

无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟资产处置  
所涉及的家具项目资产评估咨询报告

苏同方（锡）评咨字（2023）第 0006 号  
（共 1 册，第 1 册）

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

2023 年 02 月 07 日

# 目 录

声 明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估咨询报告使用人.....	5
二、评估咨询目的.....	6
三、评估咨询对象和评估咨询范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估咨询基准日.....	6
六、评估依据.....	7
七、评估咨询方法.....	8
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估咨询结论.....	11
十一、特别事项说明.....	11
十二、资产评估咨询报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估咨询报告日.....	12
附 件.....	13

## 声 明

一、我们在执行本评估咨询业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估咨询报告陈述的内容是客观的，并对评估咨询结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估咨询涉及的资产清单由产权持有人申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估咨询报告是委托人和相关当事方的责任。

三、我们与评估咨询报告中的评估咨询对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估咨询报告中涉及的资产进行了现场调查；我们已对资产的法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估咨询报告的要求。

五、我们出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受报告中假设和限定条件的限制，报告使用者应当充分考虑任何评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

六、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咨询结论，评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是 对评估咨询对象可实现价格的 保证。

七、我们出具的评估咨询报告及其所披露的评估咨询结论仅限于评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途、评估咨询报告使用者，并在评估咨询结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

八、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的价格对评估咨询结论的影响，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咨询结论的影响。我们对评估咨询基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

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

# 无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟资产处置 所涉及的家具项目资产评估咨询报告

苏同方（锡）评咨字（2023）第 0006 号

## 摘 要

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司接受无锡太湖城传感信息中心发展有限公司的委托，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，对无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟进行资产处置所涉及的家具在评估咨询基准日 2023 年 02 月 01 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下。

一、评估咨询目的：设施更新，无锡太湖城传感信息中心发展有限公司决定处置原放置于无锡太湖人才公寓的沙发、茶几、餐桌椅。现需要对其市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估咨询对象及评估咨询范围：评估咨询对象为无锡太湖城传感信息中心发展有限公司申报的沙发、茶几、餐桌椅。评估咨询范围为无锡太湖城传感信息中心发展有限公司申报的沙发 144 张、茶几 144 张、餐桌 144 张，餐椅 576 把。

三、价值类型：市场价值。

四、评估咨询基准日：2023 年 02 月 01 日。

五、评估咨询方法：市场法。

六、评估咨询结论：经评定估算，无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟资产处置所涉及的家具在评估咨询基准日 2023 年 02 月 01 日的市场价值为人民币 **28,800.00 元**（大写：**贰万捌仟捌佰元整**）。

七、评估咨询结论使用有效期：按照有关资产评估现行规定，本评估咨询结论使用有效期为一年，即自 2023 年 02 月 01 日至 2024 年 01 月 31 日期间有效。

以上内容摘自资产评估咨询报告正文，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估咨询报告全文。

# 无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟资产处置 所涉及的家具项目资产评估咨询报告

苏同方（锡）评咨字（2023）第 0006 号

## 正文

无锡太湖城传感信息中心发展有限公司：

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司接受无锡太湖城传感信息中心发展有限公司的委托，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，对无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟进行资产处置所涉及的家具在评估咨询基准日 2023 年 02 月 01 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、被评估单位及其他资产评估咨询报告使用人

#### （一）委托人

名称：无锡太湖城传感信息中心发展有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市高浪东路 999 号

法定代表人：陈俊

注册资本：271500 万元整

统一社会信用代码：91320211699308024N

成立日期：2009 年 12 月 18 日

营业期限：2009 年 12 月 18 日至\*\*\*\*\*

经营范围：许可项目:建设工程施工;建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）  
（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,具体经营项目以审批结果为准）

一般项目:工程和技术研究和试验发展;电子元器件制造;智能车载设备制造;物联网技术研发;园区管理服务;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;土地整治服务;物业管理;物联网技术服务;电子元器件批发;电子元器件零售;建筑材料销售;创业空间服务;

科技推广和应用服务;会议及展览服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;物联网应用服务(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)

## (二) 被评估单位

委托人和被评估单位为同一单位。

## (三) 委托人以外的其他资产评估咨询报告使用人

本评估咨询报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估咨询报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估咨询目的

