

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海
大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2546 号

(报告书及附件)

共 2 卷 第 1 卷

共 3 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 1 月 26 日

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，其他任何机构和個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。

五、资产评估报告使用人应当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。

六、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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	7
(一) 委托人概况	7
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	11
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
(一) 经济行为依据	15
(二) 法律法规依据	16
(三) 评估准则依据	17
(四) 资产权属依据	18
(五) 评估取价依据	18
(六) 其他参考资料	19
七、 评估方法	19
(一) 评估方法概述	19
(二) 评估方法的选择	20
(三) 成本法(资产基础法)介绍	21
(四) 收益法介绍	28
八、 评估程序实施过程和情况	32
九、 评估假设	34
(一) 基本假设	34
(二) 一般假设	35
(三) 收益法评估特别假设	35
十、 评估结论	36
(一) 相关评估结果情况	36
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	37
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	37
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	38
(五) 评估结论有效期	38
(六) 有关评估结论的其他说明	38
十一、 特别事项说明	38
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	42

上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海大众新亚出租
汽车有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2546 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海锦江汽车服务有限公司

被评估单位：上海大众新亚出租汽车有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据《上海大众新亚出租汽车有限公司股东会决议》、《关于由锦江汽车收购大众新亚公司49.5%股权项目的立项及审计、评估的请示》（沪锦汽[2021]80号）、《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦在线批[2021]4号）以及《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦集[2021]138号），上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及的上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 211,228,522.86 元，负债合计账面价值 63,084,762.04 元，股东权益 148,143,760.82 元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面值 209,570,443.70 元，负债合计账面值 60,735,222.05 元，股东权益 148,835,221.65 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年9月30日

评估方法：采用收益法和成本法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币23,720.00万元。大写人民币：贰亿叁仟柒佰贰拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2022 年 9 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

截止基准日，被评估单位还存在以下情况需特别说明：

1. 未决诉讼：

被评估单位的未决诉讼情况如下：

案号	案由	当事人	开庭时间	涉诉金额(元)
(2021)沪0106民初41027号	机动车交通事故责任纠纷	上海大众新亚出租汽车有限公司	2021年11月2日	2,339,996.00

2. 子公司吊销未注销：

被评估单位对外投资的全资子公司之一：上海浦新国际旅行社，状态为吊销未注销，不纳入此次评估范围，已获取企业提供的清税证明。

3. 固定资产盘亏、报废：

根据评估人员现场清查结果，被评估单位一部分老旧电子设备因办公场所装修丢失；同时，企业预计将截止基准日的停运车辆做报废处理。此次评估考虑这部分固定资产的盘亏和预报废产生的影响。

4. 2021年9月30日未办妥产权证书的固定资产情况：

根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270号），委评的位于程家桥的房产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房地产由于市政冻结，无法办理产权证变更。

与此同时根据尚未变更权利人的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270

号)记载,委评的位于程家桥的土地使用权来源为划拨,本次评估按照《上海市土地出让金管理办法》考虑土地交易过程中需要补缴出让金。实际交易过程中,所需补缴的出让金由国土部门认定,如未来年度核定的出让金与评估测算存在差异,则评估值需要作相应调整,提请报告使用者予以关注。

另外位于程家桥的工棚以及加层均未办理产证,本次是根据企业提供的相关数据并结合实地勘测确定其面积。如上述建筑物获得权威部门的面积认定后,面积发生变化,则资产基础法评估值需要做相应调整,提请报告使用者予以关注。

5. 非流动资产处置收益情况:

被评估单位在 2019 年及 2021 年 1-9 月均有处置非流动资产的收益产生,所涉及的重大金额如下:2019 年收到不动产的动迁赔偿款约 6400 万元,营运出租车处置亏损约 168 万元;2021 年收到 2019 年动迁的后续赔偿款约 740 万元和大巴车牌照转让收益约 300 万元,营运出租车处置亏损约 72 万元。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响,但本次评估结论中均未考虑上述事项对其产生的影响,提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注;此外,评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响,并恰当使用本评估报告。

**上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海大众新
亚出租汽车有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

东洲评报字【2021】第 2546 号

正文

上海锦江汽车服务有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用收益法、成本法，按照必要的评估程序，对上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及的上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益于 2021 年 9 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：上海锦江汽车服务有限公司（简称“委托人”）

英文名称：Shanghai Jinjiang Automobile Service Co., Ltd.

统一社会信用代码：913100001337367678

公司地址：中国(上海)自由贸易试验区崂山路689号7层705室

法定代表人：于建军

注册资本：33848万元人民币

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

经营范围：大小客车出租服务，旅游，汽车修理，长途客运，汽车配件，客车租赁，房地产信息咨询，附设分支机构，保险兼业代理，机动车安检。（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。【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）被评估单位概况

公司名称：上海大众新亚出租汽车有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

统一社会信用代码：913101066302779871

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

经营场所：上海市静安区永和路 598 号

注册资本：3000 万元人民币

法定代表人：于建军

成立日期：2000 年 04 月 27 日

营业期限：2000 年 04 月 27 日至 2050 年 04 月 26 日

经营范围：出租汽车，汽车配件、机电产品、五金交电、金属材料、建筑材料、花卉销售，绿化工程，（汽车修理限分支机构经营）。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海大众新亚出租汽车有限公司成立于 2000 年 4 月，由上海新亚（集团）股份有限公司、上海申茂实业（集团）有限公司、上海市粮食储运公司、上海市食品（集团）公司以及上海宁驰商业建设投资有限公司共同出资 3000 万元人民币，初始股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海新亚（集团）股份有限公司	930.00	31.00
上海申茂实业（集团）有限公司	1,170.00	39.00
上海市粮食储运公司	510.00	17.00
上海市食品（集团）公司	360.00	12.00
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100.00

(2) 第一次股权调整

经由 2002 年 8 月股东会决议，调整上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构，调整后结构如下：

资产评估报告

【2021】第 2546 号

股东名称	认缴出资额 (万元)	所占比例 (%)
上海新亚 (集团) 股份有限公司	1,115.70	37.19
上海申茂实业 (集团) 有限公司	827.40	27.58
上海市食品 (集团) 公司	455.40	15.18
上海市粮食储运公司	571.50	19.05
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100.00

同时,在 2002 年 8 月,上海申茂实业 (集团) 有限公司将所持有的 27.58% 股份转让给上海申祥投资有限公司。

(3) 后续股权调整

经由 2002 年 11 月的股东会决议,上海申祥投资有限公司将所持有 27.58% 的股权全部转给上海新亚 (集团) 股份有限公司,上海市粮食储运公司将 12.31% 的股权转给上海新亚 (集团) 股份有限公司,将剩余 6.74% 的股权转给上海市食品 (集团) 公司。实施股权交割后的各股东持股比例如下:

股东名称	认缴及实缴出资额 (万元)	所占比例 (%)
上海新亚 (集团) 股份有限公司	1,485.00	49.50
上海市食品 (集团) 公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

2002 年 12 月,上海市食品 (集团) 公司将持有的股份全部转让给大众交通 (集团) 股份有限公司。2003 年 11 月,上海新亚 (集团) 股份有限公司将其股份转让给锦江国际 (集团) 公司。2004 年 5 月,锦江国际 (集团) 公司将其持有的股份转让给上海锦江在线网络服务股份有限公司。

经过上述 3 次股权转让之后,上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额 (万元)	所占比例 (%)
大众交通 (集团) 股份有限公司	1,485.00	49.50
上海锦江在线网络服务股份有限公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

(4) 截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日,上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
大众交通（集团）股份有限公司	1,485.00	49.50
上海锦江在线网络服务股份有限公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

2. 公司概况

2000 年，上海市商业委员会精神提出要做大做强商委系统下的出租车行业。2000 年 4 月，上海大众新亚出租汽车有限公司成立，注册资本 3000 万，经营范围包含出租汽车，汽车配件、机电产品、五金交电、金属材料、建筑材料，绿化工程，以及汽车修理限分支机构经营，其中，出租汽车和汽车修理是主营业务。企业目前有出租汽车共 687 辆，驾驶员及企业管理人员共千余人，预计在未来 5 年内将营运车辆比例提高到 95%。

3. 股权投资情况

基准日企业股权投资共 1 家正常经营企业，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%	备注
上海亚吉贸易有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海	2,000,000.00	100.00	100.00	

4. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，公司前两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：万元（下同）

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
总资产	25,906.21	20,245.26	21,122.85
负债	5,269.24	3,447.92	6,308.47
净资产	20,636.97	16,797.3	14,814.38

项 目	2019 年	2020 年	2021 年（1-9 月）
营业收入	6,971.16	5,026.30	3,512.13
利润总额	8,217.12	218.20	1,530.48

资产评估报告

【2021】第 2546 号

净利润	6,145.29	160.36	1,153.04
-----	----------	--------	----------

(2) 合并报表资产、负债及财务状况：

合并资产、负债及财务状况

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
总资产	25,737.69	20,077.88	20,957.04
负债	5,034.42	3,213.17	6,073.52
净资产	20,703.27	16,864.71	14,883.52

项 目	2019 年	2020 年	2021 年 (1-9 月)
营业收入	6,974.50	5,029.04	3,515.17
利润总额	8,218.64	219.36	1,532.33
净利润	6,146.74	161.43	1,154.81

上述数据，摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 3%、13%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的 7%、3%、2%，所得税率为 25%。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人的控股股东（持有委托人 95% 股权）上海锦江在线网络服务股份有限公司于评估基准日持有被评估单位 49.5% 股权，是被评估单位的股东；而委托人是本次被评估单位股权拟收购方。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据《上海大众新亚出租汽车有限公司股东会决议》、《关于由锦江汽车收购大众

新亚公司49.5%股权项目的立项及审计、评估的请示》（沪锦汽[2021]80号）、《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦在线批[2021]4号）以及《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦集[2021]138号），上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及的上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益。本次评估目的是反映上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海大众新亚出租汽车有限公司、上海锦江汽车服务有限公司、上海锦江在线网络服务股份有限公司以及锦江国际（集团）有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值211,228,522.86元，负债合计账面价值63,084,762.04元，股东权益148,143,760.82元。被评估单位申报的合并口径全部资产合计账面值209,570,443.70元，负债合计账面值60,735,222.05元，股东权益148,835,221.65元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号信会师报字[2021]第ZA52770号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货等组成。

2. 长期股权投资

资产评估报告

【2021】第 2546 号

长期股权投资共 1 项，清单如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	备注
上海亚吉贸易有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	上海	2,000,000.00	100.00	

3. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计 20 台，主要有升降机、大梁矫正仪及解码器等；运输设备共计 670 辆，主要为运营中的出租车和公务车；电子设备共计 208 台，主要有电脑、空调、打印机、复印机、服务器、交换机等。

4. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房地产位于永和路 598 号，程家桥路 58 号的厂房。主要明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	沪房地闸字（2005）第 009606 号	永和路综合楼	框架	1992/1/1	1,601.00
2	沪房地闸字（2005）第 009606 号	永和路喷漆车间	混合	1992/1/1	110.00
3	沪房地闸字（2005）第 009606 号	永和路厕所	混合	1992/1/1	21.00
4	沪房地闸字（2005）第 009606 号	永和路油料仓库	混合	1992/1/1	51.00
5	沪房地闸字（2005）第 009606 号	永和路门卫	混合	1992/1/1	83.00
6	无证	永和路围墙及道路	其他	1992/1/1	4,149.00
7	无证	申茂简易工棚	彩钢板	1995/5/1	80.00
8	沪房地闵字（1997）第 007270 号	申茂办公楼	钢混	1994/5/1	1,360.91
9	沪房地闵字（1997）第 007270 号	申茂检测线厂房	混合	1994/5/1	361.43
10	无证	程家桥加层	钢混	2001/10/1	550.00
11	沪房地闵字（1997）第 007270 号	仓库	混合	1994/5/1	324.32
12	沪房地闵字（1997）第 007270 号	仓库	混合	1994/5/1	133.48
13	沪房地闵字（1997）第 007270 号	仓库	钢混	1994/5/1	864.92
14	沪房地闵字（1997）第 007270 号	食堂	混合	1994/5/1	163.00
15	沪房地闵字（1997）第 007270 号	仓库	混合	1994/5/1	97.42

根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闸字（2005）第 009606 号）记载，位于永和路的房地产权利人为上海大众新亚出租车有限公司。根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第 007270 号），委评的位于程家桥的房地产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让

资产评估报告

【2021】第 2546 号

取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房屋由于市政冻结，无法办理产权证变更。

本次评估范围的房地产位于永和路 598 号，地块内总建筑面积为 1866 平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为交通，土地使用期限自 1996 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日止。该处房地产主要作为企业的经营办公用房。位于程家桥 58 号房地产主要作为企业的修理工厂，厂区内主要是单层厂房。

5. 无形资产-土地使用权

本次评估的土地使用权位于闸北区彭浦镇 328 街坊 19 丘以及虹桥镇 85 街坊 5 丘两处土地使用权，原始账面价值为 11,921,197.80 元，账面值为 3,984,638.88 元，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)	原始入帐价值	帐面价值
1	沪房地闸字(2005)第 009606 号	闸北区彭浦镇 328 街坊 19 丘	1996/4/15	出让交通	3,833.00	4,582,929.00	1,871,451.10
2	沪房地闵字(1997)第 007270 号	虹桥镇 85 街坊 5 丘		划拨工业	6,465.00	7,338,268.80	2,113,187.78
	合计				10,298.00	11,921,197.80	3,984,638.88

6. 在建工程

企业账面在建工程主要为企业经营所需车辆及配套的车辆配件。

(四) 被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面未记录的食品许可证及账面已反映的出租汽车运营证。

截止评估基准日被评估单位账面未记录反映的无形资产涉及资格证书 1 项，上述资产权利人为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 经营许可证

序号	证书名称	发布日期	申请人
1	食品经营许可证	2020 年 12 月 11 日	上海大众新亚出租汽车有限公司汽车修理厂
2	上海市出租汽车经营资格证书	2000 年 1 月	上海大众新亚出租汽车有限公司

2. 出租汽车运营证书

被评估单位一共拥有 687 张运营证，其中有 21 张运营证的车辆已处置。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

（六）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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《上海大众新亚出租汽车有限公司股东会决议》；
2. 《关于由锦江汽车收购大众新亚公司 49.5%股权项目的立项及审计、评估的请示》（沪锦汽[2021]80 号）；
3. 《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦在线批[2021]4 号）；
4. 《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦集[2021]138 号）；
5. 《资产评估委托合同》。

（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正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
10. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；

16. 《上海市企业国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）；
17. 《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》（沪国资委评估[2019]366号）；
18. 《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
20. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令 第691号）；
21. 《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50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
24. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号）；
25. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；
26. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
15. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
16. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
17. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 《房地产权证》、房屋所有权证、不动产权证；
3. 《土地使用权出让合同》或《土地使用权证》；
4. 土地评估相关的其它政策文件；
5. 机动车行驶证；
6. 重要资产购置合同或记账凭证；
7. 固定资产台账、记账账册等；
8. 对外投资权属证明文件；
9. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。
11. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
5. 设备网上可予查询的价格信息资料；
6. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
7. 《上海市建筑工程预算定额（2016）》；

8. 中国土地市场网；
9. 上海市基准地价；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
12. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
13. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
14. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
15. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
16. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
17. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业

价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（资产基础法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

成本法（资产基础法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例

的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值；

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。

3. 存货类

存货包含在用周转材料。具体评估方法如下：

根据现场盘点清查结果，考虑成新率因素后确定评估值。

4. 长期股权投资

对全资和控股的长期股权投资，根据相关执业标准可以实施对其进行整体资产评估的，采用适当的评估方法评估后再结合对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资评估值。

其中对全资的长期股权投资项目，本次按照打开评估后的评估结果，结合持股比例确定评估值。

5. 不动产

根据《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：采用房屋建筑物、构筑物和对应的土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

房屋建筑物类一般采用成本法评估，土地使用权的评估方法主要为市场法、成本逼近法、假设开发法、基准地价修正法等方法，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估。

(1) **成本逼近法**：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。

(2) **假设开发法**：也称剩余法、倒算法或者预期开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。

(3) **基准地价修正法**：也称基准地价系数修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域

的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。

投资性房地产：

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法适用性选择恰当的评估方法。

委估对象房屋为商业地产，本次评估采用市场法和收益法对房产价值进行评估。

房屋建筑物类：

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、管道沟槽等。本次评估对于永和路的办公房地产采用市场比较法确定评估值，对于程家桥路的工厂则采用房地分估方式进行评估。

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价

费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建(构)筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率(LPR)，假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

(2) 综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

无形资产-土地使用权:

本次对程家桥路地块的土地使用权采用市场法和基准地价法评估。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资

金成本等组成，（或是购建所发生的必要的、合理的成本、利润和相关税费等确定）。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），《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 50 号），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票，海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣。故本次评估中对于符合上述条件设备的重置成本中均不含增值税。

重置全价计算公式：

设备重置全价（不含增值税）=设备购置价（不含增值税）+运杂费（不含增值税）+安装调试费（不含增值税）+前期工程及其他费用（不含增值税）+资金成本

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

对大型关键设备，通过向设备的生产厂家、代理商及经销商咨询评估基准日有效的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价格确定；对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△运杂费、安装调试费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关规定、《资产评估常用数据与参数手册》以及相关安装定额合理确定。

△如果对应设备基础是独立的，或与建筑物密不可分的情况下，设备基础费在房屋建筑物、构筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装调试费中考虑。

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

△前期工程及其他费用根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

③资金成本的确定

按照设备安装调试或购建的合理工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），并假定在各合理工期内资金按均匀投入计算。

B. 综合成新率的确定

△综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

△对存在经济性贬值的设备综合成新率的计算公式如下

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×（1-经济性贬值率）×100%

资产的经济性贬值，指由于外部条件的变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。对于经济性贬值，本次评估采用经济贬值率的方式确定，具体使用规模效益指数法进行测算：

$$\text{经济性贬值率} = 1 - \left(\frac{\text{产量}}{\text{设计产能}} \right)^{\text{规模效益指数}}$$

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（2）运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限

参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

7. 在建工程

收集工程项目相关批准文件，了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；

开工时间距评估基准日时间较短的在建项目（主要为购置车辆的购置款，车辆及配套设备已运达企业场地，尚未进行安装），根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

8. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为出租汽车营运证等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

▲收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其能带来的预期收益，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

▲市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

▲成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得

到评估对象无形资产市场价值。

本次在对无形资产充分了解后，考虑到出租行业受制于每家出租车公司个体经营的差异，其车辆运营证产生的超额收益未必是一个市场客观公允的价值，因此汽车营运证单独确定其未来收益贡献的边界不明确，不适宜收益法单独评估；同时一般情况下由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使用的不多，故本次采用市场法评估得到评估对象无形资产市场价值。

9. 负债

负债主要包括流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业股权自由现金流的经营性资产价值再加上基准日非经营性资产的评估价值得到企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用股权现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

其中：

经营性资产价值=明确预测期期间的股权现金流量现值+明确预测期之后的股权现

金流量现值之和 P，即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中： F_i -未来第 i 个收益期股权现金流量数额；

n -明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g -明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r -所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，本项目明确的预测期期间 n 选择为 6 年，且明确的预测期后 F_i 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取资本资产定价模型（CAPM）的方法确定折现率，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为自身公司的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定：根据国内外的行业研究结果，并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求，本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布，为了避免短期市场情绪波动对取值的影响，结合本公司的技术规范，按照最新一个完整季度的均值计算，每季度更新一次，本次基准日取值为 2.89%。

(3.2) 市场风险溢价(MRP，即 $R_m - R_f$)的计算：市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算：根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择：根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》，同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确，我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点，时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指

数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			7.00%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%
2016 年	10.38%	2.86%	7.52%

即目前中国市场风险溢价约为 7.00%。

（3.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 67 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 67 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.7258$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：5 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.7258$ 。

（3.4）特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规

模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 1.5%。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。经与企业沟通，主要包括房屋建筑物、无形资产-土地使用权等。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年10月下旬至11月上旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据

进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充：

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几

年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的

前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(2021 年第 11 号)，上海亚吉贸易有限公司符合增值税小规模纳税人免征增值税条款；预计未来持续享有此项税收优惠。

7. 本次在收益法中假设程家桥土地在评估基准日后 2021 年缴纳土地出让金后，土地由划拨变性为出让用地，并在企业资本性支出中针对性考虑该部分土地出让金支出。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

(一) 相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位合并口径股东权益账面值 14,883.52 万元，评估值 24,050.35 万元，评估增值 9,166.83 万元，增值率 61.59%。母公司口径股东权益账面值

14,814.38万元，评估值24,050.35万元，评估增值9,235.97万元，增值率62.34%。

其中：总资产账面值21,122.85万元，评估值30,358.82万元，评估增值9,235.97万元，增值率43.73%。负债账面值6,308.47万元，评估值6,308.47万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 14,883.52 万元，评估值 23,720.00 万元，评估增值 8,836.48 万元，增值率 59.37%。

(二) 评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法（合并口径）得出的股东全部权益价值为23,720.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值24,050.35万元低330.35万元，差异率1.39%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

本次两种评估方法结果十分接近。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法（合并口径）评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币23,720.00万元。大写人民币：贰亿叁仟柒佰贰拾万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映技术及研发

团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值增值较大。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年9月30日至2022年9月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270号），委评的位于程家桥的房产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于

程家桥路的房地产由于市政冻结，无法办理产权证变更。本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

2、另外位于程家桥的工棚以及加层均未办理产证，本次是根据企业提供的相关数据并结合实地勘测确定其面积。如上述建筑物获得权威部门的面积认定后，面积发生变化，则资产基础法需要做相应调整，提请报告使用者予以关注。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

截至评估基准日，无相关事项。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位所涉及的法律纠纷有以下情况：

案号	案由	当事人	开庭时间	涉诉金额
(2021)沪0106民初41027号	机动车交通事故责任纠纷	上海大众新亚出租汽车有限公司	2021年11月2日	2,339,996.00

本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况：

1. 利用专家工作：

执行本处评估业务过程中，（征得委托人同意）我们聘请了相关专家协助工作作为本处资产评估专业支持，涉及的主要工作内容如下：

- (1) 对资产性能、先进性等的专业判断；
- (2) 对特殊资产的实物状况、技术状况和使用状况的判断；
- (3) 对特殊行业企业运营、市场状况等的判断；
- (4) 评估过程中利用专家协助的其他工作。

2. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告信会师报字[2021]第ZA52770号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：信会师报字[2021]第ZA52770号。该审计报告的意见为：“我们审计了上海大众新亚出租汽车有限公司财务报表，包括2019年12月31

日、2020年12月31日、2021年9月30日的资产负债表，2019年度、2020年度、2021年1-9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海大众新亚出租汽车有限公司2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日的财务状况以及2019年度、2020年度和2021年1-9月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（六）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说明：

本次评估不存在程序受限的情况。

（七）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：

经清查，截止基准日，企业的对外租赁情况如下：

出租方	承租方	租期	租金
上海大众新亚出租汽车有限公司	大众出租汽车市北分公司	2020.10.1-2021.12.31	7.5 万元人民币/月
上海亚吉贸易有限公司	上海馨迪汽车配件有限公司	2021.4.1-2022.3.31	3.6 万元人民币/年
上海大众新亚出租汽车有限公司	上海玮旻物业管理有限公司	2021.6.1-2024.5.30	20 万元人民币/年

本次评估将被评估单位及全资子公司对外出租的房屋及其所在的土地全部作为非经营性资产，在经营性资产折现值后按照市场公允价值加回。评估人员考虑到截至评估基准日尚在执行的租赁合同，距离租赁合同到期日较为接近，故本次在评估结果中未考虑提前结束租约，可能带来的或有负债对评估值的影响，提醒报告使用者予以关

注。

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：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（八）其他需要说明的事项

1. 根据房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270号）记载，委评的位于程家桥的土地使用权来源为划拨，本次评估按照《上海市土地出让金管理办法》考虑土地交易过程中需要补缴出让金。实际交易过程中，所需补缴的出让金有国土部门认定，如未来年度核定的出让金与评估测算存在差异，则评估值需要作相应调整，提请报告使用者予以关注。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

3. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与委托人多次讨论，经被评估单位调整和完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用，不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年1月26日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

刘 臻



沈 洁

评估报告日

2022 年 1 月 26 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址 www.dongzhou.com.cn

资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2021】第 2546 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 委托人和被评估单位产权登记证
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位房地产权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海
大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 2546 号

(评估说明)

共 2 卷 第 1 卷
共 3 册 第 2 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 1 月 26 日

上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益价值评估说明

目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	资产评估说明	5
第一章	评估对象与评估范围说明	6
一、	评估对象与评估范围内容	6
二、	实物资产的分布情况及特点	8
三、	被评估单位申报的其他无形资产情况	10
四、	长期投资的申报情况	10
五、	被评估单位申报的表外资产	10
六、	引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额	10
第二章	资产核实情况总体说明	11
一、	核实工作的组织、实施时间和过程	11
二、	影响资产核实的事项及处理方式	14
三、	核实结论	14
第三章	资产基础法的评估	16
第一节	流动资产的评估	16
一、	货币资金	16
二、	应收账款	16
三、	其他应收款	17
四、	预付账款	17
五、	存货	17
第二节	负债的评估	19
一、	应付账款	19
二、	预收账款	19
三、	应付职工薪酬	19
四、	应交税费	20
五、	其他应付款	20
第三节	长期股权投资的评估	21
第四节	房地产类的评估	22
一、	固定资产-房屋建筑物类	22
二、	无形资产-土地使用权	35
第五节	设备类的评估	46
一、	固定资产-设备类	46
二、	在建工程-设备安装	59
第六节	其他的长期资产的评估	61
一、	无形资产-其他无形资产	61
第七节	资产基础评估结论	72
第四章	收益法的评估	74
一、	收益法的应用前提及选择的理由	74
二、	评估思路及模型	74
三、	收益预测的假设条件	77

四、企业资产、经营状况和财务分析	79
五、历史数据分析、调整	80
六、宏观经济发展状况	86
七、行业发展状况	91
八、企业现状分析	94
九、净利润预测合理性分析	95
十、现金流的预测	106
十一、折现率的确定	109
十二、股东全部权益价值计算	115
十三、收益法评估结论	117
第四部分 评估结论及分析	118
一、评估结论	118
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	119
三、股东部分权益价值的溢价（或者折价）以及流动性	119

第一部分

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分

企业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共同编写，单位负责人签字并加盖单位公章。

内容详见评估说明附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分

资产评估说明

本部分包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、评估技术说明（如资产基础法、收益法等）、评估结论及分析等。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至评估基准日上海大众新亚出租有限公司股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日上海大众新亚出租有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 211,228,522.86 元，其中：流动资产 90,676,766.55 元、非流动资产 120,551,756.31 元，其中：长期股权投资 2,000,000.00 元、固定资产 40,046,551.75 元、在建工程 5,415,092.00 元、无形资产 73,090,112.56 元，负债 63,084,762.04 元，净资产 148,143,760.82 元。

单位：元

序号	科目名称	帐面价值
1	一、流动资产合计	90,676,766.55
2	货币资金	85,343,580.29
3	交易性金融资产	
4	应收票据	
5	应收账款	1,193,069.34
6	预付账款	979,598.31
7	应收利息	
8	应收股利	
9	其他应收款	2,734,044.67
10	存货净额	426,473.94
11	一年内到期的非流动资产	
12	其他流动资产	
13	二、非流动资产合计	120,551,756.31
14	可供出售金融资产	
15	持有至到期投资	
16	长期应收款	
17	长期股权投资	2,000,000.00
18	投资性房地产	
19	固定资产	40,046,551.75
20	在建工程	5,415,092.00
21	工程物资	
22	固定资产清理	
23	生产性生物资产	

序号	科目名称	帐面价值
24	油气资产	
25	无形资产	73,090,112.56
26	开发支出	
27	商誉	
28	长期待摊费用	
29	递延所得税资产	
30	其他非流动资产	
31	三、资产总计	211,228,522.86
32	四、流动负债合计	63,084,762.04
33	短期借款	
34	交易性金融负债	
35	应付票据	
36	应付账款	256,515.63
37	预收账款	859,189.80
38	应付职工薪酬	3,576,165.32
39	应交税费	4,387,279.38
40	应付利息	
41	应付股利	
42	其他应付款	54,005,611.91
43	一年内到期的非流动负债	
44	其他流动负债	
45	五、非流动负债合计	
46	长期借款	
47	应付债券	
48	长期应付款	
49	专项应付款	
50	预计负债	
51	递延所得税负债	
52	其他非流动负债	
53	六、负债总计	63,084,762.04
54	七、净资产	148,143,760.82

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

上述列入评估范围的资产及负债已经过会计师事务所审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位已出具承诺函，承诺纳入评估范围的资产产权均归其所有，无产权纠纷。

二、实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产全部分布在公司本部。实物资产包括：

金额单位：人民币元

序号	项目	金额	分布地点
1	存货	426,473.94	分公司仓库
3	固定资产—房屋建筑物类	525,003.77	公司本部
4	固定资产—设备类	39,521,547.98	公司本部
5	在建工程	5,415,092.00	公司本部

1. 存货

存货主要包括汽油储蓄卡、打印发票及汽修配件。存放于被评估单位汽修厂分公司处的仓库内，保存条件较好。

2. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房地产位于永和路 598 号，程家桥路 58 号的厂房。主要明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	沪房地闸字(2005)第 009606 号	永和路综合楼	框架	1992/1/1	1,601.00
2	沪房地闸字(2005)第 009606 号	永和路喷漆车间	混合	1992/1/1	110.00
3	沪房地闸字(2005)第 009606 号	永和路厕所	混合	1992/1/1	21.00
4	沪房地闸字(2005)第 009606 号	永和路油料仓库	混合	1992/1/1	51.00
5	沪房地闸字(2005)第 009606 号	永和路门卫	混合	1992/1/1	83.00
6	无证	永和路围墙及道路	其他	1992/1/1	4,149.00
7	无证	申茂简易工棚	彩钢板	1995/5/1	80.00
8	沪房地闵字(1997)第 007270 号	申茂办公楼	钢混	1994/5/1	1,360.91
9	沪房地闵字(1997)第 007270 号	申茂检测线厂房	混合	1994/5/1	361.43
10	无证	程家桥加层	钢混	2001/10/1	550.00

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
11	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	324.32
12	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	133.48
13	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	钢混	1994/5/1	864.92
14	沪房地闵字(1997)第007270号	食堂	混合	1994/5/1	163.00
15	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	97.42

根据企业提供的房地产权证(编号:沪房地闵字(2005)第009606号)记载,位于永和路的房地产权利人为上海大众新亚出租汽车有限公司。根据企业提供的房地产权证(编号:沪房地闵字(1997)第007270号),委评的位于程家桥的房地产权利人为上海申茂实业(集团)有限公司,系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条,位于程家桥路的房屋由于市政冻结,无法办理产权证变更。

本次评估范围的房地产位于永和路598号,地块内总建筑面积为1866平方米,土地使用权类型为出让,土地用途为交通,土地使用期限自1996年4月15日至2036年4月14日止。该处房地产主要作为企业的经营办公用房。位于程家桥58号房地产主要作为企业的修理工厂,厂区内主要是单层厂房。

3. 设备类

设备包含机器设备、电子设备以及运输设备。

机器设备均为被评估单位汽修厂的汽修装备,保存环境良好,均在正常使用中。运输设备包含3辆公务用车、1辆拖车以及666辆出租车及21张运营证(对应车辆已处置)。电子设备主要为办公设备,包含电脑、打印机等。

4. 在建工程

企业账面在建工程主要为企业经营所需车辆及配套的车辆配件。

三、 被评估单位申报的其他无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产和未记录的无形资产如下：

(1) 车辆牌照

上海大众新亚出租汽车有限公司拥有 687 块营运出租车牌照、3 块公务用车牌照以及 1 块拖车牌照。

(2) 资质

上海大众新亚出租汽车有限公司拥有出租车营运资质和上海大众新亚出租汽车有限公司汽修厂的食品经营许可证。

四、 长期投资的申报情况

序号	被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本	持股比例%	表决权比例%	备注
1	上海亚吉贸易有限公司	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	上海	2,000,000.00	100.00	100.00	正常经营

五、 被评估单位申报的表外资产

企业无表外资产的申报。

除了已申报的以外，不存在其他任何账面未反映的资产和负债。与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

六、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程

1. 组织和实施时间

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由中国资产评估师刘臻（项目负责人），组员包括资产评估师沈洁、助理人员刘卓尔。被评估单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2021年10月23日~11月2日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2021年11月2日~12月20日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

2. 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托人有关人员清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以被评估单位提供的评估基准日资产负债表为标准，以被评估单位填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是被评估单位实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

(2) 债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表(总账、资产负债表、明细申报表);分析账龄及经济业务往来情况,发函证或替代性测试,判断内容的真实性及权利义务的对应性,确定债权收回的可能性;对权利义务的真實性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下:

◆ 现金:评估人员检查了日记账、总账、报表,对相关余额进行核对。确定基准日账面现金与日记账是否对应,且与企业在资产评估明细申报表中填报的数额是否相符。

◆ 银行存款:评估人员核查被评估单位各类银行存款账户,收集各开户银行账户的银行对账单。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆ 应收款项:评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上,对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证,如:发票、合同等资料,并根据重要性原则向债务人发询证函。

◆ 存货:清查核实所采取的措施主要有:

(a) 验证存货的入库凭证,例如购货发票、加工单、在产品内部流转单等,以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

(b) 核对库存数量与账面数量,以此来确定存货的存在性,完整性和会计记录的准确性。

(c) 抽查时同时检验存货的品质、库存时间,确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况。

基准日存货数量的认定方法是:

(a) 首先了解待评存货的日常管理制度,在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后,对各类存货进行抽查盘点;

(b) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符,则依据类推原理,推定委托人填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符;

(c) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符,则进一步检查存货的进出库记录,查明是否缺少等原因,在此基础上追溯推算基准日实存数量。

◆ 长期股权投资：收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表或经过审计后的审定表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。调查了解对被投资单位的控制情况，本次对控股账面长期股权投资打开评估。

◆ 固定资产—房屋建筑物：主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

◆ 固定资产—设备：评估人员在企业设备管理人员的陪同下，根据企业填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账簿记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属；设备数量的清查以现场抽查盘点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

◆ 在建工程—设备安装：评估人员清查核对在建工程科目余额表及相关的会计凭证等，考虑到其主要为企业经营所需车辆及配套的车辆配件，截至评估基准日设备已到，尚在安装中。

◆ 无形资产—土地使用权：对企业的土地使用权，主要以企业填报的《资产申报

表》、土地出让合同作为依据确定土地使用权的归属，并结合企业账面核实的相关土地出让金及契税的支付凭证予以确认。

◆ 无形资产—其他无形资产：对企业拥有的账面已反映或未反映的车辆产权证、营运资质等无形资产，评估人员通过查验各类无形资产的权利证书、资质证书等，确认无形资产的真实性和有效性。

◆ 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对应性分析。

二、 影响资产核实的事项及处理方式

1、根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270号），委评的位于程家桥的房产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房屋由于市政冻结，无法办理产权证变更。

另外位于程家桥的工棚以及加层均未办理产证，本次是根据企业提供的相关数据并结合实地勘测确定其面积。如上述建筑物获得权威部门的面积认定后，面积发生变化，则评估值需要做相应调整，提请报告使用者予以关注。

三、 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对资产的市场价值进行公允的评定估算。

1. 资产核实结论

经清查，此次委估的部分固定资产—电子设备存在盘亏的情况，系企业办公场所装修时期保存不当导致。且截止评估基准日的停运车已做预报废处理。

2. 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形资产

根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第 007270 号），委评的位于程家桥的房产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房屋由于市政冻结，无法办理产权证变更。

另外位于程家桥的工棚以及加层均未办理产证，本次是根据企业提供的相关数据并结合实地勘测确定其面积。

除此之外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

3. 企业申报的账外资产的核实结论

经过核实，企业申报的账外资产为账面上未体现的公务车车辆牌照、许可证等无形资产。被评估单位提供了相应的资质证书。证书显示，上述无形资产的权利人为被评估单位。

第三章 资产基础法的评估

第一节 流动资产的评估

在履行了必要的评估程序后，流动资产的评估结果如下：

单位：元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	85,343,580.29	85,343,580.29	0.00	0.00
2	应收账款净额	1,193,069.34	1,193,069.34	0.00	0.00
3	预付账款净额	979,598.31	979,598.31	0.00	0.00
4	其他应收款净额	2,734,044.67	2,734,044.67	0.00	0.00
5	存货净额	426,473.94	424,998.27	0.00	0.00
6	流动资产合计	90,676,766.55	90,676,766.55	0.00	0.00

流动资产各科目的具体评估过程如下：

一、 货币资金

1. 现金

现金全部为人民币。评估人员检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面价值确定评估值。

2. 银行存款

评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，对人民币账户以核实后的账面价值确认为评估值。

二、 应收账款

应收账款账面系该公司经营应收的修理费、场地租金以及加气站的返利等。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了合同、发票

等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

经过评估人员账龄清查，该公司的应收账款账龄很短，大部分均在6个月以内，基本无产生坏账的可能性，应该能够全额回收，故应收账款按账面值评估。

三、 其他应收款

其他应收款账面主要为待理赔的事故费用、内部往来等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员；对事故费用等，评估人员核对了款项明细、抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

同时，评估人员进行了账龄分析，其他应收款账龄全部在一年以内，坏账的可能性很小，本次按照账面值确定评估值。

四、 预付账款

预付账款系预付的保险费和支付给租赁车驾驶员的奖励等。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，预计企业账面涉及的预付款所对应的服务均能实现，故以核实后的账面值确认评估值。

五、 存货

存货账面值包括在用周转材料。存货的评估情况如下：

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	存货—在用周转材料	426,473.94	426,473.94		
2	存货合计	426,473.94	426,473.94		
3	减：存货跌价准备				
4	存货净额	426,473.94	426,473.94		

在用周转材料的具体评估过程如下：

1. 在用周转材料

在库周转材料主要为企业汽修厂经营所用的汽油卡以及汽修配件等。经核对有关账册及凭证，并根据该公司财务人员提供的在用周转材料清单，与存放地点核对，账账相符，账实相符。经查在用周转材料流转较快，且其近期价格波动不大，由于其账面值与目前市场价格基本接近，本次按照账面值确定评估值。

第二节 负债的评估

在履行了必要的评估程序后，负债的评估结果如下：

单位：元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	应付账款	256,515.63	256,515.63		
2	预收账款	859,189.80	859,189.80		
3	应付职工薪酬	3,576,165.32	3,576,165.32		
4	应交税费	4,387,279.38	4,387,279.38		
5	其他应付款	54,005,611.91	54,005,611.91		
6	负债合计	63,084,762.04	63,084,762.04		

一、 应付账款

应付账款主要是公司应付的货款款项和办公场所装修质保金。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

二、 预收账款

预收账款系企业预收的营业款和带推销的租赁车收入，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同以及核对款项明细表的方法，确定债务的存在金额的准确性。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

三、 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为本年度应付职工的工资、福利等。评估人员核实了企业相关费用计提的明细及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

四、 应交税费

应交税费账面值主要为增值税、房产税、土地使用税、所得税及附加税费等。评估人员核对了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

五、 其他应付款

其他应付款账面值主要为企业收取的押金、代收代付款项以及历史遗留的股东分红等。

评估人员在核实账务的基础上查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

第三节 长期股权投资的评估

在履行了必要的评估程序后，长期股权投资的评估结果如下：

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	整体评估后被投资单位净资产	评估值
1	上海亚吉贸易有限公司	100.00	2,000,000.00	3,783,936.73	3,783,936.73

其中：序号 1 全资子公司本次整体评估，详见该子公司的评估说明。

第四节 房地产类的评估

本节包括固定资产-房屋建筑物类、无形资产-土地使用权的评估。本次评估结果如下：

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产-房屋建筑物类	525,003.77	46,880,282.78	46,355,279.01	8829.51%
2	无形资产-土地使用权	3,984,638.88	32,001,750.00	28,017,111.12	703.13%

一、 固定资产-房屋建筑物类

1. 评估范围和对象

本次评估对象固定资产—房屋建筑物，评估范围为被评估单位拥有的生产性房屋建筑物。账面原值 7,018,793.06 元，账面净值 525,003.77 元。

2. 清查过程

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、产权证明文件及企业提供相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对被评估单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

3. 评估对象概况和现场勘查

纳入本次评估范围的房地产位于永和路 598 号，程家桥路 58 号的厂房。主要明细

如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	沪房地闸字(2005)第009606号	永和路综合楼	框架	1992/1/1	1,601.00
2	沪房地闸字(2005)第009606号	永和路喷漆车间	混合	1992/1/1	110.00
3	沪房地闸字(2005)第009606号	永和路厕所	混合	1992/1/1	21.00
4	沪房地闸字(2005)第009606号	永和路油料仓库	混合	1992/1/1	51.00
5	沪房地闸字(2005)第009606号	永和路门卫	混合	1992/1/1	83.00
6	无证	永和路围墙及道路	其他	1992/1/1	4,149.00
7	无证	申茂简易工棚	彩钢板	1995/5/1	80.00
8	沪房地闵字(1997)第007270号	申茂办公楼	钢混	1994/5/1	1,360.91
9	沪房地闵字(1997)第007270号	申茂检测线厂房	混合	1994/5/1	361.43
10	无证	程家桥加层	钢混	2001/10/1	550.00
11	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	324.32
12	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	133.48
13	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	钢混	1994/5/1	864.92
14	沪房地闵字(1997)第007270号	食堂	混合	1994/5/1	163.00
15	沪房地闵字(1997)第007270号	仓库	混合	1994/5/1	97.42

(1) 权属情况：

根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闸字（2005）第009606号）记载，位于永和路的房地产权利人为上海大众新亚出租汽车有限公司。根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第007270号），委评的位于程家桥的房地产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房屋由于市政冻结，无法办理产权证变更。

(2) 他项权利限制情况：

无。

(3) 房地产出租情况：

企业房屋部分用于出租，租期为2020年10月至2021年10月，租赁金额为90万元人民币。其余部分自用。

(4) 主要房屋建筑物实物状况：

本次评估范围的房地产位于永和路598号，地块内总建筑面积为1866平方米，

土地使用权类型为出让，土地用途为交通，土地使用期限自 1996 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日止。该处房地产主要作为企业的经营办公用房。位于程家桥 58 号房地产主要作为企业的修理工厂，厂区内主要是单层厂房。

4. 评估方法的选择

评估方法简介

根据《资产评估执业准则—不动产》的规定，房地产评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

- (1) 对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- (2) 有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。
- (3) 收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- (4) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- (5) 在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

本次评估方法和技术路径

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法适用性选择恰当的评估方法。

本次评估对于永和路的办公房地产采用市场比较法确定评估值，对于程家桥路的工厂则采用房地分估方式进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自用厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有

重新开发的计划，故不适合采用市场法和假设开发法。其次，该类厂房不具备整体出租的条件和相关租赁市场，故也不适合采用收益法评估。

4.1.1 成本法

重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

单位面积重置价格：

(1) 从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。因本次评估房屋建筑物及构筑物的重置全价不含增值税。

(2) 本次评估主要采用重编预算法，其中：

主要房屋建筑物和构筑物根据企业提供的资料及评估人员现场勘查确定委估房产的工程量，《上海市建筑工程预算定额（2016）》以及《关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》，参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装的重置造价。

有关费用的计算：除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有待摊投资和资金成本，待摊投资计算见下表。

待摊投资取费表

序号	费用名称	费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.95%	工程费用	参照财建[2016]504号
二	勘察设计费	6.60%	工程费用	参照计价格[2002]10号
三	工程监理费	3.23%	工程费用	参照发改价格[2007]670号
四	招投标代理服务	0.02%	工程费用	参照发改价格[2011]534号
五	可行性研究费	0.09%	工程费用	参照计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.02%	工程费用	参照计价格[2002]125号

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及待摊投资费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算；利率根据中国人民银行

授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.85%，5年期以上为4.65%，经算术平均计算，1年至5年期之间为4.25%。。

建筑面积的确定：

应根据房地产权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积，无房地产权证的根据企业提供的资料，确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

（A）年限法理论成新率的确定：

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

（B）打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

（C）综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取4，技术打分法权数取6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

4.1.2 市场法

市场法是将评估对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取评估对象价值的方法。市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取评估对象的价值。

