本报告依据中国资产评估准则编制

# 江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司部分房地产价值

# 资产评估报告

京信评报字（2024）第 446 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年八月十五日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码： | 1142020031202400513 |
| 合同编号： | JSBM2024-079 |
| 报告类型： | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号： | 京信评报字（2024）第446号 |
| 报告名称： | 江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司部分房地产价值资产评估报告 |
| 评估结论： | 39,164,274.00元 |
| 评估报告日： | 2024年08月15日 |
| 评估机构名称： | 中京民信(北京)资产评估有限公司 |
| 签名人员： | 江海　（资产评估师）　会员编号：42110026<br>殷燕　（资产评估师）　会员编号：32220057 |

（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。

备案回执生成日期：2024年08月16日

# 目　录


声　明.....1
摘　要.....2
第一章　基本情况.....4
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人.....4
二、评估目的.....5
三、评估对象和评估范围.....5
四、评估价值类型及定义.....8
五、评估基准日.....8
第二章　评估依据.....8
一、法律法规依据.....8
二、评估准则依据.....9
三、资产权属依据.....10
四、取价依据.....10
第三章　评估方法.....10
第四章　评估程序实施过程和情况.....12
一、进行前期调查.....12
二、编制评估计划.....12
三、进行现场调查.....12
四、收集整理评估资料.....13
五、展开评定估算.....13
六、形成评估结论.....13
七、编制出具评估报告.....13
第五章　评估假设.....13
一、本次评估采用的假设.....13
二、评估假设对评估结论的影响.....14
第六章　评估结论.....14
第七章　特别事项说明.....14
第八章　资产评估报告的使用限制说明.....16
第九章　评估报告日及其他.....16
资产评估报告附件：.....18

# 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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

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、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、产权持有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、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。

# 江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司部分房地产价值

# 资产评估报告

京信评报字（2024）第446号

## 摘 要

**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。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏悦达低碳科技发展有限公司的委托，根据法律、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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为江苏悦达商业地产有限公司部分房地产价值，评估范围为江苏悦达商业地产有限公司的位于盐城经济技术开发区新都东路29号悦达汽车广场11幢606室-612室、701室-717室24套办公用途房地产以及负二层50个机动车车位，其中办公房地产建筑面积合计3828.53平方米，车位建筑物面积合计1,676.04平方米。未提供账面值。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对产权持有人提供的权属资料等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在约定评估目的、资产不改变用途、持续使用等假设条件下于评估基准日2024年6月30日所表现的市场价值为3,916.43万元，预估办证费用为172.84万元。

以下事项请报告使用人予以关注：

根据委托人要求需单独测算办理不动产权证费用，考虑办证所需税费包括3%契税、

0.05%印花税、物业维修基金为非住宅 110 元/平方米，车位 43 元/平方米以及工本费 550 元/户，上述房产预计办证费用为 172.84 万元，具体办证费用以实际办证缴纳金额为准。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

# 江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司部分房地产价值资产评估报告

京信评报字（2024）第446号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受江苏悦达低碳科技发展有限公司的委托，根据法律、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，采用市场比较法，为江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章　基本情况

### 一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：江苏悦达低碳科技发展有限公司

统一社会信用代码：91320991MACRD59N32

住所：盐城经济技术开发区五台山路1号科技绿洲1号楼322室

法定代表人姓名：刘锋

注册资本：30000万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2023-08-08

营业期限：　2023-08-08 至 无固定期限

经营范围：许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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：科技推广和应用服务；以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；专用设备修理；合同能源管理；发电技术服务；储能技术服务；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件制造（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）

（二）产权持有人概况

名称：江苏悦达商业地产有限公司

统一社会信用代码：91320991083160455P

住所：盐城经济技术开发区希望大道南路5号3幢401室

法定代表人姓名：徐为东

注册资本：3000万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2013-11-18

营业期限：2013-11-18 至 2043-11-17

经营范围：房地产开发经营；商业地产开发建设招商及运营；商场、酒店及其他商业运营管理；建材（除沙石）销售；物业管理服务；房地产中介（限房地产经纪）；房屋工程、土石方工程、道路及桥梁工程、水利工程施工；土地整理。（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）

（三）委托人和产权持有人关系

委托人江苏悦达低碳科技发展有限公司与产权持有人江苏悦达商业地产有限公司是同一控制下的关联公司。

（四）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

根据《江苏悦达投资股份有限公司办公会会议纪要》(2024年第31号），同意江苏悦达低碳科技发展有限公司购置江苏悦达商业地产有限公司A1楼7层、6层（部分）以及50个车位的事项。因此江苏悦达低碳科技发展有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产价值进行评估，为江苏悦达低碳科技发展有限公司购置房产提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）本次评估的评估对象为江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产价值；评估范围为位于盐城经济技术开发区新都东路29号悦达汽车广场11幢606室-612室、701室-717室24套办公用途房地产以及负二层50个机动车车位用途房地产，其中办公房地产建筑面积合计3828.53平方米，车位房地产建筑物面积合计1,676.04平方米。

