

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京新时空交通科技有限公司拟收购
捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权
所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2023]第 020271 号

(共 一 册, 第一 册)


评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2023 年 9 月 19 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202301476
合同编号:	国融兴华(2023)020156号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2023]第020271号
报告名称:	北京新时空交通科技有限公司拟收购捷安泊智慧停车管理有限公司51%股权所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	74,386,700.00元
评估报告日:	2023年09月19日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	袁利勇 (资产评估师) 会员编号: 11120082 赵瑞杰 (资产评估师) 会员编号: 11220181
 (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: 2023年09月25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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型.....	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据.....	14
七、 评估方法.....	17
八、 评估程序实施过程和情况.....	30
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	34
十一、 特别事项说明	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	39
十三、 资产评估报告日	40
十四、 评估机构和资产评估师签章	41
资产评估报告附件	42

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债及盈利预测资料清单由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

北京新时空交通科技有限公司拟收购 捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权 所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2023]第 020271 号

北京新时空交通科技有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受北京新时空交通科技有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对北京新时空交通科技有限公司拟收购捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权所涉及的捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的:因北京新时空交通科技有限公司拟收购捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权事宜,本次评估目的即对该经济行为所涉及的捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

评估对象:捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益价值。

评估范围:捷安泊智慧停车管理有限公司经审计的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)、流动负债、非流动负债(租赁负债、递延所得税负债)。具体范围以被评估单位申报的评估明细表为准。

评估基准日:2023年3月31日。

价值类型:市场价值。

评估方法:资产基础法和收益法。

评估结论:本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

截止评估基准日 2023 年 3 月 31 日, 经收益法评估, 捷安泊智慧停车管理有限公司总资产账面价值为 14,581.51 万元; 总负债账面价值为 11,818.09 万元; 净资产账面价值为 2,763.42 万元, 股东全部权益评估价值为 7,438.67 万元, 评估增值 4,675.25 万元, 增值率 169.18%。

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, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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及使用评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

北京新时空交通科技有限公司拟收购 捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权 所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2023]第 020271 号

北京新时空交通科技有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、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，对北京新时空交通科技有限公司拟收购捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权所涉及的捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2023 年 3 月 31 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为北京新时空交通科技有限公司，被评估单位为捷安泊智慧停车管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人、被评估单位及股权收购相关方使用。

(一) 委托人简介

1、注册登记情况

企业名称：北京新时空交通科技有限公司（以下简称“北京新时空”）

统一社会信用代码：91110102MA04F3F1J

注册地址：北京市西城区马连道胡同 1 号 1 幢 1 层 106

法定代表人：刘继勋

成立日期：2021-09-09

营业期限：2021-09-09 至无固定期限

注册资本：5000 万人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：技术服务；技术咨询；技术转让；软件开发；机动车停车场管理服务；信息系统集成。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二) 被评估单位简介

1、注册登记情况

企业名称：捷安泊智慧停车管理有限公司 (简称：“捷安泊”)

统一社会信用代码：91210100MA0Y24BG06

法定住所：中国（辽宁）自由贸易试验区沈阳片区机场路 1001 号 C 栋 4 层 G4098 号

经营场所：辽宁省沈阳市大东区滂江街 16-8

法定代表人：杨彦博

成立日期：2018-09-11

营业期限：2018-09-11 至无固定期限

注册资本：5000 万人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：

许可项目：住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。

一般项目：停车场服务，组织文化艺术交流活动，汽车租赁，汽车新车销售，汽车旧车销售，家用电器销售，建筑工程机械与设备租赁，电线、电缆经营，建筑材料销售，机械设备销售，机械设备租赁，广告设计、代理，会议及展览服务，市场营销策划，企业形象策划，市场调查（不含涉外调查），日用百货销售，体育用品及器材零售，针纺织品销售，家居用品销售，五金产品零售，汽车零配件批发，金属制品销售，橡胶制品销售，家具销售，珠宝首饰零售，珠宝首饰批发，水产品批发，水产品零售，新鲜蔬菜零售，新鲜蔬菜批发，新鲜水果零售，新鲜水果批发，礼品花卉销售，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，家政服务，健身休闲活动，普通货物仓储服务（不含危险化学品

等需许可审批的项目），摄影扩印服务，礼仪服务，企业管理咨询，信息咨询服
 务（不含许可类信息咨询服务），装卸搬运，工程管理服务，土石方工程施工，
 对外承包工程，国际货物运输代理，养老服务，物业管理，航空运输货物打包服
 务，运输货物打包服务，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），
 劳务服务（不含劳务派遣），电动汽车充电基础设施运营，集中式快速充电站，
 储能技术服务（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）。

2、公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 公司成立

捷安泊智慧停车管理有限公司成立于2018年9月11日，原名捷安泊有限公
 司，由刘博和刘阳出资组建，注册资本10000万元人民币，出资形式为货币。股
 权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
刘阳	30.00	货币	0.30%
刘博	9,970.00	货币	99.70%
合 计	10,000.00		100.00%

(2) 第一次股权变更

2020年11月3日，根据《捷安泊有限公司股东会决议》，全体股东一致同
 意刘阳持有公司30万元的股权转让给吴贤成，确认吴贤成为公司新股东，同意
 刘阳退出股东会。变更后各股东出资额如下：其中吴贤成出资30万元，刘博出
 资9970万元，变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
吴贤成	30.00	货币	0.30%
刘博	9,970.00	货币	99.70%
合 计	10,000.00		100.00%

