

评估报告书

APPRAISAL REPORT



致信评估 · 始于2000年

ZhiXin Appraisal Co., Ltd. · Founded in 2000

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： 4444020026202100225

资产评估报告名称： 广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶梯电梯和6台垂直电梯）残余价值评估

资产评估报告文号： 致信资评报字（2021）第200号

资产评估机构名称： 广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 李晓珍(资产评估师)、王维刚(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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉
及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、
14 台扶梯电梯和 6 台垂直电梯）残余价值评估
资产评估报告

致信资评报字（2021）第 200 号



广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年十月二十五日

本章目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告（摘要）.....	1
资产评估报告（正文）.....	6
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程和情况.....	11
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	17
评估报告附件.....	20

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、 本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、 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，资产评估机构及其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评估对象可实现价格的保证。

四、 评估对象涉及的资产，负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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、 资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、 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。

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。

广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及 其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）残余价值评估 资产评估报告（摘要）

致信资评报字（2021）第 200 号

广州市城市建设投资集团有限公司：

广东致信资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法和市场法的评估方法，按照必要的评估程序，对广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）在 2021 年 9 月 30 日所表现的残余价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、 委托方：广州市城市建设投资集团有限公司

二、 产权持有方：广州市城市建设投资集团有限公司

三、 经济行为：资产处置

四、 评估目的：广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置，通过对上述经济行为涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）价值进行评估，为委托方提供价值参考依据。

五、 评估对象和评估范围：根据相关经济行为背景，本次评估的评估对象为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）残余价值。

根据委托方的要求，本次评估的评估范围为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资，其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯。

六、 价值类型：根据评估目的，本项目的评估价值类型定义为残余价值。

七、 评估基准日：2021 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、 评估方法：依据本次评估目的以及评估对象的资产特征，评估方法选用重置成

本法和市场法。

九、 评估结论：

1) 市场法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶梯电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（RMB 205,600.00 元）。评估结论详细情况见《机器设备评估明细表》。

2) 成本法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶梯电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币壹拾柒万肆仟肆佰元（RMB 174,400.00 元）。评估结论详细情况见《机器设备估明细表》。

3) 评估结论的选取：市场法通过市场同类产品对比后能较真实地反映评估对象的价格水平；成本法难以准确反映出贬值价值，从而影响评估结果的准确性。所以本次采用的评估结论为市场法的评估价值。

4) 评估结论：截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯电梯和 6 台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（RMB 205,600.00 元）。（评估结果详见《机器设备评估明细表》）

十、 特别事项

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本项目评估对象测量的数量、重量等数据均由委托方对其进行申报，评估人员仅按照申报的数量、重量等数据进行测算，若数量、重量等数据与实际情况存在变动，应重新调整评估值，请报告使用者注意。

2. 由于历史遗留问题，被评估对象的入账情况、账面原值、账面净值等信息无法

获知，故本次评估中没有考虑评估对象的账面原值、账面净值对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

5. 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方和当事方的责任。本评估报告中涉及指定的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及产权持有方提供，委托方及产权持有方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

6. 我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑产权持有方在提供申报评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

7. 本次评估假设被评估企业委托评估的资产的取得、形成过程均符合国家有关法律法规规定，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，本评估报告结论是基于上述的假设条件而估算取得。

8. 评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

9. 因被评估对象部分已拆除并存放在广场空地，部分仍在继续使用；评估师在未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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

10. 产权持有方已出具《产权声明书》，声明委托范围内的废旧物资之产权为其单独所有且产权清晰无争议，所有与产权发生的纠纷（无论是评估基准日之前或之后）均由产权持有方广州市城市建设投资集团有限公司负责，与广东致信资产评估房地产土地估价有限公司无关。

11. 评估结论是广东致信资产评估房地产土地估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

十一、评估报告有效期：本报告评估结论有效期为自评估基准日起一年，自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十二、评估报告提出日：二〇二一年十月二十五日

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及 其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯电梯和 6 台垂直电梯）残余价值评估

