

本报告依据中国资产评估准则编制

文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车
销售服务有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告

苏华评报字[2021]第540号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年十一月五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3232020009202100650

资产评估报告名称： 文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告文号： 苏华评报字[2021]第540号

资产评估机构名称： 江苏华信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张天喆(资产评估师)、吕交托(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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概 况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30

资产评估报告附件

- 1、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 3、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 4、资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件；
- 5、资产评估汇总表或者明细表。

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为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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车
销售服务有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告摘要

苏华评报字[2021]第540号

文峰大世界连锁发展股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司100%股权涉及的股东全部权益在2021年8月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、评估目的：为文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司100%股权提供价值参考。

2、评估对象：徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司在评估基准日2021年8月31日的股东全部权益价值。

3、评估范围：徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额6,351.93万元，负债总额5,121.21万元，净资产1,230.72万元。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2021年8月31日。

6、评估方法：资产基础法、收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论。即在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的股东全部权益在评估基准

日 2021 年 8 月 31 日的市场价值为 3,749.60 万元，较其账面净资产 1,230.72 万元增值 2,518.88 万元，增值率 204.67%。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自 2021 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 30 日。

重要提示

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。

文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车
销售服务有限公司100%股权涉及的股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏华评报字[2021]第540号

文峰大世界连锁发展股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司 100%股权涉及的股东全部权益在 2021 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、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概况

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：文峰大世界连锁发展股份有限公司（以下简称：“文峰股份”）

股票代码：601010.SH

法定住所：江苏省南通市崇川区南大街 3-21 号

法定代表人：贾云博

成立时间：1995 年 09 月 27

上市时间：2011 年 06 月 03 日

注册资本：184,800.00 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：餐饮服务（限指定的分支机构经营）；酒销售，烟零售，图书、报刊、音像制品零售；江苏省范围内的第二类增值电信业务中的信息服务业务（以上项目按许可证核准的范围和期限经营）；国内贸易（国家有专项规定的办理审

批手续后经营），实业投资，摄影服务，房屋、柜台租赁，工艺美术品（黄金饰品零售）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）

（二）被评估单位概况

公司名称：徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司（以下简称：“徐州文峰伟杰”）

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：徐州市新城区商聚路以西、北海路以北、纬 28 路以南

经营场所：徐州市新城区商聚路以西、北海路以北、纬 28 路以南

法定代表人：成智华

注册资本：2000 万元人民币

经营范围：汽车及其零部件销售；二手车销售；橡胶制品、五金工具销售；汽车租赁；汽车救援服务，代办汽车上牌年检服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外）；汽车维修；汽车保险代理服务；汽车信息咨询服务。（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）一般项目：润滑油销售（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、被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司于 2014 年 1 月 2 日成立，公司设立时注册资本为 1000 万元，由江苏文峰汽车连锁发展有限公司一次性实缴出资到位，2013 年 12 月 24 日江苏国德会计师事务所有限公司已对该次出资情况出具了国德会所[2013]验字第 226 号《验资报告》审验。徐州文峰伟杰设立时各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
江苏文峰汽车连锁发展有限公司	1000.00	100.00	1000.00	
合计	1000.00	100.00	1000.00	

根据 2017 年 8 月 4 日股东会决定，江苏文峰汽车连锁发展有限公司拟增资 1000 万元，根据 2017 年 7 月 24 日江苏中瑞华会计师事务所有限公司已对该次

出资情况出具了苏瑞华内验[2017]第 005 号《验资报告》审验。该次股权变更后，股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
江苏文峰汽车连锁发展有限公司	2000.00	100.00	2000.00	
合计	2000.00	100.00	2000.00	

截至本次评估基准日，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的注册资本、实收资本及股权结构未再发生变化。

