

江阴市融媒体中心
拟处置资产残余价值评估项目
评估报告
锡德评字（2024）第1021号

无锡德恒方资产评估事务所

二〇二四年九月二十日



無錫德恆方資產評估事務所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	4
一、委托方、产权持有者和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	5
六、评估依据	6
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程 and 情况	8
九、评估假设	10
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
附 件	14

注册资产评估师声明

我们郑重声明：

一、本机构评估人员在执行本项目的评估过程中，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，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关方的责任。

三、我们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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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关注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。



無錫德恒方資產評估事務所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

江阴市融媒体中心

拟处置资产残余价值评估项目

评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自报告正文【锡德评字（2024）第 1021 号】，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。

无锡德恒方资产评估事务所接受江阴市融媒体中心的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照国际公允的资产评估方法，对江阴市融媒体中心所属拟处置资产的残余价值进行了评估。

评估目的：为江阴市融媒体中心欲了解所属拟处置资产的残余价值提供价格参考意见。

评估对象和评估范围：江阴市融媒体中心申报的拟处置资产为报纸印刷设备 1 套，含放卷机 2 台、印刷机 2 台、折页机 1 台、堆积机 1 台、水箱 1 个、弯板机 1 台、操作台 1 套、配电柜 3 套、空压机 1 台。

价值类型：残余价值

评估基准日：2024 年 8 月 15 日

评估方法：市场法。

评估结论：

截止于评估基准日 2024 年 8 月 15 日，江阴市融媒体中心委托评估的拟报废处置资产残余价值的评估值为人民币 90,112.00 元（大写人民币玖万零壹佰壹拾贰元整）。

具体详见资产残值评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。



無錫德恒方資產評估事務所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

江阴市融媒体中心

拟处置资产残余价值评估项目

评估报告

锡德评字（2024）第 1021 号

江阴市融媒体中心：

无锡德恒方资产评估事务所接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照国际公允的资产评估方法，对江阴市融媒体中心拟报废处置资产残余价值评估项目所涉及的报废处置资产进行了实地勘察与核对，并作了必要的市场调查与询证，履行了公认的其他必要程序。据此，我们对委托方委托评估的报废处置资产在评估基准日的残余价值采用市场法进行了评估，目前我们的评估工作现已结束，现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）本次评估委托方及产权持有者为江阴市融媒体中心

- 1、企业名称：江阴市融媒体中心
- 2、法定代表人：王敏
- 3、单位住所：江阴市中山南路 79 号
- 4、举办单位：中共江阴市委
- 5、开办资金：5000 万元人民币
- 6、纳税人识别号：12320281MB171411XC
- 7、宗旨及业务范围：

坚持党媒性质、主流舆论阵地、综合服务平台、社区信息枢纽。负责媒体融合发展主平台建设；发布权威资讯、引导社会舆论；负责搭建社会服务公共平台，参与智慧城市和智慧政务建设；负责制作发行报刊、电视、广播等，以及广告经

营、产业经营、业务培训等；负责搭建线上线下结合的互动交流平台，为市委市政府了解社情民意提供窗口。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者为与本次评估目的相关的当事人和法律法规规定的相关部门。

二、评估目的

为江阴市融媒体中心欲了解所属拟处置资产的残余价值提供价格参考意见。

三、评估对象和评估范围

江阴市融媒体中心申报的拟处置资产为报纸印刷设备 1 套，含放卷机 2 台、印刷机 2 台、折页机 1 台、堆积机 1 台、水箱 1 个、弯板机 1 台、操作台 1 套、配电柜 3 套、空压机 1 台。该批资产均存放于江阴市滨江中路 209 号印刷车间内。

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及定义

根据委托方提供的《报废资产清单》及评估业务委托书，对资产均作报废处理，按《资产评估准则—资产》和《资产评估价值类型指导意见》的精神，评估对象为待报废或已报废资产，其评估方法可采用市场法，其价值类型为可变现价值或残余价值类型。也就是说，报废资产评估值，是以拆零变现价值为假设前提，按可拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象清理变现后的净收益额。

结合本次估价目的是为江阴市融媒体中心欲了解所属拟处置设备设施的残余价值提供价格参考意见，故确定本次评估的价值类型为残余价值。残余价值是指对报废资产进行处置后可回收的现金净额，一般等于残料价值减除清理费用。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 8 月 15 日。

