

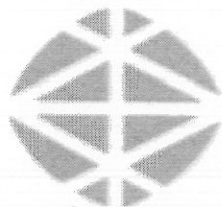
企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟股权转让所涉及的无锡开隆置业有限公司评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 1049154 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 11 月 24 日

声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告书

(目录)

项目名称 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟股权转让所涉及的无锡开隆置业有限公司评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 1049154 号

声明.....	1
目录.....	2
摘要.....	3
正文.....	4
一、 委托方及其他报告使用者概况.....	4
I. 委托方.....	4
II. 其他报告使用者.....	4
二、 被评估单位及其概况.....	5
三、 评估目的.....	7
四、 评估对象和评估范围.....	7
五、 价值类型及其定义.....	8
六、 评估基准日.....	8
七、 评估依据.....	8
I. 经济行为依据.....	8
II. 法规依据.....	9
III. 评估准则及规范.....	9
IV. 定价依据.....	10
V. 权属依据.....	10
VI. 其它参考资料.....	10
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....	10
八、 评估方法.....	10
I. 概述.....	10
II. 评估方法选取理由及说明.....	11
III. 资产基础法介绍.....	11
九、 评估程序实施过程和情况.....	12
十、 评估假设.....	13
十一、 评估结论.....	14
I. 概述.....	14
II. 结论及分析.....	15
III. 其它.....	15
十二、 特别事项说明.....	16
十三、 评估报告使用限制说明.....	16
I. 评估报告使用范围.....	16
II. 评估报告使用有效期.....	16
III. 涉及国有资产项目的特殊约定.....	17
IV. 评估报告解释权.....	17
十四、 评估报告日.....	17
报告附件.....	19

企业价值评估报告书

(摘要)

项目名称	上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟股权转让所涉及的无锡开隆置业有限公司评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1049154 号
委托方	上海开隆汽车贸易虹桥有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者, 及根据国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。
被评估单位	无锡开隆置业有限公司。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2016 年 9 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让所涉及的股东全部权益, 评估范围包括流动资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 69,030,127.74 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法评估。
评估结论	经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币 124,375,231.17 元。 大写: 人民币壹亿贰仟肆佰叁拾柒万伍仟贰佰叁拾壹元壹角柒分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年, 即有效期截止 2017 年 9 月 29 日。
重大特别事项	被评估单位存在的重大特别事项, 具体请关注评估报告“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。以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告书

(正文)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

上海开隆汽车贸易虹桥有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟实施股权转让行为涉及的无锡开隆置业有限公司股东全部权益在 2016 年 9 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：

项目名称	上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟股权转让所涉及的无锡开隆置业有限公司评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1049154 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	委托方：上海开隆汽车贸易虹桥有限公司 类型：一人有限责任公司（法人独资） 住所：上海市闵行区吴中路 1465 号 20 幢 806 室 法定代表人：李少平 注册资本：人民币 600.0000 万元整 成立日期：2004 年 4 月 6 日 经营期限：2004 年 4 月 6 日至 2034 年 4 月 5 日 经营范围：汽车销售，汽配、机电设备、化工原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物、易制毒化学品）、百货、文化、体育用品的销售，二手车经销，汽车租赁，汽车售后的咨询服务（除经纪），实业投资[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]
II. 其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，

为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

名称：无锡开隆置业有限公司

类型：有限责任公司

住所：无锡市惠山区惠山大道 88 号明都大厦 1 号门 2207 室（堰桥）

法定代表人：刘倩

实收资本：7000 万元整

注册资本：12000 万元整

成立日期：2013 年 8 月 16 日

经营期限：2013 年 8 月 16 日止*****

经营范围：房地产开发、经营；物业管理服务；汽车销售。（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、企业历史沿革

无锡开隆置业有限公司于 2013 年 8 月 16 日由常熟宝信汽车销售服务有限公司以及上海开隆汽车销售有限公司出资组建的，申请登记的注册资本为人民币 7000 万元，由全体股东分期自公司成立之日起二年内缴足，首次出资金额为 3150 万元。其中，常熟宝信汽车销售服务有限公司认缴人民币 2520 万元，占注册资本总额的 36%，出资方式为货币。上海开隆汽车销售有限公司认缴人民币 630 万元，占注册资本金额为 9%，出资方式为货币。

