

本报告依据中国资产评估准则编制

常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

拟资产转让涉及的固定资产、低值易耗品市场价值

资产评估报告

苏中润评报字（2026）第 015 号

（共 1 册，第 1 册）

江苏中润房地产土地资产评估有限公司

2026 年 5 月 13 日

目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	12
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	15

资产评估报告声明

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。

三、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。

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、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。

资产评估报告摘要

江苏中润房地产土地资产评估有限公司接受常州迪诺芳茂山商业管理有限公司（以下简称“芳茂山商业公司”）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、客观和公正的原则，采用市场法、重置成本法等评估方法，按照必要的评估程序，对芳茂山商业公司拟转让的机器设备、恐龙雕塑、办公设备及低值易耗品在评估基准日 2026 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估简况汇报如下。

一、评估目的：评估芳茂山商业公司拟转让的部分资产在评估基准日的市场价值，为委托人资产转让提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：

评估对象为芳茂山商业公司申报的固定资产（包括机器设备、恐龙雕塑、办公设备）、低值易耗品。

评估对象为芳茂山商业公司申报的机器设备、恐龙雕塑、办公设备及低值易耗品。评估范围包括机器设备 255 台/套、恐龙雕塑 47 个、办公设备 29 台/个、低值易耗品 74 台/个，资产账面原值总计 5,491,267.73 元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2026 年 4 月 30 日。

五、评估方法：重置成本法、市场法。

六、评估结论：在实施了上述资产评估程序和方法后，经评定估算，芳茂山商业公司拟转让的资产在评估基准日 2026 年 4 月 30 日的市场价值为人民币肆拾贰万伍仟零玖拾元整（¥425,090.00）。

评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论有效期自评估基准日 2026 年 4 月 30 日起一年。

七、特别事项说明

(1) 本次评估中，部分设备（如阀门、AR 多媒体硬件等）已无利用价值或已损坏，按报废残值进行评估；部分资产（如恐龙雕塑、老旧电子设备）因使用环境、年限及技术迭代等原因，评估成新率较低，评估值基本反映其残余价值。

(2) 本次评估结论建立在委托方提供的资产清单准确无误的基础上。若在评估基准日至报告有效期内，上述资产的数量、面积、物理状况、权利限制等发生重大变化，或资产清单本身有误、遗漏，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(3) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，并对其提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。我们已对评估对象权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

常州迪诺芳茂山商业管理有限公司
拟资产转让涉及的固定资产、低值易耗品市场价值
资产评估报告正文

苏中润评报字（2026）第 015 号

常州迪诺芳茂山商业管理有限公司：

江苏中润房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、重置成本法等评估方法，按照必要的评估程序，对贵司申报的机器设备、恐龙雕塑、办公设备及低值易耗品在评估基准日 2026 年 4 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

1、委托人（产权持有单位）

公司名称：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

类型： 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吕杰

注册资本：1000 万元

营业期限：2018-04-28 至 无固定期限

住所：常州市新北区河海东路 60 号迪诺创意园 10 幢

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；建筑用金属配件销售；家用电器销售；办公设备耗材制造；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；通讯设备销售；电子产品销售；皮革销售；箱包销售；办公用品销售；市场营销策划；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；餐饮管理；非居住房地产租赁；停车场服务（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）

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

评估芳茂山商业公司拟转让的部分资产在评估基准日的市场价值，为委托人资产转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为芳茂山商业公司拟转让的机器设备、恐龙雕塑、办公设备及低值易耗品。

评估范围为芳茂山商业公司于评估基准日申报的、存放于沪蓉高速常州芳茂山服务区内的相关资产。具体如下：

1、机器设备：共计 42 项，255 台/套。主要为电梯、空调器、法兰球阀、防爆电磁阀、燃气表、AR 恐龙多媒体硬件（含投影机、主机、摄像头等）。其中，部分阀门类设备及 AR 多媒体硬件已无利用价值或已损坏，不具备正常使用功能，本次评估按报废残值进行处理。

2、恐龙雕塑：共计 12 项，47 个。均为 2018 年安装，主要分布于服务区建筑入口、绿化带、厕所旁、二楼平台、室内中庭等位置，用于景观陈列。由于长期暴露于室外环境，导致成新率显著偏低。本次评估结合其实际状况及经济使用年限，评估值主要体现其残余装饰价值。

