

**无锡商业大厦大东方股份有限公司拟股权收购  
涉及的无锡商业大厦集团东方汽车有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

沪申威评报字〔2016〕第0665号

上海申威资产评估有限公司

2016年11月30日



## 目 录

<b>声 明</b> .....	<b>1</b>
<b>摘 要</b> .....	<b>3</b>
<b>正 文</b> .....	<b>5</b>
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	32
九、评估假设 .....	32
十、评估结论 .....	34
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	39
十三、评估报告日 .....	40
十四、评估机构 .....	40
<b>附 件</b> .....	<b>42</b>



## 声 明

本声明系资产评估报告书不可分割的部分。

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、特别事项说明及其评估结论的影响。

六、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，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

七、我们及所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用其他评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电 话：021-31273006  
传 真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

---

八、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

九、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 无锡商业大厦大东方股份有限公司拟股权收购 涉及的无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 股东全部权益价值评估报告

沪申威评报字〔2016〕第 0665 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，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。

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为无锡商业大厦大东方股份有限公司，被评估单位为无锡商业大厦集团东方汽车有限公司，报告使用方为无锡商业大厦大东方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。除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

### 二、评估目的

股权收购。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股东全部权益，评估范围为无锡商业大厦集团东方汽车有限公司在 2015 年 12 月 31 日的全部资产和负债。（详见资产评估明细表）

### 四、价值类型

市场价值类型。

### 五、评估基准日

2015 年 12 月 31 日

### 六、评估方法



采用资产基础法、收益法、市场法。

## 七、评估结论

评估前无锡商业大厦集团东方汽车有限公司总资产账面值为 2,020,973,634.77 元，负债账面值为 1,267,480,691.13 元，所有者权益账面值为 753,492,943.64 元。

本评估报告选用资产基础法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经资产基础法评估，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，无锡商业大厦集团东方汽车有限公司总资产评估值为 2,285,292,610.31 元，负债评估值为 1,188,072,622.76 元，股东全部权益价值评估值为 1,097,219,987.55 元，大写人民币：壹拾亿玖仟柒佰贰拾壹万玖仟玖佰捌拾柒元伍角伍分。评估增值 343,727,043.91 元，增值率 45.62%。

评估报告使用有效期为一年，即在 2015 年 12 月 31 日到 2016 年 12 月 30 日期间内有效。

## 八、重大特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本评估报告提出日期为 2016 年 11 月 30 日。



# 无锡商业大厦大东方股份有限公司拟股权收购 涉及的无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 股东全部权益价值评估报告 正 文

沪申威评报字（2016）第0665号

无锡商业大厦大东方股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵方的委托，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、收益法、市场法，按照必要的评估程序，对贵方拟收购股权涉及的无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股东全部权益价值在 2015 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方：无锡商业大厦大东方股份有限公司

统一社会信用代码：91320200703514737E

住所：无锡市中山路 343 号

法定代表人：高兵华

注册资金：52171.1813 万元人民币

类型：股份有限公司（上市）

经营范围：预包装食品兼散装食品，乳制品（含婴幼儿配方乳粉），散装食品的零售；综合货运站（场）（仓储），普通货运；国内贸易（国家有专项规定的，办理审批手续后经营）；金饰品的修理改制；家用电器的安装、维修；服装、眼镜的加工服务；商品包装；自有场地出租；经济信息咨询服务；利用本厦自身媒介设计、制作、发布国内广告；网络技术咨询、转让；计算机软件开发销售；美容；停车场服务；黄金、



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

珠宝销售；验光、配镜服务；摄影；钟表修理；卷烟、雪茄烟的零售（凭有效许可证经营）；以下限分支机构经营：电子游戏，游艺娱乐服务。（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：1998 年 01 月 20 日

营业期限：1998 年 01 月 20 日至不约定期限

**（二）被评估单位：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司**

统一社会信用代码：91320200722232671H（1/1）

住所：无锡市新区金城东路 290 号

法定代表人：李苏

注册资金：43000 万元整

类型：有限责任公司

经营范围：一汽轿车有限公司品牌轿车、昌河铃木品牌汽车、比亚迪品牌汽车、长安品牌汽车、昌河品牌汽车、斯巴鲁品牌汽车、进口铃木品牌汽车的销售；百货的零售；汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金产品、工艺美术品、社会公共安全设备及器材的销售；二手车经纪；设计、制作、代理和发布国内广告业务；展示展览服务、会务服务、礼仪服务；社会经济信息咨询服务；市场调查服务；社会公共活动策划服务；汽车保养服务（不含维修）；代办车辆上牌、办证、年审服务；商品中介代理（不含国家限制及禁止类项目）、贸易咨询服务；汽车、自有房屋、场地及设施的租赁服务；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；代理机动车辆保险；物业管理；汽车按揭代办服务。（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：2000 年 07 月 17 日

