



HG ZH

上海众华资产评估有限公司
Shanghai Zhonghua Assets Appraisal Co., Ltd

**上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟股权收购
行为涉及的上海大众运行物流股份有限公司
股东全部权益价值评估报告**

沪众评报〔2018〕第 0108 号

**上海众华资产评估有限公司
2018 年 3 月 22 日**

评估报告目录

第一部分 资产评估师声明	2
第二部分 摘 要	3
第三部分 正 文	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型和定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
第四部分 附 件	20

第一部分 资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。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。

（二）评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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。

（三）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。

（四）在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

（五）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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

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 上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益价值评估报告

沪众评报（2018）第 0108 号

第二部分 摘要

一、委托方：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方及国家法律、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：上海大众运行物流股份有限公司

四、评估目的：股权收购

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：

评估对象为上海大众运行物流股份有限公司的股东全部权益，评估范围为上海大众运行物流股份有限公司的全部资产和负债，包括流动资产及负债等，评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 53,543,762.62 元。

七、价值类型：市场价值类型

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法及收益法进行了评估。

九、评估结论：

1、运用资产基础法评估，上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产总额账面价值 103,029,097.88 元，评估值 170,621,884.94 元，评估增值 67,592,787.06 元；负债总额账面价值 49,485,335.26 元，评估值 49,485,335.26 元，评估

无增减值；股东全部权益账面价值 53,543,762.62 元，评估值 121,136,549.68 元，评估增值 67,592,787.06 元，增值率 126.24%

2、运用收益法评估，上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 121,144,600.00 元。

3、此次评估采用收益法评估值作为本次评估结论，即上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 121,144,600.00 元（大写人民币壹亿贰仟壹佰壹拾肆万肆仟陆佰元）。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证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。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行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评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响；及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊

说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

9、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映上海大众运行物流股份有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

10、本次评估对象为股东全部权益价值，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。

11、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

12、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



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 上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益价值评估报告

沪众评报（2018）第 0108 号

第三部分 正文

上海大众公用事业（集团）股份有限公司：

上海众华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，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购行为涉及的上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益在 2017 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、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

公司名称：上海大众公用事业（集团）股份有限公司

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住 所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 518 号

注册资本：295243.4675 万人民币

法定代表人：杨国平

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】

经营期限：1992 年 1 月 1 日至不约定期限

营业执照统一社会信用代码：91310000132208778G

（二）被评估单位概况：

1、注册登记情况

公司名称：上海大众运行物流股份有限公司

公司类型：股份有限公司（非上市、外商投资企业投资）

住 所：上海市静安区汶水路 451 号

注册资本：人民币 2400.0000 万元整

法定代表人：贾惟姝

经营范围：普通货运、普通货运（货运出租）、普通货运（搬场运输）、货物专用运输（冷藏保鲜）、道路危险货物运输（第二类（易燃气体）），道路普通货运（无车承运），国内货运代理，海上、陆路、航空国际货物运输代理，包装服务。

【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】

成立日期：1999 年 3 月 19 日

营业期限：1999 年 3 月 19 日至不约定期限

营业执照统一社会信用代码：91310000631416977R

2、公司概况

上海大众运行物流股份有限公司原系由大众交通（集团）股份有限公司与上海大众企业管理有限公司于 1999 年 3 月 19 日共同投资成立。至评估基准日股东情况：

投资者名称	投资金额（人民币）	持股比例（%）
上海大众企业管理有限公司	11,800,000.00	49.1667
上海骥隆投资管理中心（有限合伙）	4,450,000.00	18.5417
上海运鑫投资管理中心（有限合伙）	4,400,000.00	18.3333
上海盛达企业管理有限公司（有限合伙）	3,350,000.00	13.9583
合计	24,000,000.00	100

3、近一年及评估基准日资产、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

资产类型	2015 年	2016 年	2017 年
资产总额	9,651.97	10,847.87	10,302.91
负债总额	5,276.22	5,604.45	4,948.53
所有者权益	4,375.75	5,243.43	5,354.38

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

资产类型	2015 年	2016 年	2017 年
主营业务收入	5,416.24	7,220.48	8,425.78
主营业务利润	750.85	1,083.57	1,212.51
净利润	562.78	867.68	1,003.60

上述上海大众运行物流股份有限公司 2017 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（信会师报字[2018]第 ZA50206 号）。

办公场所系租赁使用。

4、执行的会计政策及相关税率

上海大众运行物流股份有限公司执行企业会计准则及其相关补充规定，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。

