

江苏省沿海开发集团有限公司
拟处置资产涉及的2辆车辆市场价值
资产评估说明

北方亚事评报字[2021]第16-001号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)



二〇二一年二月十八日

目 录

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
	一、委托人、产权持有人概况.....	2
	二、关于评估目的的说明.....	3
	三、关于评估对象和评估范围的说明.....	3
	四、关于评估基准日的说明.....	3
	五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	4
	六、资产清查情况说明.....	4
	七、资料清单.....	4
第三部分	评估对象及评估范围说明.....	7
	一、评估对象和评估范围.....	7
	二、实物资产分布情况及特点.....	7
第四部分	资产核实情况总体说明.....	8
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
	二、影响资产核实的事项及处理方法.....	9
	三、核实结论.....	9
第五部分	评估技术说明.....	10
	一、资产概况.....	10
	二、固定资产的评估.....	10
第六部分	评估结论及分析.....	16
	一、评估结论.....	16
	二、评估增减值分析.....	16

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。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。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二〇二一年二月十八日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、产权持有人概况

（一）委托人概况：

企业名称：江苏沿海集团物业管理有限公司

住所：南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4B栋

统一社会信用代码：91320000MA1WYCMR77

法定代表人：孙照稳

注册资本：1000万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018-07-27

营业期限至：2018-07-27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）

（二）产权持有人概况：

企业名称：江苏省沿海开发集团有限公司

住所：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

统一社会信用代码：91320000134787937Q

法定代表人：邓东升

注册资本：620000万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1996-03-15

营业期限至：1996-03-15至***

经营范围：沿海开发项目投资，滩涂资源综合开发，滩涂围垦开发综合试验，

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置
资产涉及的 2 辆车辆市场价值资产评估说明

沿海滩涂土地资产经营，滩涂围垦开发工程及其他有关工程的承包和施工，粮食、经济作物种植，海淡水养殖，农副产品加工，海洋和生物制品的研发，国内贸易，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，信息、技术咨询，人才培养，仓储，房屋租赁，饲料销售，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）

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人江苏沿海集团物业管理有限公司为产权持有人江苏省沿海开发集团有限公司的全资子公司。

二、关于评估目的的说明

2020 年 12 月江苏省沿海开发集团有限公司出具《关于更换公务车辆的意见》，同意将本次委估的 2 辆车辆按规范程序进行资产处置。

本次评估是确定江苏省沿海开发集团有限公司于评估基准日 2021 年 1 月 30 日的拟处置 2 辆车辆市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆的市场价值。

评估范围为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆。

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆，具体信息如下：

序号	车辆牌号	行驶证载权利人	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 A7P1J3	江苏省沿海开发集团有限公司	沃尔沃	CAF7206A	辆	1.00	2012 年 12 月	2012 年 12 月	213,286.00
2	苏 A08LF0	江苏省沿海开发集团有限公司	别克	SGM7207TAT A	辆	1.00	2010 年 10 月	2010 年 10 月	274,289.00

上述 2 辆车辆由江苏省沿海开发集团有限公司委托江苏沿海集团物业管理有限公司管理，处于正常使用状态。

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目的评估基准日是 2021 年 1 月 30 日。

该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产清查情况说明

（一）列入清查评估范围的资产情况

列入本次资产清查评估范围的是江苏省沿海开发集团有限公司拟处置2辆车辆。

本次评估的具体范围以江苏省沿海开发集团有限公司申报的资产清查评估明细表为准。

（二）清查工作的组织

2021年1月30日，公司收到评估机构提供的资料清单和资产评估申报明细表，随即向各有关人员布置，开始填写资产清查评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产评估申报明细表，并成立了以财务部为主的项目清查小组，制定了现场清查实施计划，对委估范围内的资产情况进行清查核实。

七、资料清单

1. 委托人和产权持有人的企业法人营业执照复印件；
2. 资产清查评估申报明细表；
3. 车辆行驶证；
4. 其他相关资料；
5. 委托人和产权持有人承诺函。

(本页为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页，无正文)

委托人盖章：

委托人法定代表人（签字）：



2021 年 2 月 18 日

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置
资产涉及的 2 辆车辆市场价值资产评估说明

(本页为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页，无正文)

产权持有人盖章：



产权持有人法定代表人（签字）：

邓东舒

2021 年 2 月 18 日

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象和评估范围

评估对象为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆的市场价值。

评估范围为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆。

上述 2 辆车辆由江苏省沿海开发集团有限公司委托江苏沿海集团物业管理有限公司管理，处于正常使用状态。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估委托合同》中所载明的资产范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的 2 辆车辆，具体信息如下：

序号	车辆牌号	行驶证载权利人	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 A7P1J3	江苏省沿海开发集团有限公司	沃尔沃	CAF7206A	辆	1.00	2012 年 12 月	2012 年 12 月	213,286.00
2	苏 A08LF0	江苏省沿海开发集团有限公司	别克	SGM7207TATA	辆	1.00	2010 年 10 月	2010 年 10 月	274,289.00