营业期限：2000 年 07 月 17 日至 2020 年 03 月 17 日





## 1、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司简介

无锡商业大厦集团东方汽车有限公司（以下简称为“公司”）成立于 2000 年 7 月，由无锡市郊区南站镇东风村民委员会、江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡市荣昌汽车销售维修中心、无锡江南汽车销售有限责任公司、无锡市赛福斯汽车贸易有限公司共同出资组建，成立时注册资本为人民币 300.00 万元，具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡市郊区南站镇东风村民委员会	153.00	51.00%
江苏无锡商业大厦集团有限公司	84.00	28.00%
无锡市荣昌汽车销售维修中心	24.00	8.00%
无锡江南汽车销售有限责任公司	24.00	8.00%
无锡市赛福斯汽车贸易有限公司	15.00	5.00%
合计	300.00	100.00%

上述出资情况已经江苏无锡长江会计师事务所出具的苏锡长所（2000）04609 号验资报告验证。

经历多次股权转让及增资后，至评估基准日，公司注册资本为人民币 43,000.00 万元，具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦大东方股份有限公司	40,781.20	94.84%
李苏	2,218.80	5.16%
合计	43,000.00	100.00%

被评估单位隶属于上市公司无锡商业大厦大东方股份有限公司（600327），注册资本 43,000 万元，是大东方股份一体两翼格局中的重要一翼，1997 年成立迄今，已经有 19 年的发展历史，2015 年年营收总规模突破 128 亿，新车销售总量突破 4 万辆，是无锡地区规模最大的专业汽车销售和服务公司，位居江苏第三位。

东方汽车的主要服务业务包括：汽车销售、汽车维修、配件供应、保险代理、理赔、汽车美容改装、二手车交易、汽车租赁、汽车驾驶培训、进出口贸易等等。

## 2、主要会计政策及税收政策

无锡商业大厦集团东方汽车有限公司执行《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。



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。无锡商业大厦集团东方汽车有限公司增值税税率为 17%；城建税税率为 7%，按应缴流转税额计缴；教育附加费为 3%，按应缴流转税额计缴；地方教育附加为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税率为 25%。

### 3、资产结构和经营情况

#### (1) 无锡商业大厦集团东方汽车有限公司本部

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年末	2014 年末	2015 年末
流动资产	64,166.71	74,071.87	67,847.71
长期应收款	0.00	170.00	29.40
长期股权投资	46,609.86	48,390.14	53,186.99
投资性房地产	7,024.79	6,853.80	18,147.58
固定资产净额	45,379.47	48,585.66	38,140.96
无形资产	29,665.16	28,833.96	24,516.71
长期待摊费用	148.44	151.87	179.08
递延所得税资产	36.12	48.51	32.98
其他非流动资产	0.00	3,301.86	15.95
资产合计	193,030.55	210,407.66	202,097.36
流动负债	148,815.85	130,291.03	116,160.33
非流动负债	11,911.21	11,249.48	10,587.74
负债合计	160,727.06	141,540.51	126,748.07
净资产	32,303.49	68,867.15	75,349.29

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业总收入	10,863.22	13,949.18	13,795.65
营业总成本	11,301.07	13,589.13	13,472.78
投资收益	5,177.09	5,648.72	5,496.61
营业利润	4,739.25	6,008.76	5,819.48
利润总额	6,749.51	6,737.93	6,497.67
所得税	-24.68	-12.38	15.53
净利润	6,774.19	6,750.32	6,482.14

以上 2013 年度、2014 年度、2015 年度会计报表经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告，报告编号分别为：苏公



W[2014]A500 号、苏公 W[2015]A538 号、苏公 W[2016]A559 号。

(2) 无锡商业大厦集团东方汽车有限公司合并口径

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年末	2014 年末	2015 年末
流动资产	125,476.77	142,725.85	128,422.37
长期应收款	0.00	659.74	448.57
长期股权投资	2,589.10	4,389.38	5,119.80
投资性房地产	7,024.79	6,853.80	18,587.28
固定资产净额	95,822.60	84,310.13	70,804.43
在建工程	55.10	400.50	73.22
固定资产清理	0.00	523.88	0.00
无形资产	36,840.96	36,258.85	31,691.52
开发支出	0.00	0.00	374.06
商誉	794.22	794.22	794.22
长期待摊费用	4,832.86	3,732.14	3,874.37
递延所得税资产	137.05	87.64	72.33
其他非流动资产	0.00	3,446.53	312.69
资产合计	273,573.46	284,182.67	260,574.85
流动负债	225,585.17	207,765.36	184,272.39
非流动负债	12,666.98	11,903.82	11,140.67
负债合计	238,252.15	219,669.19	195,413.06
净资产	35,321.31	64,513.48	65,161.79
少数股东权益	9,383.42	7,384.34	6,081.91
归属于母公司净资产	25,937.89	57,129.14	59,079.88

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业总收入	481,941.41	483,097.16	471,718.30
营业总成本	480,224.20	483,205.89	472,592.97
投资收益	1,513.15	2,123.49	3,001.34
营业利润	3,230.37	2,014.76	2,126.67
利润总额	5,611.86	3,258.21	3,511.40
所得税	2,181.97	1,421.27	1,330.89
净利润	3,429.89	1,836.94	2,180.51
少数股东损益	1,269.23	645.69	258.22
归属于母公司净利润	2,160.65	1,191.26	1,922.29