3、办公设备：共计 21 项，29 台/个。主要为电脑、笔记本、投影仪、扫描仪、保险箱、文件柜、办公桌椅、收银机及饮水机等，存放于服务区配套办公区域。

低值易耗品：共计 12 项，74 台/个。主要为办公家具（茶几、办公桌、椅、档案柜、沙发等）及少量电器（风幕机、热水器等），账面价值已摊销完毕（账面原值为 0）。该类物品虽有一定流通性，但价值普遍较低。

经核实，纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产范围一致。

四、价值类型

本次资产评估确定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

根据委托人的要求，本项目评估基准日为 2026 年 4 月 30 日；

本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

六、评估依据

我们在本次评估工作中所遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据主要有：

1、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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，2024 年 7 月 1 日施行）；

(3) 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议通过）；

(5) 《国有资产评估管理办法》（国务院令 1991 年第 91 号）；

(6) 《关于印发<国有资产评估管理暂行办法实施细则>的通知》(原国家国有资产管理局国企办发（1992）36 号)；

(7) 《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第 12 号令)；

(8) 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权〔2006〕274号);

(9) 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);

(10) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年10月30日中华人民共和国国务院令第691号修订);

(11) 其他相关法律法规;

2、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—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

(9) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(10) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(11) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

3、权属依据

被评估单位提供的资产申报清单。

4、取价依据

(1) 《资产评估常用数据及参数手册》;

(2) 二手设备交易平台(如闲鱼、58同城等)同类设备市场询价资料;

(3) 京东、淘宝等电商平台同类产品网络询价;

(4) 废品回收市场价格调研资料；

(5) 资产评估机构收集的其他有关询价资料和参数资料。。

七、评估方法

(一) 评估方法的介绍

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》及《资产评估执业准则——机器设备》等相关规定，资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

1、市场法：是指通过将评估对象与在评估基准日近期已经成交的同类或类似资产进行比较，对交易情况、交易日期、区域因素及个别因素等差异进行修正，从而确定评估对象价值的方法。

2、收益法：是指通过估算评估对象在剩余使用期限内的预期未来收益，并采用适当的折现率折算为现值，以此确定评估对象价值的方法。

3、成本法（重置成本法）：是指以在评估基准日重新购置或建造一个与评估对象完全相同或具有同等功能的全新资产所需付出的全部成本（即重置成本），减去评估对象已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，从而确定评估对象价值的方法。

(二) 评估方法的适用性判断及选择

根据本次评估目的、评估对象的具体类型、可获取的市场资料以及价值类型等因素，对各类资产分别选择适用的评估方法。

市场法的适用性：对于通用性较强、二手市场交易活跃的资产（如部分办公电子设备、低值易耗品等），存在较多的可比交易案例，具备采用市场法的条件。对于定制化程度高、缺乏独立二手交易市场的资产（如定制空调系统、恐龙雕塑等），市场法适用性较弱。

收益法的适用性：本次评估范围内的机器设备、雕塑、办公设备及低值易耗品均不独立产生可量化的收益流，其价值难以通过未来收益折现的方式合理反映，故不适宜采用收益法。

成本法的适用性：对于绝大多数具有实物形态、重置成本可以合理估算的资产，包括电梯、空调系统、办公家具以及定制化景观雕塑等，成本法是较为适用的评估路径。

综合上述分析，本次评估确定以成本法（重置成本法）为主、市场法为辅，对不同类型的资产分别采用适宜的方法进行评估。

（三）评估方法的应用

1、成本法的应用

对于电梯、空调器以及恐龙雕塑等资产，首先通过市场询价、网络价格指数调整或参考原始购置成本等方式，确定评估基准日的重置成本（或复原重置成本）。然后，结合各类资产的经济使用年限、已使用年限、物理状况、维护水平等情况，综合评定其成新率。本次评估中，对于使用年限较长、老化严重或已基本丧失使用价值的资产，成新率取较低水平；对于部分已无利用价值的设备，直接以其可变现残值作为评估值。最后，以重置成本乘以成新率（或直接以残值）确定评估净值。

2、市场法的应用

对于电脑、投影仪、收银机等二级市场流通性较强的电子设备，直接收集评估基准日附近同类设备的二手交易报价，并结合委估资产的配置、成色及功能状况进行适当修正，以可比交易价格作为评估净值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托对委估资产进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法、重置成本法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

1、明确评估业务基本事项：

本阶段主要工作是业务负责人与委托人进行沟通，明确以下事项：

- (1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；
- (2) 评估目的；
- (3) 评估对象和评估范围；
- (4) 价值类型；
- (5) 评估基准日；
- (6) 资产评估报告使用限制；
- (7) 资产评估报告提交时间及方式；
- (8) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

