

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉
及苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中通苏评报字〔2015〕第75号

共二册 第一册
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一五年五月二十二日



目 录

第一册（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.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象和范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	31
九、评估假设.....	36
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	38
十三、评估报告日.....	40
附 件.....	41



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新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及苏州高新商旅发展有限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新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益于2014年12月31日的价值进行评估，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高新商旅发展有限公司的股东全部权益，其账面价值为437,036,770.92元。

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

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为2014年12月31日。

六、评估方法

本次采用成本法对苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益于2014年12月31日的价值进行评估。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日2014年12月31日，苏州高新商旅发展有限公司资产账面价值为198,142.84万元，负债账面价值为154,439.17万元，股东全部权益账面价值为43,703.67万元；资产评估价值为209,055.88万元，负债评估价值为

154,439.17万元，股东全部权益评估价值为54,616.71万元（精确到人民币百元），大写人民币伍亿肆仟陆佰壹拾陆万柒仟壹佰圆整。资产评估值比账面值增值10,913.04万元，增值率为5.51%；股东全部权益评估值比账面值增值10,913.04万元，增值率为24.97%。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：2014年12月31日

被评估单位：苏州高新商旅发展有限公司

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%
1 流动资产	175,810.89	183,381.86	7,570.97	4.31%
2 非流动资产	22,331.95	25,674.02	3,342.07	14.97%
3 固定资产	18,432.28	19,138.75	706.47	3.83%
4 无形资产	1,915.30	4,550.89	2,635.59	137.61%
5 长期待摊费用	1,984.38	1,984.38	-	0.00%
6 资产总计	198,142.84	209,055.88	10,913.04	5.51%
7 流动负债	62,164.17	62,164.17	-	0.00%
8 非流动负债	92,275.00	92,275.00	-	0.00%
9 负债总计	154,439.17	154,439.17	-	0.00%
10 净资产（所有者权益）	43,703.67	54,616.71	10,913.04	24.97%

增减值原因分析：

1. 流动资产增值7,570.97万元，增值率4.31%。主要是苏州高新商旅发展有限公司申报的房地产开发项目增值所致。

2. 固定资产增值706.47万元，增值率3.83%。主要为高新商旅清山一期酒店项目房地产的评估增值；高新商旅设备折旧年限与评估寿命年限的差异等原因所致。

3. 无形资产增值2,635.59万元，增值率137.61%。主要是由于清山酒店项目一期土地使用权评估增值所致。

评估结论使用有效期自2014年12月31日至2015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. 本次苏州高新商旅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，并出具了信会师报字[2015]第113203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》。

2. 本次申报的长期待摊费用为大贡山及小贡山的危房改造工程，账面金额为19,843,757.30元。

大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托高新商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由高新商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，高新商旅拥有15年经营权。现根据高新商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

至评估基准日，小贡山已基本完工，现列长期待摊费用（帐面金额为19,446,227.03元），并已开始摊销；大贡山尚未完工，列长期待摊费用（帐面金额为397,530.27元）。

此外，高新商旅分公司清山酒店帐面资产中，位于大、小贡山的设备（共122台套，帐面原值约1,989,396.59元，净值1,795,454.93元）已于4月移交给苏州乐园。

由于上述原因，本次评估对该事项涉及的资产均按帐面数列示。

4. 本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保情况如下：

（1）截至2014年12月31日，高新商旅用于对外借款抵押的无形资产土地使用权的帐面价值为19,033,100.76元；存货开发成本的帐面价值为1,398,744,475.96元；固定资产的帐面价值为161,854,312.85元。

（2）截至2014年12月31日，高新商旅将定期存单990万元以质押用于对外借款，质押期至2020年6月20日。

5. 因苏州高新商旅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未扣除购置设备所需缴纳的增值税（进项税额）。

6. 本次评估最终结论未考虑流动性折扣少数股东股权折扣对评估结果的影响。

7. 2015年2月4日中国人民银行发布公告，决定自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2015年2月28日中国人民银行发布公告，决定自2015年3月1日起下调金融

机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年5月10日中国人民银行发布公告，自2015年5月11日起对称降息0.25个百分点。同时决定，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。

本次评估中所采用的贷款利率已按照上述调整后的贷款基准利率。

8. 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。

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉 及苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中通苏评报字〔2015〕第75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，按照必要的评估程序，就苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益于2014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，被评估单位为苏州高新商旅发展有限公司，委托方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“苏高新”）
2. 企业法人营业执照：320000000009807
3. 住所：苏州市新区运河路8号
4. 法定代表人：徐明
5. 注册资本：105788.16 万元人民币
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、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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）
8. 成立日期：1994年06月28日
9. 经营期限：1994年06月28日至***

（二）被评估单位概况

1. 名称：苏州高新商旅发展有限公司（以下简称“高新商旅”或“公司”）
2. 注册号：320512000080563
3. 住所：苏州高新区浒墅关镇浒杨路 81 号（浒关工业园内）
4. 法定代表人：陆俊
5. 公司类型：有限公司
6. 注册资本：50000 万元人民币
7. 实收资本：50000 万元人民币
8. 经营范围：许可经营项目：大型餐馆（含凉菜、生食海鲜、裱花蛋糕）；
住宿；（其中大型餐馆和住宿项目限取得许可证的分支机构经营）
一般经营项目：房地产投资、咨询与管理；商业投资经营及咨询与管理；
酒店管理；建设娱乐、餐饮及其旅游配套设施的项目；健身房、棋牌室；会
展、礼仪服务；日用品、工艺美术品、家用电器销售。
9. 成立日期：2008 年 3 月 12 日
10. 有限期限：自 2008 年 3 月 12 日至 2028 年 3 月 11 日
12. 股权比例：

股东名称	金额（万元）	比例
苏州新区高新技术产业股份有限公司	10,000.00	20.00%
苏州高新区经济发展集团总公司	20,000.00	40.00%
苏州高新地产集团有限公司（注）	20,000.00	40.00%
合计	50,000.00	100.00%

注：2015年3月，“苏州新港建设集团有限公司”已更名为“苏州高新地产集团有限公司”。目前已办理完成相关变更手续并取得新的《企业法人营业执照》。

13. 历史沿革：

苏州高新商旅发展有限公司系经江苏省人民政府批准，由苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州高新区经济发展集团总公司、苏州新港建设集团有限公司共同出资组建，于 2008 年 1 月 10 日成立，领取江苏省苏州工商行政管理局核发的企业法人营业执照，公司注册资本为人民币 50000 万元，根据公司章程规定，全部注册资本由全体股东分四期，并于 2009 年 12 月 1

