

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司  
拟协议转让相关房屋土地资产  
所涉及的单项资产  
资产评估报告**

苏中资评报字(2019)第 7040 号  
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇一九年八月九日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020077320803201900043

资产评估报告名称： 江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关房屋土地资产涉及的单项资产评估

资产评估报告文号： 苏中资评报字(2019)第7040号

资产评估机构名称： 江苏中企华中天资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周卓豪(资产评估师)、谢钢(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>资产评估报告摘要</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告正文</b> .....	<b>6</b>
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	12
九、 评估假设 .....	14
十、 评估结论 .....	14
十一、 特别事项说明 .....	14
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、 资产评估报告日 .....	16
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>18</b>

## 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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产由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；资产评估师已经核对了报告中所附附件的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；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，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

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

### 江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关资产涉及的房屋土地使用权在2019年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1.经济行为：根据江阴市城乡给排水有限公司“关于转让江阴市城乡给排水有限公司相关资产的请示”，江阴市城乡给排水有限公司拟将公司全资子公司江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路2号和江阴市延陵路224号两处房产转让给江苏江南水务股份有限公司，该经济行为已获得江阴市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司相关房屋土地资产协议转让的批复》（澄国资复[2019]19号）的批准。

2.评估目的：反映江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路2号和江阴市延陵路224号两处相关房屋土地资产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

3.评估对象：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司的单项资产。

4.评估范围：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路2号和江阴市延陵路224号两处相关房屋土地资产，其基本情况如下：

#### (1)江阴市滨江开发区秦望山路2号房产及土地使用权

该处房地产坐落于江阴市滨江开发区秦望山路2号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于2003年5月29日通过协议受让所得，后由江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司进行部分改扩建。至评估基准日，共有房屋6幢，包括综合办公楼、管道班二层楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼、车间、门卫，合计建筑面积为7,611.88平方米，其中车间为排架结构，门卫和管道班二层楼为砖混结构，综合办公大楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼为框架结构。上述房屋已

办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证号分别为：澄房权证江阴字第 fys0018696 号、澄房权证江阴字第 fys0018697 号。

除上述房屋外，另有车棚、场地、围墙等构筑物，房屋及构筑物的建造日期为 1997-2007 年。

上述房屋构筑物占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第 24677 号，用途为工业、使用权类型为出让、终止日期为 2053 年 4 月 21 日，使用权面积为 20,380.50 平方米。

(2)江阴市延陵路 224 号房产及土地使用权

该处房产坐落于江阴市延陵路 224 号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于 2002 年 10 月 29 日从原江阴市自来水总公司受让所得。至评估基准日，共有房屋建筑物 1 幢，为延陵路 224 号办公大楼，建筑面积为 3,695.67 平方米，建于 2002 年，框架结构。该房屋已办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证为：澄房权证江阴字第 010515663 号。

该房屋占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第 25348 号，用途为市政公用设施、使用权类型为出让、终止日期为 2052 年 11 月 27 日，使用权面积为 4,303.80 平方米。

至评估基准日，上述资产账面值分别为：房屋构筑物 279.02 万元，土地使用权 518.15 万元，合计 797.17 万元。

上述资产处于出租状态，不存在抵押或者其他第三方权利，不存在重大争议、诉讼或者仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

5.评估基准日：2019 年 6 月 30 日

6.价值类型：市场价值

7.评估方法：对房屋建筑物采用成本法评估，对国有土地使用权采用基准地价修正法评估。

8.评估结论及有效期：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 797.17 万元(其中：房屋建筑物 279.02 万元、土地使用权 518.15 万元)，采用成本法评估后房屋建筑物的市场价值为 1,730.54 万元；采用基准地价修正法评估后国有土地使用权的市场价值为 1,497.08 万元；以上资产评估值合计 3,227.62 万元(大写为人民币叁仟贰佰贰拾柒万陆仟贰佰元)，较账面价值增值 2,430.45 万元，增值率为 304.88%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**评估结果汇总表**

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	279.02	1,730.54	1,451.51	520.21%
土地使用权	2	518.15	1,497.08	978.93	188.93%



资产总计	4	797.17	3,227.62	2,430.45	304.88%
------	---	--------	----------	----------	---------

本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

#### 9.特别事项说明

(1)至评估基准日，江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司承诺委估资产不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项；同时至评估报告出具日我们也未发现产权持有单位存在期后事项对评估结果的影响。

(2)至评估基准日委估资产处于出租状态，本次评估未考虑现存租赁情况对评估结果可能带来的影响。

(3)本次评估结论涉及的房地产为含增值税价；未考虑有关房地产交易涉税事项，涉税事项以税务机关认定为准。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

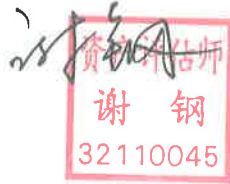
以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

(此页为签字盖章页)

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司





**江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司  
拟协议转让相关房屋土地资产  
所涉及的单项资产  
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2019)第 7040 号

