

本报告依据中国资产评估准则编制

科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府
收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2022]第377号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二二年七月二十二日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3232020009202200451
合同编号：	2022-377
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	苏华评报字[2022]第377号
报告名称：	科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产评估项目
评估结论：	121,980,500.00元
评估机构名称：	江苏华信资产评估有限公司
签名人员：	肖锐（资产评估师） 会员编号：32190193 余昊翔（资产评估师） 会员编号：32220004
 (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：2022年07月26日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
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 and 情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	16

资产评估报告附件

- 1、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和产权持有单位的承诺函；
- 4、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 5、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 7、资产评估明细表。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托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、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。

六、资产评估师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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、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。

科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府
收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2022]第377号

科耐特输变电科技股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产在2022年6月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：因城市实施规划的需要，科耐特输变电科技股份有限公司土地使用权及所有地面附属资产拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回，为该经济行为提供价值参考。

2、评估对象：科耐特输变电科技股份有限公司持有的土地使用权及所有地面附属资产于评估基准日的市场价值。

3、评估范围：科耐特输变电科技股份有限公司持有的土地使用权及所有地面附属资产，具体详见评估申报明细表。

委托人未提供上述资产于评估基准日时的账面金额。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2022年6月30日。

6、评估方法：对固定资产采用了成本法，土地使用权采用了市场法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经评估，科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产在2022年6月30日的市场价值为**12,198.05**万元，大写人民币**壹亿贰仟壹佰玖拾捌万零伍佰元整**。

上述评估结论含增值税。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自**2022年6月30日至2023年6月29日**。

8、对评估结论产生影响的特别事项

（1）申报的房屋中有 1 项建筑面积 **42.93 m²**既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》。评估人员未考虑上述权属瑕疵及可能存在的面积、数量差异对评估结论的影响。

（2）科耐特位于宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路 8 号的面积为 **56,133.00** 平方米的土地使用权及建筑面积合计为 **46,480.77** 平方米的房屋在评估基准日涉及抵押事项，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

重要提示

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。

科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府
收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2022]第377号

科耐特输变电科技股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产在 2022 年 6 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有单位概况

本项目的委托人与产权持有单位均为科耐特输变电科技股份有限公司。

名称：科耐特输变电科技股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住 所：宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路 8 号

法定代表人：许国强

注册资本：8000 万元人民币

成立日期：2011-05-12

营业期限：2011-05-12 至 无固定期限

统一社会信用代码：9132020057384258XL

经营范围：输配电及控制设备的研发、制造、销售；承装（修，试）电力设施；电缆附件、绝缘制品、电工器材、电气机械及器材的制造、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）。

（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

因城市实施规划的需要，科耐特输变电科技股份有限公司土地使用权及所有地面附属资产拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：科耐特输变电科技股份有限公司持有的土地使用权及所有地面附属资产于评估基准日的市场价值。

2、评估范围：科耐特输变电科技股份有限公司持有的土地使用权及所有地面附属资产，具体详见评估申报明细表。

委托人未提供上述资产于评估基准日时的账面金额。

（二）实物资产的分布情况及特点

申报的实物资产包括房屋建筑物和设备，无形资产包括土地使用权。

1、实物资产的类型、数量、分布情况和安放地点

①房屋建筑物

申报的房屋共 4 项，包括车间、办公楼、门卫，总建筑面积 46,523.70 平方米，大约建成于 2014 年。房屋中有 3 项建筑面积合计 46,480.77 平方米房屋已由科耐特输变电科技股份有限公司领取了编号为“苏（2017）宜兴不动产权第 0054246 号”《不动产权证书》；有 1 项房屋建筑面积合计 42.93 平方米未办理《不动产权证书》及《建设工程规划许可证》；上述有 3 项已办理不动产权证书的房屋于评估基准日涉及抵押担保事项。

