

无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的  
单项资产（房屋建筑物）

## 评估咨询报告

锡华夏评咨字（2021）第015号



无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年八月三十一日



## 目录

一、声明.....	2
二、摘要.....	3
三、正文.....	6
1.委托人及其他评估咨询报告使用人.....	6
2.评估目的.....	7
3.评估对象和评估范围.....	7
4.价值类型.....	7
5.评估基准日.....	8
6.评估依据.....	8
7.评估方法.....	9
8.评估程序实施过程和情况.....	10
9.评估假设.....	11
10.评估结论.....	12
11.特别事项说明.....	13
12.评估咨询报告使用限制说明.....	14
13.资产评估报告日.....	14
14.资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	15
四、评估咨询报告附件	
1.委托人（暨被评估单位）营业执照复印件	
2.评估对象涉及的主要权属证明资料	
3.委托人和其他相关当事人的承诺函及重大事项声明书	
4.签名资产评估师承诺函	
5.资产评估机构资格证明文件复印件	
6.资产评估机构营业执照副本复印件	
7.负责该评估业务的资产评估师资格证明文件及参加本评估项目人员名单	
8.资产评估明细表	
9.部分现场照片	





## 声明

一、本评估咨询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、委托人或者其他评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告；委托人或者其他评估咨询报告使用人违反前述规定使用评估咨询报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估咨询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。

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，并对所出具的评估咨询报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资清单由被评估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评估咨询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、资产评估师已经对评估咨询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评估咨询报告的要求。评估师已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致。

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



# 无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的 单项资产（房屋建筑物） 评估咨询报告

锡华夏评咨字（2021）第 015 号

## 摘要

无锡信捷电气股份有限公司：

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司接受贵方的委托，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，按照必要的评估程序，对无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的单项资产（房屋建筑物）在评估基准日 2021 年 8 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估咨询报告摘要如下：

### 一、评估目的

无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的无锡信捷电气股份有限公司位于无锡市滨湖区集景花园16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园73-402的房屋的市场价值，评估结果为上述经济行为提供价值参考。

### 二、评估对象与评估范围

1、评估对象：单项资产

2、评估范围：房屋建筑物（位于无锡市滨湖区集景花园16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园73-402的房屋）。

### 三、评估基准日

2021年8月30日。

### 四、价值类型

价值类型：市场价值类型。

### 五、评估方法

本次评估采用市场法。

### 六、评估结论

在评估基准日2021年8月30日，无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的单项资产（房屋建筑物）的市场价值为894.38万元（大写人民币捌佰玖





拾肆万叁仟捌佰元整），（含增值税）。

金额单位：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%
流动资产	1				
固定资产	2		894.38		
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
建筑物	5		894.38		
设备	6				
固定资产清理	7				
无形资产	8				
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10				
资产合计	11		894.38		

评估咨询报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年，即有效期为2021年8月30日至2022年8月29日。

#### 七、资产评估报告日

资产评估报告日为2021年8月31日。

#### 八、特别事项说明

本次评估未取得列入评估范围的房屋建筑物抵押、担保及租赁等信息。

以上内容摘自评估咨询报告【锡华夏评咨字（2021）第015号】正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解及使用评估结论，应当认真阅读评估咨询报告正文。



# 无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的 单项资产（房屋建筑物） 评估咨询报告

锡华夏评咨字（2021）第 015 号

## 正文

无锡信捷电气股份有限公司：

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司接受贵方的委托，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，按照必要的评估程序，对无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的单项资产（房屋建筑物）在评估基准日 2021 年 8 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、委托人及其他评估咨询报告使用人

#### （一）委托人暨被评估单位

名称：无锡信捷电气股份有限公司

统一社会信用代码：91320200674440635K

类型：股份有限公司（上市）

住所：无锡市滨湖区胡埭工业园北区刘塘路9号

法定代表人：李新

注册资本：14056万元整

成立日期：2008年4月22日

营业期限：2008年4月22日至\*\*\*\*\*

经营范围：电气机械及器材、工业自动控制系统装置的开发、制造、销售；工业自动化控制软件的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）委托人以外的其他评估咨询报告使用人

