

资产评估报告

一三门县人民法院拟司法拍卖涉及浙江金茂
船业有限公司位于健跳港南岸的海域
使用权及厂区内的建筑物和设备
项目资产评估报告

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： 3333080011202000190

资产评估报告名称： 三门县人民法院拟司法拍卖涉及浙江金茂船业有限公司
位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 台兴评（2020）第171号

资产评估机构名称： 台州兴元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 林英姿(资产评估师)、朱旭辉(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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	5
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	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申报并经其确认；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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

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。

八、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

九、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

三门县人民法院拟司法拍卖涉及浙江金茂
船业有限公司位于健跳港南岸的海域使
用权及厂区内的建筑物和设备项目
资产评估报告

台兴评（2020）第 171 号

摘 要

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

本次评估委托人为三门县人民法院，产权持有单位为浙江金茂船业有限公司。

其他资产评估使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

对浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备的市场价值进行评估，为三门县人民法院拟司法拍卖提供价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备。

四、价值类型

本次评估的价值类型为清算价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2020 年 7 月 7 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集等相关条件，本次采用成本法进行评估。

七、评估结论

在本报告揭示的评估假设基础上，经评定估算，浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备项目在评估基准日 2020 年 7 月 7 日的评估价值为 201,463,015.97 元整（大写：贰亿零壹佰肆拾陆万叁仟零壹拾伍元玖角柒

分)，其中：房屋建筑物评估值 27,236,118.04 元，机器设备评估值 5,464,265.50 元，五宗海域使用权评估值 9,703,800.00 元，码头、码头栈桥灌桩、船坞、填方评估值 158,125,129.00 元，场地、道路评估值 933,703.43 元（详见后附评估明细表）。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为壹年，即自评估基准日 2020 年 7 月 7 日至 2021 年 7 月 6 日止。

特别提示：以上内容摘自【台兴评(2020)第 171 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

三门县人民法院拟司法拍卖涉及浙江金茂
船业有限公司位于健跳港南岸的海域使
用权及厂区内的建筑物和设备项目
资产评估报告

台兴评(2020)第171号

三门县人民法院：

台州兴元资产评估有限公司接受三门县人民法院的委托，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，按照必要的程序，就三门县人民法院拟司法拍卖涉及的浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备在2020年7月7日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估委托人为三门县人民法院，产权持有单位为浙江金茂船业有限公司。
其他资产评估使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是对浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备的市场价值进行评估，为三门县人民法院拟司法拍卖提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象和范围为浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2020 年 7 月 7 日。

本次评估选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

六、评估依据

(一)评估工作行为依据

1、三门县人民法院的评估委托书。

(二)法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、其他与本次评估有关的法律、法规和规章制度。

(三)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—资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 4、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协【2018】36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—资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37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）。

(四)产权依据：

- 1、委托方提供的海域使用权证、海域使用权登记表；
- 2、委托方提供的不动产登记资料查询证明；
- 3、委托方提供的其他有关资料。

(五)取价依据

- 1、现场勘查和市场调查收集的有关资料。
- 2、浙江省财政厅、浙江省自然资源厅于 2019 年 6 月 17 日联合发布的浙财综【2019】21 号《浙江省财政厅 浙江省自然资源厅关于调整海域无居民海岛使用金征收标准的通知》；
- 3、《沿海港口水工建筑工程定额》（2004）；
- 4、《沿海港口水工建筑工程参考定额》（2004）；
- 5、《沿海港口水工建筑及装卸机械设备安装工程船舶机械艘（台）班费用定额》（2004）；
- 6、《水运工程混凝土和 水浆材料用量定额》（2004）；
- 7、《沿海港口建设工程概算预算编制规定》（2004）；
- 8、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（上下册）（2018 版）；
- 9、《浙江省市政工程预算定额》（2018 版）；
- 10、《浙江省建设工程取费定额》（2018 版）；
- 11、《浙江省建筑工程施工机械台班费用定额》（2018 版）；
- 12、台州造价 2020 年 6 月信息价（三门）。
- 13、其他有关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则-基本准则》，资产评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法。

成本法是从资产的成本角度出发，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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，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。市场法是指将评估对象与参照企业在市场上已有的交易案例进行比较以确定评估对象价值的评估思路，是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，是从资产的预期获利能力的角度评人偶资产，主要适应对未来预期收益及风险能做出相对合理和可靠估计的标的物。

（一）房屋建筑物

房屋建筑物合计 28 幢以及厂内工具房，共计建筑面积 67,234.57 平方米，其中位于海域使用权证范围内建筑面积 30404.47 平方米，海域使用权证范围外建筑面积 36830.1 平方米（具体详见房屋建筑物评估明细表）。

评估人员通过核对委托人提供的相关资料发现委估建筑物均尚未取得产权证，本次评估的建筑面积根据现场测量得出。

列入本次评估范围的建筑物为工业厂房，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率的确定

建筑物的成新率主要采用年限法和观察法，再结合评估目的进行修正。

(二) 机器设备

根据本次评估的目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。

重置成本法进行评估是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值）而得到被评估资产价值的方法。重置成本法的基本公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价和相关费用组成。

A. 现行购置价

机器设备主要通过网络询价、市场询价等获得现行购置价。

B. 相关费用

相关费用包括运杂费、安装调试费及资金成本等。

C. 重置价值

重置价值=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

成新率的确定主要采用使用年限法和观察法，再结合评估目的进行修正。

(三) 海域评估方法

海域使用权评估所使用的方法可归纳成本法、收益法、假设开发法、市场比较法、海域基准价格修正系数法五种。

1、市场法

市场法是指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一种评估方法。市场法思路是任何一个正常的投资者在购置某项资产时，所愿意支付的价格不会高于市场上具有相同用途的替代品的现行市价。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

