



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

上海金陵出租汽车服务有限公司因股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2017)2016号

摘要

一、委托方：上海华鑫股份有限公司

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：上海金陵出租汽车服务有限公司

四、评估目的：股权转让

五、评估基准日：2016年12月31日

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益，评估范围为上海金陵出租汽车服务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评估申报表列示的账面净资产为56,486,449.44元。

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，采用资产基础法及收益法进行了评估，评估结论选取资产基础法。

九、评估结论：经评估，上海金陵出租汽车服务有限公司在评估基准日2016年12月31日资产总额账面价值为112,386,475.69元，评估价值为121,130,659.21元，增值率

7.78%，负债总额账面价值为 55,900,026.25 元，评估价值为 55,900,026.25 元，无增减值，
股东全部权益账面价值 56,486,449.44 元，评估价值为 65,230,632.96 元，增值率 15.48%。

(股东全部权益价值评估值大写：陆仟伍佰贰拾叁万零陆佰叁拾贰元玖角陆分)。

十、评估结论使用有效期：自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

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。



上海金陵出租汽车服务有限公司因股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2017)2016号

正文

上海华鑫股份有限公司:

上海财瑞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,按照必要的评估程序,对上海华鑫股份有限公司拟实施股权转让行为涉及上海金陵出租汽车服务有限公司在2016年12月31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) 委托方单位概况:

单位名称:上海华鑫股份有限公司

统一社会信用代码:9131000013220382XX

住所:中国(上海)自由贸易试验区金海路1000号

公司类型:其他股份有限公司(上市)

注册资本:52408.2351万人民币

法定代表人:毛辰

经营范围:房地产开发经营,自有房屋租赁,物业管理,工程管理服务,建筑装饰装饰工程,对高新技术产业投资,实业投资,投资管理,生产经营机电产品、网络设备、电力设备、建筑材料,提供相关服务,包括公共安全设施的设计、施工、安装诸方面业务;经营自产产品和相关技术的出口及内销,生产自需的原辅材料、设备等和相关技术的进口,承办“三来一补”。【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】

营业期限:1992年11月05日至不约定期限

(二) 被评估单位概况:**1、注册登记情况**

单位名称: 上海金陵出租汽车服务有限公司

统一社会信用代码: 91310115133711236Y

住 所: 浦东新区康桥镇康士路 17 号 150 室

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册资本: 3080.00 万人民币

法定代表人: 邱保成

经营范围: 出租汽车业务(凭许可证经营), 汽车配件的销售。【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】

营业期限: 1993 年 06 月 22 日至不约定期限

2、公司概况

上海金陵出租汽车服务有限公司, 系由上海金陵股份有限公司(已更名为上海华鑫股份有限公司)、上海金陵电子网络股份有限公司共同投资设立的有限责任公司, 成立于 1993 年 6 月, 原注册资本 4480 万元人民币, 实收资本为 4480 万元人民币, 上海金陵股份有限公司出资 3080 万元, 占原注册资本 68.75%、上海金陵电子网络股份有限公司出资 1400 万元, 占原注册资本 31.25%, 并于 2007 年 10 月 17 日出具沪建八所验(2007)096 号验资报告予以验资。

根据公司 2007 年 10 月 26 日第二十二次股东会决议和修改后的章程规定, 公司申请减少注册资本人民币 1400 万元, 并更后公司注册资本为人民币 3080 万元, 实收资本为人民币 3080 万元, 股权比例为: 上海金陵股份有限公司(已更名为上海华鑫股份有限公司), 投资总额 3080 万元, 股权比例为 100%。股权转让后股东及持股比例如下:

股东名称	实收资本(万元)	持股比例
上海华鑫股份有限公司	3080	100%
合 计	3080	100%

截止评估基准日股东及股权比例不变。

3、公司主营业务及人员情况

上海金陵出租汽车服务有限公司于 1993 年 6 月成立, 主营业务为出租车营运, 目

前公司有 510 张营运牌照额度。

目前该公司办公场所位于上海市闵行区春申路 2525 号 3 幢 (433、435、450、451、452)，系向上海汇权实业有限公司租赁所得。

目前该公司在职员工 818 人。

4、近二年及评估基准日资产、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

单位: 元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	101,766,874.77	105,638,867.84	112,386,475.69
负债总额	31,344,446.59	52,137,632.22	55,900,026.25
所有者权益	70,422,428.18	53,501,235.62	56,486,449.44

近二年及评估基准日营业收入、营业利润、净利润情况:

单位: 元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	45,144,840.91	42,032,633.20	42,099,851.37
营业利润	3,831,652.95	1,930,096.50	3,063,668.94
净利润	3,706,064.69	2,457,307.29	2,985,213.82

