

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试涉及的
捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的
相关资产组可收回金额评估项目
资产评估报告

中联评报字[2025]D-0017 号

（共一册，第一册）

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二五年四月二十五日

天津市南开区红旗路 216 号 A 楼南门二层

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212020002202500082
合同编号:	资产评估公司-D约[2025]0005号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2025]D-0017号
报告名称:	北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试涉及的捷安泊交通科技(辽宁)有限责任公司包含商誉的相关资产组可收回金额评估项目
评估结论:	173,000,000.00元
评估报告日:	2025年04月25日
评估机构名称:	天津中联资产评估有限责任公司
签名人员:	段珍珍 (资产评估师) 正式会员 编号: 11190066 杨韦波 (资产评估师) 正式会员 编号: 11130102
段珍珍、杨韦波已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年04月27日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)



目 录

声 明	1
摘 要	3
正 文	5
一、委托人、资产组经营单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十三、资产评估报告日	26
附件目录	28

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受北京新时空交通科技有限公司的委托，就北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试事宜，涉及的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关的资产组可收回金额进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

评估机构遵循企业会计准则要求，对委托人认定的包含商誉的相关资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应该按照企业会计准则的规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及资产组所包含的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流预测时所依据的财务预算已经委托人的管理层批准。委托人和其他相关当事人依法对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的商誉及相关资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。



七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试涉及的
捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的
相关资产组可收回金额评估项目
资产评估报告

摘 要

中联评报字[2025]D-0017 号

天津中联资产评估有限责任公司接受北京新时空交通科技有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试所涉及的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组可回收金额进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：商誉减值测试

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试涉及的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组价值，评估范围为捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司评估基准日的商誉和相关资产组涉及的经营性非流动资产（即相关长期资产）。

三、价值类型：可收回金额

四、评估基准日：2024 年 12 月 31 日

五、评估方法：预计未来现金流现值

六、评估结论：基于本次评估相关的假设前提，尤其是相关资产组未来经营规划落实的前提下，评估后的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组的可收回金额为 17,300.00 万元（大写为人民币壹亿柒仟叁佰万元整）。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：



本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由委托人及企业管理层提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后委估资产组无法实现预期收益，且委托人及企业管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业管理层应对措施未达到预期，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

北京新时空交通科技有限公司拟商誉减值测试涉及的
捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的
相关资产组可收回金额评估项目
资产评估报告

中联评报字[2025]D-0017号

正文

北京新时空交通科技有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟商誉减值测试所涉及的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关的资产组在评估基准日的可回收金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、资产组经营单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人名称：北京新时空交通科技有限公司（以下或简称“北京新时空”）

统一社会信用代码：91110102MA04F3FJ1J

类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市西城区马连道胡同1号1幢1层106

法定代表人：刘继勋

注册资本：5,000万人民币

成立日期：2021-09-09

经营期限：2021-09-09 至无固定期限

经营范围：技术服务；技术咨询；技术转让；软件开发；机动车停车场管理服务；信息系统集成。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项

目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）资产组经营单位概况

1、企业基本信息

名称：捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司（以下或简称“捷安泊科技”）

统一社会信用代码：91210100MA0Y24BG06

类型：其他有限责任公司

注册地址：中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区机场路1001号C栋4层G4098号

法定代表人：刘继勋

注册资本：4,816.33万人民币

成立日期：2018-09-11

经营期限：2018-09-11至无固定期限

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；停车场服务；代驾服务；网络技术服务；物联网技术服务；储能技术服务；人工智能公共数据平台；大数据服务；软件开发；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；5G通信技术服务；数字技术服务；人工智能双创服务平台；软件外包服务；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；租赁服务（不含许可类租赁服务）；小型微型客车租赁经营服务；汽车销售；电车销售；机动车充电销售；充电控制设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料销售；机械设备销售；机械设备租赁；汽车零配件批发；金属制品销售；健身休闲活动；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；工程管理服务；对外承包工程；国际货物运输代理；物业管理；航空运输货物打包服务；运输货物打包服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、企业历史沿革

捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司成立于2018年9月11日，成立时名称为：捷安泊智慧停车管理有限公司，初始注册资本10000万元，成立时股东及股权结构情况见下表：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例
刘阳	30.00	0.30%
刘博	9,970.00	99.7%
合计	10,000.00	100.00%

2020年11月3日，根据《捷安泊股东会决议》，全体股东一致同意刘阳持有公司30万元的股权转让给吴贤成，确认吴贤成为公司新股东，同意刘阳退出股东会。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
吴贤成	30.00	0.30%
刘博	9,970.00	99.7%
合计	10,000.00	100.00%

2021年6月17日，根据《捷安泊股东会决议》全体股东一致同意，股东刘博将所持有的部分股权转让给股东捷安泊(深圳)投资集团有限公司；股东吴贤成将所持有全部股权转让给股东捷安泊(深圳)投资集团有限公司。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
捷安泊(深圳)投资集团有限公司	9,500.00	95%
刘博	500.00	5%
合计	10,000.00	100.00%

2021年11月9日召开的股东会会议决定，根据《捷安泊股东会决议》股东由原捷安泊(深圳)投资集团有限公司、刘博变更为捷安泊(深圳)投资集团有限公司、刘博、沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
捷安泊(深圳)投资集团有限公司	7,500.00	75%
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	2,000.00	20%
刘博	500.00	5%
合计	10,000.00	100.00%

2022年5月5日，根据《捷安泊股东会决议》召开的股东会会议决定，股东捷安泊(深圳)投资集团有限公司将所持有7500万元股权转让给股东刘博，股东沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)将所持有2000万元股权中的1500万元转让给股东刘博。变更后的股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	500.00	5%
刘博	9,500.00	95%

合计	10,000.00	100.00%
----	-----------	---------

2022年11月，公司名称从“捷安泊有限公司”变更为“捷安泊智慧停车管理有限公司”。并经股东会会议决定，公司注册资本由10000万元减少至5000万元。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	250.00	5%
刘博	4,750.00	95%
合计	5,000.00	100.00%

2023年5月25日,刘博与沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)签订《股权转让协议》，沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)将持有捷安泊250万元的股权转让给刘博。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
刘博	5,000.00	100%
合计	5,000.00	100.00%

2023年11月9日，经股东会决定，刘博持有捷安泊有限公司5,000.00万元的股权减资2640万元。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
刘博	2,360.00	100%
合计	2,360.00	100.00%

2023年11月23日，经股东会决定，捷安泊增资，北京新时空交通科技有限公司出资2456.33万元，增资后注册资本为4,816.33万元，变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
北京新时空交通科技有限公司	2,456.33	51%
刘博	2,360.00	100%
合计	4,816.33	100.00%

2024年2月5日经股东会决议，股东由原北京新时空交通科技有限公司、刘博变更为北京新时空交通科技有限公司、刘博、沈阳汇富金熙科技合伙企业(有限合伙)。变更后股权结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例
北京新时空交通科技有限公司	2,456.33	51%
刘博	1,685.7138	35%
沈阳汇富金熙科技合伙企业(有限合伙)	674.2862	14%
合计	4,816.33	100.00%

截止本次评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

3、经营状况

捷安泊科技公司捷安泊以停车场承包运营、合作运营为主，平台服务输出，劳务输出，另有停车管理平台及设备销售、交通设施销售、立体车库销售、新能源充电服务、停车场相关的服务。

