垂丝海棠	胸径: 8cm	棵	26	22360	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
184	石榴	胸径: 10cm	棵	6	5400	
185	蚊母	胸径: 5-7cm	棵	1	180	
186	蚊母	胸径: 8-10cm	棵	12	4320	
187	杨梅树	胸径: 16-18cm	棵	2	5600	
188	红枫	胸径: 3-5cm	棵	5	1300	
189	红枫	胸径: 5-7cm	棵	9	3510	
190	红绿梅	胸径: 10cm	棵	1	860	
191	青枫	胸径: 5-7cm	棵	1	400	
192	红叶李	胸径: 6-8cm	棵	2	560	
193	红叶李	胸径: 20-22cm	棵	2	3200	
194	三角花	高度: 2.5m	棵	1	20	
195	罗汉松	胸径: 8-10cm	棵	11	13200	
196	罗汉松	高度: 200cm	棵	1	600	
197	五针松	高度: 200cm	棵	4	7200	
198	棕榈	高度: 150-200cm	棵	8	2000	
199	棕榈	高度: 200-300cm	棵	20	6000	
200	棕榈	高度: 400cm	棵	1	500	
201	棕榈	高度: 500-700cm	棵	4	2800	
202	铁树	蓬径: 70cm	棵	3	1080	
203	铁树	蓬径: 200cm	棵	5	2950	
204	加纳利海枣	蓬径: 100cm	棵	2	7600	
205	丛生石榴	胸径: 8cm	丛	1	290	
206	紫荆	蓬径: 200cm	丛	49	6370	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
207	桃叶珊瑚		丛	27	4860	
208	绣球	高度: 300cm	丛	4	640	
209	腊梅	高度: 200cm	丛	2	520	
210	腊梅	高度: 300cm	丛	5	1850	
211	茉莉		丛	15	795	
212	八角金盘		丛	3	180	
213	美人蕉		丛	4	240	
214	法冬	高度: 300cm	丛	24	1680	
215	碧螺春茶树	蓬径: 80cm	棵	1525	228750	
216	青枫	地径: 12cm	棵	1	1300	
217	造型黄杨树	胸径: 16cm	棵	1	6000	
218	刚竹	高度: 500cm	棵	1200	7800	
219	龟甲冬青球	蓬径: 120cm	只	15	1200	
220	无刺构骨球	蓬径: 120cm	只	13	2600	
221	茶梅球	蓬径: 120cm	只	13	2600	
222	金森女贞球	蓬径: 150cm	只	14	2240	
223	红花继木球	蓬径: 80-100cm	只	64	8320	
224	红花继木球	蓬径: 150cm	只	4	920	
225	石楠球	蓬径: 120cm	只	1	180	
226	石楠球	蓬径: 200cm	只	1	280	
227	石楠球	蓬径: 250cm	只	2	780	
228	石楠球	蓬径: 300cm	只	2	920	
229	石楠球	蓬径: 400cm	只	1	670	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
230	石楠球	蓬径: 500cm	只	4	3200	
231	茶梅球	蓬径: 250cm	只	11	25300	
232	山茶球	蓬径: 100cm	只	3	780	
233	山茶球	蓬径: 200cm	只	5	2100	
234	山茶球	蓬径: 350cm	只	1	830	
235	银边黄杨球		只	3	240	
236	瓜子黄杨球	蓬径: 50-80cm	只	27	1890	
237	瓜子黄杨球	蓬径: 100-150cm	只	9	2340	
238	瓜子黄杨球	蓬径: 200cm	只	1	500	
239	龙柏球	蓬径: 80-100cm	只	3	360	
240	龙柏球	蓬径: 200cm	只	7	1610	
241	龙柏球	蓬径: 300cm	只	6	3360	
242	海桐球	蓬径: 150cm	只	1	180	
243	海桐球	蓬径: 200cm	只	2	460	
244	构骨球	蓬径: 150cm	只	1	210	
245	构骨球	蓬径: 300cm	只	4	1600	
246	杨梅球	蓬径: 200cm	只	1	220	
247	湖秃球	蓬径: 200cm	只	1	180	
248	米叶冬青球	蓬径: 100cm	只	2	160	
249	米叶冬青球	蓬径: 200cm	只	1	190	

