

一汽解放集团股份有限公司  
拟将持有的一汽财务有限公司全部股权  
转让给中国第一汽车股份有限公司项目  
所涉及一汽财务有限公司股东全部权益价值  
**资产评估说明**

天兴评报字（2024）第 1419 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇二四年九月五日

## 目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分	评估对象与评估范围说明.....	3
第一节	评估对象.....	3
第二节	评估范围.....	7
第四部分	资产核实情况总体说明.....	10
第一节	资产核实人员组织、实施时间和核实过程.....	10
第二节	影响资产核实的事项及处理方法.....	14
第三节	核实结论.....	14
第五部分	资产基础法评估技术说明.....	16
第一节	流动资产评估技术说明.....	16
第二节	发放贷款及垫款评估技术说明.....	20
第三节	债权投资评估技术说明.....	20
第四节	其他债权投资评估技术说明.....	20
第五节	长期应收款评估技术说明.....	21
第六节	长期股权投资评估技术说明.....	21
第七节	投资性房地产评估技术说明.....	23
第八节	固定资产-房屋建筑物评估技术说明.....	33
第九节	固定资产—设备评估技术说明.....	50
第十节	使用权资产评估技术说明.....	55
第十一节	无形资产-土地使用权.....	55
第十二节	无形资产—其他无形评估技术说明.....	55
第十三节	长期待摊费用评估技术说明.....	57
第十四节	递延所得税评估技术说明.....	57
第十五节	负债评估技术说明.....	58
第六部分	只列示一种评估方法的说明.....	64
第七部分	评估结论及分析.....	65

第一节	评估结论 .....	65
第二节	评估结论与账面价值比较变动情况及说明 .....	66
第三节	股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣 .....	67

## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，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。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：一汽解放集团股份有限公司

被评估单位：一汽财务有限公司

## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 第一节 评估对象

评估对象为一汽财务有限公司的股东全部权益价值。评估对象无质押和其他权利限制情况。

#### 一、基本信息

企业名称：一汽财务有限公司（以下简称：“一汽财务公司”）

法定代表人：全华强

统一社会信用代码：912201011239985608

注册地址：长春市净月高新技术产业开发区生态大街 3688 号

注册资本：1000000 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有控股）

成立时间：1988-03-02

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；经批准发行财务公司债券；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资；成员单位产品的消费信贷、买方信贷及融资租赁。（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、历史沿革

一汽财务公司于 1987 年 12 月 22 日经监管机构批准成立，原名为解放汽车工业财务公司，于 1988 年 3 月 2 日领取营业执照。

2015 年 7 月 27 日根据股东会决议和修改后的章程，中国第一汽车股份有限公司、一汽轿车股份有限公司、长春一汽富维汽车零部件股份有限公司和长春一汽富晟集团有限公司对一汽财务进行增资，增资后的注册资本为 160,000 万元。

增资后，一汽财务公司各股东出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额(万元)	出资比例
中国第一汽车股份有限公司	113,322.2196	70.8264%
一汽轿车股份有限公司	34,807.3470	21.7546%
长春一汽富维汽车零部件股份有限公司	10,267.4080	6.4171%
长春一汽富晟集团有限公司	1,452.0254	0.9075%
一汽新疆汽车公司	100.00	0.0625%
一汽青海汽车厂	50.00	0.0313%
一汽贸易公司肇庆分公司	1.00	0.0006%
合计	160,000.00	100.00%

2018年6月14日根据股东会决议和修改后的章程，一汽轿车股份有限公司、一汽资本控股有限公司和长春一汽富维汽车零部件股份有限公司对一汽财务公司进行增资，增资后注册资本变更为220,000万元。

增资后，一汽财务公司各股东出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额(万元)	出资比例
中国第一汽车股份有限公司	113,322.2196	51.5101%
一汽轿车股份有限公司	47,992.200	21.8146%
一汽资本控股有限公司	42,925.903	19.5118%
长春一汽富维汽车零部件股份有限公司	14,156.652	6.4348%
长春一汽富晟集团有限公司	1452.0254	0.6600%
一汽新疆汽车公司	100.00	0.0455%
一汽青海汽车厂	50.00	0.0227%
一汽贸易公司肇庆分公司	1.00	0.0005%
合计	220,000.00	100.00%

2019年4月18日，第一汽车集团新疆汽车公司将其持有的100万元股权转让给了新疆广汇房地产开发有限公司。

2020年7月14日，一汽轿车股份有限公司将其持有的47,992.20万元股权转让给了一汽解放集团股份有限公司。

2020年9月29日，一汽青海汽车厂其持有的50万元股权转让给了一汽资本控股有限公司。

2020年10月19日根据股东会决议和修改后的章程，一汽轿车股份有限公司、一汽资本控股有限公司和长春一汽富维汽车零部件股份有限公司对一汽财务公司

进行增资，增资后注册资本变更为 260,000 万元。

增资后，一汽财务公司各股东出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额(万元)	出资比例
中国第一汽车股份有限公司	134,077.4924	51.5683%
一汽轿车股份有限公司	56,782.1020	21.8393%
一汽资本控股有限公司	50,837.8989	19.5530%
长春一汽富维汽车零部件股份有限公司	16,749.4813	6.4421%
长春一汽富晟集团有限公司	1,452.0254	0.5585%
新疆广汇房地产开发有限公司	100.00	0.0385%
一汽贸易公司肇庆分公司	1.00	0.0004%
合计	260,000.00	100.00%

2020 年 12 月 8 日新疆广汇房地产开发有限公司其持有的 100 万元股权转让给了一汽资本控股有限公司。

2021 年 7 月 28 日一汽贸易公司肇庆分公司其持有的 1 万元股权转让给了一汽资本控股有限公司。

2022 年 8 月 10 日根据一汽财务公司股东会决议和修改后的章程规定，一汽财务公司注册资本由 260,000.00 万元增加到了 100,000.00 万元，为资本公积转增，各股东注册资本同比例增加。

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，一汽财务有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

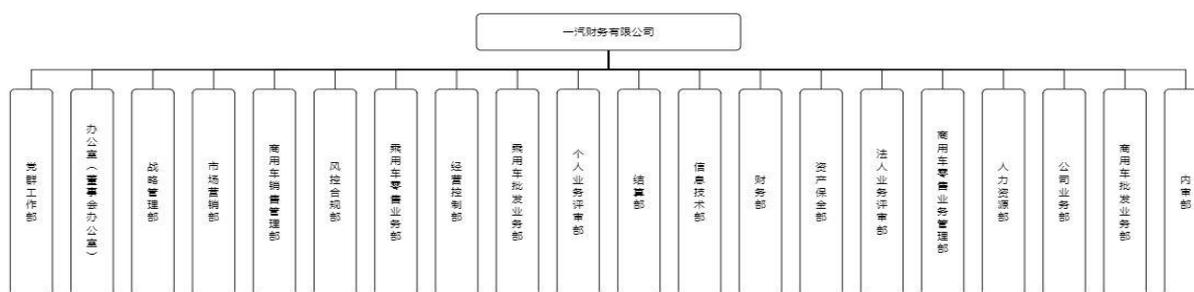
股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	出资比例
中国第一汽车股份有限公司	515,683.00	515,683.00	51.5683%
一汽解放集团股份有限公司	218,393.00	218,393.00	21.8393%
一汽资本控股有限公司	195,918.00	195,918.00	19.5918%
长春一汽富维汽车零部件股份有限公司	64,421.00	64,421.00	6.4421%
长春一汽富晟集团有限公司	5,585.00	5,585.00	0.5585%
合计	1,000,000.00	1,000,000.00	100%

### 三、公司组织结构：

公司实行董事会领导下的总经理负责制。根据《中华人民共和国公司法》和公

公司章程的规定，股东会为公司最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权；董事由 7 名董事组成，设董事长 1 人，下设总经理办公会；监事会由 3 名监事组成，其中股东代表担任的监事 2 人，职工代表担任的监事 1 人。公司设总经理 1 人，下设办公室、战略管理部、人力资源部、信息技术部、经营控制部、内审部、党群工作部、风控合规部、资产保全部、个人业务评审部、法人业务评审部、财务部、市场营销部、结算部、商用车批发业务部、商用车零售业务管理部、商用车销售管理部、公司业务部、乘用车零售业务部、乘用车批发业务部等，本公司拥有一家子公司，即一汽汽车金融有限公司。

目前员工总数 240 人。其中，专业技术管理人员 240 人，生产操作服务人员 0 人；博士研究生学历 0 人，硕士研究生学历 123 人，大学本科学历 116 人，本科以下学历 1 人；高级职称 13 人，中级职称 27 人



## 四、会计政策和税项

### (一) 主要会计政策

1. 公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。
2. 公司以人民币为记账本位币。
3. 公司会计核算以权责发生制为记账基础，除以公允价值计量的金融工具外，财务报表以历史成本作为计量基础，资产如果发生减值，按照相关规定计提相应的减值准备。

### (二) 主要税项

企业执行的主要税项如下表所示：

项目名称	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、6%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税计缴	2%

## 第二节 评估范围

评估范围为一汽财务有限公司于评估基准日全部资产及负债，其中总资产账面价值 16,825,119.71 万元，负债账面价值 15,050,761.52 万元，净资产账面价值 1,774,358.19 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	12,514,364.70
非流动资产	4,310,755.01
其中：长期股权投资	354,842.50
投资性房地产	115.95
固定资产	14,233.61
在建工程	-
无形资产	20,531.68
其中：土地使用权	10,402.41
其他非流动资产	3,921,031.27
<b>资产总计</b>	<b>16,825,119.71</b>
流动负债	15,043,113.47
非流动负债	7,648.05
<b>负债合计</b>	<b>15,050,761.52</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,774,358.19</b>

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。评估范围内的资产权属清晰，为一汽财务有限公司合法拥有。评估基准日数据业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了致同审字[2024]第 110C028069 号无保留意见审计报告。

纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值 (万元)	备注
1	一汽汽车金融有限公司	控股	83%	354,842.50	

## 一、实物资产的分布状况及特点

一汽财务有限公司作为非银行金融企业主要资产为各类金融资产、固定资产、无形资产等，包括货币资金、拆入资金、发放贷款及垫款、长期应收款、债权投资、长期股权投资、交易性金融资产、土地使用权、房屋建筑物等。主要实物资产状况如下：

