

国海证券股份有限公司关于  
无锡商业大厦大东方股份有限公司  
重大资产出售暨关联交易  
之  
独立财务顾问报告（修订稿）

独立财务顾问



签署日期：二零二一年六月

## 释义

在本报告书中，除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、上市公司、大东方股份、大东方	指	无锡商业大厦大东方股份有限公司，原无锡商业大厦股份有限公司
大厦集团、控股股东、交易对方、集团公司	指	江苏无锡商业大厦集团有限公司
本次交易、本次重组、本次重大资产重组、本次重大资产出售	指	无锡商业大厦大东方股份有限公司拟出售全资子公司无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 51%的股权，出售控股子公司无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司 51%的股权
重组报告书	指	无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）
报告书、本报告书、独立财务顾问报告、本独立财务顾问报告	指	《国海证券股份有限公司关于无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）》
拟出售资产、标的股权、标的资产	指	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司 51%的股权和无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司 51%的股权
重大资产出售协议	指	无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售协议
标的公司	指	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司和无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司
东方汽车	指	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
新纪元汽车	指	无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司
有限公司	指	江苏无锡商业大厦有限公司
商业实业公司	指	无锡市商业实业有限公司，原无锡市商业实业公司
商业外贸公司	指	无锡市商业对外贸易公司
商业建设公司	指	无锡市商业建设发展有限公司，原无锡市商业建设发展公司
天鹏公司	指	无锡天鹏集团有限公司，原无锡天鹏集团公司
均瑶集团	指	上海均瑶（集团）有限公司
健高医疗	指	健高医疗技术（上海）有限公司
报告期、两年	指	2019 年度、2020 年度
评估基准日	指	2020 年 12 月 31 日
国海证券、独立财务顾问、本独立财务顾问	指	国海证券股份有限公司
国枫律所、法律顾问	指	北京国枫律师事务所
公证天业、审计机构	指	公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）

申威评估、资产评估机构	指	上海申威资产评估有限公司
过渡期间	指	标的资产评估基准日至交割日的期间
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《财务顾问办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
《格式准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《适用指引第 1 号》	指	《上海证券交易所上市公司自律监管规则适用指引第 1 号——重大资产重组》
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《廉洁从业意见》	指	《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

注：本报告书所涉数据的尾数差异或不符系四舍五入所致。

# 目录

释义.....	1
目录.....	3
独立财务顾问声明与承诺.....	6
一、独立财务顾问声明.....	6
二、独立财务顾问承诺.....	7
重大事项提示.....	9
一、本次交易的主要内容.....	9
二、本次交易构成重大资产重组.....	9
三、本次交易构成关联交易.....	9
四、本次交易不构成重组上市.....	10
五、本次交易对上市公司控制权和主营业务的影响情况.....	10
六、本次交易对价支付方式.....	10
七、标的资产的交易价格和估值情况.....	10
八、本次交易对上市公司的影响.....	11
九、本次交易方案实施需履行的批准程序.....	14
十、本次重组相关方的重要承诺.....	14
十一、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，上市公司控 股股东、实际控制人及上市公司董事、监事、高级管理人员股份减持计划..	21
十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	21
重大风险提示.....	26
一、与本次交易相关的风险.....	26
二、与标的资产相关的风险.....	28
三、本次交易完成后上市公司的行业和业务风险.....	29
四、其他风险.....	30
第一节 本次交易概述.....	32
一、本次交易的背景和目的.....	32
二、本次交易的决策过程和批准情况.....	34
三、标的资产估值及作价情况.....	34
四、本次交易的具体方案.....	35
五、本次交易构成重大资产重组.....	35
六、本次交易构成关联交易.....	36
七、本次交易不构成重组上市.....	36
八、本次交易对上市公司的影响.....	36
九、独立财务顾问.....	39
第二节 上市公司基本情况.....	40
一、公司概况.....	40
二、公司设立及历史沿革.....	40
三、公司最近六十个月控股权变动及最近三年重大资产重组情况.....	44
四、公司最近两年的主要财务数据.....	45
五、公司主营业务情况.....	45

六、控股股东及实际控制人概况.....	46
七、公司合法经营情况.....	48
第三节 交易对方基本情况.....	50
一、本次交易对方基本情况.....	50
二、交易对方与上市公司之间关联关系的说明.....	57
三、交易对方向上市公司推荐董事、监事或高级管理人员情况.....	58
四、交易对方及其主要管理人员最近五年受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明.....	58
五、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况.....	58
第四节 交易标的基本情况.....	60
一、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司.....	60
二、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司.....	115
第五节 交易标的评估的情况.....	139
一、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司.....	139
二、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司.....	266
三、公司董事会对本次交易标的评估合理性以及定价的公允性分析.....	346
四、独立董事对本次交易评估事项的独立意见.....	355
第六节 本次交易主要协议.....	356
一、标的资产交易价格的确定.....	356
二、交易方案及支付方式.....	356
三、交割事项.....	357
四、过渡期安排.....	357
五、职工安置方案.....	358
六、协议生效条件.....	358
七、双方的声明、承诺和保证.....	358
八、协议的履行、变更与解除.....	360
九、违约责任.....	360
第七节 独立财务顾问核查意见.....	362
一、基本假设.....	362
二、本次交易的合规性分析.....	362
三、本次交易定价依据及合理性分析.....	366
四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见.....	369
五、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析.....	372
六、对本次交易是否构成关联交易的核查.....	376
七、根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》，财务顾问应对公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，是否符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神等发表核查意见.....	379
八、关于本次交易中聘请第三方行为的核查.....	382

九、关于内幕信息知情人登记制度制定及执行情况、本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况的核查意见.....	384
第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见.....	389
一、公司立项及内核程序.....	389
二、独立财务顾问内核意见.....	390
第九节 独立财务顾问结论意见.....	391

## 独立财务顾问声明与承诺

国海证券受大东方委托，担任本次重大资产出售事宜的独立财务顾问，就该事项向大东方全体股东提供独立意见，并制作本独立财务顾问报告。

本独立财务顾问严格按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《格式准则第 26 号》、《财务顾问办法》、《上市规则》和《适用指引第 1 号》等法律规范的相关要求，以及大东方与交易对方签署的《重大资产出售协议》及其他与本次交易相关的协议，大东方及交易对方提供的有关资料、大东方董事会编制的《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书(草案)（修订稿）》，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，经过审慎调查，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，就本次交易认真履行尽职调查义务，对上市公司相关的申报和披露文件进行审慎核查，向大东方全体股东出具独立财务顾问报告，并做出如下声明与承诺：

### 一、独立财务顾问声明

1、本独立财务顾问与本次交易各方无任何关联关系。本独立财务顾问本着客观、公正的原则对本次交易出具独立财务顾问报告。

2、本独立财务顾问报告所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供。相关各方对所提供的资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

3、截至本独立财务顾问报告出具之日，国海证券就大东方本次重大资产出售事宜进行了审慎核查，本独立财务顾问报告仅对已核实的事项向大东方全体股东提供独立核查意见。

4、本独立财务顾问对《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的独立财务顾问报告已经提交国海证券内核机构审查，内核机构经审查后同意出具本独立财务顾问报告。

5、本独立财务顾问同意将本独立财务顾问报告作为大东方本次重大资产出售的法定文件，报送相关监管机构，随《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》上报上海证券交易所并上网公告。

6、对于对本独立财务顾问报告至关重要而又无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来识别的事实，本独立财务顾问主要依据有关政府部门、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见、说明及其他文件做出判断。

7、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本独立财务顾问报告中刊载的信息和本意见做任何解释或者说明。

8、本独立财务顾问报告不构成对大东方的任何投资建议，对投资者根据本报告书所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读大东方董事会发布的《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》和与本次交易有关的其他公告文件全文。

## **二、独立财务顾问承诺**

本独立财务顾问在充分尽职调查和内核的基础上，作出以下承诺：

1、本独立财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与上市公司和交易对方披露的文件内容不存在实质性差异。

2、本独立财务顾问已对上市公司和交易对方披露的文件进行充分核查，确信披露文件的内容与格式符合要求。



3、本独立财务顾问有充分理由确信上市公司委托本独立财务顾问出具意见的重大资产重组方案符合法律、法规和中国证监会及交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、有关本次重大资产出售的财务顾问专业意见已提交国海证券内核机构审查，内核机构同意出具此专业意见。

5、本独立财务顾问在与上市公司接触后到担任独立财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈的问题。

## 重大事项提示

特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

### 一、本次交易的主要内容

本次交易由上市公司大东方股份出售全资子公司东方汽车 51%的股权和控股子公司新纪元汽车 51%的股权。本次交易的交易对方为大厦集团。

### 二、本次交易构成重大资产重组

由于本次交易导致上市公司丧失了对东方汽车和新纪元汽车的控股权，根据《重组管理办法》第十四条的规定，本次交易测算的资产总额、营业收入以及资产净额分别以东方汽车和新纪元汽车的资产总额、营业收入以及净资产额为准。

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产出售协议》及上市公司、东方汽车、新纪元汽车 2020 年度经审计的财务数据，本次交易的相关比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额 (2020 年末)	营业收入 (2020 年度)	资产净额 (2020 年末)
上市公司 (A)	709,895.78	793,630.73	341,640.38
拟出售资产-东方汽车	267,656.81	624,326.88	141,951.27
拟出售资产-新纪元汽车	29,231.00	87,665.40	11,765.79
拟出售资产合计 (B)	296,887.81	711,992.28	153,717.06
比例 (B/A)	41.82%	89.71%	44.99%

根据上述测算，本次重组拟出售资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上。根据《重组管理办法》第十二条关于重大资产重组的确定标准，本次交易构成重大资产重组。因本次交易为现金出售，不涉及股份发行，本次交易无需取得中国证监会的核准。

### 三、本次交易构成关联交易

本次交易对方大厦集团持有公司 44.71%的股份，为公司的控股股东，与公司具有关联关系，因此本次交易构成关联交易。

上市公司董事会审议本次重组事项时，关联董事已回避表决，也未曾代理其他董事行使表决权。独立董事对有关事项进行事前认可并发表了独立意见。上市公司股东大会审议本次重组事项时，关联股东需回避表决。

本次交易的交易价格参考评估机构对各标的公司股权价值出具的评估报告，独立董事对评估机构的独立性及交易价格公允性发表了独立意见。

#### **四、本次交易不构成重组上市**

本次交易为上市公司重大资产出售，不会导致上市公司控制权发生变化，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形。因此，本次交易不构成重组上市。

#### **五、本次交易对上市公司控制权和主营业务的影响情况**

本次交易方案不涉及上市公司发行股份或其他股份变动，不会对上市公司控制权构成影响。

本次交易前，上市公司主营业务为百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮三个核心业务板块，并通过对“健高医疗”股权的受让及增资，切入了医疗健康行业。本次交易完成后，上市公司将退出汽车销售与服务这一业务板块的经营，主营业务将发生较大变化。

#### **六、本次交易对价支付方式**

本次交易以现金方式支付。

#### **七、标的资产的交易价格和估值情况**

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为评估结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0158 号），

截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为 199,426.21 万元，评估增值 41,756.64 万元，增值率 26.48%。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0159 号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为 15,400.96 万元，评估增值 3,126.06 万元，增值率 25.47%。

本次交易拟出售标的公司 51%股权对应的评估值为 109,561.86 万元，经交易各方友好协商，本次交易标的资产交易价格确定为 109,500.00 万元。

## 八、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易方案不涉及上市公司发行股份或其他股份变动，不会对上市公司股权结构构成影响。本次交易前后公司的股权结构没有发生变化。

### （二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据公证天业就本次交易完成后上市公司编制的 2020 年度备考财务报表出具的《审阅报告》（苏公 W[2021]E1327 号），本次交易前后上市公司主要财务数据的对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		
	交易前	交易后	变动额
总资产	709,895.78	628,394.34	-81,501.44
总负债	349,587.61	228,390.11	-121,197.50
净资产	360,308.16	400,004.23	39,696.07
归属于母公司股东权益	341,640.38	388,629.81	46,989.43
营业收入	793,630.73	85,495.74	-708,134.99
营业利润	42,441.44	20,890.19	-21,551.25
利润总额	43,538.50	20,720.18	-22,818.32
净利润	31,561.22	17,735.96	-13,825.26
归属于母公司所有者的净利润	31,507.01	17,932.19	-13,574.82

项目	2020年12月31日/2020年度		
	交易前	交易后	变动额
每股收益（元/股）	0.36	0.20	0.16

从上表可以看出，本次交易完成后，上市公司的总资产规模、总负债规模、营业收入规模和净利润指标规模均有所下降，但净资产指标有小幅增长。其中2020年度，上市公司归属于母公司所有者的净利润将由交易前的31,507.01万元下降至交易后的17,932.19万元，因此短期内上市公司盈利指标会有所下降。由于标的公司2020年度净利润中非经常性投资收益占比较大，本次交易完成后，相比于归母公司所有者净利润的下降幅度，上市公司扣非后的净利润下降幅度更少，本次交易对上市公司扣非后的真实盈利指标影响相对较小。

### （三）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮——三个核心业务板块，具体如下：

#### 1、百货零售

公司旗下“大东方百货”定位于中高端精品百货的销售与服务，主要为满足消费者的个性化、高端化商品需求。公司以“大东方百货本部中心店”为核心，整合旗下资源，与800余个国内外知名品牌形成长期稳定的合作关系，并拥有近30万的注册会员，不断稳固江苏省内、以无锡为中心辐射范围内的行业龙头地位。百货零售业务主要经营模式包括联营、自营等方式。

#### 2、汽车销售及服务

公司旗下“东方汽车”定位于区域型规模化的汽车销售及服务，与25个汽车品牌厂家建立合作关系，在无锡和周边城市共拥有43家4S门店，拥有注册会员数十万人，公司连续入围中国汽车经销商集团百强排行榜，作为江苏汽车流通行业内的代表企业，公司经营的4S店品牌结构不断优化调整，2020年新获北京奔驰乘用车4S店授权，4S店的整体经营质量进一步提升。

### 3、食品与餐饮

公司旗下“三凤桥”作为中国商务部首批认定唯一的无锡地区中华老字号企业，其生产的三凤桥酱排骨为无锡三大地方标志性特产之一——“无锡酱排骨”的发源品牌，享有声誉，其烹制技艺被列为首批江苏省非物质文化遗产目录。

“三凤桥”目前由食品生产和餐饮二个业务板块组成。“三凤桥食品”以生产餐桌熟食和特色礼品性食品两大系列共 100 多个品种为消费者所认知；“三凤桥餐饮”下辖“三凤酒家”、“三凤桥·客堂间”两个不同定位字号店，以继承典型无锡本帮菜为特色，以“江南·无锡的味道”、“家的味道”获得消费声誉，同时兼顾日、韩、川、粤菜系及时尚创新菜品，2012 年三凤酒家成为“锡菜”的研发创新基地。近年来“三凤桥”以“质量是生命，文化是精髓，传承老字号，开拓求创新”为发展思路，坚持传承与创新并举，通过江南美食与餐饮文化的推广，持续打造优质老字号品牌。

公司拟通过本次交易进一步调整业务结构，形成更符合公司战略发展的整体经营安排。本次交易完成后，上市公司将退出汽车销售与服务业务板块的经营，集中优势资源，聚焦于高毛利的食品与百货等现代消费业务板块，稳固公司在传统消费零售领域的行业龙头地位，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，双轮驱动公司业绩增长，为未来的长远发展保驾护航。

#### （四）本次交易对上市公司公司治理的影响

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，运作规范，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。本

次交易不会对现有的上市公司治理结构产生不利影响。

## 九、本次交易方案实施需履行的批准程序

### (一) 本次交易已经履行的决策程序

1、2021年6月1日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案；

2、2021年6月1日，交易对方大厦集团已履行相关决策程序，同意大厦集团收购东方汽车51%的股权和新纪元汽车51%的股权事宜。

### (二) 本次交易方案实施尚需履行的决策或审批程序

- 1、本次交易方案及相关事宜尚需经大东方股份股东大会审议通过；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

## 十、本次重组相关方的重要承诺

### (一) 上市公司及董事、监事、高级管理人员的承诺

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
关于所填报内幕知情人信息及内容的真实、准确、完整的承诺函	上市公司	根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》等法律、法规及规范性文件的相关规定，公司为本次重组起草了内幕信息知情人档案和重大事项进程备忘录。 就上述内幕信息知情人档案和重大事项进程备忘录，公司保证所填报内幕信息知情人信息及内容的真实、准确、完整，并按照《关于上市公司内幕信息知情人登记管理制度的规定》《上海证券交易所上市公司内幕信息知情人报送指引》的要求及时报送。
关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	上市公司；上市公司董事、监事、高级管理人员	上市公司： 本公司已向本次交易的相关当事方及公司聘请的中介服务机构提供本次交易的相关信息和文件(包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等)，并保证所提供的信息真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
	人员	<p>合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>在本次交易期间，公司将依照相关法律法规、中国证监会和上海证券交易所有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>上市公司董事、监事、高级管理人员：</p> <p>本人已向本次交易的相关当事方及大东方聘请的中介服务机构提供本次交易的相关信息和文件(包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等)，并保证所提供的信息真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给大东方或者投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。</p> <p>在本次交易期间，本人将依照相关法律法规、中国证监会和上海证券交易所有关规定，及时向大东方披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给公司或投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p> <p>如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在大东方拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交大东方董事会，由董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>
关于标的资产权属清晰及合法合规性的承诺函	上市公司	<p>本公司合法实际持有标的资产股权，该标的资产所对应的注册资本均已按时足额出资到位，本公司依法享有标的资产的全部法律权益，本公司承诺该等情形将保持或持续至标的资产交割过户至江苏无锡商业大厦集团有限公司名下之日。</p> <p>本公司对本次交易的标的资产已依法履行全部出资义务，该等股权所对应的注册资本均已按时足额出资到位，本公司依法享有该等股权的全部法律权益。</p> <p>本公司所持有的标的公司股权权属清晰，不存在任何权属纠纷，亦不存在纠纷或者潜在纠纷，不存在代持、委托持股或其他利益输送安排及任何其他可能使本公司持有的标的公司股权存在争议或潜在争议的情况。</p> <p>本公司所持标的公司股权不存在抵押、质押等权利受限制的情形，不存在未披露的诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者妨碍权属转移的情形，相关股权的过户或者转移不存在法律障碍，且该等情形保持或持续至标的资产交割过户至江苏无锡商业大厦集团有限公司名下之日。</p>
关于填补被摊薄即	上市公司董事、高	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；



承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
期回报措施的承诺	高级管理人员	<p>2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、本人承诺由公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、本人承诺，如公司未来拟实施股权激励计划，则该股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的新规定出具补充承诺；</p> <p>7、本人如违反上述承诺给公司或股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将无条件接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出的相关处罚或采取的相关管理措施。</p>
关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易及关于减持计划、守法诚信情况的说明及承诺	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>1、本人及本人直系亲属在本公司本次重大资产重组报告书（草案）公布之日前6个月内不存在买卖本公司股票的情况，亦未向他人提供买卖本公司股票的建议。</p> <p>2、本人及本人直系亲属不存在利用本次重大资产重组信息进行其他内幕交易的情形。</p> <p>3、本人于本次交易方案首次披露之日至交易实施完毕的期间内，没有减持公司股份的计划。</p> <p>4、本人最近五年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在因与证券市场无关的事项受到重大行政处罚或承担刑事责任的情形；本人不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形；</p> <p>5、本人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本人不存在被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情形；本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本承诺函为有效之承诺。如违反上述承诺，承诺人将承担相应的法律责任。</p>
关于公司守法诚信情况的承诺函	上市公司	<p>公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚(与证券市场明显无关的除外)，或者受到刑事处罚，或者因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证监会行政处罚的情形；公司最近三年内不存在被证券交易所采取监管措施、纪律处分或者被中国证监会派出机构采取行政监管措施的情形，最近十二个月内未受到过证券交易所公开谴责，亦不存在其他重大失信行为；公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；公司不存在《关于加强上市公司重大资产重组相</p>

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
		关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。

## (二) 控股股东、实际控制人承诺

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
关于填补被摊薄即期回报措施的承诺	大厦集团； 王均金	<p>1、本公司/本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；</p> <p>2、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司/本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺；</p> <p>3、本公司/本人如违反上述承诺给公司或其他股东造成损失的，本公司/本人将依法承担补偿责任。</p> <p>作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>
关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	大厦集团； 王均金	<p>本公司/本人已向本次交易的相关当事方及大东方聘请的中介服务机构提供本次交易的相关信息和文件(包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等)，并保证所提供的信息真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给大东方或者投资者造成损失的，本公司/本人将依法承担赔偿责任。</p> <p>在本次交易期间，本公司/本人将依照相关法律法规、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
关于避免同业竞争的承诺函	大厦集团； 王均金	<p>1、截至本承诺函出具之日，本公司/本人未曾直接或间接投资于任何与大东方现有业务存在竞争的公司、企业或其他经营实体；本公司/本人直接或间接投资的企业与大东方不存在同业竞争。在今后的任何时间内，本公司/本人或本公司/本人届时控股或实际控制的公司将不会直接或间接从事任何与大东方现有主要业务存在竞争的业务活动。</p> <p>2、本公司/本人或本公司/本人控股或实际控制的公司从事了对大东方的业务构成竞争的业务，本公司/本人将及时转让或者终止、或促成本公司/本人控股或实际控制的公司转让或终止该等业务。若大东方提出受让请求，本公司/本人将无条件按公允价格和法定程序将该等业务优先转让、或促成本公司/本人控股或实际控制的公司将该等业务优先转让给大东方。</p> <p>3、若大东方今后从事新的业务领域，则本公司/本人或本公司/本人控股、实际控制的其他公司将不从事与大东方新的业务领域相同或相似的业务活动。</p>