2、接受委托：

在对本评估项目进行初步调查分析和评价后，确信本机构专业人员具备完成该项业务的专业胜任能力，本评估机构决定承接该业务，并派专业项目经理负责本次评估业务。

3、编制评估计划：

在承接该评估业务后，评估人员根据委评资产的资产类型和涉及的资产数量组建了评估队伍，并简单地了解项目情况，由项目负责人编制评估计划，评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和评估技术方案等。

4、资产核实及现场调查：

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。具体包括：

- (1) 听取委托人对委估资产的权属状况、使用情况和维护管理情况的介绍；
- (2) 对委估资产进行核实了解、分析，掌握资产的实际使用情况；
- (3) 根据资产的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；
- (4) 查阅相关权属证明文件以及有关资料；
- (5) 要求委托人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方

式进行确认；

(6) 开展市场调研、行业调查工作。

5、收集整理评估资料：

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。这些资料包括：

(1) 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和网络平台获取的资料；

(2) 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告等形式；

(3) 资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

6、评定估算形成结论：

根据评估目的、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评资产的具体特点，评估人员结合资产实际情况确定估价方案，明确委估资产的具体评估参数和价格标准，选择评估方法、收集市场信息和估算等过程，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析。

7、编制、复核、审核和提交资产评估报告：

在上述工作的基础上，起草资产评估报告初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。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资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

8、整理归集评估档案：

提交资产评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告一起及时形成评估项目档案存档。

九、评估假设

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。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，经评定估算，芳茂山商业公司申报的资产在评估基准日 2026 年 4 月 30 日的市场价值为人民币肆拾贰万伍仟零玖拾元整（¥425,090.00）。

评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

资产评估报告使用人应当对特别事项予以重点关注。

1、权属瑕疵事项

无。

2、评估程序受限事项

无。

3、抵押、担保、诉讼事项

未发现。

4、引用其他机构出具的结论

无。

5、重大期后事项

委托人及产权持有人未提供其他评估基准日至资产评估报告出具日期之间发生对

评估结论有重大影响的重大事项。

6、其他需要说明的事项

(1) 本次评估中，部分设备（如阀门、AR 多媒体硬件等）已无利用价值或已损坏，按报废残值进行评估；部分资产（如恐龙雕塑、老旧电子设备）因使用环境、年限及技术迭代等原因，评估成新率较低，评估值基本反映其残余价值。

(2) 本次评估结论建立在委托方提供的资产清单准确无误的基础上。若在评估基准日至报告有效期内，上述资产的数量、面积、物理状况、权利限制等发生重大变化，或资产清单本身有误、遗漏，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(3) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人提供，并对其提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。我们已对评估对象权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

特别事项可能会对评估结论产生影响，资产评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

2、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；

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专业人员不承担责任；

4、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；

5、未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、

引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

十三、资产评估报告日

本报告形成最终专业意见日期为2026年5月13日。

评估机构：江苏中润房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：



2026年5月13日

资产评估报告附件

附件一、评估明细表

附件二、评估对象照片

附件三、委托人单位（产权持有单位）营业执照

附件四、资产评估机构营业执照

附件五、资产评估机构备案公告复印件

附件六、资产评估师资格证书登记卡复印件

资产评估结果汇总表

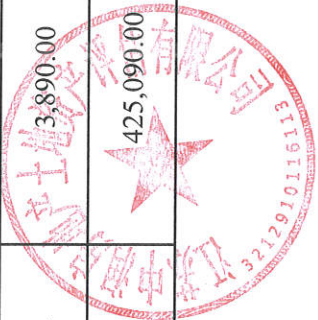
评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产类型	数量单位	数量	评估值	备注
1	机器设备	台/个	255	273,540.00	
2	恐龙雕塑	个	47	144,550.00	
3	办公设备	台/个	29	3,110.00	
4	低值易耗品	台/个	74	3,890.00	
合计				425,090.00	