资产评估报告（正文）

致信资评报字（2021）第 200 号

广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置而涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯电梯和 6 台垂直电梯）残余价值，为此，广东致信资产评估房地产土地估价有限公司接受广州市城市建设投资集团有限公司的委托对其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯电梯和 6 台垂直电梯）进行评估，为本次行为提供价值参考。根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观和公正的原则及履行必要的评估程序，广东致信资产评估房地产土地估价有限公司对纳入评估范围的资产进行了评估。在评估基准日 2021 年 9 月 30 日前提下，评估人员按照必要的资产评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘与市场调查，所选用的价值类型为残余价值。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托方单位概况

1. 广州市城市建设投资集团有限公司

企业名称：广州市城市建设投资集团有限公司

统一社会信用代码：914401016832608047

公司类型：有限责任公司（国有独资）

企业地址：广州市越秀区中山四路 228 号 5-7 楼 11-12 楼

法定代表人：陈强

注册资本：1752424.2473 万元人民币

成立日期：2008 年 12 月 9 日

营业期限：2008 年 12 月 9 日至长期

经营范围：商务服务业

（二）委托方与产权持有方的关系

委托方与产权持有方为同一单位。

（三）其他评估报告使用者概况

根据资产评估委托合同中约定的评估报告使用者除委托方、被评估单位股东外，有按照国家法律、法规规定为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告的国有资产管理部门、工商等政府职能部门及涉及产权交易的产权交易机构。

二、评估目的

因广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置，对广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）以 2021 年 9 月 30 日为基准日残余价值进行评估，本次评估为委托方上述经济行为提供价值参考。

资产评估师执行资产评估业务的目的仅是对评估对象的公允价值进行估算并发表参考意见，并不是实现评估目的的保证。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据相关经济行为背景，本次评估的评估对象为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）的残余价值。

（二）评估范围

据委托方的要求，本次评估的评估范围为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资，其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯。

评估的具体范围以委托方提供的机器设备评估申报明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。（详细见废旧物资评估明细表）

由于历史遗留问题，委托方无法提供相关的原始凭证记录，无法获知账面原值及账面净值等信息，仅有委托方提供的待估资产的重量和数量等数据。

委估资产概况：

广州市城市建设投资集团有限公司委托评估的废旧物资，其中包括 21 台消防监控

显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯。评估人员到达现场勘察时，消防监控显示屏和扶梯已被拆除，无法正常使用，垂直电梯暂未拆除，仍继续使用。设备存放在广场空地。具体详见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	产权持有者	数量	单位	购置日期	启用日期	备注
1	消防监控显示屏			广州市城市建设投资集团有限公司	21	台	2010 年	2010 年	已拆除
2	扶梯	长 6 米，约 6 吨/台	日立	广州市城市建设投资集团有限公司	14	台	2001 年	2001 年	已拆除
3	垂直电梯	总载重 3 吨/台	广日	广州市城市建设投资集团有限公司	6	台	1991 年	1991 年	未拆除，仍继续使用

以上纳入评估范围的资产，经委托方确认，与委托评估的范围相一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为残余价值。

（二）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有形资产等的拆零变现价值估计数额。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同书之约定，本次评估的基准日为 2021 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、产权持有者根据以下具体情况协商择定的。

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、委托方提供的《股东会决议》；
- 2、关于本次资产处置的报废审批申请表。

（二）主要法律法规

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
3. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 32 号令）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）；
5. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；
6. 广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》的通知（穗国资评估〔2017〕5 号）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号文，2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；
8. 《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
9. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
10. 财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》（财企〔2008〕343 号）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
12. 国有资产评估管理若干问题的规定（财政部令第 14 号）；
13. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）资产评估准则

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
3. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

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各种评估技术方法的总称。本次委估的资产在二手市场上存在收购价格，本项目对委估的资产采用市场法评估，资产的评估价值主要通过调查了解二手市场同类型资产回收价格综合调整确定。

评估值=Σ可回收设备数量×市场设备回收单价

➤ 重置成本法:

根据本次评估目的，废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯），采用重置成本法评估。以全新设备现行市价为依据确定废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯）的重置价值，并通过结合实际勘察以及使用年限确定成新率计算评估值。成本法的计算公式为：

设备评估值=重置全价×综合成新率

其中：

①重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费+其他费用

设备购置价的确定：通过向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费的确定：设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

安装调试费的确定：安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工

期 $\times 1/2$

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

②综合成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和观测分析法综合确定。

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。这是建立在假设资产在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 $\times 100\%$