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
		<p>4、如果本公司/本人或本公司/本人控股或实际控制的企业将来可能获得任何与大东方产生直接或者间接竞争的业务机会，本公司/本人将立即通知大东方并尽力促成该等业务机会按照大东方能够接受的合理条款和条件首先提供给大东方。</p> <p>5、本公司/本人将保证合法、合理地运用股东权利，不采取任何限制或影响大东方正常经营的行为。</p> <p>6、如因本公司/本人或本公司/本人控股或实际控制的公司违反本承诺而导致大东方遭受损失、损害和开支，将由本公司/本人予以全额赔偿。</p> <p>本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>
关于不存在泄露本次交易内幕消息及利用本次交易信息进行内幕交易及关于减持计划、守法诚信情况的说明及承诺	大厦集团；王均金	<p>1、本公司、本人及本人直系亲属在大东方本次重大资产重组报告书（草案）公布之日前 6 个月内不存在买卖大东方股票的情况，亦未向他人提供买卖大东方股票的建议。</p> <p>2、本公司、本人及本人直系亲属不存在利用本次重大资产重组信息进行其他内幕交易的情形。</p> <p>3、本公司、本人于本次交易方案首次披露之日至交易实施完毕的期间内，没有减持公司股份的计划。</p> <p>4、本公司/本人最近五年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在因与证券市场无关的事项受到重大行政处罚或承担刑事责任的情形；本公司/本人不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形；</p> <p>5、本公司/本人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本公司/本人不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情形；本公司/本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。</p> <p>本承诺函为有效之承诺。如违反上述承诺，承诺人将承担相应的法律责任。</p>
关于减少和规范关联交易的承诺函	大厦集团；王均金	<p>1、本次交易完成后，在本公司/本人作为公司控股股东、实际控制人期间，本人及本人控制的其他企业将尽可能地减少并规范与大东方及其控制的企业之间的关联交易。</p> <p>2、对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业将遵循市场原则以公允、合理的交易价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害大东方及其股东的合法权益。</p>
关于保持公司独立性的承诺函	大厦集团；王均金	<p>1、保证大东方的总经理、副总经理、财务负责人等高级管理人员均无在本人及本人控制的其他企业中担任除董事、监事外的其他职务以及领取薪水的情形；保证大东方的财务人员不在本人及本人控制的其他企业中兼职；保证大东方高级管理人员的任命依据法律法规以及公司章程的规定履行合法程序；保证大东方的劳动、人事、社会保障制度、工资管理等完全独立于本人及本人控制的其他企业；</p>

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
		<p>2、保证大东方拥有与生产经营有关的独立、完整的资产，经营场所独立于本人及本人控制的其他企业；保证本人不会干预大东方资产管理以及占用公司资金、资产及其他资源；</p> <p>3、保证大东方提供产品服务、业务运营等环节不依赖于本人及本人控制的其他企业；保证大东方拥有独立于本人的生产经营系统、辅助经营系统和配套设施；保证大东方拥有独立的原料采购和产品销售系统；保证大东方拥有独立的生产经营管理体系；保证大东方独立对外签订合同、开展业务，形成独立完整的业务体系，实行经营管理独立核算、独立承担责任与风险；</p> <p>4、保证大东方按照相关会计制度的要求，设置独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策；保证大东方独立在银行开户并进行收支结算，并依法独立进行纳税申报和履行纳税义务；</p> <p>5、保证大东方按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规及其公司章程的规定，独立建立其法人治理结构及内部经营管理机构，并保证该等机构独立行使各自的职权；保证大东方的经营管理机构与本人及本人控制的其他企业的经营机构不存在混同、合署办公的情形。</p>

### (三) 交易对方承诺

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	大厦集团	<p>本公司已向本次交易的相关当事方及大东方聘请的中介服务机构提供本次交易的相关信息和文件(包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等)，并保证所提供的信息真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给大东方或者投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。</p> <p>在本次交易期间，本公司将依照相关法律法规、中国证监会和上海证券交易所有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。</p>
关于收购资金来源及守法诚信情况的说明及承诺	大厦集团	<p>1、本公司本次交易的收购资金来源于本公司及股东自有或者向具有充分经济实力的主体融得之资金，保证该等资金来源合法合规；</p> <p>2、本公司及本公司的主要管理人员严格遵守国家法律法规，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本公司及本公司的主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在因与证券市场无关的事项受到重大行政处罚或承担刑事责任的情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交</p>

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
		易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。

#### (四) 标的公司承诺

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
关于提供信息真实、准确、完整的承诺函	东方汽车、新纪元汽车	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司（以下称“东方汽车”）、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司（以下称“新纪元汽车”）作为本次交易的标的公司，已向本次交易的相关当事方及上市公司聘请的中介服务机构提供本次交易的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料和口头证言等），并保证所提供的信息真实、准确、完整，所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人已经合法授权并有效签署该文件；如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。在本次交易期间，东方汽车、新纪元汽车将依照相关法律法规、中国证监会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。
关于守法诚信情况的承诺函	东方汽车、新纪元汽车	<p>1、截至本承诺函出具之日，承诺人最近五年内不存在重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为，不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会等行政主管部门立案调查的情形，亦未受到过刑事处罚、与证券市场有关的行政处罚。</p> <p>2、截至本承诺函出具之日，承诺人最近五年内不存在负有数额较大债务到期未清偿、未履行承诺或涉及与除已披露的与经济纠纷有关的其他民事诉讼及仲裁的情形，不存在被中国证监会采取行政监管措施或行政处罚以及受到证券交易所纪律处分或公开谴责的情形，亦不存在其他证券市场失信行为。</p> <p>3、截至本承诺函出具之日，承诺人合法合规经营，不存在商业贿赂和不正当竞争等违法违规行为。</p> <p>4、本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺，任何一项承诺若被视为无效或终止将不影响其他各项承诺的有效性。</p> <p>5、自本承诺函出具之日起至本次交易完成之日，如上述承诺事项发生变更，承诺人将在第一时间通知上市公司为本次交易聘请的中介机构。</p>
关于不存在泄露本次交易内幕信息及利用本次交易信息进行内幕交易的承诺及守法诚信情况的说明及承诺	标的公司董事、监事、高级管理人员	<p>1、本人及本人直系亲属在大东方本次重大资产重组报告书（草案）公布之日前6个月内不存在买卖本公司股票的情况，亦未向他人提供买卖本公司股票的建议。</p> <p>2、本人及本人直系亲属不存在利用本次重大资产重组信息进行其他内幕交易的情形。</p> <p>3、本人最近五年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在因与证券市场无关的事项受到重大行政处罚或承担刑事责任的情形；本人不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形；</p> <p>4、本人不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证</p>

承诺名称	承诺人	承诺的主要内容
		券监督管理委员会立案调查的情形；本人不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情形；本人不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。 本承诺函为有效之承诺。如违反上述承诺，承诺人将承担相应的法律责任。

## 十一、上市公司控股股东、实际控制人对本次重组的原则性意见，上市公司控股股东、实际控制人及上市公司董事、监事、高级管理人员股份减持计划

上市公司控股股东大厦集团、实际控制人王均金已原则性同意本次重组，上市公司控股股东大厦集团、实际控制人王均金及上市公司全体董事、监事、高级管理人员已承诺自本次重大资产重组实施至完毕期间无减持计划。

## 十二、本次重组对中小投资者权益保护的安排

### （一）及时、公平披露本次交易的相关信息

本次交易涉及上市公司重大事件，公司已经切实按照《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》的要求履行了信息披露义务。公司将继续严格履行信息披露义务，按照相关法规的要求，及时、准确、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件与本次重组的进展情况。

### （二）股东大会提供网络投票平台

根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，上市公司就本次资产重组方案的表决提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。此外，上市公司就重大资产重组事宜召开股东大会，除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外，单独统计并披露其他股东的投票情况。

### （三）资产定价公允性

本次交易涉及的标的资产定价，以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告为基础，由交易双方协商确定。

### （四）本次重组即期回报摊薄事项的说明

#### 1、本次交易对上市公司每股收益的影响

根据公证天业出具的上市公司 2020 年度《审计报告》（苏公〔2021〕A436 号）以及公证天业按本次交易完成后上市公司 2020 年度备考财务报表出具的《审阅报告》（苏公 W[2021]E1327 号）。本次交易前后，上市公司的每股收益对比情况如下：

单位：元/股

项目		2020 年度	
		交易前	交易后 (备考数)
每股收益	基本每股收益	0.36	0.20
	稀释每股收益	0.36	0.20

本次交易前，上市公司 2020 年度经审计的归属于母公司所有者的净利润为 31,507.01 万元，对应的基本每股收益为 0.36 元。假设本次交易在 2020 年初完成，上市公司 2020 年度经审计的归属于母公司所有者备考净利润为 17,932.19 万元，对应的基本每股收益为 0.20 元，因此上市公司基本每股收益存在因本次重组而被摊薄的情形。

#### 2、即期每股收益被摊薄的填补措施

##### （1）充分利用本次交易获得的现金对价，调整优化公司产业结构

本次交易后，上市公司将剥离公司名下汽车销售与服务的业务，聚焦于高毛利的食品与百货等现代消费业务板块，集中优势资源和资金，稳固公司在传统消费零售领域的行业龙头地位，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，形成更符合公司战略发展的整体经营安排，从而保障公司的长远发展。

## **(2) 完善利润分配政策，强化投资者回报**

为完善和健全上市公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，公司将遵循《公司法》、证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，进一步完善利润分配制度，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

## **(3) 不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障**

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的、能充分独立运行的、高效精干的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确，相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。公司将不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

## **(4) 上市公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人出具了关于本次重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺**

上市公司董事、高级管理人员出具的关于本次重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺如下：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措



施的执行情况相挂钩；

5、本人承诺，如公司未来拟实施股权激励计划，则该股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的新规定出具补充承诺；

7、本人如违反上述承诺给公司或股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将无条件接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出的相关处罚或采取的相关管理措施。”

同时，上市公司控股股东及实际控制人承诺：

“1、本公司/本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

2、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司/本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺；

3、本公司/本人如违反上述承诺给公司或其他股东造成损失的，本公司/本人将依法承担补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

上市公司在分析本次交易对即期回报的摊薄影响过程中,为应对即期回报被摊薄风险而制定的填补回报具体措施不等于对上市公司未来利润做出保证,投资者不应据此进行投资决策,投资者据此进行投资决策造成损失的,上市公司不承担赔偿责任。

#### **(五) 过渡期间损益归属**

根据本次交易双方签署的《重大资产出售协议》,本次交易标的资产过渡期内产生的盈利或亏损均由大厦集团(交易对方)享有或承担,标的资产的交易价格不因标的资产在过渡期间的损益进行调整。

#### **(六) 聘请具备相关从业资格的中介机构**

本次交易中,上市公司聘请了具有专业资格的独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等中介机构,对本次交易方案及全过程进行监督并出具专业意见,确保本次交易定价公允、公平、合理,不存在损害全体股东的利益的情形。

## 重大风险提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。投资者在评价本次交易时，除本报告书和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素：

### 一、与本次交易相关的风险

#### （一）本次交易可能被暂停、终止或取消的风险

本次交易可能因下列事项的出现而发生暂停、终止或取消的风险，提请投资者注意投资风险：

1、上市公司制定了严格的内幕信息知情人登记管理制度，公司与交易对方在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易的内幕信息进行内幕交易的可能性，本次交易存在因上市公司股价异常波动或异常交易，可能涉嫌内幕交易，而被监管部门暂停、终止或取消的风险。

2、在本次交易的推进过程中，市场环境可能会发生变化，从而影响本次交易的条件；此外，监管机构的审核要求也可能对交易方案产生影响。在本次交易审核过程中，交易各方可能根据监管机构的要求及各自的诉求不断调整和完善交易方案，如交易各方无法就调整和完善交易方案的措施达成一致，本次交易存在被暂停、终止或取消的风险。

3、本次交易签署的《重大资产出售协议》中约定的协议生效条件和交割条件中任一条款若无法满足，则有可能导致本次交易被暂停、终止、取消或者后续步骤无法进行。提请投资者关注本次交易的协议生效条件和交割条件，并关注相关风险。

4、其他原因可能导致本次交易被暂停、终止或取消的风险。

#### （二）审批风险

本次交易尚需多项条件满足后方可实施，包括但不限于上市公司股东大会批

准本次重大资产重组以及其他可能需要的审批程序等。该等批准或核准均为本次交易的前提条件，能否通过批准或核准以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒投资者注意投资风险。

### （三）本次交易价款无法及时、足额支付的风险

本次交易的交易对方为大厦集团，交易双方已在签署的《重大资产出售协议》中就对价支付等事项予以明确约定：

1、大厦集团以向大东方股份支付现金的方式购买标的资产。

2、标的资产转让价款及支付

（1）大厦集团须于本协议生效之日起 10 个工作日内，向大东方股份足额支付第一期转让价款，即标的资产转让价款总额的 10%（人民币 10,950.00 万元）；

（2）大厦集团须于本协议生效之日起 45 个工作日内，向大东方股份足额支付第二期转让价款，即标的资产转让价款总额的 45%（人民币 49,275.00 万元）；

（3）大厦集团须于交割完成之日起 1 个月内，向大东方股份足额支付第三期转让价款，即标的资产转让价款总额的 35%（人民币 38,325.00 万元）；

（4）大厦集团须于交割完成之日起 2 个月内，向大东方股份足额支付第四期转让价款，即标的资产转让价款总额的 10%（人民币 10,950.00 万元）；

（5）大厦集团应按照协议的约定，将标的资产的转让价款及时、足额汇入大东方股份指定的银行账户。

尽管交易双方已就本次交易价款的支付进度及违约责任进行了明确约定，但若交易对方在约定时间内无法筹集足额资金，则本次交易价款存在不能及时、足额支付的风险。

### （四）因尚未取得新纪元汽车少数股东同意而变更交易方案的风险

截至本报告书签署日，本次交易尚未取得新纪元汽车少数股东无锡市机电设备有限公司出具的放弃优先购买权声明。上市公司已于 2021 年 6 月 4 日通过中

国邮政速递物流以邮寄的形式向新纪元汽车少数股东无锡市机电设备有限公司及其股东无锡恒通物业集团公司、无锡市物产总公司、间接股东无锡市国联物资投资有限公司发出了《股权转让通知书》，就本次股权转让涉及的有关事宜进行了通知。

尽管无锡市机电设备有限公司注册地址已无人员办公，企查查显示其工商登记股东无锡恒通物业集团公司最新工商登记状态为“吊销，未注销”、无锡市物产总公司最新工商登记状态为“已吊销”，但不排除无锡市机电设备有限公司不同意本次股权转让并在同等条件下购买拟转让的新纪元汽车 51%股权的可能性。因此本次交易存在因尚未取得新纪元汽车少数股东同意而变更交易方案的风险。

## 二、与标的资产相关的风险

### （一）标的资产的估值风险

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为标的公司的估值结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第 0158 号），截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为 199,426.21 万元，评估增值 41,756.64 万元，增值率 26.48%。根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第 0159 号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为 15,400.96 万元，评估增值 3,126.06 万元，增值率 25.47%。经交易各方友好协商，本次交易标的资产交易价格确定为 109,500.00 万元。

虽然对标的资产价值评估的各项假设遵循了谨慎性原则，并严格执行评估的相关规定，但仍可能因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、政策法规变动、行业监管变化，导致标的资产估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易的估值相关风险。

### （二）标的资产权属风险

上市公司所拥有的标的资产权属清晰、完整，不存在质押、权利担保或其它

受限制的情形。但在本次交易实施前，如果标的公司的股权出现诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议或者妨碍出售的其他情形，将会对本次交易的实施构成不利影响和风险。

### **三、本次交易完成后上市公司的行业和业务风险**

#### **（一）因出售资产而带来的主要业务变化和经营规模下降的风险**

本次交易完成后，上市公司将出售汽车销售与服务板块的业务，主营业务变更为百货零售和食品餐饮业务。由于标的资产的资产规模、营业收入占上市公司资产、收入的比重较高，本次交易完成后，上市公司的总资产、营业收入规模可能呈现一定程度的下降，提请广大投资者注意上市公司经营规模下降所带来的风险。

#### **（二）本次交易完成后摊薄即期回报的风险**

根据上市公司财务数据以及公证天业出具的《审阅报告》（苏公W[2021]E1327号）。2020年度，本次交易完成前上市公司的基本每股收益为0.36元/股，交易完成后为0.20元/股，上市公司本次交易完成后对应的基本每股收益存在因本次重组而被摊薄的情况。

本次交易完成后，上市公司即期回报存在被摊薄的风险，特此提醒投资者关注本次交易摊薄即期回报的风险。

#### **（三）新增关联交易的风险**

本次交易完成后，标的公司与公司受同一实际控制人控制，根据《上市规则》的相关规定，标的公司将成为上市公司的新增关联方。本次交易完成后，上市公司与标的公司之间的资金往来等将构成关联交易。

虽然上市公司会继续严格按照有关法律法规、公司关联交易制度及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，提高关联交易的决策透明度和信息披露质量，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益，但本次交易完成后，上市公司与标的

公司之间存在新增关联交易的风险。

#### **（四）上市公司对标的公司进行担保的风险**

本次交易前，为满足本次交易所涉标的公司的经营及发展的需要，依据《公司法》、《证券法》等法律法规及《公司章程》，上市公司为标的公司的银行贷款提供了连带责任担保，并严格履行了信息披露义务。截至 2021 年 5 月 31 日，上市公司对本次交易所涉标的公司实际担保余额合计 19,400.00 万元。本次交易完成后，标的公司将不再是上市公司的控股子公司，上市公司对标的公司的担保将构成关联担保。针对在标的资产股权交割日尚存的上市公司为标的公司债务提供的担保事宜，上市公司将于本次重组完成后继续在现有担保额度内为标的公司提供担保。鉴于本次交易完成后公司的对外担保累计金额较大，占公司最近一期经审计归属于母公司的所有者权益的比例也较高，若被担保人未能按期履行还款协议，将可能会对上市公司产生不利影响。

#### **（五）本次交易存在可能导致公司未来主要利润来自于投资收益的风险**

根据公证天业就本次交易完成后上市公司编制的 2020 年度备考财务报表出具的《审阅报告》，公司备考营业利润为 208,901,900.12 元，投资收益为 105,523,789.43 元，占营业利润的比例为 50.51%；其中对联营企业和合营企业的投资收益为 100,326,888.01 元，占营业利润的比例为 48.03%。本次交易完成后，上市公司存在未来主要利润可能来自于投资收益的风险。

### **四、其他风险**

#### **（一）股票价格波动风险**

公司股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、汇率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。公司提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。公司将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作，及时履行信息披露义务，以保障广大投资者的利益。敬请投资者注意投资风险，谨慎投资。

## （二）不可抗力风险

不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。自然灾害以及其他突发性不可抗力事件将可能影响本次交易的顺利进行。公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可抗力因素带来不利影响的可能性。



## 第一节 本次交易概述

### 一、本次交易的背景和目的

#### (一) 本次交易背景

##### 1、传统汽车经销市场格局从增量竞争转为存量竞争

中国汽车产业起步发展较晚，但自 2009 年中国汽车销量超越美国以来，已连续十多年蝉联全球汽车产销第一。经过多年的快速增长，汽车行业市场竞争异常激烈，目前已进入了重大转型期，市场总量开始呈现负增长趋势。

根据中国流通协会下属的汽车市场研究分会——乘用车市场信息联席会的统计数据，2017 年我国乘用车销量同比增长 2.1%，达到 2,375.83 万辆，达到历史最高峰；2018 年，我国乘用车销量同比下降 5.8%，为 2,235.10 万辆；2019 年，我国乘用车销量同比下降 7.4%，为 2,069.76 万辆；2020 年我国乘用车销量同比下降 6.8%至 1,928.80 万辆。我国乘用车销量三连降，比 2017 年的峰值减少了近 450 万辆，2017-2020 年年均复合增长率为-6.71%。

传统燃油汽车在乘用车市场容量销量下降的同时，新能源汽车销量飞速成长，不断蚕食公司主营的传统燃油汽车销售市场空间。公司汽车销售业务面临瓶颈，增长乏力。为避免汽车销售与服务业务板块业绩下滑导致上市公司运营情况恶化，上市公司基于对外部经济形势和汽车销售行业的判断，在审慎评估汽车销售行业发展前景及下属相关经营主体整体经营状况的基础上，决定出售所持有的全资子公司东方汽车 51%的股权和控股子公司新纪元汽车 51%的股权，从而保障上市公司稳健经营，维护全体股东的利益。

##### 2、公司传统“三主业”发展需要大量资源支撑，做精做强成为较优选择

本次交易前，上市公司一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮——三个核心业务板块。

最近两年，公司汽车销售及服务业务的营业收入分别为 67.59 亿元、68.79

亿元，在行业内具备一定的规模，发展已经较为平稳；综合毛利率分别为 7.00% 和 6.63%，汽车销售及服务业务竞争较为激烈，毛利率较低。现有情况下保持一定规模营业收入和利润的途径主要是三方面：一是增加市场投入，拓展销售渠道；二是加强精细化管理，降本控费；三是提高整车库存周转率，对库存较长的整车进行促销回笼资金。因此，汽车销售及服务业务的发展对公司人员精力以及生产经营资金的投入也提出了较高要求，对公司资源占用较大。