3、近两年一期资产、财务、经营状况

徐州文峰伟杰资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

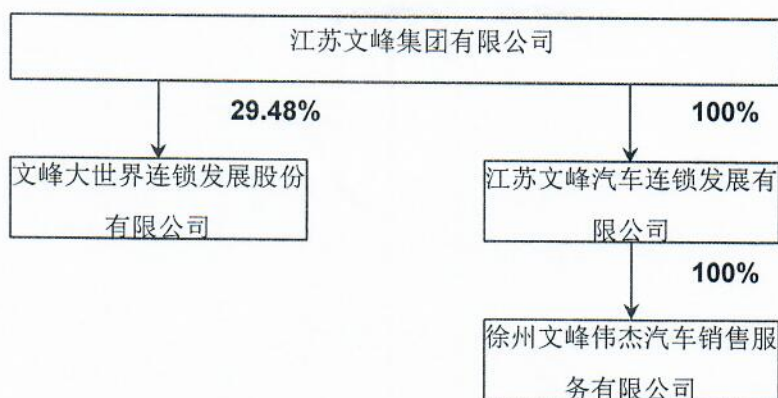
项目	2019/12/31	2020/12/31	2020/8/31
资产总计	7,234.15	7,518.70	6,351.93
负债合计	5,634.29	5,992.66	5,121.21
净资产	1,599.86	1,526.05	1,230.72
项目	2019 年度	2020 年度	2020 年 1-8 月
营业收入	15,241.20	17,702.87	12,732.60
利润总额	188.88	-76.92	-295.32
净利润	189.38	-73.81	-295.32

以上数据中 2019 年 12 月 31 日至 2021 年 8 月 31 日的财务状况以及 2019 年度至 2021 年 1~8 月的经营成果经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中兴华审字（2021）第 022067 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人是文峰大世界连锁发展股份有限公司，被评估单位是徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司，委托人拟收购被评估单位 100% 的股权。

委托人和被评估单位均属江苏文峰集团有限公司同一控制下企业，双方的关系如下表所示：



（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人为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。

二、评估目的

为文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司100%股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的股东全部权益价值。

2、评估范围：徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 6,351.93 万元，负债总额 5,121.21 万元，净资产 1,230.72 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	
		A
流动资产	1	2,998.00
非流动资产	2	3,353.93
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	

长期应收款	5	
长期股权投资	6	
投资性房地产	7	
固定资产	8	2,329.20
在建工程	9	
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	1,024.73
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	
其他非流动资产	19	
资产合计	20	6,351.93
流动负债	21	5,121.21
非流动负债	22	
负债合计	23	5,121.21
净资产(所有者权益)	24	1,230.72

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，且经过审计。

(二) 主要实物资产的分布情况及特点

徐州文峰伟杰的实物资产主要包括存货、房屋建筑物和设备类资产。

1、存货

企业申报的存货包括原材料和库存商品。

原材料主要是汽车维修配件，主要存放在维修车间和仓库，均可正常使用；库存商品主要是库存整车，主要存放在展厅和仓库，均可正常销售。

2、房屋建筑物与构筑物

申报的建筑物共 19 项，均位于徐州市云龙区两山口商聚路豪华汽车产业园内。

其中房屋共 3 项，为凯迪拉克汽车 4S 店、宿舍楼及门卫，建成于 2015 年 9 月，建筑面积合计 9915.34 平方米，未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证，房屋所占土地已由徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司办理了国有土地使

用证，使用权面积 9,953.00 平方米。土地用途为商业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 06 月 27 日。其余为装修改造工程。

申报的构筑物共 3 项，为道路、围墙及绿化工程，建于 2015 年至 2016 年。

3、设备类资产

设备分为机器设备、车辆和电子设备三类。

申报的机器设备共 60 项，购置于 2015 年至 2020 年，主要为两柱举升机、3D 四轮定位仪、万德车身钣金校正仪和烤漆房等设备。申报的设备安装在徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司内。现场勘查时机器设备均可正常使用。

申报的车辆共 6 台，购置于 2020 年至 2021 年，分别为 3 辆小型轿车和 3 辆小型普通客车，均在年检有效期内，基准日时可正常使用。车辆证载权利人均为徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司。

申报的电子设备共 174 项，购置于 2015 年至 2021 年。主要为电脑、打印机、空调等办公设备和办公桌、办公椅等办公家具，存放在徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司内。现场勘查时除 2 项设备已报废，其余电子设备均可以正常使用。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2021 年 8 月 31 日。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）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通过）。