（二）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。

（三）资产状况

1、概况

被评估的房地产为位于盐城经济技术开发区新都东路 29 号悦达汽车广场 11 幢 606 室-612 室、701 室-717 室 24 套办公用途房地产以及负二层 50 个机动车车位用途房地产，其中办公房地产建筑面积合计 3828.53 平方米，车位房地产建筑物面积合计 1,676.04 平方米。所在楼盘为江苏悦达商业地产有限公司开发的悦达汽车广场，又名悦达科创园。

悦达科创园位于亭湖区新都东路 29 号，其南临嫩江路，北靠新都路，东沿黄山路，西为泰山路。该项目位于盐城经济开发区核心位置，毗邻开发区管委会和盐城国际会展中心。附近盐城师范学院、盐城工学院等高校；金融资源有中国银行、农业银行、交通银行、江苏银行、盐城国际投资创业中心等；商业配套有悦达 889 商业广场、盐城城东宝龙广场、锐轩财富广场等；附近产业园项目有新能源汽车产业园、悦达现代农业装备产业园、中韩盐城产业园等；项目距南洋机场约 10 公里，距盐城高铁站约 7 公里，周边有 28 路、B4 路、69 路、H22 路等多条公交线路，交通方便。

项目总占地约 14.9 万平方米，总建筑面积约 33.4 万平方米，包括总部花园独栋办公、甲级办公楼、汽车主题科创体验中心、综合服务中心、精品酒店、沿街旺铺六大业态。该项目一期获得第十届（2021-2022 年度）“广厦奖”。

本次评估的房地产位于甲级写字楼 A1 幢（实际为 11 幢）。该楼宇约建成于 2021 年 9 月，为地上 16 层，地下二层，框架结构办公楼，其外立面为中空 LOW-E 玻璃幕墙，首层商务大堂高约 10.8 米，中庭高约 66.8 米，明亮通透，内部办公房标准层高 4 米，大楼配备高速电梯、自动通风系统等设施设备，公共部分精装修。

本次评估的 24 套办公用途房地产分别位于该楼宇的第六层及第七层，建筑面积合计 3828.53 平方米。其中第六层为局部，第七层为整层。公共部分精装修，室内部分地面细石混凝土找平后网络架空地板，墙面乳胶漆粉刷，顶棚矿棉板吊顶。目前室内空置未使用。

负二层 50 个机动车车位用途房地产，建筑物面积合计 1,676.04 平方米，为自走式划线车位。

2、产权情况

（1）权属情况：

资产权属为江苏悦达商业地产有限公司所有。本次评估的资产为新建商品房项目，尚未办理分户不动产权证书。江苏悦达商业地产有限公司已取得该项目的建设用地规划许可证以及所在楼宇的用地不动产权证书、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许

可证、不动产实测测量报告。

| 权证编号 | 权证类型 | 记载内容 |
| --- | --- | --- |
| 地字第 320901201430029 号 | 建设用地规划许可证 | 项目名称：悦达汽车广场<br>用地性质：商业、商务用地<br>用地面积：149101 平方米 |
| 苏（2021）盐城市不动产权第 8888668 号 | 不动产权证书 | 土地坐落：盐城经济技术开发区新城街道阳光社区居委会<br>权利性质：出让<br>用途：商业用地<br>宗地面积：40222 平方米<br>使用期限：2055 年 7 月 15 日止 |
| 建字第 320901201830126 号 | 建设工程规划许可证 | 建设项目名称：悦达汽车广场 A1 楼<br>建设规模：60012.34 平方米 |
| 320904201809130101 | 建设工程施工许可证 | 工程名称：悦达汽车广场 A1#楼工程<br>合同工期：660 天<br>合同价格 14418 万元 |
| 盐市房预字（2019）第 178 号 | 商品房预售许可证 | 预售楼栋：悦达汽车广场 11 幢<br>建筑面积：办公 43531.74 $m^2$，商业 1180.8 $m^2$，其他 13366.2$m^2$ |

依据产权持有人提供的由盐城市房地产测绘有限公司出具的不动产实测测量报告，本次评估范围内的房地产面积信息如下：

| 房屋名称 | 建筑面积（m2） |
| --- | --- |
| 悦达汽车广场 11 幢 606 室 | 227.25 |
| 悦达汽车广场 11 幢 607 室 | 178.42 |
| 悦达汽车广场 11 幢 608 室 | 138.60 |
| 悦达汽车广场 11 幢 609 室 | 137.26 |
| 悦达汽车广场 11 幢 610 室 | 129.35 |
| 悦达汽车广场 11 幢 611 室 | 177.45 |
| 悦达汽车广场 11 幢 612 室 | 140.23 |
| 悦达汽车广场 11 幢 701 室 | 178.42 |
| 悦达汽车广场 11 幢 702 室 | 225.26 |
| 悦达汽车广场 11 幢 703 室 | 147.93 |
| 悦达汽车广场 11 幢 704 室 | 147.93 |
| 悦达汽车广场 11 幢 705 室 | 146.16 |
| 悦达汽车广场 11 幢 706 室 | 227.25 |
| 悦达汽车广场 11 幢 707 室 | 178.42 |

