

江苏无锡国家粮食储备库有限公司
位于黄山路与城南路交叉口组合型成套
箱式变电站市场价值
资产评估报告

锡金资评报字（2023）第 7-64 号

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司
2023 年 7 月 28 日

目 录

声 明	2
摘 要	2
正 文	5
一、委托人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	12
附 件	13

声 明

1. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

2. 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本资产评估报告的使用人。

3. 本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

4. 资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

5. 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

6. 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

8. 资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

9. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

摘 要

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受江苏无锡国家粮食储备库有限公司（以下简称委托人）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，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对无锡粮食集团有限公司所属位于黄山路与城南路交叉口组合型成套箱式变电站于评估基准日 2023 年 7 月 25 日的市场价值进行评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托人：江苏无锡国家粮食储备库有限公司。

二、评估目的

本公司接受江苏无锡国家粮食储备库有限公司的委托，对江苏无锡国家粮食储备库有限公司所属的组合型成套箱式变电站设施市场价值进行评估，为委托方对委估资产提供市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是江苏无锡国家粮食储备库有限公司位于黄山路与城南路交叉口的组合型成套箱式变电站市场价值。

评估范围是江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于黄山路与城南路交叉口的组合型成套箱式变电站。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 7 月 25 日。

六、主要评估方法：成本法。

七、评估结论及其使用有效期

我们依照有关规定，在对所评估的资产进行必要的勘查基础上，经过认真的调查研究，评定估算，完成了我们认为必要的程序。在符合本报告第九部分假设条件下，经评估，截至评估基准日 2023 年 7 月 25 日，江苏无锡国家粮食储备库有限公司委估的组合型成套箱式变电站评估现值为¥140675.00 元（大写人民币壹拾肆万零陆佰柒拾伍元整）；快速变现价值评估值为¥112540.00 元（大写人民币壹拾壹万贰仟伍佰肆拾元整）。

评估结论没有考虑特殊的交易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异常变化以及遇有自然力和其它不可抗力对

租金价格的影响。

若江苏无锡国家粮食储备库有限公司提供的基础资料不完整或含有虚假成份，由此产生的一切后果由出具资料的单位承担。

本评估报告有效期为一年，即自 2023 年 7 月 25 日至 2024 年 7 月 24 日。

八、估报告日期：2023 年 7 月 28 日。

以上内容全部摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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 位于黄山路与城南路交叉口组合型成套 箱式变电站市场价值 资产评估报告

锡金资评报字（2023）第 7-64 号

正文

无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司接受江苏无锡国家粮食储备库有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、科学、专业的原则，采用公认的资产评估方法，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所属位于黄山路与城南路交叉口的组合型成套箱式变电站于评估基准日 2023 年 7 月 25 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、被评估企业（或者产权持有者）和其他资产评估报告使用人

1、委托方：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

被评估企业：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

社会信用代码：91320200135901906Y

法定代表人：陈锋

注册资本：53160.252584 万元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

2、委托人以外的其他评估报告使用者：本评估报告仅供委托人和业务约定书约定的其他报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

本公司接受江苏无锡国家粮食储备库有限公司的委托，对江苏无锡国家粮食储备库有限公司所属的组合型成套箱式变电站设施市场价值进行评估，为委托方对委估资产提供市场价值参考意见。

同一个评估报告只能用于唯一的评估目的，其评估结论是服务于该评估目的的。

三、评估对象和评估范围

评估对象涉及的评估范围是江苏无锡国家粮食储备库有限公司申报的位于黄山路与城南路交叉口的组合型成套箱式变电站，规格为 10KV630KVA，本次评估不含基础等部分。

评估的具体范围以江苏无锡国家粮食储备库有限公司提供的资料为基础，江苏无锡国家粮食储备库有限公司对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，我们的责任是仅对资产出租的现行市场价值提供参考意见。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估采用公开市场价值标准，即评估结果为评估基准日时的公开市场的客观合理价值。

公开市场价值：交易双方是自愿地进行交易；交易双方进行交易的目的是追求各自利益最大化；交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；交易双方掌握必要的市场信息；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

