

江苏沿海集团物业管理有限公司

拟处置2辆公务车评估项目

# 资产评估说明

苏华评报字[2024]第259号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年四月十五日

## 目 录

目 录 .....	1
第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产评估说明 .....	3
一、评估对象与评估范围说明 .....	3
（一）评估对象与评估范围内容 .....	3
二、资产核实情况总体说明 .....	4
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	4
（二）影响资产核实的事项及处理方法 .....	5
（三）核实结论 .....	5
三、评估技术说明 .....	5
（一）委评资产实物数量、账面情况 .....	5
（二）资产技术特点、购置日期、技术状况 .....	5
（三）资产的核实 .....	5
（四）评估方法及主要参数确定 .....	5
（五）评估结果与账面差异的分析 .....	6
（六）评估举例 .....	6
四、评估结论及分析 .....	8
（一）评估结论 .....	8
（二）评估结论分析 .....	9



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年四月十五日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。



### 第三部分 资产评估说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的 2 辆公务用车于评估基准日时的市场价值。

2、评估范围：江苏沿海集团物业管理有限公司申报的 2 辆公务用车，为 1 辆苏 AY2377 海艾士牌 JTFRX13P 中型普通客车和 1 辆苏 A01C53 奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车。

基准日时委评资产账面原值为 705,194.00 元，账面净值为 35,259.70 元，具体详见评估明细表。

我们的评估范围与上述经济行为涉及的资产范围一致。

##### (二) 实物资产的分布情况及特点

###### 1、实物资产的类型、数量、分布情况和安放地点

本次委评的实物资产为 1 辆海艾士牌 JTFRX13P 中型普通客车和 1 辆奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车。为企业日常公务用车。现场勘查时委评车辆停放于南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园 4B 栋地下车库内。

###### 2、被评估资产的技术特点及实际使用情况

(1) 委评海艾士牌 JTFRX13P 中型普通客车车牌号码为苏 AY2377，截至评估基准日行驶里程为 186608 公里，核定载人数为 10 人，发动机型号为 2TR8374888，外廓尺寸为 4840×1880×2150mm，总质量为 2750KG，整备质量为 1910KG。非营运车辆。车辆初次登记日期为 2012 年 3 月，保险有效期至 2025 年 3 月，检验有效期至 2025 年 3 月。

委评车辆白/黄色车身，5 挡手动挡，搭载 2.7L 154 马力 L4 汽油发动机，采用直列四缸、自然吸气、多点电喷，多功能方向盘，中控装有显示屏幕，皮质座椅，属于该款车型中的普通配置。

(2) 委评奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车车牌号码为苏 A01C53，截至评估基准日行驶里程为 257709 公里，核定载人数为 5 人，发动机型号为 050190，外廓尺寸为 4761×1826×1439mm，总质量为 2020KG，整备质量为 1600KG。



非营运车辆。车辆初次登记日期为 2015 年 3 月，保险有效期至 2025 年 3 月，检验有效期至 2025 年 3 月。

委评车辆灰色车身，CVT 无级变速(模拟 8 挡)，搭载 2.0T 180 马力 L4 汽油发动机，采用直列四缸、涡轮增压、混合喷射，多功能方向盘，中控装有显示屏，皮质座椅，属于该款车型中的普通配置

经现场与委托方相关人员沟通了解到，委评车辆至评估基准日时行驶里程数较高，车况整体较差。经查看车身外观完整，有轻微碰擦痕迹，无明显漏油漏水。

### 3、委评资产的权属状况

委评车辆领有《中华人民共和国机动车登记证书》和《中华人民共和国机动车行驶证》，登记所有权人为：江苏省沿海开发集团有限公司，使用性质：非营运。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，评估项目负责人首先向产权持有单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求产权持有单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，核查时间为 2024 年 4 月 8 日。核实的主要过程如下：

#### 1、收集准备资料

先期企业相关人员按照我们提供的“评估申报明细表”及其填写要求进行登记填报，我们对被评估资产的产权归属证明文件和本次的评估申报资料等进行收集。

#### 2、现场实地勘查

(1) 依据资产评估申报明细表，查验委评资产的权属情况。

(2) 听取企业相关人员对申报资产的特点的介绍，了解资产的购置、使用、存放等情况。

(3) 关注评估对象的权利人，查看车辆的行驶证和登记证书；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解资产账面原值构成情况。

