

长兴县开发区山沟地块综合利用及区域  
环境整治项目工程渣土消纳项目  
资产评估咨询报告书

编号：苏金汇通长评报字（2025）第 FH-#号

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年十一月二十五日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
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 .....	6
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 .....	7
七、 评估方法 .....	8
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	9
九、 评估假设 .....	10
十、 评估结论 .....	11
十一、 特别事项说明 .....	11
十二、 报告使用限制说明 .....	12
十三、 评估报告日 .....	13
附 件 .....	14

## 声 明

- 一、就资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；
- 二、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事人不存在偏见；
- 三、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；
- 四、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；
- 五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；
- 六、资产评估师本人或其业务人员已对评估对象进行必要的实地勘查；
- 七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证；
- 八、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的资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事人的责任；
- 九、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；

十、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资产评估师及其所在评估机构无关。

十一、评估报告使用者应对评估报告中所提及的特别事项说明和使用限制予以关注。

# 长兴县开发区山沟地块综合利用及区域 环境整治项目工程渣土消纳项目 资产评估咨询报告书

编号：苏金汇通长评报字（2025） 第 FH-#号

## 摘 要

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受长兴经济技术开发区管理委员会的委托，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，按照必要的评估程序，对委估对象其名下工程渣土消纳权资产进行了评估。现将评估报告摘要如下：

### 一、评估目的

本次评估目的是为委托方拟咨询长兴经济技术开发区管理委员会持有的工程渣土消纳权资产提供市场价值参考依据。

### 二、评估对象和评估范围

主要包括：长兴经济技术开发区管理委员会名下工程渣土消纳权，消纳规模上限为：2230.78 万  $\text{m}^3$ ，规划设计可消纳量为 2007.70 万  $\text{m}^3$  (3413.09 万吨)。

评估范围：评估基准日清单上所列示的资产。

纳入评估范围的资产由长兴经济技术开发区管理委员会提供，纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

### 三、价值类型及定义

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事未受任何强迫

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。

#### 四、评估基准日

2025 年 11 月 21 日。

#### 五、评估方法

采用市场法评估。

#### 六、评估结论

经评定估算，确定本项目在 2025 年 11 月 21 日所表现的评估价值取整为：伍亿贰仟贰佰万元整。（小写 ¥522,000,000 元）

#### 七、评估报告的使用及有效期

本报告的使用期限为一年，自评估基准日至经济行为实现日一年内有效。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年十一月二十五日

# 长兴县开发区山沟地块综合利用及区域 环境整治项目工程渣土消纳项目 资产评估咨询报告书

编号：苏金汇通长评报字（2025） 第 FH-#号

## 正 文

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司接受长兴经济技术开发区管理委员会（以下简称委托方）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立性、客观性、公正性的原则，按照公认的资产评估方法，对评估基准日 2025 年 11 月 21 日委托方提供的资料中反映的工程渣土消纳权资产进行了评估工作。产权持有人对其所提供资料的真实性、合法性、完整性承担责任，资产评估师是在遵守相关法律、法规和资产评估准则的基础上对评估对象价值进行估算并发表专业意见。本公司评估人员对委估对象实施了实地查勘、市场调查与询证，履行了必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2025 年 11 月 21 日所表现的价值做出了公允反映。现谨将资产评估情况及结果报告如下：

### 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

#### （一）委托方及产权持有者简介

##### 1. 委托方及产权持有者

名称：长兴经济技术开发区管理委员会

统一社会信用代码：113305220025714567

机构性质：机关

住所：浙江省长兴县中央大道 2598 号

负责人：郑亮

## （二）其他评估报告使用者

评估委托书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是为委托方拟咨询长兴经济技术开发区管理委员会持有的工程渣土消纳权资产提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：本次资产评估的对象为委托方提供的清单所列资产价值。

评估范围：评估基准日长兴经济技术开发区管理委员会名下工程渣土消纳权的价值。

## 四、价值类型及其定义

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事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

本项目评估基准日是 2025 年 11 月 21 日。

本项目的评估基准日与长兴经济技术开发区管理委员会签订的资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效价格标准和利率、汇率、税率价格。



## 六、评估依据

### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月25日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （二）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〔2017〕31号）
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
10. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）

12. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）
14. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）

### （三）经济行为依据

委托方提供的委托评估函。

### （四）权属依据

1. 产权持有人提供的营业执照复印件；
2. 委托方提供的《长兴县开发区山沟地块综合利用及区域环境整治项目工程渣土消纳报告》；
3. 其他权属文件。

### （五）取价依据

1. 国家有关部门、金融机构发布的统计数据、技术标准、利率税率水平及价格信息等资料。；
2. 本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料；
3. 委评资产现场勘察记录、检验、鉴定资料；
4. 委托方及资产产权持有者提供的其他与资产评估有关的资料；
5. 本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。

成本法是计算替代或重建某类资产所需的成本。无形资产的历史成本具有不完整性、弱对应性及虚拟性的特点，一般无形资产的历史成本与其价值之间没有直接对应关系，采用成本法不能反映无形资产的内在价值，使得此法在应用上受到限制。

