

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

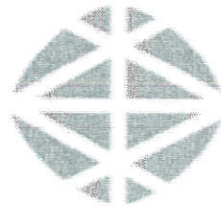
资产评估报告

(报告书)

共1册 第1册

项目名称： 上海申通地铁股份有限公司拟股权协议转让所涉及的上海申通地铁一号线发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号： 东洲评报字【2019】第0629号



上海东洲资产评估有限公司

2019年05月24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查验，对已经发现的问题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)

项目名称	上海申通地铁股份有限公司拟股权协议转让所涉及的上海申通地铁一号线发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	东洲评报字【2019】第 0629 号
目录	3
摘要	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	9
(一) 委托人概况	9
(二) 被评估单位概况	10
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	12
(四) 其他资产评估报告使用人	12
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	13
四、 价值类型及其定义	14
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	17
(五) 评估取价依据	17
(六) 其他参考资料	18
(七) 引用其他机构出具的评估报告	18
(八) 利用的其他专业报告	18
七、 评估方法	18
(一) 评估方法概述	18
(二) 评估方法的选择	19
(三) 资产基础法介绍	20
八、 评估程序实施过程和情况	23
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	25
十、 评估结论	26
(一) 评估结果分析及最终评估结论	26
(二) 资产账面价值与评估结论存在差异的说明	26
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	27
(四) 评估结论有效期	28
(五) 有关评估结论的其他说明	28
十一、 特别事项说明	28
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	34

上海申通地铁股份有限公司拟股权协议转让所涉及的上海申通地铁一号线发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0629 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。资产评估情况摘要如下：

委托人一：上海申通地铁集团有限公司（以下简称申通集团）

委托人二：上海申通地铁股份有限公司（以下简称申通地铁）

被评估单位：上海申通地铁一号线发展有限公司（以下简称一号线公司）

评估目的：股权协议转让。

经济行为：根据申通集团董事会决议、申通地铁董事会决议以及一号线公司股东决定，申通地铁拟将其持有的一号线公司100%股权协议转让至申通集团。

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 2,196,463,392.12 元，负债合计账面价值 445,874,004.37 元，股东权益 1,750,589,387.75 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：资产基础法。

因本次评估对象的评估方法适用性受限的原因，本次采用资产基础法一种评估方法，并作为本次评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币1,766,747,652.85 元。大写人民币：壹拾柒亿陆仟陆佰柒拾肆万柒仟陆佰伍拾贰元捌角伍分。

本评估结论并未考虑在经济行为实施过程中由于控股权或少数股权等因素产生的

溢价或折价，亦未考虑股权流动性的影响。

我们提示委托人：股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与部分股权比例的乘积。实施本次经济行为时，在切实可行的情况下应予以适当考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及股权流动性对本评估结论的影响。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 12 月 30 日。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

特别事项：

1. 截至评估基准日，一号线公司存在以下融资租赁事项：

【1】2014 年 8 月，一号线公司子公司上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订售后回租合同，将一号线公司拥有的 22 节地铁车厢以售后回租的形式向上实融资租赁有限公司融资 1.6 亿元，融资期限五年。租赁物明细如下：

序号	车辆编号	截至租赁日固定资产原值（元）	生产商
1	012633	8,755,944.70	阿尔斯通
2	012643	8,755,944.70	阿尔斯通
3	012652	8,755,944.70	阿尔斯通
4	012661	8,755,944.69	阿尔斯通
5	012671	8,755,944.69	阿尔斯通
6	012682	8,755,944.70	阿尔斯通
7	012693	8,755,944.70	阿尔斯通
8	012702	8,755,944.70	阿尔斯通
9	012713	8,755,944.70	阿尔斯通
10	012723	8,755,944.70	阿尔斯通
11	012732	8,755,944.70	阿尔斯通
12	012741	8,755,944.69	阿尔斯通
13	012751	8,755,944.69	阿尔斯通
14	012762	8,755,944.70	阿尔斯通
15	012773	8,755,944.70	阿尔斯通
16	012782	8,755,944.70	阿尔斯通
17	012793	8,755,944.70	阿尔斯通
18	012803	8,755,944.70	阿尔斯通
19	012812	8,755,944.70	阿尔斯通
20	012821	8,755,944.69	阿尔斯通
21	014652	6,825,764.71	南车株洲电力机车有限公司
22	014663	6,825,764.71	南车株洲电力机车有限公司