评估日期：2026年5月13日



机器设备评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额：人民币元

序号	资产名称	型号规格	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
1	电梯	扶梯	2018	4	648,000.00	482,160.00	15%	72,320.00	
2	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N28	2018	1	3,477.13	4,140.00	15%	620.00	
3	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N36	2018	3	10,701.66	12,420.00	15%	1,860.00	
4	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N45	2018	1	3,787.13	4,140.00	15%	620.00	
5	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N56	2018	9	35,346.42	37,260.00	15%	5,590.00	
6	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N71	2018	1	4,027.86	4,140.00	15%	620.00	
7	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N80	2018	4	16,513.52	18,200.00	15%	2,730.00	
8	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N90	2018	4	17,908.96	18,760.00	15%	2,810.00	
9	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N112	2018	16	73,868.48	79,520.00	15%	11,930.00	
10	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N125	2018	14	64,989.12	71,540.00	15%	10,730.00	
11	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N63	2018	4	15,857.12	17,680.00	15%	2,650.00	
12	空调器（南区）	四面出风嵌入式，N100	2018	2	9,054.76	10,220.00	15%	1,530.00	
13	空调器（南区）	标准型风管机、N（F）80	2018	2	7,453.76	8,560.00	15%	1,280.00	
14	空调器（南区）	标准型风管机、N（F）90	2018	6	24,091.68	26,520.00	15%	3,980.00	
15	空调器（南区）	高静压风管机，RF50TIW	2018	7	253,674.72	289,800.00	15%	43,470.00	
16	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N36	2018	1	3,567.22	4,140.00	15%	620.00	
17	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N45	2018	1	3,787.13	4,280.00	15%	640.00	
18	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N56	2018	12	47,128.56	53,040.00	15%	7,960.00	

机器设备评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额：人民币元

序号	资产名称	型号规格	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
19	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N71	2018	5	20,139.30	22,100.00	15%	3,320.00	
20	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N80	2018	10	41,283.80	45,500.00	15%	6,830.00	
21	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N90	2018	4	17,908.96	19,880.00	15%	2,980.00	
22	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N112	2018	18	83,102.04	94,320.00	15%	14,150.00	
23	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N125	2018	10	46,420.80	52,400.00	15%	7,860.00	
24	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N63	2018	2	7,928.56	9,660.00	15%	1,450.00	
25	空调器（北区）	四面出风嵌入式，N100	2018	2	9,054.76	10,480.00	15%	1,570.00	
26	空调器（北区）	标准型风管机、N（F）71	2018	7	26,649.91	30,940.00	15%	4,640.00	
27	空调器（北区）	标准型风管机、N（F）112	2018	3	13,548.63	14,490.00	15%	2,170.00	
28	空调器（北区）	高静压风管机，RF50TIW	2018	6	253,674.72	289,800.00	15%	43,470.00	
29	空调器（北区）	高静压风管机，RF28TIW	2018	2	45,558.24	52,440.00	15%	7,870.00	
30	法兰球阀	DN50;Q41F-16	2018	2	2,242.40	100.00		100.00	已无利用价值，报废残值
31	防爆紧急切断电磁阀	DN50;XF5025A;	2018	2	6,496.00	300.00		300.00	已无利用价值，报废残值
32	高压焊接阀门	法兰球阀DN25;Q41F-16;	2018	29	24,574.02	1,160.00		1,160.00	已无利用价值，报废残值
33	防爆紧急切断电磁阀	DN25;XF5025A;	2018	11	28,072.00	660.00		660.00	已无利用价值，报废残值
34	Y型过滤器	DN25;GL41-16;	2018	6	4,802.40	60.00		60.00	已无利用价值，报废残值
35	燃气表	膜式燃气表G16	2018	6	26,100.00	60.00		60.00	已无利用价值，报废残值
36	二级调压器	LV4403 SR4	2018	11	12,504.80	330.00		330.00	已无利用价值，报废残值

机器设备评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额：人民币元

序号	资产名称	型号规格	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
37	安全监测装置	燃气泄漏报警器;	2018	11	35,728.00	220.00		220.00	已无利用价值, 报废残值
38	仪表阀组防雨箱	不锈钢1200*500*400*1.0含 安装支架	2018	6	3,323.40	900.00		900.00	已无利用价值, 报废残值
39	AR恐龙多媒体硬件	工程投影机	2018	2	30,000.00	200.00		200.00	已损坏, 报废残值
40		工程主机	2018	2	16,000.00	100.00		100.00	已损坏, 报废残值
41		高清摄像头	2018	2	4,000.00	20.00		20.00	已损坏, 报废残值
42		音响设备	2018	2	6,000.00	160.00		160.00	已损坏, 报废残值
43	投影幕布		2018	2	500,000.00	1,000.00		1,000.00	已损坏, 报废残值
合计				255	2,508,347.97	1,793,800.00		273,540.00	

评估日期：2026年5月13日

恐龙雕塑评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额：人民币元

序号	资产名称	型号规格	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
1	恐龙雕塑	建筑入口	2018	1	128,000.00	128,000.00	5%	6,400.00	
2	恐龙雕塑	建筑入口	2018	1	158,000.00	158,000.00	5%	7,900.00	
3	恐龙雕塑	厕所旁边	2018	2	59,000.00	59,000.00	5%	2,950.00	
4	恐龙雕塑	厕所旁边	2018	4	300,000.00	300,000.00	5%	15,000.00	
5	恐龙雕塑	厕所转角	2018	1	425,000.00	425,000.00	5%	21,250.00	
6	恐龙雕塑	绿化带	2018	8	96,000.00	96,000.00	5%	4,800.00	
7	恐龙雕塑	室内中庭	2018	2	500,000.00	500,000.00	5%	25,000.00	
8	恐龙造型灯箱	美广门口	2018	2	100,000.00	100,000.00	5%	5,000.00	
9	恐龙雕塑	二楼平台	2018	2	241,000.00	241,000.00	5%	12,050.00	
10	恐龙雕塑	二楼平台	2018	2	128,000.00	128,000.00	5%	6,400.00	
11	恐龙雕塑	二楼平台	2018	2	136,000.00	136,000.00	5%	6,800.00	
12	恐龙雕塑	悬挂恐龙	2018	20	620,000.00	620,000.00	5%	31,000.00	
合计					2,891,000.00	2,891,000.00		144,550.00	

评估日期：2026年5月13日

办公设备评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

金额：人民币元

序号	资产名称	型号规格	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
1	电脑兼容机		2018年7月	1	2,948.28	50.00		50.00	二手市场价
2	电脑兼容机		2018年7月	1	2,948.28	50.00		50.00	二手市场价
3	电脑兼容机		2018年7月	1	2,948.28	50.00		50.00	二手市场价
4	电脑兼容机		2018年7月	1	2,948.27	50.00		50.00	二手市场价
5	电脑兼容机		2018年7月	1	2,948.27	50.00		50.00	二手市场价
6	美的分体式空调		2018年7月	1	600.00	100.00		100.00	二手市场价
7	联想笔记本		2018年7月	1	250.00	20.00		20.00	二手市场价
8	投影仪 (VE282X+)		2018年7月	1	1,400.00	20.00		20.00	二手市场价
9	保险箱		2018年8月	1	6,981.03	200.00		200.00	二手市场价
10	台式电脑	DELL3050	2018年7月	1	3,146.55	50.00		50.00	二手市场价
11	扫描仪	虹光C500+	2018年7月	1	2,887.93	20.00		20.00	二手市场价
12	联想笔记本电脑	V110	2018年10月	1	2,284.48	20.00		20.00	二手市场价
13	DELL电脑		2019年1月	3	9,956.90	150.00		150.00	二手市场价
14	文件柜		2019年2月	1	2,135.92	100.00		100.00	二手市场价
15	办公桌		2019年2月	1	11,067.96	200.00		200.00	二手市场价
16	电脑		2018年12月	1	193.63	50.00		50.00	二手市场价
17	电脑		2018年12月	1	193.63	50.00		50.00	二手市场价
18	电脑		2018年12月	1	193.63	50.00		50.00	二手市场价
19	DELL电脑		2020年1月	1	4,159.29	50.00		50.00	二手市场价
20	收银机		2020年12月	2	6,116.81	80.00		80.00	二手市场价
21	商用三龙头饮水机	荣事达三龙头12000W	2023年5月	6	27,610.62	1,700.00		1,700.00	二手市场价
合计				29	93,919.76	3,110.00		3,110.00	

评估日期：2026年5月13日

低值易耗品评估明细表

评估基准日：2026年4月30日

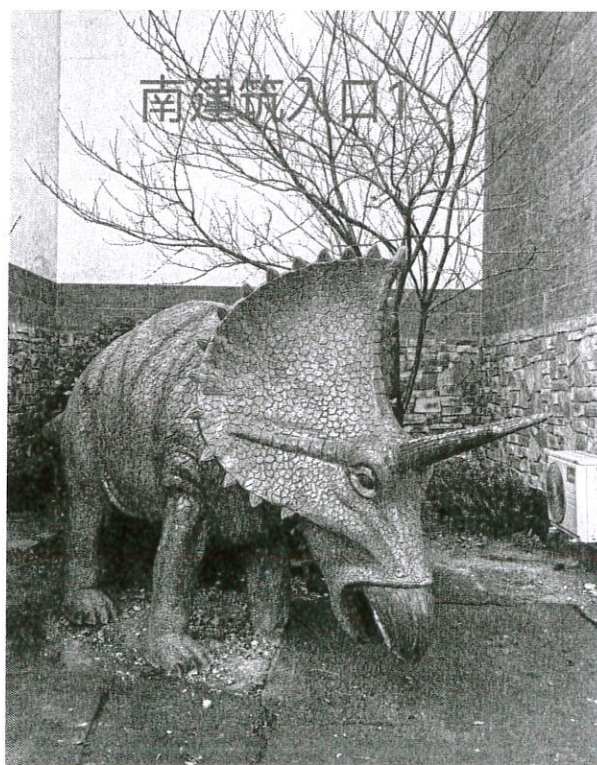
被评估单位：常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