(1) 房屋建筑物：主要为一汽金融大厦，建成于 2014 年 10 月，建筑面积为 48,100.90 平方米，结构类型为钢混结构，地上 5-8 层，地下 1 层，地上分为 A 区 5 层、B 区 6 层、C 区 8 层、D 区 8 层，平均层高 4.0 米；地下停车位 120 个，地上停车位 320 个；产权证号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号，证载权利人为一汽财务有限公司，位于长春市净月开发区生态大街 3688 号。

(2) 土地使用权：为一汽金融大厦占用土地使用权，权证编号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号；吉（2018）长春市不动产权第 0045558 号，证载权利人为一汽财务有限公司，取得日期为 2012 年 8 月，使用权终止日期为 2052 年 8 月 15 日，为商务金融用地，出让用地，面积为 47,995.00 m<sup>2</sup>，位于长春市净月开发区生态大街 3688 号，北至中国第一汽车集团进出口有限公司、南至银杏路、东至春水街、西至生态大街辅路。

## 二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1、截至评估基准日，企业申报的账面记录的无形资产为一汽财务有限公司所拥有土地使用权和软件类资产，账面价值为 20,531.68 万元。如下所示：

(1) 土地使用权：为一汽金融大厦占用土地使用权，权证编号为吉（2018）

长春市不动产权第 0040212 号；吉（2018）长春市不动产权第 0045558 号，取得日期为 2012 年 8 月，为商务金融用地，出让用地，面积为 47,995.00 m<sup>2</sup>，位于长春市净月开发区生态大街 3688 号。

（2）其他无形资产-软件：包括新核心系统、新一代商用车合作伙伴服务平台、数据资产管理平台等，主要以专用软件为主，上述其他无形资产均为被评估单位外购或者委托开发取得，部分软件已不再使用。

2、企业申报的账面未记录的无形资产为一项软件著作权，具体如下：

序号	作品名称	登记号	作品类别	登记日期	首次发表日期
1	财司小红	国作登字-2020-F-00976529	美术作品	2020-03-12	2019-09-19

### 三、企业申报的表外资产情况

（1）企业申报的表外资产-无形资产为一项软件著作权。

（2）企业的客户资源及业务合同等无形资产

一汽财务有限公司客户范围为集团内全部成员单位及集团品牌车辆的经销商，截至 5 月末，业务合同主要是贷款合同、融资租赁业务合同、票据贴现等，账面余额为 158.20 亿元。

（3）截至评估基准日，一汽财务公司申报的表外业务主要为贷款承诺、银行承兑汇票、未使用信用卡额度、开出保函和开出信用证、委托贷款及委托投资：

单位：人民币万元

类型	账面余额
贷款承诺	2,000,000.00
开出承兑汇票	1,235,940.69
开出保函	97,595.29
集团服务公司保证金	35.36
汇票质押	15,119.17
委托贷款资金	410,145.20

### 四、引用其他评估机构出具的报告情况

无。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

### 第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据一汽财务有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2024 年 7 月 1 日—7 月 12 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### 一、资产核实主要步骤

##### （一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

##### （二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### （三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债

务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### （四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### （五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的、房屋、土地使用权和车辆等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

## 二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

### （一）资产负债的清查核实

#### 1. 流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等方式进项清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进行了部分函证和核验。

#### 2. 交易性金融资产

为企业购买的债券型基金产品，为公允价值核算，通过查阅相关明细，并与报表进行核对，并通过查阅记账凭证、有关文件等资料对交易性金融资产的类别、发生时间、金额、业务内容进行核实，确定其真实性和可靠性。

#### 3. 房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

##### （1）房屋建筑物（投资性房地产）

对于房屋的坐落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；

核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预(决)算书及施工图纸等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”“建筑面积”“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

## (2) 构筑物的核实方法

主要根据企业提供的评估明细表，参照工程决算资料和财务决算等资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

## 4. 机器设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查。

## 5. 无形资产

(1) 根据企业提供的土地使用权资产评估申报明细表，土地评估人员对表中所列各项土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等与土地证等权属文件逐一核对。

(2) 其他无形资产软件主要包括新核心系统、新一代商用车合作伙伴服务平台、数据资产管理平台等 97 项系统，主要以专用软件为主，上述其他无形资产均为被评估单位外购或者委托研发取得，通过与管理人员或操作人员了解软件使用情况。评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料；对于著作权，主要是收集相关证件，查询目前注册状态等。

## 6. 发放贷款和垫款

包括被评估单位发放的短期贷款、中长期贷款和票据贴现等。评估人员查阅了

相关账簿、凭证及贷款合同，核实了发放贷款的真实性。

#### 6. 递延所得税资产/负债

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产（或负债）为企业由于计提贷款减值等原因产生。

#### 7. 长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资资产评估申报明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等均核实无误。

#### 8. 长期待摊费用

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步查实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核实支出和摊余情况。

9. 债权投资：包括企业购买的其他金融企业发行的各类债券产品，包括同业存单、金融债券及次级债券。通过查阅相关明细，并与报表进行核对，并通过查阅记账凭证、有关文件等资料对债权投资的类别、发生时间、金额、业务内容进行核实，确定其真实性和可靠性。

10. 其他债权投资：为民生无固定期限资本债券，基准日后已赎回，评估人员通过查阅相关明细，并与报表进行核对，并通过查阅记账凭证、有关文件等资料进行核实，确定其真实性和可靠性。

#### 12. 各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

## （二）经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1. 企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；
2. 企业内部管理制度、人力资源、管理层构成等经营管理状况；
3. 了解企业主要业务和产品构成，分析各产品和业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；
4. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；
5. 对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，成本费用率、投资收益情况、营业利润率等；
6. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
7. 根据企业管理层提供的未来年度盈利预测数据及相关资料，对企业的未来经营状况进行全面分析和估算。

## 第二节 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

## 第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于资产的市场价值进行公允的评定估算。

### 一、资产状况的清查结论

经清查发现委估固定资产有 2 辆车和 110 台电子设备计划报废处理。

除上述事项外，经清查，账、实、表相符，未发现存在错报、漏报的情况。

## 二、资产产权的清查结论

委估 2 辆车证载权利人为北京拓展工贸发展有限公司，已出具承诺为被评估单位所有。

除上述事项外，经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

## 三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的一汽财务有限公司的评估基准日的财务报表系经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 第一节 流动资产评估技术说明

#### 一、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、拆出资金、预付账款、其他应收款及其他流动资产，在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
货币资金	12,089,801.17
交易性金融资产	204,833.60
拆出资金	218,033.30
预付账款	34.59
其他应收款	1,653.03
其他流动资产	9.01
<b>流动资产合计</b>	<b>12,514,364.70</b>

#### 二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- (三) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- (四) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (五) 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### 三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

##### (一) 货币资金

货币资金账面价值 12,089,801.17 万元，由银行存款和其他货币资金两部分组

成。

### 1. 银行存款及同业存款

评估基准日银行存款账面价值 12,089,742.08 万元。核算内容为被评估单位存放银行和同业机构的存款。

评估人员取得了银行对账单和余额调节表，与其账面值进行核对，未发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款开户行名称、账号等内容均属实，以核实无误后的账面价值作为评估值，其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

### 2. 其他货币资金

其他货币资金账面价值 59.09 万元，为存放上海交易所的投资保证金。对于其他货币资金评估人员通过核对对账单确认，经确认无误，故以核实后账面值 59.09 万元确认评估值。

经评估，货币资金评估值 12,089,801.17 万元。

## （二）交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 204,833.60 万元，为购买的债券型基金产品，共计 2 笔，为基金发行单位的基金产品，评估人员主要通过对基金资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，经核实企业为公允价核算，账面价值已经净值报告调整。本次评估对于有净值报告的基金产品按评估基准日收盘价乘以持有份额计算评估值。

案例：博时富通一年定开 009323（基金与投资评估明细表 1 项）

评估基准日的账面价值：1,023,375,762.08 元。

持有份额：973,994,253.43

发行单位：博时基金管理有限公司

基金全称：博时富通纯债一年定期开放债券型发起式证券投资基金

基金类型：债券型基金

该基金为 2023 年 6 月 29 日购入，为博时基金管理有限公司发售的债券基金产品，持有份额为 973,994,253.43，2024 年 5 月基金资产报告中基准日基金净值

为 1.0507/份。

评估值=持有份额×基准日净值=1,023,375,762.08 元

经评估，交易性金融资产评估价值 204,833.60 万元，无增减。

### （三）拆出资金

拆出资金账面价值 218,033.30 万元，为一汽财务公司拆借给其他金融机构的款项及其截至到评估基准日应计的利息。评估人员查阅了拆出资金成交单，核对了拆出资金账面金额、拆借银行、拆借利率、拆借期限，对拆出资金以核实后的账面价值确定评估值。

### （三）预付款项

预付款项账面价值为 34.59 万元，主要内容为预付的各项经营费用。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。经核实账面预付款项均为已支付正在摊销的费用，本次评估对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

经评估，预付账款评估值 34.59 万元。

### （四）其他应收款

纳入评估范围内其应收账款账面余额 2,870.60 万元，计提坏账准备 1,217.57 万元，账面价值 1,653.03 万元。

对应收账款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，其他应收款评估值 1,653.03 万元。

#### （五）其他流动资产

其他流动资产账面值 9.01 万元。是待抵扣的进项税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 9.01 万元。

### 四、评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	12,089,801.17	12,089,801.17
交易性金融资产	204,833.60	204,833.60
拆出资金	218,033.30	218,033.30
预付账款	34.59	34.59
其他应收款	1,653.03	1,653.03
其他流动资产	9.01	9.01
<b>流动资产合计</b>	<b>12,514,364.70</b>	<b>12,514,364.70</b>

评估结果无增减。

（本页以下无正文）

## 第二节 发放贷款及垫款评估技术说明

发放贷款及垫款账面余额 1,385,447.38 万元，计提减值准备 11,512.91 万元，账面价值 1,373,934.47 万元，核算内容主要为被评估单位发放的汽车金融贷款、集团内部公司贷款、票据贴现款等。

评估人员根据重要性原则对相关贷款合同、放款回单、记账凭证等进行了查阅，核实了发放贷款的真实性，同时根据债务人目前的经营状况判断其是否存在不能按期偿还债务的风险。发放贷款及垫款以核实后的账面余额扣减贷款风险损失确认评估值。

发放贷款及垫款评估值为 1,373,934.47 万元，评估无增减。

## 第三节 债权投资评估技术说明

评估基准日债权投资账面余额 2,352,202.64 万元，减值准备为 754.25 万元，账面价值 2,351,448.39 万元，主要是购买的其他金融机构发行的各类债券，包括同业存单、金融债、次级资本债等。