(3) 第二次股权变更

2021年6月17日，根据《捷安泊有限公司股东会决议》全体股东一致同意，
 股东刘博将所持有的9970万元股权中的9470万元转让给股东捷安泊（深圳）投
 资集团有限公司；股东吴贤成将所持有的30万元股权转让给股东捷安泊（深圳）
 投资集团有限公司。股东变更后，捷安泊（深圳）投资集团有限公司出资9500

万元，占注册资本的 95%，刘博出资 500 万元，占注册资本的 5%。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
刘博	500.00	货币	5.00%
捷安泊(深圳)投资集团有限公司	9,500.00	货币	95.00%
合计	10,000.00		100.00%

（4）第三次股权变更

2021 年 11 月 9 日召开的股东会会议决定，根据《捷安泊有限公司股东会决议》股东由原捷安泊（深圳）投资集团有限公司、刘博变更为捷安泊（深圳）投资集团有限公司、刘博、沈阳鸿颐科技合伙企业（有限合伙）。同意公司部分股东转让股权，其他股东放弃优先购买权。其中，捷安泊（深圳）投资集团有限公司将所持有的 2000 万元股权转让给股东沈阳鸿颐科技合伙企业（有限合伙），沈阳鸿颐科技合伙企业（有限合伙）成为公司新股东。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
刘博	500.00	货币	5.00%
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	2,000.00	货币	20.00%
捷安泊(深圳)投资集团有限公司	7,500.00	货币	75.00%
合计	10,000.00		100.00%

（5）第四次股权变更

2022 年 5 月 5 日，根据《捷安泊有限公司股东会决议》召开的股东会会议决定，股东捷安泊（深圳）投资集团有限公司将所持有 7500 万元股权转让给股东刘博，股东沈阳鸿颐科技合伙企业（有限合伙）将所持有 2000 万元股权中的 1500 万元转让给股东刘博。捷安泊（深圳）投资集团有限公司退出股东会，股东由捷安泊（深圳）投资集团有限公司、沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)、刘博变更为沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)、刘博。变更后的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
刘博	9,500.00	货币	95.00%
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	500.00	货币	5.00%
合计	10,000.00		100.00%

(6) 名称变更

2022年11月7日,经股东会会议决定,公司名称从“捷安泊有限公司”变更为“捷安泊智慧停车管理有限公司”。

(7) 第五次股权变更

2022年11月9日,根据《捷安泊智慧停车管理有限公司股东会决议》经股东会会议决定,公司注册资本由10000万元减少至5000万元。注册资本变更后,股东出资额及出资比例如下:其中,股东刘博出资4750万元,占注册资本的95%,股东沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)出资250万元。变更后股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资形式	出资比例
刘博	4,750.00	货币	95.00%
沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)	250.00	货币	5.00%
合计	5,000.00		100.00%

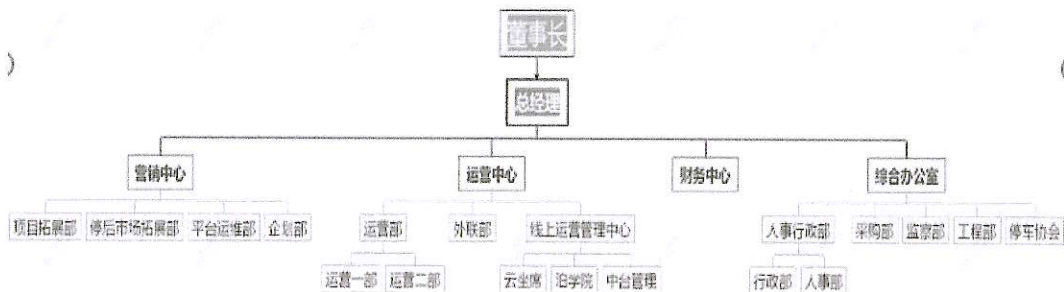
(8) 第六次股权变更

2023年5月25日,刘博与沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)签订《股权转让协议》,沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)将持有捷安泊智慧停车管理有限公司250万元的股权转让给刘博。变更后股权结构如下:

股东名称	出资金额(万元)	出资形式	出资比例
刘博	5,000.00	货币	100.00%
合计	5,000.00		100.00%

3、公司组织机构如下图:

捷安泊智慧停车管理有限公司最高权力机构是股东会,实行总经理领导下的经营层负责制、下设营销中心、运营中心、财务中心、综合办公室等。



4、近一年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近一年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2022年12月31日	2023年3月31日
流动资产	66,293,259.35	56,447,114.08
长期股权投资	7,572,868.10	17,598,975.54
固定资产	5,141,048.65	4,969,355.05
在建工程	2,212,046.73	1,927,569.80
无形资产	169,209.65	1,354,943.85
使用权资产	53,798,245.79	51,473,144.67
长期待摊费用	3,999,123.65	3,416,602.90
递延所得税资产	193,538.81	7,986,754.46
其他非流动资产	640,295.75	640,618.75
资产总计	140,019,636.48	145,815,079.11
流动负债	73,153,724.59	69,074,313.54
非流动负债	40,282,939.69	49,106,585.28
负债合计	113,436,664.28	118,180,898.82
所有者权益	26,582,972.20	27,634,180.29

