

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
评估说明

苏拓普评报字[2024]第08003号
(第一册, 共一册)

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 评估说明

苏拓普评报字[2024]第08003号

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分评估对象与评估范围及资产核实情况说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实情况总体说明	3
第四部分评估技术说明	5
一、评估方法适用性分析及选择	5
二、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 资产评估说明	5
第五部分评估结论	9

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。

江苏拓普森房地产资产评估规划测绘有限公司



2024年08月15日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

此部分内容由委托方及被评估单位提供，详细资料见本说明附件。

（此页无正文）

第三部分 评估对象与评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象

评估对象为江苏省沿海开发（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。

（二）评估范围

评估范围为江苏省沿海开发（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。

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，截至评估基准日，委估资产全部在用。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的组织与实施过程

根据资产评估规范和资产评估准则，我公司项目组的评估人员于 2024 年 06 月 30 日对评估范围涉及的资产进行了核实。核实前，成立了项目经理负责制、按专业分工的资产核实小组，制定了切实可行的现场核实实施计划。现场工作结束后，对现场核实情况进行了汇总，对收集的评估资料进行了分类整理。

1. 核实工作的主要步骤

（1）指导企业资产申报工作

根据资产评估的工作程序，我公司项目组人员进驻企业后，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产状况调查表”及其填报要求，对评估范围内的资产进行登记填报，同时，指导企业按项目组事先提交的“评估资料清单”要求的内容，准备评估所需的相关资料。

（2）审查评估基础资料

评估人员在查阅有关反映评估对象状态等相关背景资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行初步审查，以保证评估的资产不重不漏、数量及价值特征等信息在申报表中反映准确和完整。

（3）现场访谈和勘察

依据企业提供的资产申报明细表，组织专业对口的评估人员了解该资产的企业相关人员进行访谈。在访谈了解的基础上，在相关人员的陪同下，进行现场勘察，并对资产状况进行勘察记录和拍照。再根据核实结果，由评估人员和企业相关部门的人员共同对原申报明细表上反映的资产信息据实进行修改、补充和完善，使其账、表、实等记录的信息相符一致。

（4）资产权属核实

资产权属核实主要是对评估范围内的资产状况的核实。

2. 核实的主要方法

在核实中，本次根据评估范围内资产具体情况，采取了相应的核实方法。

评估人员现场了解了委估资产的来源方式、现有状态，对资产的法律权属等情况进行了调查了解。在核实资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的资产进行了现场勘查及核实，并作了现场记录和拍照取证。勘察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看资产的现实状态。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

经核实，无影响资产核实的事项。

（三）资产核实结论

经过核实评估范围内的资产情况，截止评估基准日2024年06月30日，所核结果与资产评估委托方申报的情况基本一致。实物资产表、实相符，资产未涉及质押、抵押、担保等事项。

第四部分 评估技术说明

单项资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

一、评估方法适用性分析及选择

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。

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。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

二、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评估说明

1、概况

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共 37 台（套），主要为船、柴油机、栏浆、药水用泵等，上述设备位于条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘内，截至评估基准日全部在用。

2、评估方法

本次评估条南二区 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采用重置成本法，其具体计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等，由于本次评估为设备市场价值评估，评估价值为设备裸机价值，故重置全价等于设备含税购置价。

重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价}$$

本次评估通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2023 年机电产品报价目录》确定购置价；

对于未能查询到市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价调整确定。

2) 成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向现场人员、操作人员了解设备停工前技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况、停工后

设备保管情况等，以及勘查人员对现在设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

$$\text{成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

3、评估结果及分析

本次评估范围内的条南二区 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共 37 台（套），评估价值 95215 元，较账面价值 147750 元减值 52535 元，减值率 35.56%，详见条南二区 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评估明细表。

减值原因：本次评估条南二区 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为含税价值，未考虑设备运输费、安装费、基础费等条南二区 17-18、三区 10-12 号和 16-18 号塘养殖户鱼塘达到预定可使用状态前需发生的费用。

4、典型案例

案例 1. 增氧机（三区 16-17 号养殖户鱼塘经营权所涉及评估明细表序号 2）

设备名称：3KW 增氧机

数量：27 台

安装地点：东台市沿海经济区条南三区 16-17 号塘

1) 设备概况

经现场勘察确认，委估增氧机的主要技术参数如下：

功率：3KW

2) 重置全价的确定

①设备购置价

评估专业人员首先查阅了相关规格市场价格，结合所掌握的基准日价格资料，并经必要的市场调研，确定该功率的在评估基准日附近的含税购置价为 1300 元。

②重置全价测算

重置全价=设备含税购置价

= 1300 元×27

=35100 元

3) 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，该项现场勘察成新率 60%

这部分参照《最新资产评估常用数据与参数手册》，选取该设备的耐用年限为 5 年。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，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限为 3 年，然后按以下公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

=3÷(3+2)×100%

=60%

4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

= 35100×60%

=21060 元

第五部分 评估结论

本次评估采用重置成本法对条南二区 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价值进行评估。

经评估，江苏省沿海开发（东台）有限公司委托评估的条南二区 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的评估价值为 95,215.00 元（大写人民币玖万伍仟贰佰壹拾伍元整），评估结论情况详见《资产评估明细表》。

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)