4、假设开发法

对于待开发和再开发的海域，可采用假设开发法还与价格。即在测算出海域开发完成后的总价值基础上，扣除预计的正常开发成本和利润来确定海域价格的一种方法。

5、海域基准价格修正系数法

在已有海域基准价格的地区，可用基准价格系数修正法评估海域价格，即针对评估对象价格影响因素的特殊性，用海域价格修正系数，在同一地区同类用海的海域基准价格基础上做适当修正，以此确定海域价格。

以上五种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。五种方法所评估的对象并不完全相同，五种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

由于委估海域交易实例不充足，无法根据市场替代原理进行因素调整修正，因此本项目暂不适宜市场法确定比较价值；同时，由于评估对象尚未建成投产，难以对各项收入、成本及费用等进行科学、准确的计量和核算，难以预期其未来的收益状况，无法采用收益法评估。对于新开发的海域，或在海域市场欠发达、海域交易实例少的地区，可采用成本法评估海域价格，即以开发和利用海域所耗费的各项费用之和为基础，加上正常的利润、利息和税费等来确定海域价格。由于该海域已公布海域基准价格，因此可用海域基准价格修正系数法评估。综上所述，本次评估采用成本法和基准价格修正系数进行评估，综合比较后确定最终评估价值。

根据海域使用权证或海域使用权登记表，本次待评海域使用权明细如下：

序号	海域使用权证号	坐落	面积	类型	用海类型	取得日期	终止日期	备注
1	国海证 083300039	健跳港南岸	0.62 公顷	船舶 工业 用海	围海造地	2008.2.18	至换发土地 证之日止	一次性缴纳
2	国海证 083300031	健跳港南岸	5.2 公顷		围海造地	2008.2.18	至换发土地 证之日止	一次性缴纳
3	国海证 083300217	鹰头塘	23.4 公顷		工矿用海	2008.7.28	2023.7.28	按年缴纳
4	国海证 093300001	鹰头山咀	1.29 公顷		填海	2006.9.7	2056.9.7	一次性缴纳
5	国海证 093300002	鹰头山咀	5.48 公顷		填海	2006.12.31	至换发土地 证之日止	一次性缴纳

(1). 基准价格修正系数法：

①. 基准价系数修正法公式

$$V=V1b \times (1+\sum Ki) \times IIKi$$

式中：V：宗海价格

V1b: 某一等别某一用途海域基准价

ΣKi : 宗海价格修正系数

IIKi: 评估基准日、海域使用年期、海域开发程度、交易情况修正系数等其它修正系数

②. 确定海域基准价

根据浙江省财政厅、浙江省自然资源厅于 2019 年 6 月 17 日联合发布的浙财综【2019】21 号《浙江省财政厅 浙江省自然资源厅关于调整海域无居民海岛使用金征收标准的通知》。评估对象位于浙江省三门县，评估对象在三门县，属台州市五等 I 类海域。该建设填海造地用海的海域使用金征收标准为 108 万元/公顷、港池的海域使用金征收标准为 0.35 万元/公顷。年。

3. 工业用海宗第价格影响因素

工业用海价格影响因素包括：区域经济状况、交通条件、区域与规划、基础设施条件和配套设施条件、毗邻土地状况、涉海工业产业状况等。经计算，综合影响因素取值 1.02。

④. 评估基准日修正系数

本次评估距海域基准价公布期日约 1 年，本次交易期日修正采用国家统计局公布的 2020 年 6 月 CPI 数据作为修正系数，经查 2020 年 6 月较 2019 年 6 月 CPI 为 102.5%，故修正系数为 1.025。

⑤. 海域使用年期修正系数

a. 国海证 083300039 号、083300031 号海域使用权终止日期至换发土地证之日止，按照海域使用权最高使用年限 50 年，剩余使用年限均为 37.61 年，对评估海域进行使用年限修正。

由于该海域使用权最高使用年限为 50 年，而剩余使用年限为 37.61 年，因此年限修正公式为： $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

其中：r--海域还原利率，取 10%；

m--待估海域使用年限 37.61 年

n--本次评估使用年限 50 年

$$k=[1-1/(1+10)^{37.61}]/[1-1/(1+10\%)^{50}]$$

$$=0.9806$$

b. 国海证 083300217 号海域使用年限为 2008 年 7 月 28 日至 2023 年 7 月 28 日，目前海域使用金已缴足。已使用年限 11.94 年，尚可使用年限 3.06 年。因此年限修正系数为：

$$k=[1-1/(1+10)^{3.06}]/[1-1/(1+10\%)^{15}]$$
$$=0.3326$$

c. 国海证 093300001 号海域使用年限为 2006 年 9 月 7 日至 2056 年 9 月 7 日，剩余使用年限均为 36.17 年，对评估海域进行使用年限修正。

由于该海域使用权最高使用年限为 50 年，而剩余使用年限为 36.17 年，因此年限修正系数为：

$$k=[1-1/(1+10)^{36.17}]/[1-1/(1+10\%)^{50}]$$
$$=0.9765$$

d. 国海证 093300002 号海域使用年限为 2006 年 12 月 31 日至换发土地证之日，按照海域使用权最高使用年限 50 年，剩余使用年限均为 36.48 年，对评估海域进行使用年限修正。