日前全部缴足。该注册资本业经苏州中惠会计师事务所有限公司验资并出具苏中惠验（2009）101号验资报告予以验证。

苏州高新商旅发展有限公司是苏州新区高新技术产业股份有限公司为全力配合苏州高新区的城市化战略,而成立的开发建设高新区范围内商业地产项目的大型国有房产公司,公司定位为一家专业专注的商业地产开发与运营商,业务范围涵盖商业项目开发、酒店管理、商业地产运营管理等。公司立足苏州高新区,以高新区转型升级为契机重点打造核心区城市综合体项目及酒店项目,战略上以苏州新区高新技术产业股份有限公司为强大支撑寻求商业地产开发模式创新与突破,整合多重优势资源进行市场扩张发展。

分公司情况:

苏州高新商旅发展有限公司下设两个分公司,分别为苏州高新商旅发展有限公司清山会议中心和苏州高新商旅发展有限公司日航酒店分公司。

(1) 苏州高新商旅发展有限公司清山会议中心

名称: 苏州高新商旅发展有限公司清山会议中心

营业执照注册号: 320512000121726

类型: 有限责任公司分公司

营业场所: 苏州高新区东渚镇科普路南、清山宕口整治地块

负责人: 孙伟

成立时间: 2010年6月2日

经营范围: 商业投资经营及咨询与管理; 酒店管理; 大型餐馆(含冷菜、生食海鲜、裱花蛋糕)、住宿; 零售: 预包装食品; 建设娱乐、餐饮及其旅游配套设施的项目; 健身房、棋牌室; 会展、礼仪服务; 日用品、工艺美术品、家用电器的销售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2) 苏州高新区商旅发展有限公司日航酒店分公司

名称: 苏州高新区商旅发展有限公司日航酒店分公司

营业执照注册号: 320512000180582

类型: 有限责任公司分公司

营业场所: 苏州高新区长江东路、狮山路北

负责人：孙伟

成立时间：2012年12月26日

经营范围：大型餐馆（含冷菜、生食海鲜、裱花蛋糕）；住宿；酒店管理；
 健身房、棋牌室；会展、礼仪服务；日用品、工艺美术品、
 家用电器的销售。（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）

13. 历年财务数据

2012年至2014年12月31日资产负债状况表

金额单位：人民币元

科目名称	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
一、流动资产合计	1,185,044,965.16	1,313,592,740.16	1,758,108,890.10
货币资金	185,187,995.55	42,316,979.22	107,908,478.48
应收票据	2,600,000.00		
应收账款	3,130,820.09	2,265,127.50	1,943,868.62
预付款项	19,715,070.04	490,630.98	26,806,412.26
其他应收款	16,087,933.28	265,328,595.82	221,075,924.27
存货	958,323,146.20	1,003,191,406.64	1,400,374,206.47
其他流动资产			
二、非流动资产合计	219,231,993.37	210,101,316.73	223,319,546.23
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	198,967,270.85	190,332,546.15	184,322,780.16
无形资产	20,264,722.52	19,768,770.58	19,153,008.77
长期待摊费用			19,843,757.30
递延所得税资产			
三、资产总计	1,404,276,958.53	1,523,694,056.89	1,981,428,436.33
四、流动负债合计	692,519,453.44	150,706,793.74	621,641,665.41
短期借款			103,700,000.00
应付票据	76,000,000.00		167,000,000.00
应付账款	29,546,015.94	22,555,431.43	29,513,359.88
预收款项	2,211,173.03	1,653,337.78	1,315,203.38
应付职工薪酬	751,003.15	1,200,417.84	4,423,219.84
应交税费	-26,179.43	409,609.75	618,900.98
应付利息	1,886,711.87	3,423,005.21	3,406,861.75
其他应付款	582,150,668.88	964,991.73	128,164,119.58
一年内到期的非流动负债		120,500,000.00	183,500,000.00
五、非流动负债合计	277,500,000.00	889,500,000.00	922,750,000.00
长期借款	277,500,000.00	889,500,000.00	922,750,000.00
六、负债总计	970,019,453.44	1,040,206,793.74	1,544,391,665.41
七、净资产	434,257,505.09	483,487,263.15	437,036,770.92

2012年至2014年损益状况表

金额单位：人民币元

科目名称	2012年	2013年	2014年
一、营业总收入	23,555,562.47	26,708,555.71	27,773,383.41
其中：营业收入	23,555,562.47	26,708,555.71	27,773,383.41
其中：主营业务收入	22,760,562.47	26,468,555.71	
其他业务收入	795,000.00	240,000.00	
二、营业总成本	50,779,508.12	71,059,299.81	16,928,454.66
其中：营业成本	6,098,258.96	9,405,531.69	
其中：主营业务成本	6,098,258.96	9,405,531.69	
营业税金及附加	1,319,111.54	1,511,807.12	1,555,309.50
销售费用	13,433,997.55	17,978,349.30	31,008,380.73
管理费用	28,730,275.62	34,988,401.18	36,637,606.42
财务费用	931,000.05	7,163,743.17	-8,165,002.00
资产减值损失	266,864.40	11,467.35	1,268,166.29
加：投资收益		189,000.00	
三、营业利润	-27,223,945.65	-44,161,744.10	-51,459,532.19
加：营业外收入	345,000.00	93,391,502.16	5,009,726.72
减：营业外支出	50,000.00		686.76
四、利润总额	-26,928,945.65	49,229,758.06	-46,450,492.23
减：所得税费用			
五、净利润	-26,928,945.65	49,229,758.06	-46,450,492.23

上述报表中的数据中：2012年、2013年和2014年数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[2013]第112132号、信会师报字[2014]第112809号和信会师报字[2015]第113203号《审计报告》。

(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

因苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及苏州高新商旅发展有限公司股东全部权益于2014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高新商旅发展有限公司的股东全部权益，其账面价

值为 437,036,770.92 元。

与评估对象相对应，本次评估涉及的评估范围为苏州高新商旅发展有限公司全部资产及负债。根据苏州高新商旅发展有限公司提供的 2014 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[2015]第 113203 号《审计报告》，其账面资产及负债如下：

科目名称	账面价值(元)
一、 流动资产合计	1,758,108,890.10
货币资金	107,908,478.48
应收账款	1,943,868.62
预付款项	26,806,412.26
其他应收款	221,075,924.27
存货	1,400,374,206.47
二、 非流动资产合计	223,319,546.23
固定资产	184,322,780.16
无形资产	19,153,008.77
长期待摊费用	19,843,757.30
三、 资产总计	1,981,428,436.33
四、 流动负债合计	621,641,665.41
短期借款	103,700,000.00
应付票据	167,000,000.00
应付账款	29,513,359.88
预收款项	1,315,203.38
应付职工薪酬	4,423,219.84
应交税费	618,900.98
应付利息	3,406,861.75
其他应付款	128,164,119.58
一年内到期的非流动负债	183,500,000.00
五、 非流动负债合计	922,750,000.00
长期借款	922,750,000.00
六、 负债总计	1,544,391,665.41
七、 净资产	437,036,770.92

