

江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的  
东台市滩涂水利建材有限公司申报的  
构筑类资产、设备类资产、苗木类资产  
**资产评估报告**

苏金汇通资评报字（2022）第Z-167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

2023年01月03日

# 资产评估报告目录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、资产评估目的及项目背景 .....	6
三、资产评估对象和资产评估范围 .....	6
四、资产评估价值类型及其定义 .....	7
五、资产评估基准日 .....	7
六、资产评估依据 .....	7
七、资产评估方法 .....	9
八、资产评估程序实施过程和情况 .....	9
九、资产评估假设 .....	11
十、资产评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	15
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
资产评估报告附件 .....	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和职业道德准则编制。

二、委托人或者资产评估合同约定的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；委托人或者资产评估合同约定的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。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同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、资产评估报告使用人应当正确理解资产评估结论，资产评估结论不等同于资产评估对象可实现价格，资产评估结论不应当被认为是对资产评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、资产评估报告使用人应当关注资产评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、资产评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章确认；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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的资产评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对资产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，对资产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、资产评估结论仅在资产评估报告载明的资产评估基准日有效，资产评估报告使用者应当根据资产评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的  
东台市滩涂水利建材有限公司申报的  
构筑类资产、设备类资产、苗木类资产  
资产评估报告摘要

苏金汇通资评报字（2022）第 Z-167 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，采用成本法，按照必要的资产评估程序，对江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产在 2022 年 12 月 29 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

江苏省沿海开发（东台）有限公司拟了解东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产的市场价值。

一、资产评估目的：

本次资产评估目的是确定江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产于资产评估基准日的市场价值，为江苏省沿海开发（东台）有限公司资产评估提供价值参考。

二、资产评估对象：

江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产。

三、资产评估范围：

资产评估范围为东台市滩涂水利建材有限公司申报评估的构筑物、机器设备、苗木，具体资产评估范围以申报明细表为准。

四、资产评估价值类型：市场价值

五、资产评估基准日：2022年12月29日

六、资产评估方法：成本法

七、资产评估结论及其使用有效期：

经采用成本法评估，江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产于资产评估基准日2022年12月29日的市场价值为3922383元，大写：人民币叁佰玖拾贰万贰仟叁佰捌拾叁元整。

资产评估结论的使用有效期原则上为自资产评估基准日起一年，即自2022年12月29日至2023年12月28日。

八、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

无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无委托人未提供的其他关键资料情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、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

无重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

无重大期后事项。

（六）资产评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对资产评估结论影响的情况

无资产评估程序受限的有关情况。

（七）其他需要说明的事项

委托人在实际的经济行为实施过程中可根据评估单价及最终的出租范围进行相应调整。

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资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的  
东台市滩涂水利建材有限公司申报的  
构筑类资产、设备类资产、苗木类资产  
资产评估报告正文

苏金汇通资评报字（2022）第 Z-167 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，采用成本法，按照必要的资产评估程序，对江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产在 2022 年 12 月 29 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、产权持有单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本资产评估项目委托人为江苏省沿海开发（东台）有限公司，其基本概况如下：

企业名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

统一社会信用代码：913209815642614687

类型：有限责任公司

住所：东台沿海经济区条子泥垦区水产养殖管理中心

法定代表人：殷建祥

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）一般项目：灌溉服务（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）产权持有单位概况

本资产评估项目产权持有单位为东台市滩涂水利建材有限公司，其基本情况如下：

企业名称：东台市滩涂水利建材有限公司

统一社会信用代码：91320981585554489C

类型：有限责任公司（自然人独资）

法定代表人：吴俊甫

注册资本：20 万元整

成立日期：2011 年 11 月 10 日

营业期限：2011 年 11 月 10 日至\*\*\*\*\*

住所：东台市弼港镇海滨村南首

经营范围：道路普通货物运输（除危险品和爆炸物品），为船舶提供码头设施服务，港口货物装卸、仓储服务（国家有专项审批规定的项目除外），建筑材料销售，水泥预制构件加工。（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）委托人和产权持有单位之间的关系

