

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码: | 4343020024202400070 |
| 合同编号: | pg2024049 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 湘恒立评字(2024)049号 |
| 报告名称: | 湖南推山咀港务有限公司拟解散所涉及的湖南推山咀港务有限公司股东全部权益价值资产评估报告 |
| 评估结论: | 55,202,086.85元 |
| 评估报告日: | 2024年04月25日 |
| 评估机构名称: | 湖南恒立资产评估土地房地产评估有限公司 |
| 签名人员: | 邵铁瑞 (资产评估师) 会员编号: 43000425 张平 (资产评估师) 会员编号: 43220047 |
|  (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: 2024年05月07日

湖南推山咀港务有限公司拟解散所涉及的湖南推山咀港务
有限公司股东全部权益价值资产评估报告

湘恒立评字〔2024〕049号

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

二〇二四年五月八日



目 录


| | |
|--|----|
| 声 明 | 1 |
| 评估报告摘要 | 3 |
| 评估报告正文 | 4 |
| 一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、评估目的 | 8 |
| 三、评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、价值类型及其定义 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 七、评估方法 | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 13 |
| 九、评估假设 | 15 |
| 十、评估结论 | 16 |
| 十一、特别事项说明 | 17 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 20 |
| 十三、评估报告日 | 20 |

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围和目的使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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专业人员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、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经委托单位签章确认；委托方及产权持有者应当对申报资产的真实性和合

法性负责。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

八、我们未考虑本次申报评估资产投资、出售等经济行为尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑。

九、我们未考虑本次申报评估资产诸如存在抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、评估结论是根据基准日时点的资产状况，市场价格标准确定的，评估报告使用者应当对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

十一、评估报告使用者在阅读本评估报告时，应将评估报告书摘要与评估报告书正文一并阅读，并关注评估报告书中的特别事项说明，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。



湖南恒立资产土地房地产评估有限公司



湖南推山咀港务有限公司拟解散所涉及的湖南推山咀港务 有限公司股东全部权益价值资产评估报告

摘要

湘恒立评字〔2024〕049号

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，应当阅读评估报告正文。

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司、湖南推山咀港务有限公司的委托，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，对湖南推山咀港务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：

湖南推山咀港务有限公司拟解散，为这一经济行为涉及的湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值提供价值参考依据。

二、评估对象：

湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：

湖南推山咀港务有限公司的资产及负债。

四、评估基准日：2023年12月27日。

五、价值类型：清算价值。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

本评估报告资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

在评估基准日 2023 年 12 月 27 日清算解散前提下，湖南推山咀港务有限公司的资产总额账面值 44,547,255.44 元，调整后账面值 44,552,942.65 元，评估值 55,202,086.85 元，评估增值 10,649,144.20 元，增值率 23.90%；负债总额账面值 18,390.76 元，调整后账面值 0 元，评估值 0 元，评估值无增减；净资产账面值 44,528,864.68 元，调整后净资产 44,552,942.65 元，评估值 55,202,086.85 元，评估增值 10,649,144.20 元，增值率 23.90%。

具体见评估汇总表及明细表。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 12 月 27 日起一年有效。

评估报告使用者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论的影响。

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司



湖南推山咀港务有限公司拟解散所涉及的湖南推山咀港务 有限公司股东全部权益价值资产评估报告

正文

湘恒立评字〔2024〕049号

岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司：

湖南推山咀港务有限公司：

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南推山咀港务有限公司股东全部权益在2023年12月27日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本报告委托方为岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司、湖南推山咀港务有限公司，被评估单位为湖南推山咀港务有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托方概况

企业方为：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司和湖南推山咀港务有限公司

委托方1：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司

单位名称：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司

统一社会信用代码：91430600074954923A

注册地址：岳阳市屈原管理区交通运输局办公楼

注册资本：伍佰万元整

法定代表人：何浩

成立日期：2013年07月15日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

经营范围：筹集、使用和管理全区交通基础设施建设资金；投资和经营道路、桥梁、隧道、港口、站场基础设施；凭资质从事土地开发；建筑材料销售；公路建设信息咨询服务。

委托方2：湖南推山咀港务有限公司

（二）被评估单位概况

1、被评估单位名称：湖南推山咀港务有限公司

2、统一社会信用代码：91430600MA4L1QQ48K

3、企业类型：其他有限责任公司

4、法定代表人：柳栎

5、注册地址：岳阳市屈原管理区黄金乡黄金村

6、注册资本：7000万元（人民币）

7、经营范围：港口投资建设，码头及其他港口设施服务，货物进、出港装卸，港口拖轮，驳运服务，船舶代理，货运代理，港口相关技术信息咨询服务，粮食收购销、调拨、销售，粮食加工，饲料、饲料原料经营销售，仓储、物流，农产品的收购及销售，包装及转运，房地产咨询服务及开发，自营或代理各类商品和技术的进出口。（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）。

8、成立日期：2015年11月18日

9、营业期限：长期

10、股权结构情况：湖南推山咀港务有限公司注册资本7000万元，其中吉林省现代农业投资有限公司出资4900万元，占注册资本70%；岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司出资2100万元，占注册资本30%。截止评估基准日，实收资本为5300万元，其中吉林省现代农业投资有限公司出资3900万元，占实收资本73.58%；岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司出资1400万元，占实收资本26.42%。

11、经营管理结构：

公司设由股东组成的董事会，决策和控制公司的重大事项，另设总经理办公会，执行董事会的决议，对公司的日常工作进行管理和控制。公司内设工程部、财务部、综合部等职能管理部门。

12、经营情况：

截止评估基准日，湖南推山咀港务有限公司申报评估账面情况：

| 项目 | 金额（人民币元） |
|---------|---------------|
| 货币资金 | 4,015,758.56 |
| 其他应收款 | 37,503,073.17 |
| 存货 | 18,582.11 |
| 其他流动资产 | |
| 流动资产合计 | 41,537,413.84 |
| 固定资产 | 15,528.81 |
| 在建工程 | |
| 长期股权投资 | 3,000,000.00 |
| 非流动资产合计 | 3,015,528.81 |
| 资产总计 | 44,552,942.65 |
| 应付职工薪酬 | |
| 负债合计 | |
| 净资产 | 44,552,942.65 |

