

资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋  
(门牌号苏州高新区玉山路 166 号) 配套  
设备设施等资产补偿价值资产评估报告

苏中资评报字(2018)第 6145 号

(共 一 册, 第 一 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年十一月三十日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
一、 委托人、产权持有单位及其他评估报告使用者概况 .....	4
二、 评估目的 .....	5
三、 评估对象和评估范围 .....	5
四、 价值类型 .....	5
五、 评估基准日 .....	6
六、 评估依据 .....	6
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	8
九、 评估假设 .....	10
十、 评估结论 .....	10
十一、 特别事项说明 .....	11
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	12
十三、 资产评估报告日 .....	12
资产评估报告附件 .....	14

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人委托具体实施单位、产权持有单位申报（其中涉及出租区域资产由租赁户申报）并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室（委托方）：

苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处（委托具体实施单位）：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，主要采用成本法，按照必要的评估程序，对苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）配套设备设施补偿价值在 2018 年 6 月 8 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：确定被征收房屋配套设备设施补偿价值，为苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室、苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处对苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）配套设备设施补偿提供价值参考意见。

评估对象：

1. 不可搬迁设备设施收购补偿价值：不能搬迁的或搬迁后不能使用的设备设施收购补偿价值的市场价值。

2. 可搬迁设备设施及库存搬迁价值：搬迁后能继续使用的设备设施搬迁补偿费用（包括拆除费、运杂费、安装调试费用等）。

评估范围：苏州高新旅游产业集团有限公司申报评估的资产（其中涉及出租区域资产由租赁户申报），包括不可搬迁设备设施（收购）、可搬迁设备设施及库存（搬迁）。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

不可搬迁设备设施（收购）（包括配电房设备及房屋配套电气设备、消防、通风空调、燃气调压计量箱及管道安装工程、车辆出入管控停车系统、监控及弱电等系统安装工程、路灯、景观灯、电梯等）、可搬迁设备设施及库存（包括办公设备、办公家具及库存材料等），具体详见《资产评估明细表》。

评估基准日：2018 年 6 月 8 日

苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）  
配套设施设施等资产补偿价值资产评估报告

价值类型：市场价值

评估方法：主要采用成本法

评估结论：评估基准日，委托评估的被征收房屋配套设施设施补偿价值评估价值为 2,360.5459 万元（大写人民币贰仟叁佰陆拾万零伍仟肆佰伍拾玖元整）（取整），评估结果含增值税。具体情况如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 8 日

产权持有单位：苏州高新旅游产业集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
不可搬迁设备设施(收购)	1			4,246.1854	2,314.1870	
可搬迁设备设施及库存(搬迁)	2	1,225.0228			46.3589	评估净值为搬迁补偿费用。
总计					2,360.5459	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区  
玉山路 166 号）房屋配套设施设施等资产补偿价值  
资产评估报告正文

苏中资评报字(2018)第 6145 号

苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室（委托方）：

苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处（委托具体实施单位）：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，主要采用成本法，按照必要的评估程序，对苏州高新旅游产业集团有限公司位于苏州高新区玉山路 166 号房屋配套设施设施补偿价值在 2018 年 6 月 8 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有单位及其他评估报告使用者概况

（一） 委托人

1. 委托人：苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室。
2. 委托人与产权持有人的关系：征收方与被征收方。

（二） 产权持有人：苏州高新旅游产业集团有限公司。

统一社会信用代码/注册号：913205056082350195

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：顾俊发

注册资本：15503.380000 万美元

住所：江苏省苏州市苏州新区狮山路西

经营范围：经营游乐园及其它旅游配套服务设施；宾馆；酒店管理；餐饮服务；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；泳池经营；旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售。（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）。

（三） 其他资产评估报告使用者

除苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室、本次征收具体实施单位苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处、苏州高新旅游产业集团有限公司外，其他评估报告的使用者还包括及本次征收补偿涉及的其他有关方及其他依据国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、 评估目的

以2018年6月8日为基准日，确定被征收房屋配套设备设施等资产补偿价值，为苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室、苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处对苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路166号）配套设备设施等资产补偿提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一） 评估对象：