上表中数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的审计报告(众会字(2017)第 0624 号)。

5、执行的会计政策及相关税率

上海金陵出租汽车服务有限公司执行中华人民共和国《企业会计准则-基本准则》。增值税: 出租车营运收入按 3%征收率缴纳, 广告费收入税率 17%, 城建税税率为 1%, 教育费附加 3%, 地方教育费附加 2%, 所得税税率为 25%。

(三) 委托方与被评估单位的关系

本次评估委托方上海华鑫股份有限公司为上海金陵出租汽车服务有限公司股东, 系本次经济行为的股权转让方。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为本次经济行为的股权受让方上海仪电资产管理(集团)有限公司及与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者。

受让方基本信息:

公司名称：上海仪电资产管理（集团）有限公司

统一社会信用代码：91310000784263457F

住所：上海市闵行区剑川路 951 号 5 幢 6 层 E 座

法定代表人：苏琦铭

注册资本：20000 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：资产管理，实业投资，货物及技术的进出口业务，商务咨询（除经纪），电子产品、电器产品及设备生产（限分支机构经营）、销售，计算机技术服务、技术咨询、技术转让，物业管理。【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、评估目的

本次评估目的为股权转让。

根据上海仪电（集团）有限公司《关于同意上海金陵出租汽车服务有限公司整体资产评估立项的批复》（沪仪集[2017]64号）以及华鑫置业（集团）有限公司《关于上海华鑫股份有限公司拟转让上海金陵出租汽车服务有限公司 100%股权评估立项的请示》（沪华司[2017]16号），本次评估目的是为满足上海华鑫股份有限公司将其持有的上海金陵出租汽车服务有限公司 100%股权实施股权转让，对上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海金陵出租汽车服务有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海金陵出租汽车服务有限公司的全部资产和负债，包括上海金陵出租汽车服务有限公司 2016 年 12 月 31 日资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，与委托方委托评估及经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估前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	8,028,273.07
固定资产净额	26,009,901.31
无形资产净额	78,348,301.31
资产合计	112,386,475.69

流动负债	55,900,026.25
负债合计	55,900,026.25
净资产	56,486,449.44

上表中数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的审计报告(众会字(2017)第0624号)。

主要资产状况:

(1) 固定资产-设备

固定资产-设备包括车辆以及电子设备,其中:

1) 车辆账面原值 46,024,026.86 元, 账面净 25,990,861.26 元, 为 470 辆营运车辆以及 2 辆非运营车辆。

2) 电子设备账面原值 101,138.00 元, 账面净值 19,040.05 元, 包括电脑、空调、打印机等, 共 22 台/套。

(2) 无形资产

其他无形资产系企业外购的出租车营运牌照, 共计数量 510 张, 账面净值 78,348,301.31 元。

四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值, 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压制的情况下, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”, 是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下, 按照本报告所述程序和方法, 仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日;

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认, 以使评估基准日尽

可能地接近评估目的的实现日期。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号)
- 2、《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四十六号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991年中华人民共和国国务院第91号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)
- 6、《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)
- 7、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468号)

(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、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)
- 7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)
- 8、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)
- 10、《中评协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)
- 11、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)
- 12、《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号)
- 13、《企业会计准则》

(三) 经济行为依据

1、上海仪电(集团)有限公司《关于同意上海金陵出租汽车服务有限公司整体资产评估立项的批复》(沪仪集[2017]64号)

2、华鑫置业(集团)有限公司《关于上海华鑫股份有限公司拟转让上海金陵出租汽车服务有限公司100%股权评估立项的请示》(沪华司[2017]16号)

(四) 权属依据

- 1、上海金陵出租汽车服务有限公司营业执照、章程
- 2、车辆行驶证、运营证以及额度证明
- 3、固定资产购置凭证

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、WIND资讯系统
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 5、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

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,收益法是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海金陵出租汽车服务有限公司属于持续经营企业,公司目前共有出租车额度510份,实际共有470辆出租车投入运营,从历史年度经营情况来看,公司历年收入利润较为稳定。经分析,本项目适合采用收益法评估。

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,采用资产基础法及收益法进行评估,评估结论选取资产基础法。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和,再扣减负债评估值,得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式: 股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估, 评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡, 核对无误后, 以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款, 评估人员在对应收款项核实无误的基础上, 借助于历史资料和现在调查了解的情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项, 取得相关的证明文件, 对该款项无法收回的部分全部确认风险损失; 对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款, 主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货-库存商品, 按照现在市价进行评估。

(3) 关于固定资产-设备的评估

根据持续使用原则和资产替代原则, 本次评估采用重置成本法。具体计算公式:
评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