被评估单位近一年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2022年度	2023年1-3月
一、营业收入	42,126,916.96	10,623,143.06
减：营业成本	25,021,239.86	6,803,119.45
营业税金及附加	33,065.75	27,988.56
销售费用	2,838,986.16	1,255,596.59
管理费用	1,747,508.01	695,267.85
财务费用	2,664,198.80	727,552.30
加：其他收益	356,850.47	19,340.52
投资收益	217,525.75	26,107.44
信用减值损失	-1,058,919.71	-37,669.88
二、营业利润	9,337,374.89	1,121,396.40
加：营业外收入	37,648.92	43,686.12
减：营业外支出	7,156.08	-
三、利润总额	9,367,867.73	1,165,082.52

减:所得税费用	1,545,251.36	-265,597.66
四、净利润	7,822,616.37	1,430,680.18

评估范围内的财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0020152号无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京新时空交通科技有限公司拟收购被评估单位捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位、股权收购相关方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因北京新时空交通科技有限公司拟收购捷安泊智慧停车管理有限公司 51%股权事宜，本次评估目的即对该经济行为所涉及的捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益进行评估，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

评估对象为捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为捷安泊智慧停车管理有限公司的全部资产及负债。截止评估基准日 2023 年 3 月 31 日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产），总资产账面价值为 145,815,079.11 元；负债为流动负债、非流动负债（租赁负债、递延所得税负债），总负债账面价值为 118,180,898.82 元；净资产账面价值 27,634,180.29 元，具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

2023 年 3 月 31 日资产负债表

项目	2023 年 3 月 31 日
流动资产	56,447,114.08
长期股权投资	17,598,975.54

固定资产	4,969,355.05
在建工程	1,927,569.80
无形资产	1,354,943.85
使用权资产	51,473,144.67
长期待摊费用	3,416,602.91
递延所得税资产	7,986,754.46
其他非流动资产	640,618.75
资产总计	145,815,079.11
流动负债	69,074,313.54
非流动负债	49,106,585.28
负债合计	118,180,898.82
所有者权益	27,634,180.29

评估范围内的财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0020152号无保留意见审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

（三）主要资产概况

纳入评估范围的主要资产包括：存货、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及使用权资产等，其类型及特点如下：

1、存货，账面价值 4,899,147.98 元，共计 386 项，主要是在库周转材料，用于停车场设备更新和日常维护用品。

2、固定资产，账面价值 4,969,355.05 元，包括房屋建筑物及构筑物、机器设备、车辆及电子设备；具体明细如下：

（1）房屋建筑物，共计 2 项，为企业购买的 2 套公寓商品房，陶瓷公馆公寓 A 座 1718、陶瓷公馆公寓 A 座 1719，混合结构，面积合计为 72.50 平方米，截止基准日主要建筑物未办理《不动产权证》，购买合同的权利人为捷安泊智慧停车管理有限公司，预售许可证号为【沈房预售第 16371 号】；构筑物共计 80 项，主要为安全岛和岗亭，截止评估基准日均正常使用，分布在不同的停车厂区等。

（2）机器设备

1) 机器设备共计 519 项，主要为道闸一体机、车牌识别一体机、工控机、第六医院立体停车库等，分布于不同的停车厂区，均可正常使用。

2) 电子设备共计 326 项, 主要为电脑、钉钉考勤机、打印机、空调机显示器等, 分布于各办公室及停车厂区办公使用。

3) 运输设备共计 6 辆, 为办公、运输用车, 分布在厂区内供职员出行及办公使用。

3、在建工程 1,927,569.80 元, 主要是停车场建设项目、捷安泊智慧停车管理平台、停车机器人管理系统、智慧停车小程序、五爱电子地图。

4、长期待摊费用, 账面价值 3,416,602.91 元, 主要是运行各停车场的承包费, 主要是停车场的工程改造费用。

5、使用权资产, 账面价值为 51,473,144.67 元, 为租赁的土地, 用于停车场经营使用。

(四) 企业申报的账面记录的无形资产状况

企业申报账面记录的无形资产为其他无形资产, 账面价值为 1,354,943.85 元, 主要是天涯行智慧云停车管理平台、FTC 金融中心电子地图及城市智慧停车项目。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次被评估企业申报的表外无形资产共计 44 项, 其中: 28 项专利 (包括 22 项外观设计和 6 项实用新型), 16 项软件著作权。具体明细如下:

28 项专利明细表

序号	内容或名称	取得日期	技术类型	专利证号
1	安全岛导视 (双闸门)	2023/2/28	外观设计	2022305353289
2	垃圾桶框架 (二)	2023/1/18	外观设计	2022305353560
3	垃圾桶框架 (三)	2023/3/17	外观设计	2022305353679
4	路灯 (市电太阳能)	2023/1/10	外观设计	2022305353683
5	停车场展示牌	2023/2/28	外观设计	2022305357307
6	多向导视指引牌 (二)	2023/2/17	外观设计	202230535742X
7	垃圾桶框架 (一)	2023/1/10	外观设计	2022305357449
8	停车场内护栏	2023/1/12	外观设计	2022305357472
9	多向导视指引牌 (一)	2023/2/28	外观设计	2022305357491
10	停车场出入口右门头	2023/1/5	外观设计	2022305357523
11	停车场出入口标识 (一)	2023/2/28	外观设计	2022305357538
12	停车场外围护栏	2023/1/11	外观设计	2022305357557
13	收费岗亭	2023/2/17	外观设计	2022305357631
14	停车场出入口标识 (二)	2023/1/20	外观设计	2022305357650

