

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏阳光集团有限公司  
拟资产转让涉及的新桥镇何巷村、新桥村  
土地使用权市场价值  
资产评估报告  
苏中资评报字(2023)第 5033 号  
(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司  
二〇二三年四月十八日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020077202300148
合同编号：	2023-0365
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	2023-5033
报告名称：	江苏阳光集团有限公司拟资产转让涉及的新桥镇何巷村、新桥村土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论：	170,442,300.00元
评估机构名称：	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员：	马远飞（资产评估师） 会员编号：32030105 臧国锋（资产评估师） 会员编号：32000457
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2023年04月18日

## 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>4</b>
一、 委托人、产权持有人和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.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	7
八、 评估程序实施过程和情况.....	7
九、 评估假设.....	9
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	11
十三、 资产评估报告日.....	12
<b>资产评估报告附件</b> .....	<b>14</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评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人以及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、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

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

### 江苏阳光集团有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对江苏阳光集团有限公司拟资产转让涉及的土地使用权在 2023 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定江苏阳光集团有限公司申报的土地使用权的市场价值，为委托人拟进行资产转让提供价值参考意见。

2、评估对象：江苏阳光集团有限公司申报的土地使用权的市场价值。

评估范围：由评估对象涉及的评估范围为位于江苏省江阴市新桥镇何巷村、新桥村的江苏阳光集团有限公司厂区内的土地使用权一宗，土地面积 180,171.60 m<sup>2</sup>。

3、评估基准日：2023 年 3 月 31 日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：市场法

6、评估结论：在本评估报告所列假设前提条件下，委估资产在评估基准日的评估价值为 **17,044.23 万元**(大写为人民币**壹亿柒仟零肆拾肆万贰仟叁佰元整**)，评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有人：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	单 位	数量(m <sup>2</sup> )	评估价值
无形资产-土地使用权	m <sup>2</sup>	<b>180,171.60</b>	<b>17,044.23</b>

小数点后保留两位小数

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 30 日。

7、特别事项说明：

(1)本次评估的土地使用权上已建成房屋，房屋所有权人为江苏阳光股份有限公司，本次评估结果中不包含房屋建筑物价值；

(2)委估宗地已设定抵押权，抵押银行为华夏银行，抵押期限自 2022 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 8 日止，本次评估未考虑该事项可能对评估结果的影响。

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。同时提请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。

**江苏阳光集团有限公司**  
**拟资产转让涉及的新桥镇何巷村、新桥村**  
**土地使用权市场价值资产评估报告**

**正文**

苏中资评报字(2023)第 5033 号

**江苏阳光集团有限公司：**

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对江苏阳光集团有限公司拟资产转让涉及的土地使用权在 2023 年 3 月 31 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(产权持有人)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人为江苏阳光集团有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

**1、 委托人(产权持有人)简介**

名称：江苏阳光集团有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

企业住所：江阴市新桥镇陶新路 18 号

统一社会信用代码：91320281250344877K

注册资本：195,387.3 万元

成立日期：1993 年 7 月 17 日

法定代表人：郁琴芬

经营范围：许可项目：饮料生产；食品销售；发电业务、输电业务、供(配)电业务；第二类医疗器械生产(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：面料纺织加工；纺纱加工；面料印染加工；针织或钩针编织物及其制品制造；非食用农产品初加工；专业保洁、清洗、消毒服务；服饰研发；服装制造；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；工业设计服务；机械设备研发；纺织专用设备销售；金属材料销售；五金产品零售；五金产品批发；建筑材料销售；家用电器销售；水污染防治服务；水资源专用机械设备制造；光伏设备及元器件销售；光伏设备及元器件制造；货物进出口；技术进出口；进出口代理；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类

医疗器械销售；软件开发；软件销售；网络设备销售；通信设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机系统服务；互联网设备销售；物联网设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息技术咨询服务；企业管理咨询；通讯设备销售(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、其他资产评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、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

确定江苏阳光集团有限公司申报的土地使用权的市场价值，为委托人拟进行资产转让提供价值参考意见。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象：江苏阳光集团有限公司申报的土地使用权的市场价值。

评估范围：由评估对象涉及的评估范围为位于江苏省江阴市新桥镇何巷村、新桥村的土地使用权一宗。具体为江苏阳光集团有限公司拥有的国有出让工业土地使用权，土地面积 180,171.60 m<sup>2</sup>。