4、长期股权投资情况

截止2024年12月31日，纳入捷安泊科技合并范围的主要二级长投情况列示如下：

金额单位：人民币万元

公司名称	成立日期	注册资本	持股比例
沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	2008/7/1	1000	100%
海南捷安泊停车管理有限公司	2021/4/14	500	100%
康平嘉园安泊停车场运营管理有限公司	2021/7/31	500	75%
辽宁盛京智泊停车管理有限公司	2021/8/26	1000	65%
沈阳辉山安泊智慧城市停车管理有限公司	2021/11/11	1000	65%
沈阳市大东区捷安泊交通新能源有限公司	2023/2/20	1000	100%
沈阳市和平区城更智慧城市停车管理有限责任公司	2023/5/10	1000	80%
沈阳洪锦安泊停车管理有限公司	2023/6/20	1000	65%
沈阳亿泊科技有限公司	2017/11/20	500	100%
沈阳东耀安泊智慧城市停车管理有限公司	2024/2/1	1000	80%
沈阳城开安泊停车管理有限公司	2024/1/25	10	80%
沈阳安铁出行服务有限公司	2024/12/5	100	51%

5、资产、财务及经营状况

委估资产组经营单位评估基准日的资产、负债状况见下表（合并口径）：

单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
总资产	18,238.49	20,357.03	19,283.33
总负债	17,055.86	11,038.63	10,784.94
所有者权益	1,182.63	9,318.40	8,498.39

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
一、营业收入	8,526.21	10,055.99	10,028.23
减：营业成本	5,847.31	6,498.18	6,731.12
减：税金及附加	18.41	47.96	64.11
减：销售费用	601.73	1,113.80	1,833.74
减：管理费用	804.69	1,099.06	1,445.17

项 目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
减：财务费用	424.46	480.50	344.13
减：资产减值损失	-	-	-
减：信用减值损失	192.79	-141.90	126.51
加：其他收益	35.69	36.06	10.41
加：投资收益	28.08	353.62	79.03
加：资产处置收益	-	121.89	-355.85
二、营业利润	700.59	1,469.96	-782.97
加：营业外收入	61.64	36.52	15.57
减：营业外支出	34.35	16.51	19.10
三、利润总额	727.88	1,489.97	-786.49
减：所得税费用	65.84	197.92	33.52
四、净利润	662.04	1,292.05	-820.01

6、资产组经营单位适用的主要税收政策和税收优惠政策

税种	计税依据/收入类型	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税税额	5%、7%
教育费附加	实缴增值税税额	3%
地方教育费附加	实缴增值税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条规定，国家对需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司2022年被认定为高新技术企业，证书编号为GR202221001656，有效期为三年，在2022-2025年度间执行15%的企业所得税税率。

《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条：符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2022年第13号）：对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

资产组经营单位部分子公司为符合条件的小型微利企业，2024年度适用小型微利企业税收优惠。具体所得税率如下表所示：

公司名称	适用所得税率
沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	25%
海南捷安泊停车管理有限公司	20%
康平嘉园安泊停车场运营管理有限公司	20%
辽宁盛京智泊停车管理有限公司	20%
沈阳辉山安泊智慧城市停车管理有限公司	25%
沈阳市大东区捷安泊交通新能源有限公司	20%
沈阳市和平区域更智慧城市停车管理有限责任公司	20%
沈阳洪锦安泊停车管理有限公司	20%
沈阳亿泊科技有限公司	20%
沈阳东耀安泊智慧城市停车管理有限公司	25%
沈阳城开安泊停车管理有限公司	20%
沈阳安铁出行服务有限公司	20%

7、主要经营场所

资产组所在单位目前主要的办公场所——辽宁省沈阳市大东区滂江街16-8,为租赁房产。

（二）资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人、受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）委托人与资产组经营单位之间的关系

委托人为资产组经营单位控股股东。

二、评估目的

北京新时空交通科技有限公司于2023年11月收购了捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司51%的股权,并将该公司纳入合并报表范围,故将支付的合并成本大于该公司可辨认净资产公允价值份额的部分确认为商誉,归属于母公司的商誉金额为1,885.61万元。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》第四条的规定,企业合并所形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都应当进行减值测试。本次评估系确定捷安泊科技包含商

誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额，为北京新时空交通科技有限公司进行商誉减值测试提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为北京新时空交通科技有限公司合并捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司所形成的商誉及相关资产组价值。

