

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购
南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的
土地使用权及地上实物资产市场价值评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2021]第410号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年九月三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009202100528

资产评估报告名称： 江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购
南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海
迪路8号的土地使用权及地上实物资产市场价值
评估项目资产评估报告

资产评估报告文号： 苏华评报字[2021]第410号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 潘雅琪(资产评估师)、韩圆圆(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20

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、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、资产评估委托合同复印件；
- 10、评估明细表。

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清单由委托人申报并经其采用签名、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。

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。

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购
南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的
土地使用权及地上实物资产市场价值评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2021]第410号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会的委托，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，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产在2021年8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：根据江苏南通苏锡通科技产业园区规划建设局“苏锡通建设（2021）70号”《关于开展道森项目资产评估的请示》，拟对苏锡通园区道森项目进行资产评估，该请示已由江苏南通苏锡通科技产业园区行政审批局“苏锡通行审局[2021]8号”《行政审批局关于党政办公室（2021）350号办文单的办理意见》审批通过。

2、评估目的：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产，本次评估是为上述经济行为提供价值参考。

3、评估对象：南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产在评估基准日2021年8月30日时的市场价值。

4、评估范围：南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产。其中房屋共计3项，面积合计30,708.12平方米；土地使用权1宗，面积为87,860.69平方米，构筑物10项，机器设备5项，电子设备10项。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2021年8月30日。

7、评估方法：成本法、收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用成本法的评估结果作为评估结论。江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会委托评估的南通森钻采设备有限公司位于崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产于评估基准日2021年8月30日时的市场价值为**8,409.07万元**（大写人民币捌仟肆佰零玖万零柒佰元整）。

本报告所称“评估结论”包含**增值税**，未考虑委评房地产未来产权转移登记所需发生的其它相关税费。

(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2021年8月30日至2022年8月29日。

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。

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购
南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的
土地使用权及地上实物资产市场价值评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2021]第410号

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会：

江苏华信资产评估有限公司接受江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会的委托，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，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产在 2021 年 8 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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人名称：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

地 址：江苏省南通市苏通科技产业园区江成路 1088 号

机构性质：机关

负 责 人：虞越嵩

（二）产权持有单位概况

公司名称：南通道森钻采设备有限公司

公司类型：有限责任公司

营业场所：南通市苏通科技产业园区海迪路 8 号

负 责 人：舒志高

成立日期：2012 年 07 月 20 日至 2062 年 07 月 19 日

经营范围：石油天然气井口设备、钻井及采油采气设备、钻通及控制设备、石油化工电力及工业用阀门、精密模具的生产（生产另设分支机构）、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。）

（三）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

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产，本次评估是为上述经济行为提供价值参考。

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：南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产在评估基准日 2021 年 8 月 30 日时的市场价值。

2、评估范围：南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产。其中房屋建筑面积合计 30,708.12 平方米，土地使用权面积为 87,860.69 平方米，构筑物 10 项，机器设备 5 项，电子设备 10 项。

上述委托评估范围具体明细由委托人申报，与本次经济行为所涉及的评估范围完全一致。

（二）主要资产状况

I、房地产

本次评估委托人共申报 3 项房屋，1 宗土地使用权，10 项构筑物。详情如下：

1、权益状况

申报的 3 项房屋和 1 宗土地使用权评估基准日时已由南通森钻采设备有限公司领取了编号为“苏（2018）南通开发区不动产权第 0000670 号”《不动产权证书》，详细情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积（㎡）	规划用途
1	苏（2018）南通开发区不动产权第 0000670 号	办公楼	8,728.09	配套办公用房
2		办公楼地下室	3,146.80	
3		1#车间	18,833.23	厂房
合计			30,708.12	

申报房屋所在土地具体情况见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	面积(m ²)
1	苏(2018)南通开发区不动产权第0000670号	南通道森钻采设备有限公司地块	海迪路8号	2062/9/24	出让	87,860.69
合计						87,860.69

上述房地产,评估基准日时均空置。

根据产权持有单位相关人员介绍,委评房地产未涉及抵押担保事项

2、区位状况

委评房地产坐落于南通市崇川区江苏南通苏锡通科技产业园区内。东至江广路、南至海迪路、西至江达路、北至海滨路。区域内有东方大道、沈海高速、沿江公路等主干道,对外交通较优。距离苏通园区集散中心公交站约 150 米,有 50 路 A、50 路 A 延长线、99 路 A 等公交线路通过,公交便捷度较优。周边为工业园区,自然环境一般。