2019 年 5 月 13 日，上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订补充协议，双方同意提前终止上述融资租赁合同，约定承租方上海地铁融资租赁有限公司于终止日支付剩余租金、应付利息及留购费。



【2】2015年3月，一号线公司与上实融资租赁有限公司签订售后回租合同，将公司拥有的50节地铁车厢，以售后回租的形式向上实融资租赁有限公司融资3.45亿元，融资期限五年。租赁物明细如下：

序号	车辆编号	截至租赁日固定资产原值（元）	生产商
1	014352	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
2	014363	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
3	014372	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
4	014383	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
5	014392	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
6	014403	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
7	014412	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
8	014423	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
9	014432	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
10	014443	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
11	014452	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
12	014463	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
13	012351	8,659,725.51	阿尔斯通
14	012362	8,659,725.53	阿尔斯通
15	012373	8,659,725.53	阿尔斯通
16	012382	8,659,725.53	阿尔斯通
17	012393	8,659,725.53	阿尔斯通
18	012403	8,659,725.53	阿尔斯通
19	012412	8,659,725.53	阿尔斯通
20	012421	8,659,725.51	阿尔斯通
21	012431	8,659,725.51	阿尔斯通
22	012442	8,659,725.53	阿尔斯通
23	012453	8,659,725.53	阿尔斯通
24	012462	8,659,725.53	阿尔斯通
25	012473	8,659,725.53	阿尔斯通
26	012483	8,659,725.53	阿尔斯通
27	012492	8,659,725.53	阿尔斯通
28	012501	8,659,725.51	阿尔斯通
29	012511	8,659,725.51	阿尔斯通
30	012522	8,659,725.53	阿尔斯通
31	012533	8,659,725.53	阿尔斯通
32	012542	8,659,725.53	阿尔斯通
33	012553	8,659,725.53	阿尔斯通
34	012563	8,659,725.53	阿尔斯通
35	012572	8,659,725.53	阿尔斯通
36	012581	8,659,725.51	阿尔斯通
37	012591	8,755,944.69	阿尔斯通
38	012602	8,755,944.70	阿尔斯通
39	012613	8,755,944.70	阿尔斯通
40	012622	8,755,944.70	阿尔斯通
41	014532	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
42	014543	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
43	014552	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
44	014563	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司



45	014572	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
46	014583	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
47	014592	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
48	014603	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
49	014612	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
50	014623	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司

【3】2019年5月19日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意上海申通地铁一号线发展有限公司与上海地铁融资租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为不超过8亿元。

本次将上述资产纳入评估范围，按企业拥有的地铁车辆设备进行评估。

2. 截至评估基准日，一号线公司存在的对外担保情况如下：

序号	被担保方	借款银行	借款金额	担保方式	期限
1	上海地铁融资租赁有限公司	中国进出口银行	16000万元	保证	2014年8月28日至 2019年8月27日

上实融资租赁有限公司（出租人）与上海地铁融资租赁有限公司（承租人）于2014年8月28日签订了融资租赁合同，融资金额为16000万元，租赁物为22节地铁车辆。2015年4月28日，上实融资租赁有限公司与中国进出口银行签订无追索权的租金保理合同，将其债权转移给中国进出口银行。一号线公司为上海地铁融资租赁有限公司（承租人）的债务提供连带责任保证。2019年5月13日，上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订补充协议，双方同意提前终止上述融资租赁合同，融资租赁公司已提前偿还该债务，该项对外担保已提前终止。

3. 2019年5月19日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意将一号线公司所持有的上海地铁融资租赁有限公司28.57%股权转让至申通地铁。截至本次报告出具日，双方已签署股权转让协议，协议约定交易金额为173,203,756.13元，该金额系根据上海地铁融资租赁有限公司2018年12月31日的审定后净资产乘以一号线公司的持股比例确定。

4. 本次评估结论仅适用于本次协议转让，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，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、限制条件以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本资产评估报告。

除法律、法规以及另有规定外，未征得本评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

上海申通地铁股份有限公司拟股权协议转让所涉及的上海申通地铁一
号线发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告

东洲评报字【2019】第 0629 号

正文

上海申通地铁集团有限公司、上海申通地铁股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海申通地铁股份有限公司拟实施股权协议转让行为涉及的上海申通地铁一号线发展有限公司股东全部权益于 2018 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人一

