

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏索普（集团）有限公司拟转让部分房产
涉及的4处工业厂房市场价值评估项目

资产评估报告

苏华评报字[2020]第022号

（共1册，第1册）



江苏华信资产评估有限公司

二〇二〇年二月十日

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： 3232020009202000040

资产评估报告名称： 江苏索普（集团）有限公司拟转让部分房产 涉及的4处工业厂房市场价值评估项目

资产评估报告文号： 苏华评报字【2020】第022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： 张挺(资产评估师)、胡泽荣(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	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
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	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	14
十三、资产评估报告日	15

资产评估报告附件

- 1、经济行为文件；
- 2、产权持有单位法人营业执照复印件；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、产权持有单位承诺函；
- 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、资产评估结果汇总表及明细表。

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为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产权持有单位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。

江苏索普（集团）有限公司拟转让部分房产 涉及的4处工业厂房市场价值评估项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2020]第022号

江苏华信资产评估有限公司接受江苏索普（集团）有限公司委托，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，按照必要的评估程序，对江苏索普（集团）有限公司拟向江苏索普化工股份有限公司转让涉及的4处工业厂房在2019年12月31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：根据江苏索普（集团）有限公司董事会决议通过，同意公司将镇房权证字第0201037146100110号、镇房权证字第0201037644100110号、镇房权证字第0201037643100110号、镇房权证字第0201037502100110号证载房产转让给江苏索普化工股份有限公司。

2、评估目的：江苏索普（集团）有限公司拟转让部分房产，需对该经济行为所涉及的4处工业厂房的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

3、评估对象：江苏索普（集团）有限公司拟转让的部分房产（不包含相应土地使用权）于评估基准日的市场价值。

4、评估范围：江苏索普（集团）有限公司拟转让的部分房产，具体为位于求索路88号的空压氮压站、上焦厂房等4处工业厂房（不包含相应土地使用权），账面净值合计为3,796,681.55元，具体详见评估申报表。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2019年12月31日。

7、评估方法：成本法。

8、评估结论及其使用有效期

（1）评估结论

经采用成本法评估，江苏索普（集团）有限公司委托评估的位于求索路 88 号的 4 处工业厂房（不含土地使用权）在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 790.11 万元，大写人民币柒佰玖拾万壹仟壹佰元整。具体详见评估明细表。

本评估结论不包含增值税。

（2）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 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

9、对评估结论产生影响的特别事项

本次委托评估的 4 处工业房产所对应土地评估基准日前已转让给江苏索普化工股份有限公司，截止报告出具日尚未办理权证变更，委托人未能提供土地使用权出让合同。

本次评估范围不包含上述房产对应的土地使用权，也未考虑土地使用权年限对评估结论的影响。

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。

江苏索普（集团）有限公司拟转让部分房产 涉及的4处工业厂房市场价值评估项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2020]第022号

江苏索普（集团）有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵方的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏索普（集团）有限公司拟向江苏索普化工股份有限公司转让的 4 处工业厂房在 2019 年 12 月 31 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）委托方及产权持有单位

名 称：江苏索普（集团）有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：镇江市京口区求索路 101 号

法定代表人：胡宗贵

注册资本：200,000 万元整

成立日期：1997 年 12 月 05 日

营业期限：1997 年 12 月 05 日至 2027 年 11 月 10 日

经营范围：化工原料及产品的制造、销售（以安全生产许可证许可的产品范围为准）；危险化学品生产及经营（限危险化学品生产许可证及危险化学品经营许可证核定范围和方式经营）；ADC 发泡剂的生产及销售；食品添加剂二氧化碳（液化的）的生产和销售；固态二氧化碳（干冰）的生产和销售；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）；石油及制品、石油配套物资、汽车配件、井下压裂配件、控油机配件、塑料及制品、钢铁及金属制品、通讯设备设施及器材、矿产品及制品、水泥及制品、橡胶制品、润滑油、电线电缆、仪器仪表、阀门、五金交电、电器、消防器材、劳保用品、电子产品、办公用品、办公自动化设备及耗材、煤炭、兰炭、焦炭、铁矿粉、化肥销售；工程设计、施工、安装、工程技术服务；建筑装饰工程施工；石油工程技术服务；化工产品的技术咨询、商务咨询服务、信息咨询服务；物业管理；不动产租赁；为船舶提供码头服务，在港区内提供货物装卸、仓储服务。

（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）

（二）委托人和产权持有单位之间的关系

本次评估的委托人和产权持有单位均为江苏索普（集团）有限公司。

（三）其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

根据江苏索普（集团）有限公司董事会决议通过，同意公司将镇房权证字第 0201037146100110 号、镇房权证字第 0201037644100110 号、镇房权证字第 0201037643100110 号、镇房权证字第 0201037502100110 号证载房产转让给江苏索普化工股份有限公司。

本项目评估目的是为江苏索普（集团）有限公司拟向江苏索普化工股份有限公司转让 4 处工业厂房提供价值参考。

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：

江苏索普（集团）有限公司拟转让的部分房产（不包含相应土地使用权）于评估基准日的市场价值。

2、评估范围：

江苏索普（集团）有限公司拟向江苏索普化工股份有限公司转让的部分房产，具体为位于求索路88号的空压氮压站、上焦厂房等4处工业厂房（不包含相应土地使用权），账面净值合计为3,796,681.55元，具体详见评估申报表。

