
苏州高新区退二进三工作领导小组办公室拟对苏州乐园发展
有限公司搬迁补偿涉及的单项资产（2017年二期）评估报告

苏恒安信评报字（2017）1035号

苏州恒安信资产评估事务所

二零一七年七月五日

声 明

- (一) 就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- (二) 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- (三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- (四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。
- (五) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
- (六) 资产评估师对评估对象进行了现场勘查。
- (七) 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。
- (八) 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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- (九) 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做任何形式的保证。
- (十) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

目 录

资产评估报告

摘 要.....	- 1 -
正 文.....	- 1 -
一、绪言.....	- 3 -
二、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者.....	- 3 -
三、评估目的.....	- 3 -
四、评估对象和评估范围.....	- 4 -
五、价值类型及其定义.....	- 4 -
六、评估基准日.....	- 4 -
七、评估依据.....	- 4 -
八、评估方法.....	- 4 -
九、评估程序实施过程和情况.....	- 5 -
十、评估假设.....	- 7 -
十一、评估结论.....	- 8 -
十二、特别事项说明.....	- 8 -
十三、评估报告使用限制.....	- 9 -
十四、评估报告提出日期.....	- 10 -
十五、附件.....	- 10 -
	- 11 -

苏州高新区退二进三工作领导小组办公室拟对苏州乐园发展有限公司搬迁补偿涉及的单项资产（2017年二期）评估报告摘要

苏州恒安信资产评估事务所接受苏州高新区退二进三工作领导小组办公室的委托，对委托方委估的资产进行评估。

1、评估目的

根据评估委托书约定，本次评估目的是委托方拟对苏州乐园发展有限公司（2017年二期）地块收购，需要对该地块上的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等的搬迁补偿价值进行评估，根据委托方要求，其中权属归苏州乐园发展有限公司所有的资产按收购方式进行评估；权属归租赁户的资产除不可搬迁资产按收购方式评估外，对可搬迁资产评估其搬迁费用。从而为被评估单位搬迁补偿提供价值参考。

2、评估对象和评估范围

本次评估对象是单项资产；评估范围是苏州乐园发展有限公司（2017年二期）地块上的苏州乐园发展有限公司及其租赁户拥有的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等。

3、价值类型：评估师选取了市场价值类型；

4、评估方法为成本法及市场法。

5、本项目评估基准日为：2017年3月9日。

6、评估结论：

经评估，在评估基准日2017年3月9日，委托方委估资产的搬迁补偿价值评估为3574.20万元（大写：人民币叁仟伍佰柒拾肆万贰仟元整），其中苏州乐园发展有限公司所属资产的评估值为3,565.03万元，租赁户资产的搬迁费用为9.17万元。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

评估汇总表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司(2017年二期)

金额单位：人民币元

序号	项目	评估原值	评估净值	备注
1	固定资产—办公设施明细表	1,957,763.83	1,329,800.00	
2	固定资产—游乐设备设施评估底稿	107,681,268.80	29,997,700.00	
3	苗木资产评估明细表	4,322,800.00	4,322,800.00	
4	租赁商铺搬迁评估明细表	322,491.00	91,700.00	搬迁费
合计		114,284,323.63	35,742,000.00	取整至百位，其中属于乐园评估值为 35,650,300 元，属于商铺搬迁评估费用为 91,700 元。

7、评估报告有效期

本报告有效期壹年，从评估基准日 2017 年 3 月 9 日起计算，至 2018 年 3 月 8 日止。

以上内容摘自【苏恒安信评报字（2017）1035 号】评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。



苏州高新区退二进三工作领导小组办公室拟对苏州乐园发展有限公司搬迁补偿涉及的单项资产（2017年二期）评估报告

正文

苏恒安信评报字（2017）1035号

一、绪言

苏州恒安信资产评估事务所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，采用成本法及市场法，按照必要的评估程序，对委估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2017年 3 月 9 日所表现的搬迁补偿价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者

（一）本评估项目的委托方为苏州高新区退二进三工作领导小组办公室。

（二）被评估单位为苏州乐园发展有限公司；

统一社会信用代码：913205056082350195

名称：苏州乐园发展有限公司

住所：江苏省苏州市苏州新区狮山路西

法定代表人：楼铭育

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 9 月 28 日

营业期限：1994 年 9 月 28 日至 2024 年 9 月 27 日。

（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收购事宜法定程序中规定的主管单位，以及国家法律法规规定的评估报告使用者。