| | |
|---|---|
| 悦达汽车广场 11 幢 708 室 | 138.60 |
| 悦达汽车广场 11 幢 709 室 | 137.26 |
| 悦达汽车广场 11 幢 710 室 | 129.35 |
| 悦达汽车广场 11 幢 711 室 | 177.45 |
| 悦达汽车广场 11 幢 712 室 | 140.23 |
| 悦达汽车广场 11 幢 713 室 | 140.23 |
| 悦达汽车广场 11 幢 714 室 | 177.45 |
| 悦达汽车广场 11 幢 715 室 | 129.84 |
| 悦达汽车广场 11 幢 716 室 | 137.98 |
| 悦达汽车广场 11 幢 717 室 | 140.21 |
| 悦达汽车广场 11 幢车位 50 个 | 1,676.04 |

（2）抵押情况：

评估对象无抵押 。

（3）租赁情况：

评估对象无租赁。

## 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（一）本项目资产评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

（二）上述评估基准日的确定是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

# 第二章　评估依据

## 一、经济行为依据

《江苏悦达投资股份有限公司办公会会议纪要》(2024 年第 31 号）。

## 二、法律法规依据

（一）《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）；

（二）《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）；

（三）《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通

过）；

（四）《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订通过）；

（五）《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第十二次会议通过）；

（六）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（七）《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过)；

（八）《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》（国务院令第 709 号）第二次修订)；

（九）《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令第 91 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令第 732 号）修订）；

（十）《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)；

（十一）《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令第 12 号）；

（十二）《资产评估行业财政监督管理办法》（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第 97 号）修改）；

（十三）《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）；

（十四）关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

（十五）关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

（十六）其他与本项评估有关的法律法规。

## 三、评估准则依据

（一）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

（二）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

（三）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

（四）《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

（五）《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

（六）《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

（七）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

（八）《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

（九）《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

（十）《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

（十一）《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

（十二）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

（十三）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（十四 ）《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）；

（十五）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

（十六）《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015)；

（十七）其他与本项评估有关的评估准则、规范。

**四、资产权属依据**

（一）委托人提供的不动产权证书、建设用地许可证、建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证以及不动产实测测量报告等资料；

（二）委托人、产权持有人出具的《承诺函》；

（三）其他相关权属资料。

**五、取价依据**

（一）评估机构和评估人员所收集掌握的房地产市场价格；

（二）委托人提供的其他相关材料；

（三）国家有关部门颁布的有关统计资料和技术标准资料；

（四）评估机构及评估人员收集的其他有关资料。

## 第三章　评估方法

一、评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

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。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。考虑目前办公类房地产市场交易活跃，有比较充分的可比实例，有条件采用市场比较法进行估价。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。本次评估的房地产所在区域办公租金较低，不能真实体现房地产市场价值，故不采用收益法评估。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。由于评估对象为办公用房，购建成本不能体现其市场价值，本次评估不采用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用市场比较法进行评估。

二、选定的评估方法

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到估价时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值＝比准价格×建筑面积

比准价格：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

# 第四章　评估程序实施过程和情况

## 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人暨产权持有人处以及相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

## 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

## 三、进行现场调查

（一）指导产权持有人填写资产评估申报明细表并进行资产清查。

（二）向产权持有人提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房地产的产权证明文件。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、对产权持有人提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明房地产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

2、对评估对象的坐落、四至、建筑结构、用途等情况进行核对，观察评估对象外观、内部状况(如设备、装饰装修、维修养护等)，拍摄反映评估对象外观、内部状况及其周围环境和景观或临路状况的影像资料，调查了解评估对象历史使用状况、周边乃至当地类似房地产的市场行情，并搜集补充评估所必要的其他资料等。

3、收集周边市场交易案例，填写查勘记录。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取产权持有人对评估范围内资产历史和现状的介绍，并形成访谈记录。

**四、收集整理评估资料**

评估专业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，从委托人暨产权持有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。对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要对评估资料进行归纳整理。

**五、展开评定估算**

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

**六、形成评估结论**

对评估中采用的各项参数和评定估算过程进行复查和分析，必要时进行适当的修改，在确认各项参数选择合适、评定估算过程基本合规合理的情况下，得出评估结论。

**七、编制出具评估报告**

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

## 第五章　评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

**一、本次评估采用的假设**

（一）交易假设

交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）公开市场假设

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。

（三）资产持续使用假设

资产持续使用假设，是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

**二、评估假设对评估结论的影响**

本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，签字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。

## 第六章　评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下、资产不改变用途、持续使用等假设条件下，江苏悦达低碳科技发展有限公司委托评估的江苏悦达商业地产有限公司部分房地产于评估基准日 2024 年 6 月 30 日所表现的市场价值合计为 3,916.43 万元。

根据委托人要求需单独测算办理不动产权证费用，考虑办证所需税费包括 3%契税、0.05%印花税、物业维修基金为非住宅 110 元/平方米，车位 43 元/平方米以及工本费 550 元/户，上述房产预计办证费用为 172.84 万元，具体办证费用以实际办证缴纳金额为准。