3、实物状况

本次申报的房屋共3项,为办公楼、办公楼地下室及1#车间,建筑面积合计 30,708.12平方米,均位于崇川区海迪路8号厂区内。具体明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	规划用途	建成年月	建筑面积(m²)	实物状况
1	苏(2018)南通开发区不动产权第0000670号	办公楼	钢混	配套办公用房	2017年5月	8,728.09	办公楼为地上主体4层、局部3层,地下1层的钢混结构建筑。①外墙涂料,双层真空塑钢窗,入户门为玻璃门;一层室内已进行了装修,地面地砖,墙面乳胶漆,柱面木制防护板,顶棚天花板吊顶,筒灯、日光灯照明,层高4.1米;二至四层为毛坯,地面、墙面、顶棚抹灰,层高均为3.9米。②地下一层墙面、顶棚乳胶漆,地面水泥地坪,层高4.7米。
2		办公楼地下室	钢混		2017年5月	3,146.80	
3		1#车间	钢	厂房	2017年5月	18,833.23	外墙为单层彩钢板,铝合金单层玻璃窗,室内地面水泥地坪,顶棚双层彩钢板,工程灯照明,层高13米,共计6跨,跨度17米,柱距9米。
合计						30,708.12	

申报构筑物共计 10 项,主要为道路、围墙、苗木、门仓等,现场勘察时,现状良好。

II、机器设备

本次申报的机器设备共 5 项，主要包括预装式变电站、气压罐、火灾报警器等；电子设备共 10 项，主要包括电子伸缩门、交换机、办公桌椅等，均位于南通市崇川区海迪路 8 号厂区内，于 2016 年 10 月至 2017 年 11 月投入使用，现场勘察时，现状良好。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估人员选择市场价值类型。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 2021 年 8 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。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

- 1、江苏南通苏锡通科技产业园区规划建设局“苏锡通建设（2021）70号”《关于开展道森项目资产评估的请示》；
- 2、江苏南通苏锡通科技产业园区行政审批局“苏锡通行审局[2021]8号”《行政审批局关于党政办公室（2021）350号办文单的办理意见》。

（二）法律依据

- 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、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）。

- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。
- 4、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）。
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）。
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号）。
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）。
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）。
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）。
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）。
- 12、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）。
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）。
- 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—不动产》（中评协[2017]38 号）。
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35 号）。

（四）权属依据

1、“苏（2018）南通开发区不动产权第 0000670 号”《不动产权证书》。

（五）取价依据

1、南通市住房和城乡建设局、南通市自然资源局颁布的“通住建发[2019]93 号”《南通市市区国有土地房屋征收与补偿评估技术细则》。

2、江苏土地市场网土地交易信息。

3、委评房地产所在区域的房地产市场租赁状况、同类房地产市场租金水平等数据。

4、中国人民银行公布的基准利率。

5、南通市的主要建筑材料市场价格信息。

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。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。通过对委评对象的勘查以及市场调查，考虑到目前与委评对象所处地段、结构、用途相近的交易实例较少，故无法采用市场法；由于本次委评对象为工业厂房及配套设备，同一区域内近期类似租赁交易案例较多，故可以采用收益法；评估人员可以收集到与委评对象类似资产的相关开发建设的成本资料，故也可采用成本法评估。

综上所述，本次采用成本法和收益法进行评估。

（二）评估方法的运用

I、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的

总称。

委评对象市场价值=房地产的市场价值+设备的市场价值

1、房地产

对于房地产本次成本法采用房地合估的方法进行评估。

房地合估价值=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税金-建筑物折旧金额

(1) 土地成本

评估人员经对委托评估的宗地进行实地勘查和类似用地市场调查，在同一供需圈内能搜集到不少与委评宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易实例，故土地重置成本采用市场法评估。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估的土地使用权进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估的土地使用权价值的方法。

其评估公式为： $PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD—委评土地使用权价值；

PB—比较实例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B—交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C—区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D—个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E—年期修正系数，为委评宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2) 建设成本

建设成本=建安工程费+专业费用+基础设施配套费

① 建安工程费

我们根据南通市住房和城乡建设局、南通市自然资源局颁布的“通住建发[2019]93 号”《南通市市区国有土地房屋征收与补偿评估技术细则》确定房屋及附属设施的建安工程费，对于上述细则中未明确建安工程费的附属设施，我们通过类似工程结算及建筑定额进行确定。

② 专业费用

主要是指建筑安装工程前期工作咨询费、勘查设计费用、工程监理、招投标费用等，按照当地平均水平综合确定。

③基础设施配套费

根据政府有关部门的规定，对于已办理《不动产权证》的房屋考虑基础设施配套费。

(3) 管理费用

管理费用指开发经营单位为组织开发经营活动所必须发生的费用，主要是指开办费和开发过程中管理人员工资等，考虑委评房地产的建设规模、同类建筑物建造情况，管理费以土地取得成本、建设成本之和为基数。

(4) 销售费用

销售费用指为销售房地产而发生的费用，以土地取得成本、建设成本之和为基数。

(5) 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 LPR 利率，以开发成本、销售费用为基数按均匀投入考虑。本次建设工期为一年，按照中国人民银行规定的同期 LPR 利率为 3.85% 计算。

(6) 开发利润

开发利润是指房地产开发企业的利润，以土地取得成本、建设成本之和为基数。

(7) 销售税金

销售税金主要为增值税，根据 2016 年第 14 号《国家税务总局公告》：一般纳税人转让其 2016 年 4 月 30 日前自建的不动产，可以选择适用简易计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5% 的征收率计算应纳税额。本项目房地产开工时间在 2016 年 4 月 30 日之前，因此适用简易征收的方法测算增值税。

（8）建筑物折旧金额

房屋采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物使用年限法确定成新率。

建筑物折旧=建设成本×(1-综合成新率)

=建设成本×[1-(年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%)]

①使用年限法

使用年限法=预计尚可使用年限/(预计尚可使用年限+实际已使用年限)×100%
经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合实际情况确定。

②打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（地基基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备部分（电、水、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

2、设备

委托评估设备包括机器设备和电子设备。设备资产评估的基本方法包括市场法、收益法及成本法。于评估人员无法收集到该类设备的二手成交案例，因此无

法采用市场法。被评估单位未对设备的收益单独进行计量，因此无法采用收益法。结合委估设备特点和资料收集情况，本次采用成本法评估。

成本法是指先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备整体设计、装备水平均较高，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费
+专业及管理费用+资金成本

该重置成本含增值税进项税额。

<1>设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价、查询造价通网站、京东等方式询价。

<2>设备的运杂费率、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

<3>专业及管理费用包括前期工作咨询费、勘查设计费用、造价咨询、工程监理、招投标费用和建设单位管理费用等，按照当地平均水平综合确定。

<4>资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

(2) 综合成新率的确定

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，结合设备经济寿命，确定其尚可使用年限，然后按下列公式确定综合成新率。

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

II、收益法

由于本次委评宗地的规划容积率为 0.8，现状容积率仅 0.31，存在大量空地未开发建设，因此本次将已开发建设的房地产采用收益法进行评估，未开发建设的空地采用市场法评估。

$$\text{委评对象市场价值} = \text{已开发房地产市场价值} + \text{未开发空地市场价值}$$

① 已开发房地产

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费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。

收益法的适用公式：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m}$$

上式中：P 为市场价值；A_i 为每年的净收益；

r 为资本化率；m 为房地产的收益年。

纳入本次评估范围的设备为房地产出租配套的机器设备和电子设备，与房地产共同产生租赁收益，因此本次评估将机器设备和电子设备纳入房地产收益法一并评估，收益法评估结论包含机器设备和电子设备的价值。

本次委评房地产评估基准日时未涉及租赁，因此租金采用市场租金测算。收益年限为土地剩余使用年限 41.07 年。

② 未开发空地

未开发空地的市场价值与成本法测算土地成本方法一致，采用市场法评估。详情见“评估方法的运用——成本法”。

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、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，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、指导委托人和产权持有单位准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

实物资产的现场勘查

根据评估业务的具体情况对委评房地产、附属设施及设备进行必要的勘察，包括对委评房地产、附属设施及设备的现场勘察，了解委评房地产的结构、装修、使用及维护状况；搜集周边的市场售价及租金等价格资料，依据所搜集的资料；对委评设备进行因素分析、评定估算，得出委评设备于评估基准日的初步结果。

3、核实评估范围，与产权持有者访谈，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、持续使用假设：假设评估基准日后，委托人了解的房地产、附属设施及设备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、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专业人员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

