

本报告依据中国资产评估准则编制

江阴公用事业集团有限公司
拟实施资产处置涉及的江阴澄辉照明科技发展有限公司等 3 家公司
相关资产的市场价值资产评估报告
锡友信评报字（2026）第 030 号
（共 1 册，第 1 册）



无锡友信资产评估有限公司

2026 年 3 月 30 日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	13
十、评估结论	14
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	17
附件	18

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、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本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应当按照法律、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；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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，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。

六、资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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定；委托人和其他当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估报告是根据委托人及产权持有人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一评估对象的其他资料或者信息可能得出与本资产评估报告不一致的评估结论。

九、我们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。

十、我们已经对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已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，并且已提请委托人和其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的需要。

十一、资产评估报告不具备产权界定的功能，不能作为产权归属的依据。

十二、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事人可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响不承担责任。

十三、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。我们出具的资产评估报告及其所披露的评估结论仅限于资产评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

江阴公用事业集团有限公司
拟实施资产处置涉及的江阴澄辉照明科技发展有限公司等3家公司
相关资产的市场价值资产评估报告摘要
锡友信评报字（2026）第030号

江阴公用事业集团有限公司：

无锡友信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江阴公用事业集团有限公司拟实施资产处置涉及的江阴澄辉照明科技发展有限公司等3家公司相关资产的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：江阴公用事业集团有限公司拟实施资产处置。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象和评估范围为产权持有人申报的拟用于评估目的的相关资产。具体为存放于江阴市南闸街道南运码头的报废灯具、灯杆、彩钢瓦及移动围栏等。

以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026年3月20日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：委估资产的市场价值为RMB:102,740.00元（大写人民币：壹拾万贰仟柒佰肆拾元整），现将评估价值列示如下：

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	评估值	备注
1	江阴澄辉照明科技发展有限公司	70,377.00	
2	江阴市直属机关物业管理有限公司	30,175.00	
3	江阴城允停车管理有限公司	2,188.00	
合计		102,740.00	

评估结论详细情况见评估结果明细表。

七、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注：

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象于评估基准日所表现的本资产评估报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本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评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人和产权持有人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（四）委托人和产权持有人对所提供的评估对象的法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次评估对象的权属提供任何保证，对评估对象的法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（五）本次评估时，评估人员在委托人及产权持有人相关人员的陪同下，对委估资产进行了实地勘察，现场委估资产杂乱堆放，数量较多且相互重叠，无法清点，委估资产的规格及数量以现场勘查估算为准，未能充分考虑若与实际状况产生差异而对评估结论的价值影响，提请资产评估报告使用人予以关注。

（六）本次评估时，我们只对委估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含瑕疵或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；委托人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据委托人相关人员介绍及现场勘查进行合理确认，根据常规进行估算。

（七）本次评估时，委托人未提供委估资产存在担保或诉讼等事项情况，我们对于评估对象是否涉及到前述事项的可能性不做任何保证，提请资产评估报告使用人予以关注。

（八）本次评估时，我们未能充分考虑评估对象存在对应负债的可能性，仅对评估范围内的资产的市场价值发表意见，提请资产评估报告使用人关注。

(九) 本次评估未考虑评估费、拍卖费和其他在资产处置过程中的费用对评估结论的影响, 提请资产评估报告使用人关注。

(十) 我们未能考虑本资产评估报告的评估结论对税收产生影响的可能性, 对有关涉税事项, 最终以税务部门的认定为准。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响, 提请资产评估报告使用人予以关注。

八、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用, 且只能用于本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专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 未征得我公司书面同意, 本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告的使用有效期为自评估基准日2026年3月20日至2027年3月19日止。如果期后资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

江阴公用事业集团有限公司
拟实施资产处置涉及的江阴澄辉照明科技发展有限公司等3家公司
相关资产的市场价值资产评估报告正文
锡友信评报字（2026）第030号

江阴公用事业集团有限公司：

无锡友信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江阴公用事业集团有限公司拟实施资产处置涉及的江阴澄辉照明科技发展有限公司等3家公司相关资产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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及其他资产评估报告使用人