以上 2013 年度、2014 年度、2015 年度会计报表经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告，报告编号分别为：苏公 W[2014]A500 号、苏公 W[2015]A538 号、苏公 W[2016]A559 号。



### （三）委托方与被评估单位的关系

至评估基准日，委托方为被评估单位控股股东。

### （四）业务约定书约定的其他评估报告使用者：

报告使用方为无锡商业大厦大东方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。除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据无锡商业大厦大东方股份有限公司 2016 年 5 月 5 日专题会会议纪要，无锡商业大厦大东方股份有限公司拟收购无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权，委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

《无锡商业大厦大东方股份有限公司 2016 年 5 月 5 日专题会会议纪要》。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的股东全部权益价值，评估范围为无锡商业大厦集团东方汽车有限公司在 2015 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

具体为：

（一）、企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，其具体类型和账面金额如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额
一、流动资产合计	678,477,141.13
货币资金	62,103,051.44
应收账款净额	1,953,715.92
预付账款净额	2,326,319.92
应收利息	1,964,286.08



其他应收款净额	604,900,088.35
存货净额	4,614,601.45
其他流动资产	615,077.97
二、非流动资产合计	1,342,496,493.64
长期应收款	294,000.00
长期股权投资	531,869,944.23
投资性房地产	181,475,751.55
固定资产净额	381,409,640.04
无形资产净额	245,167,109.88
长期待摊费用	1,790,763.98
递延所得税资产	329,831.87
其他非流动资产	159,452.09
三、资产总计	2,020,973,634.77
四、流动负债合计	1,161,603,266.63
短期借款	320,000,000.00
应付票据	35,050,405.00
应付账款	9,897,454.68
预收账款	7,819,001.22
应付职工薪酬	1,099,188.00
应交税费	2,103,895.73
应付利息	499,888.89
其他应付款	785,133,433.11
五、非流动负债合计	105,877,424.50
递延收益	105,877,424.50
六、负债总计	1,267,480,691.13
七、净资产	753,492,943.64

上述数据已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见的审计报告，审计报告编号为：苏公W[2016]A559号。

(二)、企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

(三)、评估范围中主要资产情况：

列入本次清查范围的主要资产包括存货、可供出售金融资产、长期股权投资及固定资产。具体分布地点及特点如下：

1、存货账面值情况如下表：（金额单位：元）

科目名称	账面价值
存货—库存商品	1,037,294.41
存货—发出商品	3,577,307.04
存货合计	4,614,601.45

2、长期股权投资具体情况如下表：（金额单位：元）



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: shenwei\_co@163.com

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1	上海金扳手信息科技股份有限公司	98.00%	9,800,000.00
2	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	100.00%	11,875,000.00
3	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	100.00%	33,750,000.00
4	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司	100.00%	3,000,000.00
5	无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司	100.00%	2,000,000.00
6	江苏东沅保险代理有限公司	100.00%	50,000,000.00
7	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司	75.00%	750,000.00
8	无锡福阳汽车销售服务有限公司	100.00%	15,000,000.00
9	无锡东方富辰汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
10	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	40.00%	2,381,144.21
11	无锡东方京谊汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
12	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	100.00%	12,000,000.00
13	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	65.00%	6,195,010.97
14	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
15	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	100.00%	8,000,000.00
16	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
17	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
18	无锡市卡弗雷贸易有限公司	90.00%	2,700,000.00
19	无锡神龙汽车销售服务有限公司	51.00%	5,107,618.96
20	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	51.00%	5,103,326.79
21	无锡东方海达汽车销售有限公司	100.00%	13,683,671.96
22	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	51.00%	5,610,000.00
23	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	51.00%	3,060,000.00
24	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	100.00%	11,969,800.00
25	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	60.00%	6,262,500.00
26	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	51.00%	2,550,000.00
27	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	76.00%	8,114,193.52
28	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	95.00%	9,783,216.25
29	无锡东方用品超市有限公司	25.93%	3,680,904.19
30	无锡市东方驾驶培训有限公司	90.00%	4,500,000.00
31	江苏东方二手车交易市场有限公司	100.00%	5,001,181.86
32	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	60.00%	4,695,658.23
33	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
34	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
35	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司	60.00%	6,000,000.00
36	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	70.00%	7,000,000.00
37	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	70.00%	7,000,000.00
38	无锡市丽通汽车销售服务有限公司	100.00%	8,698,720.87
39	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%	5,000,000.00
40	吴江宝致汽车销售服务有限公司	100.00%	20,000,000.00
41	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	80.00%	18,300,000.00
42	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	66.00%	7,100,000.00
43	南通东沃汽车销售服务有限公司	100.00%	20,000,000.00
44	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
45	海门宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%	50,000,000.00
46	无锡东方上工维修有限公司	100.00%	5,000,000.00
47	无锡永达东方汽车销售服务有限公司	30.00%	15,000,000.00





序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
48	南通东方永达佳晨汽车销售服务有限公司	40.00%	16,000,000.00
	<b>小计</b>		<b>511,671,947.81</b>

