本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的
上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益
资产评估报告

赣惠普评报字[2022]第029号

（共2册　第1册）

江西惠普资产评估事务所有限责任公司

二〇二二年三月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3636060005202200041
合同编号：	赣惠普2022第029号
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	赣惠普评报字[2022]第029号
报告名称：	上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论：	18,730,235.97元
评估机构名称：	江西惠普资产评估事务所有限责任公司
签名人员：	夏斌 （资产评估师） 会员编号：36020012 陈宁波 （资产评估师） 会员编号：36210027

(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。

生成日期：2022年04月08日

目　　录

资产评估报告声明 **1**

资产评估报告摘要 **3**

资产评估报告正文 **9**

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 9

二、评估目的 12

三、评估对象和评估范围 12

四、价值类型及其定义 15

五、评估基准日 15

六、评估依据 16

七、评估方法 18

八、评估程序实施过程和情况 25

九、评估假设 26

十、评估结论 28

十一、特别事项说明 30

十二、资产评估报告使用限制说明 32

十三、资产评估报告日 33

资产评估报告附件 **34**

资产评估报告声明

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。

三、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。

四、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

赣惠普评报字[2022]第029号

上饶汽运集团有限公司：

江西惠普资产评估事务所有限责任公司接受贵公司（简称“上饶汽运集团”）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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的上饶市天恒汽车有限公司（简称“天恒汽车”）股东全部权益在2022年1月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：上饶汽运集团有限公司2022年1月31日下发的“饶运办字〔2022〕02号”《上饶汽运集团有限公司第一次办公会议纪要》，公司拟转让所持上饶市天恒汽车有限公司股份。

二：评估目的：确定上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上饶汽运集团有限公司拟股权转让提供价值参考意见。

三、评估对象：上饶市天恒汽车有限公司的股东全部权益。

四、评估范围：上饶市天恒汽车有限公司的全部资产与负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2022年1月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：本次评估分别采用资产基础法和收益法进行，最终以资产基础法的测算结果作为资产评估报告最终使用结论。

八、评估结论：

（一）资产基础法测算结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为2,949.46万元，评估价值3,400.81万元，评估价值较账面

价值评估增值 451.35 万元，增值率为 15.30%；总负债账面价值为 1,527.79 万元，评估价值 1,527.79 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1,421.67 万元，评估价值 1,873.02 万元，评估价值较账面价值评估增值 451.35 万元，增值率为 31.75%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：天恒汽车　　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	2,577.66	2,588.77	11.11	0.43
非流动资产	2	371.80	812.05	440.25	118.41
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	100.00	551.68	451.68	451.68
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	255.96	244.52	-11.44	-4.47
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	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	15.84	15.84	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	2,949.46	3,400.81	451.35	15.30
流动负债	21	1,527.79	1,527.79	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债合计	23	1,527.79	1,527.79	-	-
净资产（所有者权益）	24	1,421.67	1,873.02	451.35	31.75

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）收益法测算结果

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，天恒汽车净资产（股东全部权益）账面净资产 1,421.67 万元，评估价值为-535.45 万元，评估减值 1,957.12 万元。减值的主

要原因是被评估单位从事的4S店汽车销售行业竞争激烈，毛利率低，经营出现亏损，造成评估减值。

（三）资产基础法与收益法测算结果的差异分析

本次评估中，天恒汽车股东全部权益资产基础法评估值与收益法评估值差异如下：

单位：万元

评估方法	母公司股东全部权益账面值	评估值	增值额	增值率%
资产基础法	1,421.67	1,873.02	451.35	31.75
收益法		-535.45	-1,957.12	
结果差异		2,408.47		

两个评估结果的差异是由评估方法的特性不同所致。

资产基础法评估是以被评估单位各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是企业的未来盈利能力，即假设被评估单位在保持经营规模的情况下，其未来的盈利能力。根据资产评估行业的惯例未考虑流动性对评估对象价值的影响，亦未考虑控制权对评估对象价值的影响。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

上饶市天恒汽车有限公司从事汽车销售，该行业毛利率低，如果销量达不到考核指标，经营甚至出现亏损，未来期的收益存在不确定性，而资产基础法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，**天恒汽车股东全部权益评估价值人民币大写为壹仟捌佰柒拾叁万零贰佰圆整（¥1,873.02万元）。**

