

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处  
拟搬迁补偿涉及的苏州高新污水处理有限公司  
单项资产评估项目  
资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第 2088 号



资产评估报告编码：3232180060201900136

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十月十七日

## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告 .....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	15
十一、特别事项说明 .....	15
十二、评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	18
资产评估报告附件 .....	19

## 声 明

1.本资产评估报告是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的。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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。

3.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。

4.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和使用评估结论，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。

5.评估对象及其所涉及资产清单由委托人、产权持有人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。

6.委托人、产权持有人和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

7.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及其所涉及资产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。

8.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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

9.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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

10.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。

# 苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿涉及的 苏州高新污水处理有限公司单项资产评估项目 资产评估报告摘要

天地恒安[2019]资评字第 2088 号

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处的委托，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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿涉及的苏州高新污水处理有限公司单项资产在评估基准日2019年2月28日的市场价值进行了评估。

## 一、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿，为此需对苏州高新污水处理有限公司申报的单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 二、评估对象

本项目的评估对象为单项资产价值。

## 三、评估范围

具体评估范围是苏州高新污水处理有限公司申报的资产。

## 四、价值类型

市场价值类型。

## 五、评估基准日

2019年2月28日。

## 六、评估方法

本次资产评估采用重置成本法和市场法。

## 七、评估结论及其使用有效期

经评估，在评估基准日2019年2月28日，委托人委估的资产价值为**12,856.54**万元（大写人民币：壹亿贰仟捌佰伍拾陆万伍仟肆佰圆整。）（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

本资产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2019年2月28日起至2020年2月27日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家

法律、行政法规另有规定的除外。

**重要事项说明：**

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

# 苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿涉及的 苏州高新污水处理有限公司单项资产评估项目 资产评估报告

天地恒安[2019]资评字第2088号

苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处：

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处的委托，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，采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿涉及的苏州高新污水处理有限公司单项资产在评估基准日 2019 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处，产权持有人为苏州高新污水处理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### （一）委托人与产权持有人概况

#### 1. 委托人及产权持有人

##### （1）委托人

委托人为苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处。

##### （2）产权持有人

产权持有人为苏州高新污水处理有限公司。

营业执照信息如下：

单位名称：苏州高新污水处理有限公司

统一社会信用代码：91320505746235949J

类型：有限责任公司

住所：苏州高新区浒关工业园

法定代表人：楼铭育

注册资本：30,000.00 万人民币

成立日期：2003 年 01 月 22 日

营业期限：2003 年 01 月 22 日至 2033 年 01 月 16 日

经营范围：生活、工业污水的处理；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施运行，污泥接种技术服务；承接市政工程的施工、维修、养护；污水管网、污水泵站等排水设施的运营管理；河道、泵闸等水利设施运营管理；承建河湖水系工程、生态建设工程；物业管理。（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.委托人与产权持有人的关系

委托人为产权持有人申报资产所处地区的辖区管理单位。

### （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据资产评估委托合同约定，苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿，为此需对苏州高新污水处理有限公司申报的单项资产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次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。

### （一）评估对象

本项目的评估对象为单项资产价值。

### （二）评估范围

具体评估范围是苏州高新污水处理有限公司申报的资产。

### （三）委估资产情况

申报的设备设施主要位于高新区运河路2号厂区内，主要为企业的构筑物、污水处理设备和办公电子设备，具体包括氧化沟、总缺氧池、管道、转刷、搅拌器、电脑等。



现场勘察时，委估资产均处于正常使用状态，维护保养状态良好。

申报的苗木资产位于产权持有人厂区内，现场勘查时，评估人员依据申报清单逐一测量清点。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本项目未引用其他机构出具的报告的结论。

#### 四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、市场价值等。根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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是2019年2月28日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近原则由委托人确定，评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

评估中所采用的价格标准，均为评估基准日的标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

资产评估委托合同。

##### （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.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3.《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；

4.《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

5.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；

7.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；

8.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2008年）；

11.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年）；

12.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

7.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；

8.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

10.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （四）权属依据

1. 委托人承诺函；
2. 产权持有人承诺函；
3. 产权持有人提供的购置合同、发票、进口报关单等财务资料；
4. 资产评估申报明细表。

#### （五）取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有人提供的记账凭证、发票等；
3. 《机电产品报价手册》（2018年版）；
4. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 设备生产厂家电话询价；
7. 本所积累的有关价格信息及其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

资产评估方法包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。

资产评估中的收益法，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。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法，指按照被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗值来确定被评估资产价值的一种方法。

### （二）评估方法的选择

根据评估对象的特点、评估目的，将评估对象分为搬迁资产、不搬迁资产、构筑物及管道和绿化苗木资产。

#### 1. 搬迁资产

针对搬迁资产，评估人员主要对其搬迁费用进行评估。设备搬迁费用有狭义和广义之分。狭义的设备搬迁费用是指在设备搬迁过程中为耗费的人化劳动和物化劳动所支付的所有价款。但是，在实际设备搬迁过程中，除了直接消耗的人化劳动和物化劳动以外，

