

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

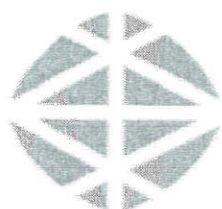
# 资产评估报告

(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收购所涉及的上海申凯公共交通运营管理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0630号



上海东洲资产评估有限公司

2019年5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、负债清单以及盈利预测由委托人、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收购所涉及的上海申凯公共交通运营管理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 0630 号
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	12
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
(一) 经济行为依据	13
(二) 法律法规依据	13
(三) 评估准则依据	15
(四) 资产权属依据	15
(五) 评估取价依据	15
(六) 其他参考资料	16
(七) 引用其他机构出具的评估报告	16
(八) 利用的其他专业报告	16
七、 评估方法	16
(一) 评估方法概述	16
(二) 评估方法的选择	17
(三) 资产基础法介绍	18
(四) 收益法介绍	20
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	24
(一) 基本假设	24
(二) 一般假设	25
(三) 收益法评估特别假设	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	28
(三) 关于评估结论的其他考虑因素	29
(四) 评估结论有效期	29
(五) 有关评估结论的其他说明	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	33

## 上海申通地铁股份有限公司拟股权收购所涉及的上海申凯公共交通运营管理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 0630 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：上海申凯公共交通运营管理有限公司（以下简称“申凯公司”）

评估目的：股权收购

经济行为：根据申通集团董事会决议、申通地铁董事会决议、上海申通轨道交通研究咨询有限公司董事会决议以及申凯公司董事会决议，申通地铁拟收购上海申通轨道交通研究咨询有限公司持有的申凯公司51%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债，被评估单位的全部资产合计账面价值21,840,644.54元，负债合计账面价值10,761,671.50元，净资产账面价值11,078,973.04元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018年12月31日

评估方法：主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法、初步价值结论的合理性及所使用评估数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 104,000,000.00

元。大写人民币：壹亿零肆佰万元整。

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，即有效期截止 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：无重大特别事项。

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收购所涉及的上海申凯公共交通运营管理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 0630 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，采用资产基础法和收益法，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收购行为涉及的上海申凯公共交通运营管理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

企业名称：上海申凯公共交通运营管理有限公司

统一社会信用代码：913100000943426175

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：上海市崇明县长兴镇潘园公路 1389 号 401 室-405 室

法定代表人：田益锋

注册资本：1000 万元人民币

成立日期：2014 年 06 月 30 日

营业期限：2014 年 06 月 30 日至 2044 年 06 月 29 日

经营范围：境内城市地铁、轻轨和有轨电车项目的运营（经城市人民政府轨道交通主管部门按照《行政许可法》以及市政公用事业特许经营的有关规定依法确定为城市轨道交通运营单位后方可开展经营）、维护，提供城际列车项目、多式联运领域的工程咨询服务；境外城市地铁、轻轨、有轨电车和城际列车项目的运营、维护及提供多式联运领域的工程咨询服务；机电机械产品及维修材料的销售。【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】

### 1. 公司历史沿革及股东结构

#### （1）初始成立



上海申凯公共交通运营管理有限公司成立于 2014 年 06 月 30 日，初始注册资本为人民币 1,000.00 万元，由上海申通轨道交通研究咨询有限公司和 KEOLIS 共同投资设立，股东结构和股权比例如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
上海申通轨道交通研究咨询有限公司	510.00	51.00
KEOLIS	490.00	49.00
合计	1,000.00	100.00

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，上海申凯公共交通运营管理有限公司上述股东结构和股权比例未发生变化。

## 2. 公司概况

上海申凯公共交通运营管理有限公司成立于 2014 年 6 月，由上海申通地铁集团和法国凯奥雷斯集团合资组建，是一家国际化的公共交通运营商，为公共交通提供运营管理和维护。公司整合了法国凯奥雷斯集团在所有交通制式运营上的国际化经验和上海申通地铁集团在地铁系统全生命周期管理上的丰富经验及其对中国市场的独到认识优势。

公司目前服务于三项公共交通运营管理及维护项目，分别为上海浦东国际机场三期扩建工程捷运系统运维委托管理项目、上海松江有轨电车示范线项目及上海轨道交通八号线三期项目。

## 3. 公司主要经营业务或经营模式情况

上海申凯公共交通运营管理有限公司作为公共交通系统的运营商，其运营模式主要包括以下四个方面：

### （1）前期准备

公司通过人员招聘、培训等环节，建立与服务项目配套的运维团队，并根据项目的具体情况和特点，设定相应的运维流程，规范运营模式。同时，对项目中公共交通的运营时间进行梳理与优化。