构筑物 18 项，包括厂区道路、围墙、园林绿化、蓄水池及泵房及路灯等，大约建成于 2014 年-2016 年，基准日正常使用中。

②机器设备

申报的机器设备 28 项 57 台（套），主要购置于 2013 年至 2015 年，主要包括 500KV 实验室屏蔽设备、环氧树脂真空浇注设备等生产、实验相关设备以及喷淋泵、消防泵、配电柜、变压器等公辅设备。基准日均分布于科耐特厂区内，均可正常使用。

③土地使用权

申报的土地使用权共 1 项，土地使用权面积为 56,133.00 平方米，土地位于宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路 8 号，已由科耐特输变电科技股份有限公司领取了《不动产权证书》。

2、委评资产的权属状况

科耐特输变电科技股份有限公司提供了委评资产的产权证书、部分购置协议，科耐特位于宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路 8 号的面积为 56,133.00 平方米的土地使用权及建筑面积合计为 46,480.77 平方米的房屋在评估基准日涉及抵押事项。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本报告未引用其他机构的评估结论。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。

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

1、本项目评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

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第三次修订）。

3、《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第三次修订）。

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

5、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

6、《中华人民共和国民法典一第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议修订通过）。

8、其他相关的法律、法规文件。

（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—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—不动产》（中评协[2017]38号）。

8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）。

9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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）。

（三）权属依据

- 1、不动产权证书。
- 2、部分设备的购货发票。
- 3、产权持有单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 4、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 3、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 4、宜兴市国土资源局公布的近期土地市场的成交价格信息。
- 5、宜兴市的主要建筑材料市场价格信息（2022年6月）。
- 6、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】678号）。
- 7、江苏省工程造价信息网。
- 8、江苏省建筑安装工程估算指标。
- 9、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 10、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（五）其他参考依据

产权持有单位提供的资产评估申报明细表。

七、评估方法

（一）房屋建筑物

对工业用地上的建筑物，根据各类建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委估建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置价值×综合成新率

①建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本

<1>建安工程造价

本次我们选取类似的工程造价指标，通过人工、材料价格调整及其他因素调整确定工程造价。即以委评房屋的合理的分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>规费

根据宜兴市政府等有关部门的规定，对于已办理权属证书的房屋考虑市政公用设施配套费。

<4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价与专业费用合计数的一定比例估算。

<5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期 LPR 贷款基准利率，以建安工程造价、专业费用和规费之和为基数按均匀投入考虑。

②综合成新率的确定

房屋采用使用年限法、完损等级打分法两种方法综合确定成新率；构筑物采用使用年限法确定成新率。

公式：综合成新率=年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%

<1>使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/（预计尚可使用年限+实际已使用年限）
×100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

<2>打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

（二）机器设备

由于产权持有单位没有对本次评估的设备的收益单独计量，我们也未收集到类似设备出租的市场客观租金信息，因此无法采用收益法评估。从已取得的信息资料来看，由于委评设备为电缆附件生产相关设备，市场上难以找到该类二手设备的成交信息，因此无法采用市场法评估。因此根据本次的评估目的、评估资料收集情况等相关条件，则采用成本法评估。

重置成本法适用公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}$$

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委评设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日时正常在用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委评设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{成新率}$$

1、重置成本的确定

$$\text{设备重置成本} = \text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{专业及管理}$$

费用+资金成本

①设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或经销商直接询价取价,对已无法获得该设备的购置价的,选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

②设备的运杂费、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础,按一定的比例选取。

③专业及管理费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费、管理费用等,按照当地平均水平综合确定。

④资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按照基准日时中国人民银行公布的同期 LPR 利率,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础+专业及管理费用)
×利率×工期÷2

2、综合成新率的确定

通过现场勘查设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况,参考《资产评估常用数据与参数手册》,确定设备经济寿命和其尚可使用年限,然后按下列公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(三) 土地使用权

委评宗地用途均为工业,在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途类似、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例,故可采用市场比较法;委评土地使用权市场租赁交易较少,土地市场租金较难收集,因此无法采用收益法;评估师也未收集到基准地价修正体系,故也无法采用基准地价系数修正法。

