

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让股权
涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0266 号
（共 1 册，第 1 册）



江苏天健华辰资产评估有限公司
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 3232200039202200289 |
| 合同编号: | 华辰约字(2022)00297号 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 华辰评报字(2022)第0266号 |
| 报告名称: | 苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让股权涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值项目 |
| 评估结论: | 2,317,499,373.27元 |
| 评估机构名称: | 江苏天健华辰资产评估有限公司 |
| 签名人员: | 郑彩虹 (资产评估师) 会员编号: 32200075 肖斌 (资产评估师) 会员编号: 32190063 |
|  (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年10月21日

目录

| | |
|---|----|
| 声明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告 | 12 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概 况..... | 12 |
| 二、评估目的..... | 20 |
| 三、评估对象和评估范围 | 20 |
| 四、价值类型..... | 21 |
| 五、评估基准日..... | 22 |
| 六、评估依据..... | 22 |
| 七、评估方法..... | 26 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 42 |
| 九、评估假设..... | 45 |
| 十、评估结论..... | 46 |
| 十一、特别事项说明 | 48 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 56 |
| 十三、资产评估报告日 | 56 |
| 资产评估报告附件..... | 58 |

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。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、负债清单由委托人、被评估单位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。

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让股权 涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华辰评报字（2022）第 0266 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受苏州新区高新技术产业股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转其持有的苏州高新旅游产业集团有限公司股权而涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益在 2022 年 06 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州高新旅游产业集团有限公司股权，需要对苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：苏州高新旅游产业集团有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：苏州高新旅游产业集团有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 06 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，苏州高新旅游产业集团有限公司评估结果如下：总资产账面价值 692,860.19 万元，评估价值 706,770.12 万元，评估增值 13,909.93 万元，增

值率 2.74%；负债账面价值 475,020.18 万元，评估价值 475,020.18 万元，负债评估无增减值变动；股东全部权益（净资产）账面价值 217,840.01 万元，评估价值 231,749.94 万元，评估增值 13,909.93 万元，增值率 6.39%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：万元人民币

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| 流动资产 | 417,271.24 | 417,672.48 | 401.24 | 0.10 |
| 非流动资产 | 275,588.95 | 289,097.64 | 13,508.69 | 4.90 |
| 其中：长期股权投资 | 42,363.86 | 39,436.86 | -2,927.00 | -6.91 |
| 固定资产 | 154,682.22 | 167,211.22 | 12,529.00 | 8.10 |
| 其中：房屋建筑物类 | 107,177.59 | 116,862.63 | 9,685.04 | 9.04 |
| 设备类 | 47,504.62 | 50,348.59 | 2,843.97 | 5.99 |
| 在建工程 | 26,804.00 | 26,804.00 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产 | 49,308.69 | 53,215.38 | 3,906.69 | 7.92 |
| 其中：土地使用权 | 49,256.43 | 53,118.15 | 3,861.72 | 7.84 |
| 其他 | 2,430.18 | 2,430.18 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 692,860.19 | 706,770.12 | 13,909.93 | 2.01 |
| 流动负债 | 53,215.63 | 53,215.63 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 421,804.55 | 421,804.55 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 475,020.18 | 475,020.18 | 0.00 | 0.00 |
| 股东全部权益（净资产） | 217,840.01 | 231,749.94 | 13,909.93 | 6.39 |

则：苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值为 231,749.94 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）截至评估基准日，纳入评估范围内房屋建筑物中苏州乐园森林世界内

的房屋建筑物,建筑面积为 70,548.59 平方米,未办理房屋所有权证或不动产权证,具体如下表:

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|------------------|----|---------------------------|------|
| 1 | 森灵树广场-游客服务中心 | 钢混 | 1,895.92 | 森林世界 |
| 2 | 森灵树广场-售票厅 A | 钢混 | 189.80 | 森林世界 |
| 3 | 森灵树广场-售票厅 B | 钢混 | 182.30 | 森林世界 |
| 4 | 森灵树广场-开闭所 | 钢混 | 667.02 | 森林世界 |
| 5 | 森灵树广场-司导室 | 钢混 | 906.48 | 森林世界 |
| 6 | 森灵树广场-卫生间 | 钢混 | 151.30 | 森林世界 |
| 7 | 水雾森林-节庆舞台 | 钢混 | 2,476.62 | 森林世界 |
| 8 | 水雾森林-节庆舞台音控室 | 钢混 | 73.52 | 森林世界 |
| 9 | 水雾森林-棕榈礼品店 | 钢混 | 135.81 | 森林世界 |
| 10 | 水雾森林-长颈鹿西餐厅 | 钢混 | 597.51 | 森林世界 |
| 11 | 水雾森林-河马中餐厅 | 钢混 | 864.62 | 森林世界 |
| 12 | 藤蔓森林-熊猫食府 | 钢混 | 885.73 | 森林世界 |
| 13 | 藤蔓森林-蝴蝶秀场 | 钢混 | 280.04 | 森林世界 |
| 14 | 藤蔓森林-藤蔓礼品店 | 钢混 | 93.98 | 森林世界 |
| 15 | 藤蔓森林-种子礼品店 | 钢混 | 191.04 | 森林世界 |
| 16 | 藤蔓森林-XD 影院房屋 | 钢混 | 1,828.45 | 森林世界 |
| 17 | 藤蔓森林-卫生间 | 钢混 | 106.03 | 森林世界 |
| 18 | 后勤区-后勤综合楼 | 钢混 | 10,713.01 | 森林世界 |
| 19 | 后勤区-办公培训楼 | 钢混 | 3,892.51 | 森林世界 |
| 20 | 后勤区-门卫 1 | 钢混 | 10.91 | 森林世界 |
| 21 | 后勤区-门卫 2 | 钢混 | 9.49 | 森林世界 |
| 22 | 后勤区-后勤维修部 | 钢混 | 1,368.11 | 森林世界 |
| 23 | 涂鸦森林-卫生间 | 钢混 | 183.23 | 森林世界 |
| 24 | 水雾森林-幻境漂流维修房 | 钢混 | 1,308.60 | 森林世界 |
| 25 | 水雾森林-椰树礼品店 | 钢混 | 217.25 | 森林世界 |
| 26 | 水雾森林-精灵对对碰操控室 | 钢混 | 733.53 | 森林世界 |
| 27 | 水雾森林-泽塔之家、火烈鸟补给站 | 钢混 | 204.11 | 森林世界 |
| 28 | 涂鸦森林-豪华波浪操控室 | 钢混 | 13.62 | 森林世界 |
| 29 | 涂鸦森林-动物大食堂 | 钢混 | 1,257.05 | 森林世界 |
| 30 | 涂鸦森林-勇气塔操控室 | 钢混 | 11.82 | 森林世界 |
| 31 | 涂鸦森林-变色龙商店 | 钢混 | 206.11 | 森林世界 |
| 32 | 涂鸦森林-旋转木马操控室 | 钢混 | 13.50 | 森林世界 |
| 33 | 涂鸦森林-七彩梦工场房屋 | 钢混 | 1,868.31 | 森林世界 |

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|---------------|----|---------------------------|------|
| 34 | 涂鸦森林-幸运转转杯操控室 | 钢混 | 13.83 | 森林世界 |
| 35 | 涂鸦森林-凯旋骑士操控室 | 钢混 | 14.16 | 森林世界 |
| 36 | 涂鸦森林-丛林飞艇操控室 | 钢混 | 47.52 | 森林世界 |
| 37 | 涂鸦森林-涂鸦舞台 | 钢混 | 65.65 | 森林世界 |
| 38 | 冻原森林-花车基地 | 钢混 | 1,059.05 | 森林世界 |
| 39 | 冻原森林-雪莲集市 | 钢混 | 501.85 | 森林世界 |
| 40 | 冻原森林-雪域双雄操作室 | 钢混 | 121.23 | 森林世界 |
| 41 | 冻原森林-黑森林之迷房屋 | 钢混 | 3,271.45 | 森林世界 |
| 42 | 冻原森林-珠峰之巅房屋 | 钢混 | 1,313.76 | 森林世界 |
| 43 | 冻原森林-加措驿站 | 钢混 | 334.49 | 森林世界 |
| 44 | 黑暗森林-北纬 31°房屋 | 钢混 | 1,620.82 | 森林世界 |
| 45 | 黑暗森林-猫头鹰王国 | 钢混 | 192.61 | 森林世界 |
| 46 | 黑暗森林-森林百乐门 | 钢混 | 65.65 | 森林世界 |
| 47 | 黑暗森林-绝处重生设备房 | 钢混 | 694.84 | 森林世界 |
| 48 | 黑暗森林-北极熊补给站 | 钢混 | 68.93 | 森林世界 |
| 49 | 黑暗森林-龙卷风暴操控室 | 钢混 | 250.19 | 森林世界 |
| 50 | 涂鸦森林-树梢剧场房屋 | 钢混 | 6,615.71 | 森林世界 |
| 51 | 冻原森林-冻原王国 | 钢混 | 7,907.22 | 森林世界 |
| 52 | 黑暗森林-疯狂之旅房屋 | 钢混 | 6,970.89 | 森林世界 |
| 53 | 格林号列车总站 | 钢混 | 1,814.95 | 森林世界 |
| 54 | 火车站 3 | 钢混 | 272.46 | 森林世界 |
| 55 | 火车站 4 | 钢混 | 285.63 | 森林世界 |
| 56 | 藤蔓过山车房屋 | 钢混 | 884.72 | 森林世界 |
| 57 | 垃圾房 | 钢混 | 97.92 | 森林世界 |
| 58 | 餐厅 | 钢混 | 1,154.34 | 水世界 |
| 59 | 槟榔士多 | 钢混 | 48.34 | 水世界 |
| 60 | 椰青美食 | 钢混 | 45.93 | 水世界 |
| 61 | 悠悠便利店 | 钢混 | 96.42 | 水世界 |
| 62 | 斑鹿休闲吧 | 钢混 | 50.68 | 水世界 |
| 63 | 漂流港 | 钢混 | 28.27 | 水世界 |
| 64 | 卫生间一 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |
| 65 | 卫生间二 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |
| 66 | 卫生间三 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |
| 67 | 1#机房 | 钢混 | 321.06 | 水世界 |
| 68 | 2#机房 | 钢混 | 412.07 | 水世界 |
| 69 | 5#机房 | 钢混 | 51.80 | 水世界 |