## 第七章　特别事项说明

一、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估的办公用房及车位均未办理分户不动产权证，建筑面积依据产权持有人提供的产权情况证明、不动产实测测量报告，如办理权证面积最终与其有差异的，需要对评估结论进行调整。产权持有人承诺这些建筑物的所有权属于江苏悦达商业地产有限公司，权属明确无争议且均可办理权属证书独立对外销售，如果委托估价的房屋权属出现法律纠纷，产权持有人承担全部法律责任。本次评估不考虑该产权瑕疵对评估结论的影响。

二、委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估，未发现委托人有提供的其他关键资料情况。

三、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，未发现评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。

四、重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估建筑面积依据了盐城市房地产测绘有限公司出具的不动产实测测量报告。本次测量报告引用获得委托人同意，评估机构仅承担引用责任。

五、重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

六、评估程序受限的说明

本评估报告无任何评估程序受限的事项。

七、其他需要说明的事项

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（二）抵押、担保、租赁、融资租赁及其或有负债（或有资产）等事项说明

本次评估，未发现委估资产有抵押、担保、租赁、融资租赁及涉及其或有负债（或有资产）等事项。

（三）对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项、可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

（四）由委托人及产权持有人提供的与评估相关的行为文件、营业执照、身份证明、产权证明文件、资产明细表等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（五）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人或产权持有人委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）本资产评估结论由中京民信（北京）资产评估有限公司出具，受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，资产评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，也不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证，仅作为有关当事人的价值参考。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## 第八章　资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二四年六月三十日起至二〇二五年六月二十九日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

## 第九章　评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年八月十五日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

（本页无正文）

资产评估师：


资产评估师：


法 定 代 表 人：

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年八月十五日

**资产评估报告附件：**

一、 与评估目的对应的经济行为文件；

二、 委托人和产权持有人营业执照；

三、 资产权属资料；

四、 委托人和相关当事方的承诺函；

五、 签字资产评估师的承诺函；

六、 资产评估机构备案公告；

七、 资产评估机构法人营业执照；

八、 签字资产评估师资格证书登记卡；

九、 资产评估委托合同。

# 江苏悦达投资股份有限公司

# 会　办　纪　要

2024年（第31号）

2024年6月24日上午，王圣杰总经理在公司1516会议室召集相关领导、部室负责人，悦达低碳、悦达储能、悦达和碳相关负责人，就悦达低碳购置悦达地产办公楼事项进行了会商，主要内容纪要如下：

一、为充分展示悦达投资绿色转型整体形象，提升新能源相关企业协同效应，优化资源配置，悦达低碳、悦达储能、悦达和碳等企业人员拟进行合署办公，由悦达低碳牵头购置办公楼，悦达储能、悦达和碳后续通过租赁的方式使用。经前期实地考察，悦达低碳拟购置悦达地产A1楼7层、6层（部分）以及50个车位，合计面积约3828㎡，作为上述企业办公使用，预计房产购置总价控制在4700万元以内。会议原则同意悦达低碳购置悦达地产上述房产，并要求根据规范流程有序组织实施。

二、会议明确，在房产购置前，还需进一步做好以下几

方面工作：一是悦达低碳、悦达储能、悦达和碳要结合公司发展规划和办公人员数量，合理确定购置面积和整体布局，进一步完善实施方案。二是悦达低碳要结合房产评估报告、以及以往交易价格，加强与悦达地产沟通，合理把控房产购置价格。

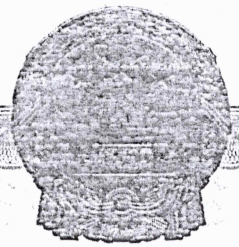
主 持：王圣杰

出 席：马秀华　唐　芬　张建松　葛俊兰　刘　斌
秦大刚　万春芳　顾效华　王　峰　葛长友
吕守辉　翟玉林　蔡　晴　左　超
悦达新能：陈　奇　项　龙　邱晓光
悦达储能：黄炯钰
悦达和碳：常飞龙

记 录：谷健发

江苏悦达投资股份有限公司总经理办公室整理

2024 年 6 月 28 日



编号 320991666202405160015

统一社会信用代码

91320991MACRD59N32 (2/2)

# 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　江苏悦达低碳科技发展有限公司

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　刘锋

经营范围　许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；建设工程施工；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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：科技推广和应用服务；以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；专用设备修理；合同能源管理；发电技术服务；储能技术服务；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件制造（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　30000万元整

成立日期　2023年08月08日

住　　所　盐城经济技术开发区五台山路1号科技绿洲1号楼322室

登记机关

2024 年 05 月 16 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

编　号 320991660202307210018

统一社会信用代码

91320991083160455P

# 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　江苏悦达商业地产有限公司

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　徐为东

经营范围　房地产开发经营；商业地产开发建设招商及运营；商场、酒店及其他商业运营管理；建材（除沙石）销售；物业管理服务；房地产中介（限房地产经纪）；房屋工程、土石方工程、道路及桥梁工程、水利工程施工；土地整理。（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）

