

本报告依据中国资产评估准则编制

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

# 资产评估报告

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

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、资产评估报告日 .....	15



### 资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、委托人和相关当事人营业执照复印件；
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 4、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 5、签名资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9、资产评估委托合同复印件；
- 10、资产评估明细表。



# 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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。



执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



江苏沿海集团物业管理有限公司  
拟处置2辆公务用车评估项目

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2024]第259号

江苏沿海集团物业管理有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的2辆公务用车在2024年4月8日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

**1、经济行为：**根据江苏沿海集团物业管理有限公司2024年3月27日《关于处置两辆公务用车的请示》，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，需对两辆公务用车进行处置，该请示于2024年3月28日经集团批复同意。

**2、评估目的：**为江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置2辆公务用车（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。

**3、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。

**4、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。

**5、价值类型：**市场价值。



6、评估基准日：2024年4月8日。

7、评估方法：市场法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 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。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%**。

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。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年4月8日至2025年4月7日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 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。

(2) 本次评估未考虑可能存在的交通违章、事故对评估结论的影响。

### 重要提示

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。



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

## 资产评估报告正文

苏华评报字[2024]第259号

江苏沿海集团物业管理有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置的2辆公务车在2024年4月8日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### （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。





# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202400285
合同编号:	2024-259
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2024]第259号
报告名称:	江苏沿海集团物业管理有限公司拟处置2辆公务用车 评估项目
评估结论:	83,200.00元
评估报告日:	2024年04月15日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	张天喆 (资产评估师) 会员编号: 32210130 许一灵 (资产评估师) 会员编号: 32210134
	
(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04月18日

## （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。

## （四）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、评估目的

根据江苏沿海集团物业管理有限公司2024年3月27日《关于处置两辆公务用车的请示》，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，需对两辆公务用车进行处置，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辆公务用车（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、评估对象和评估范围

### （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。

### 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。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型



根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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。

## 五、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2024 年 4 月 8 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到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。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

1、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》。

### （二）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）。

2、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

3、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）。

4、《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）。

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）。【《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院[2020]第 732 号令）进行修订】

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）。

8、《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12号)。

9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令[2016]第32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、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941号)。

12、《资产评估行业财政监督管理办法》(【2017】财政部令第86号,2019年1月2日修订)。

13、《机动车强制报废标准规定》(经2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过)。

14、其他相关的法律、法规文件。

#### (三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财政部财资[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、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)。

9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四) 权属依据



- 1、《中华人民共和国机动车登记证书》。
- 2、《中华人民共和国机动车行驶证》。

(五) 取价依据

- 1、评估人员查询的类似车辆的交易案例。
- 2、评估人员进行现场查勘记录及其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1、委托人提供的资产评估申报明细表。

## 七、评估方法

车辆的评估方法一般包括市场法、收益法和重置成本法。

1、收益法是指通过将被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业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。



## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

### （二）现场调查核实

- 1、指导委托人清查资产、准备评估资料等。
- 2、核实资产与验证资料。2024年4月8日评估人员在南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4B栋地下车库内对委评车辆进行了现场勘查。
- 3、核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

### （三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

### （四）评估结果汇总、评估结论分析

对市场法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设





1、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）具体假设

1、持续使用假设：假定委评车辆可以在符合国家相关法规的前提下按原用途使用。

2、不考虑未揭示的重大事故或遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （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。

### （三）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年4月8日至2025年4月7日。超过一年，需重新进行资产评估。



## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。  
无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形  
无。

(三) 评估程序受到限制的情形

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。

(四) 评估资料不完整的情形  
无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项。  
无。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

无。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。  
无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九) 其他事项

本次评估未考虑可能存在的交通违章、事故对评估结论的影响。



除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、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。

3、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。

4、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、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2024年4月15日。

(以下无正文，为签字盖章页)



(本页系苏华评报字[2024]第259号评估报告的签字盖章页，该报告的评估结论为：，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。)

资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二四年四月十五日



## 资产评估报告附件

附件一

## 与评估目的相对应的经济行为文件复印件

# 关于处置两辆公务用车的请示

集团领导：

根据物业公司《关于处置两辆公务用车的请示》，由物业公司代管的丰田海狮十座面包车（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，需要进行处置。现将有关情况请示如下。

