

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江阴新澄商业管理有限公司拟处置资产

涉及设备残余价值

资产评估报告

恒茂资评报字（2025）第 JY0001 号

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

2025年01月06日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况..	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
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、资产评估报告使用限制说明	16
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
附 件	19

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、产权持有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。

江阴新澄商业管理有限公司拟处置资产

涉及设备残余价值

资产评估报告

恒茂资评报字（2025）第 JY0001 号

摘 要

一、项目名称：江阴新澄商业管理有限公司拟处置资产涉及设备残余价值评估。

二、委托人：江阴新澄商业管理有限公司。

三、其他资产评估报告使用人：

（1）委托单位股东；

（2）国有资产监督管理部门；

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、产权持有单位：江阴新澄商业管理有限公司。

五、评估目的：为委托人了解在评估基准日拟处置资产残余价值提供参考依据。

六、经济行为：委托人因拟处置资产需要了解其对应残余价值。

七、评估对象：产权持有单位截至评估基准日持有的设备。

八、评估范围：产权持有单位截至评估基准日持有的江阴市湾悦中心室内电子 LED 屏幕、升降观光电梯、双层机械式立体停车设备。

九、价值类型：残余价值。

十、评估基准日：2024 年 12 月 27 日。

十一、评估方法：市场法、成本法。

十二、评估结论：

于评估基准日，江阴新澄商业管理有限公司持有的设备残余价值为 457,197 元，大写人民币肆拾伍万柒仟壹佰玖拾柒元整。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人因拟处置资产需要了解其对应残余价值之经济行为有效，并在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 12 月 27 日至 2025 年 12 月 26 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



十四、特别事项说明：

本次项目委托人与产权持有单位均为江阴新澄商业管理有限公司，为同一公司。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

江阴新澄商业管理有限公司拟处置资产
涉及设备残余价值

资产评估报告

恒茂资评报字（2025）第 JY0001 号

正 文

江阴新澄商业管理有限公司：

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对江阴新澄商业管理有限公司拟处置资产所涉及的江阴新澄商业管理有限公司持有的设备价值在 2024 年 12 月 27 日的残余价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人/产权持有人：江阴新澄商业管理有限公司

统一社会信用代码：91320281MAC52AW21T

名称：江阴新澄商业管理有限公司

类型：有限责任公司

住所：江阴市澄江中路 8 号

法定代表人：陈革

成立日期：2022 年 12 月 30 日

行业：商务服务业

经营状态：存续

（二）其他资产评估报告使用人

- （1）委托单位股东；
- （2）国有资产监督管理部门；
- （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估的评估目的是为委托人了解在评估基准日拟处置资产残余价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象是产权持有单位截至评估基准日持有的设备。

本次评估的评估范围是产权持有单位截至评估基准日持有的江阴市湾悦中心室内电子 LED 屏幕、升降观光电梯、双层机械式立体停车设备。

本次评估的具体评估范围为江阴市湾悦中心北广场室内挂靠的 1 台的大型电子 LED 屏幕；3 台位于北广场中心位置的 9 层停站数量，速度 1.5m/s 的升降观光电梯。其中单台额定载重为 1600KG，单台额定载人为 21 人，由迅达（中国）电梯有限公司制造；175 个位于湾悦中心地下室 01 区-地下室 23 区（地下室 18 区不在本次评估范围内）的双层机械式立体停车，江苏启良停车设备有限公司。

以上评估范围与委托评估的范围及产权持有单位所申报评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为残余价值。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

价值类型选择理由：由于评估对象不再持续使用，等待处理。并且委托人明确表示将该部分资产采用拆零变形方式快速变现。委托人者有明确的资产处置计划，且该计划涉及将资产拆零变现，如将废旧设备拆解后出售零部件等，那么评估残余价值就能够为这种处置行为提供准确的价值参考，帮助确定合理的处置价格和预期收益，所以本评估选用残余价值类型。

五、评估基准日

本报告评估基准日为 2024 年 12 月 27 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人同产权持有单位承诺函；
2. 资产评估委托合同。

