

本报告依据中国资产评估准则编制

泰州华信药业投资有限公司拟转让
所涉及的闲置公务用车

资产评估报告

苏中润评报字（2023）第030号

（共壹册，第壹册）

江苏中润房地产土地资产评估有限公司

2023年03月14日

目 录

声 明	2
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 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	16
附 件	17

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当充分关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

泰州华信药业投资有限公司拟转让
所涉及的闲置公务用车
资产评估报告

摘 要

江苏中润房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受泰州华信药业投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的闲置公务用车在评估基准日 2023 年 03 月 09 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：为泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的一辆闲置公务用车提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的闲置公务用车于评估基准日 2023 年 03 月 09 日的市场价值。

评估范围：泰州华信药业投资有限公司拥有的一辆闲置公务用车，暂存放在高新写字楼地下停车场，车牌号为苏 MZ0000 的小型轿车。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 03 月 09 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

经评定估算，采用市场法确定泰州华信药业投资有限公司拥有的一辆闲置公务用车在评估基准日 2023 年 03 月 09 日的市场价值为人民币伍万陆仟捌佰元整（¥56,800.00）。

评估结论有效期自评估基准日 2023 年 03 月 09 日起一年有效。

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、限定

条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告。

泰州华信药业投资有限公司拟转让
所涉及的闲置公务用车
资产评估报告

苏中润评报字（2023）第 030 号

泰州华信药业投资有限公司：

江苏中润房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受泰州华信药业投资有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的闲置公务用车在评估基准日 2023 年 03 月 09 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、产权持有人及委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人

名称：泰州华信药业投资有限公司

类型：有限责任公司

注册地址：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧

统一社会信用代码：91321291782712917Y

法定代表人：宋凌翔

注册资本：732851.1554 万元整

成立日期：2005 年 12 月 28 日

经营范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（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）

2、产权持有人概况

委托人与产权持有人为同一单位。

3、委托合同约定的资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人。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资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

为泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的一辆闲置公务用车提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：泰州华信药业投资有限公司拟转让所涉及的闲置公务用车于评估基准日 2023 年 03 月 09 日的市场价值。

评估范围：泰州华信药业投资有限公司拥有的一辆闲置公务用车，暂存放在高新写字楼地下停车场，车牌号为苏 MZ0000 的小型轿车。

具体车辆信息如下：

车辆类型：小型轿车；

注册日期：2010-11-22；

所有人：泰州华信药业投资有限公司；

住址：江苏省泰州市泰州经济开发区富野路 1 号；

使用性质：非营运；

品牌型号：奥迪牌 FV7301TFATG；

发动机号码：011501；

行驶里程：56746km。

纳入评估范围内的资产与委托评估的资产范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

本次评估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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 03 月 09 日。

本评估报告所采用的取价依据均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估参照的评估依据主要包括法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等，具体如下：

1、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）《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

(4) 其他与资产评估有关的法律、法规文件。

2、准则依据

- (1) 《资产评估基本准则》（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-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (7) 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (8) 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (9) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (10) 《资产评估值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (11) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

3、权属依据

- (1) 机动车行驶证复印件。

4、取价依据

- (1) 北京机械工业出版社的《资产评估常用数据及参数手册》；
- (2) 向生产厂家进行询价的信息资料及网上价格资料；
- (3) 评估人员搜集的有关资料；
- (4) 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

评估的基本评估方法可以选择市场法、成本法和收益法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法

的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

我公司评估人员在实地调查后，按照评估程序，认真分析了影响资产价值的相关因素，因车辆交易市场比较成熟，结合本次评估目的，对委评车辆采用市场比较法。

市场比较法是利用经济学上的替代原理，即相同型号的车辆具有价格上的可比性原理来求取车辆的一种评估方法。是将委评对象与还原在评估时点近期交易的类似车辆进行比较，对这些类似车辆的成交价等因素做适当的修正和调整，以此求取评估对象的客观合理价格或价值的方法。