观测分析法是评估人员根据对设备的现场技术鉴定和观察，结合设备的使用时间、实际工作时间、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测出设备的成新率。

对部分超期服役的设备，按其市场变现价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2021 年 10 月 10 日开始评估前期准备工作，10 月 11 日正式进驻企业，当日完成现场工作，10 月 18 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 了解产权所有者及评估对象的基本情况，分析评估风险；
2. 明确评估目的、评估对象和范围，根据广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置对时间的计划安排，确定评估基准日为 2021 年 9 月 30 日；
3. 接受项目委托，并签署资产评估委托合同书；
4. 布置产权持有者的资产评估申报工作；
5. 确定项目负责人，拟定评估方案，组织评估人员，并按资产属地组成评估小组。

（二）资产清查

1. 指导委托方进行资产清查工作，在资产清查工作的基础上，辅导企业填写资产评估申报明细表，协助企业进行资产评估申报工作；
2. 听取有关人员对待评估资产历史和现状的介绍，了解委估资产的经营、管理和

效益情况；

3. 根据资产评估申报明细表的内容到现场进行实物核实、察看、记录，同时进行必要的鉴别；

4. 查阅委估资产的产权证明文件等。

（三）评定估算

1. 根据现场检测与鉴定，结合委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，并与委托方交换意见；

2. 开展市场调研、询价工作，收集市场信息；

3. 对待估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）评估汇总

1. 根据各评估组的初步评估结果，进行汇总；

2. 分析评估结果，确认评估工作中有无重复和漏评的情况，然后对初步评估结果进行调整、修改和完善；

3. 撰写资产评估技术说明，起草资产评估报告书；

4. 评估机构内部审核评估结果，整理资产评估工作底稿。

（五）提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告初稿，在与产权持有者充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

假设评估对象所涉及资产处于交易过程中，评估师根据评估对象所涉及资产的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象所涉及资产最可能达成交易价格的估计。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
2. 经济环境稳定假设：假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
3. 无重大变化假设：假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
4. 无不利影响假设：假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。
5. 无瑕疵假设：假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。
6. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。
7. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

（三）评估限制条件

1. 评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。
2. 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。
3. 我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

1) 市场法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物

资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（RMB 205,600.00 元）。评估结论详细情况见《机器设备评估明细表》。

2) 成本法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币壹拾柒万肆仟肆佰元（RMB 174,400.00 元）。评估结论详细情况见《机器设备估明细表》。

3) 评估结论的选取：市场法通过市场同类产品对比后能较真实地反映评估对象的价格水平；成本法难以准确反映出贬值价值，从而影响评估结果的准确性。所以本次采用的评估结论为市场法的评估价值。

4) 评估结论：截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（RMB 205,600.00 元）。（评估结果详见《机器设备评估明细表》）

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本项目评估对象测量的数量、重量等数据均由委托方对其进行申报，评估人员仅按照申报的数量、重量等数据进行测算，若数量、重量等数据与实际情况存在变动，应重新调整评估值，请报告使用者注意。

2. 由于历史遗留问题，被评估对象的入账情况、账面原值、账面净值等信息无法获知，故本次评估中没有考虑评估对象的账面原值、账面净值对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评

估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不评估对象的法律权属任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

5. 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方和当事方的责任。本评估报告中涉及指定的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及产权持有方提供，委托方及产权持有方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

6. 我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑产权持有方在提供申报评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

7. 本次评估假设被评估企业委托评估的资产的取得、形成过程均符合国家有关法律法规规定，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，本评估报告结论是基于上述的假设条件而估算取得。

8. 评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

9. 因被评估对象部分已拆除并存放在广场空地，部分仍在继续使用；评估师在未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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

10. 产权持有方已出具《产权声明书》，声明委托范围内的废旧物资之产权为其单独所有且产权清晰无争议，所有与产权发生的纠纷（无论是评估基准日之前或之后）均由产权持有方广州市城市建设投资集团有限公司负责，与广东致信资产评估房地产土地估价有限公司无关。

11. 评估结论是广东致信资产评估房地产土地估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报

告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告的全部内容或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即从 2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日的期限内有效。