15	停车场出入口左门头	2023/1/18	外观设计	2022305357716
16	智能车位锁	2023/1/13	实用新型	2021204208023
17	一种智能停车用汽车遮档装置	2023/1/19	实用新型	2020210221302
18	智能车位锁	2023/1/19	外观设计	2021301082669
19	一种停车场用减速带的固定机构	2023/1/17	实用新型	2020219993750
20	一种用于停车场的便于拼接的护栏	2023/1/18	实用新型	2020218624015
21	警示柱	2023/1/10	外观设计	2019301362535
22	一种 LED 显示的停车场指示牌	2023/3/29	实用新型	2021218640830
23	一种停车机器人	2023/3/8	实用新型	202021168459X
24	智能停车机器人	2023/1/11	外观设计	2020302856272
25	减速带	2023/1/18	外观设计	2020304709704
26	护栏	2023/3/29	外观设计	2020304709691
27	导示牌	2023/1/17	外观设计	2020304693759
28	带有广告展示板的路锥	2023/1/5	外观设计	2019301362592

16 个软件著作权明细

序号	软件名称	登记号	登记证书编号	核发日期
1	景区电子商务管理软件 V1.0	2021SR1840771	软著登字第 8563397 号	2021/11/23
2	停车场无人看管便捷经营管控平台 V1.0	2021SR1975436	软著登字第 8698062 号	2021/12/2
3	一站式物流追踪服务软件 V1.0	2021SR1885901	软著登字第 8608527 号	2021/11/25
4	基于智能诱导停车软件 V1.0	2021SR1885902	软著登字第 8608528 号	2021/11/25
5	停车场推广媒体物料设计系统 V1.0	2021SR2030807	软著登字第 8753433 号	2021/12/9
6	停车无人值守服务管理系统 V1.0	2021SR2030877	软著登字第 8753503 号	2021/12/9
7	智能城市交通服务管理系统 V1.0	2021SR2030878	软著登字第 8753504 号	2021/12/9
8	智能化停车场收费管理系统 V1.0	2021SR2030879	软著登字第 8753505 号	2021/12/9
9	智慧停车无人监管服务系统 V1.0	2021SR1885958	软著登字第 8608584 号	2021/11/25
10	工程施工安全监管平台 V1.0	2021SR1975222	软著登字第 8697848 号	2021/12/2
11	停车泊位车位共享管理系统 V1.0	2021SR1975225	软著登字第 8697851 号	2021/12/2
12	智能停车场搜索引导服务软件 V1.0	2021SR1840772	软著登字第 8563398 号	2021/11/23
13	便捷物流订单跟踪管理平台 V1.0	2021SR1840850	软著登字第 8563476 号	2021/11/23
14	多功能立体停车库管理软件 V1.0	2021SR1840851	软著登字第 8563477 号	2021/11/23
15	交通运输路况信息管理软件 V1.0	2021SR1840852	软著登字第 8563478 号	2021/11/23
16	捷安泊停车小程序系统 V1.0	2021SR1769517	软著登字第 8492143 号	2021/11/17

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估报告引用由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字 [2023]0020152 号无保留意见审计报告。

四、 价值类型

根据评估目的实现的要求,结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约,本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下,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

(一) 本报告评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

1、《北京新时空科技股份有限公司总经理办公会议纪要》。

(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,中华人民共和国主席令第 46 号,中华人民共和国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,中华人民共和国主席令第 15 号,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、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号,财政部令第 97 号修订);

5、《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);

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令第 512 号);

- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
- 10、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 11、《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)；
- 12、财政部税务总局《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财税[2021]6 号）；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过修正）；
- 14、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 15、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；
- 16、《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修订)；
- 17、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；
- 18、《中华人民共和国专利法》（2008 年 12 月 27 日第十一届全国人大常委会第六次会议第三次修正，2020 年 10 月 17 日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正）；
- 19、《中华人民共和国专利法实施细则》（2010 年国务院令第 569 号）；
- 20、《中华人民共和国著作权法》（2010 年 2 月 26 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第二次修正，2020 年 11 月 11 日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第三次修正）；
- 21、《中华人民共和国著作权法实施条例》（2013 年国务院令第 633 号第二次修订）；

22、《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

23、《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年国务院令第651号修订）；

24、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

11、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

12、《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）；

13、《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；

14、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

15、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

16、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

17、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

18、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

19、《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50号）；

20、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；

21、《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订）；

22、其他与资产评估相关的准则依据等。

(四)权属依据

- 1、商品房买卖合同（预售）；
- 2、设备购置合同、发票等；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他权属证明文件。

(五)取价依据

- 1、委托人提供的财务报表、基准日审计报告；
- 2、被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
- 3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 4、评估人员现场调查收集的房屋购买合同及房屋市场询价相关信息资料；
- 5、被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
- 6、国家宏观、行业统计分析资料；
- 7、可比上市公司的相关资料；
- 8、万德 Wind 数据端（或同花顺 iFinD 数据端）；
- 9、机电产品价格信息查询系统；
- 10、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；
- 11、市场询价资料。

