

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020127202200312
合同编号:	TZ-2022-089
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	财兴资评字(2022)第276号
报告名称:	广州大学城投资经营管理有限公司拟处置资产涉及3#冷站冷却塔及其附属设备资产的残余价值资产评估报告
评估结论:	388,115.00元
评估机构名称:	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	张丽琼 (资产评估师) 会员编号: 11100300 温鹏 (资产评估师) 会员编号: 44200123
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年08月02日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州大学城投资经营管理有限公司拟处置资产涉及

3#冷站冷却塔及其附属设备资产的残余价值

资产评估报告

财兴资评字（2022）第 276 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月二日



目 录

第一部分	声明	1
第二部分	报告摘要	2
第三部分	报告正文	4
一、	绪言	4
二、	委托方、产权持有者及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
三、	评估目的	5
四、	评估对象和评估范围	5
五、	价值类型及其定义	7
六、	评估基准日	8
七、	评估依据	8
八、	评估方法	10
九、	评估程序实施过程 and 情况	13
十、	评估假设	14
十一、	评估结论	15
十二、	特别事项说明	16
十三、	评估报告使用限制说明	17
十四、	评估报告日	18
第四部分	评估报告附件	20

第一部分 声明

我们郑重声明：

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、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专业人员不承担责任。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

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

第二部分 报告摘要

重要提示

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

委托方: 广州大学城投资经营管理有限公司

产权持有单位: 广州大学城投资经营管理有限公司

评估目的: 根据《集团党委会会议纪要》(穗城投党会纪〔2022〕41 号)文件显示, 同意对广州大学城第三号冷站冷却塔进行整体更新改造, 需对废旧资产进行报废处置。

本次评估目的是为广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备提供其在评估基准日时的残余价值参考意见。

评估范围与对象: 评估对象是广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备的残余价值。

评估范围是广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备资产, 主要为报废冷却塔本体、附属的钢管、PVC 管、阀门、水表、直梯护笼不锈钢带、镀锌线槽、槽钢、角铁、镀锌管、镀锌格栅板和水泥墩, 合计 49 项资产。报废资产的主要材质包含铜、钢、铁、铝、不锈钢等。

评估基准日: 2022 年 6 月 23 日。

价值类型: 本次评估的价值类型为残余价值。

评估方法: 市场法。

评估结论: 经过资产清查、市场调查与询证、评定估算等程序, 评估基准日时, 广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的报废资产评估价值为 **388,115.00** 元 (大写人民币叁拾捌万捌仟壹佰壹拾伍元整)。

评估结论使用的有效期：本评估结论使用的有效期自评估基准日起一年内有效，即评估报告使用的有效期为 2022 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日。

以下事项特别提请报告使用者予以关注：

1、本次评估价值是以公开处置为前提条件的，未考虑交易双方可能需要支付的增值税、所得税等税负影响。本次评估结果是不含增值税的价格。

2、纳入本次评估范围的资产全部是报废资产，物资报废原因由委托方进行鉴定、确定，评估人员进行了必要的关注，因而本次评估是假设资产报废、非持续使用为前提下的可回收市场价值，该价值在资产处置执行时期也会受到废旧金属市场成交价格的影响，特提请报告使用人注意。

3、纳入本次评估范围的报废资产的数量、型号是根据委托人提供的《资产评估申报明细表》确定的，如果将来实际处置时的资产数量和重量发生变化，相应的处置价格也应进行适当调整。

4、受限于现场条件等因素限制，评估人员仅对评估对象的外观进行勘察，未对评估对象的材质和质量等进行相关实验的检验，依据委托人提供的资料及相关介绍进行评估，特提请报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分 报告正文

财兴资评字（2022）第 276 号

一、绪言

广州大学城投资经营管理有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称：本公司）接受广州大学城投资经营管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，按照市场法，对委托方拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实物查勘、市场调查与询证，对委托评估的指定资产在 2022 年 6 月 23 日所表现的残余价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

二、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方（暨产权持有者）介绍

名称：广州大学城投资经营管理有限公司

统一社会信用代码：91440101749946690Y

公司类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市番禺区小谷围广州大学城中六路 1 号信息枢纽楼 9 楼(仅限办公用途)

