

江苏省沿海开发（东台）有限公司  
拟收回农田经营权所涉及附属资产市场价值

资产评估报告

苏金汇通评报字(2020)第 Z-125 号

(共 1 册, 第 1 册)

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年九月四日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托及其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义 .....	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.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十二、评估报告使用限制说明.....	13
十三、评估报告日.....	15
附 件.....	16

## 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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估单位、被评估单位的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必

要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

# 江苏省沿海开发（东台）有限公司 拟收回农田经营权所涉及附属资产市场价值 资产评估报告

## 摘要

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

### 一、评估目的

为江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权，了解所涉及附属资产市场价值提供价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

1.评估对象：江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权所涉及的附属资产。

2.评估范围：江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权所涉及的附属资产，详见资产清单。

### 三、价值类型及其定义

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。

### 四、评估基准日

2020年04月30日，委托人指定日期。

### 五、评估方法

根据资产的实际情况采用成本法与市场法进行评估。

### 六、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本

报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用成本法和市场法评估结果如下：

于评估基准日 2020 年 04 月 30 日，本项目评估值为：336313 元（保留到元），大写：人民币叁拾叁万陆仟叁佰壹拾叁元。

## 七、评估报告的使用及有效期

本报告的使用期限为一年，自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，即超过 2021 年 04 月 29 日使用本评估报告的评估结论无效。

本评估报告仅供委托方及评估委托书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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方另有编写的除外。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

纳入评估范围的估价对象，产权委托人已承认其真实性。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年九月四日



江苏省沿海开发（东台）有限公司  
拟收回农田经营权所涉及附属资产市场价值  
资产评估报告  
正文

苏金汇通评报字(2020)第 Z-125 号

江苏省沿海开发（东台）有限公司：

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司接受江苏省沿海开发（东台）有限公司（以下简称委托方）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立性、客观性、公正性的原则，按照公认的资产评估方法，对本报告约定的评估目的涉及的评估对象进行了评估。江苏省沿海开发（东台）有限公司对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员对委估对象实施了实地察看、市场调查与询证，履行了必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2020 年 04 月 30 日所表现的价值做出了公允反映。现谨将估价对象评估情况及结果报告如下：

一、委托方、土地使用权人、土地经营权和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托人概况

委托人名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

法定住所：东台沿海经济开发区前进路东侧

法定代表人：周明勇

公司类型：有限公司

成立日期：2010 年 10 月 22 日

营业日期：2010 年 10 月 22 日至 2060 年 10 月 21 日

经营范围：沿海开发项目投资，滩涂资源综合开发，滩涂围垦开发综合实验，滩涂围垦开发工程及其他有关工程的承包和施工，粮食经济

作物种植，海淡水养殖，海洋和生物制品的研发，国内贸易（国家有专项审批规定的项目除外），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的技术除外），普通货物仓储服务，房屋租赁，信息（不含投资理财信息）、技术咨询，粮食、预包装食品中（除食盐）销售。（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）土地使用权人

产权持有者：江苏省沿海开发（东台）有限公司

## （三）土地经营权人

通过与土地使用权人签订合同取得土地经营权的人，本项目具体指估价对象的土地经营权人。

## （四）其他资产评估报告使用人

除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

为江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权，了解所涉及及附属资产市场价值提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

1.评估对象：江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权所涉及的附属资产。

2.评估范围：江苏省沿海开发（东台）有限公司拟收回农田经营权所涉及的附属资产，即：

### 东台条北种植区附属资产统计表

申报日期：2020年4月9日

序号	名称	数量	单位	说明
1	活动板房	42	间	长6米*宽3米



2	集装箱	18	间	长 6 米*宽 3 米
				长 12 米*宽 3 米
				冷藏, 长 12 米*宽 3 米
3	床	105	张	高低铁架床
				单人木床
				双人木床
4	空调	39	台	1.5 匹, 格力/海尔/惠尔浦/TCL/美的
5	热水器	9	台	太阳能
6	水泥管	62	个	1 米长、50cm 口径

#### 四、价值类型及其定义

##### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

##### (二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的江苏省沿海开发(东台)有限公司收回农田经营权, 了解所涉及附属资产市场价值提供价值参考依据, 结合考虑评估对象自身条件等因素, 本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 04 月 30 日, 为委托人指定日期。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

根据江苏省沿海开发(东台)有限公司 2020 年 3 月 16 日生产技术部专题会议纪要第 3 号文, “因自主开展绿肥种植管理需要, 可接收土壤改良单位的生产管理设备设施并给予一定的补偿, 补偿标准由第三方