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估的资产价格的一种常用的评估方法。由于评估对象为工程渣土消纳权，受条件限制浙江长兴经济发展集团有限公司未来收益无法合理计量，其风险也无法可靠地估计，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。选取市场法的理由：评估对象所在地存在活跃的交易市场，从活跃的交易市场上能够取得同类或类似商品的市场价格及其他相关信息。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序的实施过程和情况如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据评估工作的需要，向被评估单位布置资产评估申报表，协助被评估单位进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划，并组织专业人员并进行合理分工。

## （二）现场评估阶段

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评估和产权界定，具体步骤如下：

1. 了解被评估单位情况以及委估资产历史和现状；
2. 根据委估的内容到现场进行实地核实，并对资产状况进行查勘、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
3. 根据委估资产的实际状况和特点，制订具体评估方法；
4. 查阅委估资产的产权证明文件；

## （三）评估汇总阶段

根据各专业组对委估资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

## （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草资产价值资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书初稿，根据委托方意见，进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式资产价值资产评估报告书。

## 九、评估假设

1. 假设委托评估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；
2. 假设委托评估资产的市场是一个竞争性的公开市场；
3. 假设被评估资产现有用途不变并原地持续经营使用；
4. 假设被评估单位未来所采取的会计政策和编写本评估报告时采用的

会计政策在重要方面基本一致；

5. 假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；

6. 假设被评估单位持续经营，其管理方式及水平、经营方向和范围，与评估基准日基本一致；

7. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

8. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

9. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

10. 当上述假定条件以及评估中所遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在实施了上述资产评估程序后，对委托评估范围内的用于本报告评估之目的资产，在 2025 年 11 月 21 日所表现的评估价值为：伍亿贰仟贰佰万元整。（小写 ¥522,000,000 元）

## 十一、特别事项说明

1. 由委托人和产权持有人提供的《长兴县开发区山沟地块综合利用及区域环境整治项目工程渣土消纳报告》、申报表、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的

以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任，评估项目人员已对委托人及产权持有人提供的文件资料进行了独立审查。

2. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑未来国家宏观经济政策变化以及遇有自然力和其他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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3. 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

4. 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产作价标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应当及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本次评估对目标单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时委托人及目标单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、报告使用限制说明

1. 本报告只能用于报告载明的评估目的和用途；

2. 本报告只能由本报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具本报告的评估机构同意，报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公共媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

### 十三、评估报告日

本项目评估报告日是二〇二五年十一月二十五日。

资产评估师：**凌 伟**（注册证号 32180081）

资产评估师：**郭晓晓**（注册证号 32200026）

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年十一月二十五日

## 附 件

- (一) 资产评估明细表；
- (二) 委托方证书复印件；
- (三) 评估机构营业执照复印件；
- (四) 评估机构资产评估资格备案公告复印件；
- (五) 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件。





统一社会信用代码证书	
统一社会信用代码	113305220025714567
机构名称	长兴经济技术开发区管理委员会
机构性质	机关
机构地址	浙江省长兴县中央大道2598号
负责人	郑亮
赋码机关	
颁发日期	2021年11月08日
	
注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。	
中央机构编制委员会办公室监制	



统一社会信用代码  
91320106249682166W

营业执照

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。

编号 32010666020312250014

登记机关 鼓楼区行政审批局

2023年12月25日

名称 江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李忠营

注册资本 1000万元整

成立日期 1996年01月24日

住所 南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室

经营范围 许可项目：测绘服务；国土空间规划编制（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：房地产评估；房地产经纪服务；资  
产评估；市场营销策划；不动产经纪代理服务；工程造价咨询  
业务；工程管理服务；财务咨询；税务服务；企业管理咨询；社会调查（不含涉外调查）；市场调查；承接档案服务；土地整治服  
务（不含涉外调查）；市场服务；社会经济咨询服务；政府采购代理服务；节能管理服务；信息咨询服务（不含须经批准的项目）；外  
包服务；房屋拆迁服务；软件开发；房地产经纪（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）

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕11号

## 备案公告

江苏金汇通房地产资产评估造价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江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司，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）为李忠营。

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。

— 1 —

特此公告。



### 公告案涉

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年1月8日印发

	
<h2>中国资产评估协会</h2> <h3>正式执业会员证书</h3>	
会员编号：32180081	
会员姓名：凌伟	
证件号码：320323*****6	
所在机构：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司	
年检情况：通过（2024-04-30）	
职业资格：资产评估师 房地产估价师	
扫码查看详细信息	
<h3>评估发现价值 诚信铸就行业</h3>	
本人印鉴： 	签名： 
	
(有效期至 2025-04-30 日止)	
打印时间：2024 年 05 月 06 日	



	
<h1>资产评估师职业资格证书 登 记 卡</h1> <p>(评估机构人员)</p>	
姓名：郭晓晓	
性别：女	
登记编号：32200026	
单位名称：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司	
初次执业登记日期：2020-02-19	
年检信息：通过（2023-04-13）	
所在行业组织：中国资产评估协会	(扫描二维码，查询评估师信息)
本人签名：	
本人印鉴：	
打印日期：2023-06-02	
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： <a href="http://cx.cas.org.cn">http://cx.cas.org.cn</a>	