注册资本　3000万元整

成立日期　2013年11月18日

住　　所　盐城经济技术开发区希望大道南路5号3幢401室

登记机关

2023 年 07 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

# 不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》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。

登记机构（盖章）

202 年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ 32025076118

苏（2021）盐城市 不动产权第 6868648 号

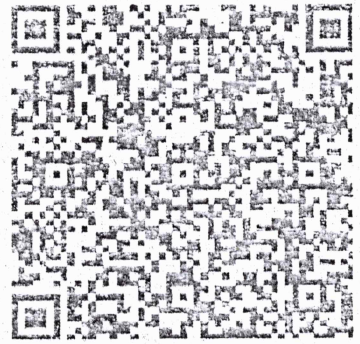
| | |
|---|---|
| 权利人 | 江苏悦达商业地产有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 盐城经济技术开发区新城街道阳光社区居委会 |
| 不动产单元号 | 320913001002GB00164W00000000 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 权利性质 | 出让 |
| 用途 | 商业用地 |
| 面积 | 宗地面积40222.00平方米 |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权<br>2055年07月15日止 |
| 权利其他状况 | |

附记

已经首次登记对应的楼幢为11幢，对应的国有建设用地使用权份额为40.222%；剩余尚未首次登记的房屋对应的国有建设用地使用权共有份额为59.777%。

# 附 图 页

房产平面图查看，请使用微信扫描下面二维码。



20140152

# 中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

地字第 320901201430029 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日　　期　2014 年 8 月 15 日

| | |
|---|---|
| 用地单位 | 江苏悦达商业地产有限公司 |
| 用地项目名称 | 悦达汽车广场 |
| 用地位置 | / |
| 用地性质 | 商业、商务用地 |
| 用地面积 | 149101平方米，合223.65亩<br>（不含新洋保留河道绿化带面积29676平方米，合43.01亩） |
| 建设规模 | / |

附图及附件名称

1、红线图。

注：在取得建设用地规划许可证一年内未完用地手续，建设用地规划许可证自行失效。

## 遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

0020181629

# 中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

320901201830126

建字第　　号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日　　期　2018年8月9日

| | |
|---|---|
| 建设单位（个人） | 江苏悦达商业地产有限公司 |
| 建设项目名称 | 悦达汽车广场A1楼 |
| 建设位置 | 新都东路南侧、黄山路西侧 |
| 建设规模 | 计：陆万零壹拾贰点叁肆（60012.34）平方米 |
| 附图及附件名称 | 1、建设工程规划许可证320901201830126附件；<br>2、盐城市建筑设计研究院有限公司2018016-A1号施工图。 |

## 遵守事项

一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。

三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

许可证号：320901201830126

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 悦达汽车广场A1楼 | | 使用性质 | 商业、办公 | | |
| 建设单位 | 江苏悦达商业地产有限公司 | | 建设位置 | 新都东路南侧、黄山路西侧 | | |
| 建筑设计单位 | 盐城市建筑设计研究院有限公司 | | 施工图设计号 | 2018016-A1 | | |
| 建设类型 | 层数 | 建筑面积($M^2$) | 总高度(M) | 北檐高度(M) | 长度(M) | 宽度(M) |
| 新建 | 地上16层，局部3层，地下2层 | 60012.34 | 设计±0向上72.00 | / | 1-17轴108.1 | A-S轴63.6 |

| | |
|---|---|
| 建筑物定位 | 东：（17）轴距（1）轴108.1米； |
| | 南：（A）轴距（S）轴63.6米； |
| | 西：（1）轴与（S）轴的交点距用地西界址线14.94米； |
| | 北：（S）轴与（1）轴的交点距用地北界址线15.90米。 |
| 其它规划要求 | 1、北檐高度详见施工图。<br>2、设计±0.0相当于黄海高程3.30米，坐标朝向角南偏东35°00′。<br>3、严格按审定方案实施，并应符合国家绿色建筑设计、《无障碍环境建设条例》、消防、图审的要求。<br>4、自行协调周边关系，建筑施工时，应采取相应安全措施，确保安全。<br>5、外装饰材料不宜使用涂料，实施前须在现场做一定规模的小样，经我局审批同意后方可大面积施工。<br>6、计入容积率计算建筑面积46125.61㎡。 |

| 跟踪管理检查验收记载 | |
|---|---|
| 灰线 | 验线人　　年　月　日 |
| 基础工程 | 验线人　　年　月　日 |
| 竣工验收 | 验线人　　年　月　日 |
| 说明 | 1、本件为建设工程规划许可证的配套附件，与建设工程规划许可证具有同等法律效力。<br>2、本件内容全部由规划行政主管部门填写，不得涂改。<br>3、建设单位必须提前通知规划行政主管部门派员验收(线)，未经验收(线)者，以违法建设论处。<br>4、建设单位、施工单位必须持此附件施工，随时提供此附件及其它配套附件(图)接受规划管理部门的监督检查。<br>5、取得建设工程规划许可证后一年内未开工又未办理延期手续的，建设工程规划许可证自行失效。 |

发证机关：(盖章)　　2018年8月9日

# 中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

建设项目编码 3209041802120101

施工许可编号 320904201809130101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 盐城市城乡建设局

