

---

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中共陆丰市委党校委托拟进行资产  
处置涉及其指定的一批设备价值  
资 产 评 估 报 告 书

深衡信(评报)字[2020]第 01103 号

评估基准日：2020 年 9 月 11 日

报告提交日期：2020 年 11 月 19 日

深圳市衡信资产评估有限公司

---

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、 委托人、产权持有单位及其他评估报告使用者概况.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结果.....	12
十一、 特别事项说明.....	13
十二、 评估报告使用限制说明.....	13
十三、 评估报告日.....	15

评估报告附件：

- 一、 资产评估明细表
- 二、 委托人法人证书
- 三、 委估资产主要照片
- 四、 委托方及产权持有单位承诺函
- 五、 资产评估师资格证书复印件
- 六、 资产评估机构登记备案公告复印件
- 七、 资产评估机构营业执照复印件

---

## 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、 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、 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等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、 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和使用限制。

六、 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。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托方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。

八、 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员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。

九、 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，对其

---

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。本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。

# 中共陆丰市委党校委托拟进行资产 处置涉及其指定的一批设备价值

## 资 产 评 估 报 告

深衡信(评报)字[2020]第 01103 号

### 摘 要

#### 重 要 提 示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读评估报告正文。

深圳市衡信资产评估有限公司接受中共陆丰市委党校的委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对中共陆丰市委党校拟进行资产处置涉及其指定的一批设备价值在评估基准日 2020 年 9 月 11 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

**委托人暨产权持有单位：**中共陆丰市委党校。

**评估目的：**通过对中共陆丰市委党校指定的一批设备进行评估，以确定其市场价值，为中共陆丰市委党校拟进行资产处置提供价值参考。

**评估对象和评估范围：**中共陆丰市委党校指定的一批设备价值。

**评估基准日：**2020 年 9 月 11 日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**成本法。

**评估结果：**经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得出评估

---

对象在评估基准日的评估结果如下：

中共陆丰市委党校指定的一批设备在评估基准日 2020 年 9 月 11 日的市场价值评估值为人民币**壹万陆仟元整（RMB1.60 万元）**。

评估结果详细情况见资产评估明细表。

**评估结果的应用：**评估报告书摘要所披露的评估结果是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结果使用有效期限内使用。

在使用评估结果时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结果的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

**评估报告使用的有效期：**按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年九月十一日起至二〇二一年九月十日以内，可以使用本评估报告。超过报告有效期，需重新进行评估。

---

# 中共陆丰市委党校委托拟进行资产 处置涉及其指定的一批设备价值 资 产 评 估 报 告

深衡信(评报)字[2020]第 01103 号

## 正 文

**中共陆丰市委党校：**

深圳市衡信资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法对贵院拟进行资产处置涉及贵院指定的一批设备在评估基准日 2020 年 9 月 11 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### **一、 委托人、产权持有单位及其他评估报告使用者概况**

#### **(一) 委托人暨产权持有单位概况**

名称：中共陆丰市委党校

统一社会信用代码：12441581G18950502E

法定代表人：陈宏伟

登记机关：中共陆丰市委

地址：陆丰市东海镇茫洋

有效时间：自 2016 年 04 月-0 日 1 至 2021 年 03 月 31 日止

宗旨和业务范围：为在职干部提供轮训和培训服务党员干部轮训和培训。

#### **(二) 其他评估报告使用者**

除本次评估的委托人以外，本评估报告的其他使用者为法律、法规规定

---

的其他报告使用者。

## 二、 评估目的

根据中共陆丰市委党校与深圳市衡信资产评估有限公司签订的《资产评估约定书》，中共陆丰市委党校拟进行资产处置，特委托评估机构对涉及的评估对象进行评估，为中共陆丰市委党校拟进行资产处置提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为中共陆丰市委党校指定的一批设备价值。

委估设备存放在中共陆丰市委党校办公室内。

委估设备共计 139 项，包括空调机、热水器、投影仪、电脑、消毒柜、微波炉及冰箱等，陆续购置于 19811 年至 2019 年期间。大部分设备已损坏，不能正常使用，少量设备处于闲置、在用状态，具体设备状态详情参见成本法明细表。

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，不重不漏。

## 四、 价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

## 五、 评估基准日

- 1、 本项目评估基准日是 2020 年 9 月 11 日；
- 2、 此评估基准日是以委托人及评估机构现场勘察日确定的；
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