3、委托评估的投资性房地产为被评估单位位于无锡市金城东路 290 号的对外出租的房屋及相应的土地使用权，账面原值 212,873,540.92 元，账面净值 181,475,751.55 元。

投资性房地产具体情况如下表：（金额单位：元）

序号	名称	结构	建筑面积	账面原值	账面净值
1	临时展厅	框架结构	4,084.00	17,462,298.99	15,004,273.71
2	无锡保时捷	钢结构	17,280.00	59,026,522.43	50,588,576.21
3	风行展厅	框架结构	5,469.81	16,486,144.27	13,772,738.01
4	二手车	框架结构	19,965.00	94,583,276.98	81,030,609.70
5	二手车二期	钢结构棚及彩钢板办公室等	11,766.00	25,315,298.25	21,079,553.92
	<b>小计</b>		<b>58,564.81</b>	<b>212,873,540.92</b>	<b>181,475,751.55</b>

4、固定资产分别为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备：（金额单位：元）

序号	科目名称	账面原值	账面净值
1	固定资产—房屋建筑物	443,792,419.94	373,060,457.36
2	固定资产—机器设备	65,437.61	33,982.84
3	固定资产—车辆	4,815,567.03	1,588,464.39
4	固定资产—电子设备	13,083,992.26	6,726,735.45
	<b>合计</b>	<b>461,757,416.84</b>	<b>381,409,640.04</b>

(1) 委托评估的房屋建筑物为被评估单位位于无锡市金城东路 290 号的 4S 店、办公楼、配套用房等，账面原值 443,792,419.94 元，账面净值 373,060,457.36 元。纳入评估范围的上述房屋建筑物部分取得房屋所有权证。

(2) 机器设备 4 台/套，账面原值为 65,437.61 元，账面净值 33,982.84 元，主要为举升机，设备在正常使用中。

(3) 车辆 14 辆，账面原值为 4,815,567.03 元，账面净值 1,588,464.39 元，主要为 14 辆机动车，车辆在正常使用中。

(4) 电子设备 298 台/项，账面原值 13,083,992.26 元，账面净值 6,726,735.45 元，主要为电脑、空调等办公设备，设备正常时使用中。

(四)、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：



企业账面记录的无形资产，为经营场所无锡市金城东路 290 号东方汽车城所对应的土地使用权及外购的软件。

无形资产—土地使用权账面值 245,072,008.52 元，总面积 330,233.20 平方米系被评估单位所拥有的座落于无锡市金城东路 290 号的品牌 4S 店、办公楼、配套用房等的土地使用权。

共两份土地出让合同，拆分成三张土地使用权证：

土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积 m <sup>2</sup>	账面价值(元)	规划/现状容积率
锡新国用(2010)第 13 号	金城路 290 号	2050/1/14	出让	商业	40	六通一平	152,410.20		1
锡新国用(2010)第 28 号	金城路 290 号	2050/4/29	出让	商业	40	六通一平	156,355.00		1.2
锡新国用(2010)第 29 号	金城路 290 号	2050/4/29	出让	商业	40	六通一平	21,468.00		1.2
合计								245,072,008.52	

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，无锡商业大厦集团东方汽车有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的估计数额。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。





## 五、评估基准日

根据被评估单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，并考虑会计核算期等因素，经委托方与被评估单位一致商定，本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

所选定的评估基准日邻近期间，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而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

## 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》（中华人民共和国主席令第四十六号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年修订）
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号）
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）
- 8、《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会令 第 108 号）
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 11、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）



12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）

13、其他有关法规和规定

## （二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》财企（2004）20 号

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》财企（2004）20 号

3、《资产评估准则—企业价值》中评协（2011）227 号

4、《资产评估准则—评估报告》中评协（2011）230 号

5、《资产评估准则—评估程序》中评协（2007）189 号

6、《资产评估准则—业务约定书》中评协（2011）230 号

7、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2007）189 号

8、《资产评估准则—机器设备》中评协（2007）189 号

9、《资产评估准则—不动产》中评协（2007）189 号

10、《资产评估准则—无形资产》中评协（2008）217 号

11、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协（2012）248 号

12、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见

## （三）经济行为依据

1、无锡商业大厦大东方股份有限公司 5 月 5 日专题会会议纪要

2、资产评估业务约定书

## （四）权属依据

1、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司章程

2、房地产权证

3、原材料、设备订货合同或购置发票



- 4、车辆行驶证
- 5、其他产权证明资料
- 6、委托方及被评估单位承诺函

#### (五) 取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、国家有关部门发布的统计资料
- 3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 5、江苏省工程造价信息网
- 6、无锡市国土资源局
- 7、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 8、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 9、通过 iFinD 咨询系统查询的相关行业的资本市场的  $\beta$  系数指标值
- 10、公司管理层未来中期经营计划及盈利预测
- 11、会计师事务所有限公司审计报告
- 12、评估人员现场勘察记录
- 13、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法适应性分析

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。



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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前的资本市场充分发展、较为活跃，且资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料，并可以确定依据的信息资料具有代表性和合理性及有效性，故本次评估适用市场法评估。

