

本报告依据中国资产评估准则编制

盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购
盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

苏仁中评报字[2022]第117号

(共1册, 第1册)

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

二〇二二年十一月十五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232180029202200118
合同编号:	HTBH20223149
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏仁中评报字[2022]第117号
报告名称:	盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购 盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值
评估结论:	32,132,200.00元
评估机构名称:	江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司
签名人员:	陈传松 (资产评估师) 会员编号: 32170049 王思远 (资产评估师) 会员编号: 32000686
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年11月15日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	21

资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件。

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购
盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏仁中评报字[2022]第117号

盐城市城南物流产业园管理有限公司：

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2022年09月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为

根据2022年10月27日江苏盐城港控股集团有限公司《董事会决议》关于“盐城市城南物流产业园股权收购双丰公司及总部大厦装修工程”，盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司股权。

2、评估目的：为盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益提供价值参考。

3、评估对象：盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

4、评估范围：盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额3,146.73万元，负债总额1.00万元，净资产3,145.73万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2022年09月30日。

7、评估方法：资产基础法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经采用资产基础法，在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，盐城刘庄双丰商贸有限公司 100%股权在 2022 年 09 月 30 日的市场价值为 **3,213.22** 万元，大写人民币叁仟贰佰壹拾叁万贰仟贰佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年09月30日至2023年09月29日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

（1）在建工程新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，坐落于大丰区刘庄镇新团河以北，未办理《房屋所有权证》。我们视同合法建筑并以被评估单位提供的建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》记载的面积进行评估。如果期后办理权证时建筑面积有差异，应相应调整评估值。我们无法考虑上述房屋权属瑕疵事项可能对评估值的影响。

（2）2018 年 6 月 29 日，根据王阿鼠韦林广、盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司（以下简称“紫林建设”）及双丰商贸签订的股权转让协议约定：双丰商贸在 2018 年 6 月 29 日前发生的所有债务均由王阿鼠韦林广负责处理和偿还，与紫林建设无关，同时在协议签订之前将双丰商贸的所有债务剥离完毕，如不能将债务剥离完毕，紫林建设可代为清偿王阿鼠韦林广认可的债务，清偿款在转让总价中予以扣除。根据紫林建设提供的债务情况说明，双丰商贸截止 2018 年 6 月 29 日债务均已由王阿鼠韦林广、紫林建设偿还，已无其余债务。截止 2022 年 9 月 30 日，双丰商贸账面除与紫林建设存在 10,001.00 元往来款外，未确认其他债务。情况说明中紫林建设承诺：如若出现其他债务，均由紫林建设承担。提请报告使用者注意。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购
盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏仁中评报字[2022]第117号

盐城市城南物流产业园管理有限公司：

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司 100%股权涉及的股东全部权益在 2022 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：盐城市城南物流产业园管理有限公司

法定住所：盐城市大丰区刘庄镇振兴北路 8 号

经营场所：盐城市大丰区刘庄镇振兴北路 8 号

法定代表人：卞汉根

注册资本：3000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；会议及展览服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；市场营销策划；日用百货销售；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；广告设计、代理；广告制

作；广告发布；集装箱维修；集装箱租赁服务；船舶港口服务；进出口代理；国内贸易代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；国内船舶代理（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）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：盐城刘庄双丰商贸有限公司（以下简称：“双丰商贸”）

法定住所：盐城市大丰区刘庄镇新城区

经营场所：盐城市大丰区刘庄镇新城区

法定代表人：王继朗

注册资本：3008 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：服装、家用电器销售；自有写字楼租赁。（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）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况等

2012 年 03 月 23 日，盐城刘庄双丰商贸有限公司系由王阿鼠独自出资设立，取得了盐城市大丰工商行政管理局颁发的注册号为 320982000193625 的营业执照。公司设立时的注册资本为 10.00 万元。注册资本 10.00 万元已由股东于 2012 年 03 月 23 日全部实缴到位，同日盐城天翔会计师事务所有限公司已对本次出资情况出具了盐天翔所验会验[2012]52 号《验资报告》。公司设立时股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
王阿鼠	10.00	100.00	10.00
合计	10.00	100.00	10.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司 2012 年 08 月 17 日的股东决定，吸收韦林广为公司新股东，同意公司注册资本由 10.00 万元人民币变更增至 2,000.00 万元，本次增资 1,990.00 万元由股东王阿鼠以货币形式出资 1,950.00 万元，股东韦林广以货币形式出资 40.00 万元。本次增资分别由盐城中博华联合会计师事务所于 2012

年 08 月 17 日、2013 年 12 月 19 日、2014 年 01 月 17 日已对增资情况出具了盐中博华验[2012]375 号、[2013]465 号、[2014]016 号《验资报告》审验。本次增资后,各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)
王阿鼠	1960.00	98.00	1960.00
韦林广	40.00	2.00	40.00
合计	2000.00	100.00	2000.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司 2018 年 06 月 20 日的股东会决议,同意公司注册资本由 2,000.00 万元变更增至 3,008.00 万元人民币,本次增资 1,008.00 万元由股东王阿鼠以货币形式出资。本次增资后,各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)
王阿鼠	2968.00	98.67	2968.00
韦林广	40.00	1.33	40.00
合计	3008.00	100.00	3008.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司 2018 年 07 月 06 日的股东会决议,接受盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司为公司股东,同意王阿鼠将其持有的公司股权 2,968 万股以 2,968.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司,韦林广将其持有的公司股权 40 万股以 40.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司。本次股权转让后,各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下:

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额(人民币万元)	比例(%)	金额(人民币万元)
盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司	3008.00	100.00	3008.00
合计	3008.00	100.00	3008.00

截至评估基准日上述股权结构未再发生变化。

3、近二年一期资产、财务、经营状况

盐城刘庄双丰商贸有限公司资产、负债及财务状况

报告日期	金额单位:人民币万元		
	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
资产总计	3,651.70	3,972.73	3,146.73

负债合计	1,650.46	1,790.59	1.00
净资产	2,001.23	2,182.14	3,145.73
	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入			
利润总额	0.03	180.91	
净利润	0.03	180.91	

以上数据中 2020-2021 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020-2021 年度的经营成果未经审计。2022 年 09 月 30 日的财务状况经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所审计，出具了“苏亚盐专审[2022]236 号”的《专项审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为盐城市城南物流产业园管理有限公司，被评估单位为盐城刘庄双丰商贸有限公司；委托人盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司 100% 股权。盐城刘庄双丰商贸有限公司的股权图示如下：



（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据2022年10月27日江苏盐城港控股集团有限公司《董事会决议》关于“盐城城南物流产业园股权收购双丰公司及总部大厦装修工程”，盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司股权。

本项目评估目的是为盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日 2022 年 09 月 30 日的股东全部权益价值。

2、评估范围：盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额 3,146.73 万元，负债总额 1.00 万元，净资产 3,145.73 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	1.93
非流动资产	3,144.81
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	2,245.92
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	898.89
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	1.25
资产合计	3,146.73
流动负债	1.00
非流动负债	
负债合计	1.00
净资产	3,145.73

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过审计。

（二）主要资产状况

申报主要资产包括在建工程、土地使用权等。

1、在建工程

申报的在建工程为新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，主要包括地下 1 层，地上 12 层（其中裙楼 3 层），框架结构，尚未完工，未办理《房屋所有权证》，领取建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》。经现场勘查，处于停止施工状态。

2、土地使用权

盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的土地使用权 1 项，盐城刘庄双丰商贸有限公司已领取大土国用（2012）第 5989 号《国有土地使用权证》，宗地位于大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧，面积共计 14,818.00 平方米，土地用途其他商服用地、土地终止日期 2052 年 07 月 10 日。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2022 年 09 月 30 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

2022年10月27日江苏盐城港控股集团有限公司《董事会决议》关于“盐城南物流产业园股权收购双丰公司及总部大厦装修工程”。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）。

3、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）。

4、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）。

5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）。

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）。

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）。

9、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）。
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用权证。
- 2、建设工程规划许可证等相关资料。
- 3、部分设备的购货发票、付款凭证资料。
- 4、其他产权证明文件及材料。

（五）定价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 3、盐城市的主要建筑材料市场价格信息（2022年09月）。
- 4、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】678号）。
- 5、被评估单位提供的工程施工合同及部分工程图纸等有关资料。
- 6、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 7、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

被评估单位提供的资产评估申报明细表。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外

的各项资产进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。由于不能搜集到适量的、与被评估单位可比的上市公司，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估不采用市场法。盐城刘庄双丰商贸有限公司自成立以来，一直在筹建期，建造的大楼一直处于烂尾工程。被评估单位无法提供对未来年度的盈利状况的预测及其对风险的量化，不具备采用收益法评估的条件。故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=Σ各项资产的评估值-Σ各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

评估人员对银行存款，核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

（2）其他流动资产

其他流动资产为审计调整的设备残值，该设备已报废，账面只保留残值，我们保留账面值。

2、在建工程

本次委托评估的在建工程为其他商服用地上的建筑物，根据建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置原值，结合完工进度，得

到委估建筑物的评估成本，再考虑委估建筑物已烂尾近 8 年，存在实体性贬值情况，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置价值×完工进度×（1-实体性贬值）

（1）建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安工程造价+前期及专业费用+资金成本

①建安工程造价

因为被评估单位未能提供工程决算资料，我们根据现场的查勘资料，结合类似工程的工程造价指标，采用案例修正的方法确定工程造价。此法是以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程估价。

