

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏无锡国家粮食储备库有限公司
拟资产处置所涉及的机器设备
资产评估报告

苏同方（锡）评报字（2023）第 0045 号

（共 1 册，第 1 册）

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

2023 年 06 月 19 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:	3232190003202300032
合同编号:	2023-TF-368
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏同方(锡)评报字(2023)第0045号
报告名称:	江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备资产评估报告
评估结论:	1,346,639.00元
评估报告日:	2023年06月19日
评估机构名称:	江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司
签名人员:	王婷 (资产评估师) 会员编号: 32190171 易丽芳 (资产评估师) 会员编号: 32210070
 (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: 2023年07月04日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告附件	15

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，资产评估机构及其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。

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、产权持有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评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；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了必要的关注，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。本次评估中，资产评估师已对委估资产的权属资料进行查验和核对，报告中所附附件与权属资料原件一致。

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。

江苏无锡国家粮食储备库有限公司
拟资产处置所涉及的机器设备
资产评估报告

苏同方（锡）评报字（2023）第 0045 号

摘 要

江苏无锡国家粮食储备库有限公司：

江苏同方房地产资产评估规划勘测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，对江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、经济行为：因江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟处置位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备，需要对上述设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。该经济行为经《江苏无锡国家粮食储备库有限公司会议纪要》（锡粮国储会纪（2023）5 号）同意通过。

二、评估目的：江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置，需要对所涉及的机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行评估，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1.评估对象：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备。

2.评估范围：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备 68 项，委估资产外观半新、维护保养一般、处于闲置状态。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 05 月 18 日

六、评估方法：成本法。

七、评估结论及有效期

经评估，江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备的评估价值合计为 1,346,639.00 元（大写：壹佰叁拾肆万陆仟陆佰叁拾玖元整）。

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一年，即自评估基准日 2023 年 05 月 18 日至 2024 年 05 月 17 日。

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。

江苏无锡国家粮食储备库有限公司
拟资产处置所涉及的机器设备
资产评估报告

苏同方（锡）评报字（2023）第 0045 号

正文

江苏无锡国家粮食储备库有限公司：

江苏同方房地产资产评估规划勘测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，对江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人

本项目评估委托人与产权持有人为同一单位。

名称：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：无锡市城南路 29 号

法定代表人：陈锋

注册资本：53160.252584 万元整

统一社会信用代码：91320200135901906Y

成立日期：1984 年 07 月 27 日

经营范围：许可项目：港口经营；港口货物装卸搬运活动；道路货物运输（不含危险货物）；粮食加工食品生产；食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：粮食收购；粮油仓储服务；谷物销售；豆及薯类销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内贸易代理；非居住房地产租赁（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置，需要对所涉及的机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行评估，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为经《江苏无锡国家粮食储备库有限公司会议纪要》（锡粮国储会纪（2023）5 号）同意通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

1. 评估对象：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备。

2. 评估范围：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备 68 项，委估资产外观半新、维护保养一般、处于闲置状态。

根据 2022 年 8 月 18 日《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》（（2020）苏 0214 执 543 号之二），委估资产产权持有人为江苏无锡国家粮食储备库有限公司。

委估资产账面原值 871,590.00 元，账面净值 772,329.84 元。

其中生产类设备会计折旧年限为 5 年，管理及电子类设备会计折旧年限为 1 年，资产净残值率为 5%。

（二）实物资产概况

1. 实物状况

评估对象共 68 项，主要包括提升机、输送机、除尘系统、自动流量秤、抛光机、色选机、脉冲式除尘器和风机等，且包括设备配套安装的配电控制柜及电缆馈线。委估设备外观半新、维护保养一般。

本次评估涉及的资产无担保、抵押、查封等权利受限情况。

2. 目前使用状况

委评设备评估基准日均处于闲置状态。

（三）用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象等因素，本次评估选取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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 05 月 18 日，系现场勘查日。

确定该评估基准日主要考虑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，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估工作中遵循了以下主要依据：

（一）经济行为依据

《江苏无锡国家粮食储备库有限公司会议纪要》（锡粮国储会纪〔2023〕5号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02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，自2016年12月01日起施行）；
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，自2009年05月01日起施行）；
3. 《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修订通过）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年01月01日起施行）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年04月21日财政部令第86号公

布，根据 2019 年 01 月 02 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改）；

6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令，1991 年）；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36 号）；

8. 《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委令第 12 号）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 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》（国资产权〔2009〕941 号）。

（三）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——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

13. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）；

14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（四）权属依据

1. （2020）苏 0214 执 543 号之二《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》；

2. 其他与企业资产的取得、使用等有关资料。

（五）取价依据

1. 机电产品价格信息网；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》；
3. 评估人员现场勘察及询证所获取的相关资料；
4. 评估人员获得的市场调查资料；
5. 评估机构收集的其他有关资料；
6. 相关部门及人员提供的相关材料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估法》《资产评估执业准则—资产评估方法》《资产评估执业准则—机器设备》的相关规定，机器设备的评估方法一般有市场法、收益法、成本法三种。三种方法各有其适用条件，评估人员根据评估时收集的资料情况和江苏无锡国家粮食储备库有限公司的实际情况分析如下：

市场法是指根据公开市场上被评估对象相似的或可比的参照物价格来确定被评估对象的价值的一种方法。运用市场法的前提条件是：有一个充分发育的、活跃公平的市场，能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法是指通过估测设备的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

成本法是指通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为评估价值的一种方法。

本次评估的资产为机器设备，由于市场上与委估资产相同或类似资产的二手市场成交信息不透明，难以收集到可比的相同或相似的成交案例，故未采用市场法评估；由于委估资产为单项资产，不具有独立的收益能力，因此也无法采用收益法评估；评估人员在实地调查后，按照评估程序收集委估资产资料和调查了解，认真分析了影响资产价值的相关因素，认为同类资产的重置价格易于获取，根据本次评估的目的，故本次评估采用成本法评估比较适宜。

经上述分析，本项目采用成本法进行评估。

（二）具体评估方法的介绍

成本法，也称重置成本法，重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。实际操作中，亦可首先估算被评估资产与其全新状态相比的新旧程度确定综合成新率，然后用重置价值与综合成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

实体性贬值率、功能性贬值率与经济性贬值率之和称为总贬值率或综合贬值率。

因此有：

评估价值=重置全价×（1-综合贬值率）。

评估中，通常将（1-综合贬值率）称为综合成新率。所以，上述公式可写成：

评估价值=重置价值×综合成新率。

①重置价值的确定

资产的重置价值包括：不含税购置价

委估资产现状闲置，且本次评估假设委估资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用，故本次评估重置价值未考虑运杂费、安装调试费和资金成本等。

②综合成新率的确定

成新率反映的是实体性损耗、经济性贬值和功能性贬值。

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得，计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+外观成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

其中：尚可使用年限=经济使用年限-已经使用的年限

观察成新率由观察法（又称“打分法”）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场勘察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合资产的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员于2023年05月18日通过询问、核对、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

2023年05月18日至06月19日，对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据对资产的初步评估结果，在核实确认相关资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取

决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.继续使用假设：继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下，将按现行用途继续使用，或者转换用途继续使用，或者移地继续使用，并能够为所有者产生收益。

4.移地使用假设：是指假设资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用。

（二）特殊假设

1.资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和产权持有人所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人和产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

2.假设评估对象权属清晰完整，不存在抵押、担保等情况，无其他限制，不存在任何产权纠纷。

3.假设与评估对象相关的地区及国家的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4.假设与产权持有人相关的信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等政策不发生重大变化。

5.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

6.本次评估中假设货币购买力是稳定的，即不考虑通货膨胀因素的影响。

本评估报告评估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评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

经评估，江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备的评估价值合计为 **1,346,639.00 元**（大写：壹佰叁拾肆万陆仟陆佰叁拾玖元整）。

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

用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2023 年 05 月 18 日至 2024 年 05 月 17 日。