与此同时，尽管受疫情影响公司百货零售及食品餐饮业务 2020 年收入有所下降，但其一直维持较高的毛利率。2019 年及 2020 年，公司百货零售业务的毛利率水平分别为 15.84% 和 42.04%，食品餐饮业务的毛利率水平分别为 40.87% 和 38.90%。相比于汽车销售与服务业务，公司更看好餐饮与零售行业的发展前景。

因而在现有条件下，剥离占用资源较多、行业前景较差、成长性较低的业务，聚焦毛利率较高的餐饮与零售业务，集中精力和资源做大做强相关产业链，并逐步以餐饮与零售业务良好现金流为基础，培育医疗健康等新兴业务作为新的业绩增长点，成为上市公司的较优选择。

## **（二）本次交易的目的**

### **1、消除汽车行业下行对上市公司业绩带来的不利影响**

本次交易完成后，上市公司剥离处于行业下行通道的汽车销售与服务业务，从长期来看有利于提高公司资产质量，改善财务状况，增强持续盈利能力和抗风险能力；此外，本次交易的支付方式为现金，公司可获得一定数量的现金回笼，有利于提高流动比率，为公司发展提供资金支持，保障上市公司稳定经营。

### **2、通过资产出售调整优化公司产业结构，实现公司长远战略布局**

目前虽然汽车销售与服务业务贡献的毛利较高，但在上市公司三大业务板块中毛利率最低，2019 年及 2020 年度分别为 7.00% 和 6.63%。当前，乘用车行业整体进入转型期，市场总量呈负增长的趋势，公司在该领域的继续投入将会降低公司资产的使用效率，对资产收益率的增长带来不利影响，无法实现对中小股东利益的最大化。通过本次重大资产出售，公司将发展前景趋缓的汽车销售与服务

业务剥离，回笼资金。未来上市公司将会集中优势资源，以高毛利的食品与百货等现代消费为核心，逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，形成更符合公司战略发展的整体经营安排，从而保障公司的长远发展。

因此，本次交易有利于优化上市公司资产结构，提升上市公司的持续经营能力和抗风险能力，从长远来看，有利于实现上市公司长远战略布局。

## 二、本次交易的决策过程和批准情况

### （一）已履行的决策程序

1、2021年6月1日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案；

2、2021年6月1日，交易对方大厦集团已履行相关决策程序，同意大厦集团收购东方汽车51%的股权和新纪元汽车51%的股权事宜。

### （二）本次交易尚需履行的决策或审批程序

根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易尚需履行的审批程序为：

- 1、本次交易方案及相关事宜尚需经大东方股东大会审议通过；
- 2、其他可能涉及的审批事项。

上述批准或核准均为本次交易的前提条件，公司将及时公布本次重组的最新进展，提请广大投资者注意投资风险。

## 三、标的资产估值及作价情况

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为评估结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第0158号），截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为199,426.21万元，评估增值

41,756.64 万元，增值率 26.48%。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0159 号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为 15,400.96 万元，评估增值 3,126.06 万元，增值率 25.47%。

本次交易拟出售标的公司 51%股权对应的评估值为 109,561.86 万元，经交易各方友好协商，本次交易标的资产交易价格确定为 109,500.00 万元。

## 四、本次交易的具体方案

### （一）整体方案概述

本次交易由上市公司大东方股份出售全资子公司东方汽车 51%的股权和控股子公司新纪元汽车 51%的股权。

### （二）本次交易主体

本次交易的交易对方为大厦集团。

### （三）本次交易对价支付方式

本次交易以现金方式支付。

### （四）过渡期间损益归属

根据本次交易双方签署的《重大资产出售协议》，本次交易标的资产过渡期内产生的盈利或亏损均由交易对方大厦集团享有或承担，标的资产的交易价格不因标的资产在过渡期间的损益进行调整。

## 五、本次交易构成重大资产重组

由于本次交易导致上市公司丧失了对东方汽车和新纪元汽车的控股权，根据《重组管理办法》第十四条的规定，本次交易测算的资产总额、营业收入以及资产净额分别以东方汽车和新纪元汽车的资产总额、营业收入以及净资产额为准。

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产出售协议》及上市公司、东方汽

车、新纪元汽车 2020 年度经审计的财务数据，本次交易的相关比例计算如下：

单位：万元

项目	资产总额 (2020 年末)	营业收入 (2020 年度)	资产净额 (2020 年末)
上市公司 (A)	709,895.78	793,630.73	341,640.38
拟出售资产-东方汽车	267,656.81	624,326.88	141,951.27
拟出售资产-新纪元汽车	29,231.00	87,665.40	11,765.79
拟出售资产合计 (B)	296,887.81	711,992.28	153,717.06
比例 (B/A)	41.82%	89.71%	44.99%

根据上述测算，本次重组拟出售资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上。根据《重组管理办法》第十二条关于重大资产重组的确定标准，本次交易构成重大资产重组。因本次交易为现金出售，不涉及股份发行，本次交易无需取得中国证监会的核准。

## 六、本次交易构成关联交易

本次交易对方大厦集团持有公司 44.71%的股份，为公司的控股股东，与公司具有关联关系，因此本次交易构成关联交易。

上市公司董事会审议本次重组事项时，关联董事已回避表决，也未曾代理其他董事行使表决权。独立董事对有关事项进行事前认可并发表了独立意见。上市公司股东大会审议本次重组事项时，关联股东需回避表决。

本次交易的交易价格参考评估机构对各标的公司股权价值出具的评估报告，独立董事对评估机构的独立性及交易价格公允性发表了独立意见。

## 七、本次交易不构成重组上市

本次交易为上市公司重大资产出售，不会导致上市公司控制权发生变化，不属于《重组管理办法》第十三条规定的情形。因此，本次交易不构成重组上市。

## 八、本次交易对上市公司的影响

### （一）本次交易对上市公司股权结构的影响

本次交易方案不涉及上市公司发行股份或其他股份变动，不会对上市公司股权结构构成影响。本次交易前后公司的股权结构没有发生变化。

### （二）本次交易对上市公司财务指标的影响

根据公证天业就本次交易完成后上市公司编制的 2020 年度备考财务报表出具的《审阅报告》（苏公 W[2021]E1327 号），本次交易前后上市公司主要财务数据的对比情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日/2020 年度		
	交易前	交易后	变动额
总资产	709,895.78	628,394.34	-81,501.44
总负债	349,587.61	228,390.11	-121,197.50
净资产	360,308.16	400,004.23	39,696.07
归属于母公司股东权益	341,640.38	388,629.81	46,989.43
营业收入	793,630.73	85,495.74	-708,134.99
营业利润	42,441.44	20,890.19	-21,551.25
利润总额	43,538.50	20,720.18	-22,818.32
净利润	31,561.22	17,735.96	-13,825.26
归属于母公司所有者的净利润	31,507.01	17,932.19	-13,574.82
每股收益（元/股）	0.36	0.20	0.16

从上表可以看出，本次交易完成后，上市公司的总资产规模、总负债规模、营业收入规模和净利润指标规模均有所下降，但净资产指标有小幅增长。其中 2020 年度，上市公司归属于母公司所有者的净利润将由交易前的 31,507.01 万元下降至交易后的 17,932.19 万元，因此短期内上市公司盈利指标会有所下降。由于标的公司 2020 年度净利润中非经常性投资收益占比较大，本次交易完成后，相比于归母公司所有者净利润的下降幅度，上市公司扣非后的净利润下降幅度更少，本次交易对上市公司扣非后的真实盈利指标影响相对较小。

### （三）本次交易对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮——三个核心业务板块，具体如下：

### 1、百货零售

公司旗下“大东方百货”定位于中高端精品百货的销售与服务，主要为满足消费者的个性化、高端化商品需求。公司以“大东方百货本部中心店”为核心，整合旗下资源，与 800 余个国内外知名品牌形成长期稳定的合作关系，并拥有近 30 万的注册会员，不断稳固江苏省内、以无锡为中心辐射范围内的行业龙头地位。百货零售业务主要经营模式包括联营、自营等方式。

### 2、汽车销售及服务

公司旗下“东方汽车”定位于区域型规模化的汽车销售及服务，与 25 个汽车品牌厂家建立合作关系，在无锡和周边城市共拥有 43 家 4S 门店，拥有注册会员数十万人，公司连续入围中国汽车经销商集团百强排行榜，作为江苏汽车流通行业内的代表企业，公司经营的 4S 店品牌结构不断优化调整，2020 年新获北京奔驰乘用车 4S 店授权，4S 店的整体经营质量进一步提升。

### 3、食品与餐饮

公司旗下“三凤桥”作为中国商务部首批认定唯一的无锡地区中华老字号企业，其生产的三凤桥酱排骨为无锡三大地方标志性特产之一——“无锡酱排骨”的发源品牌，享有声誉，其烹制技艺被列为首批江苏省非物质文化遗产目录。

“三凤桥”目前由食品生产和餐饮二个业务板块组成。“三凤桥食品”以生产餐桌熟食和特色礼品性食品两大系列共 100 多个品种为消费者所认知；“三凤桥餐饮”下辖“三凤酒家”、“三凤桥·客堂间”两个不同定位字号店，以继承典型无锡本帮菜为特色，以“江南·无锡的味道”、“家的味道”获得消费声誉，同时兼顾日、韩、川、粤菜系及时尚创新菜品，2012 年三凤酒家成为“锡菜”的研发创新基地。近年来“三凤桥”以“质量是生命，文化是精髓，传承老字号，开拓求创新”为发展思路，坚持传承与创新并举，通过江南美食与餐饮文化的推

广，持续打造优质老字号品牌。

公司拟通过本次交易进一步调整业务结构，形成更符合公司战略发展的整体经营安排。本次交易完成后，上市公司将退出汽车销售与服务业务板块的经营，集中优势资源，聚焦于高毛利的食品与百货等现代消费业务板块，稳固公司在传统消费零售领域的行业龙头地位，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，双轮驱动公司业绩增长，为未来的长远发展保驾护航。

#### **（四）本次交易对上市公司公司治理的影响**

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，运作规范，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。本次交易不会对现有的上市公司治理结构产生不利影响。

### **九、独立财务顾问**

上市公司聘请国海证券股份有限公司担任本次重组的独立财务顾问。国海证券经中国证监会批准依法设立，具备开展财务顾问业务资格。



## 第二节 上市公司基本情况

### 一、公司概况

中文名称	无锡商业大厦大东方股份有限公司
英文名称	Wuxi Commercial Mansion Grand Orient Co.,Ltd
住所	无锡市中山路 343 号
统一社会信用代码	91320200703514737E
法定代表人	高兵华
注册资本	88,477.9518 万元
邮政编码	214001
联系电话	0510-82702093
传真号码	0510-82700313
董事会秘书	陈辉
互联网网址	<a href="http://www.eastall.com">http://www.eastall.com</a>
股票简称	大东方
股票代码	600327
上市地	上海证券交易所
上市时间	2002-06-25

### 二、公司设立及历史沿革

#### (一) 公司设立

公司前身江苏无锡商业大厦有限公司成立于 1998 年 1 月 20 日，注册资本为 6,500 万元，其中：主发起人集团公司以其经评估确认后的与百货零售业务相关的经营性净资产（不包含土地使用权）5,850 万元出资，占注册资本的 90%；商业实业公司以现金出资 590 万元，占注册资本的 9.07%；商业外贸公司、商业建设公司和天鹏公司分别以现金出资 20 万元，各占注册资本的 0.31%。

1999 年 8 月 20 日经江苏省人民政府苏政复 [1999] 88 号文批准，公司由有限公司变更设立，设立时公司名称为“无锡商业大厦股份有限公司”。1999 年 9 月 17 日，公司在江苏省工商行政管理局登记注册，营业注册号为 3200001104597，注册资本为 68,689,961 元。原有限公司股东集团公司、商业实业公司、商业外贸公司、商业建设公司和天鹏公司作为公司发起人，按照各自对原有限公司的投资

比例持有公司股权。

公司设立时的股权结构如下：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
大厦集团	61,820,965	90.00
商业实业公司	6,230,179	9.07
商业建设公司	212,939	0.31
商业外贸公司	212,939	0.31
天鹏公司	212,939	0.31
合计	68,689,961	100.00

## （二）公司上市

公司于2002年6月25日在上海证券交易所上市，股票简称为“大厦股份”，股票代码为“600327”。公司首次公开发行股票并上市时的股本结构如下：

股份类型	股份数（股）	占总股本比例（%）	
非流通股	大厦集团	61,820,965	56.88
	无锡市商业实业有限公司	6,230,179	5.73
	无锡市商业建设发展公司	212,939	0.20
	无锡市商业对外贸易公司	212,939	0.20
	无锡天鹏集团公司	212,939	0.20
社会公众股	40,000,000	36.80	
总股本	108,689,961	100.00	

## （三）2004年4月，未分配利润及资本公积金转增股本

经2004年4月16日公司召开的2003年度股东大会审议通过，公司以2003年末总股本108,689,961股为基数，以未分配利润向全体股东每10股转送4股、以资本公积金向全体股东每10股转增6股，转增后公司股本总额增至217,379,922股。公司该次未分配利润和资本公积金转增注册资本事宜已经江苏公证会计师事务所有限公司于2004年5月20日出具的“苏公W[2004]B081号”《验资报告》验证。2004年6月10日，公司获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

## （四）2006年4月，资本公积转增股本

经 2006 年 4 月 30 日公司召开的 2005 年度股东大会审议通过，公司以 2005 年末总股本 217,379,922 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股，转增后公司股本总额增至 326,069,883 股。公司该次资本公积金转增注册资本事宜已经江苏公证会计师事务所有限公司于 2006 年 5 月 19 日出具的“苏公 W[2006]B085 号”《验资报告》验证。2006 年 6 月 9 日，公司获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

#### **（五）2006 年 9 月，股权分置改革**

公司于 2006 年 9 月 18 日召开股权分置改革相关股东会议，会议通过了公司股权分置改革方案。该股权分置改革方案的要点为公司非流通股股东向股权分置改革实施的股权登记日登记在册的流通股股东每 10 股支付 2.7 股股票对价。公司该股权分置改革方案已经江苏省国有资产监督管理委员会《关于无锡商业大厦股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》（苏国资复[2006]151 号）批准。经上海证券交易所《关于实施无锡商业大厦股份有限公司股权分置改革方案的通知》（上证上字[2006]653 号）批准，公司非流通股股东向流通股股东支付了股票对价并于 2006 年 9 月 26 日完成过户，原非流通股股东所持股份获得上市流通权。

#### **（六）2007 年 9 月，公司更名**

经公司 2007 年 9 月 12 日召开的 2007 年第一次临时股东大会审议通过，公司名称由“无锡商业大厦股份有限公司”变更为“无锡商业大厦大东方股份有限公司”，公司英文名称由“WUXI COMMERCIAL MANSION CORP.,LTD”变更为“WUXI COMMERCIAL MANSION GRAND ORIENT CO.,LTD”，公司证券简称和证券代码保持不变，仍为“大厦股份”和“600327”。2007 年 9 月 24 日江苏省无锡工商行政管理局核准下发了变更公司名称后的企业法人营业执照。

#### **（七）2010 年 5 月，未分配利润转增股本**

经 2010 年 5 月 11 日公司召开的 2009 年度股东大会审议通过，公司以 2009 年末总股本 326,069,883 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股转送 6 股，

转送后公司股本总额增至 521,711,813 股。公司该次未分配利润转增注册资本事宜已经公证天业于 2010 年 6 月 24 日出具的“苏公 W[2010]B059 号”《验资报告》验证。2010 年 7 月 7 日，公司获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

#### **（八）2011 年 4 月，变更证券简称**

经公司申请，并经上海证券交易所核准，2011 年 4 月 21 日，公司发布《无锡商业大厦大东方股份有限公司变更证券简称公告》，公司的证券简称自 2011 年 4 月 26 日起由“大厦股份”变更为“大东方”，证券代码“600327”保持不变。

#### **（九）2016 年 8 月，非公开发行股票**

经 2015 年 7 月 22 日公司召开的 2015 年第一次临时股东大会及 2015 年 12 月 24 日公司召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过，并于 2016 年 1 月 22 日经中国证监会发行审核委员会审核通过，公司非公开发行股票 45,454,544 股，每股发行价格 9.02 元，募集资金总额为 409,999,986.88 元，非公开发行后公司股本总额增至 567,166,357 股。

公司该次非公开发行股票事宜已经公证天业于 2016 年 8 月 12 日出具的“苏公 W[2016]B136 号”《验资报告》验证。2016 年 8 月 18 日，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕大东方该次非公开发行相关股份的股权登记及股份限售手续。2016 年 12 月 8 日，公司获发该次变更登记后的《营业执照》。

#### **（十）2018 年 5 月，未分配利润及资本公积转增股本**

经 2018 年 5 月 8 日公司召开的 2017 年年度股东大会审议通过，公司以实施利润分配股权登记日总股本 567,166,357 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发红股 1 股、以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，转增后公司股本总额增至 737,316,265 股。经 2018 年 10 月 12 日公司召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过，公司变更注册资本并修订公司章程。2018 年 10 月 23 日，公司获发该次变更登记后的《营业执照》。

#### **（十一）2019 年 5 月，资本公积转增股本**

经 2019 年 5 月 6 日公司召开的 2018 年年度股东大会审议通过，公司以实施利润分配股权登记日的总股本 737,316,265 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股，转增后公司股本总额增至 884,779,518 股。经 2020 年 5 月 6 日公司召开的 2019 年年度股东大会审议通过，公司变更注册资本并修订公司章程。2020 年 5 月 14 日，公司获发该次变更登记后的《营业执照》。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司前十大股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	股份类型	持股数（万股）	持股（%）
1	江苏无锡商业大厦集团有限公司	流通 A 股	39,555.24	44.71
2	招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金	流通 A 股	3,840.88	4.34
3	上海国际集团资产管理有限公司	流通 A 股	1,581.18	1.79
4	中国工商银行股份有限公司—富国中证红利指数增强型证券投资基金	流通 A 股	1,378.22	1.56
5	中国建设银行股份有限公司—大成中证红利指数证券投资基金	流通 A 股	1,019.00	1.15
6	基本养老保险基金—零零五组合	流通 A 股	607.46	0.69
7	中国银行股份有限公司—易方达中证红利交易型开放式指数证券投资基金	流通 A 股	533.60	0.60
8	张素芬	流通 A 股	485.00	0.55
9	王健	流通 A 股	450.97	0.51
10	基本养老保险基金—零零六组合	流通 A 股	440.64	0.50

### 三、公司最近六十个月控股权变动及最近三年重大资产重组情况

#### （一）公司最近六十个月控股权的变动情况

最近六十个月，上市公司控股股东未发生变动，均为江苏无锡商业大厦集团有限公司。最近六十个月，上市公司实际控制人未发生变动，均为王均金。

#### （二）公司最近三年重大资产重组情况

最近三年上市公司不存在其他重大资产重组的情形。

#### 四、公司最近两年的主要财务数据

公司最近两年经审计的主要财务数据如下：

##### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
资产总额	709,895.78	601,679.07
负债总额	349,587.61	244,911.44
股东权益	360,308.16	356,767.64
归属于母公司股东权益	341,640.38	337,411.96

##### （二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	793,630.73	936,215.72
净利润	31,561.22	23,123.94
归属于母公司所有者的净利润	31,507.01	22,304.23
毛利率（%）	12.96	12.57
基本每股收益（元/股）	0.36	0.25

##### （三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,175.71	-20,767.12
投资活动产生的现金流量净额	48,232.86	-35,144.05
筹资活动产生的现金流量净额	-6,563.46	35,040.84
现金及现金等价物净增加额	44,845.11	-20,870.33

#### 五、公司主营业务情况

公司一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮——三个核心业务板块，具体如下：

### （一）百货零售

公司旗下“大东方百货”定位于中高端精品百货的销售与服务，主要为满足消费者的个性化、高端化商品需求。公司以“大东方百货本部中心店”为核心，整合旗下资源，与 800 余个国内外知名品牌形成长期稳定的合作关系，并拥有近 30 万的注册会员，不断稳固江苏省内、以无锡为中心辐射范围内的行业龙头地位。百货零售业务主要经营模式包括联营、自营等方式。

### （二）汽车销售及服务

公司旗下“东方汽车”定位于区域型规模化的汽车销售及服务，与 25 个汽车品牌厂家建立合作关系，在无锡和周边城市共拥有 43 家 4S 门店，拥有注册会员数十万人，公司连续入围中国汽车经销商集团百强排行榜，作为江苏汽车流通行业内的代表企业，公司经营的 4S 店品牌结构不断优化调整，2020 年新获北京奔驰乘用车 4S 店授权，4S 店的整体经营质量进一步提升。

### （三）食品与餐饮

公司旗下“三凤桥”作为中国商务部首批认定唯一的无锡地区中华老字号企业，其生产的三凤桥酱排骨为无锡三大地方标志性特产之一——“无锡酱排骨”的发源品牌，享有声誉，其烹制技艺被列为首批江苏省非物质文化遗产目录。“三凤桥”目前由食品生产和餐饮二个业务板块组成。“三凤桥食品”以生产餐桌熟食和特色礼品性食品两大系列共 100 多个品种为消费者所认知；“三凤桥餐饮”下辖“三凤酒家”、“三凤桥·客堂间”两个不同定位字号店，以继承典型无锡本帮菜为特色，以“江南·无锡的味道”、“家的味道”获得消费声誉，同时兼顾日、韩、川、粤菜系及时尚创新菜品，2012 年三凤酒家成为“锡菜”的研发创新基地。近年来“三凤桥”以“质量是生命，文化是精髓，传承老字号，开拓求创新”为发展思路，坚持传承与创新并举，通过江南美食与餐饮文化的推广，持续打造优质老字号品牌。

## 六、控股股东及实际控制人概况

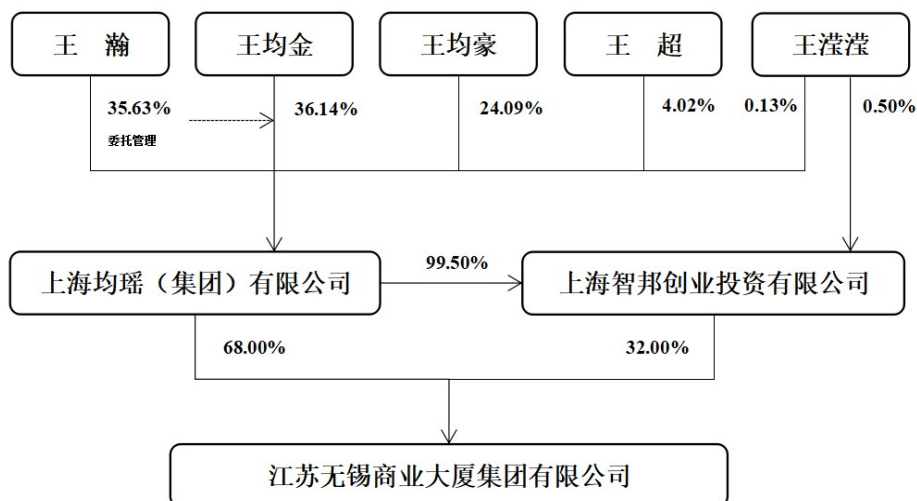
### （一）公司控股股东

公司名称	江苏无锡商业大厦集团有限公司
企业性质	有限责任公司
注册地址	无锡市中山路 343 号
法定代表人	王均金
注册资本	11,322.53 万元
成立日期	1987 年 03 月 17 日
统一社会信用代码	91320200136003104Q
经营范围	利用自有资金对外投资；企业管理服务；国内贸易（不含国家限制及禁止类项目）；电梯的维修、保养；钟表修理；金银饰品加工；仓储服务；停车场服务；自有场地及专柜租赁业务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

截至本报告书签署日，江苏无锡商业大厦集团有限公司直接持有公司 39,555.24 万股股份，持股比例为 44.71%，是公司的控股股东。

## （二）公司实际控制人

截至本报告书签署日，江苏无锡商业大厦集团有限公司直接持有公司 39,555.24 万股股份，持股比例为 44.71%，是公司的控股股东，大厦集团之股东及控制关系如下：



鉴于王均金先生、王均豪先生、王瀚先生在 2010 年 8 月 24 日共同签署了《股权委托管理协议》，协议约定王瀚先生所持有的均瑶集团的股权委托王均金、王



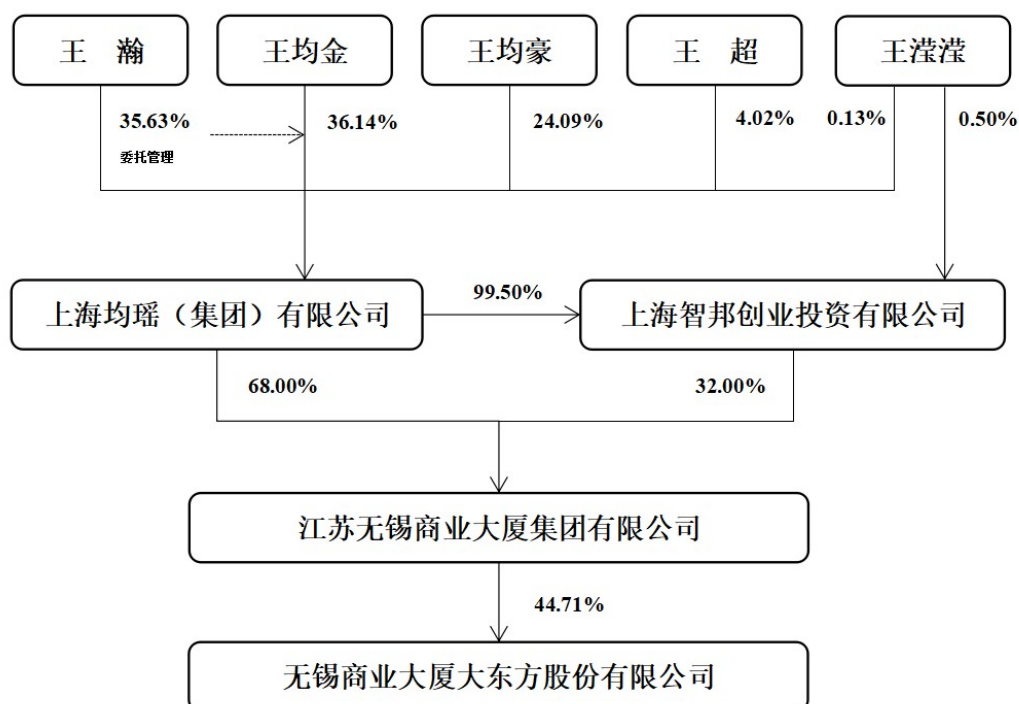
均豪先生进行管理，其中王均金先生独立行使受托管理股权的召集权、提案权、表决权等股东权利。为进一步明确、稳定均瑶集团未来控制权，确保均瑶集团及其下属企业经营运作平稳开展，各方协商后同意，分别于 2014 年 9 月 21 日、2017 年 11 月 1 日签署了新的股权委托管理协议，并将协议有效期进一步延长至 2021 年 8 月 24 日。

故综上所述，王均金持有均瑶集团 36.14%的股权，另管理王瀚所持有的均瑶集团 35.63%的股权，合计控股均瑶集团 71.77%的股权，为均瑶集团的实际控制人，并通过均瑶集团及上海智邦创业投资有限公司享有大厦集团合计 100%的股权，通过大厦集团控制公司 44.71%的股份，为公司的实际控制人。

公司实际控制人的基本情况如下：王均金，男，1968 年 12 月出生，中国国籍，身份证号为 3302719681211\*\*\*\*，住所为上海市徐汇区桂平路 218 弄\*\*\*\*，现任均瑶集团董事长。

### （三）股权控制关系

公司的股权控制关系如下图所示：



## 七、公司合法经营情况

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，最近三年内不存在受到刑事处罚或重大行政处罚的情形。

### 第三节 交易对方基本情况

本次交易的交易对方为江苏无锡商业大厦集团有限公司。

#### 一、本次交易对方基本情况

##### （一）基本情况

公司名称	江苏无锡商业大厦集团有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
公司住所	无锡市中山路 343 号
主要办公地点	无锡市中山路 343 号
法定代表人	王均金
注册资本	11,322.53 万元
成立日期	1987 年 03 月 17 日
统一社会信用代码	91320200136003104Q
经营范围	利用自有资金对外投资；企业管理服务；国内贸易（不含国家限制及禁止类项目）；电梯的维修、保养；钟表修理；金银饰品加工；仓储服务；停车场服务；自有场地及专柜租赁业务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### （二）历史沿革

#### 1、大厦集团设立

大厦集团于 1986 年 12 月 22 日经无锡市人民政府财贸办公室《关于创办“无锡商业大厦股份有限公司”的批复》（锡政财发〔1986〕第 142 号）批准创办，创办时名称为“无锡商业大厦股份有限公司”，简称“无锡商业大厦”。1987 年 3 月 18 日，大厦集团获发无锡市工商行政管理局锡工商全字 87-1389 号营业执照，经济性质为全民所有制，资金总额为 150 万元。

1988 年，大厦集团在无锡市工商行政管理局重新登记注册，大厦集团更名为“无锡商业大厦”，经济性质仍为全民所有制，注册资金变更为 243.28 万元，由无锡市审计事务所于 1988 年 12 月 16 日出具《资金验资证明》。

经 1995 年 10 月 18 日无锡市国有资产管理委员会《关于同意组建江苏无锡商业大厦集团有限公司的批复》（锡国资委发 [1995] 第 3 号）批准，1995 年 12 月 21 日，大厦集团在无锡市工商行政管理局登记设立，设立名称为“江苏无锡商业大厦集团有限公司”，营业注册号为 3202011103222，注册资本为 11,322.5 万元，由无锡市商业局代表无锡市国有资产管理委员会投资。

大厦集团设立时的股权结构如下（持股数量以公司章程约定的 11,322.53 万股为准）：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡市国有资产管理委员会	113,225,300	100.00
合计	113,225,300	100.00

## 2、2005 年 1 月，股权转让

2004 年 7 月 8 日，无锡市国有资产管理委员会分别与均瑶集团和上海智邦创业投资有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的大厦集团 58%的股权以 15,571.69 万元的价格转让给均瑶集团，大厦集团 32%的股权以 8,591.28 万元的价格转让给上海智邦创业投资有限公司。经相关审批机构批准后，该次交易完成。2005 年 1 月 11 日，大厦集团获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	65,670,674	58.00
上海智邦创业投资有限公司	36,232,096	32.00
无锡市国有资产管理委员会	11,322,530	10.00
合计	113,225,300	100.00

## 3、2005 年 7 月，股东更名

根据 2004 年 12 月 15 日中共无锡市委办公室、无锡市人民政府办公室联合发布的《关于印发<无锡市人民政府机构改革实施意见>的通知》（锡委办发 [2004]66 号）的文件精神，原“无锡市国有资产管理委员会”更名为“无锡市人民政府国有资产监督管理委员会”。

2005年6月28日，大厦集团召开2005年第一次临时股东会，会议审议通过《关于修改公司章程的决议》等议案，确认大厦集团股东“无锡市国有资产管理委员会”改为“无锡市人民政府国有资产监督管理委员会”，股权保持不变。2005年7月15日，大厦集团获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

#### 4、2008年12月，股权被裁定过户

2008年12月8日，江苏省无锡市中级人民法院出具《民事裁定书》（（2008）锡执字第392、397号），裁定上海智邦创业投资有限公司持有的大厦集团32%的股权归无锡联诚百货商贸有限公司所有。相关股权完成过户后，2008年12月9日，大厦集团获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次过户完成后，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	65,670,674	58.00
无锡联诚百货商贸有限公司	36,232,096	32.00
无锡市人民政府国有资产监督管理委员会	11,322,530	10.00
合计	113,225,300	100.00

#### 5、2009年1月，国有股权移交过户

根据2007年10月10日，无锡市人民政府国有资产监督管理委员会下发的《市国资委关于将已改制授权集团代管资产人员职能移交产业资产经营公司有关事项的通知》（锡国资规[2007]20号）的要求，将无锡市人民政府国有资产监督管理委员会所持有的大厦集团10%的股权移交给无锡产业资产经营有限公司。2008年4月30日，原“无锡产业资产经营有限公司”更名为“无锡产业发展集团有限公司”。相关股权完成过户后，2009年1月23日，大厦集团获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次移交完成后，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	65,670,674	58.00

无锡联诚百货商贸有限公司	36,232,096	32.00
无锡产业发展集团有限公司	11,322,530	10.00
合计	113,225,300	100.00

## 6、2012年1月，股权转让

2011年12月22日，无锡联诚百货商贸有限公司与上海智邦创业投资有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的大厦集团32%的股权以3623.2096万元的价格转让给上海智邦创业投资有限公司。2012年1月16日，大厦集团获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	65,670,674	58.00
上海智邦创业投资有限公司	36,232,096	32.00
无锡产业发展集团有限公司	11,322,530	10.00
合计	113,225,300	100.00

## 7、2018年1月，股权转让

2017年12月28日，无锡产业发展集团有限公司与均瑶集团签订《产权交易合同》，将其持有的大厦集团10%的股权以21,477.05万元的价格转让给均瑶集团。2018年1月18日，大厦集团获发该次变更登记后的《营业执照》。

该次交易完成后，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	76,993,204	68.00
上海智邦创业投资有限公司	36,232,096	32.00
合计	113,225,300	100.00

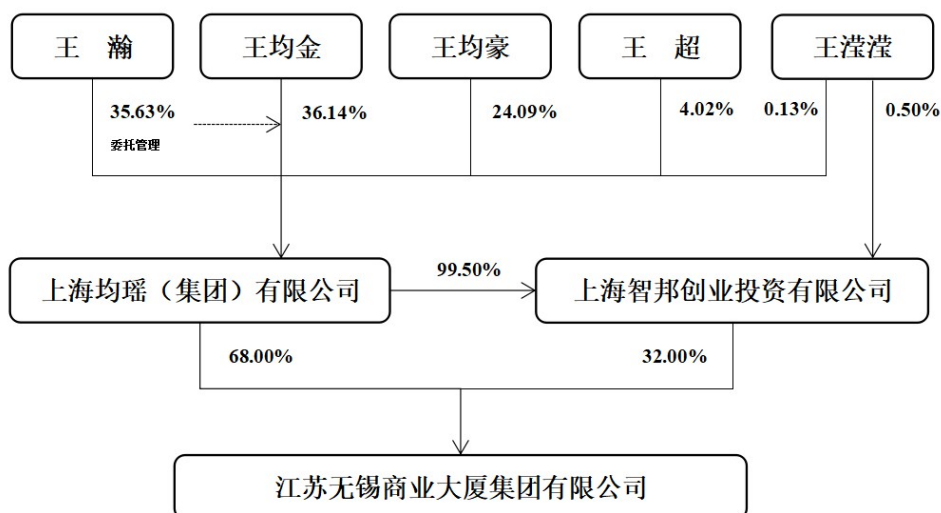
截至本报告书签署日，大厦集团的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
上海均瑶（集团）有限公司	76,993,204	68.00
上海智邦创业投资有限公司	36,232,096	32.00

合计	113,225,300	100.00
----	-------------	--------

### （三）股权结构及控制关系

截至本报告书签署日，大厦集团的股权结构如下图所示：



### （四）主要股东介绍

本次交易的交易对方大厦集团分别由均瑶集团和均瑶集团控股 99.50% 的子公司上海智邦创业投资有限公司持有 68% 和 32% 的股权。两家公司合计持有大厦集团 100% 的股权，其基本情况如下：

#### 1、上海均瑶（集团）有限公司

公司名称	上海均瑶（集团）有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
公司住所	中国（上海）自由贸易试验区康桥东路 8 号
法定代表人	王均金
注册资本	80,000 万元
成立日期	2001 年 02 月 14 日
统一社会信用代码	913100007031915600
经营范围	一般项目：实业投资，项目投资；国内货物运输代理；国际货物运输代理；国内贸易（除专项规定）；货物进出口；技术进出口；珠宝首饰批发；金银制品销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（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自主开

	展经营活动) 许可项目：房地产开发经营；基础电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
--	-----------------------------------------------------------------------------------

## 2、上海智邦创业投资有限公司

公司名称	上海智邦创业投资有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
公司住所	上海市徐汇区医学院路 69 号 10 楼 C 座
法定代表人	王均金
注册资本	15,000 万元
成立日期	2004 年 01 月 15 日
统一社会信用代码	91310104758417205M
经营范围	实业投资、项目投资，企业资产受托管理，企业购并及以上相关业务的咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### （五）最近三年主营业务发展情况

大厦集团主要从事自有资金对外投资及自有物业对外出租业务。2018 年，大厦集团合并报表口径实现营业收入 916,894.27 万元，净利润 27,019.75 万元；2019 年度，大厦集团合并报表口径实现营业收入 940,256.27 万元，净利润 26,268.40 万元；2020 年度，大厦集团合并报表口径实现营业收入 927,419.49 万元，净利润为 30,857.94 万元。

### （六）最近两年主要财务指标、最近一年简要财务报表

大厦集团最近两年经审计的主要财务指标如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
资产总额	943,150.17	819,748.13
负债总额	476,276.19	370,581.93
所有者权益	466,873.98	449,166.19
项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	927,419.49	940,256.27



项目	2020.12.31	2019.12.31
营业利润	42,006.06	32,331.14
净利润	30,857.94	26,268.40

大厦集团最近一年经审计的简要财务报表如下：

### 1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.12.31
流动资产	411,874.11
非流动资产	531,276.06
总资产	943,150.17
流动负债	382,276.33
非流动负债	93,999.87
总负债	476,276.19
所有者权益	466,873.98
归属于母公司股东的所有者权益	206,076.28

### 2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度
营业收入	927,419.49
利润总额	42,892.71
净利润	30,857.94
归属于母公司股东的净利润	12,034.88

### (七) 主要控股公司情况

截至本报告书签署日，除大东方外，大厦集团控股的主要一级子公司情况如下：

序号	公司名称	直接持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
1	上海金扳手信息科技股份有限公司	51.22%	8,200.00	从事信息科技领域内的技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让，汽车零配件、汽

序号	公司名称	直接持股比例 (%)	注册资本 (万元)	经营范围
				车用品、汽车电子产品的销售及网上销售, 网络科技(不得从事科技中介), 商务咨询, 展览展示服务, 设计、制作各类广告, 利用自有媒体发布广告, 经营增值电信业务。
2	上海东瑞保险代理有限公司	51.00%	11,363.63	保险专业代理【在全国区域内(港、澳、台除外)代理销售保险产品, 代理收取保险费, 代理相关保险业务的损失勘查和理赔, 中国保监会批准的其他业务】。
3	无锡大东方伊酷童有限公司	100.00%	3,000.00	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; 商品包装服务; 自有场地出租; 经济贸易咨询服务; 网络技术的开发、转让、咨询; 计算机软件的开发、销售; 停车场服务; 黄金、珠宝的销售; 验光、配镜服务; 摄影服务; 钟表修理; 面向成年人开展的培训服务(不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训); 设计、制作、代理和发布国内广告业务; 音像制品、书报刊的零售; 电子游戏游艺娱乐服务。
4	无锡德鑫汽车销售有限公司	100.00%	100.00	汽车(不含九座以下乘用车)、汽车零配件、润滑油的销售; 机械设备、电气机械及器材的销售; 代办车辆上牌、办证、年审服务; 汽车展览展示服务。

## 二、交易对方与上市公司之间关联关系的说明

本次交易对方大厦集团持有公司 44.71%的股份, 为公司的控股股东, 与公

司具有关联关系。

### 三、交易对方向上市公司推荐董事、监事或高级管理人员情况

公司董事高兵华先生、席国良先生、倪军先生、王精龙先生、张志华先生、邵琼女士，监事林乃机先生、陈艳秋女士、杭东霞女士、徐建军先生，为交易对方大厦集团向上市公司推荐。

公司独立董事居晓林先生、唐松先生、李柏龄先生，为交易对方大厦集团向上市公司提名。

公司高级管理人员由公司董事会选举产生。除上述人员外，交易对方未向上市公司推荐其他董事、监事或高级管理人员。

### 四、交易对方及其主要管理人员最近五年受到证券市场相关行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

截至本报告书签署日，本次重大资产出售交易对方已出具承诺函：“本公司及本公司的主要管理人员严格遵守国家法律法规，不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证券监督管理委员会立案调查的情形；本公司及本公司的主要管理人员最近五年内未受到过行政处罚（不包括证券市场以外的处罚）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁，不存在因与证券市场无关的事项受到重大行政处罚或承担刑事责任的情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺的情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分、公开谴责等情形；本公司及本公司的主要管理人员不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条所述不得参与上市公司重大资产重组的情形。”

### 五、交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

根据交易对方及其主要管理人员出具的说明和承诺,本次交易的交易对方及其主要管理人员不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

## 第四节 交易标的基本情况

### 一、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

#### (一) 标的公司基本信息

公司名称	无锡商业大厦集团东方汽车有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
公司住所	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	66,096 万元
成立日期	2000 年 07 月 17 日
统一社会信用代码	91320200722232671H
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）

#### (二) 历史沿革

##### 1、东方汽车设立

东方汽车系由无锡市郊区南庄镇东风村民委员会、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以货币方式共同发起设立，注册资本为 300 万元。

2000 年 7 月 10 日，江苏无锡长江会计师事务所出具苏锡长所（2000）04609 号《验资报告》，确认东方汽车已收到股东投入的资本 300 万元，其中实收资本 300 万元。2000 年 7 月 17 日，东方汽车在江苏省无锡工商行政管理局登记注册，

营业注册号为 3202011105062，注册资本为 300 万元，企业类型为有限责任公司。

公司设立时的股权结构如下：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡市郊区南站镇东风村民委员会	1,530,000	51.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	840,000	28.00
无锡市荣昌汽车维修中心	240,000	8.00
无锡江南汽车销售有限责任公司	240,000	8.00
无锡市赛福斯汽车贸易有限公司	150,000	5.00
合计	3,000,000	100.00

## 2、2000 年 11 月，股权转让

2000 年 10 月 8 日，无锡市荣昌汽车维修中心与自然人李苏签订《股权转让协议书》，将其持有的东方汽车 8%的股权以 24 万元的价格转让给李苏。2000 年 11 月 2 日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡市郊区南站镇东风村民委员会	1,530,000	51.00
江苏无锡商业大厦集团有限公司	840,000	28.00
李苏	240,000	8.00
无锡江南汽车销售有限责任公司	240,000	8.00
无锡市赛福斯汽车贸易有限公司	150,000	5.00
合计	3,000,000	100.00

## 3、2001 年 4 月，股权转让

2001 年 3 月 2 日，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（以下简称“出让方”）与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公司、自然人李苏、自然人顾赞荣（以下简称“受让方”）签订《股权转让协议书》，将出让方合计持有的东方汽车 79%的股权以 1 元/股的价格全部转让给受让方。其中，无锡商业大厦股份有限公司受让 45%，无锡江南汽车销售有限责任公司受让 12%，无锡神龙

汽车销售服务有限公司受让 5%，李苏受让 12%，顾赞荣受让 5%。2001 年 4 月 7 日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	1,350,000	45.00
无锡江南汽车销售有限责任公司	600,000	20.00
李苏	600,000	20.00
无锡市赛福斯汽车贸易有限公司	150,000	5.00
无锡神龙汽车销售服务有限公司	150,000	5.00
顾赞荣	150,000	5.00
合计	3,000,000	100.00

#### 4、2001 年 5 月，股权转让

2001 年 5 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、无锡神龙汽车销售服务有限公司与自然人李苏、自然人张延国、自然人韦晓东签订《股权转让协议书》，将无锡江南汽车销售有限责任公司持有的东方汽车 20%的股权转让给李苏，无锡市赛福斯汽车贸易有限公司持有的东方汽车 5%的股权转让给张延国，无锡神龙汽车销售服务有限公司持有的东方汽车 5%的股权转让给韦晓东，转让价格为 1 元/股。2001 年 5 月 21 日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	1,350,000	45.00
李苏	1,200,000	40.00
顾赞荣	150,000	5.00
张延国	150,000	5.00
韦晓东	150,000	5.00
合计	3,000,000	100.00

#### 5、2001 年 8 月，第一次增资

2001年7月，东方汽车召开股东会，同意无锡商业大厦股份有限公司单方增资100万元，增资价格为开业验资价格，增资后，注册资本由300万元增加到400万元。2001年8月13日，江苏公证会计师事务所有限公司出具苏公W(2001)B139号《验资报告》，确认截至2001年7月30日止，东方汽车已收到无锡商业大厦股份有限公司缴纳的新增注册资本人民币100万元，其中货币资金100万元。2001年8月16日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	2,350,000	58.75
李苏	1,200,000	30.00
顾赞荣	150,000	3.75
张延国	150,000	3.75
韦晓东	150,000	3.75
合计	4,000,000	100.00

#### 6、2002年7月，第二次增资

2002年7月28日，东方汽车召开股东会，同意无锡商业大厦股份有限公司单方增资2,800万元，增资价格为开业验资价格，增资后，注册资本由400万元增加到3,200万元。2002年7月31日，江苏公证会计师事务所有限公司出具苏公W(2002)B088号《验资报告》，确认截至2002年7月30日止，东方汽车已收到无锡商业大厦股份有限公司缴纳的新增注册资本人民币2,800万元，其中货币出资2,800万元。2002年7月31日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	30,350,000	94.84
李苏	1,200,000	3.75
顾赞荣	150,000	0.47
张延国	150,000	0.47



韦晓东	150,000	0.47
合计	32,000,000	100.00

### 7、2002 年 9 月，股权转让

2002 年 9 月 18 日，自然人张延国、自然人韦晓东、自然人顾赞荣与自然人李苏签订《无锡商业大厦集团东方汽车有限公司关于股权转让及修改公司章程的协议》，将张延国、韦晓东、顾赞荣持有的东方汽车的股权全部转让给李苏，转让价格为原值（即开业验资价格）。2002 年 9 月 24 日，东方汽车召开股东会，确认该次股权转让的情况。2002 年 9 月 28 日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	30,350,000	94.84
李苏	1,650,000	5.16
合计	32,000,000	100.00

### 8、2003 年 9 月，第三次增资

2003 年 8 月 26 日，东方汽车召开股东会，决定对东方汽车进行增资 1,800 万元，增资价格为开业验资价格，增资后东方汽车注册资本由原来的 3,200 万元变为 5,000 万元。其中，增资后无锡商业大厦股份有限公司出资 4,742 万元，占注册资金的 94.84%，李苏出资 258 万元，占注册资金的 5.16%。2003 年 8 月 28 日，江苏公证会计师事务所有限公司出具苏公 W[2003]B142 号《验资报告》，确认截至 2003 年 8 月 28 日止，东方汽车已收到全体股东缴纳的新增注册资本人民币 1,800 万元，其中货币出资 1,800 万元。2003 年 9 月 3 日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	47,420,000	94.84
李苏	2,580,000	5.16

合计	50,000,000	100.00
----	------------	--------

### 9、2004年4月，第四次增资

2004年4月17日，东方汽车召开股东会，决定对东方汽车进行增资3,000万元，增资价格为开业验资价格，增资后东方汽车注册资本由原来的5,000万元变为8,000万元。其中，增资后无锡商业大厦股份有限公司出资7,587.20万元，占注册资金的94.84%，李苏出资412.80万元，占注册资金的5.16%。2004年4月21日，江苏公证会计师事务所有限公司出具苏公W[2004]B060号《验资报告》，确认截至2004年4月20日止，东方汽车已收到全体股东缴纳的新增注册资本人民币3,000万元，其中货币出资3,000万元。2004年4月26日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦股份有限公司	75,872,000	94.84
李苏	4,128,000	5.16
合计	80,000,000	100.00

### 10、2007年10月，股东更名

经大东方股份2007年9月12日召开的2007年第一次临时股东大会审议通过，大东方股份名称由“无锡商业大厦股份有限公司”变更为“无锡商业大厦大东方股份有限公司”，英文名称由“WUXI COMMERCIAL MANSION CORP.,LTD”变更为“WUXI COMMERCIAL MANSION GRAND ORIENT CO.,LTD”，证券简称和证券代码保持不变，仍为“大厦股份”和“600327”。2007年9月24日江苏省无锡工商行政管理局核准下发了变更大东方股份名称后的《企业法人营业执照》。

2007年9月27日，东方汽车召开股东会，股东一致同意办理东方汽车股东名称变更的工商备案登记并修改公司章程。2007年10月12日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

### 11、2008年5月，第五次增资

2008年5月7日，东方汽车召开股东会，决定变更东方汽车注册资金，由8,000万元增加至13,000万元。其中，增资后无锡商业大厦大东方股份有限公司出资12,329.2万元，占注册资金的94.84%，李苏出资670.8万元，占注册资金的5.16%。2008年5月9日，江苏公证会计师事务所有限公司出具苏公W[2008]B063号《验资报告》，确认截至2008年5月9日止，东方汽车已收到无锡商业大厦大东方股份有限公司和自然人李苏缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币5,000万元，均以货币资金出资。2008年5月9日，东方汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	123,292,000	94.84
李苏	6,708,000	5.16
合计	130,000,000	100.00

### 12、2014年12月，第六次增资

2014年12月17日，东方汽车召开股东会，决定变更东方汽车注册资金，由13,000万元增加至43,000万元，增加30,000万元，其中28,452万元由无锡商业大厦大东方股份有限公司出资，于2014年12月31日前到位，1,548万元由李苏出资，于2014年12月31日前到位。变更后，无锡商业大厦大东方股份有限公司认缴40,781.2万元，占注册资金的94.84%，李苏认缴2,218.8万元，占注册资金的5.16%。2014年12月22日，东方汽车获发该次变更登记后的《营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	407,812,000	94.84
李苏	22,188,000	5.16
合计	430,000,000	100.00

2016年3月30日，东方汽车召开2016年第一次股东会，审议通过东方汽

车注册资本增资，确认实缴资本由 1.3 亿元人民币增资到 4.3 亿元人民币，增加的 3 亿元已于 2014 年 12 月 31 日实缴到位，出资方式为货币并修改公司章程。2016 年 4 月 11 日，东方汽车获发该次变更登记后的《营业执照》。

### 13、2016 年 10 月，第七次增资

2016 年 9 月 28 日，东方汽车召开股东会，决定变更东方汽车注册资金，东方汽车注册资本由原来的 43,000 万元，增加 23,096 万元，全部由无锡商业大厦大东方股份有限公司出资，于 2016 年 12 月 31 日前到位，出资方式为货币。变更后，无锡商业大厦大东方股份有限公司认缴 63,877.2 万元，占注册资本的 96.64%，李苏认缴 2,218.8 万元，占注册资本的 3.36%。2016 年 10 月 21 日，东方汽车获发该次变更登记后的《营业执照》。

该次增资完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	638,772,000	96.64
李苏	22,188,000	3.36
合计	660,960,000	100.00

### 14、2016 年 12 月，股权转让

2016 年 12 月 12 日，自然人李苏与大东方股份签订《股权转让协议》，将其在东方汽车的 3.36% 的股权计 2,218.8 万元，以 5,100 万元的价格转让给大东方股份。2016 年 12 月 12 日，东方汽车召开股东会，确认该次股权转让的情况并修改公司章程。2016 年 12 月 20 日，东方汽车获发该次变更登记后的《营业执照》。

该次交易完成后，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	660,960,000	100.00
合计	660,960,000	100.00

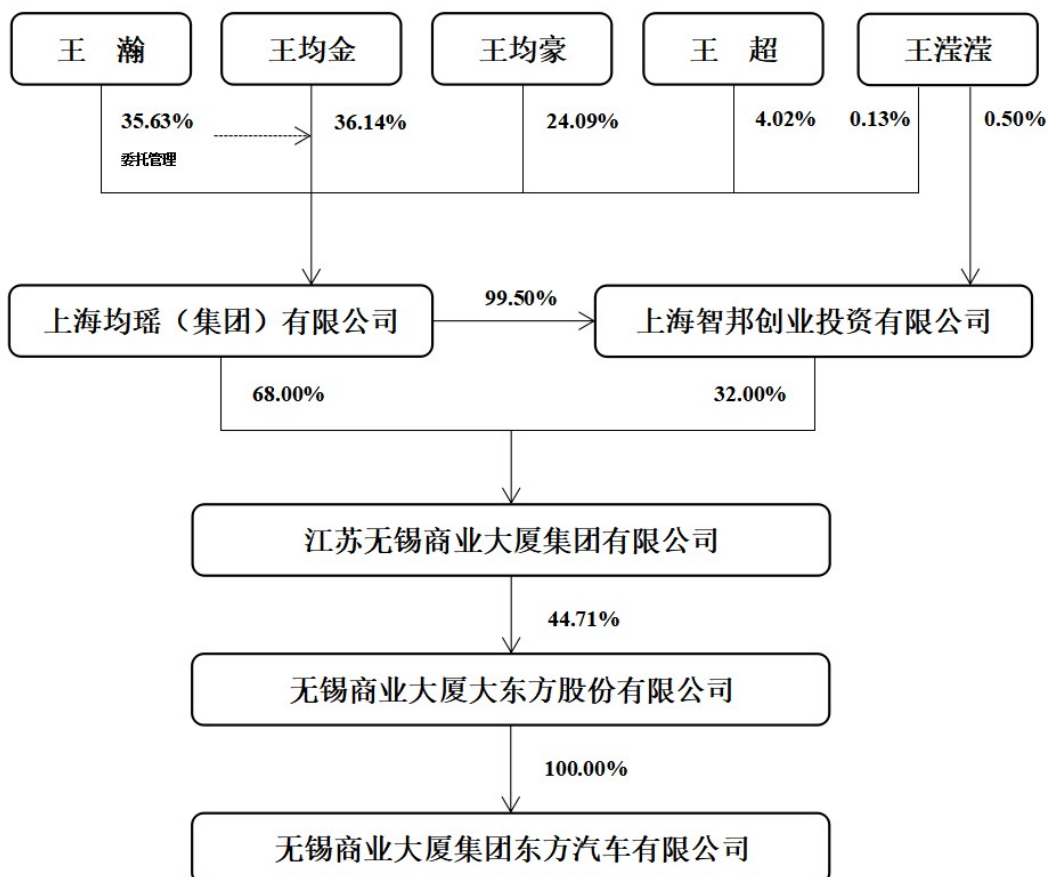
截至本报告书签署日，东方汽车的股权结构为：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
----	---------	---------

无锡商业大厦大东方股份有限公司	660,960,000	100.00
合计	660,960,000	100.00

### (三) 股权控制结构

标的公司东方汽车为上市公司的全资子公司，控股股东为上市公司，实际控制人为上市公司的实际控制人王均金，具体股权控制结构如下图：



### (四) 主要控股公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，东方汽车控股的主要一级子公司如下表所示：

序号	公司名称	持股比例
1	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	51.00%
2	无锡神龙汽车销售服务有限公司	100.00%
3	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	80.00%
4	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	100.00%
5	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	100.00%

序号	公司名称	持股比例
6	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	100.00%
7	无锡东方海达汽车销售有限公司	100.00%
8	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	100.00%
9	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	95.00%
10	无锡市东方驾驶培训有限公司	90.00%
11	无锡东方汽车用品超市有限公司	75.02%
12	江苏东方二手车交易市场有限公司	100.00%
13	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	100.00%
14	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	65.00%
15	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	100.00%
16	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	66.00%
17	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	100.00%
18	无锡东方丽通汽车销售服务有限公司	100.00%
19	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	100.00%
20	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	100.00%
21	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	100.00%
22	南通东沃汽车销售服务有限公司	100.00%
23	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	100.00%
24	吴江宝致汽车销售服务有限公司	100.00%
25	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	100.00%
26	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	100.00%
27	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司	60.00%
28	无锡东方凯驰汽车服务有限公司	100.00%
29	无锡东方永通汽车销售服务有限公司	100.00%
30	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	100.00%
31	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	80.00%
32	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	60.00%
33	海门宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%
34	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	100.00%
35	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	70.00%
36	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	100.00%
37	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	70.00%

序号	公司名称	持股比例
38	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司	100.00%
39	无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司	100.00%
40	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司	100.00%
41	无锡福阳汽车销售服务有限公司	100.00%
42	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	100.00%
43	无锡东方上工维修连锁有限公司	100.00%
44	无锡东信机动车拍卖有限公司	60.00%
45	长兴奥长汽车销售服务有限公司	100.00%
46	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	100.00%
47	无锡东方君翔汽车销售服务有限公司	100.00%
48	无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司	100.00%
49	江阴东方汇达汽车销售服务有限公司	100.00%

东方汽车的所有下属企业均不构成标的公司最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产或净利润来源 20%以上且具有重大影响的情况。

东方汽车主要下属一级企业的基本情况如下：

### 1、无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202007235395608
经营范围	一汽大众品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）

设立日期	2000年09月12日
------	-------------

## 2、无锡神龙汽车销售服务有限公司

名称	无锡神龙汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路290号
主要办公地点	无锡市金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	91320200716896113N
经营范围	东风雪铁龙品牌汽车、进口雪铁龙品牌汽车的销售；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；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；百货的零售；代理车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车展览展示服务；汽车租赁；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；汽车新车销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
设立日期	1999年10月13日

## 3、无锡东方誉众汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新吴区金城东路290号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	1,100万元
统一社会信用代码	91320200736547893K
经营范围	上海上汽大众汽车销售有限公司品牌轿车的销售；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；百货的零售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车保养服务（不含维修）；汽车展览展示服务；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）



	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）
设立日期	2002年03月28日

#### 4、无锡东方乐通汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新吴区金城东路290号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	600万元
统一社会信用代码	913202007439253467
经营范围	东风悦达起亚汽车有限公司品牌轿车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车展览展示服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车按揭代办服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2002年11月21日

#### 5、无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路290号
主要办公地点	无锡市金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	500万元
统一社会信用代码	9132020075969778XD
经营范围	江淮轿车品牌、江淮瑞风、瑞鹰品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险；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；汽车展览展示服务；国内贸易代理

	服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车租赁；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）
设立日期	2004年03月16日

## 6、无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路290号
主要办公地点	无锡市新区金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	9132020074555545Q
经营范围	神龙汽车有限公司标致品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；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；商品中介代理（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2002年12月27日

## 7、无锡东方海达汽车销售有限公司

名称	无锡东方海达汽车销售有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市广益私营经济园通江大道898号D区173号
主要办公地点	无锡市广益私营经济园通江大道898号D区173号
法定代表人	曹耀芬
注册资本	200万元
统一社会信用代码	91320200730712683U
经营范围	海南马自达、海马汽车品牌汽车、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；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；代办车辆上牌、办证、

	年审服务；百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；汽车展览展示服务；汽车保养服务（不含维修）；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）
设立日期	2001年08月17日

#### 8、无锡东方福美汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方福美汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市广益私营经济园D区128号
主要办公地点	无锡市学前东路917号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	913202007596994511
经营范围	长安福特品牌汽车、福特（FORD）品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；商业机动车辆保险、机动车交通强制保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2004年03月22日

#### 9、无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市学前东路尤渡里
主要办公地点	无锡市学前东路尤渡里
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	913202007720041080
经营范围	东风本田品牌汽车的销售；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；一类汽车维修（乘用车）；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险；百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；国内贸易代理服务（不含国家

	限制及禁止类项目)；贸易咨询服务；汽车保养服务(不含维修)；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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)
设立日期	2005年03月24日

#### 10、无锡市东方驾驶培训有限公司

名称	无锡市东方驾驶培训有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新区梅村新洲路206号
主要办公地点	无锡市新区梅村新洲路206号
法定代表人	倪军
注册资本	500万元
统一社会信用代码	913202147827359164
经营范围	汽车驾驶员培训。(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)
设立日期	2005年12月16日

无锡市东方驾驶培训有限公司已于2021年4月1日注销。

#### 11、无锡东方汽车用品超市有限公司

名称	无锡东方汽车用品超市有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市学前东路尤渡里
主要办公地点	无锡市学前东路尤渡里
法定代表人	李苏
注册资本	675万元
统一社会信用代码	913202007820637935
经营范围	汽车用品、五金工具、橡胶制品、消防器材的销售；经济信息咨询服务；三类汽车维修(轮胎动平衡和修补)、供油系统维护和油品更换、车辆装潢(蓬布、坐垫及内装饰)。(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)
设立日期	2005年11月15日

#### 12、江苏东方二手车交易市场有限公司

名称	江苏东方二手车交易市场有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	殷磊
注册资本	500 万元
统一社会信用代码	91320200791974943D
经营范围	市场设施及场地租赁，市场管理服务；二手车收购、销售；停车场服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2006 年 08 月 24 日

### 13、无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市学前东路尤渡里
主要办公地点	无锡市学前东路尤渡里
法定代表人	倪军
注册资本	800 万元
统一社会信用代码	91320200798643944M
经营范围	北京现代品牌汽车的销售；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；一类汽车维修（乘用车）；代办商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险；百货的零售；国内贸易代理服务；贸易咨询服务；二手车经纪；二手车经销；汽车租赁；汽车展览展示服务；房屋租赁；汽车按揭代办服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2007 年 03 月 13 日

### 14、无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新区金城东路 290 号
法定代表人	倪军

注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202006608450847
经营范围	进口沃尔沃（VOLVO）品牌汽车、长安沃尔沃品牌汽车的销售；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；二类汽车维修（乘用车）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；百货的零售；二手车经纪；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车展览展示服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车租赁；汽车按揭代办服务；房屋租赁。（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）
设立日期	2007 年 04 月 23 日

#### 15、无锡东方北现汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方北现汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202007527406936
经营范围	北京现代品牌汽车、进口现代品牌汽车销售；二类汽车维修（乘用车）；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；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险；百货的零售；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务；贸易咨询服务；二手车经纪；二手车经销；汽车租赁；房屋租赁；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2003 年 08 月 29 日

#### 16、南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司

名称	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	南通市啬园路 128 号
主要办公地点	南通市啬园路 128 号
法定代表人	倪军

注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	9132060067250966XX
经营范围	进口雷克萨斯品牌汽车、汽车配件的销售；汽车用品、橡胶制品、润滑油、五金工具、日用百货、工艺美术品、消防器材、安保设备的销售；代理上牌、办证、年审服务；二手车销售（开设店铺的应当符合所在地城市发展及城市商业发展有关规定）及咨询中介；会展服务；汽车租赁；商务咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；代办银行贷款手续；一类汽车维修（小型汽车）；机动车辆保险暂保单、机动车辆保险。（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）
设立日期	2008 年 02 月 26 日

### 17、无锡市东方运达汽车销售服务有限公司

名称	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320200673901719J
经营范围	进口 Mazda3sport 品牌汽车、长安马自达品牌、进口马自达品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险；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；商品中介代理（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2008 年 03 月 21 日

### 18、无锡东方丽通汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方丽通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市场名镇苏锡路 329 号
主要办公地点	无锡市场名镇苏锡路 329 号

法定代表人	倪军
注册资本	2,500 万
统一社会信用代码	9132020066175634X4
经营范围	汽车销售；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；二类汽车维修（乘用车）；百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车展览展示服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车按揭代办服务；房屋租赁。（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）
设立日期	2007 年 05 月 15 日

### 19、无锡东方富日汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方富日汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	800 万元
统一社会信用代码	913202006816355450
经营范围	斯巴鲁品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；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；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；房屋租赁。（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）
设立日期	2008 年 11 月 05 日

### 20、无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司

名称	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路 290 号



主要办公地点	无锡市新区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320200693326934Q
经营范围	汽车销售；二类汽车维修（小型车辆）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2009 年 08 月 05 日

## 21、无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司

名称	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	9132020069449100XT
经营范围	梅赛德斯-奔驰和进口梅赛德斯-奔驰（唯雅诺、威霆、凌特）品牌汽车的销售；二类汽车维修（小型车辆）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车保养服务（不含维修）；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2009 年 09 月 02 日

## 22、南通东沃汽车销售服务有限公司

名称	南通东沃汽车销售服务有限公司
----	----------------

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	南通市啬园路 130 号
主要办公地点	南通市啬园路 130 号
法定代表人	倪军
注册资本	3,500 万元
统一社会信用代码	913206006944626044
经营范围	二类汽车维修（小型车辆）；保险兼业代理（按许可证核定的代理险种和期限经营）；汽车销售；汽车配件、汽车用品、橡胶制品、润滑油、五金工具、工艺美术品、日用百货、消防器材、安保设备的销售；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车销售及咨询中介（开设店铺的应当符合城市发展及城市商业发展的有关规定）；会展服务；汽车租赁；代办银行贷款手续；商务咨询服务；汽车保养服务（不含维修）。（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）
设立日期	2009 年 08 月 31 日

### 23、南通东方泓通汽车销售服务有限公司

名称	南通东方泓通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	南通市啬园路 132 号
主要办公地点	南通市啬园路 132 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320600695520407D
经营范围	二类汽车维修（小型车辆）；机动车辆保险代理；斯巴鲁品牌汽车、汽车配件、橡胶制品、润滑油、五金工具、工艺美术品、消防器材、日用百货、汽车装饰装潢用品的销售；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车销售及咨询中介（开设店铺的应当符合城市发展及城市商业发展的有关规定）；会展服务；汽车租赁服务；商务信息咨询；代办银行贷款手续。（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）
设立日期	2009 年 10 月 16 日

### 24、吴江宝致汽车销售服务有限公司

名称	吴江宝致汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址	吴江经济开发区涇陵路西侧
主要办公地点	吴江经济开发区涇陵路西侧
法定代表人	倪军
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	91320509697853862Q
经营范围	一类汽车维修（小型车）；商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险；华晨宝马、进口 BMW(宝马) 品牌汽车、汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金产品、工艺美术品、消防器材、安防设备的销售；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车经销；汽车租赁；日用百货零售；汽车展览展示服务；商务信息咨询；设计、制作、代理和发布广告；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；汽车保养服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）、贸易咨询服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；物业管理；洗车服务。（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：商务代理代办服务（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）
设立日期	2009 年 11 月 20 日

## 25、无锡东方富翔汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	江阴市澄江街道绮山村（江阴市国际汽车文化城内）
主要办公地点	江阴市澄江街道绮山村（江阴市国际汽车文化城内）
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202816979251761
经营范围	斯巴鲁品牌汽车、汽车零配件的销售；二类汽车维修（小型车辆）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；百货的零售；橡胶制品、润滑油、五金工具、工艺美术品、消防器材的销售；二手车经纪；代办车辆上牌、办证、年审服务；贸易咨询服务（不含投资咨询）；汽车展览展示服务；汽车租赁；代办银行贷款手续。（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）
设立日期	2009 年 12 月 10 日

## 26、江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司

名称	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	江阴市澄江街道绮山村（江阴市国际汽车文化城内）
主要办公地点	江阴市澄江街道绮山村（江阴市国际汽车文化城内）
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202815511651511
经营范围	进口沃尔沃（VOLVO）品牌汽车、长安沃尔沃品牌汽车、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；日用百货的零售；代办车辆上牌、办证、年审服务；二类汽车维修（乘用车）；机动车辆保险代理、意外伤害保险代理；二手车经纪；汽车租赁；贸易咨询服务（不含投资咨询）；汽车展览展示服务；代办银行贷款手续。（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）
设立日期	2010 年 02 月 11 日

#### 27、宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司

名称	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	宜兴市屺亭街道阳泉西路 1001 号 11 幢 801 号
主要办公地点	宜兴市屺亭街道阳泉西路 1001 号 11 幢 801 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320282552528161P
经营范围	进口沃尔沃（VOLVO）、长安沃尔沃品牌汽车、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；代办车辆上牌、办证、年审服务；二类汽车维修（乘用车）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；日用百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；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）
设立日期	2010 年 03 月 29 日

#### 28、无锡东方凯驰汽车服务有限公司

名称	无锡东方凯驰汽车服务有限公司
----	----------------

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	裴伟
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320200561818937P
经营范围	汽车维修技术研发、技术咨询、技术服务及技术转让；百货的零售；汽车及零配件维修服务；企业管理咨询服务；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；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；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）
设立日期	2010 年 09 月 13 日

### 29、无锡东方永通汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方永通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市学前东路宁海段 118
主要办公地点	无锡市学前东路宁海段 118
法定代表人	倪军
注册资本	2,500 万元
统一社会信用代码	91320200567829303A
经营范围	汽车销售；二类汽车维修（小型车辆）；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；国内贸易代理服务；贸易咨询服务；二手车经纪；二手车经销；汽车租赁；房屋租赁；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2011 年 01 月 13 日

### 30、镇江东方辰通汽车销售服务有限公司

名称	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址	镇江新区丁卯楚桥路 75 号
主要办公地点	镇江新区丁卯楚桥路 75 号
法定代表人	倪军
注册资本	2,500 万元
统一社会信用代码	91321191582292380K
经营范围	一类汽车维修（乘用车）（按《道路运输经营许可证》所核定范围经营）、进口、国产凯迪拉克品牌汽车和汽车零配件的销售；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消防器材、百货的销售；代办汽车上牌、办证、年审手续的服务；二手车买卖；汽车展览展示服务；汽车中介服务；代办汽车贷款手续的服务；汽车租赁。（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）
设立日期	2011 年 09 月 14 日

### 31、南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司

名称	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	南通市啬园路 138 号
主要办公地点	南通市啬园路 138 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,500 万元
统一社会信用代码	91320600588496755H
经营范围	路虎品牌、捷豹品牌汽车及配件、汽车用品、橡胶制品、润滑油、五金工具、工艺美术品、日用百货、消防器材、安保设备的销售；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车销售及咨询服务（开设店铺应当符合城市发展及城市商业发展有关规定）；会展服务；汽车租赁；商务咨询服务；代办银行贷款手续；一类汽车维修（乘用车）。（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）
设立日期	2012 年 01 月 17 日

### 32、无锡东方美通汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方美通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	倪军

注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320201567829098G
经营范围	进口、国产雪佛兰品牌汽车的销售；二类汽车维修（小型车辆）；代理机动车辆保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；房屋租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2011 年 01 月 13 日

### 33、海门宝致行汽车销售服务有限公司

名称	海门宝致行汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	海门市海门镇培新村五组
主要办公地点	海门市海门镇培新村五组
法定代表人	倪军
注册资本	5,000 万元
统一社会信用代码	91320684591183776X
经营范围	华晨宝马、进口 BMW（宝马）品牌汽车销售；一类汽车维修（乘用车）；汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金制品、工艺美术品、社会公共安全设备及器材的批发、零售；日用百货零售；代办车辆上牌、办证、年审服务；商品信息咨询服务；商务信息咨询；二手车经纪及销售；展览展示服务；代办汽车贷款手续（不含金融业务）。（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）
设立日期	2012 年 03 月 02 日

### 34、镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司

名称	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	镇江新区丁卯武将路 15 号
主要办公地点	镇江新区丁卯武将路 15 号
法定代表人	倪军
注册资本	3,000 万元

统一社会信用代码	91321191593911642U
经营范围	一类汽车维修（乘用车）（按《道路运输经营许可证》所核定范围经营）、进口雷克萨斯（LEXUS）品牌汽车的销售、汽车零配件的销售；社会公共安全设备及消防器材的销售；百货的零售；代办汽车上牌、办证、年审手续服务；二手车买卖；汽车展览展示服务；汽车中介服务；代办汽车贷款手续的服务；汽车租赁。（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）
设立日期	2012年04月06日

### 35、宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司

名称	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	宿迁市经济开发区西区徐淮路
主要办公地点	宿迁市经济开发区西区徐淮路
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91321302595551935K
经营范围	进口斯巴鲁品牌汽车、汽车零配件的销售；一类汽车维修（乘用车）；日用百货、二手车销售；展览展示服务；代办车辆上牌、办证、年审服务；经济信息咨询服务；社会公共安全设备及器材和销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
设立日期	2012年04月13日

### 36、无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,200 万元
统一社会信用代码	91320200598560773T
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；二类汽车维修（小型车辆）；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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）



	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）
设立日期	2012年06月11日

### 37、宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司

名称	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	宿迁市经济开发区（西区）徐淮路
主要办公地点	宿迁市经济开发区（西区）徐淮路
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913213025969539013
经营范围	二类汽车维修（乘用车）；进口、国产凯迪拉克品牌汽车销售；二手车、汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金工具、日用杂品的销售；代办车辆上牌、办证、年审服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；经济贸易咨询服务；汽车展览展示服务；社会公共安全设备及器材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
设立日期	2012年06月01日

### 38、丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司

名称	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	丹阳市开发区黄金塘东路
主要办公地点	丹阳市开发区黄金塘东路
法定代表人	倪军
注册资本	300 万元
统一社会信用代码	91321181051863578H
经营范围	三类汽车维修，进口、国产凯迪拉克品牌汽车、汽车及配件、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消防器材、百货销售，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，为汽车提供代办手续服务，汽车租赁服务，二手车经纪服务，汽车展览展示服务。（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）

	法自主开展经营活动)
设立日期	2012年08月21日

### 39、无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司

名称	无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新区金城东路 333-1-103
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	200 万元
统一社会信用代码	91320214056649095B
经营范围	机动车安全性能检测，机动车尾气检测；百货的零售；汽车展览展示服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2012年11月07日

### 40、无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司

名称	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新吴区金城东路 333-1-907
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	100 万元
统一社会信用代码	91320214072773846G
经营范围	二手车鉴定评估及咨询；二手车经纪；汽车零配件、润滑油的销售；百货的零售；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车展览展示服务。（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）
设立日期	2013年07月11日

### 41、无锡福阳汽车销售服务有限公司

名称	无锡福阳汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	2,000 万元
统一社会信用代码	91320200559314887W
经营范围	长安福特品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；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；商品中介代理（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车保养服务（不含维修）；汽车展览展示服务；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）
设立日期	2010 年 07 月 27 日

#### 42、苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司

名称	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	吴江盛泽镇东环路东侧（大东村）
主要办公地点	吴江盛泽镇东环路东侧（大东村）
法定代表人	倪军
注册资本	500 万元
统一社会信用代码	913205090883771004
经营范围	汽车、汽车零配件、润滑油、五金工具、百货、橡胶制品、二手车、消防器材、安保设备的销售；二手车经纪；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；汽车信息咨询服务；三类汽车维修（车身清洁维护，轮胎动平衡及修补，供油系统维护及油品更换）；汽车相关技术咨询；汽车租赁；房屋租赁。（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）
设立日期	2014 年 04 月 01 日

#### 43、无锡东方上工维修连锁有限公司

名称	无锡东方上工维修连锁有限公司
----	----------------

公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市金城东路 290 号
法定代表人	韩冶鹰
注册资本	4,000 万元
统一社会信用代码	91320200MA1MA9U178
经营范围	汽车维修；汽车保养服务；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车清洗服务；汽车展览展示服务；代办车辆上牌、办证、年审服务；二手车经纪。（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）
设立日期	2015 年 10 月 23 日

#### 44、无锡东信机动车拍卖有限公司

名称	无锡东信机动车拍卖有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	陆平
注册资本	300 万元
统一社会信用代码	91320214MA1MR0XW8Y
经营范围	机动车拍卖。（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）
设立日期	2016 年 08 月 08 日

#### 45、长兴奥长汽车销售服务有限公司

名称	长兴奥长汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	长兴经济开发区长洪公路与经四路交叉口西南角
主要办公地点	长兴经济开发区长洪公路与经四路交叉口西南角
法定代表人	倪军

注册资本	10,000 万元
统一社会信用代码	9133052258501778X6
经营范围	一汽大众奥迪品牌汽车、汽车配件、汽车装饰用品（除油漆）、消防器材的销售；机动车维修：二类机动车维修（小型车辆维修）；二手车居间代理（法律、行政法规规定经纪执业人员执业资格，经纪执业人员应当取得资格后经营）；代办汽车年审、上牌照、按揭手续；汽车租赁。（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）
设立日期	2011 年 10 月 27 日

#### 46、无锡奥骐汽车销售服务有限公司

名称	无锡奥骐汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市惠山区惠山大道 100 号
主要办公地点	无锡市惠山区惠山大道 100 号
法定代表人	倪军
注册资本	10,000 万元
统一社会信用代码	913202000815899606
经营范围	汽车销售；二类汽车维修（乘用车）；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌，办证、年审服务；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；汽车维修技术开发；培训服务（不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（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）
设立日期	2013 年 11 月 06 日

#### 47、无锡东方君翔汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方君翔汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市新吴区金城东路 290 号
主要办公地点	无锡市新吴区金城东路 290 号
法定代表人	倪军
注册资本	500 万元

统一社会信用代码	91320200MA1WU7LC2K
经营范围	汽车、汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金产品、工艺品、社会公共安全设备及器材的销售；百货的零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；房屋租赁；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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）
设立日期	2018年07月06日

#### 48、无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司

名称	无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市梁溪区学前东路尤渡里
主要办公地点	无锡市梁溪区学前东路尤渡里
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320200MA1WU7KE20
经营范围	汽车、汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金产品、工艺品、社会公共安全设备及器材的销售；百货的零售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品及技术除外）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；房屋租赁；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；代办车辆上牌、办证、年审服务。（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；机动车修理和维护（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）
设立日期	2018年07月06日

#### 49、江阴东方汇达汽车销售服务有限公司

名称	江阴东方汇达汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	江阴市澄杨路 117 号
主要办公地点	江阴市澄杨路 117 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	91320281MA1X070752

<b>经营范围</b>	<p>许可项目：技术进出口；进出口代理；货物进出口（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）</p> <p>一般项目：汽车租赁；汽车零配件批发；汽车装饰用品销售；橡胶制品销售；润滑油销售；五金产品零售；五金产品批发；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；安防设备销售；消防器材销售；日用百货销售；日用品销售；社会经济咨询服务；汽车零配件零售；商务代理代办服务；二手车经销；二手车经纪；非居住房地产租赁；会议及展览服务；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；汽车旧车销售；机动车修理和维护（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）</p>
<b>设立日期</b>	2018年08月02日

### （五）主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况

#### 1、资产权属情况

截至2020年12月31日，东方汽车资产总额为267,656.81万元，主要资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	占比
货币资金	45,449.46	16.98%
应收账款	11,764.21	4.40%
预付款项	19,137.70	7.15%
其他应收款	8,741.13	3.27%
存货	62,234.86	23.25%
合同资产	978.91	0.37%
其他流动资产	1,608.01	0.60%
<b>流动资产合计</b>	<b>149,914.29</b>	<b>56.01%</b>
长期应收款	857.48	0.32%
长期股权投资	1,585.19	0.59%
其他权益工具投资	3,728.50	1.39%
投资性房地产	16,097.33	6.01%
固定资产	60,611.49	22.65%
在建工程	113.46	0.04%
无形资产	28,990.93	10.83%
长期待摊费用	5,566.40	2.08%

递延所得税资产	76.35	0.03%
其他非流动资产	115.39	0.04%
<b>非流动资产合计</b>	<b>117,742.53</b>	<b>43.99%</b>
<b>资产总计</b>	<b>267,656.81</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 房屋及建筑物

截至 2020 年 12 月 31 日，东方汽车及其控制的公司拥有的房屋及建筑物情况如下：

#### 1) 已取得权属证书的房屋建筑物

序号	房屋所有人	房屋所有权证号/规划许可证号	规划用途	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
1	东方汽车	锡房权证字第 XQ1000792896 号	商业	金城东路 290 号	6,273.51	无
2	东方汽车	锡房权证字第 XQ1000792897 号	商业	金城东路 290 号	5,469.81	无
3	东方汽车	锡房权证字第 XQ1000792895 号	商业	金城东路 290 号	13,610.39	无
4	东方汽车	锡房权证字第 XQ1000792899 号	商业	金城东路 290 号	24,706.5	无
5	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032705 号	商业	金城东路 290 号	6,475.69	无
6	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032707 号	商业	金城东路 290 号	6,692.66	无
7	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032710 号	商业	金城东路 290 号	6,739.96	无
8	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032706 号	商业	金城东路 290 号	6,713.45	无
9	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032704 号	商业	金城东路 290 号	6,270.19	无
10	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032709 号	商业	金城东路 290 号	7,655.12	无
11	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001032708 号	商业	金城东路 290 号	6,147.46	无
12	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001057838 号	商业	金城东路 290 号	28,911.05	无
13	东方汽车	锡房权证字第 XQ1001054553 号	商业	金城东路 290 号	7,445.21	无



序号	房屋所有权人	房屋所有权证号/规划许可证号	规划用途	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利
14	吴江宝致汽车销售服务有限公司	吴房权证松陵字第01080672号	其他	松陵镇吴江经济开发区泾陵路西侧	6,731.72	无
15	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	澄房权证江阴字第jy10006581号	非住宅	澄杨路117号	3,930.80	无
16	长兴奥长汽车销售服务有限公司	长房权证太湖字第00200424号	商业服务业	县开发区陆汇头村	7,741.97	无
17	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	苏(2016)无锡市不动产权第0079967号	其它	惠山大道100号	18,391.83	无
18	海门宝致行汽车销售服务有限公司	苏(2016)海门市不动产权第0005419号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其他商服。	海门街道长通路9号	7,523.44	无
19	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	苏(2018)江阴市不动产权第0041948号	非住宅	宝诚路77号	6,645.44	无
20	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	苏(2019)镇江市不动产权第0084342号	4S店	镇江新区楚桥路75号	6,217.68	无
21	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	苏(2016)镇江市不动产权第0031787号	商业	镇江新区丁卯武将路15号	9,952.06	无

2) 未取得权属证书的房屋建筑物

①东方汽车及其控制的公司自有土地上自建的房屋

序号	所有人	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途
1	东方汽车	临时展厅	4,084.00	出租
2	东方汽车	无锡保时捷	17,280.00	出租

序号	所有人	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途
3	东方汽车	二手车二期	13,886.00	出租
4	东方汽车	二手车三期	11,766.00	出租
5	东方汽车	润驰展厅 5#	6,936.80	自用
6	东方汽车	祥顺展厅 27#	6,600.00	自用
7	东方汽车	瑞风展厅 24#	6,200.00	自用
8	东方汽车	富日展厅 4#	5,871.00	自用
9	东方汽车	荣昌展厅 (一汽大众)	6,874.00	自用
10	东方汽车	北现展厅 16#	6,986.00	自用
11	东方汽车	福阳展厅 10#(福特)	7,113.00	自用
12	东方汽车	33#-34#号	7,183.00	自用
13	东方汽车	检测线 31#	832.00	自用

②东方汽车及其控制的公司承租的他人土地上自建的房屋

序号	土地使用方	土地承租方	土地出租方	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	东方汽车	宿迁永驰汽车销售服务有限公司	2,941.24
2	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司			4,369.78
3	宜兴东方沃邦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	宜兴市云鼎汽车销售服务有限公司	4,378
4	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	东方汽车	江苏尤渡村集团有限公司	4,729.66
5	无锡东方丽通汽车销售服务有限公司			5,360.15
6	无锡东方海达汽车销售有限公司			4,164.76
7	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司			5,078
8	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司			4,233
9	无锡东方富日汽车销售服务有限公司			2,509
10	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司			4,988

序号	土地使用方	土地承租方	土地出租方	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
11	南通东沃汽车销售服务有限公司	南通东沃汽车销售服务有限公司	南通市崇川区狼山镇园林社区居委会	4,600
12	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	东方汽车		7,220
13	南通东方泓通汽车销售服务有限公司			3,200
14	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司			5,995

针对上述无证房产，大东方与大厦集团在《重大资产出售协议》中约定：

“截至本协议签署日，交易双方已充分沟通且大厦集团已知悉：（1）标的公司历史沿革中的相关程序可能存在瑕疵；（2）标的公司拥有的房屋所有权、土地使用权、知识产权、承租财产等全部财产的情况及相关的产权存在的瑕疵情况；（3）标的公司历史上曾受到过行政处罚情况；交割完成后，标的公司及/或大厦集团因前述事项遭受损失的，相关的损失及相应的法律后果均由标的公司及大厦集团自行承担，大东方股份不因此向大厦集团承担任何赔偿或补充责任。”

此外，公司控股股东大厦集团就大东方部分房产未取得所有权证书的事项承诺如下：

“如主管部门在任何时候要求大东方及/或其子公司补办房屋建筑相关手续或补缴相关费用、对大东方及/或其子公司处罚、向大东方及/或其子公司追索或要求大东方及/或其子公司拆除相关房屋建筑物，大厦集团将全额承担该补缴、被处罚或被追索及拆除房屋建筑物的支出、费用，并承担因此而引起的经济损失及因拆除房屋建筑物造成的大东方及/或其子公司的预期利益损失。”

