

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备固定资产评估报告书

苏拓评资字(2024)第 NJF04005 号

共 1 册 第 1 册

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

2024 年 08 月 09 日

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

第一部分 评估师声明

我们声明：

- 1、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 2、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立的。
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。本评估报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算；超过一年，需重新进行资产评估。评估报告使用者应当根据基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 5、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
- 6、资产评估师本人或其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。
- 7、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行评估并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。对因资产占有方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。
- 9、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 10、评估报告的使用仅限于报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

二〇二四年八月九日

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

第二部分 资产评估报告摘要

资产评估报告书摘要

苏拓评资字(2024)第 NJF04005 号

重要提示

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、资产评估项目名称

江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备固定资产评估报告书。

二、评估目的

本次评估目的是江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备固定资产在评估基准日 2024 年 08 月 06 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估范围与对象

本次评估的资产为江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备固定资产。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值类型。

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。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 08 月 06 日。

六、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法。

1、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算资产价值的各种评估技术方法的总称。

根据本次评估的资产特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估资产相类似的可比交易案例，难于搜集到足够的产权交易案例，无法在公开渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以本次评估不宜采用市场法。

2、收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

本次委估资产为企业的部分资产，收益无法单独合理估算，经分析评估人员认为本次评估不宜采用收益法。

3、成本法，是指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各种评估技术方法的总称。

本次评估委估机器设备能够再生或复制，历史资料能够取得并加以利用，满足利用成本法评估的前提条件，且成本法能反映委估资产的市场价值。评估人员根据委评资产特点及本次评估目的，确定本次固定资产评估采用重置成本法，即以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察分析确定成新率（重置成本价为包含增值税价格），据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

（一）重置成本的确定

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

重置价值=市场现价购置价

（二）成新率的确定

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，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

七、评估结论

本机构评估人员经过现场实地勘察在调查了解和分析评估对象资产市场情况的基础上，根据此次评估目的遵循评估原则，按照《资产评估准则》要求的评估工作程序，选用适宜的评估方法进行分析和估算，委估资产评估价值为人民币 16089.57 元。大写：人民币壹万陆仟零捌拾玖元伍角柒分。（详见评估明细表）

八、特别事项说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- （1）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （2）国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的相关原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2、本报告评估结论是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见，不应当被认为是对其可实现价格的保证。

3、本评估报告是在委托方及相关当事人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及相关当事人负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4、本次评估价值是在假定委托方提供的资产为正品的基础上得出的结论，我方不对委托方提供的资产真伪负责。

5、本项目评估机构及评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

6、凡列入评估范围的资产，所有权均视为江苏省沿海开发（东台）有限公

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

司所有，未考虑被估资产是否附带其他债务等因素对评估值的影响。

7、由于无法获取行业及相关资产交易情况资料，并且缺乏对市场价值流动性的分析、判断依据，故本次评估结果中没有考虑评估对象的流动性对评估价值可能产生的影响。

8、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

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

本“摘要”与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

二〇二四年八月九日

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

第三部分 资产评估报告正文

江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备固定资产评估报告书

苏拓评资字(2024)第 NJF04005 号

江苏省沿海开发（东台）有限公司：

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照公认的资产评估方法，评估人员对委托评估的资产进行了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要评估程序，对委估资产在2024年08月06日所表现的评估价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方

名称：江苏省沿海开发（东台）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）

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：王维建

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

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

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) 被评估单位及资产占有方

江苏省沿海开发 (东台) 有限公司所属机器设备固定资产

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。评估报告使用者应恰当使用本评估报告, 因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、 评估目的

本次评估目的是江苏省沿海开发 (东台) 有限公司所属机器设备固定资产在评估基准日 2024 年 08 月 06 日所表现的市场价值作出公允反映, 为该经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

本次评估的资产为江苏省沿海开发 (东台) 有限公司所属机器设备固定资产。

四、 价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值类型。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

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

本次评估根据委托方的要求确定评估基准日为 2024 年 08 月 06 日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一）、行为依据

1. 江苏省沿海开发（东台）有限公司2023年总经理办公会会议纪要第23号。
2. 江苏省沿海开发（东台）有限公司与江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司签订的《评估业务委托合同》。