本次评估采用成本法和收益法，对江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会委托评估的南通道森钻采设备有限公司位于崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产于评估基准日2021年8月30日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、成本法评估结果

经采用成本法评估，南通森钻采设备有限公司位于崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产于评估基准日2021年8月30日时的市场价值为**8,409.07**万元（整取到百位）。

2、收益法评估结果

经采用收益法评估，南通森钻采设备有限公司位于崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产于评估基准日2021年8月30日时的市场价值为**8,701.76**万元（整取到百位）。

3、评估结论的选取

本次评估采用成本法得出的评估值为**8,409.07**万元，采用收益法得出的评估值为**8,701.76**万元，差异为**292.69**万元，差异率为**3.48%**。

差异的主要原因是：本法是从成本途径确定委评土地使用权、房屋及构筑物的市场价值；收益法是租金收益途径确定委评土地使用权、房屋及构筑物的市场价值，两种不同的评估途径产生的差异。

本次委评对象为工业地产，收益法评估过程中厂房租金收益以及未来租金增长率等参数存在不确定性，且厂区内有空地未建设使用，可能导致收益法评估结果可靠性较差。而成本法的评估结论反映的是以资产的重置成本为价值标准，并结合成新率估算现有资产的市场价值，更容易被交易各方接受，因此本报告评估结论选用了成本法的评估结果作为最终评估结论。

即：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会委托评估的南通森钻采设备有限公司位于崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产于评估基准日2021年8月30日时的市场价值为**8,409.07**万元（大写人民币捌仟肆佰零玖万零柒佰元整）。

本报告所称“评估结论”包含**增值税**，未考虑委评房地产未来产权转移登记所需发生的其它相关税费。

4、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

委托人未提供委评资产的账面情况，故无法进行比较及分析。

（二）评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2021年8月30日至2022年8月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

成本法评估过程中，委评的房屋以及道路、围墙等构筑物未取得相应的结算资料，故本次根据《南通市市区国有土地房屋征收与补偿评估技术细则》以及常规工艺定额进行测算，未考虑特殊工艺的影响。

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2021年9月3日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年九月三日



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

苏锡通科技产业园区党政办公室办文单

【2021】350号

来文单位：规划建设局	收文日期：2021年06月25日
	文号：苏锡通建设（2021）70号

来文标题：关于开展道森项目资产评估的请示

拟办意见：

请行审局会同财政局提意见，呈虞主任、顾主任、茅主任、徐主任批示。
董明 2021年06月25日

会办意见：示。经会商，详细会商办理意见附后。妥否，请领导批示。
行政审批局 2021年07月02日

领导批示：拟同意。
顾永林 2021年07月05日
拟同意
茅志斌 2021年07月06日
拟同意
徐浩 2021年07月08日
同意
虞越嵩 2021年07月09日

处理结果：发规建、审批、财政。
两办秘书处 2021年07月09日

江苏南通苏锡通科技产业园区行政审批局

行政审批局关于党政办公室〔2021〕350号

办文单的办理意见

苏锡通行审局〔2021〕8号

党政办公室：

根据党政办公室〔2021〕350号办文单要求，7月1日我局会同财政局会商研究规划建设局开展道森项目资产评估相关问题，经会商讨论，形成如下建议。

一、基本情况及分析

规划建设局提：围绕市下达项目考核指标和园区项目建设目标任务，深入高效开展用地盘活推进工作，拟对苏锡通园区道森项目（约132亩，地址：海迪路8号）进行资产评估。经初步测算，道森项目资产评估费用约十万余元。因考虑到尽快完成地块收储，申请邀请三家业务能力较强的评估公司，采用邀请招标方式确定评估单位。

二、办理建议

1. 采购资金建议从规划建设局第三方机构服务费中列支。
2. 建议规划建设局参照政府采购的方式和程序，自行组织相关活动，科学合理确定采购需求，邀请不少于3家具备承担采

购项目能力的供应商参与竞争。

3. 建议规划建设局在采购活动结束后妥善保管与采购相关的文件和记录。

4. 建议规划建设局在采购项目履约完成后按照采购合同的约定及时对供应商履约情况开展验收并出具验收报告。

专此汇报。

江苏南通苏锡通科技产业园区行政审批局

2021 年 7 月 2 日



(联系人：葛洵；联系电话：15190865876)

