

上海大众企业管理有限公司、上海大众公用事业
(集团)股份有限公司拟股权收购涉及的
上海大众融资租赁有限公司
股东全部权益价值评估报告
沪众评报(2017)第048号

上海众华资产评估有限公司
2017年3月29日

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明	2
第二部分 评估报告摘要	3
第三部分 评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估过程	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
第四部分 附件	25

注册资产评估师声明

(一) 我们在执行本资产评估业务中, 遵循了相关法律法规和资产评估准则, 恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料, 评估报告陈述的内容是客观的, 并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三) 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系; 与相关当事方没有现存或者预期的利益关系, 对相关当事方不存在偏见。

(四) 在执行本次评估程序过程中, 对资产的法律权属, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(五) 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制, 评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

**上海大众企业管理有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟
股权收购涉及的上海大众融资租赁有限公司股东全部权益价值评估报告**

沪众华评报（2017）第 048 号

摘 要

一、委托方：上海大众企业管理有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司。

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海大众融资租赁有限公司

四、评估目的：股权收购

五、评估基准日：2017 年 2 月 28 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海大众融资租赁有限公司的股东全部权益，评估范围为上海大众融资租赁有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 515,642,423.88 元，纳入本评估范围。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估。

九、评估结论：

上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的总资产帐面值为 1,469,454,395.42 元，负债帐面值为 953,811,971.54 元，净资产帐面值为 515,642,423.88 元。

经评估，评估基准日 2017 年 2 月 28 日上海大众融资租赁有限公司股东全部权益价

值资产基础法的评估结果为: 515,814,932.36 元, 大写人民币伍亿壹仟伍佰捌拾壹万肆仟玖佰叁拾贰元叁角陆分。

资产基础法结果汇总表

单位: 人民币元

项 目	账面价值	评估值	增值额
	A	B	C = B - A
一、流动资产合计	796,364,542.55	796,480,681.90	127,949.92
货币资金	121,987,924.00	121,987,924.00	0.00
应收账款净额	886,412.21	886,412.21	0.00
其他应收款净额	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00
预付款项	261,717.69	261,717.69	
应收利息	0.00	120,821.92	120,821.92
一年内到期的非流动资产	271,195,261.18	271,195,261.18	0.00
其他流动资产	102,033,227.47	102,040,355.47	7,128.00
二、非流动资产合计	673,089,852.87	673,134,411.43	44,558.57
持有至到期投资	107,870,393.25	107,870,393.25	0.00
长期应收款	561,187,323.17	561,187,323.17	0.00
固定资产	257,401.18	247,258.85	-10,142.33
无形资产	273,504.23	328,205.13	54,700.90
递延所得税资产	3,501,231.04	3,501,231.04	0.00
三、资产总计	1,469,454,395.42	1,469,615,093.33	172,508.49
四、流动负债合计	515,441,971.54	515,441,971.54	0.00
短期借款	29,333,333.33	29,333,333.33	0.00
应付职工薪酬	5,656,203.68	5,656,203.68	0.00
应交税金	6,748,871.60	6,748,871.60	0.00
应付利息	4,612,516.66	4,612,516.66	0.00
应付股利	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00
其他应付款	208,672,005.28	208,672,005.28	0.00
一年内到期非流动负债	209,930,000.00	209,930,000.00	0.00
其他流动负债	489,040.99	489,040.99	0.00
五、非流动负债合计	438,370,000.00	438,370,000.00	0.00
长期借款	320,290,000.00	320,290,000.00	0.00
长期应付款	118,080,000.00	118,080,000.00	0.00
五、负债总计	953,811,971.54	953,811,971.54	0.00
六、净资产	515,642,423.88	515,814,932.36	172,508.49

收益法的评估结果为: 上海大众融资租赁有限公司股东全部权益评估值为 49,500.00 万元, 大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

收益法结果汇总表

单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增值额
	A	B	C = B - A
流动资产	79,636.19		
非流动资产	67,308.99		
其中:可供出售金融资产净额			
持有至到期投资净额			
长期应收款净额			
长期股权投资净额			
投资性房地产净额			
固定资产净额	25.74		
在建工程净额			
工程物质净额			
固定资产清理			
生产性生物资产净额			
油气资产净额			
无形资产净额	27.35		
开发支出			
商誉净额			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
资产总计	146,945.17		
流动负债	51,544.19		
非流动负债	43,837.00		
负债总计	95,381.19		
净 资 产	51,563.98	49,500.00	-2,063.98

