

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）有限公司拟回收条南二区 17-18、三区 10-12 号和
16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产市场价值评估报告书

苏拓普评报字[2024]第 08003 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 15 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对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。

二〇二四年八月十五日

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 评估报告摘要

资产评估报告书摘要

苏拓普评报字[2024]第 08003 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）有限公司拟回收条南二区17-18、三区10-12号和16-18号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产市场价值评估报告书。

二、评估目的

本次评估目的是江苏省沿海开发（东台）有限公司拟回收条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产在评估基准日 2024 年 06 月 30 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）有限公司拟回收的条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户的资产。

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。

五、评估基准日

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

本项目资产评估基准日是 2024 年 06 月 30 日。

六、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、重置成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或类似的资产或资产组作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

由于在市场上难以找到足够数量的与委评资产或资产组可比的交易案例，且委评资产无法单独形成收益，因此本项目不适宜采用市场法和收益法进行评估。

评估人员根据委评资产特点及本次评估目的，确定本次鱼塘资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察及耐用年限分析确定成新率（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

（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。

通过现场勘察设备现状、有关设备运行、修理及设备管理的资料，以及向使用人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、维修保养情况等，然后按以下公式确定年限成新率。

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

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

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 95215 元。大写：人民币玖万伍仟贰佰壹拾伍元整。（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，所有权均视为条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户所有，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。

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

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

二〇二四年八月十五日

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）有限公司拟回收条南二区 17-18、三区 10-12
号和 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产市场价值评估报告书

苏拓普评报字[2024]第 08003 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06月30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

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

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

条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户

（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）有限公司拟回收条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产在评估基准日 2024 年 06 月 30 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）有限公司拟回收的条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户的资产。

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。

五、 评估基准日

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

本项目资产评估基准日是 2024 年 06 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与经济行为的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2024 年 06 月 30 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）有限公司池塘回收专题会议纪要第2号。

（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. 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）；
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）；

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

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；
- 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、重置成本法。

市场法是指在市场上选择若干相同或类似的资产或资产组作为参照物,针对各项价值影响因素,将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,再综合分析各项调整结果,确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

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

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

由于在市场上难以找到足够数量的与委评资产或资产组可比的交易案例,且委评资产无法单独形成收益,因此本项目不适宜采用市场法和收益法进行评估。

评估人员根据委评资产特点及本次评估目的,确定本次鱼塘资产评估采用重置成本法,即在持续使用的前提下,以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本,同时通过现场勘察及耐用年限分析确定成新率(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

(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。

通过现场勘察设备现状、有关设备运行、修理及设备管理的资料,以及向使用人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、维修保养情况等,然后按以下公式确定年限成新率。

成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

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 06 月 30 日开始至 2024 年 08 月 15 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

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

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。

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

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 95215 元。大写：人民币玖万伍仟贰佰壹拾伍元整（详见资产评估明细表）。

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

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。

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，不应当被认为是对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，所有权均视为条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户所有，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中列明的评估目的而涉及的范围内的资产提供资产价

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

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，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06月30日至2025年06月29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15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

二〇二四年八月十五日



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、资产所有方承诺函、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

二区17-18三区10-12号16-18号塘资产评估明细表

序号	项目	单位	数量	单价	原值(元)	备注	成新率	评估值(元)
一	二区17号塘							
1	船	1	支					
2	柴油机	1	台	3000	3000		50%	1500
3	拦浆	1	套					
4	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
二	二区18号塘							
1	船	1	支					
2	柴油机	1	台	3000	3000		50%	1500
3	拦浆	1	套					
4	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
三	三区10号塘							
1	船	1	支					
2	拦浆	1	套	1500	1500		50%	750
3	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
四	三区11号塘							
1	船	1	支					
2	柴油机	1	台	3000	3000		50%	1500
3	拦浆	1	套					
4	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
五	三区12号塘							
1	船	1	支					
2	柴油机	1	台	3000	3000		50%	1500
3	拦浆	1	套					
4	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
六	三区16、17号塘							
1	增氧机	4	台	1000	4000	岸上	50%	2000
2	增氧机	27	台	1300	35100	塘内	60%	21060
3	投饵机	6	台	1000	6000		70%	4200
4	电箱	9	个	150	1350		70%	945
5	电缆2.5	5000	米	10	50000		70%	35000
6	电缆5.0	150	米	12	1800		70%	1260
7	空调	2	个	2500	5000		70%	3500
8	热水器	2	个	2500	5000		70%	3500
9	吊顶装修	1		5000	5000		70%	3500
七	三区18号塘							
10	16号船5吨	1	个	3000	3000		70%	2100
11	17号船8吨	1	个	5000	5000		70%	3500
12	柴油机	2	个	2000	4000		70%	2800
13	挂浆	2	个	1000	2000		70%	1400
14	水泵	2	个	500	1000		70%	700
1	船	1	支					
2	柴油机	1	台	3000	3000		50%	1500
3	拦浆	1	套					
4	药水用泵	1	台	500	500		50%	250
	合计				147750			95215