评估人员通过查阅相关明细，并与报表进行核对，并通过查阅记账凭证、有关文件等资料对债权投资的类别、发生时间、金额、业务内容进行核实，确定其真实性和可靠性。经和被评估单位人员了解该科目是采用摊余成本核算的，账面价值为购置成本减去预期信用损失确定，企业购置产品几乎都是其他金融机构发行的产品，预计发生回收风险的概率比较低，评估人员参考企业计提减值准备的方式确认评估风险损失金。对企业计提减值准备评估为零。

经评估，债权投资评估值 2,351,448.39 万元，评估无增减。

## 第四节 其他债权投资评估技术说明

评估基准日其他债权投资账面余额 5,242.35 万元，减值准备为 0.37 元，账面价值 5,241.98 万元，核算内容主要为购买民生无固定期限资本债券，该债券已于 2024 年 6 月赎回。

评估人员通过查阅相关明细，并与报表进行核对，并通过查阅记账凭证、有关

文件等资料对其他债权投资的类别、发生时间、金额、业务内容进行核实，确定其真实性和可靠性。经核实账面价值已包含持有期间利息，以核实后的账面值确认评估值。对企业计提减值准备评估为零。

其他债权投资评估值 5,242.35 万元，增值 0.37 万元，增值率 0.01%，基准日后已赎回，未产生损失，不考虑评估风险损失金，导致增值。

## 第五节 长期应收款评估技术说明

长期应收款账面余额 202,080.20 万元，计提减值准备 19,052.86 万元，账面价值 183,027.33 万元，核算内容主要为被评估单位以融资租赁方式发放汽车金融贷款。

评估人员根据重要性原则对相关贷款合同、放款回单、记账凭证等进行了查阅，核实了长期应收款的真实性，同时根据债务人目前的经营状况判断其是否存在不能按期偿还债务的风险。长期应收款以核实后的账面余额扣减长期应收款风险损失确认评估值。

长期应收款评估值为 183,027.33 万元，无增减。

## 第六节 长期股权投资评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家控股子公司。长期股权投资账面余额 354,842.50 万元，减值准备 0.00 万元，账面价值 354,842.50 万元，为成本法核算。

### 二、长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
一汽汽车金融有限公司	83%	354,842.50

注：子公司详细情况，详见“一汽汽车金融有限公司资产评估说明”。

### 三、评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

#### 四、评估方法

对一汽汽车金融有限公司，采用资产基础法和市场法对被投资单位进行整体评估，最终选取了市场法作为子公司评估结果，按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

#### 五、评估结果及分析

经评估，长期股权投资评估结果 806,364.92 万元，增值 451,522.42 万元，增值率 127.25%。

增值原因为被评估单位是采用成本法进行核算，为投资成本，本次评估采用了市场结论定价，估值中包含了历年盈利积累、金融牌照、客户资源等价值，导致评估增值。

具体评估方法及过程详见长期股权投资一汽汽车金融有限公司评估说明。

## 第七节 投资性房地产评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的投资性房地产—房屋共计 7 项，账面原值 586.86 万元，账面净值 115.95 万元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
投资性房地产—房屋	586.86	115.95
合计	<b>586.86</b>	<b>115.95</b>

### 二、建筑物概况

#### （一）建筑物分布情况

房屋建筑物共计 7 项，其中昌鑫大厦 2005 室、2006 室、2007 室、2008 室、2009 室及 2010 室共计 6 幢房屋建筑物位于沈阳市和平区青年大街 322 号，建筑面积共计 452.94 m<sup>2</sup>，用途为办公，结构为钢混结构；九派大厦 37 幢 19A 共计 1 项房屋建筑物位于石家庄市长安区育才街 56 号，建筑物面积 302.53 m<sup>2</sup>，用途为办公，结构为钢混结构。

#### （二）主要房屋建筑物工程技术特征及周边情况

##### 1.房屋建筑物工程技术特征

昌鑫大厦建成于 2007 年，结构为钢混结构，地上总层数 26 层地下 1 层，建筑高度 105 米，标准层高 3.0 米，双塔立方体造型，板塔结合，干挂理石罩面；4 层裙楼，其中一至三层为商场，在四层内部规划有停车场、休闲娱乐会所，五层以上为办公区。委估房屋建筑物位于 20 层，建筑面积共计 452.94 m<sup>2</sup>，产权证号分别为沈房权证中心字第 N060073872 号、沈房权证中心字第 N060079008 号、沈房权证中心字第 N060078756 号、沈房权证中心字第 N060078755 号、沈房权证中心字第 N060079005 号及沈房权证中心字第 N060078759 号，证载权利人为一汽财务有限公司。

九派大厦建成于 2007 年，结构为钢混结构，地上总层数 26 层地下 3 层，建筑高度约 100 米，标准层高 3.0 米，玻璃幕墙。委估房屋建筑物位于 19 层，建筑

面积 302.53 m<sup>2</sup>，产权证号分别为石房权证长字第 150000909 号，证载权利人为一汽财务有限公司。

配套工程：给排水、照明、中央空调、客梯、货梯、暖气及消防等配套，配套设施齐全。

截至评估基准日昌鑫大厦 2005-2010 室部分对外出租，出租面积合计为 293.95 m<sup>2</sup>，主要承租人均均为集团内关联单位，租期均为 2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，含税年租金共计 228,068.40 元，剩下 158.99 m<sup>2</sup>为被评估单位自用；九派大厦目前为被评估单位自用，未对外出租。

## 2. 周边情况

### (1) 昌鑫大厦

昌鑫大厦位于沈阳市和平区青年大街 322 号，周边商业较好、配套设施较全，周边写字楼较多，主要有：昌鑫置地广场、黄金财务大厦、友谊时代广场、佳诚商务中心、转角商务、中润国际、沈阳嘉里中心及易购大厦等。

公交：距离地铁 2 号线的市图书馆站约 520 米，公交线路有 126 路、166 路、286 路、800 路、109 路、126 路、130 路、152 路及 166 路等，公交便捷度较高。

商业：周边有雅格兰 IP 酒店、华人大酒店、逸景假日酒店式公寓、星海酒店式公寓、亚朵酒店、如家酒店、锦江都城酒店(沈阳盛京医院三好街店)664 米、7 天酒店等酒店；盛京银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、广发银行、吉林银行、中国银行及丹东银行等银行；茂业天地、佳兆业广场、沈阳世茂商都、一方广场、嘉里城及万象城等购物中心。

### (2) 九派大厦

九派大厦位于石家庄市长安区育才街 56 号，周边商业较好、配套设施较全，周边写字楼较多，主要有：开元大厦、新闻大厦、商务中心、乐汇城、中润国际大厦及新世界商务大厦等。

公交：距离地铁 1 号线的博物院站约 320 米，公交线路有 1 路、5 路、10 路、28 路、41 路、45 路、60 路、116 路及 130 路等，公交便捷度较高。

商业：周边有驿家 365 连锁酒店、石家庄希尔顿酒店、美乐居酒店、如家、亚朵酒店、如家酒店、石家庄云臻金陵世贸广场酒店、石家庄美东国际大酒店；招商

银行、张家口银行、华夏银行、中信银行、渤海银行、中国银行及兴业银行等银行；万达广场、北国先天下、北国商城、勒泰中心、乐汇城及新百广场等购物中心。

#### （四）房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 7 项，昌鑫大厦 2005 室、2006 室、2007 室、2008 室、2009 室、2010 室及九派大厦均已办理产权证，其中位于昌鑫大厦产权证分别为沈房权证中心字第 N060073872 号、沈房权证中心字第 N060079008 号、沈房权证中心字第 N060078756 号、沈房权证中心字第 N060078755 号、沈房权证中心字第 N060079005 号及沈房权证中心字第 N060078759 号；九派大厦产权证号为石房权证长字第 150000909 号，证载权利人均为一汽财务有限公司，产权清晰。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

### 三、评估过程

#### （一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

#### （二）第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外形、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰:每个建筑物的装修标准和内容不尽相同,一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修,但无论是对何种形式的装修,查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏,另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备:水电设施是否完好齐全,是否畅通,有无损坏和腐蚀,能否满足使用要求。

4.围护结构:如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等,查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

### (三) 第三阶段:评估测算阶段

评估人员对被评估房地产同一供需范围类似房地产的交易价格进行了解,筛选可比案例进行评估值计算。

### (四) 第四阶段:建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等,编制“建筑物评估技术说明”。

## 四、评估依据

(一) 被评估单位提供的投资性房地产清查评估明细表;

(二) 被评估单位提供的不动产权证;

(三) 58 同城房产信息网;

(四) 评估人员现场收集的其他资料。

## 五、评估方法

根据本次委估房屋建筑物类资产的用途、结构特点和使用性质,对外购的房地产采用市场法进行评估。

市场法,是将估价对象与在估价时点近期市场上已有交易的类似房地产案例进行比较,对这些类似房地产的价值做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

市场法估价的具体步骤如下:

(一) 调查收集评估对象所在区域相关的房地产市场价格价值资料;

(二) 根据收集到的市场资料进行分析筛选,选择相似参照物确定为比较交易案例;将比较交易案例与评估对象进行比较,确定修正系数;

(三) 进行市场交易情况修正、交易时间修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正、权益状况因素修正；

(四) 求取比准价格；

(五) 将比准价格按权重进行分摊，确定其市场参考单价；

(六) 确定其市场参考价，计算公式如下：

房屋市场参考价=房屋建筑面积×市场参考单价

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

## 六、评估结果及分析

(一) 评估结果

经评估，投资性房地产-房屋评估原值 788.15 万元，评估净值 788.15 万元；评估原值增值率 34.30%，评估净值增值率 579.71%。建筑物评估汇总表见下表：

投资性房地产-房屋评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产-房屋	586.86	115.95	788.15	788.15	34.30	579.71
合计	<b>586.86</b>	<b>115.95</b>	<b>788.15</b>	<b>788.15</b>	<b>34.30</b>	<b>579.71</b>

(二) 增值原因分析

经评估后，投资性房地产-房屋资产原值增值 201.29 万元，增值率 34.30%，净值增值 672.20 万元，增值率 579.71%。评估增值原因：投资性房地产企业采用成本模式计量，账面原值为原始购置成本，并计提了折旧，本次评估采用市场法进行评估，因房屋购置时间比较早，评估基准日房地产市场价格上涨导致评估增值。

## 七、特殊事项说明

截至评估基准日昌鑫大厦 2005-2010 室部分已对外出租 293.95 m<sup>2</sup>，主要承租人为集团关联单位，租期均为 2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日，本次评估未考虑出租对评估价值的影响。

