

湖南省衡阳航道事务中心
拟进行报废资产处置项目资产评估报告
湘新星（2025）资评字第 010005 号

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南省衡阳航道事务中心

拟进行报废资产处置项目资产评估报告

湘新星（2025）资评字第010005号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年一月



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4343210013202500005
合同编号:	湘新星（2025）资评字第010005号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	湘新星（2025）资评字第010005号
报告名称:	湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置项目资产评估报告
评估结论:	9,125.00元
评估报告日:	2025年01月22日
评估机构名称:	湖南新星房地产土地评估咨询有限公司
签名人员:	文时超（资产评估师） 正式会员 编号：43080046 易姝（资产评估师） 正式会员 编号：43200049
 (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。

备案回执生成日期：2025年02月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明.....	01
评估报告摘要.....	02
评估报告正文	05
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	05
二、评估目的.....	06
三、评估对象和评估范围.....	06
四、价值类型.....	06
五、评估基准日.....	06
六、评估依据.....	07
七、评估方法.....	08
八、评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、评估假设.....	11
十、评估结论.....	12
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日.....	14
十四、资产评估机构和资产评估师签章.....	14
资产评估报告附件	
资产评估明细表	
资产评估说明	

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、行政法规规定及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。

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评估对象可实现价格的保证。

五、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托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。

七、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。

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。

九、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出市场价值对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

湖南省衡阳航道事务中心

拟进行报废资产处置项目资产评估报告摘要

湘新星（2025）资评字第010005号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司接受湖南省衡阳航道事务中心的委托，按照必要的评估程序，对湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置所涉及的7项报废资产在评估基准日的残余价值进行了评估。目前我们的资产评估工作业已结束，现谨将与本次评估有关的情况及评估结论摘要报告如下：

一、评估目的

湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置，本次评估目的是为委托方进行上述经济行为所涉及的报废资产在评估基准日的残余价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废处置资产的价值。

评估范围为拟报废处置的资产，申报数为10项，全部为HF6.7-B1型号单船航标，共计10台（座）。纳入评估范围内的资产所有权归湖南省衡阳航道事务中心所有。具体明细如下：

序号	资产名称	标志身份编号	标志型号	单位	数量	标志材质	管理单位
1	单船航标	HYS2019177	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
2	单船航标	HYS2019178	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
3	单船航标	HYS2019179	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
4	单船航标	HYS2019180	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
5	单船航标	HYS2019181	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
6	单船航标	HYS2018346	HF6.7-B1	座	1	钢制	衡阳航道管理处
7	单船航标	HYS2018019	HF6.7-B1	座	1	钢制	渌口航道管理处
8	单船航标	HYS2018149	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
9	单船航标	HYS2018148	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
10	单船航标	HYS2019141	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
合计	/	/	/	/	10	/	/

本次委托评估的报废资产为湖南省衡阳航道事务中心下属航道管理处因水毁失踪、老化或被损坏的单船航标。截止评估基准日，经委托单位党委会议工作决议部署，对委估的资产做出报废认定。委托单位已对委估的资产申请进行报废处置。

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。

三、价值类型

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取残余价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、残余价值的定义：本评估报告书所称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。

四、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2025 年 01 月 16 日。

五、评估方法

本次采用市场法进行评估。

六、评估结论

经评估后，委估资产在评估基准日 2025 年 01 月 16 日的评估结果为人民币 9,125.00 元（人民币大写：人民币玖仟壹佰贰拾伍元整）。

七、评估报告及结论使用有效期：按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

八、特别事项说明

1、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托方、产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2、评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的，评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

3、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，并不承担相关当事人决策的责任，本评估结论不应当被认为是评估对象可实

现价格的保证。

4、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

5、本次评估价值为委托方公开拍卖、竞价提供底价依据，由于处置方式、实际处置时间等各方面的影响，其实际成交价格与评估价格可能会有差异。

6、重大期后事项

在评估基准日后有效期以内，若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后资产价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