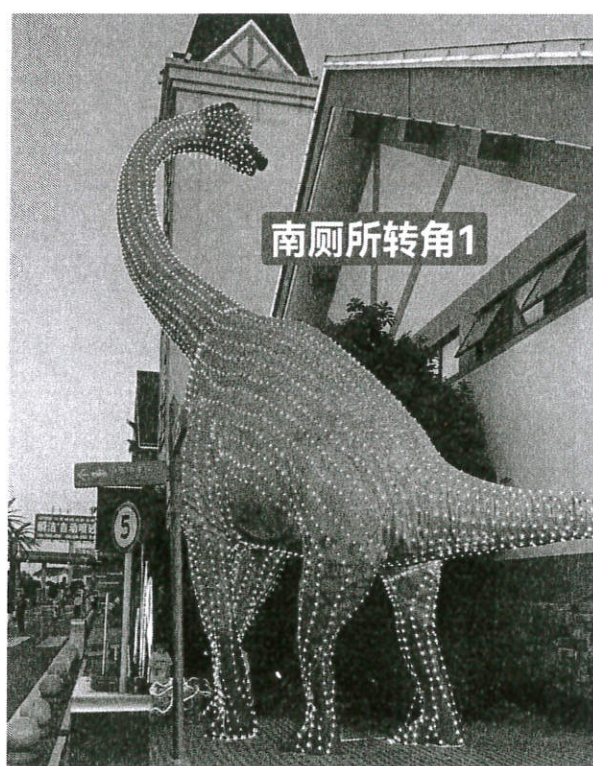
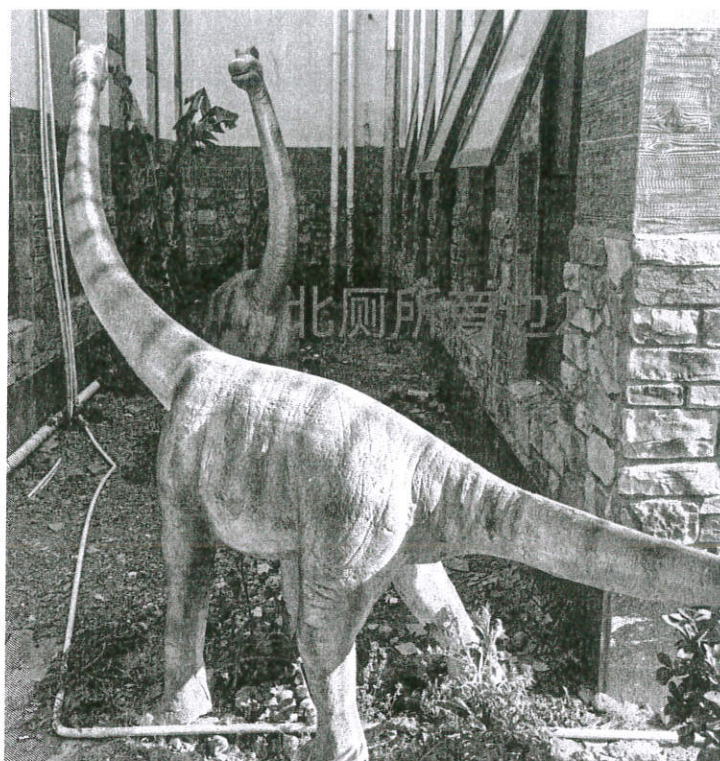
金额：人民币元

序号	资产名称	购置时间	数量	账面原值	评估价值			备注
					原值	成新率	净值	
1	茶几柜	2018	1	0.00	80.00		80.00	二手市场价
2	办公桌	2018	17	0.00	680.00		680.00	二手市场价
3	办公椅	2018	10	0.00	150.00		150.00	二手市场价
4	抽屉柜	2018	14	0.00	140.00		140.00	二手市场价
5	茶几、沙发	2018	2	0.00	400.00		400.00	二手市场价
6	凭证装订机	2018	1	0.00	50.00		50.00	二手市场价
7	铁皮档案柜	2018	11	0.00	550.00		550.00	二手市场价
8	更衣柜	2018	3	0.00	150.00		150.00	二手市场价
9	碎纸机	2018	1	0.00	40.00		40.00	二手市场价
10	点钞机	2018	1	0.00	50.00		50.00	二手市场价
11	风幕机	2023年12月	4	0.00	1,000.00		1,000.00	二手市场价
12	热水器	2022年7月	4	0.00	600.00		600.00	二手市场价
合计					3,890.00		3,890.00	