## 八、典型案例

案例：九派大厦 37 幢 19A（投资性房地产评估明细表第 7 项）

建筑面积：302.53 平方米；

账面原值：2,402,938.10 元；

账面净值：451,882.89 元。

#### （一）概况

委估房产位于石家庄市长安区育才街 56 号，建成于 2007 年，结构为钢混结构，地上总层数 26 层地下 3 层，建筑高度约 100 米，标准层高 3.0 米，玻璃幕墙。委估房屋建筑物位于 19 层，建筑面积 302.53 m<sup>2</sup>，产权证号分别为石房权证长字第 150000909 号，证载权利人为一汽财务有限公司。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

九派大厦位于石家庄市长安区育才街 56 号，周边商业较好、配套设施较全，周边写字楼较多，主要有：开元大厦、新闻大厦、商务中心、乐汇城、中润国际大厦及新世界商务大厦等。

公交：距离地铁 1 号线的博物院站约 320 米，公交线路有 1 路、5 路、10 路、28 路、41 路、45 路、60 路、116 路及 130 路等，公交便捷度较高。

商业：周边有驿家 365 连锁酒店、石家庄希尔顿酒店、美乐居酒店、如家、亚朵酒店、如家酒店、石家庄云臻金陵世贸广场酒店、石家庄美东国际大酒店；招商银行、张家口银行、华夏银行、中信银行、渤海银行、中国银行及兴业银行等银行；万达广场、北国先天下、北国商城、勒泰中心、乐汇城及新百广场等购物中心。

#### （二）市场法测算

##### 1. 选取可比案例

根据评估人员对估价对象周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估价对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，本次评估采用从搜集的交易实例中选取三个。比较案例基本情况如下：

案例一：乐汇城办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 268 平方米，钢混结构，装修情况为简装，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 10,600.00 元/m<sup>2</sup>；

案例二：东胜广场办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 400 平方

米，钢混结构，装修情况为中装，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 11,400.00 元/m<sup>2</sup>；

案例三：中恒大厦办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 350 平方米，钢混结构，装修情况为中装，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 12,400.00 元/m<sup>2</sup>。

表一 可比案例情况说明表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3	
		乐汇城	东胜广场	中恒大厦	
标准化处理后的成交价格（元/平方米）	待估	10,600.00	11,400.00	12,400.00	
交易情况	正常交易	正常	正常	正常	
市场状况	成交日期	2024年05月	2024年6月	2024年6月	
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心较近	距离区域中心较近	距离区域中心有一定距离	
	周边环境和景观	较好	较好	较好	
	公共交通便捷度	距离公交站较近，有多条公交线路；地铁1号线博物院站，公共交通便捷度较高	距离公交站较近，有多条公交线路；地铁1号线平安大街站，公共交通便捷度较高	距离公交站较近，有多条公交线路；地铁1号线谈固站，公共交通便捷度较高	
	外部配套设施	区域内有银行金融机构、商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、商业设施、医院等，公共服务设施较完备。	区域内有银行金融机构、商业设施、医院等，公共服务设施较完备	
	办公聚集度	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	
	临街状况	二面临街	二面临街	二面临街	
	楼层	高区/26层	中区/26层	高区/23层	
	其他	无	无	无	
	实物状况	外观设计	较好	较好	较好
		建筑结构	钢混	钢混	钢混
设备设施		设备设施完备	设备设施完备	设备设施完备	
空间布局		一般	一般	一般	
新旧程度		稍新	稍新	较新	
公共部分装修		石材贴面	石材贴面	石材贴面	
建筑功能		符合使用功能	符合使用功能	符合使用功能	
室内装饰装修		简装	简装	中装	
建筑面积		302.53	268	400	
特殊情况		无	无	无	
停车便捷度		较便捷	较便捷	较便捷	
益权	土地使用权类型	出让	出让	出让	

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		乐汇城	东胜广场	中恒大厦
用途	办公	办公	办公	办公
规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

2.比较因素的选择

根据评估对象的条件，影响评估对象市场价值的主要因素有：市场交易情况修正、交易时间修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正、权益状况因素修正。

比较因素修正说明

(1) 交易情况修正

根据估价人员调查了解，A、B、C 三个可比实例均处于正常交易状态，故不进行交易情况修正。

(2) 交易时间修正

根据交易日期，进行市场状况修正。由于 A、B、C 三个可比实例距估价时点较近，无明显波动，故不进行交易日期修正。

(3) 区位状况及实物状况调整说明

分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差七个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级修正 1-3。详见下表：

类别	选取因素	修正系数	修正说明
区位状况	距区域中心的距离	1	距区域中心的距离，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正 1。
	周边环境和景观	1	居住：1；办公 1；商业：1；工业：1-3
	公共交通便捷度	1	居住：1；办公 1；商业：3；工业：1-3
	外部配套设施	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1；工业：1-2
	办公聚集度	4	商业：2-5；居住：1-3；办公：2-4；工业：1-3
	临街状况	3	居住：1-2；办公 1-3；商业：2-6；工业：2
	楼层	2	居住：1-2；办公 1-3；商业：2-4；工业：1
实物状况	其他	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：2；工业：1
	外观设计	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-3；工业：1
	建筑结构	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-3；工业：1
	设备设施	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1

类别	选取因素	修正系数	修正说明
	空间布局	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1
	新旧程度	2	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1
	公共部分装修	3	居住：1-2；办公 1-3；商业：2-6；工业：1-3
	建筑功能	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1-2
	室内装饰装修	2	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-3；工业：1-2
	建筑面积	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1-2
	特殊情况	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1-2
	停车便捷度	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；工业：1-2

(4) 权益状况：权益状况均相同或相似，不做修正。

具体过程详见可比实例比较分析表、比较因素条件指数表、比较因素修正系数表。

表二 比较因素分析表

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			乐汇城	东胜广场	中恒大厦
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)		待估	10,600.00	11,400.00	12,400.00
交易情况		正常交易	正常	正常	正常
市场状况	成交日期	2024年05月	2024年6月	2024年6月	2024年6月
区位状况	距区域中心的距离	基准	相同	相同	相同
	周边环境和景观	基准	相同	相同	相同
	公共交通便利度	基准	相似	相似	相似
	外部配套设施	基准	相同	相同	相同
	办公聚集度	基准	相似	相似	相似
	临街状况	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	稍差	相似	相似
	其他	基准	相同	相同	相同
实物状况	外观设计	基准	相似	相似	相似
	建筑结构	基准	相同	相同	相同
	设备设施	基准	相同	相同	相同
	空间布局	基准	相同	相同	相同
	新旧程度	基准	相似	较优	较优
	公共部分装修	基准	相似	相似	相似
	建筑功能	基准	相同	相同	相同
	室内装饰装修	基准	相同	稍优	稍优
	建筑面积	基准	稍优	较差	稍差
	特殊情况	基准	相同	相同	相同
	停车便捷度	基准	相同	相同	相同
	土地使用权类型	基准	相同	相同	相同
用途	基准	相同	相同	相同	
规划条件	基准	相同	相同	相同	
共有情况	基准	相同	相同	相同	
用益物权设立情况	基准	相同	相同	相同	
担保物权设立情况	基准	相同	相同	相同	
租赁或占有情况	基准	相同	相同	相同	
拖欠税费情况	基准	相同	相同	相同	

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		乐汇城	东胜广场	中恒大厦
查封情况	基准	相同	相同	相同
权属清晰情况	基准	相同	相同	相同

表三 比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			乐汇城	东胜广场	中恒大厦
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)		待估	10,600.00	11,400.00	12,400.00
交易情况		100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100	100
	周边环境和景观	100	100	100	100
	公共交通便利度	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	办公聚集度	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	98	100	100
	其他	100	100	100	100
实物状况	外观设计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	104	104
	公共部分装修	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	室内装饰装修	100	100	102	102
	建筑面积	100	101	98	99
	特殊情况	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	100	

表四 比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		乐汇城	东胜广场	中恒大厦
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	待估	10,600.00	11,400.00	12,400.00

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			乐汇城	东胜广场	中恒大厦
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100	100/100	100/100	100/100
	办公聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100	100/100
	楼层		100/98	100/100	100/100
	其他	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	外观设计	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/104	100/104
	公共部分装修	100	100/100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/100	100/102	100/102
	建筑面积	100	100/101	100/98	100/99
	特殊情况	100	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100	100/100	100/100	100/100
权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100	
比较价格		--	10,710.00	10,970.00	11,810.00
权重			1/3	1/3	1/3
比较价值		11,160.00元/m <sup>2</sup>			

### (三) 评估值的确定

不含税市场法评估值=房屋产权面积×市场参考单价

$$= 3,376,200.00 \text{ 元 (取整)}$$

即九派大厦 37 幢 19A 不含税市场法评估值为 3,376,200.00 元。

## 第八节 固定资产-房屋建筑物评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的建筑物为房屋建筑物和构筑物，建筑物账面原值 25,936.95 万

元，账面净值 13,686.70 万元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	24,959.96	13,144.71
构筑物	976.99	541.99
合计	<b>25,936.95</b>	<b>13,686.70</b>

## 二、建筑物概况

### （一）建筑物分布情况

建筑物位于长春市生态大街 3688 号，建筑物共计 2 栋，一汽金融大厦主楼和辅楼，建于 2014 年 10 月，建筑面积合计 52,085.93 m<sup>2</sup>，结构均为钢混结构；构筑物为道路、外景观绿化及停车场，主要结构为砼。

### （二）建筑物类型介绍

纳入评估范围的建筑物为房屋建筑物。下面按房屋建筑物分类进行介绍：

#### 1.房屋建筑物

房屋建筑物为一汽金融大厦和辅楼。

#### 【可按用途、结构、装修三方面进行介绍】

##### （1）按用途分类

一汽金融大厦主楼和辅楼均为非生产用房。

##### （2）按承重结构分类

一汽金融大厦主楼和辅楼均为钢混结构

##### （3）装修状况

委估两栋楼为中等装修，一般为抹灰、涂料。外墙干挂大理石、玻璃幕墙，门窗为铝合金、塑钢，木门、防火门、钢化玻璃门，地面为地砖，石膏板吊顶、格栅吊顶。

### （三）主要建筑物工程技术特征

一汽金融大厦主楼建成于 2014 年 10 月，建筑面积为 48,100.90 平方米，结构

类型为钢混结构，地上 5-8 层，地下 1 层，地上分为 A 区 5 层、B 区 6 层、C 区 8 层、D 区 8 层，平均层高 4.0 米；地下停车位 120 个，地上停车位 320 个；产权证号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号，证载权利人为一汽财务有限公司。