委托人以外的其他评估咨询报告使用人包括国家法律、法规规定的评估咨询报告使用人。





## 二、评估目的

无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的无锡信捷电气股份有限公司位于无锡市滨湖区集景花园16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园73-402的房屋的市场价值，评估结果为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象与评估范围

### 1、评估对象：单项资产

2、评估范围：房屋建筑物（位于无锡市滨湖区集景花园16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园73-402的房屋）

### 3、资产概况

#### (1) 权属状况

对于房屋建筑物，截至评估基准日，评估对象取得不动产权证3本，详细登记情况如下：

《不动产权证》记载主要内容如下：

坐落	不动产权证	权利人	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权利类型	国有建设用地使用期限	权利性质	房屋总层数/所在层数
集景花园 16-202	苏 2021 无锡市不动产权证第 0204699 号	无锡信捷电气股份有限公司	14.6	145.78	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	2075/9/6	出让/市场化商品房	10/2
集景花园 88-202	苏 2021 无锡市不动产权证第 0204656 号	无锡信捷电气股份有限公司	12.5	137.59	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	2075/9/6	出让/市场化商品房	11/2
瑜憬湾花园 73-402	苏 2021 无锡市不动产权证第 0204637 号	无锡信捷电气股份有限公司	8.1	140.77	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	2074/6/29	出让/市场化商品房	19/4

#### (2) 资产实物状况

##### ①集景花园16-202



评估对象位于无锡市集景花园16-202，总层数为10层，所在层为2层，钢混结构，竣工于2009年，平均层高3.2m，粘土瓦坡屋面，铝合金门窗，外墙贴砖。建筑物基础有足够承载能力，无不均匀下沉；承重构件完好无损，无变形、裂缝、露筋等现象；楼地面面层牢固，无起砂、裂缝等现象。水电等设备设施使用完好，上下水通畅、无腐蚀；电线线路、装置基本完好，无老化现象。

#### ②集景花园88-202

评估对象位于无锡市集景花园88-202，总层数为11层，所在层为2层，钢混结构，竣工于2009年，平均层高3.2m，粘土瓦坡屋面，铝合金门窗，外墙贴砖。建筑物基础有足够承载能力，无不均匀下沉；承重构件完好无损，无变形、裂缝、露筋等现象；楼地面面层牢固，无起砂、裂缝等现象。水电等设备设施使用完好，上下水通畅、无腐蚀；电线线路、装置基本完好，无老化现象。

#### ③瑜憬湾花园73-402

评估对象位于无锡市瑜憬湾花园73-402，总层数为19层，所在层为4层，钢混结构，竣工于2015年，平均层高3.2m，粘土瓦坡屋面，铝合金门窗，外墙贴砖。建筑物基础有足够承载能力，无不均匀下沉；承重构件完好无损，无变形、裂缝、露筋等现象；楼地面面层牢固，无起砂、裂缝等现象。水电等设备设施使用完好，上下水通畅、无腐蚀；电线线路、装置基本完好，无老化现象。

委托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。

#### 四、价值类型

1、价值类型：根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估选用市场价值类型。

2、定义：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交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

1、本项目评估基准日是2021年8月30日。

2、根据经济行为的性质由委托人确定评估基准日，评估师根据专业经验提供了建议，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评估目的服务。





3、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）评估准则依据

- 1、财政部（财资[2017]43号）《资产评估基本准则》；
- 2、中国资产评估协会（中评协[2017]30号）《资产评估职业道德准则》；
- 3、中国资产评估协会（中评协[2018]36号）《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 4、中国资产评估协会（中评协[2018]35号）《资产评估执业准则—评估咨询报告》；
- 5、中国资产评估协会（中评协[2017]33号）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、中国资产评估协会（中评协[2018]37号）《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、中国资产评估协会（中评协[2019]35号）《资产评估执业准则—资产评估方法》
- 8、中国资产评估协会（中评协[2017]38号）《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、中国资产评估协会（中评协[2017]46号）《资产评估机构业务质量控制指南》
- 10、中国资产评估协会（中评协[2017]47号）《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中国资产评估协会（中评协[2017]48号）《资产评估对象法律权属指导意见》。
- 12、中国资产评估协会（中评协[2019]39号）《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》