本次被评估单位是一个具有获利能力、未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法评估。被评估单位及下属被投资单位的业务为汽车销售及售后配套服务，从合并口径测算收益能更好地反映被评估单位的价值，故本次收益法采用合并口径进行评估。



纳入本次评估合并范围的被投资单位如下表：

序号	名称	持股比例	账面价值
1	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	100%	11,875,000.00
2	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	100%	33,750,000.00
3	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司	100%	3,000,000.00
4	无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司	100%	2,000,000.00
5	江苏东沅保险代理有限公司	100%	50,000,000.00
6	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司	75%	750,000.00
7	无锡福阳汽车销售服务有限公司	100%	15,000,000.00
8	无锡东方富辰汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
9	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	40%	2,381,144.21
10	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	100%	12,000,000.00
11	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	65%	6,195,010.97
12	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
13	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	100%	8,000,000.00
14	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
15	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
16	无锡神龙汽车销售服务有限公司	51%	5,107,618.96
17	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	51%	5,103,326.79
18	无锡东方海达汽车销售有限公司	100%	13,683,671.96
19	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	51%	5,610,000.00
20	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	51%	3,060,000.00
21	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	100%	11,969,800.00
22	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	60%	6,262,500.00
23	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	51%	2,550,000.00
24	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	76%	8,114,193.52
25	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	95%	9,783,216.25
26	无锡市东方驾驶培训有限公司	90%	4,500,000.00
27	江苏东方二手车交易市场有限公司	100%	5,001,181.86
28	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	60%	4,695,658.23
29	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
30	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
31	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司	60%	6,000,000.00
32	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	70%	7,000,000.00
33	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	70%	7,000,000.00
34	无锡市丽通汽车销售服务有限公司	100%	8,698,720.87
35	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	100%	5,000,000.00
36	吴江宝致汽车销售服务有限公司	100%	20,000,000.00
37	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	80%	18,300,000.00
38	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	66%	7,100,000.00
39	南通东沃汽车销售服务有限公司	100%	20,000,000.00
40	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00
41	海门宝致行汽车销售服务有限公司	100%	50,000,000.00
	<b>合计</b>		<b>449,491,043.62</b>

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的



反映，因此本次评估适用资产基础法评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑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，形成合理评估结论。

## （二）评估方法介绍

### A. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中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，主要资产评估方法简述如下：

#### 1、流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货及其他流动资产。

##### 1.1 货币资金的评估

通过盘点现金、核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

##### 1.2 应收账款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

##### 1.3 预付账款

各种预付款项，估计其所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值，对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物或权益的预付款，逐笔确认，其评估值为零。对于很可能部分收不回的，比照应收款项的评估方法进行评估。



#### 1.4 应收利息的评估

获取应收利息申报表，与明细账、总账、报表进行核对，了解分析应收利息的形成依据和明细过程，收集有关合同、协议、决议等重要资料，并抽查有关会计凭证，做好相应清查核实记录。按核实后的账面值评估。

#### 1.5 其他应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

#### 1.6 存货的评估

##### 1.6.1 库存商品及发出商品的评估

经评估人员通过对库存商品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，库存商品账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，库存商品及发出商品周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

#### 1.7 其他流动资产的评估

经采用查阅原始凭证等替代性程序核查其他流动资产余额真实，本次按核实后账面值作为评估值。

### 2、长期应收款的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

### 3、长期股权投资的评估

根据被投资企业的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。

#### 3.1 对于控股型的长期投资、资产状况对股权价值有重大影响的长期投资，按整体





资产评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

3.2 对长期投资中投资期限较短，或投资额较小，价值变化不大，被投资企业资产账实相符的（除有明显收益的项目外），可按被投资企业基准日核实后的资产负债表中的净资产乘以投资比例确定评估值。

#### 4、投资性房地产的评估

投资性房地产为出租的房地产。

本次评估对象为 4S 店，市场成交案例稀少，故本次评估采用成本法（房地合一）和收益法（房地合一），综合确定委估房地产的市场价值。对于部分对外出租的房产，若已经签订了租约，预期收益的可预测性较强，并且该类房产的租赁比较活跃，客观租金容易取得，则该类房产采用收益法进行评估。

##### 4.1 成本法

房地产评估值=房屋建筑物评估值+土地使用权评估值

房屋建筑物评估值=建筑物重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建筑物综合造价+前期费用+管理费用+资金成本

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用（概预算编制法、类比法、物价系数调整法等）

采用综合法计算建筑物成新率。

4.1.1 年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

本次评估假设建筑物所座落的土地的土地使用权到期后能够续期，依据此假设，建筑物的尚可使用年限依据建筑物的规定使用年限确定。





#### 4.1.2 现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率 = 现场勘察测量、对照等级打分法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

由于本次被评估单位房屋大部分未办理房屋所有权证及对应的土地使用权证，无法拆分每幢房屋所分摊的土地，故本次以所有房屋和土地（楼板价）形式计算房地产价值，评估测算同固定资产房屋建筑物和无形资产土地使用权

#### 4.2 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据估价对象实际情况，综合确定估价对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到估价对象的评估值。

收益法的计算公式为：

P = 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F<sub>i</sub>—未来收益期的预期年净收益额