公司名称：上海申通地铁集团有限公司

统一社会信用代码：913100006317558649

企业类型：有限责任公司（国有控股）

注册地址：上海市衡山路 12 号商务楼 3 楼

法定代表人：俞光耀

注册资本：21190900 万元人民币

成立日期：2000 年 4 月 19 日

营业期限：2000 年 4 月 19 日至无固定期限

经营范围：实业投资，轨道交通建设管理及综合开发经营，轨道交通设施设备的维护、保养、经营，利用自有媒体发布广告。【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】

委托人二

公司名称：上海申通地铁股份有限公司

统一社会信用代码：913100001322055189

企业类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦电路 489 号

法定代表人：俞光耀

注册资本：47738.1905 万元人民币

成立日期：1992 年 6 月 12 日

营业期限：1992 年 6 月 12 日至无固定期限

经营范围：地铁经营及相关综合开发，轨道交通投资，企业管理咨询，商务咨询，附设分支机构（上述经营范围除专项规定）。【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：上海申通地铁一号线发展有限公司

统一社会信用代码：91310104055938987D

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

注册地址：上海市徐汇区钦州路 770 号 313 室

法定代表人：顾诚

注册资本：30000.00 万人民币

成立日期：2012 年 11 月 9 日

营业期限：2012 年 11 月 9 日至 2062 年 11 月 8 日

经营范围：地铁经营及相关综合开发，轨道交通投资，车辆、机械设备租赁【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

1. 公司历史沿革及股东结构

上海申通地铁一号线发展有限公司成立于 2012 年 11 月 9 日，注册资本为人民币 30,000.00 万元，其中：上海申通地铁股份有限公司出资 30,000.00 万元、持股 100%。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，一号线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（%）
上海申通地铁股份有限公司	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

上述实收资本与注册资本一致，经上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“上会师报字（2012）第 2233 号”验资报告验证。

2. 公司经营概况

一号线公司成立于 2012 年 11 月 9 日，主要从事上海地铁一号线的经营业务。公司与申通集团签署协议，约定一号线公司使用申通集团拥有的地铁一号线隧道、轨道、车站和机电设备等资产，向申通集团支付资产使用费。公司委托上海地铁第一运营有限公司、上海地铁第三运营有限公司以及上海地铁第四运营公司对地铁一号线实施日常运营管理，委托上海地铁维护保障有限公司实施地铁一号线日常维护保障工作。

3. 公司对外投资情况

截至基准日，一号线公司的对外投资共 1 家，明细如下：

被投资单位名称	公司类型	注册地	注册资本（万元）	持股比例（%）
上海地铁融资租赁有限公司	有限责任公司（国内合资）	上海	56,000.00	28.57

2019 年 5 月 19 日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意将一号线公司所持有的上海地铁融资租赁有限公司 28.57%股权转让至申通地铁。截至本次报告出具日，双方已签署股权转让协议，协议约定交易金额为 173,203,756.13 元，该金额系根据上海地铁融资租赁有限公司 2018 年 12 月 31 日的审定后净资产乘以一号线公司的持股比例确定。

4. 公司资产、负债及财务状况

（1）截至评估基准日，资产合计为 219,646.34 万元，负债合计为 44,587.40 万元，股东权益为 175,058.94 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元



项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	224,669.86	219,646.34
负债	46,605.32	44,587.40
股东权益	178,064.55	175,058.94
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	69,757.95	68,938.00
营业利润	4,335.32	-93.40
净利润	3,743.00	363.09
项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	100,395.89	117,338.51
经营活动现金流出小计	98,647.95	111,045.11
经营活动产生的现金流量净额	1,747.94	6,293.41

上述数据摘自于天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

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 16%、3%，城建税为流转税的 7%、教育费附加为流转税的 3%，地方教育附加为流转税的 2%、1%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一上海申通地铁集团有限公司为被评估单位股东的上级单位，系本次股权交易的拟收购方；委托人二上海申通地铁股份有限公司为被评估单位的控股股东，于评估基准日持有被评估单位 100% 股权，系本次股权交易的拟转让方。

（四）其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非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

根据申通集团董事会决议、申通地铁董事会决议以及一号线公司股东决定，申通地铁拟将其持有的一号线公司 100% 股权转让至申通集团。本次评估目的是反映一号线公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

被评估单位股东全部权益价值。

(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 2,196,463,392.12 元，负债合计账面价值 445,874,004.37 元，股东权益 1,750,589,387.75 元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海申通地铁一号线发展有限公司于评估基准日2018年12月31日的资产负债表，本次评估是在被评估单位经过上述审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与本资产评估报告提及的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