上述特别事项可能对评估结论产生影响，提醒评估报告使用者予以关注。

九、资产评估报告日：本评估报告日为 2025 年 01 月 22 日。

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。

湖南省衡阳航道事务中心拟进行 报废资产处置项目资产评估报告正文

湘新星（2025）资评字第010005号

湖南省衡阳航道事务中心：

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司接受贵单位的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置所涉及的 10 项报废资产在评估基准日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位

本项目委托人及被评估单位均为湖南省衡阳航道事务中心。

登记情况如下：

名 称：湖南省衡阳航道事务中心

统一社会信用代码：12430400445431727H

法定代表人：苗再东

经费来源：财政补助

开办资金：¥4100 万元

住所：衡阳市雁峰区拥军路 12 号

举办单位：湖南省水运事务中心

宗旨和业务范围：负责辖区航道养护工作；承担辖区航道管理事务性工作；承担辖区航道保护事务性工作；负责辖区航道观测和航道基础数据管理；承担辖区航道建设监管事务性工作。

（二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人除委托人外，其他资产评估报告使用人为委托人上级监管部门以及国家法律、法规规定的评估报告使用人。任何未经评估机构和委托人确认的机

构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置，本次评估目的是为委托方进行上述经济行为所涉及的报废资产在评估基准日的残余价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废处置资产的价值。

评估范围为拟报废处置的资产，申报数为 10 项，全部为 HF6.7-B1 型号单船航标，共计 10 台（座）。纳入评估范围内的资产所有权归湖南省衡阳航道事务中心所有。具体明细如下：

序号	资产名称	标志身份编号	标志型号	单位	数量	标志材质	管理单位
1	单船航标	HYS2019177	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
2	单船航标	HYS2019178	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
3	单船航标	HYS2019179	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
4	单船航标	HYS2019180	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
5	单船航标	HYS2019181	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
6	单船航标	HYS2018346	HF6.7-B1	座	1	钢制	衡阳航道管理处
7	单船航标	HYS2018019	HF6.7-B1	座	1	钢制	渌口航道管理处
8	单船航标	HYS2018149	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
9	单船航标	HYS2018148	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
10	单船航标	HYS2019141	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
合计	/	/	/	/	10	/	/

本次委托评估的报废资产为湖南省衡阳航道事务中心下属航道管理处因水毁失踪、老化或被损坏的单船航标。截止评估基准日，经委托单位党委会议工作决议部署，对委估的资产做出报废认定。委托单位已对委估的资产申请进行报废处置。

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。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（清算价值、投资价值、残余价值、在用价值等）两种类型。价值类型需要与资产行为的发生及评估对象的具体情况相匹配。

根据本次资产评估目的、评估对象的具体情况以及评估资料的收集情况，确定本报告所选用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。

五、评估基准日

(一) 本次评估的评估基准日为 2025 年 01 月 16 日。

(二) 委托人选取上述日期为评估基准日，主要考虑了以下因素：

1、评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的的服务。

2、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握委估资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

(三) 本次评估所采用的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们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) 行为依据

湖南省衡阳航道事务中心党委会议工作决议部署单（编号 202435）。

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，施行日期：2016 年 12 月 1 日）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 05 月 28 日十三届全国人大三次会议通过，施行日期：2021 年 01 月 01 日）；

3、《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第 738 号，2021 年 4 月 1 日起施行）；

4、《湖南省财政厅关于印发<湖南省省级行政事业单位国有资产处置管理办法>的通知》（湘财资[2022]18 号,2022 年 12 月 12 日）；

5、《湖南省省直党政机关和参公事业单位国有资产管理暂行办法》（湘政办发[2021]59 号，2021 年 9 月 27 日）；

6、《湖南省财政厅关于做好<行政事业性国有资产管理条例>贯彻实施工作的通知》（湘财资[2021]9 号，施行日期：2021 年 6 月 3 日）；

7、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日起施行）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日起施行）；
- 3、《资产评估执业准则—评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日起施行）；
- 4、《资产评估执业准则—评估方法》（中评协〔2019〕35号，2020年3月1日起施行）；
- 5、《资产评估执业准则—评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日起施行）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日起施行）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日起施行）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号，2017年10月1日起施行）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日起施行）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号，2017年10月1日起施行）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日起施行）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日起施行）；
- 13、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年12月7日）。

(四) 产权依据

被评估单位提供的相关产权证明资料（资产处置申报表）。

（五）评估取价依据

- 1、评估人员现场勘察收集、记录的资料；
- 2、评估人员市场询价资料；
- 3、其他与本次资产评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条：“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条：“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法的简介

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2、收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

（三）评估方法的选择及理由

1、市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估目的为拟进行报废资产处置，评估对象不能在原地按原用途继续使用，也不具备独立获利能力，根据《资产评估执业准则-机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》，评估对象为待报废设备，其价值类型为残余价值，即以拆零变现价值为前提，按拆零变现材料现行市场价评估计算被评估对象清理变卖后的净收益，故本次计算可采用市场法。

2、收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。委估的设备为单项固定资产，不具有独立获利能力。故本次评估不宜采用收益法。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业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方法。评估对象为待报废设备，无法正常使用或持续使用，不满足使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件，故本次评估不采用成本法。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资

产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，对委估资产进行现场勘查核实。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各专业机构和其他相关部门获取的资料，并对获取的资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（六）评定估算形成结论

1、评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在上述工作的基础上，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（八）整理归集评估档案

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是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，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

4、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

5、假设评估基准日后无不可抗力对委估资产造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

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

经评估后，委估资产在评估基准日2025年01月16日的评估结果为人民币9,125.00元（人民币大写：人民币玖仟壹佰贰拾伍元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据及有关资料，委托方、产



权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2、评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的，评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

3、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，并不承担相关当事人决策的责任，本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

5、本次评估价值为委托方公开拍卖、竞价提供底价依据，由于处置方式、实际处置时间等各方面的影响，其实际成交价格与评估价格可能会有差异。

6、重大期后事项

在评估基准日后有效期以内，若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于评估基准日后资产价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

上述特别事项可能对评估结论产生影响，提醒评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，评估机构对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托人所有；本评估报告的全部或部分内容复印、摘抄、引用或者披露于公开媒体应征得评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法

规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为壹年, 从评估基准日起计算, 即从2025年01月16日至2026年01月15日止; 评估目的在评估基准日后的壹年内实现时, 能以评估结论作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整), 超过壹年, 须重新进行评估; 在评估基准日后的评估报告有效期内, 若资产质量与数量发生变化时, 应根据原评估方法对其进行相应调整, 若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2025 年 01 月 22 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

湖南·长沙

正式执业会员
资产评估师

资产评估师 :

文时超

43080046

正式执业会员
资产评估师

资产评估师 :

易姝

43200049

评估报告附件：

- 1、委托方事业单位法人证书；
- 2、湖南省衡阳航道事务中心党委会议工作决议部署单；
- 3、委托方承诺函；
- 4、关于进行资产评估有关事项说明；
- 5、湖南省财政厅变更备案公告；
- 6、资产评估机构法人营业执照副本；
- 7、签字资产评估师资格证明文件。

事业单位法人证书

统一社会信用代码 12430400445431727H

名称 湖南省衡阳航道事务中心

法定代表人 苗再东

宗旨和业务范围 负责辖区航道养护工作；承担辖区航道管理事务性工作；承担辖区航道保护事务性工作；负责辖区航道观测和航道基础数据管理；承担辖区航道建设监管事务性工作。

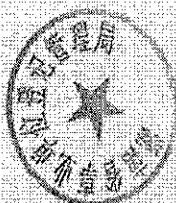
经费来源 财政补助

开办资金 ¥4100万元

住所 衡阳市雁峰区拥军路12号

举办单位 湖南省水运事务中心

登记管理机关



有效期 自2022年09月23日至2027年09月23日

请于每年3月31日前向登记机关报送上一年度年度报告

国家事业单位登记管理局监制



湖南省衡阳航道事务中心党委会议工作决议部署单

填单科室	中心党委书记	编号	202435
具体落实科室(人员)	邓卫东、养护工程科、 财务科	填单日期	2024 年 11 月 28 日
联系事由	关于航标水毁失踪等核减事项		
具体内容	经 2024 年 11 月 28 日中心党委会研究决定: 同意衡阳、衡山、大源渡、淥口、近尾洲航道处共 29 座水毁失踪、老化或被损坏的 6.7M 单船标申请报损核减, 由养护工程科和财务科按照规按程序组织实施。		
要求完成时间			
领导班子成员意见	同意。 <i>(Signatures)</i>		
党委书记意见	请按党委会决议执行。 <i>(Signature)</i> 年 11 月 28 日		
签收人(科室负责人)	<i>(Signature)</i>	签收日期	

委托方承诺函

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司：

贵公司接受湖南省衡阳航道事务中心的委托，对拟报废处置需要所涉及的资产于评估基准日的残余价值进行了评估，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他有关资料真实、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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；

5、所出具的复印件与原件相一致；

6、不干预评估工作。

委托人（盖章）

湖南省衡阳航道事务中心



2025年1月16日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人及被评估单位

本项目委托人及被评估单位均为湖南省衡阳航道事务中心。

登记情况如下：

名 称：湖南省衡阳航道事务中心

统一社会信用代码：12430400445431727H

法定代表人：苗再东

经费来源：财政补助

开办资金：¥4100 万元

住所：衡阳市雁峰区拥军路 12 号

举办单位：湖南省水运事务中心

宗旨和业务范围：负责辖区航道养护工作；承担辖区航道管理事务性工作；承担辖区航道保护事务性工作；负责辖区航道观测和航道基础数据管理；承担辖区航道建设监管事务性工作。

(二) 其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人除委托人外，其他资产评估报告使用人为委托人上级监管部门以及国家法律、法规规定的评估报告使用人。任何未经评估机构和委托人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人。

二、关于经济行为的说明

根据《湖南省衡阳航道事务中心党委会议工作决议部署单》要求，为湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废资产处置事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和范围说明

评估对象为湖南省衡阳航道事务中心拟报废处置资产的价值。

评估范围为湖南省衡阳航道事务中心拟报废处置的资产，具体明细如下：

序号	资产名称	标志身份编号	标志型号	单位	数量	标志材质	管理单位
1	单船航标	HYS2019177	HF6.7	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
2	单船航标	HYS2019178	HF6.7	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
3	单船航标	HYS2019179	HF6.7	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处

4	单船航标	HYS2019180	HF6.7	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
5	单船航标	HYS2019181	HF6.7	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
6	单船航标	HYS2018346	HF6.7	座	1	钢制	衡阳航道管理处
7	单船航标	HYS2018019	HF6.7	座	1	钢制	淞口航道管理处
8	单船航标	HYS2018149	HF6.7	座	1	钢制	大源渡航道管理处
9	单船航标	HYS2018148	HF6.7	座	1	钢制	大源渡航道管理处
10	单船航标	HYS2019141	HF6.7	座	1	钢制	大源渡航道管理处
合计	/	/	/	/	10	/	/

四、关于评估基准日的说明

(一) 本次评估的评估基准日为 2025 年 1 月 16 日。

(二) 委托人选取上述日期为评估基准日，主要考虑了以下因素：

1、评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握委估资产于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

(三) 本次评估所采用的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

四、可能影响评估工作的重大事项说明

无

五、资料清单

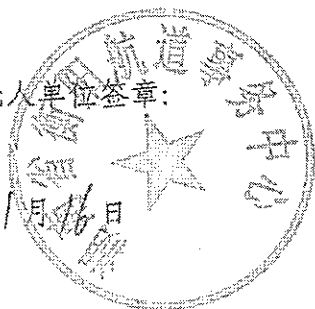
(1) 资产评估申报明细表

(2) 其他相关资料

六、委托方及被评估单位签章

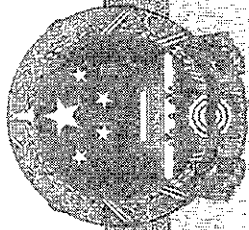
委托人单位签章：

2025年 1月16日



被评估单位签章

年 月 日



统一社会信用代码

91430105770088598C

营业执照

(副本)