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|-------|----|---------------------------|-----|
| 70 | 6#机房 | 钢混 | 23.46 | 水世界 |
| 71 | 7#机房 | 钢混 | 16.56 | 水世界 |
| 72 | 8#机房 | 钢混 | 17.94 | 水世界 |
| 73 | 9#机房 | 钢混 | 16.56 | 水世界 |
| 74 | 组合泵房 | 钢混 | 69.32 | 水世界 |
| 合计 | | | 70,548.59 | |

对未办理不动产权证的房屋，其建筑面积由企业资产管理人员提供，评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实，该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证记载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产权证的房屋，苏州高新旅游产业集团有限公司已经出具声明，其权属归苏州高新旅游产业集团有限公司所有，不存在产权纠纷。

(二) 委估构筑物树山温泉世界，是苏州旅游集团于 2011 年租用苏州新灏农业旅游发展有限公司房产后改扩建发生的成本，评估人员经现场勘察了解，温泉世界于 2021 年 9 月停业，租约亦于 2020 年 12 月底到期，目前无经营计划。审计已对该项资产全额计提减值准备，本次评估未考虑苏州旅游集团重新租用房产经营温泉世界的假设，按零确定该项资产的评估值。

(三) 长期股权投资—苏州高新(徐州)商旅发展有限公司的所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，具体如下表：

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|--------------------|----|---------------------------|-------------------|
| 1 | 糖果乐园主体楼 | 钢混 | 16,232.80 | 糖果世界 |
| 2 | 1#配电房 | 钢混 | 324.00 | 糖果世界 |
| 3 | 糖果乐园幕墙大礼盒 | 钢混 | | 糖果世界，面积含于糖果乐园主体楼 |
| 4 | 行政管理楼 | 钢混 | 7,150.89 | 糖果世界 |
| 5 | 公共卫生间 | 钢混 | 59.75 | 糖果世界 |
| 6 | 商业街 5#楼主体建筑 | 钢混 | 2,480.00 | 糖果世界 |
| 7 | 商业街 6#楼主体建筑 | 钢混 | 975.00 | 糖果世界 |
| 8 | 商业街 4#楼主体建筑 | 钢混 | 22,824.08 | 糖果世界 |
| 9 | 商业街 4#楼 10KV 配电室 | 钢混 | | 糖果世界，面积含于 4#楼主体建筑 |
| 10 | 商业街 3#楼主体建筑 | 钢混 | 13,759.50 | 糖果世界 |
| 11 | 欢乐世界 2#英吉斯城邦-商业街 A | 钢混 | 3,131.00 | 欢乐世界 |

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|---------------------|----|---------------------------|------|
| 12 | 欢乐世界 3#英吉斯城邦-商业街 B | 钢混 | 3,595.83 | 欢乐世界 |
| 13 | 欢乐世界 7#哈卡拉草原-狮子舞台 | 钢混 | 360.50 | 欢乐世界 |
| 14 | 欢乐世界 4#英吉斯城邦-游戏厅 | 钢混 | 1,066.02 | 欢乐世界 |
| 15 | 欢乐世界 5#英吉斯城邦-餐厅 | 钢混 | 369.80 | 欢乐世界 |
| 16 | 欢乐世界 6#英吉斯城邦-尼斯餐厅 | 钢混 | 471.77 | 欢乐世界 |
| 17 | 欢乐世界 11#金矿镇-红石驿站 | 钢混 | 388.64 | 欢乐世界 |
| 18 | 欢乐世界 8#哈卡拉草原-勇士餐厅 | 钢混 | 684.47 | 欢乐世界 |
| 19 | 欢乐世界 9#哈卡拉草原-炉石餐厅 | 钢混 | 1,038.79 | 欢乐世界 |
| 20 | 欢乐世界 15#金矿镇-特技剧场 | 钢混 | 641.14 | 欢乐世界 |
| 21 | 欢乐世界 12#金矿镇-密室逃脱 | 钢混 | 247.62 | 欢乐世界 |
| 22 | 欢乐世界 13#金矿镇鬼屋 | 钢混 | 1,328.71 | 欢乐世界 |
| 23 | 欢乐世界 19#法兰西城堡-展览馆 | 钢混 | 2,695.57 | 欢乐世界 |
| 24 | 欢乐世界 16#金矿镇-洗手间 | 钢混 | 166.08 | 欢乐世界 |
| 25 | 欢乐世界 17#法兰西城堡-4D 影院 | 钢混 | 2,512.02 | 欢乐世界 |
| 26 | 欢乐世界 18#法兰西城堡-骑士武器 | 钢混 | 292.18 | 欢乐世界 |
| 27 | 欢乐世界 24#后勤区-维修车间 | 钢混 | 4,214.79 | 欢乐世界 |
| 28 | 欢乐世界 20#东方神殿-汉朝影院 | 钢混 | 3,190.34 | 欢乐世界 |
| 29 | 欢乐世界 21#东方神殿-管理用房 | 钢混 | 248.02 | 欢乐世界 |
| 30 | 欢乐世界 22#后勤区-办公楼 | 钢混 | 4,720.22 | 欢乐世界 |
| 31 | 欢乐世界 28#金矿镇-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 32 | 欢乐世界 25#哈卡拉草原-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 33 | 欢乐世界 26#法兰西城堡-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 34 | 欢乐世界 27#亚马逊丛林-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 35 | 欢乐世界 34#后勤区-危化品仓库 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 36 | 欢乐世界 29#东方神殿-1#水泵房 | 钢混 | 382.47 | 欢乐世界 |
| 37 | 欢乐世界 30#后勤区-垃圾中转站 | 钢混 | 209.73 | 欢乐世界 |
| 38 | 欢乐世界 33#花车库房 | 钢混 | 755.43 | 欢乐世界 |
| 39 | 欢乐世界 35#金矿镇-室外卫生间 | 钢混 | 63.45 | 欢乐世界 |
| 40 | 欢乐世界 36#哈卡拉草原-水处理机 | 钢混 | 243.20 | 欢乐世界 |
| 合计 | | | 97,569.06 | |

对未办理不动产权证的房屋，其建筑面积由企业资产管理人员提供，评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实，该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证记载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产权证的房屋，苏州高新(徐州)商旅发展有限公司已经出具声明，其权属归苏州高新(徐州)商旅发展有限公司所有，不存在产权纠纷。

(四) 抵、质押事项的性质、金额及与评估对象的关系：

至评估基准日，被评估单位存在如下抵（质）押担保事项：

①苏州高新旅游产业集团有限公司：

根据苏州高新旅游产业集团有限公司提供的相关资料，发现苏州高新旅游产业集团有限公司由于购建固定资产用途，在 2020-2021 年期间，先后 9 次向中国工商银行苏州高新技术产业开发区支行、中国农业银行苏州商业街支行、中国建设银行苏州高新技术产业开发区支行、中国银行苏州高新技术产业开发区支行组成的银团取得总金额 22 亿元，期限为 15 年的长期借款。苏州高新旅游产业集团有限公司为其提供“抵押担保”，并与放款银行签有 1 份“抵押合同”。根据借款合同和抵押合同，抵押物为权证号“（2021）苏州市不动产权第 5001294 号”的土地使用权，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。。

根据苏州高新旅游产业集团有限公司提供的相关资料，发现苏州高新旅游产业集团有限公司由于归还股东借款用途，在 2020 年 5 月-6 月，先后 2 次向中国工商银行苏州高新技术产业开发区支行取得总金额 7.5 亿元，期限为 15 年的长期借款。苏州高新旅游产业集团有限公司为其提供“质押担保”，并与放款银行签有 1 份“质押合同”。根据借款合同和质押合同，质押物为水上世界及温泉世界收费权，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

②长期股权投资—苏州高新(徐州)商旅发展有限公司：

苏州高新(徐州)商旅发展有限公司所有土地使用权（含地上建筑物）均已设定抵押权，抵押期限自 2018 年 1 月 2 日起至 2025 年 1 月 1 日止，抵押合同金额 45,000.00 万元。

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 抵押权人 | 土地面积 (m ²) | 备注 |
|----|---------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|----|
| 1 | 苏（2018）徐州市不动产权第 0034085 号 | 泉山区三环南路西侧、玉带河两侧 2012-14 号 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 96,028.00 | |
| 2 | 徐土国用（2011）号第 48161 号 | 泉山区三环南路南侧 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 110,942.00 | |
| 3 | 徐土国用（2011）号第 48162 号 | 泉山区三环南路南侧 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 59,502.00 | |
| 4 | 徐土国用（2011）号第 48163 号 | 泉山区三环南路南侧 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 2,304.00 | |
| 5 | 铜国用（2011）第 | 三环南路西南 | 中国建设银行股份有限公司 | 273,198.50 | |

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 抵押权人 | 土地面积 (m ²) | 备注 |
|----|-----------------|---------------|---------------------|---------------------------|----|
| | 7030号 | 侧、玉带河北侧 | 公司徐州复兴路支行 | | |
| 6 | 铜国用(2011)第7032号 | 三环南路西南侧、玉带河北侧 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 4,040.40 | |
| 合计 | | | | 546,014.90 | |

本次评估未考虑上述抵押事项可能对评估结论产生的影响。

(五) 截至评估基准日, 纳入评估范围中的部分账外无形资产证载注册及登记人为苏州乐园发展有限公司(现苏州高新旅游产业集团有限公司), 经核实, 该部分无形资产已办理变更手续申请, 具体清单如下:

1、商标

| 序号 | 申请/注册号 | 国际分类 | 申请日期 | 商标名称 | 申请人 |
|----|----------|------|-------------|---------------------------|------------|
| 1 | 24408306 | 43 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 2 | 24406620 | 44 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 3 | 24403807 | 41 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 4 | 24403787 | 39 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 5 | 24163970 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 6 | 24163599 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 7 | 24163579 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 8 | 24160522 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 9 | 24160477 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 10 | 24160171 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 11 | 24160126 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 12 | 24160069 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 13 | 24159859 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 14 | 24159784 | 43 | 2017年05月16日 | FORESTTOWN 森林小镇 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 15 | 24159772 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 16 | 24159772 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 17 | 24159279 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 18 | 24143275 | 43 | 2017年05月15日 | 森林水世界 FORESTWATERWORLD | 苏州乐园发展有限公司 |
| 19 | 24143208 | 39 | 2017年05月15日 | 森林水世界 FORESTWATERWORLD | 苏州乐园发展有限公司 |
| 20 | 19559354 | 41 | 2016年04月07日 | 森林水世界 FORESTWATERWORLD | 苏州乐园发展有限公司 |
| 21 | 17059940 | 41 | 2015年05月28日 | TEDDYBEAR 农庄 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 22 | 17059939 | 41 | 2015年05月28日 | TEDDYBEAR 世界 | 苏州乐园发展有限公司 |

| 序号 | 申请/注册号 | 国际分类 | 申请日期 | 商标名称 | 申请人 |
|----|----------|------|-------------|----------------------------|------------|
| 23 | 17059938 | 31 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 24 | 17059937 | 39 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 25 | 17059936 | 41 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 26 | 17059935 | 43 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 27 | 17059934 | 31 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 28 | 17059933 | 35 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 29 | 17059932 | 41 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 30 | 17059931 | 43 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 31 | 17059930 | 44 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 32 | 17059929 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪农庄 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 33 | 17059928 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 34 | 17059927 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪熊田田梦 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 35 | 17059926 | 41 | 2015年05月28日 | 探险世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 36 | 17059925 | 41 | 2015年05月28日 | 顽皮世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 37 | 16570917 | 41 | 2015年03月26日 | 糖果乐园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 38 | 16570916 | 41 | 2015年03月26日 | 糖果世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 39 | 10468557 | 41 | 2012年02月08日 | 糖果世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 40 | 10468556 | 41 | 2012年02月08日 | 糖果乐园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 41 | 9668434 | 41 | 2011年07月01日 | 苏迪 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 42 | 9391301 | 44 | 2011年04月26日 | 四季悦温泉 EVER-JOYHOTSPRING | 苏州乐园发展有限公司 |
| 43 | 9200642 | 41 | 2011年03月11日 | SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 44 | 9200613 | 41 | 2011年03月11日 | 木 SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 45 | 9200574 | 41 | 2011年03月11日 | SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 46 | 9089061 | 44 | 2011年01月25日 | 四季天堂 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 47 | 9089009 | 44 | 2011年01月25日 | 四季天 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 48 | 8294475 | 41 | 2010年05月13日 | 苏迪糖果乐园 SOODYCANDYLAND | 苏州乐园发展有限公司 |
| 49 | 1129832 | 41 | 1996年12月09日 | 图形 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 50 | 1129934 | 41 | 1996年12月02日 | 图形 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 51 | 1127918 | 41 | 1996年12月02日 | 乐 | 苏州乐园发展有限公司 |

2、著作权

| 序号 | 登记号 | 登记日期 | 申请人 |
|----|----------------------|------------|------------|
| 1 | 国作登字-2012-F-00063824 | 2012年6月27日 | 苏州乐园发展有限公司 |

本次评估未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，

而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据规定，本评估报告结论使用的有效期限通常为 1 年，自评估基准日 2022 年 06 月 30 日起，至 2023 年 06 月 29 日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让股权 涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0266 号

苏州新区高新技术产业股份有限公司：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转其持有的苏州高新旅游产业集团有限公司股权而涉及的苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益在 2022 年 06 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏州高新”）

统一社会信用代码：9132000025161746XP

注册地址：苏州市新区运河路 8 号

法定代表人：王平

注册资本：115129.2907 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1994 年 06 月 28 日

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）

（二）被评估单位概况

1.基本信息

企业名称：苏州高新旅游产业集团有限公司（简称“苏州旅游集团”或“公司”）

统一社会信用代码：913205056082350195

注册地址：苏州市高新区山神湾路2号

法定代表人：金宗韬

注册资本：15503.38万美元

实收资本：15503.38万美元

企业类型：有限责任公司（港澳台投资、非独资）

成立时间：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；停车场管理服务；旅游用品、百货、工艺美术品、服装鞋帽、箱包的销售。第二类增值电信业务；食品互联网销售；酒类经营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；组织文化艺术交流活动；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；柜台、摊位出租；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；食用农产品零售；票务代理服务；组织体育表演活动；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）

2.公司股权结构及变更情况

苏州旅游集团设立于1994年9月28日，系经江苏省人民政府批准，由苏州高新区经济发展集团总公司、上海东方电视台、香港金宁国际有限公司、香港中旅建筑有限公司及香港金现有限公司共同出资组建，注册资本为1,196万美元。

2001年经江苏省人民政府以外经贸苏府字C2001)21384批准证书批准，香港金现有限公司将持有的20%股份转让给香港金宁国际有限公司，并由苏州高新区经济发展集团总公司及金宁国际有限公司向公司增资1,204万美元，增资后注册资

本为 2,400 万美元。

2002 年经江苏省人民政府苏州新区经济贸易局以苏新经项(2002)295 号批复同意，苏州高新区经济发展集团总公司将其持有的公司 60.05%股权转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。

2005 年 12 月 30 日，根据公司董事会第七届第二次会议及修改后的公司章程规定：因上海东方电视台并入上海文广新闻传媒集团，原股东上海东方电视台对公司的股权由上海文广新闻传媒集团行使。

2006 年经江苏省人民政府以商外资苏府资字(2002)21384 号批复同意，香港中旅建筑公司将其持有的公司 2.5%股权转让给苏州新区高新技术产业股份有限公司。

2009 年，根据股东会决议决定：股东上海文广新闻传媒集团将其持有公司 12.45%的股权转让给股东苏州新区高新技术产业股份有限公司。

2013 年，根据江苏省商务厅苏商资审字(2013)第 25001 号批件以及公司董事会决议和修改后章程规定：苏州新区高新技术产业股份有限公司向公司增资 1190.50 万美元；苏州高新区经济发展集团总公司向公司增资 396.80 万美元，增资后公司注册资本为 3,987.30 万美元。

2014 年 7 月，根据公司董事会决议及修改后的公司章程规定：苏州苏高新集团有限公司向公司增资 986.03 万美元，深圳平安大华汇通财富管理有限公司向公司增资 2,958.08 万美元，增资后公司注册资本变为 7,931.41 万美元。

2017 年，苏州新区高新技术产业股份有限公司回购了深圳平安大华汇通财富管理有限公司持有的公司 2,958.08 万美元的股权。

2017 年，根据股东会决议及修改后的章程规定：苏州新区高新技术产业股份有限公司向公司增资人民币 37,500 万元、香港金宁国际（集团）有限公司向公司增资人民币 3,785 万元，苏州苏高新集团有限公司向公司增资人民币 8,715 万元，增资后公司注册资本变为 15,503.38 万美元。

截至评估基准日 2022 年 06 月 30 日，苏州旅游集团股权结构如下所示：

金额单位：万美元

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 持股比例 |
|----|------|-------|-------|------|
|----|------|-------|-------|------|

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 持股比例 |
|----|------------------|-----------|-----------|---------|
| 1 | 苏州新区高新技术产业股份有限公司 | 11,627.56 | 11,627.56 | 75.00% |
| 2 | 苏州苏高新集团有限公司 | 2,702.62 | 2,702.62 | 17.43% |
| 3 | 金宁国际(集团)有限公司 | 1,173.20 | 1,173.20 | 7.57% |
| 合计 | | 15,503.38 | 15,503.38 | 100.00% |

3.公司主要资产概况

苏州旅游集团主要资产包括其他应收款、长期股权投资、固定资产和在建工程，其中：

(1) 其他应收款：账面价值 4,069,144,550.49 元，主要为应收的保证金、代垫款项及关联方往来款等；

(2) 长期股权投资：共计 7 家，包括全资子公司 3 家、控股子公司 3 家和非控股公司 1 家。截至评估基准日，长期股权投资账面余额 749,524,327.23 元，长期股权投资减值准备 325,885,750.92 元，账面价值 423,638,576.31 元。具体如下表所示：

金额单位：元

| 序号 | 被投资单位名称 | 控制类型 | 持股比例 | 账面价值 |
|--------------|-------------------|------|---------|----------------|
| 1 | 苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司 | 全资 | 100.00% | 25,000,000.00 |
| 2 | 苏州高新进口商贸有限公司 | 持股 | 42.17% | 25,300,000.00 |
| 3 | 铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司 | 控股 | 80.00% | 8,724,847.72 |
| 4 | 苏州新柏汇商业管理服务有限公司 | 控股 | 51.00% | 0.00 |
| 5 | 苏州市苏迪物业管理有限公司 | 全资 | 100.00% | 976,900.00 |
| 6 | 苏州乐园旅行社有限公司 | 全资 | 100.00% | 500,000.00 |
| 7 | 苏州高新(徐州)商旅发展有限公司 | 控股 | 70.00% | 689,022,579.51 |
| 长期股权投资账面余额 | | | | 749,524,327.23 |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | 325,885,750.92 |
| 长期股权投资账面价值 | | | | 423,638,576.31 |

(3) 固定资产账面价值 1,546,822,177.20 元，主要包括房屋建筑物类和设备类固定资产，其中：纳入评估范围的房屋建筑物类固定资产为位于苏州市虎丘区象山路 99 号苏州乐园森林世界和苏州市虎丘区山神弯路 2 号苏州乐园森林水世界内的房屋及构筑物，以及位于星韵花园小区的住宅共 9 套；

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备，其中：机器设备主要为各类游乐及配套实施，分布在森林世界、森林水世界 2 个主题乐园内。车辆主要为小轿车、小型及中型客车、货车；电子设备主要为电脑、打印机、空调、厨房设备、网络设备和办公家具等。