高新商旅申报的资产为流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用，各项资产情况如下：

（一）存货

本次申报评估的存货包括原材料和开发成本，帐面金额为 1,400,374,206.47 元，其中原材料 1,629,730.51 元，开发成本为 1,398,744,475.96 元。

1. 原材料

原材料主要为清山酒店日常营业所需的食品、香烟和饮品等。原材料保

管完好且质量无问题，其帐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。

2. 开发成本

本次申报评估的开发成本主要包括清山酒店二期和狮山广场两个工程项。

1) 狮山广场

A. 狮山广场项目概况

狮山广场项目是由 2009 年 6 月 26 日取得苏州国家高新技术产业开发区经济发展和改革局文件《关于同意苏州高新商旅发展有限公司新建狮山广场 2#楼项目备案的通知》（苏高新发改项【2009】205 号）和《关于同意苏州高新商旅发展有限公司新建狮山广场 3#楼项目备案的通知》（苏高新发改项【2009】204 号）。2#楼项目总投资约 50000 万元，3#楼项目总投资约 75000 万元。2010 年 7 月 2 日取得了《建设工程规划许可证》（建字第 320505201000127 号），规划总建筑面积为 143118 平方米。

狮山广场位于狮山路北、长江路东，为苏州三大商业中心之一的高新区 CBD 的核心，共分为两期。项目规划总用地面积为 4.7 万平方米，现一期用地面积为 1.86 万平方米，总建筑面积 14.2 万平方米，建造一栋 100 米高五星级酒店，一栋 85 米高公寓式酒店，配套商业裙楼和地下三层停车库及设备用房。二期占地 2.84 万平方米，将建造一栋地下三层地上六层的购物中心，总建筑面积 18.3 万平方米。一期由商旅公司开发，二期由金鹰公司开发。

狮山广场作为集高端商业、酒店、品牌专卖、休闲购物、娱乐为一体的复合区域中心，将成为城市标杆性建筑，形成强大的品牌效应。

在未来的规划中，公司全力配合高新区的商业规划蓝图，将以狮山广场为起点，打造一个大型狮山商业群，争取在五到十年内发展壮大成为苏州乃至华东地区最具规模和影响力的大型商业地产运营商。

B. 项目土地情况

狮山广场项目所占土地面积为 18,562.20 平方米。土地使用权情况如下：

权证编号	苏新国用（2012）第 011885 号
土地使用权人	苏州高新商旅发展有限公司
座落	狮山路 318 号
地类（用途）	批发零售用地及住宿餐饮用地和商务金融用地

使用权类型	出让
使用权面积 (M ²)	18,562.20
终止日期	2044年10月19日
记事	所建建筑物不可分割销售。但可按栋整体转让。用途为住宿餐饮用地、批发零售用地和商务金融用地。

C. 项目规划情况

狮山广场项目于2010年7月2日取得了苏州市规划局和苏州市规划局虎丘分局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第320505201000127号)。具体如下:

单位: 平方米

地下面积	46,106.15
其中: 地下一层 (B1)	15,238.28
地下二层 (B2)	15,549.43
地下三层 (B3)	15,318.44
地上面积	95,768.12
其中: 裙楼 (1-5层)	35,915.31
2号塔楼 (6-21层)	25,186.99
3号塔楼 (6-26层)	33,449.61
4层管道夹层	1,216.21
总建筑面积	141,874.27

其中: 地下室三层建筑面积为46,106.15m², 地上建筑面积共计95,768.12m²。狮山广场一期共包含酒店(日航酒店)、酒店式公寓、商业三类产品。

项目按照土地及规划要求可分为两个产权, 其中公寓酒店为一个产权, 日航酒店及配套商业为一个产权, 项目可按幢整体销售, 但不可分割销售。

D. 项目帐面情况

狮山广场项目帐面金额为1,197,775,318.99元。具体如下:

序号	名称	帐面金额(元)	备注
1	土地费用	232,199,565.48	
2	前后期费用	49,853,939.65	
3	工程费用	621,758,166.34	
4	设备费用	58,860,886.60	
5	工程管理费	6,036,876.00	
6	资本化利息	229,065,884.92	
	合计	1,197,775,318.99	

E. 项目进展情况

狮山广场项目一期于2010年开工建设, 于2014年12月竣工, 计划于2015

年5月投入运营。

2) 清山酒店二期

A. 项目概况

清山酒店二期是由 2013 年 3 月 28 日取得苏州国家高新技术产业开发区经济发展和改革局文件《关于同意苏州高新商旅发展有限公司清山酒店二期项目备案的通知》(苏高新发改项【2013】094 号)。项目用地面积约 24885.02 平方米。2013 年 9 月 18 日取得了《建设工程规划许可证》(建字第 320505201300185 号), 规划总建筑面积为 24581.88 平方米。

清山酒店是苏州高新商旅发展有限公司开发的第一个高星级酒店, 座落于苏州高新区太湖大道科技城稼先路 35 号, 项目分两期建设, 酒店一期已于 2010 年 11 月 29 日开业, 为五星级标准会务商务综合型酒店, 酒店由日航酒店集团提供技术支持, 秉承着日航一贯的细腻、亲切、温和的服务理念。清山酒店分两期项目, 一期共 7 栋单体建筑, 118 间精致客房, 面积 2.3 万平方米, 阶梯式分布, 独特的建筑风格与自然浑为一体。一期设有可容纳 400 人的宴会厅, 会议厅, 餐饮方面以中国餐厅为中心, 还设有西餐厅和酒吧, 客房设有露台, 酒店周围的公园在客房内可以一览无余。

清山酒店二期旨在提升酒店一期原有的服务功能与品质, 建筑的总设计延续了一期独特的建筑语汇和建筑手法, 充分考虑了观景需求, 将每间客房的观景条件最大化的利用, 与自然静谧舒适的酒店体验。酒店二期于 2014 年 12 月 24 日起试营业, 主要功能为 146 套高档客房、14 套依山别墅、360 度景观餐厅、室内游泳池、水疗健身中心、宴会厅及儿童游乐设施。

清山酒店近邻政府机关及日益开发的 IT 相关企业大楼, 清山酒店正发挥着巨大的商务接待功能。

B. 项目土地情况

清山酒店项目总占地面积为 46,946.60 平方米, 项目分二期开发。一期用地面积约 22061.58 平方米, 二期用地面积约为 24885.02 平方米。国有土地使用证情况如下:

权证编号	苏新国用(2008)第 003801 号
土地使用权人	苏州高新商旅发展有限公司
座落	苏州高新区东渚镇科普路南、清山宕整治地块
地类(用途)	商业用地

使用权类型	出让
使用权面积 (M ²)	46,946.60
终止日期	2046年12月30日

注：上证中土地面积为清山一、二期的总面积。

C. 项目规划情况

清山酒店二期项目于2013年9月18日取得了苏州市规划局和苏州市规划局虎丘分局颁发的《建设工程规划许可证》(建字第320505201300185号)。具体规划如下：

幢号	建筑面积(平方米)	备注
1#楼	22,591.64	地下一层、地上五层
其中：地下面积	1,129.41	
2#-15#(除12#)	1,884.22	一至二层
12#楼	106.06	一层
合计	24,581.92	

D. 项目帐面情况

清山酒店二期项目帐面金额为200,969,156.97元。具体如下：

序号	名称	帐面金额(元)	备注
1	土地费用	38,854,672.55	
2	前后期费用	10,046,135.02	
3	工程费用	137,055,323.77	
4	工程管理费	803,409.00	
5	资本化利息	14,209,616.63	
	小计	200,969,156.97	

E. 项目进展情况

清山酒店二期于2013年8月开工建设，计划于2015年初投入使用。至评估基准日，项已基本竣工。

(二) 固定资产

苏州高新商旅发展有限公司申报的固定资产账面原值224,425,558.33元，账面净值184,322,780.16元。主要包括房屋建筑物和机器设备。

1. 房屋建筑物

苏州清山酒店位于苏州高新区科技城，是苏州高新区商旅发展有限公司旗下的第一座高星级酒店。酒店占地面积达4万多平方米，坐落于苏州新区科技城景观主轴，三面环山，有着极其开阔的视野和丰富的景色，七栋单体

建筑分而不断，与景观连为一体。

宾馆服务项目：出租车，滚梯/电梯，会议厅，商务中心，有可无线上网的公共区域，免费停车场，接机服务，外币兑换服务，前台贵重物品保险柜，票务服务，专职行李员，行李存放服务，洗衣服务。

宾馆餐饮设施：中餐厅，西餐厅，咖啡厅，酒吧，茶室，大堂吧。

宾馆娱乐与健身设施：卡拉OK厅，棋牌室，乒乓球室，健身室，桑拿浴室。

客房设施和服务：国内长途电话，国际长途电话，中央空调，浴室化妆放大镜，24小时热水，免费洗漱用品，浴衣，浴缸，吹风机，拖鞋，雨伞，独立写字台，熨斗/熨衣板，多种规格电源插座，110V电压插座，保险箱，电热水壶，免费瓶装水，迷你酒吧，小冰箱。

本次申报评估的青山酒店一期项目账面原值178,503,537.51元，账面净值161,854,312.85元。青山酒店一期项目主要由1#楼至7#楼七幢建筑及市政景观工程等组成。

1#楼为酒店部分，建筑面积11,002.45平方米，地上4层，地下1层，为钢筋混凝土结构。酒店一层包括大堂、商务中心、贵宾接待室、会议室、健身室、棋牌室、卡拉OK厅、桑拿浴室等；二层包括豪华包厢、贵宾套房、会客厅、休息区等；三层包括宴会厅、贵宾接待室、西餐厅等；四层包括大堂、咖啡吧、辅房等；地下一层包括锅炉房、淋浴更衣室、水泵房、办公室、垃圾房、厨房等。酒店地面部分材料包括地砖、石材、竹木地板、地毯等；墙面部分材料包括块料、石材、墙纸、涂料、装饰板墙面（木饰面、吸音板、胶合板、钢化玻璃、不锈钢条）等；顶棚部分材料包括纸面石膏板、铝合金条板、铝板、铝塑板、云石透光片、茶镜、银镜、不锈钢、木饰面、木花格等。

2#楼至7#楼均为客房部分，均为地上2层，其中除4#5#楼有地下1层外，其余均无地下部分，结构均为钢筋混凝土结构。客房地面部分材料包括地砖、石材、防腐木地板；墙面部分材料包括块料、石材、墙纸、涂料、装饰板墙面（皮革软包、硬包、银镜、木饰面、玻璃马赛克、不锈钢）等；顶棚部分材料包括纸面石膏板、矿棉板、铝板、不锈钢、木饰面等。2#楼至7#楼具体情况如下：

序号	建筑名称	建筑结构	建筑面积 (平方米)	地上层数	地下层数
1	2#楼	钢筋混凝土	1,606.91	2	0
2	3#楼	钢筋混凝土	1,660.93	2	0
3	4#、5#楼	钢筋混凝土	3,820.64	2	1
4	6#楼	钢筋混凝土	916.00	2	0
5	7#楼	钢筋混凝土	1,372.09	2	0
合计			20,379.02		

清山一期项目房屋所有权证情况如下：

《房屋所有权证》

权证编号：苏房权证新区字第 00161557 号

房屋所有权人：苏州高新商旅发展有限公司

共有情况：单独所有

房屋坐落：稼先路 35 号

登记时间：2011 年 3 月 31 日

规划用途：非住宅

建筑面积：20,379.02 平方米

房屋所有权证房屋状况表

面积单位：平方米

幢号	名称	结构	建筑面积	设计用途
1	1#楼	钢筋混凝土结构	11,002.45	非住宅
2	2#楼	钢筋混凝土结构	1,606.91	非住宅
3	3#楼	钢筋混凝土结构	1,660.93	非住宅
4	4#、5#楼	钢筋混凝土结构	3,820.64	非住宅
5	6#楼	钢筋混凝土结构	916.00	非住宅
6	7#楼	钢筋混凝土结构	1,372.09	非住宅

2. 机器设备

本次申报评估的机器设备包括设备及车辆。其中，电子设备账面原值为 42,716,227.07 元，账面净值为 20,782,212.97 元；车辆账面原值为 3,205,793.75 元，账面净值为 1,686,254.34 元。