1、委托人

本次评估项目的委托人为江阴公用事业集团有限公司，简介如下：

统一社会信用代码：913202817514410697

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：江阴市东外环路188号

法定代表人：陈鑫

注册资金：195462.349546万元整

经营范围：许可项目：检验检测服务；旅游业务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：公共事业管理服务；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；市政设施管理；城市公园管理；计量技术服务；停车场服务；住房租赁；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；树木种植经营；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；照明器具销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售（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）

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托人以外的其他资产评估报告使用人为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。

（二）产权持有人

本次评估项目的产权持有人为江阴澄辉照明科技发展有限公司、江阴市直属机关物业管理有限公司、江阴市直属机关物业管理有限公司等3家公司,简介如下:

产权持有人 1: 江阴澄辉照明科技发展有限公司(以下简称“澄辉公司”)

统一社会信用代码: 91320281MA1XCQL331

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 江阴市梅园大街 385 号

法定代表人: 甘美露

注册资本: 1000 万元整

经营范围: 许可项目: 建设工程设计; 建筑智能化系统设计; 建设工程施工; 施工专业作业; 输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验; 公路管理与养护; 通用航空服务(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,具体经营项目以审批结果为准)

一般项目: 机械设备销售; 电子产品销售; 照明器具制造; 照明器具销售; 市政设施管理; 节能管理服务; 信息系统集成服务; 5G 通信技术服务; 广告制作; 广告发布; 广告设计、代理; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 物业管理; 非居住房地产租赁; 劳务服务(不含劳务派遣); 租赁服务(不含许可类租赁服务); 航空运营支持服务; 智能无人飞行器销售; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训); 通信设备制造; 通信设备销售; 电子元器件制造; 电子元器件零售(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)

产权人 2: 江阴市直属机关物业管理有限公司(以下简称“机关物业管理公司”)

统一社会信用代码: 91320281724194699D

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 江阴市澄江中路 9 号

法定代表人: 赵建新

注册资本: 500 万元整

经营范围: 许可项目: 餐饮服务; 理发服务; 发电业务、输电业务、供(配)电业务; 劳务派遣服务(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,具体经营项目以审批结果为准)

一般项目：物业管理；集贸市场管理服务；停车场服务；会议及展览服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；食品销售（仅销售预包装食品）；礼品花卉销售；机动车修理和维护；日用百货销售；餐饮管理；水污染治理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；单位后勤管理服务；小型微型客车租赁经营服务；非居住房地产租赁（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）

产权人 3：江阴城允停车管理有限公司（以下简称“城允停车管理公司”）

统一社会信用代码：91320281MA1X8C486Y

住所：江阴市暨阳路 10 号

法定代表人：赵浩进

注册资本：27000 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 09 月 26 日

经营范围：许可项目：建设工程施工；发电业务、输电业务、供（配）业务；现制现售饮用水（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：停车场服务；交通设施维修；洗车服务；洗涤机械销售；通用设备修理；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；机动车充电销售；充电桩销售；新能源汽车换电设施销售；储能技术服务；合同能源管理；太阳能发电技术服务；光伏设备及元器件销售；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务；技术开发；技术咨询；技术交流；技术转让；技术推广；物业管理；非居住房地产租赁；工程管理服务；新能源汽车整车销售；小型微型客车租赁经营服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；机械零件、零部件销售；信息系统运行维护服务（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）

二、评估目的

根据资产评估委托合同，江阴公用事业集团有限公司拟实施资产处置，我公司接受委托，对申报的拟用于评估目的的产权持有人澄辉公司、机关物业管理公司、城允停车管理公司 3 家公司相关资产的市场价值进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象和评估范围为产权持有人申报的拟用于评估目的的相关资产。

(二) 委估资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的相关资产堆放于江阴市南闸街道陆镇大桥西南方的南运码头内。

委估资产主要为报废灯具、灯杆、彩钢瓦及移动围栏等待报废资产。现场勘查时委估资产杂乱堆放，数量较多且相互重叠，无法清点，委估资产的规格及数量以现场勘查估算为准

以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等相关因素，所以本次评估采用变现假设前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