九、特别事项：评估报告使用人应关注下述特别事项对评估结论的影响。

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）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据天恒汽车的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权纠纷，否则由天恒汽车承担责任。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据天恒汽车的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由江西平安会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了无保留意见的《审计报告》，经审计资产总额合计为 2,949.46 万元，负债总额合计为 1,527.79 万元，净资产总额合计为 1,421.67 万元。

（七）重大期后事项

根据天恒汽车的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有评估程序受限的情形。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

天恒汽车目前经营用的房地产均从上饶汽运集团租赁取得的，且上饶汽运集团无偿提供给天恒汽车使用。

根据天恒汽车的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据天恒汽车的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与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；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。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了评估专业人员的执业范围。

（十二）本次评估中所所涉及的天恒汽车的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十五）天恒汽车于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含税价值进行评估。

（十六）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2022 年 1 月 31 日起至 2023 年 1 月 30 日的期限内有效。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，天恒汽车应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2022 年 3 月 6 日，为评估结论形成的日期。

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。

上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

赣惠普评报字[2022]第029号

上饶汽运集团有限公司：

江西惠普资产评估事务所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、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上饶汽运集团有限公司拟转让股权事宜涉及的上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益在2022年1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

本次资产评估项目的委托人为上饶汽运集团有限公司，被评估单位为上饶市天恒汽车有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（一）委托人概况

名　　称：上饶汽运集团有限公司

统一社会信用代码：91361100161442563K

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

地　　址：江西省上饶市信州区带湖路15号

法定代表人：高煌

注册资本：5,000.16万元人民币

经营期限：2002年5月1日至2032年5月1日

经营范围：省际包车客运、市际包车客运、县际包车客运、省际班车客运、市际班车客运、县际班车客运、县内班车客运；房地产开发；物业管理；道路货物运输、旅游客运、城市出租车客运、城市公共汽车客运、汽车站经营服务、汽车经销（除小轿车）、建筑工程施工、物流配送、保险代理服务、汽车维修、驾驶员培训、

住宿服务（限分支机构经营）；停车服务；房屋租赁；汽车充换电设施服务；汽车租赁；轮胎及润滑油销售；餐饮服务；机动车安全技术检验；机动车辆综合性能检测；设计、制作、发布、代理国内各类广告；食品、日用百货、办公用品销售。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名　　称：上饶市天恒汽车有限公司

统一社会信用代码：91361100723936742 4

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

地　　址：江西省上饶市经济开发区凤凰片区

法定代表人：邵饶辉

注册资本：2000 万元人民币

经营期限：2000 年 12 月 8 日至 2050 年 12 月 7 日

经营范围：上海大众品牌汽车销售；Volkswagen（进口大众）品牌汽车销售；新能源汽车销售；新能源汽车充电桩销售及安装；二手车销售；汽车配件、汽车轮胎销售；汽车维修及保养服务、汽车装潢、汽车租赁；家用电器、日用百货、五金交电、机械电子设备、汽车装饰材料、五金工具、化工产品（除危险品）销售；电器维修安装；商务信息咨询（金融、证券、保险、期货除外）；代办车辆上牌服务，代办车辆购置税服务，代办车辆银行按揭手续，代办车辆保险、代办车辆年检；停车服务、代驾服务；汽车安全检测；汽车技术咨询、技术服务；汽车拖车施救消障服务；房屋租赁。

2、历史沿革

2000 年 12 月，上饶市天恒汽车有限公司由上饶汽运集团有限公司和何建光出资组建，设立时的股权结构如下表所示：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
1	上饶汽运集团有限公司	195.00	97.50	货币
2	何建光	5.00	2.50	货币
合　计		200.00	100.00	