由于该海域使用权最高使用年限为 50 年，而剩余使用年限为 36.48 年，因此年限修正系数为：

$$k=[1-1/(1+10)^{36.48}]/[1-1/(1+10\%)^{50}]$$
$$=0.9774$$

⑥. 海域开发程度修正系数

评估对象所在海域处于初始开发状态，本次对开发成本单独估算，本次不对海域开发程度进行修正，故本次修正系数取 1。

⑦. 评估对象海域使用权价格计算

a. 国海证 083300039 号海域使用权价格：

$$V=V1b \times (1+\sum Ki) \times IIKi$$
$$=108 \times 0.62 \times 1.02 \times 1.025 \times 0.9806 \times 1$$
$$=68.65 \text{ 万元}$$

b. 国海证 083300031 号海域使用权价格：

$$V=V1b \times (1+\sum Ki) \times IIKi$$
$$=108 \times 5.2 \times 1.02 \times 1.025 \times 0.9806 \times 1$$
$$=575.76 \text{ 万元}$$

c. 国海证 083300217 号海域使用权价格：

$$V=V1b \times (1+\sum Ki) \times IIKi$$
$$=0.35 \times 23.4 \times 1.02 \times 1.025 \times 0.3326 \times 1 \times 3$$

=8.54 万元

d. 国海证 09330001 号海域使用权价格:

$$\begin{aligned} V &= V1b \times (1 + \sum Ki) \times IIKi \\ &= 108 \times 1.29 \times 1.02 \times 1.025 \times 0.9765 \times 1 \\ &= 142.24 \text{ 万元} \end{aligned}$$

e. 国海证 09330002 号海域使用权价格:

$$\begin{aligned} V &= V1b \times (1 + \sum Ki) \times IIKi \\ &= 108 \times 5.48 \times 1.02 \times 1.025 \times 0.9774 \times 1 \\ &= 604.78 \text{ 万元} \end{aligned}$$

国海证 083300217 号海域使用金按年缴纳,因使用期 15 年已全额缴纳,以后未缴数本次评估不予以扣除。

$$\begin{aligned} \text{海域使用权评估值} &= 68.65 + 575.76 + 8.54 + 142.24 + 604.78 \\ &= 1399.97 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(2). 成本法:

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象,所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额后,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。基本公式:

$$P = (Q + D + B + I + T)K$$

式中: P-海域使用权价格;

Q-海域取得费;

D-海域开发费;

B-海域开发利息;

I-海域开发利润;

T-税费;

K-海域使用年期修正系数。

评估对象的海域使用金即为浙江省财政厅与浙江省自然资源厅发布的最新浙江省海域使用金征收标准。评估对象位于浙江省三门县,海域等级为五等。根据浙江省财政厅、浙江省自然资源厅于 2019 年 6 月 17 日联合发布的浙财综【2019】21 号《浙江省财政厅·浙江省自然资源厅关于调整海域无居民海岛使用金征收标准的通知》,由于该文件距离基准日约 1 年,

本次交易期日修正采用中国居民消费价格指数 CPI 作为修正系数。根据公布的 2020 年 6 月份居民消费价格指数当月为 102.5，同比增长 2.5%，故修正系数为 1.025。并且根据海域使用年期修正系数进行修正，因此评估对象的海域使用金为：

$108 \text{ 万元/公顷} \times 1.025 \times 0.9806 \times (0.62+5.2) \text{ 公顷} + 108 \text{ 万元/公顷} \times 1.025 \times 0.9765 \times 1.29 \text{ 公顷} + 108 \text{ 万元/公顷} \times 1.025 \times 0.9774 \times 5.48 \text{ 公顷} + 0.35 \text{ 万元/公顷} \cdot \text{年} \times 1.025 \times 0.3326 \times 23.4 \text{ 公顷} \times 3 \text{ 年}$

$= 631.78 \text{ 万元} + 139.45 \text{ 万元} + 592.93 \text{ 万元} + 8.38 \text{ 万元}$

$= 1372.54 \text{ 万元}$ 。

国海证 083300217 号海域使用金按年缴纳，因使用期 15 年已全额缴纳，以后未缴数本次评估不予以扣除。

故海域使用金评估值=1372.54 万元

海域使用权本次评估采用两种方法的算术平均值作为评估值再考虑变现系数后确定最终评估值，即：海域使用权评估值为 970.38 万元。

（四）码头、船坞、码头栈桥灌注桩、填方评估

A. 码头

①海域开发费 D

海域开发费指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括水工工程造价、开发综合费（前期费、勘察设计费、管理费、监理费以及质检费）等。

码头主要结构为高桩码头加栈桥，码头平台长度 180 米，宽度 22.69 米，面积为 4084 平方米，引桥长度 53.74 米，宽 10 米，面积 537 平方米，码头平台加栈桥面积共计 4621 平方米，现尚未投入使用。根据水工预算定额及本地信息价格，码头平台加栈桥部分按照工程量以及水工建筑工程有关定额测算包括人工费、材料费、机械费等水工工程造价为 1548.1263 万元。

建设单位管理费包括建设单位管理费及管理其他费，费率取 5%。本次估测开发前期费率取 10%、勘察设计费 5%、监理费 1.5%、质监费 1%，计算基数为水工建设造价。