### （二）权属依据

- 1.《不动产权证》
- 2.《资产评估申报表》

### （三）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 3、评估机构及评估人员收集的安居客、58同城二手房及中介机构等相关询价资料；
- 4、评估人员对被评估实物的实地勘查工作记录。



## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估基本方法包括收益法、市场法及成本法。

进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或者类似比较分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

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评估方法，一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。

成本法：是通过估测被评估资产的重置成本和各种贬值，用重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。评估思路为现时条件下重新购置或者建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后被评估资产价值的方法。

### （二）方法的选择及其理由

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料搜集情况等相关条件以及三种资产评估基本方法的适用条件，本次评估中选用市场法进行评估。

委估资产为住宅，本地区该用途的房屋虽然有较多的出租实例，但租售比严重不匹配，故不适宜选用收益法评估。

评估人员通过市场调查，区域内类似房产建设项目的成本资料不能通过调查取得，故不适宜选用成本法评估。

由于委估资产为住宅，该地区同类房地产有较多的交易实例可供参考，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第4.1.2条规定，委估资产的同类房地产有较多交易的，应选用市场法。故可采用市场法来求取其价值。

### （三）市场法评估

市场比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。运用市场比较法评估通常按下列步骤进行：

#### 1. 搜集交易实例





在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产交易实例。

## 2. 选取可比实例

可比实例的选取符合下列规定：

- (1) 可比实例从交易实例中选取且不少于三个；
- (2) 可比实例的交易方式适合评估目的；
- (3) 可比实例房地产与评估对象房地产相似；
- (4) 可比实例的成交日期接近评估基准日，与评估基准日相差不超过一年；
- (5) 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格；
- (6) 在同等条件下，将位置与评估对象较近、成交日期与评估基准日较近的交易实例选为可比实例。

## 3. 建立比较基础

使可比实例成交价格与评估对象价值或价格之间，各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。

## 4. 交易情况修正

使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。

$\alpha = \text{评估对象正常交易情况指数} \div \text{可比实例房地产交易情况指数}$

## 5. 成交日期调整

使可比实例在成交日期的价格成为在评估基准日的价格的处理。

$\beta = \text{评估基准日房地产价格指数} \div \text{可比实例交易日期价格指数}$

## 6. 房地产状况调整

使可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整， $\gamma = \gamma_1 \times \gamma_2 \times \gamma_3$ 。

区位因素修正： $\gamma_1 = \text{评估对象区域因素条件指数} \div \text{可比实例区域因素条件指数}$

实物因素修正： $\gamma_2 = \text{评估对象实物因素条件指数} \div \text{可比实例房地产实物因素条件指数}$

权益因素修正： $\gamma_3 = \text{评估对象权益因素条件指数} \div \text{可比实例房地产权益因素条件指数}$



## 7. 计算比较价值

采用修正系数连乘的形式测算出各可比实例的比准价格。

$$V_i = V_{\text{可比实例成交价}} \times \alpha \times \beta \times \gamma$$

## 8. 评估单价的确定

采用三个可比实例的比准单价的算数平均值作为评估对象单价。

评估单价 = (可比实例 A 的比准单价 + 可比实例 B 的比准单价 + 可比实例 C 的比准单价) ÷ 3

## 9. 评估价值的确定

评估价值 = 评估单价 × 面积

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，选派可胜任的评估人员，组成评估项目小组，具体过程如下：

