

报告书

REPORT



业勤评估

— YEQIN EVALUATION —

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020112202400006
合同编号:	业评合约【2023】第2-043号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	业评资字[2023]第1218号
报告名称:	广州电力设计院有限公司2023年拟处置资产涉及其持有的19项空调、厨房设备以及2辆汽车市场价值资产评估报告
评估结论:	30,300.00元
评估报告日:	2023年12月14日
评估机构名称:	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	周含芳 (资产评估师) 会员编号: 44190132 吴远芳 (资产评估师) 会员编号: 44200111
 (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01月02日

第二部分 资产评估报告摘要

委托人/产权持有者：广州电力设计院有限公司

委托人与产权持有者为同一单位。

经济行为：根据《广州电力设计院有限公司总经理办公会议纪要（2023年10月8日第13次）》（电设总经理办公纪〔2023〕12号），广州电力设计院有限公司拟处置其持有的19项空调、厨房设备以及2辆汽车，该行为已获得批准。

评估目的：为委托人拟处置资产提供委估资产市场价值参考依据。

评估对象及范围：根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为19项空调、厨房设备以及2辆汽车，评估范围为广州电力设计院有限公司申报的19项空调、厨房设备以及2辆汽车，其中空调、厨房设备具体包括设备本体，不包括设备的安装、调试费用；汽车具体范围包括车辆本体，不包括车辆牌照价值、商业保险、车辆附属的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。截止评估基准日，评估范围内的设备账面原值为639,791.48元，账面净值为31,147.87元。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。详见委托人提供的《资产评估清查明细表》。

评估基准日：2023年10月11日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用市场法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

广州电力设计院有限公司委托评估资产在评估基准日时的账面原值为639,791.48元，账面净值为31,147.87元，评估价值为人民币叁万零叁佰元整（¥30,300.00）（含增值税），与净值比较减值为847.87元，减值率为2.72%，汇总表如下所示，具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

序号	权属人	项目	原值	净值	评估价值	增减值	增减率	备注
1	广州电力设计院有限公司	空调、厨房设备	136,046.48	5,960.62	15,900.00	9,939.38	166.75%	
2		车辆	503,745.00	25,187.25	14,400.00	-10,787.25	-42.83%	
合 计			639,791.48	31,147.87	30,300.00	-847.87	-2.72%	

减值原因如下：

会计折旧政策是在设备使用寿命内，按照确定的方法对应折旧额进行分摊，进而确定设备的账面净值。

针对空调、厨房设备，本次评估对象的使用年限已超过其经济使用寿命，不再进行折旧，其账面净值为残值或者零。而设备的评估，是根据委估资产的维护保养、功能状况、利用率等等并结合市场的供需行情确定的评估值，故账面净值与评估值存在较大的差异。

针对车辆评估，需考虑车辆本身的外观、技术性能、经济效益等因素。由于车辆使用年限均超过 15 年，而且同款车型更新换代快，功能性贬值的幅度大。因此导致评估值与账面值产生差异。

对评估结论产生影响的特别事项：

①由于该批空调、厨房设备的原始发票凭证无法提供完整，根据委托人提供的《权属说明》，评估对象由广州电力设计院有限公司购买使用，其实际权属人为广州电力设计院有限公司。本次评估不考虑权属依据瑕疵对评估值的影响。

②现场勘察时，评估对象均存放在广州电力设计院有限公司办公楼内，车辆停放在广州电力设计院有限公司附近的停车场内。评估师已尽职对评估对象进行核实。本次评估对象涉及的数量以及评估范围均由委托人提供的《资产评估清查明细表》确定，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。若评估对象的数量以及评估范围与委托人提供的清查明细表不符，评估结论应进行调整。

③根据委托人的处置要求，本次资产处置对评估范围内的资产全部按现行用途处置，将不继续在原地使用，处置过程中的搬运费、运输费等清理费用由买方承担。考虑本次评估目的，本次评估设定该批资产按现行用途处置变现。

④本次车辆评估价值不含车辆牌照价值及商业保险。



以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估报告日：2023 年 12 月 14 日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2023 年 10 月 11 日至 2024 年 10 月 10 日内有效。