（二）评估范围

北京新时空交通科技有限公司于 2023 年 11 月收购了捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司 51% 的股权，并将该公司纳入合并报表范围，故将支付的合并成本大于该公司可辨认净资产公允价值份额的部分确认为商誉，归属于母公司的商誉金额为 1,885.61 万元。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，与资产减值测试相关的资产组或资产组组合，应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。根据《资产评估委托合同》和资产组所在单位填报的申报表，本次评估范围为捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组，主要是经营性非流动资产（即相关长期资产），具体账面情况如下表：

单位：人民币万元

序号	合并报表项目名称	并购方合并报表口径账面价值	科目名称	被并购方报表账面价值
1	固定资产	3,408.85	固定资产	2,437.49
2	在建工程	471.51	在建工程	471.51
3	使用权资产	6,708.00	使用权资产	6,708.00
4	无形资产	1,328.37	无形资产	813.19
5	长期待摊费用	2,566.10	长期待摊费用	2,566.10
6	其他非流动资产	272.37		272.37
7	归属母公司商誉	1,885.61		
8	归属少数股东商誉	1,811.67		
	总计	18,452.49	总计	13,268.67

注：资产组范围内在建工程账面值不包含充电桩相关的在建工程账面价值。

上述捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组的账面价值及公允价值均由企业提供，来源于目标公司账务记录或基于并购日的调整、分拆记录。遵照证监会会计处《会计监管风险提示第 8 号——商誉减值》的要求，本次商誉减值测试，

仅涉及本年度的商誉减值测试的计量，不对商誉初始确认环节的数据及资产状态进行再评价。

评估前，该资产组划分已经资产组经营单位和提供合并财务报表审计服务的注册会计师确认。

1、列入资产组的实物资产情况：

纳入资产组范围内的实物资产主要为固定资产和在建工程。

固定资产包括房屋建筑物、停车场设备和车场建筑物、电子设备、办公设备、运输设备等。这些资产具有如下特点：房屋建筑物为企业购入的办公用的公寓；停车场设备和车场建筑物主要为闸机、车牌识别一体机、立体灯箱等，在各项目现场正常使用；电子设备和家具用具主要为电脑、打印机、办公家具等办公设备，主要在办公区内，使用状况良好；车辆包括埃尔法、别克、五菱等车辆，目前使用状况正常。具体列示如下：

金额单位：人民币元

编号	资产类别	账面原值	账面价值
1	电子设备	2,978,793.68	855,586.51
2	办公设备	290,938.21	50,417.05
3	运输设备	3,226,595.45	1,177,697.16
4	房屋及建筑物	16,149,897.00	15,610,195.56
5	停车场设备	11,713,217.92	3,016,532.14
6	车场建筑物	14,620,138.64	3,664,497.22
	合计	48,979,580.90	24,374,925.64

在建工程为企业在项目现场在建的停车设备，工期较短，工程基本完工。具体情况列示如下：

金额单位：人民币元

序号	公司名称	在建工程账面价值
1	捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司	3,105,289.44
2	辽宁盛京智泊停车管理有限公司	13,000.00
3	沈阳洪锦安泊停车管理有限公司	822,329.77
4	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	566,037.74
5	沈阳市和平区城更智慧城市停车管理有限公司	208,460.76
	合计	4,715,117.71

注：上述账面价值中不包含充电桩相关的工程。

2、使用权资产

资产组的使用权资产主要是企业承包经营的停车场，具体项目情况列示如下：

金额单位：人民币元

序号	公司名称	账面原值	账面净值
1	海南捷安泊停车管理有限公司	5,890,954.39	3,907,564.39
2	捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司	73,475,928.55	51,074,157.79
3	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	6,171,921.28	917,985.99
4	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司长春分公司	54,215.18	25,929.02
5	沈阳瑞景安泊城市停车管理有限公司	14,183,985.49	11,154,348.53
	合计	99,777,004.89	67,079,985.72