签发人：曹晖 刘驰

经办人：葛洵 张二孩

抄送：财政局

江苏南通苏锡通科技产业园区规划建设局文件

苏锡通建设〔2021〕70号

关于开展道森项目资产评估的请示

园区管委会：

围绕市下达项目考核指标和园区项目建设目标任务，深入高效开展用地盘活推进工作，拟对苏锡通园区道森项目（约 132 亩，地址：海迪路 8 号）进行资产评估。经初步测算，道森项目资产评估费用约十万余元。因考虑到尽快完成地块收储，建议邀请三家业务能力较强的评估公司，采用邀请招标方式确定评估单位。

专此请示，盼予示复。

附件：技术要求及资审条件

江苏南通苏锡通科技产业园区规划建设局

2021年6月24日



江苏南通苏锡通科技产业园区规划建设局

2021年6月24日印发

技术要求

一、项目名称：南通道森钻采设备有限公司房地产、附属设施及设备评估项目

二、评估内容

评估范围：根据需求，现拟选一家评估单位对南通道森钻采设备有限公司房地产、附属设施及设备进行评估。其中房屋有办公楼、车间，建筑面积合计 30,708.12 m²；土地使用权面积 87,860.69 m²；地上附属设施包括厂区围墙、水泥地坪、水池、绿化等；设备包括变压器、交换机、电动伸缩门等。

成果要求：评估报告。

三、付款方式：合同签订后的十个工作日内，甲方向乙方支付 50%评估服务费；在乙方向甲方提交正式资产评估报告后的十个工作日内，甲方支付剩余的 50%评估服务费。

资审条件

- 1.投标公司具有独立法人资格且具有证券性从业资质；
- 2.投标公司应是省高级人民法院入围的评估机构；
- 3.项目负责人应具有相应的资产评估师资质；
- 4.投标公司应具有类似项目的工作业绩。

附件二

委托人和产权持有单位法人营业执照复印件

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码11320600MB1C61092N



颁发日期 2020年11月04日

机构名称江苏南通苏锡通科技产业园区管
理委员会

机构性质机关

机构地址江苏省南通市苏通科技产业园区江成
路1088号

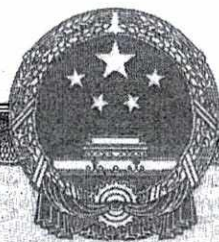
负责人虞越嵩

赋码机关



注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换
领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责
任自负。

中央机构编制委员会办公室监制



编号 320691000201903050097

统一社会信用代码
91320691050251174F (1/1)

营业执照

(副本)



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 南通道森钻采设备有限公司

注册资本 20000万元整

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2012年07月20日

法定代表人 舒志高

营业期限 2012年07月20日至2062年07月19日

经营范围 石油天然气井口设备、钻井及采油采气设备、钻通及控制设备、石油化工电力及工业用阀门、精密模具的生产(生产另设分支机构)、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)

住所 南通市苏通科技产业园区海迪路8号



登记机关



2019 年 03 月 05 日

附件三

评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件



三
世
人
間
大
事
記
三





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的木证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 32007906142



苏 (2018) 南通开发区 不动产权第 0000670 号

权利人	南通道森钻采设备有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海迪路8号
不动产单元号	320604 003010 6B00011 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/非住宅
面积	宗地面积87860.69m ² /房屋建筑面积27561.32m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2062年09月24日止
权利其他状况	独用土地使用权面积:87860.69m ² 办公楼,房屋面积:8728.09m ² , (另有地下室面积3146.80m ²) 1#车间,房屋面积:18833.23m ²

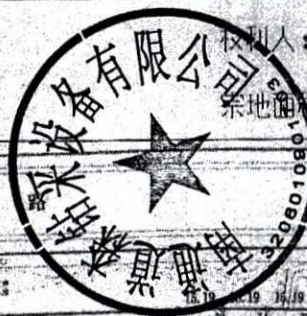


不动产编号:

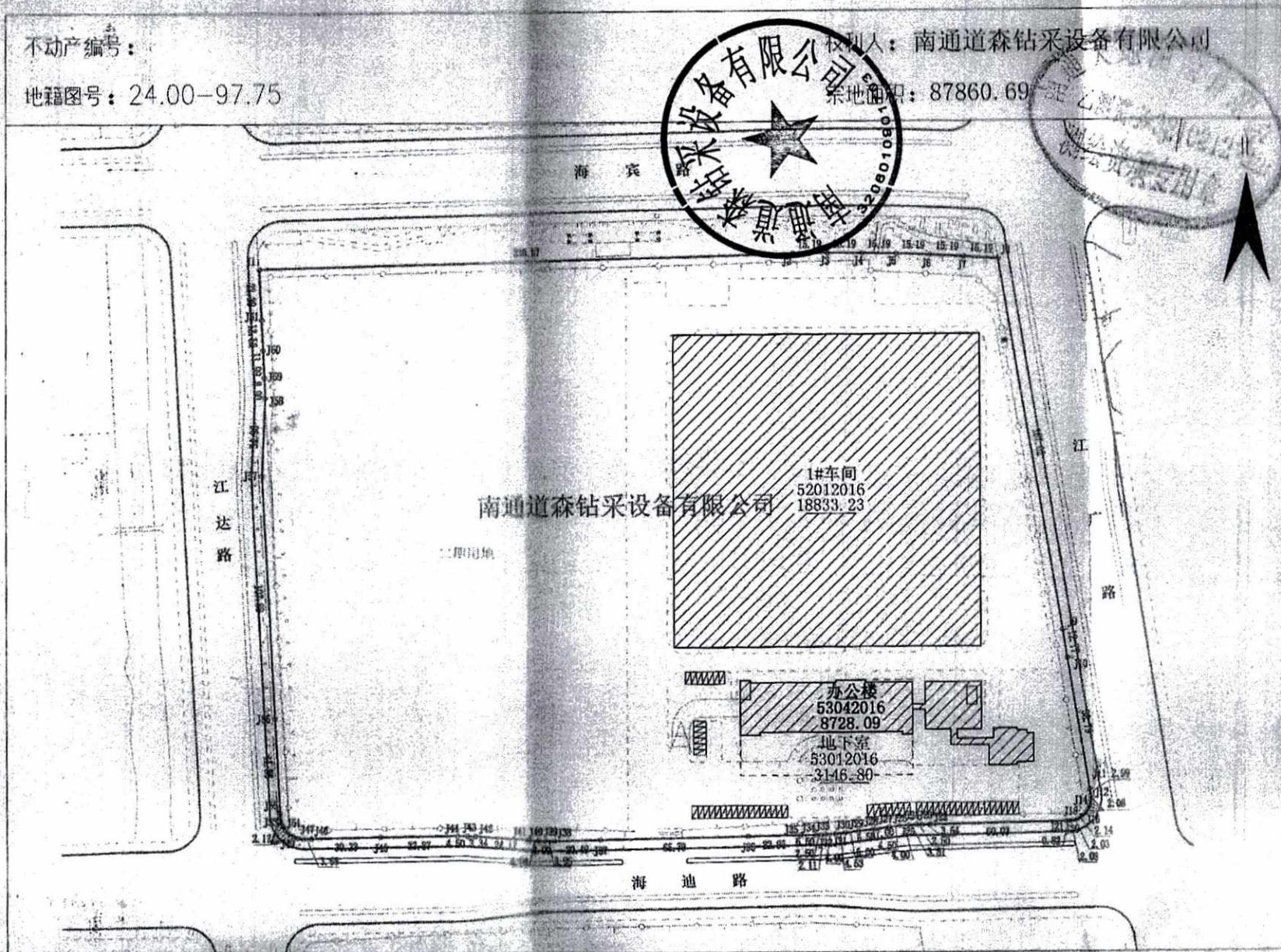
地籍图号: 24.00-97.75

权利人: 南通道森钻采设备有限公司

宗地面积: 87860.69



南通大地测绘有限公司



绘图日期: 2017年7月27日

审核日期: 2017年7月27日

1:2460

绘图员: 曹海刚

审核员: 顾建

附件四

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因我单位拟收购南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产，委托贵公司对南通森钻采设备有限公司名下位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产的市场价值进行评估，评估基准日为 2021 年 8 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。

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

负责人：（签名）

2021 年 9 月 2 日

产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购我公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产，需要对我公司位于南通市崇川区海迪路 8 号的土地使用权及地上实物资产的市场价值进行评估，评估基准日为 2021 年 8 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、我们所提供的资料真实、准确、完整、合规。
- 3、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。
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 5、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。

产权持有单位：南通道森钻采设备有限公司



负责人：（签名）

余志高

2021 年 9 月 2 日

附件五

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会：

受贵单位的委托，我们对贵单位委托评估的南通道森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产在评估基准日2021年8月30日时的市场价值进行了评估，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：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象所涉及的资产进行了必要的核查；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响资产评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

