

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及的其位于滨海县经济
技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备

市场价值评估项目

资产评估报告

浙中衡[2025]资第HZ1118号

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二五年五月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3333190012202500134
合同编号：	ZHPG—HZ资—PG250087
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	浙中衡[2025]资第HZ1118号
报告名称：	江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及的其位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备市场价值评估项目资产评估报告
评估结论：	90,982,400.00元
评估报告日：	2025年05月12日
评估机构名称：	浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司
签名人员：	何伟康（资产评估师） 正式会员 编号：33220148 周洪（资产评估师） 见习会员 编号：33240142
 (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。

备案回执生成日期：2025年05月12日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用 人概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型.....	10
六、评估基准日.....	11
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程 and 情况.....	15
十、评估假设.....	17
十一、评估结论.....	18
十二、特别事项说明.....	19
十三、资产评估报告使用限制说明.....	21
十四、资产评估报告日.....	22
十五、资产评估师签名和资产评估机构印章.....	22
附件.....	23

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、行政法规规定和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，资产评估机构、资产评估师及资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、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。

四、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。

五、资产评估机构、资产评估师及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、本次评估对象和评估范围由委托人申报的资产为准，评估申报明细表由委托人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以

满足出具评估报告的要求。

九、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。

十、未征得本评估机构书面同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及的其位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备市场价值评估项目

资产评估报告摘要

浙中衡[2025]资第 HZ1118 号

特别声明：以下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。

江苏吉华化工有限公司：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规、资产评估准则，资产评估原则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备在评估基准日 2025 年 02 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告有关内容摘要如下：

一、委托人：江苏吉华化工有限公司

二、产权持有人：江苏吉华化工有限公司

三、评估目的：为江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及其持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值提供参考依据。

四、评估对象和评估范围：本次评估对象为江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值，评估范围为滨海县经济开发区沿海工业园中山五路南侧的工业房地产及附属设施设备。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2025 年 02 月 28 日

七、评估方法：成本法

八、评估结论：江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值为人民币 9098.24 万元，大写为人民币玖仟零玖拾捌万贰仟肆佰元整（详见资产评估明细表）。

九、评估结论使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自报告出具日至该经济行为完成时有效。

十、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十二、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及的其位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备市场价值评估项目

资产评估报告正文

浙中衡[2025]资第 HZ1118 号

一、绪言

江苏吉华化工有限公司：

浙江中衡房地产土地资产评估咨询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，采用成本法，按照必要的评估程序，对江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备在 2025 年 02 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

名称：江苏吉华化工有限公司

成立日期：2006-07-24

住所：滨海县滨淮镇头罾村（盐城市沿海化工园区）

法定代表人：周海军

统一社会信用代码：91320922790871029C

注册资本：10000 万元整

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：染料及染料中间体生产（限《危险化学品生产、储存企业设立批准证书》规定品种）；化工产品生产（硫酸、硫酸钾、对位酯、H酸、1-萘胺-8-羟基-3, 6-二磺酸单钠盐（H酸单钠盐）（粉状）、合成蒽醌、亚硝酰硫酸、液体二氧化硫）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；日用品、五金交电（除电动三轮车）、建材、金属材料（国家有专项规定的除外）批发；码头及其他港口设施服务、港口货物装卸、仓储驳运服务，药品（除危险化学品）生产。（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）一般项目：固体废物治理；污水处理及其再生利用；水环境污染防治服务；资源循环利用服务技术咨询；环保咨询服务；再生资源销售（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）评估报告使用人

本资产评估报告的委托人江苏吉华化工有限公司及法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。除非国家法律法规另有规定外，其他任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

三、评估目的

江苏吉华化工有限公司拟资产处置需要，委托浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司对其持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值，评估范围为滨海县经济开发区沿海工业园中山五路南侧的工业房地产及附属设施设备，详见下表：

序号	项目名称	所在层	数量(m ² /m/台)	备注
1	配电房	1	33.6	尚未领取不动产权证
2	综合楼	3	6009.12	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号
3	食堂	1	1653.83	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号
4	宿舍	3	3898.35	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号
5	库房	1	15483.12	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号
6	机修车间	1	3137.64	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号
7	道路下水沟			
8	围墙		2202	
9	仓库	1	3870.78	尚未领取不动产权证
10	天然气管道改造工程			
11	消防改造			
12	空调		1	
13	空调		1	
14	硫酸改造			
15	稳压设备		1	
16	监控安装		1	
合计	-	-	-	-

