

江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用 权和码头所有权项目

资产评估报告摘要

淮新元资评字（2020）第 37 号

淮安新元资产评估事务所接受江苏淮阴水利建设有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则，采用成本法评估方法，按照必要的评估程序，对江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地等资产在 2020 年 6 月 15 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

一、评估目的：对江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地等资产价值进行评估，为江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：评估对象为不动产价值。评估具体范围为淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地使用权等资产。

三、价值类型：根据本次评估目的，对基准日时江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头涉及资产的价值类型选取了原用途继续使用假设前提下的市场价值。

四、评估基准日：2020 年 6 月 15 日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

（一）评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，对江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地等资产价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地等资产在评估基准日2020年6月15日的评估价值为18,276,531元，大写人民币壹仟捌佰贰拾柒万陆仟伍佰叁拾壹元整。（详见资产评估明细表）

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确定。

评估结论的成立依赖于各种假设和限定条件，请资产评估报告使用人认真阅读资产评估报告全文，并请关注特别事项说明对评估结论的影响。

（二）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2020年6月15日至2021年6月14日。

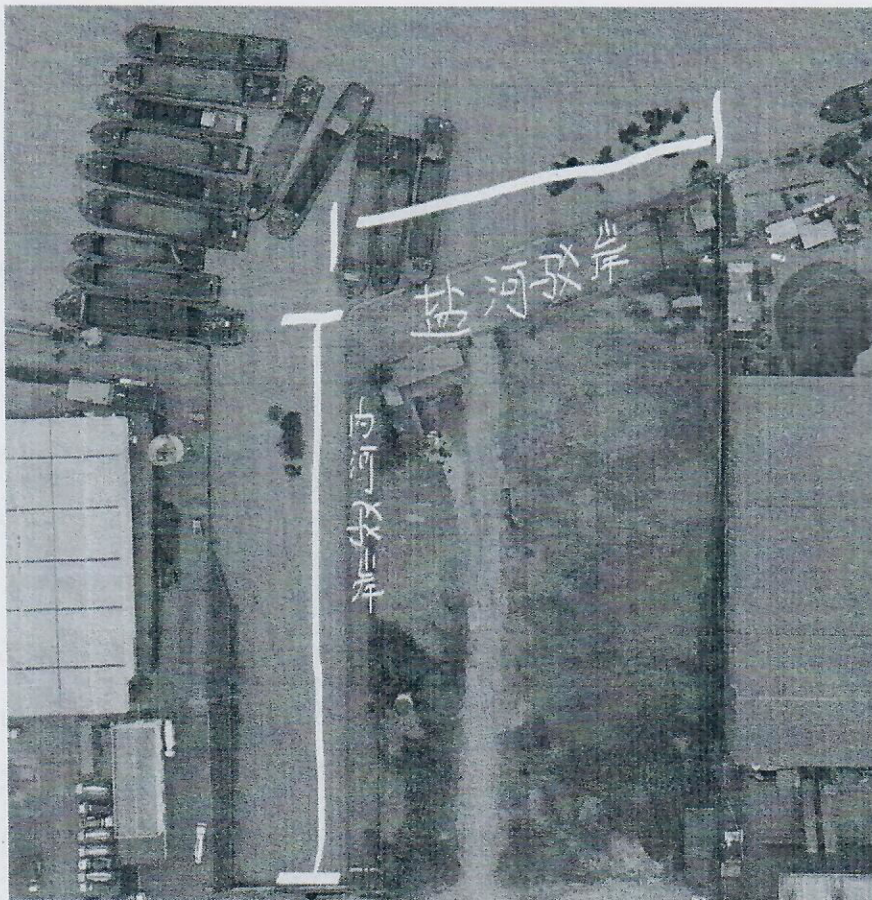
七、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观的原则下做出的，本评估机构及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。本专业意见是由淮安新元资产评估事务所出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，以资产原用途继续使用为前提计算的估计数额，且是根据评估人员收集的现有证据资料分析得出。如有新的证据资料出现对评估结果产生重大影响时，可委托本评估机构重新进行评估。