（二）、法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部第 32 号）
5. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（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——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
4. 《资产评估执业准则术语 2020》（中评协【2020】31 号）；

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

5. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 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——利用专家工作及相关报告》（中评协【2017】35 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
- 13.《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）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；
15. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协(2017) 45 号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）。

（四）、权属依据

- 1、资产评估清单；
- 2、其他相关权属文件。

（五）、取价依据

- 1、被评估单位提交的部分发票等资料；
- 2、《资产评估常用数据或参数手册》；
- 3、《资产评估手册》、《资产评估常用数据与参数手册》
- 4、资产评估师询价

（六）、其他参考依据

- 1、评估基准日市场有关价格信息资料及评估人员现场勘察、核对、鉴定的数据资料；

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

- 2、评估人员收集的其他询价资料和参数资料等;
- 3、被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法。

1、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算资产价值的各种评估技术方法的总称。

根据本次评估的资产特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估资产相类似的可比交易案例，难于搜集到足够的产权交易案例，无法在公开渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以本次评估不宜采用市场法。

2、收益法，是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值，来估算资产价值的各种评估技术方法的总称。

本次委估资产为企业的部分资产，收益无法单独合理估算，经分析评估人员认为本次评估不宜采用收益法。

3、成本法，是指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各种评估技术方法的总称。

本次评估委估机器设备能够再生或复制，历史资料能够取得并加以利用，满足利用成本法评估的前提条件，且成本法能反映委估资产的市场价值。评估人员根据委评资产特点及本次评估目的，确定本次固定资产评估采用重置成本法，即以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察分析确定成新率（重置成本价为包含增值税价格），据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=设备重置成本×综合成新率

（一）重置成本的确定

重置价值=市场现价购置价

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

（二）成新率的确定

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，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，自 2024 年 08 月 06 日开始至 2024 年 08 月 09 日。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；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）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照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、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、 评估假设和前提条件

本次评估采用的评估假设如下：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

本评估报告成立的前提条件是：

1、本评估报告成立的前提条件是经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的评估对象价值做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产所有权

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

文件、证件、资产评估申报表及会计原始凭证等有关法律文件和评估资料的真实、合法为前提。

3、本评估报告成立的假设条件是评估对象未来可按照合法用途继续使用。

4、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值等作出理智的判断。

5、国家现行的宏观经济态势不发生重大变化。评估对象所在地区的社会经济环境无重大改变、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

6、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

7、本次评估的资产均为正品。

8、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、 评估结论

本机构评估人员经过现场实地勘察在调查了解和分析评估对象资产市场情况的基础上，根据此次评估目的遵循评估原则，按照《资产评估准则》要求的评估工作程序，选用适宜的评估方法进行分析和估算，委估资产评估价值为人民币 16089.57 元。大写：人民币壹万陆仟零捌拾玖元伍角柒分（详见资产评估明细表）。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

十一、 特别事项说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (2) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的相关原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

2、本报告评估结论是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、本评估报告是在委托方及相关当事人所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方及相关当事人负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4、本项目评估机构及评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

5、凡列入评估范围的资产，所有权均视为江苏省沿海开发（东台）有限公司所有，未考虑被估资产是否附带其他债务等因素对评估值的影响。

6、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 本评估报告为本报告书中列明的评估目的而涉及的范围内的资产提供资产价值参考依据而作，仅在本报告书设定的假设前提条件下评估结果才成立，

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

对于其他经济行为，评估机构和评估人员未作探讨，故本报告用于其他经济行为评估结果将失效。

2、本报告是仅供委托方为本次评估目的使用，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，但法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

3、本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外，但评估机构依据有关规定送交资产评估主管机关审查使用除外。

4、本报告评估结果，依据《资产评估准则》有关条款规定，其有效期为评估基准日后一年，即从2024年08月06日至2025年08月05日，超过一年需重新进行评估。

5、本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

本评估报告出具时间为 2024年08月09日。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

中国 南京

二〇二四年八月九日

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

南京市浦口区浦口大道 11 号明发新城中心 1 栋 301 室

第四部分 附件

- 1、资产评估明细表
- 2、经济行为依据文件
- 3、委托协议复印件
- 4、委托方营业执照
- 5、委托方承诺函复印件
- 6、产权归属说明
- 7、部分资产照片
- 8、资产评估师承诺函
- 9、资产评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件
 - (1) 评估机构资格证书复印件
 - (2) 营业执照复印件
 - (3) 资产评估师资格证书复印件