（四）本评估结论是在以 2021 年 9 月 30 日为评估基准日时，对委托方指定委估的机器设备的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告日

本评估报告日期为二〇二一年十月二十五日。

（本页以下无正文）

（本页以下为评估机构及评估师签字页）

资产评估机构：广东致信资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人：张学东



资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

- 附件一：机器设备评估明细表；
- 附件二：现场勘察照片；
- 附件三：委托方营业执照复印件；
- 附件四：评估对象权属资料；
- 附件五：委托方承诺函；
- 附件六：被评估单位承诺函；
- 附件七：资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件八：资产评估机构备案公告复印件；
- 附件九：资产评估师登记卡复印件。

机器设备评估明细表

评估基准日：2021年9月30日

被评估单位：广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	启用日期	成本法			市场法	备注
								重置单价	成新率	评估价值	评估价值	
1	消防监控显示屏	-	-	21	台	2010年	2010年	1,630.00	3%	1,000.00	3,200.00	
2	扶手电梯	长6米, 约6吨/台	日立	14	台	2001年	2001年	298,900.00	3%	125,500.00	165,200.00	
3	垂直电梯	总载重3吨/台	广日	6	台	1991年	1991年	266,350.00	3%	47,900.00	37,200.00	
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
合计				41				566,880.00		174,400.00	205,600.00	

评估机构：广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

评估人员：王维刚、李晓珍

广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及
其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台
扶梯电梯和 6 台垂直电梯）残余价值评估

资产评估说明

致信资评报字（2021）第 200 号



广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年十月二十五日

本 章 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第二部分	评估对象、评估范围及资产核实情况说明.....	3
第三部分	评估技术说明	6
第四部分	评估结论及分析	13



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本册评估说明，供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年十月二十五日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估对象、评估范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

1.评估对象

根据相关经济行为背景，本次评估的评估对象为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）的残余价值。

2.评估范围

据委托方的要求，本次评估的评估范围为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资，其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯。

评估的具体范围以委托方提供的机器设备评估申报明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。（详细见废旧物资评估明细表）

由于历史遗留问题，委托方无法提供相关的原始凭证记录，无法获知账面原值及账面净值等信息，仅有委托方提供的待估资产的重量和数量数据。

委估资产概况：

广州市城市建设投资集团有限公司委托评估的废旧物资，其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯。评估人员到达现场勘察时，消防监控显示屏和扶手电梯已被拆除，无法正常使用，垂直电梯暂未拆除，仍继续使用。设备存放在广场空地。

具体详见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	产权持有者	数量	单位	购置日期	启用日期	备注
1	消防监控显示屏			广州市城市建设投资集团有限公司	21	台	2010 年	2010 年	已拆除
2	扶手电梯	长 6 米， 约 6 吨/台	日立	广州市城市建设投资集团有限公司	14	台	2001 年	2001 年	已拆除
3	垂直电梯	总载重 3 吨/台	广日	广州市城市建设投资集团有限公司	6	台	1991 年	1991 年	未拆除，仍继续使用

以上纳入评估范围的资产，经委托方确认，与委托评估的范围相一致。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实组织工作

在接受资产评估委托后，我们即布置被评估单位进行资产评估前的资产清查工作，在企业资产清查的基础上，成立了以项目负责人为组长的评估清查核实小组，制定了详细的现场清查核实的实施计划，对各项设备资产分别进行核查。根据企业资产分布特点，在相关人员的配合下，于 2021 年 10 月 11 日进行现场的核查工作，并提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（二）资产核实的主要过程

1.指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

前期通过电子邮件，指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估公司提供的评估申报明细表及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2.初步审查被评估单位提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读评估申报明细表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估申报明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

评估人员会同被评估单位有关人员对其申报评估的资产进行了核实。评估人员根据被评估单位提供的评估申报表，在制定复核计划的基础上，对企业申报评估的资产进行逐项核实，对核实过程中发现的问题提请被评估单位进行处理。

对实物资产的核实是在被评估单位职能部门和财务部门的协助下进行的，我们从核实产权着手，对其数量、品质、存放地点等可能影响资产评估的重大事项进行了细致的了解。

4.补充、修改和完善评估申报明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报明细表，以做到“表”“实”相符。