三、评估目的

根据评估委托书约定，本次评估目的是委托方拟对苏州乐园发展有限公司（2017年二期）地块收购，需要对该地块上的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等的搬迁补偿价值进行评估，根据委托方要求，其中权属归苏州乐园发展有限公司所有的资产按收购方式进行评估；权属归租赁户的资产除不可搬迁资产按收购方式评估外，对可搬迁资产评估其搬迁费用。从而为被评估单位搬迁补偿提供价值参考。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象是单项资产。

评估范围是苏州乐园发展有限公司（2017年二期）地块上面的苏州乐园发展有限公司及其租赁户拥有的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木资产等。

评估对象及评估范围同评估委托书约定的内容一致。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的，评估师选取了市场价值类型。市场价值定义为：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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日是2017年3月9日。

本项目的评估基准日根据我们外勤日并与委托方协商而确定。

评估中所采用的价格标准，均为评估基准日的标准。

七、评估依据

（一）法律依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

（二）评估准则依据

- 1、国家财政部财企[2004]20号《资产评估准则---基本准则》和《资产评估职业道德准则---基本准则》；



- 2、中国资产评估协会 中评协[2012]248号《资产评估职业道德准则---独立性》；
- 3、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估准则---评估报告》；
- 4、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估准则---评估程序》；
- 5、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估准则---业务约定书》；
- 6、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估准则---工作底稿》；
- 7、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估准则---机器设备》；
- 8、中国资产评估协会 中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 9、中国资产评估协会 中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》；
- 10、中国注册会计师协会 会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(三) 行为依据

委托方签订的资产评估委托书。

(四) 权属依据

- 1、资产评估承诺函；
- 2、被评估单位评估申报清单；
- 3、被评估单位资产权属承诺函。

(五) 取价依据

- 1、机电产品价格信息查询系统；
- 2、被评估单位提供的合同及工程审计资料；
- 3、苏州工程造价信息网、中国园林网及电话询价；
- 4、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 5、《资产评估常用数据参考手册》；
- 6、本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

八、评估方法

根据评估对象的特点、评估目的，将评估对象分为游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备、苗木绿化资产。其中：权属归苏州乐园发展有限公司所有的及权属归租赁户的不可搬迁的资产为不搬迁资产，其余资产为搬迁资产。

(一) 评估方法定义及选用理由

资产评估基础方法有市场法、收益法及成本法。



1、市场法，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估技术方法。

2、收益法，是指通过估测被评估资产的未来预期的现值，来判断资产价值的各种方法的总称。

3、成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估单位资产价值的各种评估方法的总称。

本次评估中，评估人员根据委估资产的特点和各种评估方法的适用条件，在确定评估目的和评估价值类型的基础上，对不搬迁资产（具体包含游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备）采用成本法进行评估，对绿化植被采用市场法进行评估。

（二）不搬迁资产（包括：游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备）的评估

由于市场上与委估资产相同或类似资产的成交信息不透明，难以采集到实际成交数据，因此无法直接采用市场法评估；由于委估资产无法单独获利，因此也无法采用收益法评估。针对本次游乐设备及附属设施、办公电子设备的实际特点，结合本次评估目的，通过对资料的搜集和调查了解，具备采用重置成本法的条件，故采用重置成本法对游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备进行评估。

成本法是指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后确定委估资产价值的方法。

其基本公式为：评估价值=重置成本×成新率

1、重置成本的确定

重置成本为现行的重新建造成本。

设备的重置成本包括：设备款、运杂费、基础及安装调试费等。

其中对于一般设备价格取值主要依据财务发票金额并查询机电产品报价手册和网上及电话询价等，根据设备的具体情况予以适当调整。

对于部分购置年代较长的进口设备的价格，评估人员对账面发生的金额进行详细核实，分清国内发生费用和国外设备的购置费用，根据国内设备及国外出口设备的价格指数进行调整，同时考虑设备的安装调试费，最终按调整后的价值确定设备的重置成本。

2、成新率的确定

成新率为评估对象的现时状态与全新状态的比率。对已取得购置或启用年限的游乐设



备及配套设施、办公室及商铺设备，按评估对象的尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）计算，在确定使用年限的基础上，我们还考虑评估对象实际使用状况、保养维护情况的因素综合确定成新率；对未取得具体启用日期的游乐设备及配套设施、办公室及商铺设备，故评估人员根据评估对象实际使用状况、保养维护情况按现场勘察法确定评估对象的成新率。

（三）搬迁资产（包括租赁户的设备及存货等）

评估人员对苏州地区搬家公司市场行情进行了解，结合本次现场具体情况，结合搬家公司车型本次搬迁需要常规车辆的车厢尺寸为 1.8 米*4.2 米，市场报价为 500 元/车，对于需要拆除的设备如：空调移机价格收费标准：每台 400 元；其他办公设备评估人员参考市场价格，并结合现场实际情况来确定各种办公设备的拆除和搬迁费用。