还会不可避免地发生各种损失（如在设备搬迁过程中，原设备基础的尚存价值灭失，这一灭失的价值即形成了设备搬迁所产生的损失）。因此，广义的设备搬迁费用包括搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动所支付的所有价款，以及搬迁过程中造成的所有损失。本报告所称设备搬迁费用系指广义的设备搬迁费用。

设备搬迁费用的大小主要受搬迁期限、搬迁距离及设备类别和性质的影响，而设备搬迁行为往往千差万别、一般不具备可比案例，因此，对设备搬迁费用的评估不采用市场比较法进行。另外，设备搬迁费用作为一成本项目，而非资产项目，其获利性根本无从谈起，因此，对设备搬迁费用的评估不能采用收益法进行。

对设备搬迁费用的评估往往采用成本法进行，即对设备搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项损失相加后，得到设备搬迁费用。

## 2.不搬迁资产、构筑物与管道资产

针对不搬迁资产、构筑物与管道资产，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。针对本次委估资产的实际特点，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委估资产进行评估。

## 3.苗木资产

针对苗木资产，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，考虑到其生物属性，故不采用成本法进行评估；同时评估对象无法单独获利，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估；资产评估专业人员在确定评估目的和评估价值类型的基础上，对绿化苗木宜采用市场法进行评估。

### （三）评估具体方法介绍

#### 1.搬迁资产评估方法

在设备搬迁过程中，其设备搬迁费用具体包括拆卸费、包装费（固定费）、运输装卸费、安装调试费、损耗费、不可预见费等，其中损耗费含拆卸损耗费、设备基础损耗费和其他损耗费。具体公式为：

委估搬迁设备费用=拆卸费+包装费+运输装卸费+安装调试费+设备基础费+损耗费+不可预见费

本次可搬迁资产主要为小型可移动机器设备、办公设备等，资产评估专业人员根据

委估资产现实状况拆除及移位安装情况测算设备基础费、安装调试费、拆除费、运杂费及运输损耗等。对于无需安装调试的库存物资，无需考虑安装调试费等费率。评估人员通过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400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。

## 2.不搬迁资产评估方法

本次可搬迁资产主要为不可移动机器设备、构筑物等，根据本次评估的特定目的和资产现状特点，考虑到市场上无法取得与评估对象相同或相似的交易案例，故不采用市场法进行评估；同时评估对象为单项资产，无法单独获利，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估；评估人员通过搜集与评估对象相关资料，分析认为搜集的资料具有相应的法律、法规文件依据和市场依据，故可采用成本法对评估对象进行评估。成本法计算公式如下：

评估价值=重置成本×综合成新率

### (1)重置成本的确定：

设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。设备的直接成本一般包括设备本体重置成本、运杂费、安装费、基础费及其他合理成本。设备的间接成本一般包括管理费用、设计费、工程监理费、保险费等。计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

构筑物的重置成本包括建安工程造价、前期费用及其他费用、资金成本。建安工程造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家和地区现行收费标准计取；资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本。计算公式为：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

### (2)综合成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

#### ① 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备设施或者经改造后延长经济使用寿命的

设备设施，使用如下计算公式：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### ② 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以设备设施实际状况为主，根据设备设施的技术状态、工作环境、维护保养情况，确定勘察成新率。

### 3.绿化苗木的评估方法：

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，考虑到其生物属性，不存在成新率，故不采用成本法进行评估；同时评估对象无法单独获利，不能单独测算其客观收益，故亦不能采用收益法进行评估；资产评估专业人员在确定评估目的和评估价值类型的基础上，对绿化苗木宜采用市场法进行评估。

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。

综上，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，采用重置成本法和市场法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查和评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

### (一) 接受委托阶段

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，与委托人签订资产评估委托合同；

3. 评估人员根据本项目的具体情况，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，提请委托人安排资产清查核实、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) 现场调查及收集整理评估资料阶段

依据委托人提供的委估资产清单，全面清查各项实物资产，具体包括：评估人员在有关人员配合下，现场逐项进行勘察、测量，并查阅相关的技术资料、文件。

### (三) 评定估算阶段

- 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、提交资产评估报告阶段

- 1.进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告。
- 2.经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
- 3.最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。
- 4.按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

- 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.资产持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结论的使用范围受到限制;
- 3.委托人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;
- 4.无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的,在上述评估假设变化时,本评估结论无效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处拟搬迁补偿涉及的单项资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### 1. 评估结论

经评估，在评估基准日2019年2月28日，委托人委估的资产价值为**12,856.54**万元（大写人民币：壹亿贰仟捌佰伍拾陆万伍仟肆佰圆整。）（取整至百位，评估结论详细情况见评估明细表）。