湖南推山咀港务有限公司主营业务为港口投资建设、码头及其他港口设施服务，目前处于前期建设阶段，无实质性经营活动，全资子公司岳阳市屈原管理区吉源码头工程建设有限公司负责码头的工程建设，截止评估基准日，湖南推山咀港务有限公司及其子公司均处于建设停止过程中。2021年9月30日，岳阳市屈原管理区管理委员会（甲方）、吉林省现代农业投资有限公司（乙方）、岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司（丙方）签定了《关于收回吉林农投（汨罗推山咀作业区）仓储物流园项目和岳阳港推山咀作业区一期工程项目建设经营权的协议》。因推山咀港务公司经营管理发生严重困难，股东岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司向屈原管理区人民法院

提出解散推山咀港务公司的请求，屈原管理区人民法院判决：解散推山咀港务公司，成立清算组，自行清算。

13、被评估企业与委托方的关系

委托方为公司及股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

湖南推山咀港务有限公司拟解散，为这一经济行为涉及的湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围内容

本报告评估范围包括湖南推山咀港务有限公司的全部资产和负债。具体见评估明细表。

2. 评估范围内主要资产情况

湖南推山咀港务有限公司的主要资产为应收子公司的其他应收款和长期股权投资。

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。

湖南推山咀港务有限公司 2023 年 12 月 27 日的资产、负债及权益经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，出具了资产清查审计报告。

四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为清算价值。

清算价值是指资产处于清算、迫售或快速变现等非正常市场条件下所具有的价值。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2023 年 12 月 27 日。

该评估基准日由委托方共同确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 湖南省屈原管理区人民法院民事判决书（2023）湘 0691 民初 343 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，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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过第四次修正）；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；

5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 2001 第 14 号）；

6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权【2009】941 号）；

10、其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
- 5.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6.《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 8.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9.《资产评估准则—基本准则》（财政部财资〔2017〕43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）；
- 13.《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 14.《企业国有资产评估报告指南—（中评协〔2017〕42号）。

(四)权属依据

- 1.企业的工商登记信息资料、公司章程；
- 2.基准日会计报表、营业执照等；
- 3.相关业务合同或协议。

(五)取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参考手册》（第二版）（北京科学技术出版社）；
- 2.被评估企业近期与供货商签订的主要设备购置合同；
- 3.企业提供的评估基准日财务报表、审计报告、财务资料；
- 4.被评估企业提供的生产经营、财务管理等相关资料；
- 5.评估人员市场调查获取的相关资料；
- 6.其他相关资料。

(六)其他参考依据

1. 《资产评估委托合同》
2. 被评估企业提供的资产评估申报明细表；
3. 湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）出具的湘中智诚所〔2024〕186号审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

（1）在资本市场中评估基准日不存在足够数量的与被评估单位相同或相似的可比参考企业、也无法收集并获取在公开市场上相同或相似的交易案例，不适合采用市场法。

（2）被评估单位未开始经营，且开发项目被收回，且要解散，未来收益、获得未来预期收益所承担的风险以及收益年限不能合理预测，故不适宜用收益法评估。

（3）被评估单位各项资产、负债较易识别，不存在对评估对象价

值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故适宜用资产基础法评估。

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

被评估企业货币资金为银行存款。对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对。经核对审计报告，以经核实后的账面值确定评估值。

(2) 其他应收款

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按账面金额确定其他应收款项的评估值。

(3) 存货

存货为办公用具等。评估时按账面值结合市场价格后，考虑成新率计算确定评估值。

2. 办公设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置全价的确定

本次评估设备主要为办公设备家具等，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

(2) 综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型办公设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1.拟定评估计划

针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往同类企业评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了评估计划。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组。

3.实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人員在被评估单位相关人員的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人員根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人員充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人員对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人員为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后被评估企业不持续经营。

2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 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。

4. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

5. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响。

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。

十、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为清算价值，并选用资产基础法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2023 年 12 月 27 日清算解散前提下，湖南推山咀港务有限公司的资产总额账面值 44,547,255.44 元，调整后账面值 44,552,942.65 元，评估值 55,202,086.85 元，评估增值 10,649,144.20 元，增值率 23.90%；负债总额账面值 18,390.76 元，调整后账面值 0 元，评估值 0 元，评估值无增减；净资产账面值 44,528,864.68 元，调整后净资产 44,552,942.65 元，评估值 55,202,086.85 元，评估增值 10,649,144.20 元，增值率 23.90%。

具体见评估汇总表及明细表。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 12 月 27 日起一年有效。

评估报告使用者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论的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）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。

（二）本次评估未考虑资产、负债的增、减值额对所得税纳税义务的影响。

（三）本次评估结论为评估基准日净资产价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

（四）本次评估未考虑欠缴税款对评估结果的影响；本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

（五）本次评估范围是湖南推山咀港务有限公司于评估基准日企业申报的全部资产及负债。由委托人和被评估单位共同确定。评估人员是基于此评估范围在尽可能详细了解 and 收集评估所需资料的前提下做出的评估结果。对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他事项，在企业未纳入评估范围或未做特殊说明而评估人员已履行评估程序的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（六）除已披露事项外，未发现可能影响评估工作的其他重大事项，湖南推山咀港务有限公司承诺，资产中不存在其他权属不清，产权纠纷等情况；不存在其他影响评估结果的或有事项；不存在其他影响评估结果的抵押、质押、担保及其他或有负债、资产；不存在其他影响企业经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、

及其他或有负债等情况。

(七) 其他需要特别说明的重要事项

1、对委托方及被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

2、由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。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、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

3、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

4、评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

5、被评估单位 2023 年 12 月 27 日资产、负债经过湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，出具了湘中智诚所〔2024〕186 号审计报告。

6、推山咀港务公司原有使用面积为 42347.5 平方米的土地使用权（权证号：屈原国用（2016）第 2016001 号）因行政行为变更，已将土地交回，公司收到退回的购地款及相关税费 11,207,143.30 元及土地资金占用费 1,701,760.80 元。公司将收到的购地款及相关税费冲销了无形资产，将收到的土地资金占用费记入营业外收入科目。

岳阳市屈原管理区管理委员会（以下简称区管委会）、吉林省现

代农业投资有限公司、推山咀港务公司于 2019 年 9 月 23 日签订了补偿协议，约定因土地交回事项所导致的范围内事项（协议对赔偿范围做了具体的约定）由区管委会作出相关补偿。三方约定以管委会选定的审计机构出具的审计报告并经三方确认同意的审计结果为准。至清查日，三方并未就补偿金额达成一致意见。公司将在被收回土地上建设的仓库成本 10,624,022.68 元记入营业外支出科目，将因开展项目收取的 7,000,000 元财政补助记入营业外收入科目，将仓库地基回填工程款 3,194,608.23 元和其他设备投资等款 350,000 元记入了“其他应收款-岳阳市屈原管理区财政局”科目。