法定代表人：张忠

注册资本：250900 万元人民币

经营范围：企业自有资金投资；市政设施管理；单位后勤管理服务（涉及许可经营的项目除外）；物业管理；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；热力生产和供应；冷气供应；自来水供应。

成立日期：2003 年 7 月 4 日

营业期限：至无固定期限

（二）委托方与产权持有单位之间的关系

本次资产评估委托方与产权持有单位为同一家单位。

（三）业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本报告使用者为包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

根据《集团党委会会议纪要》（穗城投党会纪〔2022〕41 号）文件显示，同意对广州大学城第三号冷站冷却塔进行整体更新改造，需对废旧资产进行报废处置。

本次评估目的是为广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备提供其在评估基准日时的残余价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象和评估范围：

1、评估对象

评估对象是广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备的残余价值。

2、评估范围

评估范围是广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备资产，主要为报废冷却塔本体、附属的钢管、PVC 管、阀门、水表、直梯护笼不锈钢带、

镀锌线槽、槽钢、角铁、镀锌管、镀锌格栅板 and 水泥墩，合计 49 项资产。报废资产的主要材质包含铜、钢、铁、铝、不锈钢等。评估范围详见下表：

序号	名称	型号	单位	数量
1	方形横流式超低噪音冷却塔	新菱牌 SCT-600×3	台	8
2	钢管	DN800	米	243.8
3		DN600	米	97
4		DN500	米	134.6
5		DN400	米	281
6		DN200	米	315.3
7		DN150	米	530.9
8		DN100	米	37.4
9		DN50	米	3.4
10	PVC 管	φ150	米	100.9
11		φ100	米	21
12		φ80	米	53.4
13		φ60	米	3
14		φ50	米	80
15		φ40	米	288
16		φ25	米	38
17	阀门	DN600（蝶阀）	个	6
18		DN500（蝶阀）	个	16
19		DN500(电动阀)	个	8
20		DN200（蝶阀）	个	48
21		DN150（蝶阀）	个	99
22		DN200（闸阀）	个	2
23		DN50（铜闸阀）	个	45
24		DN40（铜闸阀）	个	48
25		DN25（闸阀）	个	8
26	水表	DN150	个	2
27		DN100	个	1
28	直梯护笼不锈钢带	50mm*3mm	米	456.4
29	镀锌线槽	200mm×100mm	米	44.5
30		150mm×100mm	米	14.4
31		100mm×100mm	米	159.7
32		100mm×50mm	米	212
33		50mm×50mm	米	91.6
34	槽钢	16#	米	103.8
35		14#	米	6.4
36		12#	米	40.3
37		10#	米	385
38	角铁	5#	米	89.23

序号	名称	型号	单位	数量
39		4.5#	米	29.4
40		4#	米	127.2
41		3#	米	105.4
42	镀锌管	DN25	米	204
43		DN15	米	216
44	镀锌格栅板	800mm×700mm×20mm	块	72
45		390mm×700mm×20mm	块	6
46		680mm×270mm×25mm	块	72
47		830mm×700mm×20mm	块	72
48	水泥墩	340mm×340mm×800mm	个	672
49		440mm×440mm×780mm	个	97

委估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。

3、委估资产概况

资产的存放：广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备资产尚未拆卸，资产均存放在广州市番禺区大学城的第三冷站的天台上。

资产的法律权属状况：根据广州大学城投资经营管理有限公司提供的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，该批报废资产全部归广州大学城投资经营管理有限公司所有。

资产的物理状况：根据委托方申报及评估人员现场勘查，评估范围的各类资产露天使用多年，外层油漆有脱落现象，大部分资产存在明显的锈蚀。

资产的经济状况：根据企业提供的经济行为文件、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》等资料显示，本次评估范围的报废资产是更新改造的原因需拆除报废，报废资产已无使用价值。

五、价值类型及其定义

本次评估目的是报废资产处置，评估对象全部属于企业已经并办理了报废手续的设备零部件资产以及设备类资产，该类报废资产不具备可持续使用的条件，资产的价值仅为可回收材料价值，因而本次评估的价值类型为残余价值。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