3、《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通过）。

4、《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十二次会议第三次修订）。

5、《中华人民共和国城乡规划法》（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通过）。

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）。

7、《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）。

8、《机动车强制报废标准规定》（2012年8月24日商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012年第12号）

9、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日，第十三届全国人大常委会第十五次会议审议通过了修订）。

10、《中华人民共和国民法典一第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

11、《中华人民共和国民法典一第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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—企业价值》（中评协[2018]38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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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）。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、公司章程。
- 3、机动车行驶证。
- 4、部分设备的购货发票和付款凭证资料。
- 5、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。
- 6、《国有土地使用证》
- 7、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。

3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。

4、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。

5、《机电产品报价手册》（2021年，中国机械工业出版社）。

6、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。

7、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014版）。

8、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）。

9、造价通网站公布的徐州市建设工程材料价格信息（2021年8月）。

10、被评估单位提供的工程施工合同及工程审计报告及结算报告等。

11、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字【1984】678号）。

12、“江苏省土地市场网”公布的近期土地市场的成交价格信息。

13、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。

14、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

（六）其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为文峰大世界连锁发展股份有限公司拟收购徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的股东全部权益之经济行为提供价值参考。资产基础法，从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需

的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，包括上市公司比较法和可比案例比较法。但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量很少，可比公司数量不满足上市公司比较法评估的要求。且经评估人员市场调研，目前在资本市场和产权市场上未能收集并获得与可比企业的买卖、收购及合并案例资料。故本次也无法采用可比案例比较法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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，合理评估企业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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

评估人员对银行存款，核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值；其他货币资金为银联客户 POS 机刷卡未到账余额，评估人员检查核对银行回单、POS 机签购单及期后回款单，以核实后的账面值作为评估值。

（2）应收账款

应收账款主要为应收上汽通用汽车销售有限公司配件款、应收上海汽车工业活动中心有限公司配件款等。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值。根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人

信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 其他应收款

其他应收款的主要内容为：应收人保汽车保险销售服务有限公司江苏省分公司的服务费、应收保证金等。其他应收款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项其他应收款进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值。根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值。“坏账准备”科目按零值计算。

(4) 预付账款

预付账款主要内容为：预付上汽通用汽车销售有限公司的配件款、预付上海百联沪通汽车销售有限公司的试驾汽车租赁款、预付上海合时广告有限公司的取送车服务费等。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，以核实后的账面值确认评估值。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

2、存货

存货包括原材料、库存商品，原材料主要是汽车维修配件，库存商品主要是库存整车。具体的评估方法如下：购入维修车辆的配件的基准日市场价格与账面价格相比，基本无价格变化，本次以核实后的账面值作为评估值，对于厂家赠送的商品，采用基准日时的市场价格作为评估值；库存商品与基准日时的进货价较接近，以核实后的账面值作为评估值。

3、其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税。评估人员获取纳税申报表核实相关金额、查阅资产形成过程，本次评估按核实后账面金额作为评估值。

4、固定资产—房屋建筑物

申报的建筑物未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证，不适用市场法和收益法，本次采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=重置价值×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

①重置成本

<1>建安工程造价

因被评估单位能提供建筑物的工程预算及结算资料，本次评估以审定的工程量，经人工及材料调整后确定工程造价。即以房屋的合理的分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、勘查设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>规费

本次申报的房屋未办理权属登记，未缴纳规费，故不计取。

<4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价的一定比例估算。

<5>资金成本

根据建设规模，设定本项目合理的建设工期为一年，假设房屋建设资金均匀投入，以建设成本、管理费用之和为基准，年利率按中国人民银行公布的 LPR 报价计取，计算其资金成本。

②综合成新率的确定

采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物的成新率采用年限法确定。

公式：综合成新率 = 年限法成新率 × 权重 40% + 打分法成新率 × 权重 60%

<1>使用年限法

使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限结合土地租赁终止年期确定。

<2>打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

③评估值的确定

建筑物评估值 = 重置成本 × 综合成新率

5、固定资产—机器设备

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位未对本次委估设备的收益单独计量，我们也未收集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。本次对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。