### 5、固定资产的评估

#### 5.1 固定资产-房屋建筑物的评估

##### 5.1.1 房屋建筑物的评估

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则—不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成



本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种评估方法进行评估的，应同时采用多种评估方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估对象为商业用途土地上的品牌汽车 4S 店，市场成交案例稀少，出租案例较少，故本次评估采用房地分估路径，其中房屋建筑物采用成本法进行评估。

#### 成本法

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值=建筑造价+前期及期间费用+资金成本—可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程（含结构及装修）、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防、中央内空调的管道部分）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用（概预算编制法、类比法、物价系数调整法等）

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素： $K = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备经济寿命年限进行判断。

本次评估假设建筑物所座落的土地的土地使用权到期后能够续期，依据此假设，建筑物的尚可使用年限依据建筑物的规定使用年限确定。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率=现场勘察测量、对照等级打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

#### 5.2 设备（设备、车辆等）的评估：

设备、车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本



类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计（1995）1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限=法定使用年限—已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率=技术观察法成新率×60%+年限法成新率×40%



对车辆成新率的确定年限成新率=  $(1-d)^n \times 100\%$

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

综合成新率=年限成新率×调整系数 K

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。

## 6、无形资产的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次纳入评估范围的无形资产为：土地使用权、其他无形资产。

### 6.1 土地使用权的评估

由于类似委估对象的商业土地交易情况较多，资料交易获取，本次评估运用基准地价修正系数法及市场比较法。

#### 评估方法

##### 6.1.1 基准地价修正系数法

基准地价修正系数法是利用基准地价按照替代原则，就评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，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

具体公式如下：

$$P = P_o \times R_y \times R_d \times R_p \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e)$$

式中：P—土地使用权价值

$P_o$ —待估宗地所在级别区域基准地价

$R_y$ —年期修正系数

$R_d$ —期日修正系数



Rp—容积率修正系数

Ra—区域修正系数和

Re—个别因素修正系数和

其中：

$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数Rd按照地价水平指数进行测算。

容积率修正系数Rp是由于宗地的实际容积率和基准地价所设定的容积率的差异产生的。

区域因素修正系数和Ra=Σ待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和Re=Σ待估对象的个别因素修正系数。

### 6.1.2 市场比较法

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交易实例（类似土地挂牌出让的价格），对影响地价的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、土地容积率、土地使用年限、土地地段等条件与委评土地进行对照比较，并对交易实例土地加以修正，从而求得待估宗地公平市场价值。

评估对象土地价值=类似土地市场价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×土地地段修正系数



其中：

年期修正系数按下式计算：

$$Ry = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

Ry—土地年期修正系数；

r—土地还原利率；

m—委估宗地剩余使用年限；

n—该用途土地法定最高出让年期。

期日修正系数按照地价水平指数进行测算。

区域因素修正系数 =  $\Sigma$  待估对象的区域因素打分 /  $\Sigma$  参照案例的区域因素打分

个别因素修正系数 =  $\Sigma$  待估对象的个别因素打分 /  $\Sigma$  参照案例的个别因素打分

## 6.2 其他无形资产的评估

对于外购的软件，采用市场法进行评估，具体如下：对于通用办公软件，以向软件经销商的询价作为评估值。

## 7、长期待摊费用的评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次评估按评估目的实现后的被评估单位还存在权利或尚存资产的原则进行。

## 8、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为坏账准备等计提的递延所得税，根据应收账款、其他应收款、长期股权投资实际评估结果确定评估值。

## 9、其他非流动资产的评估

经采用查阅原始凭证等替代性程序核查其他非流动资产余额真实，本次按核实后



账面值作为评估值。

## 10、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## B. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的报表口径为基础，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性及溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

评估公式为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：被评估企业的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的非经营性及溢余性资产的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$





式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期。

其中，评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日；第二阶段为 2021 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2021 年及以后的预期收益额按照 2020 年的收益水平保持稳定不变。

### C、市场法

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估企业处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估企业处于同一行业的并且股票交易活跃的上





市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估企业相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。计算可比公司的市场价值和参数，我们可以得到其收益类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估企业的价值比率，最后再在被评估企业各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估企业中，计算得到被评估企业的价值，即：

被评估企业市场价值 = 确定的被评估企业价值比率 × 被评估企业相应指标股权价值  
最终评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估企业相应参数 - 付息负债) × (1 - 缺少流动性折扣) + 非经营性、溢余资产净值 - 少数股东权益

采用上市公司比较法进行整体评估基本步骤如下：

1. 搜集上市证券公司信息，选取可比公司；
2. 收集并分析、调整可比公司相关财务报告数据；
3. 选择并计算各可比公司的价值比率；
4. 调整、修正各可比公司的价值比率；
5. 从各个可比公司价值比率中协调出一个价值比率作为被评估企业的价值比率；
6. 估算被评估企业相关参数，计算各价值比率下对应的评估结果，并选择一个最为合理的评估结果作为初步评估结论；
7. 考虑是否需要应用折价/溢价调整；
8. 加回非经营性资产、溢余资产净值，得到最终评估结论。