十一、特别事项说明

1. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的评估价格，未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估咨询对象的法律权属对评估结果有重大影响。资产评估师已对资产的法律权属状况给予必要的关注，委托人和相关当事人有提供真实、合法、完整评估咨询对象法律权属等资料的义务，并对此应当承担责任。资产评估师执行资产评估咨询业务的目的是对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3. 无锡公信土地房地产评估咨询有限公司 2022 年 4 月 8 日出具了（锡公信评报字（2022）第 02 号）《无锡市新吴区人民法院拟执行财产处置涉及的黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业（无锡）有限公司单项资产（机器设备）的资产评估报告》，对本项目委估资产在评估基准日 2022 年 4 月 1 日的市场价值进行了评估，评估价值为 1556410.00 元。

4. 执行本次评估业务中，评估人员会同相关当事人对委估资产进行了现场清点、勘查、核对。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重新评估。

5. 受客观条件所限，评估人员只能依据现场的清点查勘，常规判断及收集的相关资料作为评定估算的基础。若资产的隐蔽项目与实际情况存在差异，以及对内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀、损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑。对产权持有人可能存在的其他影响评估结果瑕疵事项，在进行评估时产权持有人未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本次评估未考虑抵押、担保和质押事宜对评估价值的影响，亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该资产出售则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

7. 本次单项资产价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理

的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大的变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估咨询结论的责任。

8.本次评估假设机器设备易地继续使用，评估范围包括机器设备本体、与设备安装运行关联的动力电缆馈线、控制电柜等附属装置，但不包括与建筑物密不可分的设备基础以及入户主电缆。

9.本次评估结论为含税值。

资产评估报告使用者应当关注以上特别事项对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

2.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。

3.资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

4.未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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.评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 05 月 18 日至 2024 年 05 月 17 日。

6.本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 06 月 19 日。

(本页无正文)

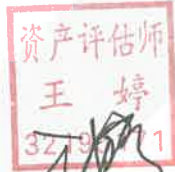
法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

二〇二三年六月十九日



资产评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、产权持有人评估基准日资产负债表及利润表
- 三、资产折旧计提表
- 四、委托人及产权持有人营业执照复印件
- 五、主要权属资料
- 六、委托人及产权持有人承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构备案公告复印件
- 九、资产评估机构营业执照复印件
- 十、资产评估师资格证书登记卡复印件
- 十一、资产评估委托合同
- 十二、委估资产照片
- 十三、资产评估明细表

江苏无锡国家粮食储备库有限公司会议纪要

锡粮国储会纪〔2023〕5号

2023年5月19日下午，国储库副总经理（主持经理层工作）胡叶磊召开会议。现将会议主要内容和议定事项如下：

会议原则同意大米加工厂内设备处置事宜。大米加工厂目前处于闲置中，部分设备长期闲置造成资源浪费，为进一步盘活国有资产，经会议讨论，原则同意对大米加工厂内设备作二手设备处置。

主持：胡叶磊

出席：刘峰、胡叶磊、王强、李强、张强

列席：何少刚

记录：王强

核稿：王强、胡叶磊；审核：胡叶磊



利润表

单位：元

2023-04-30

单位名称：江苏无锡国家粮食储备有限公司



项目	行次		本年累计	本期发生	行次	本年累计	本期发生
	11	12					
一、营业总收入			88,746,522.48	27,802,493.77			
其中：营业收入	2		88,746,522.48	27,802,493.77	23	-1,152,242.40	1,071,660.22
其中：主营业务收入	3		86,879,827.85	27,762,162.70	24	5,063.14	50.00
其他业务收入	4		1,866,694.63	40,331.07	25		
二、营业总成本			108,229,567.28	31,641,931.38	26		
其中：营业成本	5		93,218,245.89	27,517,542.69	27		
其中：主营业务成本	6		92,716,759.36	27,963,130.69	28		
其他业务成本	8		501,486.53	-445,588.00	29	631.39	175.02
营业税金及附加	9		206,884.80	6,597.51	30		
销售费用(营业费用)	10		3,212,355.76	604,733.95	31		
管理费用	11		7,184,206.57	2,343,739.49	32		
其中：业务招待费	12		11,484.35	1,840.00	33	-1,147,810.65	1,071,535.20
研究与开发费	13				34	-188,829.70	
财务费用	14		4,407,874.26	1,169,317.74	35		
其中：利息支出	15		4,607,328.82	1,169,317.74	36	-958,980.95	1,071,535.20
利息收入	16		-199,454.56		37		
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	17				38	-958,980.95	1,071,535.20
Δ资产减值损失	18				39		
其他	19				40		
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	20				41		
其他收益(损失以“-”号填列)	21		18,330,802.40	4,911,097.83	42		

资产负债表

单位名称：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

2023-04-30

单位：元

项 目	行次	期末余额	年初余额	行次	期末余额	年初余额
流动资产：						
货币资金	1	122,023,071.38	120,750,569.80	47		
△交易性金融资产	2			48	369,406,500.00	353,956,700.00
△交易性金融资产	3			49		
△交易性金融负债	4			50		
△应付权证	5			51		
△短期投资	6	19,268,653.17	3,000,000.00	52	2,907,000.00	13,455,557.70
△应收票据	7	2,000.00		53		
△应收账款	8			54	128,415.28	1,343,454.28
△预付款项	9			55	128,415.28	1,343,454.28
△应收股利	10			56		
△应收利息	11	8,685,024.86	9,314,238.41	57	212,890.83	523,551.26
其他应收款	12	356,256,784.98	348,978,269.01	58	212,890.83	513,324.08
存款	13	181,639.91	138,060.52	59		
其中：应收工资	14	356,075,094.07	348,840,208.49	60		
应付福利费	15			61	17,042,154.47	22,321,977.00
一年内到期的非流动资产	16			62		
其他流动资产	17			63		
流动资产合计	18	546,235,534.39	482,043,677.22	64	389,696,960.58	391,601,240.24
非流动资产：						
可供出售金融资产	19			65		
持有至到期投资	20			66	50,000,000.00	
长期股权投资	21			67		
△长期应收款	22	26,565,000.00	26,565,000.00	68	250,000,000.00	250,000,000.00
长期股权投资	23			69		
△股权投资流通权	24			70		
投资性房地产	25	337,443,918.61	337,359,424.61	71		
固定资产原价	26	85,475,389.85	82,648,678.28	72		
减：累计折旧	27	251,968,528.76	254,710,746.33	73	167,089,601.90	170,333,074.57
固定资产净值	28	1,597,989.80	1,597,989.80	74	167,089,601.90	170,333,074.57
减：固定资产减值准备	29	250,370,538.96	253,112,756.53	75	467,089,601.90	420,333,074.57
固定资产净额	30	344,170,661.87	308,569,088.01	76	856,786,562.48	811,934,314.81
在建工程	31			77		
工程物资	32			78	518,602,525.84	508,602,525.84
固定资产清理	33	-560,891.00		79	518,602,525.84	508,602,525.84
△生产性生物资产	34			80		
△油气资产	35	225,221,975.52	227,131,461.52	81		
无形资产						
流动资产合计						
非流动资产合计						
资产总计						
流动负债：						
短期借款						
△交易性金融负债						
△应付权证						
△应付票据						
△应付账款						
△预收款项						
△应付职工薪酬						
其中：应付工资						
应付福利费						
应交税费						
其中：应交税金						
应付利息						
应付股利						
其他应付款						
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计						
非流动负债：						
长期借款						
应付债券						
长期应付款						
专项应付款						
预计负债						
△递延所得税负债						
△递延税款贷项						
其他非流动负债						
其中：递延收益						
非流动负债合计						
负债合计						
所有者权益（或股东权益）：						
实收资本（股本）						
国家资本						
集体资本						
法人资本						



