

江苏省沿海开发（东台）有限公司拟资产处置涉及的
一批设备、苗木类资产市场价值项目
资产评估说明

苏金汇通资评报字（2025）第Z-045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

2025年09月17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

二零二五年九月十七日



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）有限公司价值涉及的一批设备、苗木类资产。

二、评估范围

（一）评估范围概况

资产评估范围为江苏省沿海开发（东台）有限公司申报的一批设备、苗木，具体资产评估范围以评估申报明细表为准。

（二）评估范围具体介绍

1. 设备类资产

本次申报的机器设备共 17 项，主要为输送机、固定式起重机、水粉搅拌机
等，于评估基准日已拆除堆放于场地内。具体情况见评估申报明细表。

2. 苗木类资产

本次申报的苗木共 27 项，主要为女贞、水杉、法青等，于评估基准日处于
正常生长状态。具体情况见评估申报明细表。

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2025年04月30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员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、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

于现场勘察日2025年04月30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，评估以评估申报明

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，现场勘察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、设备类资产

(1) 评估范围

本次申报的机器设备共 17 项，主要为输送机、固定式起重机、水粉搅拌机
等，于评估基准日已拆除堆放于场地内。具体情况见评估申报明细表。

(2) 设备概况

现场设备已拆除堆放于场区内，主要为输送机、固定式起重机、水粉搅拌机
等。

(3) 评估方法

依据评估目的，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

1) 重置全价的确定

设备的重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用

A、设备购置费的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设
备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅机电产品价格信息查询系统等资料及
网上询价来确定其购置价。

B、运杂费的确定

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费以设备购置价为基
础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货
条件约定由供货商负责运杂费时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂
费。

C、安装工程费的确定

依据《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安

装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装工程费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

D、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费等，结合根据本次估价目的、工程费用的实际组成及设备特点进行计算。

2) 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，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

案例一：料斗（机器设备明细表序号 17）

(1) 设备概况

设备名称：料斗

规格型号：2.5*2.5*2.3

数量：2 台

启用日期：2014 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 6500 元/台。故评估人员以该价格即 6500 元/台（不含税）作为该项资产的不含税重置单价，即两台重置成本为 $6500 \times 2 = 13000$ 元。

(2) 重置全价的确定

经向生产厂家询价，确定该设备包含设备购置费、运杂费、安装调试费的基础含税市场购置价为 6500 元/台

委评设备未发生前期费用，故前期费用为 0 元。

设备的重置全价 = 6,500.00 元

（3）成新率的确定

该设备于2014年6月启用，至基准日已使用10.83年，尚可使用年限为1.00年

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1.00÷（10.83+1.00）×100%=10%（取整）

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

=10%×40%+10%×60%=10%

（4）评估价值的确定

评估值=重置全价×数量×综合成新率

=6,500.00×2×10%=13,00.00（元）

2、苗木类资产

（1）评估范围

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

（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

根据本次的估价对象为绿化苗木的特点，采用现行市价法进行估价。

现行市价法是将相同或者类似的苗木资产的现行市场价作为被估价对象资产评估价值的一种方法。计算公式为：

$$E=K \times K_b \times G$$

式中：

E----资产单价评估值

K----苗木质量调整系数（采用观察法，根据苗木的长势、品相等因素确定）

K_b---物价调整系数（本次估价询价均为基准日附近的市场价，故未作物价调整）

G----资产参照物的市场价格

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 24cm

数量：12 棵

基准日交易价格，是根据基准日市场每棵水杉单价。同规格苗木现行销售价格为 1000 元/棵（含税）。确认其为交易价格。

根据苗木的个体情况进行形态修正，该水杉与交易实例长势、品相均一般，故苗木质量调整系数取 1。

$$\begin{aligned}\text{该水杉评估价值} &= 1000 \times 1 \times 12 \\ &= 12,000 \text{（元）}\end{aligned}$$

较账面价值减值 506,287.00 元, 减值率为 40.31%。评估减值主要由以下资产项目评估增减值综合作用的结果。具体分析如下:

1. 设备类资产账面价值 945,823.00 元, 评估价值 388,846.00 元, 评估价值较账面价值减值 556,977.00 元, 减值率为 58.89 %;

减值原因主要为:

委评机器设备于评估基准日已拆除, 处于闲置状态, 产生锈蚀、老化等问题, 导致其成新率大幅降低; 随着技术迭代, 闲置设备的功能逐渐落后于市场新设备, 其效率、精度及运营维护成本均处于劣势, 市场接受度与价值大幅降低。

2. 苗木类资产账面价值 310,300.00 元, 评估价值 360,990.00 元, 评估价值较账面价值增值 50,690.00 元, 增值率为 16.34 %;

增值原因主要为:

账面价值对苗木资产的核算遵循历史成本原则, 主要反映其初始购置成本及其他部分支出。而本次评估是以资产的现行市场价值为标准, 反映的是评估基准日苗木资产的市场价值, 二者固有的计量属性差异导致评估增值。

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

二零一五年九月十七日

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：王维建

注册资本：100000 万元整

成立日期：2010 年 10 月 22 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）。

(二) 产权持有单位概况

本次评估的委托人和产权持有单位均为江苏省沿海开发（东台）有限公司。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

产权持有单位与委托人一致。

(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、关于经济行为的说明

根据江苏省沿海开发（东台）有限公司《江苏省沿海开发（东台）有限公司总经理办公会会议纪要》（第8号），江苏省沿海开发（东台）有限公司拟处置一批设备、苗木类资产。

本次评估目的是确定江苏省沿海开发（东台）有限公司拟资产处置涉及的一批设备、苗木类资产于评估基准日的市场价值，为江苏省沿海开发（东台）有限公司拟资产处置行为提供价值参考依据。

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）有限公司拟资产处置涉及的一批设备、苗木类资产。

（二）评估范围

资产评估范围为江苏省沿海开发（东台）有限公司申报的一批设备、苗木类资产，具体资产评估范围以评估申报明细表为准。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为2025年04月30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. 机器设备

本次申报的机器设备共17项，主要为输送机、固定式起重机、水粉搅拌机等，于评估基准日已拆除堆放于场地内。具体情况见评估申报明细表。

2. 苗木

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

（二）清查工作的组织

为确保评估工作顺利进行，江苏省沿海开发（东台）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



(本页无正文，为委托人和产权持有单位签署页)

委托人及产权持有单位（签章）：



法定代表人（签章）：



2015 年 9 月 15 日