提请报告使用者注意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。

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。

(本页余下空白)

工程总承包；建设工程施工。

(二)委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有者为同一单位。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

与本次评估目的相关的除委托人以外的当事人及上级主管部门。

除国家法律、法规另有规定外，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任意使用本报告。

三、评估目的

经济行为：根据《广州电力设计院有限公司总经理办公会议纪要（2023年10月8日第13次）》（电设总经理办公纪（2023）12号），广州电力设计院有限公司拟处置其持有的19项空调、厨房设备以及2辆汽车，该行为已获得批准。

评估目的：为委托人拟处置资产提供委估资产市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象及范围

本次资产评估的评估对象为19项空调、厨房设备以及2辆汽车，评估范围为广州电力设计院有限公司申报的19项空调、厨房设备以及2辆汽车，其中空调、厨房设备具体包括设备本体，不包括设备的安装、调试费用；汽车具体范围包括车辆本体，不包括车辆牌照价值、商业保险、车辆附属的债权债务、特许经营权等其它财产和权益。截止评估基准日，评估范围内的设备账面原值为639,791.48元，账面净值为31,147.87元。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。详见委托人提供的《资产评估清查明细表》。

1、空调、厨房设备

序号	资产编号	设备名称	规格型号	数量	计量单位	购置日期	账面价值	
							原值（元）	净值（元）
1	12011110100164	吊顶空调	格力 KFR-72TW	1	台	2012/12/28	9,120.00	456.00
2	12011110100167	吊顶空调	格力 KFR-72TW	1	台	2012/12/28	9,120.00	456.00



3	12011110100078	电梯空调	世惟 SW-KT325	1	台	2011/5/17	5,300.00	265.00
4	12011110100090	直流变频多联空调主机	格力 GMV-R200W2/B	1	台	2011/8/11	30,000.00	1,500.00
5	1302 Q A FU00 AH31 0000001	电梯空调	SW-KT325	1	台	2019/11/26	3,716.81	185.84
6	12011110100194	柜式空调	格力 KFR-72LW	1	台	2014/8/27	7,521.37	376.07
7	12011110100003	吊顶空调	海尔 KFR-120QW/Z	1	台	2005/12/31	8,100.00	405.00
8	12011110100004	吊顶空调	海尔 KFR-120QW/Z	1	台	2005/12/31	8,100.00	405.00
9	12011110100032	柜式空调	美的 KFR-72W	1	台	2009/12/29	9,211.20	460.56
10	12011110100070	柜式空调	格力 KFR-120LW/E	1	台	2009/12/31	7,950.00	397.50
11	12011110100073	柜式空调	格力 KFR-120LW/E	1	台	2009/12/31	7,950.00	397.50
12	12011110100138	消毒柜	康宝	1	台	2013/9/23	6,483.00	324.15
13	12011110100043	电煎炸炉	红凌牌	1	台	2009/12/29	4,500.00	0.00
14	12011110100044	电蒸饭车	700x570x1300	1	台	2009/12/29	4,500.00	0.00
15	12011110100086	电热水器	史密斯 CEWH-40P3A	1	台	2011/6/24	1,434.70	0.00
16	12011110100087	电热水器	史密斯 CEWH-40P3A	1	台	2011/6/24	1,434.70	0.00
17	12011110100088	电热水器	史密斯 CEWH-40P3A	1	台	2011/6/24	1,434.70	0.00
18	1302 Q A SU52 0000001	切肉机	QRLS-300B	1	台	2017/10/10	3,530.00	0.00
19	12011110100136	蒸饭柜	夹层内外不锈钢	1	台	2013/9/23	6,640.00	332.00
合 计							136,046.48	5,960.62

2、车辆

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	注册日期	购置日期	已行驶里程(公里)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	粤 AJZ360	帕萨特牌 SVW7183GJI	上海大众汽车有限公司	辆	1	2005/5/13	2005/5/30	185,088	269,045.00	13,452.25
2	粤 A93E33	思威牌 DHW6461 (CR-V2.0)	东风本田汽车有限公司	辆	1	2006/11/10	2006/12/26	242,173	234,700.00	11,735.00
合 计									503,745.00	25,187.25