市场比较法,是根据替代原则,将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的

交易情况、期日、区域因素、个别因素、使用年期的差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中， P_D —委评宗地价格；

P_B —比较案例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B —交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C —区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D —个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E —年期修正系数，为委评宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料。2022年7月20日评估人员在宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路8号厂区内对委评资产进行了现场勘查。

3、核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法

和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，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沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

1、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

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

3、原地原用途继续使用假设：假定委评资产可以在符合国家相关法规的前提下原地按原用途继续使用。

4、不考虑未揭示的重大事故或遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

经评估，科耐特输变电科技股份有限公司拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回涉及的土地使用权及所有地面附属资产在2022年6月30日的市场价值为**12,198.05**万元，大写人民币**壹亿贰仟壹佰玖拾捌万零伍佰元整**。

上述评估结论含增值税。

(二) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

产权持有单位未申报委评资产账面价值，故不进行差异分析。

(三) 评估结论的使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自**2022年6月30日至2023年6月29日**。

十一、特别事项说明

1、申报的房屋中有 1 项建筑面积 **42.93 m²**既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》。评估人员未考虑上述权属瑕疵及可能存在的面积、数量差异对评估结论的影响。

2、科耐特位于宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路 8 号的面积为 **56,133.00** 平方米的土地使用权及建筑面积合计为 **46,480.77** 平方米的房屋在评估基准日涉及抵押事项，本次评估未考虑此事项对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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师不承担责任。

3、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。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2022年7月22日。

资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二二年七月二十二日



资产评估报告附件

附件一

委托人和产权持有单位法人营业执照复印件



编号 320200666202108100007

统一社会信用代码

9132020057384258XL (3/3)

营业执照

(副本)



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 科耐特输变电科技股份有限公司

注册资本 8000万元整

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期 2011年05月12日

法定代表人 许国强

营业期限 2011年05月12日至*****

经营范围 输配电及控制设备的研发、制造、销售；承装（修、试）电力设施；电缆附件、绝缘制品、电工器材、电气机械及器材的制造、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）。（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）

住所 宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路8号

登记机关



附件二

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

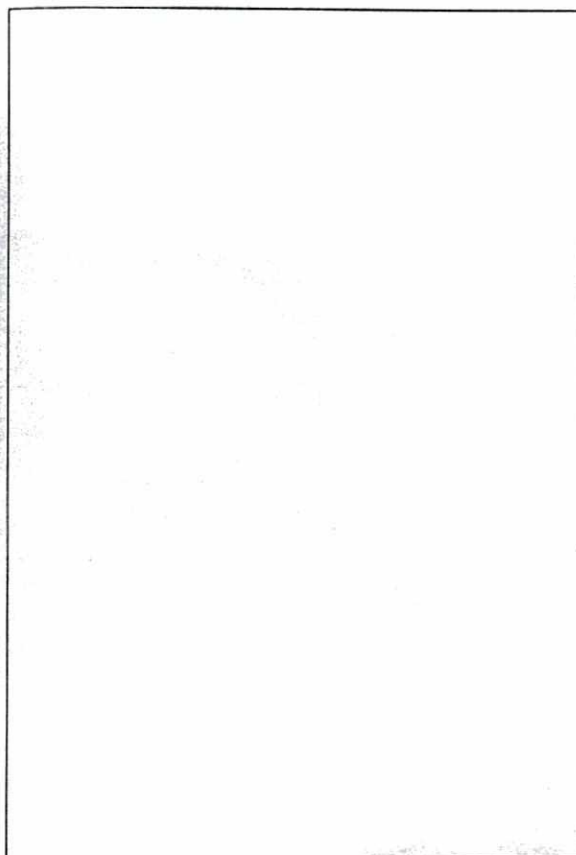
编号 NQ D 32005341334



苏 (2017) 宜兴 不动产权第 0054246 号

附 记

权利人	科耐特输变电科技股份有限公司																		
共有情况	单独所有																		
坐 落	宜兴市徐舍镇工业集中区长兴路8号																		
不动产单元号	320282 104009 GB00021 F00010001																		
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权																		
权利性质	出让 / 自建房																		
用 途	工业用地 / 工业、交通、仓储																		
面 积	土地使用面积: 56133.00m ² / 房屋建筑面积: 46480.77m ²																		
使用期限	国有建设用地使用权 2063年05月29日 止																		
权利其他状况	<table border="1"> <thead> <tr> <th>幢号</th><th>总层数</th><th>建筑面积</th><th>房屋结构</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td><td>3</td><td>21850.29m²</td><td>钢混</td></tr> <tr> <td>2</td><td>3</td><td>15060.93m²</td><td>钢混</td></tr> <tr> <td>3</td><td>12</td><td>9569.55m²</td><td>钢混</td></tr> </tbody> </table>			幢号	总层数	建筑面积	房屋结构	1	3	21850.29m ²	钢混	2	3	15060.93m ²	钢混	3	12	9569.55m ²	钢混
幢号	总层数	建筑面积	房屋结构																
1	3	21850.29m ²	钢混																
2	3	15060.93m ²	钢混																
3	12	9569.55m ²	钢混																

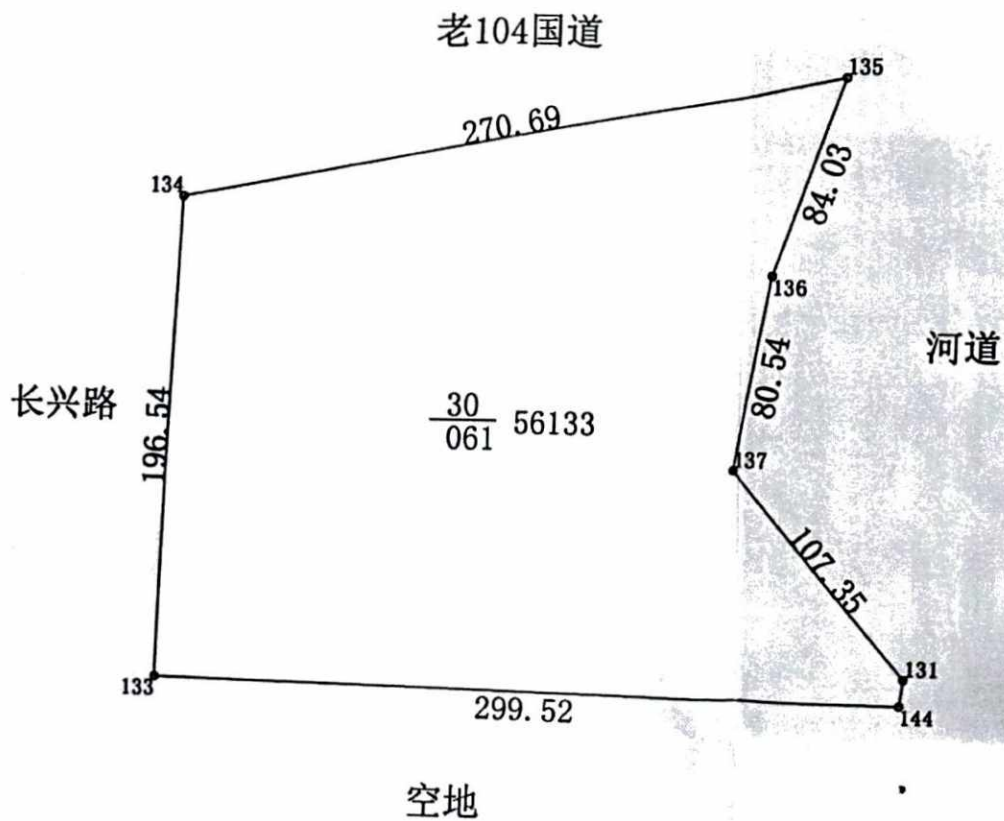


不动产登记
证件骑缝章

宗地图

75.75-69.75
75.75-70.00
76.00-69.75
76.00-70.00

320282-008-062-0030-000
320282104009GB00021
科耐特输变电科技股份有限公司



131 - 144 10.85米

绘图日期:

绘图员:
1:2668

检查员:



扫描全能王 创建

附件三

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人及产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因城市实施规划的需要，科耐特输变电科技股份有限公司土地使用权及所有地面附属资产拟被宜兴市徐舍镇人民政府收回，委托贵公司对该经济行为所涉及的土地使用权及所有地面附属资产于评估基准日 2022 年 6 月 30 日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。
- 2、我们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性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人及产权持有单位：科耐特输变电科技股份有限公司

法定代表人：



年 月 日

附件四

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

特此公告。

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号



备案公告

江苏华信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华信资产评估有限公司，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）为胡兵。

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。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发

附件五

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层
法定代表人 胡兵
注册资本 256万元整
成立日期 1994年02月07日
营业期限 1994年02月07日至*****

经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养，工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



2017 年 12 月 28 日

附件六

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖锐

性别：男

登记编号：32190193



单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2022-05-10）

(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：

肖锐
资产评估师
肖锐
32190193

本人印鉴：



打印日期：2022-05-12

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：余昊翔

性别：男

登记编号：32220004

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2022-01-21

年检信息：2022年登记



(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：余昊翔

本人印鉴：



打印日期：2022-01-25

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>

附件七

资产评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

表 1

共1页 第1页

产权持有单位：科耐特输变电科技股份有限公司

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		12,198.05		
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8		9,531.73		
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14		2,666.32		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20		12,198.05		



评估机构：江苏华信资产评估有限公司

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表 4-6-2

共1页 第1页

产权持有单位：科耐特输变电科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			率 (%)	备注
									原值	净值	原值	成新率 (%)	净值		
1	围墙	铁艺	2014年	471		3	m	471.00			359,400.00	60	215,600.00		
2	彩钢棚	简易	2014年				m ²	135.00			44,200.00	47	20,800.00		
3	水泥场地	砼	2014年				m ²	11,609.00			6,697,200.00	68	4,554,100.00		
4	蓄水池及消防泵房	钢混	2014年	29	9	4.0	m ²	261.00			898,500.00	60	539,100.00		
5	块石驳岸	石	2014年	216			m	216.00			141,300.00	60	84,800.00		
6	砼护栏	砼	2014年	216		1	m	216.00			18,800.00	60	11,300.00		
7	钢结构车棚	钢	2014年				m ²	254.60			111,000.00	47	52,200.00		
8	电动伸缩门	其他	2014年	15		2	m	15.00			19,600.00	47	9,200.00		
9	景观假山池	其他	2016年	4	2	0.3	座	1.00			18,500.00	60	11,100.00		
10	西车间配电间	砖混	2014年				m ²	64.80							并入房屋评估
11	高压车间东侧消防楼梯	钢	2021年	23	7	12	座	1.00			70,900.00	93	65,900.00		
12	河埠	砼	2014年	2	2	2	座	2.00							并入构筑物5
13	有柱铁丝网	其他	2016年			2	m	55.00			6,000.00	30	1,800.00		
14	广告牌	其他	2014年				项	1.00			43,700.00	47	20,500.00		
15	路灯	钢	2015年			9	座	20.00			43,000.00	53	22,800.00		
16	电缆线	其他	2014年				项	1.00							并入房屋评估
17	排水系统	其他	2014年				项	1.00							并入构筑物3
18	绿化苗木	其他	2014年				项	1.00			469,500.00	100	469,500.00		
合 计											8,941,600.00		6,078,700.00		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备															
合 计											8,941,600.00		6,078,700.00		