经济行为所涉及的评估对象和评估范围以委托人出具的《资产评估申报明细表》为依据。本次评估报告内的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。

（二）评估对象法律权属状况

1、证载权益状况：

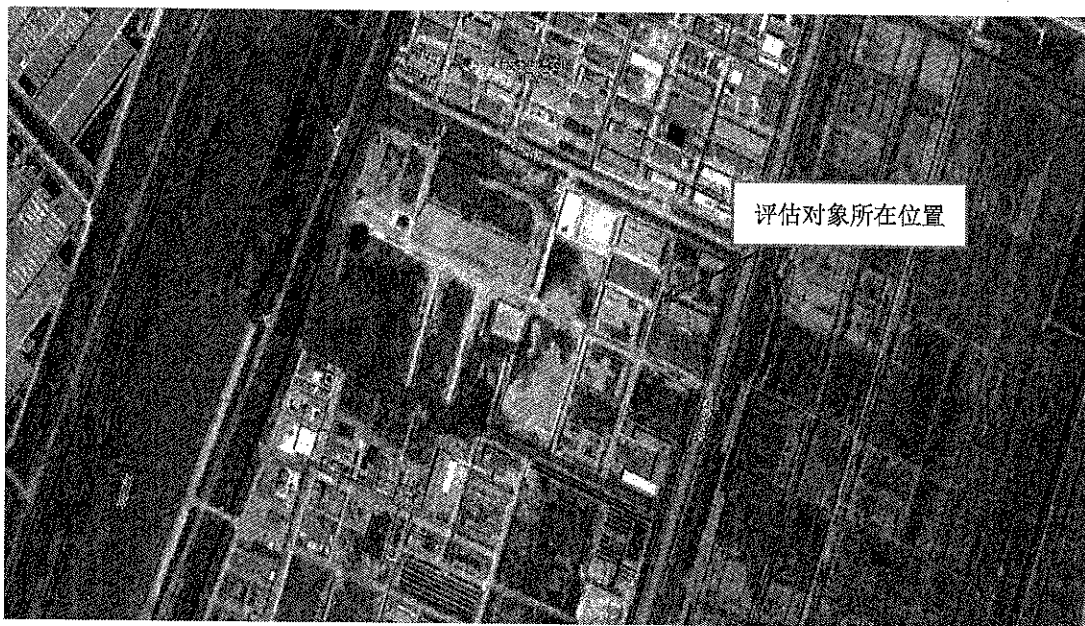
根据委托方提供的《不动产权证书》（编号：苏（2018）滨海县不动产权第 0000604 号）记载，本次评估对象权益状况如下：

《不动产权证书》号	苏（2018）滨海县不动产权第 0000604 号
权利人	江苏吉华化工有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧
不动产单元号	320922 015001 GB00195 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/工业
面积	宗地面积 300030.60 m ² /房屋建筑面积 30182.06 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2062 年 05 月 28 日止
权利其他状况	独用土地使用权面积：300030.6 m ²

综上，纳入本次评估范围的评估对象权利人为江苏吉华化工有限公司。

（三）评估对象基本状况

1、区位状况



评估对象位于为江苏省滨海县经济开发区沿海工业园中山五路南侧附近，所处宗地四至：东至黄海北路，南至其他厂区，西至废黄河，北至中

山五路，地形地势平坦，周围基础设施较完善。该区域有江苏丰华化学工业有限公司、盐城辉煌化工有限公司等工业企业，工业聚集度较高，公共配套一般，评估对象区域整体自然环境一般，附近有滨海港区1路；BH201路等公交车，公共交通便利度一般。

