

厦门百城建设投资有限公司

拟资产处置的一批报废机器设备

资产评估报告书

大成方华评报字（2017）第DFX62028号

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

2017年08月24日



声明

受厦门百城建设投资有限公司的委托,为委托方拟资产处置的一批报废机器设备进行了认真的清查核实、评定估算,并形成了资产评估报告书,在假设条件成立的情况下,我们对资产评估结果声明如下:

一、我们在执行本资产评估业务中,遵循相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、客观和公正的原则;根据我们在执业过程中收集的资料,评估报告陈述的内容是客观的,并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认;所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系;与相关当事方没有现存或者预期的利益关系,对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查;我们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,并对已经发现的问题进行了如实披露,且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告书摘要

大成方华评报字(2017)第 DFX62028 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书,欲了解本项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

一、评估项目委托方及产权持有者:厦门百城建设投资有限公司

二、评估目的:对厦门百城建设投资有限公司拟资产处置所委托评估一批报废机器设备提供价值参考。

三、评估对象与范围:厦门百城建设投资有限公司所持有的一批报废机器设备。

四、评估基准日:2017年07月07日

五、评估方法:成本法

六、评估价值类型:此次评估采用残余价值作为选定的评估价值类型。

七、评估结论:本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘察与核对以及我们认为必要实施的其他评估程序。经过上述的评估工作后得出评估对象在评估基准日2017年07月07日的评估价值为大写人民币壹拾肆万叁仟肆佰玖拾元整(RMB143,490.00元,取整)。详见评估明细表。

资产账面原值4,783,000.00元,账面净值为239,150.00元,评估价值143,490.00元,评估减值95,660.00元,减值率约为40%。

本次评估评估减值95,660.00元,系设备均为报废状态,本次评估均取设备的残余价值从而导致评估减值。

八、评估有效期:本报告评估结论自评估基准日起有效,有效期为一年,至2018年07月06日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为决策参考依据,超过一年,需重新进行资产评估。

评估师郑重提请评估报告的使用者应注意评估报告书正文中的特别事项对评估结论可能产生的影响。

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

2017年08月24日



资产评估报告书正文

大成方华评报字(2017)第DFX62028号

厦门百城建设投资有限公司:

我所接受贵单位的委托,根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学、客观的原则,按照公认的资产评估方法,对厦门百城建设投资有限公司拟资产处置的一批报废机器设备进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产进行了实地勘察与核对以及我们认为必要实施的其他评估程序。对委估的资产在评估基准日2017年07月07日所表现的资产价值进行了评估。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、产权持有人:厦门百城建设投资有限公司

注册号:91350200751602758A

类型:法人商事主体[有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)]

住所:厦门市思明区莲前西路282号四楼西侧

法定代表人:江兵

注册资本:陆拾陆亿玖仟叁佰肆拾伍万陆仟捌佰捌拾伍元整

成立日期:2003年08月07日

公司类型:有限责任公司

(二)评估报告使用者

本评估报告使用者为厦门百城建设投资有限公司及法律法规规定的相关部门等。

二、评估目的

对厦门百城建设投资有限公司所持有的一批报废机器设备在2017年07月07日的价值进行了评估,为委托方拟资产处置提供价值参考。本次评估为这一经济行为提供价值参考,不作为其他经济目的、其他用途使用。评估报告只能用于载明的评估目的,因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