一汽金融大厦主楼为钢筋混凝土独立基础，现浇混凝土屋面，钢混结构房。屋面防水等级 II 级，40 厚 C20 细石砼内配  $\phi 6@200$  钢筋双向、阻燃 EPS 保温层、4 厚 SBS 自粘防水卷材、20 厚 1:25 水泥砂浆找平、现浇钢筋混凝土屋面板；地下室外墙为 P6 钢筋混凝土墙，外贴 60 厚挤塑保温板；非承重外墙采用 300 厚 B06 加气砼砌块，外抹 20 厚聚苯颗粒保温浆料，外挂大理石和玻璃幕墙；内墙采用 200 厚砌体强度 MU5.0 煤矸石空心砌块，用 M5 混合砂浆砌筑，刷白色乳胶漆、干挂大理石，顶棚为石膏板顶棚和格栅吊顶、塑钢窗和铝合金窗，木门、防火门及钢化玻璃门等；地砖地面。

配套工程：给排水、照明、空调、电梯、卫生洁具及消防等配套，配套齐全。

截至评估基准日一汽金融大厦主楼部分已对外出租，出租面积共计 21,385.65  $m^2$ ，租期均为 2023 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日，评估单位自用面积为 3,052.01  $m^2$ ，剩余为共用区域。

#### （四）房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 2 栋，房屋建筑物总建筑面积 52,085.93 平方米，均已办理不动产权证，产权清晰，产权证号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号、吉（2018）长春市不动产权第 0045558 号，宗地用途：商务金融用地，宗地性质：出让，土地取得时间 2012 年 08 月 16 日。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

### 三、评估过程

#### （一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

#### （二）第二阶段：现场调查阶段

对被评估建（构）筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名

称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

4.围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

### （三）第三阶段：评估测算阶段

评估人员对被评估房地产同一供需范围类似房地产的交易价格进行了解，筛选可比案例进行评估值计算。

### （四）第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“建筑物评估技术说明”。

## 四、评估依据

- （1）被评估单位提供的房屋建筑物、构筑物清查评估明细表；
- （2）被评估单位提供的产权证；
- （3）58 同城房产信息网；
- （4）评估人员现场收集的其他资料。

## 五、评估方法

由于委估房屋是办公用途，土地为商务金融用地，根据委估房屋的特点、用途和使用性质，采用市场法进行评估。

市场法，是将估价对象与在估价时点近期市场上已有交易的类似房地产案例进行比较，对这些类似房地产的价值做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

市场法估价的具体步骤如下：

（一）调查收集评估对象所在区域相关的房地产市场价值资料；

（二）根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；将比较交易案例与评估对象进行比较，确定修正系数；

（三）进行市场交易情况修正、交易时间修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正、权益状况因素修正；

（四）求取比准价格；

（五）将比准价格按权重进行分摊，确定其市场参考单价；

（六）确定其市场参考价，计算公式如下：

房屋市场参考价=房屋建筑面积×市场参考单价

停车位市场参考价=车位数量×市场参考单价

注：停车位包含地上和地下，均汇总到主楼评估值中。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

道路和外景观绿化作为主楼的附属设施于房屋建筑物内评估，不单独作价。

## 六、评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，建筑物评估原值 47,409.31 万元，评估净值 47,409.31 万元；评估原值增值率 82.79%，评估净值增值率 246.39%。建筑物评估汇总表见下表：

### 建筑物评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	24,959.96	13,144.71	47,409.31	47,409.31	89.94	260.67
构筑物	976.99	541.99	-	-	-100	-100
合计	<b>25,936.95</b>	<b>13,686.70</b>	<b>47,409.31</b>	<b>47,409.31</b>	<b>82.79</b>	<b>246.39</b>

## (二) 增减值原因分析

增值原因：房屋建筑物账面值为建造成本且建造时间较早，评估基准日长春市办公用楼市场价格高于历史建造成本，另外评估价值还包含了土地使用权市场价值。

## 七、特殊事项说明

1、截至评估基准日一汽金融大厦主楼部分已对外出租，出租面积共计 21,385.65 m<sup>2</sup>，租期均为 2023 年 1 月 1 日—2025 年 12 月 31 日，评估单位自用面积为 3,052.01 m<sup>2</sup>，剩余为共用区域。本次评估未考虑出租对评估影响。

2、截至评估基准日一汽金融大厦辅楼作为职工食堂在使用，建筑面积为 3,985.03 m<sup>2</sup>，本次评估考虑房屋所占用的土地为商务金融用地，房屋按照土地用途可以视同为办公用房，本次评估对辅楼按照市场法进行评估，由于市场上无食堂用途的交易案例，参考办公楼的交易案例对房屋建筑功能、设备设施、外观设计等方面进行了修正，按照修正后的单价确定辅楼评估价值。

## 八、典型案例

**案例一：**一汽金融大厦-主楼（投资性房地产评估明细表第 1 项）

建筑面积：48,100.90 平方米；

建筑结构：钢混结构

### (一) 概况

委估房产位于长春市生态大街 3690 号，建成于 2014 年 10 月，建筑面积为 48,100.90 平方米，结构类型为砖混结构，该栋地上 5-8 层，地下 1 层，地上分为 A 区 5 层、B 区 6 层、C 区 8 层、D 区 8 层，已取得产权证号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号，证载权利人为一汽财务有限公司宗地用途：宗地用途：商务金融用地，宗地性质：出让，土地取得时间 2012 年 08 月 16 日。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

一汽金融大厦主楼为钢筋混凝土独立基础，现浇混凝土屋面，钢混结构房。屋面防水等级 II 级，40 厚 C20 细石砼内配  $\phi 6@200$  钢筋双向、阻燃 EPS 保温层、4 厚 SBS 自粘防水卷材、20 厚 1:25 水泥砂浆找平、现浇钢筋混凝土屋面板；地下室外墙为 P6 钢筋混凝土墙，外贴 60 厚挤塑保温板；非承重外墙采用 300 厚 B06 加气砼砌块，外抹 20 厚聚苯颗粒保温浆料，外挂大理石和玻璃幕墙；内墙采用 200 厚砌体强度 MU5.0 煤矸石空心砌块，用 M5 混合砂浆砌筑，刷白色乳胶漆、干挂大理石，顶棚为石膏板顶棚和格栅吊顶、塑钢窗和铝合金窗，木门、防火门及钢化玻璃门等；地砖地面。

配套工程：给排水、照明、空调、电梯、卫生洁具及消防等配套，配套齐全。

交通情况：离公交站较近，公交有 18 路、17 路、Z28 路、162 路及 T69 路等；

周围写字楼聚集情况：周边写字楼有明宇广场、五洲国际广场、中庆大厦、君临智谷及泰豪深蓝国际等；

商业设施：伟峰东越商业门市、泓源商业广场、麦德龙会员店(净月店)、迅驰广场及欧亚三环购物中心等商业设施；

医院：吉林省前卫医院、吉林大学第一医院(乐群院区)、盐吉林大学白求恩第二医院(亚泰院区)及嘉和外科医院等；

金融机构：上海浦东发展银行(生态大街支行)、中信银行、招商银行、浦发银行及长春净月榆银村镇银行等金融机构。

## (二) 市场法测算

委估对象总层数 5-8 层，地下 1 层，地上分为 A 区 5 层、B 区 6 层、C 区 8 层、D 区 8 层，建筑面积合计 48,100.90 平方米，本案例选取 C 区第 5 层为中区代表作举例说明，面积 1,629.01 平方米。

### 1. 选取可比案例

根据评估人员对估价对象周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估价对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，本次评估采用从搜集的交易实例中选取三个。比较案例基本情况如下：

案例一：君临智谷办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 203 平方

米，钢混结构，装修情况为中装，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 10,300.00 元/m<sup>2</sup>；

案例二：泰豪深蓝国际办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 175 平方米，钢混结构，装修情况为简装，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 9,400.00 元/m<sup>2</sup>；

案例三：泰豪深蓝国际办公出售，房屋所占地性质为出让，成交面积为 500 平方米，钢混结构，装修情况为毛坯，临近公交站、地铁站，交通较便捷，成交日期为 2024 年 06 月，不含税成交单价为 9,400.00 元/m<sup>2</sup>。

表一 可比案例情况说明表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
标准化处理后的成交价格（元/平方米）	待估	10,300.00	9,400.00	9,400.00
交易情况	正常交易	正常	正常	正常
市场状况	成交日期	2024年05月	2024年06月	2024年06月
区位状况	距区域中心的距离	距离区域中心较远	距离区域中心较远	距离区域中心较远
	周边环境和景观	较好	较好	较好
	公共交通便捷度	距离公交站较近，有多条公交线路，公共交通便捷度一般	距离公交站较近，有多条公交线路；地铁4号线，天普路站，公共交通便捷度较高	距离公交站较近，有多条公交线路；地铁4号线，天普路站，公共交通便捷度较高
	外部配套设施	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备	区域内有银行金融机构、购物中心商业设施、医院等，公共服务设施较完备
	办公聚集度	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高
	临街状况	三面临街	三面临街	三面临街
	楼层	中区/8层	中区/6层	低区/7层
	其他	无	无	无
实物状况	外观设计	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设备设施	齐备	齐备	齐备

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
空间布局	一般	一般	一般	一般
新旧程度	较新	较新	较新	较新
公共部分装修	石材贴面	石材贴面	石材贴面	石材贴面
建筑功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能	符合办公使用功能
室内装饰装修	中等	中装	简装	毛坯
建筑面积	1629.01	203	175	500
特殊情况	绿化景观好，建筑物密度低，舒适度优	绿化景观一般，建筑物容积率高，办公舒适度一般	绿化景观一般，建筑物密度高，舒适度一般	绿化景观一般，建筑物密度高，舒适度一般
停车便捷度	车位充足，便捷	车位较充足，较便捷	车位一定数量，便捷度一般	车位一定数量，便捷度一般
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让
	用途	办公	办公	办公
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰

## 2.比较因素的选择

根据评估对象的条件，影响评估对象市场价值的主要因素有：市场交易情况修正、交易时间修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正、权益状况因素修正。

### 比较因素修正说明

#### (1) 交易情况修正

根据估价人员调查了解，A、B、C 三个可比实例均处于正常交易状态，故不进行交易情况修正。

#### (2) 交易时间修正

根据交易日期，进行市场状况修正。由于 A、B、C 三个可比实例距估价时点较近，无明显波动，故不进行交易日期修正。

#### (3) 区域因素调整说明

①距区域中心的距离：以离区域中心距离远近作为区域位置修正依据，以评估

对象的区域位置为基准(100),案例一、案例二、案例三与评估对象区域位置相当,修正系数均为 100;