水上世界绿化种植评估申报明细表

被评估单位 苏州乐园发展有限公司

评估基准日: 2014年11月19日

单位: 人民币元

序号	绿化名称	规格	计量单位	数量	评估价值	备注
250	米叶冬青球	蓬径: 300cm	只	2	720	
251	红叶石楠球	蓬径: 100cm	只	2	240	
252	红叶石楠球	蓬径: 150cm	只	7	1610	
253	法冬(篱)	高度: 170cm	米	179	3759	
254	法冬(篱)	高度: 180cm	米	331	5296	
255	黄馨		米	20	520	3棵/米
256	黄古竹		平方米	40	3040	
257	法冬		平方米	50.5	3333	
258	金边黄杨		平方米	80	700	
259	红叶石楠		平方米	100	7000	
260	金森女贞		平方米	102	6426	
261	红花檵木		平方米	53	3657	
262	紫鹃		平方米	45	3600	
263	龟甲冬青		平方米	20	160	
264	高羊茅		平方米	740	14800	
265	麦冬		平方米	623.5	31175	
266	马尼拉		平方米	2589	100971	
合计					4259260	



委估对象照片



委估对象照片



营业执照

编号 320512000201407250055
注册号 320500400001597

名称	苏州乐园发展有限公司
类型	有限责任公司(台港澳与境内合资)
住所	江苏省苏州市苏州新区狮山路西
法定代表人	陆俊
注册资本	7931.41万美元
成立日期	1994年09月28日
营业期限	1994年09月28日至2024年09月27日
经营范围	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。(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)



登记机关

2014年07月29日



评估委托书

根据《中华人民共和国合同法》及有关法规的规定，苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室（以下简称甲方）与国众联资产评估土地房地产估价有限公司苏州分公司（以下简称乙方）经协商，达成下列资产评估委托协议：

一、乙方同意接受甲方的资产评估业务委托：

- 1、甲方：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室
- 2、资产占有方：苏州乐园发展有限公司
- 3、受托评估范围：苏州乐园发展有限公司搬迁补偿涉及的房屋装修、设备设施、绿化及地面附着物
- 4、评估特定目的：为政府收购企业提供市场价值参考依据
- 5、评估基准日：2014年11月19日
- 6、评估时间约定：评估开始日期为2014年11月19日，评估报告提交日期为2014年12月5日前，提交报告五份。

二、甲方的责任和义务：

- 1、对乙方开展评估工作给予充分的合作；
- 2、为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作条件及合作，乙方认为需要发函向有关部门询证时，提供方便并承担必要的费用；
- 3、甲方及相关报告使用者应正确使用资产评估报告。《资产评估报告书》的出具并不意味着公司及注册资产评估师对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证；
- 4、按照本委托书约定的付款方式及时支付评估费用。

三、乙方的责任和义务：

- 1、在约定的时间内完成对评估对象进行评估并发表专业意见，向甲方提供《资产评估报告书》；
- 2、对评估对象的法律权属状况给予必要的关注；
- 3、乙方对评估结果的准确性、公正性、合理性负责任；
- 4、乙方应当对在执行业务过程中知悉的被评估单位商业秘密严加保密。除法律另有规定外，未经甲方同意，乙方不得将其知悉的商业秘密和被评估单位提供的资料对外泄露；
- 5、乙方应派遣评估专业人员到现场进行资产评估业务，并及时向甲方通报评估情况；
- 6、评估初步结果出来时，报告初稿应经甲方指定的第三方核查（有无不实、遗漏等意见），在收到核查意见后，乙方应根据资产的真实情况出具正式的评估报告并向甲方递交评估报告及所涉之文件资料，由甲方存档；甲方指定的核查工作仅为甲方工作流程的一部分，并不视为对乙方评估报告的修改或认可，也不视为减少或免除乙方对评估报告应负之法律责任，乙方应对其报告承担相应的法律责任；
- 7、乙方在评估工作中，自觉维护被评估资产相关各方的正当权益。