通过以上的评估，经过分析后最终确定股东全部权益价值的评估值。



## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托方订立资产评估业务约定书，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估方案。
- 4、指导被评估单位对委评对象进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到被评估单位现场，听取有关人员对企业情况及委评对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对被评估单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与被评估单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及被评估单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算委评对象的评估值。
- 7、根据评估人员对委评对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托方反馈意见后，向委托方出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）基本假设



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；评估范围仅以委托方或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、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。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、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；
- 7、被评估单位各类有息借款到期可以续借，利率保持现有水平；
- 8、本次评估对纳入合并范围的各个被投资单位的收入、成本、费用、企业所得税等进行分别预测，扣除关联业务后进行合并得出合并的利润表。合并利润表中的企业所得税税率系根据预测收益年度合并得出的被投资单位企业所得税金额与合并得出的利润总额的金额之比。
- 9、净现金流量的计算以会计年度为准，假定收支均匀发生；
- 10、本次评估仅对企业未来 2016 年-2020 年营业收入、各类成本、费用等进行预测，自 2021 年的净现金流量水平假定保持在 2020 水平上。

## 十、评估结论

评估前无锡商业大厦集团东方汽车有限公司总资产账面值为 2,020,973,634.77 元，负债账面值为 1,267,480,691.13 元，所有者权益账面值为 753,492,943.64 元。

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，无锡商业大厦集团东方汽车有限公司总资产评估值为 2,285,292,610.31 元，负债评估值为 1,188,072,622.76 元，股东全部权益价值评估值为 1,097,219,987.55 元，大写人民币：壹拾亿玖仟柒佰贰拾壹万玖仟玖佰捌拾柒元伍角伍分。评估增值 343,727,043.91 元，增值率 45.62%。委评资产在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结果如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年12月31日

单位：人民币元

项 目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
一、流动资产合计	678,477,141.13	678,477,141.13		
货币资金	62,103,051.44	62,103,051.44		
应收账款净额	1,953,715.92	1,953,715.92		



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

项 目	账面价值	评估值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
预付账款净额	2,326,319.92	2,326,319.92		
应收利息	1,964,286.08	1,964,286.08		
其他应收款净额	604,900,088.35	604,900,088.35		
存货净额	4,614,601.45	4,614,601.45		
其他流动资产	615,077.97	615,077.97		
二、非流动资产合计	1,342,496,493.64	1,606,815,469.18	264,318,975.54	19.69
长期应收款净额	294,000.00	294,000.00		
长期股权投资净额	531,869,944.23	413,733,277.75	-118,136,666.48	-22.21
投资性房地产净额	181,475,751.55	224,820,000.00	43,344,248.45	23.88
固定资产净额	381,409,640.04	391,281,407.47	9,871,767.43	2.59
无形资产净额	245,167,109.88	576,197,500.00	331,030,390.12	135.02
长期待摊费用	1,790,763.98		-1,790,763.98	-100.00
递延所得税资产	329,831.87	329,831.87		
其他非流动资产	159,452.09	159,452.09		
三、资产总计	2,020,973,634.77	2,285,292,610.31	264,318,975.54	13.08
四、流动负债合计	1,161,603,266.63	1,161,603,266.63		
短期借款	320,000,000.00	320,000,000.00		
应付票据	35,050,405.00	35,050,405.00		
应付账款	9,897,454.68	9,897,454.68		
预收账款	7,819,001.22	7,819,001.22		
应付职工薪酬	1,099,188.00	1,099,188.00		
应交税费	2,103,895.73	2,103,895.73		
应付利息	499,888.89	499,888.89		
其他应付款	785,133,433.11	785,133,433.11		
五、非流动负债合计	105,877,424.50	26,469,356.13	-79,408,068.37	-75.00
递延收益	105,877,424.50		-105,877,424.50	-100.00
递延所得税负债		26,469,356.13	26,469,356.13	
六、负债总计	1,267,480,691.13	1,188,072,622.76	-79,408,068.37	-6.27
七、净资产	753,492,943.64	1,097,219,987.55	343,727,043.91	45.62

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，以2015年12月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，无锡商业大厦集团东方汽车有限公司合并口径净资产的评估值为83,000.00万元，大写人民币：捌亿叁仟万元整，较合并口径审计后的净资产评估增值178,382,085.74元，增值率27.38%。归属于母公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的净资产评估值为75,300万元，大写人民币：柒亿伍仟叁佰万元整。较审计后合并的归属于母公司的净资产评估增值162,201,232.73元，增值率27.45%。

## （三）市场法评估结论



经市场法评估，以2015年12月31日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，无锡商业大厦集团东方汽车有限公司合并口径净资产的评估值为132,200.00万元，大写人民币：壹拾叁亿贰仟贰佰万元整，较合并口径审计后的净资产评估增值670,382,085.74元，增值率102.88%。归属于母公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的净资产评估值为120,000.00万元，大写人民币：壹拾贰亿元整。较审计后合并的归属于母公司的净资产评估增值609,201,232.73元，增值率103.11%。