七、 评估方法

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(一) 评估方法的选择

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、资产基础法三种方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称；市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可

比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称;资产基础法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

《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、市场法和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。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下:

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。因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限,且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大,选取同类型市场参照物的难度极大,认为此次不适宜采用上市公司比较法或交易案例比较法进行评估。

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,其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。捷安泊智慧停车管理有限公司未来发展状态较好,有上升空间和潜力,公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据,且盈利预测与其资产具有较稳定的关系;评估人员经过和企业管理层访谈,以及调研分析认为具备收益法评估的条件。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是:第一,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;第二,应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

综合以上因素,本次评估确定采用资产基础法和收益法和进行评估。

(二) 资产基础法

1、流动资产

(1) 货币资金,包括现金、银行存款,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价值。

(2) 应收账款、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价值。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价值；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价值；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。

(3) 预付账款，评估人员查阅会计凭证，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于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的，按核实后的账面价值作为评估价值。

(4) 存货-在库周转材料

在库周转材料账面价值由购买价和合理费用构成，由于在库周转材料相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估价值。

2、长期股权投资

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

1) 对于全资子公司及控股子公司采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值；

2) 对于不具有控股权的部分参股企业采用报表净资产乘以持股比例确认评估价值。

3、房屋建筑物及构筑物

根据房屋建（构）筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用重置成本法和市场法，其中对于自建的房屋建筑物、构筑物采用重置成本法进行评估，对于购买的商品房采用市场法评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上,以类比的方法,综合考虑各项评估要素,确定重置单价并计算评估价值。

1.1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

A、对于重要的建(构)筑物,根据各地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和各安装工程费用,并计算出建筑安装工程总造价。

B、对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据建(构)筑物结构类型、使用功能进行系统的分类,将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量,采用概算的方法进行价格调增和调减,将增减额折入建筑物的单方造价内,最终确定出实际的单方造价标准,以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本;最后计算出重置全价。

②前期费用和其他费用:

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表:

前期费用及其他费用取费表

序号	费用名称	取费基数	含税税率	扣税税率	取费依据
一	建设单位管理费	工程造价	1.48%	1.48%	财建[2016]504号
二	勘察设计费	工程造价	3.35%	3.16%	发改价格(2015)299号参考计价格[2002]10号
三	工程监理费	工程造价	2.82%	2.66%	发改价格(2015)299号参考发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	工程造价	1.50%	1.42%	发改价格(2015)299号参考计价格[2011]543号
五	可行性研究费	工程造价	0.90%	0.85%	发改价格(2015)299号参考计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	工程造价	0.28%	0.26%	发改价格(2015)299号参考环保总局计价格[2002]125号
合计			10.33%	9.83%	

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息,其采用的利率按基准日中国人民银行规定的金融机构 LPR 贷款利率标准计算,工期按建设正常情况建设周期计算,并按均匀投入考虑。

根据房屋建设规模和原始资料,按照国家工期定额确定项目建设工期,在正常建设期情况下,且建设期内资金均匀性投入,按照评估基准日基本建设贷款利率计算。评估基准日中国人民银行规定的金融机构 LPR 贷款利率,一年期 LPR3.65%,五年期 LPR4.3%。

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率/2

2023年3月31日执行的银行贷款市场报价利率

金融机构人民币贷款市场报价利率	利率
1年期 LPR	3.65%
1至5年期以上 LPR	4.30%

1.2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上

下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=勘察成新率 N1 \times 50\% + 理论成新率 N2 \times 50\%$

1.3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

2) 市场比较法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。对产权存在瑕疵的房屋通过修正系数适当考虑产权完善费用。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的基本思路：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区位状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况,对选取的可比案例进行综合分析,再根据比准价格,确定最终的评估价值。

4、设备类固定资产

根据评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法和市场法进行评估;对于报废设备,按照可回收物资变现净值确定评估价值。

1) 机器设备

评估价值=重置全价×综合成新率

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

①设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2023 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

②运杂费

若设备购置费不包含运杂费,则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③安装工程费

根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度,结合市场询价获得的信息,并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装费。

④前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等,各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本根据项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

综合成新率的确定

A、对于价值量较大且安装周期较长的重点设备，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，按一定比例加权求和，确定其成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{勘察成新率} \times 50\%$$

其中，理论成新率 = $[(\text{经济使用年限} - \text{实际已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$

勘察成新率采用分解打分法，将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘查鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，计算出整台设备的勘察成新率。

B、对价值量较小的一般设备，直接采用年限法确定其成新率。

2) 车辆

2.1) 重置成本法

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

①重置全价的确定

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：购置附加税 = 不含税购价 × 10%

②成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。无使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定成新率，有使用年限限制的车辆以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。

$$\text{年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

2.2) 市场比较法

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的车辆交易实例价格为参照价格，通过比较待估车辆与交易实例的行驶里程、车辆状况、上牌日期、交易时间和交易情况等，对交易实例的车辆价格进行行驶里程修正、车辆状况修正、上牌日期修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估车辆在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

$$\text{交易情况修正系数} = \text{正常市场价格指数} / \text{实际成交价格指数}$$

$$\text{交易日期修正系数} = \text{估价时点价格指数} / \text{成交日期价格指数}$$

$$\text{行驶里程修正系数} = \text{行驶里程价格指数} / \text{可比实例行驶里程价格指数}$$

$$\text{车辆状况修正系数} = \text{车辆状况价格指数} / \text{可比实例车辆状况价格指数}$$

$$\text{上牌日期修正系数} = \text{上牌日期价格指数} / \text{可比实例上牌日期价格指数}$$

③比准价格的求取

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{行驶里程修正系数} \times \text{车辆状况修正系数} \times \text{上牌日期修正系数}$$