其中：土地使用权	36		其中：国有法人资本	82
Δ 开发支出	37		集体法人资本	83
Δ 商誉	38		个人资本	84
**合并价差	39		外商资本	85
长期待摊费用（递延资产）	40	6,470,870.89	资本公积	86
Δ 递延所得税资产	41	797,122.32	减：库存股	87
# 递延税款借项	42		盈余公积	88
其他非流动资产（其他长期资产）	43	9,699,000.00	Δ 一般风险准备	89
其中：特殊准备物资	44		* 未确认投资损失（以“-”号填列）	90
	45		未分配利润	91
	46		其中：外币折算	92
	47		* 外币折算差额	93
	48		减：母公司所有者权益	94
	49		* 外币折算差额	95
	50		少数股东权益	96
	51		其中：外币折算	97
	52		所有者权益合计	98
	53		负债合计	99
	54		所有者权益合计	100
	55		所有者权益合计	101
	56		所有者权益合计	102
	57		所有者权益合计	103
	58		所有者权益合计	104
	59		所有者权益合计	105
	60		所有者权益合计	106
	61		所有者权益合计	107
	62		所有者权益合计	108
	63		所有者权益合计	109
	64		所有者权益合计	110
	65		所有者权益合计	111
	66		所有者权益合计	112
	67		所有者权益合计	113
	68		所有者权益合计	114
	69		所有者权益合计	115
	70		所有者权益合计	116
	71		所有者权益合计	117
	72		所有者权益合计	118
	73		所有者权益合计	119
	74		所有者权益合计	120
	75		所有者权益合计	121
	76		所有者权益合计	122
	77		所有者权益合计	123
	78		所有者权益合计	124
	79		所有者权益合计	125
	80		所有者权益合计	126
	81		所有者权益合计	127
	82		所有者权益合计	128
	83		所有者权益合计	129
	84		所有者权益合计	130
	85		所有者权益合计	131
	86		所有者权益合计	132
	87		所有者权益合计	133
	88		所有者权益合计	134
	89		所有者权益合计	135
	90		所有者权益合计	136
	91		所有者权益合计	137
	92		所有者权益合计	138
	93		所有者权益合计	139
	94		所有者权益合计	140
	95		所有者权益合计	141
	96		所有者权益合计	142
	97		所有者权益合计	143
	98		所有者权益合计	144
	99		所有者权益合计	145
	100		所有者权益合计	146
	101		所有者权益合计	147
	102		所有者权益合计	148
	103		所有者权益合计	149
	104		所有者权益合计	150
	105		所有者权益合计	151
	106		所有者权益合计	152
	107		所有者权益合计	153
	108		所有者权益合计	154
	109		所有者权益合计	155
	110		所有者权益合计	156
	111		所有者权益合计	157
	112		所有者权益合计	158
	113		所有者权益合计	159
	114		所有者权益合计	160
	115		所有者权益合计	161
	116		所有者权益合计	162
	117		所有者权益合计	163
	118		所有者权益合计	164
	119		所有者权益合计	165
	120		所有者权益合计	166
	121		所有者权益合计	167
	122		所有者权益合计	168
	123		所有者权益合计	169
	124		所有者权益合计	170
	125		所有者权益合计	171
	126		所有者权益合计	172
	127		所有者权益合计	173
	128		所有者权益合计	174
	129		所有者权益合计	175
	130		所有者权益合计	176
	131		所有者权益合计	177
	132		所有者权益合计	178
	133		所有者权益合计	179
	134		所有者权益合计	180
	135		所有者权益合计	181
	136		所有者权益合计	182
	137		所有者权益合计	183
	138		所有者权益合计	184
	139		所有者权益合计	185
	140		所有者权益合计	186
	141		所有者权益合计	187
	142		所有者权益合计	188
	143		所有者权益合计	189
	144		所有者权益合计	190
	145		所有者权益合计	191
	146		所有者权益合计	192
	147		所有者权益合计	193
	148		所有者权益合计	194
	149		所有者权益合计	195
	150		所有者权益合计	196
	151		所有者权益合计	197
	152		所有者权益合计	198
	153		所有者权益合计	199
	154		所有者权益合计	200

大米加工厂资产折旧计提表

2023年4月20日

序号	资产类别	设备名称	计量单位	数量	评估价值	成新率	净值	流拍作价	开始计提月	折旧年限	残值率	月折旧额	本年累计折旧至上年12月底累计折旧	至本年12月底累计折旧	净值	备注
1	机械设备	粉碎机	台	1	4780.00	30%	3346.00	2576.80	22/10	5.5%	5.5%	42.37	169.53	296.68	2,380.12	
2	机械设备	抽油机	台	1	7170.00	30%	5019.00	4915.20	22/10	5.5%	5.5%	63.57	190.72	445.02	3,570.18	
3	机械设备	粉碎机	台	1	1365.00	30%	955.50	302.50	22/10	5.5%	5.5%	12.36	370.80	865.21	6,941.19	含15KW离心风机、脉冲
4	机械设备	粉碎机	台	1	3950.00	30%	2765.00	228.80	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	1,981.78	
5	机械设备	粉碎机	台	1	6640.00	30%	4648.00	3718.40	22/10	5.5%	5.5%	58.87	235.50	412.12	3,306.28	
6	机械设备	粉碎机	台	1	4750.00	30%	3325.00	27.80	22/10	5.5%	5.5%	42.38	169.53	296.68	2,380.12	
7	机械设备	粉碎机	台	1	5350.00	30%	3745.00	340.50	22/10	5.5%	5.5%	47.70	194.81	333.92	2,678.88	
8	机械设备	粉碎机	台	1	7850.00	30%	5495.00	430.20	22/10	5.5%	5.5%	59.67	282.67	494.67	3,968.53	
9	机械设备	粉碎机	台	1	3850.00	30%	2695.00	340.50	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	4,760.24	
10	机械设备	粉碎机	台	1	1570.00	30%	1100.00	220.00	22/10	5.5%	5.5%	38.37	154.77	267.22	5,352.79	
11	机械设备	粉碎机	台	1	3050.00	30%	2135.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	1,981.78	
12	机械设备	粉碎机	台	1	2050.00	30%	1435.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	3,968.53	
13	机械设备	粉碎机	台	1	5350.00	30%	3745.00	280.00	22/10	5.5%	5.5%	45.93	183.72	321.51	2,579.30	
14	机械设备	粉碎机	台	1	1150.00	30%	805.00	100.00	22/10	5.5%	5.5%	11.54	46.13	81.67	22,207.84	含进料斗、秤、小输送机
15	机械设备	粉碎机	台	1	3950.00	30%	2765.00	220.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	9,913.86	
16	机械设备	粉碎机	台	1	5650.00	30%	3955.00	300.00	22/10	5.5%	5.5%	54.52	218.14	375.75	5,288.05	
17	机械设备	粉碎机	台	1	3850.00	30%	2695.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	1,981.78	
18	机械设备	粉碎机	台	1	2050.00	30%	1435.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	3,968.53	
19	机械设备	粉碎机	台	1	4250.00	30%	2975.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	5,288.05	
20	机械设备	粉碎机	台	1	2050.00	30%	1435.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	2,315.39	
21	机械设备	粉碎机	台	1	4250.00	30%	2975.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	44.81	
22	机械设备	粉碎机	台	1	3850.00	30%	2695.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	69,977.04	
23	机械设备	粉碎机	台	1	3850.00	30%	2695.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	5,288.05	
24	机械设备	粉碎机	台	1	2050.00	30%	1435.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	2,972.66	
25	机械设备	粉碎机	台	1	4250.00	30%	2975.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	34.77	139.68	254.30	1,762.68	
26	机械设备	粉碎机	台	1	3850.00	30%	2695.00	200.00	22/10	5.5%	5.5%	35.29	141.16	247.03	19,827.71	
27	机械设备	粉碎机	台	1	13450.00	30%	9415.00	7537.00	22/10	5.5%	5.5%	122.33	477.33	834.80	6,697.21	
28	机械设备	粉碎机	台	1	13450.00	30%	9415.00	7537.00	22/10	5.5%	5.5%	122.33	477.33	834.80	2,247.00	
29	机械设备	粉碎机	台	1	9035.00	30%	6324.50	3117.50	22/10	1.5%	1.5%	20.09	1,546.69	2,793.00	2,644.03	
30	机械设备	粉碎机	台	1	5310.00	30%	3717.00	2175.00	22/10	5.5%	5.5%	47.18	188.33	329.57	2,644.03	
31	电子设备	电脑	台	1	2150.00	10%	1935.00	1500.00	22/10	5.5%	5.5%	81.22	324.87	568.53	4,561.07	
32	电子设备	电脑	台	2	2150.00	10%	1935.00	1500.00	22/10	5.5%	5.5%	81.22	324.87	568.53	1,055.62	
33	机械设备	粉碎机	台	2	2300.00	60%	1380.00	476.00	22/10	5.5%	5.5%	74.37	301.47	527.57	4,232.44	
34	机械设备	粉碎机	台	2	420.00	60%	252.00	235.20	22/10	5.5%	5.5%	3.72	14.90	26.07	209.13	
35	管理设备	化验设备	套	1	1550.00	35%	1007.50	868.00	22/10	5.5%	5.5%	13.74	54.97	96.20	771.80	含干燥箱、天平、精米
36	管理设备	办公桌	张	4	440.00	25%	330.00	246.40	22/10	1.5%	1.5%	19.51	78.03	136.55	109.85	
37	管理设备	铁皮组合文件柜	套	2	210.00	30%	147.00	117.60	22/10	1.5%	1.5%	9.31	37.24	65.17	52.43	
38	管理设备	三人布沙发	张	1	180.00	25%	135.00	100.80	22/10	1.5%	1.5%	7.98	31.92	55.86	44.94	
39	电子设备	电脑	台	1	1770.00	10%	1593.00	100.80	22/10	1.5%	1.5%	7.98	31.92	55.86	44.94	
40	管理设备	空调1.5匹	台	2	3186.00	10%	2867.40	179.20	22/10	1.5%	1.5%	14.19	56.75	99.31	79.89	