评估单位评估确定”，需要了解所涉及附属设施设备市场价值。

## (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

2. 《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，2016年12月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布）；

4. 《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，2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）；

6. 《国有资产评估管理法》（国务院令 第91号）；

7. 《国有资产评估管理法实施细则》（国资办发（1992）36号）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过，2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布）；

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布）；

10.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布);

11.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三)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[2017]31号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### (四)资产权属依据

- 1.委托人提供的《营业执照》;
- 2.委托人提供的权属资料;
- 3.被评估单位提供的其他资料等。

### (五)取价依据

- 1.与被评估单位和债务人所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料;
- 2.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料;
- 3.与本次评估有关的其他参考资料。

### (六)其它参考资料

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

## 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的基本前提有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；

### (二) 评估方法的选择

根据资产的实际情况采用成本法、市场法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

## (二) 订立委托评估协议

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立委托评估协议。

## (三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

## (四) 现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括获取被评估对象现状；调查了解影响经营的宏观、区域经济因素和所在行业现状与发展前景等。

## (五) 收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

## (六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

## (七) 编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## (八) 整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

## 1、评估基本假设

### (1) 交易假设

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，评估结果是对评估对象可能达成交易价格的估计。

### (2) 公开市场假设

假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

### (3) 持续使用假设

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

### (4) 现行用途使用假设

### (5) 原地使用假设

## 2、关于评估对象的假设

除评估师所知的范围，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良过程均符合国家有关法律法规规定。

除评估师所知的范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

评估人员已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在的问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知的范围之外，假设评估对象所涉及的资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在质量缺陷。

除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

## 十、评估结论

本次评估分别采用成本法与市场法对江苏省沿海开发（东台）有限公司所委托的估价对象进行了评估。

由于成本法的基于资产的取得成本，每户经营者的取得成本的实际支出不同、又没有健全的财务管理，各经营者申报的成本存在较大差异。因此成本法测算的结果可能会引起较大的争议，评估结果不符合本次的评估目的。

而市场法所采用的类似资产于评估基准日市场上正在成交的资产的综合价格，修正系数是结合评估对象的资产特性与实际状况而确定，评估结果体现了本次评估目的。

综上所述，本次的评估结论采用市场法的评估结果，成本法的评估结果仅作参考。

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，评估结果如下：

于评估基准日 2020 年 04 月 30 日，本项目评估值为：336313 元（保留到元），大写：人民币叁拾叁万陆仟叁佰壹拾叁元。

## 十一、特别事项说明

1.对存在的可能影响评估对象价值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构和评估人员不承担相关责任。

2.本次评估对评估对象进行的实地勘查，仅为一般性的勘查，未能对相关的隐蔽部分进行勘查，评估所依据的相关数据和资料，由委托方提供，上述相关数据和资料的真实性、准确性由委托方负责，本评估报告结果是此基础上得出。如利益相关方在引用本报告时，对上述相关数据和资料的真实性、准确性有疑问，可与委托方及相关当事人进行协商沟

通确定后，委托评估机构对估价对象重新评估或对其价值进行调整。

3.在评估有效期内，若被评估市场价格发生变化，对评估结果产生明显影响时，委托方需要重新委托评估机构重新评估。

4.评估对象产权明晰，评估时未考虑产权的影响。

敬请评估报告使用者使用时充分关注上述事项可能对评估结果的影响。

## 十二、报告使用限制说明

### (一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、委托评估协议中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人、委托评估协议中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和委托评估协议另有规定的除外。

### (二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。



### (三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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对其评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

### 十三、评估报告日

本公司资产评估师王仁雷、沙海建于2020年09月04日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（本项以下为空白页）

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年九月四日

## 附 件

附件一：评估明细表；

附件二：经济行为依据；

附件三：现场照片；

附件四：委托企业营业执照(复印件)等；

附件五：委托人承诺函(复印件)；

附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；

附件七：资产评估机构的营业执照(复印件)；

附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。

## 附件一：评估明细表

## 东台条北种植区附属物测算表

评估基准日：2020年04月30日

序号	名称	数量	单位	说明	重置单价		成新率	评估单价		数量	评估总价(元)
					元/平方米	元/间(台、个)		元/平方米	元/间(台、个)		
1	活动板房	42	间	长6米*宽3米	300	/	70%	210	3780	42	158760
2	集装箱	18	间	长6米*宽3米	450	/	50%	225	4050	13	52650
				长12米*宽3米	500	/	50%	250	9000	4	36000
3	床	105	张	冷藏, 长12米*宽3米	850	/	50%	425	15300	1	15300
				高低铁架床	/	300	65%	/	195	95	18525
				单人木床	/	400	65%	/	260	8	2000
4	空调	39	台	双人木床	/	650	65%	/	422.5	2	845
				1.5匹, 格力/海尔/惠尔浦/TCL/美的	/	1500	65%	/	975	39	38025
5	热水器	9	台	电热水器/太阳能	/	1500	65%	/	975	9	9000
6	水泥管	62	个	1米长、50cm口径	/	105	80%	/	/	62	5208
总计(元)		336313									