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2024年08月06日

表4-5-4

产权持有单位 江苏省沿海开发（东台）有限公司										金额单位：人民币元				
序号	设备编号	设备名称	规格型号	使用单位	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		码头吊机			东台市力王起重机械加工厂	台	2	2011年8月25日	2011年8月30日	394600	40502.56	394600	2%	7892
2		输送机（南干河码头）			东台市力王起重机械加工厂	台	1	2012年1月12日	2012年1月31日	128400	6420	128400	2%	2568
3		变压器	200KVA			台	1	2015年1月13日	2015年2月13日	133000	66312.85	133000	2%	2660
4		变压器	200KVA			台	1	2012年5月14日	2012年5月14日	148478.65	48954.35	148478.65	2%	2969.573
合 计										804,478.65		804,478.65		16,089.57
减：机器设备减值准备														
合 计										804,478.65		804,478.65		16,089.57

评估机构：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

产权持有单位填报人：

填表日期：2024年08月06日

江苏省沿海开发（东台）有限公司 总经理办公会会议纪要

第 23 号

省沿海开发（东台）公司综合管理部

2022 年 12 月 16 日

2022 年 12 月 15 日，东台公司总经理陈杰峰同志在公司三楼会议室主持召开总经理办公会议，就南干河码头固定资产核销处置事宜进行了讨论研究，形成会议纪要如下：

会议指出，今年南干河码头拆迁工作是由于东台市污染防治攻坚指挥部办公室交办，要求我公司对南干河砂石场堆场上的建筑物进行搬迁，并移走堆放的砂石，清场交地。公司从讲政治、顾大局站位出发，按照东台市政府要求已于 2022 年 4 月将码头相关资产及物资清场搬迁。由此次搬迁所涉及到的固定资产为 2011 年前后购置，综合考虑搬迁后此部分资产安全性及维修成本等，已不再具备使用价值。

会议同意了对南干河码头相关资产进行核销处理，处理资产涉及明细共 8 项，截止 2022 年 3 月 31 日，相关资产账面原值 2730179.15 元，净值 1114583.34 元。

会议要求财务部做好资产核销事项确认及后续董事会决策等工作，待相关固定资产核销手续完成后，由生产技术部对固定资产进行清理并公开处置，涉及资产清理变价收入和清理费用按企业会计制度执行。

表 1 拟核销资产明细表

序号	资产名称	入账日期	数量	原值/元	累计折旧/元	净值/元
1	输送机（南干河码头）	2012年02月01日	1	128,400.00	121,980.00	6,420.00
2	码头	2011年09月01日	1	1,690,902.54	843,301.99	847,600.55
3	变压器（200KVA）	2012年05月01日	1	148,478.65	92,471.27	56,007.38
4	码头吊机	2011年08月01日	1	394,600.00	330,668.82	63,931.18
5	配电房	2012年07月01日	1	24,333.17	14,897.62	9,435.55
6	地磅	2011年01月01日	1	52,500.00	39,354.84	13,145.16
7	变压器（南干河码头）	2015年01月01日	1	133,000.00	60,369.42	72,630.58
8	码头线路	2012年12月01日	1	157,965.39	112,552.45	45,412.94
合计			8	2,730,179.75	1,615,596.41	1,114,583.34

出席人员：王维建、陈杰峰、潘 燕、智 捷

列席人员：赵 凯、浦海峰、李玉杨、尚 辉、邹 峰、
黄加澎

（综合管理部整理）

省沿海开发（东台）公司综合管理部

2022 年 12 月 16 日印发

评估业务委托合同

甲方（委托方）：江苏省沿海开发（东台）有限公司

乙方（服务方）：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估基本准则》等法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就甲方委托乙方进行资产及土地评估的有关事宜协商一致，共同达成如下合同条款：