重置成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，

得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委评对象价值的方法。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。对购置较久的电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。

重置成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，申报的设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此申报的设备的功能性贬值取零。申报的设备在评估基准日未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将申报的设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×成新率

<1>重置成本的确定

①机器设备

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+专业及管理费用+资金成本-可抵扣增值税

A、设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

B、设备的运杂费率、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

C、专业及管理费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费、管理费用等，按照当地平均水平综合确定。

D、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 LPR，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投

入考虑。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础 + 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

② 车辆

主要通过向 4S 店直接询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

③ 电子设备

主要通过京东、淘宝、国美在线等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的电子设备，以购置价作为重置成本。

本次委估机器设备、车辆和电子设备的重置成本中不含增值税。

<2> 综合成新率的确定

A、机器设备

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定设备经济寿命和其尚可使用年限，然后按下列公式确定成新率。

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

B、车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率 = (引导报废里程 - 已行驶里程) / 引导报废里程 × 100%

C、电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

6、无形资产

(1) 无形资产-土地使用权

本次申报的宗地为批发零售用地，在同一区域或相邻区域内能搜集到与本次申报的宗地用途相同、土地利用条件基本一致的交易实例，故可以采用市场法评估；土地使用权市场租赁交易较少，土地市场租金较难收集，无法采用收益法；

我们也未取得徐州市最新的基准地价及相关修正体系，故也无法采用基准地价系数修正法。综合上述，本次评估采用市场法方法评估。

市场法，是根据替代原则，将申报的土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域因素、个别因素、使用年期的差别，修正得出土地评估基准日地价的方法。

其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中， P_D —委评宗地价格；

P_B —比较案例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B —交易日期修正系数，为宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C —区域因素修正系数，为宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D —个别因素修正系数，为宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E —年期修正系数，为宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(2) 无形资产-其他无形资产

其他无形资产包括大智慧软件、DMS 软件。DMS 软件为厂家定制软件，大智慧软件为外购软件，本次按不含税市场价评估。

7、负债评估

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，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

(三) 收益法的简介

1、评估测算过程

本次评估，在委托人和其他相关当事人提供未来收益预测资料的基础上，资产评估师取得了被评估单位历史经营情况的基本资料，分析了被评估单位的企业性质、资产规模、资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对委托人和相关当事方提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。对关键性参数，如未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数进行了重点关注，从所获取评估资料的充分性上判断，资产评估师认为能够使用合适的收益模型形成合理的评估结果。

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

2、评估模型的选取

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。本次评估采用现金流量折现法，采用企业自由现金流折现模型。模型如下：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业整体价值；

D：评估对象的付息债务价值。

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} &= \text{净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣除税务影响后的利息费用} \\ &\quad - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} \end{aligned}$$

3、企业整体价值（B）的模型

企业整体价值（B）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中：P——经营性资产价值；

$\sum C_i$ ——评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值。

（1）经营性资产价值

经营性资产价值（P）计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+R)^i} + \frac{FCFF}{R(1+R)^n}$$

其中：FCFF_i：第 i 预测期的企业自由现金流量；

FCFF：稳定收益期的企业自由现金流量；

n：收益期；

i：预测期的年期序号；

R：折现率。

（2）评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值

评估基准日时的非经营性或溢余性资产价值计算公式：

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

其中：C₁：溢余资产，未来经营预测期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C₃：非经营性负债，是与非经营性资产相关的负债，以负值计算。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据折现率口径与预期收益口径一致性的原则，本次评估的折现率采用加权平均资本成本（WACC）计算，计算公式如下：

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

式中：**Ke**：股权期望报酬率；权益资本成本通过估计市场投资组合的预期回报率来确定，并根据被评估单位的风险进行调整。

Kd：债权期望报酬率；采用被评估单位实际借款平均利率。

t：被评估企业所得税率；

E：权益市场价值；

D：付息债务价值。

其中，**Ke**采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$Ke=R_f+\beta\times MRP+Q$$