开发综合费=1548.1263 万元 $\times (5\%+10\%+5\%+1.5\%+1\%) = 348.3284 \text{ 万元}$ ；

②开发利息 B

本次评估码头工期为两年，根据基准日中国人民银行存贷款基准利率表，一至五年期借款利率为 4.75%。工程费、开发综合费视同资金在建设期内均匀投入，计息期减半。

开发利息 $B=(1548.1263+348.3284) \times [(1+4.75\%)^1 - 1] = 90.0816$ 万元

3. 开发利润 I

根据码头工程的特点，码头工程基准收益率平均水平 5%，考虑一定风险收益率 5%，确定码头收益还原率为 10%。

即：开发利润 $I=(1548.1263+348.3284+90.0816) \times 10\%$
 $=198.6536$ 万元

4. 税费 T

相关税费已经包含在开发成本测算之中，故不再考虑税费。

5. 码头成新率确定

考虑到码头工程的特点，本次码头的成新率采用年限法结合现场勘查法来确定，同时考虑拍卖因素，再乘以变现系数后确定综合成新率。

综合成新率 = (年限法成新率 $\times 40\%$ + 现场勘查法成新率 $\times 60\%$) $\times 70\%$

即： $[(50-12)/50 \times 40\% + 70\% \times 60\%] \times 70\% = 50.4\%$ 取值 50%

码头评估价格

码头 $P=(D+B+I+T) \times$ 综合成新率
 $= (1548.1263+348.3284+90.0816+198.6536) \times 50\%$
 $=1092.5950$ 万元

B、3 万吨码头栈桥灌注桩工程

按水工建设工程造价定额考虑一定下浮率后得出填方水工工程造价为 349.1023 万元。

建设单位管理费包括建设单位管理费及管理其他费，费率取 5%。本次估测开发前期费率取 10%、勘查设计费 5%、监理费 1.5%、质监费 1%，计算基数为水工建设造价。

开发综合费 = 349.1023 万元 $\times (5\%+10\%+5\%+1.5\%+1\%) = 78.5480$ 万元；

②开发利息 B

本次评估码头栈桥灌注桩工期估测为 1 年，根据基准日中国人民银行存贷款基准利率表，一年期借款利率为 4.35%。工程费、开发综合费视同资金在建设期内均匀投入，计息期减半。

开发利息 $B=(349.1023+78.5480) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] = 18.6028$ 万元

3. 开发利润 I

根据码头工程的特点，码头工程基准收益率平均水平 5%，考虑一定风险收益率 5%，确定

码头收益还原率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{即：开发利润 } I &= (349.1023+78.5480+18.6028) \times 10\% \\ &= 44.6253 \text{ 万元} \end{aligned}$$

4. 税费 T

相关税费已经包含在开发成本测算之中，故不再考虑税费。

5. 成新率确定

考虑到栈桥灌注桩工程的特点，本次灌注桩工程成新率采用年限法结合现场勘查法来确定。同时考虑拍卖因素，再乘以变现系数后确定最终成新率。

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘查法成新率} \times 60\%) \times \text{变现系数}$$

$$\text{即：} [(50-12) / 50 \times 40\% + 70\% \times 60\%] \times 70\% = 50.4\% \quad \text{取值 } 50\%$$

则：3 万吨码头栈桥灌注桩工程评估价格

$$\begin{aligned} P &= (D+B+I+T) \times \text{综合成新率} \\ &= (349.1023+78.5480+18.6028+44.6253) \times 50\% \\ &= 245.4392 \text{ 万元} \end{aligned}$$

C. 填方

① 海域开发费 D

海域开发费指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括水工工程造价、开发综合费（前期费、勘察设计费、管理费、监理费以及质检费）等。

国海证 083300039 号海域使用权证用海类型为围海造地，证载面积为 0.62 公顷，国海证 083300031 号海域使用权证用海类型为围海造地，证载面积为 5.2 公顷，国海证 093300001 号海域使用权证用海类型为填海，证载面积为 1.29 公顷，国海证 093300002 号海域使用权证用海类型为填海，证载面积为 5.48 公顷。以上海域使用权证面积共计 12.59 公顷（计 125900.63 平方米），扣减未填面积及与船坞重叠部分面积后，权证范围内实际填海面积 121,577.62 平方米，根据原局部地质位置图，按水深高程建立模块，计算得出平均填筑深度为 4.86 米，考虑 25% 沉降量后得出填方为 738584.04 立方米。

按水工建设工程造价定额考虑一定下浮率后得出填方水工工程造价为 4328.5045 万元。

建设单位管理费包括建设单位管理费及管理费其他费，费率取 3%。本次估测开发前期费率取 5%，勘查设计费 5%、监理费 1.5%、质监费 1%，计算基数为水工工程建设造价。

开发综合费=4328.5045 万元× (3%+5%+5%+1.5%+1%) =670.9182 万元;

②开发利息 B

本次评估填方工期为两年，根据基准日中国人民银行存贷款基准利率表，一至五年期借款利率为 4.75%。工程费、开发综合费视同资金在建设期内均匀投入，计息期减半。

开发利息 B=(4328.5045+670.9182) × [(1+4.75%)¹-1]=237.4726 万元

3. 开发利润 I

根据填方工程的特点，确定收益还原率为 5%。

即：开发利润 I= (4328.5045+670.9182+237.4726) × 5%
=261.8448 万元

4. 税费 T

相关税费已经包含在开发成本测算之中，故不再考虑税费。

5. 成新率确定

考虑到填方工程的特点，本次评估不对年限作修正。同时考虑拍卖因素，再乘以变现系数后确定最终成新率为 70%。

填方评估价格

填方 P=(D+B+I+T) × 综合成新率
= (4328.5045+670.9182+237.4726+261.8448) × 70%
=3849.1181 万元

