

江苏省沿海开发（东台）有限公司评估咨询涉及的
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
评估说明

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

资产评估说明目录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 关于评估对象和评估范围的说明	3
第四部分 资产核实情况总体说明	4
第五部分 评估技术说明	6
第六部分 评估结论及其分析	10
附件：关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二零二三年一月三日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写并盖章，内容见附件。

第三部分 关于评估对象和评估范围的说明

一、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。

二、评估范围

（一）评估范围概况

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）评估范围具体介绍

1. 固定资产-构筑物类

固定资产-构筑物为位于东台市弶港镇海滨村南首东台市滩涂水利建材有限公司，共 25 项目，主要为地坪、钢构厂房、护坡等于资产评估基准日已拆除。具体情况见申报明细表。

2. 固定资产-设备类

本次申报的机器设备共 22 项，主要为固定式起重机、水粉搅拌机、装载机等，于资产评估基准日已拆除堆放于场地内。具体情况见申报明细表。

3. 固定资产-苗木类

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

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报明细表。根据产权持有单位提供的资产评估申报明细表及相关资料，制定了详细的现场工作方案，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2022年12月29日，对纳入评估范围的资产进行了现场了解、调查和核实。

（一）资产清查核实的过程

1. 辅导企业相关人员清查资产、准备评估所需资料

评估人员协同企业相关的财务与资产管理人員按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”细致准确地登记填报，收集房地产的产权归属证明文件。

2. 初步审查产权持有单位提供的清查评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估对象，仔细阅读资产评估申报明细表，根据经验及掌握的有关资料初步检查有无漏项、错填、资产项目不明确等情况。

3. 现场实地勘察

以企业填报的“资产评估申报明细表”为基础，对评估范围内的资产进行现场勘察核实。

4. 补充、修改和完善资产评估申报评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善资产评估申报明细表。

5. 核对权属证明文件

对评估范围的资产相关权属资料进行查验，以了解权属状况。

（二）资产清查核实的方法

根据产权持有单位提供的资产评估申报评估明细表所列项目的项数、面积、数量等情况，进行了现场清查核实，对申报表项目一一核实，对申报表与实物不符的部分进行纠正。

二、影响资产核实的事项及处理方法

于现场勘查日2022年12月29日，评估范围的资产中构筑物、机器设备，已拆除。其中构筑物拆除已无法通过现状来核对申报明细表，评估以申报明细表

为准，委托方与产权方给与认定。机器设备已拆除堆放在场地内，现场勘查时大型设备能一一核对。

三、资产清查核实结论

资产评估师对资产进行了清查核实工作，通过核实，申报的资产账表、账实相符，资产评估师未发现产权纠纷问题，资产权属清晰，也未发现产权持有单位存在其他未揭示的与评估对象有关的抵押、担保和诉讼事项。

第五部分 评估技术说明

1. 构筑物类资产

(1) 评估范围

固定资产-构筑物为位于东台市弢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) 构筑物概况

1) 地理位置及分布状况

纳入本次评估的构筑物类资产中，位于东台市滩涂水利建材有限公司厂区内。

2) 构筑物概况

纳入评估范围内的资产包括地坪、钢构厂房、护坡等共计 25 项目。

(3) 评估方法

估价人员根据现场勘查情况，根据委估构筑物的特点，本次针对构筑物评估主要选用重置成本法进行评估。

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值（通常对各种损耗采用成新率进行综合计算），最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值 = 重置成本 × 成新率

案例一：钢构厂房（构筑物评估明细表序号 19）

(1) 建筑物基本情况

于查勘日 2022 年 12 月 29 日，该钢构厂房已拆除，根据现场咨询结合照片了解，相该钢构厂房于 2021 年 6 月建成并投入使用，共 1 层，钢结构，高度 8 米，面积为 1728 平方米。主要为钢构框架，无门窗，无墙面天棚。