营业执照 (副本)

编号 320200666202302160002

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。



统一社会信用代码 (1/1)
913202001359C1906Y

名称 江苏无锡国家粮食储备库有限公司
注册资本 53160.252584万元整
成立日期 1984年07月27日
住所 无锡市城南路29号



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 陈锋

经营范围
许可项目：港口经营；港口货物装卸搬运活动；道路货物运输（不含危险货物）；粮食加工食品生产；食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）；粮食收购；粮食仓储服务；谷物销售；豆类及薯类销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品）；国内贸易代理；房地产开发经营；谷物销售；粮食仓储服务（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）

登记机关



2023

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：



无锡市中级人民法院
执行裁定书

(2020)苏0214执543号之二

申请执行人：江苏无锡国家粮食储备库，统一社会信用代码 91320200135901906Y，住所地无锡市城南路 29 号。

法定代表人：肖龙芝。

被执行人：黑龙江东北大有机食品集团有限公司，统一社会信用代码 912303826690129194，地址黑龙江省鸡西市密山市知一镇向北村。

法定代表人：王海军。

被执行人：东北大米业(无锡)有限公司，统一社会信用代码 913202135855495320，地址无锡市城南路 29 号。

法定代表人：姜春利。

本院依据的(2017)苏0214民初5621号生效判决向黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业(无锡)有限公司发出执行通知书，责令黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业(无锡)有限公司向江苏无锡国家粮食储备库支付(2017)苏0214民初5621号，但黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业(无锡)有限公司至今未履行生效法律文书确定的义务。

执行中，本院查封了黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业(无锡)有限公司所有的一批机器设备(详见

评估报告》并委托无锡市公信土地房地产有限公司进行资产评估确定价值为 1556410 元，通过淘宝网对该房屋进行了司法网络拍卖和变卖，因无人竞买致流拍，流拍价格为 871590 元。现江苏无锡国家粮食储备库表示愿意按流拍价格接受抵偿。

依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第十九条、第二十三条、第二十九条第一款的规定，裁定如下：

将被执行人黑龙江东北大有机食品集团有限公司、东北大米业(无锡)有限公司所有的机器设备作价 871590 元交江苏无锡国家粮食储备库抵偿债务。以上财产所有权自本裁定送达江苏无锡国家粮食储备库时起转移。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 方庆富
审 判 员 吴成新
审 判 员 郑维和

本件与原本核对无异



资产评估承诺函

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司：

因 拟资产处置 事宜，江苏无锡国家粮食储备库有限公司 委托贵公司对该经济行为所涉及的 单项资产-机器设备 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，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所涉及的经济行为符合国家规定并已获我单位认可，需要获得政府部门批准的事项已获批准；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、我方所提供的资料客观、真实、科学、合理；所提供的技术资料、财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，权属均为产权持有者所有，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 5、保证评估工作独立、客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托人暨被评估单位
(签章)



年 月 日

资产评估师承诺函

江苏无锡国家粮食储备库有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位委托评估的江苏无锡国家粮食储备库有限公司的单项资产-机器设备进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在委托方提供的资料完整、真实、准确并符合本报告假设条件的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



2023年06月09日

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2019〕10号

备案公告


江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司报来的《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同方房地产资产评估规划勘测有限公司，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）为韩卫东。

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。

特此公告。



江苏省财政厅
2019年1月11日

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2019年1月14日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：易丽芳

性别：女

登记编号：32210070

单位名称：江苏同方房地产资产评估
规划勘测有限公司



初次执业登记日期：2021-02-05



年检信息：通过（2022-05-09）

(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：2022-05-13



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王婷

性别：女

登记编号：32190171

单位名称：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过 (2022-05-09)

(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：2022-05-13

资产评估委托合同

委托方：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

受托方：江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

本委托合同确认江苏无锡国家粮食储备库有限公司委托江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司就其所委托的资产进行评估。现将有关事项及双方的权利义务约定如下：

一、评估目的、评估对象和评估范围：

1、评估目的：对江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备在评估基准日2023年05月18日的市场价值进行了评估，本次评估是为上述经济行为提供价值参考依据。

2、评估对象：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的机器设备。

3、评估范围：申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路29号厂区车间的机器设备68项。

二、评估基准日：2023年05月18日。

三、评估报告使用者：委托方、产权持有人以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、各方的权利和义务：

（一）受托方的权利和义务：

1、受托方应按照国家有关评估法规和行业评估准则，对(被评估单位或产权持有者)提供的评估资料，实施必要的评估程序，选用恰当的评估方法，按照约定的评估目的、对象、范围和基准日，对所委托的资产进行评估，并出具资产评估报告。

2、受托方在评估过程中，如发现被评估单位在会计核算、财务管理和财产物资管理方面存在问题，导致有产生重大舞弊的可能，应将其情况及时通报给委托方。

3、受托方应按照约定的时间完成资产评估业务，出具资产评估报告。并保证资产评估报告不出现原则性的错误。若评估报告涉及政府部门(不限于国有资产监督管理委员会)的备案、核准或问答程序，受托方有义务积极配合、解释答疑、协助并按政府部门的要求提供相应文件。

4、受托方在执行资产评估业务过程中，有义务接受委托方的询问并及时回复和提供相应文件。

5、受托方应派出具有足够经验的人员或团队完成评估工作。

6、受托方对在执行业务过程中知悉的商业秘密和完成的评估报告，负有保密责任。除法律、法规另有规定外，未经委托方的书面许可，受托方不得将委托方提供的资料或评估报告的内容提供给第三方或公开。

7、受托方有依约按期收取评估服务费的权利。

（二）委托方的权利和义务：



1、委托方应督促被评估单位或产权持有者对受托方开展资产评估工作给予充分的合作，并按受托方的要求，提供资产评估所需的全部文件、会计记录、财产物资清单、产权证书及其他有关资料。

2、委托方应对被评估单位或产权持有者所提供的文件资料、会计记录、财产物资清单的真实、准确、合法和完整性承担全部责任。委托方应当知晓：受托方的评估责任，并不能替代、减轻或免除委托方应承担的提供资料的责任。

3、受托方认为需要发函向有关部门询证时，委托方应协调被评估单位提供方便，并承担必要的费用。

4、若按照国有资产管理规定，评估报告需要履行国有资产监督管理的核准备案程序，委托方有义务按照规定履行程序。

5、作为资产评估程序的一部分，委托方应提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺；

6、作为资产评估程序的一部分，委托方应督促被评估企业提供一份资产评估的承诺书，对所涉及资产、负债的权属状况作必要的承诺；

7、委托方和其他评估报告使用者应正确使用资产评估报告。对不当使用评估报告所造成的后果，受托方不承担责任。

8、除法律、法规及合约双方另有约定外，未经受托方同意，委托方不得将评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