产权持有单位填表人：杨乐

评估人员：余昊翔

填表日期：2022年7月20日

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

表 4-6-4

共1页 第1页

产权持有单位：科耐特输变电科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率 (%)	备 注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	电动葫芦桥式起重机	LD3T-25.4A3	江阴凯澄	台	1	2013年7月	2013年7月			81,600.00	44	35,900.00		
2	500KV实验室屏蔽设备	定制	常州新区金利达电子有限公司	套	1	2014年2月	2014年2月			4,065,500.00	45	1,829,500.00		
3	监控设备	26点位	南京玄武区派高电子经营部	套	1	2015年11月	2015年11月			28,400.00	18	5,100.00		
4	监控设备	21点位	宜兴盛世互联电子科技有限公司	套	1	2015年9月	2015年9月			24,400.00	15	3,700.00		
5	乘客电梯12/12/12	TKJ1000/1.75-JXWVVVF	宜兴市恒富电梯工程有限公司	台	2	2015年10月	2015年10月							并入房屋评估
6	载货电梯3/3/3	THJ2000/0.5-JXWVVVF	恒达富士电梯有限公司	台	2	2013年11月	2013年11月							并入房屋评估
7	环氧树脂真空浇注设备	VRC90-2200	沈阳深瑞真空工业有限公司	套	1	2013年11月	2013年11月			602,500.00	43	259,100.00		
8	消火栓	非标	南京市消防工程有限公司	只	6	2021年8月	2021年8月			32,700.00	90	29,400.00		
9	消防泵	XBD9/20-L	江苏百佳机械设备有限公司	台	2	2015年2月	2015年2月			13,600.00	48	6,500.00		
10	喷淋泵	XBD10/40-L	江苏百佳机械设备有限公司	台	2	2015年2月	2015年2月			28,100.00	48	13,500.00		
11	供水泵	50DFCL12-70	江苏百佳机械设备有限公司	台	2	2015年2月	2015年2月			10,700.00	48	5,100.00		
12	供水泵控制柜	DFK-S5.5-2	江苏百佳机械设备有限公司	台	1	2015年2月	2015年2月			7,200.00	64	4,600.00		
13	潜污泵	50WQ27-15-2.2	江苏百佳机械设备有限公司	台	2	2015年2月	2015年2月			1,600.00	27	400.00		
14	潜污泵控制柜	DFK-Q2,2-2	江苏百佳机械设备有限公司	台	1	2015年2月	2015年2月			7,200.00	64	4,600.00		
15	双电源柜	DFK-H315A-1/K4	江苏百佳机械设备有限公司	台	1	2015年2月	2015年2月			7,200.00	64	4,600.00		
16	喷淋柜	DFK-X75-2JC	江苏百佳机械设备有限公司	台	1	2015年2月	2015年2月			7,200.00	64	4,600.00		
17	消防柜	DKF-X37-2JC	江苏百佳机械设备有限公司	台	1	2015年2月	2015年2月			7,200.00	64	4,600.00		
18	配电柜	定制	国产	台	15	2015年10月	2015年10月			360,200.00	67	241,300.00		
19	配电柜	XL21	国产	台	4	2013年7月	2013年7月			28,800.00	56	16,100.00		
20	计量柜	KYN28-12	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			42,000.00	54	22,700.00		
21	变压柜	KYN28-12	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			42,000.00	54	22,700.00		
22	出线柜	KYN28-12	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			42,000.00	54	22,700.00		
23	总柜	GGD	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			36,000.00	54	19,400.00		
24	出线柜	GGD	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	2	2013年3月	2013年3月			72,000.00	54	38,900.00		
25	出线柜	GGD	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			36,000.00	54	19,400.00		
26	电容柜	GGD	江苏卡欧宜能电气有限公司	台	1	2013年3月	2013年3月			36,000.00	54	19,400.00		
27	10KV变压器	S11-630/10/0.4	无锡市铭基自动化设备有限公司	台	1	2013年1月	2013年1月			70,900.00	53	37,600.00		
28	10KV柱上断路器	LRW-3X-12/630C	无锡市铭基自动化设备有限公司	套	1	2013年1月	2013年1月							并入房屋评估
合 计					57					5,691,000.00		2,671,400.00		
减：机器设备减值准备														
合 计					57					5,691,000.00		2,671,400.00		

产权持有单位填表人：杨乐

评估人员：肖锐

填表日期：2022年7月20日