截至 2022 年 1 月 31 日，公司注册资本为 2,000 万元，实收资本 2,000 万元，股东出资明细如下：

股东	出资额（元）	占总股本比例（%）
上饶汽运集团有限公司	20,000,000.00	10.000
合计	20,000,000.00	100.00

3 、产权架构

（1）长期投资单位

天恒汽车现有长期投资单位1个，为控股子公司。长期投资单位具体情况见下表：

单位：万元

被投资单位名称	持股比例（%）	投资成本	账面价值
上饶市天恒汽车租赁有限公司	100%	100.00	100.00
合计		100.00	100.00

（2）长期投资单位概况

名　　称：上饶市天恒汽车租赁有限公司

统一社会信用代码：91361121332828795J

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

地　　址：江西省上饶市上饶县七六路 218 号 7 幢 107 号

法定代表人：邵饶辉

注册资本：100 万元人民币

经营期限：2015-04-07 至 2065-04-06

经营范围：汽车租赁；二手车经营业务代理、咨询服务；新能源汽车、汽车销售；新能源汽车充电桩销售及安装；汽车配件、汽车轮胎、家用电器、日用百货、五金交电、机械电子设备、汽车装饰材料、五金工具、化工产品（除危险品）销售；汽车维修及保养服务、汽车装潢；代办车辆上牌、按揭、保险、年检服务；代办车辆购置税服务；停车服务、代驾服务；汽车安全检测；汽车技术咨询、技术服务；汽车拖车施救清障服务；电器维修安装；商务信息咨询（金融证券保险期货除外）；房屋租赁；居民服务。

4、近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 1 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产	2,577.66	2,834.82	8,037.29	8,073.01
非流动资产	371.80	421.27	323.45	804.32

资产总额	2,949.46	3,256.09	8,360.74	8,877.33
流动负债	1,527.79	1,726.70	4,061.23	4,256.61
非流动负债				
负债总额	1,527.79	1,726.70	4,061.23	4,256.61
净资产	1,421.67	1,529.39	4,299.51	4,620.72

财务经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 1 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	365.71	9,538.53	12,658.64	15,532.45
营业成本	429.80	9,715.44	12,424.80	14,951.69
营业利润	-107.94	-718.62	-314.55	36.19
利润总额	-107.41	-725.97	-309.96	36.25
净利润	-107.72	-723.50	-321.21	25.01

备注：以上 2019 年至 2020 年财务数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），分别于 2020 年 4 月 21 日出具了“中兴财光华审会字[2020]第 205168 号”《审计报告》、2021 年 4 月 6 日出具了“中兴财光华审会字[2021]第 205178 号”《审计报告》；2021 年财务数据未经审计；2022 年 1 月财务数据业经江西平安会计师事务所审计，并出具了“赣平安审字[2022]089 号”无保留意见的《审计报告》。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的规定，本报告其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的股东。

二、评估目的

确定上饶市天恒汽车有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上饶汽运集团有限公司拟股权转让提供价值参考意见。

以上经济行为已通过 2022 年 1 月 31 日《上饶汽运集团有限公司第一次办公会议纪要》审议决议。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

评估对象为天恒汽车股东全部权益，涉及的评估范围为天恒汽车的全部资产及

负债，资产总计为2,949.46万元，负债合计为1,527.79万元，净资产为1,421.67万元。具体的资产、负债项目内容以评估申报表为准，凡列入申报表内并经过天恒汽车确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	533.72	18%	短期借款	1,000.00	65%
应收票据			应付票据		
应收账款	50.47	2%	应付账款	259.34	17%
预付款项			预收款项	29.77	2%
应收利息			应付职工薪酬	16.81	1%
应收股利			应交税费	0.09	0.00%
其他应收款	1,306.17	44%	合同负债	61.50	4%
存货	666.67	23%	应付股利		
其他流动资产	20.62	1%	其他应付款	152.29	10%
流动资产合计	2,577.66	87%	其他流动负债	7.99	1%
可供出售金融资产			流动负债合计	1,527.79	100%
长期股权投资	100.00	3%	长期借款		
固定资产	255.96	9%	长期应付款		
在建工程			递延收益		
无形资产			其他非流动负债		
开发支出			非流动负债合计		
递延所得税资产	15.84	1%			
其他非流动资产			负债合计	1,527.79	100%
非流动资产合计	371.80	13%			
资产总计	2,949.46	100%	净资产	1,421.67	

上表中列示的财务数据业经江西平安会计师事务所审计，并出具了“赣平安审字[2022]089号”无保留意见的《审计报告》。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的资产包括存货和固定资产。具体情况如下：

1、存货

纳入本次评估的存货包括原材料、库存商品和生产成本，评估基准日存货账面值为6,982,442.93元，存货跌价准备315,746.34元，存货净额为6,666,696.59元。其中：