D、船坞

本次海域涉及的构筑物还包括船坞，分别为 3 万吨与 5 万吨船坞各一座。

序号	名称	长度	宽度	建筑面积
1	3 万吨级船坞	252 米	38 米	9576 平方米
2	5 万吨级船坞	287 米	45 米	12915 平方米
3	共用部分	287 米	14.5 米	4161.5 平方米
4	靠近 3 万吨坞墙	74.6 米	8.6 米	641.56 平方米
5	靠近 5 万吨坞墙	47.3 米	8.6 米	406.78 平方米
6	坞门挡墙	114.7 米	5 米	573.5 平方米
	合计			28274.34 平方米

①海域开发费 D

海域开发费指投入并固化在海域上的各种客观费用，包括水工工程造价、开发综合费（前期费、勘察设计费、管理费、监理费以及质检费）等。

已建成的两座船坞根据水工工程预算定额考虑一定下浮率后水工工程造价为 15055.3504 万元。

建设单位管理费包括建设单位管理费及管理费其他费，费率取 5%。本次估测开发前期费率取 10%，勘察设计费 5%、监理费 1.5%、质监费 1%，计算基数为水工工程建设造价。

开发综合费=15055.3504 万元×（5%+10%+5%+1.5%+1%）=3387.4538 万元；

②开发利息 B

本次评估船坞工期为两年，根据基准日中国人民银行存贷款基准利率表，一至五年期借款利率为 4.75%。工程费、开发综合费视同资金在建设期内均匀投入，计息期减半。

开发利息 B=(15055.3504+3387.4538)×[(1+4.75%)¹-1]=876.0332 万元

3. 开发利润 I

根据船坞工程的特点，确定收益还原率为 10%。

即：开发利润 I=(15055.3504+3387.4538+876.0332)×10%
=1931.8837 万元

4. 税费 T

相关税费已经包含在开发成本测算之中，故不再考虑税费。

5. 成新率确定

考虑到船坞工程的特点，本次船坞的成新率采用年限法结合现场勘查法来确定。同时考虑拍卖因素，再乘以变现系数后确定最终成新率。

成新率=[年限法成新率×40%+现场勘查法成新率×60%]×变现系数

即：[(50-12)/50×40%+67%×60%]×70%=49.7% 取值 50%

则：船坞评估价格

船坞 P=(D+B+I+T)×综合成新率
=(15055.3504+3387.4538+876.0332+1931.8837)×50%
=10625.3606 万元

八、评估程序实施过程和情况

1、明确评估业务基本事项

与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型等评估业务基本事项进行沟通 and 了解。

2、签订资产评估委托合同

以三门县人民法院（2020）台三法评委 62 号评估委托书作为资产评估合同。

3、编制评估计划

根据评估项目具体情况，编制评估计划，明确现场调查内容、所需收集评估的评估资料、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

4、收集评估资料

评估项目组人员对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需文件资料。

5、现场调查

根据评估计划总体安排，对被评估资产进行现场调查，对资产状况进行察看、记录；查阅委估资产的产权证明文件；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料。

6、评定估算

根据搜集到的资料，在分析、归纳和整理的基础上，对被评估资产进行评定估算，形成初步评估结论。

7、编制和提交评估报告

在评定估算后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，进行内部审核，提交评估报告。

九、评估假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评资产已经处在交易过程中，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

公开市场假设是指资产在市场上可以公开买卖，交易双方彼此地位平等，交易目的明确，条件公开，双方有获取足够市场信息的机会和时间，以确定公允价格。

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、在用续用假设

在用续用假设是指被评估资产按目前的用途和使用方式等情况继续使用。

4、委估资产所在地及中国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。

5、国家现行的信贷利率、外汇汇率的变动保持在合理范围内。

6、本评估报告未考虑国家宏观政策可能发生重大变化以及遇有自然力或其他人力不可抗拒及不可预测因素对评估结论所带来的影响。

7、资料真实、完整假设：指委托人提供的与评估相关的资料真实、完整。

十、评估结论

在本报告揭示的评估假设基础上，经评定估算，浙江金茂船业有限公司位于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物和设备项目在评估基准日2020年7月7日的评估价值为201,463,015.97元整（大写：贰亿零壹佰肆拾陆万叁仟零壹拾伍元玖角柒分），其中：房屋建筑物评估值27,236,118.04元，机器设备评估值5,464,265.50元，五宗海域使用权评估值9,703,800.00元，码头、码头栈桥灌桩、船坞、填方评估值158,125,129.00元，场地、道路评估值933,703.43元（详见后附评估明细表）。

十一、特别事项说明

1、根据三门县国土资源局于2007年12月3日作出三土资罚字（2007）第15号土地违法行为行政处罚决定书：浙江金茂船业有限公司在未经批准用地情况下，就擅自占用国有土地建造厂房，实际占地面积为201500平方米（302.25亩），三门县国土资源局决定：一、责令退还非法占用的201500平方米土地；二、按每平方米10元罚款，计罚款人民币贰佰零壹万伍仟元整。同时，查到档案内有一张浙江省罚没财物专用票据2886710#：浙江金茂船业有限公司罚没收入2015000元。2016年9月29日浙江省三门县人民法院（2016）浙1022行审186号行政裁定书：对申请执行人三门县国土资源局作出的三土资罚字（2007）第15号行政处罚决定准予强制执行。申请强制执行的事项，即由被执行人浙江金茂船业有限公司退还非法占用的201500平方米土地的强制执行工作由三门县健路人民政府组织实施。浙江金茂船业有限公司于2008年2月18日取得国海证

083300039#、083300031号海域使用权证，面积共计5.82公顷（87.3亩）；加上2006年取得的国海证093300001#、093300002#海域使用权证，面积共计6.77公顷（101.55亩），共计已批有权证的填海面积188.85亩（其中：已填海面积约182.37亩）。上述302.25亩违法占地与已取得填海的海域使用权证存在重叠。本次对海域使用权证范围内的填方予以评估，海域使用权证范围外的填方未予以考虑。同时我们关注到两只船坞只有1504平方米在海域使用权证范围内，其余均在范围外，提请报告使用者关注。

2、委估的房屋均尚未取得房屋所有权证，本次评估按测量面积计算，未考虑将来面积发生变动对评估结论的影响。同时我们关注到17幢房屋在海域使用权证范围外，面积共计36830.1平方米，评估金额为12,059,037.40元，这部分房产提请报告使用者特别关注。

3、在评估填海的海域使用权价值时，我们是在假设填海的四本海域使用金已全部缴足的前提下作出的评估值。

4、在计算填方工程量时，根据码头工程地质勘察报告中局部地质位置图，按水深高程建立模块，计算得出平均填筑深度。由于对隐蔽部分无法估测，现船坞评估只能参考船坞设计图纸予以估算，可能存在设计图纸与实际施工存在不一致性。上述事项提请报告使用者关注。

5、现场在建的龙门吊，现按500-600吨起重估测，由于尚未建好，现最终按11%估算金额。安装在船坞尾的龙门吊，由于未能取得相关资料，现暂按200吨起重估测，上述事项提请报告使用者关注。

6、我们现场勘查发现，仓库中有零配件、现场有废铁存在，具体数量无法确认。近期废铁市场价并考虑拍卖等清算因素后，评估价为1356元/吨，数量以现场实际称重为准。

7、本评估公司未对委托方提供的权证复印件等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，上述资料的真实性、完整性、合法性由委托方负责。评估报告不能作为评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。

8、委估机器设备停放时间较长，由于受现场工作条件的限制，我们无法取得委估设备的技术文件。同时无法对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测；

本次评估仅根据我们对设备的外观情况的初步观察作出的价值判断，评估结果和评估报告不能作为对评估对象的产品质量和技术性能的保证。若委估设备的内在质量状况与勘查结果存在较大差异时，则将影响评估结果。

9、本次评估仅按委托评估的资产的实物现状价值进行评估，不考虑评估对象购置应付金额与未付金额的差异对评估结果的影响，即假设购置所需的款项均已付清。

10、国海证083300039号、国海证083300031号、国海证093300002号终止日期至换发土地证之日止，且用海类型为工业用海、用海方式为围海造地或填海，上述三宗海域使用权因海域使用权证和海域使用权登记表均未明确具体终止日期，本宗海海域使用权批准使用年限与法定最高年限可能有差异，现本次评估海域使用权剩余年限是根据本宗海法定最高使用年限50年测算，提请报告使用者关注。

11、本次评估由于条件限制，仅对委估资产进行外观检查，对于内在隐蔽部分、技术状况、质量可能存在的瑕疵、现场勘察日后资产状况的变动，评估机构及评估人员不承担相关责任。由于受账册、凭证、发票、合同、批文、图纸等资料无法获取情况下，本次评估对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在评估中委托方未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12、本次评估在提供的权属信息等资料的基础上根据现场勘查列示的评估明细表，具体以实际交接为准，由买受人自行了解确定。

13、资产评估结论未考虑委评资产实际转让时应缴纳的相关税费。

14、本评估结论系根据上述原则、依据、方法、程序及假设前提下得出的，是基于收集到的现行价格咨询资料及相关各方提供的有关资料做出的，只有在上述原则、依据、前提存在条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

15、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开的市场原则确定的现行公允价格，没有考虑现在、将来可能承担的转让、抵押、担保事项以及发生的特殊交易方式可能追加付出的价格等对评估价格的影响，当评估结论用于上述事宜，本评估结论无效。

16、本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用，若改变用途，须重新评估或调

整。本项评估报告书的使用权归委托方或法律、法规规定的使用权人所有，恰当使用评估报告是委托方的责任，未经委托方的许可不得向他人提供或公开。

17、本评估报告未考虑未来市场环境变化可能对评估价值所带来的影响，也未考虑特殊的交易方式能可能造成的价格增减对评估结果的影响。

18、本评估报告不能作为确定委估对象法律权属的依据，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，评估对象法律权属的确认，应由相关当事方根据其职责按照有关规定进行。

19、本次评估时，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结果的责任。

20、评估基准日后有效期以内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；如资产价格标准发生变化并对评估价产生明显影响时，应及时聘请评估机构重新确定评估价。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

4、本结论自评估报告日起壹年内有效，本评估报告的使用有效期自 2020 年 7 月 7 日至 2021 年 7 月 6 日止。

十三、评估报告日

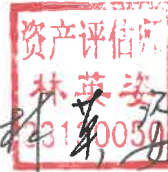
本报告于 2020 年 9 月 14 日提交三门县人民法院。

(此页无正文)

台州兴元资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



地址：浙江省温岭市太平街道锦屏路 28 号锦屏大厦 13 楼

邮编：317500

传真：0576-86121109

电话：0576-86118986

2020 年 9 月 14 日

附件

- 1、司法评估委托书复印件
- 2、评估汇总表
- 3、评估明细表
- 4、海域使用权证、海域使用权证登记表复印件；
- 5、现场房屋、机器设备、船坞等照片
- 6、资产评估机构及资产评估师关于评估结果的承诺函
- 7、评估机构营业执照
- 8、评估机构及签字资产评估师资格证书