设备主要包括酒店用设备、电脑、空调、打印机等。设备主要购置于 2008 至 2014 年间。目前使用和保养情况较好。

车辆情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 E7551E	别克 SGM6527AT	上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司	辆	1	2008/7/10	150450
2	苏 E7695E	本田思威 DHW6454(CR-V 2.4)	东风本田汽车有限公司	辆	1	2008/7/23	105070
3	苏 E6563R	别克 SGM7252GL	上海通用汽车有限公司	辆	1	2005/2/24	195000
4	苏 E9696R	别克 SGM7242ATA	上海通用汽车有限公司	辆	1	2009/9/21	130450
1		12.8米游艇三号船		辆	1	2014/5/24	
2		12.8米游艇一号船		辆	1	2014/5/24	
3	苏 E3JM25	别克商务车		辆	1	2010/12/28	130000
4	苏 ES1881	海格考斯特面包车		辆	1	2010/12/24	56000
5	苏 E9320X	本田思威 CRV		辆	1	2014/1/28	70000
6	苏 E3GJ51	瑞风商务车		辆	1	2010/12/28	102000
7		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
8		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
9		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
10		酒店观光电动车		辆	1	2010/12/24	
11		考斯特车购置税		辆	1	2010/12/27	
12		货运三轮电瓶车		辆	1	2014/6/26	
13		木船		只	1	2013/11/30	
14		货运三轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
15		两轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
16		两轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
17		两轮电瓶车		辆	1	2014/8/25	
18		两轮电瓶车		辆	1	2014/8/25	
19		和平电动车		辆	1	2010/8/1	
20		捷安特自行车		辆	1	2012/2/29	

说明：大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托高新商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由高新商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，高新商旅拥有15年经营权。现根据高新商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

分公司清山酒店帐面资产中，位于大、小贡山的设备（共122台套，帐面原值约1,989,396.59元，净值1,795,454.93元）已于4月移交给苏州乐园。

由于上述原因，对该事项涉及的资产按帐面数列示。

（三）无形资产

本次申报评估的无形资产为土地使用权和软件使用权，账面价值为19,153,008.77元。

1. 土地使用权

本次申报评估的土地使用权帐面金额为19,033,100.90元。是清山酒店一期项目的土地使用权帐面金额。

清山酒店项目总占地面积为46,946.60平方米，项目分二期开发。一期用地面积约22061.58平方米，二期用地面积约为24885.02平方米。国有土地使用证情况如下：

权证编号	苏新国用（2008）第003801号
土地使用权人	苏州高新商旅发展有限公司
座落	苏州高新区东渚镇科普路南、清山宕整治地块
地类（用途）	商业用地
使用权类型	出让
使用权面积（M ² ）	46,946.60
终止日期	2046年12月30日

注：上证中土地面积为清山一、二期的总面积。

2. 软件使用权

本次评估的软件使用权为2010年12月至2014年7月之间年购买的软件，账面价值为119,907.87元。

评估人员编制或获取无形资产明细表，核对其合计与总帐、报表余额是否相符；抽查无形资产发生的原始凭证及相关文件、资料；获取无形资产的有关证明文件；获取、收集与委估无形资产有关的资料。委估的软件使用权由于购买距离评估基准日较短，本次评估时，按原始入账价值评估。

（四）长期待摊费用

本次申报的长期待摊费用为大贡山及小贡山的危房改造工程，账面金额为19,843,757.30元。

大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托高新

商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由高新商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，高新商旅拥有15年经营权。现根据高新商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

至评估基准日，小贡山已基本完工，现列长期待摊费用（帐面金额为19,446,227.03元），并已开始摊销；大贡山尚未完工，列长期待摊费用（帐面金额为397530.27元）。

评估目的实现前，委托评估苏州高新商旅发展有限公司申报的资产及负债由苏州高新商旅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。

公允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2014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. 苏州高新商旅发展有限公司提供的合同;

- 2.苏州高新商旅发展有限公司国有土地使用证；
3. 苏州高新商旅发展有限公司房屋所有权证；
- 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. 苏州高新商旅发展有限公司提供的财务资料；
3. 苏州高新商旅发展有限公司提供的合同；
4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
5. 评估机构收集的有关询价资料、资本市场参数资料等；
6. 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。

本次所评苏州高新商旅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。苏州高新商旅发展有限公司作为一家房地产开发和经营相结合的企业，其未来收益的预测主要源于其未来取得土地的能力和房地产经营情况，而土地的取得和房地产经营除了企业本身的实力外，受外部因素的影响较大，如政府政策等，因此其未来收益预测有较大的不确定性，因此不具备采用收益法进行评估的基础。

根据苏州高新商旅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88.73%)、固定资产(占资产总额9.3%)、无形资产(占资产总额0.97%)、长期待摊费用(占资产总额1%)。对于流动资产中的开发成本可采用市场法和重置成本法进行评估；对于无形资产可采用市场法进行评估；对于固定资产和长期待摊费用可根据其具体情况，选择运用了成本法确定相应资产的评估价值。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进行评估。

(二) 成本法（资产基础法）

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107,908,478.48元，其中现金75,322.39元、银行存款40,833,156.09元、其他货币资金为67,000,000.00元。

现金：现金存放在财务科，评估人员核对现金日记帐与总帐的余额是否相符；并进行了盘点。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，清查值为75,322.39元，评估值为75,322.39元。

银行存款：评估人员核对银行存款日记帐与总帐的余额是否相符；获取资产负债表日的“银行存款对帐单”的基础上；编制并获取了银行存款余额调节表；对大额银行存款余额进行函证；在此基础上，抽查大额银行存款支出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。

经审查，本次银行存款清查值为40,833,156.09元，评估值为40,833,156.09元。

其他货币资金：本次申报的其他货币资金主要为银行保证金，评估人员核对其他货币资金日记帐与总帐的余额是否相符；在此基础上，抽查大额银行存款支出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。

经审查，本次其他货币资金清查值为67,000,000.00元，评估值为67,000,000.00元。

2. 应收账款

本次申报评估的应收帐款总金额为1,943,868.62元，其中坏帐准备2,772.00元，其主要业务内容为房费和餐费。

评估人员首先编制或获取应收帐款明细表，核对与总帐、报表金额是否相符；选取帐龄长、金额大的债权检查有关文件、原始凭证等。在此基础上，对清查调整后的应收帐款，进一步分析其帐龄构成，其中账龄在1年以内的为1,918,920.62元，其余账龄均在2~3年。

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2,772.00元坏帐损失。

经审核无误，本次应收账款清查值为1,943,868.62元，评估值为1,943,868.62元。

3. 预付账款

本次申报评估之预付账款总金额为26,806,412.26元，其主要业务内容为购货款、保险费和燃气费等。

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，对清查调整后的预付帐款，进一步分析其帐龄构成，其账龄在1年以内的有26,100,352.26元，其余为2~3年。

经审查，本次预付账款清查值为26,806,412.26元，评估值为26,806,412.26元。

4. 其他应收款

本次申报评估之其他应收款总金额为221,075,924.27元，其中坏帐准备1,279,128.64元，其主要内容为内部往来款、摊销费用和押金等。

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。在此基础上，进一步分析其账龄构成，其中账龄在1年以内的为208,158,796.51元，1~2年的为-282,300.00元，2~3年的为12,881,456.40元，其余为3年以上。