### （2）运营

基于前期的筹备工作，公司制定出项目的运维计划与安排，保障公共交通的运行与管理效率，优化资产效能，同时依靠公司管理团队的经验，加强风险防范，降



低事故频率，做好应急措施。

(3) 维护

公司对服务的公共交通进行全生命周期的管理，针对项目的需要采购备品备件，并对其进行日常的修理维护，以保障项目的正常运行。在此基础上，尽可能地提高运载能力和效率。同时对项目做好预防性及预见性的维护工作。

(4) 设计与施工阶段提供协作

公司通过对公共交通的运营，在建设期规范站段设计，尽可能帮助项目提高系统运能。同时对项目的运营系统进行检测与调试，并在运营期结束后帮助供应商平稳过度，完成资产移交。

4. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日，被评估单位资产合计为 2,184.06 万元，负债合计为 1,076.16 万元，股东权益为 1,107.90 万元。公司上一年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31
总资产	1,326.05	2,184.06
负债	721.57	1,076.16
股东权益	604.48	1,107.90
项 目	2017 年度	2018 年度
营业收入	3,715.48	10,309.63
营业利润	13.63	569.18
净利润	13.64	503.41
项 目	2017 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	2,525.36	10,903.22
经营活动现金流出小计	3,536.08	10,144.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,010.72	758.67

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“天职业字[2019]26345号”专项审计报告，审计报告为无保留意见。

企业执行企业会计准则。增值税率为 16%、6%，城市维护建设税为流转税的 5%、1%，教育附加费为流转税的 3%、地方教育费附加为流转税的 2%、1%，企业所得税率

为 25%。

### （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；委托人二上海申通地铁股份有限公司系本次股权收购行为的拟收购方。

### （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、上海申通轨道交通研究咨询有限公司董事会决议以及申凯公司董事会决议，申通地铁拟收购上海申通轨道交通研究咨询有限公司持有的申凯公司51%股权。本次评估目的是反映申凯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

被评估单位全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债，被评估单位的全部资产合计账面价值21,840,644.54元，负债合计账面价值10,761,671.50元，净资产账面价值11,078,973.04元。

上述资产与负债数据摘自经审计后的上海申凯公共交通运营管理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。

截至日期：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	19,427,685.38
非流动资产合计	2,412,959.16
资产总计	21,840,644.54
流动负债合计	10,681,221.58
非流动负债合计	80,449.92
负债合计	10,761,671.50
净资产	11,078,973.04

### （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固定资产、长期待摊费用、无形资产及递延所得税资产，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、存货及其他流动资产等组成。存货系库存商品，主要为运营所需要的各种备品备件等。

#### 2. 设备

固定资产—设备类资产按用途分为机器设备、运输设备和电子设备及其他设备。其中机器设备 37 台（套），主要包括工业内窥镜、液压升降机等；运输设备 2 辆，系 2 辆电动车；电子设备及其他设备 280 台（套），主要包括咖啡机、冰箱、电脑、复印机、投影机、空调、服务器以及各类办公用家具等。上述设备主要是在 2014 年-2018 年之间购入，目前正常使用中。

#### 3. 长期待摊费用

长期待摊费用是被评估单位租赁商务用车的费用。

#### 4. 无形资产

列入本次评估范围的无形资产是申凯公司拥有的合同权益，源于目前已经签订的三项运维服务项目合同，合同对方分别是上海国际机场股份有限公司、上海松江有轨电车投资运营有限公司以及上海申通地铁集团有限公司，合同的主要内容是对



于业主拥有的轨道交通类线路进行运营和维护。

#### 5. 递延所得税资产

递延所得税资产系企业因计提坏账准备影响的可抵扣暂时性差异金额。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业将账外合同权益作为其他无形资产进行申报。

#### (五) 资产租赁情况

1. 截至评估基准日，被评估单位存在为员工提供租赁生活用房的情况，详细情况如下表所示：

合同编码	起始日期	到期日期	月租金 (元)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租房位置
F2015001 (V2)	2017年9月20日	2019年9月19日	8,000.00	75.00	徐汇区高安路 50弄
F2014001	2018年7月20日	2019年7月19日	54,075.00	204.00	长宁区哈密路 1680号

2. 截至评估基准日，被评估单位存在租赁商务用车的情况，详细情况如下表所示：

合同编码	起始日期	到期日期	月租金
SK-DT17001-C18002	2018年2月1日	2022年1月31日	9,500.00
SK-DT15001-C18009	2018年2月1日	2022年1月31日	9,500.00

#### (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的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。

综上所述，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. 上海申通轨道交通研究咨询有限公司董事会决议；
4. 上海申凯公共交通运营管理有限公司董事会决议；
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》（中华人民共和国主席令第46号）；