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

3) 电子设备

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料, 依据其购置价确定重置全价; 对于购置时间较早, 现市场上无相关型号但能使用的电子设备, 参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

电子设备的成新率主要依据设备的经济使用年限确定。

年限成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

5、在建工程

对在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值, 结合本次在建工程特点, 针对各项在建工程类型和具体情况, 分别采用以下评估方法:

(1) 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目, 根据其在建工程申报金额, 经账实核对后, 剔除其中不合理支出的余值作为评估价值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目, 如账面价值中不包含资本成本, 需加计资金成本。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

6、无形资产

无形资产主要是企业申报的其他无形资产-天涯行智慧云停车管理平台、FTC金融中心电子地图及城市智慧停车项目; 企业申报的表外无形资产主要为 28 项专利(包括 22 项外观设计和 6 项实用新型), 16 项软件著作权。

无形资产一般使用三种方法, 即成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本(包括机会成本)、费用等作为重置价值, 然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素, 并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。对长期股权投资-子公司无形资产-商标所有权而言, 其设计注册商标的成本费用核算完全明确, 软件开发和商注册的时间较短且已投入使用, 本次评估对无形资产-商标采用成本法。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格, 经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则, 要求充分利用类似资产成交的价格信息, 并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。从国内无形资产-专

利技术和软件著作权交易情况看，交易案例较少，因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例，市场法评估赖以使用的条件受到限制，故目前一般也很少采用市场法评估资产组所有权。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产组（专利和软件著作权）所有权而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益，所以采用收益法进行评估。

根据资产评估有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关权属文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上评估人员经过核对账簿、凭证核实，同时对该企业摊销的正确性进行了验算，企业按 10 年期摊销。经核实调查，对无形资产组（专利和软件著作权）所有权而言，资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益，采用收益法进行评估；对于无形资产组（商标）主要为企业需求特殊设计，无法找到市场价格，该无形资产组（商标）不能为资产所有者带来收益，采用成本法进行评估。

(1) 收益法

对无形资产组未来收益的测算采用收入分成法，收入分成法的技术思路是对使用无形资产组无形资产所生产的产品或提供的服务其未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估价值，得出的现值其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：P：无形资产组的评估价值；

Rt：第 T 年技术产品当期年收益额；

t：计算的年次；

k：技术在收益中的分成率；

i：折现率；

n：技术产品经济收益期。

(2) 成本法

主要参考企业原始购置及商标注册成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

7、长期待摊费用

长期待摊费用主要通过核实账簿记录、购置合同等相关资料，向有关财务人员了解长期待摊费形成的原因、时间、原始发生额和内容，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面价值作为评估价值。

8、递延所得税资产

评估人员首先分析递延所得税资产形成的原因，为补提往来款的坏账准备形成，根据往来款及租赁负债预提费用评估情况进行评估。

9、使用权资产

使用权资产主要为企业沈阳市第四人民医院等项目租赁的土地，合同约定的使用期限为5年。资产评估专业人员按照重要性原则，根据使用权资产的类型、金额等特征收集了租赁合同、支付方式、租赁期以及到期后资产的处置方式等内容；了解使用权资产的账面价值构成，以及企业减值准备、资产折旧计提方法等相关会计政策与规定。经核实，企业使用权资产的租赁合同约定的租金与市场租金水平无差异，且评估项目组人员将剩余租赁期内的市场租金，采用一定的折现率折现加总后与企业账面价值相比较发现差异较小，故按核实后的账面价值确定评估价值。

10、其他非流动资产

其他流动资产主要为工程项目款。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面价值确定评估价值。

11、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(三) 收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值,企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成,对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型,即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出,计算模型如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^{n-0.5}}$$

式中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

R_i: 第i年预计企业未来现金流量(NCF);

R_{n+1}: 详细预测期后的预计资产未来现金流量(NCF);

r: 折现率;

n: 详细预测期;

i: 预测期第i年。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中: k_e: 权益资本成本;

k_d: 付息债务资本成本;

- E: 权益的市场价值;
D: 付息债务的市场价值;
t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

$$k_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

- 式中: R_f : 无风险利率;
 β : 权益的系统风险系数;
MRP: 市场风险溢价;
 Δ : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产包括溢余长期股权投资和溢余货币资金, 本次评估按公允价值确认评估价值。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括押金及外部与经营无关的往来, 本次评估采用成本法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债, 付息债务以核实后的账面价值作为评估价值。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划, 评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员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。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产、设备类资产等的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各

类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定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；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