（1）原材料

纳入评估范围的原材料共计4789项，账面值1,375,083.47元，存货跌价准备247,752.34元，存货净额为1,127,331.13元，主要为汽车配件等。经现场查看，原材料皆存放于公司仓库内，保管良好。

（2）库存商品

纳入评估范围的库存商品共计 33 项，账面值 5,391,763.66 元，存货跌价准备 67,994.00 元，存货净额为 5,323,769.66 元，主要为库存的商品车及进货折让。

（3）生产成本

纳入评估范围的生产成本共计 1 项，账面值 215,595.80 元，为售后维修已领用的材料。

2、固定资产

纳入本次评估的固定资产包括设备类资产，评估基准日账面原值为 5,329,452.28 元，账面净值为 2,559,621.22 元。其中：

（1）机器设备

纳入评估范围的机器设备共计 441 台/套，评估基准日账面原值为 2,737,316.01 元，账面净值为 1,563,404.84 元，主要为办公家具、烤漆房、举升机、龙门架、四轮定位仪等，主要购置于 2004-2021 年，目前机器设备除部分闲置报废外使用状况良好。

（2）车辆

纳入评估范围的车辆共计 5 辆，评估基准日账面原值为 835,540.71 元，账面净值为 639,808.07 元。车辆主要购置于 2006-2021 年，目前车辆使用状况良好。

（3）电子设备

纳入评估范围的机器设备共计 137 台/套，评估基准日账面原值为 1,756,595.56 元，账面净值为 356,408.31 元，主要为空调、电脑、打印机和检测设备等，主要购置于 2006-2021 年，目前电子设备使用状况良好。

（三）企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

本次评估天恒汽车未申报无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

天恒汽车2020年3月31日取得了上海上汽大众汽车销售有限公司颁布的《授权书》，授权天恒汽车为上汽大众VW品牌经销商，授权期限自2020年3月31日至2023年3月30日或至双方签计的《授权【销售服务商】合同》终止之日；4S店如今的经营状况非常严峻的，我国的众多4S店当中，仍然在正常经营的数量低于三万家，不少4S店在竞争当中，都已经无力发展，比如，昔日的4S店之王庞大集团，如今已经开始变卖资产，天恒汽车2020年度净利润-321.21万元、2021年度度净利润-723.50万元、2022年1月净利润-107.72万元，亏损在逐年增加，随着新车销售环节利润逐步下降，甚至

出现成本价比售价高，天恒汽车经营举步为艰，虽取得了上汽大众VW品牌特许经营权，但其价值为零。

除此之外，天恒汽车未申报其他表外资产。

（五）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、评估值

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。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指天恒汽车的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估委托合同之规定，本次评估的基准日为2022年1月31日。

（二）评估基准日的确定，是上饶汽运集团根据以下具体情况协商择定的：

1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。

2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、

生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1、上饶汽运集团有限公司2022年1月31日下发的“饶运办字〔2022〕02号”《上饶汽运集团有限公司第一次办公会议纪要》；

2、上饶汽运集团有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（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修订）；

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，2017）；

5、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，[1991]）；

6、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号，[2001]）；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第709号，[2019]）；

8、《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）；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，[2005]）；

10、《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）；

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941号）；

12、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64号）；

13、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令，2016年6月24日）；

14、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年修订版）；

16、《关于进一步明确全面推开营改增 试点金融业有关政策的通知》财税[2016]46 号；

17、《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）；

18、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）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

15、《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1、《营业执照》；

2、车辆行驶证；

3、设备购置合同、发票；

4、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1、天恒汽车提供的以前年度的财务报表、审计报告；

2、天恒汽车提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；

3、《2022年机电产品报价手册》（机械工业出版社）、《2022年中国机电产品价格查询系统》；

4、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）。

5、国家统计局公布的全国历年物价指数、分行业工业生产者出厂价格指数

6、评估人员网上询价及市场调查资料。

（六）其他参考依据

1、江西惠普资产评估事务所有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；

2、被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；

3、天恒汽车相关人员访谈记录；

4、委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

5、委托人及被评估单位承诺函；

6、评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

7、被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

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：

1、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。天恒汽车评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对天恒汽车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。