## 附件二：经济行为依据

# 江苏省沿海开发（东台）有限公司 生产技术部会议纪要

第 3 号

省沿海开发（东台）有限公司生产技术部

2020 年 3 月 16 日

2020 年 3 月 16 日，东台公司副总经理殷建祥同志在三楼会议室主持召开生产技术部会议，形成会议纪要如下：

1. 农业方面。根据集团公司指导意见，考虑到国土三调部门现场调研避免因主观感受导致改良土地被纳入耕地范围，经东台公司总经理办公会及党委会审议通过，拟将垦区内农业种植土地全部收回自营种植绿肥。会议对土地回收形成初步处理意见，主要如下：

(1) 2019 年 12 月到期改良土地：严格按照改良到期时间进行回收；

(2) 2020 年 5 月到期合作经营土地：按照未到期实际天数退还承包费，同时对当季小麦等种植成本进行补偿，具体补偿金额需经第三方评估单位评估；

(3) 2020 年 12 月到期改良土地：土壤改良期为三年，前两年改良投入较大，改良单位在确保 2020 年年底土壤改良达到合同规定要求的基础上，原则上按合同约定支付改良费用。因改良过程中改良单位通过种植农作物取得收入来贴补改良投入成本，原则同意可支付当季种植小麦的盈利（参照标准为周边地区近三年的平均盈利）。

(4) 因自主开展绿肥种植管理需要，可接收土壤改良单位的生产管理设备设施并给予一定的补偿，补偿标准由第三方评估单位评估确定。

会议原则要求做好机械、团队、种子采购等绿肥种植前各项准备工作，制定耕翻种植计划，本周内开始组织对已回收土地进行翻耕作业。按照土地回收初步处理意见约谈改良单位及承包单位。同时明确土壤改良费用款项按照合同进度进行支付。

2. 水产方面。

(1) 条南一区：3月20日之前收回全部到期池塘。

(2) 条南二区：盐城海大生物饲料有限公司中标取得条南二区2018年至2020年的承包经营权，现其违反约定不再续包，原则同意起诉盐城海大公司，要求其对我公司的损失进行赔偿，进一步与律师沟通如何将对我公司造成的损失降到最低。

(3) 条南三区及四区部分塘口：继续约谈常州大江，督促其尽快缴纳承包费。

(4) 条南四区：因疫情影响，市场行情低迷，王健及侯春林池塘内还有大量成鱼及鱼种未完成销售，可酌情考虑继续续包一年。

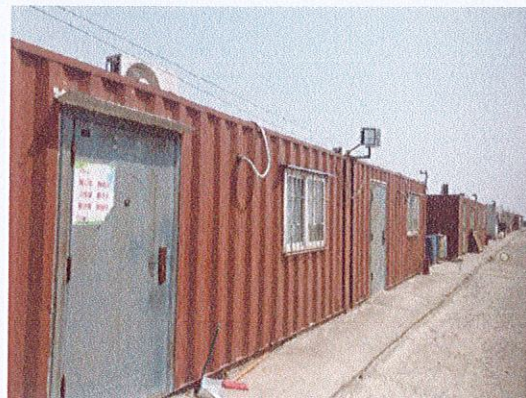
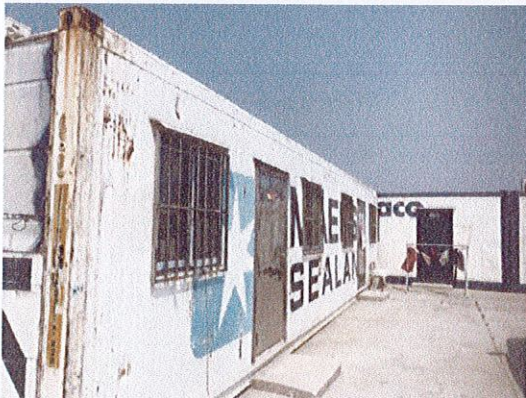
(5) 自营养殖：约谈自营养殖团队，并对养殖团队资质、背景进行深入调查，同时做好鱼种、饲料等养殖前的相关准备工作。