**江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司：**

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司拟协议转让相关资产涉及的房屋土地使用权在 2019 年 6 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、产权持有单位和和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人和产权持有单位为江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括经济行为相关当事方、国有资产监督管理部门、国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

**(一)委托人和产权持有单位简介**

企业名称：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司

统一社会信用代码：91320281250420657C

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住 所：江阴市滨江开发区秦望山路 2 号

法定代表人：龚国贤

注册资本：1300 万元整

经营范围：机电设备安装专业承包（二级）、建筑智能化工程专业承包（三级）（以上项目凭资质经营）；自动化设备、仪器仪表、电线电缆的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

**(二)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本评估报告仅供委托人和相关当事方、国有资产监督管理部门、国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

根据江阴市城乡给排水有限公司“关于转让江阴市城乡给排水有限公司相关资产的请示”，江阴市城乡给排水有限公司拟将公司全资子公司江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处房产转让给江苏江南水务股份有限公司，该经济行为已获得江阴市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司相关房屋土地资产协议转让的批复》（澄国资复[2019]19 号）的批准。

本次评估目的是反映江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司所拥有的位于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处相关房屋土地资产在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一） 评估对象

本次评估对象为江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司的单项资产。

### （二） 评估范围

本次评估范围为江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司申报的位于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号和江阴市延陵路 224 号两处相关房屋土地资产，其基本情况如下：

#### （1）江阴市滨江开发区秦望山路 2 号房产及土地使用权

该处房地产坐落于江阴市滨江开发区秦望山路 2 号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于 2003 年 5 月 29 日通过协议受让所得，后由江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司进行部分改扩建。至评估基准日，共有房屋 6 幢，包括综合办公楼、管道班二层楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼、车间、门卫，合计建筑面积为 7,611.88 平方米，其中车间为排架结构，门卫和管道班二层楼为砖混结构，综合办公大楼、配电间办公楼、厂区食堂综合楼为框架结构。上述房屋已办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证号分别为：澄房权证江阴字第 fys0018696 号、澄房权证江阴字第 fys0018697 号。

除上述房屋外，另有车棚、场地、围墙等构筑物，房屋及构筑物的建造日期为 1997-2007 年。

上述房屋构筑物占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第 24677 号，用途为工业、使用权类型为出让、终止日期为 2053 年 4 月 21 日，使用权面积为 20,380.50 平方米。

#### （2）江阴市延陵路 224 号房产及土地使用权

该处房产坐落于江阴市延陵路 224 号，系江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司于 2002 年 10 月 29 日从原江阴市自来水总公司受让所得。至评估基准日，共有房屋建筑物 1 幢，为延陵路 224 号办公大楼，建筑面积为 3,695.67 平方米，建于 2002 年，框架结构。该房屋已办理房屋所有权证，证载规划用途为非住宅，房屋所有权证为：澄房权证江阴字第 010515663 号。

该房屋占用的国有土地使用权为：澄土国用(2010)第 25348 号，用途为市政公用设施、使用权类型为出让、终止日期为 2052 年 11 月 27 日，使用权面积为 4,303.80 平方米。

至评估基准日，上述资产账面值分别为：房屋构筑物 279.02 万元，土地使用权 518.15 万元，合计 797.17 万元。

上述资产处于出租状态，不存在抵押或者其他第三方权利，不存在重大争议、诉讼或者仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，由江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司申报。

#### 四、 价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值，无任何特定背景及因素影响，故选取的价值类型为市场价值。

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 2019 年 6 月 30 日。

该基准日是由资产评估委托人根据其实施经济行为需要而确定的，选择会计期末作为评估基准日，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。

#### 六、 评估依据

##### (一) 经济行为依据

1. 江阴市人民政府国有资产监督管理办公室《关于同意江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司相关房屋土地资产协议转让的批复》（澄国资复[2019]19号）；
2. 江阴市城乡给排水有限公司《关于转让江阴市城乡给排水有限公司相关资产的请示》；

## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
11. 《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);
12. 《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);
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
15. 《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,国务院令第691号修订);
16. 《财政部 税务总局 海关总署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);

## (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——不动产》(中评协[2017]38号);
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(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);

#### (四) 权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.房屋所有权证;
- 3.重要资产的取得依据及发票;

#### (五) 取价依据

- 1.产权持有单位提供的财务资料;
- 2.《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年);
- 3.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年);
- 4.《江苏省建设工程费用定额》(2014);
- 5.《建筑安装工程工期定额》(2016年);
- 6.《无锡市工程造价信息》(2019年第6期);
- 7.2017年度江阴市城镇基准地价更新成果(2018年7月2日发布);
- 8.2018年度江阴市城镇公共管理与公共服务用地及交通运输用地定级与基准地价评估成果(2019年3月1日发布);
- 9.评估人员向有关单位询价和网上询价;
- 10.评估机构掌握的市场信息资料和经验数据。

#### (六) 其他参考依据

- 1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- 2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 3.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 4.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