## 六、 评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据：

### (一) 法律、法规规章依据



- 
- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
  - 2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
  - 3、《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，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》（中华人民共和国国务院令第三78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第十二号）；
  - 6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第三2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、《关于统一增值税小规模纳税人标准的通知》（财税〔2018〕33号）；
  - 9、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

## **(二) 准则依据**

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 3、《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
- 4、《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
- 5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》(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)；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

---

11、其他与资产评估有关的准则、规范。

### (三) 权属依据

1、其他有关资产产权归属的资料。

### (四) 取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》；

2、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

3、评估人员现场勘查、核实及市场调查询价资料。

## 七、 评估方法

据本次评估目的、评估对象的特点和实际状况、资料收集情况等相关条件，评估人员认为适宜采用成本法对评估对象进行评估。

成本法是以现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的成本加上必要的其他费用确定被评估资产的重置全价，再将被评估资产的重置全价乘以成新率得出被评估资产的评估净值的方法。

机器设备的全价组成依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。但由于本次产权持有单位为小规模纳税人，进项税额无法抵扣，故本次评估采用含税价。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

#### 1、重置全价的确定

##### A. 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息和合

---

理利润等组成。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费或建造成本+税费+运杂费+安装调试基础费+其他费用+资金成本+建造利润

#### ①设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对无法询价的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

#### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

#### ③安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基准，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

#### ④其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### ⑤资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

---

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

#### B. 电子设备重置全价

根据当地市场信息及网络等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格。评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场含税购置价确定。

### 2、成新率的确定

#### A. 机器设备成新率

对于机器设备，首先依据其经济寿命年限确定其理论成新率，其次通过对设备使用状况的现场勘察，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况通过分类判定各部位使用状况，由评估人员根据设备的实际使用状况，对设备各部件打分，确定出勘察成新率。最后根据理论成新率和勘察成新率确定综合成新率。计算公式为：

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=理论成新率×权重+现场勘察成新率×权重

#### B. 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3、已损坏或已报废设备由于已无法使用，仅能作为废品出售，参考二手市场回收价作为评估值。

## 八、 评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分四个阶段进行。

### (一) 前期准备阶段：

- 1、 根据委托，明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、 依据初步调查了解的情况，拟定评估的总体方案和现场实施方案。

---

## **(二) 资产清查核实阶段：**

- 1、 搜集委估资产产权证明文件；
- 2、 进行现场实物核实，对资产状况进行勘察，并作出勘察记录。

## **(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、 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；
- 3、 对委估资产进行数据处理，做出评定估算。

## **(四) 编制、提交报告阶段：**

评估人员在对评估结果进行分析、检查后，撰写评估报告，并与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交资产评估报告书。

# **九、 评估假设**

## **(一) 评估基本假设**

### **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。

### **3、 持续使用假设**

假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

## **(二) 关于评估对象的假设**

1、 除资产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、改良过程均符合国家有关法律法规规定。

2、 除资产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，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3、 评估人员已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

4、 除本报告有特别说明外，假设评估对象所涉及资产不会受到已经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、 假设本次评估中委估资产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。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、 评估结果

### (一) 评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法评估方法，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到评估对象在评估基准日的市场价值评估结果如下：

中共陆丰市委党校指定的一批设备在评估基准日 2020 年 9 月 11 日的市场价值评估值为人民币**壹万陆仟元整**（RMB**1.60** 万元）。

评估结果详细情况见附件一：资产评估明细表。

### (二) 评估结果的有关说明

1、 本次评估结果为含增值税价。

---

2、 本评估结果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各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。

4、 评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、产权持有单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及产权持有单位依法提供真实、完整和合法的权属证明和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结果产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结果变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

5、 使用本评估结果需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

6、 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，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、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，进行相应调整。

## **十一、特别事项说明**

本次评估未发现特别事项。

## **十二、评估报告使用限制说明**

### **（一）使用范围**

---

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结果将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结果。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效

5、本评估报告是以委托人/产权持有单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、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。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外

8、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

9、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

（二）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；

（三）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；除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、 评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 11 月 19 日。

---

（本页无正文）

中国资产评估师：

中国资产评估师：

深圳市衡信资产评估有限公司

2020 年 11 月 19 日