### 评估汇总表

产权持有者：苏州高新污水处理有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	评估原值	评估值	备注
1	搬迁资产评估明细表	955,450.00	38,030.00	搬迁费用
2	不搬迁设备评估明细表	87,706,300.00	46,060,100.00	
3	构筑物及管道评估明细表	102,620,600.00	77,996,718.00	
4	苗木资产评估明细表	4,470,589.00	4,470,589.00	
	合计	195,752,939.00	128,565,437.00	取整至百位： ¥12,856.54 万元

### 2. 评估结论的使用有效期

本资产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2019年2月28日起至2020年2月27日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

## 十一、特别事项说明

由苏州高新污水处理有限公司提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，苏州高新污水处理有限公司应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对委估资产存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。



以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

**1. 引用其他机构出具报告结论的情况**

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

**2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形**

截至资产评估报告出具日,苏州高新污水处理有限公司仅提供申报资产部分购置合同、经审计的竣工结算资料及设计图纸等。评估人员对评估对象及其所涉及资产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,且对形成委估资产可能存在的债务未予涉及。

**3. 评估程序受到限制的情形**

截至资产评估报告出具日,无评估程序受限制情形。

**4. 其他主要评估资料不完整的情形**

截至资产评估报告出具日,未发现其他主要评估资料不完整的情形。

**5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项**

根据产权持有人提供资料,尚未发现产权持有人评估基准日存在法律、经济等未决事项。

**6. 担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系**

根据产权持有人提供资料,尚未发现产权持有人存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及产权持有人委托评估范围以外的可能存在的权益或义务,如或有收益、或有资产及或有负债。

**7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项**

评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间,未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

**8. 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形**

本次评估未有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

## 9.其他事项

本次评估的资产，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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2.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。

3.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国家法律、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。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 10 月 17 日。

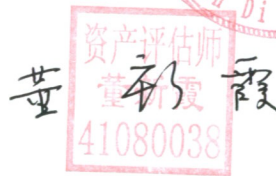
资产评估报告日为评估结论形成日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

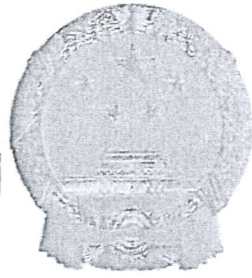


资产评估师：



资产评估师：



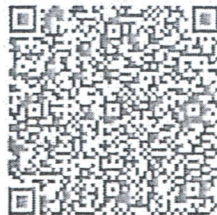


编号 320512030201705170144

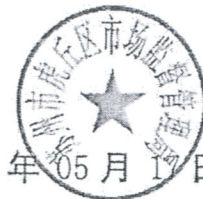
# 营业执照

统一社会信用代码 91320505746235949J

名 称	苏州高新污水处理有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	苏州高新区浒关工业园
法定 代表 人	楼铭育
注 册 资 本	30000万元整
成 立 日 期	2003年01月22日
营 业 期 限	2003年01月22日至2033年01月16日
经 营 范 围	生活、工业污水的处理；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施运行；污泥接种技术服务；承接市政工程的施工、维修、养护；污水管网、污水泵站等排水设施的运营管理；河道、泵闸等水利设施运营管理；承建河湖水系工程、生态建设工程；物业管理。（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）



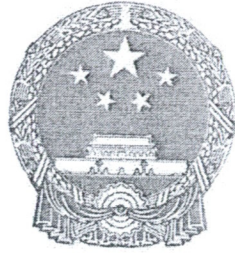
登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年05月17日

编号 320512000201805240172



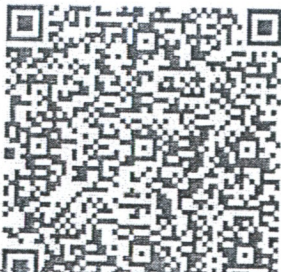
# 营业执照

(副本)

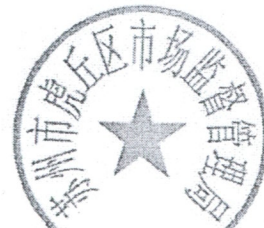
统一社会信用代码 913205057682718365 (1/1)

名称 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室  
 法定代表人 季建国  
 注册资本 1000万元整  
 成立日期 2004年11月16日  
 营业期限 2004年11月16日至\*\*\*\*\*  
 经营范围 房地产评估、土地评估、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；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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）

年度报告附件使用



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 05月 24日

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕336号

## 备案公告

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《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天地恒安房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为季建国。

三、江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司接受苏州恒安信资产评估事务所的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资

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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

---

江苏省财政厅办公室

2018年8月20日印发

---



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：董新霞

性别：女

登记编号：41080038

单位名称：江苏天地恒安房地产土  
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-02-25

年检信息：通过 (2019-05-05)

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：董新霞  
本人印鉴：  
资产评估师  
董新霞  
41080038



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：刘佳

性别：男

登记编号：32030117

单位名称：江苏天地恒安房地产土  
地资产评估有限公司



仅供报告附件使用

初次执业登记日期：2003-06-19

年检信息：通过 (2019-05-05)

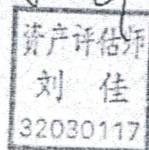


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-05-06

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>