

苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物  
拟被政府回购补偿价值  
评估报告书

苏国德评（咨）报字【2015】第139号

江苏国德资产评估有限公司

中国 · 南京

二〇一五年五月二十八日

# 目 录



注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	3
正 文	
一. 委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者概况 .....	5
二. 评估目的 .....	6
三. 评估对象和评估范围.....	6
四. 价值类型及其定义.....	6
五. 评估基准日 .....	7
六. 评估依据 .....	7
七. 评估方法 .....	8
八. 评估程序实施过程和情况.....	10
九. 评估假设 .....	10
十. 评估结论 .....	12
十一. 特别事项说明 .....	12
十二. 评估报告使用限制说明.....	12
十三. 评估报告日 .....	13
附件目录 .....	14

## 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、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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（或者未）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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告有效期通常为自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，在此期间若市场环境、资产状况发生较大变化，市场价格标准出现较大波动，评估结论不能反映经济行为实现日的价值，则评估结论失效。委托方应重新委托评估。

七、本评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的和用途，因使用不当造

成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

八、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

九、本评估报告仅供委托方回购苏州乐园一期地上绿化及附着物提供价值参考依据。本报告未征得出具评估报告的评估机构同意，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。



# 苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物 拟被政府回购价值 评估报告书

苏国德评（咨）报字【2015】第139号

## 摘 要

### 一、 评估目的

本次评估目的是确定苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物在评估基准日所表现的市场价值，为委托方回购提供价值参考依据。



### 二、 评估对象和评估范围

评估对象是苏州乐园发展有限公司一期地上绿化及附着物。

评估范围是苏州乐园发展有限公司一期地上绿化及构筑物。

本次评估对象和评估范围与《评估业务约定书》确定的评估对象和评估范围一致。

### 三、 价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，选择和使用市场价值类型。

市场价值是指自愿的买方和自愿的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。

### 四、 评估基准日

2015年05月22日

### 五、 评估方法



成本法。

## 六、评估结论及其使用有效期

### 资产评估结果汇总表

评估基准日:2015 年 05 月 22 日

被评估单位: 苏州乐园发展有限公司



序号	项目名称	评估价值	备注
1	绿化	5,756,388	
2	附着物	345,303	
合计		6,101,691	

### 最终确定的评估结论

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 6,101,691.00 元(大写金额:人民币陆佰壹拾万零壹仟陆佰玖拾壹元整)。

本评估报告仅为本次评估目的提供价值参考依据。根据国家的有关规定,本评估报告的使用有效期为自评估基准日起壹年,即从 2015 年 05 月 22 日至 2016 年 05 月 21 日止。超过有效使用期限或资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构重新评估。

江苏国德资产评估有限公司及签字评估师郑重提醒报告使用者: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一期绿化及附着物 拟被政府回购价值 评估报告书

苏国德评（咨）报字【2015】第139号

## 绪 言

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室：

江苏国德资产评估有限公司接受贵方委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法评估，按照必要的评估程序，对苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物拟被政府回购涉及的绿化及附着物价值在评估基准日二〇一五年五月二十二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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

#### （二）被评估单位概况

##### 1. 注册登记情况

产权持有单位名称：苏州乐园发展有限公司

法定住所及经营场所：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

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

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）

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

企业法人营业执照注册号：320500400001597

## 2. 委托方和被评估单位的关系

委托方与被评估单位（也是产权持有单位）为不同主体。

### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二. 评估目的

本次评估目的是确定苏州乐园发展有限公司一期地上绿化及附着物在评估基准日所表现的市场价值，为委托方拟实施的回购行为提供价值参考依据。

## 三. 评估对象和评估范围

评估对象是苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物。

经核实，本次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，与《评估业务约定书》确定的评估对象和评估范围一致。

## 四. 价值类型及其定义

根据本次项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选择和使用市场价值类型。





市场价值是指自愿的买方和自愿的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 2015 年 05 月 22 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。评估中所采用的价格是评估基准日的价格标准。

本评估基准日的选取与《评估业务约定书》约定的评估基准日一致。

## 六. 评估依据

本次评估遵循的经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他相关参考资料主要有：

### （一）经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2006 年 1 月 1 日施行）；
2. 与评估有关的章程、合同与其他法律文书。

### （三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

6. 《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）；
7. 《评估业务约定书》（中评协[2007]189号）



#### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
2. 苏州乐园发展有限公司资产评估申报明细表
3. 委托方及产权持有者承诺函；
4. 其他有关权属证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、《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）；
- 3、《苏州市绿化苗木预算价》（2014 年 5 月）；
4. 评估人员现场收集、核实和调查的相关资料；
5. 评估人员向生产厂家询价或网上搜集的有关资料；
6. 其他取价、参数和信息资料。