（二）法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年主席令第 8 号）；
2. 《企业会计准则——基本准则》（2014 年 7 月 23 日财政部令第 76 号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 29 日国务院令第 691 号）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年主席令第六十三号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年主席令第五号）
7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第四十六号）
8. 《国有资产评估管理办法》（1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令）
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年中华人民共和国国务院国资委第 12 号令）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）
11. 《国有资产评估违法行为处罚办法》（中华人民共和国财政部令第 15 号）
12. 关于印发《国有资产评估管理办法实施细则》的通知（国资办发〔1992〕36 号）
13. 《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）；
14. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；
15. 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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；

（四）产权依据

1. 委托人和产权持有单位营业执照；
2. 产权持有单位资产清查评估明细申报表；
3. 产权持有单位提供的相关合同、协议等；
4. 产权持有单位提供的资产台账等；
5. 其他与评估资产相关的资料。

（五）取价依据

1. 资产评估常用数据和参数手册；
2. 市场相关行业销售人员询价信息；
3. 相关设备网站；
4. 二手设备、物资回收市场询价信息；
5. 本公司收集、整理的其他相关资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
7. 评估基准日前后市场有关价格主管部门发布的信息资料；
8. 评估人员收集的其他各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或

多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是指以现时条件下评估对象全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值（或以此计算成新率），据以估算资产价值的一种资产评估方式。

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。

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。

（一）评估方法的选择及原因分析

1、市场法与残余价值

适用理由

市场交易基础：市场法是基于市场上类似资产的交易价格来评估资产价值。对于残余价值，在市场上存在许多资产报废或处置零部件的交易案例。例如，在二手设备市场或废旧金属回收市场，有大量报废机器设备被拆解后零部件的交易活动。这些交易活动为评估残余价值提供了直接的市场参考价格。

可比因素明确：可以找到与被评估资产残余部分类似的参照物。如对于报废的汽车发动机，能够在市场上找到相同型号或类似规格的二手发动机交易价格作为参考。在评估时，可以根据发动机的成色、剩余使用寿命等因素进行调整，从而合理确定残余价值。

反映市场供需关系：市场法能够很好地反映市场对资产残余部分的供需情况。如果市场对某种资产的零部件需求旺盛，其残余价值就会相对较高；反之，如果市场需求不足，残余价值则会较低。这种基于市场供需的评估结果符合残余价值的特点，因为残余价值主要取决于资产残余部分在市场上的变现能力。

本次评估的资产均以报废待处置状态处理，可以在旧货市场或废品市场上找到相似或同类设备（或分拆后的物资）的收购价格。所以本次评估的资产残余价值可以在合适的情形下借鉴采用二手市场的市场回收价格作为评估结论参考依据。

2、成本法与残余价值

适用理由

重置成本基础：成本法以资产的重置成本为基础，对于残余价值评估，可以考虑资产残余部分的重置成本。例如，在评估一栋报废建筑物的残余价值时，可以估算拆除建筑物并清理场地后，剩余建筑材料（如钢材、木材等）的重置成本。这些材料如果重新

购置，其成本是可以估算的，通过适当调整（如考虑材料的损耗、陈旧等因素），可以得到其残余价值。

贬值因素考量：成本法需要考虑资产的贬值因素，这对于残余价值评估同样适用。在评估残余价值时，主要考虑的是实体性贬值。如对于一台报废的机床，其残余价值主要取决于机床零部件的实体性贬值程度。通过估算零部件的磨损、损坏等情况，从重置成本中扣除相应的实体性贬值部分，能够合理地确定残余价值。

成本核算原理相符：成本法的核算原理与残余价值的评估思路相契合。残余价值的评估本质上也是一种成本核算，只不过是针对资产残余部分的成本核算。它需要考虑资产残余部分从整体资产中分离出来的成本，以及这些残余部分自身的价值变化，这与成本法的基本原理是一致的。

3、收益法与残余价值

不适用理由

收益能力缺失：收益法的核心是基于资产的未来收益来评估资产价值。而残余价值所涉及的资产通常是已经不能正常使用或者即将报废的资产，这些资产本身已经丧失了正常的生产经营或其他收益能力。例如，一台因技术淘汰而报废的旧电脑，它无法再像正常电脑一样通过办公、娱乐等功能获取收益，所以无法使用收益法来评估其价值。