#### 3、补充、修改和完善评估申报表



现场核实申报资产后，根据现场实地勘查结果，进一步完善评估申报表，以做到表实相符。

### （二）影响资产核实的事项及处理方法

车辆作为特殊资产对安全性要求较高，根据国家规定，需定期或不定期由国家相关监管部门进行专业的检验。评估人员不是车辆检验的专家，评估人员对车辆进行了点火启动，查看了车辆行驶里程、外观及内饰等通常性的检查，但是受条件限制未对车辆进行专业的技术检测。因此资产评估机构及资产评估师对车辆可能存在的内在缺陷、质量瑕疵和评估基准日后可能出现的有关安全性问题不承担责任。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

### （三）核实结论

1、通过勘查，我们认为本次委评车辆的数量与申报数量一致，委托方提供的车辆型号规格与车牌与现场核查的情况一致；委评车辆能够满足上路行驶的要求，属于在用车辆。

2、委评车辆产权为江苏省沿海开发集团有限公司所有，不存在权属纠纷，无抵押担保事项。

## 三、评估技术说明

### （一）委评资产实物数量、账面情况

见前文。

### （二）资产技术特点、购置日期、技术状况

见前文。

### （三）资产的核实

见前文。

### （四）评估方法及主要参数确定

车辆的评估方法一般包括市场法、收益法和重置成本法。

1、收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价



值的评估思路。由于委评车辆不单独计量收益，我们也未收集到类似车辆出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

2、重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。由于委评车辆购置年限较久，车辆款型已停产停售，基准日时已经无法找到类似该型车辆的全新购置价，因此不适合采用重置成本法评估。

3、市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。委评车辆市场上有一定的保有量，交易市场活跃，可以找到的交易案例。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况，我们本次选用市场法进行评估。

市场法是评估人员搜集与委评车辆相同型号、配置相近的车辆在评估基准日附近的成交案例，选取三个成交案例，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与委评车辆在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，建立初次登记日期、年均行驶里程、维修保养、事故情况、保险情况、车况等因素，通过对比分析和量化差异调整估算出委评车辆的市场价值。

#### （五）评估结果与账面差异的分析

经采用市场法评估，江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的 2 辆公务用车于评估基准日 2024 年 4 月 8 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	705,194.00	35,259.70	83,200.00	83,200.00	-621,994.00	47,940.30	-88.20	135.96
固定资产-车辆	705,194.00	35,259.70	83,200.00	83,200.00	-621,994.00	47,940.30	-88.20	135.96

委评车辆评估值较其账面价值 35,259.70 元增值 47,940.30 元，增值率为 135.96%。委评车辆增值的主要原因是由于企业折旧较快形成评估增值。

#### （六）评估举例

举例 1、奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车（固定资产——车辆评估明细表





## 序号 2)

规格型号：奥迪牌FV7203BECBG

牌照号码：苏A01C53

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

启用日期：2015年3月

账面原值：301,400.00元

账面净值：15,070.00元

## ①主要技术参数

长×宽×高(mm)	4761×1826×1439
整备质量(Kg)	1600
发动机	2.0T 180 马力 L4
最大扭矩(N·m)	320
发动机排量 (ml)	1984
发动机动率 (kw)	132

## ②车辆概况与现场查勘

委评车辆为奥迪牌FV7203BECBG小型轿车，2.0T 180马力 L4 CVT无级变速(模拟8挡)，灰色，实际启用时间为2015年3月。《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为江苏省沿海开发集团有限公司，天窗、皮座椅，轻微事故。在评估基准日时为正常在用车辆，实际已累计行驶257709公里；车辆的维护正常，保养情况一般，未做过整车大修；车辆的安全检验有效期至2025年3月。

## ③评估过程

## 评估案例的选定

由于可以采集到同型号车辆的二手市场交易价格，我们采用市场法对委评车辆进行评估。

经查询二手车交易网，选取下列交易案例作为评估参考：

案例A：2015年1月上牌，排量为2.0T，CVT无级变速(模拟8挡)，年均行驶9892公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2025年1月，车况一般，2024年4月成交价4.62万元；

案例B：2015年2月上牌，排量为2.0T，CVT无级变速(模拟8挡)，年均行驶



9913公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2024年6月，车况一般，2024年4月成交价4.58万元；