变现假设是指委估资产未来在废旧资产回收市场或以其他方式出售。

五、评估基准日

根据《资产评估委托合同》之约定，本次评估的评估基准日为2026年3月20日。

该基准日是由委托人根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的实现日接近，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估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、委托人与我公司签订的《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》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 3、国务院办公厅《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）；

- 4、财政部《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802号）；
- 5、国务院《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委[2005]第12号令）；
- 7、其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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——资产评估报告》（中评协[2018]35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——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

（四）权属依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报明细表》。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法

评估方法是实现评估对象价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即市场法、收益法及成本法。

1、市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。运用市场法的前提条件是：

- （1）具有充分发育的、活跃的、公平的资产交易市场；

(2) 可以搜集到委估资产的市场参照物及其相比较的指标、技术参数等资料。

2、收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是：

(1) 委估资产的未来收益必须是可以预测并可用货币来衡量的；

(2) 收益期内，资产权益所有者获得未来预期收益所承担的风险可以预测，并可用货币来衡量；

(3) 资产预期获利年限可以预测。

3、成本法：是指首先估测委估资产的重置成本，然后估测委估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到委估资产价值的一种评估方法。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，运用成本法的前提条件是：

(1) 委估资产处于持续使用状态或被假设处于持续使用状态，委估资产的实物特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新资产具有可比性；

(2) 委估资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资料要具有相同性或可比性；

(3) 委估资产构建过程中的工程量是可以计量的，且该类资产可以重复“生产”；

(4) 随着时间的推移，资产具有一定损耗特性。

(二) 评估方法选择

评估人员通过实地勘察，认真分析调查收集到的资料，根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用市场法进行评估，主要是因为相关市场的发育程度较为成熟，市场法的数据和资料较易于获取，另外如下事项也是我们选择市场法的原因：

由于委估资产均为待报废的相关资产，不具备持续使用条件，故不宜采用成本法；同时不具备独立获利能力，故本次评估不宜采用收益法。

(三) 评估方法简介

本次评估时，根据委估资产的特点和市场条件等相关条件，选择市场直接询价法评估并累加求和得出评估值，计算公式为：

评估值 = \sum 资产数量 \times 现行市价

市场直接询价法是根据市场交易价格资料直接确定委估资产市场价值的评估方法。

委估资产为长期闲置的拟报废资产，经评估人员市场调研，委估资产无继续使用可能，评估人员直接从废旧市场获取相关废旧资产的现行市场回收价格，然后结合委估资产数量得出评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目小组，于2026年3月15日开始评估前期准备工作，3月20日正式进行现场勘查，开始评估工作，并于当日完成现场工作，2026年3月30日出具资产评估报告，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，明确委托人和产权持有人、评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、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，签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人或产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后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，主要为对委估资产进行必要的现场勘查。

（五）收集整理评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，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，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）工作底稿归档

提交资产评估报告后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图标、声像等资料及时归档，并按照国家有关规定进行保存、使用和销毁。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假设评估对象已经处于交易过程中；

2、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场，即假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区所处的政治、经济和社会环境无重大变化；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。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提，本资产评估报告所列示的评估结论仅供委托人为实施资产处置之评估目的的使用，不适用于其他目的；

2、对于委估资产的法律事项（包括其权属等）除本资产评估报告已揭示的以外，

假设其权属完整，明晰、手续齐全，无其他限制；本资产评估报告是在假设委托人提供的资料真实、完整、准确、合法，且不存在任何产权纠纷的前提下作出的；

3、资产评估报告中全部或部分价值评估结论依据委托人、产权持有人或其他当事人提供的信息资料作出，假设这些信息资料真实可信；本机构对这些信息资料的准确性不作任何保证；

4、委估资产以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估，除特殊说明外，未考虑委估资产可能承担的担保或诉讼事宜对评估价值的影响，也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值的影响；

6、对于委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并进行披露，但不对其真实性作任何形式的担保。

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，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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对委估资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出委估资产在评估基准日2026年3月20日的评估结论：江阴公用事业集团有限公司拟实施资产处置的市场价值为RMB:102,740.00元（大写人民币：壹拾万贰仟柒佰肆拾元整），现将评估价值列示如下：