产权持有单位东台市滩涂水利建材有限公司是委托人江苏省沿海开发（东台）有限公司的承租方。

## （四）资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定：本资产评估报告的使用人为委托人，无其他资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、资产评估目的

江苏省沿海开发（东台）有限公司拟了解东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产的市场价值。

本次资产评估目的是确定江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产于资产评估基准日的市场价值，为江苏省沿海开发（东台）有限公司资产评估提供价值参考。

## 三、资产评估对象和资产评估范围

### （一）资产评估对象和资产评估范围

资产评估对象为东台市滩涂水利建材有限公司价值咨询涉及的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产。

资产评估范围为东台市滩涂水利建材有限公司申报评估的房屋构筑物、机器设备、苗木，具体资产评估范围以申报明细表为准。

### （二）资产评估对象概况

#### 1. 固定资产-构筑物类

##### （1）构筑物

固定资产-构筑物为位于东台市弼港镇海滨村南首东台市滩涂水利建材有限公司，共 25 项目，具体见申报明细表，于资产评估基准日构筑物已部分拆除，现场还剩下配电房、沉淀池、三处活动板房、两处淋浴间尚未拆除。

#### 2. 固定资产-设备类

本次申报的机器设备共 22 项，具体见申报明细表，主要为固定式起重机、水粉搅拌机、装载机等，于资产评估基准日设备都已拆除堆放于场地内。现场设备均为可移动设备。

#### 3. 固定资产-苗木类

本次申报的苗木共 27 项目，具体见申报明细表，主要为女贞、水杉、法青等，于资产评估基准日苗木均处于正常生长状态。



#### 四、资产评估价值类型及其定义

##### (一) 资产评估价值类型

本次评估采用的资产评估价值类型为市场价值。

##### (二) 资产评估价值类型定义

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，资产评估对象在资产评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

##### (三) 选择资产评估价值类型的理由。

根据本次资产评估目的、市场条件、资产评估对象自身状况，确定本次评估选取的资产评估价值类型为市场价值。

#### 五、资产评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 29 日。

(二) 资产评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的：

1. 资产评估基准日与评估日期较接近，增加市场价格的询价和资信调查的准确度。

2. 本资产评估基准日最大程度地达成了与资产评估目的的实现日的接近，有利于保证资产评估结果有效地服务于资产评估目的。

(三) 本资产评估报告中的一切取价标准均为资产评估基准日有效的价格标准。

#### 六、资产评估依据

##### (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）

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表

大会第三次会议通过)

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）
7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36 号）
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权〔2009〕941 号）
12. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令〔2016〕2 第 32 号）

（二）资产评估准则依据

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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）
4. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）
5. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）
7. 《资产评估资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）
9. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）
10. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）
11. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）
12. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）

## 13. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）

## （三）权属依据

产权方评估明细申报表

## （四）取价依据

1. 评估人员对有关资产的现场勘察记录
2. 委托人提供申报的《资产评估申报明细表》
3. 盐城市工程造价信息
4. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息

## （五）其他依据

委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》

## 七、资产评估方法

## （一）资产评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法。

市场法是指通过将资产评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定资产评估对象价值的资产评估方法的总称。

收益法是指将资产评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种资产评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将资产评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的资产评估方法的总称。

市场法：由于无法在市场上找到相似资产的销售数据和市场交易案例，故不采用市场法进行评估。

收益法：由于资产评估对象为单项资产，不具备独立获利能力，因此，不宜采用收益法进行评估。

成本法：本次评估可收集到各项资产的详细资料，因此可采用成本法进行评估。

## （二）具体资产评估方法

## 1. 构筑物类采用成本法评估

基于本次评估之特定目的，结合各待评构筑物的特点，本次评估按照构筑物

不同用途、结构特点和使用性质，采用成本法进行评估。

成本法是根据建筑工程资料、竣工结算资料及当地建筑工程指标按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置成本，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值 = 重置成本 × 成新率

#### (2) 成新率

本次评估构筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率，评估人员通过对各类构筑物的实地勘察，了解各构筑物的组成部分、各组成部分的技术状态，并通过对相关资产管理人员的了解，结合资产使用状况、维修保养情况，评定得出各构筑物的现场勘察成新率。