副本编号: 2-1

提示: 自每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。



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 湖南新皇房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2005年02月01日

法定代表人 高向阳

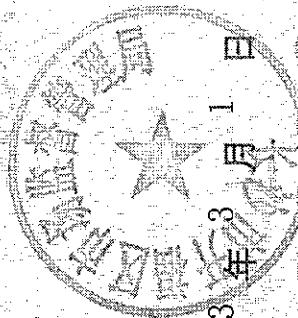
住所

长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼

经营范围

一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 土地调查评估服务; 土地整治服务; 不动产登记代理服务; 资产评估; 社会稳定风险评估; 规划设计管理; 工程管理服务; 软件开发; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 数据处理和存储支持服务。(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) 许可项目: 国土空间规划编制; 测绘服务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

登记机关



2023年3月1日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2021〕27号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司报来的《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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为湖南新星房地产土地评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

二、法定代表人为高向阳。

三、办公场所在长沙市开福区芙蓉中路一段479号建鸿达现代城18楼。

四、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将于20个工作日内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。





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 43080046

会员姓名: 文时超

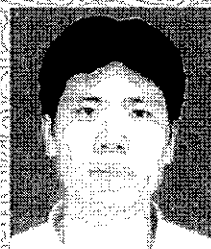
证件号码: 430424*****1

所在机构: 湖南新星房地产土地评估咨询有限
公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

文时超



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43200049

会员姓名：易姝

证件号码：430624*****7

所在机构：湖南新星房地产土地评估咨询有限
公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师



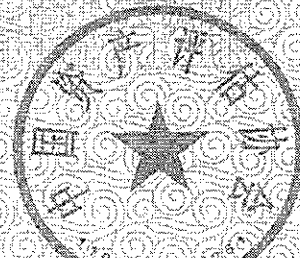
扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

易姝



（有效期至2025-04-30日止）

湖南省衡阳航道事务中心

拟进行报废资产处置项目资产评估明细表

湘新星（2025）资评字第010005号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年一月

资产评估明细表										
评估基准日：2025年1月16日										
被评估单位：湖南省衡阳航道事务中心										
金额单位：人民币/元										
序号	资产名称	标志身份编号	标志型号	标志材质	单位	数量	资产原值（元）	评估值	资产所在位置	
1	单船航标	HYS2019177	HF6.7-B1	高分子PE	座	1	/	30.00	衡阳航道管理处	
2	单船航标	HYS2019178	HF6.7-B1	高分子PE	座	1	/	30.00	衡阳航道管理处	
3	单船航标	HYS2019179	HF6.7-B1	高分子PE	座	1	/	30.00	衡阳航道管理处	
4	单船航标	HYS2019180	HF6.7-B1	高分子PE	座	1	/	30.00	衡阳航道管理处	
5	单船航标	HYS2019181	HF6.7-B1	高分子PE	座	1	/	30.00	衡阳航道管理处	
6	单船航标	HYS2018346	HF6.7-B1	钢制	座	1	/	1,795.00	衡阳航道管理处	
7	单船航标	HYS2018019	HF6.7-B1	钢制	座	1	/	1,795.00	淞口航道管理处	
8	单船航标	HYS2018149	HF6.7-B1	钢制	座	1	/	1,795.00	大源渡航道管理处	
9	单船航标	HYS2018148	HF6.7-B1	钢制	座	1	/	1,795.00	大源渡航道管理处	
10	单船航标	HYS2019141	HF6.7-B1	钢制	座	1	/	1,795.00	大源渡航道管理处	
合计	/	/	/	/	/	10	/	9,125.00		

湖南省衡阳航道事务中心
拟进行报废资产处置项目资产评估说明

湘新星（2025）资评字第010005号

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司

二〇二五年一月

评估说明目录

说明一、关于资产评估说明使用范围的说明.....	01
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明.....	02
说明三、评估技术说明.....	03

说明一

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、相关主管机构和部门使用。非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。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。

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司
二〇二五年一月



说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

湖南新星房地产土地评估咨询有限公司接受湖南省衡阳航道事务中心的委托，根据《湖南省衡阳航道事务中心党委会议工作决议部署单》文件相关要求，为湖南省衡阳航道事务中心拟了解待报废资产残余价值事宜提供参考，有关说明详见后附：委托方及被评估单位编写的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

说明三

评估技术说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为湖南省衡阳航道事务中心拟进行报废处置资产的价值。

评估范围为拟报废处置的资产，申报数为 10 项，全部为 HF6.7-B1 型号单船航标，共计 10 台（座）。纳入评估范围内的资产所有权归湖南省衡阳航道事务中心所有。具体明细如下：

序号	资产名称	标志身份编号	标志型号	单位	数量	标志材质	管理单位
1	单船航标	HYS2019177	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
2	单船航标	HYS2019178	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
3	单船航标	HYS2019179	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
4	单船航标	HYS2019180	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
5	单船航标	HYS2019181	HF6.7-B1	座	1	高分子PE	衡阳航道管理处
6	单船航标	HYS2018346	HF6.7-B1	座	1	钢制	衡阳航道管理处
7	单船航标	HYS2018019	HF6.7-B1	座	1	钢制	渌口航道管理处
8	单船航标	HYS2018149	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
9	单船航标	HYS2018148	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
10	单船航标	HYS2019141	HF6.7-B1	座	1	钢制	大源渡航道管理处
合计	/	/	/	/	10	/	/

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、设备概况

本次委托评估的报废资产为湖南省衡阳航道事务中心下属航道管理处因水毁失踪、老化或被损坏的单船航标。截止评估基准日，经委托单位党委会议工作决议部署，对委估的资产做出报废认定。委托单位已对委估的资产申请进行报废处置。

三、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1、《资产评估基本准则》第十六条：“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评

估方法。”

2、《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条：“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

（二）评估基本方法的简介

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1、市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

2、收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

（三）评估方法的选择及理由

1、市场法是以现时市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。本次评估目的为拟进行报废资产处置，评估对象不能在原地按原用途继续使用，也不具备独立获利能力，根据《资产评估执业准则-机器设备》和《资产评估价值类型指导意见》，评估对象为待报废设备，其价值类型为残余价值，即以拆零变现价值为前提，按拆零变现材料现行市场价评估计算被评估对象清理变卖后的净收益，故本次计算可采用市场法。

2、收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的

评估思路。委估的设备为单项固定资产，不具有独立获利能力。故本次评估不宜采用收益法。

3、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，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予以扣除而得到被评估资产价值的方法。评估对象为待报废设备，无法正常使用或持续使用，不满足使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件，故本次评估不采用成本法。

根据本次评估目的，评估对象、评估价值类型及资料收集情况等相关条件，本次评估采用市场法。

四、评估过程

1、评估准备阶段

根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

2、现场调查及收集评估资料阶段

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，评估人员通过询问、核对、检查等方式进行实地调查，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，关注评估对象法律权属等。

3、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，选取相应的公式和参数进行评定估算，分析确定评估结果，撰写评估说明。

五、评估案例

案例一：单船航标（评估明细表第6项）

根据委托方提供的航标设计图，HF6.7-B1 型号单船型航标单艘设计重量为 1225.99Kg，主要材质为 CCSA4mm 钢板。经现场查勘，航标存在船体破损老化脱落现象，考虑到航标已使用时间及使用环境等因素影响，损耗率约为 20%。即该航标剩余净重约为 $1225.99\text{Kg} \times (1-20\%) = 980.80\text{Kg}$ 。经市场调查问询，于评估基准日废钢市场回收价为 1830 元/吨，合 1.83 元/Kg，则：

回收总价=重量×回收单价=980.80Kg×1.83 元/Kg=1,795.00 元（取整到个位）

同理可计算得出其他钢制单船航标回收价格。

六、评估结论

经评估后，委估资产在评估基准日 2025 年 01 月 10 日的评估结果为人民币 9,125.00 元（人民币大写：人民币玖仟壹佰贰拾伍元整）。