设备分布在游乐场及各职能部门，由专人统一管理，定期进行维护保养，经现场勘查，设备目前总体技术状况良好，能够满足企业生产经营的需要。

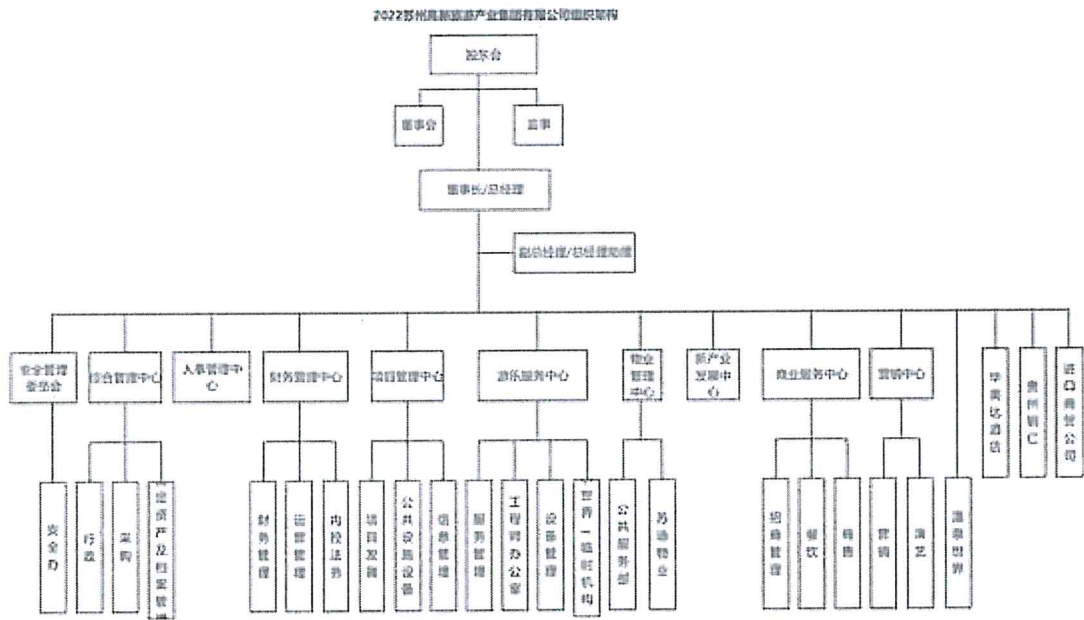
(4) 在建工程账面价值 268,039,996.66 元，主要为大阳山探险世界零星项目、森林世界雨林部落户外项目和森林城家庭游乐区项目。森林城家庭游乐区项目位于森林世界地块，钢混结构，地下 1 层，地上 4 层，建筑面积为 110,569.20 平方米，于 2020 年 5 月开工，预计 2023 年 6 月完工。勘察单位为江苏省纺织工业设计研究院有限公司，设计单位为启迪设计集团股份有限公司，施工单位为苏州第一建筑集团有限公司，监理单位为中诚工程建设管理（苏州）股份有限公司。截至评估基准日，主体结构已封顶，内外装饰工程正在施工。

4.公司主营业务概况

苏州旅游集团收入主要来源于其运营的苏州乐园门票及商业收入，苏州乐园原址位于苏州高新区狮山板块，现已搬迁至“城市绿肺”大阳山国家森林公园东南侧，是全新一代的森林主题休闲娱乐目的地。搬迁升级后的苏州乐园深耕森系旅游板块，旗下涵盖森林世界、森林水世界、四季恒温水乐园、苏州乐园植物园四大主题景区及度假酒店、精品民宿、特色餐饮、主题演艺等多元综合业态，正致力于打造森林主题休闲娱乐目的地—苏州乐园森林度假区。

5. 公司组织结构及人力资源

苏州高新旅游产业集团有限公司组织结构如下图所示：



苏州高新旅游产业集团有限公司共有员工 448 人，其中，总经理室 9 人，综合管理部 25 人，人力资源部 4 人，营销部 18 人，演艺部 12 人，财务管理部 22 人，运营管理部 2 人，内控法务部 5 人，安全办 7 人，项目发展部 3 人，信息管理部 4 人，公共设施设备部 35 人，服务管理部 49 人，设备管理部 53 人，商售部 9 人，餐饮部 7 人，招商（投资）部 5 人，公共服务部 56 人，苏迪物业公司 44 人，商贸公司 22 人，铜仁文旅公司 5 人，华美达 52 人。

6.财务状况表及经营成果

财务状况表（合并）

金额单位：万元

| 项目名称 | 2022.6.30 | 2021.12.31 | 2020.12.31 |
|---------|------------|------------|------------|
| 流动资产 | 415,125.28 | 412,447.68 | 280,433.80 |
| 非流动资产 | 420,990.62 | 408,862.87 | 399,644.90 |
| 其中：固定资产 | 279,933.00 | 266,746.05 | 272,234.39 |
| 在建工程 | 42,065.93 | 41,808.06 | 36,019.54 |
| 无形资产 | 81,534.47 | 82,681.09 | 84,859.88 |
| 其他 | 17,457.22 | 17,627.67 | 6,531.09 |
| 资产总计 | 836,115.90 | 821,310.55 | 680,078.71 |
| 流动负债 | 139,021.45 | 117,462.20 | 151,604.45 |

| 项目名称 | 2022.6.30 | 2021.12.31 | 2020.12.31 |
|-------------|------------|------------|------------|
| 非流动负债 | 464,851.38 | 455,413.49 | 278,091.47 |
| 负债总计 | 603,872.82 | 572,875.69 | 429,695.92 |
| 所有者权益 | 232,243.07 | 248,434.86 | 250,382.79 |
| 少数股东权益 | 17,566.39 | 20,485.36 | 1,375.98 |
| 归属于母公司所有者权益 | 214,676.69 | 227,949.50 | 249,006.81 |

经营成果表（合并）

金额单位：万元

| 项目名称 | 2022年1-6月 | 2021年 | 2020年 |
|--------------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入 | 6,706.11 | 26,233.31 | 23,050.88 |
| 减：营业成本 | 15,781.13 | 34,951.38 | 26,569.70 |
| 营业税金及附加 | 5.76 | 794.69 | 112.51 |
| 销售费用 | 1,985.21 | 6,284.96 | 7,006.10 |
| 管理费用 | 3,014.36 | 6,903.34 | 4,107.02 |
| 财务费用 | 11,913.01 | 16,859.36 | 10,981.35 |
| 加：投资收益 | 8,856.21 | 9,064.14 | 5,741.12 |
| 其他收益 | 229.29 | 289.75 | 196.31 |
| 信用减值损失 | -172.46 | -152.35 | -262.06 |
| 资产减值损失 | 0.00 | -4,374.12 | -54.57 |
| 资产处置收益 | 2.45 | 782.45 | 0.00 |
| 二、营业利润 | -17,077.88 | -33,950.56 | -20,105.02 |
| 加：营业外收入 | 889.47 | 29.51 | 172.38 |
| 减：营业外支出 | 3.98 | 24.45 | 328.03 |
| 三、利润总额 | -16,192.38 | -33,945.50 | -20,260.67 |
| 减：所得税费用 | -0.60 | 2.43 | 83.84 |
| 四、净利润 | -16,191.78 | -33,947.93 | -20,344.51 |
| 归属于母公司股东的净利润 | -13,272.81 | -30,273.12 | -20,084.42 |
| 少数股东损益 | -2,918.97 | -3,674.81 | -260.09 |

财务状况表（母公司）

金额单位：万元

| 项目名称 | 2022.6.30 | 2021.12.31 | 2020.12.31 |
|-----------|------------|------------|------------|
| 流动资产 | 417,271.24 | 414,684.49 | 293,726.31 |
| 非流动资产 | 275,588.95 | 299,377.87 | 289,420.24 |
| 其中：长期股权投资 | 42,363.86 | 74,952.43 | 71,452.43 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | 154,682.22 | 139,521.56 | 140,841.20 |
| 在建工程 | 26,804.00 | 32,341.65 | 24,037.30 |
| 无形资产 | 49,308.69 | 49,864.19 | 50,907.65 |
| 土地使用权 | 49,256.43 | | |
| 其他 | 2,430.18 | 2,698.03 | 2,181.66 |
| 资产总计 | 692,860.19 | 714,062.36 | 583,146.55 |
| 流动负债 | 53,215.63 | 49,867.02 | 64,592.43 |
| 非流动负债 | 421,804.55 | 407,185.47 | 245,723.55 |
| 负债总计 | 475,020.18 | 457,052.50 | 310,315.97 |
| 所有者权益 | 217,840.01 | 257,009.86 | 272,830.58 |

经营成果表（母公司）

金额单位：万元

| 项目名称 | 2022年1-6月 | 2021年 | 2020年 |
|---------|------------|------------|-----------|
| 一、营业收入 | 2,942.38 | 14,778.74 | 12,034.42 |
| 减：营业成本 | 7,157.23 | 17,606.54 | 13,941.77 |
| 营业税金及附加 | 0.69 | 409.57 | 48.31 |
| 销售费用 | 1,429.47 | 4,284.41 | 4,549.35 |
| 管理费用 | 1,437.75 | 3,993.81 | 2,134.78 |
| 财务费用 | 9,764.94 | 12,125.96 | 6,973.98 |
| 加：投资收益 | 9,386.33 | 10,326.53 | 7,960.07 |
| 其他收益 | 166.88 | 268.62 | 169.52 |
| 信用减值损失 | -174.99 | -138.56 | -253.54 |
| 资产减值损失 | -8,041.13 | -3,472.72 | 0.00 |
| 资产处置收益 | 2.45 | 829.77 | 0.00 |
| 二、营业利润 | -15,508.16 | -15,827.92 | -7,737.72 |
| 加：营业外收入 | 887.40 | 25.45 | 167.44 |
| 减：营业外支出 | 1.66 | 18.24 | 248.12 |

| 项目名称 | 2022年1-6月 | 2021年 | 2020年 |
|---------|------------|------------|-----------|
| 三、利润总额 | -14,622.42 | -15,820.71 | -7,818.40 |
| 减:所得税费用 | 0.00 | 0.00 | 89.32 |
| 四、净利润 | -14,622.42 | -15,820.71 | -7,907.72 |

上表列示的财务数据中：2020-2021年财务数据业经立信会计师事务所（普通合伙）审计并出具“信会师报字[2022]第 ZA12126 号”、“信会师报字[2022]第 ZA13619 号”无保留意见审计报告；2022年1-6月财务数据业经天衡会计师事务所（普通合伙）审计并出具天衡审（2022）02799号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位苏州高新旅游产业集团有限公司系委托人苏州新区高新技术产业股份有限公司的控股子公司。

二、评估目的

根据2022年9月6日苏州新区高新技术产业股份有限公司“苏州高新例纪（2022）29号”《办公例会纪要》：苏州新区高新技术产业股份有限公司拟转让其持有的苏州高新旅游产业集团有限公司股权，需要对苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为苏州高新旅游产业集团有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为苏州高新旅游产业集团有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值692,860.19万元，负债账面价值475,020.18万元，净资产账面价值217,840.01万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：人民币万元

| 项目名称 | 账面价值 |
|--------------------|-------------------|
| 流动资产 | 417,271.24 |
| 非流动资产 | 275,588.95 |
| 其中：长期股权投资 | 42,363.86 |
| 固定资产 | 154,682.22 |
| 其中：房屋建筑物类 | 26,804.00 |
| 设备类 | 49,308.69 |
| 在建工程 | 26,804.00 |
| 无形资产 | 49,308.69 |
| 其中：土地使用权 | 49,256.43 |
| 其他 | 2,430.18 |
| 资产总计 | 692,860.19 |
| 流动负债 | 53,215.63 |
| 非流动负债 | 421,804.55 |
| 负债总计 | 475,020.18 |
| 股东全部权益（净资产） | 217,840.01 |