（四）苗木资产的评估

评估人员根据委估苗木的规格，通过参考咨询江苏省同样或类似规格苗木的近期交易价格，同时考虑到被评估单位现有苗木的生长养护状况，经过直接比较或类比分析以估测委估苗木的价格，即采用市场法进行评估。

九、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、本公司收到委托要约后，安排评估人员了解委估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，明确评估对象和范围。

2、根据本公司人员结构和业务能力，接受委托要求，并根据本次评估的特定目的，与委托方签订资产评估评估委托书。

3、人员根据项目的具体情况，拟定评估方案，选择评估方法，配备专业评估人员，计划时间进度；同时，根据评估工作需要，提请委托方安排资产清查核实、填写各类资产清查评估明细表、准备评估所需的技术资料等评估前的各项准备工作。

（二）资产清查

依据委托方提供的委估资产清单，我所评估人员一行 4 人于 2017 年 3 月 9 日至 3 月 25 日全面清查各项实物资产，具体包括：在被评估单位财务及设备管理有关人员配合下，现场逐项进行勘察、核实，并查阅相关的技术资料、文件。

（三）评定估算

1、收集与资产相关的各种价格信息资料；



2、根据评估目的及所收集的资料的情况，结合资产清查核实的结果，区别不同的评估对象，确定适当的评估方法进行评定估算；

3、计算所评资产的评估值。

(四) 评估汇总

1、项目负责人对评估结果进行分析、汇总、调整、修改；

2、撰写资产评估报告书，资产评估说明及评估案例；

3、编制内部复核工作底稿，提请上一级进行复核；

4、根据复核意见，修正评估报告。

(五) 出具正式评估报告并提交给委托方

十、评估假设

1、公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

2、委托方提供的各项基础资料、财务资料及权属资料均真实、完整、合法，无故意欺诈行为，全部委估资产没有未付贷款等优先负债。

3、假设宏观经济稳定，国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化。

遵循上述评估假设，方可得出评估结论。若上述评估假设不成立，评估结论一般会失效，评估机构和评估人员对因假设条件改变而导致评估结论的改变不承担责任。

十一、评估结论

经评估，在评估基准日2017年3月9日，委托方委估资产的搬迁补偿价值评估为3574.20万元（大写：人民币叁仟伍佰柒拾肆万贰仟元整），其中苏州乐园发展有限公司所属资产的评估值为3,565.03万元，租赁户资产的搬迁费用为9.17万元。（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。



评估汇总表

被评估单位：苏州乐园发展有限公司(2017年二期)

金额单位：人民币元

序号	项目	评估原值	评估净值	备注
1	固定资产—办公设施明细表	1,957,763.83	1,329,800.00	
2	固定资产—游乐设备设施评估底稿	107,681,268.80	29,997,700.00	
3	苗木资产评估明细表	4,322,800.00	4,322,800.00	
4	租赁商铺搬迁评估明细表	322,491.00	91,700.00	搬迁费
合计		114,284,323.63	35,742,000.00	取整至百位，其中属于乐园评估值为 35,650,300 元，属于商铺搬迁评估费用为 91,700 元。

十二、特别事项说明

1、通过向被评估单位了解，评估对象中的电缆采用管埋式铺设，属于隐蔽工程，因客观原因，评估人员无法对其进行实地勘察测量，评估人员对工程数量与被评估单位提供的电缆布线图进行核查比对无误后，最终以被评估单位提供的申报资料为准。

2、我们对本次委托评估资产的法律权属给予了关注，但不评估对象的法律权属提供保证，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3、根据本次评估之特定目的，本次评估对象的价值是假设评估对象在评估基准日持续使用前提下的价值估计额（含增值税）。

4、资产价格标准发生重大变化、并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、本次评估的游乐设备及附属设施，我们对其进行了现场勘查，但勘查仅局限于对评估对象可见部位的观察和感知，结合评估人员的专业经验来判断评估对象的状况和成新因素。

同时，也需向委托方及报告使用人申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员。因此，除非有迹象及证据支持，我们无法对委估评估对象是否出现内部材料低劣化，强度降低等损害提出意见。

本评估报告中的价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的潜在内部材料损害存在的假设前提下做出的，如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，应当另行委聘这