浙江省三门县人民法院

评估委托书

(2020)台三法评委62号

台州兴元资产评估有限公司:

本院执行局办理的申请人玉环铭旺金属材料有限公司与被执行人浙江金茂船业有限公司买卖合同纠纷一案,现决定对执行标的物予以评估,经按规定程序摇号选定贵机构为评估机构。

评估要求:对被执行人浙江金茂船业有限公司所有的坐落于健跳港南岸的海域使用权及厂区内的建筑物(无证)和设备进行价格评估。(请在7个工作日内完成)

现将评估委托书和相关材料移交你单位,请根据《浙江省高级人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理的规定〉细则》的有关规定进行评估。评估完毕后,请将鉴定文书一式六份与相关材料一并移交我院司法鉴定处。并将评估报告电子版、标的物照片、拖欠的有关税费调查表等发至760086283@qq.com邮箱(电话83367995)。

三门县人民法院司法鉴定管理办公室

2020年07月02日

鉴定督办人:郑志同

联系电话(传真):83367922

资产评估汇总表

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：元

序号	项目	评估值
1	房屋建筑物评估	27,236,118.04
2	机器设备评估	5,464,265.50
3	五宗海域使用权评估	9,703,800.00
4	码头、码头栈桥灌桩、船坞、填方评估	158,125,129.00
5	场地、道路评估	933,703.43
	合 计	201,463,015.97

房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年7月7日

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：元

序号	名称	结构类型	计量单位	建筑面积	重置价值	综合成新率	评估值	备注	海域使用权 证范围
1	1-2#房屋	框架结构	平方米	3000	3,862,800.00	35%	1,351,980.00	5层, 无安门窗	范围外
		框架结构	平方米	1440				6层, 无安门窗	
2	3号房屋	砖混结构	平方米	3452.5	2,969,150.00	35%	1,039,202.50	5层, 无安门窗	范围外
3	4号房屋 (门卫室)	砖混结构	平方米	68.8	61,920.00	34%	21,052.80	1层	范围外
4	5号房屋 (宿舍及仓库)	砖混结构	平方米	2592	3,810,240.00	35%	1,333,584.00	3层	范围外
5	6号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	64.8	58,320.00	35%	20,412.00	1层	范围外
6	7号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	64.8	58,320.00	35%	20,412.00	1层	范围外
7	8号房屋 (宿舍)	砖混结构	平方米	115	103,500.00	29%	30,015.00	1层	范围外
8	9号房屋	框架结构	平方米	2944	1,736,960.00	35%	607,936.00	4层, 无安门窗、无抹灰	范围外
9	10号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	243.7	219,330.00	35%	76,765.50	1层	范围外
10	19号房屋	砖混结构	平方米	7200	5,688,000.00	35%	1,990,800.00	6层, 无安门窗	范围外
11	20号房屋	钢结构	平方米	315	141,750.00	25%	35,437.50	1层	范围外
12	21号房屋 (宿舍楼)	砖混结构	平方米	7200	8,208,000.00	32%	2,626,560.00	6层	范围外
13	23号房屋	砖混结构	平方米	7200	8,208,000.00	32%	2,626,560.00	6层	范围外
14	24号房屋	砖混结构	平方米	684	779,760.00	26%	202,737.60	3层	范围外
15	25号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	102	91,800.00	35%	32,130.00	1层	范围外
16	26号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	50	40,000.00	35%	14,000.00	1层	范围外
17	29号房屋 (仓库)	砖混结构	平方米	93.5	84,150.00	35%	29,452.50	1层	范围外
小计				36830.1	36,122,000.00		12,059,037.40		
18	11号房屋 (生产车间)	钢结构	平方米	13946	18,269,260.00	39%	7,125,011.40	1层	范围内
19	11号厂内工器具房	砖混结构	平方米	737.1	449,631.00	44%	197,837.64	1层	范围内
20	12号房屋 (生产车间)	钢结构	平方米	2952	1,623,600.00	47%	763,092.00	1层	范围内
21	13号房屋 (生产车间)	钢结构	平方米	8893.8	10,850,436.00	47%	5,099,704.92	1层	范围内
22	14号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	72	64,800.00	48%	31,104.00	1层	范围内
23	15号房屋	砖混结构	平方米	56	56,000.00	48%	26,880.00	1层	范围内
24	16号房屋	砖混结构	平方米	81.4	81,400.00	48%	39,072.00	1层	范围内
25	17号房屋	钢棚	平方米	144.57	52,045.20	30%	15,613.56	1层, 无围护	范围内
26	18号房屋	砖混结构	平方米	2649.6	3,020,544.00	48%	1,449,861.12	4层	范围内
27	22号房屋	砖混结构	平方米	750	855,000.00	44%	376,200.00	3层	范围内
28	27号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	72	64,800.00	48%	31,104.00	1层	范围内
29	28号房屋 (配电房)	砖混结构	平方米	50	45,000.00	48%	21,600.00	1层	范围内
小计				30404.47	35,432,516.20		15,177,080.64		
合计				67234.57	71,554,516.20		27,236,118.04		

设备评估明细表

评估基准日：2020年7月7日

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：元

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估值
1	喷砂机		套	1	121,000.00
2	行车	16T	台	2	46,920.00
3	卷板机	W11-20×2500	台	1	13,200.00
4	液压闸式剪板机	QC11Y-20×2500	台	1	14,970.00
5	液压剪板机	JWS 12×2500	台	1	11,100.00
6	行车	10T	台	6	95,400.00
7	行车	5T	台	4	30,000.00
8	行车	16T	台	2	40,800.00
9	数控切割机	BODA-6000S-II	台	4	128,088.00
10	空压机		台	1	702.00
11	等离子电源	MAX200	台	2	35,928.00
12	电动平车	KPD-60-1非	台	1	18,900.00
13	电动平车	KPD-30-非	台	2	14,994.00
14	四柱液压机	THP32-1000F	台	1	84,920.00
15	数控船用卷板机	w11-26×12000	台	1	242,000.00
16	数控肋骨冷弯机		台	1	44,000.00
17	配电柜		只	9	6,120.00
18	变压器	S9-315/10	台	1	5,832.00
19	高速自动弯管机	DW80-F	台	1	11,970.00
20	高速自动弯管机	DW38	台	1	4,370.00
21	高速自动弯管机	DW-168-F	台	1	43,700.00
22	行车	10T	台	2	36,570.00
23	双梁行车	32t+32t	台	2	437,000.00
24	双梁行车	32t+32t 未安装	台	1	397,500.00
25	摇臂钻床	Z3050×16/1	台	1	8,400.00
26	摇臂钻床	Z3032×7	台	1	1,500.00
27	叉车	CPCD100-RG17	台	1	66,780.00
28	集装箱		只	2	7,140.00
29	配电柜		只	10	6,800.00
30	集装箱		只	1	6,720.00
31	龙门吊	双梁 200T	台	1	644,000.00
32	龙门吊	双梁 20T	台	2	181,440.00
33	龙门吊	双梁 120t+60t/10t	台	1	483,000.00
34	集装箱		只	1	6,720.00
35	杭州叉车	CPCD100-RG17	台	1	26,235.00
36	JAC 康铃汽车	浙JHW779	辆	1	630.00
37	龙门吊	双梁 120t+60t/10t 未安装	台	1	735,000.00
38	在建龙门吊				825,000.00
39	配电柜		只	11	27,500.00
40	空压机		台	1	29,400.00
41	配电柜		只	8	20,000.00
42	动力柜		只	1	500.00
43	变压器	S9-400/10	台	1	30,000.00
44	配电柜		只	3	10,000.00
45	配电柜		只	4	10,000.00
46	配电柜		只	4	57,500.00
47	变压器	S9-630/10	台	1	57,500.00
48	配电柜		只	5	10,000.00
49	变压器	S9-630/10	台	1	57,500.00
50	配电柜		只	4	10,000.00
51	配电柜		只	3	

设备评估明细表

评估基准日：2020年7月7日

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：元

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估值
52	配电柜		只	4	72,500.00
53	变压器	S9-800/10	台	1	
54	配电柜		只	3	27,500.00
55	变压器	S9-315/10	台	1	
56	交直流两用组合式焊机	ZXE1-3*500/400	台	8	20,832.00
57	配电柜		只	3	7,130.00
58	焊机	KR630	台	2	4,928.00
59	焊机	SANAUTO 500	台	1	3,360.00
60	焊机	SANAUTO 600	台	2	9,800.00
61	弧焊机	ZX5-630	台	1	3,220.00
62	整流弧焊机	ZX5-1250	台	1	4,760.00
63	MZT型直流自动埋弧焊机		台	1	1,615.00
64	JIC-C-28磁座钻		台	1	184.50
65	磅称		台	1	154.00
66	三相异步电动机	Y2-250M-2	台	1	1,233.00
67	活塞式空气压缩机	W-1.8/5	台	1	1,080.00
68	切割机		台	1	252.00
69	移动式空压机	PES1060	台	1	57,500.00
70	单相汽油发电机组		台	1	468.00
71	QY25浦元起重机		辆	1	120,000.00
72					
73					
74					
	合计				5,464,265.50

构筑物评估明细表-1

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：万元

序号	名称	重置价值	综合成新率	评估值	备注
1	码头	21,851,899.00	50%	10,925,950.00	
2	码头栈桥灌注桩工程	4,908,784.00	50%	2,454,392.00	
3	填方	54,987,401.00	70%	38,491,181.00	
4	船坞	212,507,212.00	50%	106,253,606.00	船坞2座
	合计	294,255,296.00		158,125,129.00	

构筑物评估明细表-2

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：元

序号	名称	面积	重置价值	综合成新率	评估值
1	1号水泥路面	9,092.00	827,372.00	18%	148,926.96
2	2号水泥路面	2,408.00	219,128.00	35%	76,694.80
3	场地水泥路面	30,187.00	2,264,025.00	31%	701,847.75
4	砂石路面	2,024.00	28,336.00	22%	6,233.92
	合计		3,338,861.00		933,703.43

海域使用权证评估明细表

评估基准日：2020年7月7日

被评估单位：浙江金茂船业有限公司

单位：万元

序号	权证号	座落	面积	取得日期	终止日期	备注	评估值	变现系数	评估值
1	国海证0833000039	健跳港南岸	0.62公顷	2008.2.18	至换发土地证之日止				
2	国海证0833000031	健跳港南岸	5.2公顷	2008.2.18	至换发土地证之日止				
3	国海证0833000217	鹰头塘	23.4公顷	2008.7.28	2023.7.28	已缴15年	1,386.26	70%	970.38
4	国海证063301005【093300001】	鹰头山咀	1.29公顷	2006.9.7	2056.9.7	于2009年1月4日换发			
5	国海证063300133【093300002】	鹰头山咀	5.48公顷	2006.12.31	至换发土地证之日止	于2009年1月4日换发			
	合计						1,386.26	70%	970.38