②前期及专业费用

前期及专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费、建设单位管理费等，按照当地平均水平综合确定。

③资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

（2）完工进度和实体性贬值的确定

我们根据现场勘查，了解未完工程量和实体性贬值。

（4）评估值的确定

建筑物评估值=重置成本×完工进度×（1-实体性贬值）

3、无形资产—土地使用权

土地使用权为其他商服用地，根据委托方提供的资料结合资产评估师收集的有关资料，土地使用权的具体类型、特点、估值目的及外部市场环境等具体情况，我们选用“基准地价修正法”进行估值，基准地价修正法估值基本思路是：

首先分析基准地价估价期日与本次估价期日之间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地因素条件与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差

异，进行区域因素和个别因素修正；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行土地开发水平修正和年期修正得到待估宗地地价。即：

地价=[基准地价×期日修正系数×(1+综合修正系数)±土地开发程度修正]×年期修正系数

4、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

(1) 实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的在建工程等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、核对、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用资产基础法，对盐城刘庄双丰商贸有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 09 月 30 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日 2022 年 09 月 30 日的资产总额账面值 3,146.73 万元，评估值 3,214.22 万元，评估增值 67.48 万元，增值 2.14%；负债总额账面值 1.00 万元，评估值 1.00 万元，评估无增减值；净资产账面值 3,145.73 万元，评估值 3,213.22 万元，评估增值 67.48 万元，增值率 2.15%。资产评估结果汇总表如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022年09月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面值 A	评估值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流动资产	1	1.93	1.93		
非流动资产	2	3,144.81	3,212.29	67.48	2.15
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9	2,245.92	2,302.18	56.26	2.51
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				

无形资产	14	898.89	910.11	11.22	1.25
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	3,146.73	3,214.22	67.48	2.14
流动负债	21	1.00	1.00		
非流动负债	22				
负债合计	23	1.00	1.00		
净资产	24	3,145.73	3,213.22	67.48	2.15

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权在2022年09月30日的市场价值为3,213.22万元，大写人民币叁仟贰佰壹拾叁万贰仟贰佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

2、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

评估基准日2022年09月30日时，被评估单位净资产账面值为3,145.73万元，经采用资产基础法评估股东全部权益价值为3,213.22万元，增值额为67.48万元。增值的主要原因为：

（1）在建工程增值56.26万元，主要是房屋建筑物开始建造于2013年，后一直未完工处于烂尾状态，烂尾时间近8年，原有建筑已损耗，另外电梯未安装，消防只做了一小部分，地面、墙面和外墙均为水泥，楼梯无扶手、玻璃破损，未安装门，后期还需要投入，评估基准日建筑材料、人工费等都比建造时有一定幅度上涨。

（2）无形资产增值11.22万元，主要是土地取得时的价格与现行市场价值的差异。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年09月30日至2023年09月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

在建工程新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，坐落于大丰区刘庄镇新团河以北，未办理《房屋所有权证》。我们视同合法建筑并以被评估单位提供的建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》记载的面积进行评估。如果期后办理权证时建筑面积有差异，应相应调整评估值。我们无法考虑上述房屋权属瑕疵事项可能对评估值的影响。

（三）评估程序受到限制的情形。

无。

（四）评估资料不完整的情形。

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

2018 年 6 月 29 日，根据王阿鼠韦林广、盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司（以下简称“紫林建设”）及双丰商贸签订的股权转让协议约定：双丰商贸在 2018 年 6 月 29 日前发生的所有债务均由王阿鼠韦林广负责处理和偿还，与紫林建设无关，同时在协议签订之前将双丰商贸的所有债务剥离完毕，如不能将债务剥离完毕，紫林建设可代为清偿王阿鼠韦林广认可的债务，清偿款在转让总价中予以扣除。

根据紫林建设提供的债务情况说明，双丰商贸截止 2018 年 6 月 29 日债务均已由王阿鼠韦林广、紫林建设偿还，已无其余债务。截止 2022 年 9 月 30 日，双丰商贸账面除与紫林建设存在 10,001.00 元往来款外，未确认其他债务。情况说明中紫林建设承诺：如若出现其他债务，均由紫林建设承担。提请报告使用者注意。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

除上述事项外, 本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项, 特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用, 以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

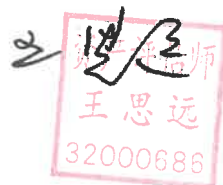
本评估结论形成的日期为2022年11月15日。

本页为签字盖章页，无正文。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

二〇二二年十一月十五日



资产评估报告附件

附件一

与评估目的相对应的经济行为文件复印件

江苏盐城港控股集团有限公司

董事会决议

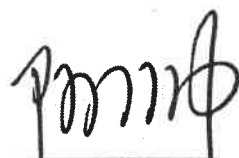
江苏盐城港控股集团有限公司（以下简称“盐城港集团”）全体董事于2022年10月27日对《盐城南物流产业园股权收购双丰公司及总部大厦装修工程》相关事宜进行表决。应参与董事7名，实参与7名，符合《中华人民共和国公司法》及盐城港集团章程规定。

具体决议事项如下：

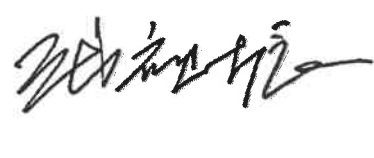
1. 同意江苏盐城市城南物流产业园管理有限公司股权收购盐城刘庄双丰商贸有限公司；
2. 同意对物流产业园总部大厦实施装修，取得不动产证后注销盐城刘庄双丰商贸有限公司。

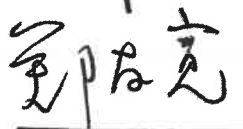
董事签字：


周正雄

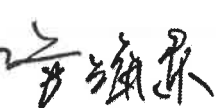

陆 帅


苟以宏


张祖振


郑友宽


蔡柏良


方海东

江苏盐城港控股集团有限公司

2022年10月27日



附件二

被评估单位专项审计报告复印件

盐城刘庄双丰商贸有限公司

专项审计报告

苏亚盐专审[2022]236号

审计机构：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

地 址：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09

邮 编：224005

传 真：0515-68665007

电 话：0515-68037719

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：苏22G69F0777



苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)

苏亚盐专审[2022] 236号

专项审计报告

盐城市大丰区刘庄镇人民政府：

我们接受委托，对盐城刘庄双丰商贸有限公司（以下简称“双丰商贸”或“公司”）截止2022年9月30日资产、负债及净资产状况进行专项审计。双丰商贸的责任是按照《企业会计准则》的相关规定进行会计核算；建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，提供真实、合法、完整的会计及其他相关资料。我们的责任是在实施专项审计工作的基础上对委托的相关事项出具专项审计报告。

我们按照《中国注册会计师执业准则》的相关规定和业务约定书约定并结合双丰商贸的实际情况执行了审计工作。审计工作涉及实施审计程序，以获取相关的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断。我们相信，我们的审计工作为出具专项审计报告提供了合理的基础。

一、单位基本情况

盐城刘庄双丰商贸有限公司成立于2012年3月23日，统一社会信用代码：91320982592548968N，公司注册地：盐城市大丰区刘庄镇新城区；法定代表人：王继朗；注册资本：3,008.00万元，出资情况如下：

序号	股东名称	持股比例	出资额（万元）
1	盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司	100.00%	3,008.00
合计		100.00%	3,008.00

1、注册资本及股权变更情况

2012 年 03 月 23 日，双丰商贸系由王阿鼠独自出资设立，取得了盐城市大丰工商行政管理局颁发的注册号为 320982000193625 的营业执照。公司设立时的注册资本为 10.00 万元。盐城天翔会计师事务所有限公司已对本次出资情况出具了盐田翔所验会验[2012]52 号《验资报告》审验。

根据双丰商贸 2012 年 08 月 17 日的股东决定，吸收韦林广为公司新股东，同意公司注册资本由 10.00 万元人民币变更增至 2,000.00 万元，本次增资 1,990.00 万元由股东王阿鼠以货币形式出资 1,950.00 万元，股东韦林广以货币形式出资 40.00 万元。本次增资分别由盐城中博华联合会计师事务所于 2012 年 08 月 17 日、2013 年 12 月 19 日、2014 年 01 月 17 日已对增资情况出具了盐中博华验[2012]375 号、[2013]465 号、[2014]016 号《验资报告》审验。

根据双丰商贸 2018 年 6 月 20 日的股东会决议，同意公司注册资本由 2,000.00 万元变更增至 3,008.00 万元人民币，本次增资 1,008.00 万元由股东王阿鼠以货币形式出资。2018 年 7 月 3 日，注册资本经盐城市大丰区行政审批局核准变更为 3,008.00 万元。

根据双丰商贸 2018 年 7 月 6 日的股东会决议，接受盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司为公司股东，同意王阿鼠将其持有的公司 98.67%股权以 2,968.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司，韦林广将其持有的公司 1.33%股权以 40.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司。同日，股东经盐城市大丰区行政审批局核准变更为盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司。

根据 2022 年 11 月 13 日盐城市大丰区刘庄镇人民政府、盐城市大丰

区紫林城镇建设发展有限公司及双丰商贸出具的《债权情况说明》：王阿鼠在 2018 年股权转让时放弃了其本人及关联单位对双丰商贸的债权；但直到 2022 年 4 月 1 日，新疆双丰商贸有限公司、哈密市江苏商会融资担保有限公司、王阿鼠和双丰农场才共同出具《联合情况说明及承诺》，将其截止 2021 年 12 月 31 日分别持有的双丰商贸的债权 6,550,000.00 元、4,350,000.00 元、6,880,781.36 元和 125,073.06 元，合计 17,905,854.42 元予以放弃；考虑到王阿鼠 2018 年 6 月 20 日的增资款未到位，双丰商贸于 2022 年 3 月 30 日 2 号凭证将该上述转作实收资本 10,080,000.00 元、资本公积 7,825,854.42 元。增资后账面实收资本 30,080,000.00 元，资本公积 7,825,854.42 元。