六、评估基准日

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 6 月 23 日。

（二）选择评估基准日依据

评估基准日的确定由委托方根据本次经济行为的总体时间计划安排确定，评估基准日的选择与评估经济行为的实现日期尽可能接近，同时又应考虑评估工作的合规性及合理时间安排，以尽量避免或减少评估基准日期后调整事项。

本次评估中采用的价格标准是评估基准日的价格标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据：

《集团党委会会议纪要》（穗城投党会纪（2022）41 号）。

（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四十六号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- 4、《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 378 号）；
- 5、《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令 12 号）；

- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 8、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 9、《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）；

10、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）评估准则依据

1、资产评估基本准则

- （1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- （2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- （3）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- （4）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕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——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）。

3、资产评估指导意见

- （1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- （2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

4、资产评估指南

- （1）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

(2)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

(四) 产权依据

1、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

(五) 取价依据

- 1、委托方提供的相关资料；
- 2、有关设备铭牌资料、技术参数资料等；
- 3、评估基准日相关网站公布的废旧物资市场价格信息资料；
- 4、评估人员市场调查、咨询资料；
- 5、有关部门颁布的相关定额、费用费率资料；
- 6、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

(六) 参考资料及其它资料

- 1、《资产评估申报明细表》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、相关网站摘录的资料；
- 4、评估师确认为必要的其他资料。

八、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

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。其使用的基本前提有：

- (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：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 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) 评估方法的选择

评估方法的选择取决于评估目的、评估对象的特点、评估价值类型、评估时的市场条件等因素，并且受到评估师能够获取的技术资料等条件制约，在选择某种具体方法评估时，应充分考虑该方法在具体评估项目中的适用性、可靠性、效率性，并能满足该方法的条件要求及程序要求。

本次评估目的是为委托方处置报废资产提供残余价值参考，评估对象全部是报废设备附属部件资产和设备类资产，资产全部不能按照原有功能持续使用，一般是按照废旧材料回收市场价格进行处置。因而，本次评估资产不具备单独的收益获利能力，无法采用收益

法进行评估；报废资产非持续使用，资产处置价值与其购置成本关联不大，一般也不适宜采用成本法；本次评估范围的报废资产主要为金属材料等，具有公开、成熟的废旧物资交易市场，且资产的重量等技术参数完整，因而适用采用市场法进行评估。

综上所述，本次采用市场法进行评估。

（三）市场法评估过程

（1）市场法评估的计算公式

$$P=\sum W_i \times U_i \times (1-D)$$

P：资产的评估价值

W_i ：该报废设备资产中第 i 种可回收材料的重量（吨）

U_i ：该报废设备资产中第 i 种可回收材料的市场价格（元/吨），该价格是送到回收企业的已分捡好的材料的价格。

D：扣除系数

（2）资产重量 W_i 的确定

被评估报废资产主要材质和重量，主要依据委托方提供的技术资料、规格型号和数量进行估算。

（3）回收单价 U_i 的确定

通过中国废旧物资网、回收商网、中国废品网、网优废旧网等网站及评估人员市场调查咨询确定各项材料的回收价格。

（4）扣除系数 D 的确定

由于评估查询的材料或物资回收价格是送到回收企业的已经分拣好的材料价格，而根据委托方要求，本次物资处置时由回收企业按照现状回收，由回收企业承担交易费用、环保处置费用、运输费用、拆解、分拣费用等费用，因而需要根据上述费用的合理比率予以

扣除。

九、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段：

- 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、签订委托业务约定书；
- 3、依据初步调查了解情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

（二）资产清查核实阶段：

- 1、协助并指导产权持有单位进行资产清查，填报资产评估申报明细表；
- 2、听取产权持有单位有关人员对企业及委估资产状况的介绍；
- 3、对产权持有单位填报的资产评估申报表进行征询、核查；
- 4、核实产权持有单位填报的有关资料及搜集产权证明文件；
- 5、进行现场实物资产的核实，对资产状况进行察看，作出记录。

（三）评定估算阶段：

- 1、根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；
- 2、查阅委估资产的产权证明文件、设备说明书、铭牌等有关资料；
- 3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 4、对各项委估资产进行数据处理，分项做出评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段：