3、资产持有人对所提供委估资产的法律权属资料和其他必要资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师的责任是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。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、拟收购的码头位于涟水县保滩镇（现为保滩街道办事处）十堡村境内，处于盐河航道南岸，建于2007年，启用于2008年，最大停泊量为800吨，码头结构为重力式，前沿水深平均值2.1米，驳岸顶面宽度平均值110cm，岸线沿盐河航道总长230米，其中：“顶立一期”120米，“顶立二期”110米。由于“顶立一期”资产及其码头已于2015年6月6日以2,660万元出售给江苏淮安美赞建材科技有限公司，目前，拟收购的“顶立二期”码头尚未按《江苏省港口岸线管理办法》（江苏省人民政府令第115号）的规定取得岸线使用许可文件，办理港口码头经营许可证。本次评估的码头为沿盐河110米驳岸价值，以后期可办理港口码头经营许可证为前提。



5、拟收购的码头中包括企业在盐河岸线西侧向南开挖的内河码头 175 米，该部分码头尚未取得岸线使用许可文件，办理港口码头经营许可证。本次评估的内河码头为 175 米驳岸价值，以后期可办理港口码头经营许可证为前提。

6、根据 2019 年 1 月 22 日涟水县人民政府保滩街道办事处出具的《关于顶立二期的有关情况说明》，本次拟收购码头涉及的土地实际测量红线内土地面积 56.772 亩，红线外土地面积 11.763 亩；按照当时投资协议书约定，红线内土地每亩 6.4 万元，应付土地费用 363.3408 万元，红线外土地每亩 3 万元，应付土地费用 35.289 万元，合计应付二期土地费用 398.6298 万元，已付 289.6301 万元，欠付 108.9997 万元。经现场勘察，二期项目整体用地从南侧厂门至北侧盐河边南北平均长约 303.6 米，陆地东西平均宽约 110 米，陆地总用地面积约 50.1 亩，与测量的红线内土地面积 56.772 亩相差 6.672 亩为西侧水域面积 1/2 部分。

7、本次拟收购码头涉及的土地实际测量红线内土地面积 56.772 亩计 37,848.19 平方米，其中：已被征收为国有的建设用地 8,570 平方米（批准文号：苏政地（2015）302 号）、已转为建设用地但未征收为国有建设用地 2,251 平方米（批准文号：苏国土资函（2015）15 号、苏国土资函（2015）1038 号）和农民集体所有的农业用地 27,027.19 平方米；红线外土地面积 11.763 亩计 7,842.04 平方米。上述土地均未登记在淮安顶立建材科技有限公司或淮安地利达建材贸易有限公司名下，但顶立公司已实际使用，土地上已经无农作物，没有集体农用地的基本外观特征。地方政府对土地的相关补偿已按当时的征地补偿标准全部补偿给群众。根据 2020 年 5 月 2 日江苏省人民政府苏政复[2020]36 号《省政府关于同意涟水县及所辖镇（街道）土地利用总体规划修改方案的批复》，拟收购资产中涉及的农民集体所有的农业用地所占土地已经在土地利用总体规划图中调整为允许建设区。本次评估以拟收购资产涉及的土地可以合法征收为前提。

8、本次拟收购码头涉及的房屋建筑物尚未领取房屋所有权证（不动产权证），其中：2 号、3 号厂房及 4 号办公楼，三个水泥库及 5 号厂房北侧约四分之一部分位于已征收为国有的 8,570 平方米土地上，内河码头、8 号平房、5 号厂房南侧约四分之三部分位于已转为建设用地但未征收为国有的 2,251 平方米土地上，其余 1 号传达室、6 号辅助用房、7 号配电房以及道路、盐河边码头、水泥地埕、挡土墙等附属设施均位于农民集体所有的农业用地上。根据 2020 年 4 月 27 日涟

水县人民政府保滩街道办事处《关于原顶立二期的有关用地情况说明》和 2020 年 6 月 16 日上午经委托人代表蒋一波与评估人员当面咨询涟水县人民政府保滩街道办事处朱主任，“顶立二期”土地及所建房屋，需待双方（注：双方指资产购买人与保滩街道办事处）签定投资协议后，通过办理土地征收手续，将土地征收为国有土地。再通过工业用地挂牌的方式取得土地使用权，办理不动产登记手续。本次按正常可领取不动产权证评估，不包括土地挂牌需交纳的土地出让金。

9、本次拟收购码头涉及的房屋建筑物中 4 号办公楼只完成土建主体建设，尚未进行装修；三个水泥库只完成罐体安装，其他配套设施、设备尚未安装。本次评估未考虑资产后期续建风险对评估价值的影响。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告，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。