1.市场比较法规范基本公式

$$P=P1 \times A \times B \times C$$

P-待估车辆价格；

P1-比较实例价格；

A-正常交易情况指数/待估车辆情况指数；

B-待估车辆估价交易期日价格指数/比较实例交易估价期日价格指数；

C-待估车辆现状因素影响条件修正系数/比较实例现状因素影响条件修正系数；

2.估价程序

(1)搜集交易实例；

(2)选取可比实例；

(3)建立价格的可比基础；

(4)进行交易情况修正；

- (5)进行交易期日修正;
- (6)进行车辆 Σ 影响因素系数权重之和修正;
- (7)求取比准价格;
- (8)还原车辆价值;

2.1 收集车辆交易实例

2.2 确定比较实例

要求选取三个以上的比较实例。比较实例应选择与估价期日最接近,与评估车辆型号相同,交易条件基本一致,属同一供需交易圈内的正常交易实例。

2.3 建立价格可比基础

各比较实例应在以下几个方面进行统一比较,如付款方式、币种和货币单位、型号、排量、使用年期、交易条件等。

2.4 交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差,将其成交价格修正为正常市场价格。

2.5 交易行为中的特殊因素概括起来主要有下例 10 种

- (1)有利害关系人之间的交易;
- (2)急于出售或者购买情况下的交易;
- (3)受债权债务关系影响的交易;
- (4)交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易;
- (5)交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易;
- (6)公司的并购交易;
- (7)特殊方式的交易;
- (8)交易税费非正常负担的交易;
- (9)其他非正常的交易;
- (10)交易投机心理(如因重大事故及伤亡带来心理恐惧等);

将各特殊交易因素对车辆的影响程度求和，得出交易情况指数，再按公式计算。

2.6 交易情况指数进行修正

修正公式为：

$$V=V1 \times A1/A2$$

V-情况修正后的比较实例价格；

V1-情况修正前的比较实例价格；

A1-待估车辆情况指数；

A2-比较实例情况指数；

2.7 估价期日修正

估价期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格即评估基准日的价格。修正公式为：

$$V=V1 \times B1/B2$$

V-估价期日价格；

V1-交易期日价格；

B1-待估期日价格指数；

B2-交易期日价格指数；

2.8 现状因素修正

现状因素修正就是将比较实例根据其自身现状条件下的价格调整为待估车辆自身现状条件下的价格。

修正公式为：

$$V=V1 \times B1/B2$$

V-现状因素修正后的比较实例价格指数；

V1-现状因素修正前的比较实例价格指数；

B1-待估行业因素条件指数；

B2-比较实例行业因素条件指数；

除进行上述几项修正外，还应根据比较实例与待估车辆的条件差异进行其他必要的修正等。

2.9 比准价格确定

所选取的若干个比较实例价格经过上述各项比较修正后，作为比准价格。

2.10 评估价值确定

评估价值可选用下列方法之一计算比准价格综合结果，

- (1)简单算术平均法。
- (2)加权算术平均法。
- (3)中位数法。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 接受委托阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，并就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题达成协议，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备及现场调查阶段

根据提供的评估资料，评估人员对评估对象进行了必要的清查核实，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。

(三) 资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独立获取的资料、从委托方、被评估单位取得的资料、以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和

参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果，对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善并对评估结论进行有关分析说明。

（四）编制和提交评估报告阶段

在上述工作基础上，撰写评估报告，按评估机构内部评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

1、持续使用假设。持续使用假设是设定被评估资产按目前的方式用途、规模、频度、环境等情况在未来使用期限内继续使用。

2、公开市场假设。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

3、合法经营假设。假设被评估企业的生产经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

4、合理经营假设。假设企业未来无重大决策失误和重大管理失职；企业经营范围内所需的相关许可证，根据经营的需要，合理保证持续有效；人员和各项资产的安全达到合理水平。

5、资料合法、真实、完整性假设。委托人和产权持有人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人和产权持有人所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人和产权持有人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

6、假设国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、社会经济环境无重大变化；

7、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化；

8、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、资产评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，评估人员对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对委评资产的市场价值进行了评估。

经评定估算，采用市场法确定泰州华信药业投资有限公司拥有的一辆闲置公务用车在评估基准日2023年03月09日的市场价值为人民币伍万陆仟捌佰元整（¥56,800.00）。