第一条 评估目的

土地发包、资产处置。

第二条 委托评估对象及范围

1. 条南循环水南侧16个池塘、条南淡水二区17-18号池塘、三区1-15号池塘及条南淡水五区池塘计6766.15亩发包价格评估；

2. 条南淡水二区1-6号池塘及条北海水区池塘计8397.04亩发包价格评估；

3. 南干河码头资产设备6台（套）处置价值评估。

第三条 评估基准日

以甲方工作通知单为准。

第四条 评估报告使用者

甲方、报告使用机关、资产评估主管部门、其他按国家

法律法规规定的评估报告使用者。

第五条 评估报告提交期限

根据资产评估工作的时间安排，甲方应在乙方指导下完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方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，并向甲方提交正式《资产评估报告》一式叁份。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间相应顺延。本约定书约定的期限除甲方未能及时提供评估必需资料或者不可抗力造成乙方不能开展评估工作且取得甲方书面同意外，一律不予顺延。

第六条 评估报告提交方式

乙方直接向甲方书面提交《资产评估报告》，乙方应确保《资产评估报告》的真实性、合法性、可操作性、有效性、准确性等。

第七条 评估报酬及付款方式

1. 评估费用

根据此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，本次资产评估收费额为人民币大写贰万壹仟元整 (¥21000) (含税)。该费用包括评估费、人工费、材料费、交通费、税金等乙方完成本约定书全部义务甲方应支付的全部费用。差旅费用（包括乙方人员往来交通费）由乙方自行承担。

若因甲方原因提出重大更改，需要乙方返工，或修改评估基准日，给乙方增加工作量的，双方应另行协商增加相应

评估费用。

2. 支付方式

本合同采用下列付款方式：

【一次性支付】合同签订后，乙方完成所有工作内容并经甲方验收合格后 5 个工作日内，甲方一次性支付合同的全部价款。

在乙方无违约行为的情况下，如本合同因甲方原因终止的，乙方未开始工作的，甲方无须支付乙方任何费用；乙方已经开始工作的，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3. 甲方每次付款前，乙方需根据甲方通知提前开具相应金额的增值税专用发票，因乙方开票原因导致的付款延期，责任由乙方承担。因乙方为行政事业单位或其他原因无法开具增值税专用发票的，经甲方同意可开具普票或其他符合规定的财务票据。

4. 甲方发票信息如下：

名称：江苏省沿海开发（东台）有限公司

税号：913209815642614687

单位地址：东台市沿海经济开发区前进路东侧

电话：0515-85729308

开户银行：中国农业银行东台沿海经济区支行

银行账户：10423301040005952

5. 乙方指定收款账号：

户名：

账号；

开户行；

自甲方将相应款项付至乙方指定收款账号起，即视为甲方履行完成相应付款义务。除非协议另有约定，甲方不接受乙方授权任何员工、第三方收款；因乙方或非甲方原因导致无法支付的，甲方不承担任何责任。

第八条 甲方的权利义务

1.甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

2.向乙方及时提供评估所需要的资料，并对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责。

3.密切配合乙方的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时，甲方应指定专业人员配合。

4.乙方履行义务完全符合本合同约定及法律规定且无违约行为的，甲方须按约定的付费时间及时支付费用。

第九条 乙方的权利义务

1.根据《资产评估准则——基本准则》的规定，在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规规定，对出具《资产评估报告》承担相应的法律责任。

2.乙方应指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估明细表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

3.乙方应指派至少两名资产评估师和具有相关专业知识和经验的评估助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期

顺利完成。

4.未经甲方书面同意，乙方不得将评估事项转委托给第三人，也不得允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作。

5.乙方应当在甲方提交资料当日进行审核，资料存在错误或不完整的，乙方应当在当日向甲方提出书面异议，书面告知甲方需要修改或补充的资料；乙方没有提出的，视为甲方已提供完整合格的资料。

6.乙方因评估需要到甲方进行现场勘察的，应遵守甲方的相关管理规定，注意自身安全以及他人人身财产安全；否则，发生事故的，由乙方负责赔偿给甲方、第三方造成的人身财产损失。