## 一、车辆基本情况

### 1. 丰田海狮十座面包车（苏 AY2377）

该车购置于 2012 年 3 月，使用年限超过 12 年，行驶里程超 19 万公里，行驶安全系数降低。

### 2. 奥迪 A4 五座轿车（苏 A01C53）

该车购置于 2015 年 3 月，使用年限超过 9 年，行驶里程超 26 万公里，车辆故障频率高，存在烧机油情况，维修保养费用高。

## 二、相关建议

1. 鉴于上述两辆车现状，出于安全考虑，建议按程序评估后处置。

2. 鉴于物业公司为集团提供车辆管理相关服务，建议集团全权委托物业公司按照集团有关规定，组织开展车辆评估、处置相关工作，车辆处置所得归集团所有。

妥否，请批示。



# 江苏省沿海开发集团有限公司请示报告单

标题:	关于处置两辆公务车的请示		
请示报告事由:	集团领导: 根据物业公司《关于处置两辆公务车的请示》,由物业公司代管的丰田海狮十座面包车(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,需要进行处置,详情见附件。		
经办人	王培敏	日期	2024-03-27
部门负责人意见			
负责人	余鸿斌	日期	2024-03-27
会签部门负责人意见:			
负责人		日期	
分管领导意见:			
负责人		日期	
总经理意见:	周新	日期	
董事长意见:		日期	





附件二

**委托人和相关当事人营业执照复印件**



仅供  
再  
复  
印  
无  
效  
业务使用

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320000MA1WYCMR77

(2/2)

编号 320000000202308170003



扫描二维码登录“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 江苏华盛集团物业管理有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 郁建

注册资本 3000万元整

成立日期 2018年07月27日

住所 南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4B栋

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；汽车维修与养护；住宅装饰和装修；仓储；预包装食品零售；日用品、日化用品、化妆品、五金交电；办公用品；酒店用品；管理服务；停车场管理；物业服务；办公用品；酒店用品；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）



登记机关

2023年08月17日



附件三

**评估对象涉及的主要权属证明资料复印件**

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China		号牌号码 苏AY2377	车辆类型 中型普通客车	档案编号 320190029480
号牌号码 Plate No.	苏AY2377	车辆类型 Vehicle Type	中型普通客车	核定载人数 10人
所有人 Owner	江苏省沿海开发集团有限公司			整备质量 --
住 址 Address	江苏省南京市鼓楼区虎踞北路181号金源大厦			核定载质量 --
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	海艾士JTRX13P	外 廓 尺 寸 4840×1880×2105mm
江苏省南京 市公安局 交通管理局	车辆识别代号 VIN	JTRX13P9B8028022	发动机号码 Engine No.	2TR8374888
	注册日期 Register Date	2012-03-16	发证日期 Issue Date	2012-03-06
				备 注 苏省报废机动车强制报废日期2020年09月苏A
				检验有效期至2013年03月苏A(01)
				3 2 7 0 0 0 7 6 1 6 4 2 8 *

V 采自 E0 寺 E202 支的及身新器 11E2AV 准

苏AY2377 检验有效期至2014年03月苏A(01)

苏AY2377 检验有效期至2015年03月苏A(01)

苏AY2377 检验有效期至2015年03月苏A(01)

苏AY2377 检验有效期至2016年03月苏A(JC)

苏AY2377 检验有效期至2021年03月苏A(99)

苏AY2377 检验有效期至2018年03月苏A(99)

苏AY2377 检验有效期至2019年03月苏A(99)

苏AY2377 检验有效期至2024年03月苏A

中华人民共和国机动车行驶证 Vehicle License of the People's Republic of China		号牌号码 苏A01C53	车辆类型 小型轿车	档案编号 320102053796
号牌号码 Plate No.	苏A01C53	车辆类型 Vehicle Type	小型轿车	核定载人数 5人
所有人 Owner	江苏省沿海开发集团有限公司			总质量 2020kg
住 址 Address	南京市鼓楼区虎踞北路181号金源大厦			整备质量 1600kg
使用性质 Use Character	非营运	品牌型号 Model	奥迪牌FV7203BECBG	核定载质量 --
江苏省南京 市公安局 交通管理局	车辆识别代号 VIN	LFV3A28K3E3098547	发动机号码 Engine No.	050190
	注册日期 Register Date	2015.03.16	发证日期 Issue Date	2015.03.16
				外 廓 尺 寸 4761×1826×1439mm
				备 注 汽油
				检验有效期至2017年03月苏A(00)
				3 2 8 0 0 1 6 1 4 9 8 1 *