(一) 起止时间：2021 年 8 月 30 日至 2021 年 8 月 31 日，整个评估过程严格执行资产评估准则规定的评估程序，包括接受委托、前期准备、开展资产核实和现场调查、评定估算、汇总、内部审核与委托人沟通与汇报、编制和提交评估报告、工作底稿归档等工作。

### (二) 评估程序实施过程和情况

根据国家现行有关资产评估的政策和行业准则规定，我们对该项目实施了如下的评估程序：

#### 1. 明确评估业务基本事项

与委托人无锡信捷电气股份有限公司进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。

#### 2. 签订资产评估委托合同

我们根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，并派有专业胜任能力的项目经理承接了本次评估业务，并签订资产评估委托合同。

#### 3. 编制资产评估计划

由项目经理选择专业人员，并对评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等制定本项目的评估计划。





#### 4. 进行评估现场调查

我们依据委托人提供的委估资产清单，向相关人员了解委估资产的基本情况，具体包括：在有关人员配合下，根据委托人提供的申报清单进行调查核实，了解资产的所处位置、结构、装修以及维护保养等详细情况。

#### 5. 收集整理评估资料

根据评估业务的具体情况，从委托人获取评估需要的基础资料并进行必要分析、归纳、验证和整理，从市场渠道了解委估资产报价和成交信息，关注评估对象法律权属。

#### 6. 评定估算形成结论

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

#### 7. 编制出具评估咨询报告

对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，并根据最终评估结论起草评估咨询报告，经三级审核后，向委托人提交正式的评估咨询报告。

#### 8. 整理归集评估档案

按照评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估咨询报告一起及时形成评估档案。

### 九、评估假设

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

1. 本次评估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，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2. 本报告评估结果是评估对象在评估基准日的公开市场价值，即其在公开市场上于评估基准日最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、公正、公平和比较成熟的交易市场；

(2) 评估对象能够自由地在市场上进行交易；



(3) 为使交易完成并达成理性的成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，评估对象的物理状态以及所在区域的市场状况被假定是相对静止、平稳的。

3. 本次评估假设委估资产无权属纠纷、法律纠纷等可能发生的因素对评估结论的影响。

4. 本次评估假设委估资产不改变其用途继续使用。

5. 本次评估假设被评估单位经营所遵循的国家及地方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,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6. 本次评估假设委托人提供的各项基础资料及权属资料均真实、完整、合法，无故意欺诈行为。

遵循以上评估假设和限定条件后，方可得出合理的评估结论。若上述评估假设不成立，评估结论一般会失效，评估机构和评估人员对因假设条件改变而导致评估结论的改变不承担责任。

#### 十、评估结论

在评估基准日2021年8月30日，无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的单项资产（房屋建筑物）的市场价值为894.38万元（大写人民币捌佰玖拾肆万叁仟捌佰元整），（含增值税）。

金额单位：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%
流动资产	1				
固定资产	2		894.38		
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
建筑物	5		894.38		
设备	6				
固定资产清理	7				
无形资产	8				
长期待摊费用	9				
递延所得税资产	10				
资产合计	11		894.38		

评估咨询报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日





相距不超过一年，即有效期为2021年8月30日至2022年8月29日。

#### 十一、特别事项说明

本次评估未取得列入评估范围的房屋建筑物抵押、担保及租赁等信息。

#### 十二、评估咨询报告使用限制说明

##### （一）使用范围

评估咨询报告只能用于评估咨询报告载明的评估目的和用途；评估咨询报告只能用于评估咨询报告载明的评估咨询报告使用人使用。

（二）委托人或者其他评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、委托人以外的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

（四）评估咨询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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估咨询报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

#### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 8 月 31 日。

（以下无正文）



（本页无正文）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司

2021年8月31日





## 评估咨询报告附件



**附件一：**

**委托人（暨被评估单位）营业执照复印件**





编号 320200000201707170032



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320200674440635K (1/1)