第十条 评估报告的使用范围

乙方在评估工作完成时出具的《资产评估报告》其使用权归甲方所有，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。若乙方非为法律、行政法规规定所允许或经甲方书面同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失。

第十一条 合同联系方式

1.为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

(1)甲方联系方式

联系人：张高超

手机：19952821763

(2) 乙方联系方式

联系人：周浩

手机：15861819978

2. 一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

3. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

第十二条 违约责任

1. 协议生效后，乙方如果无故终止履行本协议，应当向甲方支付评估费用总金额 10% 的违约金；若违约金不足以弥补甲方实际遭受的损失，乙方还应当对甲方承担赔偿责任。

2. 乙方未在本约定书约定期限提交评估报告的，每逾期一天，乙方应向甲方支付评估费用总金额 5% 的违约金。逾期超过 5 天，甲方有权立即解除本协议并拒付本协议相关费用，同时甲方有权要求乙方按评估费用总金额 10% 标准支付违约金并承担因此给甲方造成的损失赔偿责任。

3. 如事后能够证明乙方出具的评估报告中存在错误或重大偏差，乙方应在甲方要求时间内进行修正，如乙方不予修正的，视为乙方违约，乙方应按评估费用总金额 10% 向甲方支付违约金，如由此造成甲方其他损失的，乙方应承担全部损失赔偿责任。

第十三条 不可抗力

1.出现不可抗力事件时，发生不可抗力的一方应及时、充分地以书面形式向对方告知不可抗力事件，并告知对方该类不可抗力事件对本协议可能产生的影响，并应当在合理期限内提供相关证明。

2.由于不可抗力事件致使协议的部分或全部不能履行或延迟履行，则甲、乙双方于彼此间不承担任何违约责任。

第十四条 反商业贿赂及保密

1.双方均不得向对方或对方经办人、工作人员或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，否则构成重大违约。如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在本合同中明示，否则亦为重大违约。

2.乙方保证对在讨论、签订、履行本合同过程中所获悉的属于甲方及甲方关联方的所有无法自公开渠道获取的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经同意，乙方不得超出本合同约定的目的和范围使用该商业秘密，不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。

上述保密义务，在本合同终止或解除之后仍需履行。

第十五条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，可

向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 约定事项的变更

在本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可对合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

第十七条 部分无效处理

一如任何法院或有权机关认为本合同的任何部分无效、不合法或不可执行，则该部分不应被认为构成本合同的一部分，但不应影响本合同其余部分的合法有效性及可执行性。

第十八条 不放弃权利

除非另有约定，任何一方未能行使或迟延行使其在本合同项下的任何权利，不得被视为其放弃行使该等权利，且任何权利的任何单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。一方在任何时候放弃追究其他各方违反本合同任何条款或规定的违约行为，不得被视为该方放弃追究其他各方今后的违约行为，且不得被视为该方放弃其在该等规定项下的权利或其在在本合同项下的其他任何权利。

第十九条 附则

1.甲乙双方均对本合同内容完全了解并无异议。双方将遵守本合同中所有条款。

2.甲乙双方确认其授权代表已获得充分授权办理合同签订及执行管理相关事宜。

3.本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

4.本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，自甲、乙双方签字并盖章之日起生效。各份合同文本均具有同等法律效力。

5.本协议如有未尽事宜，由双方另行商定后签署补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

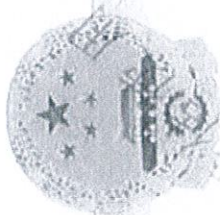
授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

授权代表（签字）：



签署日期：2023年12月5日



编号 320981000202302070089



器整平扣

（本）
（重）

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

注册资本 100000万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2010年10月22日

法定代表人 王维建

东台沿海经济区条子泥垦区水产养殖管理中心

圍棋經

[illegible]

登记机关



2023

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

國家市場監督管理總局

委托方承诺函

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司：

因 了解市场价值 事宜，委托你方对该经济行为所涉及的江苏省沿海开发（东台）有限公司资产价值截止 2024 年 08 月 06 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，我公司承诺如下，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、我公司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、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；
- 4、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；
- 5、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的影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、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、因本次评估的部分资产属地下隐蔽工程，评估人员无法进行现场勘察核实，我方在此做出承诺，该部分资产真实存在，我方提供的数据真实有效。