公开市场价值是估价对象在一系列假设条件下最可能交易的价格。

五、评估基准日

本次资产评估的基准日为 2023 年 7 月 25 日。

本次评估的基准日为评估现场勘查日。

本次评估工作中，评估范围的界定、评估参数的选取等均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 2、《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 21 次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过）。

（二）评估准则依据

1. 财政部 2017 财资[2017]43 号《资产评估基本准则》；
2. 中评协[2017]30 号《资产评估职业道德准则》；
3. 中评协[2018]35 号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
4. 中评协[2018]36 号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
5. 中评协[2017]33 号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 中评协[2018]37 号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 中评协（2017）39 号《资产评估执业准则—机器设备》；
8. 中评协[2017]46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
9. 中评协[2017]47 号《资产评估价值类型指导意见》。

（三）资产权属依据

1. 江苏无锡国家粮食储备库有限公司《营业执照》、公司章程、财务报表等；
2. 设备相关购置发票；
3. 江苏无锡国家粮食储备库有限公司填报的评估申报明细表。

（四）取价依据

1. 《2023 年中国机电产品报价手册》；
2. 评估人员向有关设备厂商的电话询价；
3. 评估人员收集的有关资产的市场调查和交易资料；
4. 资产评估所需的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

资产评估基本方法是确定特定条件下资产现行公允价格的特定技术规程。执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1. 市场途径适用性分析

市场法：利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法适用于存在一个活跃的公开市场，有可比的交易案例。

由于被评估资产为变压器设备，同类型资产的二手交易案例较少，故本次评估不采用市场法。

2. 收益途径适用性分析

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

使用该评估方法的前提条件为要能够确定被评估对象的获利能力、净利润或净现金流量以及确定资产的折现率。本次评估的是变压器设备，为单项资产，在评估过程中，因企业生产经营收益难以量化分配到设备部分，故无法采用收益法评估。

3. 成本法途径适用性分析

成本法是指在评估基准日重新购置一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的价值。

考虑到被评估单位资产均为可重建、可购置的变压器设备，根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，采用成本法求出被评估企业各项资产的评估值并类加求和，得出委估资产的评估值。

(二) 成本法评估过程

本次机器设备评估采用成本法进行评估，即以重置成本作为设备的重置全价乘以综合成新率，得出资产评估价值，基本公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

首先对江苏无锡国家粮食储备库有限公司的评估申报表进行了核对，做到物表相符；同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证的审查核实，对其权属于以确认。在此基础上，评估人员进行了现场勘查和核实。

1. 机器设备重置全价的确定

重置全价的确定主要通过市场询价、查阅近期设备报价手册以及参考被评估单位签订的设备购销合同，采用以上一种或几种途径相结合的方法确定设备购置价格，对于需要安装的设备，考虑设备运杂费、安装调试费、设备基础配套费、其他费用和资金成本等部分组成。设备的重置全价计算公式如下：

重置全价(含税)=设备购置费+运杂费+安装调试费+设备基础配套费+其它费用+资金成本。

①设备购置价的确定：对于各种电机产品可从电机产品报价手册上获得，对于可在网上获得的上网查询，或向生产厂家直接询价；对于无法询价的设备，则以其购置时的账面成本为依据，先分析账面成本的组成，分析其成本构成的合理性，然后根据市场变化行情进行综合调整估算。

②运杂费的确定：主要依据设备运输距离、包装箱体积、重量吨位及所用交通工具等分别计算。

③安装调试费的确定：根据委估设备的安装难易程度及设备采购合同的约定并结合其账面安装成本综合确定。

④设备基础配套费的确定：根据设备安装的具体要求，结合施工图纸，按建筑工程定额估算确定；如设备基础法已含在土建过程中则在设备评估中不予考虑（本次不考虑设备基础）。

⑤其它费用的确定：主要是指对于形成整体生产能力的设备类资产在施工工程中所发生的费用，包含建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、前期费及检验费等。

⑥资金成本的确定：本次评估资金成本按设备均匀投入予以评估计入，假设建设周期为一年，贷款利息按一年期计算。

2. 设备综合成新率的确定

①对于主要设备：评定综合成新率，即依据年限法成新率和现场勘查成新率加权平均确定其综合成新率，其中：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

现场勘查成新率：通过现场勘查，了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、中修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况等综合评定。