金额单位：人民币元

序号	产权持有人	评估值	备注
1	江阴澄辉照明科技发展有限公司	70,377.00	
2	江阴市直属机关物业管理有限公司	30,175.00	

3	江阴城允停车管理有限公司	2,188.00	
合计		102,740.00	

评估结论详细情况见评估结果明细表。

十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注：

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象于评估基准日所表现的本资产评估报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本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评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人和产权持有人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（四）委托人和产权持有人对所提供的评估对象的法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次评估对象的权属提供任何保证，对评估对象的法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（五）次评估时，评估人员在委托人及产权持有人相关人员的陪同下，对委估资产进行了实地勘察，现场委估资产杂乱堆放，数量较多且相互重叠，无法清点，委估资产的规格及数量以现场勘查估算为准，未能充分考虑若与实际状况产生差异而对评估结论的价值影响，提请资产评估报告使用人予以关注。

（六）本次评估时，我们只对委估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含瑕疵或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；委托人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据委托人相关人员介绍及现场勘查进行合理确认，根据常规进行估算。

（七）本次评估时，委托人未提供委估资产存在担保或诉讼等事项情况，我们对于评估对象是否涉及到前述事项的可能性不做任何保证，提请资产评估报告使用人予

以关注。

(八) 本次评估时, 我们未能充分考虑评估对象存在对应负债的可能性, 仅对评估范围内的资产的市场价值发表意见, 提请资产评估报告使用人关注。

(九) 本次评估未考虑评估费、拍卖费和其他在资产处置过程中的费用对评估结论的影响, 提请资产评估报告使用人关注。

(十) 我们未能考虑本资产评估报告的评估结论对税收产生影响的可能性, 对有关涉税事项, 最终以税务部门的认定为准。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响, 提请资产评估报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用, 且只能用于本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专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 未征得我公司书面同意, 本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告的使用有效期为自评估基准日2026年3月20日至2027年3月19日止。如果期后资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(以下空白处无内容)

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2026年3月30日。



无锡友信资产评估有限公司

评估机构法定代表人:



中国资产评估师:



中国资产评估师:



地址: 江阴市文化西路 26 号 10 楼

邮编: 214400

电话: 0510-86838883

传真: 0510-86816388

二〇二六年三月三十日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、委托人及产权持有人统一社会信用代码证书
- 3、委托人及产权持有人承诺函
- 3、评估机构资格证书
- 4、评估机构法人营业执照副本
- 5、签字资产评估师资格证书

资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年03月20日

序号	产权持有人名称	评估价值（元）	备注
1	江阴澄辉照明科技发展有限公司	70,377.00	
2	江阴市直属机关物业管理有限公司	30,175.00	
3	江阴城允停车管理有限公司	2,188.00	
	合计	102,740.00	

评估机构：无锡友信资产评估有限公司

法人代表：邵梁

评估人员：邵梁 张建新 陈宇凡

资产评估结果明细表

评估基准日：2026年03月20日

产权持有人：江阴澄辉照明科技发展有限公司

序号	名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	评估净值 (元)	备注
1	灯杆			个	10	19,676.00	
2	路灯灯具			批	1	17,486.00	
3	支臂			批	1	3,978.00	
4	亮化灯具			批	1	17,133.00	
5	开关电源			批	1	765.00	
6	金属穿线管			批	1	30.00	
7	护套线			批	1	11,309.00	
合计					16	70,377.00	

产权持有人填表人：张竹

填表日期：2026年3月20日

评估人员：邵梁 张建新 陈宇凡

资产评估结果明细表

评估基准日：2026年03月20日

产权持有人：江阴市直属机关物业管理有限公司

序号	名称	规格型号	单位	数量	评估净值（元）	备注
1	彩钢瓦		批	1	13,415.00	
2	栏杆	1.2米	批	1	4,885.00	
3	移动围栏		批	1	80.00	
4	镀锌管、围栏门等		批	1	11,795.00	
5						
合计					30,175.00	

产权持有人填表人：周忠锋

评估人员：邵梁 张建新 陈宇凡

填表日期：2026年3月20日

资产评估结果明细表

评估基准日：2026年03月20日

产权持有人：江阴城允停车管理有限公司

序号	名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	评估净值（元）	备注
1	护栏			个	60	1,187.00	
2	收费岗亭			个	1	300.00	
3	破损围挡			批	1	701.00	
4	破损减速带			批	1	0.00	无价值
合计						2,188.00	