2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26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. 《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）；
16. 《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）；
17. 《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）；
18. 《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）
19. 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—利用专家工作及相關报告》（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. 其他资产权属证明资料。

### （五）评估取价依据

1. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
2. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
3. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
4. 设备网上可予查询的价格信息资料；
5. 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；



6. 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；

7. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；

8. 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；

9. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；

10. 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

无。

#### （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）出具的无保留意见专项审计报告（天职业字[2019]26345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收购提供价值参考依据。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。

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） 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、其他货币资金。对人民币现金、银行存款及其他货币资金，以核实后账面值为评估值；对外币现金、银行存款及其他货币资金，按基准日外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

#### 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。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

#### 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，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. 存货

存货系库存商品，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。经核实有关发票和会计凭证，账面值由购买价和合理费用构



成；了解了库存商品的保管及内部控制制度，根据被评估单位提供的数量清单，核实了基准日后的出入库明细账，库存商品周转情况属正常，且均为近期购置，故以核实后账面单价及数量作为评估值。

对损坏、变质、不合格、过时淘汰等处于非正常状态的存货按可回收净值确定评估值。

#### 5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。被评估单位的其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税额，本次按核实后的账面值确定评估值。

#### 6. 设备类资产

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。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。

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

#### 7. 无形资产

列入评估范围的无形资产——其他无形资产为账外的合同权益。上海申凯公共交通运营管理有限公司拥有的合同权益源于三项运维服务项目签订的合同，具体为与上海国际机场股份有限公司签订的《上海浦东国际机场三期扩建工程捷运系统运维委托管理合同》、与上海松江有轨电车投资运营有限公司签订的《上海松江有轨电车示范线 T1、T2 线委托运营合同》、与上海申通地铁集团有限公司及上海轨道交通八号线三期发展有限公司签订的《8 号线三期运营与维护协议》。基于企业获得的合同以及经营的现状，企业合同期内现金流水平预测数据相对可靠，故本次采用收益法进行评估。

本次对合同权益采用的收益法模型为多期超额收益折现法。首先，以被评估单位未来整体盈利预测数据为计算基础，合理估算合同权益经济寿命期，确定合同权益在未来收益期的现金流贡献，扣除营运资金、固定资产、无形资产—软件以及其他长期资产的贡献，则剩余为评估对象合同权益的贡献，即合同权益的超额收益。最后，将合同权益剩余经济寿命期内的贡献额通过适当的折现率折现求和，并考虑无形资产摊销带来的抵税收益，从而确定无形资产—合同权益的价值。

## 8. 长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位租赁商务用车的费用。评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，经过清查，摊销正常，按照账面值评估。

## 9. 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后，根据核实后的账面值确定评估值。

## 10. 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。

# （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。使用预期现金流量折现法的关键在于未来预期现金流量的合理预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

## 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估算其股东全部权益价值：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业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（负债）的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

## 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）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：



(1) 企业整体价值=经营性资产价值+非经营性及溢余性资产价值

(2) 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 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, 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析, 与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性, 并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性, 确定未来各期现金流量数额; 。

(2) 确定未来收益期限。在对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分析了解后, 本项目收益期确定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、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, 本项目明确的预测期期间  $n$  选择为 5 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, 本次评估折现率选取加权平均资本成本 (WACC), 即期望的股权回报率和经所得税调整后的债权回报率的加权平均值, 基本公式为:

$$WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$$

其中:  $Re$ : 为公司权益资本成本;

$Rd$ : 为公司债务资本成本;



We: 为权益资本在资本结构中的百分比;

Wd: 为债务资本在资本结构中的百分比;

T: 为公司有效的所得税税率。

(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。

溢余性资产是指与企业经营收益无直接关系的、超过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。主要包括其他应收款中的代垫专家评审费、其他流动资产、递延所得税资产及专项应付款。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础, 分析确定付息债务范围, 包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项, 如短期借款、长期借款、应付债券等, 本次采用成本法评估其价值。

## 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。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，查阅并收集相关技术资料、合同文件、发票等；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、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；

(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；

(7) 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、判断和调整，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，并分析复核未来收益预测资料与评估假设的适用性；

(8) 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流意见，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。

## （三）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，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。

2. 被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

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. 未来收益的计算以会计年度为计算周期，假定收支形成的现金流在会计年度内均匀发生。

5. 本次评估对企业已有的三个合同进行分析预测，认为其续签可能性较高。同时对企业现有其他正在沟通进行中的项目进行了了解和分析，目前已经签署意向合同的委托方有台州市公共交通集团有限公司。我们同时分析了企业的实际人员配备情况、团队的运营维护管理经验、技术水平以及客户资源等各项因素，综合分析后认为基于企业的经营实力及现状，营收稳定性较强，且具有持续承接业务的能力，因此以现有客户带来的收入为基础做永续预测得到营业收入。