9、委托方应按照约定条件，及时足额支付评估服务费。

10、委托方有依约按期获取评估报告的权利。

五、资产评估报告的提交时间和方式：

(一) 甲、乙双方初步约定评估报告提交时间为被评估单位提交全部评估申报资料后 10 天内，因甲方需要或不可抗力因素需要延长提交报告时间的，由甲、乙双方另行协商。

(二) 资产评估报告提交方式为（邮寄、当面送达或其他方式）。

(三) 受托方提供正式评估报告，视为完成合约；委托方支付评估服务费完毕，视为完成合约。

六、评估服务收费：

(一) 根据发改价格【2009】2914号《资产评估收费管理办法》，本项目评估服务费人民币 5000 元整（人民币 伍仟 元整），在受托方完成全部评估工作并提交评估报告时，委托方一次性付清评估服务费。

(二) 受托方在评估过程中，需出差外省市或郊区（县）的差旅费、住勤费均由委托方承担（不计入评估服务费），在受托方提供评估报告时一并结清。

七、委托合同的履行、变更、中止和解除

(一) 双方应当按照委托合同全面履行义务。

(二) 委托合同生效后，发现相关事项没有约定、约定不明确，或评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型、评估报告类型等基本事项发生变化，或评估范围发生重大变化时，双方应当签订补充协议或重新签订

委托合同。

(三) 如果受托方资产评估师在执行评估业务过程中受到限制, 无法完整实施评估计划、执行评估程序, 且所受限制对评估结论和评估目的所对应的经济行为构成重大影响, 注册资产评估师采取必要措施仍无法确信评估结论合理性不受影响, 受托方可以中止履行委托合同, 并及时以书面形式通知委托方。

如委托方在合理期限内能排除限制, 并及时以书面形式通知受托方, 双方应当继续履行约定, 并根据排除限制后的实际情况变更及签订补充协议; 如委托方未能在上述期限内排除限制, 双方应当解除评估委托合同。

(四) 评估委托合同解除后, 委托方和受托方可以根据双方责任、已投入的工作量和工作进度, 确定评估服务费收取或退回的比例或金额; 同时受托方应该妥善处理已经取得的相关评估资料。

八、违约责任和争议解决

(一) 签约双方的任何一方不履行委托合同义务或履行义务不符合约定的, 应当按照约定承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

(二) 签约双方的任何一方因不可抗力无法履行委托合同的, 应当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。

(三) 签约双方产生争议的, 应协商解决; 协商无法解决的, 可以向被告所在地仲裁机构提出仲裁申请或被告所在地人民法院提起诉讼。

九、委托合同的生效和期限

(一) 本委托合同一式 3 份。经各方盖章、签字后生效。除出现本委托合同约定终止之情形或经双方同意终止委托合同之外, 则受托方完成评估报告书并提交委托方, 委托方按本委托合同第六条支付完评估服务费为本委托合同的终止时间。

(二) 本委托合同履行完毕或解除, 所规定的双方权利和义务自行终止。

委托方 (盖章):

受托方 (盖章):

法定代表人:

法定代表人:

地址:

地址: 无锡市南长区清扬路 123 号 418 室

电话:

电话: 0510-82793142

签订日期:

签订日期:

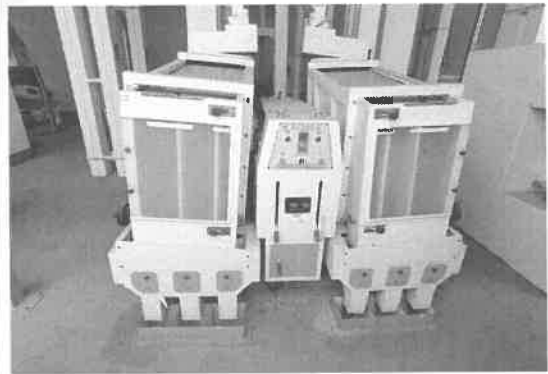
签订地址:

签订地址:

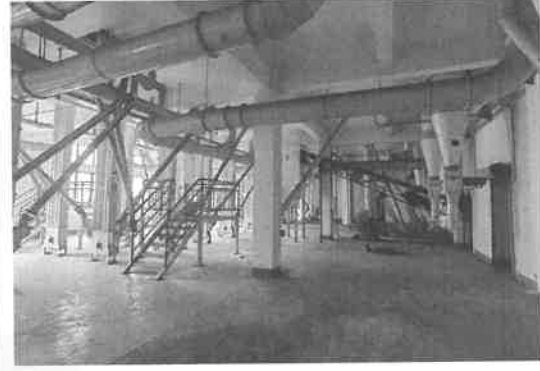
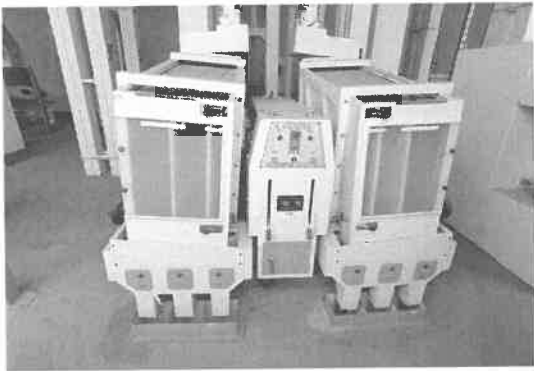
委估资产照片 1