案例C：2015年1月上牌，排量为2.0T，CVT无级变速(模拟8挡)，年均行驶9892公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2024年5月，车况一般，2024年4月成交价4.50万元。

#### 选择比较因素

根据委评车辆的特点，选取初次登记日期、年均行驶里程、维护保养、事故情况、保险情况、车况等6个因素作为比较因素。

内容	委估车辆		案例 A		案例 B		案例 C	
成交价	待估		46,200.00		45,800.00		45,000.00	
比较因素	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值
初次登记日期	2015年3月	100.00	2015年1月	100.00	2015年2月	100.00	2015年1月	100.00
年均行驶里程(公里)	28320	100.00	9892	111.00	9913	111.00	9892	111.00
维修保养	4S店	100.00	4S店	100.00	4S店	100.00	4S店	100.00
事故情况	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00
保险情况	2025年3月	100.00	2025年1月	100.00	2025年2月	100.00	2025年1月	100.00
车况	较差	100.00	一般	113.00	一般	113.00	一般	113.00
个别因素修正系数			0.7973		0.7973		0.7973	
评估值:	36,400.00		36,835.00		36,516.00		35,879.00	

根据比较因素修正，确定委评车辆的比准价

取其算术平均数作为评估值：

评估值 =  $(36,835.00 + 36,516.00 + 35,879.00) / 3$

≈ 36,400.00元（取整后）

#### 四、评估结论及分析

##### （一）评估结论



经采用市场法评估，江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的2辆公务车于评估基准日2024年4月8日时的市场价值为**8.32**万元，大写人民币捌万叁仟贰佰元整。

上述评估结论包含增值税，委评车辆评估值为车辆本身的价值，不包含过户等交易费用。

## （二）评估结论分析

委评车辆评估值较其账面价值 **3.53** 万元增值 **4.79** 万元，增值率为 **135.96%**。委评车辆增值的主要原因是由于企业折旧较快形成评估增值。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年四月十五日



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人及产权持有单位概况

#### (一) 委托人概况

本项目委托人为江苏沿海集团物业管理有限公司。

类 型： 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址： 南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园 4B 栋

法定代表人： 郁建

注册资本： 3,000 万元整

成立日期： 2018 年 07 月 27 日

营业期限： 2018 年 07 月 27 日至\*\*\*\*\*

经营范围： 物业管理；不动产及设备租赁；单位后勤管理服务；住宿及餐饮服务；理发与美容服务；汽车修理与维护；住宅装饰和装修；仓储；预包装食品零售及批发销售；日用品；日化制品；五金交电；化妆品；办公用品；酒店管理服务；停车场管理服务。（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）

统一社会信用代码： 91320000MA1WYCMR77。

#### (二) 相关当事人概况

本项目产权持有单位为江苏省沿海开发集团有限公司。

类 型： 有限责任公司(国有独资)

注册地址： 江苏省南京市奥体大街 68 号新城科技园国际研发总部园 4B 栋

法定代表人： 许峰

注册资本： 680000 万元整

成立日期： 1996 年 03 月 15 日

营业期限： 1996 年 03 月 15 日至\*\*\*\*\*

经营范围： 许可项目：水产养殖（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：货物进出口；

技术进出口；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；生态恢复及生态保护服务；土壤污染治理与修复服务；豆类种植；油料种植；谷物种植；蔬菜种植；树木种植经营；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；粮油仓储服务；农业生产资料的购买、使用；农副产品销售；谷物销售；畜牧渔业饲料销售；农业科学研究和试验发展；智能农业管理；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；技术推广服务；农业园艺服务；股权投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；海洋生物活性物质提取、纯化、合成技术研发；信息技术咨询服务（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）

统一社会信用代码：91320000134787937Q

### （三）委托人及相关当事人关系

委托人江苏沿海集团物业管理有限公司为产权持有单位江苏省沿海开发集团有限公司全资子公司，江苏省沿海开发集团有限公司于2024年3月29日签订授权委托书，授权委托江苏沿海集团物业管理有限公司代为办理两辆公务车的评估、处置事宜。

### （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

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

## 二、关于经济行为的说明

根据江苏沿海集团物业管理有限公司2024年3月27日《关于处置两辆公务车的请示》，由物业公司代管的丰田海狮面包车（苏AY2377）和奥迪A4五座轿车（苏A01C53）使用年限较长，且安全系数降低，保养费用增加，需对两辆公务车进行处置，该请示于2024年3月28日经集团批复同意。