截止日期：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	842,026,267.61
非流动资产合计	1,354,437,124.51
资产总计	2,196,463,392.12
流动负债合计	169,625,506.73
非流动负债合计	276,248,497.64
负债合计	445,874,004.37
净资产	1,750,589,387.75

(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、固定资产及递延所得税资产等，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、预付账款及其他应收款组成。

2. 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，被投资单位为上海地铁融资租赁有限公司，一号线公司持股比例为 28.57%。2019 年 5 月 19 日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决

议，同意将一号线公司所持有的上海地铁融资租赁有限公司 28.57%股权转让至申通地铁。截至本次报告出具日，双方已签署股权转让协议，协议约定交易金额为 173,203,756.13 元，该金额系根据上海地铁融资租赁有限公司 2018 年 12 月 31 日的审定后净资产乘以一号线公司的持股比例确定。

3. 固定资产—设备类

固定资产—设备类资产按用途分为地铁车辆、机器设备和电子设备。被评估单位共拥有设备 1158（套、辆），包括地铁车辆、车站通讯计算机、车站操作计算机、自动售票机、人工售票机、进站闸机、出站闸机、出站闸机传输机构、双向检票机、检票机副机、交换机、半自动（人工）售票机、出站检票机、进站检票机、双向检票机、屏蔽门等，主要分布于地铁一号线的各站点区域内。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业计提固定资产减值准备、历史年度亏损等形成的可抵扣暂时性差异金额。

（四）资产租赁情况

截至评估基准日，上海申通地铁一号线发展有限公司存在融资租赁事项，详见特别事项说明。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

未申报。

（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

从评估目的分析：是为经济行为实施所涉及各当事方提供交易价格的参考意见，交易各方均处于平等的市场地位，实施的是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易较能为交易各方所接受。

从市场条件分析：现阶段资产交易日趋频繁，产权交易市场日益成熟，按市场

价值进行交易已为市场参与的投资者普遍接受。

从评估对象的自身条件分析：评估对象拥有完整的企业经营要素资产，在可预见的未来具备持续经营能力，未面临短期内被迫解散、出售、快速变现或拆零变现的情况。

从与评估假设的相关性分析：本次评估假设是将评估对象置身于一个模拟的完全公开和充分竞争的市场，即设定的评估假设条件目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

综上分析，资产评估的基本要素满足市场价值定义，故本次评估选取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 2018 年 12 月 31 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、被评估单位的资产规模、评估工作量及预计所需时间，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。

本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

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. 上海申通地铁集团有限公司董事会决议；
2. 上海申通地铁股份有限公司董事会决议；
3. 上海申通地铁一号线发展有限公司股东决定；
4. 《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》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14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. 《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）；
14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
15. 《关于中央企业国有资产评估项目核准工作指引》（国资产权[2010]71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. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
18. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号修订）；



19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36号；
20. 《关于调整增值税税率的通知》财税（2018）32号；
21. 其他与评估工作相关的法律法规及部门规章等。

（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. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；
10. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《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）；
13. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协（2018）37号）；
14. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》。

（四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或记账凭证；
2. 固定资产台账、记账账册等；
3. 对外投资权属证明文件（投资合同或协议、股份登记持有证明）；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
2. 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；

3. 长期投资单位评估基准日会计报表及其他相关资料；
4. 被评估单位提供的行业分析资料及其管理层提供的未来年度经营计划、措施等相关资料；
5. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
6. 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. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他参考资料。

（七）引用其他机构出具的评估报告

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

（八）利用的其他专业报告

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. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告（天职业字[2019]26344号）。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法（成本法）三种方法：

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。

资产基础法（成本法）是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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

根据《资产评估执业准则-企业价值》规定“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。”

资产基础法适用性分析：本次评估目的是为股权协议转让提供价值参考依据。资产基础法（成本法）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。本评估项目能满足资产基础法（成本法）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。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法适用性分析：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，被评估单位应具备的应用收益法评估的前提条件是：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。

被评估单位的主营收入是地铁票价收入，所依托的核心资产是地铁车辆、自动售票机、进站检票机等设备。由于近年来一号线公司收入增长乏力，已经连续多年呈现负增长，且地铁车辆大修费用随着车龄的增加而呈现波动式上升，导致 2018 年一号线公司毛利首次为负。经核实，企业 2018 年营业利润为-93.40 万元。