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

#### 1. 资产基础法评估值

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1,107.90万元，评估值8,127.72万元，评估增值7,019.82万元，增值率633.61%。

其中：总资产账面值2,184.07万元，评估值9,203.89万元，评估增值7,019.82万元，增值率321.41%。负债账面值1,076.16万元，评估值1,076.16万元，无增减变



动。

## 2. 收益法评估值

采用收益法，得出被对评估单位在评估基准日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为 1,107.90 万元，评估值 10,400.00 万元，评估增值 9,292.10 万元，增值率 838.72%。

## 3. 不同方法评估值的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为10,400.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值8,127.72万元高2,272.28万元，高27.96%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

(2) 收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 4. 评估结论的选取

被评估单位的主营公共交通运维服务，是一家国际化的公共交通运营商，为公共交通提供运营管理和维护。公司整合了法国凯奥雷斯集团在所有交通制式运营上的国际化经验和上海申通地铁集团在地铁系统全生命周期管理上的丰富经验及其对中国市场的独到认识优势。公司目前服务于三项公共交通运营管理及维护项目，分别为上海浦东国际机场三期扩建工程捷运系统运维委托管理项目、上海松江有轨电车示范线项目及上海轨道交通八号线三期项目。

企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源以及已经签署的合同带来的合同权益之外，还应包含技术团队优势、客户资源、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整体效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。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，被评估单位股东全部权益价值为人民币 104,000,000.00 元。大写人民币：壹亿零肆佰万元整。

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

本次评估采用收益法的评估结论，增值的原因如下：

收益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

项目	序号	账面值	评估值	评估增减值	增减值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	1,942.77			
非流动资产	2	241.30			
其中：可供出售金融资产净额	3				
持有至到期投资净额	4				
长期应收款净额	5				
长期股权投资净额	6				
投资性房地产净额	7				
固定资产净额	8	235.77			
在建工程净额	9				
生产性生物资产净额	10				
油气资产净额	11				
无形资产净额	12				
开发支出	13				
商誉净额	14				
长期待摊费用	15	1.84			
递延所得税资产	16	3.69			
其他非流动资产	17				
资产总计	18	2,184.06			
流动负债	19	1,068.12			
非流动负债	20	8.04			
负债总计	21	1,076.17			
净资产	22	1,107.90	10,400.00	9,292.10	838.72

评估基准日，被评估单位股东权益账面值1,107.90万元，评估值10,400.00万元，评估增值9,292.10万元，增值率838.72%，主要是由于该公司拥有企业账面值上未反应的技术团队优势、客户资源、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法得到的评估结论比账面值有较大的增值。

### （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

截至评估基准日，资产评估师未获悉企业存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人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

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）出具的审计报告（天职业字[2019]26345号）。

### (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，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在

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

无。

(七) 资产租赁事项

1. 截至评估基准日，被评估单位存在为员工提供租赁生活用房的情况，详细情况如下表所示：

合同编码	起始日期	到期日期	月租金 (元)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租房位置
F2015001 (V2)	2017年9月20日	2019年9月19日	8,000.00	75.00	徐汇区高安路50弄
F2014001	2018年7月20日	2019年7月19日	54,075.00	204.00	长宁区哈密路1680号

2. 截至评估基准日，被评估单位存在租赁商务用车的情况，详细情况如下表所示：

合同编码	起始日期	到期日期	月租金
SK-DT17001-C18002	2018年2月1日	2022年1月31日	9,500.00
SK-DT15001-C18009	2018年2月1日	2022年1月31日	9,500.00

(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

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(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. 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的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，与被评估单位管理层多次讨论，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能力的保证。

2. 本次评估结论的有效性建立在被评估单位经营管理计划，尤其是包含的诸如基于其当前市场环境及竞争关系所制定的产品研发及生产、销售计划，基于其未来人员结构调整计划及薪酬政策等事项与未来被评估单位经营相关的内外部环境变化趋势一致，并能够得到有效执行的前提下。如被评估单位未来经营情况与前述经营管理计划出现较大差异，而委托人、被评估单位及其时任管理层未能采取有效补救措施，则会对评估结论产生重大影响，提请报告使用人关注。

3. 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。

4. 由于资产评估师无法对未来人民币汇率变动的幅度进行合理预测，因此本次评估报告采用中国人民银行公布的于评估基准日有效的人民币汇率对外币进行折算，未考虑未来汇率变动对评估结论的影响。

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門备案、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评估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5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5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收购所涉及的上海申凯公共交通运营管理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 0630 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国有产权登记证
4. 被评估单位外商投资企业批准证书
5. 被评估单位专项审计报告
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