江苏省沿海开发（东台）有限公司

池塘回收专题会议纪要

第 2 号

池塘回收工作小组

2023 年 5 月 29 日

2023 年 5 月 29 日下午，东台公司总经理陈杰峰主持召开第 2 次池塘回收工作小组会议，对条南二区 17-18 号、三区 10-12 号及三区 16-18 号池塘养殖户鱼塘资产回收等事宜进行研究，现将会议主要事项纪要如下。

条南二区 17-18 号、三区 10-18 号池塘由个体养殖户王艳承包，承包期限为 2021 年 4 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，合同一年一签，上一轮合同已于 2022 年 12 月 31 日到期。因市场行情影响，2023 年初承包人王艳弃包二区 17-18 号、三区 10-12 号及三区 16-18 号池塘。

会议认为，结合池塘回收工作方案，该区域需在 2023 年 3 月底前收回自营，可以参照往年池塘回收方案对条南二区 17-18 号、三区 10-12 号及三区 16-18 号池塘养殖户鱼塘可继续利用资产回收，作为自营生产物资使用。会议要求运营保障部按照会议精神牵头全面落实池塘回收工作，其他相关部门积极配合，保障池塘回收工作顺利进展。

参会人员：陈杰峰、林四新、智捷
浦海峰、王栋、姜海月、邹峰、姜爱民、
黄加澎、吴倚天、张高超

(池塘回收工作领导小组办公室整理)

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：江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司（以下简称乙方）

甲方因生产经营需要，现委托乙方开展条南二区17-18号塘、三区10-12号塘及16-18号塘拟回收资产价值评估工作，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、评估范围：

1、条南二区17-18号塘、三区10-12号塘及16-18号塘拟回收资产价值评估；

二、评估基准日：以甲方工作通知单为准。

三、委托期限：

甲方按乙方要求向乙方提供评估所需的相关文件、权属证明及相关资料，乙方在收到甲方提供的全部资料后开展甲方委托评估工作，评估报告时间以甲方验收合格（指通过甲方有关会议决议或其他有书面记载的验收程序）为准，最终对本次评估对象出具资产评估报告一式3份。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. 按协议约定的日期为乙方提供与评估有关的有关文件、资料（营业执照、面积窗口表等）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。

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. 乙方完成本协议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. 按合同约定完成评估任务，并在规定时间内出具评估报告书。
2. 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。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。
3. 乙方有义务指导甲方完成各类评估工作表的填写工作。
4. 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。
5. 乙方应加强对评估人员的安全教育，并承担全部安全责任。
6. 国家法律、法规规定的其它义务。

八、收费标准及付款方式：

双方约定本次评估项目总收费为2800元。本费用包括但不限于报告编制费、人工费、现场踏勘费、差旅费、管理费、利润及税金等全部费用。

乙方应当提供合法增值税发票，发票随正式报告一起交付甲方。甲方在乙方提交正式报告及发票后5个工作日内一次性支付乙方所有费用。

九、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损失赔偿责任。

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。

十、本协议自甲乙双方正式签订之日起生效，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议，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起诉。

十一、本协议壹式肆份，甲乙双方各执贰份。

十二、本协议双方签字并盖章后生效。

委托人  盖章
授权代表（签字）
地址：
合同专用章

代理人（盖章）
授权代表（签字）
地址：苏州工业园苏
桐路37号9幢3楼

根吴
印秋
720594023565

开户银行：

帐号：

联系人：

联系电话：

开户银行：工商银行苏州园区支行

帐号：1102020319000950133

联系人：周浩

联系电话：15861819978

签订时间：2024年01月03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

编号: 3209811000202302070089

扫描二维码
下载“国家企业信用信息公示系统”APP
或“国家企业信用信息公示系统”小程序
即可查询企业信息



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

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

住所 东台沿海经济开发区东子堤垦区水产养殖管理中心

经营范围

沿海开发项目投融资; 滩涂资源综合开发、滩涂围垦开发综合开发; 工程及其他有关工程、项目的承包和施工, 房屋建设、装饰工程、园林绿化、土石方工程、市政工程和安装工程; 房地产开发(除国家另有规定的项目除外); 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, 信息咨询服务(不含代理记账); 技术检测, 房屋质量检测(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)

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3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。

国家市场监督管理总局监制

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）有限公司拟回收二区 17-18 三区 10-12 号 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产截止 2024 年 06 月 30 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。