### 2. 机器设备采用成本法评估

依据资产评估目的，本次机器设备评估采用重置成本法，即通过估算设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，据此计算设备评估值的方法。其基本计算公式为：

设备评估值 = 设备重置成本 × 成新率

#### (2) 成新率的确定

本次评估机器设备成新率的确定，采用现场勘察成新率，评估人员通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，确定现场勘察成新率。

#### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率

### 3. 苗木采用成本法评估

苗木评估值 = 重置成本 × 成新率

#### (1) 重置成本的确定

重置成本为现行市场价

#### (2) 成新率的确定

苗木的成新率为 100%

## 八、资产评估程序实施过程和情况

本项目评估于2022年12月29日开始至2023年1月03日工作结束。主要评估过程如下：

(一) 接受委托：与委托人洽谈，明确此次资产评估目的、资产评估对象与资产评估范围、资产评估基准日等资产评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查、资料收集及核查验证：根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式对资产评估对象进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实资产评估范围，了解资产评估对象现状，关注资产评估对象法律权属，对提供的权属资料进行查验。

(三) 评定估算：对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据资产评估对象、资产评估价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的资产评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步资产评估结果。

(四) 汇总分析：对初步资产评估结果进行分析，并与委托人就资产评估结果交换意见；在核实确认相关资产评估结果准确无误、评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终资产评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核：在评定估算形成资产评估结论的基础上编制初步资产评估报告。根据相关法律、行政法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及资产评估程序执行情况进行必要的内部审核。

(六) 出具报告：按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、资产评估假设

### (一) 一般假设

1. 交易假设：假设所有待评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：假设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。

## （二）具体假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定资产评估目的为基本假设前提。

2. 无重大变化假设：假设国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 无不利影响假设：假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待评估资产造成重大不利影响。

以上假设条件是本次资产评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对资产评估结论产生影响甚至导致资产评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本资产评估结论。

## 十、资产评估结论

经采用成本法评估，江苏省沿海开发（东台）有限公司价值咨询涉及的东台市滩涂水利建材有限公司申报的构筑类资产、设备类资产、苗木类资产于资产评估基准日 2022 年 12 月 29 日的市场价值为 3922383 元，大写：人民币叁佰玖拾贰万贰仟叁佰捌拾叁元整。

资产评估结论的使用有效期原则上为自资产评估基准日起一年，即自 2022 年 12 月 29 日至 2023 年 12 月 28 日。

以上资产评估结论是在一定的前提条件下成立的，资产评估报告使用者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资产评估结论的影响。

## 十一、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

无权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无委托人未提供的其他关键资料情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、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

无重要的利用专家工作及相关报告情况。

(五) 重大期后事项

无重大期后事项。

(六) 资产评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对资产评估结论影响的情况

无资产评估程序受限的有关情况。

(七) 其他需要说明的事项

委托人在实际的经济行为实施过程中可根据评估单价及最终的出租范围进行相应调整。

资产评估报告使用人需关注以上特别事项对资产评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。

(二) 委托人或者资产评估合同约定的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适用范围使用本资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估人员不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的资产评估合同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本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资产评估结论。资产评估结论不等同于资产评估对象可实现价格，资产评估结论不应当被认为是对资产评估对象可实现价格的保证。

(五) 除法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得评估机构书面同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(六) 本资产评估报告的使用有效期原则上为自资产评估基准日起一年，即从2022年12月29日起至2023年12月28日的期限内有效。如果资产状况、市

场状况与资产评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2023年1月03日。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室

二零二三年一月三日

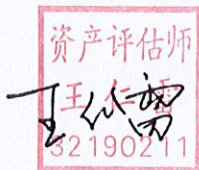


(签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室

二零二二年一月三日

## 资产评估报告附件

- 附件一：资产评估明细表
- 附件二：现场勘查照片
- 附件三：委托人及产权持有单位承诺函
- 附件四：委托人及产权持有单位营业执照复印件
- 附件五：委托协议书、评估机构承诺函
- 附件六：评估机构营业执照复印件
- 附件七：评估机构备案公告复印件
- 附件八：资产评估专业人员资质证书复印件