评估基准日是评估结论成立的特定时日，本项目评估基准日是由委托方协商确定的，所选取评估基准日尽量避免了被评估资产基准日后的重大调整事项，且与评估目的实现日接近。

本次评估采用的取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在评估工作中，评估人员应遵循的评估依据主要有：法律依据、准则依据、行为依据、产权依据、取价依据。本次评估遵循的评估依据具体为：

（一）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年中华人民共和国主席令第 62 号）；
3. 其他有关的法律、法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——资产》；
8. 《企业国有资产评估报告指南》；
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《评估机构业务质量控制指南》；
12. 《企业会计制度》、《企业会计准则》。

（三）行为依据

1. 委托方与本评估机构签订的《评估业务委托书》；
2. 委托方（产权持有方）出具的《资产报废清单》。

（四）产权依据

1. 《资产报废清单》。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
2. 注册资产评估师市场信息调查结果和评估的实务操作经验；

- 3、评估人员向相关的生产厂家、代理商电话（电子）询价；
- 4、评估操作实务相关资料、评估资讯网（www.pingguw.com）。

七、评估方法

设备及构筑物的评估方法有：收益法、成本法、市场法。

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，一般适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。根据本次评估目的，从谨慎原则出发，不宜采用收益法评估。

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各种评估技术方法。根据《资产评估准则—资产》和《资产评估价值类型指导意见》的精神，评估对象为待报废或已报废设备，其评估方法可采用市场法，其价值类型可为变现价值或残余价值类型。也就是说，报废设备评估值，是以拆零变现价值为假设前提，按可拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象清理变现后的净收益额，故本次估价采用市场法。

成本法：即重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。使用此种方法，也可首先估算被评估资产与其全新状态相比的成新率，然后用全部成本乘以成新率，得到的乘积作为评估值。根据本次评估目的，不宜采用成本法。

市场法评估计算方法：

按可拆零变现材料现行市场价评估计算被估对象清理变卖后的净收益额。

基本计算法：一般情况下，报废设备按可拆零变现材料重量单价，乘于其重量，减去清理费用来计算评估值。计算公式为：评估值=Σ（可拆零变现材料收购单价×可拆零变现材料重量）×（1-清理费用率）。

可拆零变现材料收购单价（A）：是指评估基准日废品站实际发生的可拆零变现材料收购价；可拆零变现材料重量（B）：即单项资产中可分解的某种材质的重量，如含废钢量、废铝量、废铜量等。

计算重量基本有以下两种方法：（1）直接查找法。即根据相关资料，直接查

出设备废品材质的重量。就机械设备而言,可拆零变现材料重量的重量基本为某型号规格设备的金属重量,通过查阅报价手册、设备台帐、设备标牌、专业书籍以及大设备订货合同等途径直接取得。(2)概略估算法。即根据相关资料和其他途径,间接匡算出设备废品材质的重量。一般采用吨造价法,用公式:吨重=设备净价/吨造价,可概算出废材重量。这里有两个关键数据,一是设备净价,二是吨造价。①设备净价,即纯设备出厂价。可按同规格型号的正常在用设备,通过各种途径询价取得。②吨造价,即按设备图纸吨重订货价,计量单位:元/吨。可根据现行的订货合同查询,或直接向生产厂家查询,最好请被评估方相关人员协助电话或传真查询,还可通过报价手册等途径,查材质、技术含量及加工工艺近似的同类型的吨造价报价,作为评估对象的吨造价。

清理费用率:即将拆除费、运杂费等在清理过程中发生的合理的必要的费用支出,以及设备在报废前后的耗损缺失与理论重量的差异等,按废品收购价的一定比例折算成清理费用率。预计清理费用根据拆除难度按残料价值的5%-15%估算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估时间为2024年8月15日至2024年9月20日。整个评估过程经过了接受委托、编制计划、资产清查、评定估算、评估汇总和提交报告等阶段,各阶段具体情况如下:

(一) 接受委托阶段

1、我公司于2024年8月15日接受江阴市融媒体中心的委托从事本资产评估项目。在接受委托后,我公司即确定了有关的资产评估人员与江阴市融媒体中心的相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点及评估报告的使用人等影响资产评估方案的问题进行了认真的讨论,并签订了业务约定书。

2、编制资产评估申报表,并设计主要资产调查表,对江阴市融媒体中心所有参与资产评估配合人员进行业务指导,填写资产评估申报表。

(二) 编制评估工作计划和方案

根据评估目的、评估范围,编制总体的评估工作计划和方案,确定拟参与项目的评估人员和专家,明确各自的职责,将评估人员分成2个小组,分别负责委

估资产的现场勘查、询价与评估，并对拟实施的各项项目进行时间预算。

（三）资产清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方代表的现场指认，评估人员进行了现场勘察，以确定资产的客观存在。