税项

主要税种	计税基础	税率	基准税率/税收优惠及相关批文
增值税	应税收入	定额 0.6 吨/60 元/月、0.9 吨及以上/75 元/月、6%、11%	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税
城市维护建设税	流转税	7%	基准税率
企业所得税	应纳税所得额	25%	基准税率

（三）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位股东。

（四）其他评估报告使用者

本报告使用方为上海大众公用事业（集团）股份有限公司、上海大众运行物流股份有限公司及其他国家法律法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

此次评估为上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟受让上海大众企业管理有限公司等在上海大众运行物流股份有限公司中的股权而涉及的上海大众运行物流股份有限公司的全部股权价值提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：《上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事会决议》、

评估业务约定书。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海大众运行物流股份有限公司的全部资产及负债，包括上海大众运行物流股份有限公司截止 2017 年 12 月 31 日资产负债表反映的流动资产及负债，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
一、流动资产合计	52,815,729.27
货币资金	19,176,850.42
应收账款	3,786,549.08
预付账款	1,142,829.14
其他应收款	15,209,500.63
其他流动资产	13,500,000.00
二、非流动资产合计	50,213,368.61
长期股权投资净额	7,676,385.07
固定资产	41,755,625.72
在建工程净额	140,000.00
无形资产	588,481.89
递延所得税资产	52,875.93
三、资产合计	103,029,097.88
四、流动负债合计 q	49,485,335.26
应付账款	58,880.00
预收账款	33,489,441.92
应付职工薪酬	2,540,696.51
应交税费	2,298,699.23
其他应付款	11,097,617.60
五、负债合计	49,485,335.26
六、净资产	53,543,762.62

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。

上述上海大众运行物流股份有限公 2017 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见《审计报告》（信会师报字〔2018〕第 ZA50206 号）。

企业无账面值无形资产为沪 BH 小型货运出租额度许可及小型货运专用额度许可采用收益法进行评估，其中包括沪 BH 额度牌照共 938 张，危险品车额度牌照共 7 张，小型货运专用额度牌照 11 辆。

四、价值类型和定义

本次评估的资产价值为市场价值。

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。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日；

（二）上海大众运行物流股份有限公司为此次股权收购工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

六、评估依据

（一）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、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第五号）

（二）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、企业会计准则

（三）经济行为依据

- 1、《上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事会决议》

（四）权属依据

- 1、上海大众运行物流股份有限公司章程；
- 2、车辆行驶证、发票；
- 3、其他产权证明资料。

（五）取价及参考依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料；
- 4、被评估单位提供的历史经营资料和未来预测资料；
- 5、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料。
- 6、《审计报告》（信会师报字[2018]第ZA50206号）

七、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和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是通过分析交易案例的成交价格 and 交易条件，与评估对象作比较调整，进而估算出企业股东权益价值的一种评估方法。

采用市场比较法需选取类似企业交易案例，由于我国目前资本市场尚不能完全公开市场化，所以交易价格背后常常伴随着不少其他条件的限制，如人员安置、历史遗留问题的解决、购并双方的谈判技巧等因素，使得实际成交的市场价格存在较大的幅度空间，评估人员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，所以本次评估不宜采用市场法。

2、收益法是根据预测企业未来的预期收益，通过收益还原来估测企业的股东权益价值的一种评估方法。

收益法评估适用性主要从几个方面判断：

一是根据确定的评估目的，判断本次评估项目是否适宜采用收益法评估。

由于本次评估目的是股权转让，是为评定资产的公允价值，宜采用收益法。

二是通过调查和了解被评估企业的经营情况、财务状况及所在行业状况，分析企业各类业务收入、成本费用，判断企业是否具备持续经营条件，未来收益和所承担的风险能否用货币衡量。

上海大众运行物流股份有限公司今年经营状况稳步上升，故适宜采用收益法进行评估。

3、资产基础法是从资产购建者的角度，通过计算各单项资产的重置价值之和，得出企业股东权益价值。

资产基础法是我国目前常用的股东全部权益评估方法之一，考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可以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。

4、根据资产评估规范要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估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，采用资产基础法及收益法进行评估。

（二）资产基础法评估方法的具体应用

资产基础法是以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。

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。

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，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点和对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，银行存款人民币账户按核实后的余额确定。

2) 应收账款等的评估，对于审计计提的坏账，评估按审计确认，对于并无确切证据证明其无法收回的债权，本次评估按核实后的余额确定。

3) 其他了流动资产的评估，评估人员核对被评估企业账面值及理财合同等，确定无误后按账面值确定评估值。

4) 无形资产评估，软件按市场重置价进行评估。对于沪 BH 小型货运出租额度许可及小额货运专用额度许可采用收益法进行评估，其中其中包括沪 BH 额度牌照共 938 张，危险品车额度牌照共 7 张，小型货运专用额度牌照 11 辆。

