

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

岳阳市中级人民法院委托的  
湖南泰山工程有限公司拟破产清算所涉及的  
该公司长期股权投资、房屋建筑物和设备  
**追溯性资产评估报告**

(征求意见稿)

鹏信资估报字[2022]第 F 号

评估基准日：2021 年 7 月 15 日

资产评估报告日：2022 年 11 月 10 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: [px@pengxin.com](mailto:px@pengxin.com)



## 资产评估报告目录

声明.....	1
追溯性资产评估报告摘要.....	1
追溯性资产评估报告正文.....	1
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	3
五、评估基准日.....	3
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
追溯性资产评估报告附件.....	13

## 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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

# 湖南省岳阳市中级人民法院委托的湖南泰山工程有限公司 拟破产清算所涉及的该公司长期股权投资、房屋建筑物和设备 追溯性资产评估报告摘要（征求意见稿）

鹏信资估报字[2022]第 F 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 湖南省岳阳市中级人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南泰山工程有限公司拟破产清算所涉及的该公司长期股权投资、房屋建筑物和设备在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：根据湖南省岳阳市中级人民法院民事裁定书（（2021）湘 06 破申 5 号），湖南泰山工程有限公司拟破产清算，为此，湖南省岳阳市中级人民法院委托本公司对该经济行为所涉及的湖南泰山工程有限公司长期股权投资、房屋建筑物和设备的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：本次评估对象为湖南泰山工程有限公司长期股权投资、房屋建筑物和设备。

具体范围为湖南泰山工程有限公司提供的“资产评估申报明细表”上所列内容。

三、评估基准日：2021 年 7 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估根据不同资产的具体情况分别对长期股权投资采用净资产比例法、对房屋建筑物采用市场法、对设备采用重置成本法进行评估。

六、评估结论：

经评定估算，采用资产基础法评估的湖南泰山工程有限公司长期股权投资、房屋建筑物和设备于评估基准日 2021 年 7 月 15 日的市场价值为：**2,048.95 万元（大写：人民币贰仟零肆拾捌万玖仟伍佰元整）**。

评估结论使用有效期：通常情况下，资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。本次评估属于追溯性评估，是需要对资产历史价值进行评估。追溯性评估的价值结论不存在现实市场条件对其影响的问题。因此，追溯性评估报告不存在有效期的限制。

1、纳入本次评估范围的 3 项长期股权投资，湖南泰山工程有限公司提供了各被投资单位 2021 年 7 月 31 日未经审计的财务报表，未提供各被投资单位评估基准日 2021 年 7 月 15 日的财务报表。评估人员依据湖南泰山工程有限公司提供的被投资单位 2021 年 7 月 31 日未经审计的财务报表和财务资料进行评估。相关资料的真实性、准确性和完整性由湖南泰山工程有限公司负责，提请报告使用人关注。

2、据了解，截至评估报告初稿日，湖南泰山工程有限公司对被投资单位湖

南顺泰建筑劳务有限公司、岳阳泰和投资有限公司的实缴出资尚未到位。本次评估未考虑出资未实际到位对长期股权投资价值的影响，提请报告使用人关注。

3、根据委托人提供的《国有土地使用证》，本次委估房屋建筑物所占土地为划拨地。根据《湖南长沙市关于规范划拨土地上住房转让管理的通知》（长政发[2017]4号）文件第二条：划拨土地上个人名下的住房（含房改房、集资建房、棚改安置房、城市房屋拆迁安置房、个人自建私房等）准予转让。办理转移登记时，暂按不动产计税金额的1%缴纳土地收益金，土地使用权性质保留为划拨，根据评估人员去相关部门了解，该土地收益金由卖方在办理交易手续时补交，本次评估房屋建筑物价值时已按评估值扣除了1%的土地收益金。

4、本次委估的设备类资产系评估专业人员与破产管理人一一清点核实，如相关资产范围发生变化，应相应的调整评估值。

5、本次评估中，未考虑委估资产被抵押、担保及其他或有负债对评估结论的影响。

6、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

谨提请本追溯性资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，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正文。

# 湖南省岳阳市中级人民法院委托的湖南泰山工程有限公司 拟破产清算所涉及的该公司长期股权投资、房屋建筑物和设备 追溯性资产评估报告正文（征求意见稿）

鹏信资估报字[2022]第 F 号

湖南省岳阳市中级人民法院：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵单位的委托，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，采用相适应的方法，按照必要的评估程序，对湖南泰山工程有限公司拟破产清算之行为涉及的该公司长期股权投资、房屋建筑物和设备于 2021 年 7 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人：湖南省岳阳市中级人民法院（以下简称委托人）