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天衡审（2022）02799号无保留意见审计报告。

2.企业申报的账外资产类型、数量

企业申报的表外资产主要为商标权 118 项和著作权 4 项。

3.引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2022 年 06 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

(一)经济行为依据

1. 苏州新区高新技术产业股份有限公司“苏州高新例纪（2022）29 号”《办公例会纪要》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第五号，2009 年 5 月 1 日起实施）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 14 号，2014 年 8 月 31 日发布）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
9. 《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 号公布）；
10. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

11. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
12. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行）；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
14. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号）；
16. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
17. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
18. 《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
19. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
20. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 号）；
21. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
22. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
23. 《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）；
24. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
25. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
26. 其它相关的法律法规文件。

(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. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
14. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四)资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证书；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 商标注册证书、著作权证书；
5. 房屋租赁合同；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料。

(五)评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
3. 《关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知》（财建[2016]504号）；
4. 原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住安（1984）第 678 号）；
5. 财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
6. 财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
7. 建设部发布的《建筑安装工程工期定额》的通知（建标[2016]161 号）；
8. 造价通网站（<https://www.zjtcn.com/>）公布的价格信息资料；
9. 江苏省住房和城乡建设厅编著的《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014 版）》；
10. 江苏省住房和城乡建设厅发布的《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》苏建价（2016）154 号；
11. 机械工业出版社出版的《2022 机电产品报价手册》；
12. 设备购置合同和发票；
13. 被评估单位提供的车辆行驶证；
14. 商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》；
15. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
16. 同花顺 ifind 查询的相关信息；
17. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
18. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，苏州旅游集团收入主要来源于其负责的乐园运营门票及商业收入，受疫情影响，游客人数骤减，未来游客量的恢复存在较大不确定性，导致未来收益无法合理确定，本次评估不宜采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场

法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能具备的，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估，并选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债、递延收益。

货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（1）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、

款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

(2) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(3) 存货

外购存货：主要包括原材料、库存商品，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于存在跌价准备的存货，具体分析存货性质及状况，估计出可能减值的部分，作为减值扣除扣计算评估值。

(4) 其他流动资产：其他流动资产主要为企业待抵扣进项税，评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值确认评估值。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 7 家，包括全资子公司 3 家、控股子公司 3 家和非控股公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

| 序号 | 被投资单位名称 | 持股比例 | 评估方法 | 定价方法 |
|----|-------------------|---------|-------|-------|
| 1 | 苏州市秀美山河乡村旅游发展有限公司 | 100.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |
| 2 | 苏州高新进口商贸有限公司 | 42.17% | 资产基础法 | 资产基础法 |
| 3 | 铜仁市万山区苏高新文化旅游有限公司 | 80.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |
| 4 | 苏州新柏汇商业管理服务有限公司 | 51.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |

| 序号 | 被投资单位名称 | 持股比例 | 评估方法 | 定价方法 |
|----|------------------|---------|-------|-------|
| 5 | 苏州市苏迪物业管理有限公司 | 100.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |
| 6 | 苏州乐园旅行社有限公司 | 100.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |
| 7 | 苏州高新(徐州)商旅发展有限公司 | 70.00% | 资产基础法 | 资产基础法 |

对于全资、控股子公司及非控股公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 房屋建（构）筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于虎丘区象山路 99 号苏州乐园森林世界和虎丘区山神湾路苏州乐园森林水世界内的房屋建筑物和游乐设施，由于其主要为游乐类配套的房屋建筑物及设施，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

对于星韵花园的住宅，在委估房屋建筑物附近区域，可以搜集到一定数量的与委估房屋建筑物类似的近期交易信息，具备市场法评估的条件。因此，对该委估物采用市场比较法进行评估。

对于构筑物树山温泉世界，是苏州旅游集团于 2011 年租用苏州新灏农业旅游发展有限公司房产后改扩建发生的成本，评估人员经现场勘察了解，温泉世界于 2021 年 9 月停业，租约亦于 2020 年 12 月底到期，目前无经营计划。审计已对该项资产全额计提减值准备，本次评估未考虑苏州旅游集团重新租用房产经营温泉世界的假设，按零确定该项资产的评估值。

1) 重置成本法

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

①重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期费用+资金成本—可抵扣的增值税进项税，其具体计算过程如下：

(A) 工程综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析

| | | | |
|---|---------|-------|--------|
| 4 | 招标代理服务费 | 0.17% | 建安工程造价 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 0.22% | 建安工程造价 |
| 6 | 环境评价费 | 0.05% | 建安工程造价 |
| | 小计 | 6.77% | |

(C) 资金成本

按照委估物的建设合理工期和内插法计算的2.5年期贷款市场报价利率(LPR)上调100基点计算资金成本，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=(工程综合造价+前期及其他费用)×合理工期×0.5×贷款市场报价利率上浮100个基点

(D) 可抵扣增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)，目前房屋建筑物类固定资产的建安成本、勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等产生的增值税进项税可抵扣，本次评估，对工程综合造价，按9%增值税率计算；对勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等(不含建设单位管理费)，按6%增值税率计算。

②成新率的确定

对于价值大、重要的建筑物采用采用直接观察法结合耐用年限法综合确定，对于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽，主要采用耐用年限法确定成新率。

(A) 直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{配套设施部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

(B) 耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率 = Σ 尚可使用年限 \times 权重 / (尚可使用年限 + 已使用年限) \times 100%

对两种方法计算的成新率进行加权平均，综合确定委估建筑物的成新率。

2) 市场比较法

市场比较法是将委估物与在基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的价值。

计算公式为：委估物的价值 = 交易实例价格 \times 交易日期修正 \times 交易情况修正 \times 区域因素修正 \times 个别因素修正。

其评估过程如下：

①交易实例选取，评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个（三个及以上）与委估物结构、用途、区域位置及成交日期等因素相近的物业作参照物，并对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

②进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

③进行交易日期修正，将可比实例在其成交日期时的价格调整为基准日时点的价格。

④进行区域因素修正，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为委估物外部环境状况下的价格。

⑤进行个别因素修正，将可比实例在其个体状况下的价格调整为委估物个体状况下的价格。

⑥选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格，并根据此比准价格，最终确定评估值。

(3) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

本次评估，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点、收集资料、现场核查的情况，对存在活跃二手交易市场的电子设备和车辆采用市场法评估；对其余设备采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

①重置全价的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。

(A) 对进口设备

重置全价=CIF 人民币价+关税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

i. CIF 人民币价

根据市场调查获取的 CIF 外币价，按评估基准日的汇率折算成 CIF 人民币价。

ii. 关税

通过问询报关代理公司，获取进口设备的适用关税税率后，再乘以 CIF 人民币价。

iii. 银行财务费、外贸手续费

评估人员通过市场调查了解，以 CIF 人民币价为基础，分别按一定费率计取。

iv. 国内运杂费

国内运杂费是指进口设备从到岸码头至设备安装现场的运输费用。本次评估，根据运输距离、设备重量及外形尺寸等因素，以人民币到岸价为基础，确定国内运杂费费率。

v. 安装调试费

进口设备由外商派人指导安装，安装调试费为企业提供的外商派遣人员食宿费用及安排员工配合安装调试发生的相关费用。安装调试费用，我们参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度

等因素，以人民币到岸价为基础，确定安装调试费费率。

vi. 前期及其他费用

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费和环境评价费等，费率水平由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位建设工程的复杂程度综合确定，具体如下表：

| 序号 | 工程或费用名称 | 费率 | 计费基础 |
|----|---------|-------|--------|
| 1 | 项目建设管理费 | 0.83% | 建安工程造价 |
| 2 | 勘察设计的 | 4.06% | 建安工程造价 |
| 3 | 工程监理费 | 1.60% | 建安工程造价 |
| 4 | 招标代理服务费 | 0.06% | 建安工程造价 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 0.24% | 建安工程造价 |
| 6 | 环境评价费 | 0.06% | 建安工程造价 |
| | 小计 | 6.85% | |

水世界的前期及其他费用如下表：

| 序号 | 工程或费用名称 | 费率 | 计费基础 |
|----|---------|-------|--------|
| 1 | 项目建设管理费 | 1.19% | 建安工程造价 |
| 2 | 勘察设计的 | 3.69% | 建安工程造价 |
| 3 | 工程监理费 | 1.45% | 建安工程造价 |
| 4 | 招标代理服务费 | 0.17% | 建安工程造价 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 0.22% | 建安工程造价 |
| 6 | 环境评价费 | 0.05% | 建安工程造价 |
| | 小计 | 6.77% | |

vii. 资金成本

按照委估物的建设合理工期和1年期贷款市场报价利率（LPR）上调100基点计算资金成本，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=(CIF人民币价+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×合理工期×0.5×贷款市场报价利率上浮100个基点

(B) 对国产设备

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

i. 设备购置价

设备购置价主要通过向厂家询价、参照《2022 机电产品报价手册》、参照同类设备近期的购置合同等价格信息确定。对难以通过以上方法查询到价格的设备，根据国家统计局的物价指数统计数据，以核实后的账面购置价为基础，结合设备购置日到评估基准日的分类价格指数信息计算设备购置价。

ii. 运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取，对设备报价中已包含运杂费的，则不单独测算运杂费。

iii. 安装调试费

设备安装调试费用，我们参考《机器设备评估常用数据与参数》等资料，并考虑到设备的重量及安装调试的复杂程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对设备报价中包含安装调试费的，以实际报价为准，不单独测算安装调试费，对小型、安装调试过程简单的设备，安装调试费忽略不计。

iv. 前期及其他费用

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等，费率水平由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位项目建设工程的复杂程度综合确定，具体如下表：

| 序号 | 工程或费用名称 | 费率 | 计费基础 |
|----|---------|-------|--------|
| 1 | 项目建设管理费 | 0.83% | 建安工程造价 |
| 2 | 勘察设计的费 | 4.06% | 建安工程造价 |
| 3 | 工程监理费 | 1.60% | 建安工程造价 |
| 4 | 招标代理服务费 | 0.06% | 建安工程造价 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 0.24% | 建安工程造价 |
| 6 | 环境评价费 | 0.06% | 建安工程造价 |
| | 小计 | 6.85% | |