## 资产汇总表

评估基准日：2022年12月29日

产权持有单位：东台市滩涂水利建材有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值		评估价值		备注
		原值	净值	原值	净值	
1	构筑物			3433996.36	2451544	
2	机器设备			2381349.94	1160539	
3	苗木			310300	310300	
	资产合计			6125646.3	3922383	
	减：资产减值准备					
	资产合计			6125646.3	3922383	



## 构筑物评估明细表

评估基准日：2022年12月29日

产权持有单位：东台市滩涂水利建材有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	规格型号	高度 (m)	数量	计 量 单 位	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	地磅基础	(6+10)*0.5*0.25*3.2+30*0.3*3.5		37.90	m <sup>3</sup>			26,530.00	65%	17,245.00	
2	地坪	1.8*4.3		7.74	m <sup>2</sup>			743.04	65%	483.00	
3	料仓围堰	2.25*0.4*(122+39*5)		285.30	m <sup>3</sup>			242,505.00	75%	181,879.00	
4	料仓基础	1.4*0.2*(39*5+122)		88.76	m <sup>3</sup>			62,132.00	75%	46,599.00	
5	砖砌石灰池	4.7*3.7*1.2		20.87	m <sup>3</sup>			5,843.60	65%	3,798.00	
6	配电房	7.2*3.3	2.7	23.76	m <sup>2</sup>			23,047.20	60%	13,828.00	
7	挡土墙	116*1*0.24		27.84	m <sup>3</sup>			30,624.00	75%	22,968.00	
8	挡土墙基础	0.85*116*0.2		19.72	m <sup>3</sup>			13,804.00	75%	10,353.00	
9	沉淀池	2.3*2.3*1		5.29	m <sup>3</sup>			1,587.00	65%	1,032.00	
10	地坪	(15*13-11.7*7.3)*0.1+(40*6)*0.15		46.96	m <sup>2</sup>			37,568.00	65%	24,419.00	
11	活动板房	11.7*7.3		85.41	m <sup>2</sup>			66,790.62	45%	30,056.00	
12	活动板房	29*9.5		275.50	m <sup>2</sup>			215,441.00	65%	140,037.00	
13	地坪	29*1.6		46.40	m <sup>2</sup>			4,454.40	65%	2,895.00	
14	护坡	35*2		70.00	m <sup>2</sup>			6,720.00	65%	4,368.00	
15	淋浴间	2*1.8	2.6	3.60	m <sup>2</sup>			4,680.00	65%	3,042.00	
16	淋浴间	2.65*2.73	2.6	7.23	m <sup>2</sup>			9,399.00	65%	6,109.00	



17	活动板房	16*5.4		86.40	m <sup>2</sup>			67,564.80	55%	37,161.00
18	地坪	18*9		162.00	m <sup>2</sup>			15,552.00	55%	8,554.00
19	钢构厂房	24*72	8	1728.00	m <sup>2</sup>			1,036,800.00	85%	881,280.00
20	砖砌水池	3*3*1.5		13.50	m <sup>3</sup>			3,780.00	65%	2,457.00
21	场地北侧调土填塘			200.00	m <sup>3</sup>			640.00	65%	416.00
22	场地北侧硬化			1,500.00	m <sup>2</sup>			21,470.00	65%	13,956.00
23	场地南侧洼地灰土层			2,000.00	m <sup>2</sup>			66,780.00	65%	43,407.00
24	两处上堤马道硬化			1,000.00	m <sup>2</sup>			42,930.00	65%	27,905.00
25	场地硬化	150.1*58+70*73		13815.80	m <sup>2</sup>			1,426,610.70	65%	927,297.00
	原值/净值合计							3,433,996.36		2,451,544.00
	减: 构筑物及其他辅助设施减值准备									
	合计							3,433,996.36	-	2,451,544.00



