

珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公
司一批待处置资产的评估项目

评估报告

粤鑫评（估）字（2019）第 Z0007 号

资产评估报告册数

共 2 册，第 1 册

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019 年 3 月 12 日

珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及
该公司一批待处置资产的评估项目
评估报告

目 录

内 容	页 次
目 录	0
资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
一、 委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
（二）、被评估企业简介	4
（三）、委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及定义	5
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	8
九、 评估假设	9
十、 评估结论	9
十一、 特别事项说明	10
十二、 评估报告使用限制说明	11
十三、 评估报告日	11
十四、 附件	12

资产评估师声明

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）委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估执业准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（四）评估对象涉及的资产和未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（五）本资产评估机构及资产评估师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。

（六）资产评估师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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（七）本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

资产评估报告摘要

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。

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司接受珠海格力海岛投资有限公司的委托，对珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

经济行为：珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目。

评估目的：对珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目在评估基准日所表现的残余价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的于评估基准日的残余价值；评估范围是珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产。

评估基准日：2019 年 2 月 20 日

价值类型：残余价值

评估结论：本次评估用市场法进行。通过清查及评估计算：

于评估基准日 2019 年 2 月 20 日，珠海格力海岛投资有限公司申报拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目的残余价值合计为人民币贰佰伍拾万零伍仟叁佰捌拾肆元整（¥2,505,384 元）。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及

该公司一批待处置资产的评估项目

粤鑫评（估）字(2019)第 Z0007 号

珠海格力海岛投资有限公司：

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目在 2019 年 2 月 20 日所表现的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

（一）、委托方

名称：珠海格力海岛投资有限公司

（二）、被评估企业简介

名称：珠海格力海岛投资有限公司

统一社会信用代码：91440400698148911E

商事主体类型：有限责任公司（法人独资）

住宅：珠海市万山区东澳岛南沙嘴绿岛路 1 号

法定代表人：原涛

成立日期：2009 年 12 月 11 日

登记机关：广东省珠海市工商行政管理局

（三）、委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的评估项目在评估基准日 2019 年 2 月 20 日所表现的残余价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的于评估基准日的残余价值。

（二）评估范围

评估范围是珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产的，评估基准日资产情况如下表：

金额单位：人民币元

项数	帐面原值	帐面净值
131	17,052,110.37	25,913.41

纳入评估范围的资产权属状况：

珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产包括：格力发电设备及设施、办公设备、家电等杂物，共 131 项资产，资产权属人为珠海格力海岛投资有限公司，根据委托方提供的《柴发运行保养记录》显示：临时发电房设备及设施均于 2018 年 3 月 28 日大电网上岛后停止运行；1、2、3、5、6 号柴油发电机机组能正常运行；4 号柴油发电机机组由于 2017 年台风“天鸽”影响，发电机励磁线圈受潮，需维修后方可使用；另有一部乘龙金牛自卸车（车牌号：粤 CL1426）委托方已提前处置。目前该批资产均处于闲置状态。

本次纳入评估范围的评估对象的法律权属资料及其他评估资料均由珠海格力海岛投资有限公司提供，资料提供方对其所提供的评估对象法律权属资料及其他评估资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

四、价值类型及定义

此次评估采用残余价值作为选定的评估价值类型。具体定义如下：

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。

本次评估时基于评估目的，主要是了解报废资产在评估基准日拆除、回收所能实现的价值，因此价值类型选用残余价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 2 月 20 日。

本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

珠海格力海岛投资有限公司与广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司签订的《资产评估委托合同》；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、国务院国资委财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 5、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 6、财政部【2001】第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 7、国务院办公厅国办发【2001】102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 8、国资委、财政部【2003】第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 9、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 10、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 11、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 12、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 13、国资产权【2013】64 号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》；

14、其他相关的法律法规。

（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——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（四） 资产权属依据

- 1.《委托评估函》；

（五） 评估取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504号)；
- 2、机械工业出版社《2018 中国机电产品报价手册》；
3. 被评估单位提供的资产清单；
4. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
5. 其他参考资料

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——机器设备》，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

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有货币衡量；
- (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行业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) 评估方法的选取

本次评估所涉及的设备，不具有单独的获利能力，无法采用收益法；由于珠海格力海岛投资有限公司评估资产 1-9 项为临时发电房设备及设施，均可正常使用；其余资产均不能继续使用，资产拆除后的基本没有再次利用的价值，无法按照持续使用原则，故单独评估资产 1-9 项采用成本法评估，其余资产采用市场法评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

1、委托方为实现拟处置珠海格力海岛投资有限公司一批待处置资产变现之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对珠海格力海岛投资有限公司申报的资产进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方

协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订资产评估委托合同。

2、按照《资产评估执业准则——评估程序》的规定，向产权持有单位提供资产评估所需申报资料，指导产权持有单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、盘点、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后资产原地继续使用。
- 2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 3、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。
- 4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

在实施了上述评估程序和评估方法后，珠海格力海岛投资有限公司申报拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的于评估基准日的残余价值合计为人民币贰佰伍拾万零伍仟叁佰捌拾肆元整（¥2,505,384元）。评估结果详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

（一）本次评估范围的资产为珠海格力海岛投资有限公司委托的评估范围，评估师对相关的产权进行了关注，但不对产权归属发表专业意见。

（二）本次评估时以资产现状进行评估，未考虑资产迁移或改变用途，提醒报告使用者注意。

（三）评估师未对资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关资料真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）经与该公司有关人员调查了解以及该公司出具的有关被评估资产情况的说明，被评估资产在评估基准日不存在抵押、担保等债权债务纠纷情况，并且该公司声明已经付清全部款项。

（五）由委托方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、合法、完整性负责。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业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。

（七）本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（八）本评估结论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。本报告未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。

（九）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. 资产的数量以最终过地磅的实际数量为准，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, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托方在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

4. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项, 资产占有方在委托评估时未作特别说明。在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。

上述特别事项, 评估师提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 评估报告的使用范围: 我们所出具的评估报告及所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的, 仅在评估结论使用有效期限内使用, 或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及资产评估行业协会审查使用。除依据有关法律法规需公开之处, 未证得出具报告的评估机构同意, 本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。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。

(四) 遵守相关法律法规和遵循公认资产评估方法, 对评估基准日特定目的下评估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用资产评估报告是委托方和相关事方的责任。

(五) 本报告签字资产评估师已对评估对象的法律权属给予了合理关注, 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见, 报告使用者要特别注意其风险。

(六) 本评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年, 即自 2019 年 2 月 20 日起, 至 2020 年 2 月 19 日止, 超过本报告使用有效期不得使用评估报告。

提醒报告的使用者, 在以上假设和限制条件变化时, 本评估结果无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 3 月 12 日。

十四、附件

- （一）资产评估结果明细表；
- （二）评估资产图片；
- （三）营业执照；
- （四）委托评估统计表；
- （五）委托评估方与资产占有方承诺函；
- （六）资产评估师及评估机构承诺函；
- （七）资产评估机构资格证书；
- （八）备案公告；
- （九）资产评估人员资格证书。

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

中国·珠海

法定代表人：

丁峰

资产评估师：



2019 年 3 月 12 日

资产评估师：



资产评估结果明细表

委托评估单位：珠海格力海岛投资有限公司

评估基准日：2019年2月20日

货币单位：人民币（元）

格力发电设备及设施统计表								
序号		设备名称	设备型号	购置日期	单位	数量	单价（元）	评估值（元）
1	临时发电房设备及设施	柴油发电机组	10.5KV、1100KW、50hz	2013	台	6	289697	1,738,182
2		高压柜	MVnex-12 1-3GP、5-11GP	2013	台	10	36060	360,600
3		高压柜	MVnex-12 4GP	2013	台	1	18977	18,977
4		直流电源箱	GZDW-36Ah 220V DC	2013	台	1	9876	9,876
5		运行监控琴台柜	（含运行监控工作站、打印机、液晶显示屏等）	2013	台	1	79802	79,802
6		埋地卧式储油罐	80m ³	2013	台	5	31767	158,835
7		日用油箱	4000L	2013	台	4	5042	20,168
8		消防储液罐	3000L, 合成型泡沫灭火剂充	2013	台	1	34851	34,851
9		动力瓶	充装氮气/40L、13.0MPa	2013	个	5	5659	28,295
10	“玲珂海岸”一期项目施工期间发电设备	400KW 备用 450KW 上柴东风柴油发电机组	12V135BZLD	2010.08	台	2	8,041	16,082
11		600KW 备用 660KW 上柴东风柴油发电机组	12V135BZLD-3	2010.08	台	1	13,090	13,090
12		东风康明斯引擎配广州英格电机 100KW 自动型柴油发电机组	东风康明斯 100KW	2011.08	台	1	4,301	4,301
13		东风引擎配广州英格或斯坦福电机 150KW 自动型柴油发电机组	150KW 自动型柴油发电机	2011.08	台	1	4,488	4,488
14		东风康明斯 150KW 柴油发电机组	150KW	2010.11	台	1	3,927	3,927

		小计				40		2,491,474
办公设备、家电等杂物报废明细表								
序号	类别名称	固定资产名称	规格型号	购置日期	单位	数量	单价(元)	评估值(元)
1	办公设备	打印机	兄弟 5350DN	2010.07	台	1	20	20
2	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (1 号)	C305 一体机	2010.09	台	1	20	20
3	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (2 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
4	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (3 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
5	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (4 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
6	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (5 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
7	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (6 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
8	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (7 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
9	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (8 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
10	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (9 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
11	办公设备	联想电脑 C305 一体机 (10 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
12	办公设备	联想 C305 一体机 (11 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
13	办公设备	联想 C305 一体机 (12 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
14	办公设备	联想 C305 一体机 (13 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
15	办公设备	联想 C305 一体机 (14 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
16	办公设备	联想 C305 一体机 (15 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
17	办公设备	联想 C305 一体机 (16 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
18	办公设备	联想 C305 一体机 (17 号)	C305	2010.09	台	1	20	20
19	办公设备	联想 C200 一体机 (18 号)	C200	2010.09	台	1	20	20
20	办公设备	联想 C200 一体机 (19 号)	C200	2010.09	台	1	20	20
21	办公设备	联想 C200 一体机 (20 号)	C200	2010.09	台	1	20	20
22	办公设备	兄弟 4050CDN 彩色激光打印机	兄弟 4050CDN	2010.10	台	1	30	30
23	办公设备	Acer1100 笔记本电脑	Acer1100	2010.10	台	1	15	15

24	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(1号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
25	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(2号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
26	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(3号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
27	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(4号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
28	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(5号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
29	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(6号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
30	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(7号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
31	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(8号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
32	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(9号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
33	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(10号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
34	办公设备	ADM5000+双核组装电脑(11号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	20	20
35	办公设备	利盟 240N 多功能一体机	利盟 240N	2010.10	台	1	15	15
36	办公设备	兄弟 534DN 打印机	兄弟 534DN	2010.10	台	1	15	15
37	办公设备	TP-link4328 路由器	TP-link4328	2010.10	台	1	5	5
38	办公设备	兄弟 2100PC 打印机	兄弟 2100PC	2010.10	台	1	10	10
39	办公设备	兄弟 2820 传真机	兄弟 2820	2010.10	台	1	15	15
40	办公设备	兄弟 HL-2150 打印机(1号)	兄弟 HL-2150	2010.10	台	1	15	15
41	办公设备	兄弟 HL-2150 打印机(2号)	兄弟 HL-2150	2010.10	台	1	15	15
42	办公设备	19 英寸液晶显示器	19 英寸液晶	2010.10	台	1	15	15
43	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (1#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	15	15
44	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (2#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	15	15
45	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (3#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	15	15
46	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (4#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	15	15
47	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (5#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	15	15
48	办公设备	创维液晶电视机 TFT42M11HF 下乡	TFT42M11HF	2010.12	台	1	15	15
49	办公设备	联想 Q110 电脑主机(1)	联想 Q110	2011.01	台	1	15	15

50	办公设备	联想 Q110 电脑主机 (2)	联想 Q110 电脑主机	2011.01	台	1	15	15
51	办公设备	联想 Q110 电脑主机 (4)	联想 Q110 电脑主机	2011.01	台	1	15	15
52	办公设备	联想 Q110 电脑主机 (4)	联想 Q110 电脑主机	2011.01	台	1	15	15
53	办公设备	联想 Q110 电脑主机 (5)	联想 Q110 电脑主机	2011.01	台	1	15	15
54	办公设备	康佳彩电	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
55	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
56	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
57	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
58	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
59	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
60	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
61	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
62	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
63	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
64	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
65	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
66	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
67	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
68	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
69	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
70	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
71	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	15	15
72	办公设备	柯美 BHC210 彩色复印一体机	BHC彩色复印一体机	2011.06	台	1	60	60
73	办公设备	TCL LED 电视机 1#	TCL LED 电视机	2012.07	台	1	15	15
74	办公设备	TCL LED 电视机 2#	TCL LED 电视机	2012.07	台	1	15	15

75	办公设备	TCL LED 电视机 3#	TCL LED 电视机	2012.07	台	1	15	15
76	酒店	笔记本电脑	HP EliteBook 840	2015.05	台	1	15	15
77	酒店	笔记本电脑	HP 2570p	2014.05	台	1	15	15
78	酒店	电脑主机	启天 M7300	2012.07	台	1	15	15
79	酒店	彩色打印机	lemark C746dn	2013.06	台	1	100	100
80	酒店	电脑主机	HKC	2012.05	台	1	15	15
81	酒店	三星滚筒洗衣机	WF1702WCS	2014.01	台	2	100	200
82	九洲海洋	全自动洗衣机	全自动洗衣机	2010.11	台	1	400	400
83	九洲海洋	干衣机	干衣机	2010.11	台	1	200	200
84	酒店	保安亭	304 不锈钢	2014.12	个	2	100	200
85	九洲海洋	岗亭	岗亭	2010.11	个	1	100	100
86	办公设备	乒乓球台	乒乓球台	2010.12	套	1	10	10
87	办公设备	KTS-2 型筛沙机	KTS-2	2011.09	台	1	60	60
		小计				89		2660

员工餐厅厨房设备报废明细表

序号	资产名称	型号	购置日期	单位	数量	单价(元)	评估值(元)
1	柴油炉		2012.4	套	1	170	170
2	大炒锅		2012.4	个	1	150	150
3	小炒锅		2012.4	个	2	80	160
4	蒸柜		2012.4	个	1	100	100
5	蒸炉		2012.4	个	1	80	80
6	汤炉		2012.4	个	1	60	60
		小计			7		720

交通设备报废明细表

序号		资产名称	型号	购置日期	单位	数量	单价(元)	评估值(元)
1	酒店	高尔夫车		2012.04	台	1	300	300

2	酒店	高尔夫车		2013.03	台	1	300	300
3	交通设备	乘龙金牛自卸车		2010.07	台	1	0	0
4	交通设备	乘龙金牛自卸车(130匹)	1z31231ah	2010.08	台	1	6,800	6,800
5	交通设备	五菱威威观光车 (WLQ5110) (合格证号 4192027) (1号)	WLQ5110	2010.09	台	1	200	200
6	交通设备	五菱威威观光车 (WLQ5110) (合格证号 4192028) (2号)	WLQ5110	2010.09	台	1	200	200
7	交通设备	内燃观光车(18人座)	WLQ6180K	2012.10	台	1	300	300
8	交通设备	交通设备	五菱 WLQ6180K	2013.07	台	1	200	200
						8		8,300
娱乐设备及用品								
序号		资产名称	型号	购置日期	单位	数量	单价(元)	评估值 (元)
1	酒店	雅马哈摩托艇	VX700	2010.11	艘	2	70	140
2	酒店	雅马哈摩托艇	VX1100	2010.11	艘	1	150	150
3	酒店	HOBIEGETAWAY 帆船		2014.03	艘	3	30	90
4	酒店	单体帆船		2012.04	艘	1	30	30
5	酒店	三体帆船		2012.04	艘	1	50	50
6	酒店	沙滩车(黑色)		2012.04	台	1	70	70
7	酒店	沙滩车(红色)		2012.04	台	1	70	70
8	酒店	沙滩车(军绿色)		2012.04	台	1	70	70
9	酒店	喷射艇拖车架		2013.05	台	1	100	100
10	酒店	亚克力落地吧台观赏 鱼缸	珍珠白 150*53*128cm	2015.04	个	1	10	10
11	酒店	收银台模型		2015.04	台	1	10	10
12	酒店	摩托艇托架		2013.05	个	2	30	60
13	九洲海洋	卷扬机	卷扬机	2010.11	台	1	80	80
14	沙滩设备	烧烤船		2012.04	艘	2	50	100

15	九洲海洋	D5.8 型帆船 3 台	D5.8 配海马 3.5HP 舷外机	2010.11	艘	3	200	600
16	九洲海洋	潜水推进器 2 台	SEAD00	2010.11	台	2	300	600
		小计				24		2,230
131		合计				168		2,505,384

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019 年 3 月 12 日





珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批
待处置资产的评估项目
评估说明

[粤鑫评(估)字(2019)第 Z0007 号]

资产评估报告册数

共 2 册, 第 2 册

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019 年 3 月 13 日

目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分 资产评估说明	4
第一章 评估对象和评估范围说明	5
第二章 资产核实情况总体说明	6
第三章 机器设备评估技术说明	7
第四章 评估结论及其分析	11

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司接受珠海格力海岛投资有限公司的委托，对珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置的评估项目，现已完成评估报告，根据有关规定要求，特报送资产评估说明。

资产评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者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。

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019 年 3 月 13 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，详细内容见附件《企业关于进行资产评估有关事项说明》。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写，共包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产基础法评估技术说明、收益法评估技术说明、评估结论及分析共五章。

第一章 评估对象和评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

评估对象：珠海格力海岛投资有限公司拟资产处置所涉及该公司一批待处置资产的于评估基准日的残余价值。

(二) 评估范围

评估范围是珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产。评估基准日资产情况如下表：

金额单位：人民币元		
项数	帐面原值	帐面净值
131	17,052,110.37	25,913.41

纳入评估范围的资产权属状况：

珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产包括：格力发电设备及设施、办公设备、家电等杂物，共131项资产，资产权属人为珠海格力海岛投资有限公司，根据委托方提供的《柴发运行保养记录》显示：临时发电房设备及设施均于2018年3月28日大电网上岛后停止运行；1、2、3、5、6号柴油发电机机组能正常运行；4号柴油发电机机组由于2017年台风“天鸽”影响，发电机励磁线圈受潮，需维修后方可使用；另有一部乘龙金牛自卸车(车牌号:粤CL1426) 委托方已提前处置。目前该批资产均处于闲置状态。

二、引用其它机构出具报告情况

本次纳入评估范围的资产未涉及引用其它机构出具的报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

我们在对本次评估项目进行整体了解后，以产权持有单位提供的资产评估申报表为基础，对委估资产进行全面勘查核实。

本次勘查核实工作由珠海格力海岛投资有限公司的财务部牵头，评估人员会同相关部门人员共同完成。按照资产评估准则-----评估程序的约定，于2019年2月18日组织人员，分组落实具体工作内容，向产权持有单位提供评估所需申报资料，指导产权持有单位清查资产，填报相关表格，在完成上述准备前期工作之后，我公司组织评估人员进入评估现场，于2019年2月18日-20日对申报的资产全面勘查核实。

在勘查核实过程中，我们了解资产的法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实企业申报评估资料与企业提供的会计资料是否相符，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

二、影响资产核实的事项及处理方法

产权持有单位的帐面价值以购买价入帐，帐面净值为摊余价值。

三、核实结论

通过对产权持有单位申报资产的核实，纳入本次评估范围的资产面值相符，与本次资产拟处置经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

第三章 机器设备评估技术说明

一、评估范围

珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产于评估基准日情况如下表：

金额单位：人民币元

项数	帐面原值	帐面净值
131	17,052,110.37	25,913.41

（一）资产基本状况：

珠海格力海岛投资有限公司申报待处置资产包括：格力发电设备及设施、办公设备、家电等杂物，共131项资产，资产权属人为珠海格力海岛投资有限公司，根据委托方提供的《柴发运行保养记录》显示：临时发电房设备及设施均于2018年3月28日大电网上岛后停止运行；1、2、3、5、6号柴油发电机机组能正常运行；4号柴油发电机机组由于2017年台风“天鸽”影响，发电机励磁线圈受潮，需维修后方可使用。另有一部乘龙金牛自卸车(车牌号:粤CL1426) 委托方已提前处置。目前该批资产均处于闲置状态。

（二）现场勘查结果

于评估基准日，评估人员对纳入评估范围的一批待处置资产进行了详细的现场勘察。在委托方相关主管人员配合下，依据委托方列报的明细表，评估人员对评估标的物现场实施清查。经审核机器设备帐表、帐实相符；评估资产1-9项为临时发电房设备及设施，设备均可正常使用。其中发电机6台设备现存放在岛上发电机房内，外观略有锈迹出现，企业日常对发电设备机器设备建立维修计划档案，定期维护保养，保养尚可。临时发电房设备及设施均于2018年3月28日大电网上岛后停止运行，根据委托方提供的《柴发运行保养记录》显示：1、2、3、5、6号柴油发电机机组能正常运行，4号柴油发电机机组由于2017年台风“天鸽”影响，发电机励磁线圈受潮，需维修后方可使用。目前该批资产均处于闲置状态；另有一部乘龙金牛自卸车(车牌号:粤CL1426) 委托方已提前处置，故本次评估值为0。

（三）帐面价值构成

纳入本次评估范围的资产大部分帐面原值包含购置价及安装、运杂费等。

二、评估程序

首先指导委估方进行资产清查，填报机器设备、车辆及电子设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对主要设备及车辆的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各设备及车辆的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值。

三、评估方法

根据《资产评估执业准则——机器设备》，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择。

本次评估所涉及的设备，不具有单独的获利能力，无法采用收益法；由于珠海格力海岛投资有限公司评估资产1-9项为临时发电房设备及设施，均可正常使用；其余资产均不能继续使用，资产拆除后的基本没有再次利用的价值，无法按照持续使用原则，故单独评估资产1-9项采用成本法评估，其余资产采用市场法评估。

评估操作实例

A、评估资产1-9项为临时发电房设备及设施，均于2013年电厂建设时采购，在2018年3月28日大电网上岛后停止运行，机组运行时间超过1万小时，设备均可正常使用。根据评估目的及委估资产情况，在假设委估资产继续使用的前提下，采用“重置成本法”进行评估，计算公式如下：

评估值=重置价值×成新率

(一) 重置价值的确定

1. 设备的评估

对于本次委估设备，因从购入到使用所需时间较短，故本次评估中不考虑建设期间管理费和资金成本。计算公式如下：

重置价值=购置成本÷(1+17%)+运杂费+安装调试费

对于有些运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

(二) 成新率的确定：

1. 对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和分部件打分法综合确定成新率。计算公式如下：

成新率=(全部使用年限-已使用年限)/全部使用年限

案例一：

以评估明细表序号为第1项的柴油发电机组为例，其评估值计算过程如下：

设备名称：三菱柴油发电机组，规格型号10.5KV、1100KW、50hz，目前处于正常使用中。

启用时间：2013年

1. 重置价值的确定：

购置成本：经阿里巴巴网上查得，目前该规格型号的设备售价约1245749元/台，经过洽价最低价格为1243333元/台（不含税价）。

运杂费：因销售商免费送货，故取运杂费为0.00 元。

安装调试费：一般报价已含安装调试，故取安装调试费为0.00元。

重置价值=购置成本+运杂费+安装调试费=1243333元（不含税价）

2. 成新率的确定：

按年限法确定的成新率：

该设备2013年月购入、安装并投入使用，综合经济使用寿命8年，至评估基准日2019年2月20日，该设备已使用约6.14年，计算成新率为 $(8-6.14) \times 100\% \approx 23.3\%$

3. 评估值

评估值=重置价值×成新率

=1243333元×23.3%=289697(元/台)

评估资产第1项柴油发电机组共6台，评估值=6×289697=1,738,182元

本公司对其他待估设备参照上述设备评估方法进行评估。

B、除评估资产1-9项为临时发电房设备及设施可正常使用，其他设备均不能使用。其余评估资产均按废品进行评估。根据评估目的及委估资产情况，在假设委估资产不能使用的前提下，采用“市场法”进行评估，计算公式如下：数量×单价=评估值

案例一：

以评估明细表序号为第10项的“玲珑海岸”一期项目施工期间发电设备中的400KW备用450KW上柴东风柴油发电机组为例，其评估值计算过程如下：

根据委托方提供资产显示：该设备是“玲珑海岸”一期项目开工前采购（2010年），在2014年已停止使用，属于报废状态，经查核该设备净重4300kg，于评估基准日，珠海市废钢价格（中废 $\geq 4\text{mm}$ ），价格为1870-1970元/吨，本次评估取1870元/吨，评估值=4.3×1870=8041元。

案例二：

以评估明细表序号为第11项的“玲珑海岸”一期项目施工期间发电设备中的600KW备用660KW上柴东风柴油发电机组为例，其评估值计算过程如下：

根据委托方提供资产显示：该设备是“玲珑海岸”一期项目开工前采购（2010年），在2014年已停止使用，属于报废状态，经查核该设备净重7000kg，于评估基准日，珠海市废钢价格（中废 $\geq 4\text{mm}$ ），价格为1870-1970元/吨，本次评估取1870元/吨，评估值=7×1870=13090元。

案例三：

以评估明细表序号为第12项的“玲珑海岸”一期项目施工期间发电设备中的东风康明斯引擎配广州英格电机100KW自动型柴油发电机组为例，其评估值计算过程如下：

根据委托方提供资产显示：该设备是“玲珑海岸”一期项目开工前采购（2010年），在2014年已停止使用，属于报废状态，经查核该设备净重2300kg，于评估基准日，珠海市废钢价

格（中废 $\geq 4\text{mm}$ ），价格为1870-1970元/吨，本次评估取1870元/吨，评估值=2.3*1870=4301元。

本公司对其他待估设备参照上述设备评估方法进行评估，具体明细见附件的《资产评估结果明细表》。

二、评估结果：

通过实施上述评估过程和方法，得出以下评估结果：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项数	帐面价值	评估价值	增值额
131	25,913.41	2,505,384	2,479,470.59

第四章 评估结论及其分析

一、评估结论

通过实施了上述评估程序和评估方法后，对委托拟处置资产之目的所涉及的珠海格力海岛投资有限公司的机器设备在 2019 年 2 月 20 日的所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前资产账面价值为 25913.41 元，评估价值为 2,505,384 元，增值额为 2,479,470.59 元。

资产评估结果表

金额单位：人民币元

项数	帐面价值	评估价值	增值额
131	25,913.41	2,505,384	2,479,470.59

评估结果详细情况见评估明细表。

二、评估结论与帐面价值比较变动情况及原因

本评估报主要增值具体分析如下：

固定资产—设备评估比较变动原因：

1、企业采用的折旧年限与评估采用的经济寿命年限存在差异，其现行摊销年限较长于一般经济使用年限，故使评估值偏高；

2、固定资产—设备报废后可进行拆零、回收，在评估时对其设备保留一定的残余价值，故评估值偏高。



评估资产图片 (1)



评估资产图片(2)



评估资产图片(3)



评估资产图片(4)



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 91440400698148911E

名称 珠海格力海岛投资有限公司
商事主体类型 有限责任公司(法人独资)
住所 珠海市万山区东澳岛南沙嘴绿岛路1号
法定代表人 原涛
成立日期 2009年12月11日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



2019 年 1 月 17 日

格力发电设备及设施统计表

序号	设备名称	设备型号	购置日期	单位	数量	单价 (元)	原值 (元)	净值 (元)	存放地点
1	柴油发电机组	10.5KV、1100KW、50hz	2013	台	6	1,806,489.71	10,838,938.26	0.00	东澳岛临时电房
2	高压柜	MVnex-12 1-3GP、5-11GP	2013	台	10	154,765.23	1,547,652.30	0.00	东澳岛临时电房
3	高压柜	MVnex-12 4GP	2013	台	1	81,445.23	81,445.23	0.00	东澳岛临时电房
4	直流电源箱	GZDW-36Ah 220V DC	2013	台	1	42,386.32	42,386.32	0.00	东澳岛临时电房
5	临时发电房设备及设施	运行监控台柜 (含运行监控工作站、打印机、液晶显示屏等)	2013	台	1	342,497.34	342,497.34	0.00	东澳岛临时电房
6	埋地卧式储油罐	80m³	2013	台	5	136,337.13	681,685.65	0.00	东澳岛临时电房
7	日用油箱	4000L	2013	台	4	21,639.45	86,557.80	0.00	东澳岛临时电房
8	消防储液罐	3000L, 合成型泡沫灭火剂充	2013	台	1	149,575.72	149,575.72	0.00	东澳岛临时电房
9	动力瓶	充装氮气/40L、13.0MPa	2013	个	5	24,285.75	121,428.75	0.00	东澳岛临时电房
10	400KW备用450KW上柴东风柴油发电机组	12V135BZLD	2010.08	台	2	170,000.00	340,000.00	0.00	东澳岛临时电房
11	600KW备用660KW上柴东风柴油发电机组	12V135BZLD-3	2010.08	台	1	255,000.00	255,000.00	0.00	东澳岛临时电房
12	“玲玳海岸”一期项目施工期间发电设备	东风康明斯引擎配广州英格电机100KW自动型柴油发电机组	2011.08	台	1	75,888.00	75,888.00	0.00	东澳岛临时电房
13	东风引擎配广州英格或斯坦福电机150KW自动型柴油发电机组	150KW自动型柴油发电机	2011.08	台	1	68,612.00	68,612.00	0.00	东澳岛临时电房
14	东风康明斯150KW柴油发电机组	150KW	2010.11	台	1	101,000.00	101,000.00	0.00	东澳岛文化中心
	小计				40		14,732,667.37	0.00	

制表人:

部门审核:

办公设备、家电等杂物报废明细表

序号	类别名称	固定资产名称	规格型号	购置日期	单位	数量	原值(元)	净值(元)	备注	存放地点
1	办公设备	联想电脑C305一体机(1号)	兄弟5350DN	2010.07	台	1	3,230.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
2	办公设备	联想电脑C305一体机(2号)	C305一体机	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
3	办公设备	联想电脑C305一体机(3号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
4	办公设备	联想电脑C305一体机(4号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
5	办公设备	联想电脑C305一体机(5号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
6	办公设备	联想电脑C305一体机(6号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
7	办公设备	联想电脑C305一体机(7号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
8	办公设备	联想电脑C305一体机(8号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
9	办公设备	联想电脑C305一体机(9号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
10	办公设备	联想电脑C305一体机(10号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
11	办公设备	联想电脑C305一体机(11号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
12	办公设备	联想电脑C305一体机(12号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
13	办公设备	联想电脑C305一体机(13号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
14	办公设备	联想电脑C305一体机(14号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
15	办公设备	联想电脑C305一体机(15号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
16	办公设备	联想电脑C305一体机(16号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
17	办公设备	联想电脑C305一体机(17号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
18	办公设备	联想电脑C305一体机(18号)	C305	2010.09	台	1	4,380.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
19	办公设备	联想电脑C200一体机(18号)	C200	2010.09	台	1	3,480.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛

20	办公设备	联想C200一体机 (19号)	C200	2010.09	台	1	3,480.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
21	办公设备	联想C200一体机 (20号)	C200	2010.09	台	1	3,480.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
22	办公设备	兄弟4050CDN彩色激光打印机	兄弟4050CDN	2010.10	台	1	5,650.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
23	办公设备	Acer 1100 笔记本电脑	Acer 1100	2010.10	台	1	3,650.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
24	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (1号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
25	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (2号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
26	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (3号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
27	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (4号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
28	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (5号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
29	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (6号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
30	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (7号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
31	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (8号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
32	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (9号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
33	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (10号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
34	办公设备	ADM5000+双核组装电脑 (11号)	ADM5000+双核	2010.10	台	1	3,350.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
35	办公设备	利盟240N多功能一体机	利盟240N	2010.10	台	1	2,760.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
36	办公设备	兄弟534DN打印机	兄弟534DN	2010.10	台	1	2,650.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
37	办公设备	TP-link 4328 路由器	TP-link 4328	2010.10	台	1	1,880.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
38	办公设备	兄弟2100PC 打印机	兄弟2100PC	2010.10	台	1	1,880.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
39	办公设备	兄弟2820 传真机	兄弟2820	2010.10	台	1	1,820.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
40	办公设备	兄弟HL-2150 打印机 (1号)	兄弟HL-2150	2010.10	台	1	1,780.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛

41	办公设备	兄弟HL-2150 打印机 (2号)	兄弟HL-2150	2010.10	台	1	1,780.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
42	办公设备	19英寸液晶显示器	19英寸液晶	2010.10	台	1	910.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
43	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (1#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	2,330.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
44	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (2#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	2,330.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
45	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (3#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	2,330.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
46	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (4#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	2,330.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
47	办公设备	创维液晶电视机 TFT32L05HR (5#)	TFT32L05HR	2010.12	台	1	2,330.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
48	办公设备	创维液晶电视机 TFT42M11HF下乡	TFT42M11HF	2010.12	台	1	3,599.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
49	办公设备	联想Q110电脑主机 (1)	联想Q110	2011.01	台	1	1,971.60	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
50	办公设备	联想Q110电脑主机 (2)	联想Q110电脑主机	2011.01	台	1	1,971.60	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
51	办公设备	联想Q110电脑主机 (4)	联想Q110电脑主机	2011.01	台	1	1,971.60	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
52	办公设备	联想Q110电脑主机 (4)	联想Q110电脑主机	2011.01	台	1	1,971.60	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
53	办公设备	联想Q110电脑主机 (5)	联想Q110电脑主机	2011.01	台	1	1,971.60	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
54	办公设备	康佳彩电	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
55	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
56	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
57	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
58	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
59	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
60	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
61	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛

62	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
63	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
64	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
65	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
66	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
67	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
68	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
69	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
70	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
71	办公设备	康佳电视	LC32HS62B	2011.03	台	1	2,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
72	办公设备	柯美BHC210彩色复印一体机	BHC彩色复印一体机	2011.06	台	1	44,800.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
73	办公设备	TCL LED电视机 1#	TCL LED电视机	2012.07	台	1	2,300.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
74	办公设备	TCL LED电视机 2#	TCL LED电视机	2012.07	台	1	2,300.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
75	办公设备	TCL LED电视机 3#	TCL LED电视机	2012.07	台	1	2,300.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
76	酒店	笔记本电脑	HP EliteBook 840	2015.05	台	1	6,700.00	2000.84	已无法使用	珠海东澳岛
77	酒店	笔记本电脑	HP 2570p	2014.05	台	1	7,900.00	512.18	已无法使用	珠海东澳岛
78	酒店	电脑主机	启天M7300	2012.07	台	1	4,450.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛

79	酒店	彩色打印机	lemark C746dn	2013.06	台	1	10,441.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
80	酒店	电脑主机	HKC	2012.05	台	1	3,180.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
81	酒店	三星滚筒洗衣机	WF1702WCS	2014.01	台	2	6,900.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
82	九州海洋	全自动洗衣机	全自动洗衣机	2010.11	台	1	37,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
83	九州海洋	干衣机	干衣机	2010.11	台	1	15,200.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
84	酒店	保安亭	304不锈钢	2014.12	个	2	22,690.00	11043.43	已无法使用	珠海东澳岛
85	九州海洋	岗亭	岗亭	2010.11	个	1	9,500.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
86	办公设备	乒乓球台	乒乓球台	2010.12	套	1	2,800.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
87	办公设备	KTS-2型筛沙机	KTS-2	2011.09	台	1	9,275.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
		小计				89	409,983.00	13556.45		

制表人:

部门审核:

员工餐厅厨房设备报废明细表

序号	资产名称	型号	购置日期	单位	数量	原值 (元)	净值 (元)	备注	存放地点
1	柴油炉		2012.4	套	1	7,000.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
2	炒锅		2012.4	个	1	6,000.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
3	小炒锅		2012.4	个	2	11,600.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
4	蒸柜		2012.4	个	1	5,200.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
5	蒸炉		2012.4	个	1	3,300.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
6	汤炉		2012.4	个	1	2,800.00	0.00	已无法使用	珠海东澳岛
		小计			7	35,900.00	0.00		

制表人:

部门审核:

关于评估未见自卸车的情况说明

评估公司：

我公司于 2010 年 7 月购买二台乘龙金牛自卸车，型号：乘龙 L23123LAH，车牌号分别为：粤 CL1229 ,价值为 122350 元；粤 CL1426 ,价值为 137350 元（含保险费）。主要是用于玲玎海岸一期项目的填土等工作。本次评估时未见其中一辆（粤 CL1229），具体原因如下：

由于长期超负荷运营和岛上海风、潮湿的气候等原因，经多次维修后，这两台自卸车已在前几年因严重损害而无法使用。2018 年 6 月，此车（粤 CL1229）所存放的地点，由于政府需要兴建板房，要求我公司迁移该车辆，另寻地方存放。由于该车无法使用，需要吊车才能迁移，当时岛上没有吊车设备，需要从市区另请吊车上岛。由于从市区请吊车需要支付吊车费及海上运输费，经与车辆的残值费做对比，经比较后，将车辆的残值抵作我公司需要支付的车辆迁移费比较划算。由于我公司采用不迁移的态度，因此车辆已被万山政府拆解，导致本次评估时未见上述车辆。

特此说明！

珠海格力海島投资有限公司

2019 年 02 月 20 日



资产占有方承诺函

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司：

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并已获批准；
- 2.已按规定办理了与本次资产评估有关的手续；
- 3.所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4.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；不存在设备购置未付款（含质量保证金），属于融资租赁的设备已全额支付融资租赁款；
- 5.所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6.不干预评估工作。

资产占有方代表签字：

单位盖章：



年 月 日

资产评估师与评估机构承诺函

珠海格力海岛投资有限公司：

受贵方委托，我们对贵方拟资产处置于2019年2月20日基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告载明的评估目的及价值含义、披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 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、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：

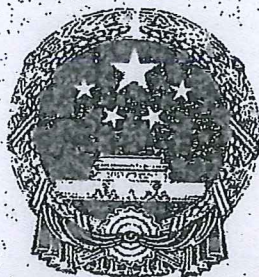


广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

2019年3月12日

中国 珠海





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 9144040019258760X7

名称 广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司

商事主体类型 有限责任公司

住所 珠海市园林路110号502房

法定代表人 丁峰

成立日期 1999年07月08日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://sags.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关



2016年3月3日

广东省财政厅

粤财评备〔2018〕12号

关于广东鑫光土地房地产与资产评估咨询 有限公司的备案公告

广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》、《资产评估机构变更事项备案表》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鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为9144040019258760X7。

二、广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司法定代表人为丁峰。

三、广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020060，序列号：00006205，原

取得资产评估资格证书批准文号：粤国资评〔1999〕102号）已按规定回收。

四、广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司变更后的股东为：丁峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000416），曾英（资产评估师职业资格证书登记编号：44090027），李勇胜。

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：丁峰

性别：男

登记编号：44000416



单位名称：广东鑫光土地房地产与
资产评估咨询有限公司



初次登记时间：1999-10-19

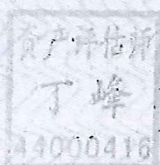
年检信息：通过（2018-05-09）

（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：

本人印鉴：



打印时间：2019-01-03

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：邹家贵

性别：男

登记编号：44030043



单位名称：广东鑫光土地房地产与
资产评估咨询有限公司



初次登记时间：2003-09-29

年检信息：通过（2018-05-09）

（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：

本人印鉴：

打印时间：2019-01-03



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>