（二）主要实物资产状况

本次评估申报的 4 处工业厂房位于求索路 88 号江苏索普（集团）有限公司醋酸厂厂区内，均已办理《房屋所有权证》。上述拟转让房产 2019 年后暂停使用，评估基准日维护状况良好，实物状况详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	实物状况
1	镇房权证第 0201037502100110 号	压缩操作室 接建	钢混	2011/7/31	683.70	2 层，内外墙刷涂料，塑钢门窗，室内无吊顶，砼地面，屋面柔性防水，工业照明，消防
2	镇房权证第 0201037643100110 号	CO 车间上焦 厂房	钢混	2004/7/19	2,009.79	1 层，钢砼柱，钢梁，彩钢板顶，砼地面，维护使用良好
3	镇房权证第 0201037146100110 号	压缩机厂房	钢混	2004/7/19	866.02	1 层，内外墙刷涂料，塑钢门窗，部分卷帘门，室内无吊顶，砼地面，屋面柔性防水，工业照明，消防
4	镇房权证第 0201037644100110 号	空压氮压站	钢混	2007/6/1	449.28	1 层，内外墙刷涂料，塑钢门窗，部分钢板门，室内无吊顶，砼地面，屋面柔性防水，工业照明，消防

上述 4 处工业房产所对应土地评估基准日前已转让给江苏索普化工股份有限公司，截止报告出具日尚未办理土地使用权证变更。原土地使用权证证号为：镇国用（2016）第 1267 号，土地使用权人为江苏索普（集团）有限公司，权利性质为出让，宗地位置：丹徒长岗，土地使用权面积为 543970.6 m²，终止日期：2030 年 12 月 30 日。

评估对象在评估基准日不涉及未揭示的抵押事项。

（二）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

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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 2019 年 12 月 31 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，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

1、《江苏索普（集团）有限公司董事会决议》。

（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）。

4、《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）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。

6、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。

8、《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）。

9、《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）。

10、《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）。

11、《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）。

12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64 号）。

13、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

14、《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）。

（二）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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）。
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）。
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（三）权属依据

- 1、产权持有单位提供的房屋所有权证。
- 2、其他产权证明文件及材料。

（四）取价依据

- 1、产权持有人提供的图纸、结算审计报告等资料。
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（2014 年，中国机械工业出版社）。
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价表（2014）》

- 4、镇江市的主要建筑材料市场价格信息（2019 年 12 月）。
- 5、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】678 号）。
- 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。

（五）其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、其他相关资料

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次委托评估的房产为江苏索普（集团）有限公司拟转让的 4 处不含土地使用权的工业厂房，评估人员未能收集到近期市场上转让不含土地使用权的工业厂房的类似案例，故不能采用市场法进行评估；同时评估人员也未能收集到近期市场上类似不含土地使用权的工业厂房出租案例，且土地收益无法准确分割，故亦不能采用收益法进行评估。故只能采用成本法评估。

（二）成本法介绍

成本法指估测委托评估的房屋建筑物及构筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委估建筑物及构筑物评估值的方法，建筑物、构筑物的贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

评估净值=重置成本×综合成新率

（1）建筑物重置成本的确定

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本+合理的开发利润

①建安工程造价

房屋建筑物及构筑物的建安工程造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单位造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。本次评估，采用了类比系数调整法，类比系数调整法是通过典型

工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建筑物进行比较，参考决算调整测算出的典型工程案例人工费，材料费，机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

②专业费用

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、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

③规费

根据江苏省人民政府等有关部门的规定，对于已办理《房屋所有权证》的房屋考虑市政公用设施配套费。

④管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价一定比例估算。

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。

⑥合理的开发的利润是指建设单位的利润，委托评估的为工业厂房取 3%。

（2）综合成新率的确定

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。

公式：综合成新率 = 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（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、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：

$$\text{成新率} = \text{结构部分得分} \times G + \text{装修部分得分} \times S + \text{设备部分得分} \times B$$

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。

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

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、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的资产等进行盘点和现场勘查。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。

3、核实评估范围，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

对形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价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

1、持续经营假设：假设评估基准日后，委托评估的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。

4、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。

5、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，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

经采用成本法评估，江苏索普（集团）有限公司委托评估的位于求索路 88 号的空压氮压、上焦厂房等 4 处工业厂房（不含土地使用权）在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值为 790.11 万元，大写人民币柒佰玖拾万壹仟壹佰元整。具体详见评估明细表。

本评估结论不包含增值税。

（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 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

本次委托评估的 4 处工业房产所对应土地评估基准日前已转让给江苏索普化工股份有限公司，截止报告出具日尚未办理权证变更，委托人未提供土地使用权出让合同。

本次评估范围不包含上述房产对应的土地使用权，也未考虑土地使用权年限对评估结论的影响。

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，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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2020年2月10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

二〇二〇年二月十日