- 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、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；
- 3、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化；
- 4、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；
- 5、资产在用续用假设，假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；
- 6、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
- 7、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生；
- 8、假设捷安泊智慧停车管理有限公司未来能持续取得高新技术企业资质证书，预测期和永续期适用的所得税税率均持续享受税收优惠政策；
- 9、假设被评估单位及子公司以评估基准日的停车场项目实际存量为前提，基于现有规模在不扩大大额资本性投入为依据。

本评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

十、 评估结论

截止评估基准日 2023 年 3 月 31 日，捷安泊智慧停车管理有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

捷安泊智慧停车管理有限公司评估基准日总资产账面价值为 14,581.51 万元，评估价值为 15,110.04 万元，增值额为 528.53 万元，增值率为 3.62%；总负债账面价值为 11,818.09 万元，评估价值为 11,818.09 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 2,763.42 万元，净资产评估价值为 3,291.95 万元，增值额为 528.53 万元，增值率 19.13%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

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
一、流动资产	1	5,644.71	5,644.71	-	-
二、非流动资产	2	8,936.80	9,465.33	528.53	5.91
其中：长期股权投资	3	1,759.90	1,565.43	-194.47	-11.05
固定资产	4	496.94	597.23	100.29	20.18
在建工程	5	192.76	6.80	-185.96	-96.47
无形资产	6	135.49	944.16	808.67	596.85
开发支出	7				
使用权资产	8	5,147.31	5,147.31	-	-
长期待摊费用	9	341.66	341.66	-	-
递延所得税资产	10	798.68	798.68	-	-
其他非流动资产	11	64.06	64.06	-	-
资产总计	12	14,581.51	15,110.04	528.53	3.62
三、流动负债	13	6,907.43	6,907.43	-	-
四、非流动负债	14	4,910.66	4,910.66	-	-
负债总计	15	11,818.09	11,818.09	-	-
净资产	16	2,763.42	3,291.95	528.53	19.13

（二）收益法评估结果

截止评估基准日 2023 年 3 月 31 日，经收益法评估，捷安泊智慧停车管理有限公司总资产账面价值为 14,581.51 万元；总负债账面价值为 11,818.09 万元；净

资产账面价值为 2,763.42 万元，股东全部权益评估价值为 7,438.67 万元，评估增值 4,675.25 万元，增值率 169.18%。

（三）评估结果的确定

收益法评估后的股东全部权益价值为 7,438.67 万元，资产基础法评估后的净资产价值为 3,291.95 万元，两者相差 4,146.72 万元，差异率为 125.97%。收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如人力资源、营销网络、客户资源等因素，往往使企业价值被低估。

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，充分考虑了企业的技术研发、经营管理、营销网络、客户资源等各方面因素对企业价值的影响，基于未来收益预测反映企业整体的综合获利能力。

根据上述分析本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即捷安泊智慧停车管理有限公司的股东全部权益评估价值为 7,438.67 万元。

本次评估捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益价值时，未考虑股权缺乏流动性等对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）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；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（二）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、完整性以及保证经营的合法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。

(三) 本次评估范围内的资产、负债账面价值已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了大华审字[2023]0020152 号无保留意见审计报告。

捷安泊智慧停车管理有限公司按照审计调整后的结果进行申报, 本次对捷安泊智慧停车管理有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的, 本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响:

1、捷安泊智慧停车管理有限公司申报纳入本次评估范围内房屋建筑物共计 2 项, 均尚未办理房屋产权证, 被评估单位捷安泊智慧停车管理有限公司承诺房屋建筑物产权归其所有, 无产权和债务纠纷。截止到本次评估基准日, 上述房屋建筑物无抵押等他项权利限制; 对于未办证房产, 评估人员主要通过核对商品房买卖合同(预售)等, 并与被评估单位相关人员进行现场核实, 最终确定未办证房产的面积和数量。无证房产具体明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 积 m ²	账面价值(元)	
					原值	净值
1	无证	陶瓷公馆公寓 A 座 1718	钢混	35.05	217,695.64	195,865.78
2	无证	陶瓷公馆公寓 A 座 1719	钢混	37.45	232,201.36	208,916.86

2、长期股权投资-沈阳捷安泊城市停车管理有限公司申报表外资产-房屋建筑物 1 项, 捷安泊办公楼, 建筑面积 965.6 平方米, 钢结构, 无《不动产权证》或房产证, 办公楼所在土地使用权人为中北(沈阳)物流有限公司, 沈阳捷安泊已出具房屋产权声明, 承诺归其所有不存在产权纠纷。甲方中北(沈阳)物流有限公司、乙方沈阳小商品大世界有限公司、丙方沈阳捷安泊城市停车管理有限公司签订《龙之梦北侧停车场承包合同》, 甲方拥有使用权, 乙方拥有全权管理权的龙之梦北侧停车场租赁给丙方使用, 租期从 2019 年 8 月 2 日至 2024 年 8 月 1 日, 到期可以续租。本次账外资产-房屋建筑物评估, 不考虑此项资产可能产生的或有负债及应付款项。明细如下:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	无权证	捷安泊办公楼	钢结构	2017/10/9	m ²	965.6

3、本次评估的收益法按评估基准日的实收资本为测算基础，未实缴部分减资不影响该评估结果。

4、关于本次评估涉及银行借款及抵押担保的事项特别说明：

(1) 2022年6月30日，捷安泊智慧停车管理有限公司与中国光大银行沈阳分行营业部签订了合同编号为沈光银公-贷字 2022-004 号流动资金借款合同，借款金额为 1,000 万元用于日常经营所需，抵押物为捷安泊智慧停车管理有限公司停车场收费权，由刘博提供连带责任保证。