## 机器设备评估明细表

评估基准日：2022年12月29日

产权持有单位：东台市滩涂水利建材有限公司

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		备注	
								原值	净值	原值	成新率%		净值
1	输送机	6m		台	1					9,000.00	20%	1,800.00	
2	输送机	12m		台	1					15,840.00	20%	3,168.00	
3	料斗	2.5*2.5*2.3		台	2					12,084.72	25%	3,021.00	
4	料斗	3*3*2.5		台	1					9,897.60	25%	2,474.00	
5	输送机	12m		台	1					15,840.00	20%	3,168.00	
6	现浇柱	6m		根	21					4,284.00	20%	857.00	
7	绞龙	10m		台	3					15,840.00	20%	3,168.00	
8	料筛	2.5*4.15H=3.2M, 0.8m		台	1					22,636.62	75%	16,977.00	
9	输送机	14.3m机宽1.8m带宽1.1m		台	1	2021/9/1				53,475.00	90%	48,128.00	
10	板桩	50*250*20		根	20					7,500.00	60%	4,500.00	
11	板桩	55*380*20		根	16					10,032.00	60%	6,019.00	
12	环境监测系统			套	2	2021/1/1				95,600.00	90%	86,040.00	
13	岸电系统			套	1	2021/5/17				5,400.00	90%	4,860.00	
14	污水回收系统			套	1					8,000.00	75%	6,000.00	
15	固定式起重机	8吨		台	1	2012/5/1				305,520.00	46%	140,539.00	
16	固定式起重机	HGQ10-16		台	1	2015/10/1				480,000.00	54%	259,200.00	



17	装载机	CLG855	台	1	2015 年				320,000.00	40%	128,000.00
18	装载机	LG855B	台	1	2011 年				320,000.00	20%	64,000.00
19	平口抓斗	5t	只	1					40,000.00	50%	20,000.00
20	梅花抓斗	5t	只	1					45,000.00	50%	22,500.00
21	600 型水粉搅拌机		套	1	2014/10/30				535,000.00	60%	321,000.00
22	吊机电子秤		台	4					50,400.00	30%	15,120.00
	原值/净值合计								2,381,349.94		1,160,539.00
	减：机器设备减值准备										
	原值/净值合计								2,381,349.94		1,160,539.00



## 苗木评估明细表

评估基准日：2022年12月29日

产权持有单位：东台市滩涂水利建材有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格				数量	计量单位	评估价值			备注
		高度 (m)	胸径 (cm)	地径 (cm)	冠幅 (cm)			分支点 (个)	原值	成新率%	
1	女贞		5			38	棵	836.00	100%	836.00	
2	法青		2-3			1044	棵	8,352.00	100%	8,352.00	
3	水杉		12			1	棵	220.00	100%	220.00	
4	水杉		18-20			9	棵	5,850.00	100%	5,850.00	
5	女贞		6-8			100	棵	8,000.00	100%	8,000.00	
6	水杉		14-16			20	棵	8,000.00	100%	8,000.00	
7	水杉		3-5			23	棵	345.00	100%	345.00	
8	女贞		2-3			12	棵	72.00	100%	72.00	
9	柿树					6	棵	2,700.00	100%	2,700.00	
10	黄杨					90	m <sup>2</sup>	3,600.00	100%	3,600.00	
11	水杉		22			12	棵	12,000.00	100%	12,000.00	
12	水杉		18-20			12	棵	7,800.00	100%	7,800.00	
13	香樟		24			7	棵	12,600.00	100%	12,600.00	
14	枇杷树		12			1	棵	300.00	100%	300.00	
15	棕榈	4				4	棵	1,120.00	100%	1,120.00	
16	紫薇		6			1	棵	45.00	100%	45.00	
17	紫薇		3			1	棵	8.00	100%	8.00	

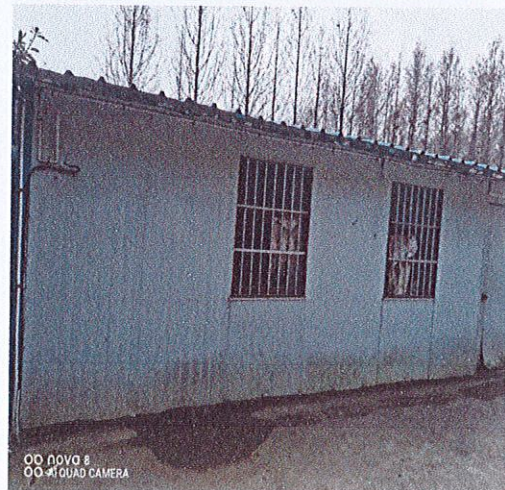
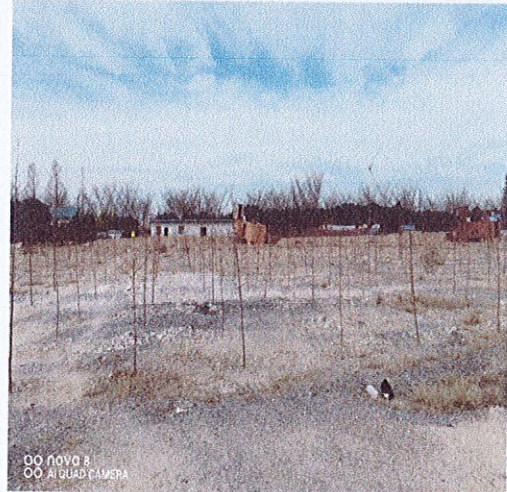
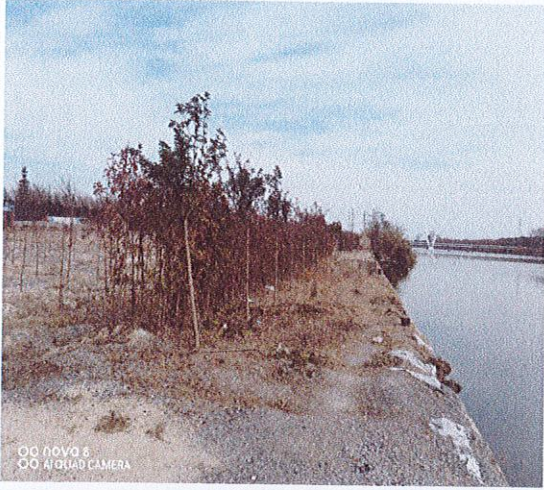




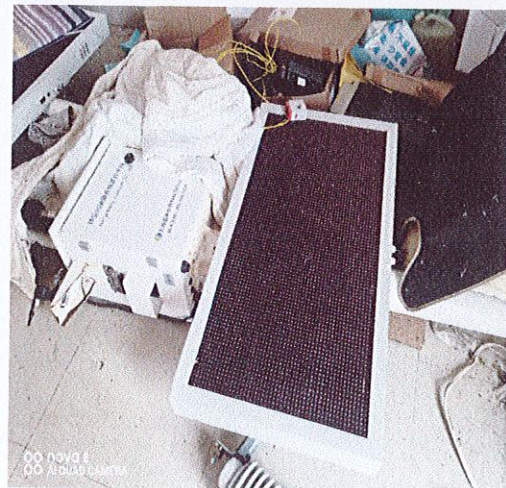
18	法青		2-3					棵	800	6,400.00	100%	6,400.00
19	女贞		14-16					棵	6	6,000.00	100%	6,000.00
20	女贞		12					棵	1	380.00	100%	380.00
21	枇杷树							棵	2	400.00	100%	400.00
22	香园							棵	2	220.00	100%	220.00
23	桃树							棵	2	300.00	100%	300.00
24	金桂花			12				棵	6	6,000.00	100%	6,000.00
25	慈孝竹							m <sup>2</sup>	20	600.00	100%	600.00
26	法青		2-3					棵	2849	22,792.00	100%	22,792.00
27	女贞		6-8					棵	2442	195,360.00	100%	195,360.00
	合 计									310,300.00		310,300.00