发证日期 2018年09月13日

江苏省建筑工程施工许可证书信息可通过微信号“江苏建设信息”扫描二维码验证

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 建设单位 | 江苏悦达商业地产有限公司 | | | | |
| 工程名称 | 悦达汽车广场A1#楼工程 | | | | |
| 建设地址 | 泰山路东侧、新都东路南侧 | | | | |
| 建设规模 | / | | | | |
| 合同工期 | 660 天 | 合同价格 | 14418.00 万元 | | |

参建单位

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 勘察单位 | 盐城市建筑设计研究院有限公司 | 项目负责人 | 郭波 | 勘察合同备案编码 | 3209910101201801 76 |
| 设计单位 | 盐城市建筑设计研究院有限公司 | 项目负责人 | 王柱勇 | 设计合同备案编码 | 3209910201201800 98 |
| 施工单位 | 江苏成功建设集团有限公司 | 项目负责人 | 杨松 | 施工合同备案编码 | 3209012018091101A02000 |
| 监理单位 | 江苏建业建设集团有限公司 | 总监理工程师 | 沈洋丰 | 监理合同备案编码 | 3209011805220101-JIE-001 |
| 工程总承包单位 | | | | 项目负责人 | |
| 联合体施工单位 | | | | 项目负责人 | |
| 备注 | | | | | |

注意事项：
一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
三、住房城乡行政主管部门可以对本证进行查验。
四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

# 建筑工程施工许可证附件

**施工许可证编号：** 320904201809130101　　**工程名称：** 悦达汽车广场A1#楼工程

**建设单位：** 江苏悦达商业地产有限公司

| 房屋建筑工程明细单 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 名称 | 面积（平方米） | | 层数 | | 其他（高度、单跨等） |
| | 地上 | 地下 | 地上 | 地下 | |
| 悦达汽车广场A1#楼 | 46125.61 | 13886.73 | 16 | 2 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 总面积：60012.34（平方米）　地上面积：46125.61（平方米）　地下面积：13886.73（平方米） | | | | | |
| 备注 | | | | | |

| 市政工程项目明细单 | | | |
|---|---|---|---|
| 名称 | 长度（千米） | 面积（平方米） | 其他（直径、单跨等） |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 总长度/面积：　（千米）/　（平方米） | | | |
| 备注 | | | |

1、本附件随《建筑工程施工许可证》一并核发。
2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

盐城市城市商品房

# 预售许可证

盐市房预字（ 2019 ）第178 号

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》有关条款，经审核同意本商品房预售。

特发此证

盐城市住房和城乡建设局

No:0000077

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 项目名称 | 悦达汽车广场 | | | |
| 房屋坐落 | 江苏省盐城经济技术开发区新都东路29号 | | | |
| 开发企业 | 江苏悦达商业地产有限公司 | | | |
| 预售楼栋 | 悦达汽车广场<br>悦达汽车广场11幢 | | | |
| 预售资金监管单位 | 江苏银行股份有限公司盐城城中支行 | | | |
| 预售资金缴存账户及账号 | 江苏悦达商业地产有限公司<br>123101880000076777 | | | |
| 预售建筑面积（m²） | 住　宅 | | 办　公 | 43531.74 |
| | 商　业 | 1180.8 | 其　它 | 13366.24 |
| 备注 | | | | |

核发机关：

2019年9月3日

# 委托人和被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产为目的，特委托贵公司对江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产于 2024 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、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。评估范围内的资产无涉及此次评估资产产权的未结诉讼案件；

3、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；

5、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：江苏悦达低碳科技发展有限公司

法定代表人：

产权持有人：江苏悦达商业地产有限公司

法定代表人：

日　　期：　2024 年 7 月 10 日

# 资产评估师承诺函

江苏悦达低碳科技发展有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟购置房产事宜所涉及的江苏悦达商业地产有限公司的部分房地产价值，以2024年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签名盖章）：

资产评估师（签名盖章）：

日　　期：2024年　月　日

# 北京市财政局

2018-0021号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、北京三丰资产评估有限公司

2、北京中企普惠资产评估有限公司

3、北京中宝信资产评估有限公司

4、北京中科华资产评估有限公司

5、中京民信（北京）资产评估有限公司

6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

7、北京市廉明资产评估有限公司

8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2018年1月25日

统一社会信用代码

91110108735198206U

# 营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　中京民信（北京）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　陈圣龙

经营范围　从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估；经济贸易咨询；土地调查评估服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

注册资本　202万元

成立日期　2000年10月16日

住　　所　北京市海淀区知春路6号(锦秋国际大厦)07层A03

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2023 年 04 月 21 日

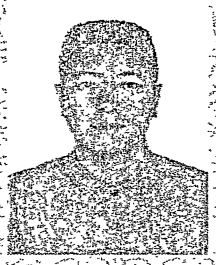
国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书



会员编号：42110026

会员姓名：江海

证件号码：421022**********9

所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司
江苏分公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估表现信心 诚信建就未来