本次评估土地使用权位于江苏省江阴市新桥镇何巷村、新桥村该公司厂区内，该宗土地已领取国有土地使用权证，使用权证号为：澄土国用（2005）第 013336 号。土地取得日期为 2005 年 9 月 25 日，用地性质为工业出让，准用年限为 50 年，开发程度为宗地红线外六通，宗地红线内六通一平，土地使用权终止日期为 2055 年 9 月 24 日，剩余年限为 32.48 年。

## 四、 价值类型

本次评估选择的价值类型为市场价值。

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 2023 年 3 月 31 日。



本报告评估基准日由委托人确定，评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；
2. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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)；
3. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26号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)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修订)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例(2017)》(国务院令第691号)；
8. 《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)；
9. 《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)。

### (二) 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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38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)。

### (三) 权属依据

1. 国有土地使用证。

#### (四) 取价依据

1. 评估人员现场勘察记录；
2. 江阴市自然资源和规划局公布的江阴市土地市场成交结果；
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### (五) 其他参考依据

1. 委托人提供的资产清单和评估申报表；
2. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号)。

### 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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法对土地使用权进行评估。

对土地使用权的评估方法主要有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于评估对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用。而江阴市土地交易市场较为成熟，交易案例较多，因此本次评估成本逼近法也不宜采用。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求得待估宗地在估价基准日价格的一种估价方法。因江阴市公布的基准地价距离评估基准日时间较早，与目前的土地市场实际价格有较大的差异，故不宜采用基准地价修正法。

评估对象所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域且挂牌出让的类似宗地交易案例。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估可以采用市场法。

综上所述，本次评估采用市场法评估委估宗地地价。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，

就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
不动产状况修正系数

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修  
正系数

#### (1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

#### (2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

#### (3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

#### (4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

#### (5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

#### (6)进行宗地状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区位状况因素、实物状况因素和权益状况因素，区位状况因素修正的内容主要包括：区域位置级别、产业聚集程度、交通便捷程度等因素；实物状况因素修正的内容主要包括：面积、宗地形状、宗地内外开发程度等因素；权益状况因素修正的内容主要包括：规划条件、共有情况、限制权力情况等因素。通过对影响房地产成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估房地产影响因素的综合系数。

#### (7)求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

#### (8)年期修正

以上计算的是出让年限为法定年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为

$$K = (1 - 1/(1+r)^n) / (1 - 1/(1+r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限

#### (9)评估结果的确定

评估价值=待估宗地基价×年期修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年4月10日至2023年4月18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、前期准备

2023年4月10日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并辅导委托人做好委估资产申报及相关资料等前期准备工作。

### (二)现场调查

评估人员于2023年4月10日至2023年4月12日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。对纳入评估范围的资产进行了现场勘察和产权核实。

### (三)资料收集

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，从委托人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的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### (四)评定估算

评估人员针对委估资产的具体情况，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。项目负责人对委估资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### (五)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四级独立审核。

#### (六)出具正式报告

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,根据反馈意见并进行独立分析并合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 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. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 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;
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
5. 假设评估范围内资产按原用途继续使用;
6. 公开市场假设,公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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

在本评估报告所列假设前提条件下,委估资产在评估基准日的评估价值为**17,044.23**万元(大写为人民币**壹亿柒仟零肆拾肆万贰仟叁佰元整**),评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

产权持有人:江苏阳光集团有限公司

金额单位:人民币万元

项 目	单 位	数 量(m <sup>2</sup> )	评 估 价 值
无形资产-土地使用权	m <sup>2</sup>	180,171.60	17,044.23

小数点后保留两位小数

本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 30 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：

（一）本次评估的土地使用权上已建成房屋，房屋所有权人为江苏阳光股份有限公司，本次评估结果中不包含房屋建筑物价值；

（二）委估宗地已设定抵押权，抵押银行为华夏银行，抵押期限自 2022 年 11 月 18 日至 2025 年 11 月 8 日止，本次评估未考虑该事项可能对评估结果的影响。

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：江苏阳光集团有限公司和国家法律、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经济行为有效。

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**

本项目资产评估报告日为二〇二三年四月十八日。

江苏阳光集团有限公司拟资产转让涉及的新桥镇何巷村、新桥村土地使用权  
市场价值资产评估报告

(此页为签字盖章页)

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

二〇二三年四月十八日





## 资产评估报告附件

附件一、委托人(产权持有人)营业执照;