因设施更新,无锡太湖城传感信息中心发展有限公司决定处置原放置于无锡太湖人才公寓的沙发、茶几、餐桌椅。现需要对其市场价值进行评估,为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估咨询对象和评估咨询范围

评估咨询对象为无锡太湖城传感信息中心发展有限公司申报的沙发、茶几、餐桌椅。

评估咨询范围为无锡太湖城传感信息中心发展有限公司申报的沙发 144 张、茶几 144 张、餐桌 144 张,餐椅 576 把。

现场查勘日,上述资产放置于 1 号楼各室内,维护保养良好,外观良好,可正常使用。具体情况详见评估明细表。

经核实,纳入评估咨询范围的资产与委托评估申报的资产范围一致。

委估资产账面价值未提供。

## 四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估咨询目的、市场条件、评估咨询对象自身条件等因素,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,评估咨询对象在评估咨询基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次价值类型的选择是根据本次评估咨询目的确定的。

## 五、评估咨询基准日

根据委托人的要求及有关工作的安排,为保证评估结果的时效性,约定评估咨询基准日为2023年02月01日。

本报告中的一切取价标准均为评估咨询基准日的有效价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据主要有：

### 1、经济行为依据

《资产处置决定》。

### 2、法律法规依据

(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，自2016年12月1日起施行）；

(2) 《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，自2009年5月1日起施行）；

(3) 《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修订通过）；

(4) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

(6) 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36号）；

(7) 《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委令第12号）；

(8) 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；

(9) 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；

(10) 《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）；

(11) 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)。

### 3、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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

(4) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

(5) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

(6) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

(7) 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

(8) 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

- (9) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (10) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (11) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (12) 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### 4、权属依据

《关于委估资产权属的声明》。

#### 5、取价依据

- (1) 被评估单位填写的资产评估申报表；
- (2) 评估人员现场勘察及了解的评估相关情况；
- (3) 评估人员收集的废旧物资回收市场价格资料；
- (4) 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关询价信息资料；
- (5) 评估人员收集及使用的其他与评估有关的资料。

### 七、评估咨询方法

#### （一）评估咨询方法的选择

按照《资产评估方法》《资产评估执业准则—机器设备》，资产评估的基本评估方法可以选择成本法、收益法和市场法。

成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估咨询对象，将所需的全部成本减去评估咨询对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估咨询对象现实价值的一种方法。本项目评估咨询范围内的资产均已经拆除，其预期收益难以支持其重置及其投入价值，故本次评估不采用成本法。

收益法是指通过估测设备的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估咨询对象的价值。本次评估咨询对象处于待处置状态，不具有独立的收益能力，无法采用收益法评估，故本次评估未采用收益法。

市场法是指将评估咨询对象与在市场上已有交易案例的相类似可比资产进行比较以确定评估咨询对象价值的评估思路。其前提条件是：有一个充分发育的、活跃公平的市场，能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。由于本次评估咨询对象可以参照市场回收价，故可采用市场法进行评估。

#### （二）本次评估评估咨询方法及参数选择



## 1、具体评估咨询方法

根据本次评估咨询目的及资料取得情况，本次评估采用市场法，常用的调整方法有直接比较法、相似比较法和比率估价法三种。根据资产评估人员所搜集的相关市场信息，本次评估采用直接比较法。

直接比较法是根据与评估咨询对象基本相同的市场参照物，通过直接比较来确定评估咨询对象价值的方法。该方法用公式表示为：

$$V = V' \pm \Delta i$$

式中：V—评估单价；V'—参照物的市场价值； $\Delta i$ —差异调整

## 2、评估步骤

- (1)对评估咨询对象进行勘察，获取评估咨询对象的基本资料；
- (2)进行市场调查，选取市场参照物；
- (3)确定适当的比较因素，进行差异调整；
- (4)计算评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2023年02月01日正式进行现场勘查，开始评估工作，并于2023年02月01日完成现场工作，2023年02月07日出具评估咨询报告，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

与委托人进行充分沟通，明确了评估咨询报告使用者、评估咨询目的、评估咨询对象与评估咨询范围、评估咨询基准日等。

### （二）接受评估委托

根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，评价项目风险，确定承接评估业务后，接收评估委托书。

### （三）编制评估计划

根据评估业务的具体情况，编制评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

### （四）现场调查

根据委托方提供的资产评估申报表，对委估资产进行核实和验证，现场核实资产状况，对实物资产的数量、质量、规格型号等进行记录。

### （五）收集评估资料

收集与资产评估业务有关的评估咨询对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确保

资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算

根据评估咨询目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估咨询方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估咨询结论。