5.核实产权证明文件

对评估范围的各项资产的产权进行调查、核实，以确认作到产权清晰。

（三）核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，与企业有关人员交谈，了解废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）概况；对委估废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）进行现场勘察，收集核实了设备型号等数据。

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，除上述事项外，委估的各项资产产权清晰，资产使用和运行情况正常。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料基本满足“账表相符、账实相符”的评估要求。

（四）资产清查核实结论

评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明：资产可正常使用，满足日常生产经营的需要，申报明细与时间情况吻合。

第四部分 评估技术说明

一、评估对象

根据相关经济行为背景，本次评估的评估对象为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯）的残余价值。

二、评估范围

据委托方的要求，本次评估的评估范围为广州市城市建设投资集团有限公司持有的废旧物资，其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯。

评估的具体范围以委托方提供的机器设备评估申报明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。（详细见废旧物资评估明细表）

由于历史遗留问题，委托方无法提供相关的原始凭证记录，无法获知账面原值及账面净值等信息，仅有委托方提供的待估资产的重量和数量数据。

委估资产概况：

广州市城市建设投资集团有限公司委托评估的废旧物资，其中包括 21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯。评估人员到达现场勘察时，消防监控显示屏和扶手电梯已被拆除，无法正常使用，垂直电梯暂未拆除，仍继续使用。设备存放在广场空地。具体详见下表：

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	产权持有者	数量	单位	购置日期	启用日期	备注
1	消防监控显示屏			广州市城市建设投资集团有限公司	21	台	2010 年	2010 年	已拆除
2	扶手电梯	长 6 米， 约 6 吨/台	日立	广州市城市建设投资集团有限公司	14	台	2001 年	2001 年	已拆除
3	垂直电梯	总载重 3 吨/台	广日	广州市城市建设投资集团有限公司	6	台	1991 年	1991 年	未拆除， 仍继续使用

以上纳入评估范围的资产，经委托方确认，与委托评估的范围相一致。

三、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

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评估方法。

市场法使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

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评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

采用成本法的前提条件有：

对单项的设备可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选取

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用市场法、重置成本法进行评估。各类资产的评估方法说明如下：

根据委托方提供的资料、评估目的和评估对象特点，以及评估人员对评估对象的调查

和实地勘查：本次委托方委托评估是需要了解 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯残余价值，同时确定了评估对象是 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯，评估对象本身的性质决定了其没有未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，因此不适宜使用收益法评估。

委估资产具有所有使用市场法评估的前提条件，即存在一个活跃的公开市场、公开市场上存在可比的资产及其交易活动，考虑到市场上的设备回收厂家较多，能合理确定委估资产的回收价值，交易价格较为符合实际，因此本项目选用市场法进行评估。

由于委估相关资产的明细较易取得，可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料，故可采用成本法进行评估。

（三）评估方法介绍：

➤ 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各种评估技术方法的总称。本次委估的资产在二手市场上存在收购价格，本项目对委估的资产采用市场法评估，资产的评估价值主要通过调查了解二手市场同类型资产回收价格综合调整确定。

评估值=Σ可回收设备数量×市场设备回收单价

➤ 重置成本法：

根据本次评估目的，废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯），采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶梯和 6 台垂直电梯）的重置价值，并通过结合实际勘察以及使用年限确定成新率计算评估值。成本法的计算公式为：

设备评估值=重置全价×综合成新率

其中：

①重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费+其他费用

设备购置价的确定：通过向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

运杂费的确定：设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备

购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

安装调试费的确定：安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期，整个建设工期内资金均匀投入计算。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

②综合成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和观测分析法综合确定。

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。这是建立在假设资产在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

观测分析法是评估人员根据对设备的现场技术鉴定和观察，结合设备的使用时间、实际工作时间、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测出设备的成新率。

对部分超期服役的设备，按其市场变现价值确定评估值。

四、测算过程

➤ 市场法

1. 设备评估案例（以评估对象序号 3 垂直电梯为例）

① 设备概述

设备名称：垂直电梯 厂家：日立电梯（中国）有限公司

总载重：3 吨/台 数量：6 台

② 本次评估对评估基准日时多家设备回收公司含税回收价格综合分析，选取其中间价格作为评估单价，根据现场勘查情况，待估资产已使用年份已久，品质一般，经过综合调整，本次评估含税回收价为 6,200.00 元/台（包含运输、拆卸等人工费用）：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{可回收设备数量} \times \text{市场设备回收单价} \\ &= 6 \times 6,200.00 \\ &= 37,200.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