（二）产权持有单位概况

产权持有单位于评估基准日的基本信息

产权持有单位名称：湖南泰山工程有限公司（以下简称「泰山工程」、「产权持有单位」）

统一信用代码：91430600186154568C

法定住所：岳阳经济技术开发区太阳桥大市场 A 栋 309-409 号

法定代表人：唐树强

注册资本：7,400 万元

经营范围：凭建设部门《资质证书》从事建筑工程、土石方工程；建筑施工设备的租赁；政策允许的金属材料、建筑材料批零兼营。

营业期限：自 1995 年 3 月 20 日至 2045 年 3 月 19 日

（三）资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人是经济行为相关的当事人以及国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

因湖南泰山工程有限公司拟破产清算，为此，湖南省岳阳市中级人民法院委托本公司对该经济行为所涉及的湖南泰山工程有限公司长期股权投资、房屋建筑物和设备的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本次委托评估的评估对象为「泰山工程」的长期股权投资、房屋建筑物和设备。

### (二) 评估范围

本次评估范围为「泰山工程」申报的长期股权投资 3 项；房屋建筑物 11 项，建筑面积 2,165.04 m<sup>2</sup>；设备类资产 224 项。：

#### 1、长期股权投资

长期股权投资为「泰山工程」对外单位的投资，纳入本次评估范围的长期股权投资基本情况如下表所示。

「泰山工程」纳入评估范围的长期股权投资的基本情况

被投资单位名称	投资时间	持股比例	认缴出资	备注
湖南顺泰建筑劳务有限公司	2009-04-10	52%	2,604.16 万元	根据天眼查显示，实缴出资 260.52 万元
岳阳泰和投资有限公司	2012-05-18	45%	450 万元	根据天眼查显示，实缴出资 50 万元
岳阳金凤桥房地产开发有限公司	2011-11-14	30%	150 万元	根据天眼查显示，实缴出资 150 万元

#### 2、房屋建筑物

根据「泰山工程」管理人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》总证显示，房屋所有权人为湖南泰山工程有限公司，房屋坐落于远大路 228 号（原安泰新村）第 001 栋 105、1105 等共 11 套，登记时间为 2011 年 8 月 15 日，房屋所有权证编号为：长房权证芙蓉字第 711141406 号，规划用途为住宅；国土证编号为：长国用（2003）第 018682 号，土地使用权人为：湖南泰山工程有限公司，其他权属登记情况如下：

序号	房屋坐落	规划用途	现状用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	使用权类型
1	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 105	住宅	商业	180.73	划拨地
2	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 205	住宅	住宅	199.01	划拨地
3	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 305	住宅	办公	456.94	划拨地
4	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 405	住宅	办公	190.84	划拨地

5	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 505	住宅	办公	190.84	划拨地
6	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 604	住宅	住宅	91.66	划拨地
7	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 605	住宅	住宅	190.84	划拨地
8	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 704	住宅	住宅	91.66	划拨地
9	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 705	住宅	住宅	190.84	划拨地
10	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 805	住宅	办公	190.84	划拨地
11	长沙市芙蓉区东荷街 111 号 安泰新村 1 栋 1105	住宅	住宅	190.84	划拨地
<b>合 计</b>				<b>2,165.04</b>	

### 3、设备类资产

设备类资产为电子办公设备，主要包括家具家电、办公设备等。分别存放于安泰新村 1 栋及岳阳泰和酒店第 9 层部分户室，共计 223 项；经现场查勘，部分设备正在使用、部分设备闲置。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

纳入本次评估范围内的资产未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

### 四、价值类型

#### (一) 本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且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。

#### (二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的拟破产清算之交易，该行为的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在继续使用前提下的市场价值。

### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 7 月 15 日。

上述评估基准日与 贵方和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。



## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一)经济行为依据

1、岳阳市中级人民法院民事裁定书（（2021）湘06破申5号）。

### (二)法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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，2016年12月1日起施行)。

2、《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3、《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议于2006年8月27日通过，自2007年6月1日起施行）。

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订，2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)。

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。

6、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)。

7、其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三)评估准则依据

- 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)。
- 7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38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、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14号文件)。

### (四)资产权属依据

- 1、产权持有单位提供的房屋所有权证、国有土地使用证。
- 2、其他与产权持有单位资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

### (五)取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 2、有关价格目录或报价资料。
- 3、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 4、与本次评估有关的其他参考资料。

### (六)其它参考资料

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报表。
- 2、其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)长期股权投资

对各被投资单位,按评估基准日净资产账面值×持股比例确定长期股权投资评估值。

### (二)房屋建筑物

房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场法是指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各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件:一是要有一个活跃的公开市场;二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

根据实际情况,本次市场法的测算公式如下:

公式:  $P=PI \times A \times B \times C$

式中: P ---被评估对象评估价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况修正系数

C ---房地产状况因素修正系数

### (三) 设备类资产

对于设备类资产采用重置成本法评估。

成本法数学模型为: 评估值=重置价值×综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场观察打分成新率×60%

理论成新率=年限法成新率= $\frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$

对于市场上已无同类型全新产品购置的资产直接以二手价确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

### (二)接受资产评估委托

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司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,最终决定接受委托人的资产评估委托。

