

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131190002202400035
合同编号:	GL-2023197
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	格律沪评报字(2024)第032号
报告名称:	上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的上海银马实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	22,132,417.36元
评估报告日:	2024年03月12日
评估机构名称:	格律(上海)资产评估有限公司
签名人员:	于达理 (资产评估师) 会员编号: 37180161 徐佳丽 (资产评估师) 会员编号: 31190050
 (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: 2024年03月12日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的
上海银马实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

格律沪评报字（2024）第 032 号

共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司

GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd

2024 年 3 月 12 日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	20
资产评估报告附件.....	21

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，资产评估机构及其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、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

**上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的
上海银马实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

格律沪评报字（2024）第 032 号

上海亚通股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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，对上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的上海银马实业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：上海亚通股份有限公司因股权转让，为此需对该经济行为所涉及的上海银马实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海银马实业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：上海银马实业有限公司经审计后的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日：2023 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。

上海银马实业有限公司评估基准日总资产账面价值为 860.37 万元，评估价值 2,213.42 万元，评估价值较账面价值评估增值 1,353.04 万元，增值率为 157.26%；总负债账面价值为 0.17 万元，评估价值 0.17 万元，评估无增减值变动；净资产（股东全部权益）账面价值为 860.20 万元，评估价值 2,213.24 万元，评估价值较账面价值评估增值 1,353.04 万元，增值率为 157.29%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	26.40	26.40		
2	非流动资产	833.97	2,187.01	1,353.04	162.24

3	其中：债权投资				
4	其他权益工具投资	637.00	1,990.17	1,353.17	212.43
5	固定资产	0.55	0.42	-0.13	-23.36
6	递延所得税资产	196.42	196.42		
7	资产总计	860.37	2,213.42	1,353.04	157.26
8	流动负债	0.17	0.17		
9	负债合计	0.17	0.17		
10	净资产（所有者权益）	860.20	2,213.24	1,353.04	157.29

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的
上海银马实业有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

格律沪评报字（2024）第 032 号

上海亚通股份有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）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，对上海亚通股份有限公司因股权转让涉及的上海银马实业有限公司股东全部权益价值在 2023 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为上海亚通股份有限公司，被评估单位为上海银马实业有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

（一）委托人概况

企业名称：上海亚通股份有限公司（以下简称：“亚通股份”或委托人）

统一社会信用代码：91310000132221817R

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：崇明县八一路 1 号

法定代表人：梁峻

注册资本：35,176.4064 万(元)人民币

成立日期：1993 年 10 月 14 日

营业期限：1993 年 10 月 14 至 无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建筑劳务分包；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：金属材料销售；机械设备销售；汽车零配件零售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑装饰材料销售；木材销售；家具销售；五金产品零售；日用百货销售；汽车零配件批发；五金产品批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务；房地产经纪；物业管理；市场营

销策划；企业形象策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；合同能源管理；光伏设备及元器件销售；新兴能源技术研发；普通机械设备安装服务；机械设备租赁。（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）

（二）被评估单位概况

企业名称：上海银马实业有限公司（以下简称：“银马实业”或被评估单位）

统一社会信用代码：91310230134438841Y

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：崇明县城桥镇八一路1号

法定代表人：周婷婷

注册资本：350万(元)人民币

成立日期：1993年6月9日

营业期限：1993年6月9日至无固定期限

经营范围：投资咨询，建筑材料、金属材料、五金交电、汽车配件、船舶配件、日用百货、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品、纺织品、橡胶制品、食用农产品（除生猪产品）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、历史沿革

银马实业成立于1993年6月9日，由上海亚通股份有限公司出资设立，设立时注册资本350.00万元，法定代表人：董海明，经济性质：集体所有制。

1997年4月，法定代表人变更为施雪奎。

2001年12月，法定代表人变更为顾城。

2010年11月，法定代表人变更为龚炳生。

2012年7月，法定代表人变更为顾城，公司性质变更为一人有限责任公司（法人独资）。

2021年9月，法定代表人变更为翟云云。

2023年，法定代表人变更为周婷婷。

评估基准日，银马实业股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	上海亚通股份有限公司	350.00	350.00	100.00%
	合计	350.00	350.00	100.00%

截至本次评估基准日，上海银马实业有限公司的股权结构未再发生变更。

2、资产、负债及财务状况

公司近二年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目名称	2021-12-31	2022-12-31	2023-11-30
总资产	2,600.26	1,653.24	860.37
总负债	271.20	68.91	0.17
净资产	2,329.06	1,584.32	860.20
	2021年度	2022年度	2023年1-11月
营业收入	-	-	-
利润总额	-143.26	-119.99	-114.08
净利润	-143.26	-119.99	-114.08
审计机构	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所

上述财务数据已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计，并出具文号为《苏公 K[2024]E7002》的审计报告。

3、执行的会计政策及相关税率

上海银马实业有限公司执行《企业会计准则》及其补充规定，会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。增值税税率为6%；城建税税率为5%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为5%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位100%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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

经济行为：根据委托方上海亚通股份有限公司提供的《上海亚通股份有限公司班子会议纪要》及《关于同意亚通公司下属全资子公司上海银马实业有限公司股权

转让的批复》（沪崇国资委【2024】21号）文件，上海亚通股份有限公司拟将下属上海银马实业有限公司100%股权，采用非公开协议转让方式转让至上海东滩建设集团建设发展有限公司。

上海亚通股份有限公司因股权转让，为此需对该经济行为所涉及的上海银马实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海银马实业有限公司股东全部权益价值，评估范围是上海银马实业有限公司的全部资产及负债。

根据被评估单位审计后的财务报表披露，截至评估基准日企业账面资产总额为860.37万元，负债总额0.17万元，净资产额为860.20万元。具体包括流动资产26.40万元；非流动资产833.97万元；流动负债0.17万元。

上述资产与负债数据摘自天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所审计的上海银马实业有限公司有限公司2023年11月30日资产负债表。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产包括货币资金、其他应收款、其他权益工具投资、固定资产、递延所得税资产。其中：纳入评估范围内的实物资产账面值0.55万元，占评估范围内总资产的0.064%。具体包括固定资产。详情如下：

1、纳入本次评估范围内的设备类资产为电子设备。详细情况如下：

电子设备共8台（套），为2013年5月至2021年3月期间购买，主要为电脑。

截止评估基准日，申报评估的购置于2013年5月的电脑两台（评估申报表序号1、2）存放于企业仓库中，现已报废。其余电脑均存放于崇明区城桥镇鳌山路621号上海亚通股份有限公司3楼办公室，均可正常使用。

（二）企业申报的其他权益工具投资情况

评估基准日，纳入评估范围的其他权益工具投资-上海崇明沪农商村镇银行股份有限公司账面余额6,370,000.00元。系被评估单位上海银马实业有限公司对上海崇明沪农商村镇银行股份有限公司的股权投资，持股比例为9.31%。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人和相关当事人确认，截至基准日2023年11月30日。上海银马实业

有限公司持有上海崇明市场经营服务有限公司 20%股权，持有上海神马投资发展有限公司 15%股权，上海银马实业有限公司未对上述两项对外投资做账面记录。上海崇明市场经营服务有限公司及上海神马投资发展有限公司均已于 2008 年被吊销营业执照，上述两家公司于本次评估基准日虽然法人资格仍存续但实际已无任何资产、负债，亦不存在涉诉、抵质押、担保等事项。其中上海神马投资发展有限公司已于 2023 年 12 月 13 日完成注销登记，上海崇明市场经营服务有限公司截至本次评估基准日尚未完成注销登记。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况
无。

（五）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
本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的《苏公 K[2024]E7002》标准无保留意见审计报告的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。（本次评估未引用其他机构出具的报告。）

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 11 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

- （一）经济行为依据
《上海亚通股份有限公司班子会议纪要》
《关于同意亚通公司下属全资子公司上海银马实业有限公司股权转让的批复》
（沪崇国资委【2024】21 号）
- （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 5、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过);
- 6、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
- 8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订);
- 9、《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号、国务院令第732号修订);
- 10、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发(1992)36号);
- 11、《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发(2001)102号);
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令);
- 13、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企(2001)802号);
- 14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号修订);
- 15、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);
- 16、《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);
- 17、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第

12 号);

18、《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);

19、《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);

20、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);

21、《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权〔2014〕95 号);

22、关于印发《上海市企业国有资产评估报告审核手册》的通知沪国资委评估〔2018〕353 号;

23、关于印发《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知(沪国资委评估〔2019〕366 号);

24、关于印发《上海市企业国有资产评估核准备案操作手册》的通知沪国资委评估〔2020〕100 号;

25、《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);

26、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691 号);

27、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第 65 号);

28、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

29、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

30、《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);

31、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 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、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

- 1、重要资产购置合同或凭证；
- 2、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、企业有关部门提供的其他权益工具投资股利分红预测；
- 2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3、机电产品价格信息网；
- 4、市场询价资料；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
- 6、评估人员在 iFinD 资讯平台上收集的证券市场资料。

（六）其他参考依据

- 1、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 2、被评估单位提供的经审计的财务报表。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则——企业价值》执行企业价值评估业务可以采用成本法（资产基础法）、收益法、市场法三种基本方法：

资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，根据企业历史经营数据，被评估单位近年来无稳定的主营业务收入，无法准确判断未来年度其是否具有独立的获利能力，无法合理预计企业未来的盈利水平，因此本次评估不适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与被评估单位生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

1、流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。评估人员通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2、非流动资产的评估

（1）其他权益工具投资

由于被评估单位上海银马实业有限公司对投资单位上海崇明沪农商村镇银行股份有限公司的持股比例不高，不拥有控制权、也无重大影响，故本次评估采用股利折现法对股权价值进行评估，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又能了解企业历年获取红利情况的股东部分权益价值的评估。

（2）递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为被评估单位确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。本次评估递延所得税资产以账面值作为评估值。

（3）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

对于电子设备等小型设备，主要以通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。同时，根据“财税[2016]36号”及“财政部税务总局海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，重置成本应该扣除相应的增值税进项税额。

② 综合成新率的确定

A.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

③ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(4) 负债

负债为流动负债，流动负债包括应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业评估基准日后实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及

各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

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估价。

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、持续经营假设：假设被评估单位的生产经营活动会按其现状持续经营下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

（二）特定假设

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、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

5、本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等

情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

9、被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

10、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

11、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当出现与上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）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，上海银马实业有限公司评估基准日总资产账面价值为860.37万元，评估价值2,213.42万元，评估价值较账面价值评估增值1,353.04万元，增值率为157.26%；总负债账面价值为0.17万元，评估价值0.17万元，评估无增减值变动；净资产（股东全部权益）账面价值为860.20万元，评估价值2,213.24万元，评估价值较账面价值评估增值1,353.04万元，增值率为157.29%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	26.40	26.40		
2	非流动资产	833.97	2,187.01	1,353.04	162.24
3	其中：债权投资				
4	其他权益工具投资	637.00	1,990.17	1,353.17	212.43
5	固定资产	0.55	0.42	-0.13	-23.36
6	递延所得税资产	196.42	196.42		
7	资产总计	860.37	2,213.42	1,353.04	157.26
8	流动负债	0.17	0.17		
9	负债合计	0.17	0.17		
10	净资产（所有者权益）	860.20	2,213.24	1,353.04	157.29

（二）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 11 月 30 日起至 2024 年 11 月 29 日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵事项

无。

（二）委托人未提供其他关键资料情况

本次评估，对于纳入评估范围的其他权益工具投资-上海崇明沪农商村镇银行股份有限公司，被评估单位对投资单位的持股比例很小，也无重大影响。委托人及被评估单位无法提供整体评估所需的各项资料。委托人及被评估单位能够提供历史年度股利分红数据，并对未来股利分红做出合理预测。故对于该项其他权益工具投资，本次评估采用股利折现模型进行评定估算。

（三）抵押担保/质押事项

无。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的《苏公 K[2024]E7002》标准无保留意见审计报告的审计结果。

（六）重大期后事项

根据被评估单位提供的《情况说明》，截至本次评估基准日 2023 年 11 月 30 日，上海银马实业有限公司持有上海神马投资发展有限公司 15% 股权，该公司已于 2008 年被吊销营业执照，截至本次评估基准日虽然其法人资格仍存续但实际已无任何资产、负债，亦不存在涉诉、抵质押、担保等事项。上海神马投资发展有限公司已于 2023 年 12 月 13 日完成注销登记。

（七）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（八）其他需要说明的事项

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本评估报告的评估结论未考虑委估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；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

5、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

6、本次评估结论未考虑流动性对股东全部权益价值的影响。

7、根据被评估单位提供的《情况说明》，截至本次评估基准日 2023 年 11 月 30 日，上海银马实业有限公司持有上海崇明市场经营服务有限公司 20% 股权，持有上海神马投资发展有限公司 15% 股权，上海银马实业有限公司未对上述两项对外投资做账面记录。上海崇明市场经营服务有限公司及上海神马投资发展有限公司均已于 2008 年被吊销营业执照，上述两家公司于本次评估基准日虽然法人资格仍存续但实际已无任何资产、负债，亦不存在涉诉、抵质押、担保等事项。其中上海神马投资发展有限公司已于 2023 年 12 月 13 日完成注销登记，上海崇明市场经营服务有限公司截至本次评估基准日尚未完成注销登记。

8、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当

进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

（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专业人员不承担责任；

（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；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2024 年 3 月 12 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

于达理



资产评估师：

徐佳丽



格律（上海）资产评估有限公司



2024年3月12日