经与管理层沟通，该企业未来的经营状况主要分析如下：（1）地铁票价涉及公

共利益，其价格变动存在不确定性。（2）核心地铁车辆设备服役时间较长，运营过程中维修保养的频率可能增加，年度费用相对较难估计。（3）目前地铁车辆均在正常使用中，对于车辆的更新时间较难准确把握，由于地铁车辆的投资较大，大规模的资本性支出现金流的时间较难准确预计。

结合上述企业经营现状及管理层分析，企业未来盈利预测数据较难准确把握，故不适宜采用收益法评估。

市场法适用性分析：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。

因本次评估对象的评估方法适用性受限，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三） 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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款和其他应收款，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%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，

且难以确定收不回账款数额的，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，参照财会上坏账准备的核算方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。

3. 预付账款

对预付账款的评估，在核实了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4. 长期股权投资

对长期股权投资，通过查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，核实长期股权投资形成过程、账面值构成和现阶段实际状况，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

2019年5月，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意将一号线公司所持有的上海地铁融资租赁有限公司28.57%股权转让至申通地铁。截至本次报告出具日，双方已签署股权转让协议，协议约定交易金额为173,203,756.13元，该金额系根据上海地铁融资租赁有限公司2018年12月31日的审定后净资产乘以一号线公司的持股比例确定。本次对长期股权投资的评估按协议约定的价格173,203,756.13元确定评估值。

5. 设备类资产

通过对被评估单位所涉及的各种设备特点、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。对部分市场交易活跃的老旧电子设备，直接采用二手设备市场价格评估。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

6. 无形资产

2001年5月25日，申通集团与申通地铁签署《关于转让“地铁一号线经营权”的协议》，同意将上海地铁一号线（莘庄站至上海火车站站）经营权无偿转让给申通地铁，转让期限为2001年6月29日至2011年6月28日。2011年5月18日，申通集团与申通地铁签订《关于转让“地铁一号线经营权”的协议》，将地铁一号线的经营权转让为排他性的，即申通集团不再将上述经营权再行转让给其他第三方以避免对申通地铁形成同业竞争。该经营权转让期限为十年（2011年6月29日至2021年6月30日），在期满之日前6个月，经双方协商可展期。2013年，随着一号线公司的成立，申通地铁将地铁一号线业务注入一号线公司，同时将上海地铁一号线经营权转让给一号线公司。本次对上述经营权评估为0元，主要基于以下考虑：

（1）一号线公司运营1号线地铁线路需要自身拥有地铁运营车辆，并使用集团的隧道、轨道等资产（支付资产使用费），经营权无法与上述资产进行分割，单独计价；

（2）地铁交通是大型城市基础设施，为社会生产和生活提供基础服务，具有公共品属性，该经营权系申通集团因上述前提而无偿转让给一号线公司使用的；

（3）上海地铁票价实行政府指导价，由主管部门通过价格听证会的方式决定票价，定价原则体现公共产品特征，定价机制市场化程度低。票价已多年未有变化，随着成本逐年上升，2018年一号线公司首次出现毛利为负的情况，未来的盈利状况较难预计。

综上三点，该经营权不具有超额收益，故评估为0元。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同而产生的可抵扣暂时性差异。

本次评估在调查了解递延所得税资产的内容和形成过程，根据对应科目的评估处理情况，核实递延所得税资产的计提情况，确认账面属实。本次对递延所得税资产按账面值评估。

8. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。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实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

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工作程序。整个评估工作过程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等问题进行进一步的了解并协商一致，制订了本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组成员对委估资产进行了必要的了解，安排布置资产评估现场工作。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，现场评估工作阶段是2019年5月上旬至中旬。结合本次评估适用的评估方法，主要进行了以下现场程序工作：

1. 对企业申报的评估范围内资产进行清查核实和相关资料的核实验证：

（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审核、鉴别，并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，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，拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备类资产，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、决算资料等；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；

（7）对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

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情况，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；

(6) 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。

（三）评估汇总阶段

对现场评估工作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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，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）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，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

履行完毕公司内部资产评估报告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待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待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。

（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. 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评估对象所在地有效价格为依据。

5. 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。

本资产评估报告的评估结论是在以上假设和限制条件下得出。

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，具体如下：

（一）评估结果分析及最终评估结论

采用资产基础法，得出被评估单位的股东全部权益价值评估值如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值175,058.94万元，评估值176,674.77万元，评估增值1,615.83万元，增值率0.92%。