2、实物状况

序号	名称	数量(m ² /m/台)	实物状况
1	配电房	33.6	所在房屋为框架结构，共1层，外墙为抹灰，所在楼层为第1层，层高约5.2米，地面为水泥，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆，通风采光情况良好。
2	综合楼	6009.12	所在房屋为框架结构，共3层，外墙为抹灰，所在楼层为第1-3层，总层高约12.9米，地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为石膏板吊顶，通风采光情况良好。
3	食堂	1653.83	所在房屋为框架结构，共1层，外墙为抹灰，所在楼层为第1层，层高约5.65米，地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为造型吊顶，通风采光情况良好。
4	宿舍	3898.35	所在房屋为框架结构，共3层，外墙为抹灰，所在楼层为第1-3层，总层高约11.25米，地面为地砖，墙面为乳胶漆，顶为乳胶漆，通风采光情况良好。
5	库房	15483.12	所在房屋为排架结构，共1层，外墙为抹灰，所在楼层为第1层，层高约6.30米，地面为水泥，墙面为砂浆，顶为彩钢板，砼柱、钢梁，通风采光情况良好。
6	机修车间	3137.64	所在房屋为排架结构，共1层，外墙为抹灰，所在楼层为第1层，层高约12.50米，地面为水泥，墙面为砂浆，顶为彩钢板，砼柱、钢梁，通风采光情况良好。

7	道路下水沟		
8	围墙	2202	
9	仓库	3870.78	所在房屋为排架结构，共1层，外墙为抹灰，所在楼层为第1层，层高约6.30米，地面为水泥，墙面为砂浆，顶为彩钢板，砼柱、钢梁，通风采光情况良好。
10	天然气管道改造工程		食堂配套，计入食堂价值
11	消防改造		计入房屋造价
12	空调	1	
13	空调	1	
14	硫酸改造		设计费、咨询费，实际未建
15	稳压设备	1	
16	监控安装	1	主机打不开，11个视频头

五、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

六、评估基准日

本次评估基准日为2025年02月28日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择距相关经济行为较接近的日期作为评估基准日。本次评估基准日由委托人根据该项目经济行为的性质确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

七、评估依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 2016 第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 5、《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
- 6、《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第七次会议通过）；
- 7、其他相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 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—机器设备》（中评协〔2017〕39号）
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、其他准则。

（四）权属依据

- 1、《资产评估申报明细表》；
- 2、《企业有关事项的说明》；
- 3、《不动产权证书》（编号：苏（2018）滨海县不动产权第0000604号）。

（五）取价依据

- 1、国家宏观经济、行业、区域市场及统计分析数据；
- 2、评估基准日贷款利率；
- 3、评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
- 4、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料。

（六）参考资料及其他

- 1、委托人提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择资产评估方法。一般而言，对实物资产进行评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

- 1、市场法：市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与

可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特定。但运用市场法需要考虑评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易且有关交易的必要信息是可以获得的。

本次估价对象为工业房地产及附属设施设备，近期该区域内工业房地产无带类似设施设备转让成交实例，故本次评估不适宜采用比较法进行评估。

2、收益法：收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法以决定资产价值的根本依据——未来盈利能力为基础评价资产价值。在运用收益法时应当考虑评估对象未来收益可以合理预期并用货币计量，预期收益时所对应的风险能够度量，能够确定或者合理预期收益期限。

本次估价对象为自用型工业房地产及设施设备，为非通用型厂房和生产设施，不产生租赁收益，且区域内可获得的同类型可比租金案例稀少，故不适用收益法。

3、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。在运用成本法时应当考虑评估对象能正常使用或者在用并能够通过重置途径获得，重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次估价对象为工业用地上有多幢房屋建筑物及其附属设施设备，其建筑物相关成本以及相关技术参数较易获得，满足成本法运用条件，适宜采用成本法进行评估。

经分析研究，确定对本次评估范围内的建筑工程及设施设备采用成本

法进行评估。经分析研究，确定对本次评估范围内的建筑工程及设施设备采用成本法进行评估。

（二）评估方法介绍

成本法指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称：

建筑物：是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

设备：根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法、市场法进行评估。

成本法：评估值=重置全价×成新率

九、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2025 年 2 月 28 日开始，至 2025 年 05 月 12 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）接受评估委托和评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项后接受评估委托，组建项目评估小组，制定评估工作方案。根据资产评估工作的需要，向产权持有人布置资产清查评估明细表，协助企业进行资产申报工作，同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

（二）现场调查和收集资料阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了清查、核实和权属鉴定，具体步骤如下：

1、听取企业有关人员对评估范围内资产的基本情况介绍；

2、对企业填报的评估明细表进行征询、鉴别；

3、根据评估明细表的内容到现场进行实物盘点和清查核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理和利用状况；