四、评估费用

经委托双方友好协商，按以下方式确定评估服务费：1、机器设备、设施及地面附着物评估服务费按《会计、审计、税务、资产评估中介服务收费管理办法》苏价服（1999）357号文件规定的收费标准的95%计费；2、房屋装修评估服务费按《转发省物价局、建设厅“关于印发〈江苏省房地产中介服务收费管理办法的通知〉的通知》苏价房地字（2003）19号文件规定的收费标准的70%计费。付款方式为提交评估报告后30日内一次性支付，付款前乙方应向甲方出具发票。

五、违约责任

1. 迟交报告的，乙方应按评估服务费（总金额）以每日百分之二支付违约金给甲方；迟交报告达7天或经甲方催告后7日仍未递交报告的，甲方有权解除本协议，乙方应按前述约定支付违约金。
2. 违反本协议之保密义务的，则乙方应向甲方支付评估服务费 20%的违约金，并承担相应的责任。

六、本委托书一式二份，委托双方各执一份。经委托各方单位及负责人签章后生效，委托约定事项全部完成后失效。

七、联络方式

苏州高新区管委会“退二进三”工作领导小组办公室（苏州高新区科普路 58 号科技大厦 9 楼）为甲方之联络地址。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司苏州分公司（苏州万达广场 19 幢 c 座 1002-1004 室）为乙方之联络地址。

未经书面变更地址者，一方按址交寄之文件，自交寄日起的第三日，即视为已送达对方。

八、在本协议执行过程中如因本协议产生争议的，甲方、乙方双方应共同协商，妥善解决，协商不成的，可向苏州高新区虎丘区人民法院提起诉讼。

甲方：

负责人：

电话：

日期：



乙方：

负责人：

电话：

日期：2014.11.19

开户行：

帐号：



2011.12.25

建筑业统一发票 (代开) 联



232001020216007905427857
 发票代码 232001020216
 发票号码 00790542



付款方名称	苏州乐园发展有限公司	税控码	98c8b71a3d5a7090768add1cehfh93578cd565e327 b337b660h54f25a2c2896f0b4ccf17e9263738d532 88a5e6c30594dacc18422982d3c900h3224b033e8f 38d5324h3980c796c82e0h6dfead48e69713522b0
收款方名称	江苏沙家浜建设有限公司	身份证号/组织机构代码/ 纳税人识别号	320508608235019
工程项目名称	水上世界改造工程(三期) 游乐休闲中心管理用房及配套设施工程	身份证号/组织机构代码/ 纳税人识别号	320581765898422
合计金额(元)(大写)	捌佰柒拾叁万贰仟肆佰柒拾柒元肆角捌分	计算项目	金额(元) 8732477.48
税率、税额	293411.24	完税凭证号码	8732477.48



2007.10.17

建筑业统一发票 (代开)



发票代码 232000720210
发票号码 10518054

2007-09-26

付款方名称	苏州乐园发展有限公司	身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	320508608235019	是否总包人	否
收款方名称	江苏沙家浜建设有限公司苏州分公司	身份证号/组织机构代码/纳税人识别号	320581765898422	是否分包人	
工程项目名称	工程项目编号	结算项目	金额(元)	完税凭证号码	(代扣代缴税款)
程(三期)水上休闲娱乐中心管理服务	23205141107090007620	工程款	2879642.10		