2、经营情况

双丰商贸自成立以来一直未运营，公司拟建设的酒店大楼尚未竣工，无法投入使用。

二、单位账面财务状况

截止 2022 年 9 月 30 日，双丰商贸账面资产总额 32,819,455.89 元，其中：流动资产 19,271.36 元、非流动资产 32,800,184.53 元；负债 10,001.00 元，其中：流动负债 10,001.00 元；净资产 32,809,454.89 元，其中：实收资本 30,080,000.00 元、资本公积 7,825,854.42 元、未分配利润-5,096,399.53 元。

三、审定财务状况

经审计，截止 2022 年 9 月 30 日，双丰商贸审定资产总额 31,467,344.86 元，其中：流动资产 19,271.36 元、非流动资产 31,448,073.50 元；负债

10,001.00 元，其中：流动负债 10,001.00 元；净资产 31,457,343.86 元，其中：实收资本 30,080,000.00 元、资本公积 7,825,854.42 元、未分配利润 -6,448,510.56 元。具体情况如下：

1、货币资金

经审计，货币资金余额为 6,746.63 元，其中江苏大丰农村商业银行股份有限公司刘庄支行，账号 3209820031010000031124，余额为 5.96 元；中国银行股份有限公司盐城大丰永泰支行，账号 345673050490，余额为 6,740.67 元。

2、其他应收款

其他应收款账面价值 0.00 元，其中其他应收款账面余额 118,597.58 元，其他应收款坏账准备 118,597.58 元。其他应收款包括束必群 100,000.00 元、大丰市城建国有资产经营有限公司 18,000.00 元、江苏电力公司大丰供电公司 597.58 元。上述款项发生时间均为 2015 年以前，收回可能性较小，故双丰商贸已全额计提信用减值。

3、其他流动资产

经审计，其他流动资产余额为 12,524.73 元。该资产为一台变压器，该变压器系 2013 年 3 月购入，原值 128,458.74 元，折旧年限为 10 年，截止 2022 年 9 月，账面已计提折旧 115,934.01 元。经现场查勘，变压器已报废，无使用价值，公司拟予以处置，账面暂按净值 12,524.73 元计入其他流动资产。

4、在建工程

经审计，在建工程余额为 22,459,159.00 元，主要为建安费用。本次

将不属于在建工程核算范围的土地使用税及印花税 173,763.47 元予以调减。

双丰商贸在建工程为“新疆大厦 1#酒店建设工程”项目，项目因资金链断裂停滞，尚未完工。截止 2022 年 9 月 30 日，在建工程累计发生额 22,459,159.00 元，双丰商贸提供了城市建设工程规划许可证、施工合同、付款凭证及发票等资料，经检查，存在收款方与合同方不一致的情形，另有 1,639,823.00 元尚未取得合规票据。

5、无形资产

经审计，无形资产余额为 8,988,914.50 元。双丰商贸账面无形资产为坐落于刘庄新团河以北、振兴桥东北角的一宗地，土地使用权证书编号：大土国用（2021）第 5989 号，土地面积：14818 平方米，使用权类型：出让，土地使用权证载明日期：2012 年 12 月 26 日-2052 年 7 月 10 日。土地原值 11,960,040.30 元，其中土地出让金 11,113,500.00 元、契税 333,405.00 元（未提供完税证明）、耕地税 368,262.50 元、土地代征费 144,872.80 元。截至 2022 年 9 月 30 日，账面累计摊销 2,971,125.80 元。

6、长期待摊费用

经审计，长期待摊费用余额为 0.00 元。双丰商贸账面原有长期待摊费用 1,178,347.56 元，为公司筹建期间的开办费，根据企业会计准则的规定，开办费应于发生时计入当期损益，故本次审计予以全部调减。

7、其他应付款

经审计，其他应付款余额为 10,001.00 元，为盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司往来款。

8、实收资本

经审计，实收资本余额为 30,080,000.00 元，具体情况见“一、单位基本情况”之“1、注册资本及股权变更情况”。

9、资本公积

经审计，资本公积余额为 7,825,854.42 元，具体情况见“一、单位基本情况”之“1、注册资本及股权变更情况”。

10、未分配利润

经审计，调减未分配利润 1,352,111.03 元，调整后，未分配利润余额为-6,448,510.56 元。

四、其他事项

1、2018 年 6 月 29 日，根据王阿鼠韦林广、盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司（以下简称“紫林建设”）及双丰商贸签订的股权转让协议约定：双丰商贸在 2018 年 6 月 29 日前发生的所有债务均由王阿鼠韦林广负责处理和偿还，与紫林建设无关，同时在协议签订之前将双丰商贸的所有债务剥离完毕，如不能将债务剥离完毕，紫林建设可代为清偿王阿鼠韦林广认可的债务，清偿款在转让总价中予以扣除。

根据紫林建设提供的债务情况说明，双丰商贸截止 2018 年 6 月 29 日债务均已由王阿鼠韦林广、紫林建设偿还，已无其余债务。截止 2022 年 9 月 30 日，双丰商贸账面除与紫林建设存在 10,001.00 元往来款外，未确认其他债务。情况说明中紫林建设承诺：如若出现其他债务，均由紫林建设承担。

2、双丰商贸未能提供工程相关进度资料，且未经过工程结算审计，

我们无法对工程完工进度进行核实，在建工程后附资料存在部分不完整，本次仅根据账面情况对在建工程余额进行确认。

3、根据双丰商贸提供资料，截止 2022 年 9 月 30 日，未发现未结案诉讼，已结案诉讼均已执行。

4、根据企业信用报告，2014 年 12 月 3 日，双丰商贸登记注册“阿鼠”商标，注册号 15851659，类别 35 类-广告销售。双丰商贸未提供商标及相关资料。

5、被审计单位涉税事宜以税务部门的检查结论为准。

6、本审计报告仅供双丰商贸拟股权转让使用，不得用于其它目的。因使用不当，造成的后果与本会计师事务所和签字注册会计师无关。

附件：

- 1、资产负债调整表
- 2、会计师事务所营业执照及执业资质证书
- 3、签字注册会计师证书

苏亚金诚会计师事务所
(特殊普通合伙) 盐城分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 盐城市

二〇二二年十一月十四日

资产负债调整表

2022年9月30日

会企01表

单位名称：盐城刘庄双丰商贸有限公司

单位：元

资产	账面数	调整数	期末审定数	负债和所有者权益（或股东权益）	账面数	调整数	期末审定数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	6,746.63		6,746.63	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项				应付职工薪酬			
其他应收款				应交税费			
存货				其他应付款	10,001.00		10,001.00
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	12,524.73		12,524.73	其他流动负债			
流动资产合计	19,271.36		19,271.36	流动负债合计	10,001.00		10,001.00
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
可供出售金融资产				应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资				预计负债			
其他权益工具投资				递延收益			
其他非流动金融资产				递延所得税负债			
投资性房地产				其他非流动负债			
固定资产				非流动负债合计			
在建工程	22,632,922.47	-173,763.47	22,459,159.00	负债合计	10,001.00		10,001.00
生产性生物资产				所有者权益(或股东权益)：			
油气资产				实收资本（或股本）	30,080,000.00		30,080,000.00
无形资产	8,988,914.50		8,988,914.50	其他权益工具			
开发支出				其中：优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用	1,178,347.56	-1,178,347.56		资本公积	7,825,854.42		7,825,854.42
递延所得税资产				减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计	32,800,184.53	-1,352,111.03	31,448,073.50	专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	-5,096,389.53	-1,352,111.03	-6,448,510.56
				所有者权益（或股东权益）合计	32,809,454.89	-1,352,111.03	31,457,343.86
资产总计	32,819,455.89	-1,352,111.03	31,467,344.86	负债和所有者权益（或股东权益）总计	32,819,455.89	-1,352,111.03	31,467,344.86



统一社会信用代码

913209020893564595

(1/1)

营业执照

(副本)

编号 320913000201908050093



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。

名称 苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

成立日期 2014年01月03日
营业期限 2014年01月03日至2033年11月25日

类型 特殊普通合伙企业分支机构

负责人 饶景丽

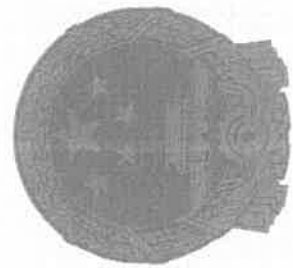
经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训（不含国家统一认可的职业证书类的培训）；法律、法规规定的其他业务；会计用品、计算机软件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

营业场所 盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）



登记机关

2019年08月05日



会计师事务所分所 执业证书

名称：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所

负责人：饶景丽

经营场所：盐城市盐南高新区人民南路5号盐城国际创投中心南楼3A01-3A09室（CND）

分所执业证书编号：3200000263207

批准执业文号：苏财会[2012] 35 号

批准执业日期：2012年10月16日

证书序号：5000595

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：江苏省财政厅

二〇一二年八月二十二日

中华人民共和国财政部制



	姓 名	饶景丽
	Full name	
	性 别	女
	Sex	
	出生日期	1975/05/17
	Date of birth	
	工作单位	江苏恒信会计师事务所
	Working unit	
	身份证号码	321103750517050
	Identity card No.	