### (三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

#### (四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作，识别申报评估的相关资产；抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

#### (五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

#### (六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

#### (七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

#### (八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

### 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

#### (一)评估基准假设

##### 1、交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

##### 2、公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（2）市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；（3）市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；（4）市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；（5）市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；（6）市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件进行的。

### 3、继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## (二)评估条件假设

### 1、评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### 2、对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或产权持有单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3、对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4、有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5、其他假设条件

(1) 除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态

下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网等资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对长期股权投资，我们以相关法律文书所载数量进行评估；②对房屋建筑物，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；③对设备，我们根据实地清查情况确定其数量。

### (三) 评估对象和范围方面的假设

1、本次评估的各项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国内有效价格为依据。

2、评估范围仅以委托人及当事人双方确认的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，本次委估的长期股权投资、房屋建筑物和机器设备于评估基准日的市场价值为人民币：**2,048.95** 万元（大写：人民币贰仟零肆拾捌万玖仟伍佰元整）。

评估结果如下表 10.1 所示：

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 7 月 15 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	评估值	备注
1	长期股权投资	236.94	
2	房屋建筑物	1,807.79	
3	设备类资产	4.22	
合计		<b>2,048.95</b>	

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本追溯性资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在

评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本追溯性资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

1、纳入本次评估范围的3项长期股权投资,「泰山工程」提供了各被投资单位2021年7月31日未经审计的财务报表,未提供各被投资单位评估基准日2021年7月15日的财务报表。评估人员依据「泰山工程」提供的被投资单位2021年7月31日未经审计的财务报表和财务资料进行评估。相关资料的真实性、准确性和完整性由「泰山工程」负责,提请报告使用人关注。

2、据了解,截至评估报告初稿日,「泰山工程」对被投资单位湖南顺泰建筑劳务有限公司、岳阳泰和投资有限公司的实缴出资尚未到位,由于各被资单位提供的2021年7月31日的财务报表未经审计和清查核实,评估无法确定各被资单位其他股东的实际出资情况,所以本次评估未考虑出资未实际到位对长期股权投资价值的影响,提请报告使用人关注。

3、根据委托人提供的《国有土地使用证》,本次委估房屋建筑物所占土地为划拨地。根据《湖南长沙市关于规范划拨土地上住房转让管理的通知》(长政发[2017]4号)文件第二条:划拨土地上个人名下的住房(含房改房、集资建房、棚改安置房、城市房屋拆迁安置房、个人自建私房等)准予转让。办理转移登记时,暂按不动产计税金额的1%缴纳土地收益金,土地使用权性质保留为划拨,根据评估人员去相关部门了解,该土地收益金由卖方在办理交易手续时补交,本次评估房屋建筑物价值时已按不动产评估值扣除了1%的土地收益金。

4、本次委估的设备类资产系评估专业人员与破产管理人一一清点核实,如相关资产范围发生变化,应相应的调整评估值。

5、本次评估中,未考虑委估资产被抵押、担保及其他或有负债对评估结论的影响。

6、本次委估的设备类资产系评估专业人员与破产管理人一一清点核实,如相关资产范围发生变化,应相应的调整评估值。

7、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

8、「泰山工程」存在可能影响委估资产价值评估的瑕疵事项,在「泰山工程」未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 十二、追溯性资产评估报告使用限制说明

### (一)本追溯性资产评估报告的使用范围

1、本追溯性资产评估报告使用人的范围限制:本追溯性资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即本追溯性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

定的本追溯性资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本追溯性资产评估报告的使用人。

2、本追溯性资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本追溯性资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本追溯性资产评估报告载明的评估目的使用本追溯性资产评估报告，即本追溯性资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本追溯性资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本追溯性资产评估报告。

3、本追溯性资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：通常情况下，资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。本次评估属于追溯性评估，是需要对资产历史价值进行评估。追溯性评估的价值结论不存在在现实市场条件对其影响的问题。因此，追溯性评估报告不存在有效期的限制。

4、本追溯性资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本追溯性资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

## **(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明**

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

## **(三)本追溯性资产评估报告的其他使用限制说明**

1、本追溯性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评估对象可实现价格的保证。

2、本追溯性资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本追溯性资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本追溯性资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3、本追溯性资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## **十三、资产评估报告日**

本公司资产评估师、于2022年11月10日（系本追溯性资产评估报告日）形成评估结论，并签署本追溯性资产评估报告。

本追溯性资产评估报告所附若干附件，系本追溯性资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）





(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

中国·深圳

二〇二二年十一月十日

资产评估师：

## 追溯性资产评估报告附件

- 附件一：民事裁定书(复印件)；
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件三：主要资产照片及位置图（复印件）；
- 附件四：产权持有单位的承诺函；
- 附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件六：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件七：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件八：资产评估汇总表和资产评估明细表。