委估资产照片 2



委估资产照片 3



固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日: 2023年5月18日

金额单位: 人民币

产权持有人: 江苏无锡国家粮食储备有限公司

序号	存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	重置价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	净值			
1	原料仓	地坑进料提升机	TDYC	扬州华粮机械有限公司	台	1		2012年	2,676.80	2,380.12	10,500.00	41	4,305.00	80.87	
2	原料仓	地坑除尘罩、吸尘管等	3*1.7*1.5m, 含管道20m		套	1		2012年	4,015.20	3,570.18	16,924.00	41	6,939.00	91.36	
3	原料仓	地坑除尘系统	含100A F型脉冲除尘器, 含15kW离心风机, 压风阀, 除尘器, 2*3m		套	1		2012年	7,806.40	6,941.19	32,060.00	41	13,130.00	89.02	
4	原料仓	筒初清筛	TSXY	扬州华粮机械有限公司	台	1		2012年	2,228.80	1,981.78	7,500.00	41	3,075.00	55.16	
5	原料仓	配电柜			台	1		2012年	3,718.40	3,306.28	13,000.00	41	5,330.00	61.21	
6	原料仓	原料仓进料输送机	15m	扬州华粮机械有限公司	台	1		2012年	2,676.80	2,380.12	12,538.00	41	5,141.00	116.00	
7	原料仓	原料仓进料提升机	TDYC	扬州华粮机械有限公司	台	1		2012年	3,012.80	2,678.88	10,500.00	41	4,305.00	60.70	
8	原料仓	电动闸刀			套	4		2012年	4,463.20	3,988.53	18,400.00	41	7,544.00	90.10	
9	原料仓	原料仓出料输送机	0.5*16m	扬州华粮机械有限公司	台	2		2012年	5,353.60	4,760.24	26,615.00	41	10,912.00	129.23	
10	原料仓楼面	原料仓翻仓、出料提升机	7m		台	2		2012年	6,020.00	5,352.79	21,000.00	41	8,610.00	60.85	
11	原料仓	原料仓倒仓输送机			台	1		2012年	2,228.80	1,981.78	6,385.00	41	2,618.00	32.10	
12	大米车间二楼	大米车间进料输送机	30m		台	2		2012年	4,463.20	3,988.53	48,154.00	41	19,743.00	397.49	
13	大米车间二楼	成品出货输送机	0.5*14m		台	1		2012年	2,900.80	2,579.30	11,769.00	41	4,825.00	87.07	
14	大米车间二楼	电子定尺包装秤DCS-50A	DVS 50A, 含进料斗、秤、小输送机		套	4		2012年	24,976.01	22,207.84	100,000.00	41	41,000.00	81.62	
15	大米车间	打包箱进料斗提升机	SFR8S		台	2		2012年	11,149.61	9,913.86	66,000.00	41	27,060.00	172.95	
16	大米车间	超低速斗式提升机	SFR6S		台	30		2012年	107,044.05	95,180.00	540,000.00	41	221,400.00	132.61	
17	大米车间二楼	作业平台	平台3.5m, 梯1.65m, 带围栏		只	2		2012年	5,947.20	5,288.05	4,747.00	47	2,231.00	-57.81	
18	大米车间二楼	存料斗	1*1*2.3		只	4		2012年	5,947.20	5,288.05	19,264.00	41	7,898.00	49.36	
19	大米车间二楼	抛光机			台	1		2012年	2,604.00	2,315.39	18,000.00	29	5,220.00	125.45	
20	大米车间二楼	塑袋热合机			台	1		2012年	50.40	44.81	258.00	25	65.00	45.04	
21	大米车间二楼	杂质下料药克龙、关风机			套	8		2012年			29,744.00	41	12,195.00		序号21明细
21.1	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.0.7)*1.1		套	2		2012年			38,347.00	41	15,722.00		序号21明细
21.2	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.2-0.6)*1.8		套	2		2012年			53,168.00	41	21,799.00		序号21明细
21.3	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.2-0.4)*3.5		套	2		2012年	75,325.63	66,977.04	28,782.00	41	11,801.00		序号21明细
21.4	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.3-0.8)*3		套	1		2012年			34,956.00	41	14,332.00		序号21明细
21.5	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.2-0.6)*1.5		套	2		2012年			25,956.00	41	10,642.00		序号21明细
21.6	大米车间二楼	圆锥药克龙	(1.2-0.6)*3		套	1		2012年			23,000.00	41	9,430.00	78.33	
22	大米车间二楼	杂质感吸风机	9 19		套	2		2012年	5,947.20	5,288.05	8,692.00	41	3,564.00	19.89	
23	大米车间二楼	成品输送机	0.5*10m		台	1		2012年	3,343.20	2,972.66	4,954.00	41	2,031.00	15.22	
24	大米车间二楼	成品包装料斗	0.8*2.4*1.2m		套	1		2012年	1,982.40	1,762.68	71,600.00	41	29,356.00	48.06	
25	大米车间二楼	水漏筛片式粉碎机55KW	SNS968A	厦门市五管机械设备有限公司	台	2		2012年	22,299.21	19,827.71	4,050.00	35	1,418.00	-78.83	
26	大米车间	风送输送玻璃管道	0.3*1.3m		套	1		2012年	7,532.00	6,697.21	10,500.00	24	2,520.00	12.15	
27	大米车间二楼	成品包装袋			只	15000		2012年	5,040.00	2,247.00					

固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2023年5月18日

金额单位：人民币

产权持有人：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

序号	存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
28	大米车间二楼	电梯			台	1		2012年	2,644.03	2,973.60	10,000.00	41	4,100.00	55.07	
29	大米车间二楼	电子定量包装机DCS-50A		安徽永成电子机械 技术有限公司	台	1		2012年	4,561.07	5,129.60	25,000.00	41	10,250.00	124.73	
30	大米车间二楼	旧电梯			台	1		2012年	1,055.62	1,187.20	6,800.00	26	1,768.00	67.48	
31	大米车间二楼	设备配件	配米砂塔BL3416个		箱	2		2012年	4,232.44	4,760.00	3,120.00	65	2,028.00	-52.08	
32	大米车间二楼	磅秤500KG			台	2		2012年	209.13	235.20	1,200.00	41	492.00	135.26	
33	大米车间二楼	化验设备			套	1		2012年							
33.1	大米车间二楼	电熟鼓风干燥箱	101	上海树立仪器仪表 有限公司	台	1		2012年			850.00	30	255.00		序号333明细
33.2	大米车间二楼	电子天平			台	2		2012年			1,200.00	30	360.00		序号333明细
33.3	大米车间二楼	精米机	LTJM-2069	上海泰霸精密仪器 有限公司	台	1		2012年		868.00	1,080.00	30	324.00		序号333明细
33.4	大米车间二楼	电动磨谷机	HLGJ-45	台州市新恩精密机 械有限公司	台	1		2012年	771.80		398.00	30	119.00	213.17	序号333明细
33.5	大米车间二楼	电动磨粉机	80W	台州粮机	台	1		2012年			700.00	30	210.00		序号333明细
33.6	大米车间二楼	碎米分离机	FQS-13X20	台州市新恩精密机 械有限公司	台	1		2012年			980.00	30	294.00		序号333明细
33.7	大米车间二楼	筛选器	LJSD-Φ40	上海泰霸精密仪器 有限公司	台	1		2012年			2,450.00	30	735.00		序号333明细
33.8	大米车间二楼	工作平台	1.2*0.6m		张	1		2012年		246.40	1,680.00	15	252.00	129.40	
34	大米车间二楼	办公桌			张	4		2012年		117.60	634.00	15	95.10	81.19	
35	大米车间二楼	铁皮组合文件柜			套	2		2012年		100.80	925.00	15	139.00	209.30	
36	大米车间二楼	三人布沙发			张	1		2012年		100.80	1,198.00	10	120.00	167.02	
37	大米车间二楼	电脑			台	1		2012年		179.20	3,598.00	10	360.00	350.60	
38	大米车间二楼	空调1.5匹	NPR-326W/V108	春兰	台	2		2012年		37,464.02	172,200.00	41	70,602.00	111.94	
39	大米车间二楼	自动流量秤XMP-10	XMP-F		台	6		2012年		11,894.41	65,790.00	41	26,974.00	155.05	
40	大米车间二 楼	流量秤顶部存料斗	3.5*1.5*1.5m 1.8m		只	6		2012年		18,832.81	16,745.51	41	24,600.00	46.91	
41	大米车间二楼	长度分级机			台	2		2012年		35,683.22	129,000.00	41	52,890.00	66.70	
42	大米车间二楼	抛光机L20*20	其中1台双轴,3台单轴		台	4		2012年		23,788.81	21,152.22	41	106,600.00	403.97	
43	大米车间二楼	色选机	SORTEX C	BUILLER	台	2		2012年		25,771.21	22,914.90	41	36,900.00	61.03	
44	大米车间二楼	加湿铁碾米机		BUILLER	台	2		2012年		22,797.61	20,270.88	41	32,800.00	61.81	
45	大米车间二楼	铁碾米机		BUILLER	台	2		2012年		20,815.21	18,508.19	41	31,980.00	72.79	
46	大米车间二楼	砂碾碾米机	37kw	BUILLER	台	2		2012年		33,700.82	29,965.64	41	23,616.00	-21.19	
47	大米车间二楼	谷糙分离机MGZ50*20C	MGZ-50*20C	扬州华粮机械有限 公司	台	2		2012年		17,343.21	15,421.00	41	13,120.00	-14.92	
48	大米车间二楼	胶辊磨谷机MG151	MG151	浙江齐勤机械有限 公司	台	2		2012年		10,903.21	9,694.77	41	7,790.00	-19.65	
49	大米车间二楼	吸式比重去石机	TQSN125A	湖南郴州粮油机械 有限公司	台	2		2012年		10,404.80	9,351.61	41	20,500.00	121.58	
50	大米车间二楼	电子流量秤DCS-150	DCS-150	无锡信得自动化设 备有限公司	台	2		2012年		11,149.61	9,913.86	41	12,169.00	22.75	
51	大米车间二楼	操作控制系统	对应2条稻谷150T/D生产线		套	1		2012年		89.60	1,499.00	10	150.00	275.50	
52	大米车间二楼	空调1.5匹			台	1		2012年		39.95					