股东名称	认缴出资金额 (人民币：万元)	认缴出资比例	实缴出资金额 (人民币：万元)	实缴出资比例
常熟宝信汽车销售服务有限公司	5600	80%	2520	36%
上海开隆汽车销售有限公司	1400	20%	630	9%
合计	7000	100%	3150	45%

上述实收资本经苏州正卓恒新会计师事务所有限公司出具的苏正恒内验（2013）1168 号验资报告验证。

根据《股权转让协议》常熟宝信汽车销售服务有限公司将 80%股权转让给上海开隆汽车贸易虹桥有限公司，常熟宝信汽车销售服务有限公司未出资 3080 万元，由上海开隆汽车贸易虹桥有限公司继续履行出资义务。

根据《无锡开隆置业有限公司股东会决议》，同意无锡开隆置业有限

公司注册资本由 7000 万元增至 12000 万元,增资后的股权比例如下:

股东名称	认缴出资金额 (人民币:万元)	实缴出 资比例
上海开隆汽车贸易虹桥有限公司	9600	80%
上海开隆汽车销售有限公司	2400	20%
合计	12000	100%

截止至评估基准日,企业增资款出资未到位,实际实收资本仍为 7000 万元。

2016 年 9 月 6 日,根据《上海市工商行政管理局准予变更登记通知书》,股东方上海开隆汽车销售有限公司更名为上海开隆汽车集团有限公司。

截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日,无锡开隆置业有限公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资金额 (人民币:万元)	认缴出资比例	实缴出资金 额 (人民币: 万元)	实缴出 资比例
上海开隆汽车贸易虹桥有限公司	9600	80%	5600	46.7%
上海开隆汽车集团有限公司	2400	20%	1400	11.7%
合计	12000	100%	7000	58.3%

2、企业经营概况

无锡开隆置业有限公司为一家有汽车销售服务企业投资的房地产开发企业,企业于 2013 年 8 月成立。成立至今主要取得两处位于无锡市惠山区的土地。其中一处位于惠山区钱桥街道钱桥大道西侧、盛岸西路北,土地用途为其他商服用地,土地面积为 20,969.50 平方米,地上主要建设项目为宝马 4S 店。

另外一处则是位于惠山区天丰路与惠山大道交叉口东北侧城镇住宅用地,土地面积为 35,814.80 平方米,现地块上无任何规划。

3、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近一年一期资产及财务状况:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总额	25,178.25	28,539.79
负债总额	18,252.47	21,636.78
净资产	6,925.79	6,903.01

项目	2015 年	2016 年 (1-9 月)
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-37.65	-22.77

净利润	-37.65	-22.77
-----	--------	--------

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的(2016 年 1-9 月)专项审计报告，上述均为无保留意见审计报告。

无锡开隆置业有限公司执行企业会计准则，企业主要适用税率情况如下：

税种	税率
土地使用税	4 元/每平米、6 月/每平米

三、评估目的

本次评估目的是反映无锡开隆置业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟转让无锡开隆置业有限公司股权之经济行为所涉及的无锡开隆置业有限公司提供价值参考依据。

该事项已获得如下经济行为批准：

- 1、上海开隆汽车贸易虹桥有限公司股东决定书；
- 2、无锡开隆置业有限公司股东会决议。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让所涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及负债等。总资产为 285,397,903.13 元，负债总额 216,367,775.39 元。
2. 根据评估申报资料，本次评估对象拥有位于无锡惠山区的土地，其中一处土地位于惠山区钱桥街道钱桥大道西侧、盛岸西路北。根据权证记载，委评土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，使用权面积为 20969.50 平方米，终止日期为 2053 年 11 月 28 日止。地块上建设有宝马 4S 店项目，根据《工程规划许可证》（编号：建字第 320206201400129 号）记载，建设规模为 18790 平方米。
另一处土地则位于惠山区天丰路与惠山大道交叉口东北侧。根据土地使用权证记载，委评土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 35814.8 平方米，终止日期为 2084 年 7 月 28 日。
3. 除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与本公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。
4. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致，且已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

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”，是指所约定的评估范围与对象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