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1,279,128.64元坏帐损失。

经审查，本次其他应收款清查值为221,075,924.27元，评估值为221,075,924.27元。

5. 存货

本次申报评估的存货包括原材料和开发成本，帐面金额为1,400,374,206.47元，其中原材料1,629,730.51元，开发成本为1,398,744,475.96元。

1) 原材料

原材料主要为清山酒店日常营业所需的食品、香烟和饮品等。原材料保管完好且质量无问题，其帐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。原材料的帐面价格与近期市场价格相近，故我们以核实后金额确认为评估值。

2) 开发成本

本次申报评估的开发成本主要包括清山酒店二期和狮山广场两个工程项。

根据委托评估资产的特点，本次对申报评估的清山酒店二期和狮山广场两个工程项采用以下方法进行评估，公式如下：

项目评估值=土地使用权评估值+建安工程评估值+设备评估值+前后期费用+机会成本

A、土地使用权评估值的确定

本次对土地使用权采用市场比较法进行评估，具体如下：

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：

$$P = P_D \times S$$

$$P_D = P_1 \times A_1 \times A_2 \times A_3 \times A_4 \times A_5$$

式中 P-----土地使用权评估价值

P_D-----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

B、建安工程评估值的确定

评估人员根据项目的实际情况，对项目建安工程采用以下计算公式：

项目建安工程评估值=项目建安工程帐面金额+项目建安工程总增值额

项目建安工程总增值额=项目建安工程评估值-项目建安工程总成本

项目建安工程评估值的确定：根据委托方提供的工程结算资料、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》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。重新计算出土建工程造价，再根据当地取费规定，将上述数据加总得出工程造价。

项目建安工程总成本的确定：根据高新商旅提供的项目成本估算表确定。

C. 设备评估值的确定

设备评估值按帐面实际发生金额确定。

D. 前后期费用的确定

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)、白蚁防治费等，根据地方政府相关规定计取。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。

本次评估对工程的各项费用（除工程管理费外）以实际发生额作为评估

值；对工程管理费测根据建安工程实际发生额的一定比例确定。

E. 投资机会成本的确定

机会成本是进行一项投资时放弃其他投资，这些投资的所能获取的利润就是该项投资的机会成本。本次评估投资机会成本根据工程投资总额的正常贷款利息与投资正常利润确定。

投资机会成本=(建安工程造价+前期及其它费用+设备费用)×投资机会成本率

经测算，存货评估值为 1,476,083,895.99 元。

6. 固定资产

1) 房屋建筑物

本次申报评估的青山酒店一期项目账面原值 178,503,537.51 元，账面净值 161,854,312.85。青山酒店一期项目主要由 1#楼至 7#楼七幢建筑及市政景观工程等组成。

本次评估的房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估计算时，其基本公式为：

评估价值=评估原值×成新率

A. 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+投资机会成本

● 建筑安装工程造价

根据委托方提供的工程决算资料、图纸及财务入账凭证，依据工程决算资料所确认的材料数量，现行材料价格、人工工资，按 2004 年《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》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。重新计算出土建工程造价，再根据当地取费规定，将上述数据加总得出工程造价。

● 前期及其它费用

房屋建筑物工程前期及其它费用：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，本次评估我们依据工程实际发生的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费率，再按

委估资产重置价格进行测算。

● 投资机会成本的确定

机会成本是进行一项投资时放弃其他投资，这些投资的所能获取的利润就是该项投资的机会成本。本次评估投资机会成本根据工程投资总额的正常贷款利息与投资正常利润确定。

投资机会成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×投资机会成本率

B. 成新率的确定

本次评估房屋建(构)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建(构)筑物已使用年限计算。

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

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

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=勘察成新率 N1\times 60\%+理论成新率 N2\times 40\%$

2) 机器设备

★ 资产概况

本次申报评估的机器设备包括设备及车辆。其中，电子设备账面原值为 42,716,227.07 元，账面净值为 20,782,212.97 元；车辆账面原值为 3,205,793.75 元，账面净值为 1,686,254.34 元。

设备主要包括酒店用设备、电脑、空调、打印机等。设备主要购置于 2008 至 2014 年间。目前使用和保养情况较好。

车辆情况如下：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 E7551E	别克 SGM6527AT	上海通用(沈阳)	辆	1	2008/7/10	150450
2	苏 E7695E	本田思威 DHW6454 (CR-V 2.4)	东风本田	辆	1	2008/7/23	105070
3	苏 E6563R	别克 SGM7252GL	上海通用	辆	1	2005/2/24	195000
4	苏 E9696R	别克 SGM7242ATA	上海通用	辆	1	2009/9/21	130450
1		12.8 米游艇三号船		辆	1	2014/5/24	
2		12.8 米游艇一号船		辆	1	2014/5/24	
3	苏 E3JM25	别克商务车		辆	1	2010/12/28	130000
4	苏 ES1881	海格考斯特面包车		辆	1	2010/12/24	56000
5	苏 E9320X	本田思威 CRV		辆	1	2014/1/28	70000
6	苏 E3GJ51	瑞风商务车		辆	1	2010/12/28	102000
7		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
8		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
9		益高观光电动车		台	1	2014/4/26	
10		酒店观光电动车		辆	1	2010/12/24	
11		考斯特车购置税		辆	1	2010/12/27	
12		货运三轮电瓶车		辆	1	2014/6/26	
13		木船		只	1	2013/11/30	
14		货运三轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
15		两轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
16		两轮电瓶车		辆	1	2014/10/25	
17		两轮电瓶车		辆	1	2014/8/25	
18		两轮电瓶车		辆	1	2014/8/25	
19		和平电动车		辆	1	2010/8/1	
20		捷安特自行车		辆	1	2012/2/29	

说明：大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托高新商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由高新商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，高新商旅拥有15年经营权。现根据高新商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

分公司清山酒店帐面资产中，位于大、小贡山的设备（共122台套，帐面原值约1,989,396.59元，净值1,795,454.93元）已于4月移交给苏州乐园。

★评估方法

评估人员根据委估资产情况，对上述已于4月移交给苏州乐园的设备评估值按帐面数列示；对其他设备采用以下方法进行评估。

设备评估采用重置成本法，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

本报告所评设备评估原值由二部分组成，一部分为购置费用，即现行购置价；一部分为从属费用，即未含在现行购置价中的运杂费、安装调试费等，汽车评估包含车辆购置附加税、牌照费。

设备评估原值=现行购置价+从属费用

其中：对于通用设备的现行购置价向有关生产厂家、产品经销商咨询或参照同类型产品取得。

从属费用的确定：

运杂费：对国产设备仅指将设备从购买地运送至使用地所发生的费用，一般根据经验确定。

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。

(2) 成新率的确定

① 电子设备

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 或 N=B/(B+C)