3、无形资产

列入资产组的无形资产主要是资产组经营单位的停车管理相关的软件和财务软件，均处于正常使用中。具体情况列示如下：

金额单位：人民币元

编号	公司名称	账面原值	账面价值
1	捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司	5,842,845.38	5,016,160.86
2	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	3,948,536.83	3,115,788.85
	合计	9,791,382.21	8,131,949.71

除上述账面值包含的软件以外，资产组内还包含 31 项无账面值的商标，列示如下：

公司主体	无形资产名称	商标号	商标类别	申请时间
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	无形资产名称	59427700	建筑修理	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	JIEAN PARKING PARK	59445753	广告销售	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	JIEAN PARKING PARK	59455025	建筑修理	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	JIEAN PARKING PARK	59440372	运输贮藏	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊停车公园	59457604	建筑修理	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊停车公园 JIEAN PARKING PARK	59431876	教育娱乐	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	JIEAN PARKING PARK	59430039	设计研究	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	JIEAN PARKING PARK	59441411	教育娱乐	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊停车公园	59441406	教育娱乐	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊停车公园	59457964	设计研究	2021/9/24
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39191067	广告销售	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39188282	广告销售	2019/6/28

公司主体	无形资产名称	商标号	商标类别	申请时间
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39195995	广告销售	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39178534	运输贮藏	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39190423	教育娱乐	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39176706	教育娱乐	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39199768	运输贮藏	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39195133	教育娱乐	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39185353	运输贮藏	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39177491	建筑修理	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39185304	建筑修理	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39185482	建筑修理	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39195495	运输贮藏	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39177078	广告销售	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊 JIEAN PARKING	39184208	建筑修理	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	39199806	教育娱乐	2019/6/28
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	图形	15065745	运输贮藏	2014/7/10
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊	9592429	运输贮藏	2011/6/14
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊	9592317	广告销售	2011/6/14
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊	9592623	教育娱乐	2011/6/14
沈阳捷安泊城市停车发展有限公司	捷安泊	9592367	建筑修理	2011/6/14

4、长期待摊费用

列入资产组范围的长期待摊费用主要是企业的办公室装修费用、工程改造费用、还有一年内摊销完毕的承包费和预付的网费等。具体情况列示如下：

金额单位：人民币元

编号	公司名称	账面价值
1	海南捷安泊停车管理有限公司	508,813.15
2	捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司	11,569,016.71
3	捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司-办公室装修	2,155,694.60
4	辽宁盛京智泊停车管理有限公司	73,380.00
5	沈阳东耀安泊智慧城市停车管理有限公司	211,961.96
6	沈阳洪锦安泊停车管理有限公司	606,832.93
7	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	6,714,780.19

编号	公司名称	账面价值
8	沈阳瑞景安泊停车管理有限公司	1,420,707.60
9	沈阳辉山安泊智慧城市停车管理有限公司	2,399,852.19
	合计	25,661,039.33

上述评估对象和评估范围由企业管理层确定，并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。资产评估专业人员对评估对象和评估范围的确定原则进行了必要的关注。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，企业应当以资产的可收回金额低于其账面价值的金额计提资产减值。依据会计准则具体要求，并结合此次评估目的及评估对象的情况，我们选择可收回金额作为本评估报告的价值类型。

“可收回金额”等于资产预计的未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用的净额孰高者。

资产组预计未来现金流量的现值，指按照资产组在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用，指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

评估基准日应为商誉减值测试日，即年度财务报告日，故确定本次评估基准日为2024年12月31日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年中华人民共和国主席令第37号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令第691号）；
- 7、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 8、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019第39号》；
- 9、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）；
- 10、《企业会计准则第8号—资产减值》（2008年6月18日财政部发布）；
- 11、《企业会计准则第20号—企业合并》（2008年6月18日财政部发布）；
- 12、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；



- 8、《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45号；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

（三）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、固定资产、无形资产及长期待摊费用购置合同、发票等；
- 4、商标证书；
- 5、使用权资产相关的租赁合同；
- 6、其他有关产权资料。