7、港务公司于 2024 年 04 月 24 日补交城镇土地使用税及滞纳金 1,408,460.31 元，其中：城镇土地使用税 670,502.14 元，滞纳金 737,958.17 元。根据清算组意见：根据 2019 年的拆迁补偿协议，由屈原交投负责协调政府返回缴纳的税金及滞纳金，故税收情况未做调整。

8、股东吉林省现代农业投资有限公司持有的公司股权已被法院冻结。

9、2021 年 9 月 30 日，岳阳市屈原管理区管理委员会（甲方）、吉林省现代农业投资有限公司（乙方）、岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司（丙方）签定了《关于收回吉林农投（汨罗推山咀作业区）仓储物流园项目和岳阳港推山咀作业区一期工程项目建设经营权的协议》。

10、2021 年 10 月 15 日，岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司同湖南兴业物流园有限公司签定了《关于收购湖南兴业物流园有限公司所持有湖南推山咀港务有限公司股权的协议》，岳阳市屈原管

理区交通建设投资有限公司收回湖南兴业物流园有限公司所持有湖南推山咀港务有限公司 30%股权。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

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) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

(五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

(六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2024 年 05 月 08 日。

湖南恒立资产评估有限公司



资产评估师：



邵铁瑞
43000427

资产评估师：



张平
43220047

二〇二四年五月八日

资产评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 账面价值 | | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|-------------|------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | A | B | | | | |
| 流动资产 | 1 | 39,838,492.49 | 41,537,413.84 | 41,531,842.73 | -5,571.11 | -0.01% |
| 非流动资产 | 2 | 4,708,762.95 | 3,015,528.81 | 13,670,244.12 | 10,654,715.31 | 353.33% |
| 固定资产 | 7 | 5,054.81 | 15,528.81 | 16,523.00 | 994.19 | 6.40% |
| 长期股权投资 | 8 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | 355.12% |
| 在建工程 | 10 | 1,703,708.14 | - | - | - | - |
| 资产总计 | 12 | 44,547,255.44 | 44,552,942.65 | 55,202,086.85 | 10,649,144.20 | 23.90% |
| 流动负债 | 13 | 18,390.76 | - | - | - | - |
| 负债总计 | 15 | 18,390.76 | - | - | - | - |
| 净资产 | 16 | 44,528,864.68 | 44,552,942.65 | 55,202,086.85 | 10,649,144.20 | 23.90% |

资产占有单位：湖南推山咀港务有限公司

项目负责人：邵铁瑞

评估人员：邵铁瑞、张平、

填表日期：2024年2月29日

法定代表人：柳栋

签字资产评估师：

邵铁瑞、张平



资产评估分类汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表2

| 被评估单位：湖南推山唱港务有限公司 | | 金额单位：人民币元 | | | | |
|-------------------|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率 |
| 1 | 一、流动资产合计 | 39,838,492.49 | 41,537,413.84 | 41,531,842.73 | -5,571.11 | -0.01% |
| 2 | 货币资金 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | | |
| 3 | 交易性金融资产 | - | | | | |
| 4 | 应收票据 | - | | | | |
| 5 | 应收账款 | - | | | | |
| 6 | 预付款项 | - | | | | |
| 7 | 应收利息 | - | | | | |
| 8 | 应收股利 | - | | | | |
| 9 | 其他应收款 | 35,750,250.07 | 37,503,073.17 | 37,503,073.17 | - | 0.00% |
| 10 | 存货 | 23,368.90 | 18,582.11 | 13,011.00 | -5,571.11 | -29.98% |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | | | | |
| 12 | 其他流动资产 | 49,114.96 | - | - | | |
| 13 | | | | | | |
| 14 | 二、非流动资产合计 | 4,708,762.95 | 3,015,528.81 | 13,670,244.12 | 10,654,715.31 | 353.33% |
| 15 | 可供出售金融资产 | - | | | | |
| 16 | 持有至到期投资 | - | | | | |
| 17 | 长期应收款 | - | | | | |
| 18 | 长期股权投资 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | 355.12% |
| 19 | 投资性房地产 | - | | | | |
| 20 | 固定资产 | 5,054.81 | 15,528.81 | 16,523.00 | 994.19 | 6.40% |
| 21 | 在建工程 | 1,703,708.14 | - | - | | |
| 22 | 工程物资 | - | | | | |
| 23 | 固定资产清理 | - | | | | |
| 24 | 生产性生物资产 | - | | | | |
| 25 | 油气资产 | - | | | | |
| 26 | 无形资产 | - | | | | |
| 27 | 开发支出 | - | | | | |
| 28 | 商誉 | - | | | | |
| 29 | 长期待摊费用 | - | | | | |
| 30 | 递延所得税资产 | - | | | | |
| 31 | 其他非流动资产 | - | | | | |
| 32 | | | | | | |
| 33 | 三、资产总计 | 44,547,255.44 | 44,552,942.65 | 55,202,086.85 | 10,649,144.20 | 23.90% |

资产评估分类汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表2

| 被评估单位：湖南推山咀港务有限公司 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率 |
|-------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 35 | 四、流动负债合计 | 18,390.76 | - | - | - | - |
| 36 | 短期借款 | - | - | - | - | - |
| 37 | 交易性金融负债 | - | - | - | - | - |
| 38 | 应付票据 | - | - | - | - | - |
| 39 | 应付账款 | - | - | - | - | - |
| 40 | 预收款项 | - | - | - | - | - |
| 41 | 应付职工薪酬 | 18,390.76 | - | - | - | - |
| 42 | 应交税费 | - | - | - | - | - |
| 43 | 应付利息 | - | - | - | - | - |
| 44 | 应付股利 | - | - | - | - | - |
| 45 | 其他应付款 | - | - | - | - | - |
| 46 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - | - |
| 47 | 其他流动负债 | - | - | - | - | - |
| 48 | | | | | | |
| 49 | 五、非流动负债合计 | | | | | |
| 50 | 长期借款 | | | | | |
| 51 | 应付债券 | | | | | |
| 52 | 长期应付款 | | | | | |
| 53 | 专项应付款 | | | | | |
| 54 | 预计负债 | | | | | |
| 55 | 递延所得税负债 | | | | | |
| 56 | 其他非流动负债 | | | | | |
| 57 | | | | | | |
| 58 | 六、负债总计 | 18,390.76 | - | - | - | - |
| 59 | | | | | | |
| 60 | 七、净资产 | 44,528,864.68 | 44,552,942.65 | 55,202,086.85 | 10,649,144.20 | 23.90% |