苏A01C53 检验有效期至2019年03月苏A(td)

苏A01C53 检验有效期至2023年03月苏A

附件四

**委托人和其他相关当事人的承诺函**

# 委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因拟处置 2 辆车辆的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏省沿海开发集团有限公司所有的 1 辆苏 AY2377 丰田海狮十座面包车和 1 辆苏 A01C53 的奥迪 A4 五座轿车的市场价值进行评估，评估基准日为 2024 年 4 月 8 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

委托人：江苏沿海集团物业管理有限公司



2024 年 4 月 8 日

# 产权持有单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因拟处置 2 辆车辆的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏省沿海开发集团有限公司所有的 1 辆苏 AY2377 丰田海狮十座面包车和 1 辆苏 A01C53 的奥迪 A4 五座轿车的市场价值进行评估，评估基准日为 2024 年 4 月 8 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本次申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本次评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本次评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

产权持有单位：江苏省沿海开发集团有限公司



2024 年 4 月 8 日



附件五

## 签名资产评估师的承诺函



## 资产评估师承诺函

江苏沿海集团物业管理有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟处置2辆公务车的市场价值，以2024年4月8日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2024年4月15日



附件六

**资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件**



特此公告。

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号



## 备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《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江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。
- 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。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发

附件七

## 资产评估机构法人营业执照副本复印件





附件八

## 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32210130

会员姓名：张天喆

证件号码：320582\*\*\*\*\*3

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-08）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

张天喆



(有效期至 2025-04-30 日止)





# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32210134

会员姓名：许一灵

证件号码：321321\*\*\*\*\*0

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-08）

职业资格：资产评估师



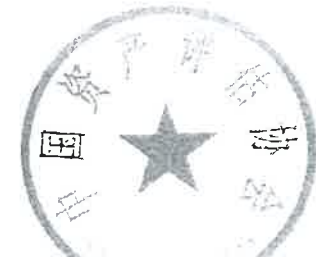
扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

许一灵



(有效期至 2025-04-30 日止)

附件九

## 资产评估委托合同复印件



# 资产评估委托合同

委托人：江苏沿海集团物业管理有限公司

住所地：南京市奥体大街 68 号新城科技园国际研发总部园 4B 栋 2 楼

法定代表人：郁建

受托人：江苏华信资产评估有限公司

住所地：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场商务楼 21 楼

法定代表人：胡兵

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》，本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，委托人委托受托人提供资产评估服务，经双方协商一致，达成以下约定：

## 一、评估目的

为委托人拟处置两辆公务车（车牌为苏 AY2377 的丰田海狮十座面包车、车牌为苏 A01C53 的奥迪 A4 五座轿车）提供价值参考依据。

## 二、评估对象与评估范围

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 丰田海狮十座面包车和 1 辆苏 A01C53 奥迪 A4 五座轿车，具体明细详见《评估申报明细表》。

## 三、评估基准日

2024 年 月 日

## 四、评估报告使用者和使用方式

1、本项目资产评估报告的使用者包括：委托人、车辆所有权人、委托人许可使用的第三方、法律和行政法规规定的使用人，此外其他任何机构和个人不能成为本项目资产评估报告的使用人。

2、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目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5、委托人应当在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用本资产评估报告的结论。本资产评估报告评估结论的使用有效期为：自评估基准日起 1 年。

## 五、评估报告提交时间、地点及方式

1、委托人、受托人双方初步约定资产评估报告提交时间为被评估单位（或产权持有人）提交全部评估申报资料后的七个工作日内；因委托人（或被评估单位、产权持有人）的需要或不可抗力因素导致延长提交报告时间的，由委托人、受托人双方另行协商。

2、资产评估报告提交方式为：纸质版资产评估报告，以受托人的联系人当面提交或邮寄到本合同约定的委托人住所地为准。纸质版资产评估报告提交份数为一式肆份。

#### 六、资产评估服务费、支付时间及方式

1、按照有关资产评估服务收费标准，经委托人、受托人双方商定，本项目的资产评估服务费金额为人民币陆仟圆整（¥6000.00）。以上服务费包含6%增值税，包含食宿、差旅等费用。