2、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、在用价值的角度评价资产，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，天恒汽车主要是从事汽车销售业务，其商业模式稳定，企业具有独立的获利能力，且管理层提供了未来年度的盈利预测数据，因此企业未来收益、风险可以量化，因此本次评估适用收益法。

3、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。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集等特点。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的方法就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。但是由于资本市场上没有足够天恒汽车相同或相似行业的上市公司或交易案例，没有合理的市场定价可以作为天恒汽车市场价值的参考。因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法的介绍

l、资产基础法评估

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，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。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

1、货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

2、应收款项：包括应收账款和其他应收款。本评估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。

3、存货

纳入评估范围的存货为外购原材料、库存商品和生产成本。

（1）原材料

以核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的外购存货，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后确定评估值。

（2）库存商品

采用市场法评估，一般以完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。

（3）生产成本

以核实后的账面值确定评估值。

4、其他流动资产：系企业基准日前发生的待抵扣的进项税。经评估人员核实，该业务属实，金额无误，以核实后的账面价值作为评估值。

5、长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，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值。长期股权整体资产评估详见长期股权投资评估说明。

6、设备类资产

本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的综合成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

（1）机器设备及电子设备的评估

①重置全价的确定

重置全价＝机器设备现行市价＋运杂费＋安装调试费＋其他合理费用

A.机器设备现行市价取价依据：主要依据《2022 机电产品报价手册》、《机电数据在线》等报价资料或评估基准日期间有关机器设备生产、销售代理商报价。

注：对已不生产或无法获得的机器设备现行市价，选用市场上规格技术参数基本相同或接近的设备价格加以调整，作为该机器设备的现行市价。

B.运杂费：本可以依据机器设备重量、体积、运输距离、运输方式向国家有关交通部门查询获取，考虑到本项目评估机器设备数量多，机器设备来源广泛，为提高工作效率，本项目机器设备评估的运杂费按国家交通部门运杂费率标准计取。江西为二类地区，国内运杂费为：省外购置机器设备按机器设备现行市价的 6%计取，省内购置机器设备按机器设备现行市价的 3%计取。

C.安装调试费：机器设备安装调试费根据机器设备的安装难易复杂程度，依据机器设备现行市价按以下标准计取：

不需要安装调试的机器设备：　　0%；

较易安装调试的机器设备：　　1--3%；

一般安装调试的机器设备：　　4-- 5%；

较复杂成套安装调试的机器设备：　　6--10%；

D.其他合理费用：主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的机器设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的机器设备，其资金成本一般不计。

②成新率确定

A.对价值高，技术典型的关键大型机器设备，评定综合成新率。即依据使用年限法计算成新率（权重比例 40%）和现场勘查成新率（权重比例 60%）加权平均确定其综合成新率。从而以最大限度地符合机器设备的实际成新状况。

其中：

a 、使用年限法成新率（n_1）的确定：

$$n_1=\frac{\text{预计尚可使用年限}}{\text{实际已使用年限+预计尚可使用年限}}\times 100\%$$

或

$$n_1=\frac{\text{经济使用年限 - 已使用年限}}{\text{经济使用年限}}\times 100\%$$

经济使用年限

b、现场勘察成新率（n_2）的确定：

通过现场勘查了解机器设备的技术状况、使用条件、维修保养情况及机器设备的使用磨损和自然损耗。对机器设备各部位分别作出评估分值，评估分值的总和即为机器设备的现场勘查成新率 n_2。

c、综合成新率（n）的确定：

$n=n_1\times40\%+n_2\times60\%$

其中：使用年限法占权重比例 40%；

现场勘查评分占权重比例 60%。

B.对价值小，使用年限短的一般、小型机器设备，主要根据该类机器设备的使用维护保养情况，依据使用年限法计算成新率。

C.根据相关规定，对能基本正常使用的设备，其成新率不低于 15%。

D.对委估机器设备的功能性贬值与经济性贬值：企业目前使用的机器设备均为国内生产厂家仍在生产的定型机电产品或按企业生产实际需求制造的非标专用机器设备，这些机器设备在有关制造厂家已基本定型，可由同行业重复制造。因此本项目评估不考虑机器设备的功能性贬值和经济性贬值。

（2）车辆的评估

①重置成本的确定

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网》、《易车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置成本=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