本人印鉴：

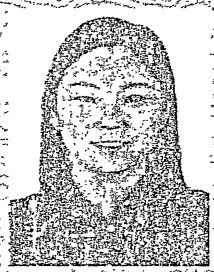
签名：

（有效期至：2025年12月30日止）

打印时间：2024年05月07日

# 中国资产评估协会

## 正式执业会员证书



会员编号：32220057

会员姓名：殷燕

证件号码：320112**********8

所在机构：中京民信(北京)资产评估有限公司
江苏分公司

年检情况：通过（2024-04-15）

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就未来

本人印鉴：

签名：殷燕

(有效期：2025-04-30日止)

打印时间：2024年05月06日

合同编码：JSBM2024-079

# 资产评估委托合同

委托人：江苏悦达低碳科技发展有限公司

受托人：中京民信（北京）资产评估有限公司

# 中京民信（北京）资产评估有限公司
# 资产评估委托合同

委托人：江苏悦达低碳科技发展有限公司

受托人：中京民信（北京）资产评估有限公司

委托人委托受托人进行资产评估，受托人同意接受委托。双方根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和资产评估相关准则之规定，经协商一致，签订本资产评估委托合同。

一、委托内容

1、评估目的：为江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产提供价值参考依据。

2、评估对象：江苏悦达商业地产有限公司所属位于盐城经济技术开发区新都东路29号悦达汽车广场11幢606室-612室、701室-717室24套办公用途房地产以及负二层50个机动车车位用途房地产的市场价值。

3、评估范围：江苏悦达商业地产有限公司所属位于盐城经济技术开发区新都东路29号悦达汽车广场11幢606室-612室、701室-717室24套办公用途房地产以及负二层50个机动车车位用途房地产，其中办公房地产建筑面积合计3828.53平方米，车位房地产建筑物面积合计1,676.04平方米。

4、评估基准日：2024年6月30日

5、评估开始和报告递交时间：以满足委托人要求为准。

6、评估报告提交方式（在【 】内打√选择）：由受托人邮寄或派人送达给委托人【√】；委托人到受托人办公处收取【 】；其他方式【 】 _____

7、其他：

二、评估服务费

1、根据国家和地方有关规定，结合此次资产评估之特定目的，评估服务费（含税）为人民币 12500 元（大写：壹万贰仟伍佰元整）。其中评估服务费（不含税）为人民币

11792.45 元，税率为 6%，税金为 707.55 元。

2、资产评估委托合同签订后，受托人提交评估报告书并经委托人确认后，受托人提供对应金额增值税专用发票，委托人一次性付给受托人评估服务费。支付方式采用电汇。（开户账号：320899991010003554203　开户行：交通银行南京分行中山路新街口支行　开户单位：中京民信（北京）资产评估有限公司江苏分公司）

3、在评估服务费外，委托人承担评估人员至评估现场的往返交通费及现场工作期间的食宿、交通费用；在评估报告需经国有资产监督管理部门及其他管理部门备案或核准时，负担评估人员配合相关工作而发生的费用。

三、资产评估报告使用范围

1、委托人以外的其他评估报告使用人为（若不填写则视为无其他评估报告使用人）：_____。

2、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，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应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

4、委托人或者其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。超出有效期使用评估结论，受托人及其资产评估专业人员不承担责任。

四、委托人责任和义务

1、应当为受托人及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责受托人及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的工作协调。

2、依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、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；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、未征得受托人同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、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。

五、受托人责任和义务

1、按本资产评估委托合同约定的期限提交（或邮寄）评估报告。

2、遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告。

3、在评估报告需经国有资产监督管理部门及其他管理部门备案或核准时，积极配合委托人的相关工作，直至完成备案或核准。

4、未经委托人书面许可，受托人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。

六、有关其他权利和义务

1、委托人因故需提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，应提前告知受托人，并按照受托人已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

2、委托人和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。但委托人须按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

4、因委托人或者相关当事人原因导致资产评估程序受限，受托人无法履行资产评估

委托合同，在告知委托人而仍受限的情形下，受托人可以单方解除资产评估委托合同；但委托人须按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费（已预付评估服务费的不再退还）。

5、因委托人（包括被评估单位）未及时提供评估所需资料或其他原因而延误评估工作，则受托人提交（或邮寄）评估报告的期限顺延。

6、在评估过程中，若因委托人的重大调整事项造成受托人返工，双方应另行协商加收评估服务费并相应延长提交（或邮寄）评估报告的期限。

7、委托人和其他评估报告使用人应当按评估报告中的提示正确使用评估报告，由于委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果与受托人无关。

8、本资产评估委托合同在受托人提交（或邮寄）评估报告且委托人付清评估服务费后终止。

七、违约责任

1、资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

2、如受托人无故终止履行本约定，所收评估费用应退还委托人；如委托人无故终止本资产评估委托合同，受托人有权终止评估并且不退还评估费用。

3、_____

_____。

八、争议的解决

因本资产评估委托合同或执行本资产评估委托合同产生的任何争议，应当由双方协商解决。如协商不成，应将争议提交盐城仲裁委员会仲裁，仲裁结果对双方均具有约束力。

九、其他

1、本资产评估委托合同经双方签字、盖章后生效；本资产评估委托合同一式两份，双方各执一份。

2、资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，受托人可以要求与委托人订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。补充资产评估委托合同与本资产评估委托合同具有同等法律效力。