固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日：2023年5月18日

金额单位：人民币

产权持有人：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

序号	存放地	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	账面原值			评估原值			增值率%	备注
									原值	净值	减值	原值	成新率%	净值		
53	大米车间二楼	除尘系统	含6.30kw离心风机、130A脉冲布袋除尘器、含离心风机、关风器等		套	1		2012年	36,674.42	32,609.67	50,839.00	41	20,844.00	-36.08		
54	大米车间二楼	脉冲式除尘器58.5m2	TSKY 100.15-2007/J		套	7		2012年	39,894.42	35,472.79	147,000.00	41	60,270.00	69.40		
55	大米车间二楼	网筒初清筛TSCY-100	TSCY 100.15-2007/J		套	2		2012年	8,920.80	7,932.08	15,000.00	41	6,150.00	-22.47		
56	大米车间二楼	振动筛理筛QJZ-150	QJZ 150		套	2		2012年	19,824.01	17,626.85	40,000.00	41	16,400.00	-6.96		
57	大米车间二楼	存料斗	14只1.6*1.6*1.6m, 含磁选器		只	16		2012年	23,788.81	21,152.22	82,027.00	41	33,631.00	59.00		
58	大米车间二楼	白米分级精选筛125X4	集PL25*1.5T/J	浙江安吉海县华凤	套	2		2012年	22,399.21	19,827.71	24,300.00	41	9,922.00	-19.96		
59	大米车间二楼	铁水箱2T	1.2*1.2*1.5m		只	1		2012年	123.20	51.93	320.00		320.00	482.59	残值, 待报废	
60	大米车间二楼	空压机、干燥剂、储气罐			套	1		2012年								
60.1	大米车间二楼	全无油滑空压缩机	WW 1.25/10B Q		套	1		2012年			15,300.00	41	6,273.00		序号60明细	
60.2	大米车间二楼	冷冻式压缩空气净化干燥机	HD-SSN		套	1		2012年	6,244.00	5,551.96	4,478.00	41	1,836.00	65.26	序号60明细	
60.3	大米车间二楼	储气罐	1m³		套	1		2012年			2,100.00	41	861.00		序号60明细	
60.4	大米车间二楼	排管电箱			个	1		2012年			500.00	41	205.00		序号60明细	
61	大米车间二楼	离心风机30KW	S-100		套	9		2012年	55,753.63	49,574.27	194,130.00	41	79,593.00	60.55		
62	大米车间二楼	罗茨风机S-100	S-100		套	1		2012年	1,982.40	1,762.68	7,000.00	41	2,870.00	62.82		
63	大米车间二楼	脉冲除尘器78.4m2	TBLM 104A 1		套	4		2012年	24,780.01	22,033.56	91,200.00	41	37,392.00	69.70		
64	大米车间二楼	控制电柜			套	1		2012年	4,015.29	3,570.18	18,000.00	41	7,380.00	106.71		
65	大米车间二楼	冷热水自吸泵	25RG(R) 15		套	1		2012年			650.00	41	267.00			
66	大米车间二楼	二楼检修平台	平台177.76m², 钢梯9m², 带围栏		套	1		2012年			85,910.00	41	35,223.00			
67	大米车间二楼	罗茨风机			套	1		2012年			7,000.00	41	2,870.00			
68	原料仓	地坑工作平台	平台20.8m², 钢梯8.2m²		套	1		2012年			13,340.00	41	5,469.00			
合计									871,590.00	772,329.84	3,303,278.00		346,639.00			



本报告依据中国资产评估准则编制

江苏无锡国家粮食储备库有限公司

拟资产处置所涉及的机器设备

资产评估说明

苏同方（锡）评报字（2023）第 0045 号

（共 1 册，第 1 册）

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

2023 年 06 月 19 日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、	委托人暨产权持有人概况	2
二、	关于经济行为的说明	2
三、	关于评估对象与评估范围的说明	2
四、	关于评估基准日的说明	3
五、	资产清查情况说明	3
六、	资料清单	3
第三部分	资产评估说明正文	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
（一）	委托评估的评估对象与评估范围	5
（二）	委托评估的资产类型、账面金额	5
（三）	委托评估的资产权属状况	5
二、	实物资产的分布情况及特点	5
（一）	实物状况	5
（二）	目前使用状况	5
（三）	权属状况	5
三、	资产核实情况总体说明	6
（一）	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
（二）	核实结论	6
四、	评估技术说明	6
（一）	评估方法的选择	6
（二）	具体评估方法的介绍	7
（三）	评估相关参数的选取及具体评估计算过程	8
（四）	评估结果	9
五、	评估结论及分析	11

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

2023年06月19日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人暨产权持有人概况

名称：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：无锡市城南路 29 号

法定代表人：陈锋

注册资本：53160.252584 万元整

统一社会信用代码：91320200135901906Y

成立日期：1984 年 07 月 27 日

经营范围：许可项目：港口经营；港口货物装卸搬运活动；道路货物运输（不含危险货物）；粮食加工食品生产；食品销售（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：粮食收购；粮油仓储服务；谷物销售；豆及薯类销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；国内贸易代理；非居住房地产租赁（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、关于经济行为的说明

因江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟处置位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备，需要对上述设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为经《江苏无锡国家粮食储备库有限公司会议纪要》（锡粮国储会纪（2023）5 号）同意通过。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1.评估对象：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备。

2.评估范围：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备 68 项，委估资产外观半新、维护保养一般、处于闲置状态。

根据 2022 年 8 月 18 日《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》（（2020）苏 0214 执 543 号之二），委估资产产权持有人为江苏无锡国家粮食储备库有限公司。

委估资产账面原值 871,590.00 元，账面净值 772,329.84 元。

其中生产类设备会计折旧年限为 5 年，管理及电子类设备会计折旧年限为 1 年，资产净残值率为 5%。

委托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。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2023 年 05 月 18 日，系现场勘查日。

五、资产清查情况说明

1. 实物状况

评估对象共 68 项，主要包括提升机、输送机、除尘系统、自动流量秤、抛光机、色选机、脉冲式除尘器和风机等。委估设备外观半新、维护保养一般。

根据 2022 年 8 月 18 日《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》（〔2020〕苏 0214 执 543 号之二），委估资产产权持有人为江苏无锡国家粮食储备库有限公司。本次评估涉及的资产无担保、抵押、查封等权利受限情况。

2. 目前使用状况

委评设备评估基准日均处于闲置状态。

六、资料清单

- （一）资产评估申报表；
- （二）经济行为文件；
- （三）产权持有人评估基准日资产负债表及利润表；
- （四）委托方暨产权持有人营业执照；
- （五）《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》；
- （六）与本次评估有关的其他资料。

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页)

委托人暨产权持有人法人代表（签字或盖章）：



委托人暨产权持有人名称（盖章）：



年 月 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象与评估范围说明

(一) 委托评估的评估对象与评估范围

1.评估对象：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备。

2.评估范围：江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备 68 项，委估资产外观半新、维护保养一般、处于闲置状态。

(二) 委托评估的资产类型、账面金额

本次评估对象为单项资产-机器设备，资产的账面原值 871,590.00 元，账面净值 772,329.84 元。

委托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。

(三) 委托评估的资产权属状况

根据 2022 年 8 月 18 日《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》（（2020）苏 0214 执 543 号之二），委估资产产权持有人为江苏无锡国家粮食储备库有限公司。纳入评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

二、实物资产的分布情况及特点

评估对象为申报的位于江苏省无锡市新吴区城南路 29 号厂区车间的机器设备，资产概况如下：

(一) 实物状况

评估对象共 68 项，主要包括提升机、输送机、除尘系统、自动流量秤、抛光机、色选机、脉冲式除尘器和风机等，且包括设备配套安装的配电控制柜及电缆馈线。委估设备外观半新、维护保养一般。

(二) 目前使用状况

评估基准日委估资产均处于闲置状态。

(三) 权属状况

本次评估涉及的资产无担保、抵押、查封等状况。

三、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

本次资产核实工作在 2023 年 05 月 18 日进行。按照资产评估规范的要求，将纳入本次评估范围的单项资产，按照单项资产评估方法和评估思路，实施评估。根据资产评估师的执业要求，我们以项目负责人为主体、相关专业人员参与的方式，对委估资产现状进行核实。