另根据出租车行业特点, 对于营运车辆的评估, 评估价值 = 重置全价 - 实体性损耗

其中: 实体性损耗 = (重置全价 - 残值) × 损耗率

损耗率 = 1 - 成新率

1) 车辆:

A、重置全价的确定:

车辆重置全价 = 车辆购置价(含税) + 车辆购置税 + 其它费用 - 增值税额

车辆购置税 = 车辆购置价(含税) ÷ 1.17 × 10%

增值税额 = 车辆购置价 ÷ 1.17 × 0.17

车辆购置价格: 通过市场询价, 查询有关价格资料确定, 运输车辆的运杂费不计。

其他费用: 对于营运车辆, 考虑载客车辆营运需要配置的计价器、通讯设备等费用; 对于非营运车辆, 其他费用包括代办手续费、工本费、固封费、验车费等, 一般取 1000 元/辆。

残值: 针对营运车辆, 按照企业历史年度的回收处置均价确定, 取 7000 元/辆。

经了解,企业为增值税一般纳税人,按照税务局规定出租车营运收入按3%征收率缴纳增值税,同时企业购买固定资产的进项税额未实施进项抵扣,故运输设备及电子设备重置全价均包含增值税。

B、成新率的确定:

1) 车辆

根据《上海市出租汽车客运服务规范》,参照其规定的车辆可使用年限计算成新率。年限法成新率=[(总使用年限-已使用年限)÷总使用年限]×100%。

2) 电子设备:

A、重置全价的确定:

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+其他必要合理费用

设备购置价一般通过向生产制造厂或有关销售厂商询价;或通过查阅《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》、《太平洋电脑网》等取得;对无法询价及查阅到价格的设备,用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、基础费和安装费的确定:依据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械部(1995)1041号)和《资产评估常用方法和参数》有关设备运杂费、安装调试费参考指标,并按设备类别予以确定;

其它合理费用:主要是指设计费、资金成本、设备工程预算编制费、设备工程监理费和设备工程招投标管理费等。

B、成新率的确定:

采用年限法成新率和观察法成新率,并对年限法和观察法计算的成新率,以不同的权重,最终合理确定设备的综合成新率。其计算公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

一般设备成新率采用使用年限法确定计算公式为:

成新率=[(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限]×100%

或:成新率=[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

(4) 关于其他无形资产的评估

其他无形资产系企业外购的出租车营运牌照,由于目前市场上存在较为活跃的交易案例,故本次评估采用市场法进行评估。

市场比较法指在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同若干委估资产交易实例,就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委评资产进行对照比较,并对交易实例资产加以修正,从而确定委评资产价格的方法。

基本公式: 委评资产评估值 = 交易实例资产价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 个别因素修正系数

(5) 关于流动负债的评估

关于负债,根据企业提供的各项目明细表,以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

收益现值法是通过将评估对象未来收益期内的预期收益按适当的折现率折为评估基准日的现值,以确定评估对象评估值的一种评估方法。

收益现值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。

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型,收益口径为股权自由现金流(FCFE)。

基本公式为: 股东全部权益价值 = 股权自由现金流折现价值 + 非经营性资产及负债价值

$$P = \sum_{i=1}^{n} Ri / (1+r)^i + R_n (1+g) / (r-g) (1+r)^{n+1}$$

其中: 现金流折现价值 $i=1$

式中: P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

g——五年后自然增长率

(2) 收益年限,上海金陵出租汽车服务有限公司具备持续经营的条件,本次评估假设收益年限为无限期。

(3) 预期年收益额,上海金陵出租汽车服务有限公司主营业务为出租车业务,共有

出租车运营额度 510 份，目前实际共有 470 辆同时运营。运营方式采用驾驶员承包制，470 辆出租车中 111 辆为单班运营，359 辆为双班运营。其中：双班车辆的承包价为 8,500.00 元/月*车，单板车辆的承包价为 6,400.00 元/月*车。根据企业目前车辆运营的实际状况，由于承包价系交通管理局统一制定，无调整空间，加上受网约车、驾驶员稀缺等因素影响，公司的出租车实际运营数量预计未来不会有较大变动。本次评估假设未来年度的承包价以及车辆运行状态维持基准日的状况。

股权自由现金流=净利润+折旧摊销-运营资金追加-付息负债净增加额

(4) 折现率

折现率，折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要依据对社会、行业和评估对象的资产收益水平综合分析后，采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率：

$$r=R_{f1}+\beta\times ERP+R_s+R_c$$

其中：

R_{f1} ：无风险收益率；

ERP ：股权风险超额回报率； $ERP=R_m-R_{f2}$

R_m ：股权投资收益率；

R_{f2} ：历史无风险收益率；

R_s ：企业规模风险溢价；

R_c ：企业其他特有风险溢价。

八、评估程序实施过程和状况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

2017 年 5 月 8 日，上海华鑫股份有限公司启动上海金陵出租汽车服务有限公司股权转让项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2016 年 12 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