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of a Change of Working Unit by a CPA 同意调出 Agree the holder to be transferred from 转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2012年05月25日		年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.  年 月 日
同意调入 Agree the holder to be transferred to 转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2012年11月6日		
证书编号: 321100010034 No. of Certificate 批准注册协会: 江苏省注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs 发证日期: 2002年07月25日 Date of Issuance		
22		



姓名 朱安安
Full name 朱
性别 男
Sex 男
出生日期 1985-06-12
Date of birth 江苏新五洲会计师事务所有限公司
工作单位 江苏新五洲会计师事务所有限公司
Working unit 230121198506120821
身份证号码
Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate

30000264371

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

江苏新五洲会计师事务所

发证日期:
Date of issuance

2018 年 10 月 21 日

年 月 日

附件三

委托人和被评估单位法人营业执照复印件



新築陽

91320982566134040C (1/1)

编 号 320982665202209050076



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。

(本 題)

注册资本 3000万元整

成立日期 2011年01月07日

下汉銀

所 盐城市大丰区刘庄镇振兴北路8号

校勘

[illegible]

登记机关



2022年09月05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。

国家市场监督管理总局监制

编号 320982000201807060081



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320982592548968N (1/1)

名称	盐城刘庄双丰商贸有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)
住所	盐城市大丰区刘庄镇新城区
法定代表人	王继朗
注册资本	3008万元整
成立日期	2012年03月23日
营业期限	2012年03月23日至2032年03月22日
经营范围	服装、家用电器销售;自有写字楼租赁。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年 07月 06日

附件四

评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

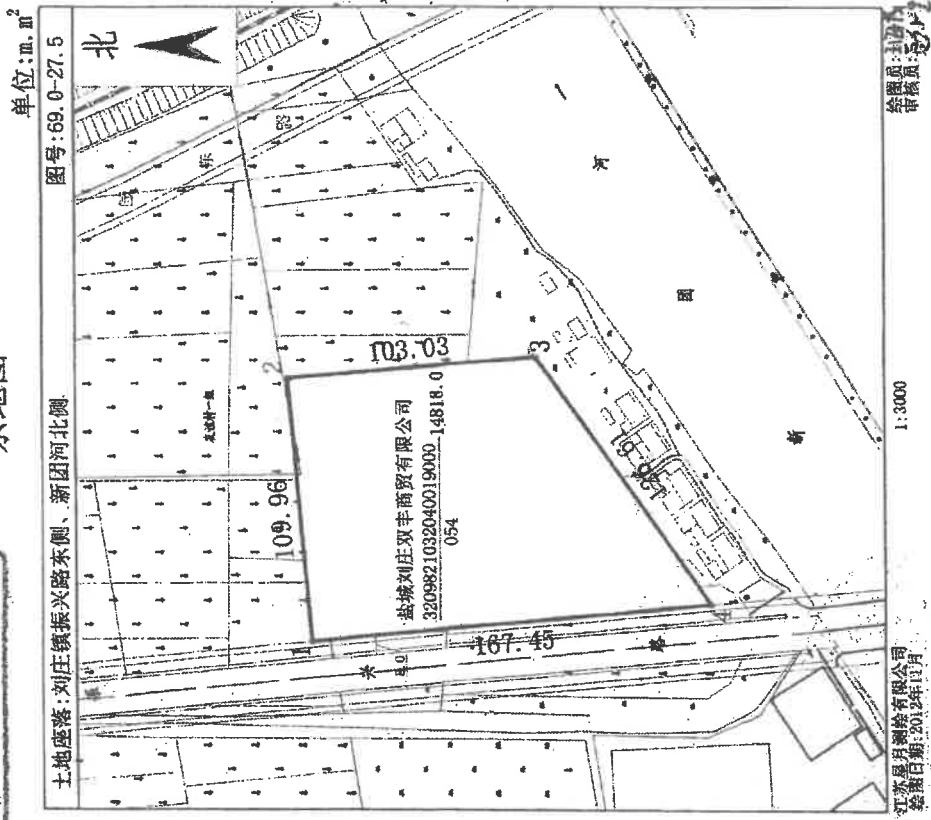
土地使用权人	盐城刘庄双丰商贸有限公司				
座落	大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧				
地号	103-204-0019000	图号	69.0-27.5		
地类(用途)	其它商服用地	取得价格	750 元/平方米		
使用权类型	出让	终止日期	2052年7月10日		
使用权面积	14818 M ²	其中		独用面积	14818 M ²
				分摊面积	— M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



附图骑缝章

宗地图



附件五

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司：

因我公司拟股权收购的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的盐城刘庄双丰商贸有限公司股东 100%股权价值进行评估，评估基准日为 2022 年 09 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：盐城市城南物流产业园管理有限公司



负责人：（签名）

2022 年 月 日

被评估单位承诺函

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司：

因盐城市城南物流产业园管理有限公司拟股权收购的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的盐城刘庄双丰商贸有限公司股东 100%股权价值进行评估，评估基准日为 2022 年 09 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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、我们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性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、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、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

被评估单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司

(盖章)

负责人：(签名)

2022 年

月 日



附件六

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

盐城市城南物流产业园管理有限公司：

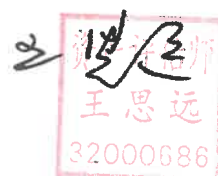
受贵单位的委托，我们对贵单位拟股权收购涉及的盐城刘庄双丰商贸有限公司股东全部权益价值，以 2022 年 09 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



2022年11月15日

附件七

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕224号

备案公告

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司报来的《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江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司，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）为梁泽泉。

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。

— 1 —

特此公告。



信息公开选项：主动公开

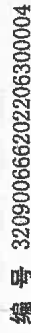
江苏省财政厅办公室

2018年5月7日印发

— 2 —

附件八

资产评估机构法人营业执照副本复印件



统一社会信用代码

91320900722298013D

(1/10)

照 执 业 证

(本)



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。

名称

注册资本 5000万元整

类型

成立日期 2000年03月30日

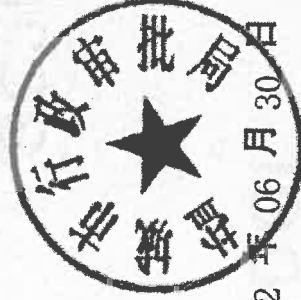
梁泽泉
法定代表人

盐城市青年西路8号7-8楼

附錄

[illegible]

关
机
登



2022 年 06 月 30 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。

国家市场监督管理总局监制

附件九

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈传松

性别：男

登记编号：32170049



单位名称：江苏仁禾中衡工程咨询
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2022-05-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11

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.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王思远

性别：男

登记编号：32000686

单位名称：江苏仁禾中衡工程咨询
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1997-12-31

年检信息：通过（2022-05-10）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-11

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.cas.org.cn>

附件十

资产评估委托合同复印件

资产评估委托合同

委托人名称：盐城市城南物流产业园管理有限公司

受托人名称：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

根据《中华人民共和国民法典》第三编 合同》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，委托人委托受托人进行资产评估服务，经双方协商一致，达成以下约定：

一、评估目的

为委托人拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司 100%股权提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

- 1、评估对象：盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。
- 2、评估范围：盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的评估基准日的全部资产和负债。

三、评估基准日

2022年09月30日

四、评估报告使用者和使用方式

- 1、本项目资产评估报告的使用者包括：委托人及委托人许可使用的第三方。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为本项目资产评估报告的使用人。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
- 3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
- 5、委托人应当在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告的结论。本资产评估报告评估结论的使用有效期为：自评估基准日起 1 年。

五、评估报告提交时间、地点及方式

- 1、委托人、受托人双方初步约定资产评估报告提交时间为被评估单位（或产权持有人）提交全部评估申报资料后的 30 个工作日内；因委托人（或被评估单位、产权持有人）的需要或不可抗力因素导致延长提交报告时间的，由委托人、受托人双方另行协商。
- 2、资产评估报告提交方式为：

纸质报告评估报告。以受托人的联系人书面提交或邮寄到本合同约定的受托人住所地为准。纸质报告评估报告提交份数不限份。

六、资产评估服务费、支付时间及方式

1. 按照有关资产评估服务收费标准，经委托人、受托人双方商定，本合同的资产评估服务费金额为人民币叁万五千元整（35000.00元）。

2. 资产评估服务费的支付方式为：

1) 在本合同签订后的十个工作日内，委托人对受托人指定的银行账户支付50%评估服务费。

2) 在受托人向委托人提交正式资产评估报告后的十个工作日内，委托人对受托人指定的银行账户支付剩余的50%评估服务费。

3) 受托人需向委托人开具合法、合规的增值税发票。

以上服务费均为增值税前，含税费。

3. 受托人指定以下银行账户为接收上述资产评估服务费的专用账户

开户银行：江苏银行股份有限公司

账户：12600188000025098

户名：江苏仁禾中南工程咨询房地产估价有限公司

纳税人识别号：91320900722298013D

七、合同当事人的权利和义务

1. 委托人的权利和义务

1) 委托人应当（包含接受评估单位、产权所有人）依法提供资产评估业务所需的全部真实、完整、合法的资料或信息；应当对提供资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

2) 委托人或者其他相关当事人（包含评估单位、产权所有人）应当对其提供的资产评估所需资料及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他形式。