4、资产评估师根据现场实地勘查结果，并和有关人员充分沟通，然后仔细审查产权持有人提供的《资产评估申报明细表》，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，同时反馈给相关人员对《资产评估申报明细表》进行补充、修改和完善，以做到：表、实相符；

5、资产评估师及资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括但不限于从产权持有人获取的资料和资产评估师及资产评估专业人员直接从市场等渠道获取的资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(三) 评定估算和撰写评估报告阶段

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。并对形成的测算结果进行综合分析、比较，从而确定评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

(四) 内部审核提交报告阶段

根据相关的法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，经资产专业人员互审、项目负责人审核及质控部门审核，并向委托人提交资产评估报告初稿，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，根据反馈意见进行合理修改后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

十、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、交易假设

假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设

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。

3、假设评估基准日后评估对象所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5、假设产权持有人对其所持有的资产进行了有效的管理，资产在实现过程中没有任何违反国家法律、法规的行为；

6、假设评估基准日后无不可预测和不可抗力对资产的实现造成重大不利影响；

7、产权持有人及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

（二）特殊假设

1、假设资产的实现是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的

权利；

2、本次评估假设评估范围内的建筑工程在评估基准日后按照其设定的用途及使用方法继续使用；

3、本评估报告以产权持有人对被评估的资产具有充分产权，不存在任何产权纠纷为假设前提；

4、资产评估师及其资产评估专业人员对评估范围内资产的现场勘查仅限于建筑物的外观和保存状况，并未对其内在质量及真假进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以分析对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

5、资产评估师及其资产评估专业人员对评估范围内的资产权属情况和实物状况予以了必要的关注及调查，但受调查权利及能力限制，未能获知其他影响评估对象价值的情况，本次分析假设评估对象未存在资产评估师及其资产评估专业人员无法获知可能影响评估对象价值的其他情况，在此提请报告使用人注意；

6、本资产评估报告分析结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同分析结论的责任。

十一、评估结论

（一）评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正和科学的原则及必要的工作程序，按照适当的资产评估方法，其评估目的为江苏吉华化工有限公司拟资产处置所涉及的其位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备市场价值提供参考依据。最终得出如下评估结论：

江苏吉华化工有限公司持有的滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备的市场价值为人民币 9098.24 万元，大写为人民币玖仟零玖拾捌万贰仟肆佰元整（详见资产评估明细表）。

（二）评估结论使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论使用有效期自资产评估报告之日起，截止资产评估经济行为实现之日止。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）引用其他机构专业意见或聘请相关专家情况说明

本次评估不存在引用其他机构专业意见或聘请相关专家情况。

（二）评估资料、权属文件等不齐全或存在瑕疵情况说明

依据委托方提供的《不动产权证书》、《资产评估申报明细表》及《企业有关事项的说明》，确定产权持有人为江苏吉华化工有限公司。本次评估范围内资产与其申报情况一致，江苏吉华化工有限公司对被评估的资产具有占有、收益的权力，不存在任何产权纠纷为假设前提。

（三）评估程序受到限制情况说明

本次评估依照评估程序进行，过程中未受到限制。

（四）存在的法律、经济等未决事项情况说明

本次评估不存在法律、经济等未决事项。

（五）担保、租赁等情况说明

本次评估不存在担保、租赁等情况。

（六）评估基准日至资产评估报告日对评估结论可能产生影响的事项说明

评估基准日至资产评估报告日之前未存在对评估结论产生重大影响的事项。

（七）报告期后事项说明

本报告未考虑评估基准日后通货膨胀及可能发生的相关税种及税率变化等因素对评估结果的影响。

（八）其他可能对评估结论产生重大影响的事项说明

1、本次评估结论包含增值税；

2、委托人及相关当事人所提供的资料，是编制本报告的基础。委托人及相关当事人应对其提供的资料的真实性、合法性和完整性承担责任，被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。本市场评估结论受到索取资料的限制和受本机构评估人员受现场调查客观环境的影响，其分析结论仅供本评估报告相关当事人的经济行为提供参考，对可能涉及的其他有关经济行为不具有强制约束力。如因资料的真实性等原因而影响分析结果的合理性或评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估；