②周边环境和景观:以评估对象的周边环境和景观为基准(100),案例一、案例二、案例三与评估对象周边环境和景观相当,修正系数均为 100;

③公共交通便利度:以周边公交线路多少,离车站远近程度为依据进行修正,以评估对象的交通状况为基准(100),案例一、案例二、案例三临近地铁站,公共交通便利度较优,修正系数均为 104;

④外部配套设施:以周边市政设施齐全程度为依据,以评估对象外部配套设施为基准(100),案例一、案例二、案例三与评估对象外部配套设施相当,修正系数均为 100。

⑤办公聚集度:以周边办公聚集度为依据,以评估对象办公聚集度为基准(100),案例一、案例二、案例三与评估对象办公聚集度相当,修正系数均为 100;

⑥临街状态,以临街状态为依据,以评估对象临街状态为基准(100),案例一、案例二、案例三与评估对象相同均为三面临街,修正系数均为 100;

⑦楼层:以评估对象总楼层为基准(100),评估对象与案例楼层进行比较,案例一为六层中区、案例二为七层低区、案例三为四层高区,评估对象为八层中区,修正系数为 98、96、98;

⑧其他:委估对象与可比案例均无其他情况,修正系数均为 100。

#### (4) 个别因素实物状况调整说明

①外观设计:评估对象与案例一、案例二、案例三外观设计均较好,因此对外观设计不作修正,修正系数均为 100;

②建筑结构:评估对象与案例一、案例二、案例三均为钢混结构,因此对建筑结构不作修正,修正系数均为 100;

③设备设施:评估对象与案例一、案例二、案例三均为齐备,因此对设备设施不作修正,修正系数均为 100;

④空间布局:评估对象与案例一、案例二、案例三均为一般,因此对空间布局不作修正,修正系数均为 100;

⑤新旧程度:评估对象与案例一、案例二、案例三均为较新,因此对新旧程度不作修正,修正系数均为 100;

⑥公共部分装修:评估对象与案例一、案例二、案例三均为石材贴面,因此对

公共部分装修不作修正，修正系数均为 100；

⑦建筑功能：评估对象与案例一、案例二、案例三均符合办公使用功能，因此对建筑功能不作修正，修正系数均为 100；

⑧室内装饰装修：分为毛坯、简装、中装、精装及豪华装修五个等级，每相差一等级，修正±2，可比案例 1 为中装、可比案例 2 为简装、可比案例 3 为毛坯，修正系数为 100、98、96；

⑨建筑面积：以评估对象为基准（100），面积每相差 500 平方米修正±2，修正系数分别为 106、106、104；

⑩特殊情况：以评估对象为基准（100），分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，每相差一等级修正±3，评估对象绿化景观好，建筑物密度低，舒适度优、可比案例均为绿化景观一般，建筑物容积率高，办公舒适度一般，修正系数均为 94；

⑪停车便捷度：以评估对象为基准（100），分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，每相差一等级修正±2，评估对象车位充足，便捷、可比案例 1 车位较充足，较便捷、可比案例 2、3 车位一定数量，便捷度一般，修正系数分别为 98、96、96。

（5）权益状况：权益状况均相同或相似，不作修正。

具体过程详见可比实例比较分析表、比较因素条件指数表、比较因素修正系数表。

表二 比较因素分析表

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)		待估	10,300.00	9,400.00	9,400.00
交易情况		正常交易	正常	正常	正常
市场状况	成交日期	2018年05月	2018年05月	2018年04月	2018年04月
区位状况	距区域中心的距离	基准	相同	相同	相同
	周边环境和景观	基准	相同	相同	相同
	公共交通便捷度	基准	较优	较优	较优
	外部配套设施	基准	相同	相同	相同
	办公聚集度	基准	相似	相似	相似
	临街状况	基准	相似	相似	相似
	楼层	基准	稍差	较差	稍差
其他	基准	相同	相同	相同	
实物状况	外观设计	基准	相似	相似	相似
	建筑结构	基准	相同	相同	相同
	设备设施	基准	相同	相同	相同

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
空间布局	基准	相同	相同	相同
新旧程度	基准	相似	相似	相似
公共部分装修	基准	相似	相似	相似
建筑功能	基准	相同	相同	相同
室内装饰装修	基准	相似	稍差	较差
建筑面积	基准	优	优	较优
特殊情况	基准	较差	较差	较差
停车便捷度	基准	稍差	较差	较差
权益状况	土地使用权类型	基准	相同	相同
	用途	基准	相同	相同
	规划条件	基准	相同	相同
	共有情况	基准	相同	相同
	用益物权设立情况	基准	相同	相同
	担保物权设立情况	基准	相同	相同
	租赁或占有情况	基准	相同	相同
	拖欠税费情况	基准	相同	相同
	查封情况	基准	相同	相同
权属清晰情况	基准	相同	相同	相同

表三 比较因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	待估	10,300.00	9,400.00	9,400.00
交易情况	100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100
区位状况	距区域中心的距离	100	100	100
	周边环境和景观	100	100	100
	公共交通便利度	100	104	104
	外部配套设施	100	100	100
	办公聚集度	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	楼层	100	98	96
	其他	100	100	100
实物状况	外观设计	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	设备设施	100	100	100
	空间布局	100	100	100
	新旧程度	100	100	100
	公共部分装修	100	100	100
	建筑功能	100	100	100
	室内装饰装修	100	100	98
	建筑面积	100	106	106
	特殊情况	100	94	94
	停车便捷度	100	98	96
状况权益	土地使用权类型	100	100	100
	用途	100	100	100

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
规划条件	100	100	100	100
共有情况	100	100	100	100
用益物权设立情况	100	100	100	100
担保物权设立情况	100	100	100	100
租赁或占有情况	100	100	100	100
拖欠税费情况	100	100	100	100
查封情况	100	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	100

表四 比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	待估	10,300.00	9,400.00	9,400.00
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100
区位状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
	周边环境和景观	100	100/100	100/100
	公共交通便捷度	100	100/104	100/104
	外部配套设施	100	100/100	100/100
	办公聚集度	100	100/100	100/100
	临街状况	100	100/100	100/100
	楼层	100	100/98	100/96
	其他	100	100/100	100/100
实物状况	外观设计	100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100
	设备设施	100	100/100	100/100
	空间布局	100	100/100	100/100
	新旧程度	100	100/100	100/100
	公共部分装修	100	100/100	100/100
	建筑功能	100	100/100	100/100
	室内装饰装修	100	100/100	100/98
	建筑面积	100	100/106	100/106
	特殊情况	100	100/94	100/94
	停车便捷度	100	100/98	100/96
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100	100/100	100/100
	查封情况	100	100/100	100/100
权属清晰情况	100	100/100	100/100	
比较价格	--	10,350.00	10,040.00	10,240.00
权重		1/3	1/3	1/3

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		君临智谷	泰豪深蓝国际	泰豪深蓝国际
比较价值		10,210.00元/m <sup>2</sup>		

综上，中区市场参考单价为 10,210.00 元/m<sup>2</sup>，低区、高区采用同样的方法得出单价分别为 9,810.00 元/m<sup>2</sup>、10,560.00 元/m<sup>2</sup>。

### 案例二：一汽金融大厦-地下停车位

地下车位数：120 个；

建筑结构：钢混结构。

#### （一）概况

委估车位位于长春市生态大街 3690 号一汽金融大厦地下，共计 120 个车位，建成于 2014 年 10 月，已取得产权证号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号，证载权利人为一汽财务有限公司。

一汽金融大厦地下车位为钢筋混凝土结构，金刚砂地坪，车位约 22 m<sup>2</sup>/个。

#### （二）市场法测算

##### 1. 选取可比案例

根据评估人员对估价对象周边区域的房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们搜集了与估价对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，本次评估采用从搜集的交易实例中选取三个。比较案例基本情况如下：

案例一：长电朗天国际车位出售，车位所占地性质为出让，成交面积为 22 平方米，钢混结构，成交日期为 2024 年 07 月，不含税成交单价为 70,000.00 元/个；

案例二：诺瑞德国际商务广场车位出售，车位所占地性质为出让，成交面积为 22 平方米，钢混结构，成交日期为 2024 年 07 月，不含税成交单价为 70,000.00 元/个；

案例三：复地嘉华广场车位出售，车位所占地性质为出让，成交面积为 15 平方米，钢混结构，成交日期为 2024 年 07 月，不含税成交单价为 70,000.00 元/个。

表一 可比案例情况说明表

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
标准化处理后的成交价格（元/个）		待估	70,000.00	70,000.00	70,000.00
交易情况		正常交易	正常	正常	正常
市场状况	成交日期	2024年05月	2024年07月	2024年07月	2024年07月
区位状况	办公聚集度	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高	区域主要用地类型为住宅、办公用地，区域内办公聚集度较高
	公交便捷度	距离公交站较近，有多条公交线路，公共交通便捷度一般	距离公交站较近，有多条公交线路，公共交通便捷度一般	距离公交站较近，有多条公交线路，公共交通便捷度一般	距离公交站较近，有多条公交线路，公共交通便捷度一般
	道路通达度	西临生态大街，属于城市主干道，道路通达度较好	东临新城大街，属于城市主干道，道路通达度较好	东临新城大街，属于城市主干道，道路通达度较好	北临博学路，属于城市主干道，道路通达度较好
	所在楼层	负一层	负一层	负一层	负一层
实物状况	车位面积	适中	适中	适中	适中
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	车位类型	单一车位	单一车位	单一车位	单一车位
	项目档次	高档	高档	高档	高档
	停车便捷度	车位充足，便捷	车位充足，便捷	车位充足，便捷	车位充足，便捷
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰	

## 2.比较因素的选择

根据评估对象的条件，影响评估对象市场价值的主要因素有：市场交易情况修正、交易时间修正、区位状况因素修正、实物状况因素修正、权益状况因素修正。

### 比较因素修正说明

#### （1）交易情况修正

根据估价人员调查了解，A、B、C 三个可比实例均处于正常交易状态，故不进行交易情况修正。

(2) 交易时间修正

根据交易日期，进行市场状况修正。由于 A、B、C 三个可比实例距估价时点较近，无明显波动，故不进行交易日期修正。

(3) 区位状况及实物状况调整说明

分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差七个等级，以待估房产的等级为 100，每相差一个等级修正 1-3。详见下表：