资产占有单位填表人：柳栎、刘国峰

签字资产评估师：

邵铁瑞、张平



流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表3

| 被评估单位：湖南推山咀港务有限公司 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 备注 |
|-------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|-----------|----|
| 3-1 | 货币资金 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | - | |
| 3-2 | 交易性金融资产 | - | - | - | - | |
| 3-3 | 应收票据 | - | - | - | - | |
| 3-4 | 应收账款 | - | - | - | - | |
| 3-5 | 预付账款 | - | - | - | - | |
| 3-6 | 应收利息 | - | - | - | - | |
| 3-7 | 应收股利 | - | - | - | - | |
| 3-8 | 其他应收款 | 35,750,250.07 | 37,503,073.17 | 37,503,073.17 | - | |
| 3-9 | 存货 | 23,368.90 | 18,582.11 | 13,011.00 | -5,571.11 | |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - | |
| 3-11 | 其他流动资产 | 49,114.96 | - | - | - | |
| 3 | 流动资产合计 | 39,838,492.49 | 41,537,413.84 | 41,531,842.73 | -5,571.11 | |

资产评估人员：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表3-1-2

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 备注 |
|-----|--------------------|------------------|-----|--------|---------|--------------|--------------|--------------|----|
| 1 | 中国农业银行股份有限公司岳阳屈原支行 | 1842790104000986 | 人民币 | | | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | - | - | |
| 合 计 | | | | | | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | 4,015,758.56 | |

资产评估单位填表人：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

存货评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表3-9

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 |
|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | - | - | - | - |
| 3-9-2 | 原材料 | - | - | - | - |
| 3-9-3 | 在库周转材料 | - | - | - | - |
| 3-9-4 | 委托加工物资 | - | - | - | - |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品） | - | - | - | - |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | - | - | - | - |
| 3-9-7 | 发出商品 | - | - | - | - |
| 3-9-8 | 在用周转材料 | 23,368.90 | 18,582.11 | 13,011.00 | -5,571.11 |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| 3-10 | 存货合计 | 23,368.90 | 18,582.11 | 13,011.00 | -5,571.11 |
| 3-10 | 减：存货跌价准备 | | - | - | - |
| 3-10 | 存货净额 | 23,368.90 | 18,582.11 | 13,011.00 | -5,571.11 |

资产评估人：柳栎、刘国峰

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

填表日期：2024年2月29日

存货—在用周转材料评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表3-9-8

金额单位：人民币元

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 启用日期 | 原始入账价值 | 计量单位 | 账面价值 | | 调整后账面价值 | 实际数量 | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|---------|-------------------|------|-----------|------|--------|-----------|-----------|-------|-----------|-------|--------|-----------|
| | | | | | | 数量 | 金额 | | | 原价 | 成新率% | | |
| 1 | 002#茶水柜 | 1.2*0.8*0.4米 | | 600.00 | 个 | 3.00 | 600.00 | 400.00 | 2.00 | 400.00 | 70.00 | -30.00 | 盘亏1个 |
| 2 | 402#茶水柜 | 0.8*0.8*0.4米 | | 525.00 | 个 | 3.00 | 525.00 | 525.00 | 3.00 | 525.00 | 70.00 | -29.90 | |
| 3 | 长茶几 | 1.2*0.6米 | | 240.00 | 个 | 2.00 | 240.00 | 240.00 | 2.00 | 240.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 4 | 办公桌 | | | 985.00 | 套 | 1.00 | 985.00 | 985.00 | 1.00 | 985.00 | 70.00 | -29.95 | |
| 5 | 办公桌 | | | 2,700.00 | 张 | 1.00 | 2,700.00 | 2,700.00 | 3.00 | 2,700.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 6 | 办公桌 | 1.2*0.6米 | | 675.00 | 张 | 3.00 | 675.00 | 675.00 | 2.00 | 675.00 | 70.00 | -29.93 | |
| 7 | 办公桌 | 2.2*1.1米 | | 1,600.00 | 张 | 2.00 | 1,600.00 | 1,600.00 | 1.00 | 1,600.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 8 | 办公桌 | 2.0*1.0米 | | 1,180.00 | 张 | 1.00 | 1,180.00 | 1,180.00 | 1.00 | 1,180.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 9 | 办公桌 | 1.9*1.2米 | | 800.00 | 张 | 1.00 | 800.00 | - | 0.00 | - | - | | 盘亏1个 |
| 10 | 保险柜 | 70*40*36厘米 | | 350.00 | 张 | 1.00 | 350.00 | 350.00 | 1.00 | 350.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 11 | 冰箱 | 容声BCD-168E/C | | 900.00 | 把 | 6.00 | 900.00 | 900.00 | 1.00 | 900.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 12 | 打印机 | CANON激光MF211 | | 850.00 | 把 | 7.00 | 850.00 | 850.00 | 1.00 | 850.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 13 | 打印机 | LQ630-K | | 690.00 | 把 | 1.00 | 690.00 | 690.00 | 1.00 | 690.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 14 | 打印机 | 联想7400 | | 683.76 | 把 | 4.00 | 683.76 | 683.76 | 1.00 | 683.76 | 70.00 | -29.95 | |
| 15 | 电热水壶 | 新功SEKO-F145 | | 449.97 | 把 | 14.00 | 449.97 | 449.97 | 2.00 | 449.97 | 70.00 | -30.00 | |
| 16 | 风扇 | FS40-15G1/FS-45-A | | 195.00 | 个 | 1.00 | 195.00 | 195.00 | 2.00 | 195.00 | 70.00 | -29.74 | |
| 17 | 柜子 | 铁皮文件柜1.8*0.8米 | | 1,056.00 | 个 | 1.00 | 1,056.00 | 1,056.00 | 6.00 | 1,056.00 | 70.00 | -30.02 | |
| 18 | 柜子 | 1.9*1.2米 | | 252.50 | 台 | 1.00 | 252.50 | 252.50 | 1.00 | 252.50 | 70.00 | -29.90 | |
| 19 | 柜子 | 6门衣柜 | | 520.00 | 台 | 1.00 | 520.00 | 260.00 | 1.00 | 260.00 | 70.00 | -30.00 | 盘亏1个 |
| 20 | 录音笔 | AIC18D | | 172.16 | 台 | 1.00 | 172.16 | 172.16 | 1.00 | 172.16 | 70.00 | -29.72 | |
| 21 | 票管家 | 航天便携开票系统 | | 290.60 | 个 | 2.00 | 290.60 | 290.60 | 1.00 | 290.60 | 70.00 | -30.14 | |
| 22 | 凭证装订机 | NO.3877 | | 383.76 | 个 | 2.00 | 383.76 | 383.76 | 1.00 | 383.76 | 70.00 | -29.90 | |
| 23 | 热水器 | 润臣60升 | | 550.00 | 个 | 6.00 | 550.00 | - | 0.00 | - | - | | 盘亏1个 |
| 24 | 扫描仪 | 影源科技C200 | | 572.65 | 个 | 1.00 | 572.65 | 572.65 | 1.00 | 572.65 | 70.00 | -29.97 | |
| 25 | 沙发 | 1.8*0.8米皮艺 | | 525.00 | 个 | 2.00 | 525.00 | 525.00 | 1.00 | 525.00 | 70.00 | -29.90 | |
| 26 | 洗衣机 | 西门子QB42-601 | | 975.00 | 个 | 1.00 | 975.00 | - | 0.00 | - | - | | 盘亏1个 |
| 27 | 洗衣机 | SANYOXB70-S1056 | | 700.00 | 台 | 1.00 | 700.00 | 700.00 | 1.00 | 700.00 | 70.00 | -30.00 | |
| 28 | 椅子 | 布艺圈椅 | | 465.00 | 台 | 6.00 | 465.00 | 232.50 | 3.00 | 232.50 | 70.00 | -29.89 | 盘亏3个 |
| 29 | 座椅 | 背靠木椅 | | 552.50 | 台 | 7.00 | 552.50 | 315.71 | 4.00 | 315.71 | 70.00 | -30.00 | 盘亏3个 |
| 30 | 座椅 | 舒感禾家按摩椅 | | 1,400.00 | 台 | 1.00 | 1,400.00 | - | - | - | - | | 盘亏1个 |
| 31 | 座椅 | 背靠木椅 | | 130.00 | 台 | 4.00 | 130.00 | 97.50 | 3.00 | 97.50 | 70.00 | -30.26 | 盘亏1个 |
| 32 | 座椅 | 弓字椅 | | 1,400.00 | 台 | 14.00 | 1,400.00 | 1,300.00 | 13.00 | 1,300.00 | 70.00 | -30.00 | 盘亏1个 |
| 合计 | | | | 23,368.90 | | 102.00 | 23,368.90 | 18,582.11 | 61.00 | 18,582.11 | | | 13,011.00 |

评估人员：邵铁端、张平、周乐

资产占有单位填表人：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表4

| 被评估单位：湖南推山咀港务有限公司 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 金额单位：人民币元 |
|-------------------|----------|--------------|--------------|---------------|---------------|-----------|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - | |
| 4-2 | 持有至到期投资 | - | - | - | - | |
| 4-3 | 长期应收款 | - | - | - | - | |
| 4-4 | 长期股权投资 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | |
| 4-5 | 投资性房地产 | - | - | - | - | |
| 4-6 | 固定资产 | 5,054.81 | 15,528.81 | 16,523.00 | 994.19 | |
| 4-7 | 在建工程 | 1,703,708.14 | - | - | - | |
| 4-8 | 工程物资 | - | - | - | - | |
| 4-9 | 固定资产清理 | - | - | - | - | |
| 4-10 | 生产性生物资产 | - | - | - | - | |
| 4-11 | 油气资产 | - | - | - | - | |
| 4-12 | 无形资产 | - | - | - | - | |
| 4-13 | 开发支出 | - | - | - | - | |
| 4-14 | 商誉 | - | - | - | - | |
| 4-15 | 长期待摊费用 | - | - | - | - | |
| 4-16 | 递延所得税资产 | - | - | - | - | |
| 4-17 | 其他非流动资产 | - | - | - | - | |
| 4 | 合计 | 4,708,762.95 | 3,015,528.81 | 13,670,244.12 | 10,654,715.31 | |

资产评估人员：柳砾、刘国峰

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

填表日期：2024年2月29日

长期股权投资评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表4-4

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 协议投资期限 | 投资比例% | 账面价值 | 调整后账面值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% | 备注 |
|--------------|----------------------|-------|--------|-------|--------------|--------------|---------------|---------------|------|----|
| 1 | 岳阳市屈原管理区吉源码头工程建设有限公司 | ##### | | 100 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | 355% | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| | | | | | - | - | - | | | |
| 合计 | | | | | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | 355% | |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | | | - | - | | | |
| 净 额 | | | | | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | 13,653,721.12 | 10,653,721.12 | 355% | |

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

资产评估单位填表人：柳柳、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

资产占有单位填表人：柳柳、刘国峰

固定资产评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表4-6

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 调整后账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | |
|-------|-----------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|----------|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类合计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | 45,027.40 | 5,054.81 | 61,046.40 | 15,528.81 | 60,869.00 | 16,523.00 | -177.40 | 994.19 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | 4,800.00 | 240.00 | 4,800.00 | 240.00 | 4,200.00 | 2,142.00 | -600.00 | 1,902.00 |
| 4-6-6 | 固定资产-家具器具 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-7 | 固定资产-设备 | 40,227.40 | 4,814.81 | 56,246.40 | 15,288.81 | 56,669.00 | 14,381.00 | 422.60 | -907.81 |
| | | | | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 45,027.40 | 5,054.81 | 61,046.40 | 15,528.81 | 60,869.00 | 16,523.00 | -177.40 | 994.19 |
| | 减：固定资产减值准备 | | | | | | | | |
| | 固定资产 | 45,027.40 | 5,054.81 | 61,046.40 | 15,528.81 | 60,869.00 | 16,523.00 | -177.40 | 994.19 |

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

资产占有单位填表人：柳栋、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表4-6-5

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 已行驶里程(公里) | 账面价值 | | 调整后账面价值 | | 评估价值 | | | 备注 |
|----|------|-----------|------|------|----|------|------------|-----------|----------|--------|----------|--------|----------|--------|----------|----|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | |
| 1 | 摩托车 | | | 台 | 1 | | 2017-04-27 | | 4,800.00 | 240.00 | 4,800.00 | 240.00 | 4,200.00 | 51.00% | 2,142.00 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 4,800.00 | 240.00 | 4,800.00 | 240.00 | 4,200.00 | | 2,142.00 | |