水世界的前期及其他费用如下表：

| 序号 | 工程或费用名称 | 费率 | 计费基础 |
|----|---------|-------|--------|
| 1 | 项目建设管理费 | 1.19% | 建安工程造价 |
| 2 | 勘察设计的费 | 3.69% | 建安工程造价 |

| | | | |
|---|---------|-------|--------|
| 3 | 工程监理费 | 1.45% | 建安工程造价 |
| 4 | 招标代理服务费 | 0.17% | 建安工程造价 |
| 5 | 前期工作咨询费 | 0.22% | 建安工程造价 |
| 6 | 环境评价费 | 0.05% | 建安工程造价 |
| | 小计 | 6.77% | |

v. 资金成本

按照委估物的建设合理工期和 1 年期贷款市场报价利率（LPR）上调 100 基点计算资金成本，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×合理工期×0.5×贷款市场报价利率上浮 100 个基点

②综合成新率的确定

（A）对大型、关键设备，采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

成新率=勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4

i. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b) 年限成新率

年限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。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

（B）对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 车辆的评估

对二手交易市场活跃的车辆，用市场法评估；对二手交易市场不够活跃且交易价格难以获取的车型，采用重置成本法评估。

①市场法

由于汽车技术进步、更新速度较快，老旧车型不宜采用重置成本法评估。目前我国有较为成熟的二手车交易市场，市场保有量较高车型的二手交易信息容易获取，可通过市场法确定车辆价值。

评估人员通过查询主流二手车交易网站，选取3个同型号待售车辆为参照物，根据网上报价、图文介绍并结合电话咨询的方式对参照车辆状况全方位了解，在此基础上对交易情况及交易目的、交易日期、车龄、累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，再加计过户杂费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的评估价值 = Σ （参照车辆价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 交易地域修正系数 × 车况修正系数）/3 + 过户杂费

②重置成本法

对二手车交易市场难获取公开交易信息的车型，采用重置成本法评估，计算公式为：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

（A）车辆重置全价

以购置价加上车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费、验车费、手续费等）并减去可抵扣进项税，来确定其重置全价，即：

车辆重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 其他费用 - 可抵扣进项税

（B）综合成新率的确定

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（用成新率 1 表示），用观察评分方法计算出观察法成新率（用成新率 2 表示），再加权平均计算出车辆的综合成新率，即：

成新率 = 成新率 1 × 0.4 + 成新率 2 × 0.6

3) 电子设备的评估

①重置全价

电子设备主要为电脑、打印机、空调、厨房设备、网络设备和办公家具等，经销商负责送货及安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣进项税确定，即：

重置全价=设备购置价-可抵扣进项税

②成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备目前的使用状况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率，即：

成新率=(寿命年限-已使用年限)/寿命年限

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(4) 在建工程

根据被评估范围提供森林城家庭游乐区项目的在建工程的明细表，主要为前期费用、建安工程费用和资本化利息，评估人员核实各项费用的合理性。由于该项目开工时间虽然为2020年5月，因疫情因素其主要建安工程费用主要为21-22年发生，距离评估基准较近，该项目建造中的主要材料费用、人工和机械费用价格与施工合同中签订的价格相比变动较小，其他费用如设计费、工程管理费及监理费等与建造时相比，基本无变化。因此，其评估值直接以核实后的金额确定。

(5) 使用权资产

评估人员收集了租赁合同，对形成日期、租赁合同金额和使用权资产计算表进行了核实，复核使用权资产的折旧过程。本次评估对使用权资产以核实后的账面值确定评估值

(6) 土地使用权

土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、路线价法、基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，因此不选择收益还原法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估。

对于苏州乐园森林世界和森林水世界的土地使用权，其土地用途为文体娱乐用地，根据评估人员的调查了解，近期周边类似文体娱乐用地的交易信息较少，且该地块在苏州市最新基准地价定级范围内，因此对委估土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

A.基准地价系数修正法

首先分析待估宗地的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，修正基准地价得到待估宗地的地价；最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。计算公式为：

$$P=P_0 \times K_1 \times (1+K_2) \times K_3 + K_4$$

上式中，P：待估宗地单位地价；

P_0 ：待估宗地对应的基准地价；

K_1 ：待估宗地期日修正系数；

K_2 ：待估宗地综合修正系数；

K_3 ：待估宗地年限修正系数；

K_4 ：待估宗地开发程度修正。

(7) 其他无形资产

其他无形资产主要为外购软件、自主申报的商标及著作权，对于外购软件采

用市场法评估，以评估基准日的不含税市场价格确定评估值；对于商标及著作权采用成本法评估，以评估基准日申报取得相关权证所需要的成本确定评估值。

（8）长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

二）市场法

1.市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估企业整体价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，

而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估师来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上所述，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

2.市场法适用前提条件

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- (4) 参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

3. 估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估企业处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如，如净利润、净资产、营业收入、实收资本、总资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估企业的相应的分析参数中从而得到被评估企业的市场价值。

苏州旅游集团作为以景点旅游服务为主的企业，其拥有的资产规模和辐射区域规模在一定程度上反映了企业的经营能力，企业所拥有的资源对企业长期持续经营起着重要的作用，因此，本次评估选择市净率（PB）作为价值比率。具体计算公式为：

$$P = (E + C_1 + C_2) \times (1 - \xi)$$

$$E = PB \times N$$

目标公司 PB = 修正后可比公司 PB 的平均值

$$= \bar{X} \text{可比公司 PB} \times \text{可比公司 PB 修正系数}$$

可比公司 PB 修正系数 = 影响因素的调整系数

影响因素的调整系数 = 目标公司系数 / 可比公司系数

上式中：E：目标公司经营性资产价值；

ξ ：流通性折扣率；

P：股权市值；

PB：可比公司市净率；

N：目标公司净资产；

C₁：非经营性资产评估价值；

C₂：非经营性负债评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 江苏天健华辰资产评估有限公司于2022年09月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的投资协议、验资报告、公司章程以及企业法人营业执照等资料，对评估对象的真实性、合法性进行核查。

(2) 评估范围内被评估单位资产、负债真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性；

对存货，评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，并对存货进行了抽盘，以确认存货的真实存在及产权状况；

对长期股权投资，评估人员通过查阅被投资单位章程、协议等方式确定资产的真实性和合法性；

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件、工程承包合同、工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性；

对在建工程，评估人员通过查阅付款凭证及相关合同等方式确定资产的真实性和合法性；

对无形资产，其中，对于土地使用权评估人员根据被评估单位提供的土地出让合同、不动产权证原件，就权证编号、土地使用权名称、土地坐落、用途、使用权类型、使用权面积、终止日期等与土地使用权评估明细表进行核对，同时了

解土地容积率、土地使用权他项权利状况等；对全部土地使用权逐项进行现场勘查核实，主要核实土地坐落、开发利用状况、现状用途等，并对地上建构筑物的权利状况进行调查了解；对委估土地使用权的一般因素、区位因素及个别因素进行调查了解。对于其他无形资产，评估人员通过查阅权属资料、付款凭证及相关合同等方式确定资产的真实性和完整性；

对使用权资产，评估人员收集租赁合同，了解使用权资产形成的过程，并复核使用权资产计算表；

对长期待摊费用，评估人员对其明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

（3）评估范围内被评估单位资产实际状态的调查

建筑物、构筑物及在建工程状态的调查，主要通过现场实地察看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况等方式进行，并作详细的观察记录；

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表；

土地使用权的调查，逐项进行现场勘查核实，主要核实土地坐落、开发利用状况、现状用途等，并对地上建构筑物的权利状况进行调查了解。

（4）评估范围内被对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目评估单位实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况，确定

作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按江苏天健华辰资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2022 年 10 月 06 日—10 月 07 日。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 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，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企

业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）特殊假设

1. 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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设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。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 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。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据运用资产基础法和市场法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。当上述假设条件发生较大变化时，签字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

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，苏州高新旅游产业集团有限公司评估结果如下：总资产账面价值 692,860.19 万元，评估价值 706,770.12 万元，评估增值 13,909.93 万元，增值率 2.74%；负债账面价值 475,020.18 万元，评估价值 475,020.18 万元，负债评估无增减值变动；股东全部权益（净资产）账面价值 217,840.01 万元，评估价值 231,749.94 万元，评估增值 13,909.93 万元，增值率 6.39%。

评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：万元人民币

| 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------|
| 流动资产 | 417,271.24 | 417,672.48 | 401.24 | 0.10 |
| 非流动资产 | 275,588.95 | 289,097.64 | 13,508.69 | 4.90 |
| 其中：长期股权投资 | 42,363.86 | 39,436.86 | -2,927.00 | -6.91 |
| 固定资产 | 154,682.22 | 167,211.22 | 12,529.00 | 8.10 |
| 其中：房屋建筑物类 | 107,177.59 | 116,862.63 | 9,685.04 | 9.04 |
| 设备类 | 47,504.62 | 50,348.59 | 2,843.97 | 5.99 |
| 在建工程 | 26,804.00 | 26,804.00 | 0.00 | 0.00 |
| 无形资产 | 49,308.69 | 53,215.38 | 3,906.69 | 7.92 |
| 其中：土地使用权 | 49,256.43 | 53,118.15 | 3,861.72 | 7.84 |
| 其他 | 2,430.18 | 2,430.18 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 692,860.19 | 706,770.12 | 13,909.93 | 2.01 |
| 流动负债 | 53,215.63 | 53,215.63 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 421,804.55 | 421,804.55 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 475,020.18 | 475,020.18 | 0.00 | 0.00 |
| 股东全部权益（净资产） | 217,840.01 | 231,749.94 | 13,909.93 | 6.39 |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

根据上表，经资产基础法评估，苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值为 231,749.94 万元。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，苏州高新旅游产业集团有限公司股东全部权益价值为 230,382.43 万元。

（三）评估结果差异分析及最终评估结论

1、不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 230,382.43 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 231,749.94 万元低 1,367.51 万元，差异率为 0.59%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重新取得的角度进行估算；市场法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2、最终评估结论

市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，由于资本市场波动较大，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异很难做到精确量化；而资产基础法是从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，苏州旅游集团详细提供了资产负债的相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对苏州旅游集团的资产及负债进行了全面的清查和评估，因此资产基础法结果能够合理体现苏州旅游集团的股东全部权益价值。

通过以上分析，本次评估选取资产基础法评估结果作为评估结论，即：在评估基准日 2022 年 06 月 30 日，苏州高新旅游产业集团有限公司的股东全部权益在持续经营条件下的评估价值为 231,749.94 万元。

本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在资产评估结果有效使用期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。截至评估基准日,纳入评估范围内房屋建筑物中苏州乐园森林世界内的房屋建筑物,建筑面积为 70,548.59 平方米,未办理房屋所有权证或不动产权证,具体如下表:

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|------------------|----|---------------------------|------|
| 1 | 森灵树广场-游客服务中心 | 钢混 | 1,895.92 | 森林世界 |
| 2 | 森灵树广场-售票厅 A | 钢混 | 189.80 | 森林世界 |
| 3 | 森灵树广场-售票厅 B | 钢混 | 182.30 | 森林世界 |
| 4 | 森灵树广场-开闭所 | 钢混 | 667.02 | 森林世界 |
| 5 | 森灵树广场-司导室 | 钢混 | 906.48 | 森林世界 |
| 6 | 森灵树广场-卫生间 | 钢混 | 151.30 | 森林世界 |
| 7 | 水雾森林-节庆舞台 | 钢混 | 2,476.62 | 森林世界 |
| 8 | 水雾森林-节庆舞台音控室 | 钢混 | 73.52 | 森林世界 |
| 9 | 水雾森林-棕榈礼品店 | 钢混 | 135.81 | 森林世界 |
| 10 | 水雾森林-长颈鹿西餐厅 | 钢混 | 597.51 | 森林世界 |
| 11 | 水雾森林-河马中餐厅 | 钢混 | 864.62 | 森林世界 |
| 12 | 藤蔓森林-熊猫食府 | 钢混 | 885.73 | 森林世界 |
| 13 | 藤蔓森林-蝴蝶秀场 | 钢混 | 280.04 | 森林世界 |
| 14 | 藤蔓森林-藤蔓礼品店 | 钢混 | 93.98 | 森林世界 |
| 15 | 藤蔓森林-种子礼品店 | 钢混 | 191.04 | 森林世界 |
| 16 | 藤蔓森林-XD 影院房屋 | 钢混 | 1,828.45 | 森林世界 |
| 17 | 藤蔓森林-卫生间 | 钢混 | 106.03 | 森林世界 |
| 18 | 后勤区-后勤综合楼 | 钢混 | 10,713.01 | 森林世界 |
| 19 | 后勤区-办公培训楼 | 钢混 | 3,892.51 | 森林世界 |
| 20 | 后勤区-门卫 1 | 钢混 | 10.91 | 森林世界 |
| 21 | 后勤区-门卫 2 | 钢混 | 9.49 | 森林世界 |
| 22 | 后勤区-后勤维修部 | 钢混 | 1,368.11 | 森林世界 |
| 23 | 涂鸦森林-卫生间 | 钢混 | 183.23 | 森林世界 |
| 24 | 水雾森林-幻境漂流维修房 | 钢混 | 1,308.60 | 森林世界 |
| 25 | 水雾森林-椰树礼品店 | 钢混 | 217.25 | 森林世界 |
| 26 | 水雾森林-精灵对对碰操控室 | 钢混 | 733.53 | 森林世界 |
| 27 | 水雾森林-泽塔之家、火烈鸟补给站 | 钢混 | 204.11 | 森林世界 |
| 28 | 涂鸦森林-豪华波浪操控室 | 钢混 | 13.62 | 森林世界 |
| 29 | 涂鸦森林-动物大食堂 | 钢混 | 1,257.05 | 森林世界 |
| 30 | 涂鸦森林-勇气塔操控室 | 钢混 | 11.82 | 森林世界 |

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|---------------|----|---------------------------|------|
| 31 | 涂鸦森林-变色龙商店 | 钢混 | 206.11 | 森林世界 |
| 32 | 涂鸦森林-旋转木马操控室 | 钢混 | 13.50 | 森林世界 |
| 33 | 涂鸦森林-七彩梦工场房屋 | 钢混 | 1,868.31 | 森林世界 |
| 34 | 涂鸦森林-幸运转转杯操控室 | 钢混 | 13.83 | 森林世界 |
| 35 | 涂鸦森林-凯旋骑士操控室 | 钢混 | 14.16 | 森林世界 |
| 36 | 涂鸦森林-丛林飞艇操控室 | 钢混 | 47.52 | 森林世界 |
| 37 | 涂鸦森林-涂鸦舞台 | 钢混 | 65.65 | 森林世界 |
| 38 | 冻原森林-花车基地 | 钢混 | 1,059.05 | 森林世界 |
| 39 | 冻原森林-雪莲集市 | 钢混 | 501.85 | 森林世界 |
| 40 | 冻原森林-雪域双雄操作室 | 钢混 | 121.23 | 森林世界 |
| 41 | 冻原森林-黑森林之迷房屋 | 钢混 | 3,271.45 | 森林世界 |
| 42 | 冻原森林-珠峰之巅房屋 | 钢混 | 1,313.76 | 森林世界 |
| 43 | 冻原森林-加措驿站 | 钢混 | 334.49 | 森林世界 |
| 44 | 黑暗森林-北纬 31°房屋 | 钢混 | 1,620.82 | 森林世界 |
| 45 | 黑暗森林-猫头鹰王国 | 钢混 | 192.61 | 森林世界 |
| 46 | 黑暗森林-森林百乐门 | 钢混 | 65.65 | 森林世界 |
| 47 | 黑暗森林-绝处重生设备房 | 钢混 | 694.84 | 森林世界 |
| 48 | 黑暗森林-北极熊补给站 | 钢混 | 68.93 | 森林世界 |
| 49 | 黑暗森林-龙卷风暴操控室 | 钢混 | 250.19 | 森林世界 |
| 50 | 涂鸦森林-树梢剧场房屋 | 钢混 | 6,615.71 | 森林世界 |
| 51 | 冻原森林-冻原王国 | 钢混 | 7,907.22 | 森林世界 |
| 52 | 黑暗森林-疯狂之旅房屋 | 钢混 | 6,970.89 | 森林世界 |
| 53 | 格林号列车总站 | 钢混 | 1,814.95 | 森林世界 |
| 54 | 火车站 3 | 钢混 | 272.46 | 森林世界 |
| 55 | 火车站 4 | 钢混 | 285.63 | 森林世界 |
| 56 | 藤蔓过山车房屋 | 钢混 | 884.72 | 森林世界 |
| 57 | 垃圾房 | 钢混 | 97.92 | 森林世界 |
| 58 | 餐厅 | 钢混 | 1,154.34 | 水世界 |
| 59 | 槟榔士多 | 钢混 | 48.34 | 水世界 |
| 60 | 椰青美食 | 钢混 | 45.93 | 水世界 |
| 61 | 悠悠便利店 | 钢混 | 96.42 | 水世界 |
| 62 | 斑鹿休闲吧 | 钢混 | 50.68 | 水世界 |
| 63 | 漂流港 | 钢混 | 28.27 | 水世界 |
| 64 | 卫生间一 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |
| 65 | 卫生间二 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |
| 66 | 卫生间三 | 钢混 | 57.66 | 水世界 |

| 序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|-------|----|---------------------------|-----|
| 67 | 1#机房 | 钢混 | 321.06 | 水世界 |
| 68 | 2#机房 | 钢混 | 412.07 | 水世界 |
| 69 | 5#机房 | 钢混 | 51.80 | 水世界 |
| 70 | 6#机房 | 钢混 | 23.46 | 水世界 |
| 71 | 7#机房 | 钢混 | 16.56 | 水世界 |
| 72 | 8#机房 | 钢混 | 17.94 | 水世界 |
| 73 | 9#机房 | 钢混 | 16.56 | 水世界 |
| 74 | 组合泵房 | 钢混 | 69.32 | 水世界 |
| 合计 | | | 70,548.59 | |

对未办理不动产权证的房屋，其建筑面积由企业资产管理人员提供，评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实，该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证证载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产权证的房屋，苏州高新旅游产业集团有限公司已经出具声明，其权属归苏州高新旅游产业集团有限公司所有，不存在产权纠纷。

(五) 委估构筑物树山温泉世界，是苏州旅游集团于 2011 年租用苏州新灏农业旅游发展有限公司房产后改扩建发生的成本，评估人员经现场勘察了解，温泉世界于 2021 年 9 月停业，租约亦于 2020 年 12 月底到期，目前无经营计划。审计已对该项资产全额计提减值准备，本次评估未考虑苏州旅游集团重新租用房产经营温泉世界的假设，按零确定该项资产的评估值。

(六) 长期股权投资—苏州高新(徐州)商旅发展有限公司的所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，具体如下表：

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|-------------|----|---------------------------|------------------|
| 1 | 糖果乐园主体楼 | 钢混 | 16,232.80 | 糖果世界 |
| 2 | 1#配电房 | 钢混 | 324.00 | 糖果世界 |
| 3 | 糖果乐园幕墙大礼盒 | 钢混 | | 糖果世界，面积含于糖果乐园主体楼 |
| 4 | 行政管理楼 | 钢混 | 7,150.89 | 糖果世界 |
| 5 | 公共卫生间 | 钢混 | 59.75 | 糖果世界 |
| 6 | 商业街 5#楼主体建筑 | 钢混 | 2,480.00 | 糖果世界 |
| 7 | 商业街 6#楼主体建筑 | 钢混 | 975.00 | 糖果世界 |
| 8 | 商业街 4#楼主体建筑 | 钢混 | 22,824.08 | 糖果世界 |