1）车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价。

2）车辆购置税：《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定计税。

3）新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定 300 元。

②成新率的确定

根据《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）的有关规定，按以下方法分别确定行驶里程成新率和理论成新率，最后取其较小者作为最终的成新率，即

1）行驶里程成新率

行驶里程成新率＝(1－已行驶里程÷规定行驶里程）×100%

2）理论成新率的确定

根据《最新资产评估常用参数与参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”确定车辆经济使用年限，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率。

N=（1-**错误！未找到引用源。**）^{n}

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$ ＝车辆使用首年后的损耗率

1-d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济耐用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

7、递延所得税资产

为计提的应收款项坏账准备及资产减值准备确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

8、负债具体的评估方法

天恒汽车纳入评估范围的负债包括应付账款、预收账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的天恒汽车实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

II、收益法评估

1．概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对天恒汽车股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，来评估资产价值

的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性。

2.评估模型

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性（或溢余）资产－非经营性负债－有息负债价值

（1）经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{P_n}{r}\times\frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：P—经营性资产价值

R_i—未来第 i 年自由现金流

P_n—永续期自由现金流

r—折现率

t—逐年预测期限

i—收益计算年期

①自由现金流的确定

本次评估采用息前税后利润，自由现金流的计算公式如下：

自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销－资本性支出－营运资金追加额

②折现率的确定

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率应选取加权平均资本成本（WACC)。计算公式为：

$WACC=K_e\times[E/(E+D)]+K_d\times(1-T)\times[D/(E+D)]$

式中：E——权益的市场价值

D——债务的市场价值

K_e——权益资本成本

K_d——债务资本成本

T——被评估企业的所得税率

股权资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。计算公式为：

$K_e=R_f+ERP\times\beta+\alpha$

式中：R_f——目前的无风险利率

ERP——超额风险溢价

β——权益的系统风险系数

α——企业特定的风险调整系数

本次评估假定现金流于预测期内均匀发生，相应折现时点按期中折现考虑。

③预测期限的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益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合理确定预测期。

本次评估将预测的时间分为两个阶段，逐年预测期和永续期，逐年预测期为2022年2-12月至2027年，2028年及以后为永续期。

（2）非经营性（或溢余）资产、负债价值的确定

非经营性（或溢余）资产、负债都可以认为是企业持续运营中并不必需的资产或负债，如溢余货币资金、长期股权投资、无形资产、其他非流动资产、其他应付款、长期应付款、递延收益等与预测企业收益现金流不相关的其他资产或负债。非经营性（或溢余）资产、负债价值分别以适宜的评估方法进行评估认定，在收益法计算出经营性资产价值后，将非经营性（或溢余）资产减非经营性负债的净值予以加回。

（3）有息负债价值的确定

根据基准日会计报表中所反映的有息负债确定。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于2022年2月14日开始，至2022年3月6日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）接受委托

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，签订资产评估业务委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导被评估单位清查资产、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部分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

评估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；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，采用资产基础法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者其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

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估专业人员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。

2、公开市场假设

公开市场假设是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估企业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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

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、无重大变化假设：是假定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、汇率、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、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4、资产持续使用假设：是假定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。

5、方向一致假设：是假定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，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

6、政策一致假设：是假定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。

7、无通胀影响假设：是假定以货币计量的经营业务或服务不存在通胀因素的影响。

8、数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。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。

9、假设天恒汽车目前使用的经营场所在未来上饶汽运集团有限公司能继续无偿提供使用。

当出现与前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）资产基础法测算结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 2,949.46 万元，评估价值 3,400.81 万元，评估价值较账面价值评估增值 451.35 万元，增值率为 15.30%；总负债账面价值为 1,527.79 万元，评估价值 1,527.79 万元；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1,421.67 万元，评估价值 1,873.02 万元，评估价值较账面价值评估增值 451.35 万元，增值率为 31.75%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：天恒汽车　　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	2,577.66	2,588.77	11.11	0.43
非流动资产	2	371.80	812.05	440.25	118.41
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	100.00	551.68	451.68	451.68
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	255.96	244.52	-11.44	-4.47
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	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	15.84	15.84	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	2,949.46	3,400.81	451.35	15.30
流动负债	21	1,527.79	1,527.79	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-