名称 无锡信捷电气股份有限公司  
 类型 股份有限公司(上市)  
 住所 无锡市滨湖区胡埭工业园北区刘塘路9号  
 法定代表人 李新  
 注册资本 14056万元整  
 成立日期 2008年04月22日  
 营业期限 2008年04月22日至\*\*\*\*\*  
 经营范围 电气机械及器材、工业自动化控制系统装置的开发、制造、销售；工业自动化控制软件的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）



登记机关



2017年 07月 17日

企业信用信息公示系统网址: [www.jsgsj.gov.cn:58888/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58888/province)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

**附件二：**

**评估对象涉及的主要权属证明资料**

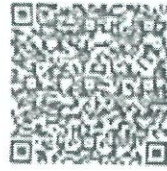




权利人	无锡信捷电气股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	集景花园16-202	
不动产单元号	3202110010346B9C004F00000824	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	-/房屋建筑面积：145.78㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2075年09月06日止	
权利其他状况	专有建筑面积：123.58㎡ 分摊建筑面积：22.2㎡ 分摊土地使用权面积：14.6㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：10 所在层：2	



登记类型：存量房买卖（含公房、解困房、安居房、经适房、安置房）  
 业务小类：存量房转移登记  
 登记日期：2021-08-12  
 本土地使用者依法享有本登记区域内全体业主共有的公共用地土地使用权  
 该不动产不得作为再抵押出售



权利人	无锡信捷电气股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	集景花园88-202	
不动产单元号	320211001034GB00004F000000609	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	-/房屋建筑面积：137.59m²	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2075年09月06日止	
权利其他状况	专有建筑面积：117.83m² 分摊建筑面积：19.76m² 分摊土地使用权面积：12.5m² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：11 所在层：2	



登记类型：存量房买卖（含公房、解困房、安居房、经适房、安置房）  
 业务小类：存量房转移登记  
 登记日期：2021-08-12  
 本土地使用者依法享有本建筑规划内全体业主共有的公共用地上土地使用权  
 该不动产不得作为房改房出售





权利人	无锡信捷电气股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	瑜憬湾花园73-402	
不动产单元号	320211003129GB00002F00000404	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	-/房屋建筑面积：140.77㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 ~ 至2074年06月29日止	
权利其他状况	专有建筑面积：114.42㎡ 分摊建筑面积：26.35㎡ 分摊土地使用权面积：8.1㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：19 所在层：4	



登记类型：存量房买卖（含公房、解困房、安居房、经适房、安置房）  
 业务小类：存量房转移登记  
 登记日期：2021-08-12  
 本土地使用者依法享有本建筑区划内全体业主共有的公共用地上地使用权  
 该不动产不得作为房改房出售



**附件三：**

**委托人和其他相关当事人的承诺函  
及重大事项声明书**



# 资产评估承诺函

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司：

因了解资产价值事宜，无锡信捷电气股份有限公司委托你机构对该经济行为所涉及的无锡市滨湖区集景花园 16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园 73-402 的房屋的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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并已获批准；
- 2、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；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况及资料真实、完整。

委托人（被评估单位）印章



法定代表人签字



2021 年 9 月 30 日



## 重大事项声明书

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司：

因 了解资产价值 事宜，无锡信捷电气股份有限公司 聘请贵公司对我 无锡市滨湖区集景花园 16-202、88-202，无锡市滨湖区瑜憬湾花园 73-402 的房屋的市场价值 进行评估，有关事项声明如下：

- 1、 本单位已提供所有的本次评估的财务会计资料及其他有关资料；
- 2、 本单位申报资产情况真实、完整，提供的会计资料、有关合同、发票、决策文件、法律文件、税务文件等各种资料完全属实；
- 3、 本单位对委托评估的资产拥有完整的产权，有关担保及抵押等事项已充分披露；
- 4、 本单位所有承诺事项已经全部提供，无未披露的重大承诺事项；
- 5、 本单位至评估基准日无未决诉讼事宜；
- 6、 本单位无违法、违纪、舞弊行为，也没有发现管理人员或其他员工的舞弊情况；
- 7、 本单位无蓄意歪曲或虚饰申报资产情况的情况。