式中：**Rf**：无风险报酬率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Q：企业特定风险调整系数。

5、收益期和预测期的确定

①收益期：按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

②预测期：经过对被评估单位的产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素分析，预计被评估单位于2026年后达到稳定经营状态，即预测期从2021年9月至2026年12月。

6、溢余资产、非经营性资产和负债的评估

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产、非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

（1）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。

(2) 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。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础之上由资产评估师拟订出评估工作计划。

(二) 现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

(1) 实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估企业是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

(2) 非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属；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。

4、补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

(四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

(五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位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。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的特许经营资格等资质到期能够接续。

5、假设被评估单位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、假设被评估单位的现金流入均为均匀流入，现金流出均为均匀流出。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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

(一) 评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 8 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司在评估基准日 2021 年 8 月 31 日的资产总额账面值 6,351.93 万元，评估值 8,870.82 万元，评估增值 2,518.88 万元，增值率 39.66 %；负债总额账面值 5,121.21 万元，评估值 5,121.21 万元，无评估增减值；净资产账面值 1,230.72 万元，评估值 3,749.60 万元，评估增值 2,518.88 万元，增值率 204.67%。资产评估结论汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年8月31日

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%
流动资产	1	2,998.00	2,999.72	1.72	0.06
非流动资产	2	3,353.93	5,871.09	2,517.16	75.05
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	2,329.20	2,637.65	308.45	13.24
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,024.73	3,233.44	2,208.71	215.54
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	6,351.93	8,870.82	2,518.88	39.66
流动负债	21	5,121.21	5,121.21	0.00	0.00

非流动负债	22				
负债合计	23	5,121.21	5,121.21	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	1,230.72	3,749.60	2,518.88	204.67

2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司在评估基准日2021年8月31日的净资产账面值1,230.72万元，评估后的股东全部权益价值为1,440.00万元，评估增值209.28万元，增值率17.00%。

3、评估结论的选取

徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：收益法的评估结果为1,440.00万元，资产基础法评估结果为3,749.60万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果低2,309.60万元，差异率-160.39%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同。出于合理、充分体现企业资产构建价值的角度，故本次选取资产基础法的评估结果作为本项目的最终评估结论。

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司的股东全部权益在评估基准日2021年8月31日的市场价值为**3,749.60万元**（大写：人民币**叁仟柒佰肆拾玖万陆仟元**）。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

经采用资产基础法评估，徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司在评估基准日（2021年8月31日）的股东全部权益价值为3,749.60万元，较其净资产（所有者权益）1,230.72万元增值2,518.88万元，增值204.67%。

资产基础法的评估结果增值的原因主要为：

- ①近年来房地产建设人工及材料价格不断上涨。
- ②财务计提的折旧年限低于房屋和设备经济耐用年限。
- ③基准日时土地价格较当时取得时增值较多。

（二）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2021年8月31日至2022年8月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

1、本次申报的房屋内有3项建筑面积9915.34平方米房屋未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证，其建筑面积由企业申报并经评估人员核实，本次评估未考虑该权属瑕疵对评估结论的影响，也未考虑申报的可能存在的面积差距以及未来完善权证需交纳的各项税费对评估结论的影响。

2、根据徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司（抵押人）与上汽通用金融有限责任公司（抵押权人）签订的抵押协议，抵押权人给予抵押人最高金额为3200万元循环信贷额度；为此抵押人同意就其拥有的汽车设定浮动抵押，以向抵押权人提供担保。

3、徐州文峰伟杰汽车销售服务有限公司与上汽通用金融有限责任公司签订了多份人民币借款合同，分别为南通恒百利汽车销售服务有限公司、南通恒仁行汽车销售服务有限公司和启东文峰恒隆行汽车销售服务有限公司向上汽通用汽车金融有限责任公司的融资借款提供不可撤销的无条件的连带的责任保证。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、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。

4、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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2021年10月30日。

资产评估师：



资产评估师：



江苏华信资产评估有限公司

二〇二一年十一月五日