资产评估占有单位填表人：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

固定资产—设备评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表4-6-7

金额单位：人民币元

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 启用日期 | 账面价值 | | 调整后账面价值 | | 评估价值 | | 备注 | |
|----|------------|---------------|------|------|------|------------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|------------------|
| | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | 净值 |
| 1 | 电脑 | | | 台 | 1.00 | 2015-12-31 | 2,850.00 | 142.50 | 2,850.00 | 142.50 | 2,850.00 | 3% | 86.00 | |
| 2 | 电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-01-20 | 3,100.00 | 155.00 | 3,100.00 | 155.00 | 3,100.00 | 3% | 93.00 | |
| 3 | 电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-01-20 | 3,100.00 | 155.00 | 3,100.00 | 155.00 | 3,100.00 | 3% | 93.00 | |
| 4 | 联想电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-03-25 | 3,145.30 | 157.27 | 3,145.30 | 157.27 | 3,500.00 | 3% | 105.00 | |
| 5 | 联想电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-03-25 | 3,145.30 | 157.27 | 3,145.30 | 157.27 | 3,500.00 | 3% | 105.00 | |
| 6 | 联想电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-03-25 | 3,145.30 | 157.27 | 3,145.30 | 157.27 | 3,500.00 | 3% | 105.00 | |
| 7 | 电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-05-30 | 2,649.57 | 132.48 | 2,649.57 | 132.48 | 2,650.00 | 3% | 80.00 | |
| 8 | 电脑 | | | 台 | 1.00 | 2016-05-30 | 2,649.58 | 132.48 | 2,649.58 | 132.48 | 2,650.00 | 3% | 80.00 | |
| 9 | 彩色多功能激光打印机 | 惠普 (HP) M181f | 惠普 | 台 | 1.00 | 2019-10-20 | 3,798.99 | 791.49 | 3,798.99 | 791.49 | 3,800.00 | 20% | 760.00 | |
| 10 | 惠普微型计算机 | 惠普7EF55PA | 惠普 | 台 | 3.00 | 2019-11-07 | 12,643.36 | 2,834.05 | 12,643.36 | 2,834.05 | 12,000.00 | 20% | 2,400.00 | 账面数量为1,经盘点实际数量为3 |
| 11 | 笔记本电脑 | 联想ThinkPad X1 | | 台 | 1.00 | | 8,300.00 | 5,810.00 | 8,300.00 | 5,810.00 | 8,300.00 | 70% | 5,810.00 | 盘盈 |
| 12 | 彩色打印机 | 爱普生L360 | | 台 | 1.00 | | 400.00 | 260.00 | 400.00 | 260.00 | 400.00 | 65% | 260.00 | 盘盈 |
| 13 | 录音笔 | 搜狗C1 | | 个 | 1.00 | | 178.00 | 142.00 | 178.00 | 142.00 | 178.00 | 80% | 142.00 | 盘盈 |
| 14 | 木文件柜 | 135*40*200 | | 个 | 1.00 | | 1,000.00 | 800.00 | 1,000.00 | 800.00 | 1,000.00 | 80% | 800.00 | 盘盈 |
| 15 | 碎纸机 | 科密C-638 | | 个 | 1.00 | | 1,200.00 | 840.00 | 1,200.00 | 840.00 | 1,200.00 | 70% | 840.00 | 盘盈 |
| 16 | 索尼一体机 | | | 台 | 1.00 | | 3,040.00 | 1,368.00 | 3,040.00 | 1,368.00 | 3,040.00 | 45% | 1,368.00 | 盘盈 |
| 17 | 铁质皮沙发椅 | | | 个 | 2.00 | | 336.00 | 218.00 | 336.00 | 218.00 | 336.00 | 65% | 218.00 | 盘盈 |
| 18 | 铁皮文件柜 | 180*85*40 | | 个 | 1.00 | | 310.00 | 233.00 | 310.00 | 233.00 | 310.00 | 75% | 233.00 | 盘盈 |
| 19 | 木质沙发椅 | 两人位 | | 个 | 1.00 | | 1,000.00 | 650.00 | 1,000.00 | 650.00 | 1,000.00 | 65% | 650.00 | 盘盈 |
| 20 | 燃气灶 | 迅达 | | 个 | 1.00 | | 255.00 | 153.00 | 255.00 | 153.00 | 255.00 | 60% | 153.00 | 盘盈 |
| 合计 | | | | | | | 40,227.40 | 4,814.81 | 56,246.40 | 15,288.81 | 56,669.00 | | 14,381.00 | |

资产评估占有单位填表人：柳栢、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

在建工程评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表4-7

| 被评估单位：湖南推山咀港务有限公司 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 金额单位：人民币元 |
|-------------------|-------------|--------------|---------|------|-----|-----------|
| 4-7-1 | 在建工程-土建工程 | 1,703,708.14 | - | - | - | |
| 4-7-2 | 在建工程-设备安装工程 | - | - | - | - | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 5-4 | 在建工程合计 | 1,703,708.14 | - | - | - | |
| 5-4 | 减：在建工程减值准备 | | | | | |
| 5-4 | 在建工程净额 | 1,703,708.14 | - | - | - | |

资产评估人员：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表4-7-1

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 结构 | 建筑 面积/容积 | 开工日期 | 预计完工日期 | 形象进度 | 付款比例 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|-----|---------------------------|----|-------------|------|--------|------|------|--------------|---------|------|-----|
| 1 | 仓储物流园 | | | | | | | 828,315.21 | - | - | 转吉源 |
| 1-1 | 评估咨询费 | | | | | | | 97,087.38 | | | |
| 1-2 | 物流园项目勘察费 | | | | | | | 89,433.96 | | | |
| 1-3 | 物流园项目设计费 | | | | | | | 122,641.51 | | | |
| 1-4 | 物流园项目图审费 | | | | | | | 22,641.51 | | | |
| 1-5 | 物流园项目检测费 | | | | | | | 47,735.85 | | | |
| 1-6 | 其他 | | | | | | | 448,775.00 | | | |
| 2 | 岳阳港汨罗港区推山咀作业区一期工程 | | | | | | | 875,392.93 | | | 转吉源 |
| 2-1 | 环评咨询费 | | | | | | | 30,000.00 | | | |
| 2-2 | 防洪补救设计方案 | | | | | | | 203,883.51 | | | |
| 2-3 | 岳阳港汨罗港区推山咀作业区一期工程 审批合同 | | | | | | | 641,509.42 | | | |
| | 合计 | | - | | | | | 1,703,708.14 | - | - | |