合计金额(元)(大写) 贰佰捌拾柒万玖仟陆佰肆拾贰元壹角整

税率、税额	完税凭证号码
	20918494686



苏州市地方税务局第四税务分局
主管 祝美英
32051400

320504
83775762X
发 票 去 用 章

委托方承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因苏州乐园发展有限公司所属资产搬迁补偿、回购事宜，我方委托你公司对该经济行为所涉及的房屋装修、设备设施、绿化及地面附着物所属资产搬迁补偿价、回购值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 本次评估资产范围准确，没有虚假、遗漏或重复；
3. 本次评估资产中可搬迁与不可搬迁划分由委托方与被评估单位协商决定；
4. 不干预评估工作；
5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：

法定代表人（或授权人）：

2014年11月19日

资产占有方承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因____为政府收购企业提供市场价值参考依据____事宜，故委托贵公司对苏州乐园发展有限公司搬迁补偿涉及的房屋装修、设备设施、绿化及地面附着物进行价值评估。为确保贵评估机构客观、公正、合理地进行资产价值评估，本公司作出以下承诺并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 提供办理评估所需的全部材料；
3. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
4. 所提供的评估资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示（重大事项是指诸如是否存在以评估对象对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况）；
5. 本次评估资产权属（产权）均为我公司所有，并已支付全部购买款项，所提供的资产权属证明文件合法、有效；如因权属产生的纠纷由本公司承担完全责任；
6. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
7. 接受评估行政主管部门的监督检查。

资产占有方：

（公章）



2024年11月19日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名：史晓林

性别：男

身份证号：430703197311160052

机构名称：深圳市天健国众联资产评估土地
房地产估价有限公司

批准机关：中国资产评估协会

证书编号：47110013

发证日期：2011年8月2日

初次注册时间：2011年8月1日

本人签名：

本人印鉴
注册资产评估师
史晓林
47110013



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 47130016

姓名: 杨月

性别: 女

身份证号: 230819198309292228

机构名称: 深圳市天健国众联资产评估士
地房地产估价有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年9月13日

初次注册时间: 2013年9月6日

本人签名:

本人印鉴:





资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 47020007
批准机关: 广东省财政厅
发证日期: 2008年5月5日

序列号: 00003755

机构名称	深圳市天健国众联资产评估 估土地房地产估价有限公司
办公地址	深圳市罗湖区深南东路2 019号东乐大厦1008室
首席合伙人 (法定代表人)	黄西勤
批准文号	粤财工[2008]97号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产 评估以及市场所需的其他资产评估或者 项目评估。



企业法人营业执照 (副本)

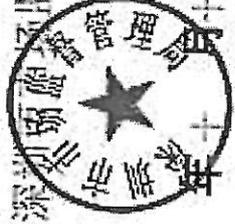
注册号 440301103378033

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司
 企业类型 有限责任公司
 住所 深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室
 法定代表人 黄西勤
 成立日期 二〇〇八年五月廿六日

重要提示

1. 经营范围：而亦主体的经营范围由章程规定。经营范围中属于法律、法规和国务院规定应当许可的项目，取得许可后方可开展经营活动。
 2. 在册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制。
 3. 信息公示：而亦主体经营范围、出资情况、营业期限和许可事项等项目等有关事项及年报信息和其他信息，请登录深圳市市场监督管理局信用信息公示平台（网址：www.szsmfda.gov.cn）查询。

登记机关 深圳市市场监督管理局



二〇一三年十月十八日



变更（备案）通知书

[2013]第5653590号

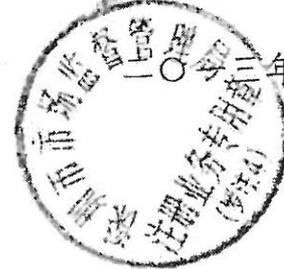
国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我局已于二〇一三年十月十八日对你企业申请的（企业名称）变更予以核准；对你企业的（）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前企业名称： 深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

变更后企业名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

深圳市市场监督管理局



二〇一三年十月廿三日