3) 委托人与作为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人与作为资产评估机构及其资产评估专业人员及其他相关当事人之间的协调；以及依约定为受托人提供交通、食宿安排。

4) 委托人对资产评估报告有异议的，可以要求评估机构解释或说明。

5) 按本合同约定的标准、方式及条件支付资产评估服务费。

2. 受托人的权利和义务

1) 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日经审计的下的价值进行分析并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2) 应当回避或与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的人承办本资产评估业务。

(3) 委托人和其他相关当事人(包含被评估单位、产权持有人)如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的,资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(4) 因委托人或者其他相关当事人(包含被评估单位、产权持有人)原因导致资产评估程序受限,资产评估机构无法履行资产评估委托合同,资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同;受托人有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(5) 对委托人(包含被评估单位、产权持有人)提供的全部资料严守秘密;未经委托人许可,受托人不得将资产评估报告的内容、评估结论向第三方提供或者公开,法律、法规另有规定的除外。

(6) 依法、合规履行评估程序并保持与委托人及被评估单位(产权持有人)的密切沟通;就资产评估报告涉及的重大政策、评估思路和技术问题向委托人及被评估单位(产权持有人)进行解释和说明。

八、中(终)止事项

1. 若遇到评估过程中出现以下中止情况的,委托人应在受托人书面催告后的十个工作日内解决中止事项,以利于本合同的履行。

(1) 因委托人或被评估单位(产权持有人)原因造成受托人的评估程序中止的。

(2) 当评估程序受到限制,导致对评估结论构成重大影响时,受托人可以中止本合同。

2. 经受托人书面催告,委托人不能解决中止事由的,受托人可以单方解除合同,并有权要求委托人支付与受托人已经开展资产评估业务的时间、进度,或者与已经完成工作量相应的评估服务费和已垫付的差旅等费用及违约金(全部评估服务费的10%)。

3. 委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的,委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 本合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

九、争议解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议,应当由委托人、受托人双方协商解决。如协商不成,可以提交盐城仲裁委员会进行仲裁,仲裁裁决具有终局性,双方都应遵守、执行。

十、其他约定

1. 本合同中所列之委托人、受托人的住所地、电话、邮箱为双方确定的联系方式。受托人向委托人按该住所地邮寄、邮箱发送资料(含资产评估报告)的,视为受托人履行了本合同约定或法律规定的提交资产评估报告、通知及催告等义务。

2. 本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的(包括但不限于:委托人的经济行为方案发生变化而出现事先未曾约定的新增评估事项的;因评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型发生变化,导致原委托事项性质发生变化的;原委托评估范围发生较大

变化，导致受托人需再次进入现场重新进行现场勘查、资产核实并调整、补充出具评估报告的，受托人与委托人应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款做出后续约定。

3、本合同一式肆份，委托人持贰份、受托人持贰份。

委托人：盐城城南物流产业园管理有限公司

受托人：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

住所地：

住所地：盐城青年西路8号

法定代表人（签名）：

法定代表人（签名）：

联系人及电话：

联系人及电话：李敏 13705106665

签订地点：盐城

签订时间： 年 月 日

盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购
盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估明细表

苏仁中评报字[2022]第117号
(共1册, 第1册)

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司
二〇二二年十一月十五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月30日

表1

产权持有单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率 (%) D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 其他权益工具投资				
8 其他非流动金融资产				
9 投资性房地产				
10 固定资产				
11 在建工程	2,245.92	2,302.18	56.26	2.51
12 工程物资				
13 固定资产清理				
14 生产性生物资产				
15 油气资产				
16 无形资产	898.89	910.11	11.22	1.25
17 开发支出				
18 商誉				
19 长期待摊费用				
20 递延所得税资产				
21 其他非流动资产				
22 资产总计	3,145.73	3,214.22	67.48	2.14
23 流动负债	1.00	1.00		
24 非流动负债				
25 负债合计	1.00	1.00		
26 净资产（所有者权益）	3,145.73	3,213.22	67.48	2.15

评估机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年09月30日

表2

产权持有单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	一、流动资产合计	19,271.36	19,271.36	-	-
2	货币资金	6,746.63	6,746.63	-	-
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	应收利息				
10	应收股利				
11	其他应收款				
12	存货				
13	合同资产				
14	持有待售资产				
15	一年内到期的非流动资产				
16	其他流动资产	12,524.73	12,524.73	-	-
17	二、非流动资产合计	31,448,073.50	32,122,900.00	674,826.50	2.15
18	可供出售金融资产				
19	持有至到期投资				
20	长期应收款				
21	长期股权投资				
22	其他权益工具投资				
23	其他非流动金融资产				
24	投资性房地产				
25	固定资产				
26	在建工程	22,459,159.00	23,021,800.00	562,641.00	2.51

评估机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年09月30日

表2

产权持有单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
27	工程物资				
28	固定资产清理				
29	生产性生物资产				
30	油气资产				
31	无形资产	8,988,914.50	9,101,100.00	112,185.50	1.25
32	开发支出				
33	商誉				
34	长期待摊费用				
35	递延所得税资产				
36	其他非流动资产				
37	三、资产总计	31,467,344.86	32,142,171.36	674,826.50	2.14
38	四、流动负债合计	10,001.00	10,001.00	-	-
39	短期借款				
40	交易性金融负债				
41	衍生金融负债				
42	应付票据				
43	应付账款				
44	预收款项				
45	合同负债				
46	应付职工薪酬				
47	应交税费				
48	应付利息				
49	应付股利				
50	其他应付款	10,001.00	10,001.00	-	-

评估机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年09月30日

表2

产权持有单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
51	持有待售负债				
52	一年内到期的非流动负债				
53	其他流动负债				
54	五、非流动负债合计				
55	长期借款				
56	应付债券				
57	租赁负债				
58	长期应付款				
59	专项应付款				
60	预计负债				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63	六、负债总计	10,001.00	10,001.00	-	-
64	七、净资产（所有者权益）	31,457,343.86	32,132,170.36	674,826.50	2.15



评估机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购
盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估说明

苏仁中评报字[2022]第117号

(共1册, 第1册)

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

二〇二二年十一月十五日

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 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
（一）评估对象与评估范围内容	3
（二）实物资产的分布情况及特点	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	5
（四）企业申报的表外资产的类型和数量	5
（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）	5
二、资产核实情况总体说明	5
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程	5
（二）影响资产核实的事项及处理方法	6
（三）核实结论	6
三、评估技术说明	6
资产基础法	6
1、货币资金	6
2、在建工程	7
3、无形资产——土地使用权	11
4、其他非流动资产	18
5、其他应付款	18
四、评估结论及分析	19
（一）评估结论	19
（二）评估结论分析	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、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。

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

二〇二二年十一月十五日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称：盐城市城南物流产业园管理有限公司

法定住所：盐城市大丰区刘庄镇振兴北路8号

经营场所：盐城市大丰区刘庄镇振兴北路8号

法定代表人：卞汉根

注册资本：3000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；会议及展览服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；市场营销策划；日用百货销售；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；五金产品零售；电子产品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；集装箱维修；集装箱租赁服务；船舶港口服务；进出口代理；国内贸易代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；国内船舶代理（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）被评估单位概况

1、基本情况：

公司名称：盐城刘庄双丰商贸有限公司（以下简称：“刘庄双丰”）

法定住所：盐城市大丰区刘庄镇新城区

经营场所：盐城市大丰区刘庄镇新城区

法定代表人：王继朗

注册资本：3008 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：服装、家用电器销售；自有写字楼租赁。（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）

2、企业性质、企业历史沿革

2012年03月23日，盐城刘庄双丰商贸有限公司系由王阿鼠独自出资设立，取得了盐城市大丰工商行政管理局颁发的注册号为320982000193625的营业执照。公司设立时的注册资本为10.00万元。注册资本10.00万元已由股东于2012年03月23日全部实缴到位，同日盐城天翔会计师事务所有限公司已对本次出资情况出具了盐田翔所验会验[2012]52号《验资报告》审验。公司设立时股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
王阿鼠	10.00	100.00	10.00
合计	10.00	100.00	10.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司2012年08月17日的股东决定，吸收韦林广为公司新股东，同意公司注册资本由10.00万元人民币变更增至2,000.00万元，本次增资1,990.00万元由股东王阿鼠以货币形式出资1,950.00万元，股东韦林广以货币形式出资40.00万元。本次增资分别由盐城中博华联合会计师事务所于2012年08月17日、2013年12月19日、2014年01月17日已对增资情况出具了盐中博华验[2012]375号、[2013]465号、[2014]016号《验资报告》审验。本次增资后，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
王阿鼠	1960.00	98.00	1960.00
韦林广	40.00	2.00	40.00
合计	2000.00	100.00	2000.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司2018年06月20日的股东会决议，同意公司注册资本由2,000.00万元变更增至3,008.00万元人民币，本次增资1,008.00万元由股东王阿鼠以货币形式出资。本次增资后，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
王阿鼠	2968.00	98.67	2968.00
韦林广	40.00	1.33	40.00
合计	3008.00	100.00	3008.00

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司 2018 年 07 月 06 日的股东会决议，接受盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司为公司股东，同意王阿鼠将其持有的公司股权 2,968 万股以 2,968.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司，韦林广将其持有的公司股权 40 万股以 40.00 万元转让给盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司。本次股权转让后，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）
盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司	3008.00	100.00	3008.00
合计	3008.00	100.00	3008.00