采用市场法评估的一般步骤为：首先收集并选取交易实例；然后对可比实例成交价格做适当的处理。包括建立价格可比基础、交易情况修正、交易日期修正和房地产状况修正；最后根据修正后的可比实例求取比准价格，作为委估对象的市场价值。

该方法基本公式如下：

评估对象价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数

5. 评估举例

举例一：永和路 598 号 1 幢（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

（一）评估对象概况

本次评估范围为位于永和路 598 号 1 幢，总层数 3 层，主要作为企业的办公用房。

（1）权属情况：

根据企业提供的不动产权证，委估房地产的权利人为上海大众新亚出租车有限公司。

（3）他项权利限制情况：

无。

（4）房地产出租情况：

企业房屋部分用于出租，租期为 2020 年 10 月至 2021 年 10 年，租赁金额为 90 万元人民币。其余部分自用。

（5）房屋建筑物实物状况：

委估对象位于永和路 598 号 1 幢，总层数 3 层，主要作为企业的办公用房。

（6）区位状况：委评房地产位于静安大宁板块，周边主要是以住宅为主，聚集度一般，交通条件一般，周边有学校、医院、金融机构等，配套较齐全，环境景观一般。

(7) 实物状况：厂区内总建筑面积为 1866 平方米，框架结构，内部进行了简易装修。

(8) 权益状况：企业自有完整产权，专业物业管理，无违章搭建、法律纠纷事宜，土地剩余年限约 14 年。

(二) 市场法测算过程

(1) 搜集和选取可比交易案例

本次评估人员对周边房地产市场进行走访调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等要求，搜集大量相同地段、相同用途的类似交易实例，并根据委估对象的各项特点分析选取三处可比案例，分别对其房地产状况详细调查并列表如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
房地产坐落	东方环球企业园	复地中环天地	华盛国际商务花园
房地产单价	23,769	22,890	24,599
房地产用途	工厂	工厂	工厂
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2021/2/25	2021/5/29	2021/8/13

(2) 评估过程

比较案例一，具体坐落于东方环球企业园，土地用途为工厂，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于静安大宁板块，周边以工业办公为主，聚集度较高，近南北高架，交通较为便捷，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，整栋。

实物状况：面积 1630.79 平方米，钢混结构，普通装修，2008 年建成，标准层高。

权益状况：自主完整产权，物业公司统一管理，土地年限约为 35 年左右。

比较案例二，具体坐落于复地中环天地，土地用途为工厂，分别对其各项房地产状况勘查如下：

区位状况：位于上大板块，周边以住宅为主，聚集度一般，距离轨道交通有一定距离，交通条件一般，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，整栋。

实物状况：面积 823.82 平方米，钢混结构，普通装修，2012 年建成，标准层高。

权益状况：自主完整产权，物业公司统一管理，土地年限约 40 年左右。

比较案例三，具体坐落于华盛国际商务花园，房地产用途为工厂，分别对其各项因素勘查如下：

区位状况：位于桃浦板块，周边以住宅为主，聚集度一般，距离轨道交通有一定距离，交通条件一般，周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全，环境景观一般，整栋。

实物状况：建筑面积 1264.1 平方米，钢混结构，普通装修，2002 年建成，标准层高。

权益状况：自主完整产权，物业公司统一管理，土地年限约有 30 年左右。

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
房地产坐落	永和路 598 号	东方环球企业园	复地中环天地	华盛国际商务花园	
房地产单价	待估	23,769	22,890	24,599	
房地产用途	厂房	工厂	工厂	工厂	
交易情况	待估	成交	成交	成交	
打分系数	100	100	100	100	
市场状况	21/9/30	2021/2/25	2021/5/29	2021/8/13	
市场指数	3676	3610	3633	3668	
区位状况	聚集程度	位于静安大宁板块，周边主要是以住宅为主，聚集度一般	位于静安大宁板块，周边以工业办公为主，聚集度较高	位于上大板块，周边以住宅为主，聚集度一般	位于桃浦板块，周边以住宅为主，聚集度一般
	打分系数	100	101	100	100
	交通条件	交通条件一般	近南北高架，交通较为便捷	距离轨道交通有一定距离，交通条件一般	距离轨道交通有一定距离，交通条件一般
	打分系数	100	101	100	100
	市政配套	周边有学校、医院、金融机构等，配套较齐全	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全	周边有学校、医院、金融机构等，配套齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般	环境景观一般
	打分系数	100	100	100	100
实物状况	楼层朝向	整栋	整栋	整栋	整栋
	打分系数	100	100	100	100
	建筑规模	整栋 1601 平方米	面积 1630.79 平方米	面积 823.82 平方米	建筑面积 1264.1 平方米
	打分系数	100	100	101	100
	建筑结构	框架结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
比较因素	打分系数	100	100	100	100
	装饰装修	简装修	普通装修	普通装修	普通装修
	打分系数	100	100	100	100
	完损程度	1992 年建成	2008 年建成	2012 年建成	2002 年建成
	打分系数	100	103	104	101
	层高布局	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	打分系数	100	100	100	100
权益状况	权利归属	企业自有完整产权	自主完整产权	自主完整产权	自主完整产权
	打分系数	100	100	100	100
	物业管理	标准物业管理	物业公司统一管理	物业公司统一管理	物业公司统一管理
	打分系数	100	101	101	101
	土地年限	土地剩余年限 14 年	土地年限约为 35 年左右	土地年限约 40 年左右	土地年限约有 30 年左右
	打分系数	100	104	105	103

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		东方环球企业园			复地中环天地			华盛国际商务花园		
交易价格		23,769			22,890			24,599		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		3676	/	3610	3676	/	3633	3676	/	3668
区位状况	聚集程度	100	/	101	100	/	100	100	/	100
	交通条件	100	/	101	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100
实物状况	楼层朝向	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑规模	100	/	100	100	/	101	100	/	100
	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	装饰装修	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	完损程度	100	/	103	100	/	104	100	/	101
权益状况	层高布局	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	权利归属	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	物业管理	100	/	101	100	/	101	100	/	101

比较因素	实例一			实例二			实例三		
土地年限	100	/	104	100	/	105	100	/	103
修正后比准单价	21,900			20,800			23,500		
评估单价	22,100								

经市场法评估的不含税单价为 22,100.00 元/平方米。

对于其他房屋根据面积、结构等修正后，评估结果如下：

权证编号	名称	结构	面积	比准单价	结构修正	面积修正	修正后单价	总价
沪房地闸字(2005)第009606号	永和路综合楼	框架	1,601.00	22,100	1	1	22100	35,382,100.00
沪房地闸字(2005)第009606号	永和路喷漆车间	混合	110.00	22,100	0.99	1.1	24100	2,651,000.00
沪房地闸字(2005)第009606号	永和路厕所	混合	21.00	22,100	0.99	1.15	25200	529,200.00
沪房地闸字(2005)第009606号	永和路油料仓库	混合	51.00	22,100	0.99	1.15	25200	1,285,200.00
沪房地闸字(2005)第009606号	永和路门卫	混合	83.00	22,100	0.99	1.15	25200	2,091,600.00
	合计							41,939,100.00
	含契税评估值							43,197,300.00 (保留到百位)

备注：契税税率为 3%。

举例二：程家桥食堂（房屋建筑物评估明细表第 14 项）

（一）评估对象概况

权属状况：该房屋建筑物为被评估单位自行建设，于 1994 年 5 月竣工投入使用。本次评估基准日已取得沪房地闵字（1997）第 007270 号房地产权证。

实物状况：纳入评估范围的食堂总建筑面积为 163 平方米，总层数 3 层，混合结构。外装修主要为涂料粉刷，内装修也主要涂料粉刷，水泥砂浆铺地，钢门窗、不锈钢管扶手、地砖地面。该建筑物设备设施状况为：普通电照、消防系统等齐备。该房屋使用、维护和保养正常，其建筑简况参数如下：

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	163.00m ²	跨度	6.00m	柱、梁	涂料
层数	3	层高	4.60m	内墙	涂料
基础	条形	柱距	6.00m	外墙	涂料
结构类型	混合	外墙	砼墙	门窗	钢门窗

建造年月	1994/5/1	内墙	砼墙	楼地面	地砖
------	----------	----	----	-----	----

(二) 评估过程

(1) 单位面积重置价格

采用重编预算法，根据委托方提供的数据资料及估值人员现场勘查的结果，依据关于实施建筑业营业税改增值税调整本市建设工程计价依据的通知(沪建市管〔2016〕42号)、上海市建筑和装饰工程预算定额(SH01-31-2016)和上海市建筑建材业市场管理总站公布的材料价格信息确定单位面积重置单价。

序号	费用名称	计算公式	计费率	金额
1	直接费	人工费，材料费，机械费之和		121,436
2	其中人工费	人工费		54,023
3	企业管理费和利润	[2]×合同约定费率	25.88%	13,981
4	安全防护、文明施工措施费	([1]+[3])×相应费率	2.80%	3,792
5	施工措施费	(按规定计算)	1.94%	2,356
6	小计	[1]+[3]+[4]+[5]		141,565
7	工料机价差	结算价差		
8	工程排污费	按本市规定计入建设工程材料价格信息发布的水费价格内		
9	社会保障费	[2]×相应费率	38.42%	20,756
10	住房公积金	[2]×相应费率	1.96%	1,059
11	税前土建工程造价	[6]+[7]+[8]+[9]+[10]		163,380
12	税前安装工程造价		10.00%	16,338
13	不含税工程单价	([11]+[12])÷建筑面积		1,103

不含税重置全价计算表

序号	名称	计算方法	费率	金额
1	不含税建安合计	不含税工程单价×建筑面积		179,789.00
2	含税建安合计	[1]×(1+费率)	9.00%	195,970.00
3	项目建设管理费	[2]×费率	1.95%	3,821.00
4	勘察设计费	[2]×费率	6.60%	12,934.00
5	工程监理费	[2]×费率	3.25%	6,369.00
6	招投标代理服务费	[2]×费率	0.02%	39.00

序号	名称	计算方法	费率	金额
7	可行性研究费	[2]×费率	0.09%	176.00
8	环境影响评价费	[2]×费率	0.02%	39.00
9	资金成本	[2]~[9]×施工年限×费率÷2	3.85%	4,222.00
10	含税重置全价	[2]~[9]		223,570.00
11	可抵扣增值税	[2]-[1]+ ([4]~[8]) ÷ (1+费率) × 费率	6.00%	17,288.00
12	不含税重置全价	[11]-[12]		206,282.00
13	每平方米造价			1,266.00

根据上述计算确定不含税重置全价为**206,282.00元**（取整数）。

（2）建筑面积确定

根据企业提供的房地产权证，房产的建筑面积为**163.00**平方米。

（3）成新率

年限法理论成新率的确定

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：该厂房建于**1994年5月**，已使用**27.4**年。

尚可使用年限：参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，该建筑物为**50**年，确定尚可使用年限为**22.6**年。

按公式计算：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$= 22.6 \div (22.6 + 27.4) \times 100\%$$

$$= 45\%$$

确定年限法理论成新率为**45%**。

打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

具体打分情况表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有一定的沉降	12	58	70%
	承重构件	25	基本完好	12		
	非承重墙	15	砖墙基本完好坚固	12		
	屋面	20	部分区域存在渗漏的情况	10		
	楼地面	15	整体面层基本完好平整，	12		
装修部分	门窗	28	基本完好无损	15	52	20%
	外装饰	24	基本完整无损	15		
	内装饰	24	基本完整无损	10		
	顶棚	24	基本完好牢固，小部分区域存在变形的情况	12		
设备部分	给水	25	上水管畅道无阻	15	54	10%
	排水	25	下水管畅道无阻、各种卫生器具完好，零件齐全	15		
	电力	31	设备装置完好	12		
	照明	19	线路各种照明装置完整牢固，绝缘良好	12		

根据评估人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为 0.70、装修部分为 0.20、设备部分为 0.10。则成新率为：

按公式计算：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

$$= (58 \times 0.70 + 52 \times 0.20 + 54 \times 0.10) \div 100 \times 100\%$$

$$= 56\% \text{ (取整)}$$

确定打分法技术测定成新率为 56%。

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法理论成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权}$$

$$= (45\% \times 4 + 56\% \times 6) \div 10$$

$$= 52\% \text{ (取整)}$$

(4) 食堂的评估价值

公式：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 206,282.00 \times 52\%$$

$$= 107,266.64 \text{ 元}$$

6. 评估增减值分析

本次固定资产—房屋建筑物类账面值为 525,003.77 元，评估值为 46,880,282.78 元，增值 46,355,279.01 元，主要原因是由于企业的房屋建筑物造价和商品房市场价格上涨所致

二、 无形资产-土地使用权

1. 评估范围和对象概况

本次评估的土地使用权位于闸北区彭浦镇 328 街坊 19 丘以及虹桥镇 85 街坊 5 丘两处土地使用权，原始账面价值为 11,921,197.80 元，账面值为 3,984,638.88 元，具体明细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)	原始入帐价值	帐面价值
1	沪房地闸字(2005)第 009606 号	闸北区彭浦镇 328 街坊 19 丘	1996/4/15	出让交通	3,833.00	4,582,929.00	1,871,451.10
2	沪房地闵字(1997)第 007270 号	虹桥镇 85 街坊 5 丘		划拨工业	6,465.00	7,338,268.80	2,113,187.78
合计					10,298.00	11,921,197.80	3,984,638.88

2. 现场勘查

土地登记概况见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)
1	沪房地闸字(2005)第 009606 号	闸北区彭浦镇 328 街坊 19 丘	1996/4/15	出让交通	3,833.00
2	沪房地闵字(1997)第 007270 号	虹桥镇 85 街坊 5 丘		划拨工业	6,465.00
合计					10,298.00

(1) 基本情况

委评的位于永和路的使用权来源为出让，土地用途为交通，宗地面积 3833 平方米，土地使用权期限自 1996 年 4 月 15 日至 2036 年 4 月 14 日止。地上已建成办公用房等。

位于程家桥路 58 号的厂房土地用途为工业用地，土地使用权来源为划拨，土地面积 6645 平方米。

根据企业提供的房地产权证（编号：沪房地闵字（1997）第 007270 号），委评的位于程家桥的房产权利人为上海申茂实业（集团）有限公司，系被评估单位原股东。该处房屋系原股东转让取得。根据《大众新亚重组前未了事项处理意见》第三条，位于程家桥路的房屋由于市政冻结，无法办理产权证变更。

（2）他项权利情况

上述土地未存在租赁、抵押、担保或其它他项权利事项。

3.

4. 评估方法的选择

评估方法简介

土地评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1) 居住用地；2) 工业用地；3) 商业、旅游、娱乐用地；4) 综合用地；5) 教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于工业用地，宜采用市场法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊情况下，也可采用收益法。

对于商业、办公、旅游、娱乐用地，宜采用市场法、收益法、假设开发法和基准地价系数修正法估价。

本次评估方法和技术路径

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，位于永和路的土地使用权已合并并在房屋内评估。位于程家桥的土地使用权，属于工业用地，本次采用市场法和基准地价系数修正法对土地使用权价值进行评估。对于永和路 598 号的土地则合并并在房屋内一并评估。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

即 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a.交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b.对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c.区域因素

聚集程度：对于工业用途的宗地，其周边相似厂区、工厂的产业聚集度对企业的品牌效应、相关扶持政策具有一定影响，包括国家级高新产业园、地区级工业开发区等等园区效应会对土地的价值有提升作用，而孤立荒僻的环境会造成价值的偏低，因此一

般以委估对象自身情况为标准。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值，一般以委估对象为标准。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高，因此也以委估对象为标准。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。因此也以委估对象为标准。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制。

工业用地有时需考虑特殊产业的管制，比如高科技园区一般不能允许传统制造、污染行业进入，而各类地区级、国家级产业园可能有投资规模要求的准入标准，会使拿地门槛提高，其土地价值也较高；其他各类用地尚需考虑地上建筑限制对地价的影响，没有特殊要求限制的宗地价值较高，因此也以委估对象为标准。

d.个别因素

宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积，因为实际可用的为建设用地，土地使用率越高、其内涵价值越好，而且对于工业土地来说，大面积的土地整体价值较高，往往单价相对较低。

土地形状：宗地的外轮廓形状也会影响地价水平，一般而言、规则的矩形或多边形场地其可利用程度较好，场地规整正气，便于布局规划，地上面积可以得到充分利用，而长条形、三角形等不规则形状可能造成使用价值偏低，一般以委估对象为标准。

临街深度：宗地位置距离所临道路的垂直距离也会对土地价值有较大影响，其深度越大、土地进出越不便，受到临街道路附加价值越低，被埋置于其他宗地之后，可辨认程度越低，土地价值也越低，以委估对象为标准。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成五通一平或七通一平等。

地形地势：对于郊区或丘陵地区的宗地来说，其土地的地形地势也对价值有一定的影响，平地或地势平缓的场地可利用程度较好，坡地或丘陵起伏的场地会造成生产、生活不便，宗地内或与相邻土地、道路有明显高差的、造成自然排水性受限的，有滑坡、落石、河水倒灌等影响的宗地价值较差，成片开发的新增建设用地则价值较高，一般以委估对象为标准。

地质土壤：不同宗地上的地质土壤也不尽相同，其地基承载力、土壤成分（是否受过污染、坍塌、滑坡、湿陷等不良土质）和水文地质等因素也会造成地价的偏差，坚硬地基的场地比湿陷性土地价值要高、地下水持力层和良好的土壤成分也会带来较高的宗地价值，受到过度开发或经历过化学污染、产生过塌方、滑坡等灾害的土地价值较低，一般以委估对象为标准。

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

$$= \frac{\text{可比实例交易价格} \times 100}{\text{交易情况打分指数}} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}}$$

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

$$\text{土地评估值} = \text{基准地价} \times (1 + \text{期日修正系数}) \times (1 + \text{因素修正系数合计}) \times \text{容积率}$$

修正系数×使用年限修正系数

5. 评估举例

(1) 土地简况

委估对象具体坐落于虹桥镇 85 街坊 5 丘，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于程家桥，周边主要是住宅为主，聚集度一般，周边有轨道交通，较好，配套设施齐全，周边环境较好，设定容积率 1.0。

个别因素：宗地面积 6465 平方米，形状规则，上海工业 5 级用地，宗地单面临街，出入较为不便，宗地内已完成七通一平，属于平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

(2) 市场法评估过程

◆ 搜集和选取可比交易案例：

根据上述市场背景分析，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网公布的土地成交结果中选取与评估对象处于相邻区域内三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，并参照上海市基准地价修正体系，对其各项因素调查并进行容积率修正后结果如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	普陀区未来岛小环岛二期地块 (N13-2-4 地块)	普陀区未来岛科技物流园区 06B-N14-1、07-N14-2 地块	普陀区桃浦镇未来岛小环岛三期西 (N13-1-2 西块)
土地单价 (楼面地价)	4711	5086	4720
土地用途	工业	工业	工业
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2019/11/22	2021/2/25	2019/11/22

比较案例一，具体坐落于普陀区未来岛小环岛二期地块 (N13-2-4 地块)，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高，周边有轨道交通，较好，配套设施齐全，周边环境较好。设定容积率 2.5。

个别因素：宗地面积 16,098.5 平方米，形状较规则，上海工业 5 级用地，宗地单面临街，出入方便，宗地内已完成七通一平，属于平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例二，具体坐落于普陀区未来岛科技物流园区 06B-N14-1、07-N14-2 地块，土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高，周边有轨道交通，较好，配套设施齐全，周边环境较好。设定容积率 2.62。

个别因素：宗地面积 22,326.4 平方米，形状较规则，上海工业 5 级用地，宗地四面临街，宗地内已完成七通一平，属于平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

比较案例三，具体坐落于普陀区桃浦镇未来岛小环岛三期西（N13-1-2 西块），土地用途为工业，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高，周边有轨道交通，较好，配套设施齐全，周边环境较好。设定容积率 2.5。

个别因素：宗地面积 15867.8 平方米，形状较规则，上海工业 5 级用地，宗地单面临街，出入方便，宗地内已完成七通一平，属于平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。

◆ 对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委评对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落	虹桥镇 85 街坊 5 丘	海德路以西、长安路以北	普陀区未来岛科技物流园区 06B-N14-1、07-N14-2 地块	普陀区桃浦镇未来岛小环岛三期西（N13-1-2 西块）
土地单价（楼面地价）	待估	4,711.00	5,086.00	4,720.00

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三	
土地用途	工业	工业	工业	工业	
交易情况	待估	成交	成交	成交	
打分系数	100	100	100	100	
市场状况	21/9/30	2019/11/22	2021/2/25	2019/11/22	
市场指数	1975	1873	1937	1873	
区域因素	聚集程度	位于程家桥，周边主要是住宅为主，聚集度一般	位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高	位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高	位于普陀区未来岛板块，工业聚集度较高
	打分系数	100	101	101	101
	交通条件	周边有轨道交通，较好	周边有轨道交通，较好	周边有轨道交通，较好	周边有轨道交通，较好
	打分系数	100	100	100	100
	市政配套	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全	配套设施齐全
	打分系数	100	100	100	100
	环境景观	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	打分系数	100	100	100	100
	容积率	设定容积率 1.0	设定容积率 2.5	设定容积率 2.62	设定容积率 2.5
	打分系数	1.28	0.886	0.8707	0.886
个别因素	宗地面积	宗地面积 6465 平方米	宗地面积 16,098.5 平方米	宗地面积 22,326.4 平方米	宗地面积 15867.8 平方米
	打分系数	100	102	102	101
	土地形状	形状规则	形状较规则	形状较规则	形状较规则
	打分系数	100	100	100	100
	土地级别	上海工业 5 级用地	上海工业 5 级用地	上海工业 5 级用地	上海工业 5 级用地
	打分系数	100	100	100	100
	临街深度	宗地单面临街，出入较为不便	宗地单面临街，出入方便	宗地四面临街	宗地单面临街，出入方便
	打分系数	100	101	101	101
	开发程度	宗地内已完成七通一平	宗地内已完成七通一平	宗地内已完成七通一平	宗地内已完成七通一平
	打分系数	100	100	100	100
	地形地势	沿海平原地势、标准	沿海平原地势、标准	沿海平原地势、标准	沿海平原地势、标准
打分系数	100	100	100	100	