未来收益难以预测：即使对于某些残余资产可能存在一些零星的处置收益，但这些收益具有很大的不确定性和不稳定性，难以进行合理的预测。比如，对于废弃建筑物拆除后的建筑垃圾，其处置收益可能会受到市场波动、处置方式（如填埋、回收利用等）、运输成本等多种因素的影响，很难像正常经营资产那样建立起稳定的收益模型来预测未来收益，从而无法准确地运用收益法进行评估。

不符合收益法假设前提：收益法通常假设资产能够持续产生收益，并且其收益是可以合理预测和货币化的。然而，残余价值对应的资产不符合这一假设前提，因为这些资产处于使用寿命末期或者已经损坏，其价值主要体现在拆除后的零部件回收或材料变现，而不是基于持续的经济收益，所以收益法不适用于残余价值评估。

综上所述，结合评估对象的实际情况，本次残余价值评估项目不选取收益法。有条件选取市场法和成本法的，两种方法同时选取。但有充分理由表明无法同时选取以上两种方法的，视情行选取最适用的一种方法。

（二）评估方法的介绍

1、市场法

市场法是指参照市场上已经发生的、与被评估对象相同或类似资产的交易价格确定重估资产价值的方法。以下是其具体介绍：

应用前提：活跃的资产市场：需要有一个充分发育、活跃的资产市场，资产交易越频繁，与被评估资产相类似资产的价格越容易获得。

可搜集的参照物资料：参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。能找到与被评估资产相同或相类似的参照物，并获取有关调整的指标、技术参数。

基本步骤：市场调查，选择参照物：搜集与评估对象相同或类似资产市场交易的基本数据资料，包括交易价格、交易时间、交易批量等，并验证所获得资料的准确性。选择参照物时应注意其与评估对象必须是相同或同类资产，且之间必须存在可比因素，有时需选择三个以上的参照物。

因素比较，调整差异：把评估对象与参照物的各种因素逐一进行比较，比较的因素包括实体特征、地理特征、经济特征、销售时间、销售价格等。根据与参照物的比较，分项调整各对应因素的差额，进而确定评估对象各因素的价值。

综合定价：在认真比较各因素并调整差异的基础上，综合确定评估对象的价值。

直接比较法：利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征直接进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而得到评估对象价值。当参照物与评估对象的差异仅仅体现在某一种基本特征上的时候，直接比较法还可能演变成现行市场法、市价折扣法、功能价值类比法、价格指数法和成新率价格调整法等；当参照物与评估对象的差异不仅仅体现在某一基本特征上的时候，需计算交易情况修正系数、功能价值修正系数、交易时间修正系数和成新程度修正系数等。

间接比较法：利用资产的国家标准、行业标准或市场标准作为基准，分别将评估对象与参照物整体或分项与其对比打分从而得到评估对象和参照物各自的分值，再利用参照物的市场交易价格以及评估对象的分值与参照物的分值的比值求得评估对象价值。该方法需要利用国家标准、行业或市场标准，应用起来有较多的局限，在资产评估实践中应用并不广泛。

适用范围：一般适用于对土地、建筑物、通用工业设备等项资产的评估，尤其适用

于不动产和某些有形资产的评估，在企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，机器设备评估中的直接比较法、相似比较法、比率估价法，矿业权评估中的可比销售法、单位面积探矿权价值评判法、资源品级探矿权价值估算法等领域也有应用。

优点：相对简单和直观，能够提供较为客观的市场参考数据，评估过程中的资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产行为评估，结果较容易被资产评估业务各当事人理解和接受。

局限性：可能找不到足够多的类似交易数据，或者评估对象本身与市场上的其他资产有较大的差异，影响准确性；对信息资料的数量和质量要求较高，而且要求评估人员要有较丰富的评估经验、市场阅历和评估技巧。

2、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。以下是其具体介绍：

应用前提：评估对象能正常使用或在用；评估对象需处于持续使用状态或被假定处于继续使用状态，包括现状续用、转用续用和移地续用假设。

评估对象能够通过重置途径获得：否则，从重置或者重建的角度计算其成本就不具有理论上和现实上的意义。

评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算：这是运用成本法的重要前提，若无法合理估算这些参数，成本法的应用将受到限制。