2、评估对象状态的调查

根据委托方委托方代表的现场确认，评估人员进行实地勘察，该批资产客观存在，目前处在停用状态。另根据相关规定，委托方根据资产报废处置的相关流程，进行办理相关手续。

3、评估资料的收集

收集和整理评估对象相关技术及价格信息、产权证明文件、资产购置相关资料等。

4、选择确定评估方法

根据评估目的及资产特点，评估人员采用市场法对委估资产进行评估。

5、评估对象可变现价格的调查

对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委估资产的残余价值。

（四）评定估算阶段

依据评估人员在评估现场勘查的结论以及我们进行的必要的市场调查和确定的评估技术思路，测算委托评估资产的评估值。

（五）评估汇总、提交报告阶段

在完成上述评估工作后，汇总评估结果，并对评估结论进行分析、复核验证，撰写资产评估说明及资产评估报告，实施内部审核程序后，出具正式的资产评估报告。

（六）工作底稿整理归档。

评估报告提交后，及时对评估工作底稿进行整理归档。

九、评估假设

(一) 在可预见的时间内所处的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

(二) 本评估报告是在假设委估的资产按报废处理且以拆零变现价值为假设前提。

(三) 对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）除本报告已揭示以外，假设其权属完整，无其他限制。

(四) 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据由委托方及产权持有者及其他各方提供的信息资料，假定其真实可信；本机构对这些信息资料的准确性不作任何保证。

(五) 对于本评估报告中价值估算所依据需由有关地方、国家政府机构或其他个人、组织等签发的一切执照、使用许可证、其他法律性或行政性授权文件假定可以持续使用，并随时获得或更新。

十、评估结论

截止于评估基准日 2024 年 8 月 15 日，江阴市融媒体中心委托评估的拟报废处置资产残余价值的评估值为人民币 90,112.00 元（大写人民币玖万零壹佰壹拾贰元整）。

具体详见资产残值评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起壹年有效，逾期无效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以特别关注，并注意其对评估结论的影响。

(一) 评估报告中陈述的事实是客观的。

(二) 本机构评估人员在评估过程中恪守独立、客观和公正的原则，与委托方及相关当事方没有任何利害关系，不受各方利益的影响。

(三) 评估报告使用者在阅读和使用本评估报告时应充分关注评估报告特别

事项说明和使用限制。

（四）本评估报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性、合法性、完整性、有效性负责。因资料的真实性等原因造成评估结论有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

（五）本机构及参与本次评估的人员遵循有关法律法规和资产评估准则的规定，并进行了充分努力，承担相应的责任；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，恰当使用评估报告是委托方、产权持有者和相关当事方的责任。

（六）资产勘察说明

评估人员对评估范围内的资产进行了现场勘查，估价对象处于报废或弃用状态。该批资产现存在于江阴市融媒体中心位于滨江中路209号的印刷车间内。所有评估对象均根据数量，依据相关参数折算为重量，并根据材料的市场单价计算得出；如有预埋件，因不可见无法估算，未在评估范围中；扣除部分为项目实施费用，切割及拆除费用，均指破坏性拆除，并非设备设施的正常搬迁性拆除费用。

（七）本机构注册资产评估师执行本资产评估业务时，对评估对象的法律权属进行了适当关注，委托方及产权持有者在本次评估中向评估人员提供了委估资产的拟报废清单，委托方保证其所申报评估资产的产权为江阴市融媒体中心所有，评估人员对其委估资产的权属不发表任何意见，也不对评估对象的法律权属提供任何保证，如因评估对象产权关系引起的一切纠纷与评估公司和评估人员无关，由委托方及产权持有者承担相关法律纠纷责任。

（八）至本报告提出日，评估人员对评估对象的担保、诉讼等相关事宜进行了关注，委托方及产权持有者对此进行了没有相关事宜的承诺，由此引起的法律纠纷由委托方及产权持有者承担，评估机构及评估人员对此事宜不承担任何相关法律责任。

（九）评估结果是评估人员依据相关法律法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后得出专业判断意见。评估结论受评估假设和限制条件的限制和影响，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(十) 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项, 委托方及产权持有人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。

(十一) 本机构对评估基准日后发生的情况变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十二) 本报告所称“评估价值”是依据所评估的资产为待报废或已报废设备, 其价值类型为残余价值, 是以拆零变现价值为假设前提, 按可拆零变现材料的现行市场价计算出被估对象清理变现后的净收益额。本评估结果是对 2024 年 8 月 15 日这一基准日被评资产价值的客观公允反映, 无锡德恒方资产评估事务所对这一基准日后资产发生的重大变化没有发表意见的责任。