#### （四）最终评估结论

经采用三种方法评估，资产基础法评估结果为1,097,219,987.55元，收益法评估结果为743,000,000.00元，市场法评估结果为1,200,000,000.00元。市场法评估结果最高，资产基础法评估结果居次，收益法评估结果最低。资产基础法结果与市场法结果接近，较能客观反映被评估单位的股东全部权益价值，由于市场法对企业预期收益仅考虑了增长率等有限因素对企业未来价值的影响，并且其价值乘数受股市波动的影响较大，由此得到的评估结果的精确度较差。考虑委估企业所处行业的特点及其主要资产特性，评估师认为采用资产基础法的评估结果更为合理，取资产基础法评估结果作为本次评估结果。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### 十一、特别事项说明

（一）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。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。





(三)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。

(四)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。

(五)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反映被评估单位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。

(六)本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。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。

(七)由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(八)在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

(九)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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、公司（合并口径）以缴存承兑保证金 24,238.83 万元和质押账面价值 11,747.52 万元的汽车合格证（计 387 辆）及江苏无锡商业大厦集团有限公司提供 7,093.37 万元敞口担保开具银行承兑汇票。

2、公司（合并口径）将库存商品余额中有 1,099 辆汽车（账面余额 21,597.52 万元）的合格证质押于银行等金融机构，作为获取借款、开具银行承兑汇票和采购存货



的担保。

3、子公司一江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司名下房屋建筑物（汽车展厅）尚未办理房地产权证。

4、无锡东方福美汽车销售服务有限公司、无锡东方富日汽车销售服务有限公司、无锡东方海达汽车销售有限公司、无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司、南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司、无锡东方丽通汽车销售服务有限公司、无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司、宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司、无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司、无锡市东方驾驶培训有限公司等子公司名下房屋是在租赁土地上建设的房屋建筑物，未办理房地产权证。

5、子公司一宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司名下房屋产权证载权利人为小股东宿迁永驰汽车销售服务有限公司，但根据小股东与大股东无锡商业大厦集团东方汽车有限公司签署的《合作协议书》，房屋产权实际归属于本公司，20年后归小股东所有且无需支付任何补偿。同时根据《合作协议书》公司经营场所所在地是向宿迁永驰汽车销售服务有限公司租赁的土地，租赁期 20 年，除非宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司清算解散，否则宿迁永驰汽车销售服务有限公司不得提前解除土地租赁合同。

6、子公司一宿迁东方富泰汽车销售有限公司名下房屋产权证载权利人为小股东宿迁永驰汽车销售服务有限公司，但根据小股东与大股东无锡商业大厦集团东方汽车有限公司签署的《合作协议书》，房屋产权实际归属于本公司，20年后归小股东所有且无需支付任何补偿。同时根据《合作协议书》公司经营场所所在地是向宿迁永驰汽车销售服务有限公司租赁的土地，租赁期 20 年，除非宿迁东方富泰汽车销售有限公司清算解散，否则宿迁永驰汽车销售服务有限公司不得提前解除土地租赁合同。

7、子公司一镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司一块尚未办理产证的





土地由于未被批准开设新的 4S 店，已经通过无锡商业大厦集团东方汽车有限公司把这块土地退还国土局，并于 2016 年 10 月收到了退款。

8、子公司一丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司公司经营场所是向丹阳市瑞克汽车销售服务有限公司租赁的汽车展厅，租赁期十年。

9、公司为子公司一无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司 1500 万元银行借款提供保证担保。

10、公司为子公司一无锡东方乐通汽车销售服务有限公司 1000 万元银行借款提供保证担保。

11、公司为子公司一无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司 1500 万元银行借款提供保证担保。

12、公司为子公司一无锡东方富日汽车销售服务有限公司 1000 万元银行借款提供保证担保。

13、至评估基准日，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。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托方及被评估单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。**

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和



委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、如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。  
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。

3、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。

4、本评估报告使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2016 年 12 月 30 日止）。

5、本评估报告意思表示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，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日为 2016 年 11 月 30 日。

### 十四、评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海中威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路816号C楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: shenwei\_co@163.com

(本页无正文)

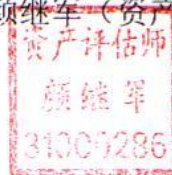
评估机构：上海申威资产评估有限公司



法定代表人：崔建平

崔建平

资产评估师：颜继军（资产评估师）



颜继军

罗伟忠（资产评估师）



罗伟忠

其他项目评估人员：姚梁、沈震琦、徐恺

励政、杨慧、汤昊

2016年11月30日



## 附 件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、无锡商业大厦大东方股份有限公司 2016 年 5 月 5 日专题会会议纪要；
- 2、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 2013—2015 年度会计报表及审计报告；
- 3、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司评估基准日会计报表；
- 4、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司企业法人营业执照；
- 5、验资报告；
- 6、房地产权证；
- 7、车辆行驶证；
- 8、委托方营业执照；
- 9、委托方的承诺函（原件）；
- 10、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的承诺函（原件）；
- 11、资产评估机构和资产评估人员的承诺函（原件）；
- 12、资产评估机构资格证书；
- 13、评估人员资质证书；
- 14、资产评估机构企业法人营业执照；
- 15、资产评估业务约定书；
- 16、资产评估汇总表。