基本步骤：确定评估对象，并估算重置成本：重置成本可区分为复原重置成本和更新重置成本。复原重置成本是指采用与评估对象相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格及技术等，以现时价格水平重新购建与评估对象相同的全新资产所发生的费用；更新重置成本是指采用与评估对象并不完全相同的材料、建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以现时价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

确定评估对象的使用年限：包括实际已使用年限和总使用年限等，这对于计算资产的实体性贬值等具有重要作用。

测算评估对象的各项损耗或贬值额：主要包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。实体性贬值是指资产由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或下降引起的资产价值损失；功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产

价值损失；经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生持续减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。

测算评估对象的价值：根据公式“评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值”计算得出评估对象的价值。

重置核算法：也称细节分析法、核算法等，是利用成本核算的原理，根据重新取得资产所需的费用项目，逐项计算然后累加得到资产的重置成本。

价格指数法：也称物价指数法，是利用与资产有关的价格变动指数，将评估对象的历史成本调整为重置成本的一种方法。

功能价值类比法：指利用某些资产的功能（生产能力）的变化与其价格或重置成本的变化呈某种指数关系或线性关系，通过参照物的价格或重置成本，以及参照物与评估对象生产能力的比例关系，估算评估对象的重置成本。

资产的实体性贬值的估算方法：

观察法：由专业评估人员通过对资产的实地观察，判断资产的新旧程度，从而估算出资产的实体性贬值率，进而计算出实体性贬值额。

使用年限法：根据资产的已使用年限和总使用年限，结合资产的重置成本和预计残值，计算出资产的实体性贬值率和贬值额。

修复费用法：通过估算将资产修复到全新状态所需的费用，来确定资产的实体性贬值额。

资产的功能性贬值的估算方法：主要根据资产的效用、生产加工能力、工耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异造成的成本增加或效益降低，相应确定功能性贬值额。通常采用超额运营成本折现法，即先计算出被评估资产与参照物相比的超额运营成本，再将其折现到评估基准日，得到功能性贬值额。

资产的经济性贬值的估算方法：通常采用两种方法，一是因资产利用率下降导致的经济性贬值，可通过计算资产在正常利用率和实际利用率下的收益差额，再将其折现到评估基准日得到贬值额；二是因收益额减少导致的经济性贬值，可根据资产未来收益减少额的现值来确定经济性贬值额。

适用范围：成本法适用于继续使用前提下的资产评估，特别适合评估单项资产和没有收益、市场上又难找到交易参照物的评估对象，如固定资产、房地产、设备等物质资产的估值。

优点：原理简单，操作性强，资料来源较广泛，数据相对容易获取和确定；对于不存在无形陈旧贬值或贬值不大的资产来说，计算依据比较具体；评估结果相对客观，不受市场价格波动的影响，适用于无市场可比数据的情况。

局限性：可能无法准确反映独特性、创新性资产的真实价值；对于市场价值的反映不够灵敏，容易忽略资产的经济陈旧问题；在评估过程中往往容易将无形资产漏掉，需要再使用收益法或市场法进行验证，增加了操作的复杂性。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）资产利用规划复核

根据产权持有单位的实际经营情况，分析产权持有单位财务计划和发展规划。结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的资产利用规划进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理产权持有单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对产权持有单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、产权持有单位所属行业的发展态势稳定，与产权持有单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权

利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

1、评估结论

在评估基准日 2024 年 12 月 27 日，江阴新澄商业管理有限公司持有的设备残余价值为 457,197 元，大写人民币肆拾伍万柒仟壹佰玖拾柒元整。

（评估结论详细情况见资产评估明细表）

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下做出的，本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

(二) 对委托人和产权持有单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项,在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 本公司未对委托人和产权持有单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查,亦不对上述资料的真实性负责。

(四) 本报告对产权持有单位资产所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求产权持有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

(五) 除非特别说明,本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于产权持有单位尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。

(六) 本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(七) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时,应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案,本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见,尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露,但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力,也没有相应的资格。因此,若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要,应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2024 年 12 月 27 日至 2025 年 12 月 26 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

（本页以下无正文）

十三、资产评估报告日

本次评估的评估报告日为 2025 年 01 月 06 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



2025 年 01 月 06 日

附 件

- 1、 评估明细表
- 2、 现场勘察照片
- 3、 委托人/产权持有单位营业执照复印件
- 4、 产权持有单位资产评估申报表复印件
- 5、 委托人/产权持有单位承诺函
- 6、 资产评估机构营业执照复印件
- 7、 资产评估机构资格证书复印件
- 8、 评估人员资质证书复印件
- 9、 资产评估委托合同复印件

评估明细表

评估基准日：2024年12月27日

被评估单位：江阴新澄商业管理有限公司

评估公司：江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

单位：人民币元

序号	设备名称	单位	数量	规格型号	评估原值	评估残值	备注
1	室内LED显示屏	台	1	/	250,377	15,407	
2	观光电梯	台	3	Schindler 5500 AP MRL	2,237,094	83,040	
3	双层机械式立体停车设备	个	175	PSH10-2	2,056,250	358,750	
合计		/	179	/	4,543,721	457,197	

现场勘察照片



资产评估申报表

评估项目：单项资产残值评估

委托人：江阴新澄商业管理有限公司

被评估单位(产权持有单位)：江阴新澄商业管理有限公司

评估目的：为在评估基准日拟处置资产涉及及设备残余价值提供参考依据

经济行为：因拟处置部分资产需要了解其对应残余价值

评估对象：归属于江阴新澄商业管理有限公司的部分单项资产

评估范围：江阴市湾悦中心室内电子LED屏幕、观光电梯、双层机械式立体停车设备

价值类型：残余价值

申报日期：2024年12月27日

现场勘察日期：2024年12月27日

评估基准日：2024年12月27日



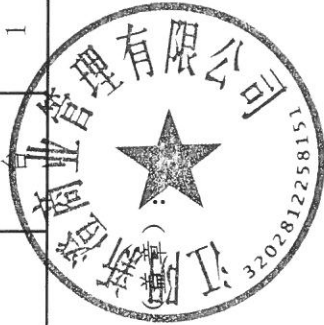
被评估单位(产权持有单位)盖章：

室内电子LED屏幕申报明细表

评估基准日: 2024年12月27日

被评估单位(产权持有单位): 江阴新澄商业管理有限公司

序号	设备名称	计量单位	数量	状态
1	室内电子LED屏幕	台	1	报废待处置
汇总			1	报废待处置



被评估单位(产权持有单位)

升降观光电梯申报明细表

评估基准日: 2024年12月27日

被评估单位(产权持有单位): 江阴新澄商业管理有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	状态
1	KT-1 观光客梯兼无障碍	KT-1 (Schindler 5500 AP MRL)	迅达(中国)电梯有限公司	台	1	报废待处置
2	KT-2~3 观光客梯	KT-2、KT-3 (Schindler 5500 AP MRL)	迅达(中国)电梯有限公司	台	2	报废待处置
				台	3	报废待处置

被评估单位(产权持有单位) (盖章)



双层机械式立体停车设备申报明细表

评估基准日：2024年12月27日

被评估单位(产权持有单位)：江阴新澄商业管理有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	地点	备注
1	起D0苏B19532 (18)	双层机械式停车设备	PSH10-2	江苏启良停车设备有限公司	个	10	地下室01区	报废待处置
2	起D0苏B19533 (18)	双层机械式停车设备	PSH12-2	江苏启良停车设备有限公司	个	12	地下室02区	报废待处置
3	起D0苏B19534 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室03区	报废待处置
4	起D0苏B19535 (18)	双层机械式停车设备	PSH10-2	江苏启良停车设备有限公司	个	10	地下室04区	报废待处置
5	起D0苏B19536 (18)	双层机械式停车设备	PSH13-2	江苏启良停车设备有限公司	个	13	地下室05区	报废待处置
6	起D0苏B19537 (18)	双层机械式停车设备	PSH13-2	江苏启良停车设备有限公司	个	13	地下室06区	报废待处置
7	起D0苏B19538 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室07区	报废待处置
8	起D0苏B19539 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室08区	报废待处置
9	起D0苏B19540 (18)	双层机械式停车设备	PSH15-2	江苏启良停车设备有限公司	个	15	地下室09区	报废待处置
10	起D0苏B19541 (18)	双层机械式停车设备	PSH15-2	江苏启良停车设备有限公司	个	15	地下室10区	报废待处置
11	起D0苏B19542 (18)	双层机械式停车设备	PSH10-2	江苏启良停车设备有限公司	个	10	地下室11区	报废待处置
12	起D0苏B19543 (18)	双层机械式停车设备	PSH8-2	江苏启良停车设备有限公司	个	8	地下室12区	报废待处置
13	起D0苏B19544 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室13区	报废待处置
14	起D0苏B19545 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室14区	报废待处置

