
江苏舜宁投资建设有限公司
拟处置资产评估项目
资 产 评 估 咨 询 报 告

鲲鹏资咨字[2023]第 065 号
(共一册, 第一册)

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托方、产权持有方和委托方以外的其他咨询报告使用者...	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程 and 情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	8
十一、特别事项说明.....	8
十二、评估报告使用限制说明.....	9
十三、评估报告日.....	9
附 件.....	11

资产评估师声明

1、本评估报告是参照财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方申报；所提供资料的真实性、合法性、完整性，正确理解和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、委托方或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托方或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，评估机构及其评估专业人员不承担责任。

4、评估报告仅供委托方、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、法规规定的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评估报告的使用人。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，我们无权对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、评估报告特别事项说明和使用限制。

江苏舜宁投资建设有限公司 拟处置资产评估项目 资产评估咨询报告

鲲鹏资咨字[2023]第 065 号

摘 要

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司接受江苏舜宁投资建设有限公司的委托，对该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产在评估基准日 2023 年 10 月 9 日的残余价值进行了评估。现将本报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：评估江苏舜宁投资建设有限公司所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产的残余价值，为委托方资产处置提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：江苏舜宁投资建设有限公司拟资产处置涉及的该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产。（详见评估明细表）

三、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。残余价值属于市场价值以外的价值类型，是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

四、评估基准日：2023 年 10 月 9 日。

五、评估方法：采用市场法进行评估。

六、评估结论：经评估，本次江苏舜宁投资建设有限公司委托评估的该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产于评估基准日 2023 年 10 月 9 日的残余价值为¥6910 元，大写人民币陆仟玖佰壹拾元整。（详见评估明细表）

本评估结论仅反映评估对象在评估基准日的残余价值，没有考虑委估资产可能存在的负债以及其他使用方式和其他不可抗力对评估结论的影响。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告使用有效期为一年，即自2023年10月9日至2024年10月8日期间有效。

八、在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文载明的假设、限制条件及所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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

江苏舜宁投资建设有限公司 拟处置资产评估项目 资产评估咨询报告

鲲鹏资咨字[2023]第 065 号

正文

江苏舜宁投资建设有限公司：

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规并参照资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏舜宁投资建设有限公司拟资产处置涉及的贵单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产在 2023 年 10 月 9 日的残余价值进行了评估。

现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有方和业务约定书约定的其他评估报告使用方

（一）委托方

名称：江苏舜宁投资建设有限公司

（二）产权持有方

名称：江苏舜宁投资建设有限公司

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用方

本评估报告的使用者为委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用方以及相关规定的监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

评估江苏舜宁投资建设有限公司拟资产处置涉及的该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1 层拆除放置的配电设施）等单项资产的残余价值，为委托方提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

江苏舜宁投资建设有限公司拟资产处置涉及的该单位所有的(武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断,朝阳集市-1层拆除放置的配电设施)等单项资产。(详见评估明细表)

四、价值类型及定义

根据本次评估目的,价值类型确定残余价值。本报告所指估价对象残余价值是估价范围内的机器设备拆零变现的价值。

五、评估基准日

根据委托方要求,本项目评估基准日是2023年10月9日。

六、评估依据

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

(一) 经济行为依据

1、江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司与委托方签订的评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第四十六号);

2、其他相关法律、法规等。

(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——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《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. 委托方提供的相关资料。

（五）取价依据

- 1、 委托方提供的相关资料；
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、 评估人员现场勘查资料；
- 4、 常州工程造价信息；
- 5、 市场询价资料；
- 6、 评估机构收集的价格信息资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的与资产特点，本项目采用市场法进行评估。

对评估范围内的资产，进行了现场勘查，并与委托方一起进行了核对与调整，剔除评估范围以外的项目，做到与实际相符。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有方和委托方以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，决定我公司承接该评估业务后签订评估业务约定书。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织项目经理编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们会同委托方及有关人员对评估对象进行了详细的现场勘查，记录其状态，收集相关资料，并进行现场核实。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。

（六）评定估算

1. 市场法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定市场法的评估结果。

2. 对市场法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用市场法的评估结果确定本次评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部评估报告三审制度和程序对报告进行了认真审核后，由江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