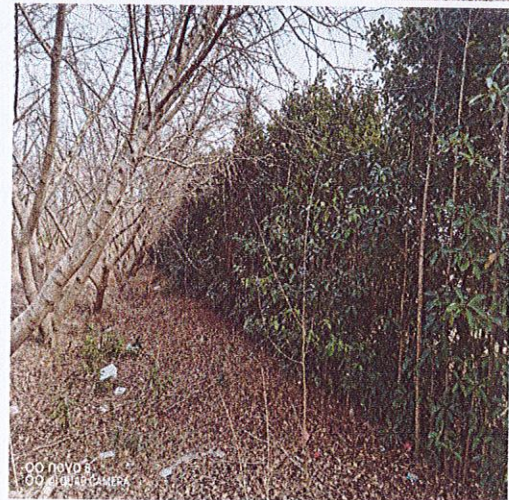
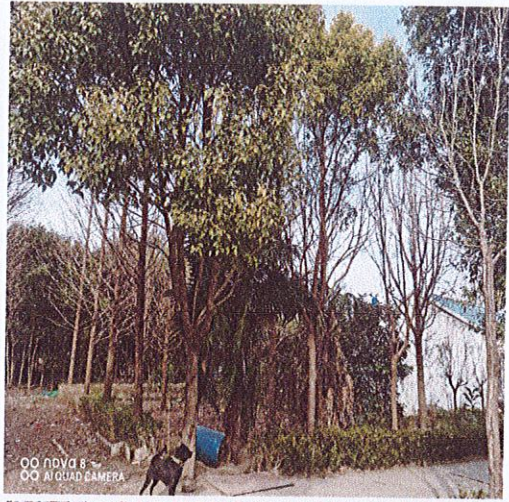
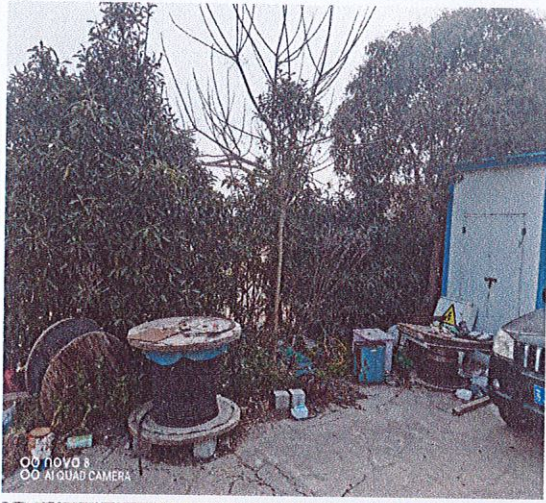
现场照片（构筑物）



估价对象现场照片（机器设备）



估价对象现场照片（苗木）



# 委托人及产权持有单位承诺函

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司：

因 拟价值咨询 事宜，江苏省沿海开发（东台）有限公司 委托贵公司对该经济行为涉及的 东台市滩涂水利建材有限公司 申报的构筑物及附属物、机器设备、苗木，于 2022 年 12 月 29 日的市场价值 进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，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，并已经得到批准；

2、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；

3、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；

4、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；

5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

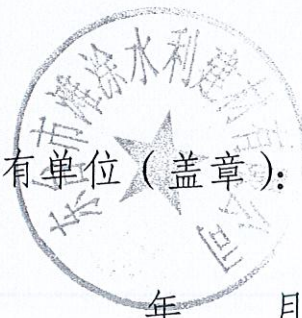
6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（盖章）：



产权持有单位（盖章）：



\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日



编号 320981000201812240020



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320981585554489C (1/1)

名称 东台市滩涂水利建材有限公司  
类型 有限责任公司(自然人独资)  
住所 东台市弼港镇海滨村南首  
法定代表人 吴俊甫  
注册资本 20万元整  
成立日期 2011年11月10日  
营业期限 2011年11月10日至\*\*\*\*\*  
经营范围 道路普通货物运输(除危险品和爆炸物品), 为船舶提供码头设施服务, 港口货物装卸、仓储服务(国家专项审批规定的项目除外), 建筑材料销售, 水泥预制构件加工。(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



2022-17

# 委托评估协议书

委托估价方：江苏省沿海开发（东台）有限公司（以下简称甲方）

受托估价方：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：李忠营

公司电话：025-84721231

联系人：张丽

联系电话：13305181839

甲方现委托乙方作为评估机构对就搬迁损失向外部租赁单位进行补偿，需对外部单位投入建设的相关机器设备、构筑物及附属物、苗木等（详见申报明细表）进行评估，同时要求评估单位先行判断相关资产是否具备搬迁后再利用价值，如具备则仅评估资产搬迁费用或搬迁补偿，如不具备则评估资产损失补偿价值进行价值咨询评估，乙方同意接受甲方委托，甲乙双方遵照国家有关法律规定，经充分协商，就本次评估事宜签订约定书，内容如下：