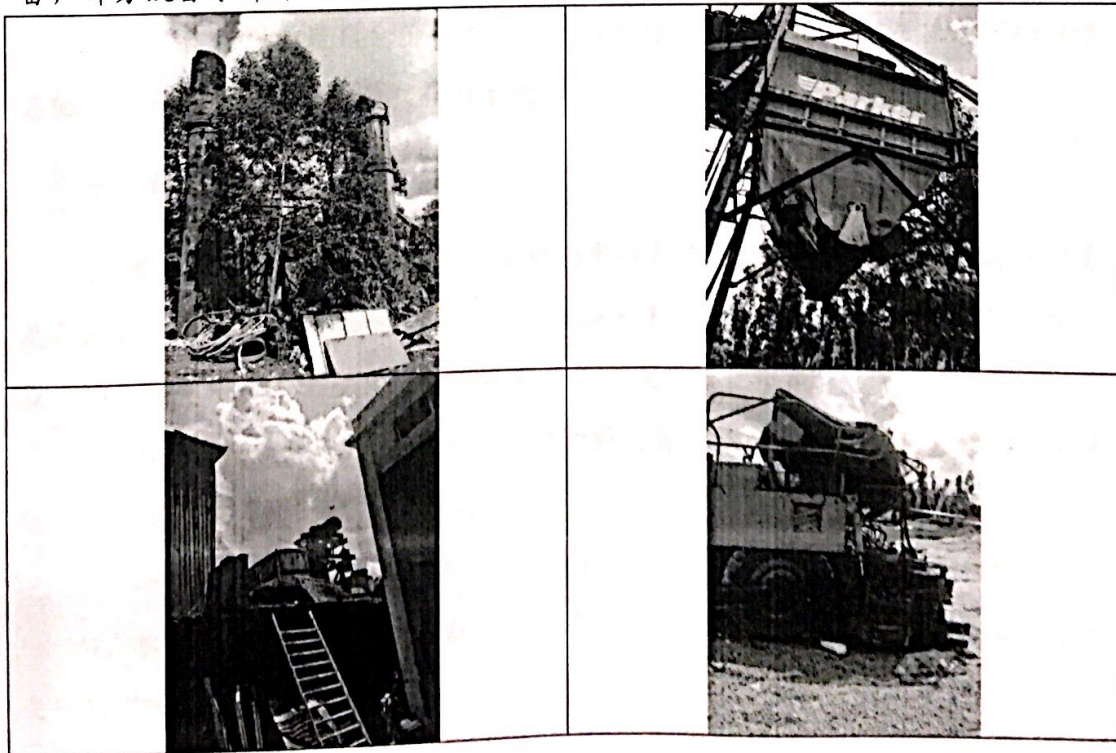


三、评估范围及评估对象

本次资产评估范围及评估对象为厦门百城建设投资有限公司拟资产处置一批报废机器设备,依据委托方提供的申报表及评估人员现场抽查核实的资产为准。具体信息如下表:

序号	设备编号	设备名称	规格型号	数量	计量单位	购置日期	启用日期	帐面价值		备注
								原值	净值	
1	SC2107-05024	振动压路机	BW161AD	1	台	1997.05	1997.05	272,000.00	13,600.00	报废
2	SC2107-05026	振动压路机	BW202AD	1	台	1997.06	1997.06	312,000.00	15,600.00	报废
3	SC2107-05006	沥青摊铺机	S180012米	1	台	1995.12	1995.12	900,000.00	45,000.00	报废
4	SC2231-05001	絮状木质纤维投料机	MSX-13	1	台	2002.03	2002.03	184,000.00	9,200.00	报废
5	SC5217-05203	圆锥破碎机	G158	1	台	1998.09	1998.09	210,000.00	10,500.00	报废
6	SC2212-05002	沥青拌合楼	M2000	1	台	1997.06	1997.06	2,905,000.00	145,250.00	报废
合计								4,783,000.00	239,150.00	

评估人员于2017年07月07日现场勘察时,以上设备均闲置堆放在露天场地,经过抽查核实以上设备闲置时间较长,锈迹斑斑,且露天堆放,均为报废淘汰设备,部分设备零部件缺失,不能使用。部分设备状况见下图:





四、评估基准日

根据现场勘查的时间,本次资产评估时点为2017年07月07日。

确定评估基准日的理由是为了使评估基准日尽量接近评估目的所对应的经济行为发生日。本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、价值类型及其定义:

所谓价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。价值类型分为市场价值及市场价值以外的价值,市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次评估采用的是残余价值类型。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产的拆零变现价值估计数额。

六、评估假设

1、厦门百城建设投资有限公司提供的申报表资料指定的评估范围及评估对象是合法的,能够进行合法的交易,即产权持有者合法拥有其所申报资产的完整产权,而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵;

2、委托方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的,处置过程符合政府及国有资产管理规定;

3、评估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;

4、本报告未考虑遇有自然力、其他不可抗力以及国家宏观经济政策发生重大变化的影响。



七、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）行为依据

厦门百城建设投资有限公司与本所签订的业务约定书；

（二）准则依据

1、财政部 2004 年 2 月财企[2004]20 文件发布的《资产评估准则—基本准则》及《资产评估职业道德准则》、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》；

2、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》、《资产评估价值类型指导意见》、中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》。

（三）产权依据：

委托方提供的权属承诺函。

（四）取价及参考依据

1、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；

2、评估人员现场查勘记录、摄像资料。

八、评估方法

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法即市场法、成本法及收益法。

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。

收益法是通过测算被评估资产未来收益的现值来计算资产的评估价值的各种评估方法总称。

成本法先估算被评估资产的重置成本然后估算被评估资产已存在的各种贬值因素并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法总称。