本次评估对象包括：

1. 不可搬迁设备设施收购补偿价值：不能搬迁的或搬迁后不能使用的设备设施收购补偿价值的市场价值。

2. 可搬迁设备设施及库存搬迁价值：搬迁后能继续使用的设备设施搬迁补偿费用（包括拆除费、运杂费、安装调试费用等）。

### （二） 评估范围：

评估范围是苏州高新旅游产业集团有限公司申报评估的资产（其中涉及出租区域资产由租赁户申报），包括不可搬迁设备设施（收购）、可搬迁设备设施及库存（搬迁）。

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

不可搬迁设备设施（收购）（包括配电房设备及房屋配套电气设备、消防、通风空调、燃气调压计量箱及管道安装工程、车辆出入管控停车系统、监控及弱电等系统安装工程、路灯、景观灯、电梯等）、可搬迁设备设施及库存（包括办公设备、办公家具及库存材料等），具体详见《资产评估明细表》。

## 四、 价值类型

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。

根据《资产评估价值类型指导意见》第十六条规定：“执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足公允价值定义的要求时，一般选择公允价值作为评估结论的价值类型。”。本次评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足公允价值定义，确定评估对象的价值类型为公允价值。

## 五、 评估基准日

评估基准日是2018年6月8日。

本次评估基准日该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度确定的。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委评资产在评估基准日所表现的公允价值。

## 六、 评估依据

### （一）行为依据

1. 苏州国家高新技术产业开发区管理委员会对狮山街道道路、基础设施及社区生活中心项目（玉山路北、狮子山南、规划用地西）所涉及的房屋实施征收的决定（2018年6月8日）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）。

2. 《苏州高新区（虎丘区）国有土地上房屋征收与补偿实施办法》（苏虎府规字[2011]2号）。

3. 其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]43号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
6. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
9. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。

### （四）取价依据

1. 《机电产品价格信息》；
2. 网上询价资料；
3. 《资产评估常用资料与参数手册（第二版）》；
4. 江苏省安装工程计价定额（2014版）；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料。



#### （五）其他参考依据

1. 我公司与苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室签订的资产评估委托合同。
2. 产权持有单位提供的资产申报评估明细表。

### 七、 评估方法

#### （一）评估方法的选择

中国资产评估协会《资产评估准则——机器设备》第十九条规定“执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。”。

本次所评资产主要为设备设施，按照《资产评估准则——机器设备》第二十一条规定，“明确活跃的市场是运用市场法评估机器设备的前提条件，应当考虑市场是否能够提供足够数量的可比资产的销售数据，以及数据的可靠性。”。

活跃的市场是运用市场法评估机器设备的前提条件，由于本次委估资产市场不能够提供足够数量的可比资产的销售数据、更谈不上数据的可靠性。因此，我们认为本次所评机器设备不具备采用市场法进行评估的条件。

按照《资产评估准则——机器设备》第二十二条规定，收益法一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的机器设备，本次委托评估的机器设备不具备上述特征，因此我们没有选择采用收益法对上述机器设备进行评估。

而本次所评机器设备可以合理确定重置成本的构成要素；可以采用科学的方法，合理估算各种贬值，因此我们认为选择采用成本法对所评机器设备进行评估符合《资产评估准则——机器设备》的相关要求。

#### （二）各项资产的具体评估方法介绍如下：

##### 1、不可搬迁设备设施（收购）

对于委托方同意收购的不可搬迁设备设施，按其原地原用途使用价值评估，采用重置成本法予以评估，基本公式：

重估价值（评估净值）=重置成本（评估原值）×成新率

本评估报告书所称设备之重置成本是指在现时条件下，于评估基准日取得与所评资产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允耗

费。

重置成本=现行购置价+从属费用

本次评估设备的重置全价含增值税。

从属费用主要为使设备处于在用状态所需的运杂费、安装调试费等。

成新率的确定

设备的成新率（Z）由理论成新率（N）和经验成新率（M）加权平均确定。

理论成新率  $N = 1 - B/A$

苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）  
配套设备设施等资产补偿价值资产评估报告

其中：A——经济使用年限

B——已使用年限

经验成新率（M）按照设备的役期、完整程度、管理状况等各项因素分析确定。

$$\text{成新率 } Z = M \times 60\% + N \times 40\%$$

## 2、可搬迁设备设施及库存搬迁补偿价值

包括搬迁后能继续使用的设备设施搬迁补偿费用（包括拆除费、运杂费、安装调试费用等），采用成本法计算确定，具体为：

（1）需拆除安装设备设施的搬迁费用包括拆除费用、运杂费用、安装调试费用等；

（2）不需拆除安装设备设施及库存搬迁费用仅包括运杂费用。

本次评估搬迁资产拆除费用、运杂费用、安装调试费用等，根据设备设施特点结合有关资产评估手册资料计算确定。其中搬运距离假定在苏州大市范围内。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 6 月 18 日—7 月 8 日、2018 年 8 月 15 日、11 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