资产占有单位填表人：柳栢、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

流动负债评估汇总表

评估基准日：2023年12月27日

表5

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 备注 |
|------|-------------|-----------|---------|------|-----|----|
| 5-1 | 短期借款 | - | - | - | - | |
| 5-2 | 交易性金融负债 | - | - | - | - | |
| 5-3 | 应付票据 | - | - | - | - | |
| 5-4 | 应付账款 | - | - | - | - | |
| 5-5 | 预收款项 | - | - | - | - | |
| 5-6 | 应付职工薪酬 | 18,390.76 | - | - | - | |
| 5-7 | 应交税费 | - | - | - | - | |
| 5-8 | 应付利息 | - | - | - | - | |
| 5-9 | 应付股利（应付利润） | - | - | - | - | |
| 5-10 | 其他应付款 | - | - | - | - | |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - | |
| 5-12 | 其他流动负债 | - | - | - | - | |
| 9 | 流动负债合计 | 18,390.76 | - | - | - | |

资产评估师：柳栋、刘国峰

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

填表日期：2024年2月29日

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表5-6

| 序号 | 被评估单位：湖南推山咀港务有限公司 | 结算内容 | 发生日期 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 金额单位：人民币元 | 备注 |
|----|-------------------|-------------|------|-----------|---------|------|-----------|----|
| 1 | | 工资、奖金、津贴和补贴 | | - | - | - | | |
| 2 | | 职工福利费 | | - | - | - | | |
| 3 | | 医疗保险费 | | - | - | - | | |
| 4 | | 基本养老保险费 | | - | - | - | | |
| 5 | | 年金缴费 | | - | - | - | | |
| 6 | | 失业保险费 | | - | - | - | | |
| 7 | | 工伤保险费 | | - | - | - | | |
| 8 | | 生育保险费 | | - | - | - | | |
| 9 | | 住房公积金 | | - | - | - | | |
| 10 | | 工会经费 | | 11,000.26 | - | - | | |
| 11 | | 职工教育经费 | | 7,390.50 | - | - | | |
| 12 | | 非货币性福利 | | - | - | - | | |
| 13 | | 辞退福利 | | - | - | - | | |
| 14 | | 股份支付 | | - | - | - | | |
| | | 合计 | | 18,390.76 | - | - | | |

资产评估占有单位填表人：柳栎、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

应交税费评估明细表

评估基准日：2023年12月27日

表5-7

| 被清查单位：湖南推山咀港务有限公司 | 金额单位：人民币元 | | | | | | |
|-------------------|-----------|------|--------|------|---------|------|--|
| 序号 | 税务机关 | 发生日期 | 税费种类 | 账面价值 | 调整后账面价值 | 评估价值 | 备注 |
| 1 | 税务局 | | 土地使用税等 | - | - | - | 港务公司于2024年04月24日补交城镇土地使用税及滞纳金1,408,460.31元，其中：城镇土地使用税670,502.14元，滞纳金737,958.17元。根据清算组意见：根据2019年的拆迁补偿协议，由原交投资方负责协调政府返回缴纳的税金及滞纳金，故税收情况未做调整 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合 | 计 | | | - | - | - | |

评估人员：邵铁瑞、张平、周乐

资产占有单位填表人：柳栋、刘国峰

填表日期：2024年2月29日

委托方承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司：

因湖南推山咀港务有限公司解散清算事宜拟处置资产需要，委托贵所对该经济行为于评估基准日 2023 年 12 月 27 日对所涉及的湖南推山咀港务有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，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、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 4、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司



法定代表人：

何佳

日期：

资产占有方及委托方承诺函

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司：

因湖南推山咀港务有限公司解散清算事宜拟处置资产需要，委托贵所对该经济行为于评估基准日 2023 年 12 月 27 日对所涉及的湖南推山咀港务有限公司的股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，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资料真实、正确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；
- 5、纳入资产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，不存在产权瑕疵；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；
- 7、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项、法律纠纷；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 9、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

资产占有方：湖南推山咀港务有限公司

法定代表人：



日期：



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位

(一) 委托方 1 概况

单位名称：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司

统一社会信用代码：91430600074954923A

注册地址：岳阳市屈原管理区交通运输局办公楼

注册资本：伍佰万元整

法定代表人：何浩

成立日期：2013 年 07 月 15 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人投资）

经营范围：筹集、使用和管理全区交通基础设施建设资金；投资和经营道路、桥梁、隧道、港口、站场基础设施；凭资质从事土地开发；建筑材料销售；公路建设信息咨询服务。

(二) 委托方 2 概况

被评估单位名称：湖南推山咀港务有限公司

统一社会信用代码：91430600MA4L1QQ48K

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：柳栎

注册地址：岳阳市屈原管理区黄金乡黄金村

注册资本：7000 万元（人民币）

经营范围：港口投资建设，码头及其他港口设施服务，货物进、出港装卸，港口拖轮，驳运服务，船舶代理，货运代理，港口相关技术信息咨询服务，粮食收购销、调拨、销售，粮食加工，饲料、饲料原料经营销售，仓储、物流，农产品的收购及销售，包装及转运，房地产咨询服务及开发，自营或代理各类商品和技术的进出口。（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）。

8、成立日期：2015 年 11 月 18 日

9、营业期限：长期

（二）被评估单位简介

被评估单位名称：湖南推山咀港务有限公司

1. 公司股权结构情况

湖南推山咀港务有限公司注册资本 7000 万元，其中吉林省现代农业投资有限公司出资 4900 万元，占注册资本 70%；岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司出资 2100 万元，占注册资本 30%。实收资本为 5300 万元，其中吉林省现代农业投资有限公司出资 3900 万元，岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司出资 1400 万元。

2. 2023 年 12 月 27 日的财务和经营状况

评估基准日 2023 年 12 月 27 日的会计报表经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，审计前总资产 44,547,255.44 元，审计后总资产 44,552,942.65 元；审计前负债 18,390.76 元，审计后负债 0 元；审计前所有者权益 44,528,864.68 元，审计后所有者权益 44,552,942.65 元。

3. 公司执行的主要会计政策

（1）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期是指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司人民币为记账本位币。