- 1、评估小组撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿；
- 2、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果，与委托方就评估初稿交换意见，向委托方提交资产评估报告书；
- 3、工作底稿整理、归档。

十、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）特殊性假设

1、本次评估的全部是报废资产，因而本次评估资产无法按照原有用途持续使用，按照报废资产处置为前提。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、使用、报废过程均符合国家有关法律法规规定。

3、除评估师所知范围之外，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，假设与之相关的各种应付款项均已付清。

4、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已存在的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对其价值的影响。

5、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

6、假设本次评估中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。

7、本次评估规范内除合同约定了处置方式外的其他资产的处置方式假设采用公开招拍挂的方式处置。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

（三）评估限制条件

1、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

2、我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，未采用专业的检测及鉴定手段。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估人员在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估人员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。

十一、评估结论

经过资产清查、市场调查与询证、评定估算等程序，评估基准日时，广州大学城投资经营管理有限公司拟处置的报废资产评估价值为 **388,115.00** 元（大写人民币叁拾捌万捌仟壹佰壹拾伍元整）。

评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期

为 2022 年 6 月 23 日至 2023 年 6 月 22 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为价值参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

十二、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以非持续使用和公开拍卖处置为前提，确定资产的残余价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加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遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（二）本次评估价值是以公开处置为前提条件的，未考虑交易双方可能需要支付的增值税、所得税等税负影响。本次评估结果是不含增值税的价格。

（三）纳入本次评估范围的资产全部是报废资产，物资报废原因由委托方进行鉴定、确定，评估人员进行了必要的关注，因而本次评估是假设资产报废、非持续使用为前提下的可回收残余价值，该价值在资产处置执行时期也会受到废旧金属市场成交价格的影响，特提请报告使用人注意。

（四）纳入本次评估范围的报废资产的数量、型号是根据委托人提供的《资产评估申报明细表》确定的，如果将来实际处置时的资产数量和重量发生变化，相应的处置价格也应进行适当调整。

（五）受限于现场条件等因素限制，评估人员仅对评估对象的外观进行勘察，未对评估对象的材质和质量等进行相关实验的检验，依据委托人提供的资料及相关介绍进行评估，特提请报告使用人注意。

（六）评估价格是回收企业到报废资产存放地点按现状交割的价格，报废资产的处置费用由回收企业承担，包括拍卖费用、运输费用、拆解分拣、环保处置等费用，故评估价

值是回收市场价格扣除处置费用的价值。

（七）评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，由于委托方无法提供全部待估资产的发票等相关产权资料，本次以委托方提供的《资产评估申报明细表》所列示资产进行评估，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其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法律责任。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途。

（二）本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；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。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（四）除委托人、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。未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

十四、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次评估报告的评估报告日为二〇二二年八月二日。

(本页为评估机构签章页)

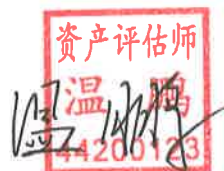
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



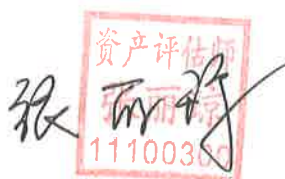
法 定 代 表 人：古文枢



资产评估师：温 鹏（44200123）



资产评估师：张丽琼（11100300）



二〇二二年八月二日

第四部分 评估报告附件

- 1、资产评估明细表（复印件）。
- 2、委托方（暨产权持有单位）营业执照（复印件）。
- 3、经济行为文件（复印件）。
- 4、委托方（暨产权持有单位）承诺函（复印件）。
- 5、资产评估师承诺函。
- 6、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）。
- 7、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司备案公告（复印件）。
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。
- 9、现场勘查照片。