其中：总资产账面值219,646.34万元，评估值221,262.17万元，评估增值1,615.83万元，增值率0.74%。负债账面值44,587.40万元，评估值44,587.40万元，无增减变动。

评估结论根据以上评估工作得出。

（二）资产账面价值与评估结论存在差异的说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	84,202.63	84,202.63	0.00	0.00
2	非流动资产	135,443.71	137,059.54	1,615.83	1.19



3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	17,318.79	17,320.38	1.59	0.01
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	117,250.58	118,864.82	1,614.24	1.38
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	874.34	874.34	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	219,646.34	221,262.17	1,615.83	0.74
21	流动负债	16,962.55	16,962.55	0.00	0.00
22	非流动负债	27,624.85	27,624.85	0.00	0.00
23	负债总计	44,587.40	44,587.40	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	175,058.94	176,674.77	1,615.83	0.92

1. 固定资产

固定资产账面净值为117,250.58万元，评估净值为118,864.82万元，增值1,614.24万元，其增值主要是基于以下原因：

(1) 由于市场材料价格与人工费用的浮动，同时评估又是依据设备的经济耐用寿命年限结合设备的实际状况确定成新率的，比较客观地反映了设备的实际价值，致使评估增值；

(2) 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设备成新率的，该年限长于企业对于部分设备计提折旧的年限，二者有差异，致使评估增值。

(三) 关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。

本次评估过程中，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，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论有效期

按照评估报告准则和其他现行规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

（五）有关评估结论的其他说明

1. 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断，不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他当事人提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，以此作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

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，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

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。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

2019年5月19日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意将一号线公司所持有的上海地铁融资租赁有限公司28.57%股权转让至申通地铁。截至本次报告出具日，双方已签署股权转让协议，协议约定交易金额为173,203,756.13元，该金额系根据上海地铁融资租赁有限公司2018年12月31日的审定后净资产乘以一号线公司的持股比例确定。本次对长期股权投资的评估按协议约定的价格173,203,756.13元确定评估值。

（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

无。

（七）资产租赁事项

截至评估基准日，上海申通地铁一号线发展有限公司存在的融资租赁事项如下：



【1】2014年8月，一号线公司子公司上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订售后回租合同，将一号线公司拥有的22节地铁车厢以售后回租的形式向上实融资租赁有限公司融资1.6亿元，融资期限五年。租赁物明细如下：

序号	车辆编号	截至租赁日固定资产原值（元）	生产商
1	012633	8,755,944.70	阿尔斯通
2	012643	8,755,944.70	阿尔斯通
3	012652	8,755,944.70	阿尔斯通
4	012661	8,755,944.69	阿尔斯通
5	012671	8,755,944.69	阿尔斯通
6	012682	8,755,944.70	阿尔斯通
7	012693	8,755,944.70	阿尔斯通
8	012702	8,755,944.70	阿尔斯通
9	012713	8,755,944.70	阿尔斯通
10	012723	8,755,944.70	阿尔斯通
11	012732	8,755,944.70	阿尔斯通
12	012741	8,755,944.69	阿尔斯通
13	012751	8,755,944.69	阿尔斯通
14	012762	8,755,944.70	阿尔斯通
15	012773	8,755,944.70	阿尔斯通
16	012782	8,755,944.70	阿尔斯通
17	012793	8,755,944.70	阿尔斯通
18	012803	8,755,944.70	阿尔斯通
19	012812	8,755,944.70	阿尔斯通
20	012821	8,755,944.69	阿尔斯通
21	014652	6,825,764.71	南车株洲电力机车有限公司
22	014663	6,825,764.71	南车株洲电力机车有限公司

2019年5月13日，上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订补充协议，双方同意提前终止上述融资租赁合同，约定承租方上海地铁融资租赁有限公司于终止日支付剩余租金、应付利息及留购费。

【2】2015年3月，上海申通地铁一号线发展有限公司与上实融资租赁有限公司签订售后回租合同，将公司拥有的50节地铁车厢，以售后回租的形式向上实融资租赁有限公司融资3.45亿元，融资期限五年。租赁物明细如下：

序号	车辆编号	截至租赁日固定资产原值（元）	制造厂或国籍
1	014352	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
2	014363	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
3	014372	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
4	014383	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
5	014392	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
6	014403	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
7	014412	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
8	014423	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
9	014432	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
10	014443	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司