类别	选取因素	修正系数	修正说明
区位状况	办公聚集度	1	距区域中心的距离，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级修正 3。
	公交便捷度	1	居住：1；办公 1；商业：1；车位：1
	道路通达度	1	居住：1；办公 1；商业：3；车位：1
	所在楼层	-	据实计算
实物状况	车位面积	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-3；车位：1
	建筑结构	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-3；车位：1
	车位类型	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；车位：1
	项目档次	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；车位：2
	停车便捷度	1	居住：1-2；办公 1-2；商业：1-2；车位：1

(4) 权益状况：权益状况均相同或相似，不做修正。

具体过程详见可比实例比较分析表、比较因素条件指数表、比较因素修正系数表。

表二 比较因素分析表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
标准化处理后的成交价格 (元/个)	待估	70,000.00	70,000.00	70,000.00
交易情况	正常交易	正常	正常	正常
市场状况	成交日期	2024 年 05 月	2024 年 07 月	2024 年 07 月
区位状况	办公聚集度	基准	相似	相似
	公交便捷度	基准	相似	相似
	道路通达度	基准	相似	相似
	所在楼层	基准	相似	相似
实物状况	办公聚集度	基准	相似	相似
	车位面积	基准	相似	相似
	建筑结构	基准	相同	相同
	车位类型	基准	相同	相同
	项目档次	基准	相同	相同
	停车便捷度	基准	相似	相似

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
权益状况	土地使用权类型	基准	相同	相同
	规划条件	基准	相同	相同
	共有情况	基准	相同	相同
	用益物权设立情况	基准	相同	相同
	担保物权设立情况	基准	相同	相同
	租赁或占有情况	基准	相同	相同
	拖欠税费情况	基准	相同	相同
	查封情况	基准	相同	相同
权属清晰情况	基准	相同	相同	

表三 比较因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
标准化处理后的成交价格 (元/个)	待估	70,000.00	70,000.00	70,000.00
交易情况	100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100
区位状况	办公聚集度	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	所在楼层	100	100	100
实物状况	车位面积	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	车位类型	100	100	100
	项目档次	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100
	规划条件	100	100	100
	共有情况	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100
	查封情况	100	100	100
权属清晰情况	100	100	100	

表四 比较因素修正系数表

项目	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
		长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	待估	70,000.00	70,000.00	70,000.00
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100

项目		估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			长电朗天国际车位	诺瑞德国际商务广场车位	复地嘉华广场车位
区位状况	办公聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100	100/100	100/100	100/100
实物状况	车位面积	100	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
	车位类型	100	100/100	100/100	100/100
	项目档次	100	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100	100/100	100/100	100/100
权益状况	土地使用权类型	100	100/100	100/100	100/100
	用途	100	100/100	100/100	100/100
	规划条件	100	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100	100/100	100/100	100/100
	租赁或占有情况	100	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100	100/100	100/100	100/100
权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100	
比较价格		--	70,000.00	70,000.00	70,000.00
权重			1/3	1/3	1/3
比较价值			70,000.00元/个		

综上，地下停车位参考单价为 70,000.00 元/个，同时查询地上停车位不含税 60,000/个。

### （三）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{不含税市场法评估值} &= \text{房屋产权面积} \times \text{市场参考单价} + \text{车位数量} \times \text{单价} \\ &= 442,033,700.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

即一汽金融大厦主楼不含税市场法评估值为 442,033,700.00 元。

## 第九节 固定资产—设备评估技术说明

### 一、评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为车辆、电子及办公设备两大类，设备账面原值 3,539.18 万元，账面净值 546.91 万元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	34.56	0.69
电子设备	3,504.62	546.22
合计	<b>3,539.18</b>	<b>546.91</b>

## 二、设备概况

一汽财务有限公司作为非银行金融机构主要实物资产为电子设备和车辆，分布在一汽财务有限公司各职能部门使用。

电子设备包括：电脑、打印机、服务器和交换机等，其中有 110 项电子设备待报废处置，其余所有电子设备均正常使用。

车辆共 2 辆，均为丰田威驰小型轿车，车辆处于查封状态，年检过期，已无法正常行驶，存放在一汽金融大厦院内。

## 三、评估依据

- （一）企业提供的《设备清查评估明细表》；
- （二）设备购置合同和发票；
- （三）《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；
- （四）《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 第 65 号）；
- （五）有关网络询价；
- （六）评估人员市场询价及销售商询价收集的价格信息；
- （七）评估人员收集的其他资料。

## 四、评估过程

### （一）第一阶段：准备阶段

评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

### （二）第二阶段：现场调查阶段

1. 现场清点设备，通过向设备使用人员详细了解设备的现状和对重要设备进

行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘查结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

3. 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查合同、复验车辆行驶证等。

### （三）第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘查情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

### （四）第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

## 五、评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法、市场法进行评估。

### 电子及办公设备的评估

#### 1. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、交换机、服务器等设备，由经销商负责运送安装调试，不含税重置成本直接以市场采购价确定。

#### 2. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

#### 3. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估；对于无法使用的资产，按照可回收价值确认评估价值。

## 六、评估结果及分析

### （一）评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 1,643.08 万元，评估净值为 875.36 万元。评估原值减值率 53.57%，评估净值增值率 60.05%。设备类资产评估结果汇总表见下表：

设备类资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率（%）	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	34.56	0.69	0.60	0.60	-98.26	-13.19
电子设备	3,504.62	546.22	1,642.48	874.76	-51.13	60.15
合计	3,539.18	546.91	1,643.08	875.36	-53.57	60.05

## （二）增减值分析

1、车辆评估增值减值：车辆已无法使用，不进行年检，按照报废进行了评估，导致评估减值。

2、电子设备增减值原因：①该类更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，导致原值减值；②净值增值是因为设备的折旧年限小于经济寿命，部分设备已全额计提折旧，导致评估净值增值。

## 七、典型案例

案例：WEB 应用防火墙（电子设备评估明细表第 152 项）

1.设备概况：

设备名称：WEB 应用防火墙；

资产编号：70426；

生产厂家：深信服科技股份有限公司；

规格型号：WAF-NS4000；

购置日期：2023-9；

启用日期：2023-9；

账面原值：429,115.05 元；

账面净值：333,756.17 元；

设备数量：1 台；

设备概况：Web 应用防火墙通过部署在 Web 应用程序前面，对用户请求进行扫描和过滤，分析并校验每个用户请求的网络包，确保每个用户请求有效且安全，对无效或有攻击行为的请求进行阻断或隔离。通过检查 HTTP 流量，可以防止源自 web 应用程序的安全漏洞（如 SQL 注入、跨站脚本攻击、文件包含和安全配置错误等）的攻击。

设备的技术参数：

网络接口:2 个千兆电管理口，8 个千兆电业务口，8 个千兆光业务口，4 个 10 个光业务口，硬盘 IT；设备高度:标准 2U 构架；含 WAF 规则库升级及 TCP FLOOD 模块。

## 2. 评定估算

### 重置全价的确定

经市场询价，该型号设备含税市场价格为 450,000.00 元，商家负责组装送货。增值税税率为 13%

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{含税市场价} \div 1.13 \\ &= 450,000.00 \div 1.13 \\ &= 398,230.00 \quad (\text{取整})。 \end{aligned}$$

### 3. 成新率的确定

该设备已使用约 0.72 年，经济使用年限为 8 年，剩余经济使用年限为 7.28 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (8 - 0.72) \div 8 \times 100\% \\ &= 91\% \end{aligned}$$

### 4. 评估值确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{理论成新率} \\ &= 398,230.00 \times 91\% \\ &= 362,389.30 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

## 第十节 使用权资产评估技术说明

评估基准日使用权资产账面价值 221.83 万元，核算内容为在租赁期间的房屋建筑物类资产，为全国各地办事处租赁的房产，共计 17 处。评估人员核对了租赁合同，查阅了相关记账凭证及测算表，经核实企业使用权资产按照租赁期间进行折旧，账面价值核实无误，以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值为 221.83 万元，无增减值变化。

## 第十一节 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围内的土地使用权账面价值为 10,402.41 万元，不动产权证编号为吉（2018）长春市不动产权第 0040212 号、吉（2018）长春市不动产权第 0045558 号，取得日期为 2012 年 8 月，为商务金融用地，出让用地，七通一平，证载权利人为一汽财务有限公司，面积为 47,995.00 m<sup>2</sup>，位于长春市净月开发区生态大街 3688 号，地上建筑物为一汽金融大厦。

本次评估地上建筑物采用了市场法评估，房屋价值中包含了土地使用权价值，因此土地使用权按照零估值。

## 第十二节 无形资产—其他无形评估技术说明

### 一、评估范围

委估其他无形资产为外购软件、账外软件著作权。评估基准日账面价值 10,129.27 万元，为包括新核心系统、新一代商用车合作伙伴服务平台、数据资产管理平台等，主要以专用软件为主，上述其他无形资产均为被评估单位外购或者委托开发取得，部分软件已不再使用。

账外软件著作权，具体如下：

序号	作品名称	登记号	作品类别	登记日期	首次发表日期
1	财司小红	国作登字-2020-F-00976529	美术作品	2020-03-12	2019-09-19

## 二、评估依据

1. 企业提供的无形资产评估申报表、明细表及依据的原始凭证；
2. 作品登记证书；
3. 评估人员收集的其他资料。

## 三、核实情况

核实过程主要划分为以下三个阶段：

### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的软件资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写其他无形资产评估申报明细表。

### 第二阶段：现场调查阶段

1. 核对内容：根据被评估单位提供的软件评估申报明细表，核实内容包括名称、类别、具体内容、适用产品和领域，真实性、有效性、先进性，所经过的鉴定、验证等；

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据申报资产的类型等特征收集了权证资料等评估相关资料。

### 第三阶段：评定估算阶段

根据申报资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写技术性资产评估技术说明。

## 四、评估方法

对于其他无形资产，评估人员查阅原始凭证等相关的证明资料，了解原始入账价值的构成、摊销的方法和期限，核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限。对于开发定制类软件按照核实后的账面价值确认评估值；对于标准软件，按照目前市场价确认评估价值；对于不再使用的无形资产评估为零；对于软件著作权，为美术作品，无实际用途，按照预计开发成本和注册费用确认估值。

