

本报告依据中国资产评估准则编制

无锡市新峰管业有限公司拟了解拟转让  
的部分房产市场价值评估咨询项目

# 资 产 评 估 报 告

青天评咨字〔2022〕第 QDU002 号  
(共一册, 第一册)

青岛天和资产评估有限责任公司  
二〇二二年四月二十八日

# 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
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.....	6
四、价值类型.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	13
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
十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章.....	15
附件.....	错误！未定义书签。

## 成本法评估明细表

### 一、 固定资产—房屋建筑物评估明细表

## 评估说明（见另册）

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围的说明

第二章 资产核实情况总体说明

第三章 评估方法的适用性分析

第四章 评估技术说明

第五章 评估结论及其分析

# 声明

一、 本资产评估报告是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专业人员不承担责任。

三、 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。

四、 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示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为对评估对象可实现价格的保证。

五、 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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、合法性承担责任。

七、 本资产评估机构及其资产评估专业人员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、 资产评估专业人员已经对资产评估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资产评估报告的要求。

九、 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。

无锡市新峰管业有限公司拟了解拟转让的部分

房产市场价值评估咨询项目

## 资 产 评 估 报 告 摘 要

青天评咨字[2022]第 QDU002 号

**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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、评估目的：为满足无锡市新峰管业有限公司拟了解拟转让部分房产市场价值事宜，需对该经济行为所涉及的无锡市新峰管业有限公司拟转让房产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为无锡市新峰管业有限公司拟转让部分房产市场价值；评估范围为无锡市新峰管业有限公司申报的江苏省无锡市梅园钱荣路张巷 108 号、梅园茶果场史巷 115 号西住宅房产。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2022 年 3 月 31 日。

五、评估方法：在对评估方法进行适用性分析的基础上，本次采用市场比较法进行了评估并确定最终的评估结论。

六、评估结论：

无锡市新峰管业有限公司申报评估的房产账面价值 75,600.00 元。评估后，评估值为 13,821,200.00 元；评估后比账面值增加 13,745,600.00 元，增值率为 18,182.01%。

无锡市新峰管业有限公司申报评估的房产在本次评估基准日 2022 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 13,821,200.00 元（大写：人民币壹仟叁佰

捌拾贰万壹仟贰佰元整)。

本评估结论使用有效期为一年,自评估基准日 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。

七、特别事项说明:

1、本次房产评估值为含增值税评估值。

2、委估房产占用土地为租赁梅园茶果场国有划拨用地,未纳入本次评估范围,本次评估值不包含占用的土地使用权价值。

3、本次评估将完整产权房地产市场价格按建筑成本占土地成本加建筑成本的比例分割为不含地房产市场价格。

4、本次评估未考虑转让过程可能产生的税费。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

八、资产评估报告日:二〇二二年四月二十八日。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

无锡市新峰管业有限公司拟转让部分资产  
所涉及的部分房产市场价值评估项目

## 资 产 评 估 报 告

青天评咨字 [ 2022 ] 第 QDU002 号

无锡市新峰管业有限公司：

青岛天和资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对无锡市新峰管业有限公司本次经济行为所涉及的拟转让房产在评估基准日 2022 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及产权持有人：无锡市新峰管业有限公司

名称：无锡市新峰管业有限公司

统一社会信用代码：91320211136192777A

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：无锡市滨湖区胡埭工业园西拓区振胡路 136 号

法定代表人：刘强

注册资本：15100 万元整

成立日期：1988 年 7 月 18 日

营业期限：1988 年 7 月 18 日至无固定期限

经营范围：高中低压管道配件、XF 双向空气马达阀门执行器的制造，冷作、金属切削加工，管件、管材、阀门的销售；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）；  
道路普通货物运输。（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）

#### 公司历史沿革：

1988年7月，国营无锡市新峰石化管件厂设立；1990年2月国营无锡市新峰石化管件厂取得无锡市郊区工商行政管理局核发的营业执照（注册号：13619277-7），国营无锡市新峰石化管件厂注册资金为53万元；1991年4月，国营无锡市新峰石化管件厂更名为无锡市新峰石化管件厂，注册资本变更为107万元；1994年3月，第一次改制、变更注册资本为5,431,600元；1995年2月，变更注册资本为6,578,618元；1997年1月，本公司注册资本变更为651.8万元；2001年8月，第二次改制，国有资产全部退出，企业名称变更为无锡市新峰管业有限公司；2010年10月，整体变更设立股份公司，变更后的实收资本为7,500万元；2016年1月22日，公司整体变更为有限责任公司；2016年4月26日，经中国证券监督管理委员会《证监许可[2016]34号》文件批复，公司股东朱全明等15人将所持全部股权转让给山东龙泉管道工程股份有限公司；2019年5月，公司以资本公积转增注册资本，转增后资本为15,100.00万元，截止评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东（发起人）	持股比例	出资额
1	山东龙泉管道工程股份有限公司	100.00%	15,100.00万(元)

#### （二）其他资产评估报告使用人

除委托人无锡市新峰管业有限公司外，本评估报告无其他报告使用人。

## 二、评估目的



为满足无锡市新峰管业有限公司拟了解拟转让部分资产市场价值事宜，需对该经济行为所涉及的无锡市新峰管业有限公司拟转让房产进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为本次经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为无锡市新峰管业有限公司拟转让部分资产市场价值；评估范围为无锡市新峰管业有限公司申报的江苏省无锡市梅园钱荣路张巷 108 号住宅、梅园茶果场史巷 115 号西住宅房产。