#### （七）编制和提交评估咨询报告

对初步评估咨询结论进行综合分析，形成最终评估咨询结论，并根据最终评估咨询结论编制评估说明，起草评估咨询报告，经审核后向委托人提交正式的评估咨询报告。

### 九、评估假设

#### （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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### （二）一般假设

1、本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估咨询对象权属清晰完整，不存在抵押、质押、典当及租赁等情况，无其他限制，不存在任何产权纠纷；

3、假设委托人提供的资料真实、合法、完整、可靠；

4、假设评估咨询基准日后无不可抗力及不可预见因素对评估咨询对象价值造成重大不利影响；

5、本次评估的各项资产均以评估咨询基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估咨询基准日评估咨询对象所在地有效价格为依据；

6、评估咨询范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。

7、假设二手设备的市场价格没有较大的变动。

本评估咨询结论仅在本报告所设定的假设与限制条件成立，当所设定的假设与限制条件发生变化的情况下，评估咨询结论会发生相应变化。

## 十、评估咨询结论

经评定估算，无锡太湖城传感信息中心发展有限公司拟资产处置所涉及的家具在评估咨询基准日2023年02月01日的市场价值为人民币**28,800.00元**(大写:贰万捌仟捌佰元整)。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估咨询结论，本评估咨询报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估咨询对象价值进行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，恰当使用评估咨询报告是委托人和相关当事方的责任。

(二) 资产评估师对评估咨询对象的法律权属状况给予了必要的关注，并履行了必要的现场勘查和核查程序。

(三) 本次评估咨询范围内申报的各项资产由委托方相关管理人员进行现场指认，评估人员现场查勘及清点后由相关当事人员予以共同确认。评估人员在现场工作时仅对设备的存在性进行了核实，若未来资产处置过程中设备实际数量与评估申报数据出现较大偏差，买卖双方可根据相应差异对评估结果进行调整后确定交易价格。

(四) 委托人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而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。

(五) 评估咨询结论为含税价，不包括运输及安装费，仅为委托人处置该设备提供价值参考依据，不作为评估咨询对象变现时价格的保证。

(六) 本次评估咨询结论是反映评估咨询对象在本次评估咨询目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(七) 若资产作价标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

评估咨询报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估咨询结论的影响。评估咨询报告使用者应注意以上的特别事项对评估咨询结论所产生的影响。

## 十二、资产评估咨询报告使用限制说明

- 1、本资产评估咨询报告只能用于资产评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途；
- 2、委托人或者其他资产评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；
- 3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人；
- 4、资产评估咨询报告使用人应当正确理解和使用评估咨询结论。评估咨询结论不等同于评估咨询对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是对评估咨询对象可实现价格的保证；
- 5、未征得出具评估咨询报告的评估机构同意，评估咨询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人另有约定的除外；
- 6、本资产评估咨询报告的评估咨询结论自评估咨询基准日 2023 年 02 月 01 日起一年有效，即自 2023 年 02 月 01 日至 2024 年 01 月 31 日期间有效。

## 十三、资产评估咨询报告日

本资产评估咨询报告日为 2023 年 02 月 07 日。

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

二〇二三年二月七日

## 附件

- 一、资产评估明细表
- 二、经济行为文件
- 三、现场勘查照片
- 四、委托人暨被评估单位营业执照
- 五、权属声明
- 六、委托人暨被评估单位承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构备案公告复印件



## 固定资产—家具评估明细表

评估基准日： 2023-2-1

被评估单位名称：无锡太湖城传信息中心发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			增值率 %	备注
							原值	净值	单价	成新率%	总价		
1		三人位沙发	三人位	张	144	/			92.00	/	13,248.00		
2		茶几	1.2m*0.6m	张	144	/			48.00	/	6,912.00		
3		木质餐桌	1.3m*0.7m	张	144	/			36.00	/	5,184.00		
4		木质靠背餐椅	/	把	576	/			6.00	/	3,456.00		
合 计					1008		-	-			28,800.00		