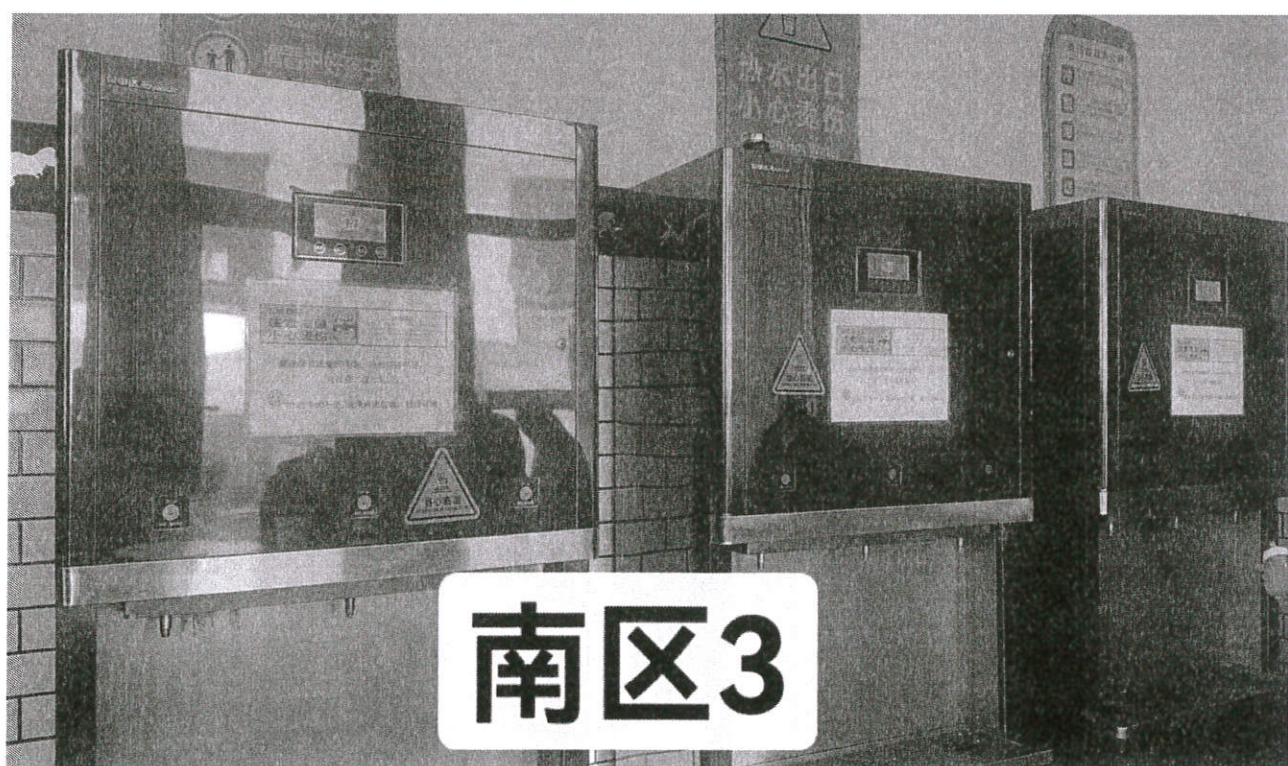
评估日期：2026年5月13日

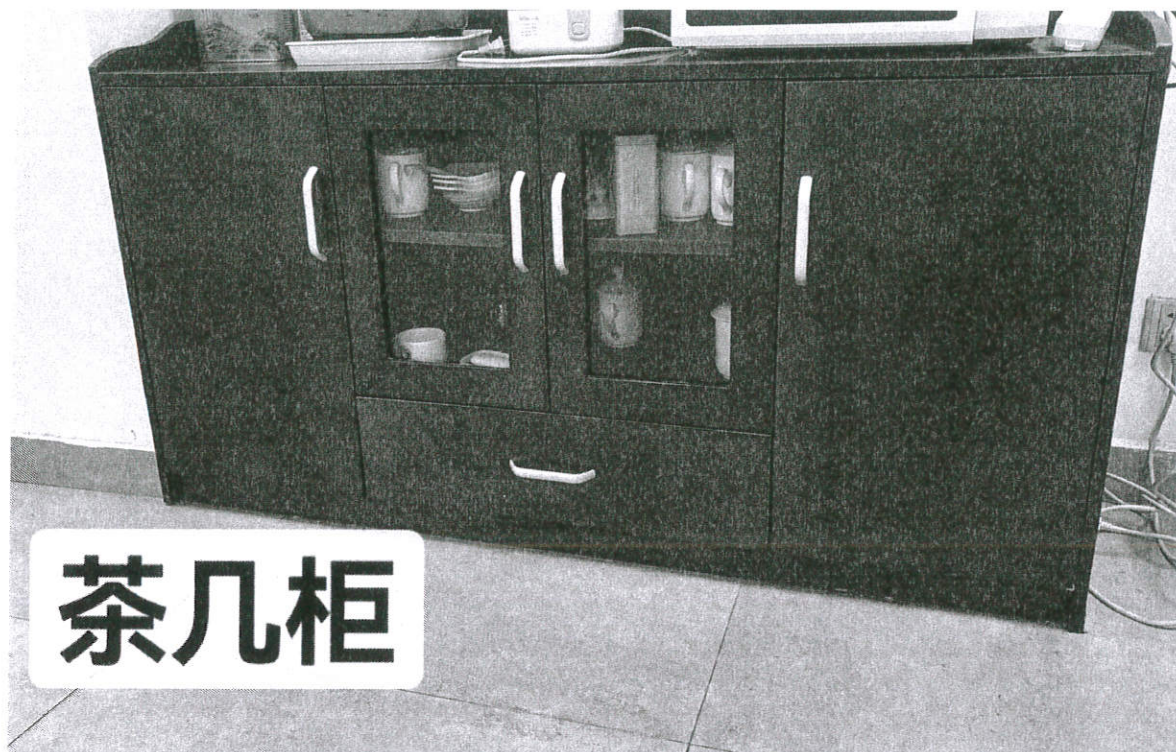
部分资产照片











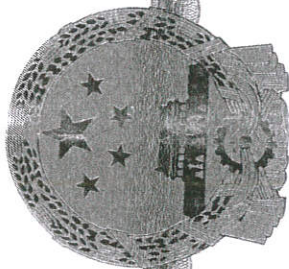
茶几柜



管理办公室

小会议室3





统一社会信用代码

91320411MA1WFP622Q

编号 320407666202204110028

营业执照

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 常州迪诺芳茂山商业管理有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 吕杰

经营范围 一般项目：商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；工程管理服务；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；建筑用金属配件销售；家用电器销售；办公用品及设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；通讯设备销售；电子产品销售；皮革销售；箱包销售；办公用产品销售；市场销售；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；餐饮管理；非居住房地产租赁；停车场服务（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）

注册资本 1000万元整

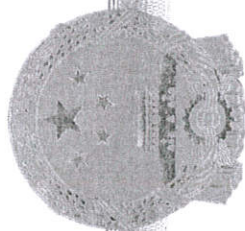
成立日期 2018年04月28日

住所 常州市新北区河海东路60号迪诺创意园10幢



登记机关

2022年04月11日



影 聲 平 和

（本）
（位）

编号 321291666202512040060



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

91321003MA1XWE3K4T (1/1)