本次评估已假设待估资产已完成拆除并堆放于指定地点，回收的拆卸费、搬运费等各项废旧物资的变现费用通常统一由回收商承担，故本次评估不对其进行考虑。

2. 评估结果

经上述测算过程，同理可得出广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）市场法残余价值合计为 205,600.00 元。

➤ 重置成本法

1. 设备评估案例

① 设备概述（以评估对象序号 3 垂直电梯为例）

设备名称：垂直电梯 厂家：日立电梯（中国）有限公司

总载重：3 吨/台 数量：6 台

② 测算过程

A. 重置全价的确定：

重置全价=购置价（含税）+运杂费+安装调试费+其他费用

设备购置价的确定：向设备供应商询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行市

市场调研和所收集的现价资料，确定待估对象现时的购置价格为 266,350.00 元/台（含税价格）。

运杂费的确定：设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。经询问该与委估设备同类的供货商，货源到目的地的距离较近，运杂费由卖家承担，故运杂费为 0 元。

安装调试费：向生产厂家、销售单位询问设备安装调试费用信息，委估设备购置价已包含安装调试费，故安装调试费为 0 元。

其他费用确定：其他费用包括安装过程中耗费的构成工程实体的原材料、辅助材料、构配件、零件、半成品等的费用。经询问该与委估设备同类的供货商，确定其他费用为 0 元。

资金成本的确定：由于该类设备安装周期短，本次评估不考虑资金成本。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= (\text{购置价 (含税)} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}) \times \text{数量} \\ &= (266,350.00 + 0 + 0 + 0 + 0) \times 6 \\ &= 1,598,100.00 \text{ 元 (取整百位)}\end{aligned}$$

B. 综合成新率的确定

根据委托方所提供的资料，该设备的实际使用年限已经超过法定可使用年限，故不能使用年限成新率计算。根据设备的预计处置情况，结合 2017 年新会计准则，规定机器设备残值率在 0%-5%之间，通过评估人员现场勘查所收集的设备情况，确定其残值率为 3%，并以此作为设备的综合成新率，故本次评估设备残值率采用 3%。

C. 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{残值率} = 1,598,100.00 \times 3\% = 47,900.00 \text{ 元 (取整百位)}$$

2. 评估结果

经上述测算过程，同理可得出成本法评估结论：委估废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）的重置成本法评估值合计为 174,400.00 元。

根据本次评估目的，市场法的评估值为 205,600.00 元，成本法的评估值为 174,400.00 元，市场法通过对市场上设备回收公司的报价对比后能较真实地反映评估对象的价格水

平，够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场显示价格，更能反映市场价格变动趋势，成本法通过会计准则计算得出设备的残余价值，难以准确反映出贬值价值，从而影响评估结果的准确性，市场法的结果更接近正常的价格水平，所以本次采用的评估结论为市场法的评估价值，即委估资产的评估值合计为 205,600.00 元。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、公正、客观和科学工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广州市城市建设投资集团有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

1) 市场法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（**RMB 205,600.00** 元）。评估结论详细情况见《机器设备评估明细表》。

2) 成本法得出评估结果：截至评估基准日2021年9月30日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置涉及其持有的废旧物资（其中包括21台消防监控显示屏、14台扶手电梯和6台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币壹拾柒万肆仟肆佰元（**RMB 174,400.00** 元）。评估结论详细情况见《机器设备估明细表》。

3) 评估结论的选取：市场法通过市场同类产品对比后能较真实地反映评估对象的价格水平；成本法难以准确反映出贬值价值，从而影响评估结果的准确性。所以本次采用的评估结论为市场法的评估价值。

4) 评估结论：截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，广州市城市建设投资集团有限公司拟进行资产处置所涉及其持有的废旧物资（其中包括 21 台消防监控显示屏、14 台扶手电梯和 6 台垂直电梯）残余价值（包含增值税，回收的搬运费等其他各项废旧物资的变现费用）为人民币贰拾万伍仟陆佰元（**RMB 205,600.00** 元）。（评估结果详见《机器设备评估明细表》）