②对于一般设备：调查了解设备的使用维护情况，主要根据使用情况现场勘查来确定其成新率。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照资产评估的有关原则和规定，按照法定程序和方法进行评估。具体如下：

1. 评估机构接受委托人委托，根据经济行为的性质确定评估基准日，明确评估目的、评估范围与对象，双方签署资产评估业务约定书。

2. 根据评估基准日和评估范围及对象，选定评估基准日，拟定评估方案。

3. 对委托人提供的资料表进行分析、鉴别，在委托人有关人员陪同下，去现场进行了实地查勘，核实纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。然后评估小组根据评估理论，结合实际情况，应用科学方法逐项评估。

4. 根据被评资产情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法，对评估对象的现行价值进行评定估算。

5. 分析确定评估结果，撰写评估说明。

6. 在听取委托人对评估结果的反馈意见后，起草资产评估报告书。经本评估机构有关审核人员三级复核后完成报告书。

九、评估假设

评估结论一般建立在一定的评估假设基础上，假设条件是评估结论成立的前提条件，若未来有关条件与评估假设相比发生变化，将对评估结论产生影响。本次采用的有关评估假设如下：

1. 交易假设

交易假设是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

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

十、评估结论

我们依照有关规定，在对所评估的资产进行必要的勘查基础上，经过认真的调

查研究，评定估算，完成了我们认为必要的程序，在符合本报告第九部分假设条件下，经评估，截至评估基准日 2023 年 7 月 25 日，江苏无锡国家粮食储备库有限公司委估的组合型成套箱式变电站评估现值为 ¥140675.00 元（大写人民币壹拾肆万零陆佰柒拾伍元整）；快速变现价值评估值为 ¥112540.00 元（大写人民币壹拾壹万贰仟伍佰肆拾元整）。



十一、特别事项说明

1、对委托人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构和评估人员不承担相关责任。

2、本次评估结果是反映受托评估资产在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑可能委估资产承担的抵押、担保事宜，没有考虑特殊的交易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异常变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的资产持续运行原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

3、本次评估是在独立、客观、科学、专业的原则下作出的。我公司及参加评估工作的人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范，进行了充分努力。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、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评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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专业人员不承担责任；

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；

5. 本评估报告的评估值为不含税价值。

6. 根据《资产评估执业准则-资产评估报告》相关条款，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。因此，评估结论的有效使用期限一般为一年，即本评估报告自 2023 年 7 月 25 日至 2024 年 7 月 24 日有效。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日为 2023 年 7 月 28 日。



无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

资产评估师：



资产评估师：



报告提交日期：二〇二三年七月二十八日

附 件

- (一) 资产评估机构营业执照
- (二) 资产评估机构备案文件
- (三) 资产评估师资格证明文件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 评估对象照片



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320211765858746N (1/1)

编号 320211000202101190136



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 无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张宁海

经营范围 房地产、土地的估价服务、咨询服务、资产评估、社会稳定风险评估、房屋征收咨询、房地产信息咨询、房地产经纪服务。
(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)

注册资本 100万元整

成立日期 2004年09月17日

营业期限 2004年09月17日至2024年09月13日

住所 无锡市太湖西大道1900-1102-1

登记机关



2021年04月19日

特此公告。



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕373号

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕373号

公告

备案公告

无锡市博博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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为无锡市博博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、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为张宁海。

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。

无锡市博博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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为无锡市博博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、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为张宁海。

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10月23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：张宁海

性别：男

登记编号：32210336

单位名称：无锡金博房地土地资
产估价咨询有限公司

初次执业登记日期：2021-12-16

年检信息：通过 (2023-03-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-03-03

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：张宁红

性别：女

登记编号：32000697

单位名称：无锡金博房地土地资
产估价咨询有限公司

初次执业登记日期：2001-11-28

年检信息：通过 (2023-03-02)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



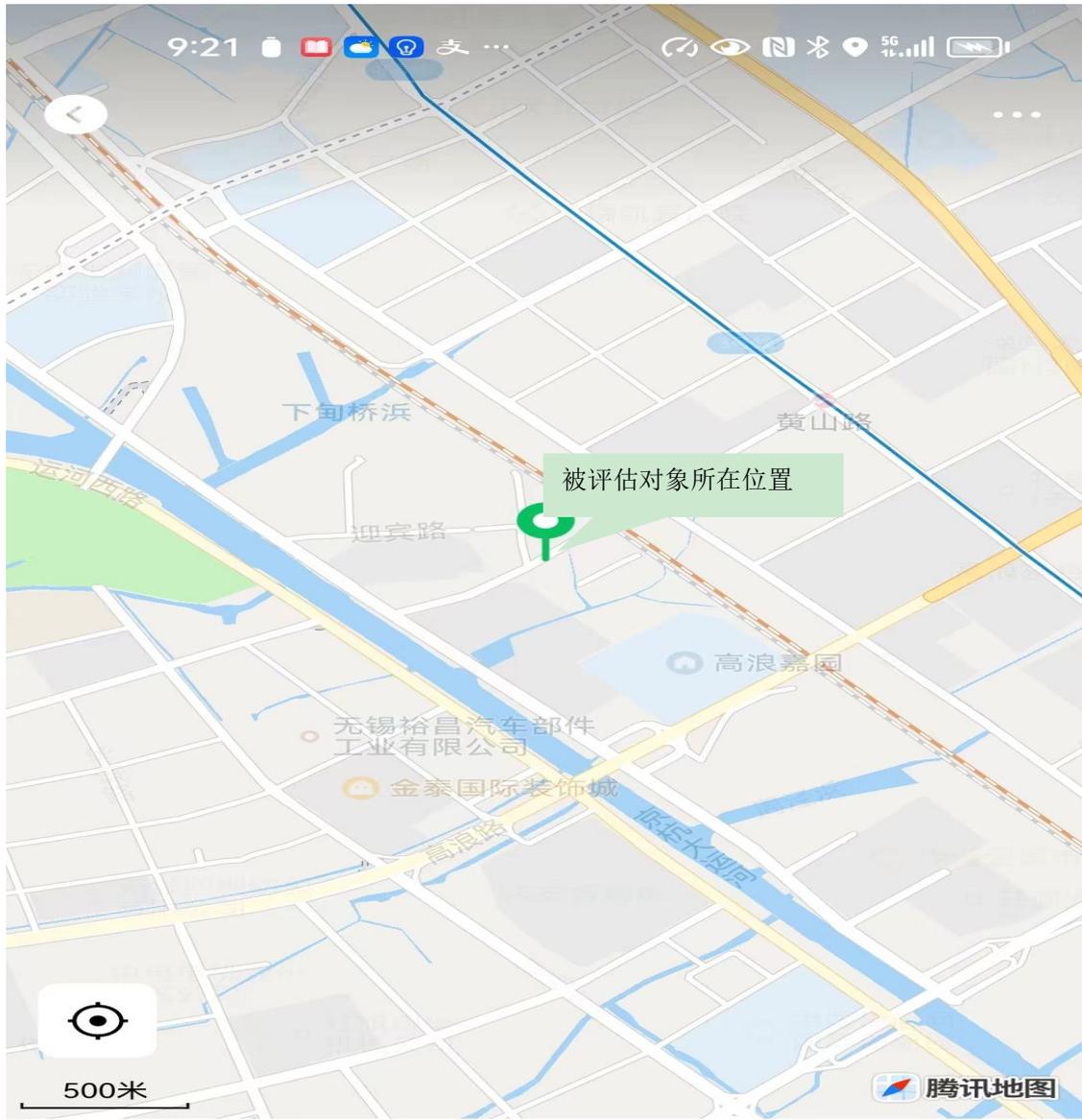
(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-03-03

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>

估价对象位置图



评估对象照片



固定资产—资产评估明细表

产权持有者：江苏无锡国家粮食储备库有限公司

评估基准日：2023年7月25日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	评估价值				备注	
							重置价格	综合成新率%	现值（不含税）	快速变现率%		快速变现价值
1	组合型成套箱式变电站	10KV630KVA		套	1		165,500.00	85%	140,675.00	80%	112,540.00	不含基础等附属设施
					1				140,675.00		112,540.00	

评估机构：无锡金博房地产土地资产评估咨询有限公司

日期：2023年7月28日