比准单价计算表

比较因素	实例一	实例二	实例三
座落	海德路以西、长安路以北	普陀区未来岛科技物流园区 06B-N14-1、07-N14-2 地块	普陀区桃浦镇未来岛小环岛三期西（N13-1-2 西块）
交易价格	4,711	5,086	4,720

比较因素		实例一		实例二		实例三	
交易情况		100	/	100	100	/	100
市场状况		1975	/	1873	1975	/	1937
区域因素	聚集程度	100	/	101	100	/	101
	交通条件	100	/	100	100	/	100
	市政配套	100	/	100	100	/	100
	环境景观	100	/	100	100	/	100
	容积率	1.28	/	0.886	1.28	/	0.8707
个别因素	宗地面积	100	/	102	100	/	102
	土地形状	100	/	100	100	/	100
	土地级别	100	/	100	100	/	100
	临街深度	100	/	101	100	/	101
	开发程度	100	/	100	100	/	100
	地形地势	100	/	100	100	/	100
修正后比准单价		6,897		7,327		6,979	
评估单价		7,068					

◆ 市场法评估结果

经测算,委估地块 50 年使用权的市场法计算结果为 7068 元/平方米(楼面地价)。

(3) 基准地价系数修正评估过程

委估对象具体坐落于虹桥镇 85 街坊 5 丘,土地用途为工业用地,地块位于程家桥,周边主要是住宅为主,聚集度一般,周边有轨道交通,较好,配套设施齐全,周边环境较好,设定容积率 1.0。宗地面积 6465 平方米,形状规则,上海工业 5 级用地,宗地单面临街,出入较为不便,宗地内已完成七通一平,属于平原地势、没有明显起伏、不受地形的不利影响。基准地价修正如下:

序号	项目名称	影响因素		修正说明	修正系数
1	基准地价(地面价)			工业五级	990
2	期日修正系数			基准地价基准日为 2020 年 1 月 1 日,待估宗地基准日为 2021 年 9 月 30 日	105.0%
3	区域因素	繁华程度	距市级中心距离	[3,4.5]KM	1.9%
			距地区级中心距离	<1km	3.4%
			距社区级中心距离	<0.5km	2.5%
		道路通达度	周边道路	<1km 有主干道	5.1%

序号	项目名称	影响因素		修正说明	修正系数
		对外交通便利度	距火车站 距离	<5km	1.9%
			距港口码头距离	[6,10]km	0.0%
			距机场距离(KM)	<5km	1.9%
		基本设施状况	基础设施完善度	保障率较高	2.4%
		环境状况	自然条件优劣度	环境质量一般	0.0%
		产业集聚度	关联产业聚集度	无主导产业, 无关联产业	-5.4%
		城市规划	城市规划	无影响	0.0%
4	个别因素	临街状况	临街道路类型	支路(二车道以下)	-2.5%
		宗地形状	宗地形状	规则矩形, 有利于利用	3.0%
		宗地面积	宗地面积(M ²)	[0.3,0.8]公顷	-1.5%
5	区域因素和个别因素修正合计				12.7%
6	容积率修正系数				128%
7	使用年限修正系数	修正系数计算过程另附表格			100.00%
8	待估宗地楼面单价(元/平方米)	$\text{楼面价} = \frac{\text{建筑面积} = \text{土地面积} \times \text{容积率}}{\text{楼面价} = \text{楼面价} \div \text{容积率}}$			1499

经测算, 委估地块 50 年使用权的基准地价系数修正法计算结果为 1499 元/平方米。

(4) 50 年土地使用权单价的确定

经测算, 市场法的计算结果为 7068 元/平方米, 基准地价系数修正法的计算表结果为 1499 元/平方米, 评估人员认为, 市场法更能反映委估对象的市场价格, 故本次评估对象的 50 年土地使用权评估单价为 7068 元/平方米。

(5) 出让金扣除

委评的土地使用权来源为划拨用地, 因此需扣除土地出让金, 扣除比例为 30%, 因此扣除出让金后土地评估单价为 4950 元/平方米。

(6) 评估结果

根据企业提供的房地产权证, 委评土地的面积 of 6465 平方米, 因此土地使用权评估值为 32,001,750.00 元。

6. 评估增减值分析

本次企业土地使用权评估值为 32,001,750.00 元, 账面值为 3,984,638.88 元, 增值 28,017,111.12 元, 增值率 703.13%, 主要由于企业土地取得成本较低, 而近年来土地价格持续上涨所致。

第五节 设备类的评估

本节包括固定资产-设备类，在建工程-设备安装等。

一、 固定资产-设备类

固定资产-设备类的评估汇总情况如下：

序号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	原 值 增 值 率%	净 值 增 值 率%
1	固定资产—机器设备	548,906.82	90,119.30	393,000.00	203,800.00	-28.40	126.14
2	固定资产—车辆	89,769,739.09	39,054,565.42	60,075,057.22	23,516,210.22	-33.08	-39.79
3	固定资产—电子设备	1,432,977.63	376,863.26	402,500.00	327,465.00	-71.91	-13.11
4	设备类合计	91,751,623.54	39,521,547.98	60,870,557.22	24,047,475.22	-33.66	-39.15

1. 评估范围

上海大众新亚出租汽车有限公司此次委评的设备分类账面情况如下：

人民币：元

设备名称	数量（台/辆）	账面原值	账面净值
机器设备	20	548,906.82	90,119.30
运输设备	670	89,769,739.09	39,054,565.42
电子设备及其它设备	208	1,432,977.63	376,863.26
合 计	898	91,751,623.54	39,521,547.98

2. 设备概况

该企业共拥有设备 898 台（套），按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类。

（1）机器设备 20 台（套），主要有：龙门式升降机、外形修复机、打磨机、大梁

矫正仪、25T 压床、冷媒回收仪等，主要分布于企业各厂房与场所内。

(2) 运输设备 670 辆，主要为小型普通客车（桑塔纳轿车 SVW7182HQD、途安 1.6）等，停放于企业厂区或停车位处。

(3) 电子设备及其他设备 208 台（套），主要有：电脑、空调、打印机等，主要分布于企业各职能部门与场所。

3. 现场勘察和调查

3.1 准备阶段

(1) 根据企业设备资产的构成特点及设备评估申报明细表的内容，向设备管理部门及使用部门列出设备评估需要的相关资料清单。

(2) 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、漏填等不符合申报要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 根据设备数量、分布情况，安排设备评估小组成员，制定设备现场勘查工作计划。

3.2 现场调查阶段

现场勘查。由于申报评估的设备数量大，区域分散，评估人员根据重要性原则对设备进行了抽查核实，根据设备具体分类情况，核对主要生产设备和车辆的规格型号和生产厂家等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了解。具体过程如下：

A、对一般生产设备重点关注设备的主要技术参数，结合设备运行情况和测试报告，对设备的整体状况，包括设备制造质量、设备性能、故障频率、负荷率、维护保养、工作环境、制造精度等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响设备成新率的各项调整系数。

B、对价值量较小的一般设备及电子类设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定；

C、对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、启用日期、载客座位数（或载

重量)、排气量、行驶里程、事故及维修状况等；对车辆的制造质量、行驶性能、维护保养、利用率、停放环境等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响车辆成新率的各项调整系数。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的申报明细表，然后由企业盖章确认，作为评估的依据。

(3) 收集设备管理、维修等相关制度，以及了解各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分重大设备的采购合同、发票、付款凭证、工艺说明、技术资料及设备大修记录等，核查并复印运输设备的车辆行驶证，记录车辆的实际行驶里程数等。

3.3 清查结论

经评估人员现场勘查：

企业的运输设备中有一部分预处置，企业于基准日后已以二手车辆形式处置，本次直接按照处置价评估。

企业的设备账、卡、物基本相符，设备的维护保养能正常开展，在用设备和仪器能满足生产经营活动需要。

4. 评估过程

(1) 通过公司建立的价格信息整理统计资料和市场询价网络渠道，确定设备的现行购置价格，并按照相关行业的取费标准确定运杂、基础、安装等各项费用，合理确定设备的重置全价；

(2) 根据评估人员现场勘察记录、设备检测报告以及向企业有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，合理确定设备的成新率；

(3) 对重大、特殊和专用设备，组织机构内资深设备评估专家或聘请外部行业设备专家对设备进行专项讨论研究，复核审定重置全价与成新率的合理性，以求设备评估值更符合客观实际状况。

(4) 评估人员综合分析设备评估结果的可靠性，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核，在初步审核修改的基础上进行汇总。

5. 评估方法

5.1 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-机器设备》的相关规定，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

成本法是指基准日现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的设备资产，并达到可使用状态所需要的全部成本，扣减至基准日已经发生的各类贬值（实体性贬值、功能性贬值、经济型贬值），以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

市场法是指利用现时活跃的设备交易市场上与委估设备资产相同或类似设备资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析的方法以估测设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

收益法是指通过对委估设备资产未来收益的合理预期，采用适宜的折现率折现，以确定委估设备资产现时状况下市场价值的评估方法。

根据评估人员对企业设备资产进行了解后，由于目前国内二手设备交易市场尚处于发展阶段，部分老旧电子设备如电脑等尚有相对活跃的二手交易市场，可以采用市场法评估途径；而与本次委估生产设备类似的设备市场交易并不活跃，难以获取可比的设备资产交易案例，故不适合采用市场法评估。委估企业生产工艺、生产流程较为复杂，难以单独量化各委估设备的独立获利能力，难以采用收益法评估。企业设备资产资料较为完整，市场价格信息渠道较为丰富，各类贬值因素能较为可靠的计量，具备采用成本法评估的条件。

结合本次评估目的、经济行为以及价值类型，本次对设备资产采用成本法评估。

成本法评估计算公式为：

评估值=重置价-功能性贬值-实体性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

5.2 重置全价的确定:

设备重置全价由评估基准日时点设备的购置价、运杂费、基础费、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538 号）之第八条规定：“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”故设备重置全价尚需扣除可抵扣的增值税。

设备重置全价计算公式:

设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他合理费用-可抵扣的增值税

5.2.1 国产设备购置价的确定

(1) 一般设备购置价通过查询、询价的方式获得现行市场价，具体情况如下:

通过向生产制造厂询价；向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得。

(2) 对于部分已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备的现行市场价与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，调整估算确定；参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定。

(3) 一般电子类设备通过直接询价，或是通过查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》等信息取得。

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

5.2.2 其它合理费用的确定

其他合理费用一般主要包括合理资金成本。

本次评估对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

5.2.3 可抵扣增值税的确定

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 538 号)、《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)、《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、财政部、国家税务总局财税(2009)113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》、财税(2016)36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税(2018)32 号《关于调整增值税税率的通知》的相关规定,对本次评估中符合条件的设备,可予抵扣的增值税情况如下:

可抵扣的设备购置价增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的运杂费增值税=运杂费/1.09×9%

可抵扣的设备基础费增值税=运杂费/1.09×9%

可抵扣的安装调试费增值税=安装调试费/1.09×9%

5.2.4 运输设备重置全价的确定

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-可予抵扣增值税额

可予抵扣增值税额=车辆现价÷1.13×0.13

重置现价的确定通过查阅《中国汽车网》、《易车网》、《全国国产及进口汽车报价》、《汽车之家网》或咨询相关代销售公司取得;

车辆购置税为不含税购置价的 10%;

其它费用主要包括:验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等,一般取 500 元,上海地区为 1000 元。

5.3 成新率的确定:

1)对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定:在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终合理确定设备的综合成新率,计算公式:

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中:

理论成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等, 即:

综合成新率 = 理论成新率 × $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养(包括大修理等)情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

2) 对价值量较小的一般设备及电子类设备, 直接采用使用年限法确定成新率, 计算公式:

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验, 结合设备的实际运行状态确定。

3) 对车辆成新率的确定:

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数, 结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数, 并以年限成新率作为车辆基础成新率, 以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数, 再结合其它各类因素对基础成新率进行修正, 最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式:

综合成新率 = 年限成新率 × $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

由于平均年限法计算的成新率太高, 导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备, 其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的, 随着使用年限的延长, 其各部位有形损耗逐年加大, 车辆的剩余价值会越来越小, 因此, 车辆的各年损耗值应呈递减趋势, 即第一年最大, 以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率。

①年限成新率的确定:

计算公式:

年限成新率 = $(1-d)^n \times 100\%$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

②修正系数 K 的确定：

K1 为车辆原始制造质量；K2 为车辆维护保养情况；K3 为车况及车辆运行状态；K4 为车辆利用率；K5 为车辆停放环境状况。

其中 K4 “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数 = 经济行驶里程数 ÷ 经济使用年限 × 已使用年限

车辆利用率修正系数 = $1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$

5.4 拟清理及已清理资产

企业的运输设备中有一部分预处置，企业于基准日后以二手车辆形式处置，本次直接按照处置价评估。

6. 评估实例

7. 例 1：机器设备评估明细表序号 1

设备编号：XYQXN_ZY002

设备名称：龙门式升降机

规格型号：ATL-YD2

制造厂家：上海一成公司

启用年月：2015 年 6 月

账面原值：7,692.31 元

账面净值：384.62 元

(1) 重置全价的确定：

重置全价 = 重置现价 + 合理费用

= 重置现价 × (1 + 运杂安装基础费率) + 资金成本 - 增值税额

增值税额 = 设备现价 ÷ 1.13 × 0.13

包含运杂、安装费费率的总增值税额 = 设备现价 ÷ 1.13 × 0.13 + (设备现价 × 运杂安装费率) ÷ 1.09 × 0.09

经咨询相关龙门式升降机设备生产厂家，获得的此型号龙门式升降机重置现价约为 8,500.00 元。

该设备价格较低，且咨询到的价格包括运杂、安装费用，故本次不计算相关费用及资金成本。

龙门式升降机重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率/利率	计算公式	金额
1	重置现价					8,500.00
2	其中增值税额			13%	(1) / 1.13 × 增值税率	977.88
3	扣除增值税设备重置全价				(1) - (2)	7,522.12
4	取整					7,500.00

龙门式升降机重置全价为 7,500.00 元（取整）

(2) 成新率的确定：

该设备已使用 6.3 年，据估测尚可使用 10.0 年。

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 K

年限成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

= 10.0 ÷ (6.3 + 10.0) × 100%

= 61% (取整)

调整系数 K = K1 × K2 × K3 × K4 × K5

该设备系国产企业制造，原始制造质量较好，故 K1 = 1.00；

该设备的日常维护保养正常，故 K2 = 1.00；

该设备的日常运行正常，故 $K3=1.00$ ；

该设备自投入使用以来，每天按正常班次运行，使用频率正常，故 $K4=1.00$ ；

该设备摆放周边整洁，故 $K5=1.00$ ；

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \\ &= 61\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \\ &= 61\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

（3）评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 7,500.00 \times 61\% \\ &= 4,575.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

8. 例 2：运输设备评估明细表第 607 项

牌照号码：沪 ADD3078

车辆类型：小型普通客车

厂牌型号：荣威 EI5

制造厂家：上汽集团股份有限公司

启用年月：2019 年 12 月

账面原值：126,510.10 元

账面净值：91,456.27 元

已行驶公里数：163795.20 公里

（1）重置全价的确定：

重置全价= 车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

经咨询上汽集团股份有限公司汽车经销商，得该车辆的重置现价约为 120,000.00 元。

购置税=（含税车价÷1.13）×10%

其他费用=1000 元（包括手续费等）

重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率	计算公式	金额(元)
1	车辆重置现价					120,000.00
2	其中增值税额			13%	(1) / 1.13 × 增值税率	13,805.31
3	购置附加税			10%	(1) / 1.13 × 购置附加税率	10,619.47
4	各项费用					1,000.00
5	重置全价				(1) + (3) + (4)	131,619.47
6	扣除增值税后车辆重置全价				(5) - (2)	117,814.16
	取整					117,800.00

重置全价为 117,800.00 元 (取整)

(2) 综合成新率的确定:

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数,结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数,并以年限成新率作为车辆基础成新率,以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数,再结合其它各类因素对基础成新率进行修正,最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式:

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

该车辆系小型普通客车,由于车辆为营运车辆,经济使用年限为 5 年,经济行驶里程数为 600,000.00 公里,现已使用 1.80 年,已行驶 163795.20 公里。

①年限成新率的确定:

$$\text{年限成新率} = (1-d)^n \times 100\%$$

式中: $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限=5 年

1/N = 车辆平均年损耗率=1/5

n = 车辆实际已使用年限=1.8 年

$$\begin{aligned}
 d &= 1 - \sqrt[n]{1/N} = 1 - \sqrt[5]{1/5} \\
 &= 1 - 0.72 \\
 &= 0.28
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{年限成新率} &= (1-d)^n \times 100\% \\
 &= (1-0.28)^{1.8} \times 100\% \\
 &= 0.72^{1.8} \times 100\% \\
 &= 56.02\%
 \end{aligned}$$

② K系数的确定:

修正系数 $K = K1 \times K2 \times K3 \cdots \cdots \times K5$

○该车辆系上汽集团股份有限公司制造，原始制造质量较好，故 $K1 = 1.00$;

○该车辆整体的维护保养正常，故 $K2 = 1.00$;

○车辆状况正常，故 $K3 = 1.00$;

车辆利用率修正系数 $K4$ 的确定:

该车辆已使用 1.8 年，已行驶 163795.20 公里。

$$\begin{aligned}
 \text{已使用年限额定行驶里程} &= \text{经济行驶里程数} \div \text{经济使用年限} \times \text{已使用年限} \\
 &= 600,000 \div 5 \times 1.8 = 216000.00 \text{ 公里}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{实际行驶里程与额定行驶里程差异} &= 163795.20 - 216000.00 \\
 &= -52205 \text{ 公里}
 \end{aligned}$$

○车辆利用率修正系数 $K4 = 1 - (-52205 \div 600000) = 1.087$

○该车辆为室内停放，故 $K5 = 1.00$;

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \\
 &= 56.02\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.087 \times 1.00 \\
 &= 60.00\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{(3) 评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 117,800.00 \times 60.00\% \\
 &= 70,680.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

9. 例 3: 电子设备及其它设备评估明细表序号 7

设备名称: 美的空调 KFR-35GW

规格型号: KFR-35GW

制造厂家: 美的公司

启用年月: 2016 年 4 月

账面原值: 2,650.00 元

账面净值: 132.50 元

(1) 重置全价的确定:

重置全价 = 重置现价 + 合理费用

$$= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装基础费率}) + \text{资金成本} - \text{增值税额}$$

经咨询美的公司代理销售公司, 获得的美的空调现价为 2,200.00 元。

运杂安装基础费: 该类设备购置价含运费, 且设备无需基础及安装, 故运杂安装基础费不计;

资金成本: 设备为现货供应, 故资金成本不计;

重置全价 = 重置现价 - 增值税额

$$= 2,200.00 - 2,200.00 \div 1.13 \times 13\%$$

$$= 1,900.00 \text{ 元 (取整)}$$

(2) 成新率的确定:

该设备属于一般电子类设备, 直接采用使用年限法确定成新率, 计算公式:

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

该设备已使用 5.4 年, 据估测尚可使用 3.0 年。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

$$= 3 \div (5.4 + 3.0) \times 100\%$$

$$= 36\% \text{ (取整)}$$

(3) 评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 1,900.00 \times 36\%$$

$$= 684.00 \text{ 元。}$$

10. 评估结论及分析

具体评估结果账面情况如下：

人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
机器设备	90,119.30	203,800.00	113,680.70	126.14
运输设备	39,054,565.42	23,516,210.22	-15,538,355.20	-39.79
电子设备及其他设备	376,863.26	327,465.00	-49,398.26	-13.11
合 计	39,521,547.98	24,047,475.22	-15,474,072.76	-39.15

经分析：本次评估减值的原因主要有以下几点

(1) 由于企业财务对机器设备折旧较快，其折旧年限与评估考虑的经济耐用年限有差异，故致使评估增值；

(2) 由于企业的运输设备中有一部分预处置，企业于基准日后以二手车辆形式处置，本次直接按照处置价评估，该部分车辆处置价低于账面净值，故导致运输设备评估减值；

(3) 由于企业财务对电子设备的折旧与评估考虑的成新率有差异，评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，故致使评估减值。

二、 在建工程-设备安装

在建工程—设备安装工程评估情况如下：

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	车辆	4,400,000.00	4,400,000.00	0.00	0.00
2	车辆配置	1,015,092.00	1,015,092.00	0.00	0.00

账面值为 5,415,092.00 元，共 2 项。

评估人员在公司设备安装工程管理人员的陪同下，对在建工程—设备安装工程项目进行了现场清查核实。经核查有关凭证及对照在建工程明细账，在建工程账面金额

属实。经查找设备发票并进一步了解相关的实体内容和进展情况后，对各项在建工程的内容、进程及具体付款进度有了较全面的了解。

(1) 经核对设备合同和对照在建工程明细账，在建工程——设备安装的内容均为新购置的营运出租车，账面已付金额均为车辆购置款和车辆配置费。经了解和现场清查核实，设备已到，刚开始安装。账面值为 5,415,092.00 元。本次考虑其实际属于固定资产设备，且刚刚购置，故本次按照账面值确定评估值。

第六节 其他的长期资产的评估

其他的长期资产包括无形资产-其他无形资产等。在经过必要的评估程序后，评估情况如下：

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	其他无形资产	69,105,473.68	100,782,900.00	31,677,426.32	45.84%

一、 无形资产-其他无形资产

1. 概况

无形资产-其他无形资产系企业账面已反映的营运出租车牌照以及账面未反映的营运资质、许可证。

2. 资质

被评估单位的资质包括出租车营运资质和食品许可证。

出租车营运资质为企业的行业准入资质，已在营运车牌中考虑，不单独评估。食品许可证为企业的修理厂分公司自有食堂的许可证，不会为企业带来额外的收益。因此本次虽然纳入评估范围，但不单独作价。

3. 评估方法

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。

4. 评估过程

本次评估人员通过分析，一般情况下由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使用不多。与此同时，无形资产的价值，一般取决于能否给企业带来超额收益，所以收益法是在其他无形资产评估中最常用的一种评估方法。本次根据行业客观经营收益，折现后确定收益法下的车辆运营证价值。与此同时，评估人员通过查询产权交易市场案例，根据市场交易案例确认本次评估标的企业出租车运营证的一个参考参数，并结合市场获取的可比交易案例，与标的企业之间的差异对其进行修正后确定本次标的企业拥有的出租汽车运营证在市场法下的价值。最终通过分析比较后确定本次出租汽车运营证的评估价值。

5. 市场法评估

5.1 市场可比案例的获取

本次评估人员通过查询上海产权交易市场网站中标信息目录，了解到上海联合产权交易所 2021 年 11 月 23 日挂牌了上海远洋宾馆有限公司部分资产（无形资产）-涉及 53 张出租车运营证（其中：有 16 辆出租汽车牌照尚在运营，本次转让不包含车辆实物。），本次挂牌的价格为 863.90 万元，结合本次挂牌数量 53 张，推算出一张出租车运营证价格为 16.3 万元/张。并且挂牌到 2021 年 12 月 6 日截至，并于 2021 年 12 月 13 日以挂牌价格成交。评估人员进一步对本次《上海远洋宾馆有限公司拟转让五十三辆出租车运营额度》相关交易背景的了解。本次上海远洋宾馆有限公司对出租汽车运营证的处置，主要受制于 2021 年国务院对国资委管辖企业进行的“两非”“两资”处置要求，“两非”业务是指非主业、非优势业务，“两资”指无效资产、低效资产。因此上海远洋宾馆有限公司隶属于国资委下属企业中国远洋海运集团有限公司，因此响应国家要求，2021 年将两非中与主业无关的出租汽车运营证予以转让。本次挂牌交易条件为正常公开挂牌，未设置特殊条款。在首轮挂牌期间就按照挂牌价格被成功摘牌，未出现溢价情况。且本次交易对象也非中国远洋海运集团有限公司下属关联公司，但介于商业机密等原因，无法进一步了解具体受让企业名字。因此本次评估人员认为该市场成交价格可以作为本次标的企业拥有的出租车运营证可比参考价格。

5.2 差异性修正

本次评估人员考虑到虽然上述交易案例是一个市场公允价值，但挂牌成交案例的成交数量为 53 张，而标的企业拥有的出租车运营证数量为 687 张，两者数量差异巨大，因此本次需要考虑一个数量的批量性折扣因素。市场在一次性去化大体量的资产时一般都会有给予一定程度的折让，结合本次评估目的应对于本次车牌大宗交易的市场价值在单位价格的基础上进行一定的修正，修正幅度本次确认 10%。修正依据如下：

本次通过同花顺数据查询 9 月运输行业大宗交易明细如下：

代码	名称	日期	价格	当日收盘价	成交量(万股)	收盘价对应的成交额(万元)	成交额(万元)	行业分类
601021.SH	春秋航空	2021-09-28	50.40	53.98	91.66	4,947.81	4,619.66	运输行业
601021.SH	春秋航空	2021-09-28	50.40	53.98	91.67	4,948.35	4,620.17	运输行业
601021.SH	春秋航空	2021-09-28	50.40	53.98	91.67	4,948.35	4,620.17	运输行业
002928.SZ	华夏航空	2021-09-10	11.04	11.04	285.99	3,157.33	3,157.27	运输行业
002928.SZ	华夏航空	2021-06-25	14.89	16.08	220.00	3,537.60	3,275.80	运输行业
002928.SZ	华夏航空	2021-06-25	14.89	16.08	300.00	4,824.00	4,467.00	运输行业
002928.SZ	华夏航空	2021-06-25	14.89	16.08	200.00	3,216.00	2,978.00	运输行业
002928.SZ	华夏航空	2021-06-25	14.89	16.08	187.80	3,019.82	2,796.34	运输行业
601816.SH	京沪高铁	2021-06-23	4.88	5.36	4,970.30	26,640.81	24,255.06	运输行业
601816.SH	京沪高铁	2021-05-11	5.05	5.64	5,029.70	28,367.51	25,399.99	运输行业
600575.SH	淮河能源	2021-02-01	2.02	2.02	717.61	1,449.57	1,449.57	运输行业
601816.SH	京沪高铁	2021-01-21	4.96	5.55	5,122.95	28,432.37	25,409.84	运输行业
	合计					117,489.51	107,048.87	

通过上述表格计算求得，大宗交易的整体折扣率为：

$$107,048.87/117,489.51=10\%(\text{取整})$$

5.3 评估结果确定

$$\begin{aligned} \text{本次标的企业拥有的出资车运营证(单张)} &= 16.3(\text{万元/张}) * (1-10\%) \\ &= 14.67(\text{万/张}) \end{aligned}$$

6. 收益法评估

6.1 评估方法概述

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估价格的一种资产评估方法。所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益折成当前价值（简称折现）的总金额。收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意

支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测年限，为无限年

本次评估假设单车收益为均匀流入，故单车运营额度收益现值计算如下：

$$\text{单车运营额度收益现值} = \frac{F \times (1+r)^{0.5}}{r}$$

6.2 评估假设条件

1. 假设国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

2. 假设今后作为主要运营成本的出租车车价无重大变化或是政府部门不强制要求更换车型而引起出租车价成本的重大变化；

3. 假设产权持有人对出租汽车的管理和运营均在正常情况下且在国家有关的法律和法规的规定下进行；

4. 假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作；

5. 假设企业提供的基础资料及各项预测资料是真实的、正确的为依据；

通过分析，我们认为本次评估基本符合上述前提条件。

6.3 评估过程

1) 单车收益及成本测算过程如下：

A. 月营收：目前上海出租车行业一般采用月定额指标，即每月不管每辆车实际的营运收入是多少，但每辆车的驾驶员必须向公司交纳合同约定的营业收入。不同运营模

式下的出租汽车特性也是有明显区别的。上海市出租汽车运营模式分为单班车（即一车一人运营模式）和双班车（一车两人运营模式），这两种模式都是承包制运营。根据客运管理处的规定，上海出租车每辆车的驾驶员所签定的承包经营合同方式为：根据车辆的新旧程度和承包方式，每月的承包有所不同。上海出租车行业一般给单班车月定额指标为 6,188.00 元/月，给双班车月定额指标为 8,250.00 元/月。月定额指标会根据车辆新旧程度作适当调整。基于目前上海出租车行业两种承包模式都有采用，市场上司机多愿意采用双班车承包模式，基本按照 70%和 30%的比例承包双班车和单班车。故驾驶员每月向出租车公司上缴承包费平均为 $8,250.00 \times 70\% + 6,188.00 \times 30\% = 7,631.40$ （元/月），年均大约为 91,576.80（元/年）。

B. 营业税及附加：根据国家税法规定，增值税税率为 3%，城市维护建设费为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%。合计为营收的 $3\% \times (7\% + 3\% + 2\%) = 0.36\%$ ，税金及附加大约为 $91,576.80 \times 0.36\% = 329.68$ （元/年）。

C. 折旧费计算：参照目前上海市出租车行业中核定载客 4 人出租汽车，目前市场重置全价（以朗逸 1.5L 型为例，包括一些附加设施）一般为 75,000 元左右，按国家规定最新的机动车报废年限规定，营运的小型轿车的报废年限为 8 年，折旧额大约为 9,375.00（元/年）。

D. 车辆保险费、车船税：根据国家税务总局发布的《关于机动车车船税代收代缴有关事项的公告》，从事机动车交通事故责任强制保险（以下简称交强险）业务的保险机构（以下简称保险机构）可以为机动车代缴车船税。《中华人民共和国车船税法》及其实施条例将于 2012 年 1 月 1 日起施行。目前出租车所缴纳的险种，主要是交强险、车辆损失险和第三责任保险。交强险根据相关规定按 1,440.00（元/年）交纳；车辆损失险和第三责任险具体根据车辆的新旧程度以及车辆报修、违章等情况确定。一般情况下排气量在 1.8L 以内的出租汽车的车辆损失险和第三责任险分别为 1,532.50（元/年）和 3,966.68（元/年）左右。车船税为 300（元/年）。车辆保险费和车船税合计为 $1440.00 + 1532.50 + 3966.68 + 300 = 7,239.18$ （元/年）。

E. 驾驶员基本工资、福利费、社保费用等：上海市出租车行业中，一般情况下企业承担了出租车驾驶员的工资、福利费、社保等费用，部分出租公司也为一些星级驾驶员提供一些补贴类工资等。根据目前的行业状况，驾驶员基本工资 $500 \times 12 = 6000$ （元

/年)，按照上海市最低社保缴费基数，出租车驾驶员的年社保缴费基数为 $5,975.00 \times 12 = 71,700.00$ 元，其中养老金、失业金、医保金和工伤金分别按照 16%、0.5%、10.5% 和 0.256% 的比例缴纳，合计缴纳社保金 $71,700.00 \times 27.256\% = 19,542.55$ （元/年）。基本公积金和补充公积金按照 7% 和 2% 的比例缴纳，合计缴纳公积金 $71,700.00 \times 9\% = 6,453.00$ （元/年）。上述费用合计为 $6000 + 19,542.55 + 6,453.00 = 31,995.55$ （元/年）。

F. 营运管理费：营运管理费用一般包括营运业务费用和车队管理费等，营运业务费用主要包括出租车发票、发票打印带、验车费用等，车队管理费用主要包括车队管理人员的工资成本、日常管理费、营运场地费用等。根据目前的行业状况，营运管理费用约占收入的 9%。营运管理费合计按 $91,576.80 \times 9\% = 8,241.91$ （元/年）计算。

G. 车辆的机会成本（资金成本）：从投资角度来说，出租车辆本身的车价款也有机会成本，即如果该笔款项不购车或是用于其他投资也会产生收益，现假设车价款全部为向银行贷款取得，每年支付利息，车辆五年折旧期满一次性还贷。2021 年 6 月五年期以上 LPR 为 4.65%，以公司现有的出租车为例，目前市场重置全价（包括一些附加设施）平均为 75,000 元左右，则每辆车每年资金成本约为 $75,000 \times 4.65\% = 3,487.50$ 元。

H. 其他费用：包括出租车营运的调度费、材料费等，本次按 4,800.00 元/辆/年进行预测。

I. 所得税率：考虑到本次营运牌照采用收益法评估，其净收益与企业是否享有所得税率优惠政策无直接关系，故所得税率按一般企业取 25%。

2) 单车年净收益的确定

年净收益 = 营业收入 - 税金及附加 - 折旧费 - 车辆保险费 - 车船税 - 基本工资、福利、社会费用等 - 营运管理费 - 资金成本 - 其他费用 - 所得税

具体如下表：

单位：元

序号	收益及成本项目（年）	出租汽车
1	营业收入	91,576.80
2	税金及附加	329.68

3	折旧费	9,375.00
4	车辆保险费、车船税	7,239.18
5	福利、社保费用等	31,995.55
6	营运管理费	8,241.91
7	资金成本	3,487.50
8	其他费用	4,800.00
9	成本合计=(2+3+4+5+6+7+8)	65,468.82
10	所得税=(1-9)×25%	6,526.99
11	年净收益=(1-9-10)	19,580.98

3) 收益期的确定

目前上海地区的出租车营运证没有规定使用时间限制，由于出租车营运证可以过户转让，从而形成新的车辆牌照，而车辆可以不断更新，所以在理论上出租车营运证的收益期可以是无限期的。另由于目前出租车公司均采用与驾驶员签定营运承包协议方式，所以每车、每月的营收基本都是固定的，每年营运收益较稳定，适用于收益现值法的永续年金公式。

4) 折现率的选取

根据本次无形资产评估的特点和搜集资料的情况，评估人员采用通用的累加法模型估测该无形资产适用的折现率。

无形资产折现率=无风险报酬率+无形资产特有风险报酬率

其中无风险报酬率取近期发行的长期国债利率。风险报酬率的确定是以对行业、企业现状和无形资产综合分析的基础上，分别对委估无形资产的市场风险、资金风险和管理风险进行综合分析后，综合考虑各因素后确定其风险报酬率。无风险报酬率和风险报酬率相加得到无形资产折现率。

(1) 无风险报酬率的确定

经查中国债券信息网最新 10 年期的、可以市场交易的国债平均实际到期收益率为 2.89%，故本次无形资产评估中无风险报酬率的取值为 2.89%。

(2) 无形资产特有风险报酬率的确定

① 市场风险

权重	考虑因素		分权重	分值					小计
				100	80	60	40	20	
0.4	市场容量风险 (a)					√			24
0.6	市场竞争 风险	现有竞争风险 (b)	0.7				√		16.8
		潜在竞争风险 (c)	0.3						9.72
加权平均分									50.52
市场风险系数取值 (取值范围在 0%—6%之间)									3.03%

- 取值说明:
- a. 市场容量风险: 市场总容量大, 呈增长趋势 (0); 市场总容量大, 发展平稳 (20); 市场总容量一般, 呈增长趋势 (40); 市场总容量一般, 发展平稳 (60); 市场总容量小, 呈增长趋势 (80); 市场总容量小, 发展平稳 (100)。
- b. 市场现有竞争风险: 市场为新市场, 无其他厂商 (0); 市场中厂商数量较少, 且这些厂商实力无明显优势 (40); 市场中厂商数量较多, 其中几个厂商具有较明显的优势 (80); 市场中厂商数量众多, 且这些厂商优势明显 (100)。
- c. 市场潜在竞争风险: 市场潜在竞争风险评测表如下表所示:

权重	考虑因素		分值					小计	
			100	80	60	40	20		0
0.3	规模经济性 (d)				√			18	
0.4	投资额及转换费用 (e)				√			24	
0.3	销售网络 (f)					√		12	
加权平均分									54

- 市场潜在竞争风险取决于以下三个因素:
- d. 规模经济性: 市场存在明显的规模经济 (0); 市场存在一定的规模经济 (60); 市场基本不具规模经济 (100)。
- e. 投资额及转换费用: 项目的投资额及转换费用高 (0); 项目的投资额及转换费用中等 (60); 项目的投资额及转换费用低 (100)。
- f. 销售网络: 产品的销售依赖固有的销售网络 (0); 产品的销售在一定程度上依赖固有的销售网络 (60); 产品的销售不依赖固有的销售网络 (100)。

近年来, 交通运输业受到非传统运营模式和多样化出行方式带来的冲击, 出租车行业竞争加剧, 专车等非传统的运营模式的崛起和人们出行方式的改变分流了公司的

客源，对该行业带来一定影响。出租车行业在市场上总容量一般，发展平稳，故市场容量风险取 60 分；近年来，通过行业内的收购、兼并，全市行业形成大众、强生、锦江、巴士、农工商（海博）五大品牌为主，市场中厂商数量较少，且这些厂商实力无明显优势，市场现有竞争风险取 40 分；针对市场潜在竞争风险，因市场存在一定的规模经济，且项目的投资额及转换费用中等，为抵抗网约车行业的冲击，上海出租汽车的运营在一定程度上依赖固有的销售网络，故规模经济性取 60 分，投资额及转换费用取 60 分，销售网络取 40 分。综上所述，市场潜在竞争风险取 54 分。

经评分测算，市场风险系数为 3.03%。

② 资金风险

权重	考虑因素	分值						小计
		100	80	60	40	20	0	
0.5	融资风险 (a)		√					40
0.5	流动资金风险 (b)			√				30
加权平均分								70
资金风险系数取值（取值范围在 0%—6%之间）								4.20%

- 取值说明：
- a、融资风险：项目的投资额很低（0）；项目的投资额较低（40）；项目的投资额中等（60）；项目的投资额较高（80）；项目的投资额很高（100）。
- b、资金流动性风险：项目的现金流压力小（0）；项目的现金流压力中等（60）；项目的现金流压力较大（80）；项目的现金流压力大（100）。

传统出租车企业受制于行业政策，招工和运价机制难以突破，企业的经营成本持续上升。为抵抗网约车的冲击，迎接互联网化、智能化的发展，出租车行业面临着整体运营环境的改变。传统巡游出租车行业需要加速变革，网约车与巡游出租车需要加速融合，成为新型的出租车形态。未来发展所需的资金较大，有一定的融资风险，所以融资风险取 80 分、流动资金风险取 60 分。

经评分测算，资金风险系数为 4.20%。

③ 管理风险

权重	考虑因素	分值						小计
		100	80	60	40	20	0	

0.3	销售服务风险 (a)				√			12
0.3	质量管理风险 (b)				√			12
0.4	技术开发风险 (c)				√			16
加权平均分								40
管理风险系数取值 (取值范围在 0%—6%之间)								2.40%

- 取值说明：
- a、销售服务风险：已有销售网点和人员 (0)；除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点 (40)；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人力投入 (80)；全部是新网点和新的销售服务人员 (100)。
- b、质量管理风险：质保体系建立完善，实施全过程质量控制 (0)；质保体系已建立且比较完善，但部分环节尚需进行一定调整 (40)；质保体系已建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制 (60)；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制 (100)。
- c、技术开发风险：技术力量强，研发投入高 (0)；技术力量较强，研发投入较高 (40) 技术力量较强，有一定的研发投入 (60)；技术力量弱，研发投入少 (100)。

出租车行业在加速变革中，除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点，故销售服务风险取 40 分。面对网约车具有不安全性的特点，客户更注重服务的质量。对于出租车行业，质保体系已建立且比较完善，但部分环节尚需进行一定调整，故质量管理风险取 40 分。出租车行业技术较为先进，但该行业后续的竞争者可能会有所增加，在技术开发方面企业仍然需要一定的投入来维持技术的先进性，取 40 分。

经评分测算，管理风险系数为 2.40%。

在上述对各项风险报酬率计算的基础上，可计算无形资产特有风险报酬率和无形资产折现率：

$$\begin{aligned}
 & \text{无形资产特有风险报酬率} \\
 & = \text{市场风险报酬率} + \text{资金风险报酬率} + \text{管理风险报酬率} \\
 & = 3.03\% + 4.20\% + 2.40\% \\
 & = 9.63\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{无形资产折现率} &= \text{无风险报酬率} + \text{无形资产特有风险报酬率} \\ &= 2.89\% + 9.63\% \\ &= 12.52\% \\ &= 13.00\% \text{（取整数）}\end{aligned}$$

5) 单车营运证评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{收益法评估, 单车营运证评估值} &= \text{年净收益额} \div \text{折现率} \\ &= 19,580.98 \div 13.00\% \times (1 + 13.00\%)^{0.5} \\ &= 160,114.40 \text{（元/辆）} \\ &= 160,100.00 \text{（元/辆）（取数到百位）}\end{aligned}$$

6) 评估结果的确定

结合市场法下确定的批量性折扣因素 10%折扣率, 本次收益法评估下, 考虑批量折扣性因素后的单车营运证评估值=160,100.00 * (1-10%)

$$= 144,100.00 \text{（取数到百位）}$$

7. 无形资产-其他无形资产评估结论

评估人员经过对市场法和收益法整体分析后, 考虑到市场法更能充分的反映评估基准日下企业拥有的车辆运营证的公允价值, 因此本次按照市场法下单车运营证的评估价格, 并结合企业目前拥有的运营证数量, 确定本次标的企业拥有的 687 张出租汽车运营证评估价值为 100,782,900.00 元。

第七节 资产基础评估结论

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位母公司口径股东权益账面值 14,814.38 万元，评估值 24,050.35 万元，评估增值 9,235.97 万元，增值率 62.34%。其中：总资产账面值 21,122.85 万元，评估值 30,358.82 万元，评估增值 9,235.97 万元，增值率 43.73%。负债账面值 6,308.47 万元，评估值 6,308.47 万元，无增减变动。

资产基础法评估增减值分析如下：

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	9,067.68	9,067.68	0.00	0.00
2	非流动资产	12,055.18	20,830.85	8,775.68	72.80
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
8	长期股权投资	200.00	378.39	178.39	89.20
9	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
11	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	固定资产	4,004.66	7,092.78	3,088.12	77.11
13	在建工程	541.51	541.51	0.00	0.00
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
17	无形资产	7,309.01	13,278.47	5,969.45	81.67
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
19	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
20	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
22	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
23	资产总计	21,122.85	30,358.82	9,235.97	43.73
24	流动负债	6,308.47	6,308.47	0.00	0.00

25	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
26	负债总计	6,308.47	6,308.47	0.00	0.00
27	净资产（所有者权益）	14,814.38	24,050.35	9,235.97	62.34

1. 长期股权投资：账面值 200.00 万元，评估值 378.39 万元，评估增值 178.39 万元，增值率 89.20%。增值主要由子公司的投资性房地产的评估增值引起。

2. 固定资产：账面值 4,004.66 万元，评估值 7,092.78.10 万元，评估增值 3,088.12 万元，增值率 77.11%。

2.1 房屋建筑物：账面值为 525,003.77 元，评估值为 46,880,282.78 元，增值 46,355,279.01 元，主要原因是由于企业的房屋建筑物造价和商品房市场价格上涨所致

2.2 设备：评估值为 39,521,547.98 元，账面值为 24,047,475.22 元，增值-15,474,072.76 元，增值率-39.15%。主要原因系企业折旧年限与评估考虑的经济耐用年限和成新率有差异，部分设备预处理，以及公务车非营运车牌增值导致。

3. 无形资产：账面值 7,309.01 万元，评估值 13,278.47 万元，评估增值 5,969.45 万元，增值率 81.67%。评估增值系土地使用权和车辆牌照的市场价值上升导致。

3.1 土地使用权：评估值为 32,001,750.00 元，账面值为 3,984,638.88 元，增值 28,017,111.12 元，增值率 703.13%，主要由于企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而近年来土地价格持续上涨所致。

3.2 其他无形资产-车辆牌照：评估值为 100,782,900.00 元，账面值为 69,105,473.68 元，增值 31,677,426.32 元，增值率 45.84%，评估增值系市场价格上涨所致。

第四章 收益法的评估

一、 收益法的应用前提及选择的理由

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表（合并口径）为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

2. 收益法的应用前提

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

二、 评估思路及模型

1. 具体估值思路

- （1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋

势和业务类型估算预期收益（合并口径净现金流量），考虑非现金支出、资本性支出以及营运资本增加后得到股权自由现金流，并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（合并口径净现金流量）估算中未予考虑的诸如定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的股东全部权益价值。

2. 评估模型

本次评估选择股权自由现金流模型。

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点

和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期

g —未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 F_i 不变， G 取零。

ΣC_i ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

3. 收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 新增贷款 - 贷款偿还

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

4. 折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 R_e ：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right)$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会

计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

三、 收益预测的假设条件

收益法评估需对公司未来的收益进行预测，预测是建立在以下假设的基础上：

1. 基本假设

(1) 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(2) 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(3) 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

(4) 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

2. 一般假设

(1) 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

(2) 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

(3) 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

(4) 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

3. 收益法评估特别假设

(1) 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

(2) 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

(3) 被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致

(4) 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

(5) 根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(2021年第11号)，上海亚吉贸易有限公司符合增值税小规模纳税人免征增值税条款；预计未来持续享有此项优惠政策。

(6) 本次在收益法中假设程家桥土地在评估基准日后2021年缴纳土地出让金后，土地由划拨变性为出让用地，并在企业资本性支出中针对性考虑该部分土地出让金支出。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象

的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

四、 企业资产、经营状况和财务分析

1. 尽职调查和清查内容

(1) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(2) 评估对象主营业务收入情况；

(3) 评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧和无形资产摊销、人员人数及工资福利水平等情况；

(4) 评估对象主营业务成本中原材料价格、市场供求状况等情况；

(5) 评估对象的主营业务生产、经营能力等；

(6) 评估对象的应收、应付账款情况；

(7) 评估对象的关联交易情况；

(8) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(9) 评估对象资金状况，借款以及债务成本情况；

(10) 评估对象的相关土地房屋产权或经营场所租赁情况；

(11) 评估对象的抵押、担保及诉讼事项；

(12) 评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

(13) 评估对象主要竞争者的简况，包括经营生产能力、价格及成本等；

(14) 评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(15) 评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

(16) 评估对象固定资产的投资和拟投资的情况；

(17) 与本次评估有关的其他情况。

2. 尽职调查和清查过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对资产占有方的部分经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及未来经营状况、主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。

通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。清查溢余或非经营性资产、负债。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

五、 历史数据分析、调整（合并口径）

1. 利润表分析、调整

本次采用合并收益法，数据基于合并资产负债表以及合并损益表。损益表清查重点分析历年数据的合理性。对于各种比率变化幅度大的，了解发生原因，对企业核算口径前后不一致的，按合理性、一贯性调整损益表。

历史收益情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2019A	2020A	2021年1-9月
一、营业总收入	6,974.50	5,029.04	3,515.17
其中：主营业务收入	6,704.41	4,938.73	3,350.82

项目 \ 年份	2019A	2020A	2021年1-9月
其他业务收入	270.09	90.31	164.35
其中:营业成本	5,106.89	4,656.28	2,859.86
其中:主营业务成本	5,102.54	4,654.45	2,858.66
其他业务成本	4.35	1.83	1.20
营业税金及附加	73.02	38.11	32.43
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	607.37	641.10	555.82
财务费用			
资产减值损失	-360.76	-327.31	-88.22
加:公允价值变动收益			
投资收益			
资产处置收益(亏损列“-”)	6,232.57	-19.26	968.01
其他收益	444.91	205.10	353.46
三、营业利润	8,225.46	206.70	1,476.75
加:营业外收入	20.89	24.16	73.08
减:营业外支出	27.71	11.50	17.50
四、利润总额	8,218.64	219.36	1,532.33
减:所得税	2,071.89	57.93	377.52
五、净利润	6,146.74	161.43	1,154.81
净利润增长率			
其中:少数股东损益			
占总利润比例			
六、归属于母公司损益	6,146.74	161.43	1,154.81

非市场因素的调整

所谓非市场因素调整主要是指对被评估企业和可比企业历史数据中由于关联交易或其他因素造成的非市场价格交易数据因素进行分析、确认和调整。由于本次我们评估的价值形态为持续经营假设前提下的市场价值，因此对于被评估企业和可比企业中可能存在的非市场因素的收入和支出项目进行市场化处理，以确认所有的收入、支出项目全部是市场化基础的数据，剔除由于关联交易等非市场化的因素。

清查了解到：

- (1) 企业目前的经营场所为自有房屋建筑物，不存在房屋租赁行为。
- (2) 企业没有向股东或关联企业发生无息长期应付款。

根据我们的了解，本次评估中所参考的历史数据中不存在非市场化因素影响的收

入、支出项目。

本次评估对损益表无调整事项。

详见 DCF-2 调整后利润表。

2. 经营性资产的配置和使用情况

被评估企业为出租汽车行业，属重资产企业。公司长期资产 11,857.84 万元，占总资产 56.58%，其中固定资产 4,004.92 万元，土地使用权 7,309.01 万元；流动资产 9,099.21 万元，占总资产 43.42%。

目前被评估企业自有的房屋建筑物，一部分作为经营办公场所，一部分作租赁用途。同时，上海亚吉贸易有限公司的主营业务为投资性房地产出租。

3. 非经营性资产、负债清查和资产负债表的分析、调整

所谓非经营性资产，包括两个方面：

(1) 是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产如：闲置的房地产、设备等，以及非主营业务活动或者没有直接关系的业务活动产生的资产，如应收股利、利息、持有至到期投资等等。

(2) 对企业未来的主营业务有“贡献”但是未纳入本次收益预测范围的资产，如递延所得资产、尚未考虑对企业收益贡献的在建项目（在建工程），以及未考虑投资收益的长期投资等，都作为非经营性资产予以考虑。

所谓非经营性负债也包括两个方面：

(1) 是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如：上下级企业的往来款、基本建设投资等活动所形成的负债。非经营性负债主要包括：应付利润、预提费用、专项应付款等科目。

(2) 对企业的未来的主营业务有影响，但是未纳入本次收益预测范围的相关负债，

如递延所得税负债，尚未考虑对企业受益影响的递延收益等。

其他应收款、其他应付款则需要对其中内容进行甄别，某些行业如：出口退税、投标保证金等与经营活动有关的作为营运资金预测；对其中如企业间的往来款、专项经费等与经营活动无关的款项，为非经营性资产、负债进行调整。

经过资产清查，和收益分析预测，企业的非经营性资产和负债包括：

- (1) 其他应收款：与企业主营业务无关的浦新旅行社保证金 24.51 万元，作为非经营性资产；
- (2) 固定资产、无形资产：被评估企业的主营业务为出租车营运，此次评估将用于出租的房屋建筑物、出租房屋对应的土地使用权以及停运的出租车作为非经营性资产；
- (3) 其他应付款：基于经营性负债需由企业主营业务的经营活动产生的原则，此次评估将应付股利、工具箱押金等款项作为非经营性负债。

企业基准日和前一个完整年度期末财务报表，非经营性资产负债分析如下表：

序号	项目\年份	2020年12月31日			2021年9月30日		
		账面值	非经或重分类	调整后经营性资产	账面值	非经或者重分类	调整后经营性资产
1	流动资产：						
2	货币资金	7,661.06		7,661.06	8,565.89		8,565.89
3	交易性金融资产						
4	衍生金融资产						
5	应收票据						
6	应收账款	7.61		7.61	119.31		119.31
7	应收款项融资						
8	预付款项				97.96		97.96
9	其他应收款	270.16	24.51	245.65	273.40	24.51	248.89
10	存货	45.35		45.35	42.65		42.65
11	合同资产						
12	持有待售资产						
13	一年内到期的非流动资产						

14	其他流动资产						
15	一、流动资产合计	7,984.18	24.51	7,959.67	9,099.21	24.51	9,074.70
16	非流动资产：						
17	可供出售金融资产						
18	持有至到期投资						
19	债权投资						
20	其他债权投资						
21	长期应收款						
22	长期股权投资						
23	其他权益工具投资						
24	其他非流动金融资产						
25	投资性房地产	3.59	3.59		2.40	2.40	
26	固定资产	4,555.90	979.96	3,575.94	4,004.92	1,079.43	2,925.49
27	在建工程	199.64		199.64	541.51		541.51
28	生产性生物资产						
29	油气资产						
30	使用权资产						
31	无形资产	7,334.56	177.69	7,156.87	7,309.01	168.75	7,140.26
32	开发支出						
33	商誉						
34	长期待摊费用						
35	递延所得税资产						
36	其他非流动资产						
37	二、非流动资产合计	12,093.69	1,161.24	10,932.45	11,857.84	1,250.58	10,607.26
38	三、资产总计	20077.87	1,185.75	18,892.12	20,957.05	1,275.09	19,681.96
39	流动负债：						
40	短期借款						
41	交易性金融负债						
42	衍生金融负债						
43	应付票据						
44	应付账款	35.47	13.66	21.81	25.65	19.07	6.58
45	预收款项	159.10		159.10	85.92		85.92
46	合同负债						

47	应付职工薪酬	308.79		308.79	357.62		357.62
48	应交税费	59.66		59.66	438.79		438.79
49	其他应付款	2,650.14	1,033.00	1,617.14	5,165.55	3,867.20	1,298.35
50	持有待售负债						
51	一年内到期的非流动负债						
52	其他流动负债						
53	四、流动负债合计	3,213.16	1,046.66	2,166.50	6,073.53	3,886.27	2,187.26
54	非流动负债：						
55	长期借款						
56	应付债券						
57	其中：优先股						
58	永续债						
59	租赁负债						
60	长期应付款						
61	预计负债						
62	递延收益						
63	递延所得税负债						
64	其他非流动负债						
65	五、非流动负债合计						
66	六、负债合计	3,213.16	1,046.66	2,166.50	6,073.53	3,886.27	2,187.26
67	七、所有者权益或净资产	16,864.71	139.09	16,725.62	14,883.52	-2,611.18	17,494.70

4. 溢余资产的清查

主要是指超过企业正常经营需要的富裕的货币现金及现金等价物，包括定期存款、有价证券等投资。

本次评估基于企业的具体情况，测算企业为保持的正常经营，所需的安全现金保有量。

$$\text{月付现成本} = (\text{销售成本} + \text{应交税金} + \text{三项费用} - \text{折旧与摊销}) / 12$$

根据企业应收账款周转次数或经营业务周期确定企业若干个月的付现成本为安全

现金保有量。正常情况下货币资金应该比安全现金保有量略留有余量，在确定溢余资金时应该结合企业近期是否有需要支付大额的非经营性负债，如：应付支付利润等因素。

5. 付息负债的清查

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但因为是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。公司的有息负债主要应该包括：短期借款、交易性金融负债、长期借款、一年内到期的非流动负债等。

经清查，企业无有息负债。

六、 宏观经济发展状况

2021 年上半年，面对复杂多变的国内外环境，在以习近平总书记为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，精准实施宏观政策，我国经济持续稳定恢复，生产需求继续回升，就业物价总体稳定，新动能快速成长，质量效益稳步提高，市场主体预期向好，主要宏观指标处于合理区间，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。

初步核算，上半年国内生产总值 532167 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.7%，比一季度回落 5.6 个百分点；两年平均增长 5.3%，两年平均增速比一季度加快 0.3 个百分点。分季度看，一季度同比增长 18.3%，两年平均增长 5.0%；二季度增长 7.9%，两年平均增长 5.5%。分产业看，上半年第一产业增加值 28402 亿元，同比增长 7.8%，两年平均增长 4.3%；第二产业增加值 207154 亿元，同比增长 14.8%，两年平均增长 6.1%；第三产业增加值 296611 亿元，同比增长 11.8%，两年平均增长 4.9%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.3%。

一、夏粮再获丰收，畜牧业生产稳定增长

上半年，农业（种植业）增加值同比增长 3.6%，增速比一季度加快 0.3 个百分点；两年平均增长 3.7%。其中，二季度增长 3.7%，比一季度加快 0.4 个百分点。全国夏粮总产量 14582 万吨（2916 亿斤），比上年增加 296.7 万吨（59.3 亿斤），增长 2.1%。农业种植结构持续优化，油菜籽等经济作物播种面积增加。上半年，猪牛羊禽肉产量 4291 万吨，比上年同期增长 23.0%，其中猪肉产量增长 35.9%；牛奶产量同比增长 7.6%，禽蛋产量下降 4.1%。二季度末，生猪存栏 43911 万头，同比增长 29.2%；其中，能繁殖母猪存栏 4564 万头，增长 25.7%。

二、工业生产稳定增长，高技术制造业快速增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 15.9%，两年平均增长 7.0%，比一季度加快 0.2 个百分点；其中二季度同比增长 8.9%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 8.3%，两年平均增长 6.5%；环比增长 0.56%。分三大门类看，上半年采矿业增加值同比增长 6.2%，两年平均增长 2.5%；制造业增长 17.1%，两年平均增长 7.5%；电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 13.4%，两年平均增长 6.0%。高技术制造业增加值同比增长 22.6%，两年平均增长 13.2%。分产品看，新能源汽车、工业机器人、集成电路产量同比分别增长 205.0%、69.8%、48.1%，两年平均增速均超过 30%。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 11.9%；股份制企业同比增长 15.8%，外商及港澳台商投资企业同比增长 17.0%；私营企业同比增长 18.3%。6 月份，中国制造业采购经理指数为 50.9%，连续 16 个月高于临界点；企业生产经营活动预期指数为 57.9%。

1 至 5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 34247 亿元，同比增长 83.4%，两年平均增长 21.7%；规模以上工业企业营业收入利润率为 7.11%，比 2020 年 1 至 5 月份提高 2.05 个百分点。

三、服务业稳步恢复，市场预期持续向好

上半年，第三产业持续稳定恢复。二季度第三产业增加值同比增长 8.3%，两年平均增长 5.1%；一季度同比增长 15.6%，两年平均增长 4.7%。分行业看，上半年交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比分别增长 21.0%、20.3%，两年平均分别增长 6.9%、17.3%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 10.9%，两年平均增长 6.5%。1 至 5 月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 31.9%，

两年平均增长 11.1%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

6 月份，服务业商务活动指数为 52.3%，连续 16 个月高于临界点。从行业情况看，与线上消费密切相关的邮政快递、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息技术服务等行业商务活动指数均位于 57.0% 以上较高景气区间；货币金融服务、保险业均位于 60.0% 以上高位景气区间。从市场预期看，业务活动预期指数为 60.4%，继续保持在高位景气区间。

四、市场销售逐步改善，消费升级类商品快速增长

上半年，社会消费品零售总额 211904 亿元，同比增长 23.0%，两年平均增长 4.4%，比一季度加快 0.2 个百分点；其中二季度同比增长 13.9%，两年平均增长 4.6%。6 月份，社会消费品零售总额 37586 亿元，同比增长 12.1%，两年平均增长 4.9%；环比增长 0.70%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 184098 亿元，同比增长 23.3%，两年平均增长 4.4%；乡村消费品零售额 27807 亿元，同比增长 21.4%，两年平均增长 4.0%。按消费类型分，商品零售 190192 亿元，同比增长 20.6%，两年平均增长 4.9%；餐饮收入 21712 亿元，同比增长 48.6%，规模与 2019 年上半年基本持平。按商品类别分，限额以上单位 18 个商品类别同比增速均超过 10%，其中七成以上商品类别同比增速超过 20%。从两年平均增速看，除石油类商品外，其他商品类别商品零售额均为正增长，其中体育娱乐用品类、通讯器材类、化妆品类、文化办公用品类等 9 类商品零售额两年平均增速超过 10%。全国网上零售额 61133 亿元，同比增长 23.2%，两年平均增长 15.0%，比一季度加快 1.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 50263 亿元，增长 18.7%，两年平均增长 16.5%，比一季度加快 1.1 个百分点；实物商品网上零售额占社会消费品零售总额的比重为 23.7%，比一季度提高 1.8 个百分点。

五、固定资产投资持续恢复，制造业投资两年平均增速加快

上半年，全国固定资产投资（不含农户）255900 亿元，同比增长 12.6%，6 月份环比增长 0.35%；两年平均增长 4.4%，比一季度加快 1.5 个百分点。分领域看，上半年基础设施投资同比增长 7.8%，两年平均增长 2.4%，比 1 至 5 月份略降；制造业投资同比增长 19.2%，两年平均增长 2.0%，比 1 至 5 月份加快 1.4 个百分点；房地产开发投资同比增长 15.0%，两年平均增长 8.2%，比 1 至 5 月份略降。全国商品房销售面积 88635

万平方米，同比增长 27.7%，两年平均增长 8.1%；商品房销售额 92931 亿元，同比增长 38.9%，两年平均增长 14.7%。分产业看，第一产业投资同比增长 21.3%，两年平均增长 13.2%；第二产业投资同比增长 16.3%，两年平均增长 2.9%；第三产业投资同比增长 10.7%，两年平均增长 4.8%。民间投资同比增长 15.4%，两年平均增长 3.8%。高技术产业投资同比增长 23.5%，两年平均增长 14.6%；其中高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长 29.7%、12.0%，两年平均分别增长 17.1%、9.5%。高技术制造业中，计算机及办公设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资同比分别增长 47.5%、34.2%，两年平均分别增长 26.3%、18.7%；高技术服务业中，电子商务服务业、研发设计服务业投资同比分别增长 32.9%、28.4%，两年平均分别增长 32.5%、15.9%。社会领域投资同比增长 16.4%，两年平均增长 10.7%；其中卫生投资、教育投资同比分别增长 35.5%、14.2%，两年平均分别增长 24.9%、12.5%。

六、货物进出口快速增长，贸易结构持续优化

上半年，货物进出口总额 180651 亿元，同比增长 27.1%。其中，出口 98493 亿元，同比增长 28.1%；进口 82157 亿元，同比增长 25.9%；进出口相抵，贸易顺差 16336 亿元。贸易结构继续优化。上半年，机电产品出口占出口总额的比重为 59.2%，比上年同期提高 0.6 个百分点。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 61.9%，比上年同期提高 1.7 个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为 47.8%，比上年同期提高 2.8 个百分点。6 月份，进出口总额 32916 亿元，同比增长 22.0%。其中，出口 18122 亿元，同比增长 20.2%；进口 14794 亿元，同比增长 24.2%。

七、居民消费价格温和上涨，工业生产者出厂价格仍处高位

上半年，全国居民消费价格（CPI）同比上涨 0.5%，一季度同比持平。其中，6 月份全国居民消费价格同比上涨 1.1%，涨幅比 5 月份回落 0.2 个百分点；环比下降 0.4%。上半年，城市居民消费价格上涨 0.6%，农村居民消费价格上涨 0.4%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 0.4%，衣着价格同比持平，居住价格上涨 0.2%，生活用品及服务价格上涨 0.1%，交通通信价格上涨 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.9%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格下降 1.1%。在食品烟酒价格中，猪肉价格下降 19.3%，粮食价格上涨 1.2%，鲜果价格上涨 2.6%，鲜菜价格上涨 3.2%。扣除食品和能源价格后

的核心 CPI 上涨 0.4%，一季度为同比持平。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.1%，涨幅比一季度扩大 3.0 个百分点；其中 6 月份同比上涨 8.8%，涨幅比 5 月份回落 0.2 个百分点。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 7.1%，涨幅比一季度扩大 4.3 个百分点；其中 6 月份同比上涨 13.1%，环比上涨 0.8%。

八、城镇调查失业率与上月持平，就业形势总体稳定

上半年，全国城镇新增就业 698 万人，完成全年目标的 63.5%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.0%，与 5 月份持平，比上年同期下降 0.7 个百分点。本地户籍人口调查失业率为 5.0%，外来户籍人口调查失业率为 5.1%。16-24 岁人口、25-59 岁人口调查失业率分别为 15.4%、4.2%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%，与 5 月份持平。全国企业就业人员周平均工作时间为 47.6 小时，比 5 月份增加 0.3 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18233 万人。

九、居民收入继续增长，城乡居民人均可支配收入比值缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 17642 元，同比名义增长 12.6%，这主要是受到去年上半年低基数的影响，两年平均增长 7.4%，比一季度加快 0.4 个百分点；扣除价格因素同比实际增长 12.0%，两年平均增长 5.2%，略低于经济增速，基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 24125 元，同比名义增长 11.4%，实际增长 10.7%；农村居民人均可支配收入 9248 元，同比名义增长 14.6%，实际增长 14.1%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入同比分别名义增长 12.1%、17.5%、15.0%、9.0%。城乡居民人均收入比值 2.61，比上年同期缩小 0.07。全国居民人均可支配收入中位数 14897 元，增长 11.6%。

总的来看，上半年国民经济持续稳定恢复，稳中加固、稳中向好。但也要看到，全球疫情持续演变，外部不稳定不确定因素较多；国内经济恢复不均衡，巩固稳定恢复发展的基础仍需努力。下一步，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央经济工作会议和政府工作报告决策部署，坚持稳中求进工作总基调，更好统筹疫情防控和经济社会发展，持续深化供给侧结构性改革，着力释放内需潜力，大力助企纾困发展，加快推进改革开放，瞻前顾后统筹调节，保持经济运行在合理区间，扎实推

动高质量发展，努力完成全年经济社会发展目标任务。

七、 行业发展状况

巡游出租汽车行业作为城市公共交通体系的重要组成部分，在广大市民的日常生活中扮演着重要的角色。近年来，相关部门为妥善推动我国出租汽车行业健康、有序、稳定地发展，更好地满足人民群众与日俱增的美好出行服务需求，国务院办公厅和交通运输部先后印发了巡游出租汽车行业健康发展有关的文件，以此推进我国巡游出租汽车行业的改革、转型和升级。

巡游出租汽车行业相关政策

日期	颁布部门	行业政策法规	概述
2016年	交通运输部	《巡游出租汽车经营服务管理规定》	为规范巡游出租汽车经营服务行为，保障乘客、驾驶员和巡游出租汽车经营者的合法权益，促进出租汽车行业健康发展，根据国家有关法律、行政法规，制定本规定。
2016年	交通运输部	《出租汽车驾驶员从业资格管理规定》	于2011年12月26日由交通运输部发布，根据2016年8月26日中华人民共和国交通运输部令2016年第63号《交通运输部关于修改〈出租汽车驾驶员从业资格管理规定〉的决定》修正。该《规定》分总则、考试、注册、继续教育、从业资格证件管理、法律责任、附则7章48条，自2012年4月1日起施行。

2016年	国务院办公厅	《关于深化改革推进出租汽车行业健康发展的指导意见》（国办发〔2016〕58号）	为了深化改革推进出租汽车行业健康发展而制定的法规。
2017年	交通运输部	《关于改革出租汽车驾驶员从业资格考试有关工作的通知》（交运发〔2017〕134号）	为积极推进深化出租汽车行业改革政策落地实施，在满足驾驶员从业基本要求、确保行业服务水平的基础上，针对当前出租汽车驾驶员从业资格考试中存在的突出问题而制定的法规。
2018年	交通运输部	《关于印发〈出租汽车服务质量信誉考核办法〉的通知》（交办运〔2018〕58号）等	为进一步完善出租汽车信用管理体系，提升出租汽车服务水平。
2019年	-	巡游出租汽车改革发展政策研讨会	以“深化巡游出租汽车行业改革打造数字化出行助手”为主题的第二届巡游出租汽车改革发展政策研讨会在北京举行。交通运输部及各级主管部门将综合运用行政、经济、信用、数字等监管服务手段，加快理顺运价机制，关爱出租汽车司机，借助移动互联网推进行业转型升级，扩大服务有效供给，共同促进行业高质量发展。

2021年	交通运输部	《巡游出租汽车经营服务管理规定》	为规范出租汽车营运服务行为，保障乘客，驾驶员和巡游出租汽车经营者的合法权益。
-------	-------	------------------	--

智研咨询发布的《2021-2027年中国出租车产业发展动态及投资战略规划报告》显示：城市出租汽车与公交车、地铁、轻轨等构成了城市综合交通运输体系，与公交车、地铁等公共交通工具不同的是，出租车提供的是“门到门”的运输服务，这种方便、快捷、个性化的客运出行方式为日益城镇化的大、中城市解决群众出行发挥了重要作用。2019年中国巡游出租拥有量 139.16 万辆，同比增长 0.19%；2020年中国巡游出租拥有量 139.40 万辆，同比增长 0.17%。

据交通运输部数据显示：2019年中国城市客运量 1279.17 亿人，比上年增加 16.93 亿人；2020年中国城市客运量 871.92 亿人，比上年减少 407.25 亿人。

2016-2020年中国城市客运量及增长



资料来源：交通运输行业发展统计公报、智研咨询整理

2016-2020年中国巡游出租汽车客运量及占城市客运量的比重总体稳定，均保持在27%-30%之间，2019年中国巡游出租汽车客运量 347.89 亿人，占城市客运量的 27.20%；2020年中国巡游出租汽车客运量 253.27 亿人，占城市客运量的 29.05%。

2015-2020年中国巡游出租汽车客运量及占城市客运量的比重



资料来源：交通运输行业发展统计公报、智研咨询整理

巡游出租汽车作为城市居民出行重要交通工具因前期价格补贴、服务好、随叫随到等数量既互联网技术又熟悉出租汽车行业管理具，在为城市居民提供个性化运输服务的同优点迅速占领市场，导致巡游出租汽车面临人员。同时随着网约车地位合法化，其数量时，其普遍存在的打车难打车贵、服务水平巨大的生存压力，给我国巡游出租汽车行业也必将进一步加大，其经营过程中不规范行差、政府管理难等问题，使巡游出租汽车成管理和发展带来新的问题，主要体现在以下也为必将增加。网约车由于其经营具有较强为最受公众诟病的行业之一。

在深化出租汽车行业改革的大背景下，巡游出租车的市场垄断地位被打破，营收下降，行业经营环境由宽趋紧，引发诸多矛盾。然而“不破则不立”，相信行业主管部门积极主动深入调研并制定符合市场规律的改革配套措施，引导巡游车企业进行服务创新，推动巡游车行业转型升级，鼓励从业人员提升服务品质，传统的巡游出租车行业一定会“破茧成蝶”，突破行业发展瓶颈，成为城市流动的名片和靓丽的风景。

八、 企业现状分析

上海大众新亚出租汽车有限公司（简称：大众新亚）成立于 2000 年 4 月 27 日，注册资金三千万元人民币。公司经营范围包含出租汽车、大客车业务、汽车修理、驾驶员培训、汽车销售等。其中，巡游出租车营运和汽修服务为大众新亚的主营业务，其业务模式是公司与驾驶员签订租车经营合同，将自有出租承租与驾驶员，并为驾驶员提

供道德、技能培训、车载终端以及安全互助保障等服务。同时，大众新亚建有汽修厂，为出租车驾驶员提供汽车修理服务。目前，大众新亚的出租车业务规模覆盖上海市，出租车 680 余辆，签约驾驶员 800 余人。出租车以油车为主，企业在逐渐更新油车为新能源汽车。

除此之外，大众新亚及其子公司上海亚吉贸易有限公司还运营场地租赁业务，将总部自有房屋建筑物以及子公司的投资性房地产对外出租，以获取租金收入。场地租赁业务在大众新亚的整体收入占比较小。

九、 净利润预测合理性分析（合并口径）

企业近年调整后的盈利情况如下：

单位：万元（下同）

项目 \ 年份	2019	2020	2021 年 1-9 月
一、营业总收入	6,974.50	5,029.04	3,515.17
其中：主营业务收入	6,704.41	4,938.73	3,350.82
其他业务收入	270.09	90.31	164.35
其中：营业成本	5,106.89	4,656.28	2,859.86
其中：主营业务成本	5,102.54	4,654.45	2,858.66
其他业务成本	4.35	1.83	1.20
营业税金及附加	73.02	38.11	32.43
营业费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	607.37	641.10	555.82
财务费用	-360.76	-327.31	-88.22
资产减值损失	-6,232.57	19.26	-968.01
其他收益	444.91	205.10	353.46
加：公允价值变动收益			
资产处置收益	6,232.57	-19.26	968.01
三、营业利润	8,225.46	206.70	1,476.75
加：营业外收入	20.89	24.16	73.08
减：营业外支出	27.71	11.50	17.50

项目 \ 年份	2019	2020	2021年1-9月
四、利润总额	8,218.64	219.36	1,532.33
减：所得税	2,071.89	57.93	377.52
五、净利润	6,146.74	161.43	1,154.81

上述数据摘自于会计师事务所出具的无保留意见审计报告。

结合上述历史经营情况，管理层根据企业制定的发展规划，签发了管理层盈利预测。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。预测数据如下：

序号	项目\年份	2022	2023	2024	2025	2026
1	一、营业总收入	5,257.64	6,069.77	6,687.41	7,174.69	7,304.62
2	其中：主营业务收入	5,207.39	6,011.64	6,623.25	7,105.72	7,234.28
3	其他业务收入	50.25	58.13	64.16	68.97	70.34
4	其中：营业成本	3,350.32	3,615.80	3,822.94	3,966.74	4,061.76
5	其中：主营业务成本	3,350.32	3,615.80	3,822.94	3,966.74	4,061.76
6	其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	营业税金及附加	30.87	33.30	34.45	35.93	36.35
8	营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	管理费用	690.56	716.67	737.78	755.59	764.20
10	财务费用	0.54	0.55	0.57	0.59	0.60
11	加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	三、营业利润	1,185.35	1,703.45	2,091.66	2,415.84	2,441.71
19	加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	四、利润总额	1,185.35	1,703.45	2,091.66	2,415.84	2,441.71

序号	项目\年份	2022	2023	2024	2025	2026
22	五、所得税	296.96	426.58	523.71	604.81	611.29
23	六、净利润	888.39	1,276.87	1,567.95	1,811.03	1,830.42
24	七、归属于母公司损益	888.39	1,276.87	1,567.95	1,811.03	1,830.42

评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据，对盈利预测合理性分析如下：

1. 主营业务收入预测合理性分析

企业历年主营业务收入情况如下：

序号	项目 \ 年份	单位	2019A	2020A	2021年1-9月A
	营业收入合计	万元	6,974.50	5,029.04	3,515.17
	增长率			-27.89%	
1	其中：主营收入	万元	6,704.41	4,938.73	3,350.82
	增长率			-26.34%	
2	其他收入	万元	270.09	90.31	164.35
	增长率			-66.56%	
	主营收入分析				
I	营运车辆租赁收入	万元	5,333.84	4,003.71	2,706.02
1	平均租赁单价	1.5%	8.07	7.88	5.63
2	平均在运数量	辆	661	508	481
3	搁车率		3.78%	26.06%	29.99%
1	车辆修理收入	万元	1,370.57	935.02	644.80
2	平均修理单价	1%	2.07	1.84	1.34
3	平均维修车辆数量		661	508	481

巡游出租车行业属于传统行业，近年相关部门为妥善推动我国出租汽车行业健康、有序、稳定地发展，更好地满足人民群众与日俱增的美好出行服务需求，国务院办公厅和交通运输部先后印发了巡游出租汽车行业健康发展有关的文件，以此推进我国巡游出租汽车行业的改革、转型和升级。行业主管部门在引导巡游车企业进行服务创新，推动巡游车行业转型升级，鼓励从业人员提升服务品质，以突破行业发展瓶颈。

因近两年受疫情对全社会生产经营活动的影响，2019年上海巡游出租车客运量全

年共计5.64亿人次，2020年下降至3.68亿人次。巡游出租车的客运量减少，造成企业的营业收入波动，2020年营业收入下降明显。

2021年，随着疫情的好转，上海巡游出租车客运量截止9月30日为2.74亿，累计同比增加3.7%。与此同时，企业的营业收入恢复速度较2020年增速。

同时，为了降低出租车的搁车率，企业在考虑驾驶员的需求，不断优化和创新营运车租赁模式，增加新的租赁类型，目前共有22种班型。除此之外，企业计划自盈利预测第一期开始有节奏的更换目前出租车为新能源汽车，以贴合驾驶员的喜好和满足政策要求。

1) 营运车辆租赁收入

营运车辆业务的主要对象为个人驾驶员。截止本次评估基准日，被评估单位的营运车辆共481辆，按照企业总出租车数计算，搁车率为29.99%，预计此搁车率直至年底不会变化。同时考虑更换新能源车辆和优化租车班型带来的影响，企业预估未来年度搁车率按照一定的比例下降，营运车数量上升，在预测年度的最后一年搁车率降至3%。

营运车辆平均租赁单价需与市场接轨，按照目前巡游出租车行业情况，租金可上涨幅度不大。2021年全年考虑前两个完整年度平均价格，未来按照2%的幅度增长。

2) 车辆修理收入

车辆修理业务收入主要来自于被评估单位自有的汽修公司，业务对象为企业出租的营运车辆。因此，维修车数量与在营运车辆数保持一致。单车年修理价格较为稳定，上涨幅度较小，2021年考虑以前年度平均，未来年度按照1%的增长率预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业收入的预测具备合理性。具体数据详见DCF-4 营业收入分析预测表。

2. 主营业务成本预测合理性分析

企业历年主营业务成本情况如下：

序号	项目 \ 年份	单位/上涨率	2019A	2020A	2021年1-9月A
	营业成本合计	万元	5,106.89	4,656.28	2,859.86

序号	项目 \ 年份	单位/上 涨率	2019A	2020A	2021年1-9月A
	<i>综合毛利率</i>		<i>26.78%</i>	<i>7.41%</i>	<i>16.61%</i>
1	其中：主营业务成本	万元	5,102.54	4,654.45	2,858.66
	<i>毛利率</i>		<i>23.89%</i>	<i>5.76%</i>	<i>14.69%</i>
2	其他业务成本	万元	4.35	1.83	1.20
	<i>毛利率</i>		<i>98.39%</i>	<i>97.98%</i>	<i>98.48%</i>
	主营成本分析				
I	工资福利	万元	2,209.94	1,907.67	1,203.37
1	工资奖金	万元	686.20	553.24	344.00
2	年平均用工数量	人	67.00	62.00	51.00
3	年平均用工成本	1%	10.24	8.92	8.99
1	福利补贴	万元	1,523.74	1,354.43	859.37
2	年平均用工数量	人	615.00	518.00	434.00
3	年平均用工成本	1%	2.48	2.61	2.64
II	制造费用	万元	2,892.60	2,746.78	1,655.29
1	折旧费	万元	1,426.61	1,477.72	1,079.94
2	出租车修理成本	万元	570.75	293.21	120.82
3	<i>平均单车成本</i>	<i>1%</i>	<i>0.86</i>	<i>0.58</i>	<i>0.25</i>
5	保险费	万元	355.90	444.44	93.61
6	<i>主营收入占比</i>		<i>6.67%</i>	<i>11.10%</i>	<i>3.46%</i>
7	营运费用	万元	49.85	59.74	39.74
8	<i>单位成本</i>	<i>万元/辆</i>	<i>0.08</i>	<i>0.12</i>	<i>0.08</i>
9	其他费用	万元	489.49	471.67	321.18
10	<i>主营收入占比</i>		<i>2.71%</i>	<i>1.59%</i>	<i>1.69%</i>

企业的主营业务成本主要有人工成本和其他各项费用构成；

1) 工资福利

由于企业主营业务的特殊性，仅与营运出租车驾驶员签订《租车经营合同》，与驾驶员之间不存在劳动关系，不支付驾驶员工资薪金，驾驶员的收入仅来自于出租车的

营运收入。但除工资薪金外，企业承担驾驶员的社保公积金等福利支出。因此盈利预测将直接人工成本分为工资奖金和福利补贴。

2020 年至评估基准日受疫情影响，年平均用工成本和驾驶员人数有一定下降。

a) 工资奖金

企业仅向总部运营人员和汽修厂运营人员支付工资和绩效奖金，企业每年的预算较为稳定，工资增幅小。2021 年全年考虑 1-9 月的实际工资水平，未来年度加以 1% 的增长率。

b) 福利补贴

福利补贴包括社保、公积金、企业福利，以及 2020 年度包括疫情补贴。支付对象包括驾驶员和领取上述工资奖金的工作人员。2021 年全年考虑 1-9 月实际的工资水平，未来年度加以 1% 的增长率。

2) 其他费用：其他费用主要包括折旧摊销费、修理汽配成本、保险费等。

a) 折旧费：对于确认直接成本的折旧，按照 DCF-13 折旧摊销和资本性支出计算表并扣除管理费用中的折旧费用确认；

b) 出租车修理成本：修理成本为修理厂的汽修配件及营运成本，修理对象以营运出租车为主。年修理数量按照营业收入中的营运车数量预测，2021 年全年单车修理成本考虑以前年度平均水平，未来年度加以 1% 的增长率。

c) 保险费：保险费包含交强险、商业险、客商险和车损险，未来按照历史年度平均收入占比进行预测；

d) 营运费用：营运费用为营运车辆车上用品更新，如：坐垫、色带等。按照营运车辆数计算单位成本，未来年度加以 1% 的增长率预测。

e) 其他费用：其他费用包含企业运营场所维护支出、水电煤费、通讯费等。同时，2019 年、2020 年以及 2021 年 1-9 月包括出租车油贴以及一次性房屋装修费，明细如下：

单位：万元

	2019A	2020A	2021年1-9月
出租车油贴	318.62	74.08	111.11
一次性装修费	26.24	333.96	164.30

其中，出租车油贴为上海市交通局向巡游出租车司机发放的燃油补贴，依照每月的真实油价以及巡游出租车租赁的班型发放至出租车公司，再由公司发放给驾驶员。考虑油贴政策和油价的不稳定性，未来年度对此项代收代付的款项不作预测。一次性装修费为企业两处办公场所的装修改造费用，未来预计不会持续发生。

因此，此次营业成本的其他费用项目未来按剔除出租车油贴和一次性装修费后的历史年度平均主营业务收入占比预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业成本的预测具备合理性。具体数据详见DCF-5 营业成本分析预测表。

3. 其他业务收入和成本预测合理性分析

企业其他业务收入包括场地租赁费和其他服务收入。

1) 场地租赁：企业的出租场地包括企业总部办公楼和上海亚吉贸易有限责任公司的投资性房地产。其中，企业总部办公楼的租金占收入的大部分，承租人为企业的股东。截止基准日，企业未收到上一年度至基准日的租金，且不确定未来是否续租，本次本估人员已将企业总部大楼由于大部分对外出租，故本次整体作为非经营性资产，未来年度对场地租赁业务租金收入不再做预测。

2) 其他服务费收入：其他服务费收入为企业向驾驶员代收代付的各项服务费，包括GPS费、安全互助金等。未来年度按照收入占比预测。

其他业务成本主要为企业场地租赁的费用。因未来不对场地收入的预测，亦不对场地租赁成本做预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为营业成本的预测具备合理性。具体数据详见DCF-4营业收入分析预测表和DCF-5营业成本分析预测表。

4. 税金附加预测合理性分析

评估对象的税项主要有增值税、城建税及教育税附加、印花税、房产税和土地使用税等。增值税：税率 13%和 3%；城建税及教育费附加：城建税按应纳流转税额的 7%；教育费附加按应纳流转税额的 5%；

经与管理层沟通，企业除一部分 13%税率的外购汽修配件支出作进项税抵扣外，对其他各项费用和成本产生的增值税进项税不作抵扣。因此，盈利预测的进项税抵扣仅包含上述 13%税率的汽修配件。

另外，经计算，车船税额为每车每年 300 元；印花税税率为保险费的 0.0001%；房产税和土地使用税适用于固定税率，分别是 5.90 万/年和 4.24 万/年。

根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(2021 年第 11 号)，上海亚吉贸易有限公司符合增值税小规模纳税人免征增值税条款，预计未来持续享有此项税收优惠。

根据《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》(2020 年第 8 号)，自 2020 年 1 月 1 日起，对纳税人提供生活服务、公共交通运输服务取得的收入，免征增值税。本公司出租汽车服务相关的收入，自 2020 年 1 月 1 日起免征增值税。由于此项税收政策的不稳定性，未来不考虑此项政策。

通过对相关税率和相应的计算过程的核查，我们认为税金附加的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-6 税金附加分析预测表。

5. 销售费用预测合理性分析

企业历史年度无销售费用，此次评估不做预测。

6. 管理费用预测合理性分析

企业近年管理费用金额如下：

序号	项目 \ 年份	2019A	2020A	2021年1-9月
	管理费用	607.37	641.10	555.82
	占营业收入比例	8.71%	12.75%	16.21%
1	折旧	0.25	2.74	0.13
2	摊销费用	34.06	34.06	25.54
3	业务招待费用	8.49	2.63	4.53
	占主营业务收入比例	0.13%	0.05%	0.14%
4	工资福利费	462.72	408.57	377.99
	年平均用工数量	18.00	18.00	21.00
	年平均用工成本	25.71	22.70	24.00
5	咨询协会费	3.86	7.60	4.34
	占主营业务收入比例	0.06%	0.15%	0.13%
6	办公差旅相关费	4.01	1.41	1.53
	占主营业务收入比例	0.06%	0.03%	0.05%
7	公务车补贴	10.49	8.64	4.17
	占主营业务收入比例	0.16%	0.17%	0.12%
8	其他费用	83.49	175.45	137.59
	占主营业务收入比例	1.25%	3.55%	4.11%

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

(1) 折旧费用：按照2021年1-9月实际水平进行预测。因企业管理人员规模保持稳定，未来年度不考虑固定资产增加，因此折旧费用保持稳定。

(2) 摊销费用：摊销对象为土地使用权和车辆牌照，因此次将土地使用权作为非经营性资产，且车辆牌照目前账面价值仅为残值。未来年度不作预测。

(3) 工资福利费：除2020年受疫情影响薪酬略有下降之外，工资福利费较为稳定，未来年度按一定比例增长。其中2020年有18万元奖金在今年计提，因此将此18万元还原至2020年度。同时，今年有38万高级管理层工资已计提但不会实发，因此在今年薪资

扣除。

(3) 咨询协会费、办公差旅费以及业务招待费：未来参考主营业务收入占比的历史水平进行预测。

(4) 公务车补贴：公务车补贴为企业目前的3辆公务用车日常费用，预测未来不会新增或减少公务用车，因此未来年度按照目前主营业务收入占比预测。

(5) 其他费用：其他费用主要包括职工协解费等，未来参考历史年度收入占比水平预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为管理费用的预测具备合理性。具体数据详见DCF-8管理费用分析预测表。

7. 研发费用预测合理性分析

企业今年无研发费用发生，因此未来年度不做预测。

8. 财务费用预测合理性分析

财务费用中，历史年度的利息收入来自企业购买的理财产品，2021年企业已结束所有理财产品投资，且考虑年底的企业分红和未来年度的资本性支出计划，企业账面银行存款将会大幅减少，故以后年度不予预测。

财务费用-其他费用为银行手续费，2021全年按照历史年度平均预估，未来加以一定增长率预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为财务费用的预测具备合理性。具体数据详见DCF-10财务费用分析预测表。

结合上述的分析计算过程，我们认为财务费用的预测具备合理性。具体数据详见DCF-10财务费用分析预测表。

9. 其他收益预测合理性分析

企业近年其他收益金额如下：

序号	项目 \ 年份	2019年A	2020年A	2021年1-9月A
1	其他收益	444.91	205.10	353.46

企业的其他收益包含出租车油贴、财政税收返还以及上海亚吉贸易有限公司直接减免的增值税，考虑到油价和税收返还政策的不稳定性，此次不做预测。同时，亚吉贸易公司的投资性房地产作为非经营性资产确认，故其原有的租赁收入在其他业务里不做预测，因此未来不考虑免征增值税。

结合上述的分析计算过程，我们认为对其他收益的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-11 其他收益和非经分析预测表。

10. 投资收益预测合理性分析

企业历史年度无投资收益，未来年度不做预测。

11. 非经常性损益项目预测合理性分析

资产减值损失、资产处置收益等非经常性损益因其具有偶然性，因此未来不作预测。

结合上述的分析计算过程，我们认为对非经常性损益项目的预测具备合理性。具体数据详见 DCF-11 其他收益和非经分析预测表。

12. 营业外收入预测合理性分析

企业以前年度的营业外收入情况如下：

序号	项目 \ 年份	2019年A	2020年A	2021年1-9月A
1	营业外收入	20.89	24.16	73.08

营业外收入主要为非经营性的偶然收入，未来不予考虑。

13. 营业外支出预测合理性分析

企业以前年度的营业外支出情况如下：

序号	项目 \ 年份	2019年A	2020年A	2021年1-9月A
1	营业外支出	27.71	11.50	17.50

营业外支出主要为非经营性的偶然支出，未来不予考虑。

14. 所得税的计算合理性分析

被评估单位所得税税率为25%。

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费60%的部分，营业收入的0.5%以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

结合上述的分析计算过程，我们认为所得税的计算具备合理性。具体数据详见DCF-12所得税和净利润预测表。

15. 净利润的预测合理性分析

经过上述分析计算，我们认为净利润的预测具备合理性，净利润的计算详见DCF-12所得税和净利润预测表。

十、 现金流的预测（合并口径）

股权自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 + 新增贷款 - 贷款偿还

1. 折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20-30	5	4.75-3.167
通用设备	5-8	5	19.00-11.875
专用设备	5-6	5	19.00-15.83

类别	折旧年限	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输设备	5-8	5	19.00-11.875

折旧和摊销详见DCF-13折旧摊销和资本性支出计算表。

2. 资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

对于土地部分，考虑程家桥地区土地出让金的缴纳，按照资产基础法土地使用权中评估数据确认。

同时，根据与企业管理层的沟通了解到，被评估单位未来年度将有计划的更新车辆。评估人员在预测中考虑了每年度追加的车辆设备资本性支出。具体测算如下：

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026
实际保有车辆	481	521	616	661	687	687
运营需要车辆	481	515	584	632	666	666
增加车辆数	40	95	45	26		
资本支出金额（万元）	479.21	983.63	465.93	269.20	0.00	0.00

考虑到实际过程中保有车辆需要略大于实际运营车辆，考虑到日常有维护的需求，故本次资本性支出中已充分考虑了每年资本性支出投入车辆数据。其中 2021 年 479.21 万（不含税）已在评估基准日在建工程账面予以列示。

折旧和摊销详见DCF-13折旧摊销和资本性支出计算表。

3. 营运资金增加额

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

营运资金主要包括：正常经营所需保持的运营现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=运营现金+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

运营现金包括两部分：

（1）安全运营现金：企业要维持正常运营，需要保有一定数量的现金。该现金一方面需要保证在固定时间必须按时支付的各项开支，如职工薪酬、税金等；另一方面，还要保留一部分现金用于期后的正常营运资金的投入。企业的营运资金不是固定不变的，而是有一定的波动性，安全运营现金的量需要覆盖上述两个情况。

结合分析企业以前年度营运资金的变动情况，根据月付现成本来进行计算。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用-折旧与摊销）/12

（2）限制类资金：限制类资金主要包括企业开具银行承兑汇票、保函等需要在银行交付的一定比例的押金等。该限制类资金会根据开具的应付票据、保函、信用证等金额的大小而变动。另外，部分行业存在向客户收取但使用有明显限制的资金也纳入限制类资金来考虑。该资金不是溢余，也是企业运营资金的一部分。未来根据相应的科目变动而变动。

其他的各个科目的营运资金按照相应的周转率计算：

应收账款=营业收入总额/应收款项周转率

预付账款=营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款=营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

应交税费=营业收入总额/应交税费周转率。

安全现金的计算详见DCF-13运营现金和溢余资产计算表。

营运资金的计算详见DCF-14营运资金计算表。

4. 新增贷款和贷款偿还

根据企业的资本投入和企业运营现金流的情况，企业未来年度未有新增借款计划，也未有在评估基准日需要偿还的本金。

十一、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取可比企业进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取可比企业，然后估算可比企业的系统性风险系数 β ；第二步，根据可比企业平均资本结构、可比企业 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

1. 折现率方法的确定

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）的方法确定折现率，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：特定风险报酬率；

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为公司的债务资本与权益资本。

无风险利率 R_f 的确定

根据国内外的行业研究结果,并结合中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求,本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司(CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布,为了避免短期市场情绪波动对取值的影响,结合本公司的技术规范,按照最新一个完整季度的均值计算,每季度更新一次,本次基准日取值为2.89%。

市场风险溢价(MRP,即 $R_m - R_f$)的计算

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益,即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算:根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择:根据中评协发布的《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》,同时考虑到沪深300全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深300指数在计算收益率时相对更为准确,我们选用了沪深300全收益指数计算收益率。基期指数为1000点,时间为2004年12月31日。

时间跨度:计算时间段为2005年1月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			7.00%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%
2016 年	10.38%	2.86%	7.52%

即目前中国市场风险溢价约为 7.00%。

贝塔值（ β 系数）

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 67 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其

金融数据终端查询到该 67 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.7258$ 。具体明细如下：

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整贝塔
1	000088.SZ	盐田港	1.0089
2	000089.SZ	深圳机场	0.8455
3	000099.SZ	中信海直	0.8566
4	000429.SZ	粤高速 A	0.5325
5	000507.SZ	珠海港	0.6487
6	000520.SZ	长航凤凰	0.6589
7	000548.SZ	湖南投资	0.6926
8	000557.SZ	西部创业	0.7838
9	000582.SZ	北部湾港	0.6930
10	000828.SZ	东莞控股	0.8321
11	000885.SZ	城发环境	0.6292
12	000886.SZ	海南高速	0.9061
13	000900.SZ	现代投资	0.4185
14	000905.SZ	厦门港务	0.9102
15	001872.SZ	招商港口	0.5972
16	002010.SZ	传化智联	0.7173
17	002040.SZ	南京港	0.8741
18	002120.SZ	韵达股份	0.7075
19	002183.SZ	怡亚通	0.6571
20	002245.SZ	蔚蓝锂芯	0.9257
21	002320.SZ	海峡股份	0.9561
22	002352.SZ	顺丰控股	0.8475
23	002357.SZ	富临运业	0.6341
24	002468.SZ	申通快递	0.7580
25	002492.SZ	恒基达鑫	0.8325
26	002627.SZ	三峡旅游	0.6856
27	002769.SZ	普路通	0.8055
28	002800.SZ	天顺股份	0.8278
29	600017.SH	日照港	0.6133
30	600018.SH	上港集团	0.8087
31	600020.SH	中原高速	0.4431

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整贝塔
32	600033.SH	福建高速	0.6053
33	600035.SH	楚天高速	0.5277
34	600057.SH	厦门象屿	0.5427
35	600106.SH	重庆路桥	0.6585
36	600125.SH	铁龙物流	0.8940
37	600153.SH	建发股份	0.4314
38	600180.SH	瑞茂通	0.7238
39	600190.SH	锦州港	0.5729
40	600233.SH	圆通速递	0.9060
41	600269.SH	赣粤高速	0.5111
42	600279.SH	重庆港九	0.6085
43	600350.SH	山东高速	0.5142
44	600368.SH	五洲交通	0.6045
45	600428.SH	中远海特	0.8051
46	600611.SH	大众交通	0.6595
47	600650.SH	锦江在线	0.8392
48	600662.SH	外服控股	0.9053
49	600717.SH	天津港	0.6538
50	600787.SH	中储股份	0.8264
51	600794.SH	保税科技	0.6303
52	600798.SH	宁波海运	0.7983
53	600834.SH	申通地铁	0.6158
54	600897.SH	厦门空港	0.7623
55	601000.SH	唐山港	0.8802
56	601006.SH	大秦铁路	0.5742
57	601008.SH	连云港	0.7075
58	601018.SH	宁波港	0.7469
59	601188.SH	龙江交通	0.6978
60	601518.SH	吉林高速	0.6616
61	601872.SH	招商轮船	0.7117
62	603066.SH	音飞储存	0.8045
63	603117.SH	万林物流	0.7249
64	603128.SH	华贸物流	1.1281
65	603167.SH	渤海轮渡	0.8088

序号	证券代码	证券简称	剔除财务杠杆调整贝塔
66	603223.SH	恒通股份	0.6948
67	603569.SH	长久物流	0.7828

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：5 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=0.7258$ 。

特定风险报酬率 ε 的确定

我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。

企业已成立 20 余年，且目前出租汽车收到网约车的整体冲击，行业经营存在一定的竞争因素，有一定的经营风险。

综合以上因素，特定风险报酬率 ε 确定为 1.5%。

折现率的确定

权益资本报酬率 R_e 为：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

$$=9.5\% \text{（取整）}$$

十二、 股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：r：所选取的折现率；

资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（现金流）；

n ：明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 6 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期

g —未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 F_i 不变， G 取零。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

1. 经营性资产价值

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和

业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值。

2. 溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额 8,565.89 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1 个月的付现成本费用。考虑正常经营周转所需的资金保有量，本次将运营资金较货币资金多余的部分作为溢余资产考虑。

详见 DCF-15 运营现金和溢余资产计算表。

3. 非经营性资产价值

经过资产清查，企业的非经营性资产和负债评估值如下：

	科目名称	内容	账面价值	评估价值	备注
	非经营性资产小计		1,275.09	3,648.15	
1	固定资产	部分房地产+基准日预报废车辆	1,079.43	3,318.07	部分房地产+基准日预报废车辆回收价值
2	无形资产-土地使用权	土地使用权	168.75	193.66	
3	投资性房地产	亚吉出租房产	2.40	111.91	
4	其他应收款	非经营性往来	24.51	24.51	

	科目名称	内容	账面价值	评估价值	备注
	非经营性负债小计		3,886.27	3,886.27	
1	其他应付款	非经营性往来	3,867.20	3,867.20	
2	应付账款	应付未付的工程款	19.07	19.07	

4. 股东全部权益价值（合并口径）

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式，即得到评估对象股东全部权益价值。

$$E = P + \sum C_i$$

$$=23,720.00 \text{ 万元（取整）}$$

详见 DCF-18 评估值计算表。

十三、 收益法评估结论

采用收益法（合并口径）对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 14,883.52 万元，评估值 23,720.00 万元，评估增值 8,836.48 万元，增值率 59.37%。

第四部分 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，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论：

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位母公司口径股东权益账面值 14,814.38 万元，评估值 24,050.35 万元，评估增值 9,235.97 万元，增值率 62.34%。其中：总资产账面值 21,122.85 万元，评估值 30,358.82 万元，评估增值 9,235.97 万元，增值率 43.73%。负债账面值 6,308.47 万元，评估值 6,308.47 万元，无增减变动。

2. 收益法评估值

采用收益法（合并口径）对企业股东全部权益价值进行评估，得出被对评估单位在评估基准日的评估结果如下：

被评估单位合并口径股东权益账面值为 14,883.52 万元，评估值 23,720.00 万元，评估增值 8,836.48 万元，增值率 59.37%。

3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用收益法（合并口径）得出的股东全部权益价值为 23,720.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 24,050.35 万元低 330.35 万元，差异率 1.39%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；收益法是从企业未来综合获利能力去考虑。

4. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

本次两种评估方法结果十分接近。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。

经评估，在评估基准日，上述各项假设条件成立的前提下，被评估单位股东全部权益价值为人民币 23,720.00 万元。大写人民币：贰亿叁仟柒佰贰拾万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

本次将企业拥有的无形资产-土地使用权作为非经营性资产确认，而本次收益法增值主要来源于前述部分的增值，而无形资产土地使用权的增值，主要由于土地自然增值，因此采用收益法比账面值增值较大。

三、 股东部分权益价值的溢价（或者折价）以及流动性

本次评估的对象为股东全部权益价值，本次不涉及控股权溢价或者少数股权折价。同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论也未考虑也因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托人、被评估单位概况

（一）委托人

企业名称：上海锦江汽车服务有限公司

统一社会信用代码：913100001337367678

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册地址：中国(上海)自由贸易试验区崂山路 689 号 7 层 705 室

法定代表人：于建军

注册资本：33848 万元人民币

成立日期：1993 年 2 月 24 日

营业期限：1993 年 2 月 24 日至无固定期限

经营范围：大小客车出租服务，旅游，汽车修理，长途客运，汽车配件，客车租赁，房地产信息咨询，附设分支机构，保险兼业代理，机动车安检。（以上涉及许可经营的凭许可证经营）。【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）被评估单位

企业名称：上海大众新亚出租汽车有限公司

统一社会信用代码：913101066302779871

企业类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

注册地址：上海市静安区永和路 598 号

法定代表人：于建军

注册资本：3000 万元人民币

成立日期：2000 年 4 月 27 日

营业期限：2000 年 4 月 27 日至 2050 年 4 月 26 日

经营范围：出租汽车，汽车配件、机电产品、五金交电、金属材料、建筑材料、花

卉销售，绿化工程，（汽车修理限分支机构经营）。【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】

1、公司股权结构和变动情况

(1) 初始成立

上海大众新亚出租汽车有限公司成立于 2000 年 4 月，由上海新亚（集团）股份有限公司、上海申茂实业（集团）有限公司、上海市粮食储运公司、上海市食品（集团）公司以及上海宁驰商业建设投资有限公司共同出资 3000 万元人民币，初始股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海新亚（集团）股份有限公司	930.00	31.00
上海申茂实业（集团）有限公司	1,170.00	39.00
上海市粮食储运公司	510.00	17.00
上海市食品（集团）公司	360.00	12.00
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100.00

(2) 第一次股权调整

经由 2002 年 8 月股东会决议，调整上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构，调整后结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海新亚（集团）股份有限公司	1,115.70	37.19
上海申茂实业（集团）有限公司	827.40	27.58
上海市食品（集团）公司	455.40	15.18
上海市粮食储运公司	571.50	19.05
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100.00

同时，在 2002 年 8 月，上海申茂实业（集团）有限公司将所持有的 27.58% 股份转让给上海申祥投资有限公司。

(3) 后续股权调整

经由 2002 年 11 月的股东会决议，上海申祥投资有限公司将所持有 27.58% 的股权

全部转给上海新亚（集团）股份有限公司，上海市粮食储运公司将 12.31% 的股权转给上海新亚（集团）股份有限公司，将剩余 6.74% 的股权转给上海市食品（集团）公司。实施股权交割后的各股东持股比例如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海新亚（集团）股份有限公司	1,485.00	49.50
上海市食品（集团）公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

2002 年 12 月，上海市食品（集团）公司将持有的股份全部转让给大众交通（集团）股份有限公司。2003 年 11 月，上海新亚（集团）股份有限公司将其股份转让给锦江国际（集团）公司。2004 年 5 月，锦江国际（集团）公司将其持有的股份转让给上海锦江在线网络服务股份有限公司。

经过上述 3 次股权转让之后，上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
大众交通（集团）股份有限公司	1,485.00	49.50
上海锦江在线网络服务股份有限公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

(4) 截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，上海大众新亚出租汽车有限公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
大众交通（集团）股份有限公司	1,485.00	49.50
上海锦江在线网络服务股份有限公司	1,485.00	49.50
上海宁驰商业建设投资有限公司	30.00	1.00
合计	3,000.00	100

2、公司经营状况

2000 年，上海市商业委员会精神提出要做大做强商委系统下的出租车行业。2000 年 4 月，上海大众新亚出租汽车有限公司成立，注册资本 3000 万，经营范围包含出租汽车，汽车配件、机电产品、五金交电、金属材料、建筑材料，绿化工程，以及汽车修

理限分支机构经营，其中，出租汽车和汽车修理是主营业务。企业目前有出租汽车共 687 辆，驾驶员及企业管理人员共千余人，预计在未来 5 年内将营运车辆比例提高到 95%。

3、长期股权投资情况

被投资单位	企业类型	注册资本	被评估单位股权比例	备注
上海亚吉贸易有限公司	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	200 万元人民币	100%	

4、公司近年的财务状况

近两年一期财务状况（合并口径）

金额单位：万元

项目 \ 年份	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产总额	25,737.69	20,070.78	20,957.04
负债总额	5,034.42	3,213.17	6,073.52
所有者权益	20,703.27	16,864.71	14,883.52

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年（1-9 月）
营业收入	6,974.50	5,029.04	3,515.17
利润总额	8,218.64	219.36	1,532.33
净利润	6,146.74	161.43	1,154.81

近两年一期财务状况（母公司口径）

金额单位：万元

项目 \ 年份	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 9 月 30 日
资产总额	25,906.21	20,245.26	21,122.85
负债总额	5,269.24	3,447.92	6,308.47
7 所有者权益	20,636.97	16,797.3	14,814.38

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年（1-9 月）
营业收入	6,971.16	5,026.30	3,512.13
利润总额	8,217.12	218.20	1,530.48

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年 (1-9 月)
净利润	6,145.29	160.36	1,153.04

上述数据摘自于企业提供的 2019 年度、2020 年度以及 2021 年 9 月 30 日的财务报告。

上海大众新亚出租汽车有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为 25%，增值税税率为 3%、13%。

5、委托人与被评估单位的关系

委托人的控股股东（持有委托人 95% 股权）上海锦江在线网络服务股份有限公司于评估基准日持有被评估单位 49.5% 股权，是被评估单位的股东；而委托人是本次被评估单位股权拟收购方。

二、 关于评估目的的说明

根据《上海大众新亚出租汽车有限公司股东会决议》、《关于由锦江汽车收购大众新亚公司 49.5% 股权项目的立项及审计、评估的请示》（沪锦汽[2021]80 号）、《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦在线批[2021]4 号）以及《关于同意对大众新亚出租汽车有限公司进行资产评估的意见回复》（沪锦集[2021]138 号），上海锦江汽车服务有限公司拟股权收购所涉及的上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益。本次评估目的是反映上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了上海大众新亚出租汽车有限公司、上海锦江汽车服务有限公司、上海锦江在线网络服务股份有限公司以及锦江国际（集团）有限公司的批准。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截至 2021 年 9 月 30 日上海大众新亚出租汽车有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围系截止 2021 年 9 月 30 日上海大众新亚出租汽车有限公司的全部资产和负债。评估前合并口径总资产 209,570,443.70 元，其中：流动资产 90,992,063.29

元、非流动资产 118,578,380.41 元，其中：固定资产 40,049,210.89 元、在建工程 5,415,092.00 元、投资性房地产 23,964.96 元，负债 60,735,222.05 元，净资产 148,835,221.65 元。母公司总资产 211,228,522.86 元，负债 63,084,762.04 元，净资产 148,143,760.82 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

（1）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账。

否

（2）申报的账面记录或者未记录的无形资产

许可证名称	生效时间	许可证编号	持有企业
食品经营许可证	2020 年 12 月 11 日	JY33101120030817	上海大众新亚出租汽车有限公司汽车修理厂
上海市出租汽车经营资格证书	2021 年 4 月 9 日	5311	上海大众新亚出租汽车有限公司

（3）申报的表外资产的类型、数量

无

（4）说明租赁资产的类型、数量

经清查，截止基准日，企业的对外租赁情况如下：

出租方	承租方	租期	租金
上海大众新亚出租汽车有限公司	大众出租汽车市北分公司	2020.10.1-2021.12.31	7.5 万元人民币/月
上海大众新亚出租汽车有限公司	上海玮旻物业管理有限 公司	2021. 6.1-2024.5.30	20 万元人民币/年

四、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2021 年 09 月 30 日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近，无其他特别影响因素。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

1. 未决法律诉讼

截止评估基准日，被评估单位存在一起正在进行的未决诉讼，系 2021 年 6 月经营

活动中发生的重大安全事故。被评估单位是诉讼被告方，诉讼于 2021 年 11 月开庭。

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、或有负债等对评估结果会产生重大影响的事项。

六、 资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前，公司组织了包括财务、存货、固定资产等专业人员对评估范围内的全部资产和负债进行清查核实。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查过程中，上海大众新亚出租汽车有限公司部分启用时间在 2015 年之前的固定资产-电子设备盘亏。经由企业解释，上海大众新亚出租汽车有限公司盘亏原因系办公场所的装修过程中丢失。且截止评估基准日的停运车辆将做预报废处理。除此之外，无其他盘盈、毁损情况。

企业承诺向评估机构提供的权属证明、财务会计信息和其他资料均为真实，并依法承担相应的责任。

截止 2021 年 09 月 30 日列入清查范围的资产和负债（母公司口径）有：

单位：元

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	90,676,766.55	30	长期待摊费用	
2	货币资金	85,343,580.29	31	递延所得税资产	
3	交易性金融资产		32	其他非流动资产	
4	应收票据净额		33	三、资产总计	211,228,522.86
5	应收账款净额	1,193,069.34	34	四、流动负债合计	63,084,762.04
6	预付账款净额	979,598.31	35	短期借款	
7	应收利息		36	交易性金融负债	
8	应收股利		37	应付票据	
9	其他应收款净额	2,734,044.67	38	应付账款	256,515.63
10	存货净额	426,473.94	39	预收账款	859,189.80
11	合同资产		40	合同负债	
12	一年内到期的非流动资产		41	应付职工薪酬	3,576,165.32
13	其他流动资产		42	应交税费	4,387,279.38
14	二、非流动资产合计	120,551,756.31	43	应付利息	
15	可供出售金融资产净额		44	应付股利（应付利润）	
16	持有至到期投资净额		45	其他应付款	54,005,611.91
17	长期应收款净额		46	一年内到期的非流动负债	
18	长期股权投资净额	2,000,000.00	47	其他流动负债	
19	投资性房地产净额		48	五、非流动负债合计	
20	固定资产净额	40,046,551.75	49	长期借款	
21	在建工程净额	5,415,092.00	50	应付债券	
22	工程物资净额		51	长期应付款	
23	固定资产清理		52	专项应付款	
24	生产性生物资产净额		53	预计负债	

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
25	使用权资产		54	租赁负债	
26	油气资产净额		55	递延所得税负债	
27	无形资产净额	73,090,112.56	56	其他非流动负债	
29	开发支出		57	六、负债总计	63,084,762.04
30	商誉净额		58	七、净资产	148,143,760.82

七、 未来盈利预测说明（合并口径）

单位：万元

项目 \ 年份	2022	2023	2024	2025	2026
一、营业总收入	5,257.64	6,069.77	6,687.41	7,174.69	7,304.62
其中：主营业务收入	5,207.39	6,011.64	6,623.25	7,105.72	7,234.28
其他业务收入	50.25	58.13	64.16	68.97	70.34
其中：营业成本	3,350.32	3,615.80	3,822.94	3,966.74	4,061.76
其中：主营业务成本	3,350.32	3,615.80	3,822.94	3,966.74	4,061.76
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	30.87	33.30	34.45	35.93	36.35
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	690.56	716.67	737.78	755.59	764.20
财务费用	0.54	0.55	0.57	0.59	0.60
资产减值损失					
其他					
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	1,185.35	1,703.45	2,091.66	2,415.84	2,441.71
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	1,185.35	1,703.45	2,091.66	2,415.84	2,441.71
四、所得税	296.96	426.58	523.71	604.81	611.29
五、净利润	888.39	1,276.87	1,567.95	1,811.03	1,830.42

八、 已向评估机构提供的资料清单

- 1、资产评估清查申报明细表；
- 2、相关经济行为的决议；
- 3、评估基准日审计报告；
- 4、营业执照、公司章程；
- 5、房屋所有权证、土地使用证；
- 6、车辆行驶证、资质证书；
- 7、重大的合同、协议；
- 8、生产经营统计资料；
- 9、其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文，为《关于进行资产评估有关事项的说明》之签署页)

委托方(盖章)：上海锦江汽车服务有限公司

法定代表人(签字盖章)：

年 月

(本页无正文)

被评估单位(盖章): 上海大众新亚出租汽车有限公司

法定代表人(签字盖章):

年 月