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司股东决定书；
2. 无锡开隆置业有限公司股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）及其实施细则；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国资委令 第 12 号；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令 第 14 号；
6. 《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；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院 2003 年第 378 号令；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》财政部令 第 3 号；
9. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国资发产权[2006]306 号；
10. 《中华人民共和国房地产管理法》；
11. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 资产评估准则—基本准则；
2. 资产评估职业道德准则—基本准则；
3. 资产评估职业道德准则—独立性；
4. 资产评估准则—评估报告；
5. 资产评估准则—评估程序；
6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—不动产；
10. 资产评估准则—无形资产；
11. 资产评估价值类型指导意见；
12. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
13. 企业国有资产评估报告指南；
14. 评估机构业务质量控制指南；
15. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
16. 财政部令 第 33 号《企业会计准则》；
17. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
18. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
19. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据	1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社； 2. 评估基准日近期的《慧聪商情》； 3. 立信会计师事务所（特殊普通合伙）评估基准日审计报告； 4. 中国土地市场网公布的成交案例； 5. 中国城市地价动态监测网； 6. 公司提供的部分合同、协议等； 7. 基准日近期国债收益率、贷款利率； 8. 其他。
----------	---

V. 权属依据	1. 营业执照； 2. 国有土地使用权证； 3. 投资合同、协议； 4. 其它相关证明材料。
---------	--

VI. 其它参考资料	1. 被评估单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 被评估单位提供的资产评估申报表； 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 5. 其它有关价格资料。
------------	--

VII. 引用其他机构出具的评估结论	无。
--------------------	----

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：无锡开隆置业有限公司的经营范围主要是一家房地产开发企业。企业成立至今，共取得两处土地。其中一处位于惠山区钱桥街道钱桥大道西侧、盛岸西路北的其他商服用地，现地块上正在建设宝马 4S 店。另外一处位于惠山区天丰路与惠山大道交叉口北侧城镇住宅用地，现地块尚未有具体规划。因此，无法对企业进行准确的未来经营预测。因此无法采用收益法进行评估。而同时，在资本市场上，又无法查询到与企业目前情况相似的上市公司或者交易案例，故本次也无法采用市场进行评估。资产基础法是从企业拥有的各项资产与评估基准日进行重置确定其价值，因此本次适合资产基础法。综上所述，本次仅采用资产基础法进行评估。

III. 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要为其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，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。

存货

对存货-开发成本主要采用房地分估加和法进行评估。
在房地分估时，土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，前期开发成本仅发生前期工程费，本次按照帐面值评估。然后和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出开发项目的评估值；

在建工程

收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度

无形资产

和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性，对已发生的在建工程账面成本考虑一定资金成本、建房利润确定评估值。

采用基准地价修正法和市场比较法评估。

1. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。

2. 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。经评估人员分析，本次评估采用市场比较法作为本次土地使用权的评估方法。

负债

以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该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，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。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，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员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。
4. 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。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，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。了解企业核算体系、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。了解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。

6. 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。调查了企业所在行业的现状,区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作,收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、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。选取相应的模型或公式,分析各项指标变动原因,通过计算和判断,形成初步评估结论,并对各种评估方法形成的初步结论进行分析,在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下,汇总资产评估初步结果,进行评估结论的分析,撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后,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,向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

(一) 基本假设:

1. 公开市场假设: 公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设: 该假设首先设定被评估资产正处于使用状态,包括正在使用中的资产和备用的资产;其次根据有关数据和信息,推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境,同时又着重说明了资产的存续状态。

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.本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
- 2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化,评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
- 3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化,信贷政策、利率、汇率基本稳定。

- 4.依据本次评估目的,确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求,认定这些假设在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化,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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估,得出如下评估结论:

1.资产基础法评估结论

按照资产基础法评估,被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益评估值为 124,375,231.17 元;其中:总资产账面值 285,397,903.13 元,评估值 340,743,006.56 元,增值额 55,345,103.43 元,增值率 19.39%;总负债账面值 216,367,775.39 元,评估值 216,367,775.39 元,无增减值;净资产账面值 69,030,127.74 元,评估值 124,375,231.17 元,增值额 55,345,103.43 元,增值率 80.18%。

资产基础法评估结果汇总如下表:

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	15,573.45	19,917.45	4,344.00	27.89
非流动资产	12,966.34	14,156.86	1,190.52	9.18
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2016 年 9 月 30 日

在建工程净额	5,931.95	6,131.53	199.58	3.36
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	5,958.49	6,992.21	1,033.72	17.35
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	1,075.90	1,033.12	-42.78	-3.98
资产合计	28,539.79	34,074.31	5,534.52	19.39
流动负债	21,636.78	21,636.78		
非流动负债				
负债合计	21,636.78	21,636.78		
净资产(所有者权益)	6,903.01	12,437.52	5,534.51	80.18

II. 结论及分析

经评估,被评估单位股东全部权益价值为人民币 124,375,231.17 元。
大写: 人民币壹亿贰仟肆佰叁拾柒万伍仟贰佰叁拾壹元壹角柒分。
资产基础法各科目评估增减值原因如下:

1、流动资产

流动资产账面净值 15,573.45 万元,评估净值为 19,917.45 万元,增值 4,344.00 万元,本次评估增值的原因:企业存货主要系取得土地的原始成本,本次评估考虑了企业的原本应享有的利润、利息,导致评估增值。

2、在建工程

在建工程账面净值 5,931.95 万元,评估净值 6,131.53 万元,增值 199.58 万元,本次评估增值其原因是考虑已投入的工程费所带来的利息、利润的影响。

3、无形资产

无形资产账面值 5,958.49 万元,评估值为 6,992.21 万元,增值 1,033.72 万元,由于土地市场不断上升,导致委评土地价格的上升。

4、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 1,075.90 万元,评估值为 1,033.12 万元,减值 42.78 万元,系本次评估将帐面的“天一商住项目”工程费用合并并在存货内考虑,其他非流动资产评估为零导致。

III. 其它

国内大多数企业产权交易案例,鉴于公众信息平台的公开资料,一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据,且本次评估对象为被评估单位股东全部权益,故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价,同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响,评估报告使用者应当予以关注:

1. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 评估人员除如下事项外,没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是,报告使用者应当不完全依赖本报告,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。
4. 委评的无锡开隆置业有限公司根据公司营业执照记载的经营范围为房地产开发、经营。截止至评估基准日,企业尚未取得房地产开发企业资质。提请报告使用者予以关注。
5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项,在委托时和评估现场中未作特殊说明,而评估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,评估机构及评估人员不承担相关责任。
6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下,评估结论将不成立且报告无效,不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务,以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料,与本报告具有同等法律效力,及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

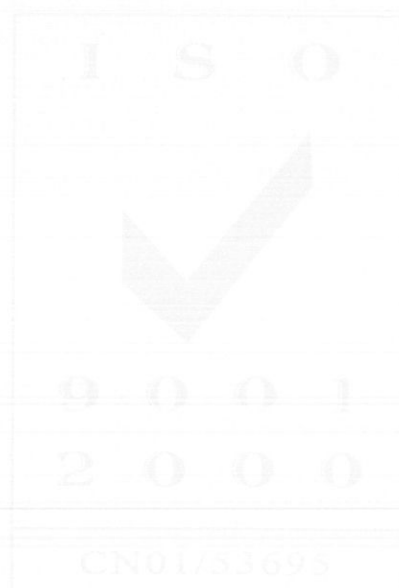
本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效,即自评估基准日 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。
超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定	如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
--------------------	--

IV. 评估报告解释权	本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部門均无权解释。
-------------	--

十四、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 11 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



法定代表人

王小敏

王小敏

首席评估师

梁 彬

梁彬



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

刘 臻



Tel:021-52402166

夏剑峰



报告出具日期

2016 年 11 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;www.oca-china.com

Copyright© GCPVBook

企业价值评估报告书 (报告附件)

项目名称 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司拟股权转让所涉及的无锡开隆置业有限公司评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 1049154 号

序号 附件名称

1. 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司股东决定书
2. 无锡开隆置业有限公司股东会决议
3. 上海开隆汽车贸易虹桥有限公司营业执照
4. 无锡开隆置业有限公司营业执照
5. 无锡开隆置业有限公司验资报告
6. 无锡开隆置业有限公司评估基准日专项审计报告
7. 无锡开隆置业有限公司土地使用权证
8. 无锡开隆置业有限公司建设工程规划许可证、施工许可证、建设用地规划许可证
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 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
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表