(2) 2022年12月29日，捷安泊智慧停车管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行签订了合同编号为 71012022281549 号流动资金借款合同，借款金额为 1,000 万元为流动资金借款；捷安泊智慧停车管理有限公司和刘博提供保证。

(3) 2022年9月29日，沈阳捷安泊城市停车管理有限公司与交通银行股份有限公司辽宁省分行签订了合同编号为 Z2209LN15669956 号 200 万元和合同编号为 Z2209LN15673642 号 300 万元流动资金借款合同，用于支付停车场承包费用及购货款，由刘博及沈阳市科技融资担保有限公司提供连带责任保证，捷安泊智慧停车管理有限公司、刘博提供反担保。

(4) 2022年6月29日，沈阳捷安泊城市停车管理有限公司与兴业银行沈阳市分行营业部签订了合同编号为 2022 流贷 B029/B030 流动资金借款合同，借款金额为 1,000 万元用于交付租赁费、受托支付，由捷安泊智慧停车管理有限公司、刘博提供连带责任保证。

(5) 2022年10月20日，沈阳捷安泊城市停车管理有限公司与广发银行股份有限公司沈阳分行签订了合同编号为(2022)沈银综授额字第 000153 号流动资金借款合同，借款金额为 800 万元用于日常经营周转，由捷安泊智慧停车管理有限公司、刘博提供连带责任保证。

(6) 2022年12月5日，沈阳捷安泊城市停车管理有限公司与浙商银行沈阳分行签订了合同编号为(20981000)浙商银借字(2022)第 02755 号流动资金借款合同，

借款金额为 1,000 万元用于支付停车场承包金,由捷安泊智慧停车管理有限公司、刘博提供连带责任保证。

(7) 2020 年 12 月 21 日,沈阳瑞景安泊城市停车管理有限公司与中国光大银行沈阳分行签订了合同编号为沈光银公-贷字 2020-019 号 5 年期固定资产暨项目融资借款合同,借款金额为 1,000 万元用于停车场建设支出,抵押物为沈阳捷安泊城市停车管理有限公司持有的沈阳瑞景安泊城市停车管理有限公司的股权、沈阳瑞景安泊城市停车管理有限公司停车收费权,由沈阳捷安泊城市停车管理有限公司、刘博供连带责任保证。

(8) 捷安泊智慧停车管理有限公司长期股权投资及孙公司合计 15 家,截止评估基准日,被评估单位及被投资单位注册资本、实收资本和尚未实缴出资及持股比例明细如下:

序号	公司名称	注册资本:万元	实收出资:万元	尚未实缴:万元	出资比例 (%)
1	辽宁盛京智泊停车管理有限公司	1,000.00	100.00	900.00	65.00
2	捷安泊(大连)城市停车管理有限公司	100.00	30.00	70.00	100.00
3	青岛捷安泊智能停车管理有限公司	100.00	24.50	75.50	100.00
4	辽宁中城安泊停车管理有限公司	500.00	200.00	300.00	49.00
5	沈阳辉山安泊智慧城市停车管理有限公司	1,000.00	650.00	350.00	65.00
6	沈阳捷安泊城市停车管理有限公司	1,000.00	1,000.00	0.00	100.00
7	沈阳安路捷交通科技有限公司	100.00	100.00	0.00	100.00
8	沈阳市大东区捷安泊交通新能源有限公司	1,000.00	1,000.00	0.00	100.00
9	康平嘉园安泊停车场运营管理有限公司	500.00	0.00	500.00	75.00
10	吉林省伊尚韵贸易有限公司	100.00	0.00	100.00	100.00
11	海南捷安泊停车管理有限公司	500.00	0.00	500.00	100.00
12	沈阳市和平区捷安泊智慧科技有限公司	1,000.00	0.00	1,000.00	100.00
13	深圳捷安泊工业互联网科技有限公司	100.00	0.00	100.00	100.00
14	辽宁惠捷智慧城市停车管理有限责任公司	500.00	0.00	500.00	21.00
15	沈阳瑞景安泊城市停车管理有限公司	1,000.00	800.00	200.00	80.00

(六)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无。

(七)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明;

1、2023年5月25日，刘博与沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)签订《股权转让协议》，沈阳鸿颐科技合伙企业(有限合伙)将持有捷安泊智慧停车管理有限公司250万元的股权转让给刘博。变更后股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资形式	出资比例
刘博	5,000.00	货币	100.00%
合计	5,000.00		100.00%

2、截止评估基准日2023年3月31日，被评估单位注册资本5,000万，实收资本2,360万元，尚有未实缴到位资金2,640万元；于2023年9月7日，根据《捷安泊智慧停车管理有限公司股东会决议》，企业就未实缴部分的注册资本在评估基准日后进行减资，公司注册资本变更由5,000万元减少至2,360万元。其中，股东刘博减少2,640万元。注册资本变更后，刘博出资2,360万元，占注册资本的100%。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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的除外；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2023 年 9 月 19 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师
袁利勇
11120082

资产评估师:



资产评估师
赵瑞杰
11220181

北京国融兴华资产评估有限责任公司



2023年9月19日