（本页无正文）

委托人（盖章）：

江苏悦达低碳科技发展有限公司

法定或授权代表人：

2024年7月8日

受托人（盖章）：

中京民信（北京）资产评估有限公司

法定或授权代表人：

2024年7月8日

委托人：

地　址：盐城经济技术开发区五台山路1号科技绿洲1号楼322室

电　话：0515-69032300

传　真：

联系人：

盖章（签字）地点：盐城

受托人：

地　址：北京市海淀区知春路1号15层1507室

地　址：南京市建邺区广聚路35号安科科技大厦16楼

电　话：025-85409886　010-82961362

传　真：025-85409886　010-82961376

联系人：江海 18915973589

盖章（签字）地点：南京

# 江苏悦达低碳科技发展有限公司拟购置房产涉及的江苏悦达商业地产有限公司 部分房地产价值评估明细表

京信评报字（2024）第446号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年八月十五日

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2024年6月30日



申报单位：江苏悦达商业地产有限公司

金额单位：人民币万元

| 项　　目 | | 评估价值 | 预估办证税费 |
|---|---|---|---|
| 1 | 江苏悦达商业地产有限公司部分房地产 | 3,916.43 | 172.84 |

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

# 房屋评估明细表

表4-7-2

评估基准日：2024年6月30日

申报单位：江苏悦达商业地产有限公司　　金额单位：人民币元



| 序号 | 权证编号 | 房屋名称 | 来源（外购、自建、自用转入、存 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积（m2） | 评估值 | 预估办证税费 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 无 | 悦达汽车广场11幢606室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 227.25 | 1,998,891.00 | 86,514.00 | |
| 2 | 无 | 悦达汽车广场11幢607室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 178.42 | 1,569,382.00 | 68,042.00 | |
| 3 | 无 | 悦达汽车广场11幢608室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 138.60 | 1,225,224.00 | 53,165.00 | |
| 4 | 无 | 悦达汽车广场11幢609室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 137.26 | 1,213,378.00 | 52,657.00 | |
| 5 | 无 | 悦达汽车广场11幢610室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 129.35 | 1,143,454.00 | 49,654.00 | |
| 6 | 无 | 悦达汽车广场11幢611室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 177.45 | 1,568,658.00 | 67,914.00 | |
| 7 | 无 | 悦达汽车广场11幢612室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 140.23 | 1,252,114.00 | 54,165.00 | |
| 8 | 无 | 悦达汽车广场11幢701室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 178.42 | 1,600,963.00 | 69,006.00 | |
| 9 | 无 | 悦达汽车广场11幢702室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 225.26 | 2,000,985.00 | 86,359.00 | |
| 10 | 无 | 悦达汽车广场11幢703室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 147.93 | 1,327,376.00 | 57,307.00 | |
| 11 | 无 | 悦达汽车广场11幢704室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 147.93 | 1,327,376.00 | 57,307.00 | |
| 12 | 无 | 悦达汽车广场11幢705室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 146.16 | 1,311,494.00 | 56,628.00 | |
| 13 | 无 | 悦达汽车广场11幢706室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 227.25 | 2,018,662.00 | 87,117.00 | |
| 14 | 无 | 悦达汽车广场11幢707室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 178.42 | 1,584,905.00 | 68,516.00 | |
| 15 | 无 | 悦达汽车广场11幢708室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 138.60 | 1,237,421.00 | 53,537.00 | |
| 16 | 无 | 悦达汽车广场11幢709室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 137.26 | 1,225,457.00 | 53,025.00 | |
| 17 | 无 | 悦达汽车广场11幢710室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 129.35 | 1,154,837.00 | 50,001.00 | |
| 18 | 无 | 悦达汽车广场11幢711室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 177.45 | 1,584,274.00 | 68,390.00 | |
| 19 | 无 | 悦达汽车广场11幢712室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 140.23 | 1,264,594.00 | 54,545.00 | |
| 20 | 无 | 悦达汽车广场11幢713室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 140.23 | 1,264,594.00 | 54,545.00 | |
| 21 | 无 | 悦达汽车广场11幢714室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 177.45 | 1,592,259.00 | 68,633.00 | |
| 22 | 无 | 悦达汽车广场11幢715室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 129.84 | 1,176,740.00 | 50,723.00 | |
| 23 | 无 | 悦达汽车广场11幢716室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 137.98 | 1,250,513.00 | 53,868.00 | |
| 24 | 无 | 悦达汽车广场11幢717室 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 140.21 | 1,270,723.00 | 54,730.00 | |
| 25 | 无 | 悦达汽车广场11幢车位50个 | 自建 | 框架 | 2021年9月 | m2 | 1,676.04 | 5,000,000.00 | 252,070.00 | |
| | 合 计 | | | | | | 5,504.57 | 39,164,274.00 | 1,728,418.00 | |

申报单位填表人：杨楠楠　　评估人员：殷燕

填表日期：2024年7月10日