3、完成本项目的资产评估师及其资产评估专业人员在本次市场价值评估过程中与相关当事人没有利益关系或偏见，并对评估分析对象的法律权属给予了必要的关注，但不是对评估对象的法律权属提供保证；

4、本次评估工作在委托人指派的工作人员带领下，我们已对涉及的资产的进行了现场清查，但未接受进行结构性测试和工程项目任何附属设施设备检验、测试的要求，因此对项目工程的内部结构、附属设施设备有无缺损我们不能完全确定；

5、本次评估对被评估对象可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，

在进行资产评估时被委托人和产权持有人未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。在此提请报告使用人注意；

6、本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、相关当事人、评估对象实际情况并结合当地实际情况而提出的，具有客观性和合理性；

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

1、本市场价值为评估对象在评估基准日的评估结果，仅在评估报告设定的前提条件下成立，当假设前提及评估条件发生变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或及时聘请评估机构重新评估；

2、本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期自资产评估报告之日起，截止资产评估经济行为实现之日止。

3、本资产评估报告仅供委托人和报告载明的评估报告使用人为本次评估目的使用，不得用于其他目的；

4、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及资产评估专业人员不承担责任；

5、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本资产评估报告的使用人。

6、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；

7、未经委托人书面许可，资产评估机构、其资产评估师及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；

8、本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 05 月 12 日。

十五、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



评估机构：浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司



二〇二五年五月十二日

附件

- 一、评估业务委托函；
- 二、委托人营业执照复印件；
- 三、相关当事人的承诺函；
- 四、签字资产评估师的承诺函；
- 五、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- 六、资产评估公司资产评估资格证书复印件；
- 七、资产评估公司营业执照副本复印件；
- 八、资产评估师资格证书复印件；
- 九、资产评估明细表。

委托评估函

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

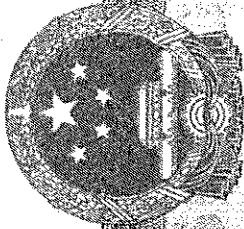
因我单位拟资产处置所涉及的位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备，特委托浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的房地产（详见申报明细表）在评估基准日 2025 年 2 月 28 日房地产及其附属设施设备市场价值进行评估，为我公司提供价值参考。

特此委托！

委托人（盖章）：

日期：





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320922790871029C (1/1)

编号 320922666202312260018



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 江苏吉华化工有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 周海军

注册资本 10000万元整

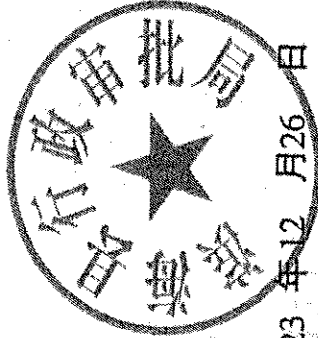
成立日期 2006年07月24日

住所 滨海县滨淮镇头置村（盐城市沿海化工园区）

经营范围

染料及染料中间体生产（限《危险化学品生产、储存企业设立批准证书》规定品种）；化工产品生产（硫酸、硫酸钾、对位酯、H酸、1-萘胺-8-羧基-3,6-二磺酸单钠盐（H酸单钠盐）（粉状）、合成蒽醌、亚硝酸硫酸、液体二氯化硫）；经营和代理各类商品和技术进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；国家专项审批、电（除电动力三轮车）；建筑材料、金属材料、五金、交电、除（除电动力三轮车）；港口设施服务、生产经营活动；仓储服务；码头、药品、危险品、港口货物装卸、仓储、一般项目：固体废物处理及其再生利用；水环境污染防治服务；再生资源销售（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）；一般项目：固体废物处理及其再生利用；水环境污染防治服务；再生资源销售（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）；一般项目：固体废物处理及其再生利用；水环境污染防治服务；再生资源销售（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）。

登记机关



承 诺 函

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司：

因我公司拟资产处置所涉及的位于滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧工业房地产及附属设施设备，委托浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司对该经济行为所涉及的资产（详见资产申报明细表）在评估基准日 2025 年 2 月 28 日 的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；