1.指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的权属及取得证明文件等。

2.初步审查和完善产权持有人提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查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，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人和相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，采取不同勘查方法对资产进行了现场勘查。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表。

（二）核实结论

经清查，评估范围内的机器设备维护保养一般，评估基准日处于空置状态。纳入评估范围内的资产权清晰，权属证明文件齐全，产权持有人提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符。

四、评估技术说明

（一）评估方法的选择

根据《资产评估法》《资产评估执业准则—资产评估方法》《资产评估执业准则—机器设备》的相关规定，机器设备的评估方法一般有市场法、收益法、成本法三种。

三种方法各有其适用条件，评估人员根据评估时收集的资料情况和江苏无锡国家粮食储备库有限公司的实际情况分析如下：

市场法是指根据公开市场上被评估对象相似的或可比的参照物价格来确定被评估对象的价值的一种方法。运用市场法的前提条件是：有一个充分发育的、活跃公平的市场，能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

收益法是指通过估测设备的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

成本法是指通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为评估价值的一种方法。

本次评估的资产为机器设备，由于市场上与委估资产相同或类似资产的二手市场成交信息不透明，难以收集到可比的相同或相似的成交案例，故未采用市场法评估；由于委估资产为单项资产，不具有独立的收益能力，因此也无法采用收益法评估；评估人员在实地调查后，按照评估程序收集委估资产资料和调查了解，认真分析了影响资产价值的相关因素，认为同类资产的重置价格易于获取，根据本次评估的目的，故本次评估采用成本法评估比较适宜。

经上述分析，本项目采用成本法进行评估。

（二）具体评估方法的介绍

成本法，也称重置成本法，重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。实际操作中，亦可首先估算被评估资产与其全新状态相比的新旧程度确定综合成新率，然后用重置价值与综合成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

评估价值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

实体性贬值率、功能性贬值率与经济性贬值率之和称为总贬值率或综合贬值率。因此有：

评估价值=重置全价×（1-综合贬值率）。

评估中，通常将（1-综合贬值率）称为综合成新率。所以，上述公式可写成：

评估价值=重置价值×综合成新率。

① 重置价值的确定

资产的重置价值包括：不含税购置价

委估资产现状闲置，且本次评估假设委估资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用，故本次评估重置价值未考虑运杂费、安装调试费和资金成本等。

② 综合成新率的确定

成新率反映的是实体性损耗、经济性贬值和功能性贬值。

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得，计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+外观成新率×60%

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

其中：尚可使用年限=经济使用年限-已经使用的年限

观察成新率由观察法（又称“打分法”）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场勘察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合资产的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

（三）评估举例

案例：超低速斗式提升机（固定资产——机器设备评估明细表第16项）

1、设备概况

设备名称：超低速斗式提升机

型号规格：SEC6S

数量：30台

购置日期：不详

启用日期：2012年

2、重置成本的确定

① 设备购价的确定

评估人员经网上查询及电话询价，与委估设备具有相同功能的超低速斗式提升机不含税价格为18000.00元/台。

② 设备运杂费的确定

根据该设备的重量、大小、运距及运输方式，并参考目前运输市场的价格情况，

本次评估假设机器设备为移地使用，故不考虑设备运杂费。

③ 安装调试费的确定

根据该设备的重量、大小、运距及运输方式，并参考目前运输市场的价格情况，本次评估假设机器设备为移地使用，故不考虑设备安装调试费。

3、成新率的确定

① 年限法确定的成新率

该设备购置于2012年1月，至评估基准日正式使用时间约11.54年。评估人员了解该设备经济使用寿命为20年，本次评估结合该设备日常使用频率和负荷情况，确定该设备使用寿命为20年，则使用年限法成新率为：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{使用寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (20 - 11.54) / 20 \times 100\% \\ &\approx 42\% \end{aligned}$$

② 观察法确定的成新率

现场核查发现，委估设备外观状况一般，处于闲置状态，经产权持有人介绍委估设备可正常运行，维护保养一般。

依据实体性贬值率参考表和现场勘查观察打分表：

设备状态		贬值率 (%)	成新率 (%)
全新	全新，刚刚安装，尚未使用，资产状态极佳	0%	100%
		5%	95%
很好	很新，只轻微使用过，无需更换任何部件或进行任何修理	10%	90%
		15%	85%
良好	半新资产，但经过维修或更新，处于极佳状态	20%	80%
		25%	75%
		30%	70%
		35%	65%
一般	旧资产，需要进行某些修理或更换一些零部件，如轴承之类	40%	60%
		45%	55%
		50%	50%
		55%	45%
		60%	40%
尚可使用	处于可运行状况的旧资产，需要大量维修或更换零部件，如电机等	65%	35%
		70%	30%
		75%	25%

		80%	20%
不良	需要进行大修理的旧资产，如更换运动机件或主要结构件	85%	15%
		90%	10%
报废	除了基本材料的废品回收价值外，没有希望以其他方式出售	97.5%	2.5%
		100%	0%

观察法打分表			
设备部位	实际状况	标准分	评估分
检测系统	长期闲置，各种测试范围及数据存在较大误差，需要调试校准。	45	12
运动机构	各运动元件磨损度较高；工作时异常声响，转动部件较灵活；元件的插入、排列、输送较有序、较准确。	20	10
程序控制系统	程序控制准确度不明，系统内各元器件齐备度不明，各触点接触良好；现场无法控制、操作。	20	10
驱动装置	驱动装置各元件较完整，基本上无较大磨损。	10	5
外观及主体结构	设备主体结构无变形及损坏，外观基本上无明显锈蚀，但较陈旧。	5	3
合计		100	40

根据委估设备目前外观状况以及运转状况，最终确定观察法成新率为 40%。

③ 综合成新率

评估人员根据观察法和年限法综合确定该设备的综合成新率。

综合成新率=观察法成新率×K1+年限法成新率×K2

观察法是根据设备使用，保养等实际情况确定的设备尚可使用状态，而年限法是根据尚可使用年限与总使用年限的比率确定设备可使用状态，由于考虑到年限法的某些局限性，综合成新率中观察法权重系数 K1 为 0.6，年限法权重系数 K2 取为 0.4，即： $K1=0.6$ ， $K2=0.4$ ，则综合两种方法最后综合确定成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{观察法} \times K1 + \text{年限法} \times K2 \\ &= 40\% \times 60\% + 42\% \times 40\% \\ &\approx 41\% \end{aligned}$$

4、评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \times \text{数量} \\ &= 18000 \text{ 元} \times 41\% \times 30 \\ &= 221400.00 \text{ (元)} \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

四、评估结论及分析

（一）评估结论

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司接受江苏无锡国家粮食储备库有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，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，对江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备在评估基准日 2023 年 05 月 18 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作得出以下评估结论：

江苏无锡国家粮食储备库有限公司拟资产处置所涉及的机器设备账面原值为 871,590.00 元，评估原值为 3,303,278.00 元；账面净值为 772,329.84 元，评估净值为 1,346,639.00 元，增值额为 574,309.16 元，增值率为 74.36%。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

无锡公信土地房地产评估咨询有限公司 2022 年 4 月 8 日出具了（锡公信评报字（2022）第 02 号）《无锡市新吴区人民法院拟执行财产处置涉及的黑龙东北有机食品集团有限公司、东北大米业（无锡）有限公司单项资产（机器设备）的资产评估报告》，对本项目委估资产在评估基准日 2022 年 4 月 1 日的市场价值进行了评估，评估价值为 1556410.00 元。通过淘宝网对该资产进行了司法网络拍卖和变卖，因无人竞买致流拍，流拍价格为 871,590.00 元。依据（2020）苏 0214 执 543 号之二《江苏省无锡市新吴区人民法院执行裁定书》，江苏无锡国家粮食储备库有限公司按流拍价格接受抵偿债务。本次机器设备评估增值的主要原因为：被评估单位于 2022 年 8 月以低于市场价值的流拍价格取得委估资产，按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》，固定资产按照成本进行初始计量，而本次评估的价值类型为市场价值。本项目评估基准日距离江苏无锡国家粮食储备库有限公司取得委估资产权属尚不足一年，市场价值高于流拍价格。