截至评估基准日上述股权结构未再发生变化。

3、经营业务范围

经营业务范围：服装、家用电器销售；自有写字楼租赁。（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）

4、近二年一期资产、财务、经营状况

盐城刘庄双丰商贸有限公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2020-12-31	2021-12-31	2022-09-30
资产总计	3,651.70	3,972.73	3,146.73
负债合计	1,650.46	1,790.59	1.00
净资产	2,001.23	2,182.14	3,145.73
	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
营业收入			
利润总额	0.03	180.91	
净利润	0.03	180.91	

5、企业的主要资产状况

本公司主要资产为在建工程和土地使用权，具体情况如下：

①在建工程

在建工程为新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，主要包括地下 1 层，地上 12 层（其中裙楼 3 层），框架结构，尚未完工，未办理《房屋所有权证》，领取建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》。其房屋占地单独申报评估。

②土地使用权

盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的土地使用权 1 项，盐城刘庄双丰商贸有限公司已领取大土国用（2012）第 5989 号《国有土地使用权证》，宗地位于大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧，面积共计 14,818.00 平方米，土地用途其他商服用地、土地终止日期 2052 年 07 月 10 日。

注：对应的土地权证为：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	大土国用（2012）第 5989 号	大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧	2012/7/11	出让	其他商服用地	14,818.00
合 计						14,818.00

6、执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

（1）执行的会计制度、需缴纳的税赋及税收优惠

本公司执行的主要会计政策和会计估计如下：

①公司执行的会计准则和会计制度：《企业会计准则—基本准则》、《企业会计准则》及其补充规定。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

（2）公司主要税项：

①流转税

税种	税率（%）	计税依据
增值税	13	应税销售额
城市建设维护税	5	流转税额
教育费附加	5	流转税额

②企业所得税

2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年	计税依据
	25%	25%	25%	应纳税所得额

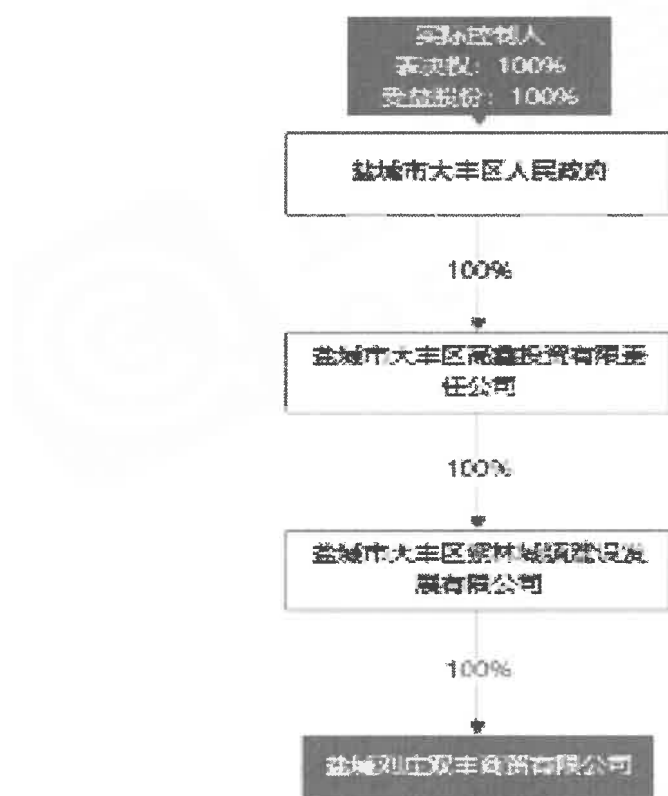
（3）所得税优惠政策

无。

(4) 生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠
无相关国家政策、法规的限制或者优惠。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人为盐城市城南物流产业园管理有限公司，被评估单位为盐城刘庄双丰商贸有限公司；委托人盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司 100% 股权。盐城刘庄双丰商贸有限公司的股权图示如下：



二、关于经济行为的说明

根据2022年11月11日江苏盐城港控股集团有限公司苏盐港【2022】54号《关于股权收购盐城刘庄双丰商贸有限公司的请示》，盐城市城南物流产业园管理有限公司拟收购盐城刘庄双丰商贸有限公司100%股权。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日 2022 年 09 月 30 日的股东全部权益价值。

2、评估范围：盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额 3,146.73 万元，负债总额 1.00 万元，净资产 3,145.73 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	0.67
非流动资产	3,146.06
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	2,245.92
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	898.89
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	1.25
资产合计	3,146.73
流动负债	1.00
非流动负债	
负债合计	1.00
净 资 产	3,145.73

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过审计。

（二）对于经营租入资产、特许使用的资产、以及没有会计记录的无形资产应当特别说明是否纳入评估范围及其理由。

无。

（三）如果在评估目的实现前有不同的产权持有单位，应当列表载明各产权持有单位待评估资产的类型、账面金额等。

无。

（四）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

无。

（五）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为等。

无。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2022 年 09 月 30 日。

（二）此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

无。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

无。

（四）账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

无。

六、资产负债清查情况说明

1、2022 年 09 月 30 日审计后的财务报表反映，资产总额为总额 3,146.73 万元，负债总额 1.00 万元，净资产 3,145.73 万元。实物资产主要有在建工程等。实物资产主要分布于公司经营场所内。

2、清查工作的组织如时间计划、实施方案。

为使评估工作顺利进行，本公司专门成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构的协调。本次评估前公司已由苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）盐城分所对评估基准日的财务报表进行审计，并以审计后的数据为基础，对 2022 年 09 月 30 日资产、负债的全面清理，并填写了评估明细申报表。

清查结论：

通过资产清查和核实，申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；
- 2、相关经济行为的批文；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、其他资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：盐城市城南物流产业园管理有限公司（盖章）



负责人：（签名）

2022 年 月 日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：盐城刘庄双丰商贸有限公司（盖章）



负责人：（签名）



2022 年 月 日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日 2022 年 09 月 30 日的股东全部权益价值。

2、评估范围：盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 3,146.73 万元，负债总额 1.00 万元，净资产 3,145.73 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项目	账面值
流动资产	0.67
非流动资产	3,146.06
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	2,245.92
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	898.89
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	1.25
资产合计	3,146.73
流动负债	1.00
非流动负债	
负债合计	1.00
净 资 产	3,145.73

盐城刘庄双丰商贸有限公司申报的土地使用权 1 项，盐城刘庄双丰商贸有限公司已领取大土国用（2012）第 5989 号《国有土地使用权证》，宗地位于大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧，面积共计 14,818.00 平方米，土地用途其他商服用地、土地终止日期 2052 年 07 月 10 日。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报无形资产；资产评估师也未发现有其他无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

二、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

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分在建工程、其他资产等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2022 年 10 月 31 日至 2022 年 11 月 02 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。

针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、核对、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

经过核实，资产评估师在资产核实所知范围内，纳入评估范围内的资产账账、账表、账实基本相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。被评估单位认可了核实结论。

在建工程新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，坐落于大丰区刘庄镇新团河以北，未办理《房屋所有权证》。

除上述事项外，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。除上述事项外，申报资产账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

资产基础法

1、货币资金

(1)基本情况：货币资金为银行存款，账面值共计 6,746.63 元，均为人民币。银行存款人民币账户计 2 个。

(2)核实及评估方法：银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达

账项和影响净资产的事项。银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值 6,746.63 元。

(3)评估结果：货币资金的账面值 6,746.63 元，评估值 6,746.63 元，评估无增减值。

2、在建工程

(1)基本情况

本次申报的在建工程账面值 22,459,159.00 元，为新疆大厦 1#酒店，建筑面积合计 12,021.50 平方米，主要包括地下 1 层，地上 12 层（其中裙楼 3 层），框架结构，尚未完工，未办理《房屋所有权证》，领取建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》。经现场勘查，处于停止施工状态。

(2)核实及评估方法

评估人员初步审查被评估单位提供的资产评估明细表，对照资产评估明细表现场逐一勘察实物，在现场勘察过程中与管理人员充分交流，了解土地的取得、建筑物的规划建造和维护使用情况，比较充分地了解了资产的历史形成及使用现状。判断基准日建筑物的实际面积数与申报数是否一致，是否存在拆除、改建、扩建现象等。

本次我们的评估范围与委托评估范围一致，具体以盐城刘庄双丰商贸有限公司提供的资产评估申报表为准。

①房屋建筑物的评估

一般而言，建筑物评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。

成本法是根据被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的一种评估方法。

收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税金以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出评估对象的评估值。

市场比较法是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场案例，从中选取 3 个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、交易期日、区域因素和个别因素的修正，然后综合评估，得出委估房地产的市场价值。

从已取得的信息资料来看，与估价对象所处地段、类型、结构、用途相同的建筑物的交易案例较少，所以我们无法采用市场比较法，由于周边类似建筑租金收益无法知晓，且报酬率难以确定，亦无法采用收益法。故本次选取成本法作为该房屋建筑物的估价方法。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置原值，结合完工进度，得到委估建筑物的评估成本，再考虑委估建筑物已烂尾近 8 年，存在实体性贬值情况，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置价值×形象进度×实体性贬值

1) 建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

因为被评估单位未能提供工程决算资料，我们根据现场的查勘资料，结合类似工程的工程造价指标，采用案例修正的方法确定工程造价。此法是以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出建筑物的建筑安装工程造价。

②前期及其他费用

前期及专业费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费和建设单位管理费等，按照当地平均水平综合确定。

③资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

2) 完工进度和实体性贬值的确定

我们根据现场勘查，了解未完工程量和实体性贬值。

3) 评估值的确定

建筑物评估值=重置成本×完工进度×(1-实体性贬值)

(4)评估结果：在建工程的评估值为 23,021,800.00 元，评估增值 562,641.00 元。

(5)举例：新疆大厦 1#酒店（在建工程评估明细表序号 1）

新疆大厦 1#酒店，建字第 320982201320108 号《建设工程规划许可证》记载建筑面积 12,021.50 平方米，坐落于大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧，主要包括地下 1 层，地上 12 层（其中裙楼 3 层），框架结构，尚未完工，层高 4 米，水泥砂浆楼面、楼面，混凝土屋面，外墙 200 厚加气砼砌块，内墙 200 厚加气砼砌块、无门，电梯未安装，楼梯无扶手，铝合金窗，部分玻璃破碎，卫生间毛坯，水、电未通。评估基准日时维护保养状况一般，总体成新度一般。

①重置成本测算

重置成本=建安工程造价+前期及专业费用+资金成本

A、单位面积建筑安装成本的估算

因为被评估单位未能提供工程决算资料，我们根据现场的查勘资料，结合类似工程的工程造价指标，采用案例修正的方法确定工程造价。我们以待估建筑物的工程量为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，计算出单位分部分项工程费为 1,727.35 元/m²，建安工程造价计算如下：

单位工程费汇总表

序号	费用名称	计价程序	费率	金额
一	分部分项工程费	清单工程量×综合单价		1727.35
	其中	1.人工费	人工消耗量×人工单价	442.35
		2.材料费	材料消耗量×材料单价	1053.10
		3.施工机具使用费	机械消耗量×机械单价	46.24
		4.管理费	(1+3)×费率	26% 127.03
		5.利 润	(1+3)×费率	12% 58.63
二	措施项目费			416.58
	1.现场文明施工费	一×费率	3.1%	53.55
	2.临时设施费	一×费率	2.3%	39.73
	其中	3.大型机械进出场及安拆		4.12
		4.混凝土、钢筋混凝土模板及支架		212.05

		5.脚手架费			76.23
		6.施工降水、排水			5.90
		7.垂直运输机械			25.00
三		其它项目费			
		规 费			82.11
	其中	1.工程排污费	(一+二+三-工程设备费)×费率	0.10%	2.14
		2.社会保险费	(一+二+三-工程设备费)×费率	3.20%	68.61
		3.住房公积金	(一+二+三-工程设备费)×费率	0.53%	11.36
五		税 金	[一+二+三+四]×费率	9.0%	200.34
六		土建工程费	一+二+三+四+五		2426.38
七		安装工程费	六×费率	22%	533.80
八		工程造价	六+七		2960.18
九		修正后造价		-12%	2604.96

故建筑工程造价为 2,426.38 元/m²，水电等安装工程费按土建造价 22% 计取，故安装工程为 533.80 元/m²，我们根据案例与本建筑物的差异进行修正，案例的外墙为岩棉保温板，实际没有，墙体修正 1%；案例楼地面地下为防滑环氧地坪，而实际没有，楼地面修正 1%；案例配电箱、桥架、管道铺设、照明、防雷接地等，而实际没有，设备安装修正 5%；案例有金属琉璃瓦、通风空调，而实际没有，装饰修正 5%。修正后单位面积建安造价为 2,604.96 元/m²。

B、前期及专业费用

前期及专业费用主要包括项目前期的勘查设计费、向政府缴纳的规费、监理费和造价咨询（工程审计）费、建设单位管理费等。

该评估项目所在地现行前期及其他费用标准如下：

前期用费费率一览表

序号	内容	计价基数	本次取定	备注
1	前期工作咨询费	工程造价	0.51%	参照行业平均水平
2	勘察设计费	工程造价	2.30%	参照行业平均水平
3	监理费	工程造价	1.69%	参照行业平均水平

4	招投标管理费	工程造价	0.29%	参照行业平均水平
5	建设单位管理费	工程造价	1.26%	参照行业平均水平
	小计		6.05%	

经计算前期费用为 157.60 元/m²。

C、资金成本

资金成本 = (建安工程造价 + 前期费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

资金成本按中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率 3.7%

考虑资金成本，同时资金投入方式按照均匀投入考虑。

该项目建设期约 1 年，故工期按 1 年考虑，故

资金成本 = (2,604.96 + 157.60) × 3.7% ÷ 2

= 51.11 元/m²

D、重置成本

重置单价 = 单位建安工程造价 + 前期及专业费用 + 资金成本

= 2,604.96 + 157.60 + 51.11

= 2,813.67 元/m²

重置成本 = 重置单价 (不含税) × 建筑面积

= (2,813.67 - 2,604.96/1.09*0.09 - 157.60/1.06*0.06) × 12,021.50

= 31,131,600.00 元 (取整至百位)

② 形象进度和实体性贬值的确定

经现场勘查：电梯未安装，消防只做了一小部分，地面、墙面和外墙均为水泥，楼梯无扶手、玻璃破损，未安装门，后期还需要投入 15%，故我们观察整体形象进度为 85%。该建筑物烂尾时间近 8 年，原有建筑已折旧，故我们观察实体性贬值为 13%。

③ 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 形象进度 × (1 - 实体性贬值)

= 31,131,600.00 × 85% × (1 - 13%)

= 23,021,800.00 元 (取整至百位)

3、无形资产——土地使用权

(1) 基本情况：本次委托评估的土地使用权面积 14,818.00 平方米。

委评的土地已由盐城刘庄双丰商贸有限公司办理了《不动产权证》，土地登记状况具体如下：

土地使用权人	盐城刘庄双丰商贸有限公司	坐落	大丰市刘庄镇振兴路东侧、新团河北侧
土地使用权证号	大土国用（2012）第 5989 号	使用权面积（m ² ）	14,818.00
地类（用途）	其他商服用地	权利类型	出让
地号	103-204-0019000	图号	69.0-27.5
终止日期	2052 年 07 月 10 日		

盐城刘庄双丰商贸有限公司的土地使用权在评估基准日未抵押。

(2)核实及评估方法：

①了解土地的来源，核查国有土地使用权证等相关资料；

②现场进行四至勘查，了解宗地内外通路、供水、供电、排水、通讯情况以及待估宗地所在工业区的发展情况等。

③对土地面积进行复核并了解是否涉及他项权利情况。

土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育状况，结合该项目的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法

土地使用权为其他商服用地，评估人员根据委托方提供的资料结合资产评估师收集的有关资料，土地使用权的具体类型、特点、估值目的及外部市场环境等具体情况，我们选用“基准地价修正法”进行估值，基准地价修正法估值基本思路是：

首先分析基准地价估价期日与本次估价期日之间地价变化情况，进行期日修正；然后分析待估宗地因素条件与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，进行区域因素和个别因素修正；最后根据待估宗地地价内涵与所在区域基准地价内涵的差异，对测算的地价进行土地开发水平修正和年期修正得到待估宗地地价。即：

地价=[基准地价×期日修正系数×（1+综合修正系数）±土地开发程度修正]×年期修正系数

(3)评估举例（无形资产—土地使用权清查评估明细表 序号1）

①本次评估设定的地价内涵

该宗地位于大丰区刘庄镇，土地面积为14,818.00平方米，宗地已开发建设，开发程度为宗地内外通上水、通电、通路、通下水、通讯和宗地内场地平整“五通一平”。该宗地地势一般，地质条件一般，地基承载力一般，形状规则近似为矩形，基准日剩余使用年限为29.80年。

委托方提供了《国有建设用地使用权出让合同》，规划容积率 ≤ 2.10 ，本次评估设定容积率为不高于 2.10。

②估算过程

<1>基准地价的确定

根据《关于公布大丰区公示地价体系建设成果的通知》，为进一步加强土地价格宏观调控，充分发挥价格杠杆在土地资源配置中的引导作用，促进土地资源节约集约高效利用，根据《江苏省自然资源厅关于开展自然资源评价评估工作建立公示地价体系的通知》（苏自然资函【2019】625号）要求，大丰区开展了公示地价体系建设工作，地价体系成果已通过盐城市自然资源和规划局组织的专家组验收。基准地价评估基准日为 2021 年 1 月 1 日。宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯的“五通”及宗地内部达到土地平整的开发条件下，使用年期为商业 40 年的级别平均地价，刘庄镇商服基准地价为 760 元/平方米，容积率为 1.1。本次评估的待估宗地地价是指在估价基准日 2022 年 09 月 30 日，评估设定宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地内部达到土地平整的开发水平，评估设定用途为其他商服用地国有出让土地使用权价格。

<2>估价期日修正

根据盐城刘庄双丰商贸有限公司提供的资料和土地估价师实地调查测算，近年来大丰区刘庄镇总体商业用地地价水平基本持平。大丰区的基准地价成果为 2021 年 08 月公布，2021 年 1 月 1 日执行，我们需要进行期日修正

我们查询中国地价监测网，没有盐城地价监测数据，但可以查到盐城周边扬州、南通地价监测数据，从而计算出扬州、南通地价期日修正系数。我们取扬州、南通地价期日修正系数的平均值作为待估宗地期日修正系数。计算结果见下表：

待估宗地期日修正系数计算表：

地区	住宅用途水平值		期日修正
	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日	
徐州	2324	2025	0.8713
南通	3939	3932	0.9982
扬州	2477	2322	0.9374
平均			2.1583

待估宗地期日修正系数=徐州、南通、扬州地价期日修正系数的平均值 0.9356。

中国地价信息服务平台公司监测报告截止 2021 年三季度，鉴于目前房地产行情处于下行趋势，2021 年 9 月至 2022 年 9 月指数按 2021 年 1 月至 2021 年 9 月变化情况同口径测算，2021 年 1 月至 2021 年 9 月变化为 0.0644，2021 年 10 月至 2022 年 9 月变化为 0.0859，合计变化为 0.1503，则期日修正系数=0.8497。

<3>宗地地价修正系数表和修正系数说明表引用

商服用地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0275	--	0.0000	--	-0.0275
	道路状况	+0.0245	+0.0123	0.0000	-0.0123	-0.0245
	交通便捷程度	+0.0162	--	--	--	-0.0162
	基础设施状况	+0.0158	+0.0079	0.0000	-0.0079	-0.0158
	商业繁华程度	+0.0441	--	0.0000	--	-0.0441
	城市规划限制	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	环境质量	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	其他区域因素状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0078	+0.0039	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地形状	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地面积	+0.0059	+0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0059
	宗地临街状况与通达性	+0.0121	+0.0061	0.0000	-0.0061	-0.0121
	宽深比	+0.0241	+0.0121	0.0000	-0.0121	-0.0241
	距商服中心距离	+0.0164	+0.0082	0.0000	-0.0082	-0.0164

影 响 因 素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置	+0.0275	--	0.0000	--	-0.0275
	距公交站点距离	+0.0087	+0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0087
	其他个别因素状况	+0.0051	+0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0051

影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市中的位置	位于城区一般区域商业区、居住区，靠近六级地	--	位于城区过渡区域	--	位于城区边缘
	道路状况	所在区域道路状况优，以主干道为主	所在区域道路状况较优，主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般，以次干道为主	所在区域道路状况较差，次干道与支路并重	所在区域道路状况差，以支路为主
	交通便捷程度	有公交线路	--	--	--	无公交线路
	基础设施状况	基础设施状况优，保证率高	基础设施状况较优，保证率较高	基础设施状况一般，保证率一般	基础设施状况较差，保证率较低	基础设施状况劣，保证率低
区域因素	商业繁华程度	小型零售商业为主；主要经营日杂、农副产品等；商务设施集聚程度高，经营类别齐全，客流量大	--	小型零售商业为主，但商业网点数量较少；商务设施集聚程度一般，经营类别齐全，客流量一般	--	只有零星商业网点分布；商务设施集聚程度低，经营类别少，客流量小
	城市规划限制	未来土地利用以商业、办公用地为主	未来土地利用以商业、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦；地基好，承载力大，一般商业建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦；地基较好，承载力较大，一般商业建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏；地基较差，承载力较小，一般商业建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大；地基差，承载力小，商业建筑建设时需作桩基础处理

指标标准 宗地修正因素		优	较优	一般	较差	劣
宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响较大
宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用无影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
宗地临街状况与通达性		临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
宽深比		$\geq 1:1$	$1:1-1:1.5$	$1:1.5-1:2$	$1:2-1:3$	$\leq 1:3$
距商服中心距离		位于商服中心内	距离商服中心近	距离商服中心	距离商服中心较远	距离商服中心远
距公交站点距离		近	较近	一般	较远	远
其他个别因素状况		有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

<4>根据以上大丰区刘庄镇商业用地宗地地价修正系数表和说明表，对照待估宗地的实际情况，对影响待估宗地地价的各项因素进行评估，评估结果见下表。

待估宗地商业地价修正系数评估结果表

影响因素	影响因素说明	评定等级	修正系数
区域在城市中的位置	位于城区过渡区域	一般	0
道路状况	所在区域道路状况一般，以次干道为主	一般	0
交通便捷程度	-	一般	0
基础设施状况	基础设施状况一般，保证率一般	一般	0
商业繁华程度	小型零售商业为主，但商业网点数量较少；商务设施集聚程度一般，经营类别齐全，客流量一般	一般	0
城市规划限制	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	一般	0
环境质量	基本无污染	一般	0
其他区域因素状况	无影响	一般	0
宗地地形、地基状况	地面略有起伏；地基一般，承载力一般，一般商业建筑建设时需作一般的基础处理	一般	0

宗地形状	矩形	优	0.0059
宗地面积	面积适中，对土地利用有利	优	0.0059
宗地临街状况与通达性	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	一般	0
宽深比	1:1.5-1:2	一般	0
距商服中心距离	距离商服中心距离适中	一般	0
距公交站点距离	一般	一般	0
其他个别因素状况	无影响	一般	0
合计			0.0118

商业用地个别因素修正系数为 0.0118。

<5>开发水平修正

基准地价设定的开发程度为宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”和宗地红线内场地平整的“一平”开发水平，本次评估的设定开发程度为宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地内部达到场地平整的开发条件。由于本次评估的待估宗地地价所设定的土地开发水平与基准地价内涵一致，故无需进行开发水平修正。

<6>年期修正

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年限修正系数公式为：

$$k=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中：k—土地使用年期修正系数；

r—土地还原率；

n—土地剩余使用年限

m—土地法定最高出让年限。

待估宗地与本次估价所选择的比较案例土地剩余使用年期为 29.80 年。

土地还原利率实质上是土地投资资本的收益率。我们采用安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法综合确定土地还原利率。

a、利用安全利率加风险调整值法测算土地还原利率：

安全利率是指无风险的资本投资收益率，我们选取中国人民银行投资利息率（贴现率）按五年期基准日国债利率平均值为 4.27%计。再综合分析该市社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度，确定风险调整值为 2.0-3.8%，由此求得土地还原利率为 6%。

b、利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率：

投资的收益与投资风险密切相关，目前比较安全、风险性小的投资有银行一年期整存整取存款，但其收益率也较低，为 1.5%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，为 4.35%；投资在房地产开发方面风险较大，其法定利润率为 6-12%，平均为 9%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高。经分析，土地投资风险应大于银行一年期贷款而小于房地产开发的风险，即：土地还原利率为 6.0%-10%。

综合上述二种方法测算，本次土地评估的土地还原利率取 6%。

$$\begin{aligned}\text{故年期修正系数} &= [1 - 1 / (1 + 6\%)^{29.80}] / [1 - 1 / (1 + 6\%)^{40}] \\ &= 0.9126\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{年期修正：} &= 761.00 \times 0.8497 \times 1.0118 \times 0.9126 \\ &= 596.30 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{土地总价} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \times (1 + 3\% \text{ 契税}) \\ &= 596.30 \times 14,818.00 \times 1.03 \\ &= 9,101,100.00 \text{ 元 (取整至百位)}\end{aligned}$$

(4) 评估结果

无形资产-土地的评估值为 9,101,100.00 元，与账面值 8,988,914.50 元相比增值 112,185.50 元，增值率 1.25%。评估值与账面值有差异的主要原因是土地原始取得成本较现行市场价值的差异，故委估土地使用权的价值增值较大。

4、其他非流动资产

(1) 基本情况：其他非流动资产内容为审计调整的设备残值，该设备已报废，账面只保留残值。账面值 12,524.73 元。

(2) 核实及评估方法：评估人员通过核实相关资料，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 评估结果：其他非流动资产账面值 12,524.73 元，评估值为 12,524.73 元，评估无增减值。

5、其他应付款

(1) 基本情况：其他应付款，主要为盐城市大丰区紫林城镇建设发展有限公司的往来款，账面值 10,001.00 元。

(2)核实及评估方法：应付款项的评估，取得会计师事务所的函证并复印，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

(3)评估结果：其他应付款的评估值为 10,001.00 元，评估无增减值。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

经采用资产基础法评估，盐城刘庄双丰商贸有限公司在评估基准日 2022 年 09 月 30 日的资产总额账面值 3,146.73 万元，评估值 3,214.22 万元，评估增值 67.48 万元，增值 2.14%；负债总额账面值 1.00 万元，评估值 1.00 万元，评估无增减值；净资产账面值 3,145.73 万元，评估值 3,213.22 万元，评估增值 67.48 万元，增值率 2.15%。资产评估结果汇总表如下：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022年09月30日

单位：万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	0.67	0.67		
非流动资产	2	3,146.06	3,213.54	67.48	2.14
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8				
在建工程	9	2,245.92	2,302.18	56.26	2.51
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	898.89	910.11	11.22	1.25
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19	1.25	1.25		
资产总计	20	3,146.73	3,214.22	67.48	2.14
流动负债	21	1.00	1.00		
非流动负债	22				

负债合计	23	1.00	1.00		
净资产	24	3,145.73	3,213.22	67.48	2.15

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，盐城刘庄双丰商贸有限公司 100% 股权在 2022 年 09 月 30 日的市场价值为 3,213.22 万元，大写人民币叁仟贰佰壹拾叁万贰仟贰佰元整。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论分析

评估价值与账面价值比较变动情况及说明

评估基准日2022年09月30日时，被评估单位净资产账面值为3,145.73万元，经采用资产基础法评估股东全部权益价值为3,213.22万元，增值额为67.48万元。增值的主要原因为：

（1）在建工程增值56.26万元，主要是房屋建筑物开始建造于2013年，后一直未完工处于烂尾状态，烂尾时间近8年，原有建筑已损耗，另外电梯未安装，消防只做了一小部分，地面、墙面和外墙均为水泥，楼梯无扶手、玻璃破损，未安装门，后期还需要投入，评估基准日建筑材料、人工费等都比建造时有一定幅度上涨。

（2）无形资产增值 11.22 万元，主要是土地取得时的价格与现行市场价值的差异。

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

二〇二二年十一月十五日