(一) 评估结论

最终我们以收益法为准,上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估值为 49,500.00 万元,大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

(二) 结果分析说明

1、经资产基础法评估,上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估值为 515,814,932.36 元,大写人民币伍亿壹仟伍佰捌拾壹万肆仟玖佰叁拾贰元叁角陆分。

2、经收益法评估,上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估

值为 49,500.00 万元, 大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

资产基础法与收益法评估结果差异为 20,814,932.36 元, 差异率 4.04%。

收益法是采用通过被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路, 是从公司的未来获利能力角度考虑的, 鉴于本次经济行为的股权转让方是占 20% 股权的小股东, 对于被评估企业没有实际控制权, 因此对于企业的资产也没有处置的权利, 故本次评估结论从小股东权益价值的角度分析, 采用收益法结果更能反映股权价值。

十、评估结论使用有效期: 自 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项:

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说, 由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同, 同样的资产会表现出不同的价值, 我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”, 是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下, 根据公开市场原则确定的市场价值, 没有考虑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评估价值的影响; 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整, 若资产价格标准发生变化, 委托方在资产实际作价时应进行相应调整, 但若已对资产评估价格产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响; 及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在企业委托时未做特殊说明,而评人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、在评估股东权益价值时,评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

9、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估,是为客观反映上海大众融资租赁有限公司委评资产在评估基准日的价值,仅为实现评估目的而做,我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

10、本次评估对象为股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

11、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

12、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告正文。



上海大众企业管理有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟 股权收购涉及的上海大众融资租赁有限公司股东全部权益价值评估报告

沪众华评报（2017）第 048 号

正文

上海大众公用事业（集团）股份有限公司、上海大众企业管理有限公司：

上海众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海大众公用事业（集团）股份有限公司、上海大众企业管理有限公司拟实施股权收购行为涉及的上海大众融资租赁有限公司股东全部权益在 2017 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：上海大众公用事业（集团）股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 518 号

法定代表人：杨国平

注册资本：人民币 246730.4675 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：实业投资，国内商业（除专项审批规定），资产重组，收购兼并及相关业务咨询，附设分支机构。【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】

经营期限：1992 年 1 月 1 日至不约定期限

公司名称：上海大众企业管理有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郑一工业区 7 号 3 幢 1 层 S 区 182 室

法定代表人：赵思渊

注册资本：人民币 15900.0000 万元

公司类型：有限责任公司（国内合资）

经营范围：出租汽车企业及相关企业的经营管理和企业管理，投资管理，投资咨询，商务信息咨询，市场营销策划，企业形象策划，会务服务，室内装潢，经营出租汽车业务，销售汽车配件。【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】

经营期限：1995年3月10日至2025年3月9日

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：上海大众融资租赁有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区泰谷路169号A楼604室

法定代表人：杨国平

注册资本：人民币50000.0000万元

实收资本：人民币50000.0000万元

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保，从事与主营业务有关的商业保理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经营期限：经营期限：2014年9月19日至2044年9月18日

2、公司概况

上海大众融资租赁有限公司成立于2014年9月19日，成立时公司股东出资实收注册资本(实收资本)为人民币25077.084万元，占已登记注册资本总额的50.15%，已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并于2014年11月25日出具信会师报字[2014]第114601号验资报告。具体情况如下：

单位：万元

股东	出资额	出资比例
上海大众公用事业(集团)股份有限公司	10,000.00	20%
大众交通(集团)股份有限公司	5,000.00	10%
上海大众企业管理有限公司	2,500.00	5%
上海城光商务信息咨询有限公司	1,250.00	2.5%

Fretum Construction & Engineering Enterprise Limited	6,327.084	12.65%
合计	25,077.084	50.15%

2015年10月8日上海大众融资租赁有限公司股东本次出资连同前期出资,累计实缴注册资本为人民币50,000万元,占已登记注册资本总额的100%,已经立信会计事务所(特殊普通合伙)审验,并于2015年10月12日出具信会师报字[2015]第115357号验资报告。具体情况如下:

单位:万元

股东	出资额	累计出资比例
上海大众公用事业(集团)股份有限公司	20,000.00	40%
大众交通(集团)股份有限公司	10,000.00	20%
上海大众企业管理有限公司	5,000.00	10%
上海城光商务信息咨询有限公司	2500.00	5%
Fretum Construction & Engineering Enterprise Limited	12,500.00	25%
合计	50,000.00	100%

3、公司主营业务情况

融资租赁业务; 租赁业务。

4、近三年及评估基准日资产负债、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位:万元

项目	2015年12月21日	2016年12月31日	2017年2月28日
资产总额	118,453.64	130,357.02	146,945.44
负债总额	67,053.33	74,619.01	95,381.20
所有者权益	51,400.31	55,738.02	51,564.24

近三年及评估基准日经营情况为:

单位:万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度1-2月
主营业务收入	2,153.11	6,834.20	1,568.00
主营业务利润	1,282.20	4,516.08	1,101.85
净利润	1,549.55	4,337.71	826.23

上述大众融资租赁有限公司 2015、2016、2017 年度 1-2 月年度财务数据已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中审众环沪审字（2017）00644 号和标准无保留意见审计报告。

5、执行的会计政策及相关税率

上海大众融资租赁有限公司执行企业会计准则及其应用指南的有关规定，会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；以权责发生制为记帐基础，以人民币为记帐本位币。增值税税率为 17%、6%；城建税税率为 1%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；河道费 1%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加收入为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方为上海大众公用事业（集团）股份有限公司、上海大众企业管理有限公司，本次评估的被评估单位为上海大众融资租赁有限公司，委托方与被评估单位为关联方

（四）其他评估报告使用者

本报告使用方为大众公用事业（集团）股份有限公司、上海大众企业管理有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的为拟股权收购。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海大众融资租赁有限公司的全部资产及负债，包括上海大众融资租赁有限公司截止 2017 年 2 月 28 日资产负债表反映的流动资产、长期投资、固定资产、无形资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额(元)
流动资产	796,364,542.55
长期投资	0
固定资产	257,401.18
无形资产	273,504.23
递延、其他资产	672,558,947.46
资产合计	1,469,454,395.42
负债合计	953,811,971.54
净资产	515,642,423.88

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

本次评估范围与委托评估范围一致。

上述账面金额，经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所审计确认，并出具了中审众环沪审字(2017)00644号审计报告。

四、价值类型和定义

本次评估是为股权收购双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是2017年2月28日；

(二) 上海大众融资租赁有限公司为此次股权收购工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2017年2月28日。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1、中华人民共和国2013年主席令第四十二号《中华人民共和国公司法》；

- 2、中华人民共和国 2008 年主席令第五号《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 4、国务院国资委 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 5、中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7、沪国资委评估(2012)468 号《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》。
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号)；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)；
- 4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号)；
- 5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号)；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号)；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)；
- 8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号)；
- 9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2008]217 号)；
- 10、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2011]227 号)；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；
- 13、《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217 号)；
- 14、《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号)；
- 15、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号)；
- 16、企业会计准则、小企业会计准则、企业会计制度。

(三) 经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书；

- 2、委托方及被评估单位承诺函;
- 3、上海大众融资租赁有限公司股东会决议。

(四) 权属依据

- 1、上海大众融资租赁有限公司营业执照、验资报告、章程;
- 2、各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议。

(五) 取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 2、国家外汇管理局公布的汇率;
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年中华人民共和国国务院令 第538号);
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第50号);
- 6、《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);
- 7、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改增值税试点税收政策的通知》(财税[2013]37号);
- 8、上海大众融资租赁有限公司历史经营状况分析资料;
- 9、上海大众融资租赁有限公司未来经营情况预测资料;
- 10、中国人民银行公布的存贷款利率;
- 11、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料;
- 12、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法,主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型,综合企业的经营和资产情况、特点,以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素,选用适用的评估方法。

(一) 评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海大众融资租赁有限公司近两年来处于持续盈利状态，经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为收益法。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下：

1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、预付账款、其他应收款及存货。

(1) 货币资金的评估

通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

(2) 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货的评估

●对存货根据评估基准日近期市场价格信息作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。

2、固定资产的评估

设备(设备)的评估:

●价格标准: 重置成本标准

●评估方法: 重置成本法

具体计算公式: 评估价值 = 重置原值 × 成新率

(1) 重置原值:

1) 电子类、办公类设备经查询相关专业网站等资料及市场调查询价, 得到同类产品的市场价格, 以此确定重置原值。

(2) 成新率

1) 电子设备的成新率主要采用年限法确定。根据国家有关的经济技术、财税等政策, 通过现场查勘, 对照铭牌技术参数, 掌握该设备实际运行状况、技术水平及日常维修保养现状, 以设备的设计使用(经济)年限作为确定成新率的基础, 综合考虑该设备的实际使用情况和损耗, 确定合理的成新率。

(3) 评估价值

在确定重置原值及成新率后, 根据“资产评估值 = 重置原值 × 综合成新率或成新率”这一公式求得评估价值。

3、无形资产的评估

(1) 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。由于我国的市场经济尚不成熟,无形资产的交易更少,因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

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。无形资产的价值,实际最终取决于能否给企业带来超额收益,所以目前在无形资产评估中,收益法是最常用的一种评估方法。

(2) 本次对公司拥有的外购计算机软件采用成本法进行评估。

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。

4、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

2、收益法

所谓收益现值,是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值(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。

企业价值评估拟采用收益法时,应具备以下条件:

- 1、委估的对象是经营性资产,产权明确,并具备持续经营的条件;
- 2、委估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产;
- 3、产权所有者承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量;
- 4、委估资产能以其提供的服务或经济用途,满足资产所有者经营上期望的收益。

收益法评估企业价值的计算公式为:

$$E = B - D$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益价值;

D: 评估对象的付息债务价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + \sum C_i$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

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

式中:

R_i: 评估对象未来第 i 年的预期收益 (自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中:

C₁: 基准日的现金类溢余性资产 (负债) 价值;

C₂: 其他非经营性资产或负债的价值。

八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况, 进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象, 商定评估基准日, 评估机构与委托方订立资产评估业务约定书, 并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组, 拟订评估方案。
- 4、指导上海大众融资租赁有限公司对委评对象进行清查, 填写资产清查明细表, 准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到上海大众融资租赁有限公司现场, 听取上海大众融资租赁有限公司有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍, 查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料, 对上海大众融资租赁有限公司填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查, 并与上海大众融资租赁有限公司的帐表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对, 根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及上海大众融资租赁有限公司的具体情况选择适当的评估方法, 搜集市场价格信息和相关参数资料, 评定估

算委评对象的评估值。

7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

十、评估结论

上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的总资产帐面值为 1,469,454,395.42 元, 负债帐面值为 953,811,971.54 元, 净资产帐面值为 515,642,423.88 元。

经评估, 评估基准日 2017 年 2 月 28 日上海大众融资租赁有限公司股东全部权益价值资产基础法的评估结果为: 515,814,932.36 元, 大写人民币伍亿壹仟伍佰捌拾壹万肆仟玖佰叁拾贰元叁角陆分。

资产基础法结果汇总表 单位: 人民币元

项 目	账面价值	评估值	增值额
	A	B	C = B - A
一、流动资产合计	796,364,542.55	796,480,681.90	127,949.92
货币资金	121,987,924.00	121,987,924.00	0.00
应收账款净额	886,412.21	886,412.21	0.00
其他应收款净额	300,000,000.00	300,000,000.00	0.00
预付款项	261,717.69	261,717.69	
应收利息	0.00	120,821.92	120,821.92
一年内到期的非流动资产	271,195,261.18	271,195,261.18	0.00
其他流动资产	102,033,227.47	102,040,355.47	7,128.00
二、非流动资产合计	673,089,852.87	673,134,411.43	44,558.57
持有至到期投资	107,870,393.25	107,870,393.25	0.00
长期应收款	561,187,323.17	561,187,323.17	0.00
固定资产	257,401.18	247,258.85	-10,142.33
无形资产	273,504.23	328,205.13	54,700.90
递延所得税资产	3,501,231.04	3,501,231.04	0.00
三、资产总计	1,469,454,395.42	1,469,615,093.33	172,508.49
四、流动负债合计	515,441,971.54	515,441,971.54	0.00
短期借款	29,333,333.33	29,333,333.33	0.00
应付职工薪酬	5,656,203.68	5,656,203.68	0.00
应交税金	6,748,871.60	6,748,871.60	0.00
应付利息	4,612,516.66	4,612,516.66	0.00
应付股利	50,000,000.00	50,000,000.00	0.00
其他应付款	208,672,005.28	208,672,005.28	0.00
一年内到期非流动负债	209,930,000.00	209,930,000.00	0.00
其他流动负债	489,040.99	489,040.99	0.00
五、非流动负债合计	438,370,000.00	438,370,000.00	0.00
长期借款	320,290,000.00	320,290,000.00	0.00
长期应付款	118,080,000.00	118,080,000.00	0.00
五、负债总计	953,811,971.54	953,811,971.54	0.00
六、净资产	515,642,423.88	515,814,932.36	172,508.49