2018 年 6 月 18 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目辅导

#### （1）对产权持有单位人员辅导

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保资产评估申报材料的质量，我公司准备了资产评估申报表和评估所需提供的资料清单，对产权持有单位相关人员进行了辅导，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

#### （2）对评估人员辅导

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于2018年6月18日—7月8日、2018年8月15日、11月20日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

- （一）假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- （二）假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- （三）假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- （四）假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- （五）本次对不可搬迁设备设施假设其按原地原用途使用价值评估；
- （六）本次评估假设基准日资产数量与盘点日一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的被征收房屋配套设施设施补偿价值评估价值为 2,360.5459 万元（大写人民币贰仟叁佰陆拾万零伍仟肆佰伍拾玖元整）（取整），评估结果含增值税。具体情况如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 6 月 8 日

产权持有单位：苏州高新旅游产业集团有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值		评估价值		备注
	原值	净值	原值	净值	
不可搬迁设备设施(收购)	1		4,246.1854	2,314.1870	
可搬迁设备设施及库存(搬迁)	2	1,225.0228		46.3589	评估净值为搬迁补偿费用。
总计				2,360.5459	

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）本次设备设施明细由苏州高新旅游产业集团有限公司申报提供（涉及出租区域由租赁户申报提供），评估人员在此基础上进行清查盘点，最终不可搬迁设备设施（收购）、可搬迁设备设施及库存（搬迁）明细及库存装车数经过苏州高新旅游产业集团有限公司、江苏中企华中天资产评估有限公司、苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处三方确认。

（二）本次苏州高新旅游产业集团有限公司未能向我们提供申报资产的账面价值（涉及出租区域由租赁户申报提供了部分资产的账面价值），本次评估对申报资产权属、形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

（三）本次对于苏州高新旅游产业集团有限公司申报经苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处同意收购的不可搬迁设备设施，按其原地原用途使用价值评估。本次确定设备设施评估原值时包含了购置设备设施所需缴纳的增值税（进项税额）。

（四）本次评估搬迁资产拆除费用、运杂费用、安装调试费用，根据设备设施特点结合有关资产评估手册资料计算确定，其中搬运距离假定在苏州大市范围内。

（五）本次迪卡侬运动专业超市、金逸电影院、便利商店（新多士）、来伊份食品四家租赁户评估结果由江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司评估，已经苏州高新旅游产业集团有限公司、苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处确认，本报告引用其评估结果列示。

（六）评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响。

1. 评估基准日至评估报告提出期间委托单位未提供，评估人员也未发现有对评估结果有重大影响的事项；

2. 评估基准日后发生的期后事项对评估结论的影响应作调整；

3. 在评估报告有效期内，资产数量及作价标准发生变化可作如下处理：

· 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产进行相应调整；

· 若资产价格标准发生变化，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（七）截至报告出具日，苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室、苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处、苏州高新旅游产业集团有限公司未向我们提供被评估资产评估基准日期后重大事项，我们也未从其他途径发现被评估资产存在其他任何期后重大事项。我们提醒报告使用者如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。

（八）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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

（七）本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 11 月 30 日。

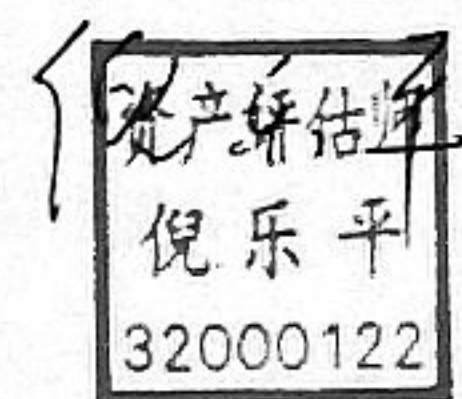
苏州高新旅游产业集团有限公司被征收房屋（门牌号苏州高新区玉山路166号）  
配套设备设施等资产补偿价值资产评估报告

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年十一月三十日



## 资产评估报告附件

- 附件一、产权持有单位营业执照；
- 附件二、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件三、资产评估师承诺函；
- 附件四、江苏中企华中天资产评估有限公司资格证书相关文件复印件；
- 附件五、江苏中企华中天资产评估有限公司营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。



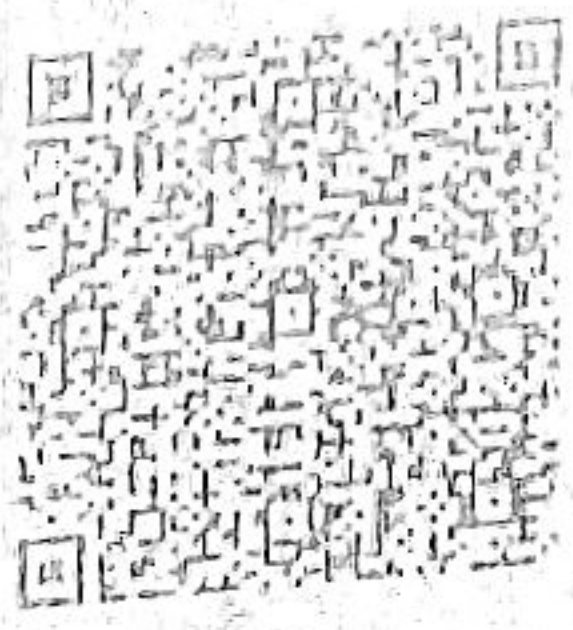
附件 1

产权持有单位营业执照复印件



统一社会信用代码 913206006666666666

名称	苏州高新旅游产业集团有限公司
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街道
法定代表人	顾文波
注册资本	15703.28万美元
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设施；宾馆；酒店管理；餐饮服务；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；泳池经营；旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售。（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）



登记机关



2017年12月22日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

附件 2

委托人和其他相关当事人的承诺函

## 承诺函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因苏州高新旅游产业集团有限公司房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）征收补偿事宜，由苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室委托贵公司对本次征收涉及的设备设施等资产补偿价值于 2018 年 6 月 8 日的市场价值进行评估，本次征收项目由苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室委托苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处为具体实施单位。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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；
2. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公证地执业。

苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处

负责人（或授权人）：  
20181126

二〇一八年十一月二十六日

## 承诺函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因苏州高新旅游产业集团有限公司房屋（门牌号苏州高新区玉山路 166 号）征收补偿事宜，由苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室委托贵公司对本次征收涉及的设备设施等资产补偿价值于 2018 年 6 月 8 日的市场价值进行评估，本次征收项目由苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室委托苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处为具体实施单位。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公证地执业。

苏州高新旅游产业集团有限公司

负责人（或授权人）：



二〇一八年十一月二十六日

附件 3

资产评估师承诺函

## 资产评估师承诺函

苏州高新区（虎丘区）房屋征收办公室：

受贵单位委托，我们对苏州高新旅游产业集团有限公司房屋（门牌号苏州高新区玉山路166号）征收补偿涉及的设备设施等资产补偿价值，以2018年6月8日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