本项目评估目的是为江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置2辆公务车（车牌为苏AY2377的丰田海狮面包车、车牌为苏A01C53的奥迪A4五座轿车）提供价值参考。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象：江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的 2 辆公务车于评估基准日时的市场价值。

2、评估范围：江苏沿海集团物业管理有限公司申报的2辆公务车，为1辆苏AY2377海艾士牌JTFRX13P中型普通客车和1辆苏A01C53奥迪牌FV7203BECBG小型轿车。

基准日时委评资产账面原值为705,194.00元，账面净值为35,259.70元，具体详见评估明细表。

#### 四、关于评估基准日的说明

本次选定的评估基准日为 2024 年 4 月 8 日。该评估基准日是我公司在综合考虑尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项的说明

车辆作为特殊资产对安全性要求较高，根据国家规定，需定期或不定期由国家相关监管部门进行专业的检验。评估人员不是车辆检验的专家，评估人员对车辆进行了点火启动，查看了车辆行驶里程、外观及内饰等通常性的检查，但是受条件限制未对车辆进行专业的技术检测。因此资产评估机构及资产评估师对车辆可能存在的内在缺陷、质量瑕疵和评估基准日后可能出现的有关安全性问题不承担责任。

#### 六、资产清查情况的说明

(一) 列入清查范围的资产的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点

##### 1、实物资产的类型、数量、分布情况和安放地点

本次委评的实物资产为 1 辆海艾士牌 JTFRX13P 中型普通客车和 1 辆奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车。为企业日常公务用车。现场勘查时委评车辆停放于南京市建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园 4B 栋地下车库内。

##### 2、被评估资产的技术特点及实际使用情况

(1) 委评海艾士牌 JTFRX13P 中型普通客车车牌号码为苏 AY2377, 截至评估基准日行驶里程为 186608 公里, 核定载人数为 10 人, 发动机型号为 2TR8374888, 外廓尺寸为 4840×1880×2150mm, 总质量为 2750KG, 整备质量为 1910KG。非营运车辆。车辆初次登记日期为 2012 年 3 月, 保险有效期至 2025 年 3 月, 检验有效期至 2025 年 3 月。

委评车辆白/黄色车身, 5 挡手动挡, 搭载 2.7L 154 马力 L4 汽油发动机, 采用直列四缸、自然吸气、多点电喷, 多功能方向盘, 中控装有显示屏幕, 皮质座椅, 属于该款车型中的普通配置。

(2) 委评奥迪牌 FV7203BECBG 小型轿车车牌号码为苏 A01C53, 截至评估基准日行驶里程为 257709 公里, 核定载人数为 5 人, 发动机型号为 050190, 外廓尺寸为 4761×1826×1439mm, 总质量为 2020KG, 整备质量为 1600KG。非营运车辆。车辆初次登记日期为 2015 年 3 月, 保险有效期至 2025 年 3 月, 检验有效期至 2025 年 3 月。

委评车辆灰色车身, CVT 无级变速(模拟 8 挡), 搭载 2.0T 180 马力 L4 汽油发动机, 采用直列四缸、涡轮增压、混合喷射, 多功能方向盘, 中控装有显示屏幕, 皮质座椅, 属于该款车型中的普通配置

经现场与委托方相关人员沟通了解到, 委评车辆至评估基准日时行驶里程数较高, 车况整体较差。经查看车身外观完整, 有轻微碰擦痕迹, 无明显漏油漏水。

## (二) 清查工作的组织及实施

为配合本次资产评估工作, 我对申报的资产进行了清查。

- 1、确定拟处置实物资产的范围, 并按评估申报明细表的要求进行了申报;
- 2、组织相关部门对申报的资产进行现场核实, 做到申报资产与实际一致;
- 3、向评估机构进行申报, 并提供相关的资料。

通过清查, 得到以下结论:

经核实评估对象的权属清晰, 数量确定, 基准日时不涉及抵押担保事项;

## 七、资料清单

我单位向资产评估机构提供了如下资料：

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 3、有关经济行为文件；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、委评资产的权属承诺；
- 6、其他与评估资产相关的资料；

委托人及产权持有单位：江苏省沿海开发集团有限公司



负责人：

2024年4月8日