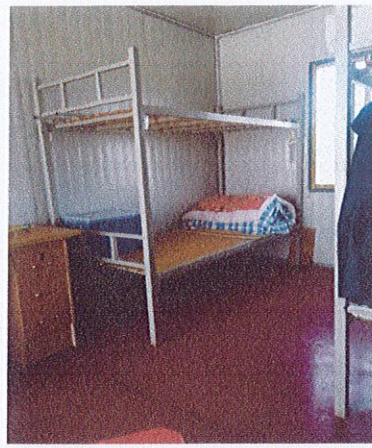
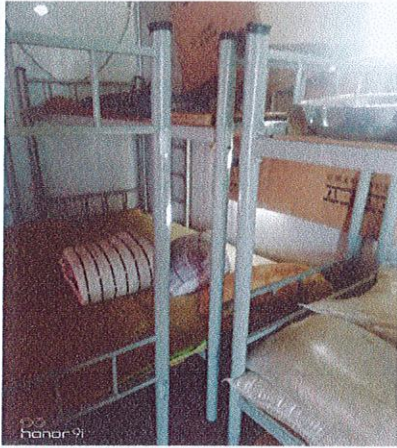
最后，会议要求与当地政府沟通韩通项目占用土地、外海滩承包事宜，力保承包费能及时到位。

参会人员：殷建祥、端敏、林四新、许卫华、尚辉、姜海月、黄加澎

附件三：现场照片

估价对象现场查勘图





附件四：委托企业营业执照(复印件)等；

编号 320981000201809130051



# 营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 913209815642614687 (1/1)

名 称	江苏省沿海开发(东台)有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	东台沿海经济开发区前进路东侧
法定代表人	周明勇
注册 资 本	100000万元整
成 立 日 期	2010年10月22日
营 业 期 限	2010年10月22日至2060年10月21日
经 营 范 围	沿海开发项目投资,滩涂资源综合开发,滩涂围垦开发综合实验,滩涂围垦开发工程及其他有关工程的承包和施工,粮食经济作物种植,海水淡水养殖,海洋和生物制品的研发,国内贸易(国家有专项审批规定的项,除外),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),普通货物仓储服务,房屋租赁,信息(不含投资理财信息)、技术咨询,粮食、预包装食品(除食盐)销售。(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)





仅供土地评估业务使用  
山复印无效

登记机关

2018年 09月 13日



企业信用信息公示系统网址: [www.jsgsj.gov.cn:58889/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58889/province) 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



## 附件五：承诺函

## 委托方承诺函

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司：

因为了解拟回收条子泥垦区条北农田经营权所涉及当季农田投入与收益、农田附属设施设备市场价值事项的需要，我单位委托你公司对位于东台条子泥垦区条北农田经营权所涉及当季农田投入与收益、农田附属设施设备市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、经济行为符合国家有关规定；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，出具的证明文件合法有效；
- 3、所提供的企业资料、委评资料以及其他与评估相关的资料均客观、真实；所提供的复印件或传真件与原件一致。

委托方（签章）：江苏省沿海开发（东台）有限公司



附件六：资产评估机构的营业执照(复印件)

编号 320106000201804250094

请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。



# 营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 91320106249682166W (4/4)

名 称 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

类 型 有限责任公司

住 所 南京市鼓楼区华侨路37号27层


法定代表人 李忠营

注册 资 本 1000万元整


成 立 日 期 1996年01月24日

营 业 期 限 1996年01月24日至\*\*\*\*\*

经 营 范 围 房地产评估、咨询；土地评估、咨询；资产评估、咨询；房地产经纪；房地产营销策划；土地登记代理；工程造价咨询；工程管理服务；财务咨询、税务咨询；项目可行性研究服务；社会稳定风险评估（涉及许可证经营的，凭许可证经营）；招标代理；测绘服务。（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 25日

04106462

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

附件七、八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)

评估机构资质证书复印件

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕11号

## 备案公告

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司报来的《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金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司，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）为李忠营。

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。

— 1 —

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8日印发

— 2 —



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沙海建

性别：男

登记编号：32200028

单位名称：江苏金汇通房地产资产评估  
造价咨询有限公司

初次执业登记日期：2020-02-19

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-02-20

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：王仁雷

性别：男

登记编号：32190211



单位名称：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司



初次执业登记日期：2019-07-08

年检信息：2019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：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-11

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>