二〇一八年十一月三十日

附件 4

江苏中企华中天资产评估有限公司

资格证书相关文件复印件



特此公告。



江苏省财政厅公告

苏财工贸〔2018〕22号

### 备案公告



江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

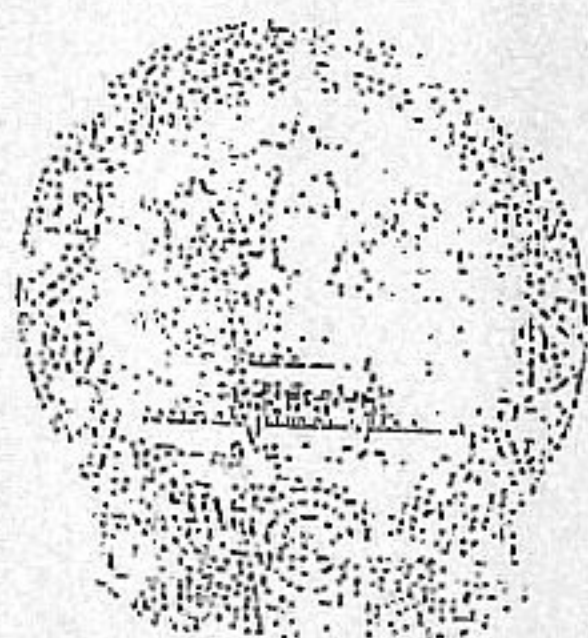
2018年1月19日印发

附件 5

江苏中企华中天资产评估有限公司

营业执照副本复印件

编号 320402000201712250115

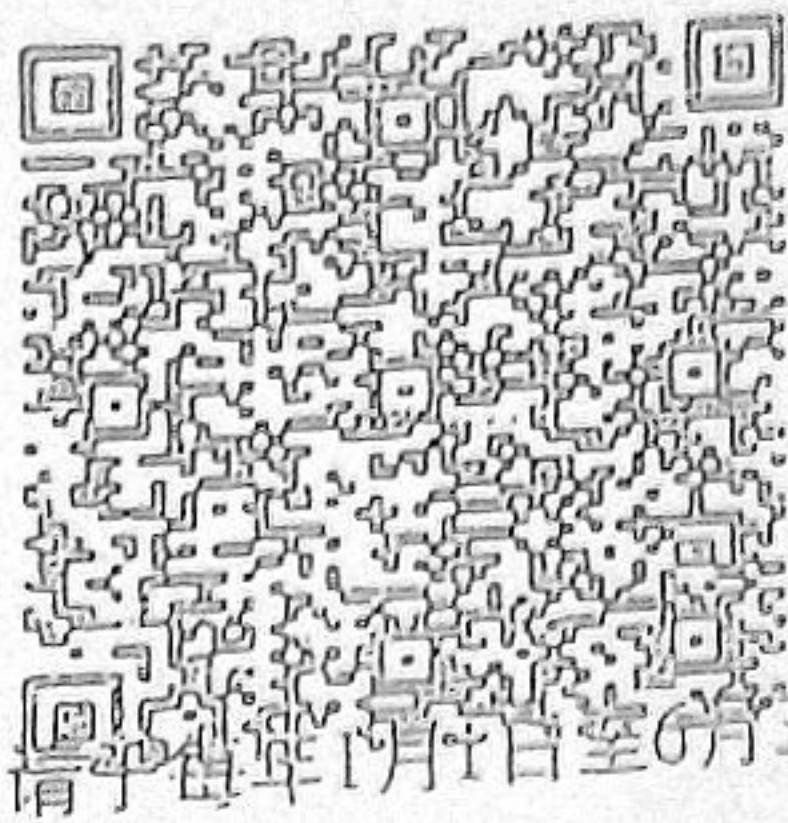


# 营 业 执 照

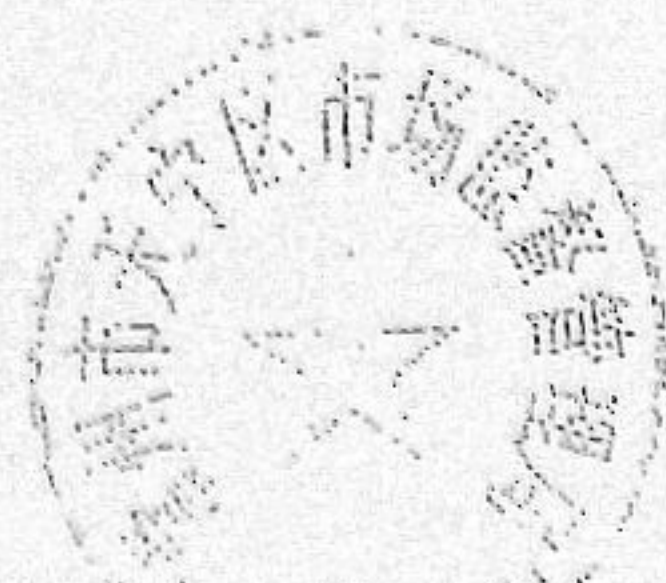
(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名 称	江苏中企华中天资产评估有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人	谢肖琳
注 册 资 本	1000万元整
成 立 日 期	1993年03月02日
营 业 期 限	1993年03月02日至*****
经 营 范 围	证券业务资产评估及各类单项资产评估, 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, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



2017年12月25日

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

企业信用信息公示系统网址: [www.jsgsj.gov.cn:58688/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58688/province)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件 6

资产评估师职业资格证书登记卡复印件



# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：谢顺龙

性别：男

登记编号：32000239

单位名称：江苏中企华中天资产评估有限公司苏州分公司

初次登记时间：1998-07-17

年检信息：通过 (2018-05-04)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2018年5月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：倪乐平

性别：男

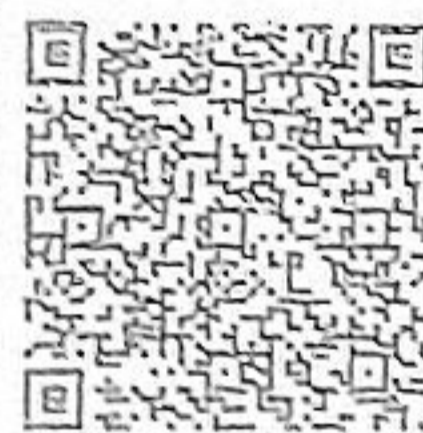
登记编号：32000122

单位名称：江苏中企华中天资产评估有限公司苏州分公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过 (2018-05-04)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：倪乐平

本人印鉴：



打印时间：2018年5月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>