(二) 前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组(以下简称评估小组),确定了该项目协调人和项目负责人,并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点,组建评估队伍。

项目负责人针对本项目特点,为了保证评估质量,统一评估方法和参数,结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点,拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料,以及填报资产清查评估明细表,检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查,对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年5月11日至2017年5月12日。

资产清查过程如下:

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有關资料,检查资产评估清查明细表有无漏项,根据调查核实的资料,对资产评估清查明细表进行完善。

3、收集委估资产的产权归属证明文件,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

(四) 评定估算、汇总阶段

2017年5月15日至2017年5月19日,基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人員根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法,通过搜集市场信息,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,开始评定估算、撰写说明与报告,在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托方等进行沟通汇报, 出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度,由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核,并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后,评估小组对评估报告进行修改完善,同时与委托方进行了沟通,最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求,认定以下假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据;
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等不发生重大变化;
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易,买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息,不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值;
5. 假设被评估单位的经营业务合法,并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,被评估资产现有用途不变并原地持续使用;
6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;
7. 本次评估,除特殊说明外,未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。
8. 假定公司每年产生的净利润均按照法规规定,在年中分配且全部分配给投资方;
9. 假定公司出租车行业相关的政策未来年度不发生重大改变,运行相关的额度到期可以按照规定正常延续。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时,本评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估,上海金陵出租汽车服务有限公司在评估基准日2016年12月31日资产总额账面价值为112,386,475.69元,评估价值为121,130,659.21元,增值率7.78%,负债总额账面价值为55,900,026.25元,评估价值为55,900,026.25元,无增减值,股东全部权益账面价值56,486,449.44元,评估价值为65,230,632.96元,增值率15.48%。

(具体见下表)。

资产评估结果汇总表

单位:万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	802.83	802.83		
其中:货币资金	419.85	419.85		
应收账款净额	91.01	91.01		
预付账款净额	227.41	227.41		
其他应收款净额	61.03	61.03		
存货	3.53	3.53		
非流动资产	10,435.82	11,310.24	874.42	8.38
其中:固定资产净额	2,600.99	2,640.24	39.25	1.51
无形资产净额	7,834.83	8,670.00	835.17	10.66
资产总计	11,238.65	12,113.06	874.41	7.78
流动负债	5,590.00	5,590.00		
负债总计	5,590.00	5,590.00		
净资产(所有者权益)	5,648.65	6,523.06	874.41	15.48

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

评估结果与账面值比较增减原因分析

1) 固定资产-设备评估增值392,484.83元,主要原因是由于会计计提折旧年限与评估测算成新率使用的设备使用经济年限差异所致。

2) 无形资产-其他无形资产评估增值8,351,698.69元,主要原因是外购的车辆运营额度按照现在市场价格评估所致。

2、收益法评估结论

经按照收益途径,采用现金流折现方法(DCF)对上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益价值进行评估,在评估基准日2016年12月31日,上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益价值为-1,846.38万元。

3、评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益价值6,523.07万元,采用收益法得出上海金陵出租汽车服务有限公司的股东全部权益价值

-1,846.38 万元, 差异较大, 主要原因是受行业不景气影响, 公司经营性现金流较差, 同时企业历年经营过程中拖欠了股东的股利以及关联单位的资金占用款, 因此从收益法的角度估值较低。而资产基础法的评估过程中, 对于企业的相关运营额度采用了市场法进行评估, 反应了基于市场交易的角度价值, 相对于收益法而言, 从本次评估目的以及被评估公司所处行业的发展情况来看, 本次评估更适合采用资产基础法结论。

即上海金陵出租汽车服务有限公司股东全部权益的评估结果为 6,523.07 万元。

十一、特别事项说明

(一) 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:

无。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见, 故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 上海金陵出租汽车服务有限公司在提供资料时未作特殊说明的, 而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七)本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系,评估人员在评估过程中,恪守职业规范,进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规,以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告,任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失,将由报告使用者自行承担。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)评估报告未经备案,评估结论不得被使用。

(四)未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)评估结论使用有效期为一年,自2016年12月31日至2017年12月30日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为交易价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论;

(六)如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(七)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日


本评估报告日为2017年6月16日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊



孙磊

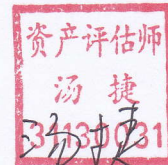
资产评估师：王飞犇



资产评估师
王飞犇
31110005
王飞犇

首席评估师：沈丰

资产评估师：汤捷



资产评估师
汤捷
311310031
汤捷

2017年6月16日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn