

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型和定义.....	9
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	12
九、评估程序实施过程和情况.....	15
十、评估假设.....	16
十一、评估结论.....	17
十二、特别事项说明.....	18
十三、评估报告使用限制说明.....	19
十四、评估报告日.....	20
十五、签名盖章.....	21
第四部分 附件.....	22

- 一、大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海世合实业有限公司《股东会决议》
- 二、上海世合实业有限公司评估基准日 2017 年 8 月 31 日的审计报告、会计报表
- 三、大众交通（集团）股份有限公司法人营业执照
- 四、上海大众公用事业（集团）股份有限公司法人营业执照
- 五、上海世合实业有限公司法人营业执照、验资报告
- 六、上海世合实业有限公司房地产权证
- 七、大众交通（集团）股份有限公司承诺函
- 八、上海大众公用事业（集团）股份有限公司承诺函
- 九、上海世合实业有限公司承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、重要取价依据（合同、协议及其它）
- 十四、资产评估汇总表及明细表

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、行政法规规定及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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对评估对象及其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。

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。

大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司

拟股权收购行为涉及的

上海世合实业有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2017）第 2024 号

摘 要

一、委托人：大众交通（集团）股份有限公司、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人，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：上海世合实业有限公司

四、经济行为：根据大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海世合实业有限公司《股东会决议》，大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟收购上海世合实业有限公司 100%股权。

五、评估目的：股权收购

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海世合实业有限公司的股东全部权益，评估范围为上海世合实业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 18,448,265.38 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2017 年 8 月 31 日

九、评估方法：采用资产基础法。

十、评估结论：经评估，上海世合实业有限公司在评估基准日的资产总额账面价值 824,794,688.04 元，评估价值为 1,180,514,157.33 元，增值率为 43.13%，负债总额账面价值为 806,346,422.66 元，评估价值为 806,346,422.66 元，无增减值，股东全部权益账面价值 18,448,265.38 元，评估价值为 374,167,734.67 元，增值率为 1,928.20%（股东全部权益价值评估值大写：叁亿柒仟肆佰壹拾陆万柒仟柒佰叁拾肆元陆角柒分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日止。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪徐规土（2013）出让合同第 23 号（2.0 版））第十七条：受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2015 年 2 月 21 日之前开工，在 2018 年 2 月 21 日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。第三十五条：受让人延期开工、延期竣工的，每延期一日，应当向出让人支付相当于国有建设用地土地使用权出让总价款的 1% 作为违约金。

目前被评估单位拟开发项目准确的开工日期、竣工日期尚无法确定。据企业介绍，已经向规划局口头咨询过此事，对方答复，待开工日期可以准确确定之后，再办理延建手续。本次评估未考虑该或有事项对评估结论的影响。

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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，应当阅读资产评估报告正文。



大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司 拟股权收购行为涉及的

上海世合实业有限公司股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报字（2017）第 2024 号

正 文

大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）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，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，对大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的上海世合实业有限公司股东全部权益在 2017 年 8 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

公司名称：大众交通（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91310000607216596U

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

住 所：上海市徐汇区中山西路 1515 号 12 楼

注册资本：人民币 236412.2864 万元

法定代表人：杨国平

经营期限：1994 年 6 月 6 日至无固定期限

经营范围：企业经营管理咨询、现代物流、交通运输（出租汽车、省际包车客运）、相关的车辆维修（限分公司经营）、洗车场、停车场、汽车旅馆业务（限分公司经营）、机动车驾驶员培训（限分公司经营）；投资举办符合国家产业政策的企业（具体项目另行报批）。【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）委托人二概况

公司名称：上海大众公用事业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91310000132208778G

公司类型：股份有限公司（上市）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 518 号

注册资本：人民币 246730.4675 万元整

法定代表人：杨国平

经营期限：1992 年 1 月 1 日至不约定期限

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]。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、被评估单位概况

公司名称：上海世合实业有限公司

统一社会信用代码：91310104087960708W

类型：有限责任公司（国内合资）

法定住所：上海市徐汇区天钥桥南路 1128 号 8 幢 258 室

法定代表人：王晴岗

注册资本：人民币 2000 万元整

营业期限：2014 年 3 月 11 日至 2064 年 3 月 10 日

经营范围：房地产开发，物业管理，投资管理，资产管理，会展会务服务，展示展览服务。[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]

1、股权结构及历史沿革

上海世合实业有限公司成立于2014年3月11日，注册资本2000万元，其中：万达信息股份有限公司出资400万元，投资比例20%；上海万豪投资有限公司出资1600万元，投资比例80%。

截至评估基准日，上海世合实业有限公司股权结构为：

万达信息股份有限公司出资400万元，占注册资本20%；

上海万豪投资有限公司出资1600万元，占注册资本80%。

上述出资已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）2014年9月28日出具的《验资报告》（众会字（2014）第5018号）确认在案。

2、经营管理情况：

上海世合实业有限公司拟开发徐汇滨江188S-O-1地块商办楼项目，项目位于西岸传媒港内。西岸传媒港是上海市“十二五”六大重点开发区域之一——徐汇滨江地区开发建设的重要先导项目，位于龙耀路、龙腾大道南侧，规划地上面积53万平方米，地下面积约46万平方米。项目采用组团式整体开发的理念，并采用“三带”、“四统一”，即“带地下工程、带地上方案、带绿色建筑标准”的土地出让方式和“统一规划、统一设计、统一建设、统一运营”的开发模式，确保项目中各个地块在空间与功能上的完美衔接和建设品质上的高度统一和实现地上、地下空间和功能上的全面贯通。

该项目地下建筑物的开发由徐汇区市政府下属企业统一开发建造后与公司进行结算。目前由于受项目南侧云峰油库安全距离影响，该项目只取得《国有土地使用证》《建设用地规划许可证》，《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》尚未取得，地上工程也尚未开工。

公司目前在册员工1人。

3、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	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年8月31日
资产总额	66,700.44	124,137.36	129,221.55	82,479.47
负债总额	64,831.09	122,311.05	127,449.43	80,634.64
所有者权益	1,869.35	1,826.31	1,772.13	1,844.83

近三年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-8 月
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务利润	-130.65	-43.05	-54.18	-40.39
净利润	-130.65	-43.05	-54.18	-40.39

上述财务数据中 2014 年度、2015 年度、2016 年度已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（众会字（2015）第 2824 号、众会字（2016）第 1601 号、众会字（2017）第 3521 号）。2017 年 1-8 月已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA51881 号）。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟收购被评估单位上海世合实业有限公司 100%股权。

5、关于交叉持股的情形

无。

6、关于关联交易的情形

截止 2017 年 8 月 31 日，股东上海万豪投资有限公司垫资款金额为 196,959,325.08 元、委贷利息垫资 90,445,746.92 元、垫资款形成的资金占用费 75,370,880.00 元，合计其他应付款余额 362,775,952.00 元，年利率 8%；股东万达信息股份有限公司垫资款为 117,800,000.00 元，垫资款形成的资金占用费 15,520,000.00 元，合计其他应付款余额 133,320,000.00 元，年利率 6.59%。

三、评估目的

本次评估目的为股权收购。

根据大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海世合实业有限公司《股东会决议》，本次评估目的是为满足大众交通（集团）股份有限公司、上海大众公用事业（集团）股

份有限公司拟收购上海世合实业有限公司 100%股权的需要，对股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海世合实业有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海世合实业有限公司的全部资产及负债，包括上海世合实业有限公司截止 2017 年 8 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的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	824,792,798.04
固定资产	1,890.00
资产合计	824,794,688.04
负债合计	806,346,422.66
净资产	18,448,265.38

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。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA51881 号）。

主要资产状况：

存货-开发成本账面值 820,087,222.25 元。为企业位于上海市徐汇区龙华街道 0183 街坊 33/8 丘地块开发项目（又名—徐汇滨江 188S-O-1 地块商办楼项目），目前由代建方上海西岸传媒港开发建设有限公司正在进行地下结构施工，地上部分尚未动工。项目土地使用权面积 9827.90 平方米，用途为商办，出让年限自 2014 年 4 月 2 日起商业 40 年、办公 50 年，规划容积率 3.35，建筑物性质为商办。

项目已取得《上海市企业投资项目备案意见》（项目备案意见号：徐发改投备（2014）40 号）、《建设用地规划许可证》（沪规地徐（2015）EA31000420154001）、上海市规划和国土资源管理局《关于审定徐汇滨江 188S-O-1 地块商办楼项目（暂名）《建设工程设计方案》的决定》（沪规土资徐许方（2015）第 9 号）等规划许可文件，项目由 1 栋地

上 12 层商办楼、1 栋地上 8 层商办楼、1 栋地上 1 层（局部 2 层）平台及 3 层地下室组成，地下 3 层均为设备用房，地上 1-2 层为商业、办公用房，3 层以上均为办公用房。规划地上计容建筑面积 32920.00 平方米（其中商业面积 6849.00 平方米、办公面积 26071.00 平方米），地下面积 1202.40 平方米。

根据上海市徐汇区人民政府〈关于印发《上海“西岸传媒港”整体开发规则》的通知〉（2013 年 11 月 7 日），评估对象所在的“西岸传媒港”地下空间部分（包括车库、车行环路、分布式能源中心等）统一由地下土地受让方负责开发建设、统筹管理与牵头协调，地上土地受让方负责地块红线范围内地下室顶板顶标高以上空间的项目建设，故徐汇滨江 188S-O-1 地块商办楼项目的建筑核心筒和设备用房等区域是委托地下土地受让方代建，代建工程费用待完工后支付。目前由代建方上海西岸传媒港开发建设有限公司正在进行地下空间部分施工，地上部分尚未取得工程建设许可文件，尚未动工。

目前该项目土地款（含契税）606,670,000.00 元已全部支付，已发生少量前期费用 12,568,862.00 元，另有未按规定时间缴纳土地出让金所形成的违约金、借款利息共计 200,848,360.25 元，代建地下工程部分费用尚未支付。

五、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。

六、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日；

（二）确定本评估基准日的主要因素是：根据大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、

上海世合实业有限公司《股东会决议》中明确的时点要求，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》
- 2、上海世合实业有限公司《股东会决议》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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日中华人民共和国主席令第8号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）及上海市制定的实施办法
- 7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）及上海市制定的实施细则
- 8、《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）
- 9、《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）
- 10、《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）
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）

（三）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[2017]31号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32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——资产评估档案》（中评协[2017]34号）
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 13、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 15、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海世合实业有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、房地产权证及相关证明文件
- 3、各类交易合同及其他合同或协议

（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）
- 3、《2017年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 4、《上海市建筑工程预算定额（2000）定额》（上海市建设委员会编著）
- 5、《上海工程造价信息》（上海市建设工程定额管理总站主办）
- 6、《上海房地产市场报告》（上海社会科学院房地产业研究中心主办）

- 7、中国人民银行公布的存贷款利率
- 8、WIND 资讯系统
- 9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 10、《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）
- 11、《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）
- 12、《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）
- 13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）
- 14、《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA51881 号）。
- 15、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 16、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、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、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（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。

市场法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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次评估的企业特性，评估专业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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

被评估单位开发项目位于徐汇滨江西岸传媒港内，尚未开工，地下空间由政府统一设计和建设，建成后的转让价格尚未确定，且该地块要求物业建成后自持不低于十年，而企业对于未来的经营方式尚未明确，对物业自持期内的收入、成本、费用难以合理预测，故企业未来的盈利情况难以确定。