一领域的专家单独评估。

6、本评估报告包含若干附件和评估明细表，构成本评估报告重要组成部分，与本评估报告具有同等法律效力。

十三、评估报告使用限制

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、本评估报告仅供评估委托书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；
- 3、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；
- 4、本报告有效期壹年，从资产评估基准日 2017 年 3 月 9 日起计算，至 2018 年 3 月 8 日止。

十四、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2017 年 7 月 5 日。

谨此报告！

苏州恒安信资产评估事务所

江苏 苏州

科灵路 37 号金融广场 219 室

机构法定代表人：

刘佳

评估项目负责人：资产评估师

资产评估师
王 菲
32040038

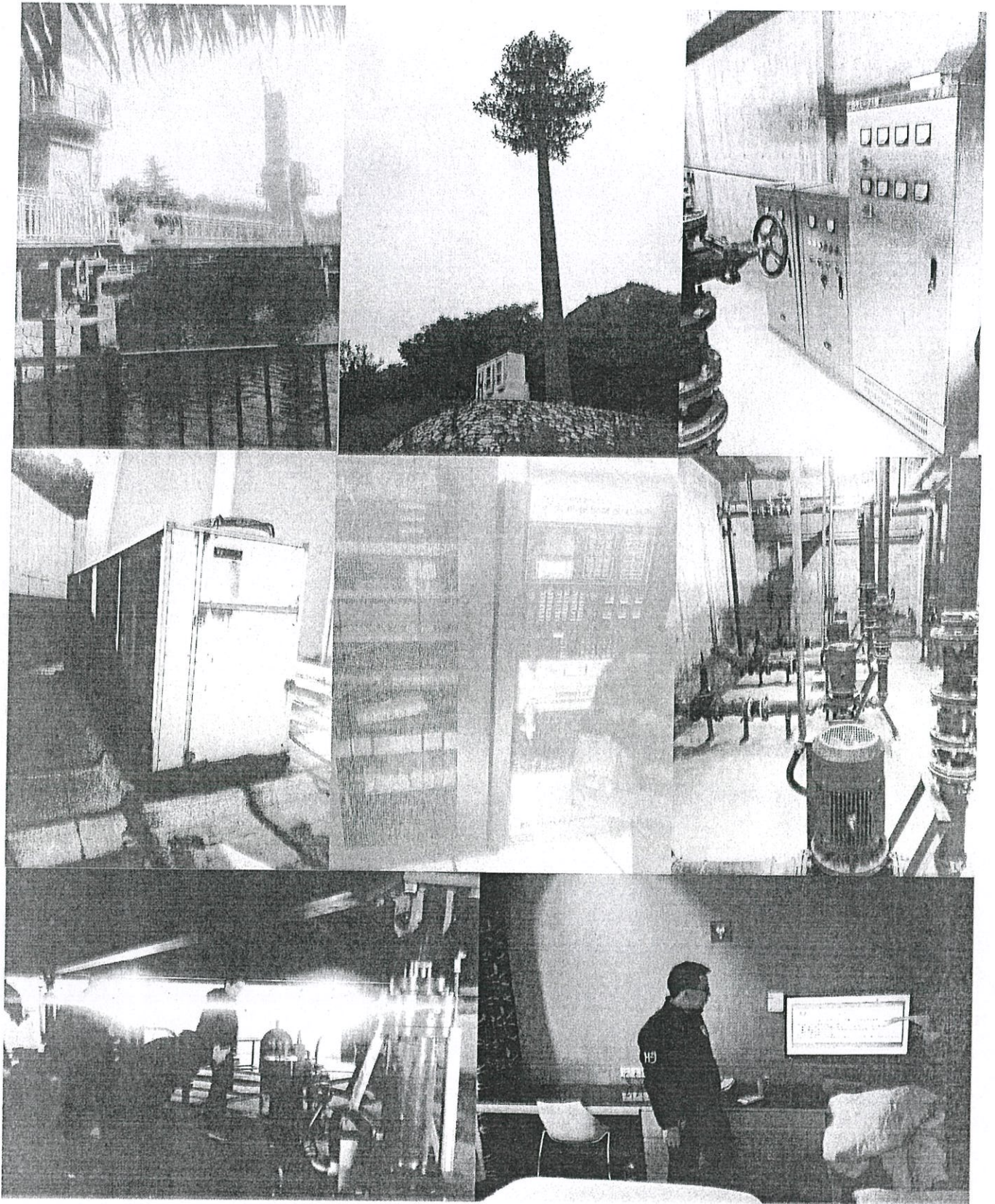
评估报告复核人：资产评估师

资产评估师
刘 佳
32030117

二〇一七年七月五日



委估资产-现场勘查照片



拍摄于 2017 年 3 月