式中： A--经济寿命年限

B--已使用年限

C--尚可使用年限

B、专家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。

② 车辆

车辆成新率（Z）采用如下公式确定：

$$N1=(1-d)^n$$

式中： $d=1-\sqrt[n]{1/N}$

$$N2=1-\text{已行驶里程数}/\text{经济行驶里程数}$$

N: 车辆经济使用年限

n: 车辆实际已使用年限

在年限余额成新率 N1 及行驶里程余额成新率 N2 中取较低者，作为评估车辆的成新率 Z。

经评估，电子设备评估原值为 42,307,832.59 元，评估净值为 27,246,277.73 元，评估增值率为 31.10%；车辆评估原值为 3,385,100.00 元，评估净值为 2,266,252.60 元，评估增值率为 34.40%。

7. 无形资产

本次申报评估的无形资产为土地使用权和软件使用权，账面价值为 19,153,008.77 元。

（1）土地使用权

本次申报评估的土地使用权帐面金额为 19,033,100.90 元。是清山酒店二期项目的土地使用权帐面金额。

清山酒店项目总占地面积为 46,946.60 平方米，项目分二期开发。一期用地面积约 22,061.58 平方米，二期用地面积约为 24,885.02 平方米。国有土地使用证情况如下：

权证编号	苏新国用（2008）第 003801 号
土地使用权人	苏州高新商旅发展有限公司
座落	苏州高新区东渚镇科普路南、清山宕整治地块
地类（用途）	商业用地
使用权类型	出让
使用权面积（M ² ）	46,946.60
终止日期	2046 年 12 月 30 日

注：上证中土地面积为清山一、二期的总面积。

清山酒店一期土地与清山酒店二期土地是一宗土地的两部分，一期土地采用与二期土地相同的方法进行评估。

（2）软件使用权

本次评估的软件使用权为 2010 年 12 月至 2014 年 7 月之间年购买的软件，账

面价值为119,907.87元。

评估人员编制或获取无形资产明细表，核对其合计与总帐、报表余额是否相符；抽查无形资产发生的原始凭证及相关文件、资料；获取无形资产的有关证明文件；获取、收集与委估无形资产有关的资料。委估的软件使用权由于购买距离评估基准日较短，本次评估时，按原始入账价值评估。

8. 长期待摊费用

本次申报的长期待摊费用为大贡山及小贡山的危房改造工程，账面金额为19,843,757.30元。评估人员编制或获取长期待摊费用明细表，核对其合计与总帐、报表余额是否相符；抽查长期待摊费用发生的原始凭证及相关文件、资料；获取长期待摊费用的有关证明文件；获取、收集与委估长期待摊费用有关的资料。

大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，商旅拥有15年经营权。现根据商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

至评估基准日，小贡山已基本完工，现列长期待摊费用（帐面金额为19,446,227.03元），并已开始摊销；大贡山尚未完工，列长期待摊费用（帐面金额为397,530.27元）。由于上述原因，对该事项涉及的资产均按帐面数列示。

经审查，本次长期待摊费用清查值为19,843,757.30元，评估值为19,843,757.30元。

9. 短期借款

本次申报评估的短期借款103,700,000.00元，主要为苏州高新商旅发展有限公司向长安国际信托股份有限公司的借款。

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103,700,000.00元，评估值为103,700,000.00元。

10. 应付票据

本次申报评估的应付票据为167,000,000.00元，主要内容为南京银行商业承兑汇票。

评估人员编制或获取应付票据明细表，核对与总账、报表金额是否相符；核实了承兑汇票的承兑期限，查明票面利率，抽查了应收票据的原始凭证和相关账簿记录。

经审查，应付票据清查值为167,000,000.00元，评估值为167,000,000.00元。

11. 应付账款

本次申报评估的应付账款为29,513,359.88元，主要内容为工程款、货款和押金等。

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；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帐款，进一步分析其帐龄构成，帐龄在1年以内的有29,417,294.91元，账龄在1-2年的有27,888.00元，账龄在2-3年的有51,166.47元，其余均在3年以上；公司未提供应付款项中有不用支付的确切证据。

经审查，应付账款清查值为29,513,359.88元，评估值为29,513,359.88元。

12. 预收帐款

本次申报评估的预收帐款1,315,203.38元，主要为预收的房费、餐费和租金。

评估人员编制或获取预收帐款明细表，核对与总帐、报表金额是否相符；检查是否存在未入帐、长期挂帐的预收帐款；公司未提供应付款项中有不用支付的确切证据。

经审查，本次预收帐款清查值为1,315,203.38元，评估值为1,315,203.38元。

13. 应付职工薪酬

本次申报评估应付职工薪酬为4,423,219.84元，主要包括应付工资、职工福利和工会经费。

评估人员查阅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4,423,219.84元，评估值为4,423,219.84元。

14. 应交税费

本次申报评估应交税费为618,900.98元，主要为个人所得税、营业税和土地使用税等。

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618,900.98元，评估值为618,900.98元。

15. 应付利息

本次申报评估的应付利息为3,406,861.75元。主要为借款利息。

评估人员编制或获取应付利息明细表，核对总账、报表金额是否相符；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，抽查了应付利息的原始凭证和相关账簿记录。

经审核，长期借款清查值为3,406,861.75元，评估值为3,406,861.75元。

16. 其他应付款

本次申报评估的其他应付款128,164,119.58元。主要内容为往来款、保证金和水电费等。

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；公司未提供其他应付款项中有不用支付的确切证据。

经审查，其他应付款评估值128,164,119.58元。

17. 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183,500,000.00元。主要为苏州高新商旅发展有限公司向光大银行的借款。

评估人员核实了一年内的非流动负债相关的合同、借款条件、还款期限，查明借款利率和利息支付情况，抽查了一年内的非流动负债的原始凭证和相关账簿记录。

经审核，本次一年内到期的非流动负债清查值为183,500,000.00元，评估值为183,500,000.00元。

18. 长期借款

本次申报评估的长期借款为922,750,000.00元。主要为苏州高新商旅发展有限公司的借款。

评估人员核对了长期借款合同、借款条件、还款期限，查明借款利率和利息支付情况，抽查了长期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922,750,000.00元，评估值为922,750,000.00元。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估开始于2015年4月20日，结束于2015年5月22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. 假设苏州高新商旅发展有限公司持续经营。

3. 假设苏州高新商旅发展有限公司的经营者是负责的，且苏州高新商旅发展有限公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设苏州高新商旅发展有限公司完全遵守所有有关的法律法规。

5. 假设苏州高新商旅发展有限公司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. 假设苏州高新商旅发展有限公司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不利影响。