| 序号 | 名称 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 位置 |
|----|---------------------|----|---------------------------|--------------------|
| 9 | 商业街 4#楼 10KV 配电室 | 钢混 | | 糖果世界, 面积含于 4#楼主体建筑 |
| 10 | 商业街 3#楼主体建筑 | 钢混 | 13,759.50 | 糖果世界 |
| 11 | 欢乐世界 2#英吉斯城邦-商业街 A | 钢混 | 3,131.00 | 欢乐世界 |
| 12 | 欢乐世界 3#英吉斯城邦-商业街 B | 钢混 | 3,595.83 | 欢乐世界 |
| 13 | 欢乐世界 7#哈卡拉草原-狮子舞台 | 钢混 | 360.50 | 欢乐世界 |
| 14 | 欢乐世界 4#英吉斯城邦-游戏厅 | 钢混 | 1,066.02 | 欢乐世界 |
| 15 | 欢乐世界 5#英吉斯城邦-餐厅 | 钢混 | 369.80 | 欢乐世界 |
| 16 | 欢乐世界 6#英吉斯城邦-尼斯餐厅 | 钢混 | 471.77 | 欢乐世界 |
| 17 | 欢乐世界 11#金矿镇-红石驿站 | 钢混 | 388.64 | 欢乐世界 |
| 18 | 欢乐世界 8#哈卡拉草原-勇士餐厅 | 钢混 | 684.47 | 欢乐世界 |
| 19 | 欢乐世界 9#哈卡拉草原-炉石餐厅 | 钢混 | 1,038.79 | 欢乐世界 |
| 20 | 欢乐世界 15#金矿镇-特技剧场 | 钢混 | 641.14 | 欢乐世界 |
| 21 | 欢乐世界 12#金矿镇-密室逃脱 | 钢混 | 247.62 | 欢乐世界 |
| 22 | 欢乐世界 13#金矿镇鬼屋 | 钢混 | 1,328.71 | 欢乐世界 |
| 23 | 欢乐世界 19#法兰西城堡-展览馆 | 钢混 | 2,695.57 | 欢乐世界 |
| 24 | 欢乐世界 16#金矿镇-洗手间 | 钢混 | 166.08 | 欢乐世界 |
| 25 | 欢乐世界 17#法兰西城堡-4D 影院 | 钢混 | 2,512.02 | 欢乐世界 |
| 26 | 欢乐世界 18#法兰西城堡-骑士武器 | 钢混 | 292.18 | 欢乐世界 |
| 27 | 欢乐世界 24#后勤区-维修车间 | 钢混 | 4,214.79 | 欢乐世界 |
| 28 | 欢乐世界 20#东方神殿-汉朝影院 | 钢混 | 3,190.34 | 欢乐世界 |
| 29 | 欢乐世界 21#东方神殿-管理用房 | 钢混 | 248.02 | 欢乐世界 |
| 30 | 欢乐世界 22#后勤区-办公楼 | 钢混 | 4,720.22 | 欢乐世界 |
| 31 | 欢乐世界 28#金矿镇-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 32 | 欢乐世界 25#哈卡拉草原-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 33 | 欢乐世界 26#法兰西城堡-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 34 | 欢乐世界 27#亚马逊丛林-配电房 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 35 | 欢乐世界 34#后勤区-危化品仓库 | 钢混 | 149.05 | 欢乐世界 |
| 36 | 欢乐世界 29#东方神殿-1#水泵房 | 钢混 | 382.47 | 欢乐世界 |
| 37 | 欢乐世界 30#后勤区-垃圾中转站 | 钢混 | 209.73 | 欢乐世界 |
| 38 | 欢乐世界 33#花车库房 | 钢混 | 755.43 | 欢乐世界 |
| 39 | 欢乐世界 35#金矿镇-室外卫生间 | 钢混 | 63.45 | 欢乐世界 |
| 40 | 欢乐世界 36#哈卡拉草原-水处理机 | 钢混 | 243.20 | 欢乐世界 |
| 合计 | | | 97,569.06 | |

对未办理不动产权证的房屋, 其建筑面积由企业资产管理人员提供, 评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实, 该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证证载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产

权证的房屋，苏州高新(徐州)商旅发展有限公司已经出具声明，其权属归苏州高新(徐州)商旅发展有限公司所有，不存在产权纠纷。

(七) 抵、质押事项的性质、金额及与评估对象的关系：

至评估基准日，被评估单位存在如下抵（质）押担保事项：

①苏州高新旅游产业集团有限公司：

根据苏州高新旅游产业集团有限公司提供的相关资料，发现苏州高新旅游产业集团有限公司由于购建固定资产用途，在 2020-2021 年期间，先后 9 次向中国工商银行苏州高新技术产业开发区支行、中国农业银行苏州商业街支行、中国建设银行苏州高新技术产业开发区支行、中国银行苏州高新技术产业开发区支行组成的银团取得总金额 22 亿元，期限为 15 年的长期借款。苏州高新旅游产业集团有限公司为其提供“抵押担保”，并与放款银行签有 1 份“抵押合同”。根据借款合同和抵押合同，抵押物为权证号“（2021）苏州市不动产权第 5001294 号”的土地使用权，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

根据苏州高新旅游产业集团有限公司提供的相关资料，发现苏州高新旅游产业集团有限公司由于归还股东借款用途，在 2020 年 5 月-6 月，先后 2 次向中国工商银行苏州高新技术产业开发区支行取得总金额 7.5 亿元，期限为 15 年的长期借款。苏州高新旅游产业集团有限公司为其提供“质押担保”，并与放款银行签有 1 份“质押合同”。根据借款合同和质押合同，质押物为水上世界及温泉世界收费权，本次评估未考虑该事项可能对评估结论产生的影响。

②长期股权投资—苏州高新(徐州)商旅发展有限公司：

苏州高新(徐州)商旅发展有限公司所有土地使用权（含地上建筑物）均已设定抵押权，抵押期限自 2018 年 1 月 2 日起至 2025 年 1 月 1 日止，抵押合同金额 45,000.00 万元。

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 抵押权人 | 土地面积 (m ²) | 备注 |
|----|---------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------|----|
| 1 | 苏（2018）徐州市不动产权第 0034085 号 | 泉山区三环南路西侧、玉带河两侧 2012-14 号 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 96,028.00 | |
| 2 | 徐土国用（2011） | 泉山区三环南 | 中国建设银行股份有限公司 | 110,942.00 | |

| 序号 | 土地权证编号 | 土地位置 | 抵押权人 | 土地面积 (m ²) | 备注 |
|----|----------------------|----------------|---------------------|---------------------------|----|
| | 号第 48161 号 | 路南侧 C 地块 | 公司徐州复兴路支行 | | |
| 3 | 徐土国用(2011)号第 48162 号 | 泉山区三环南路南侧 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 59,502.00 | |
| 4 | 徐土国用(2011)号第 48163 号 | 泉山区三环南路南侧 C 地块 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 2,304.00 | |
| 5 | 铜国用(2011)第 7030 号 | 三环南路西南侧、玉带河北侧 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 273,198.50 | |
| 6 | 铜国用(2011)第 7032 号 | 三环南路西南侧、玉带河北侧 | 中国建设银行股份有限公司徐州复兴路支行 | 4,040.40 | |
| 合计 | | | | 546,014.90 | |

本次评估未考虑上述抵押事项可能对评估结论产生的影响。

(八) 截至评估基准日, 纳入评估范围中的部分账外无形资产证载注册及登记人为苏州乐园发展有限公司(现苏州高新旅游产业集团有限公司), 经核实, 该部分无形资产已办理变更手续申请, 具体清单如下:

1、商标

| 序号 | 申请/注册号 | 国际分类 | 申请日期 | 商标名称 | 申请人 |
|----|----------|------|-------------|---------------------------|------------|
| 1 | 24408306 | 43 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 2 | 24406620 | 44 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 3 | 24403807 | 41 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 4 | 24403787 | 39 | 2017年05月31日 | 四季悦水游村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 5 | 24163970 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 6 | 24163599 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 7 | 24163579 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇蘑菇街 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 8 | 24160522 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 9 | 24160477 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 10 | 24160171 | 43 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 11 | 24160126 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 12 | 24160069 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇嘉年华 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 13 | 24159859 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇冰雪村 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 14 | 24159784 | 43 | 2017年05月16日 | FORESTTOWN 森林小镇 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 15 | 24159772 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 16 | 24159772 | 41 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 17 | 24159279 | 39 | 2017年05月16日 | 森林小镇 FORESTTOWN | 苏州乐园发展有限公司 |
| 18 | 24143275 | 43 | 2017年05月15日 | 森林水世界 FORESTWATERWORLD | 苏州乐园发展有限公司 |
| 19 | 24143208 | 39 | 2017年05月15日 | 森林水世界 | 苏州乐园发展有限公司 |

| 序号 | 申请/注册号 | 国际分类 | 申请日期 | 商标名称 | 申请人 |
|----|----------|------|-------------|----------------------------|------------|
| | | | | FORESTWATERWORLD | |
| 20 | 19559354 | 41 | 2016年04月07日 | 森林水世界 FORESTWATERWORLD | 苏州乐园发展有限公司 |
| 21 | 17059940 | 41 | 2015年05月28日 | TEDDYBEAR 农庄 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 22 | 17059939 | 41 | 2015年05月28日 | TEDDYBEAR 世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 23 | 17059938 | 31 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 24 | 17059937 | 39 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 25 | 17059936 | 41 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 26 | 17059935 | 43 | 2015年05月28日 | 苏州乐园可爱世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 27 | 17059934 | 31 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 28 | 17059933 | 35 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 29 | 17059932 | 41 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 30 | 17059931 | 43 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 31 | 17059930 | 44 | 2015年05月28日 | 太湖田园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 32 | 17059929 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪农庄 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 33 | 17059928 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 34 | 17059927 | 41 | 2015年05月28日 | 泰迪熊田田梦 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 35 | 17059926 | 41 | 2015年05月28日 | 探险世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 36 | 17059925 | 41 | 2015年05月28日 | 顽皮世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 37 | 16570917 | 41 | 2015年03月26日 | 糖果乐园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 38 | 16570916 | 41 | 2015年03月26日 | 糖果世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 39 | 10468557 | 41 | 2012年02月08日 | 糖果世界 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 40 | 10468556 | 41 | 2012年02月08日 | 糖果乐园 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 41 | 9668434 | 41 | 2011年07月01日 | 苏迪 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 42 | 9391301 | 44 | 2011年04月26日 | 四季悦温泉 EVER-JOYHOTSPRING | 苏州乐园发展有限公司 |
| 43 | 9200642 | 41 | 2011年03月11日 | SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 44 | 9200613 | 41 | 2011年03月11日 | 木 SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 45 | 9200574 | 41 | 2011年03月11日 | SAL | 苏州乐园发展有限公司 |
| 46 | 9089061 | 44 | 2011年01月25日 | 四季天堂 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 47 | 9089009 | 44 | 2011年01月25日 | 四季天 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 48 | 8294475 | 41 | 2010年05月13日 | 苏迪糖果乐园 SOODYCANDYLAND | 苏州乐园发展有限公司 |
| 49 | 1129832 | 41 | 1996年12月09日 | 图形 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 50 | 1129934 | 41 | 1996年12月02日 | 图形 | 苏州乐园发展有限公司 |
| 51 | 1127918 | 41 | 1996年12月02日 | 乐 | 苏州乐园发展有限公司 |

2、著作权

| 序号 | 登记号 | 登记日期 | 申请人 |
|----|----------------------|------------|------------|
| 1 | 国作登字-2012-F-00063824 | 2012年6月27日 | 苏州乐园发展有限公司 |

本次评估未考虑上述事项可能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) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 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；

(三) 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；

(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) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查、备案后方可正式使用；

(六) 本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除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期通常为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 06 月 30 日至 2023 年 06 月 29 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价格的参考依据时，还需结合评估基准日的期后事项适当调整。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 08 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：

郑彩虹



资产评估师：

肖斌



二〇二二年十月八日