(2) 重置成本的确定

根据盐住建征开[2019]3 号文《盐城市市区房屋征收评估指导参数》市区工业、仓储类房屋钢结构厂房建安造价为一等 1056 元/平方米、二等 865 元/平方

米,结合《南京市国有土地上房屋征收评估技术导则》(宁建征字(2017)74号)单层工业及仓储房屋建筑安装工程费用参考表,确认钢结构建安工程费单价为958元/平方米,采用其中分部项单价进行计算,扣除未建设部分结合市场行情以600元/平方米作为该构筑物的重置单价

$$\text{重置成本} = 600 \text{ 元/平方米} \times 1728 \text{ 平方米} = 1036800 \text{ 元}$$

(3) 成新率的确定

经评估人员现场勘查,评估对象使用状况良好,基础承载力良好,无不均匀沉降发生,能正常使用。

该新钢构厂房从建成交付使用至评估基准日止,已使用1.5年,根据现场勘察情况及该类构筑物的经济使用年限,预计该构筑物尚可使用8.5年,则:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.5 \div (1.5 + 8.5) \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

(4) 确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 1036800 \times 85\% \\ &= 881280 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2、设备类资产

(1) 评估范围

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。

(2) 设备概况

现场设备均已拆除堆放于场区内,主要为定式起重机、水粉搅拌机、装载机等。

(3) 评估方法

根据本次评估目的,以市场价格为依据,结合委评设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

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

案例一：装载机（机器设备明细表序号 17）**（1）设备概况**

设备名称：装载机

规格型号：CLG855

额定载重量：5000kg

整备重量：16600kg

启用日期：2015年

（2）重置成本的确定

经向机电产品价格信息网平台问询同规格设备价格，同规格资产现行不含税销售价格为320000元/台。故评估人员以该价格即320000元/台（不含税）作为该项资产的不含税重置单价。

（3）成新率的确定

该设备于2015年启用，至基准日已使用8年，尚可使用年限为12年，则：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=8 \div (8+12) \times 100\%$$

$$=40\%$$

4) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$=320000 \times 40\%$$

$$=128000 \text{（元）}$$

3、苗木类资产**（1）评估范围**

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。

（2）苗木概况

现场苗木主要为女贞、水杉、法青等，具有一定的防风作用。

（3）评估方法

根据本次评估目的，以市场价格为依据，结合委评设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

案例一：水杉（苗木明细表序号11）

（1）概况

苗木名称：水杉

规格：胸径 22cm

数量：12 棵

（2）重置成本的确定

本次评估苗木重置成本，问询同规格苗木价格，同规格苗木现行销售价格为1000元/棵。故评估人员以该价格即1000元/棵作为该项资产的不含税重置单价。确定重置单价1000元/棵。

重置成本=1000元/棵×12棵=12000元

（4）成新率的确定

苗木成新为100%

（5）评估值的计算：

评估值=重置成本×成新率

=12000×100%

=12000（元）

第六部分 评估结论

经采用成本法评估，江苏省沿海开发（东台）有限公司评估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）。

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

评估结论根据以上评估工作得出。

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



附件：

关于进行资产评估有关事项的说明

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：本评估报告的使用人为委托人、委托人上级主管部门以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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评估报告而成为评估报告使用人。

二、关于经济行为的说明

本次资产评估目的是确定评估对象于评估基准日的市场价值，为江苏省沿海开发（东台）有限公司评估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、苗木类资产提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

江苏省沿海开发（东台）有限公司评估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。

（二）评估范围

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，具体评估范围以申报明细表为准。

四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 29 日。

(二) 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. 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. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本资产评估报告中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无

六、资产清查情况的说明

(一) 清查范围

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，主要为地坪、挡土墙、护坡等于资产评估基准日已拆除。具体情况见申报明细表。

2. 固定资产-设备类

本次申报的机器设备共 22 项，主要为固定式起重机、水粉搅拌机、装载机等，于资产评估基准日已拆除堆放于场地内。具体情况见申报明细表。

3. 固定资产-苗木类

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

(二) 清查工作的组织

为确保评估工作顺利进行，东台市滩涂水利建材有限公司根据评估机构的要求对纳入评估范围的资产进行了清查。

(三) 清查结果

委评资产的清查结果与资产评估申报表所载明的数据一致。

七、资料清单

- (一) 委托人及产权持有单位营业执照复印件
- (二) 资产评估申报表
- (三) 资产权属证明文件
- (四) 委托人及产权持有单位承诺函

(签字盖章页)

委托人 (盖章)



产权持有单位 (盖章)



_____年____月____日