#### 2、资产评估服务费的支付方式为：

(1)在受托人向委托人提交预评估结果时，委托人向受托人指定的银行账户支付50%评估服务费；

(2)在受托人向委托人提交正式资产评估报告后三个工作日内，委托人向受托人指定的银行账户支付剩余的50%评估服务费。

受托方在收款前开具等额增值税专用发票。

#### 3、受托人指定以下银行账户为接收上述资产评估服务费的专用账户：

户名：江苏华信资产评估有限公司，账号：320006602018010033270，开户行：交通银行城中支行，纳税人识别号：91320000134775637H。

#### 七、合同当事人的权利和义务

##### 1、委托人的权利和义务

(1)委托人应当（包含督促被评估单位、产权持有人）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性；恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

(2)委托人或者其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）应当对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

(3)委托人应当为资产评估机构及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调；以及按约定为受托方提供交通、食宿安排。

(4)委托人对资产评估报告有异议的，可以要求评估机构解释或说明。

(5)按本合同约定的标准、方式及条件支付资产评估服务费用。

##### 2、受托人的权利和义务

(1)遵守相关法律、行政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和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

(2)应回避指派与委托人或者其他相关当事人及评估对象有利害关系的人员承办本资产评估事项。

(3)委托人和其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

(4)因委托人或者其他相关当事人（包含被评估单位、产权持有人）原因导致资产评估程序受限，资产评估机构无法履行资产评估委托合同，资产评估机构可以单方解除资产评估委托合同；受托人有权要求委托人按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

(5)对委托人（包含被评估单位、产权持有人）提供的全部资料严守秘密。

(6)依法、合规履行评估程序并保持与委托人及被评估单位（产权持有人）的密切沟通，对有关事项进行解释和说明。

## 八、中（终）止事项

1、若遇到评估过程中出现以下中止情况的，委托人应在受托人书面催告后的十个工作日内解决中止事项，以利于本合同的履行。

(1) 因委托人或被评估单位（产权持有人）原因造成受托人的评估程序中中止的。

(2) 当评估程序受到限制，导致对评估结论构成重大影响时，受托人可以中止本合同。

2、经受托人书面催告，委托人不能解决中止事由的，受托人可以单方解除合同，并有权要求委托人支付与受托人已经开展资产评估业务的时间、进度，或者与已经完成工作量相应的评估服务费和已垫付的差旅等费用及违约金（全部评估服务费的10%）。

3、委托人提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。委托人应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

## 九、争议解决

因本合同或执行本合同产生的任何争议，应当由委托人、受托人双方协商解决。如协商不成，提交南京仲裁委员会进行仲裁，仲裁裁决具有终局性，双方都应遵守、执行。

## 十、其他约定

1、本合同中所列之委托人、受托人的住所地、电话、邮箱为双方确定的联系方式。受托人向委托人按该住所地邮寄、邮箱发送资料（含资产评估报告）的，视为受托人履行了本合同约定或法律规定的提交资产评估报告、通知及催告等义务。

2、本合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的（包括但不限于：委托人的经济行为方案发生变化而出现事先未曾约定的新增评估事项的；因评估目的、评估对象、评估基准日、价值类型发生变化，导致原委托事项性质发生变化的；原委托评估范围发生较大变化，导致受托人需再次进入现场重新进行现场勘查、资产核实并调整、补充出具评估报告的，受托人与委托人应当订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款做出后续约定。

3、本合同一式肆份，委托人持贰份、受托人持贰份。

（以下无正文）

委托人：江苏沿海集团物业管理有限公司

法定代表人（签名）：

联系电话：

签定时间：2024年4月3日

受托人：江苏华信资产评估有限公司

法定代表人（签名）：

联系电话：3201061220085

签订地点：江苏省南京市

附件十

## 资产评估明细表



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年4月8日

表1

委托人：江苏沿海集团物业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				135.96
3 其中：可供出售金融资产	3.53	8.32	4.79	
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	3.53	8.32	4.79	135.96
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	3.53	8.32	4.79	135.96



评估机构：江苏华信资产评估有限公司