委托方及产权所有者（公章）：江苏省沿海开发（东台）有限公司

单位负责人（签字）：

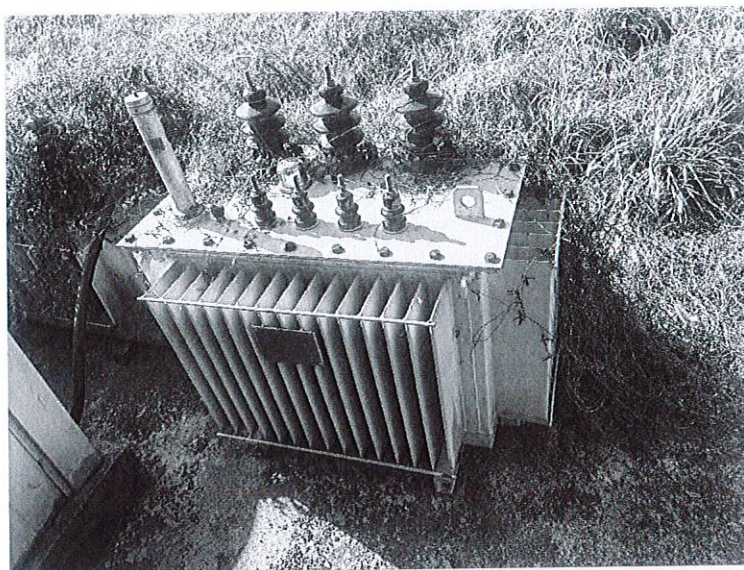
2024 年 8 月 6 日

产权归属说明

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司:本公司委托贵公司评估的机器设备固定资产全部归本公司所有,资产数据真实有效。

特此声明





评估对象照片

资产评估师承诺函

江苏省沿海开发（东台）有限公司：

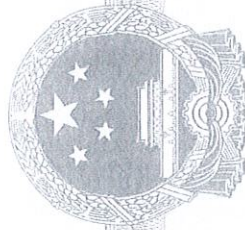
受贵方的委托，我们对江苏省沿海开发（东台）有限公司所属机器设备在 2024 年 08 月 06 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：卫玮

资产评估师：王鑫鑫

二〇二四年八月九日



统一社会信用代码

913205947715157154 (1/1)

编号 320594000202206130019



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。

照 执 业 证

長
Zhang
張

名称

注册资本 1101万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年03月15日

法定代表人 吴秋根

住所 苏州工业园区苏桐路37号9幢3楼

國
史
記

[illegible]

登记机关



2022年06月13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。

国家市场监督总局公告

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕391号

备案公告

苏州拓普森土地房地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苏州拓普森土地房地产评估有限公司，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）为周晓洁。

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。

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11月26日印发

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2019〕138号

变更备案公告

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

名称由“苏州拓普森土地房地产评估有限公司”变更为“江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司”。

执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由“周晓洁”变更为“沈勇”。

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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2019年8月12日印发

苏州市财政局文件

苏财工〔2020〕63号

关于江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司变更事项的备案公告

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

- 一、股东变更：原股东为“周晓洁、沈勇、宗皓、杨梅”；现股东为“吴秋根、周晓洁、沈勇、宗皓、许小丰”。
- 二、法人变更：法定代表人由“沈勇”变更为“吴秋根”。

三、注册资本变更：注册资本由 1001 万元变更为 1101 万元。

四、经营范围变更：新增许可项目“测绘服务、建设工程勘察、矿产资源勘察”。



信息公开选项：主动公开

苏州市财政局办公室

2020 年 7 月 27 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：王鑫鑫

性别：女

登记编号：33190170

单位名称：江苏拓普森房地产资产
评估规划测绘有限公司

初次执业登记日期：2019-10-25

年检信息：通过（2023-04-18）

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：2023-04-26

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.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卫玮

性别：男

登记编号：32210346

单位名称：江苏拓普森房地产资产
评估规划测绘有限公司

初次执业登记日期：2021-12-16

年检信息：通过（2023-04-18）

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：2023-04-25