法定代表人（签字）



2021年8月30日

**附件四：**

**签名资产评估师承诺函**





## 签名资产评估师承诺函

无锡信捷电气股份有限公司：

受贵方的委托，我们对无锡信捷电气股份有限公司拟了解资产价值涉及的单项资产（房屋建筑物）进行了认真的清查核实，以2021年8月30日为基准日进行了评估，形成了评估咨询报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与的资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师



2021年8月31日



**附件五：**

**资产评估机构资格证明文件复印件**





# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕2号

## 备案公告

无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司报来的《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无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司，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）为邓红梅。

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

2018年1月2日印发

---



**附件六：**

**资产评估机构营业执照副本复印件**



编号 320211000201804030140



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320211578186294X (1/1)

名称	无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司
类型	有限责任公司
住所	无锡蠡园开发区标准写字楼A4七层南侧
法定代表人	邓红梅
注册资本	100万元整
成立日期	2011年07月14日
营业期限	2011年07月14日至*****
经营范围	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；房地产评估；土地评估；工程造价咨询服务；企业管理咨询服务；会计咨询服务；税务咨询服务。（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）

登记机关

2018年04月10日





**附件七：**

**负责该评估业务的资产评估师资格证明文件  
及参加本评估项目人员名单**





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：雷家航

性别：男

登记编号：32210084

单位名称：无锡华夏中诚资产评估房地  
土地估价有限公司

初次执业登记日期：2021-02-05

年检信息：2021年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：雷家航

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-03-05



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：许相变

性别：男

登记编号：22000327

单位名称：无锡华夏中诚资产评估房地产  
土地估价有限公司

初次执业登记日期：1998-01-01

年检信息：通过 (2021-04-28)

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：2021-04-29

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://www.cpa.org.cn>



## 参加本评估项目人员名单

项目负责人： 雷家航 资产评估师

项目复核人： 许相燮 资产评估师

总 审： 邓红梅 资产评估师

资 产 评 估： 许相燮 资产评估师

雷家航 资产评估师



**附件八：**

## 资产评估明细表



# 资产评估结果汇总表 (资产基础法)

评估基准日: 2021年8月30日

表 1

共1页 第1页

被评估人: 无锡信捷电气股份有限公司

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%
流动资产	1			
非流动资产	2	894.38		
其中: 长期股权投资	3			
投资性房地产	4			
建 筑 物	5	894.38		
设 备	6			
固定资产清理	7			
无形资产	8			
长期待摊费用	9			
递延所得税资产	10			
资产合计	11	894.38		

评估机构: 无锡华夏中诚资产评估房地产土地估价有限公司





# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年8月30日

表 4-6-1-1  
共 1 页 第 1 页  
金额单位：人民币元

被评估人：无锡信捷电气股份有限公司

序号	权证编号	房屋坐落	权利类型	用途	结构	建筑年代	分摊土地使 用权面积 (m <sup>2</sup> )	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注	
												原值	净值	原值	成新率%			
1	苏2021无锡市不动产权第0204689号	集景花园16-202	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物)所有权	城镇住宅用地/ 成套住宅	钢筋混凝土结构	2009年	14.6	10	2	145.78		3,184,400.00		3,184,400.00		21,843.87	含土地	
2	苏2021无锡市不动产权第0204656号	集景花园88-202	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物)所有权	城镇住宅用地/ 成套住宅	钢筋混凝土结构	2009年	12.5	11	2	137.59		3,005,500.00		3,005,500.00		21,843.88	含土地	
3	苏2021无锡市不动产权第0204637号	塘湾花园T3-402	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物)所有权	城镇住宅用地/ 成套住宅	钢筋混凝土结构	2015年	8.1	19	4	140.77		2,753,900.00		2,753,900.00		19,563.12	含土地	
合 计														8,943,800.00		8,943,800.00		

被评估方填表人：于秋阳

填表日期：2021年8月30日

评估人员：雷家敏、许相斐

## 附件九：

### 部分现场照片





