

本次资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南临港开发投资集团有限公司
拟处置报废资产项目
资产评估报告书

岳新星资评报字（2023）第Z201号

岳阳新星土地房地产评估咨询有限公司



二〇二三年一月十三日

湖南临港开发投资集团有限公司 拟处置报废资产项目 资产评估报告书

岳新星评报字（2022）第Z701号

岳阳新星土地房地产评估咨询有限公司接受湖南临港开发投资集团有限公司项目前期部的委托，根据有关法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对湖南临港开发投资集团有限公司拟处置报废涉及的资产在2023年1月9日所表现的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：湖南临港开发投资集团有限公司

法定代表人：贺正哲

注册资本：伍拾亿元整

住所：中国(湖南)自由贸易试验区岳阳片区高新产业园2号栋21层

经营范围：港区项目平台的开发建设；筹集建设资金（限于国家政策允许的范围及方式），负责对国有资产投资项目、港区建设投资项目及资金使用，国家开发项目投资的管理，岳阳城陵矶临港产业新区管理委员会授权的其它投资业务；物流园的建设与营运（涉及行政许可的凭许可经营）。（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）

（二）被评估单位（产权持有者）

产权持有单位为湖南临港开发投资集团有限公司。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的资产评估报告使用者包括资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

二、评估目的

根据拟处置报废资产这一经济行为的需要，需对所涉及的拟处置报废资产的价值进行评估，提供该等资产截止评估基准日的残余价值，为该经济行为提供资产价值专业意见。本次评估根据资产评估委托合同中约定的拟处置报废资产这一经济行为作为评估依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：湖南临港开发投资集团有限公司所属的拟处置报废资产。

评估范围：湖南临港开发投资集团有限公司所属的拟处置报废资产（具体详见下表）。

序号	资产名称	计量单位	数量	购建日期	备注
1	室外单立柱三面广告牌	套	1	2015 年	包含镀锌面板、钢骨架、钢管立柱及底座等

上述拟处置报废设备以委托方提供填报的《资产清查评估明细表》为准。委估设备目前使用情况为闲置状态（已放倒），该资产的数量与委托人提供的《资产清查评估明细表》的数量一致。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型

根据评估目的和报告用途，本次评估采用的价值类型为残余价值。

2. 价值类型定义

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他无形资产等的拆零变现价值扣除拆卸运输费用的估计数额。

3. 选择价值类型的理由

采用残余价值类型的理由是残余价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本次项目的评估基准日为 2023 年 1 月 9 日。

1、本评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估中，评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等均以该日的外部经济环境及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据和取价依据为：

（一）行为依据

委托方与岳阳新星土地房地产评估咨询有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 4、其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

- 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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）
- 13、其他有关准则、指南、指导意见、制度和规定。

(四) 产权依据

委托方提供填报的《资产清查评估明细表》。

(五) 取价依据

- 1、电话均价及网上询价资料；
- 2、评估人员向有关废品回收站取得的资料；
- 3、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料，以及通过市场调查、有关专业数据终端查询和国家相关部门公布的有关行业分析资料；
- 4、生产厂家询问价及其他公开媒体上的有关设备价格信息资料；

5、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估公司收集的其他有关资料。

（六）参考资料及其他

- 1、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(机械工业出版社 2011 年版)；
- 2、本公司收集的设备、商品价格信息；
- 3、本公司收集的其他有关询价资料和参数资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则以及《资产评估执业准则—资产评估方法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，对估价对象均采用市场法进行评估。

（一）评估方法简介

1. 成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评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。或首先估算被评资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，再用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

2. 市场法适用于市场发育较完善的地区，当存在有同类资产的回收市场或较多的交易实例时运用“市场法”，是获取资产价值较为简捷的方法。本次委估资产因其资产为拟处置报废资产，其评估价值为残余价值，根据资产特征及估价目的，可以选用市场法进行评估。

3. 收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需要根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，由于本次评估对象涉及的资产在回收市场上很容易找到相似的可比实例，交易比较透明，可采信的案例较多，故可选用市场法进行评估。

（三）评估方法简述

1. 市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的一种方法。由于本次评估对象中通用资产为拟处置报废资产，其价值为拟处置报废资产评估值，故可按拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象

清理变现后的净收益。一般情况下，拟处置报废资产按拆零变现材料重量单价，乘以其重量，减去清理费用来计算评估值。

计算公式为：

评估值=Σ(可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量)×(1-清理费用率)

(1) 可拆零变现材料收购单价的确定

通过向废品回收站了解实际发生的可拆零变现材料的收购价来确定其可拆零变现材料收购单价。

(2) 可拆零变现材料重量的确定

通过单项资产中可分解的某种材质的重量，如含废钢量、废铝量、废铜量等来确定可拆零变现材料重量。

(四) 委估资产评估情况说明

现场勘察情况：估价对象至评估基准日使用情况较为残旧破损，闲置在露天工地，已放倒。

八、评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人与委托人与产权持有者、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展核查工作

评估人员开展核查工作。

(一) 向委托人与产权持有者布置并辅导有关人员填写资产清查评估明细表。同时, 指导产权持有者进行资产清查。

(二) 向委托人与产权持有者提交资料清单, 收集评估所需文件资料, 包括但不限于资产的产权证明文件、设备购置合同、发票、资产评估委托合同等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实。

1、检查产权持有者填报的评估申报明细表有无错项、漏项、重复, 了解核实设备的实际使用状况及日常维修保养情况, 填写设备勘查表; 收集设备的现场照片与评估申报明细表进行核对, 确定设备的存在及实际状况;

2、收集设备的购置发票、合同等资料, 查明设备的产权状况;

3、对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 开展市场调研活动, 包括走访市场或电话问询等形式, 收集价格资料, 获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析, 判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性, 其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选, 汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要, 对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼, 通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后, 采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对资产的初步评估结果进行复查, 必要时对估算过程和估算结果进行适当修改, 在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下, 进行汇总, 得出评估结果。

七、提交评估报告

根据评估工作情况, 起草资产评估报告, 经过本评估机构内部三级复核后, 形成报告初稿。就报告初稿向委托人征求意见, 并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下, 采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后, 向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：假定所有待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、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 本次评估以假设委估资产非持续使用和拆零变现目的为基本假设前提。

4. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

5. 被评估资产处在本评估基准日的外部经济环境条件下，且现有用途不变、持续经营。

6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

7. 被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

8. 被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

9. 被评估单位提供的与资产评估有关的资料真实、准确、完整。

10. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位或被评估资产造成重大不利影响。

11. 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

本评估公司评估人员实施了实地查勘、市场调查、询证等程序，纳入本次评估范围内湖南临港开发投资集团有限公司拟处置报废资产项目涉及的资产于评估基准日2023年1月9日的残余价值评估值合计为¥18,192.00元（大写：人民币壹万捌仟壹佰玖拾贰元整）。评估结论根据以上评估工作得出，有关详细情况见附件《资产评估明细表》。

十一、特别事项的说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、由委托方及产权持有者提供的与评估相关的资产评估委托合同和资产清查评估明细表，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）中指出，委托方和其他相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的



真实性、合法性和完整性承担责任。委托人已提供合同，但未提供发票等权属依据，委托方应对拟处置报废设备资产的权属性及资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、本报告评估结论未考虑可能存在的下列行为对评估价值的影响。

(1) 未发现的债务和潜在的诉讼。

(2) 纳税责任和滞纳金，可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况。

(3) 其他或有责任。

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

4、对委估资产存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方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。委托人未能提供与评估相关的经济行为文件，本次评估根据资产评估委托合同中约定的经济行为作为评估依据。若委托方经济行为发生变化，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告只负责对委托人提供的资产进行评估，对其提供的资产和财产的权利归属不承担核实和确证义务，同时本报告也不对所评估资产的权属问题发表任何看法和意见。

7、评估基准日后、有效期以内资产数若发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供委估资产的价值数据参考依据。

9、附件是本报告不可分割的组成部分，与本报告具有同等法律效力。

十二、评估报告的使用限制说明

1、本资产评估报告书只能用于本资产评估报告书载明的评估目的和用途。

2、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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体

上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

5、根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2023 年 1 月 9 日起，至 2024 年 1 月 8 日止。当评估目的在有效期内实现时，评估结果作为作价的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。

6. 本资产评估报告书在评估机构及注册评估师签字盖章后，其作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

7. 本资产评估报告书如需按国家现行规定提交财产评估主管机关进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

8. 本资产评估报告书解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2023 年 1 月 13 日。

岳阳新星土地房地产评估咨询有限公司



二〇二三年一月十三日

评估机构法定代表人：

许云帆

中国资产评估师：



中国资产评估师：