产权持有人填表人：臧宏声

填表日期：2026年3月20日

评估人员：邵梁 张建新 陈宇凡

委托人承诺函

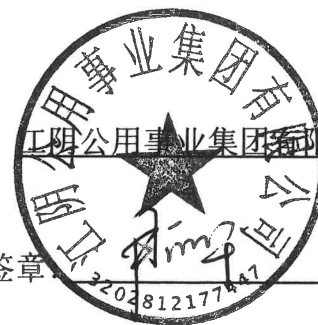
无锡友信资产评估有限公司：

因拟实施资产处置之需要，我公司特委托贵公司对江阴澄辉照明科技发展有限公司、江阴市直属机关物业管理有限公司和江阴城允停车管理有限公司存放于江阴市南闸街道南运码头的相关资产（详见资产评估申报明细表）的市场价值进行评估，评估基准日为2026年3月20日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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、我方所提供的所有资料真实、准确、完整、合规、有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：江阴公用事业集团有限公司

负责人签章



2026年3月30日

产权持有人承诺函

无锡友信资产评估有限公司：

因拟实施资产处置之需要，江阴公用事业集团有限公司特委托贵公司对我公司存放于江阴市南闸街道南运码头的相关资产（详见资产评估申报明细表）的市场价值进行评估，评估基准日为2026年3月20日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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、准备、完整、合规、有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人：江阴澄辉照明科技发展有限公司

负责人签章：_____



2026年3月30日

产权持有人承诺函

无锡友信资产评估有限公司：

因拟实施资产处置之需要，江阴公用事业集团有限公司特委托贵公司对我公司存放于江阴市南闸街道南运码头的相关资产（详见资产评估申报明细表）的市场价值进行评估，评估基准日为2026年3月20日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，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、准备、完整、合规、有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

产权持有人：江阴市直属机关物业管理有限公司

负责人签章：_____



2026年3月30日

无锡市财政局文件

锡财资〔2021〕59号

变更备案公告

无锡友信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“周磊”变更为“邵梁”。

合伙人（股东）由“周磊、陈红英、吴琳强”变更为“周磊、邵梁、吴琳强”。

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



无锡市财政局办公室

2021年12月30日印发



营业执照

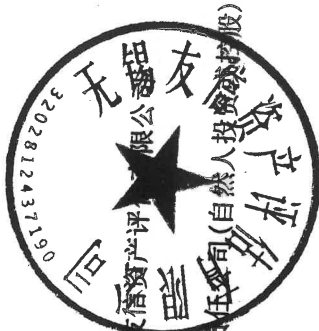
(副本)

编号 320281666202109010353



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。

统一社会信用代码
91320281679814616X (1/1)



名称 无锡友信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 邵梁

经营范围 从事各类单项资产评估、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。(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)

注册资本 100万元整
成立日期 2008年08月27日
营业期限 2008年08月27日至2028年08月26日
住所 江阴市文化西路26号1005

登记机关

2021



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



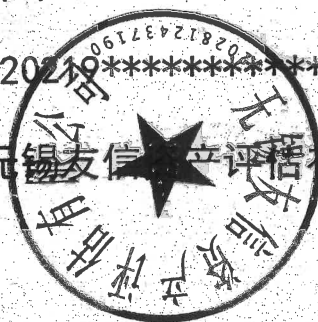
中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200016

会员姓名：邵梁

证件号码：320219*****6

所在机构：无锡友信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



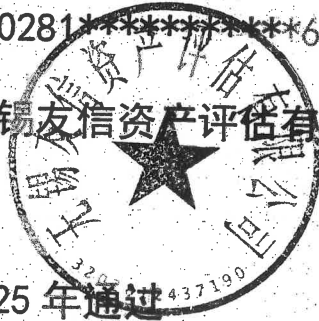
中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32230028

会员姓名：曹峰

证件号码：320281*****6

所在机构：无锡友信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至2026-04-30日止)