上述 2 辆车辆由江苏省沿海开发集团有限公司委托江苏沿海集团物业管理有限公司管理，处于正常使用状态。

第四部分 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

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实计划，以方便对委估资产进行清查核实。

自2021年1月30日至2月5日，评估组对申报委估的资产进行了清查核实、现场勘察等内容。

（二）资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导产权持有人（江苏省沿海开发集团有限公司，下同）相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映资产状况情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查产权持有人提供的资产评估申报明细表

评估人员通过江苏省沿海开发集团有限公司提供的资产评估申报明细表，了解评估对象及评估范围。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对资产性质及特点，对申报资产进行现场勘查核实。

4. 修改和完善申报数据并与相关部门人员进行沟通交流

根据现场实地核查情况，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解相关资产的使用管理情况等。

（三）资产核实方法及内容

现场清查核实中，我们根据资产性质、特点及实际情况，核实了资产闲置时间、重量、目前状况等资料，并向有关人员了解资产停用期间情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是和委托人、产权持有人共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与产权持有人提供的申报表相符。

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及有关资料一致。

第五部分 评估技术说明

一、资产概况

评估对象为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的2辆车辆的市场价值。

评估范围为江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的2辆车辆。

二、固定资产的评估

1. 基本情况

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置的2辆车辆，具体信息如下：

序号	车辆牌号	行驶证载权利人	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)
1	苏 A7P1J3	江苏省沿海开发集团有限公司	沃尔沃	CAF7206A	辆	1.00	2012年12月	2012年12月	213,286.00
2	苏 A08LF0	江苏省沿海开发集团有限公司	别克	SGM7207TATA	辆	1.00	2010年10月	2010年10月	274,289.00

上述2辆车辆由江苏省沿海开发集团有限公司委托江苏沿海集团物业管理有限公司管理，处于正常使用状态。

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、委托使用单位和管理制度，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现实状况、重量、闲置、报废前使用情况等。评估中，评估人员对各项资产的法律权属进行了了解。

评估人员对委估范围内的资产进行了勘察和核实，并作了现场记录和拍照取证。勘察核实中，除核对评估项目资产数量及内容是否与申报情况一致外，主要是查看被评估资产的实际状况、重量、清理时是否需拆解、是否具有清理价值等。

2. 评估方法及确认原则

根据本次评估目的，对处置资产的评估采用市场法和成本法。

市场法又叫现行市价法，它是以市场现行价格为参考来确定二手车价格的一种方法。该方法是通过市场调查选择一个或几个与评估对象相同或相似的二手车作为参照物，然后分析参照物的型号、结构、功能、性能、配置、新旧程度、使

用情况、地区差别、交易条件、时间因素、交易价格等，并与被评估车辆比较，找出它们之间的差别以及价格上的差额，经调整量化，估算出被评估的二手车价格。

其计算公式为： $JS=G \times (1 \pm T)$

式中：JS-被评估的二手车估算价格

G-参照物的不含税市场价格

T-调整系数

成本法，是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本，包括设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本等。

设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50 号）的有关规定，评估中设备购置款中不包含增值税；对于车辆的购置价格，缴纳消费税的车辆，购置价中不包含增值税。

此次评估中对车辆评估的重置成本主要考虑下述因素：

- A. 车价：现行市场价格（不含增值税）；
- B. 车辆购置附加税：车辆购置附加税=车价（不含增值税）×10%；
- C. 其它费用

重置成本=车价+购置附加税+其它费用

(2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

综合成新率取里程成新率和观察成新率二者较低值。

里程成新率= (经济行驶里程-已行驶里程) /经济行驶里程

观察成新率由观察法 (又称打分法) 确定: 即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场观察, 考察和分析资产的实体损耗情况, 同时结合设备的维修、保养、使用状况情况, 综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

原则上, 对于基本上能正常使用的资产, 成新率不低于 15%。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3. 评估案例

案例 1: 沃尔沃 (固定资产-车辆评估明细表第 1 项)

名称: 沃尔沃 CAF7206A

车辆牌号: 苏 A7P1J3

规格型号: 沃尔沃牌 CAF7206A

启用年月: 2012 年 12 月 30 日

账面原值: 250,000.00 元

账面净值: 65,119.64 元

具体评定估算: 本次评估采用市场法。

(1) 参照物的确定

评估人员对二手车市场进行调研, 确定与被评估车辆较接近的三个市场参照物, 并对各参照物的可比因素进行了分析。限于所取得资料的制约, 对各参照物的实体状态未能进行比较, 本次评估主要从车辆的启用日期和行驶里程两方面进行了比较分析。具体情况见下表:

	评估对象	参照物 A	参照物 B	参照物 C
规格型号	沃尔沃牌 CAF7206A	沃尔沃牌 CAF7206A	沃尔沃牌 CAF7206A	沃尔沃牌 CAF7206A
品牌	沃尔沃牌	沃尔沃牌	沃尔沃牌	沃尔沃牌
启用日期	2012 年 12 月	2012 年 12 月	2012 年 12 月	2012 年 12 月
行驶里程 (公里)	213,286.00	210,000.00	210,000.00	210,000.00
有无事故	无	无	无	无
保险	有	有	有	有
交易市场	二手车市场	二手车市场	二手车市场	二手车市场
交易背景及动机	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置
资产涉及的 2 辆车辆市场价值资产评估说明