3#冷站冷却塔及其附属设备报废评估明细表

评估基准日：2022年6月23日

产权持有人：广州大学城投资经营管理有限公司

序号	名称	型号	单位	数量	评估价值（元）	备注
1	方形横流式超低噪音冷却塔	新菱牌 SCT-600×3	台	8	59,871.00	其中包含电机、风机盘、风机叶轮、风机轴承座、扇叶
2	钢管	DN800	米	243.8	122,226.00	组团冷却塔进出水管总管
3		DN600	米	97	31,026.00	冷却塔平衡管
4		DN500	米	134.6	32,705.00	冷却塔进出水管
5		DN400	米	281	49,424.00	冷却塔进出水管、补水管
6		DN200	米	315.3	23,149.00	冷却塔进出水管、补水管
7		DN150	米	530.9	22,027.00	冷却塔进出水管、补水管
8		DN100	米	37.4	945.00	冷却塔进出水管、补水管、溢流管
9		DN50	米	3.4	38.00	冷却塔补水管、溢流管、排污管
10		φ150	米	100.9	2,953.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
11	PVC管	φ100	米	21	318.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
12		φ80	米	53.4	553.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
13		φ60	米	3	22.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
14		φ50	米	80	442.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
15		φ40	米	288	1,032.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
16		φ25	米	38	65.00	冷却塔进出水管、快速补水管、浮球补水管
17		DN600（蝶阀）	个	6	2,135.00	冷却塔进出水管、平衡管阀门
18		DN500（蝶阀）	个	16	3,776.00	冷却塔进出水管、平衡管阀门
19	阀门	DN500(电动阀)	个	8	3,206.00	冷却塔进出水管、平衡管阀门
20		DN200（蝶阀）	个	48	1,232.00	冷却塔进出水管、平衡管阀门
21		DN150（蝶阀）	个	99	1,746.00	冷却塔进出水管、平衡管阀门
22		DN200（闸阀）	个	2	391.00	冷却塔总进水、杂用水阀门
23		DN50（铜闸阀）	个	45	1,504.00	冷却塔加压机快速补水管、排水阀
24		DN40（铜闸阀）	个	48	1,113.00	冷却塔浮球补水、快速补水管
25		DN25（闸阀）	个	8	18.00	冷却塔排气阀
26	水表	DN150	个	2	98.00	冷却塔补水水表
27		DN100	个	1	28.00	冷却塔补水水表

3#冷站冷却塔及其附属设备报废评估明细表

评估基准日：2022年6月23日

产权持有人：广州大学城投资经营管理有限公司

序号	名称	型号	单位	数量	评估价值（元）	备注
28	直梯护笼不锈钢带	50mm*3mm	米	456.4	4,248.00	冷却塔爬梯护笼
29	镀锌线槽	200mm×100mm	米	44.5	486.00	冷却塔动力电缆线槽
30		150mm×100mm	米	14.4	144.00	冷却塔动力电缆线槽
31		100mm×100mm	米	159.7	1,064.00	冷却塔动力电缆线槽
32		100mm×50mm	米	212	1,033.00	冷却塔动力电缆线槽
33		50mm×50mm	米	91.6	316.00	冷却塔动力电缆线槽
34	槽钢	16#	米	103.8	3,399.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
35		14#	米	6.4	177.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
36		12#	米	40.3	925.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
37		10#	米	385	7,335.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
38	角铁	5#	米	89.23	640.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
39		4.5#	米	29.4	189.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
40		4#	米	127.2	586.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
41		3#	米	105.4	276.00	冷却塔、扶梯平台走道、管道支吊架
42	镀锌管	DN25	米	204	1,222.00	冷却塔扶梯
43		DN15	米	216	670.00	冷却塔扶梯
44	镀锌格栅板	800mm×700mm×20mm	块	72	1,359.00	冷却塔、扶梯平台走道
45		390mm×700mm×20mm	块	6	55.00	冷却塔、扶梯平台走道
46		680mm×270mm×25mm	块	72	539.00	冷却塔、扶梯平台走道
47		830mm×700mm×20mm	块	72	1,409.00	冷却塔电机平台踏板
48	水泥墩	340mm×340mm×800mm	个	672	0.00	冷却塔底
49		440mm×440mm×780mm	个	97	0.00	冷却塔管道底
合计					388,115.00	

评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司





编号: S0112019054613G(1-1)

统一社会信用代码

91440101749946690Y

营业执照

(副本)



扫描二维码
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 广州大学城投资经营管理有限公司

注册资本 贰拾伍亿零玖佰万元(人民币)

类型 有限责任公司(法人独资)

成立日期 2003年07月04日

法定代表人 张忠

营业期限 2003年07月04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://crl.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。)

住所 广州市番禺区小谷围广州大学城中六路1号信息枢纽楼9楼(仅限办公用途)



登记机关

2019年05月20日

广州市城市建设投资集团有限公司会议纪要

穗城投党会纪〔2022〕41号

广州市城市建设投资集团有限公司

2022年7月27日

集团党委会会议纪要

6月30日下午，集团党委书记、董事长陈强同志在集团12楼1号会议室主持召开集团党委会会议。会议议题是：一、理论学习议题：……；二、党委会决策议题：……；三、前置研究议题：*《关于广州大学城第三号冷站冷却塔更新的请示》、……，会议纪要如下：

一、理论学习议题

……

二、党委决策议题

……

三、前置研究议题

（四）会议听取了投资发展部副经理黄卉丹，大学城公

司董事长张忠对*《关于广州大学城第三号冷站冷却塔更新的请示》的说明，并进行了讨论，会议议定事项如下：

同意大学城公司实施广州大学城第三号冷站冷却塔更新项目，项目总投资 2601.84 万元，资金由大学城公司自筹解决；大学城公司要严格控制项目成本，抓紧推进项目建设，在 2022 年停冷期间实施完成。

（注：有“*”号议题为“三重一大”事项。）

出席：陈 强、李 莹、谢成文、李滋新、张林富

列席：竺维彬、张灿华、赵晓川、郭 殷、苑 欣、
管 馨（全部议题）；李军文、周琼华、
张冀芳（议题三至五）；王 峰、姚雯婷（议
题二）；申 海、李洪涛、张 忠、黄卉丹、
高刚军、黎达年、何志达、张梓蓉、彭 晶、
吕琪铭（议题四）；邝伟良、刘春艳（议题五）。

分送：集团领导，专取外部董事，监事会主席（审计专员），监事会、审计专员办，议题相关部门。

广州市城市建设投资集团有限公司办公室

2022 年 7 月 28 日印发

资产评估委托方（暨产权持有单位） 承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

广州大学城投资经营管理有限公司委托你公司对我单位拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备的残余价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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、所提供的财务会计及其它资料真实、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、所提供的资料客观、真实、科学、合理；

5、不干预评估工作。

委托方(盖章)：



委托方法定代表人（或授权代表人）签字：

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the authorized representative of the commissioning party.

2022 年 月 日

评估师承诺函

广州大学城投资经营管理有限公司：

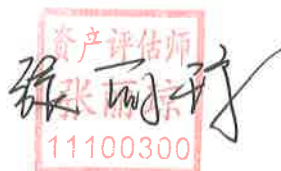
受贵司委托，我们对贵司拟处置的 3#冷站冷却塔及其附属设备资产在 2022 年 6 月 23 日时的残余价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

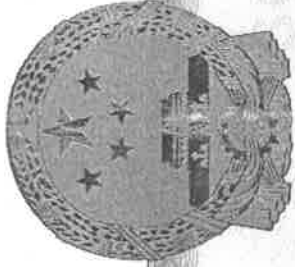
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2022年8月2日



编号: S0412021021419
统一社会信用代码
91440000190380779D

营业执照



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	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	注册资本	本壹仟万元(人民币)
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1995年08月25日
法定代表人	古文枢	营业期限	1995年08月25日至长期
经营范围	居民服务业(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。)		
住所	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房		



登记机关

2021年03月30日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕50号

关于广东财兴资产评估土地 房地产估价有限公司的备案公告

广东财兴资产评估土地房地产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广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190380779D。

二、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为古文枢。

三、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020127，序列号：00001550，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕199号）已按规定回收。

四、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司的股东为：

古文枢（资产评估师职业资格证书登记编号：44000778），叶伯健（资产评估师职业资格证书登记编号：44000030），韩羽（资产评估师职业资格证书登记编号：44000029）。

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：张丽琼

性别：女

登记编号：11100300

单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2010-08-16

年检信息：通过（2022-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会



（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：张丽琼

本人印鉴：



打印日期：2022-07-09

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：温鹏

性别：男

登记编号：44200123

单位名称：广东财兴资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过（2022-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：温鹏

本人印鉴：温鹏
44200123



打印日期：2022-07-09

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>

现场勘查照片