签字资产评估师：



签字资产评估师：



2021年9月3日

附件六

资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件

特此公告。

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号



备案公告

江苏华信资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江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

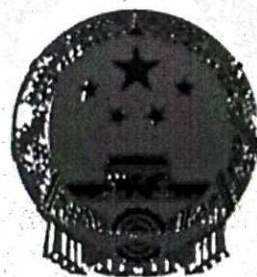
二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。

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。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
江苏华信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

序列号：000087

发证时间：二〇〇九年六月五日



附件七

资产评估机构法人营业执照副本复印件

编号 320100000201712280140



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320000134775637H (1/1)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区云南路31-1号22层

法定代表人 胡兵

注册资本 256万元整

成立日期 1994年02月07日

营业期限 1994年02月07日至*****

经营范围 资产评估；投资项目评估；经济咨询服务；房地产评估；企业形象策划；人才培养，工程造价咨询（乙级），工程招标代理（按资格证书经营）。土地评估（按资格证书经营），证券、期货相关评估业务。企业管理咨询，绩效评价，项目可行性分析，财务咨询，税务策划，企业重组、清算、重整咨询。（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）



00065982

登记机关



2017 年 12 月 28 日

附件八

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：韩圆圆

性别：女

登记编号：32200038



单位名称：江苏华信资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2020-02-19

年检信息：通过（2021-04-27）

（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：韩圆圆

本人印鉴：



打印日期：2021-08-13

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：潘雅琪

性别：女

登记编号：32170013

单位名称：江苏华信资产评估有限
公司

初次执业登记日期：2017-07-06

年检信息：通过（2021-04-27）

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：潘雅琪

本人印鉴：



打印日期：2021-06-22

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>

附件九

资产评估委托合同复印件

资产评估委托合同

委托人名称：苏锡通科技产业园区管理委员会

受托人名称：江苏华信资产评估有限公司

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

苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产，本次评估是为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象与评估范围

1、评估对象：南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产在评估基准日2021年8月30日时的市场价值。

2、评估范围：南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产，具体见评估申报表。

三、评估基准日

2021年8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：

纸质版资产评估报告，以受托人的联系人当面提交或邮寄到本合同约定的委托人住所地为准。纸质版资产评估报告提交份数为肆份。

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，本项目的资产评估服务费金额为人民币玖万捌仟元整（¥9.80 万元）。该服务费金额为含税价，包含交通费、食宿费、文本费等受托人履行本合同项下义务所需的全部成本、利润及税费。

2、资产评估服务费的支付方式为：

（1）在受托人向委托人提交电子版资产评估报告后的十个工作日内，委托人向受托人指定的银行账户支付人民币 4.9 万元评估服务费。

（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，委托人向受托人指定的银行账户支付剩余的 4.9 万元评估服务费。

（3）委托人每次付款前，受托人均需向委托人开具相应金额的合法、合规的增值税发票，否则委托人有权延迟付款。

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：交通银行南京鼓楼支行

账 户：320006602018010033270

户 名：江苏华信资产评估有限公司

纳税人识别号：91320000134775637H

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（包含督促被评估单位、产权持有人）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性；恰当使用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（包含被评估单位、产权持有人）应当对其提供的资产评估明细表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方式。

（3）委托人应当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；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

（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用。

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特定目的下的价值进行分析和估算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) 应当回避指派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员承办本资产评估事项。

(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。

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，但无需承担其他违约或赔偿责任。

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。

5、如非因委托人或被评估单位（产权持有人）原因而受托人未按合同约定时间出具评估报告的，委托人有权单方解除本合同且不予支付任何费用。

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，可以提交南通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。合同一方向另一方按该住所地邮寄、邮箱发送资料（含资产评估报告）的，视为该方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（包含不限于）：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、本合同经双方签章后生效，一式肆份，委托人持贰份、受托人持贰份。

委托人：苏通科技产业园区管理委员会

住所地：

法定代表人（签名）：

或授权委托人（签名）：

联系人及电话：

签订地点：

签订时间：二〇二一年八月三十日

受托人：江苏佳信资产评估有限公司

住所地：南通市云南路31-1号分建大厦22层

法定代表人（签名）：

或授权委托人（签名）：

联系人及电话：

资产评估委托合同补充协议

委托人名称：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

受托人名称：江苏华信资产评估有限公司

江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会拟收购南通森钻采设备有限公司位于南通市崇川区海迪路8号的土地使用权及地上实物资产，因此委托江苏华信资产评估有限公司对上述资产进行评估，双方已签订了资产评估委托合同。