二、评估结论有关说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

以下特别事项可能对评估结论产生影响，本项目评估报告使用者应予以关注：

1. 本项目评估对象测量的数量、重量等数据均由委托方对其进行申报，评估人员仅按照申报的数量、重量等数据进行测算，若数量、重量等数据与实际情况存在变动，应重新调整评估值，请报告使用者注意。

2. 由于历史遗留问题，被评估对象的入账情况、账面原值、账面净值等信息无法获知，故本次评估中没有考虑评估对象的账面原值、账面净值对本次评估结论的影响，提请报告使用者注意。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

5. 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方和当事方的责任。本评估报告中涉及指定的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及产权持有方提供，委托方及产权持有方对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

6. 我们未考虑本次评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响，未考虑产权持有方在提供申报评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

7. 本次评估假设被评估企业委托评估的资产的取得、形成过程均符合国家有关法律、法规规定，均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，本评估报告结论是基于上述的假设条件而估算取得。

8. 评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料

的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

9. 因被评估对象部分已拆除并存放在广场空地，部分仍在继续使用；评估师在未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，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

10. 产权持有方已出具《产权声明书》，声明委托范围内的废旧物资之产权为其单独所有且产权清晰无争议，所有与产权发生的纠纷（无论是评估基准日之前或之后）均由产权持有方广州市城市建设投资集团有限公司负责，与广东致信资产评估房地产土地估价有限公司无关。

11. 评估结论是广东致信资产评估房地产土地估价有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

当上述特别事项对本报告评估结论产生影响，而本报告评估结论未进行调整，则本报告评估结论不成立，本资产评估报告书会失效。

现场图片





编号: S0112018010545G(1-1)

统一社会信用代码

914401016832608047

营业执照

(副本)



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 广州市城市建设投资集团有限公司

类型 有限责任公司(国有独资)

法定代表人 陈强

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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 壹佰柒拾伍亿贰仟肆佰贰拾肆万贰仟肆佰柒拾叁元(人民币)

成立日期 2008年12月09日

营业期限 2008年12月09日至长期

住所 广州市越秀区中山四路228号5-7楼11-12楼

登记机关



2020年09月04日

资产评估产权声明书

广东致信资产评估房地产土地估价有限公司：

兹因资产处置 的需要，特委托贵公司对指定的资产进行评估，委托评估的资产于评估基准日的产权清晰，所有与产权发生的纠纷（无论是评估基准日之前或之后）均由本单位负责，与贵公司无关。委托评估资产明细详见附表《资产评估申报明细表》。

委托方（签章）：

负责人或全体股东签字：



年 月 日

机器设备评估申报明细表

评估基准日：2021年9月30日

被评估单位：广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	购置日期	启用日期	重置全价	成新率	评估价值	备注
1	消防监控显示屏			21	台	2010年	2010年				
2	扶手电梯	长6米，约6吨/台	日立	14	台	2001年	2001年				
3	垂直电梯	总载重3吨/台	广日	6	台	1991年	1991年				
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
13											
14											
15											
合计				41				-		-	

评估机构：广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

评估人员：

资产评估委托方承诺函

对应合同号：

广东致信资产评估房地产土地估价有限公司：

因资产处置，现我方委托贵公司作为聘请的评估机构就上述经济行为进行评估。为确保资产评估能客观、公正、合理地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
7. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
8. 保证所委托评估报告用途仅为资产处置，在满足评估目的的行为以外，不对本项目所出具评估报告的任何部分进行期后及其他事项追究；
9. 本承诺函的签署代表我司全部股东的意向进行承诺及保证。

委托方法定代表人签字：

委托方印章



年 月 日

被评估单位承诺函

对应合同号：

广东致信资产评估房地产土地有限公司：

为确保资产评估能客观、公正、合理地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

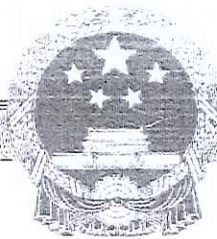
1. 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
6. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；
7. 保证评估报告用途仅为委托方 资产处置 使用，在满足评估目的的行为以外，不对本项目所出具评估报告的任何部分进行期后及其他事项追究；
8. 本承诺函的签署代表我司全部股东的意向进行承诺及保证。