附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件三、委托人(产权持有人)承诺函;

附件四、江苏省财政厅苏财工贸[2018]22号备案公告复印件;

附件五、营业执照副本复印件;

附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件;

附件七、资产评估明细表。



# 营业执照

(副本)

编号 320281666202203030554



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  
91320281250344877K (8/20)

名称 江苏阳光集团有限公司

注册资本 195387.3万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年07月17日

法定代表人 郁琴芬

住所 江阴市新桥镇陶新路18号

经营范围

电准 编服业金污光一件辅联夜  
(配门)批 针卷,工五境,算款及互,淘开  
钩消发;环管,件,淘空主  
或,批管本销理售硬多管理自  
供关 织流饰销,件代销款服水管法  
相 针清属品料售器口械机统业依  
务经);兼用材销元出器算系,企照  
业,准工洁服护属器及进疗计机发,执  
电目为加保,防金电备,医,算开务业  
输项染业售动;用该口类管计木藤管  
的结印专销售家伙出二销;技淘凭  
务准批料;料种销,光注第备管,咨  
业批市面工原特备管,木;故零务本外,  
电经以,加及;故销进控管信备服投目  
发须工上初品产用料制,销通设木息项  
法项加品织生专材各口械;助技信  
管(依管纱产纺阻织致出器管辅;准  
销(经纺农针用纺建械进疗销及售厂批  
品产体上用,护;机物医各件销准经  
食生具上食造防发发用管类设硬备术须  
械,加非制动册批专,一络款技送  
产器动织;装考各品源造第网机网,依  
生行活纺造服种致空织制;算联让除  
料医管料制;特碱金水件产,售汁物转(除  
饮类经面品发;机五;摆生销;木管  
;二展;制研售;各元械件发管转销)  
目第开目其饰零务德服及器款批销(备动)  
项,可项及服饰服零治备疗;备备流设活  
可务方数物;服汁品防设医发设设交讯管  
许业后一织务装设产染体类开助网术通经