经分析评估专业人员认为本次企业价值评估不宜采用收益法。

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。

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、价值类型等的相关要求，评估专业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，采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

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，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日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。

3）对于存货-开发成本

本次评估对土地使用权采用市场比较法和假设开发法进行测算，并扣除土地增值税、所得税等相关税费。

前期费用根据实际发生的金额，考虑利润、利息后求取其评估价值。

△评估方法的具体应用

①市场比较法是根据市场中的替代原理，将委估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估土地客观合理价格的方法。

基本公式为：土地使用权比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

土地使用权评估价值 = \sum 比准价格 × 权重 - 土地增值税 - 所得税

②假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算委估土地价格的方法。

基本公式为：土地使用权评估价值 = 开发完成后的房地产价值 - 开发成本 - 管理费 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 开发利润 - 土地增值税 - 所得税

（2）关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

1）重置全价的确定

电子设备以及不需安装的价值较低的机器设备 重置价值 = 购买价 / (1 + 适用增值税税率)

由于被评估单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的重置全价的相关构成科目（内容）均为不含增值税价，即不计增值税。

2) 成新率的确定

一般设备及电子设备，在进行年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

(3) 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。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》，

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员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、验证资料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，评估专业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核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅

相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上，收集相同行业资本市场信息资料，调查企业所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势，分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。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，进行评定估算、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）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业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，评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

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、

评估结论详细情况见评估明细表

2、评估结论与账面值比较增减原因分析

（1）存货-开发成本增值43.13%，增值原因主要是评估对象取得于2014年，近年来当地土地市场价格有较大涨幅。

（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）评估结论的使用有效期

本评估结论的有效期为一年，即自2017年8月31日至2018年8月30日止。

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。

十二、特别事项说明

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

根据《上海市国有建设用地使用权出让合同》（沪徐规土（2013）出让合同第23号（2.0版））第十七条：受让人同意本合同项下宗地建设项目在2015年2月21日之前开工，在2018年2月21日之前竣工。受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。第三十五条：受让人延期开工、延期竣工的，每延期一日，应当向出让人支付相当于国有建设用地土地使用权出让总价款的1%作为违约金。

目前被评估单位拟开发项目准确的开工日期、竣工日期尚无法确定。据企业介绍，已经向规划局口头咨询过此事，对方答复，待开工日期可以准确确定之后，再办理延建手续。本次评估未考虑该或有事项对评估结论的影响。

（二）上海世合实业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专业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，本评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人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。

（四）本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托人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。

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

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、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。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（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）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；

（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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价果；

（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。

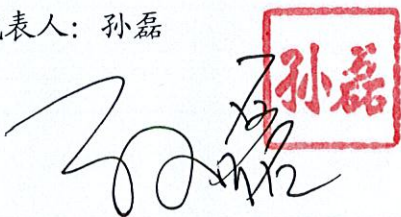
十四、评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 10 月 19 日。

（本页无正文）



法定代表人：孙磊



资产评估师：周 缜



资产评估师：莫 晶



2017 年 10 月 19 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

附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、大众交通（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海大众公用事业（集团）股份有限公司《总经理办公会议决议》、上海世合实业有限公司《股东会决议》
- 二、上海世合实业有限公司评估基准日 2017 年 8 月 31 日的审计报告、会计报表
- 三、大众交通（集团）股份有限公司法人营业执照
- 四、上海大众公用事业（集团）股份有限公司法人营业执照
- 五、上海世合实业有限公司法人营业执照、验资报告
- 六、上海世合实业有限公司房地产权证
- 七、大众交通（集团）股份有限公司承诺函
- 八、上海大众公用事业（集团）股份有限公司承诺函
- 九、上海世合实业有限公司承诺函
- 十、上海财瑞资产评估有限公司资格证书
- 十一、上海财瑞资产评估有限公司营业执照
- 十二、本项目评估专业人员资质证书
- 十三、重要取价依据（合同、协议及其它）
- 十四、资产评估汇总表及明细表