15	起D0苏B19546 (18)	双层机械式停车设备	PSH3-2	江苏启良停车设备有限公司	个	3	地下室15区	报废待处置
16	起D0苏B19547 (18)	双层机械式停车设备	PSH7-2	江苏启良停车设备有限公司	个	7	地下室16区	报废待处置
17	起D0苏B19548 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室17区	报废待处置
18	起D0苏B19549 (18)	双层机械式停车设备	PSH8-2	江苏启良停车设备有限公司	个	8	地下室19区	报废待处置
19	起D0苏B19550 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室20区	报废待处置
20	起D0苏B19551 (18)	双层机械式停车设备	PSH5-2	江苏启良停车设备有限公司	个	5	地下室21区	报废待处置
21	起D0苏B19552 (18)	双层机械式停车设备	PSH8-2	江苏启良停车设备有限公司	个	8	地下室22区	报废待处置
22	起D0苏B19553 (18)	双层机械式停车设备	PSH3-2	江苏启良停车设备有限公司	个	3	地下室23区	报废待处置
					个	175	地下室	报废待处置



被评估单位(产权持有单位) (盖章)

产权持有人承诺函

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司：

因为我方（江阴新澄商业管理有限公司）拟处置部分资产需要了解其对应残余价值并已委托贵公司对该经济行为所涉及的 2024 年 12 月 27 日归属于我方的部分单项实物资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下：

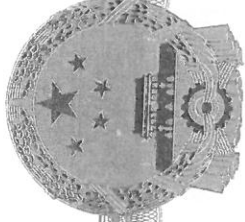
- 1、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 2、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 3、纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、我方所提供的资产评估情况公示材料真实

承诺人：江阴新澄商业管理有限公司

(单位印章)



年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320214135936367T (1/1)

编号 320213666202403130341



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐锋

经营范围 房地产价格评估及咨询服务；房地产经纪；房屋销售的代理；土地评估；资产评估；资产评估（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）；环保咨询服务；节能管理服务；商务代理代办服务；社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 1000万元整

成立日期 2000年12月13日

住所 无锡市梁溪区古运五爱苑A区3-1至3-3号
(G1楼)三楼303

登记机关



2024年03月13日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕314号

备案公告

江苏恒茂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恒茂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）为陈志军。

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。

特此公告。

江苏省财政厅
2018年7月27日

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年7月30日印发

无锡市财政局文件

锡财资〔2023〕16号

变更备案公告

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由“陈志军”变更为“徐锋”。

合伙人（股东）由“沈英、徐晓霞、陈志军、李成忠、潘倍刚、王宇群、孙格平”变更为“徐锋、薛志平、王建冬、陈吕晴、缪仙华、潘倍刚”。

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。



无锡市财政局办公室

2023年8月2日印发

无锡市财政局文件

锡财资〔2024〕27号

变更备案公告

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

合伙人（股东）由“徐锋、薛志平、王建冬、陈吕晴、缪仙华、潘倍刚”变更为“徐锋、孙格平、潘倍刚”。

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。

(此页无正文)



无锡市财政局办公室

2024年10月24日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32080088

会员姓名：潘倍刚

证件号码：320219*****3

所在机构：江苏恒茂房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：通过（2024-04-09）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

潘倍刚



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：32240197

会员姓名：李尉堦

证件号码：320202*****6



所在机构：江苏恒茂房地产土地资产评估有限
公司



年检情况：2024 年新登记

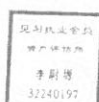
职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

本人印鉴：



签名：

李尉堦



(有效期至 2025-04-30 日止)