二、 所提供资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；

三、 所提供的资料客观、真实、完整、合理；

四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

七、 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

承诺人(印章)：



年 月 日

资产评估师承诺函

江苏吉华化工有限公司：

受方的委托，我们对贵方申报的江苏吉华化工有限公司所持有的工业房地产及附属设施设备市场价值，以2025年2月28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、 具备相应的执业资格。
- 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、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



二〇二五年五月十二日

二/6/

苏(2018) 滨海县 不动产权第 0000604 号

权利人	江苏吉华化工有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海县经济开发区沿海工业园中山五路南侧
不动产单元号	320922 015001 GB00195 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/工业
面积	宗地面积300030.60m ² /房屋建筑面积30182.06m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2062年05月28日止
权利其他状况	独用土地使用权面积:300030.6m ²

杭州市财政局

杭财资备案〔2019〕13号

备案公告

浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司报来的《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》（财政部第97号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

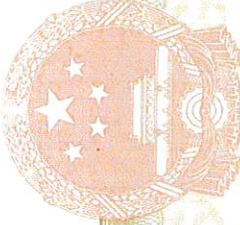
一、资产评估机构名称为浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为朱东平。

三、资产评估机构股东的基本情况，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。

特此公告。

杭州市财政局
2019年8月21日



营业执照

统一社会信用代码

91330105793652796E (1/2)

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 浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 壹仟万元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期 2006年09月22日

法定代表人 朱东平

住所

浙江省杭州市拱墅区景苑路30号（经合社）
四层435-440室



经营范围 一般项目：土地调查评估服务；资产评估；房地产评估；房屋拆迁服务；社会稳定风险评估；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）

登记机关



2024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



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 33240142

会员姓名: 周洪

证件号码: 330121*****X

所在机构: 浙江中衡房地产土地资产评估咨询
有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

周洪



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 24 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：33220148

会员姓名：何伟康

证件号码：339005*****4

所在机构：浙江中衡房地产土地资产评估咨询
有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

何伟康



(有效期至 2026-04-30 日止)

固定资产评估明细表

2025年2月28日

江苏吉华化工有限公司

表1-1
金额单位：人民币万元

序号	资产编号	房屋对应宗地信息		数量 (m²/m/台)	评估价值			评估单价(元/m²)	备注
		名称	不动产证号		原值 (万元)	成新率%	净值 (万元)		
1	10601140	配电房		33.60	9.28	0.68	6.00	1,786.00	
2	10601141	综合楼		6,009.12	984.11	0.68	669.00	1,113.00	
3	10601142	食堂	苏(2018)滨海县不动产权第0000604号	1,653.83	367.08	0.63	231.00	1,397.00	
4	10601143	宿舍		3,898.35	744.97	0.63	469.00	1,203.00	
5	10601144	库房		15,483.12	1,712.09	0.63	1,079.00	697.00	
6	10601145	机修车间		3,137.64	613.12	0.63	386.00	1,230.00	2,133.47
7	10601146	道路下水沟			576.94	0.45	260.00		
8	10601147	围墙		2,202.00	50.03	0.45	23.00	104.00	
9	10601177	仓库		3,870.78	392.44	0.73	286.00	739.00	
10	10701058	天然气管道改造		2,800.00	0.00		0.00		食堂配套, 计入食堂价值
11	10701059	消防改造		14.44	0.00		0.00		计入房屋造价
12	20201613	空调		1.00	0.25	0.41	0.10		
13	20201614	空调		1.00	0.41	0.41	0.17		
14	10115782	硫酸改造			0.00		0.00		设计费、咨询费, 实际未建
15	10116062	稳压设备		1.00	1.77	0.50	0.90		
16	10116065	监控安装		1.00	2.20	0.41	0.90		主机打不开, 11个视频头
合计					5,454.70		3,411.41		



无形资产——土地使用权评估明细表

2025年2月28日

江苏吉华化工有限公司

金额单位：人民币万元														
序号	土地权证/不动产权证编号	证载权利人	土地位置	登记日期	到期日期	准用年限	用地性质	他项权利	土地用途	实际用途	是否空地	面积(m ²)	评估价值	备注
1	苏（2018）滨海县不动产权证第0000604号	江苏吉华化工有限公司	滨海县经济技术开发区沿海工业园中山五路南侧		2062/5/28	50.00	出让	否	工业用地	工业	否	300,030.60	5,686.83	
合计													5,686.83	