交易数量	1 辆	1 辆	1 辆	1 辆
交易日期	2021 年	2021 年	2021 年	2021 年
不含税转让价格（元）	待估	59,000.00	58,000.00	58,500.00

(2) 进行差异调整，计算评估值

	参照 A	参照 B	参照 C
规格型号	100/100	100/100	100/100
品牌	100/100	100/100	100/100
启用日期	100/100	100/100	100/100
行驶里程（公里）	99/100	99/100	99/100
有无事故	100/100	100/100	100/100
保险	100/100	100/100	100/100
交易市场	100/100	100/100	100/100
交易背景及动机	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
修正后不含税价格（元）	58,502.89	57,511.31	58,007.10

评估值 = (58,502.89 + 57,511.31 + 58,007.10) / 3 = 58,000.00（元）

案例二：别克君越（固定资产-车辆评估明细表序号 2）

车辆牌号：苏 A08LF0

规格型号：SGM7207TATA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

启用日期：2010 年 10 月 20 日

账面原值：249,500.00 元

账面净值：13,541.2 元

行驶里程：274,289.00 公里

数量：1 辆

具体评定估算：本次评估采用成本法。

(1) 重置成本的确定

A. 车价：现行市场价格（不含增值税）的确定

重置成本 = 车价 + 购置附加税 + 其它费用

经网上查询，委估车辆的现行厂商指导含税市场单价为 239,800.00 元/台，

通过市场调查和电话问询知悉车辆在出售时根据地区和车型会有一定的购买折

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

扣，经调查后，本次评估取购买折扣为 0.75，因此确定委估车辆的车价为：

$$\begin{aligned} \text{车价} &= 239800 / 1.13 \times 0.75 \\ &= 159,160.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

B. 车辆购置附加税：

$$\begin{aligned} \text{车辆购置附加税} &= \text{不含税车价} \times 10\% \\ &= 159160 \times 10\% = 15,916.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

C. 其它费用

委估车辆在南京地区配置牌照费用为 500 元/辆。

$$\begin{aligned} \text{新车重置成本} &= \text{不含税车价} + \text{车辆购置附加税} + \text{其它费用} \\ &= 159160 + 15916 + 500 \\ &= 175,600.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

(2) 成新率的确定

① 里程成新率

委估车辆于 2010 年 10 月购进，根据车辆目前现实状况，确定委估设备的经济行驶里程为 600,000.00 公里，设备已行驶里程为 274,289.00 公里，则车辆的里程成新率为：

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600000 - 274289) / 600000 \times 100\% \approx 54\% \end{aligned}$$

② 观察法成新率

根据现场勘察了解整车光洁度、发动机、传动部分、电器等综合确定勘察成新率为 32%。

观察法（鉴定）成新率评定表

序号	项目	勘察状态	标准分	评估
1	发动机及车	启动平稳，动力性能良好，技术性能尚好，辅助总成齐备。	30	10
2	电器部分	点火装置性能一般，灯光仪表尚好，空调良好，音响良好，电动门	15	5
3	传动部分	离合器结合平稳，变速箱一般，传动轴一般，驱动桥一般。	20	5
4	控制机构	方向盘游离间隙适中，连动部位无松旷，前束一般，四轮刹车均匀。	15	7
5	行驶机构	大架子、前悬挂、钢板弹簧、避震器性良好。	20	5
合			100	32

③ 综合成新率

综合成新率取里程成新率和观察法成新率较低值，故综合成新率确定为 32%。

(3) 评估值计算

评估值=重置成本×综合成新率

$$= 175600 \times 32\%$$

$$= 56,200.00 \text{ (元) 取整}$$

委估车辆的市场法评估结果为 95,500.00 元，成本法评估结果为 202,200.00 元，二者相差 106,700.00 元。

考虑到市场法能较为直接地反映出二手车辆的市场状态，因此本次评估采用市场法评估结果。

4. 评估结果

江苏省沿海开发集团有限公司拟处置 2 辆车辆评估价值为 9.55 万元。

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，采用市场法和成本法对江苏省沿海开发集团有限公司委估拟处置 2 辆车辆的市场价值进行了评估，最终选用市场法评估结果。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2021 年 1 月 30 日，江苏省沿海开发集团有限公司拟处置 2 辆车评估价值为 9.55 万元（玖万伍仟伍佰元整）。

评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	计量单位	数量	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
						原值	净值			
1	苏 A7P1J3	沃尔沃	CAF7206A	辆	1.00	250,000.00	65,119.64	58,000.00	-7,119.64	-10.93
2	苏 A08LF0	别克	SGM7207T ATA	辆	1.00	249,500.00	13,541.20	37,500.00	23,958.80	176.93
合计						499,500.00	78,660.84	95,500.00	16,839.16	21.41

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估增减值分析

本次评估中，委估 2 辆车辆账面价值为 7.87 万元，评估价值为 9.55 万元，评估增值 1.68 万元，增值率为 21.41%。原因为车辆的经济使用年限高于折旧年限形成的评估增值。