名称 江苏中润房地产土地资产评估有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2019年02月01日

薛鹏飞
法定代表人

所住

泰州市恒景国际花园C23幢603室、604室、605室

圍棋規則

[illegible]

登记机关



2025年12月04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



单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：32190010
设立备案机关：江苏省财政厅
设立公函编号：苏财工贸[2019]56号
设立公函日期：2019年03月29日



扫码查看详细信息

机构名称：江苏中润房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：91321003MA1XWE3K4T

组织形式：有限责任公司

法定代表人：薛鹏飞

注册资本：1,000.00 万元

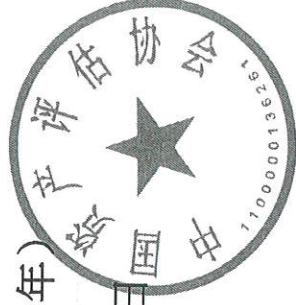
办公场所：泰州市恒景国际 C23 楼 6 楼

成立日期：2019 年 02 月 01 日

资产评估师数：6 人

年检信息：通过（2026 年）

有效期：2027 年 04 月 30 日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32100004

会员姓名：薛新明

证件号码：321028*****9



所在机构：江苏中润房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2026 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 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32220136

会员姓名：张晓云

证件号码：321282*****7



所在机构：江苏中润房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：张晓云



(有效期至 2027-04-30 日止)