现对原资产评估委托合同进行补充约定如下：

根据江苏南通苏锡通科技产业园区收购此类资产的通行做法，委托人要求本次评估采用南通市住房和城乡建设局、南通市自然资源局颁布的“通住建发[2019]93号”《南通市市区国有土地房屋征收与补偿评估技术细则》作为取价依据。

其余条款以原资产评估委托合同为准，不做变更。

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

受托人：江苏华信资产评估有限公司

法定代表人（签名）：

法定代表人（签名）：

或授权委托人（签名）：

或授权委托人（签名）：

签订地点：南通

签订时间：二〇二一年八月三日

附件十

评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月30日

表1

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产		8,409.07		
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	投资性房地产				
8	固定资产		4,654.36		
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产		3,754.71		
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计		8,409.07		
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计				
24	净资产(所有者权益)		8,409.07		

评估机构：江苏华信资产评估有限公司



固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2021年08月30日

表4-6-1

共1页 第1页

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积体积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率 (%)	备注
								原值	净值	原值	成新率 (%)	净值		
1	苏(2018)南通 开发区不动产权 第0000670号	办公楼	钢混	2017年5月	m ²	8,728.09				24,717,400.00	86	21,257,000.00		
2		办公楼地下室	钢混	2017年5月	m ²	3,146.80								
3		1#车间	钢	2017年5月	m ²	18,833.23				28,636,500.00	81	23,195,600.00		
合 计						30,708.12				53,353,900.00		44,452,600.00		
减：房屋建筑物减值准备														
合 计						30,708.12				53,353,900.00		44,452,600.00		

委托人填表人：杜少卿
填表日期：2021年8月30日

评估人员：汤子威、韩圆圆

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2021年08月30日

表4-6-2

共1页 第1页

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	计量 单位	面积体积 m ² 或m ³	账面价值		评估价值			评估单价	增值率 (%)	备注
									原值	净值	原值	成新率 (%)	净值			
1	围墙	其他	2014年2月	1134	0.2	2.2	m	1,134.00			169,500.00	55	93,200.00	149.47		
2	水泥地坪	砼	2017年12月				m ²	12,674.00			1,775,500.00	69	1,225,100.00	140.09		
3	道板砖地坪	其他	2017年12月				m ²	3,795.00			288,000.00	69	198,700.00	75.89		
4	活动板房	其他	2017年12月	7	3.5	2.5	m ²	61.25			21,800.00	62	13,500.00	355.92		
5	不锈钢旗杆	其他	2017年12月			10	杆	3.00			7,800.00	62	4,800.00	2,600.00		
6	花坛	其他	2017年12月			0.3	m	117.00			11,400.00	69	7,900.00	97.44		
7	门仓	砖混	2017年12月	9.5	1	1.75	m	9.50			5,400.00	69	3,700.00	568.42		
8	水池	砖混	2017年12月	25	12	0.85	座	2.00			422,300.00	69	291,400.00	211,150.00		
9	路灯	其他	2017年12月			6	杆	16.00			11,000.00	62	6,800.00	687.50		
10	绿化						项	1.00								
10-1	红花檵木						m ²	77.00			1,100.00		1,100.00	14.29		
10-2	红叶石楠				2	1.5	株	68.00			23,200.00		23,200.00	341.18		
10-3	红叶石楠			500	0.6	1	m ²	300.00			4,300.00		4,300.00	14.33		
10-4	独杆金桂				4		棵	4.00			200.00		200.00	50.00		
合 计											2,741,500.00		1,873,900.00			
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																
合 计											2,741,500.00		1,873,900.00			

委托人填表人：杜少卿
填表日期：2021年8月30日

评估人员：汤子威、韩圆圆

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2021年08月30日

表4-12-1

共1页 第1页

金额单位：人民币元

委托人：江苏南通苏锡通科技产业园区管理委员会

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	备注
1	苏（2018）南通开发区不动产权第0000670号	南通道森钻采设备有限公司地块	海迪路8号	2062/9/24	出让	工业用地/非住宅	50	五通一平	87,860.69			37,547,100.00			
合 计												37,547,100.00			

委托人填表人：杜少卿
填表日期：2021年8月30日

评估人员：汤子威、韩圆圆