（四）取价依据

- 1、委托评估的资产组评估申报明细表及相关的会计资料；
- 2、资产组经营单位和被投资单位的审计报告及基准日会计报表；
- 3、委估资产组的历史经营资料和经管理层批准的含商誉的相关资产组盈利预测申报表；
- 4、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 5、行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
- 6、“同花顺 iFinD”查询的相关数据；
- 7、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 8、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 9、其他资料。

（五）其他依据

- 1、《会计监管风险提示第8号—商誉减值》（中国证监会办公厅2018年11月16日印发）；
- 2、《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证监会2021年01月22日发布）；
- 3、《资产评估专家指引第11号—商誉减值测试评估》；
- 4、《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》；
- 5、资产组经营单位《营业执照》；

6、资产评估委托合同；

7、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号—资产减值》与《以财务报告为目的的评估指南》的规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

由于资产组正常经营，且管理层提供了未来年度的经营计划，故本次评估首先测算包含商誉的相关资产组预计未来现金流量现值。当预计未来现金流量现值的测算结果低于包含商誉的相关资产组账面价值时，再测算包含商誉的相关资产组的公允价值减去处置费用的净额，并根据孰高原则确定资产组的可收回金额。

经分析，本次资产组经营单位在现状会计报告主体的使用状态的下的用途与最佳用途相同，管理层的使用能力、管理水平与行业平均水平趋同，本次收益法评估的公允价值与的预计未来现金流量的现值等同。故资产组经营单位预计未来现金流量的现值高于公允价值减去处置费用后的净额，本次采用预计未来现金流量的现值确定资产组的可收回金额。

（二）预计未来现金流量的现值简介

本次评估中，我们考虑到商誉减值测试的一般要求，结合资产组的特点，基于持续经营的假设前提，采用永续模型分段预测折现的思路，估算资产组预计未来现金净流量的现值。具体计算公式如下：

1、公式：

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

式中：P：资产组未来现金净流量的现值（NPV）；

R_i ：第*i*年预计资产组组合未来现金净流量（NCF）；

R_{n+1} ：详细预测期后的预计资产组组合未来现金净流量（NCF）；

r：折现率；

n: 详细预测期;

WC: 铺底营运资金。

2、收益指标的确定

本次收益法评估中采用的收益指标为资产组未来现金净流量（NCF），主要包括：（1）资产组持续使用过程中预计产生的现金流入；（2）为实现资产组持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出；（3）资产组使用寿命结束时，处置资产组所收到或者支付的净现金流量。通常根据资产组未来每期最有可能产生的现金流量进行预测，其中，资产组使用过程中产生的现金净流量（NCF）的计算公式如下：

$$NCF = EBITDA - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加额}$$

$$EBITDA = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{研发费用} - \text{财务费用（不含利息支出）} + \text{折旧摊销}$$

资本性支出是指为了维持资产正常运转或者资产正常产出水平而必要的支出或者属于资产维护支出。

由于本次评估资产组预计未来现金净流量的现值时采用的是永续模型，因此无需再考虑资产组组合处置时产生的现金流。

预计未来现金流量的现值采用收益法进行评估。收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

3、收益期与预测期的确定

《企业会计准则第8号——资产减值》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖5年”。企业对相关资产组在2025年至2029年各年的现金流进行了详细预计，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等相关的不可辨认资产可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，相关资产组2029年及以后年度达到稳定状态，实现永续经营。上述财务预算得到了企业管理层批准。

4、税前折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与资产组经营单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率，根据资产组经营单位适用的所得税率最后计算确定税前折现率，具体计算公式为：

税前折现率=WACC/ (1-T)

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T ——所得税率

D/E ——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险超额收益率

5、包含商誉的相关资产组可收回金额的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定资产组的可收回金额。

本次评估结论选择的评估方法与上一年度的商誉减值测试保持一致。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