一、评估对象及范围：产权持有单位申报的相关机器设备、构筑物及附属物、苗木等（详见申报明细表）

二、评估基准日：2022年12月29日

三、委托期限

甲方向乙方提供评估所需的相关文件、报表、权属证明及相关资料，乙方在收到甲方提供的全部资料后10日内完成甲方委托的评估工作，向甲方提供正式的评估报告书。若因不可抗拒因素需延长或提前完成评估工作，甲乙双方另行协商。

四、甲方的权利

- 1、甲方有要求乙方按规定时间内出具评估报告书权利。
- 2、甲方有要求乙方对报告书进行解释的权利。
- 3、甲方对乙方工作人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。
- 4、国家法律、法规规定的其它权利。

五、甲方的义务

1、按业务约定的日期为乙方提供与评估相关的有关文件、资料，并对其真实性、准确性、完整性和合法性负责。

2、乙方评估人员到甲方现场工作，甲方应给予必要的协助，如因现场工作需要，甲方应提供住宿、交通及必要的办公条件。

3、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实时，甲方应指定相应的专业技术人员及其他人员积极配合，使评估工作顺利进行。

4、甲方应在乙方工作过程中协调企业内部及与评估相关的外部管理部门的关系，以保证评估工作顺利进行。

5、甲方有按时按约定支付乙方服务费用的义务。





6、国家法律法规规定的其它义务。

#### 六、乙方的权利

- 1、乙方完成业务约定的工作有按约定获取相应服务费用的权利。
- 2、乙方有按国家法律、法规规定独立、公正执业不受干涉的权利。
- 3、乙方拥有对报告进行解释的权利。
- 4、评估过程中，由于甲方原因提出对评估要素进行变动，造成乙方工作量增加或返工，乙方有权要求甲方增加评估工作费用和延长报告交付时间。
- 5、国家法律、法规规定的其它权利。

#### 七、乙方的义务

- 1、乙方须在本协议规定时间内出具评估报告书。
- 2、乙方在评估工作过程中应坚持独立、客观、科学、公正的原则，并对出具的报告书负相应的法律责任。
- 3、遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果严加保密。
- 4、乙方有义务指导甲方完成各类评估工作表的填写工作。
- 5、如甲方提出要求，乙方有对报告的一部分或整体内容进行解释的义务。
- 6、国家法律、法规规定的其它义务。

#### 八、收费标准及付款方式

根据国家规定的有关收费标准及该业务复杂程度，双方约定本项目的服务费用总金额为 ¥25000.00 (大写：人民币贰万伍仟元整)。乙方提供增值税专用发票，发票随正式报告一起交给甲方。甲方在乙方提交正式报告及发票后 10 个工作日内一次性支付乙方服务费用。

#### 九、违约责任

任何一方如无特殊原因和正当理由违反本协议，违约方按约定评估费的20%支付违约金。

十、本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效，其中任何一方未经对方同意不得随意更改。如有未尽事宜，或履行本协议过程中发生争执，需经双方协商解决；协商不成，双方可向甲方所在地人民法院诉送。

十一、本协议正本壹式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方：(签章)

法定代表人或

授权代理人：林同生

2022年12月27日

乙方：(签章)

法定代表人或

授权代理人：李忠营

年 月 日



# 资产评估师承诺函

江苏省沿海开发（东台）有限公司：

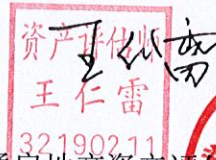
受贵公司委托，我们对贵公司因就搬迁损失向外部租赁单位进行补偿，需对外部单位投入建设的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告书，在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、资产评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签字



资产评估师签字



江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司



2023年 01月 03日



# 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）为李忠管。

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



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：凌伟

性别：男

登记编号：32180081



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：2018-04-28

年检信息：通过（2022-05-09）

(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：2022-05-20

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  
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：通过 (2022-05-09)

(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：王仁雷

本人印鉴：  
资产评估师  
王仁雷



打印日期：2022-05-20

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>