纳入本次评估范围内的房产账面原值 1,512,000.00 元，账面净值 75,600.00 元。

梅园钱荣路张巷 108 号住宅证载房屋总面积为 1062.91 平方米，于 1996 年 2 月建成，楼层共计 2 层，均为混合结构；外墙混凝土素墙面，塑钢玻璃窗，推拉木门，混凝土楼梯。室内为简装状态，无吊顶，顶层、墙面粉刷涂料、白色乳胶漆；水泥地面。房屋所有权证证号为“锡房权证滨字第 00140220 号”。

梅园茶果场史巷 115 号西住宅证载房屋总面积为 1577.03 平方米，于 1998 年 5 月建成，楼层共计 5 层，均为混合结构；外墙混凝土素墙面，塑钢玻璃窗，推拉门，混凝土楼梯。室内为简装状态，无吊顶，顶层、墙面粉刷涂料、白色乳胶漆；地面铺简易瓷砖。房屋所有权证证号为“锡房权证滨字第 00140226 号”。

委估房产占用土地为租赁梅园茶果场国有划拨用地，未纳入本次评估范围。

本次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

本次评估选择的价值类型为市场价值。由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估选择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

本项目资产评估基准日为 2022 年 3 月 31 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2022 年 3 月 31 日为评估基准日是委托人确定的，与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

#### 六、评估依据

##### （一）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、《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订）；

3、《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订）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第四十五号公布）；

- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《企业会计准则》；
- 7、其他与本次评估有关的法规。

## （二） 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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——评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33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、《房屋所有权证》；
- 2、无锡市新峰管业有限公司提供的其他产权证明材料。

## （四） 取价依据

- 1、从互联网上获取的相关信息
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；

- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 4、委托人及产权持有人提供的其他资料；
- 5、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》“资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法等的适用性，选择评估方法”。

（一）收益法适用性分析：评估对象为住宅房产，收益法结果不能体现住宅资产市场价值，考虑本次评估目的，本次评估不宜采用收益法评估。

（二）成本法适用性分析：采用成本法难以合理计取开发利润等因素对房产的价值影响，因此本次评估不宜采用成本法评估。

（三）市场法适用性分析：评估对象为住宅类房产，同区域同类房屋交易市场活跃，能够找到足够数量的可比交易数据，可以采用市场法。

计算公式具体如下：

1、委估房地产市场价值=比较案例价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

2、委估房产价值=委估房地产价值÷（占用土地使用权价值+委估房产重置成本）×委估房产重置成本

## 八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2022年4月1日开始至2022年4月28日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及产权持有人等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及资产评估专业人员的独立性。

### （二）签订资产评估委托合同

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，约定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限和方式、评估服务费总额和支付方式、资产评估机构与委托人权利、义务、违约责任和争议解决等主要内容。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划。

### （四）进行评估现场调查

根据本次评估对象和评估范围的具体情况，评估人员由项目负责人带领评估人员于 2022 年 4 月 6 日进入无锡市新峰管业有限公司进行现场调查，现场调查工作于 2022 年 4 月 8 日结束。

现场调查时，对房屋建筑物逐一进行清查核实，查阅了类似房屋建筑物结算资料等，了解房屋的技术状况和检修记录，核对房地产的地址、坐落位置、地段、楼层和产权边界；对房屋的外型、结构形式、层次、高度、跨度、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行勘察，取得房

地产照片及《房屋所有权证》。

#### （五）收集整理评估资料

通过与委托人及产权持有人进行沟通、指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象的资料进行了解；在具体资产清查过程当中，注意从委托人其他相关当事方索取与评估有关的资料，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

#### （六）评定估算形成结论

评定估算是资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

#### （七）编制出具资产评估报告

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下与委托人就资产评估报告有关内容进行必要的沟通；按照《资产评估执业准则——资产评估报告》等准则的要求，编制出具《资产评估报告》等相关文件，并按资产评估委托合同约定的时间及方式向委托人提交资产评估报告。

#### （八）整理归集评估档案

资产评估机构及资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

### 九、评估假设

本次评估结果是反映委估资产在本次特定评估目的下的市场价值，未考虑评估范围内资产形成过程当中可能涉及的负债、将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）国家现行的有关法律、法规、政策、制度无重大变化；

（二）委估资产目前所处的外部政治、经济、社会及行业环境无重大变化；

（三）本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

（四）委估资产在本次评估基准日后按证载用途使用；

（五）由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

（六）国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

（七）本次评估未考虑委估资产是否存在担保、抵押事宜；

（八）无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

## 十、评估结论

无锡市新峰管业有限公司申报评估的房产账面价值 75,600.00 元。评估后，评估值为 13,821,200.00 元；评估后比账面值增加 13,745,600.00 元，增值率为 18,182.01%。

无锡市新峰管业有限公司申报评估的房产在本次评估基准日 2022 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 13,821,200.00 元（大写：人民币壹仟叁佰捌拾贰万壹仟贰佰元整）。

本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日。

## 十一、特别事项说明

1、本次房产评估值为含增值税评估值。

2、委估房产占用土地为租赁梅园茶果场国有划拨用地，未纳入本次评估范围，本次评估值不包含占用的土地使用权价值。

3、本次评估将完整产权房地产市场价格按建筑成本占土地成本加建筑成本的比例分割不含地房产市场价格。

4、本次评估未考虑转让过程可能产生的税费。

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关注以上特别事项对经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（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评估结论。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任；依法提供并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。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）未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（六）在评估结论有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结论作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 4 月 28 日。（本页以下空白）

#### 十四、资产评估师签字盖章和资产评估机构盖章

资产评估师：张景轩      张伟伟

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇二二年四月二十八日

地址：山东省青岛市市南区香港中路 40 号旗舰大厦六层 610-620

邮编：266071

电话：(0532)85722324

邮箱：thpg@qdtianhe.com