十、评估结论

在评估基准日2014年12月31日，苏州高新商旅发展有限公司资产账面价值为198,142.84万元，负债账面价值为154,439.17万元，股东全部权益账面价值为43,703.67万元；资产评估价值为209,055.88万元，负债评估价值为154,439.17万元，股东全部权益评估价值为54,616.71万元（精确到人民币百元），大写人民币伍亿肆仟陆佰壹拾陆万柒仟壹佰圆整。资产评估值比账面值增值10,913.04万元，增值率为5.51%；股东全部权益评估值比账面值增值10,913.04万元，增值率为24.97%。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：2014年12月31日

被评估单位：苏州高新商旅发展有限公司

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%
1 流动资产	175,810.89	183,381.86	7,570.97	4.31%
2 非流动资产	22,331.95	25,674.02	3,342.07	14.97%
3 固定资产	18,432.28	19,138.75	706.47	3.83%
4 无形资产	1,915.30	4,550.89	2,635.59	137.61%
5 长期待摊费用	1,984.38	1,984.38	-	0.00%
6 资产总计	198,142.84	209,055.88	10,913.04	5.51%
7 流动负债	62,164.17	62,164.17	-	0.00%
8 非流动负债	92,275.00	92,275.00	-	0.00%
9 负债总计	154,439.17	154,439.17	-	0.00%
10 净资产（所有者权益）	43,703.67	54,616.71	10,913.04	24.97%

增减值原因分析：

1. 流动资产增值7,570.97万元，增值率4.31%。主要是苏州高新商旅发展有限公司申报的房地产开发项目增值所致。

2. 固定资产增值706.47万元，增值率3.83%。主要为高新商旅清山一期酒店项目房地产的评估增值；高新商旅设备折旧年限与评估寿命年限的差异等原因所致。

3. 无形资产增值2,635.59万元，增值率137.61%。主要是由于清山酒店项目一期土地使用权评估增值所致。

评估结论使用有效期自2014年12月31日至2015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. 本次苏州高新商旅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，并出具了信会师报字[2015]第113203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》。

2. 本次申报的长期待摊费用为大贡山及小贡山的危房改造工程，账面金额为19,843,757.30元。

大、小贡山项目房产为集体房产，属苏州高新区镇湖街道办事处。根据苏州高新区镇湖街道办事处与苏州商旅签订的《委托书》，镇湖街道委托高新商旅完成大小贡山的危房改造工作，资金由高新商旅承担，改造完成后，产权归镇湖街道，高新商旅拥有15年经营权。现根据高新商旅介绍，大、小贡山经营权已划归苏州乐园，资产如何处理尚在商谈中。

至评估基准日，小贡山已基本完工，现列长期待摊费用（帐面金额为19,446,227.03元），并已开始摊销；大贡山尚未完工，列长期待摊费用（帐面金额为397530.27元）。

此外，高新商旅分公司清山酒店帐面资产中，位于大、小贡山的设备（共122台套，帐面原值约1,989,396.59元，净值1,795,454.93元）已于4月移交给苏州乐园。

由于上述原因，本次评估对该事项涉及的资产均按帐面数列示。

4. 本次评估中，截至评估基准日被评估企业抵押担保情况如下：

（1）截至2014年12月31日，高新商旅用于对外借款抵押的无形资产土地使用权的帐面价值为19,033,100.76元；存货开发成本的帐面价值为1,398,744,475.96元；固定资产的帐面价值为161,854,312.85元。

（2）截至2014年12月31日，高新商旅将定期存单990万元以质押用于对外借款，质押期至2020年6月20日。

5. 因苏州高新商旅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未扣除购置设备所需缴纳的增值税（进项税额）。

6. 本次评估最终结论未考虑流动性折扣少数股东股权折扣对评估结果的影响。

7. 2015年2月4日中国人民银行发布公告，决定自2015年2月5日起下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点。

2015年2月28日中国人民银行发布公告，决定自2015年3月1日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至5.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.5%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.2倍调整为1.3倍；其他各档次存贷款基准利率及个人住房公积金存贷款利率相应调整。

2015年5月10日中国人民银行发布公告，自2015年5月11日起对称降息0.25个百分点。同时决定，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.3倍调整为1.5倍。

本次评估中所采用的贷款利率已按照上述调整后的贷款基准利率。

8. 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；即本报告仅用于苏州新区高新技术产业股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的苏州高新商旅发展有限公司股东全权益价值；

(二) 评估报告专为评估报告载明的评估报告使用者所使用，以及按规定报送有关政府管理部门审查；

(三) 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；

(四) 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2014年12月31日起，至2015年12月30日止；

十三、评估报告日

评估报告日为2015年5月22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：



二〇一五年五月二十二日

企业法人营业执照

(副本) (4-1)

注册号 110000001299549

名称 中通诚资产评估有限公司

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层

法定代表人姓名 刘公勤

注册资本 500万元

实收资本 500万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。
一般经营项目：无

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展经营活动或清算活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁损的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

2010年度	2011年度	2012年度
2011.4.21	2012.3.25	2012.3.25



成立日期 2000年04月20日

营业期限 自 2000年04月20日 至 2050年04月19日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检



资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: NO. H1020004
批准机关: 北京资产评估协会
发证日期: 2001年6月27日

机构名称	中通诚资产评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
首席合伙人 (法定代表人)	刘公勤
批准文号	京财企[2007]709号
资产评估范围: 各类单项资产评估、企业整体 资产评估、市场所需的其他资产 评估或者项目评估	

序列号: 00001482

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

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



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100018008

发证时间：二〇〇九年十一月

序列号：000036



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: 32000562



姓名: 周鸿君

性别: 男

身份证号: 321102700912105

机构名称: 江苏仁合资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 1997年7月31日

本人签名:

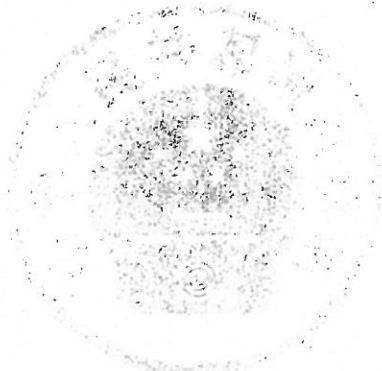
周鸿君

本人印鉴:

中国注册
资产评估师
周鸿君
32000562

转所记录

转入机构名称	转入时间	经手人
中通诚资产评估有限公司江苏分公司	2011.12.30	周鸿君



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: 32120021



姓名: 周秉钧

性别: 男

身份证号: 320586198507126613

机构名称: 中通诚资产评估有限公司江苏
仁合分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年8月22日

初次注册时间: 2012年8月13日

本人签名:

周秉钧

本人