## （2）无形资产

截至 2020 年 12 月 31 日，东方汽车及其控制的公司拥有的无形资产情况如下：

### 1) 土地使用权

序号	权利人	证书编号	座落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	使用期限至	他项权利
1	东方汽车	锡新国用 (2010)第 013号	新月路以东、 金城东路以 南、新坊路以 西、锡贤路以 北	商业 用地	152,410. 2	出让	2050.1.14	无
2	东方汽车	锡新国用 (2010)第 028号	新坊路东、金 城东路南、新 阳路西、锡贤 路北 A 地块	商业 用地	156,355	出让	2050.4.29	无
3	东方汽车	锡新国用 (2010)第 029号	新坊路东、金 城东路南、新 阳路西、锡贤 路北 B 地块	商业 用地	21,468	出让	2050.4.29	无
4	吴江宝致 汽车销售 服务有限 公司	吴国用 (2013)第 2600130号	吴江经济技 术开发区涇 陵路西侧	其他 商服 (汽 车 4S 店)	8,046.2	出让	2050.2.4	无
5	无锡东方 富翔汽车 销售服务 有限公司	澄土国用 (2010)第 26372号	江阴国际汽 车文化城区 间道路南、东 外环路西、澄 杨路北侧	市场 用地 (汽 车 4S 店)	7,212	出让	2050.11.1	无
6	长兴奥长 汽车销售 服务有限 公司	长土国用 (2013)第 00107488	开发区陆汇 头村	其它 商服 用地	10,080	出让	2052.3.27	无
7	无锡奥骐 汽车销售 服务有限 公司	苏(2016)无 锡市不动 产权第 0079967 号	惠山大道 100 号	商 业、 科 研 研 发 用 地	19,782.1	出让	商业用地至 2049.7.7; 科研用地至 2059.7.7	无
8	江阴东方 沃邦汽车 销售服务 有限公司	苏(2018)江 阴市不动 产权第 0041948 号	宝诚路 77 号	批 发 零 售 用 地	7,960	出让	2051.2.28	无
9	镇江东方 辰通汽车	苏(2019)镇 江市不动 产	镇江新区楚 桥路 75 号	批 发 零 售	6,818.8	出让	2051.6.18	无

序号	权利人	证书编号	座落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得 方式	使用期限至	他项 权利
	销售服务有限公司	权第 0084342 号		用地				
10	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	苏(2016)镇江市不动产权第 0031787 号	镇江新区丁卯武将路 15 号	批发零售用地	11,036.3	出让	2051.6.18	无
11	海门宝致行汽车销售服务有限公司	苏(2016)海门市不动产权第 0005419 号	海门街道长通路 9 号	批发零售、住宿餐饮、商务金融、其它商服	7,807	出让	2052.4.20	无

## 2) 注册商标

序号	商标	商标注册证号	核定类别	权利期限	权利人	取得方式
1		9930046	第 12 类	2012.11.07- 2022.11.06	东方汽车	原始取得
2	 东方新纪元 ORIENTAL NEW ERA	9930105	第 35 类	2013.11.14- 2023.11.13	东方汽车	原始取得
3	 东方新纪元 ORIENTAL NEW ERA	9930137	第 36 类	2013.11.14- 2023.11.13	东方汽车	原始取得
4	 东方新纪元 ORIENTAL NEW ERA	9930179	第 37 类	2013.11.14- 2023.11.13	东方汽车	原始取得
5	 东方新纪元 ORIENTAL NEW ERA	9930209	第 39 类	2013.11.14- 2023.11.13	东方汽车	原始取得

6	 东方新纪元 ORIENTAL NEW ERA	9930249	第 41 类	2013.09.07- 2023.09.06	东方汽车	原始取得
7	定保通	13130234	第 37 类	2015.01.14- 2025.01.13	东方汽车	原始取得
8	东方上工	20839935	第 37 类	2017.11.21- 2027.11.20	无锡东方上 工维修连锁 有限公司	原始取得
9		30208925	第 39 类	2019.4.14-2 029.4.13	东方汽车	原始取得
10		30214694	第 41 类	2019.4.14-2 029.4.13	东方汽车	原始取得
11		30198082	第 37 类	2019.2.14-2 029.2.13	东方汽车	原始取得
12		33576752	第 37 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
13		33576753	第 36 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
14		33576749	第 42 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
15		33576715	第 35 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
16		33576751	第 39 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
17		33576750	第 41 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得
18		33576747	第 36 类	2019.6.21-2 029.6.20	东方汽车	原始取得

19		33576748	第 35 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
20		33576714	第 37 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
21		33576713	第 39 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
22		33576712	第 41 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
23		33576711	第 42 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
24		33576726	第 41 类	2019.6.28-2029.6.27	东方汽车	原始取得
25		33576729	第 36 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
26		33576725	第 42 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
27		33576716	第 42 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
28		33576723	第 36 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得
29		33576717	第 41 类	2019.6.21-2029.6.20	东方汽车	原始取得

### 3) 著作权

著作权人	作品名称	创作完成日期	作品类别	登记号	取得方式	他项权利
东方汽车	东方汽车	2017.11.1	美术	苏作登字-2018-F-00044705	原始取得	无
东方汽车	东方上工	2017.11.1	美术	苏作登字-2018-F-00044706	原始取得	无
东方汽车	东方二手车	2017.6.1	美术	苏作登字-2018-F-00044707	原始取得	无

### (3) 主要经营设备

截至 2020 年 12 月 31 日,东方汽车及其控制的公司拥有账面原值为 8,112.16 万元、账面价值为 2,155.13 万元的机器设备;账面原值为 10,231.63 万元、账面价值为 7,450.34 万元的运输工具;账面原值为 9,588.95 万元、账面价值 2,099.39 万元的营业及其他设备。

### (4) 在建工程

截至 2020 年 12 月 31 日,东方汽车及其控制的公司在建工程账面余额为 113.46 万元,主要系“汽车展厅装修改造”项目。

### (5) 租赁房屋及土地

截至 2020 年 12 月 31 日,东方汽车及其控制的公司租赁房屋及土地情况如下:

序号	出租方	承租方	租赁标的	坐落	租赁期限至
1	丹阳市瑞克汽车销售服务有限公司	丹阳市东方朗通汽车销售服务有限公司	房屋	丹阳黄金塘东路南侧汽车展厅	2022.12.31
2	无锡能达汽车销售服务有限公司	东方汽车	房屋、土地	无锡市盛岸西路 610 号	2036.3.31
3	江阴新东亚汽车销售服务有限公司	无锡东方富祥汽车销售服务有限公司	房屋	江阴市宝诚路 59 号	2021.7.14
4	宜兴市云鼎汽车销售服务有限公司	宜兴东方沃帮汽车销售服务有限公司	土地	宜兴市融达汽车城内	2031.12.31
5	清岩商贸(苏州)有限公司	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	房屋、土地	吴江区盛泽镇东环路大东村	2021.12.31
6	宿迁永驰汽车销售服务有限公司	东方汽车	土地	宿迁市双庄汽车城	2031.9.30
7	宿迁永驰汽车销售服务有限公司	东方汽车	土地	宿迁市双庄汽车城	2032.4.30



序号	出租方	承租方	租赁标的	坐落	租赁期限至
8	江苏尤渡村集团有限公司	东方汽车	土地	学前东路延伸段北侧	2033.4.31
9	南通市崇州区狼山镇街道园林社区居委会	南通东沃汽车销售服务有限公司	房屋、土地	嵩园路 130 号	2030.7.31
10	南通市崇州区狼山镇街道园林社区居委会	东方汽车	房屋、土地	嵩园路 138 号	2031.8.31
11	南通市崇州区狼山镇街道园林社区居委会	东方汽车	房屋、土地	嵩园路 180 号	2028.12.31
12	南通市崇州区狼山镇街道园林社区居委会	东方汽车	房屋、土地	嵩园路 180 号	2031.8.31

综上所述，除上述已经披露的情形外，东方汽车及其控制的公司所拥有的房产、土地等主要资产产权清晰，不存在抵押、质押等权利限制，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议，也不存在妨碍权属转移的其他情况。

## 2、对外担保情况

截至报告期末，东方汽车作为担保方的对外担保情况：

单位：元

序号	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
1	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	13,813,992.00	2020/9/14	2021/4/13
2	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	32,681,194.73	2020/9/25	2021/6/30
3	无锡市众达汽车销售服务有限公司	21,593,700.16	2020/9/14	2021/6/26
4	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	5,000,000.00	2020/1/6	2021/1/5

东方汽车对外担保均为对新纪元汽车下属子公司的关联担保。除上述情况外，东方汽车不存在其他对外担保的情况。

## 3、主要负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，东方汽车负债总额为 122,233.73 万元，主要负债

构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	占比
短期借款	25,489.85	20.85%
应付票据	31,640.67	25.89%
应付账款	21,906.10	17.92%
预收款项	1,483.71	1.21%
合同负债	9,521.24	7.79%
应付职工薪酬	895.28	0.73%
应交税费	7,813.23	6.39%
其他应付款	13,661.41	11.18%
其他流动负债	824.03	0.67%
<b>流动负债合计</b>	<b>113,235.52</b>	<b>92.64%</b>
递延收益	7,879.26	6.45%
递延所得税负债	1,118.95	0.92%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,998.21</b>	<b>7.36%</b>
<b>负债合计</b>	<b>122,233.73</b>	<b>100.00%</b>

#### 4、或有负债情况

截至报告期末，东方汽车不存在或有负债情况。

#### 5、合法合规情况

##### (1) 重大诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，东方汽车及其控制的公司不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁案件（诉讼标的额在 50 万元以上，或诉讼标的额未超过 50 万元但对东方汽车具有重大影响的诉讼案件）。

##### (2) 行政或刑事处罚情况

自 2019 年 1 月 1 日至本报告书签署日，东方汽车及其控制的公司因违法违规而受到的罚款金额在 1 万元以上的处罚事项如下：

##### 1) 违法建设处罚

①2019年6月27日，无锡市城市管理综合行政执法局向东方汽车出具“锡城执案字[2018]第1800104013号”《行政处罚决定书》，因东方汽车建设停车棚未取得建设工程规划许可证违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定，无锡市城市管理综合行政执法局根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条对东方汽车罚款223,670元。东方汽车已足额缴纳前述罚款。

②2019年6月27日，无锡市城市管理综合行政执法局向东方汽车出具“锡城执案字[2018]第1800104016号”《行政处罚决定书》，因东方汽车建设4S店未取得建设工程规划许可证违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定，无锡市城市管理综合行政执法局根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条对东方汽车罚款97,669元。东方汽车已足额缴纳前述罚款。

③2019年6月27日，无锡市城市管理综合行政执法局向东方汽车出具“锡城执案字[2018]第1800104014号”《行政处罚决定书》，因东方汽车建设二手车展厅及大棚未取得建设工程规划许可证违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款的规定，无锡市城市管理综合行政执法局根据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条对东方汽车罚款277,958元。东方汽车已足额缴纳前述罚款。

依据上市公司控股股东大厦集团于2016年非公开发行股票时出具的《承诺函》：“主管部门在任何时候要求大东方股份及/或其子公司补办房屋建筑相关手续或补缴相关费用、对大东方及/或其子公司处罚、向大东方及/或其子公司追索或要求大东方及/或其子公司拆除相关房屋建筑物，大厦集团将全额承担该补缴、被处罚或被追索及拆除房屋建筑物的支出、费用，并承担因此而引起的经济损失及因拆除房屋建筑物造成的大东方及/或其子公司的预期利益损失。”

截至本报告书签署日，上述处罚所涉罚款共计599,297元已由大厦集团向大东方股份全额支付。

## 2) 质量监督处罚

2020年1月19日，无锡市工商局向无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限

公司出具“锡市监质案[2020]09号”《行政处罚决定书》，因无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司存在：A、非授权签字人签发检验检测报告；B、基本条件和技术能力不能持续符合资质认定条件和要求，擅自向社会出具具有证明作用的数据、结果；C、出具的检验检测数据、结果失实的违法行为，违反了《检验检测机构资质认定管理办法》第二十六条第二款、第二十四条、第二十三条的规定，无锡市工商局根据《检验检测机构资质认定管理办法》第四十三条第一款第（一）项、第（三）项、第（五）项的规定对无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司罚款2万元。无锡东方泓玖机动车安全技术检测有限公司已足额缴纳前述罚款。

### 3) 消防处罚

2021年5月17日，宜兴市消防救援大队向宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司出具“锡宜(消)行罚决字(2021)0113号”《行政处罚决定书》，因宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司存在：1、维修车间内2处消防卷帘无法正常下放；2、喷淋管网内无水的违法行为违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（二）项的规定，宜兴市消防救援大队根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第（一）项的规定对宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司罚款2万元。宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司已足额缴纳前述罚款。

除上述行政处罚事项外，东方汽车及其控制的公司不存在其他因违法违规行为而受到重大行政处罚或刑事处罚的情形。

### **(3) 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况**

截至本报告书签署日，东方汽车及其控制的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

### **(六) 主营业务发展情况**

东方汽车的主营业务为汽车销售、汽车维修及培训，此外，东方汽车同时经营租赁、广告发布，车险代理等其他业务。2020年东方汽车主营业务收入为

605,267.39 万元，相比上年增长 4.53%。

### (七) 主要财务数据

报告期内，根据公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(苏公 W[2020]A469 号、苏公 W[2021]A421 号)，东方汽车主要财务数据情况如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
总资产	267,656.81	273,238.41
总负债	122,233.73	154,882.96
所有者权益	145,423.09	118,355.45
归属于母公司所有者权益	141,951.27	114,910.00

#### 2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	624,326.88	600,732.99
营业利润	33,025.94	10,665.70
利润总额	34,292.37	12,372.50
净利润	25,698.97	9,561.21
归属于母公司股东的净利润	24,741.60	8,479.20
归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润	8,116.77	6,136.42

#### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	26,292.51	20,301.54
投资活动产生的现金流量净额	20,734.99	-352.28
筹资活动产生的现金流量净额	-44,067.92	-18,405.54
现金及现金等价物净增加额	2,959.58	1,543.72

#### 4、非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	19,867.41	802.53
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,397.83	889.86
其他符合非经常性损益定义的损益项目	527.91	951.68
所得税影响额	-5,050.12	-140.87
合计	16,743.03	2,503.20
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	16,624.83	2,342.78
归属于少数股东的非经常性损益	118.20	160.42

#### （八）最近三年交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告书签署日，东方汽车最近三年不存在因被交易、增资或改制而进行评估的情况，也不存在其他被评估或估值的情况。

#### （九）是否存在出资不实或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，东方汽车及下属子公司不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

#### （十）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划和建设许可有关报批事项

本次交易中，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批相关事项。

#### （十一）涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情况

截至本报告书签署日，东方汽车不存在涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的事项。

#### （十二）本次交易涉及的债权债务转移及人员安置情况

本次交易完成后，东方汽车仍为独立存续的法人主体，相关债权债务仍由东方汽车享有或承担，因此，本次交易不涉及债权债务的转移。

根据《重大资产出售协议》，本次交易不影响东方汽车与其员工签订的劳动

合同关系，原劳动合同应继续履行。

### (十三) 其他重要事项

#### 1、业务资质

根据目前法律、法规规定，东方汽车开展主营业务需取得业务资质如下：

##### (1) 保险兼业代理业务许可证

序号	公司名称	证书编号	颁发机构	代理险种	有效期至
1	东方汽车	32020172223267100	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2024.3.30
2	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	32020069449100X00	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2022.7.31
3	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	32020074555554500	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.12.19
4	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	32020173654789300	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.9.30
5	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	32020069332693400	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.3.8
6	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	32020075274069300	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2022.7.25
7	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	32020174392534600	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2024.2.3

序号	公司名称	证书编号	颁发机构	代理险种	有效期至
8	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	32060067250966X00	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2023.9.22
9	南通东沃汽车销售服务有限公司	32060069446260400	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2022.3.17
10	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	32060069552040700	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2022.2.28
11	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	32020275969945100	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.09.04
12	吴江宝致汽车销售服务有限公司	32050069785386200	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2022.5.29
13	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	32028169792517600	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.1.21
14	无锡神龙汽车销售服务有限公司	32020171689611300	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2024.2.3
15	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	32020172353956000	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2024.2.03
16	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	32020277200410800	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.09.04
17	无锡福阳汽车销售服务有限公司	32020155931488700	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.7.15



序号	公司名称	证书编号	颁发机构	代理险种	有效期至
18	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	32020279864394400	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.6.24
19	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	32020066084508400	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2022.5.28
20	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	32020056782909800	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2023.12.6
21	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	32020067390171900	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.9.4
22	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	32020075969778X00	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.9.18

## (2) 道路运输经营许可证

序号	公司名称	许可证号	核准机关	业务类型	有效期至
1	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320281720127号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2022.11.14
2	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720156号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.04.10
3	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720158号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.04.25
4	无锡福阳汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720161号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.08.27
5	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720160号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.08.16
6	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720121号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.12.25

7	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720165号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2023.12.25
8	无锡东方永通汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720227号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2024.01.14
9	吴江宝致汽车销售服务有限公司	苏交运管许可苏字320584710044号	苏州市吴江区交通运输管理处	一类汽车维修（小型车辆）	2023.01.17
10	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	苏交运管许可宿字321300700973号	宿迁市道路运输管理处	一类汽车维修（小型车辆）	2023.01.25
11	镇江东方美亚雷克萨斯汽车销售服务有限公司	苏交运管许可镇字321113700087号	镇江市运输管理处	一类汽车维修（小型车辆）	2023.05.11
12	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	苏交运管许可镇字321101700588	镇江市运输管理处	一类汽车维修（小型车辆）	2023.09.28
13	南通东沃汽车销售服务有限公司	苏交运管许可通字320601040223号	南通市运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2024.04.11
14	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	苏交运管许可通字320600317156号	南通市运输管理处	道路普通货物运输，二类汽车维修（小型车辆）	2024.04.16
15	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	苏交运管许可通字320200720145号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）	2021.10.29

### (3) 机动车维修经营备案

序号	公司名称	备案编号	备案机关	业务类型
1	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	3202142020122009	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修（小型车辆）
2	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	3202142020122012	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修（小型车辆）
3	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	3202142020122007	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修（小型车辆）
4	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	3213022020122047	宿迁市道路运输管理处	二类汽车维修（小型车辆）

5	南通东方嘉宇雷克萨斯汽车销售服务有限公司	3206022021021178	南通市交通运输局	一类汽车维修 (小型车辆)
6	海门宝致行汽车销售服务有限公司	32068420200712020046	南通市海门区交通运输局	一类汽车维修 (小型车辆)
7	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	3202002020122006	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
8	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	3206022020091084	南通市交通运输局	一类汽车维修 (大型货车)
9	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	913205090883771004	吴江区交通运输局	三类汽车维修 (综合小修)
10	无锡神龙汽车销售服务有限公司	3202142020122006	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
11	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	3202142020122011	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
12	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	3202002020121007	无锡市交通运输管理处	一类汽车维修 (小型车辆)
13	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	3202002020122008	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
14	江阴东方汇达汽车销售服务有限公司	3202812021012014	江阴市交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
15	无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司	3202132021012001	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
16	无锡东方凯驰汽车销售服务有限公司	3202142020122008	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
17	长兴奥长汽车销售服务有限公司	ZJ0522201907300015	长兴县道路运输管理局	二类汽车维修 (小型车辆)
18	无锡东方上工维修连锁有限公司	3202142021042006	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
19	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	3202142021042003	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)
20	无锡东方凯驰汽车销售服务有限公司	3202142020122008	无锡市新吴区交通运输局	二类汽车维修 (小型车辆)

## 2、是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的情形

截至本报告书签署日，东方汽车不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的情形。

### 3、已取得其他股东同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

大东方直接持有东方汽车100%股权，本次交易无需取得其他股东同意，《公司章程》中不存在关于股权转让的其他前置条件的情形。

## 二、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司

### （一）标的公司基本信息

公司名称	无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司
公司类型	有限责任公司
公司住所	无锡市苏锡路
主要办公地点	无锡市苏锡路
法定代表人	倪军
注册资本	5,550 万元
成立日期	1998 年 09 月 04 日
统一社会信用代码	91320200250532202F
经营范围	一汽轿车品牌汽车、汽车零配件、橡胶制品、润滑油、五金工具、消防器材的销售；百货的零售；汽车租赁；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（不含国家限制禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；自有房屋租赁；汽车展览展示服务；代理机动车辆保险；三类汽车维修（车身维修、涂漆）；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

### （二）历史沿革

#### 1、新纪元汽车设立

新纪元汽车系由中国新纪元物资流通中心、无锡市机电设备公司、无锡市机电设备公司职工持股会以货币形式共同发起设立，设立时名称为“无锡市新纪元汽车贸易有限公司”，注册资本为 2,500 万元。

1998 年 8 月 25 日，江苏众信会计师事务所出具苏众会内验[98]011 号《验资报告》，确认截至 1998 年 8 月 24 日止，新纪元汽车已收到其股东投入的资本

2,500 万元，其中实收资本 2,500 万元。1998 年 9 月 4 日，新纪元汽车在无锡市工商行政管理局登记注册，营业注册号为 25053220-2，注册资本为 2,500 万元，企业类型为有限责任公司。

公司设立时的股权结构如下：

股东	出资金额（元）	出资比例（%）
中国新纪元物资流通中心	15,000,000	60.00
无锡市机电设备公司	8,000,000	32.00
无锡市机电设备公司职工持股会	2,000,000	8.00
合计	25,000,000	100.00

## 2、2001 年 11 月，股东更名、股权转让

根据 2000 年 10 月 11 日国家工商行政管理局企业注册局出具的《证明》，中国新纪元物资流通中心于 2000 年 3 月 30 日名称变更为“中国新纪元有限公司”。

根据 1998 年 10 月 8 日无锡市兼并破产和职工再就业工作协调小组出具的《关于同意无锡恒通物业集团公司兼并无锡市机电设备公司的批复》（锡兼破（98）24 号）文件精神，无锡恒通物业集团公司受让原无锡市机电设备公司所持有的新纪元汽车 32% 的股权。

2001 年 4 月 3 日，无锡恒通物业集团公司（原无锡市机电设备公司）、无锡市机电设备公司职工持股会与无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会、无锡市物资资产经营有限公司签订《股权转让协议》，将无锡恒通物业集团公司持有的新纪元汽车 550 万元股权和无锡市机电设备公司职工持股会持有的新纪元汽车 200 万元股权分别以 525.82 万元和 191.21 万元的价格转让给无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会，将无锡恒通物业集团公司持有的新纪元汽车 250 万元股权以 239.01 万元的价格转让给无锡市物资资产经营有限公司。2001 年 4 月 3 日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意该次股权变动事宜并同意修改公司章程。