委托方及产权持有者（公章）：江苏省沿海开发（东台）有限公司



2024年8月7日

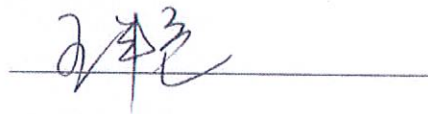
资产所有方承诺函

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，江苏省沿海开发（东台）有限公司委托你方对该经济行为所涉及的江苏省沿海开发（东台）有限公司拟回收二区 17-18 三区 10-12 号 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产截止 2024 年 06 月 30 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，我方承诺如下，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、 我方所提供的资料真实、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；
- 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。

资产占有方签字或盖章：




2024年 6 月 30 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：

江苏省沿海开发（东台）有限公司委托贵方评估的条南二区 17-18、三区 10-12 及 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产全部归本人所有，资产数据真实有效。

特此声明。

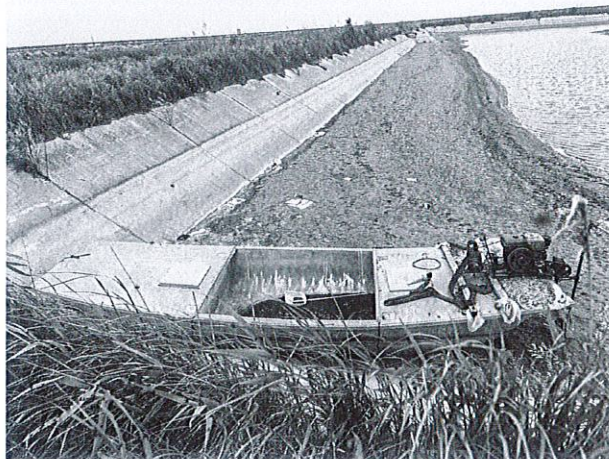
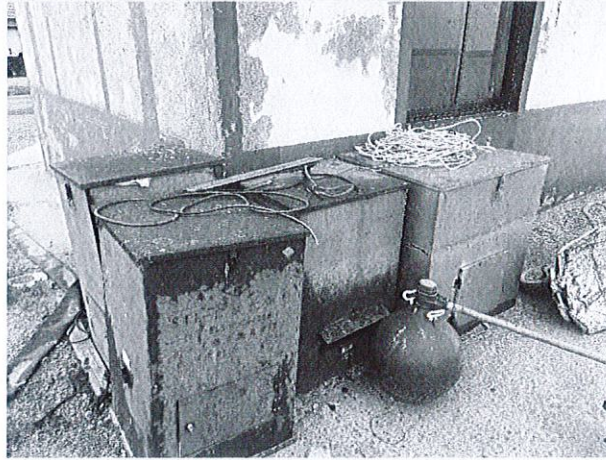
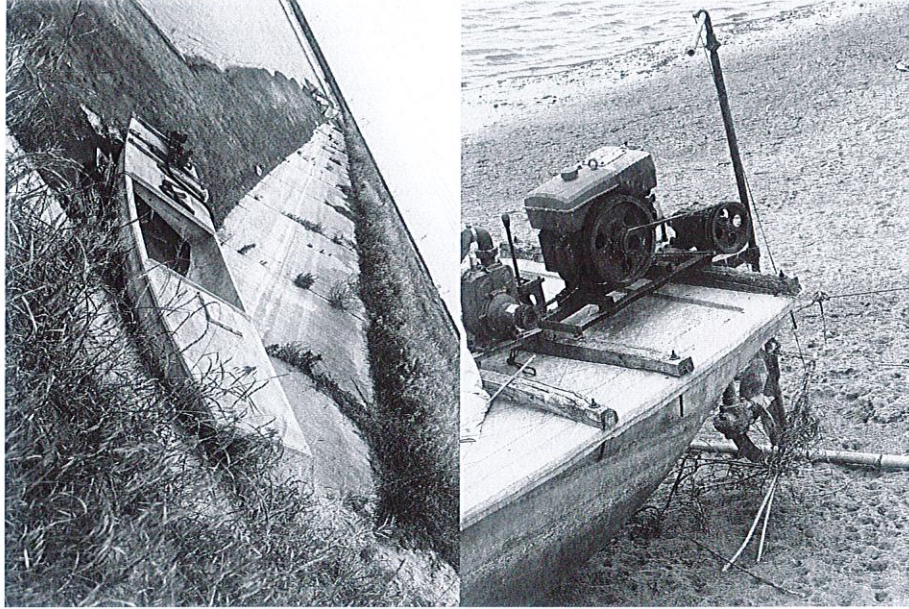
签字：

日期：2024 年 6 月 30 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

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）有限公司拟回收二区 17-18 三区 10-12 号 16-18 号塘养殖户鱼塘经营权所涉及资产在评估基准日 2024 年 06 月 30 日所表现的市场价值进行评估，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：王金鑫

资产评估师：王玮

二〇二四年八月十五日

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：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



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)