登记机关

2022

年 8 月 2 日

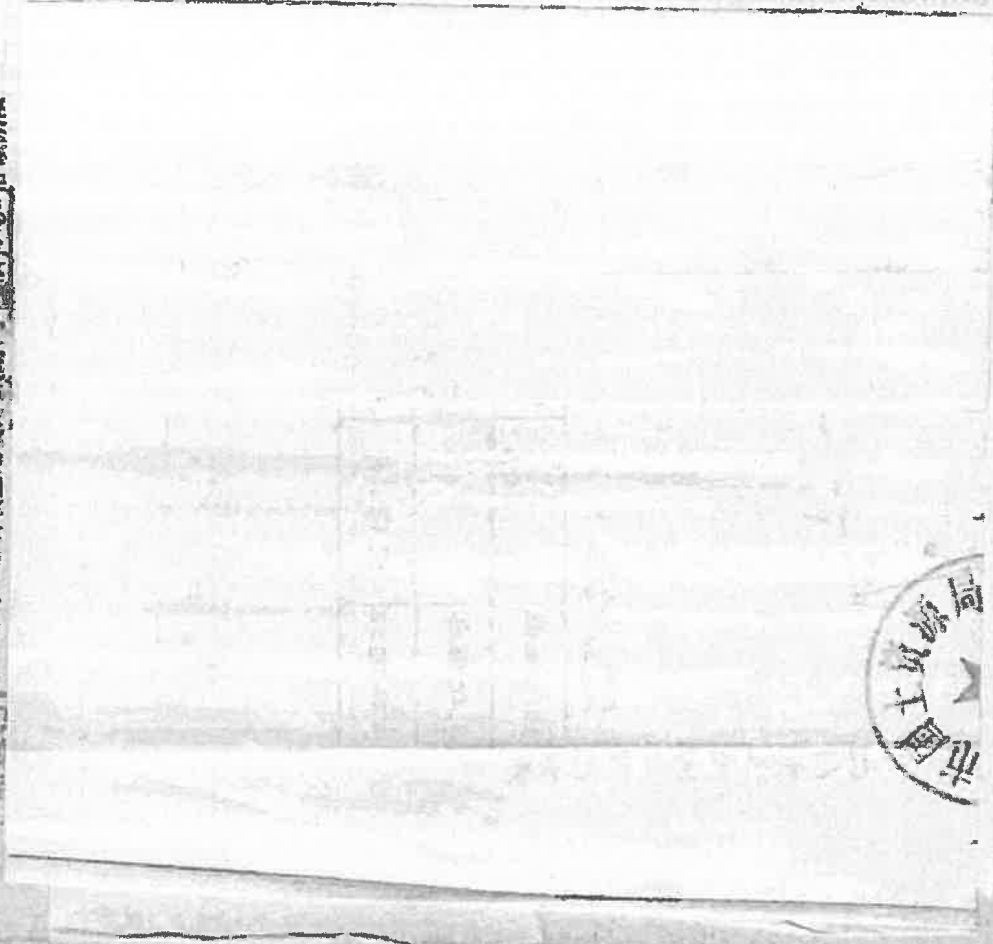
土地用途：该单位为本证所获土地发展区抵押于2005年11月30日到期

土地国用(2005)第013336号

土地使用权人	江苏阳光集团有限公司		
坐落	新桥镇何巷村, 新桥村		
地号	17-09-1128	图号	31.50-23.50
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2055.09.24止
使用权面积	180171.6 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	180171.6 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

江阴市人民政府 (章)  
2005年11月30日



2005年11月30日

No.

## 委托人(产权持有人)

### 承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

江苏阳光集团有限公司以拟资产转让之经济行为为目的，现委托你公司对该经济行为所涉及的土地使用权资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、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；
- 五、纳入资产评估范围的资产权属明确且除已提供的抵押信息外未进行其他的抵押和担保，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产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；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人(产权持有人)名称(印章)：江苏阳光集团有限公司

法定代表人 (签字)：

二〇二三年四月十八日

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

## 备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《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中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

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

2020 10 10 (csrc.gov.cn)

中国证券监督管理委员会  
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION  
敬畏市场，敬畏法治

政务：信息公开、政策法规、新闻发布、信息披露、统计数据、人事招聘  
服务：办事指南在线申报监管对象、业务资格人员资格投资者保护  
互动：公众留言、信访专栏、举报专栏、在线访谈、征求意见、廉政评议

您的位置：首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

### 从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间：2020-11-03 来源：

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

江苏中企华中天资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企〔2009〕23号 证书编号：0250043002

变更文号：财办资〔2018〕12号

序列号：000150

发证时间：

年 月





# 营业执照

(副本)

编号 320402000202204140201



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  
913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1993年03月02日

法定代表人 谢肖琳

住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号

经营范围

证券业务资产评估及其他资产评估或者项目评估、工程造价咨询、财务咨询、信息服务、房地产业务、房地产评估。(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)



登记机关

2022年04月14日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马远飞

性别：男

登记编号：32030105



单位名称：江苏中企华中天资产评  
估有限公司



初次执业登记日期：2003-06-19

年检信息：通过（2023-02-27）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*马远飞*

本人印鉴：

资产评估师  
马远飞  
32030105



打印日期：2023-03-06

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：臧国锋

性别：男

登记编号：32000457

单位名称：江苏中企华中天资产评  
估有限公司

初次执业登记日期：1998-07-10

年检信息：通过 (2023-02-27)

所在行业组织：中国资产评估协会

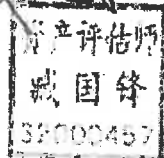


(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

*臧国锋*

本人印鉴：



打印日期：2023-04-03

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://ex.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年03月31日

表1

产权持有人：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
流动资产				
非流动资产		17,044.23	17,044.23	
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
油气资产				
无形资产		17,044.23	17,044.23	
其中：土地使用权		17,044.23	17,044.23	
其他非流动资产				
资产总计		17,044.23	17,044.23	
流动负债				
非流动负债				
负债总计				
净资产		17,044.23	17,044.23	



评估机构：江苏中企中华资产评估有限公司



# 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年03月31日

表4-13-1

产权持有人：江苏阳光集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	土地位置	是否空地	取得日期	终止日期	用地性质	他项权利	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增值率%	备注
1	江苏阳光集团有限公司	澄土国用(2005)第013336号	新桥镇土地	新桥镇何巷村, 新桥村	否	2005-11	2055-09	出让	未抵押	工业	50.00	六通一平	180,171.60				170,442,300.00		
无形土地合计 减：无形土地减值准备 无形土地净额																			
																	170,442,300.00		
																	170,442,300.00		

产权持有人填表人：刘少珂

评估人员：臧国锋 马远飞

填表日期：2023年4月12日