(二)评估对象概况

1、权益状况

根据委托人提供的《权属说明》以及《中华人民共和国机动车行驶证》，评估对象由



广州电力设计院有限公司购买使用，其实际权属人为广州电力设计院有限公司。于评估基准日时，评估对象不存在抵押及其他限制情况。

2、实物状况

①19 项空调、厨房设备

空调、厨房设备分别为吊顶空调、电梯空调、直流变频多联空调主机、柜式空调、消毒柜、电煎炸炉、电蒸饭车、电热水器、切肉机、蒸饭柜。本次评估范围仅为上述设备本体，不包括设备的安装、调试费用，以上资产均存放在广州电力设计院有限公司办公楼内。现场勘察时，吊顶空调、电梯空调、直流变频多联空调主机、电煎炸炉、电蒸饭车以及蒸饭柜放置在办公楼的顶楼，没有雨棚或其它相应的保护措施遮挡，且部分设备内部有积水，该部分设备已无法正常使用，整体维护状况较差；柜式空调、消毒柜、电热水器、切肉机放置于地下停车场，设备堆在一起，其表面潮湿，该部分设备已无法正常使用，整体维护状况较差。

②2 辆汽车

汽车的具体评估范围仅为上述车辆本体，不包括车辆牌照价值、商业保险、车辆附属的债权债务、特许经营权等其它财产和权益，其中车牌号粤 AJZ360，品牌型号为帕萨特牌 SVW7183GJI，车辆类型为小型轿车，发动机号码为 BGC034361，车辆识别代号为 LSVCL49F652228497，使用性质为非营运，核定载人数为 5 人，装备质量为 1,522 kg，总质量为 1,850kg，外廓尺寸为 4780×1740×1470mm，车身颜色为黑色，注册日期为 2005 年 5 月 13 日，至评估基准日车辆行驶里程为 185,088 公里；车牌号粤 A93E33，品牌型号为思威牌 DHW6461（CR-V2.0），车辆类型为小型普通客车，发动机号码为 K20A45708859，车辆识别代号为 LVHRD584865008836，使用性质为非营运，核定载人数为 5 人，装备质量为 1,555 kg，总质量为 2,020kg，外廓尺寸为 4630×1785×1710mm，车身颜色为灰色，注册日期为 2006 年 11 月 10 日，至评估基准日车辆行驶里程为 242,173 公里。

现场勘察时，评估对象停放在广州电力设计院有限公司附近的停车场内，均可正常启动，车身上有轻微锈斑、掉漆现象，有轻微刮花，成新一般；车辆内部装饰、座椅成色一

般，无漏水情况；车身、车架没有明显变形；4个轮胎磨损情况一般，能正常使用；车辆整体保养情况一般。

根据委托人的处置要求，本次资产处置对评估范围内的资产全部按现行用途处置，将不继续在原地使用，处置过程中的搬运费、运输费等清理费用由买方承担。考虑本次评估目的，本次评估设定该批资产按现行用途处置变现。

五、价值类型

(一)价值类型

本项目选取的价值类型为市场价值。主要原因为从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结果的价值类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。故本项目选取的价值类型为市场价值。

(二)价值定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目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。

根据该定义，其内涵为：

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年10月11日

委托人/产权持有者：广州电力设计院有限公司

评估机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

评估机构：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

委托人/产权持有者：广州电力设计院有限公司

序号	权属人	项目	原值	净值	评估价值	增减值	增减率	备注
1	广州电力设计院有限公司	空调、厨房设备	136,046.48	5,960.62	15,900.00	9,939.38	166.75%	
2		车辆	503,745.00	25,187.25	14,400.00	-10,787.25	-42.83%	
合计			639,791.48	31,147.87	30,300.00	-847.87	-2.72%	

评估人员：周含芳、吴远芳、梁嘉惠

被评估单位填表人员：梁奥颖

填表时间：2023年9月19日

评估人员：周含芳、吴远芳、梁嘉慧