评估结论有效期自评估基准日2023年03月09日起一年有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形
无。

（二）抵押及担保情况
无。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况
本项目评估未引用专家工作及其他机构出具报告结论的情况。

(四) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(五) 其他需要说明的事项

1、本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效；

2、委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。未征得本公司同意，资产评估报告的内容及附件不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(二) 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专业人员不承担责任。

(三) 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。

(四) 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

本资产评估报告日为 2023 年 03 月 14 日。

资产评估师：



江苏中润房地产土地资产评估有限公司

2023 年 03 月 14 日



附 件

- 附件一、评估明细表；
- 附件二、委托人及产权持有人营业执照；
- 附件三、主要权属资料；
- 附件四、委托人及产权持有人承诺函；
- 附件五、资产评估机构营业执照；
- 附件五、资产评估机构备案公告；
- 附件六、资产评估师资格证明文件。



编号 321200666202303010002

统一社会信用代码

91321291782712917Y

(1/1)

营业执照

(副本)



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 泰州华信药业投资有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 宋凌翔

经营范围

对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、医疗器械的生产销售)；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理；房地产开发。(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)

注册资本 732851.1554万元整

成立日期 2005年12月28日

住所 泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧(商务一号楼)四楼413室东半侧

登记机关



2023 年 03 月 01 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

56公里

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 Plate No. 苏M20000 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车
所有人 Owner 泰州华信药业投资有限公司
住址 Address 江苏省泰州市泰州经济开发区富野路1号
使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 奥迪牌FV7301TFATC
江苏省泰州 车辆识别代号 VIN LFV6A24F0A3006830
市公安局交通 发动机号码 Engine No. 011501
巡警支队 注册日期 Register Date 2010-11-22 发证日期 Issue Date 2011-08-01

号牌号码 苏M20000 档案编号
核定载人数 4人 检验有效期至2022年11月苏M
整备质量 1900kg 检验有效期至2023年11月苏M
外廓尺寸 5035×1855×1485mm 准牵引总质量 --
备 注
检验记录 检验有效期至2012年11月苏M(泰州)



承 诺 函

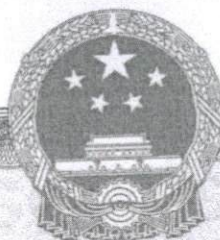
江苏中润房地产土地资产评估有限公司：

我（单位）因 转让 的需要，现委托贵公司对该经济行为所涉及的有关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，现作如下承诺，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的各项资产（具体详见清单）产权归我单位所有。对此，如今后产生一切法律和经济责任由我单位承担，与评估机构及评估人员无关。
- 4、出具的有关证明文件合法、有效，不存在任何形式的已担保、已抵押、产权纠纷等情况；
- 5、所提供的企业经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托人暨被评估单位：_____


2023 年 03 月 09 日



统一社会信用代码

91321003MA1XWE3K4T (1/1)

营业执照

(副本)

编号 321291666202007170077



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 江苏中润房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 戴世中

经营范围

许可项目：工程造价咨询业务；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；资产评估；企业信用调查和评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会稳定风险评估（需备案）；二手车鉴定评估；财务咨询；以自有资金从事投资活动（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）

注册资本 1000万元整

成立日期 2019年02月01日

营业期限 2019年02月01日至*****

住所 泰州市医药高新区鼓楼南路293号1号楼7层702室

登记机关



2020 年07 月17 日

泰州市财政局文件

泰财工贸〔2021〕13号

变更备案公告

江苏中润房地产土地资产评估有限公司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》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

合伙人（股东）由“薛新明、薛鹏飞、许华鸾、戴世中、舒文涛”变更为“薛新明、薛鹏飞、许华鸾、戴世中、李传永”。

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。



泰州市财政局办公室

2021年3月8日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：薛新明

性别：男

登记编号：32100004



单位名称：江苏中润房地产土地资
产评估有限公司



初次执业登记日期：2010-06-02

年检信息：通过（2022-05-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：薛鹏飞

性别：男

登记编号：32200048

单位名称：江苏中润房地产土地资
产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-02-19

年检信息：通过（2022-05-10）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-05-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>