收益法的评估结果为：上海大众融资租赁有限公司股东全部权益评估值为 49500.00 万元，大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

收益法结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增值额
	A	B	C = B - A
流动资产	79,636.19		
非流动资产	67,308.99		
其中：可供出售金融资产净额			
持有至到期投资净额			
长期应收款净额			
长期股权投资净额			
投资性房地产净额			
固定资产净额	25.74		
在建工程净额			
工程物质净额			
固定资产清理			
生产性生物资产净额			
油气资产净额			
无形资产净额	27.35		
开发支出			
商誉净额			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
资产总计	146,945.17		
流动负债	51,544.19		
非流动负债	43,837.00		
负债总计	95,381.19		
净 资 产	51,563.98	49,500.00	-2,063.98

(一) 评估结论

最终我们以收益法为准，上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估值为 49,500.00 万元，大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

(二) 结果分析说明

1、经资产基础法评估，上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估值为 515,814,932.36 元，大写人民币伍亿壹仟伍佰捌拾壹万肆仟玖佰叁拾贰元叁角陆分。

2、经收益法评估,上海大众融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益评估值为 49,500.00 万元,大写人民币肆亿玖仟伍佰万元整。

资产基础法与收益法评估结果差异为 20,814,932.36 元,差异率 4.04%。

收益法是采用通过被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路,是从公司的未来获利能力角度考虑的,鉴于本次经济行为的股权转让方是占 20%股权的小股东,对于被评估企业没有实际控制权,因此对于企业的资产也没有处置的权利,故本次评估结论从小股东权益价值的角度分析,采用收益法结果更能反映股权价值。

十一、特别事项说明

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

2、一般来说,由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同,同样的资产会表现出不同的价值,我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”,是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下,根据公开市场原则确定的市场价值,没有考虑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评估价值的影响;同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整,若资产价格标准发生变化,委托方在资产实际作价时应进行相应调整,但若已对资产评估价格产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、在评估过程中已发现可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

7、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响;及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

8、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项,在企业委托时未做特殊说明,而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相应责任。

9、被评估单位承诺,本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

10、在评估股东权益价值时,评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

11、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估,是为客观反映上海大众融资租赁有限公司委评资产在评估基准日的价值,仅为实现评估目的而做,我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的帐务处理。如需进行帐务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

12、本次评估对象为股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

13、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

14、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、本报告应按有关国资管理办法进行备案,并自备案后生效;

3、本评估报告使用有效期为一年(自评估基准日算起至2017年6月29日止)。

4、本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位和部门均无权解释。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2017年3月29日。

(此页无正文)



法定代表人: 左英浩

中国注册资产评估师:



首席评估师: 钱进

中国注册资产评估师:



2017年3月29日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 1、上海大众融资租赁有限公司股东会决议;
- 2、上海大众融资租赁有限公司 2014 年、2015 年、2017 年 2 月审计报告;
- 3、委托方企业法人营业执照;
- 4、上海大众融资租赁有限公司营业执照;
- 5、上海大众融资租赁有限公司及公司章程;
- 6、房屋租赁合同;
- 7、资产评估业务约定书;
- 8、委托方的承诺函;
- 9、上海大众融资租赁有限公司的承诺函;
- 10、资产评估机构和资产评估人员的承诺函;
- 11、资产评估机构资格证书复印件;
- 12、评估人员资质证书复印件;
- 13、资产评估机构企业法人营业执照;
- 14、资产评估汇总表。