

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

共壹册 第壹册

青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产
所涉及的报废资产评估项目

资产评估报告

青恒正评报字（2023）第**号

报告日期：2023 年 12 月 4 日

评估机构：青海恒正资产评估事务所（有限合伙）

地 址：青海省西宁市西关大街 19 号海一大厦四楼

电 话：(0971)8129929

传 真：(0971)8129929 邮编：810001

青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资 所产涉及的报废资产评估项目

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	10
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	11
资产评估报告附件	12

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、本资产评估报告是根据委托人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的物的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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，其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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。

五、评估对象涉及的资料及其他与本次评估相关的资料由委托人及其他相关当事人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。

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、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。

八、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。

青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产 所涉及的报废资产评估项目

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

青恒正评报字（2023）第**号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海盐湖海润酒店管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照适当的评估程序，对青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产所涉及的报废资产于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：为青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产所涉及的报废资产提供价值参考。

评估对象：青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产涉及的报废资产。

评估范围：青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产涉及的报废资产，主要包括工业烘干机、全自动洗衣机、烫平机等共 22 项，根据我机构现场调查了解到，委估资产长时间无人维护，确定无法使用，需按报废资产在青海省产权交易市场挂牌转让。（详见评估明细表）

根据与委托人沟通了解，委估资产因年限较长，因此无法获取购置合同、发票等相关资料。

评估方法：市场法。

价值类型：残余价值。

评估结论：于评估基准日 2023 年 10 月 31 日委估资产的评估价值为 1,1060.00 元（大写：壹万壹千零陆拾元），评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

单位：元

名称	数量（项）	评估净值	备注
机械设备	22	11,060.00	
资产总计	22	11,060.00	

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2023 年 10 月 31 日起至 2023 年 10 月 30 日止。

本评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本机构不向他人提供或公开；除非事先征得本机构书面同意，对于任何其他用途、或被出示或掌握本报告的其他人所使用，本评估机构均不予承认亦不承担任何责任。

本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

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。

青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产 所涉及的报废资产评估项目

资产评估报告正文

青恒正评报字（2023）第***号

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）（以下简称“我机构”或“青海恒正”）接受青海盐湖海润酒店管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照适当的评估程序，对青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产所涉及的报废资产于评估基准日2023年10月31日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、委托人及产权持有人和其他评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人概况

名称：青海盐湖海润酒店管理有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：王文掇

地址：青海省西宁市城西区五四大街19号

统一社会信用代码：91630000698506782Y

成立日期：2010年03月24日

经营范围：住宿服务；餐饮服务；旅游业务（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：酒店管理；会议及展览服务；职工疗休养策划服务；旅游开发项目策划咨询；票务代理服务；旅客票务代理；商务代理代办服务；洗烫服务；第二类医疗器械销售；食品销售（仅销售预包装食品）；日用百货销售；非居住房地产租赁；停车场服务（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）。

（二）评估报告使用人

评估报告使用人是指委托人、资产评估委托合同确定的其他评估报告使用人以及国家法律法规明确的评估报告使用人，本评估报告的使用人为委托人、产权持有人及

国家法律法规明确的评估报告使用人。

二、评估目的

为青海盐湖海润酒店管理有限公司的报废资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象：青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产涉及的报废资产。

评估范围：青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置资产涉及的报废资产，主要包括工业烘干机、全自动洗衣机、烫平机、等共 22 项，根据我机构现场调查了解到，委估资产长时间无人维护，确定无法使用，需按报废资产在青海省产权交易市场挂牌转让。（详见评估明细表）

根据与委托人沟通了解，委估资产因年限较长，无法获取购置合同、发票及账面价值等相关资料。

四、价值类型

本次评估选用残余价值作为评估价值类型。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日为2023年10月31日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托人根据评估特定目的并会同我机构共同讨论后确定。

本次评估中以评估基准日有效的价格标准为取价标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

六、评估依据

（一）经济行为依据

与委托人签定的资产评估合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国 2020 年主席令第 45 号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，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于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定（2019 年 1 月 2 日）；
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007）；

（三）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〔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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
6. 《资产评估执业准则——机械设备》（中评协〔2017〕39 号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
10. 《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

（四）权属依据

委托人提供的权属说明。

（五）取价依据

1. 废旧物资回收市场价格；
2. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是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，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

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各种减值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

（二）评估方法的选择

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

成本法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

由于委估资产无法使用，故不满足成本法和收益法适用前提，只能采用市场法进行评估。

（三）成本法介绍

鉴于委估资产已经无法使用，需要拆除后拍卖。

因此，在本次评估假设前提下的计算公式为：

评估价值=拆除可回收价值-拆除费用

= Σ （各类可拆解材料市场单价（不含税） \times 相应材料重量）-拆除费用

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风

险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

1. 评估对象实物状况核实。根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过勘查、检查等方式进行勘查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状。

2. 评估对象法律权属调查。由于委托人未提供购置发票等相关资料，因此只能根据委托人提供的委托书及当事人签字确认的现场调查记录确定其权属情况。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，得出评估结果，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估人员对委估资产的初步评估结果，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估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. 本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据。
3. 本报告假定评估对象的出售不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支约束。
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. 假设无人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。
6. 委托人提供的相关基础资料真实、准确、完整。

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

于评估基准日 2023 年 10 月 31 日委估资产的评估价值为 1,1060.00 元（大写：壹万壹千零陆拾元），评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

单位：元

名称	数量（项）	评估净值	备注
机械设备	22	11,060.00	
资产总计	22	11,060.00	

评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年，即自2023年10月31日起至2024年10月30日止。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）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。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露。

(四) 本评估结论为含增值税价格。

(五) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(六) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1.当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2.当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日残余价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四) 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。

(五) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，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。

(六) 本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2023年10月31日起至2023年10月30日止。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为2023年12月4日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师： _____

资产评估师： _____

青海恒正资产评估事务所(有限合伙)

二零二三年十二月四日

青海盐湖海润酒店管理有限公司拟处置 资产所涉及的报废资产评估项目

资产评估报告附件

目 录

- 附件 1: 委托人及产权持有人企业法人营业执照复印件
- 附件 2: 委托人及产权持有人的承诺函
- 附件 3: 签字资产评估师的承诺函
- 附件 4: 评估机构资格证书复印件
- 附件 5: 评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件 6: 签字资产评估师资格证书复印件
- 附件 7: 资产评估明细表

资产评估师承诺函

青海盐湖海润酒店管理有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟处置资产所涉及的报废资产于评估基准日 2023 年 10 月 31 日的残余价值进行了的评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象与委托人提供的财产清单一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师： _____

资产评估师： _____

二〇二三年十二月四日

委托人及产权持有人承诺函

青海恒正资产评估事务所（有限合伙）：

因我单位拟资产处置需要，特委托贵机构对我单位拟处置的报废资产进行评估，评估基准日为 2023 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并获上级主管部门批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调被评估单位为贵所及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 被评估单位提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
5. 按照资产评估委托合同之约定向贵所及时足额支付评估费用；
6. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

委托人盖章：

法定代表人签字：

二〇二三年十二月四日