### 七、 评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及成本法、市场法、收益法三种评估基本方法的适用条件,本次评估方法选择理由如下:

本次委估资产包括秦望山路2号工业用地及附属房屋、延陵路224号市政公用设施用地及自用办公楼,委估资产周边在公开市场上类似物业成交案例较少,不适宜采用市场法评估。虽然委估资产在评估基准日处于租赁状态,但秦望山路2号工业用地及附属房屋仅部分出租,合同租金不具有代表性,同时周边地区也无类似用途房地产租赁可比案例,延陵路224号市政公用设施用地及办公



楼，其法定用途为企业自用办公用房，故本次评估未选用收益法进行评估。综合分析，本次评估采用房地分估的评估方法，即房屋、构筑物采用成本法评估，土地使用权采用基准地价修正法评估。

### 1.房屋建筑物的评估

本次评估范围内的房屋建筑物均为在原地续用且不改变用途的工业企业厂房及配套用房，根据房屋建筑物的特点和评估基准日的状况，这部分房屋建筑物不具有独立获利能力且无成熟的交易市场，不适宜采用市场法和收益法进行评估，因此对这部分房屋建筑物采用重置成本法评估。通过现场勘察评估对象、收集资料，确定房屋建筑物的各种评估参数。基本公式如下：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

#### ①建安综合造价

对于一般性建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建筑造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安工程税前造价及含税建安工程造价。

#### ②前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

#### ③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安综合造价 + 前期及其他费用) × 资金成本率 × 合理建设工期 / 2

#### (2)成新率的确定

成新率在本评估项目中根据使用年限法与现场测定成新率的加权平均数确定，其中用使用年限法确定成新率为：

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) ÷ 耐用年限 × 100%。

现场测定成新率根据现场勘测的情况，对评估对象的各个主要结构部分进行打分确定。

最终确定的成新率的公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法测定成新率} \times 0.4 + \text{现场测定成新率} \times 0.6$$

(3) 评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 2. 土地使用权

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。根据评估对象的土地利用特点和评估目的，待估宗地的土地评估不适宜运用假设开发法、路线价法和收益还原法等进行评估。待估宗地为工业用地或市政公用设施用地，评估人员根据评估目的、土地用途和收集掌握的资料，进行实地勘查并进行分析后采用基准地价修正法进行评估。

基准地价修正法：首先分析基准地价评估基准日与本次土地估价期日地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地与所在区域平均状况之间存在的差异，进行区域因素和个别因素修正测算地价；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行年期修正和土地开发水平修正得到待估宗地的地价。即：

$$\text{地价} = [\text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times (1 + \text{综合修正系数})] \times \text{年期修正系数} \pm \text{开发水平修正}$$

综合修正系数—区域因素及个别因素修正系数之和。

## 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年7月31日至2019年8月9日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

2019年7月31日，项目洽谈并了解项目基本情况，在对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后决定接受项目委托，签订委托合同，确定评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估计划。

### (二) 前期准备

#### 1. 拟定评估方案

#### 2. 组建评估团队

#### 3. 实施项目培训

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



### (三) 现场调查

评估人员于2019年7月31日至2019年7月31日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

#### 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

#### 2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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

#### 3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对委估资产进行了现场勘查。

#### 4.补充、修改和完善资产评估明细表

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

#### 5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产等资产的产权证明文件资料进行查验。

### (四) 收集资料

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

### (五) 评定估算

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

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核,并形成初步资产评估报告,最终由公司审核部完成三级独立审核。

### (七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.假设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；

2.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

3.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

4.假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

5.委托方及产权持有单位提供的相关资料是真实、合法、完整的；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的资产账面价值为 797.17 万元(其中：房屋建筑物 279.02 万元、土地使用权 518.15 万元)，采用成本法评估后房屋建筑物的市场价值为 1,730.54 万元；采用基准地价修正法评估后国有土地使用权的市场价值为 1,497.08 万元；以上资产评估值合计 3,227.62 万元（大写为人民币叁仟贰佰贰拾柒万陆仟贰佰元），较账面价值增值 2,430.45 万元，增值率为 304.88%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**评估结果汇总表**

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	279.02	1,730.54	1,451.51	520.21%
土地使用权	2	518.15	1,497.08	978.93	188.93%
<b>资产总计</b>	<b>4</b>	<b>797.17</b>	<b>3,227.62</b>	<b>2,430.45</b>	<b>304.88%</b>

本评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即 2019 年 6 月 30 日至 2020 年 6 月 29 日。

## 十一、特别事项说明

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

(1)至评估基准日，江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司承诺委估资产不存在抵押、质押、对外担保等或有负债事项；同时至评估报告出具日我们也未发现产权持有单位存在期后事项对评估结果的影响。

(2)至评估基准日委估资产处于出租状态，本次评估未考虑现存租赁情况对评估结果可能带来的影响。

(3)本次评估结论涉及的房地产为含增值税价；未考虑有关房地产交易涉税事项，涉税事项以税务机关认定为准。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：江阴市恒泰工业设备安装工程有限公司和国有资产监督管理部门、国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

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

(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专业人员不承担责任；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 8 月 9 日。

(此页为签字盖章页)

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 附件二、委托人和产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、资产评估机构备案公告复印件；
- 附件七、证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 附件八、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产评估明细表。