11	014452	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
12	014463	7,554,764.70	南车株洲电力机车有限公司
13	012351	8,659,725.51	阿尔斯通
14	012362	8,659,725.53	阿尔斯通
15	012373	8,659,725.53	阿尔斯通
16	012382	8,659,725.53	阿尔斯通
17	012393	8,659,725.53	阿尔斯通
18	012403	8,659,725.53	阿尔斯通
19	012412	8,659,725.53	阿尔斯通
20	012421	8,659,725.51	阿尔斯通
21	012431	8,659,725.51	阿尔斯通
22	012442	8,659,725.53	阿尔斯通
23	012453	8,659,725.53	阿尔斯通
24	012462	8,659,725.53	阿尔斯通
25	012473	8,659,725.53	阿尔斯通
26	012483	8,659,725.53	阿尔斯通
27	012492	8,659,725.53	阿尔斯通
28	012501	8,659,725.51	阿尔斯通
29	012511	8,659,725.51	阿尔斯通
30	012522	8,659,725.53	阿尔斯通
31	012533	8,659,725.53	阿尔斯通
32	012542	8,659,725.53	阿尔斯通
33	012553	8,659,725.53	阿尔斯通
34	012563	8,659,725.53	阿尔斯通
35	012572	8,659,725.53	阿尔斯通
36	012581	8,659,725.51	阿尔斯通
37	012591	8,755,944.69	阿尔斯通
38	012602	8,755,944.70	阿尔斯通
39	012613	8,755,944.70	阿尔斯通
40	012622	8,755,944.70	阿尔斯通
41	014532	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
42	014543	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
43	014552	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
44	014563	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
45	014572	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
46	014583	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
47	014592	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
48	014603	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
49	014612	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司
50	014623	7,554,764.71	南车株洲电力机车有限公司

【3】2019年5月19日，上海申通地铁股份有限公司通过董事会决议，同意上海申通地铁一号线发展有限公司与上海地铁融资租赁有限公司开展售后回租融资租赁业务，融资金额为不超过8亿元。

本次将上述资产纳入评估范围，按企业拥有的地铁车辆设备进行评估。

(八) 抵押担保、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

截至评估基准日，上海申通地铁一号线发展有限公司存在的对外担保情况如下：

序号	被担保方	借款银行	借款金额	担保方式	期限
1	上海地铁融资租赁有限公司	中国进出口银行	16000 万元	保证	2014 年 8 月 28 日至 2019 年 8 月 27 日

上实融资租赁有限公司（出租人）与上海地铁融资租赁有限公司（承租人）于 2014 年 8 月 28 日签订了融资租赁合同，融资金额为 16000 万元，租赁物为 22 节地铁车辆。2015 年 4 月 28 日，上实融资租赁有限公司与中国进出口银行签订无追索权的租金保理合同，将其债权转移给中国进出口银行。上海申通地铁一号线发展有限公司为上海地铁融资租赁有限公司（承租人）的债务提供连带责任保证。2019 年 5 月 13 日，上海地铁融资租赁有限公司与上实融资租赁有限公司签订补充协议，双方同意提前终止上述融资租赁合同，融资租赁公司已提前偿还该债务，该项对外担保已提前终止。

（九）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。

（十）其他需要说明的事项

1. 本次评估结论仅适用于本次协议转让，如交易方式转变为其他方式的，则本评估报告不适用。

2. 本报告中的评估结论未考虑资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑资产评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

除以上所述之外，资产评估师没有发现其他可能影响评估结论，且非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

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。此外，评估报告使用人亦不应当完全依赖本资产评估报告，而应对资



产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

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用途而服务。

(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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。对于使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，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。

(六) 如本评估项目涉及国有资产，本资产评估报告只有经过国有资产管理部 门备案、核准或确认并取得相关批复文件后才能作为实施本报告所列明经济行为的依据。

(七) 资产评估师在本次评估过程中对相关资产、负债所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求被评估单位按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门批准决定。

(八) 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2019年05月24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



签字资产评估师
Tel:021-52402166

王欣



Tel:021-52402166

赵璟



资产评估报告日

2019年05月24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 上海申通地铁股份有限公司拟股权协议转让所涉及的上海申通地铁
一号线发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告

报告编号 东洲评报字【2019】第 0629 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. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 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
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函