(一) 接受委托阶段

1、本公司接受委托，对捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组的可回收价值进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻资产组经营单位，听取其介绍委估资产组情况。

（二）评估前期准备工作阶段

1. 与委托人沟通并参加商誉减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的。

2. 了解商誉及相关资产组形成的过程、商誉及资产组初始后续计量、以前年度商誉减值测试情况。

3. 了解商誉及相关资产组合并以来的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况。

4. 就了解的事项与委托人和审计机构沟通，明确商誉减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。

5. 在委托人确认的商誉减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“盈利统计及预测表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：

1. 通过访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对相关方确定的资产组组成资产及业务的真实性进行必要的核查。

2. 查阅、收集资产组涉及的主要产权证明文件。

3. 对商誉减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，相关产业政策，市场及竞争情况，产品与服务升级换代，核心团队变化等。

4. 根据商誉及相关资产组的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

5. 通过搜集的同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结合企业历史经营情况，对管理层批准的预计未来现金流量或财务预算进行核查验证，评价上述信息与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

6. 就相关资产组的组成及业务、财务预算或预测数据核查中发现的问题，与相关方对其合理性、可行性进行分析、沟通、讨论或调整。

7. 在对商誉及相关资产组组成、预计未来现金流量和委托人，审计机构达成一致的基础上，对商誉及相关资产组可收回金额进行初步评估测算。

（四）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设

假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

即持有委估资产组的企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、委估资产组所处地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、委估资产组所属行业的发展态势稳定，与资产组生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）特别假设

特别假设是本评估项目采用收益法评估的前提条件和限制条件，包括收益法遵循的评估假设和盈利预测基础。

- 1、假设委估资产组能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设委估资产组生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；其产出的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设委估资产组管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，资产组经营单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设委估资产组的现金流在每个预测期间的均匀流入流出；
- 5、假设公司应收款项能正常收回，应付款项正常支付；
- 6、假设委估资产组运营所使用的租赁资产未来能正常续租；
- 7、假设委估资产组所在单位已签订的合同、订单、框架协议在预测期内大概率能顺利执行，不存在重大合同变更、终止的情况；
- 8、假设未来资产组运营单位及资产组范围内子公司能持续享有优惠税率。
- 9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

基于本次评估相关的假设前提，在相关资产组未来经营规划落实的前提下，评估后的捷安泊交通科技（辽宁）有限责任公司包含商誉的相关资产组可收回金额为 17,300.00 万元（大写为人民币壹亿柒仟叁佰万元整）。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由捷安泊交通科技(辽宁)有限责任公司管理层提供并确认,评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后委估资产组无法实现预期收益,且委托人及企业管理层未采取相应补救措施弥补偏差,或企业管理层应对措施未达到预期,未来业务规划可能无法如期实现,本次评估结论成立的前提失效,特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

(二) 本报告提出的评估结果是在资产组经营单位提供必要的资料基础上形成的,我们对资产组经营单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验,但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由资产组经营单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属不发表意见,也不作确认或保证。

(三) 资产评估工作在很大程度上,依赖于委托人及资产组经营单位提供的有关资料。因此,评估结论的成立是以委托人及资产组经营单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

(四) 对资产组经营单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下,对本次评估结论的影响,本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

(五) 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上,所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任,同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时,评估结果一般会失效。

(六) 本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值,报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化,合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化,委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(七) 捷安泊交通科技(辽宁)有限责任公司包含商誉的相关资产组及公允价值均由企业提供,来源于目标公司账务记录或基于并购日的调整、分拆记录。遵照证监会会计处《会计监管风险提示第8号——商誉减值》的要求,本次商誉减值测试,仅涉及本年度的商誉减值测试的计量,不对商誉初始确认环节的数据及资产状态进行再评价。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人、受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

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

（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资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二五年四月二十五日。

（本页以下无正文）

(此页无正文，为报告签字盖章页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



中国·天津

资产评估师:



二〇二五年四月二十五日

资产评估师:

