

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年6月15日

表4

被评估单位（产权持有单位）：淮安顶立建材科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	16,074,500.00	15,380,230.00	-694,270.00	-4.32
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产		-		
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	5,726,060.00	2,896,301.00	-2,829,759.00	-49.42
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
合 计		21,800,560.00	18,276,531.00	-3,524,029.00	-16.16

评估机构：淮安新元资产评估事务所



4、权属假设

除报告已披露事项外，对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）无其他权属纠纷或限制。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后，市场上有购买委估资产的潜在投资人存在，而且委估资产的市场价格行情、表现其资产价值的相关市场条件等无重大明显变化。

2、假设评估基准日后，与被评估资产有关的国家现行法律法规及政策性计价标准无重大变化。

3、假设评估基准日后，被评估资产的权利状况无重大变化，而且不会出现影响实现其资产评估价值的其他人力不可抗拒或不可预见的重大不利因素。

4、假设被评估单位为形成本报告评估结论所提供的反映资产历史状况和现时状况的相关资料是真实、准确和完整的，不会因此误导评估人员查阅这些料后而形成错误的价值判断（评估人员依法应当知晓和没有勤勉尽责履行评估程序的情形除外）。

5、假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素委托方和资产持有者已充分揭示。无其他不可预测和不可抗力因素对委估资产造成的重大不利影响。

本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

（一）评估结论

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、客观和公正的原则及必要的评估程序，对江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物（含码头驳岸）、土地等资产价值采用成本法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

江苏淮阴水利建设有限公司拟收购涟水保滩码头土地使用权和码头所有权

之行为涉及的淮安顶立建材科技有限公司和淮安地利达建材贸易有限公司破产财产中位于涟水县保滩镇十堡村“顶立二期”项目建设的房屋建筑物、构筑物(含码头驳岸)、土地等资产在评估基准日2020年6月15日的评估价值为18,276,531元,大写人民币壹仟捌佰贰拾柒万陆仟伍佰叁拾壹元整。(详见资产评估明细表)

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响,其税金的最终确定由各级税务机关确定。

(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2020年6月15日至2021年6月14日。超过一年,需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、本项评估是在独立、公正、客观的原则下做出的,本评估机构及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益,同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。本专业意见是由淮安新元资产评估事务所出具的,受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,以资产原用途继续使用为前提计算的估计数额,且是根据评估人员收集的现有证据资料分析得出。如有新的证据资料出现对评估结果产生重大影响时,可委托本评估机构重新进行评估。

3、资产持有人对所提供委估资产的法律权属资料和其他必要资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师的责任是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。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,对查验情况予以披露,但不不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

4、拟收购的码头位于涟水县保滩镇(现为保滩街道办事处)十堡村境内,处于盐河航道南岸,建于2007年,启用于2008年,最大停泊量为800吨,码头结构为重力式,前沿水深平均值2.1米,驳岸顶面宽度平均值110cm,岸线沿盐河航道总长230米,其中:“顶立一期”120米,“顶立二期”110米。由于“顶