#### 七. 评估方法

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。

### (2) 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被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成本法进行评估。

### (1) 对于绿化的评估值确定

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，再得出重置全价。



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) 对于附着物的评估值确定

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。

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

(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

## 八. 评估程序实施过程和情况

本公司评估人员根据评估程序准则的要求，履行和实施了必要的评估程序，具体程序和实施过程情况如下：。

评估工作的起止时间：2015 年 05 月 20 日至 2015 年 05 月 28 日

(一) 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；

(二) 现场调查核实。评估小组进入工作现场，进行实地查看实物资产、并做好现场勘察记录。



(三) 资料收集与分析。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。

(四) 根据初步评估结果，编制评估说明，撰写评估报告书，经内部三级审核修改，确定最终评估结论并与委托方进行了适当必要的沟通，提交正式报告。

## 九、评估假设

本次评估结论是在以下评估假设成立的前提下做出的，如果这些假设条件不能得到合理满足，本报告得出的评估结果不成立。

- 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数量或者实际面积数为前提，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。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
- 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；
- 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；

根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估机构及签字评估师将不承担由于假设条件改变而

推导出不同评估结论的责任。

## 十. 评估结论

根据以上评估工作，在本次评估设定的假设条件均成立的前提下，我们对苏州乐园发展有限公司一期绿化及附着物在评估基准日（2015年05月22日）所表现的市场价值为人民币 6,101,691.00 元（大写金额：人民币陆佰壹拾万零壹仟陆佰玖拾壹元整）。评估结论的详细情况请参阅《资产评估结果汇总表》。

## 十一. 特别事项说明

本评估项目签字注册评估师提醒本评估报告使用者关注以下特别事项说明和报告使用限制：

（一）评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托方和资产占有方提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，但我们不是法定的资产权属鉴证机构，对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性不能提供任何保证。

（二）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我所及参加评估工作的全体人员与资产委托方和占有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。

（三）本次评估是以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，并未考虑短期强制处分等因素的影响。

## 十二. 评估报告使用限制说明

（一）报告使用者不应单独使用本结论，应充分考虑本报告所列的各项假设条

件（包括但不限于）变化对该结论的影响。

（二）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（四）评估报告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；

（五）根据国家的有关规定，本评估报告的使用有效期为自评估基准日起壹年，即从 2015 年 05 月 22 日至 2016 年 05 月 21 日止。超过有效使用期限或资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构重新评估。

（六）本报告含有评估说明及若干备查件，它们是构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

### 十三. 评估报告日

本评估报告注册资产评估师形成最终专业意见的日期为 2015 年 05 月 28 日。

### 十四. 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

法定代表人



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



江苏国德资产评估有限公司

二〇一五年五月二十八日







# 营业执照

(副本)

编号 320106000201503260167

注册号 320106000189790 (1/1)

名称 江苏国德资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 南京市鼓楼区山西路8号金山大厦B楼17G  
 法定代表人 张秀丽  
 注册资本 200万元整  
 成立日期 2011年08月12日  
 营业期限 2011年08月12日至2031年08月11日  
 经营范围 从事各类单项资产评估、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。



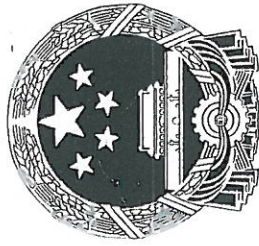
04038537

登记机关



2013年06月04日





# 资产评估 资格证书

(副本)



证书编号:

批准机关:

发证日期:

32020002  
江苏省财政厅  
2011年8月3日

机构名称	江苏国德资产评估有限公司
办公地址	南京市鼓楼区山西路8号 金山大厦B楼17G
首席合伙人 (法定代表人)	张秀丽
批准文号	苏财工贸[2011]83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。	



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: 32040043



姓名: 梁晓旭

性别: 男

身份证号: 320321691216101

机构名称: 江苏国德资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月10日

初次注册时间: 2004年7月3日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记



(盖章)

2012年11月16日

本证经检验  
继续有效一年



本证经检验  
继续有效一年







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: 32060040



姓名: 王德君

性别: 男

身份证号: 320311197210292411

机构名称: 江苏国德资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月8日

初次注册时间: 2006年7月27日

本人签名:

王德君

本人印鉴:



检验登记



(盖章)

2012年3月16日

本证经检验  
继续有效一年



检验登记

本证经检验  
继续有效一年



本证经检验  
继续有效一年