被评估单位法定代表人签字：

单位印章：

年 月 日





编号: S0412020026692G(1-1)

统一社会信用代码

914401017219096447

营业执照

(副本)



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 广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

注册资本 叁佰零贰万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年01月24日

法定代表人 张学东

营业期限 2000年01月24日至 长期

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

住所 广州市越秀区犀牛路39-40号6B1、B2、C房

登记机关



2020年 08月 18日

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告



准予变更登记（备案）通知书

穗工商（越）内变字【2018】第04201807160038号

广东致信资产评估房地产土地估价有限公司

经审查，申请变更（备案）：

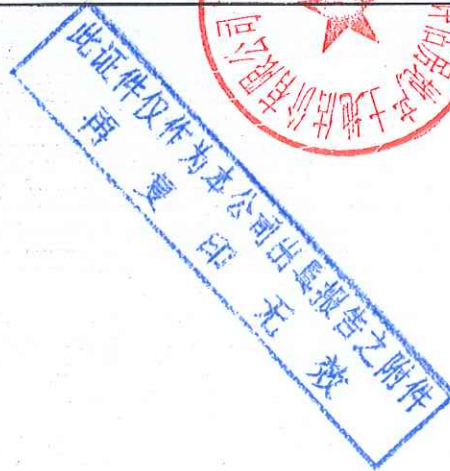
名称。

提交的申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记（备案）。

广州市越秀区工商行政管理局
二〇一八年七月十七日

详细变更（备案）内容

变更（备案）事项	原登记变更（备案）事项	登记变更（备案）事项
名称变更	致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司	广东致信资产评估房地产土地估价有限公司
原组织机构代码证号：	721909644	统一社会信用代码号：914401017219096447
原执照注册号：	440101000151128	



广东省财政厅

粤财评备〔2017〕84号

关于致信（广州）资产评估房地产土地估价 有限公司的备案公告

致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司报来的《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》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为914401017219096447。

二、致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司法定代表人为贾松江。

三、致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020026，序列号：00012037，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕182号）已按规定

回收。

四、致信（广州）资产评估房地产土地估价有限公司的股东为：贾松江（资产评估师职业资格证书登记编号：44000781），赵丽艳（资产评估师职业资格证书登记编号：21080022）。

五、资产评估机构股东的基本情况，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。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李晓珍

性别：女

登记编号：44070060

单位名称：广东致信资产评估房地
产土地估价有限公司

初次执业登记日期：2007-10-15

年检信息：通过（2021-05-11）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李晓珍

本人印鉴：



打印日期：2021-05-13



(扫描二维码，查询评估师信息)



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：王维刚

性别：男

登记编号：45120044

单位名称：广东致信资产评估房地
产生地估价有限公司



初次执业登记日期：2012-12-18

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王维刚

本人印鉴：

资产评估师
王维刚
45120044

打印日期：2021-06-23



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>



致信评估

业务范围

■ 致信评估专注为企业或个人客户解决以下评估事项：

- 1.国有资产的收购、转让、出资、处置、租赁等各类资产评估；
- 2.企业的股权转让、并购、新三板股改、改制、重组、分立、清算、增资扩股、债转股、引资、股权出资、股权质押、内外资变更、财务内审、资质申请、作价入股（出资）、资产转让（处置）、资产入账等各类整体资产、资产组及单项资产评估；
- 3.资产管理公司的债权收购、处置、重组等各类评估；
- 4.企业或个人的移民评估、资产出资、资产抵质押、资产价值鉴定、赠与等评估；
- 5.司法类的诉讼保全、损失价值、拍卖等评估。

■ 专业评估以下各类型的资产：

- 1.专利、商誉、商标、非专利技术、著作权、特许经营权、品牌、广告、租赁权、金融资产等各类无形资产价值；
- 2.房地产、土地使用权、建（构）筑物、在建工程、房地产开发项目等房地产类价值评估；
- 3.各类设备、车辆、股票等单项资产；
- 4.股东全部权益、股东部分权益、企业净资产等各类企业价值。

联系电话：020-37574180

传真号码：020-37574181

企业邮箱：gzzxpg@163.COM

网址：<http://www.gdzxpg.com/>