（3）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。本财务报表均以历史成本为计量基础。

（4）固定资产计价与折旧政策

固定资产按实际成本计价，折旧采用平均年限法计提。

（三）委托方和被评估单位之间的关系



委托方岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司为被评估单位的股东之一，湖南推山咀港务有限公司为公司自身。

二、关于评估目的的说明

湖南推山咀港务有限公司拟解散，为这一经济行为涉及的湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

根据评估目的，评估对象为湖南推山咀港务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等，审计后总资产账面价值为 44,552,942.65 元；审计后负债账面价值为 0 元；审计后净资产账面价值 44,552,942.65 元。

本次评估范围未申报账外资产，本次评估范围仅申报的资产、负债予以评估。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 27 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

在本次资产清查过程中，我们未发现可能影响评估的重大事项。

六、资产及负债清查情况的情况说明

湖南推山咀港务有限公司对用于本次经济行为的全部资产及负债进行了专门清查工作。

列入本次清查范围的全部资产和负债：审计后总资产账面价值为 44,552,942.65 元；审计后负债账面价值为 0 元；审计后净资产账面价值 44,552,942.65 元。详见资产评估申报清单。

实物资产包括办公用具、办公设备资产。

办公用具共 32 项，审计后值为 18,582.11 元。

办公设备共 11 项，审计后值为 15,528.81 元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经湖南中智诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，并发表了专项审计意见。

限

4306

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

湖南推山咀港务有限公司不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关生产经营活动和财务状况的重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与该等资产相关的抵押、质押、担保、承诺、诉讼、资产租出、租入事项及其他或有负债、或有资产、账外资产等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

我们郑重声明：湖南推山咀港务有限公司提供申报的各类资产真实、可靠，纳入评估范围的全部资产项目真实、完整，不重、不漏；纳入评估范围各类资产，湖南推山咀港务有限公司均对其拥有所有权，我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产发生权属的法律争议，由湖南推山咀港务有限公司承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

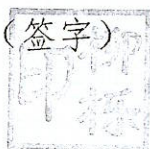
七、资料清单

根据有关评估的要求，我们向评估机构提供了下列资料：

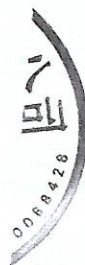
1. 资产评估明细表；
2. 《企业法人营业执照》；
3. 公司章程；
4. 公司会计凭证、报表、纳税资料等；
5. 基准日 2023 年 12 月 27 日的专项审计报告；
6. 重大资产购置发票、合同；
7. 其他有关资料、文件等。

被评估单位：湖南推山咀港务有限公司（盖章）

负责人：（签字）



二〇二四年四月十九日



资产评估委托书

委托方（甲方）：湖南推山咀港务有限公司

委托方（甲方）：岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司

受托方（乙方）：湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

甲方因湖南推山咀港务有限公司解散清算事宜拟处置资产需要，委托乙方对纳入评估范围的资产负债进行评估，甲、乙双方经共同协商，根据《中华人民共和国民法典》就资产评估委托事宜订立本协议。

一、评估标的物为：湖南推山咀港务有限公司解散清算时资产负债（以下简称估价对象），具体以资产评估明细表为准。

二、甲方应于 2024 年__月__日前将评估对象资产有关资料提交乙方，或配合乙方收集资产评估必须的资料，甲方对所提供资料的真实、合法性负全部责任。如因资料不真实造成评估结果误差，乙方不承担相应责任。

三、乙方在评估期间需要到实地勘察，甲方协助并提供方便和配合。

四、评估基准日：解散清算日。



十二、本协议一式六份，甲、乙双方各持两份，同具法律效力。

甲方（签章）：湖南推山咀港务有限公司



授权代表（签章）：

联系电话：

合同签订时间：

甲方（签章）：岳阳屈原管理区交通建设投资有限公司



授权代表（签章）：

联系电话：

合同签订时间：

乙方（签章）：湖南恒立资产评估有限公司



授权代表（签章）：

[Handwritten signature]

联系电话：

合同签订时间：

[Handwritten signature]



资产评估机构及资产评估师承诺函

岳阳市屈原管理区交通建设投资有限公司、湖南推山咀港务有限公司：

受贵公司委托，我们对湖南推山咀港务有限公司拟解散所涉及的岳阳市屈原管理区吉源码头工程建设有限公司股东全部权益价值，以2023年12月27日为评估基准日进行了认真的清查核实、评定估算，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，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估委托合同书的约定一致。
- 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。

资产评估师签字：



邵铁瑞

资产评估师签字：

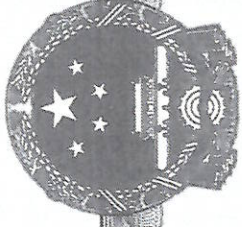


张平

资产评估师执业机构（公章）

2024年05月08日





营业执照

(副本)

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。



副本编号：1-1

统一社会信用代码

914301116755968425

名称 湖南恒立资产土地房地产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年07月14日

法定代表人 邵铁瑞

住所

长沙市雨花区万家丽南路二段688号中南总部基地1-B栋13001房

经营范围

一般项目：资产评估；土地调查评估服务；房地产评估；价格鉴证评估；土地整治服务；规划设计管理；生态资源监测；土壤环境污染防治服务；不动产登记代理服务；水土流失防治服务；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；市场调查（不含涉外调查）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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：司法鉴定服务；测绘服务；国土空间规划编制。（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 月18日

湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2023〕27号

湖南恒立资产土地房地产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

- 湖南恒立资产评估有限公司单位名称变更为湖南恒立资产土地房地产评估有限公司。
- 法定代表人由张媛变更为邵铁瑞。
- 注册资本由200万元变更为500万元。
- 合伙人（股东）由张媛（出资比例90%）、邵铁瑞（出资比例10%），变更为张媛（出资比例36%）、邵铁瑞（出资比例60%）、杜胜凡（出资比例4%）。

相关信息将录入资产评估备案信息管理系统，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：邵铁瑞

性别：男

登记编号：43000425

单位名称：湖南恒立资产土地房地
产评估有限公司

初次执业登记日期：2001-02-28

年检信息：通过（2023-05-05）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2023-06-07



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：张平

性别：男

登记编号：43220047

单位名称：湖南恒立资产土地房地
产评估有限公司



初次执业登记日期：2022-04-15

年检信息：通过（2023-05-05）

（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：



打印日期：2023-06-07

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>