九、评估假设

（一）评估假设

1. 公开市场假设。该假设是假定参加企业投资的各方投资者彼此地位平等；彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为、市场地位、发展空间及其投资回报等做出理智的判断；并且各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

2. 资料合法、真实、完整性假设。委托方所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充

分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（二）评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的、以公开市场为假设前提而估算的残余价值，没有考虑其他因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所处环境的社会经济水平做出的。

3. 评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

十、评估结论

根据国家有关评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对江苏舜宁投资建设有限公司拟资产处置涉及的资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，本次江苏舜宁投资建设有限公司委托评估的拟资产处置涉及的该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1层拆除放置的配电设施）等单项资产，于评估基准日 2023 年 10 月 9 日的评估值为 **¥6910 元**，大写人民币**陆仟玖佰壹拾元整**。（详见评估明细表）

本评估结论仅反映评估对象在评估基准日的残余价值，没有考虑委估资产可能存在的负债以及其他使用方式和其他不可抗力对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

1、本评估结论是反映该单位在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2、对存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、由委托方提供的与评估相关的资产申报明细表等相关资料，是编制本报告的基础；

4、委托方、产权持有方和相关当事人应当提供该单位法律权属等资料，并对所提供的该单位法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行评估业务的目的是对该单位所有的（武澄科技创业园内拆除放置的防火门及钢化玻璃隔断，朝阳集市-1层拆除放置的配电设施）等单项资产残余价值进行估算并发表专业意见，并进行了必要的、独立的核实工作，该单位应对其提供资料的真实性、合法、完整性负责。

5、评估结论是江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、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，不得用于本评估目的之外的其他经济行为；

（二）本评估报告需经本评估机构盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外；

（三）本报告书评估结果自评估基准日起算使用有效期限为一年，即自2023年10月9日至2024年10月8日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结果可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行评估；

（四）本报告的使用权归委托方和本报告明确的其他报告人，未经委托方许可，我公司不得随意向他人公开。

（五）除国家与相关经济行为有关的法律、法规规定以及相关当事方另有约定的外，本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本评估机构书面同意。

十三、评估报告日

评估报告日为：2023 年 11 月 2 日。

(以下无正文)

(此页无正文)

资产评估师：



资产评估师：



江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二三年十一月二日



评估报告书附件

1. 资产评估机构营业执照（复印件）
2. 资产评估机构备案文件（复印件）
3. 本项目的签字资产评估师资格证书（复印件）
4. 评估明细表



营业执照

(副本)

编号 320483666202301310199

扫描二维码，可
登录国家企业信用
公示系统了解更多
信息。



统一社会信用代码
91320402747312897Y (1/2)

名称 江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜波

注册资本 1000万元整

成立日期 2003年03月05日

住所 常州市武进区牛塘镇虹西路199号四号楼三
楼(常州市武进绿色建筑产业聚集示
区) 6654号

经营范围 土地价格、房地产价格的评估及咨询、土地规划、土地综合
整治方案的设计及咨询、土地登记代理、土地调查、工程勘察
量、不动产测绘、资产评估、软件开发、销售、计算机技术
服务(除电信增值业务)、计算机及配件销售。(依法须经批准的项目，须经
批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
一般项目：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)

登记机关



2023 年 01 月 31 日

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

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2019〕213号

备案公告

江苏鲲鹏土地房地产评估咨询有限公司报来的《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鲲鹏土地房地产评估咨询有限公司，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）为姜波。

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。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2019年12月3日印发

常州市财政局文件

常财工贸〔2020〕17号

变更备案公告

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询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：

一、公司名称变更由“江苏鲲鹏土地房地产评估咨询有限公司”变更为“江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司”。

二、变更前债权债务、资产评估业务、档案保管、执业责任等由变更后的公司继承。

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)



(此件公开发布)

常州市财政局办公室

2020年8月10日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴芳玲

性别：女

登记编号：32230172

单位名称：江苏鲲鹏土地房地产资
产评估咨询有限公司

初次执业登记日期：

年检信息：新登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-07-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：薛文辉

性别：男

登记编号：32200315

单位名称：江苏鲲鹏土地房地产资
产评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2020-11-27

年检信息：通过（2023-04-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-06-16

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>