(十三) 我们没有考虑将来可能承担的担保以及特殊的交易方式等因素对其评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

(十四) 整个评估过程由本机构专业评估人员完成, 评估结论受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

(十五) 在评估基准日至评估报告提出日期之间尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

(十六) 本报告含有若干备查文件, 备查文件与正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途, 同时评估结论只作为我公司提供给委托方的参考意见, 仅供约定用途使用(为委托方欲了解拟处置资产残余价值提供价格参考意见), 不得用于其他用途; 恰当使用本评估报告是委托方及相关当事方的责任, 因使用不当而造成的一切后果与本评估机构及资产评估师无关。

(二) 本评估报告对委估资产价值的估算、分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式; 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 不得被任何第三方使用或依赖。

(三) 本报告全部或部分内容未征得本评估机构同意, 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。

(四) 本报告书所揭示的评估结论仅对江阴市融媒体中心有效, 有效期为一年。自评估基准日 2024 年 8 月 15 日到 2025 年 8 月 14 日止。

(五) 评估报告的使用限制。

本次评估根据委托方及产权持有人出具的报废说明文件, 按照报废处置的要求评估估价对象的残余价值; 在使用本报告之前, 委托方应按照国有资产管理处置的相关规定, 履行相关的报废处理审批, 取得有关部门的批准手续后方可使用。

(六) 评估报告使用者应合理使用评估价值, 对有效期间可能产生的风险, 请评估报告使用者应给予关注。

1、本次评估的资产如有不可见的基础工程或隐蔽工程, 未纳入评估范围。

2、评估对象可能会由于市场价格波动、废旧金属价格涨跌等原因导致评估对象市场价值变化。

(七) 若在评估基准日后发生以下事项时, 不能直接使用评估结论。

1、若在本次评估结果有效期内资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

2、在本评估报告有效期内若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

(八) 本评估报告复印件无效。

十三、评估报告日

本报告书于二〇二四年九月二十日。

无锡德恒方资产评估事务所

资产评估师:



合伙人:



资产评估师:



附 件

- 一、资产残值评估明细表
- 二、估价对象照片
- 三、评估机构资格证书复印件
- 四、评估机构营业执照复印件
- 五、签字注册资产评估师资格证书复印件

照片

无锡德恒方资产评估事务所
资产评估报告附件专用章



江苏省财政厅文件

苏财工资〔2018〕94号

备案公告

无锡德恒方资产评估事务所报送的《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无锡德恒方资产评估事务所，组织形式为普通合伙企业。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为陈平。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月19日印发

2024/6/11 11:28

用户登录

变更备案公告(锡财资〔2024〕10号)

无锡市财政局

cz.wuxi.gov.cn

请输入查询关键字

搜索

网站首页

互动交流

资讯中心

政务服务

政府信息

专题

当前位置：首页 / 公告公示

变更备案公告(锡财资〔2024〕10号)

发布时间：2024-06-07 11:55 浏览次数：11 【字号：默认 大 特大】

变更备案公告

锡财资〔2024〕10号

无锡德恒方资产评估事务所（普通合伙）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

规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由“陈平”变更为“孔金彪”。

合伙人（股东）由“万英姿、陈平”变更为“万英姿、申锡立、孔金彪”。

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。

6点提醒 | 联系我们 | 隐私安全

无锡市财政局版权所有 无锡市财政局主办

苏ICP备09024546号 公安备案号：32021102000707 网站备案号：3202000018



统一社会信用代码
91320281727237543C (1/1)

营业执照
(副本)

编号 320281666202405160179
扫描二维码
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 无锡德恒方资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 孔金彪

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；价格鉴证评估；土地调查；资产评估；企业信用调查和评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；（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）

出资方式 10万元整

成立日期 2008年08月12日

主要经营场所 江阴市澄江中路118号5楼F座

登记机关

2024年05月16日

国家市场监督管理总局监制

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。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 11110071

会员姓名: 申景立

证件号码: 152301*****7



所在机构: 无锡德恒方资产评估事务所 (普通合伙)

年检情况: 通过 (2024 年)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

申景立



(有效期至 2025-11-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32140063

会员姓名: 万英姿

证件号码: 320219*****X

所在机构: 无锡德恒方资产评估事务所 (普通合伙)

年检情况: 通过 (2024-04-24)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

万英姿



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 04 月 24 日