（2）固定资产的评估

设备类采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

（3）关于负债的评估

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。

八、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

2018 年 3 月 12 日，上海大众公用事业（集团）股份有限公司启动拟受让上海大众运行物流股份有限公司股权项目，正式确定上海众华资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定 2017 年 12 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

（二）前期准备阶段

上海众华资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

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，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年3月15日至2018年3月16日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款的函证。

（四）评定估算、汇总阶段

2018年3月17日至2018年3月20日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度

选择适当的评估方法，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，开始评定估算、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）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、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，本次交易各方所处的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、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。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、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。

（二）特殊假设

1、被评估单位提供的公司的营业执照，签署的协议，财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

- 4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；
- 5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行。

十、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、评估结果

1) 运用资产基础法评估，上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产总额账面价值 103,029,097.88 元，评估值 170,621,884.94 元，评估增值 67,592,787.06 元；负债总额账面价值 49,485,335.26 元，评估值 49,485,335.26 元，评估无增减值；股东全部权益账面价值 53,543,762.62 元，评估值 121,136,549.68 元，评估增值 67,592,787.06 元，增值率 126.24%（具体见下表）。

资产评估结果汇总表

单位：万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	5,281.57	5,281.57		
2	非流动资产	5,021.34	11,780.62	6,759.28	134.61
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额	767.64	767.64		
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	4,175.56	7,225.58	3,050.02	73.04
9	在建工程净额	14.00	14.00		
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	58.85	3,768.11	3,709.26	6,302.91
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	5.29	5.29		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	10,302.91	17,062.19	6,759.28	65.61
21	流动负债	4,948.53	4,948.53		
22	非流动负债				
23	负债总计	4,948.53	4,948.53		
24	净资产（所有者权益）	5,354.38	12,113.66	6,759.28	126.24

评估结论详细情况见评估明细表。

2) 运用收益法评估，上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 121,144,600.00 元。

2、评估结果与账面值比较增减原因分析

此次评估采用成本法得出上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益价值为 121,136,549.68 元，采用收益法评估得出上海大众运行物流股份有限公司股东全部权益价值为 121,144,600.00 元，两者差异不大。

收益法是从企业的预期获利能力角度来评价资产或企业的价值，被评估企业经营多年，经营模式及管理水平较为成熟，各项经营指标较为稳定，正常情况下，在可预见的未来，公司发展是稳定上升的，盈利性较好，收益法结果较充分地体现出企业的整体成长性和盈利能力，而资产基础法无法体现，故此次评估采用收益法结论作为评估结论，即上海大众运行物流股份有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 121,144,600.00 元（大写人民币壹亿贰仟壹佰壹拾肆万肆仟陆佰元）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	5,281.57			
非流动资产	5,021.34			
长期股权投资净额	767.64			
固定资产	4,175.56			
在建工程	14.00			
无形资产	58.85			
递延所得税资产	5.29			
资产总计	10,302.91			
流动负债	4,948.53			
负债总计	4,948.53			
净资产（所有者权益）	5,354.38	12,114.46	6,760.08	126.25

十一、特别事项说明

1、本报告不对有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证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。

2、一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

3、委托方和相关当事方应当对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估师执行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评估师执业范围。本估价报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

4、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

5、在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响，及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

7、对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

8、被评估单位承诺，本次委评的资产中无其他抵押、担保、涉讼、或有资产、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

9、在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

10、本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映上海大众运行物流股份有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的帐务处理。如需进行帐务处理应由被评估单位的上级财税、主管部门批准决定。

11、本次评估对象为股东全部权益价值，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。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

13、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

十二、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。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）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。

（四）评估结论使用有效期为一年，自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。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；

（五）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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

（六）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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 22 日。



上海众华资产评估有限公司

法定代表人：

吴浩

资产评估师：

钱进



资产评估师：

吴浩



2018 年 3 月 22 日

第四部分 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、《上海大众公用事业（集团）股份有限公司董事会决议》
- 2、上海大众运行物流股份有限公司 2015、2016 年和 2017 年审计报告；
- 3、上海大众公用事业（集团）股份有限公司营业执照
- 5、上海大众运行物流股份有限公司营业执照
- 6、上海大众公用事业（集团）股份有限公司的承诺函；
- 7、上海大众运行物流股份有限公司的承诺函
- 8、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 9、资产评估机构资格证书复印件；
- 10、评估人员资质证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照；
- 12、资产评估汇总表
- 13、评估业务约定书。