本次评估采用账面价值结合设备残值率并扣除相关的拆除费用、吊装、运输、管理率等后确定评估净值。则：

评估净值=账面原值×（设备残值率-拆除费用、吊装、运输、管理率等）



九、评估程序实施过程和情况

我所接受评估委托后, 随即选派资产评估人员组成评估小组, 进行资产评估前期准备工作, 制订资产评估前期工作计划。随后资产评估小组正式进驻现场, 开展资产评估工作。我们根据国有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, 本次评估于2017年07月07日开始, 2017年07月07日现场工作结束, 2017年08月24日出具报告。评估过程分五个阶段进行:

(一)接受委托阶段

本阶段的主要工作是:

- 1、根据评估机构资产评估工作的需要, 接受项目委托、向厦门百城建设投资有限公司了解评估业务基本事项, 确定评估目的和评估对象及范围、选定评估基准日;
- 2、拟定评估方案, 制订资产评估工作计划。

(二)资产清查阶段

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, 具体步骤如下:

1、现场调查

- (1)、听取有关人员对待评估资产历史和现状的介绍;
- (2)、到现场进行实物清点、核实, 并对资产状况进行察看、记录。与资产管理人员进行交谈, 了解资产的经营、管理状况。

- 2、对委估资产进行征询并收集与评估对象相关的各项资料、记录;

(三)评定估算阶段

根据评估对象的经济和技术特点开展市场调研、询价工作, 制订资产的具体评估方法; 对委估资产进行评估, 测算其评估价值。

(四)评估汇总阶段

- 1、根据资产的初步评估结果, 进行汇总分析工作, 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。

- 2、起草资产评估报告书、评估结论分析并撰写评估说明; 经本所有关审核人员三级复核后完成资产评估报告书。

(五)提交报告阶段



根据评估工作情况, 1、向委托方提交资产评估报告书初稿; 2、经本所有关审核人员三级复核后完成资产评估报告书。

十、评估结论

受厦门百城建设投资有限公司的委托, 对厦门百城建设投资有限公司拟资产处置所委托评估一批报废机器设备的资产价值进行了评估, 得出以下评估结论, 评估对象在评估基准日 2017 年 07 月 07 日的评估价值为**大写人民币壹拾肆万叁仟肆佰玖拾元整(RMB143,490.00 元,取整)**。详见评估明细表。

资产账面原值 4,783,000.00 元, 账面净值为 239,150.00 元, 评估价值 143,490.00 元, 评估减值 95,660.00 元, 减值率约为 40%。

本次评估评估减值 95,660.00 元, 系设备均为报废状态, 本次评估均取设备的残余价值从而导致评估减值。

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	C=B-A
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	239,150.00	143,490.00	-95,660.00	-40%
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	239,150.00	143,490.00	-95,660.00	-40%

十一、特别事项说明

1、我们本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下, 为本报告书所载明的目的(资产处置)提供价值参考依据。根据公开市场原则确定的现行价格, 我们没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜和由于资产处置所需的费用, 以及特殊的交易方式可



能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遭遇自然力或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。

2、本报告仅对所列资产的价值进行评估,根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》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,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。

3、在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估值进行相应的调整;在本次评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估结论系根据上述原则、依据、评估假设前提、方法、程序而得出,只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;评估结论不应当认为是对评估对象可实现价格的保证;

2、本次评估目的为资产处置,评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途,不能用于其他任何目的和用途。

3、本次评估仅对评估对象价值进行合理预测,不作为确认权属的依据,有关权属界定应以相关部门认定为准。

4、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的,我所及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

5、本报告评估结论是对2017年07月07日这一评估时点所评估资产价值的反映,我所对这一评估时点以后因资产数量增减或其他原因所造成的该资产价值发生的变化不负任何责任。

6、本评估报告是本评估机构出具的,受本评估机构评估人员执业水平和能力的影响。



7、本报告仅为报告使用人提供价值参考，其使用应以合法原则为基础，即报告使用人使用本报告时所涉及的经济行为必须符合有关法律法规，本报告方为有效。

8、如果发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请委托方通知本所进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

9、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力；

10、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下而得出的价值参考依据，不得用于其他目的，因委托方使用不当造成的后果与签字评估师及其所在的评估机构无关。若出现本报告所述特别事项或其他事项等影响评估结果的情形，评估结果一般会失效。

11、本报告评估结论自评估基准日起壹年（2017年07月07日至2018年07月06日）内有效。

12、本报告仅为载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所载明的目的而作。未征得本评估机构同意，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方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日期为2017年08月24日。

十四、评估机构和资产评估师签章

厦门大成方华资产评估土地房地产估价有限公司

中国·厦门

评估机构负责人：



资产评估师：