## 五、评估结果

经评估，其他无形资产评估价值为 10,788.52 万元，增值 659.25 万元，增值率

6.51%，评估增值的主要原因为标准软件采用近期购置价作为评估价值，其账面价值为摊销后金额，购置价高于摊销后净值导致评估增值。

### 第十三节 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面价值 2,489.18 万元，为待摊房屋维修费、汽车金融贷手续费等，待摊费用以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权利价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

长期待摊费用评估值为 2,320.81 万元，减值 168.36 万元，减值 6.76%，减值原因为长期待摊费用中有部分为大楼的维修费用，归于大楼评估，将其评估为零。

### 第十四节 递延所得税评估技术说明

递延所得税资产账面价值 4,668.07 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为因预计负债、贷款计提减值准备、租赁负债、贷款核销等原因会计基础与计税基础不同所形成的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。对于由预计负债、租赁负债、贷款核销等原因产生的递延所得税资产以核实后的账面价值作为评估值；对于计提坏账税务不允许税前扣除原因产生的递延所得税资产，按照评估风险损失准备金估算金额重新进行估算。

经评估，递延所得税资产评估值 4,667.98 万元，减值 0.09 万元，减值的原因其他债权投资已赎回，对其计提的减值准备评估为零，相应递延所得税资产评估为零，导致评估减值。

## 第十五节 负债评估技术说明

### 一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

项目名称	账面价值
流动负债：	
吸收存款及同业存放	15,026,591.87
预收账款	476.34
应付职工薪酬	2,622.35
应交税费	3,478.56
其他应付款	9,493.71
一年内到期的非流动负债	155.96
其他流动负债	294.69
<b>流动负债合计</b>	<b>15,043,113.47</b>
非流动负债：	
租赁负债	112.46
长期应付职工薪酬	60.79
预计负债	797.41
递延收益	5,208.33
递延所得税负债	1,469.05
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,648.05</b>
<b>负债合计</b>	<b>15,050,761.52</b>

### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

### （一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

### （二）第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

### （三）第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2. 对各类负债，以企业实际需要承担的负债确定评估值，编制评估汇总表；

3. 撰写负债评估技术说明。

## 三、评估方法

### （一）吸收存款及同业存放

吸收存款账面值 15,026,591.87 万元，核算内容包括活期、定期及通知存款等。

评估人员查阅了企业会计账簿和相关凭证，核实了相关存单。吸收存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

吸收存款评估值为 15,026,591.87 万元

### （二）预收款项

预收款项账面值 476.34 万元，主要核算企业收取的房屋租赁费。

评估人员核实了有关合同及记账凭证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

预收款项评估值为 476.34 万元。

### （三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 2,622.35 万元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工会经费、职工教育经费等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,622.35 万元。

### （四）应交税费

应交税金账面值 3,478.56 万元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误，以核实后账面值确认评估值。

应交税费评估值为 3,478.56 万元。

### （五）其他应付款

其他应付款账面值为 9,493.71 万元，该科目主要核算日常经营过程中代收、暂收、暂扣款待核销款项等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 9,493.71 万元。

### （六）一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 155.96 万元，为应在一年内支付的房屋租金。

评估人员核对了租赁合同，查阅了相关记账凭证及测算表，在核实无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 155.96 万元。

### （七）其他流动负债

其他流动负债账面价值为 294.69 万元，具体为待转销项税额。评估人员对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

其他流动负债评估值为 294.69 万元。

#### （八）租赁负债

租赁负债的账面值为 112.46 万元，为应付的房屋租赁费，评估人员核对了租赁合同，查阅了相关记账凭证及测算表，在核实无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值为 112.46 万元。

#### （九）长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬的账面值为 60.97 万元，为计提退休人员的离职后福利费，评估人员对长期应付职工薪酬核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

长期应付职工薪酬评估值为 60.97 万元。

#### （十）预计负债

预计负债的账面值为 797.41 万元，为计提表外资产预期信用损失，评估人员对预计负债核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

预计负债评估值为 797.41 万元。

#### （十一）递延收益

递延收益的账面值为 5,208.33 万元，为土地使用权对应的政府补助，评估人员对补助文件、入账凭证、摊销年限及金额等进行了核实。政府补助为无需偿还的负债，经和企业核实，收款时未交所得税费用，本次评估保留应缴的所得税额，其余部分评估为零。

递延收益评估值为 1,302.08 万元，减值 3,906.25 万元，减值率 75%。

#### （十二）递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 1,469.05 万元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由账面价值与其计税基础的差异所产生。估值人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由公允价值变动、使用权资产、固定资产加速折旧所形成的递延所得税负债。

评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致，以核实后账面值确认评估值。

递延所得税负债评估值为 1,469.05 万元。

#### 四、评估结果及分析

##### (一) 评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动负债：				
吸收存款及同业存放	15,026,591.87	15,026,591.87	-	-
预收账款	476.34	476.34	-	-
应付职工薪酬	2,622.35	2,622.35	-	-
应交税费	3,478.56	3,478.56	-	-
其他应付款	9,493.71	9,493.71	-	-
一年内到期的非流动负债	155.96	155.96	-	-
其他流动负债	294.69	294.69	-	-
流动负债合计	<b>15,043,113.47</b>	<b>15,043,113.47</b>	-	-
非流动负债：				
租赁负债	112.46	112.46	-	-
长期应付职工薪酬	60.79	60.79	-	-
预计负债	797.41	797.41	-	-
递延收益	5,208.33	1,302.08	-3,906.25	-75.00
递延所得税负债	1,469.05	1,469.05	-	-
非流动负债合计	<b>7,648.05</b>	<b>3,741.80</b>	<b>-3,906.25</b>	<b>-51.08</b>
负债合计	<b>15,050,761.52</b>	<b>15,046,855.27</b>	<b>-3,906.25</b>	<b>-0.03</b>

##### (二) 增值原因分析

负债减值为递延收益为无需支付的款项，本次评估保留其应缴所得税额，其余评估为零，导致负债评估减值。

(本页以下无正文)



## 第六部分 只列示一种评估方法的说明

本次对一汽财务有限公司的股东全部权益价值进行评估只采用了资产基础法评估，未采用收益法、市场法评估的原因如下所示：

一汽财务有限公司为集团财务公司，国家金融监督管理总局发布《关于促进企业集团财务公司规范健康发展 提升监管质效的指导意见》（2024-4-29），财务公司应当坚守主责主业，紧密围绕企业集团主业提供金融服务，加强企业集团资金集中管理、提高资金使用效率、降低整体运营成本，切实提升金融服务质量。不应成为企业集团的营利中心，严禁在同业市场上过度融资，防止异化为企业集团对外融资的通道和工具。基于未来年度集团财务公司回归主业，非集团营利中心，因此不适用采用收益法进行评估。

市场法评估需要产权交易市场寻找同类公司比较修正后确定其标的企业价值，目前能查询的案例均是指导意见发布之前的交易的，该文件对集团财务公司的业务有重大影响，评估人员无法对其影响程度合理进行调整，因此本次评估不适用采用市场法评估。

## 第七部分 评估结论及分析

### 第一节 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受一汽解放集团股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对被评估单位的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

被评估单位总资产账面价值 16,825,119.71 万元，评估价值 17,301,454.14 万元，增值 476,334.43 万元，增值率 2.83%；总负债账面价值 15,050,761.52 万元，评估价值 15,046,855.27 万元，减值 3,906.25 万元，减值率 0.03%；净资产账面价值 1,774,358.19 万元，评估价值 2,254,598.87 万元，增值 480,240.68 万元，增值率 27.07%。资产基础法评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	12,514,364.70	12,514,364.70	-	-
非流动资产	4,310,755.01	4,787,089.44	476,334.43	11.05
其中：长期股权投资	354,842.50	806,364.92	451,522.42	127.25
投资性房地产	115.95	788.15	672.20	579.73
固定资产	14,233.61	48,284.67	34,051.06	239.23
在建工程	-	-	-	-
无形资产	20,531.68	10,788.52	-9,743.16	-47.45
土地使用权	10,402.41	-	-10,402.41	-100.00
其他	3,921,031.27	3,920,863.18	-168.09	-
<b>资产总计</b>	<b>16,825,119.71</b>	<b>17,301,454.14</b>	<b>476,334.43</b>	<b>2.83</b>
流动负债	15,043,113.47	15,043,113.47	-	-
非流动负债	7,648.05	3,741.80	-3,906.25	-51.08
<b>负债总计</b>	<b>15,050,761.52</b>	<b>15,046,855.27</b>	<b>-3,906.25</b>	<b>-0.03</b>
<b>净资产</b>	<b>1,774,358.19</b>	<b>2,254,598.87</b>	<b>480,240.68</b>	<b>27.07</b>

## 第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用资产基础法对一汽财务公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

(一)长期股权投资评估增值原因为被评估是采用成本法进行核算，为投资成本，本次评估采用了市场结论定价，估值中包含了历年盈利积累、金融牌照、客户资源等价值，导致评估增值。

(二)债权投资评估增值主要是企业计提了坏账准备，评估考虑投资项目均为无风险产品，将其坏账准备评估为零。

(三)投资性房地产-房屋评估增值原因：投资性房地产企业采用成本模式计量，账面原值为原始购置成本，并计提了折旧，本次评估采用市场法进行评估，因房屋购置时间比较早，评估基准日房地产市场价格上涨导致评估增值。

(四)固定资产-房屋建筑物类增值原因：房屋建筑物账面值为建造成本且建造时间较早，较评估基准日长春市办公用楼市场价格高于历史建造成本，另外评估价值还包含了土地使用权市场价值。

(五)固定资产-设备类资产净值评估增值的主要原因（1）车辆评估增值减值：车辆已无法使用，不进行年检，按照报废进行了评估，导致评估减值。（2）电子设备增减值原因：①该类更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，导致原值减值；②净值增值是因为设备的折旧年限小于经济寿命，部分设备已全额计提折旧，导致评估净值增值。

(六)无形资产-土地使用权减值原因为本次评估地上建筑物采用了市场法评估，房屋价值中包含了土地使用权价值，因此土地使用权按照零评估。

(七)其他无形资产评估增值的主要原因为标准软件采用近期购置价作为评估价值，其账面价值为摊销后金额，购置价高于摊销后净值导致评估增值。

(八)长期待摊费用减值原因为长期待摊费用中有部分为大楼的维修费用，归于大楼评估，将其评估为零。

(九)递延所得税资产减值的原因因为其他债权投资已赎回，对其计提的减值准备评估为零，相应递延所得税资产评估为零，导致评估减值。

(十) 负债减值的原因因为递延收益为无需支付的款项，本次评估保留其应缴所得税额，其余评估为零，导致负债评估减值。

### 第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

---

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明