负债合计	23	1,527.79	1,527.79	-	-
净资产（所有者权益）	24	1,421.67	1,873.02	451.35	31.75

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

评估值增减原因分析：

股东全部权益评估价值为 1,873.02 万元，比审计后账面净资产增值 451.35 元，增值率为 31.75%。增减值原因如下：

（1）流动资产评估增值 11.11 万元，增值率为 0.43%，是存货评估增值所致，主要是对库存商品采用市场法评估造成增值。

（2）非流动资产评估增值 440.25 万元，增值率为 118.41%，主要由于：1）对长期股权投资采用资产基础法评估，造成评估增值 451.68 万元；2）固定资产中部分设备使用年限较长、已报废，造成评估减值；3）固定资产中车辆更新换代较快，造成评估减值。

（二）收益法测算结果

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，天恒汽车净资产（股东全部权益）账面净资产 1,421.67 万元，评估价值为-535.45 万元，评估减值 1,957.12 万元。减值的主要原因是被评估单位从事的 4S 店汽车销售行业竞争激烈，毛利率低，经营出现亏损，造成评估减值。

（三）资产基础法与收益法测算结果的差异分析

本次评估中，天恒汽车股东全部权益资产基础法评估值与收益法评估值差异如下：

单位：万元

评估方法	母公司股东全部权益账面值	评估值	增值额	增值率%
资产基础法	1,421.67	1,873.02	451.35	31.75
收益法		-535.45	-1,957.12	
结果差异		2,408.47		

两个评估结果的差异是由评估方法的特性不同所致。

资产基础法评估是以被评估单位各项资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是企业的未来盈利能力，即假设被评估单位在保持经营规模的情况

下，其未来的盈利能力。根据资产评估行业的惯例未考虑流动性对评估对象价值的影响，亦未考虑控制权对评估对象价值的影响。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

上饶市天恒汽车有限公司从事汽车销售，该行业毛利率低，如果销量达不到考核指标，经营甚至出现亏损，未来期的收益存在不确定性，而资产基础法能够更加充分、全面地反映评估对象的整体价值。

基于以上因素，本次选用资产基础法结果作为最终评估结论，**天恒汽车股东全部权益评估价值人民币大写为壹仟捌佰柒拾叁万零贰佰圆整（¥1,873.02 万元）。**

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）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估师并不承担相关当事人决策的责任。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形

根据天恒汽车的承诺，确定纳入评估范围的资产不存在产权纠纷，否则由天恒汽车承担责任。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据天恒汽车的承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估所涉及的账面价值由江西平安会计师事务所有限责任公司进行审计，并出具了无保留意见的《审计报告》，经审计资产总额合计为 2,949.46 万元，负债

总额合计为1,527.79万元，净资产总额合计为1,421.67万元。

（七）重大期后事项

根据天恒汽车的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有评估程序受限的情形。

（十）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

天恒汽车目前经营用的房地产均从上饶汽运集团租赁取得的，且上饶汽运集团无偿提供给天恒汽车使用。

根据天恒汽车的承诺，除上述事项外，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据天恒汽车的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（十一）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与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；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。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了评估专业人员的执业范围。

（十二）本次评估中所所涉及的天恒汽车的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十三）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十四）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

（十五）天恒汽车于评估基准日时为一般纳税人，本次对相应资产采用了不含

税价值进行评估。

（十六）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用人使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

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师不承担责任；

（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，未经评估机构审阅相关内容，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；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章、并经上饶汽运集团的国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

（七）本评估结论是在以2022年1月31日为评估基准日时，对天恒汽车股东全部权益市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论；

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2022年1月31日起至2023年1月30日的期限内有效。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，上饶汽

运集团应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告正式提出日期为2022年3月6日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：江西惠普资产评估事务所有限责任公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年三月六日

资产评估报告附件

附件一：经济行为文件复印件；

附件二：企业评估基准日审计报告；

附件三：委托人暨被评估单位《营业执照》复印件；

附件四：委托人暨被评估单位的承诺函复印件；

附件五：车辆行驶证证书复印件

附件六：资产评估机构《营业执照》及资产评估机构备案公告复印件；

附件七：《资产评估师承诺函》原件；

附件八：签名资产评估专业人员的资格证明文件复印件；

附件九：参加本评估项目的人员名单；

附件十：资产评估委托合同复印件；

附件十一：收益法和资产基础法评估明细表。