

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： 3131020029202100645

资产评估报告名称： 无锡商业大厦大东方股份有限公司拟转让持有的
无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权涉及的
该公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字〔2021〕第0158号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 徐恺(资产评估师)、颜继军(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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**无锡商业大厦大东方股份有限公司拟转让持有的
无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告**

沪申威评报字（2021）第0158号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2021年06月01日



目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
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评估报告使用人概况	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	22
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程和情况	39
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	43
十二、资产评估报告使用限制说明	47
十三、资产评估报告日	48
十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章	48
附 件.....	50



声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

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专业人员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专业人员遵守法律、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专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但我



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

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。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物及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，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，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。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估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转让持有的 无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 0158 号

摘 要

以下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。

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
本次评估的委托人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，资产评估报告使用人为委托人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、 评估目的

股权转让。

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2020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

2020年12月31日。

六、 评估方法

采用资产基础法及市场法。



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2,216,596,386.05元，负债账面值为639,900,602.92元，所有者权益账面值为1,576,695,783.13元。

经资产基础法评估，以2020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2,579,317,981.68元，负债评估值为585,055,831.95元，股东全部权益价值评估值为1,994,262,149.73元，大写人民币：壹拾玖亿玖仟肆佰贰拾陆万贰仟壹佰肆拾玖元柒角叁分。评估增值417,566,366.60元，增值率26.48%。

评估结论使用有效期为一年，即在2020年12月31日到2021年12月30日期间内有效。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

1、评估基准日后至评估报告出具日期间，被评估单位合并范围内部分车辆（试驾车）已销售，本次对该部分车辆的评估价值按已销售价格确认。

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为2021年06月01日。



无锡商业大厦大东方股份有限公司拟转让持有的 无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权 涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告 正 文

沪申威评报字（2021）第0158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公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法及市场法，按照必要的评估程序，对无锡商业大厦大东方股份有限公司拟股权转让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2020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的概况

（一）委托人

企业名称：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

注册资本：88477.9518万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1998年01月20日

经营期限：1998年01月20日至不约定期限

经营范围：食品、黄金、珠宝销售；农副产品收购；肉、蛋、水产品、净菜的零售；餐饮服务；综合货运站（场）（仓储），道路普通货物运输；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；验光、配镜服务；摄影；钟表修理；图书、报刊、卷烟、雪茄烟的零售（凭有效许可证经营）；娱乐经营场所。（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）许可项目：互联网信息服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

无锡商业大厦大东方股份有限公司（更名前为无锡商业大厦股份有限公司，以下简称股份公司）前身为江苏无锡商业大厦有限公司（以下简称大厦有限公司），是由江苏无锡商业大厦集团有限公司、无锡市商业实业有限公司、无锡市商业建设发展有限公司、无锡市商业对外贸易公司、无锡天鹏集团公司等五家企业法人共同出资 6,500.00 万元人民币组建。大厦有限公司于 1998 年 01 月 20 日注册成立，注册资本为 6,500.00 万元人民币，上述股东的出资额（占注册资本的比例）分别为 5,850.00 万元（占 90.00%）、590.00 万元（占 9.07%）、20.00 万元（占 0.31%）、20.00 万元（占 0.31%）、20.00 万元（占 0.31%）。

1999 年 08 月，大厦有限公司经股东会决议并经江苏省人民政府苏政复[1999]88 号文批准，依法整体变更为股份有限公司。股份公司的股东不变，以大厦有限公司 1998 年 12 月 31 日经审计后的净资产按 1:1 的比例折算为股本 68,689,961.00 元（每股 1 元）、资本公积（股本溢价）0.32 元，并于 1999 年 09 月 17 日在江苏省工商行政管理局依法登记注册，企业法人营业执照注册号为 3200001104597。

经 2001 年临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]38 号文批准，大厦有限公司于 2002 年 06 月 10 日首次向社会公开发行人民币普通股（A 股）4,000 万股，发行价格每股为 9.40 元。流通股（A 股）4,000 万股于 2002 年 06 月



25日在上海证券交易所挂牌交易，证券简称“大东方”，股票代码“600327”。发行成功后，股份公司股本变更为10,868.9961万股（每股1元）。

经2003年度股东大会决议，股份公司以2003年末总股本10,868.9961万股为基数，向全体股东每10股送红股4股并派发现金红利1元（含税），同时以资本公积向全体股东每10股转增6股。股份公司于2004年05月19日实施股本送红股及资本公积转增股本后，股本变更为21,737.9922万股（每股1元）。

经2005年度股东大会决议，股份公司以2005年末总股本21,737.9922万股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股。股份公司于2006年05月18日实施资本公积转增股本后，股本变更为32,606.9883万股（每股1元）。

经2009年度股东大会决议，股份公司以2009年末总股本32,606.9883万股为基数，以未分配利润向全体股东转增19,564.193万股，计增加股本19,564.193万元（每股1元）。股份公司于2010年06月24日将未分配利润19,564.193万元转增股本，变更后股本为52,171.1813万股（每股1元）。

2016年08月，股份公司非公开发行股票45,454,545股，发行完毕后股份公司股本变更为567,166,357股（每股1元）。

经上海证券交易所核准，股份公司证券简称自2011年04月26日起由“大厦股份”变更为“大东方”，证券代码“600327”保持不变。

股份公司的工商登记机关于2006年10月17日由江苏省工商行政管理局迁至江苏省无锡市工商行政管理局。股份公司统一社会信用代码为91320200703514737E，注册资本和实收资本均为567,166,357万元人民币，法定代表人高兵华。

经2018年度股东大会决议，股份公司以2018年年末总股本73,731.6265万股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元（含税），同时以资本公积向全体股东每10股转增2股。股份公司于2019年05月30日实施资本公积转增股本后，股本变更为



88,477.9518 万股（每股 1 元）。

（二）被评估单位

企业名称：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

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：无锡市新吴区金城东路 290 号

法定代表人：倪军

注册资金：66096 万元整

成立日期：2000 年 07 月 17 日

营业期限：2000 年 07 月 17 日 至 无固定期限

经营范围：汽车、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；百货的零售；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；市场调查服务；社会公共活动策划服务；汽车维修；汽车保养服务；汽车清洗服务；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；国内贸易代理服务；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）一般项目：二手车经销（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）

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“东方汽车”或“公司”）成立于 2000 年 07 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及无锡市赛福斯汽车



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%

上述出资情况业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。

第一次股权转让：2000 年 10 月，无锡市荣昌汽车销售维修中心将其持有的公司股权转让给自然人李苏，本次股权转让后，锡市市荣昌汽车销售维修中心不再持有公司股权。至此，公司具体股东情况如下：

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%
李苏	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%

第二次股权转让：2001 年 03 月，无锡市郊区南站镇东风村民委员会及江苏无锡商业大厦集团有限公司将各自持有的合计 79.00% 公司股权分别转让给无锡商业大厦股份有限公司、无锡江南汽车销售有限责任公司、无锡神龙汽车销售服务有限责任公司、自然人李苏及自然人顾赞荣，转让比例分别为 45.00%、12.00%、5.00%、12.00% 及 5.00%，本次股权转让后，无锡市郊区南站镇东风村民委员会及江苏无锡商业大厦集团有限公司不再持有公司股权。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	135.00	45.00%
无锡江南汽车销售有限责任公司	60.00	20.00%
无锡市赛福斯汽车贸易有限公司	15.00	5.00%
无锡神龙汽车销售服务有限责任公司	15.00	5.00%



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

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
李苏	60.00	20.00%
顾赞荣	15.00	5.00%
合计	300.00	100.00%

第三次股权转让：2001 年 05 月，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及无锡神龙汽车销售服务有限公司将各自持有的合计 30.00% 公司分别转让给自然人李苏、自然人张延国及自然人韦晓东，转让比例分别为 20.00%、5.00% 及 5.00%，本次股权转让后，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及无锡神龙汽车销售服务有限公司不再持有公司股权。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	135.00	45.00%
李苏	120.00	40.00%
顾赞荣	15.00	5.00%
张延国	15.00	5.00%
韦晓东	15.00	5.00%
合计	300.00	100.00%

第一次增资：2001 年 07 月，公司增加注册资本至人民币 400.00 万元，由无锡商业大厦股份有限公司出资人民币 100.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	235.00	58.75%
李苏	120.00	30.00%
顾赞荣	15.00	3.75%
张延国	15.00	3.75%
韦晓东	15.00	3.75%
合计	400.00	100.00%

上述增资情况业经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公 W（2001）B139 号验资报告验证。

第二次增资：2002 年 07 月，公司增加注册资本至人民币 3,200.00 万元，由无锡商业大厦股份有限公司出资人民币 2,800.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	3,035.00	94.84%
李苏	120.00	3.75%
顾赞荣	15.00	0.47%



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

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
张延国	15.00	0.47%
韦晓东	15.00	0.47%
合计	3,200.00	100.00%

上述增资情况业经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公 W（2002）B088 号验资报告验证。

第四次股权转让：2002 年 09 月，顾赞荣、张延国及韦晓东将各自持有的合计 1.41% 公司转让给自然人李苏，本次股权转让后，顾赞荣、张延国及韦晓东不再持有公司股权。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	3,035.00	94.84%
李苏	165.00	5.16%
合计	3,200.00	100.00%

第三次增资：2003 年 08 月，公司增加注册资本至人民币 5,000.00 万元，由无锡商业大厦股份有限公司出资人民币 1,707.00 万元，李苏出资人民币 93.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	4,742.00	94.84%
李苏	258.00	5.16%
合计	5,000.00	100.00%

上述增资情况业经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公 W（2003）B142 号验资报告验证。

第四次增资：2003 年 08 月，公司增加注册资本至人民币 8,000.00 万元，由无锡商业大厦股份有限公司出资人民币 2,845.20 万元，李苏出资人民币 154.80 万元。至此，公司具体股东情况如下：

股东名称	出资额（人民币 万元）	出资比例
无锡商业大厦股份有限公司	7,587.20	94.84%
李苏	412.80	5.16%
合计	8,000.00	100.00%

上述增资情况业经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公 W（2004）B060 号验资报告验证。



股东更名：2007 年 10 月，公司股东无锡商业大厦股份有限公司更名为无锡商业大厦大东方股份有限公司。

第五次增资：2008 年 05 月，公司增加注册资本至人民币 13,000.00 万元，由无锡商业大厦大东方股份有限公司出资人民币 4,742.00 万元，李苏出资人民币 258.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

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	12,329.20	94.84%
李苏	670.80	5.16%
合计	13,000.00	100.00%

上述增资情况业经江苏公证会计师事务所有限公司出具的苏公 W（2008）B063 号验资报告验证。

第六次增资：2014 年 12 月，公司增加注册资本至人民币 43,000.00 万元，由无锡商业大厦大东方股份有限公司出资人民币 28,452.00 万元，李苏出资人民币 1,548.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

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%

第七次增资：2016 年 09 月，公司增加注册资本至人民币 66,096.00 万元，由无锡商业大厦大东方股份有限公司出资人民币 23,096.00 万元。至此，公司具体股东情况如下：

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	63,877.20	96.64%
李苏	2,218.80	3.36%
合计	66,096.00	100.00%

第五次股权转让：2016 年 12 月，李苏将其持有的 3.36% 公司股权转让给无锡商业大厦大东方股份有限公司，本次股权转让后，李苏不再持有公司股权。至此（评估基准日），公司具体股东情况如下：

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	66,096.00	100.00%
合计	66,096.00	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），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 20 多年的发展历史，作为一家具有 20 多年历史的资深汽车经销商集团，东方汽车在行业中具有重要的影响力，系中国汽车流通协会常务理事单位，江苏省汽车流通行业协会副会长单位，无锡市汽车流通行业协会会长单位。

立足长三角经济最发达的地区进行区域布局，目前已经形成了以无锡地区为核心，涵盖江阴、宜兴、苏州、南通、海门、镇江、宿迁、浙江长兴等跨区域的市场经营格局，除无锡本地建立起了一座汽车城、三个汽车 4s 店集群、两座大型二手车市场，构筑坚实的汽车销售服务基地之外，在南通地区，也已经形成了由宝马、捷豹路虎、雷克萨斯、沃尔沃等高端品牌构成的啬园路豪华品牌汽车城。

经过长期积累，多次转型，东方汽车目前已经形成了由 4S 店集群、汽车用品、汽车美容、二手车市场、汽车理赔中心、汽车租赁等庞大的后产业市场构成的立体经营格局。除 4s 店业务之外，汽车金融、保险、汽车用品、二手车业务等都已经作为独立业务布局，二手车业务在无锡市场份额占比达到 69%。

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》及其他相关会计准则的规定。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。公司为增值税一般纳税人，增值税税率为 13%、6%，消费税税率 10%，按应税营业收入计缴纳；城建税率为 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；地方教育费附加为 2%，按应缴流转税额计缴；企业所得税税率为 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 元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末
流动资产	849,713,917.63	791,665,846.90	771,570,502.41
其他权益工具投资			37,284,971.03
长期应收款	294,000.00	44,000.00	44,000.00
长期股权投资	764,458,109.28	799,893,969.73	785,379,304.40
投资性房地产	181,674,337.29	171,266,381.13	160,973,259.21
固定资产	311,485,119.06	289,183,609.04	266,690,890.78
在建工程	347,580.82		
无形资产	205,222,420.85	198,309,428.55	191,119,077.75
长期待摊费用	3,821,310.58	3,899,188.31	2,704,264.80
递延所得税资产	552,006.10	485,296.61	725,565.87
其他非流动资产	125,459.80	115,004.80	104,549.80
资产合计	2,317,694,261.41	2,254,862,725.07	2,216,596,386.05
流动负债	959,648,397.74	811,040,200.81	559,108,697.84
非动负债	86,422,063.38	79,774,212.34	80,791,905.08
负债合计	1,046,070,461.12	890,814,413.15	639,900,602.92
所有者权益	1,271,623,800.29	1,364,048,311.92	1,576,695,783.13

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币 元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	166,432,408.94	160,645,733.44	104,006,846.74
营业总成本	162,475,166.90	157,044,522.25	89,961,409.12
其他收益	237,476.15	71,280.20	885,579.24
投资收益	61,071,824.07	83,251,687.23	236,847,853.70
信用减值损失		236,325.97	-991,589.01
资产减值损失	1,958,572.39		
资产处置收益	2,720.52	19,901.14	98,974.59
营业利润	67,227,835.17	87,180,405.73	250,886,256.14
利润总额	75,333,741.87	93,603,165.62	257,534,518.56
所得税费用	2,134,399.48	1,178,653.99	51,540,183.49
净利润	73,199,342.39	92,424,511.63	205,994,335.07

上述 2018 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，审计报告文号：苏公 W[2019]A566 号；2019 年度、2020 年度会计报表经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，审计报告文号：苏公 W[2020]A469 号、苏公 W[2021]A421 号。

(2) 无锡商业大厦集团东方汽车有限公司合并口径



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

近三年的资产、负债情况如下：

金额单位：人民币 元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末
流动资产	1,345,570,398.41	1,436,479,126.56	1,499,142,875.70
其他权益工具投资			37,284,971.03
长期应收款	10,219,490.94	8,928,490.94	8,574,833.44
长期股权投资	103,986,709.47	94,023,069.92	15,851,899.78
投资性房地产	181,674,337.29	171,266,381.13	160,973,259.21
固定资产	702,646,518.93	655,916,772.53	606,114,929.75
在建工程	2,617,082.03	48,183.00	1,134,598.67
无形资产	310,962,664.22	300,591,667.23	289,909,310.08
商誉	3,323,376.15		
长期待摊费用	60,357,074.55	63,238,615.71	55,664,022.97
递延所得税资产	919,321.65	622,245.76	763,492.97
其他非流动资产	3,899,759.46	1,269,551.24	1,153,933.61
资产合计	2,726,176,733.10	2,732,384,104.02	2,676,568,127.21
流动负债	1,528,747,087.40	1,458,929,940.28	1,132,355,208.53
非动负债	100,667,752.97	89,899,666.92	89,982,053.06
负债合计	1,629,414,840.37	1,548,829,607.20	1,222,337,261.59
归属于母公司所有者权益	1,064,094,988.88	1,149,099,978.41	1,419,512,658.49
少数股东权益	32,666,903.85	34,454,518.41	34,718,207.13
股东权益合计	1,096,761,892.73	1,183,554,496.82	1,454,230,865.62

近三年的经营情况如下：

金额单位：人民币 元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业总收入	5,779,106,740.02	6,007,329,851.68	6,243,268,810.08
营业总成本	5,773,535,464.04	5,927,762,448.14	6,143,192,947.17
其他收益	1,112,425.88	1,084,391.67	6,314,729.43
投资收益	54,919,562.39	21,171,687.23	217,157,853.70
信用减值损失		-131,447.25	-823,259.63
资产减值损失	5,233,553.00	-3,323,376.15	-469.65
资产处置收益	3,468,672.27	8,288,292.56	7,534,701.28
营业利润	70,305,489.52	106,656,951.60	330,259,418.04
利润总额	74,576,834.39	123,725,008.58	342,923,687.59
所得税费用	19,973,455.64	28,112,904.49	85,933,950.12
净利润	54,603,378.75	95,612,104.09	256,989,737.47
归属于母公司股东的净利润	50,888,342.32	84,792,015.88	247,416,048.75
少数股东损益	3,715,036.43	10,820,088.21	9,573,688.72

上述 2018 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，审计报告文号：苏公 W[2019]A566 号；2019 年度、2020 年度会计报表经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，审计报告文号：苏公 W[2020]A469 号、苏公 W[2021]A421 号。

（三）委托人与被评估单位的关系

截止评估基准日，委托人系被评估单位股东，持股比例 100.00%。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

资产评估报告使用人为委托人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

根据《无锡商业大厦大东方股份有限公司第八届董事会第四次会议决议》，无锡商业大厦大东方股份有限公司拟转让无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权，由无锡商业大厦大东方股份有限公司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第八届董事会第四次会议决议》。

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申报的在 2020 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	
货币资金	153,728,084.06
应收账款	5,006,112.04
预付款项	654,872.35
其他应收款	611,735,947.78
存货	139,176.04
其他流动资产	306,310.14



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	账面金额
二、非流动资产	
其他权益工具投资	37,284,971.03
长期应收款	44,000.00
长期股权投资	785,379,304.40
投资性房地产	160,973,259.21
固定资产	266,690,890.78
无形资产	191,119,077.75
长期待摊费用	2,704,264.80
递延所得税资产	725,565.87
其他非流动资产	104,549.80
三、资产总计	2,216,596,386.05
四、流动负债	
短期借款	130,000,000.00
应付账款	638,099.13
预收款项	14,721,398.35
合同负债	202,259.87
应付职工薪酬	3,600,033.82
应交税费	54,399,613.57
应付利息	218,062.27
其他应付款	355,319,612.44
其他流动负债	9,618.39
五、非流动负债	
递延收益	73,126,361.30
递延所得税负债	7,665,543.78
六、负债总计	639,900,602.92
七、所有者权益	1,576,695,783.13

上述资产和负债已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保意见报告，审计报告文号：苏公 W[2021]A421 号。

被评估单位现经营场所无锡市金城东路 290 号东方汽车城系自有用房，该处房产已纳入评估范围。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业申报的账外资产为 28 项注册商标，详见“（四）”。

（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为长期股权投资、投资性房地产、固定资产及无形资产。具体分布地点及特点如下：

1、长期股权投资具体情况如下表：



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

金额单位：人民币 元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面值
1	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	51.00%	5,103,326.79
2	无锡神龙汽车销售服务有限公司	100.00%	18,347,818.96
3	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	80.00%	19,474,700.00
4	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	100.00%	12,860,000.00
5	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	100.00%	5,817,752.00
6	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	100.00%	11,969,800.00
7	无锡东方海达汽车销售有限公司	100.00%	8,183,671.96
8	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	100.00%	12,797,593.52
9	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	95.00%	9,783,216.25
10	无锡市东方驾驶培训有限公司	90.00%	4,500,000.00
11	无锡东方汽车用品超市有限公司	31.85%	3,680,904.19
12	江苏东方二手车交易市场有限公司	100.00%	5,001,181.86
13	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	100.00%	8,437,558.23
14	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	65.00%	6,195,010.97
15	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	100.00%	25,345,800.00
16	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
17	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
18	无锡东方丽通汽车销售服务有限公司	100.00%	23,698,720.87
19	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	100.00%	8,000,000.00
20	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
21	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
22	南通东沃汽车销售服务有限公司	100.00%	35,000,000.00
23	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
24	吴江宝致汽车销售服务有限公司	100.00%	20,000,000.00
25	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
26	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
27	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司	60.00%	6,000,000.00
28	无锡东方凯驰汽车服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
29	无锡东方永通汽车销售服务有限公司	100.00%	25,000,000.00
30	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	100.00%	26,875,000.00
31	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	80.00%	18,300,000.00
32	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	60.00%	4,381,144.21
33	海门宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%	50,000,000.00
34	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
35	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	70.00%	7,000,000.00
36	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	100.00%	12,000,000.00
37	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	70.00%	7,000,000.00
38	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司	100.00%	3,000,000.00
39	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
40	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司	100.00%	2,149,500.00
41	无锡福阳汽车销售服务有限公司	100.00%	20,000,000.00
42	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%	5,000,000.00
43	无锡东方上工维修连锁有限公司	100.00%	40,000,000.00

无锡商业大厦大东方股份有限公司拟转让持有的
无锡商业大厦集团东方汽车有限公司股权
涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告



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	账面值
44	无锡东信机动车拍卖有限公司	60.00%	1,800,000.00
45	长兴奥长汽车销售服务有限公司	100.00%	95,718,200.00
46	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	80.00%	63,656,504.81
47	无锡东方君翔汽车销售服务有限公司	100.00%	5,000,000.00
48	无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
49	江阴东方汇达汽车销售服务有限公司	100.00%	10,000,000.00
50	上海金扳手信息科技股份有限公司	48.29%	15,451,899.78
	合计		785,379,304.40

2、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248,353,132.98元，账面净值160,973,259.21元。

投资性房地产具体情况如下表：

金额单位：人民币 元

序号	名称	结构	建筑面积 (平方米)	对应土地面积 (平方米)	账面原值	账面净值	备注
1	临时展厅	框架结构	4,084.00	4,084.00	17,462,298.99	11,290,584.94	锡新国用(2010)第13号，土地面积按容积率
2	无锡保时捷	框架结构	17,280.00	17,280.00	54,766,424.73	35,164,596.72	锡新国用(2010)第13号，土地面积按容积率
3	风行展厅	框架结构	5,469.81	4,558.18	16,486,144.27	10,601,178.85	锡新国用(2010)第28号，土地面积按容积率
4	二手车	框架结构	28,911.05	24,092.54	94,368,811.82	60,895,651.37	锡新国用(2010)第29号，土地面积按容积率
5	二手车二期	钢结构	13,886.00	13,886.00	25,267,276.25	12,993,749.03	锡新国用(2010)第13号，土地面积按容积率
6	二手车三期	钢结构、 框架结构	11,766.00	11,766.00	25,477,649.91	19,497,216.22	锡新国用(2010)第13号，土地面积按容积率
7	万盛(东方汽车城14号地块)			5,966.25	5,745,299.41	4,165,342.07	锡新国用(2010)第13号，土地面积按租赁合同
8	法拉利(东方汽车城7号地块)			7,764.04	8,779,227.60	6,364,940.01	锡新国用(2010)第28号，土地面积按租赁合同
	小计		81,396.86	89,397.01	248,353,132.98	160,973,259.21	

除风行展厅、二手车、外其他房屋均未办理房屋所有权证。

3、固定资产分别为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备，具体如下表：

金额单位：人民币 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	443,090,129.34	264,227,972.50
2	固定资产—机器设备	73,059.83	22,014.94
3	固定资产—车辆	609,482.88	122,681.39
4	固定资产—电子设备	15,036,365.02	2,318,221.95
	固定资产合计	458,809,037.07	266,690,890.78
	减：固定资产减值准备		
	固定资产净额	458,809,037.07	266,690,890.78

(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号的品种4S



店、办公楼、配套用房等，账面原值 443,792,419.94 元，账面净值 264,227,972.50 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 3 台/套，账面原值为 73,059.83 元，账面净值 22,014.94 元，主要为举升机，设备在正常使用中。

(3) 车辆 6 辆，账面原值为 609,482.88 元，账面净值 122,681.39 元，主要为 5 辆公务用车及 1 辆园区内观光车，其中：牌号为苏 B1816Q 的奔驰汽车，涉及诉讼，已向法院申请执行，目前车辆下落不明。其余车辆正常使用中。

(4) 电子设备 489 台/项，账面原值 15,036,365.02 元，账面净值 2,318,221.95 元，主要为电脑、空调、办公家具等办公设备，设备正常使用中。

上述固定资产目前存放于被评估单位经营地无锡市金城东路290号。

4、评估基准日，被评估单位无形资产分别为土地使用权及其他无形资产，具体如下表：

金额单位：人民币 元

科目名称	账面价值
无形资产—土地使用权	189,053,618.45
无形资产—其他无形资产	2,065,459.30
无形资产合计	191,119,077.75
减：无形资产跌价准备	
无形资产净额	191,119,077.75

(1) 无形资产—土地使用权账面值 189,053,618.45 元，总面积 240,836.19 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。2 宗土地使用权总面积为 330,233.20 平方米，投资性房地产内对应的 2 宗土地使用权面积为 89,397.01 平方米，扣除后目前账面对应的土地使用权面积和账面值如下：

金额单位：人民币 元

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 ²)	账面值	规划容积率
锡新国用(2010)第 013 号	金城路 290 号	2050/1/14	出让	商业	40	六通一平	99,427.95	69,420,524.08	1



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

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 ²)	账面值	规划容积率
锡新国用(2010)第028号-029号	金城路290号	2050/4/29	出让	商业	40	六通一平	141,408.24	119,633,094.37	1.2
合计							240,836.19	189,053,618.45	

(2) 无形资产—其他无形资产账面值 2,065,459.30 元，系被评估单位外购的软件系统等。本次评估将账面未反应的 28 项注册商标纳入评估范围。

1) 商标具体如下：

序号	注册号	商标名称/图形	权利期限	类别	权利人
1	9930105	东方新纪元 (ORIENTAL NEW ERA)	2023-11-13	35	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
2	9930137	东方新纪元 (ORIENTAL NEW ERA)	2023-11-13	36	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
3	9930179	东方新纪元 (ORIENTAL NEW ERA)	2023-11-13	37	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
4	9930209	东方新纪元 (ORIENTAL NEW ERA)	2023-11-13	39	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
5	9930249	东方新纪元 (ORIENTAL NEW ERA)	2023-09-06	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
6	9930046	东方新纪元丝带图形	2022-11-06	12	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
7	13130234	定保通 (文字)	2025-01-13	37	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
8	30208925	A+ (图形)	2029-04-13	39	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
9	30214694	A+ (图形)	2029-04-13	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
10	30198082	Oriental SG (图形)	2029-02-13	37	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
11	33576715	点到车 (图形)	2029-06-20	35	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
12	33576753	点到车 (图形)	2029-06-20	36	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
13	33576752	点到车 (图形)	2029-06-20	37	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
14	33576751	点到车 (图形)	2029-06-20	39	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
15	33576750	点到车 (图形)	2029-06-20	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
16	33576749	点到车 (图形)	2029-06-20	42	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
17	33576748	点到车 (点字图形)	2029-06-20	35	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
18	33576747	点到车 (点字图形)	2029-06-20	36	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
19	33576714	点到车 (点字图形)	2029-06-20	37	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
20	33576713	点到车 (点字图形)	2029-06-20	39	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
21	33576712	点到车 (点字图形)	2029-06-20	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
22	33576711	点到车 (点字图形)	2029-06-20	42	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
23	33576729	点到车拼音 (文字)	2029-06-20	36	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
24	33576726	点到车拼音 (文字)	2029-06-20	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
25	33576725	点到车拼音 (文字)	2029-06-20	42	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
26	33576723	点到车 (全 logo)	2029-06-20	36	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
27	33576717	点到车 (全 logo)	2029-06-20	41	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
28	33576716	点到车 (全 logo)	2029-06-20	42	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

(四) 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：

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

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、公平交易的价值估计数额。

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

经委托人确定，本项目资产评估基准日为 2020 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》（2016 年 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》（2018 年修订）；
- 1、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；



- 4、《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）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月修正）；
- 8、《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）；
- 9、《房地产估价规范》（GBT50291-2015）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 11、《企业会计准则》（财政部令第 33 号）；
- 12、其他有关法规和规定。

（二）评估准则依据

- 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—资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 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—资产评估程序》中评协〔2018〕36 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—无形资产》中评协〔2017〕37 号；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》中评协〔2017〕38 号；
- 10、《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、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35 号；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47 号；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48 号；
- 16、《商标资产评估指导意见》中评协（2017）51 号。

（三）经济行为依据

- 1、无锡商业大厦大东方股份有限公司第八届董事会第四次会议决议；
- 2、资产评估委托合同。

（四）权属依据

- 1、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司验资报告及章程；
- 2、原材料、设备订货合同或购置发票；
- 3、房地产权证或不动产权证；
- 4、机动车行驶证；
- 5、其他产权证明资料；
- 6、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价收费标准的法规、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、《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）；

9、国内证券市场的历史收益统计分析数据；

10、会计师事务所有限公司审计报告；

11、评估人员现场勘察记录；

12、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。

市场法是通过在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。由于在资本市场上可以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，所以本次评估适用市场法。

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。

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，采用资产基础法和市场法分别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

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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

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）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。

(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。坏账准备评估为零。

(3) 预付款项的评估

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。

(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。

(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。

(6) 存货的评估

低值易耗品及库存商品的评估

经评估人员通过对低值易耗品及库存商品的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，低值易耗品及库存商品账账、账表、账实相符，现被评估单位生产经营情况正常，低值易耗品及库存商品周转流动较快，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。



(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、其他权益工具投资的评估

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，确定评估方法和评估程序。本次其他权益工具已按公允价值计量，故以核实后账面值作为评估值。

3、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。

4、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。

(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。

(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。

5、投资性房地产为出租的房地产。

根据《房地产估价规范》及《资产评估执业准则—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。

本次评估对象均为汽车4S店、二手车交易市场（对外出租），市场成交案例较少，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，考虑相关税费后的评估净值。

（1）成本法

投资性房地产评估值 = 房屋建筑物评估值 + 土地使用权评估值 - 相关税费

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 = 建筑物建筑造价 + 前期费用 + 管理费用 + 资金成本 + 开发利润 - 可抵扣增值税

建筑造价包括土建工程、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主要采用类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

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

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参考国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

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的投资性房地产未单独办理房地产权证或不动产权证，故本次投资性房地产对应的土地使用权面积按规划容积率计算。

其中土地使用权评估采用市场比较法：



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 = $\frac{\sum \text{待估对象的区域因素打分}}{\sum \text{参照案例的区域因素打分}}$

个别因素修正系数 = $\frac{\sum \text{待估对象的个别因素打分}}{\sum \text{参照案例的个别因素打分}}$

(2) 收益法

收益法是求取评估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料 → 估算潜在毛收入 → 估算有效



毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

$$\text{收益法基本计算公式为： } V = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

根据评估对象的特点，本次评估采用的收益法公式是按照有限年收益，逐年递增的计算模型（未来收益前 t 年按一定比率递增递减，t 年后保持不变），测算评估对象的收益价值，具体公式如下：

$$V = \frac{a}{(r-g)^x} \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+r)^t} \right] + \frac{a*(1+g)^t}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{(n-t)}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

其中：V—为收益价值；a—为未来第一年净收益；r—为报酬率；n—为收益期限；g—为净收益逐年递增的比率，t—为 t 年。

6、固定资产的评估

(1) 房屋建筑物

根据《房地产估价规范》及《资产评估执业准则—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、宿舍、办公等辅助用房，市场成交案例较少，出租案例较少，故本次评估采用成本法进行评估。

成本法

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 = 建筑物建筑造价 + 前期费用 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣增

值税



建筑造价包括土建工程、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类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

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

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：由评估人员在现场勘察后，参考国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋使用年限的规定，按实际结构及使用情况确定尚可使用年限。

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%

其中装修费用的评估，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。

(2) 设备（机器设备、车辆、电子设备等）：

机器设备、电子设备、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式计算其资金成本；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：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%;$$

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%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据2012年12月27日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012第12号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。



对于评估基准日后至评估报告出具日期间出售的车辆，以实际销售价确认评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。对于已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

7、无形资产

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分别为土地使用权及其他无形资产二类。

(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

1) 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 = $\frac{\sum \text{待估对象的区域因素打分}}{\sum \text{参照案例的区域因素打分}}$

个别因素修正系数 = $\frac{\sum \text{待估对象的个别因素打分}}{\sum \text{参照案例的个别因素打分}}$

2) 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：

$$P = P_0 \times R_y \times R_d \times R_p \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e)$$

式中：P—土地使用权价值

P₀—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

R_p—容积率修正系数

R_a—区域修正系数和

R_e—个别因素修正系数和

其中：

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

R_y—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 R_d 按照地价水平指数进行测算。

容积率修正系数 R_p 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 $R_a = \sum$ 待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 $R_e = \sum$ 待估对象的个别因素修正系数。

(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。

(3) 商标的评估

对于公司应用的商标类无形资产，由于目前国内外与评估对象相似的无形资产转让案例极少，信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

被评估单位主要业务为汽车销售，商标对其贡献不大，因此不适宜采用收益法评估。

故商标的评估，采用重置成本法评估。

8、长期待摊费用

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。

9、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。

10、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。

11、负债

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、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 + 非经营性、溢余资产净值) × (1 - 缺少流动性折扣) - 少数股东权益

或：股权价值最终评估结果 = (股权投资价值比率 × 被评估企业相应参数 + 非经营性、溢余资产净值) × (1 - 缺少流动性折扣) - 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，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估计划。

4、指导被评估单位进行清查，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评估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，评定估算评估对象的评估值。

7、根据评估人员对评估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，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。



九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，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；评估范围仅以委托人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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

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。

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 2,216,596,386.05 元，负债账面值为 639,900,602.92 元，所有者权益账面值为 1,576,695,783.13 元。

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，以 2020 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 2,579,317,981.68 元，负债评估值为 585,055,831.95 元，股东全部权益价值评估值为 1,994,262,149.73 元，大写人民币：壹拾玖亿玖仟肆佰贰拾陆万贰仟壹佰肆拾玖元柒角叁分。评估增值 417,566,366.60 元，增值率 26.48%。

委评资产在评估基准日 2020 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：2020年12月31日

单位：人民币 元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
一、流动资产合计	771,570,502.41	771,570,502.41		
货币资金	153,728,084.06	153,728,084.06		
应收账款	5,006,112.04	5,006,112.04		
预付账款	654,872.35	654,872.35		
其他应收款	611,735,947.78	611,735,947.78		
存货	139,176.04	139,176.04		
其他流动资产	306,310.14	306,310.14		
二、非流动资产合计	1,445,025,883.64	1,807,747,479.27	362,721,595.63	25.10
其他权益工具投资	37,284,971.03	37,284,971.03		
长期应收款	44,000.00	44,000.00		



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	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
长期股权投资	785,379,304.40	667,462,433.55	-117,916,870.85	-15.01
投资性房地产	160,973,259.21	269,290,000.00	108,316,740.79	67.29
固定资产	266,690,890.78	270,149,261.00	3,458,370.22	1.30
无形资产	191,119,077.75	562,686,698.02	371,567,620.27	194.42
长期待摊费用	2,704,264.80		-2,704,264.80	-100.00
递延所得税资产	725,565.87	725,565.87		
其他非流动资产	104,549.80	104,549.80		
三、资产总计	2,216,596,386.05	2,579,317,981.68	362,721,595.63	16.36
四、流动负债合计	559,108,697.84	559,108,697.84		
短期借款	130,000,000.00	130,000,000.00		
应付账款	638,099.13	638,099.13		
预收账款	14,721,398.35	14,721,398.35		
应付职工薪酬	3,600,033.82	3,600,033.82		
应交税费	54,399,613.57	54,399,613.57		
应付利息	218,062.27	218,062.27		
其他应付款	355,319,612.44	355,319,612.44		
合同负债	202,259.87	202,259.87		
其他流动负债	9,618.39	9,618.39		
五、非流动负债合计	80,791,905.08	25,947,134.11	-54,844,770.97	-67.88
递延收益	73,126,361.30	18,281,590.33	-54,844,770.97	-75.00
递延所得税负债	7,665,543.78	7,665,543.78		
六、负债总计	639,900,602.92	585,055,831.95	-54,844,770.97	-8.57
七、净资产	1,576,695,783.13	1,994,262,149.73	417,566,366.60	26.48

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

- 1、长期股权投资评估减值 117,916,870.85 元，减值率 15.01%，减值主要原因为：部分子公司经营情况较差，造成评估减值。
- 2、投资性房地产评估增值 108,316,740.79 元，增值率 67.29%，增值主要原因为：近年来土地价格上涨造成评估增值较大。
- 3、固定资产评估增值 3,458,370.22 元，增值率 1.30%，增值主要原因为：房屋建筑物增值，近年人工与材料价格上涨等因素导致评估增值较大。
- 4、无形资产评估增值 371,567,620.27 元，增值率 194.42%，增值主要原因为：近年来土地价格上涨造成。这也是本次资产基础法评估增值的主要原因。
- 5、长期待摊费用评估减值 2,704,264.80 元，减值率 100.00%，减值主要原因为：长期待摊费用均为与房屋相关的工程支出，该房地产评估时已考虑。



6、非流动负债评估减值 54,844,770.97 元，减值率 75.00%，主要原因为：递延收益评估为零，保留相关所得税。

（二）市场法评估结论

经市场法评估，以2020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1,998,000,000.00元，大写人民币：壹拾玖亿玖仟捌佰万元整。较合并口径审计后的归属于母公司所有者权益评估增值578,487,341.51元，增值率40.75%。较审计后母公司的净资产评估增值421,304,216.87元，增值率26.72%。

（三）最终评估结论

经采用两种方法评估，资产基础法评估结果为 1,994,262,149.73 元，市场法评估结果为 1,998,000,000.00 元。两种经评估方法评估结果基本一致，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。

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值为 1,994,262,149.73 元，大写人民币：壹拾玖亿玖仟肆佰贰拾陆万贰仟壹佰肆拾玖元柒角叁分。

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)被评估单位应收款项在本次评估中根据被评估单位提供的情况说明及评估人员的判断，除确切收到拒付通知书外，其余评估为零的款项，并不影响被评估单位对该款项追索的权利。

(六)本报告对评估资产和相关负债所做的评估，是为客观反无锡商业大厦集团东方汽车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。

(七)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。

(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、被评估单位子公司无锡东方海达汽车销售有限公司、无锡东方福美汽车销售服务有限公司、无锡东方鸿润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、南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司、宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司及宿迁东方谊通汽车销售服务有限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。本次评估以各子公司申报的面积并核实评估。

2、子公司—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。

3、子公司—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。

4、子公司—无锡奥骐汽车销售服务有限公司：2016 年 9 月，无锡市富寓房地产开发有限公司、长兴奥长汽车销售服务有限公司及无锡奥骐汽车销售服务有限公司三方签订《代持土地协议书》，协议约定无锡市富寓房地产开发有限公司将其名下 19,782.1 平方米土地使用权（原土地使用权证号锡惠国用【2010】第 0002 号）转入无锡奥骐汽车销售服务有限公司，无锡奥骐汽车销售服务有限公司实际使用 11,344 平方米，并将 11,344 平方米（约 17 亩）按每亩 150 万元合计 2550 万元作为无锡市富寓房地产开发有限公司对无锡奥骐汽车销售服务有限公司的出资，剩余 8,438.1 平方米土地使用权仍



归无锡市富寓房地产开发有限公司所有，由无锡奥骐汽车销售服务有限公司代持，代持的土地上无房屋建筑物及构筑物。截止本次评估基准日，无锡奥骐汽车销售服务有限公司已办理不动产权证（苏【2016】不动产权第0079967号），证载国有土地使用权面积为19,782.1平方米，本次评估按11,344平方米进行评估。

5、评估基准日后至评估报告出具日期间，部分车辆（试驾车）已销售，本次对该部分车辆的评估价值按已销售价格确认。

6、东方汽车固定资产——车辆中，牌号为苏B1816Q的奔驰汽车，涉及诉讼，已向法院申请执行，但目前该车辆下落不明，本次对该车辆评零处理。

7、评估基准日，被评估单位为子公司提供担保情况如下：

序号	被担保公司	银行	担保期限	担保金额（万元）
1	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	南京银行	2020.1.9-2021.1.9	500.00
2	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	南京银行	2019.12.18-2021.1.5	1,000.00
3	无锡祥顺汽车销售服务有限公司	南京银行	2020.1.5-2021.1.5	500.00
4	无锡东方驰诺汽车销售服务有限公司	南京银行	2020.1.20-2021.1.20	500.00
5	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	南京银行	2020.3.1-2021.3.1	500.00
6	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	平安银行	2020.3.24-2021.3.23	4,000.00
7	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	平安银行	2020.11.7-2021.11.8	3,200.00
8	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	平安银行	2020.9.17-2021.9.18	3,000.00
9	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	工商银行	2020.3.30-2021.4.1	5,030.00
10	长兴奥长汽车销售服务有限公司	平安银行	2020.10.15-2021.10.16	4,440.00

8、评估基准日，被评估单位将控股子公司账面价值35,903,263.00元汽车合格证（计153辆）及账面价值1,405,208.54元的试驾车（计7辆）为母公司无锡商业大厦大东方股份有限公司及被评估单位自身提供质押担保。

至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，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，且委托人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、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和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

5、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，委托人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，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、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。

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2021 年 12 月 30 日止）。

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 06 月 01 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产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



(本页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华



资产评估专业人员：徐 恺（中国资产评估师）



颜继军（中国资产评估师）



其他评估项目人员：罗伟忠、章琦、沈震琦、蒋毅

2021年06月01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第八届董事会第四次会议决议；
- 2、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 2018 年—2020 年审计报告；
- 3、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司企业法人营业执照；
- 4、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司历次验资报告及股权转让协议；
- 5、房地产权证
- 6、车辆行驶证；
- 7、注册商标证
- 8、委托人企业法人营业执照；
- 9、委托人承诺函；
- 10、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的承诺函；
- 11、资产评估机构和资产评估人员的承诺函；
- 12、上海市财政局备案公告（沪财企备案（2017）7 号）；
- 13、证券期货相关业务评估资格证书；
- 14、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 15、资产评估机构企业法人营业执照；
- 16、资产评估汇总表。