2001 年 10 月 10 日，无锡宝光会计师事务所有限公司出具锡宝会内验(2001)

第 221 号《验资报告》，确认股权变更引起的注册资本变更情况。2001 年 11 月 14 日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国新纪元有限公司	15,000,000	60.00
无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会	7,500,000	30.00
无锡市物资资产经营有限公司	2,500,000	10.00
合计	25,000,000	100.00

### 3、2004 年 3 月，股权转让

2003 年 12 月 25 日，中国新纪元有限公司与中国华星汽车贸易（集团）公司签订《股权转让协议》，将中国新纪元有限公司在新纪元汽车的 60%的股权计 1,500 万元以 1,574.95 万元的价格转让给中国华星汽车贸易（集团）公司。2003 年 12 月 28 日，新纪元汽车召开股东会，同意根据股权转让协议办理新纪元汽车股权变更登记手续。2004 年 3 月 5 日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易（集团）公司	15,000,000	60.00
无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会	7,500,000	30.00
无锡市物资资产经营有限公司	2,500,000	10.00
合计	25,000,000	100.00

### 4、2004 年 4 月，股权转让

2004 年 3 月 18 日，无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会与中国华星汽车贸易（集团）公司签订《股权转让协议》，将无锡市新纪元汽车贸易有限公司职工持股会在新纪元汽车的 30%的股权计 750 万元以 1 元/股的价格转让给中国华星汽车贸易（集团）公司。同日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意该次股权变更事宜并修改公司章程。2004 年 4 月 23 日，新纪元汽车获发该次

变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易（集团）公司	22,500,000	90.00
无锡市物资资产经营有限公司	2,500,000	10.00
合计	25,000,000	100.00

#### 5、2004年10月，股权转让、第一次增资

2004年7月28日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意无锡市物资资产经营有限公司将原来持有新纪元汽车的250万元股权转让给无锡市机电设备有限公司，同时对新纪元汽车进行增资到3,000万元，各股东按股权比例增资并修改公司章程。

2004年7月29日，无锡市物资资产经营有限公司与无锡市机电设备有限公司签订《股权转让协议》，将无锡市物资资产经营有限公司在新纪元汽车的10%的股权计250万元以250万元的价格转让给无锡市机电设备有限公司。

2004年10月12日，无锡众信会计师事务所有限公司出具锡众会内验[2004]B018号《验资报告》，确认截至2004年10月12日止，新纪元汽车变更后的累计注册资本实收金额为人民币3,000万元。2004年10月19日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易（集团）公司	27,000,000	90.00
无锡市机电设备有限公司	3,000,000	10.00
合计	30,000,000	100.00

#### 6、2005年4月，第二次增资

2005年2月23日，新纪元汽车召开股东会，股东一致同意对新纪元汽车进行增资至5,000万元，由中国华星汽车贸易（集团）公司增加投资2,000万元，

无锡市机电设备有限公司不增加投资，同时修改公司章程。2005年3月11日，无锡文德智信联合会计师事务所出具文德会验B（2005）第004号《验资报告》，确认截至2005年3月11日止，新纪元汽车已收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币2,000万元，其中货币资金1,600万元、债权400万元。2005年4月22日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易（集团）公司	47,000,000	94.00
无锡市机电设备有限公司	3,000,000	6.00
合计	50,000,000	100.00

#### 7、2006年8月，股东更名

2005年8月25日，中国华星汽车贸易集团有限公司收到国家工商行政管理总局下发的《准予变更登记通知书》（（国）内资登记字[2005]第876号），准予原“中国华星汽车贸易（集团）公司”变更名称为“中国华星汽车贸易集团有限公司”。

2006年7月28日，新纪元汽车召开股东会，股东一致同意办理新纪元汽车股东名称变更的事宜并修改公司章程。2006年8月25日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

#### 8、2007年9月，新纪元汽车更名

2007年7月16日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意将原名称“无锡市新纪元汽车贸易有限公司”变更为“无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司”并修改公司章程。2007年9月11日江苏省无锡工商行政管理局核准下发了变更公司名称后的《企业法人营业执照》。

#### 9、2007年12月，第三次增资

2007年11月28日，新纪元汽车召开股东会，股东一致同意将新纪元汽车注册资本、实收资本从5,000万元增加到5,550万元，其中中国华星汽车贸易集



团有限公司增加投资 517 万元，新股东谈正国出资 33 万元，同时修改公司章程。

2007 年 11 月 30 日，中国华星汽车贸易集团有限公司与新纪元汽车签订《债转股协议》，中国华星汽车贸易集团有限公司将其持有的新纪元汽车 517 万元债权转增作为对新纪元汽车的股权 517 万元。同日，新纪元汽车全体股东签署《投资确认书》，确认债转股事项。

2007 年 12 月 3 日，无锡大明会计师事务所（普通合伙）出具锡大明会验[2007]578 号《验资报告》，确认截至 2007 年 11 月 30 日止，新纪元汽车已收到股东中国华星汽车贸易集团有限公司以债权转股权方式新增的注册资本（实收资本）517 万元，股东谈正国以货币新增的注册资本（实收资本）33 万元，合计新增的注册资本（实收资本）550 万元。2007 年 12 月 5 日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次增资完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易集团有限公司	52,170,000	94.00
无锡市机电设备有限公司	3,000,000	5.41
谈正国	330,000	0.59
合计	55,500,000	100.00

#### 10、2008 年 2 月，股权转让

2008 年 1 月 25 日，自然人谈正国与大东方股份签订《股权转让协议》，将谈正国在新纪元汽车的 0.6%的股权计 33 万元以 33 万元的价格转让给大东方股份。同日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意该次股权变更事宜并修改公司章程。2008 年 2 月 1 日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
中国华星汽车贸易集团有限公司	52,170,000	94.00

无锡市机电设备有限公司	3,000,000	5.41
无锡商业大厦大东方股份有限公司	330,000	0.59
合计	55,500,000	100.00

### 11、2008年4月，股权转让

2008年4月8日，中国华星汽车贸易集团有限公司与大东方股份签订《产权交易合同》，将中国华星汽车贸易集团有限公司所持有的新纪元汽车94%的股权以8,800万元的价格转让给大东方股份。2008年4月18日，新纪元汽车召开股东会，与会股东一致同意该次股权变更事宜并修改公司章程。2008年4月23日，新纪元汽车获发该次变更登记后的《企业法人营业执照》。

该次交易完成后，新纪元汽车的股权结构为：

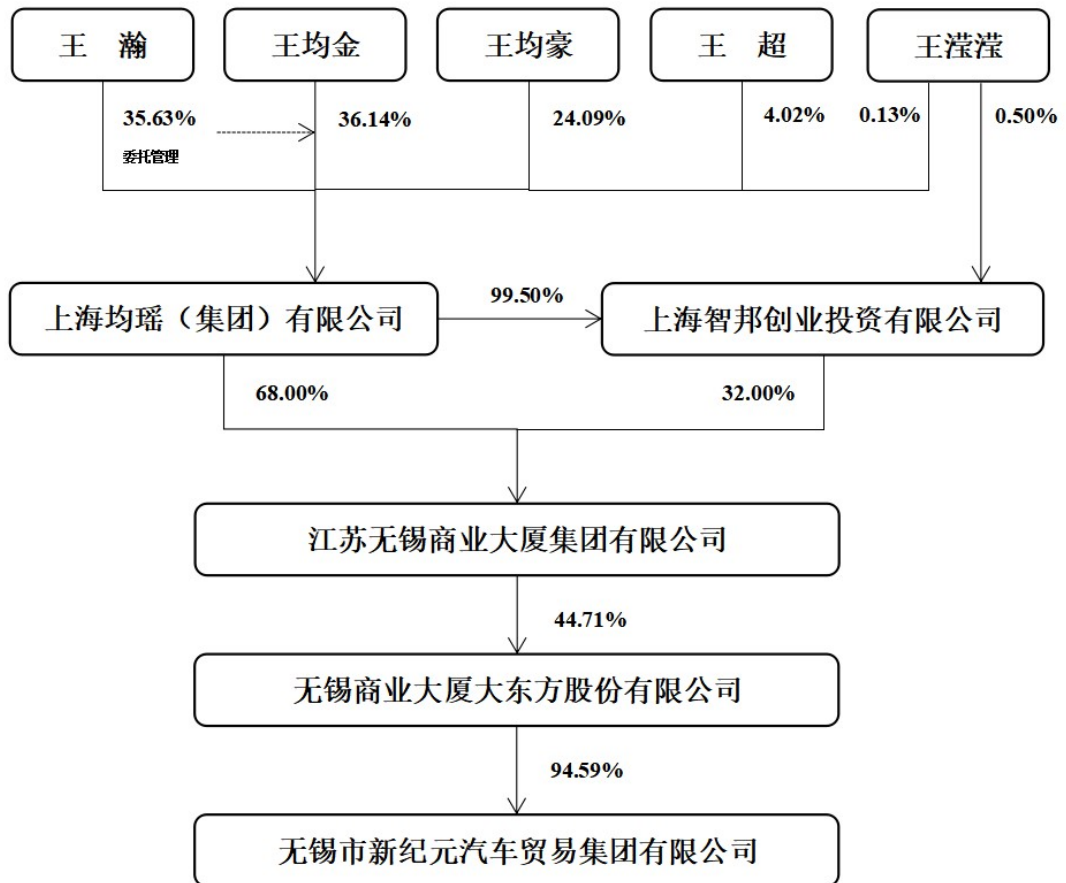
股东	持股数量（股）	持股比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	52,500,000	94.59
无锡市机电设备有限公司	3,000,000	5.41
合计	55,500,000	100.00

截至本报告书签署日，新纪元汽车的股权结构为：

股东	持股数量（股）	持股比例（%）
无锡商业大厦大东方股份有限公司	52,500,000	94.59
无锡市机电设备有限公司	3,000,000	5.41
合计	55,500,000	100.00

### （三）股权控制结构

标的公司新纪元汽车为上市公司持股94.59%的控股子公司，控股股东为上市公司，实际控制人为上市公司的实际控制人王均金，具体股权控制结构如下图：



#### (四) 主要控股公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车控股的主要一级子公司如下表所示：

序号	公司名称	持股比例
1	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	90.00%
2	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	56.25%
3	无锡龙顺汽车销售服务有限公司	100.00%
4	无锡中威丰田汽车销售有限公司	51.00%
5	无锡联众汽车销售服务有限公司	51.00%
6	无锡市新纪元福星销售有限公司	51.00%
7	无锡市众达汽车销售服务有限公司	100.00%
8	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	90.00%
9	无锡市旧机动车交易市场有限公司	100.00%

新纪元汽车的所有下属企业均不构成标的公司最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产或净利润来源 20%以上且具有重大影响的情况。

新纪元汽车下属企业的基本情况如下：

### 1、无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司

名称	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市学前东路尤渡里
主要办公地点	无锡市学前东路尤渡里
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202001359300372
经营范围	一汽大众品牌汽车的销售；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；代理意外伤害保险、机动车辆保险；二类汽车维修（乘用车）；百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；代办车辆上牌、办证、年审服务；房屋租赁；汽车展览展示服务；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）
设立日期	1993 年 10 月 25 日

### 2、无锡鸿众汽车销售服务有限公司

名称	无锡鸿众汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市苏锡路
主要办公地点	无锡市苏锡路
法定代表人	倪军
注册资本	1,100 万元
统一社会信用代码	91320200136002283C
经营范围	上海大众品牌汽车的销售；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险；二类汽车维修（乘用车）；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；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

	依法自主开展经营活动)
设立日期	1995年08月01日

### 3、无锡市龙顺汽车销售服务有限公司

名称	无锡市龙顺汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市尤渡村尤渡里 588-1
主要办公地点	无锡市尤渡村尤渡里 588-1
法定代表人	倪军
注册资本	800 万元
统一社会信用代码	913202007455575167
经营范围	东风雪铁龙品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险汽车零配件、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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车保养服务（不含维修）；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；房屋租赁。（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）
设立日期	2003年01月09日

### 4、无锡中威丰田汽车销售服务有限公司

名称	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市惠山区钱桥盛岸西路 610 号
主要办公地点	无锡市凤翔路 26 号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000 万元
统一社会信用代码	913202007665481926
经营范围	一汽丰田品牌汽车、进口丰田品牌汽车的销售；代理机动车辆保险；一类汽车维修（乘用车）；代办车辆上牌、办证、年审服务；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；汽车租赁；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车展览展示服务；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；二手车鉴定评估（除依法须经批准的项目外

	外，凭营业执照依法自主开展经营活动)
设立日期	2004年10月29日

#### 5、无锡联众汽车销售服务有限公司

名称	无锡联众汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市凤翔路26号
主要办公地点	无锡市凤翔路26号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	913202007610111506
经营范围	马自达品牌汽车（一汽马自达、长安马自达、进口马自达）的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险；代办车辆上牌、办证、年审服务；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；二手车经纪；汽车租赁；汽车展览展示服务；汽车按揭代理服务。（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；二手车鉴定评估（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）
设立日期	2004年04月08日

#### 6、无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司

名称	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市梁溪区黄巷刘潭村东大岸288号
主要办公地点	无锡市梁溪区黄巷刘潭村东大岸288号
法定代表人	倪军
注册资本	1,000万元
统一社会信用代码	91320200784391803E
经营范围	长安福特品牌汽车销售、进口福特（FORD）品牌汽车的销售；二类汽车维修（乘用车）；汽车零配件、橡胶制品、五金产品、润滑油、工艺美术品、社会公共安全设备及器材的销售；代理商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险；百货的零售；二手车经纪；汽车租赁；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车展览展示服务；代办车辆上牌、办证、年审服务；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；二手车鉴定评估（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）
设立日期	2006年02月15日

#### 7、无锡市众达汽车销售服务有限公司

名称	无锡市众达汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	无锡市苏锡路
主要办公地点	无锡市苏锡路
法定代表人	倪军
注册资本	700万元
统一社会信用代码	91320200743147994H
经营范围	马自达品牌汽车（一汽马自达、长安马自达、进口马自达）的销售；二类汽车维修（乘用车）；代理机动车辆保险、意外伤害保险；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；国内贸易代理服务（不含国家限制及禁止类项目）；贸易咨询服务；汽车保养服务（不含维修）；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；汽车展览展示服务；汽车按揭代办服务；房屋租赁。（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）
设立日期	2002年10月30日

#### 8、无锡市祥顺汽车销售服务有限公司

名称	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司
公司类型	有限责任公司
注册地址	无锡市新区金城东路290号
主要办公地点	无锡市新区金城东路290号
法定代表人	倪军
注册资本	500万元
统一社会信用代码	91320200796147197A
经营范围	江铃品牌汽车、海马品牌汽车的销售；二类汽车维修（大中型客车、大型货车、小型汽车）；代理意外伤害保险、机动车辆保险；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；国内贸易代理服务（不含国家

	限制及禁止类项目)；贸易咨询服务；汽车保养服务(不含维修)；二手车经纪；汽车租赁；代办车辆上牌、办证、年审服务；会务服务；汽车展览展示服务；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)
设立日期	2007年01月04日

## 9、无锡市旧机动车交易市场有限公司

名称	无锡市旧机动车交易市场有限公司
公司类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册地址	无锡市苏锡路329号(旧机动车交易市场内)
主要办公地点	无锡市苏锡路329号(旧机动车交易市场内)
法定代表人	倪军
注册资本	50万元
统一社会信用代码	91320200730713918C
经营范围	市场设施租赁及管理服务；房屋及场地租赁；二手车经纪；代办车辆上牌、办证、年审服务。(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)
设立日期	2001年08月29日

### (五) 主要资产权属、对外担保及主要负债、或有负债情况

#### 1、资产权属情况

截至2020年12月31日，新纪元汽车资产总额为29,231.00万元，主要资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	占比
货币资金	11,622.98	39.76%
应收票据	15.00	0.05%
应收账款	3,173.96	10.86%
预付款项	2,102.08	7.19%
其他应收款	23.59	0.08%
存货	8,596.25	29.41%



合同资产	122.97	0.42%
其他流动资产	284.27	0.97%
<b>流动资产合计</b>	<b>25,941.09</b>	<b>88.75%</b>
长期应收款	11.00	0.04%
长期股权投资	159.04	0.54%
投资性房地产	116.95	0.40%
固定资产	2,329.55	7.97%
无形资产	475.73	1.63%
长期待摊费用	195.23	0.67%
递延所得税资产	2.42	0.01%
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,289.91</b>	<b>11.25%</b>
<b>资产总计</b>	<b>29,231.00</b>	<b>100.00%</b>

### (1) 房屋及建筑物

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车及其控制的公司尚未拥有已取得权属证书的房屋建筑物，也未拥有已办理报建手续但尚未取得权属证书的房屋建筑物。

新纪元汽车及其控制的公司存在以下尚未取得房屋所有权证书，也未取得建设规划许可及/或施工许可，或相关许可已经过期的房屋建筑物，具体情况如下：

#### 1) 新纪元汽车及其控制的公司承租的他人土地上自建的房屋

序号	土地使用方	土地承租方	土地出租方	房屋面积 (m <sup>2</sup> )
1	无锡市众达汽车销售服务有限公司	无锡市众达汽车销售服务有限公司	无锡市新联实业总公司	3,500
2	无锡龙顺汽车销售服务有限公司	无锡龙顺汽车销售服务有限公司		2,376
3	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	无锡华星上通汽车销售服务有限公司	6,990.7
4	无锡联众汽车销售服务有限公司	无锡联众汽车销售服务有限公司		2,980
5	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司		3,751.6

针对上述无证房产，大东方与大厦集团在《重大资产出售协议》中约定：

“截至本协议签署日，交易双方已充分沟通且大厦集团已知悉：（1）标的公司历史沿革中的相关程序可能存在瑕疵；（2）标的公司拥有的房屋所有权、土地使用权、知识产权、承租财产等全部财产的情况及相关的产权存在的瑕疵情况；（3）标的公司历史上曾受到过行政处罚情况；交割完成后，标的公司及/或大厦集团因前述事项遭受损失的，相关的损失及相应的法律后果均由标的公司及大厦集团自行承担，大东方股份不因此向大厦集团承担任何赔偿或补充责任。”

此外，公司控股股东大厦集团就大东方部分房产未取得所有权证书的事项承诺如下：

“如主管部门在任何时候要求大东方及/或其子公司补办房屋建筑相关手续或补缴相关费用、对大东方及/或其子公司处罚、向大东方及/或其子公司追索或要求大东方及/或其子公司拆除相关房屋建筑物，大厦集团将全额承担该补缴、被处罚或被追索及拆除房屋建筑物的支出、费用，并承担因此而引起的经济损失及因拆除房屋建筑物造成的大东及/或其子公司的预期利益损失。”

## （2）无形资产

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车及其控制的公司拥有的无形资产主要为土地使用权，具体情况如下：

序号	权利人	证书编号	座落	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	使用期限至	他项权利
1	新纪元汽车	锡滨国用 (2002) 字第 85 号	马山三号桥 团结路	仓储 (22 3)	32,933.9	出让	2052.7.8	无

## （3）主要经营设备

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车及其控制的公司拥有账面原值为 393.17 万元、账面价值为 51.34 万元的机器设备；账面原值为 1,145.06 万元、账面价值为 778.12 万元的运输工具；账面原值为 1,459.47 万元、账面价值 192.28 万元的营业及其他设备。

#### (4) 租赁房屋及土地

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车及其控制的公司租赁房屋及土地情况如下：

序号	出租方	承租方	租赁标的	坐落	租赁期限至
1	无锡市梁溪区扬名街道新联社区居民委员会	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	房屋、土地	金城路 839 号	2022.12.31
2	无锡市梁溪区扬名街道新联社区居民委员会	新纪元汽车	房屋、土地	金城路 839 号	2022.12.31
3	无锡市新联实业总公司	无锡龙顺汽车销售服务有限公司	房屋、土地	无锡市苏锡路	2023.12.31
4	无锡市新联实业总公司	无锡市众达汽车销售服务有限公司	土地	金城路苏锡交叉处东南侧	2023.4.30
5	无锡华星上通汽车销售服务有限公司	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	土地	凤翔路刘潭段东侧	2024.6.30
6	无锡华星上通汽车销售服务有限公司	无锡联众汽车销售服务有限公司	土地	凤翔路刘潭段东侧	2024.6.30
7	无锡华星上通汽车销售服务有限公司	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	土地	凤翔路刘潭段东侧	2024.6.30

#### 2、对外担保情况

截至报告期末，新纪元汽车作为担保方的对外担保情况：

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
无锡东方福美汽车销售服务有限公司	10,223,664.00	2020-12-31	2021-11-30
无锡福阳汽车销售服务有限公司	7,844,926.00	2020-11-20	2021-11-30
无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	39,363,032.70	2020-9-30	2021-6-30

新纪元汽车对外担保均为对东方汽车下属子公司的关联担保。除上述情况外，新纪元汽车不存在其他对外担保的情况。

### 3、主要负债情况

截至 2020 年 12 月 31 日，新纪元汽车负债总额为 14,078.56 万元，主要负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2020.12.31	占比
短期借款	1,881.40	13.36%
应付票据	2,159.37	15.34%
应付账款	2,455.79	17.44%
预收款项	28.11	0.20%
合同负债	1,118.90	7.95%
应付职工薪酬	112.74	0.80%
应交税费	138.54	0.98%
其他应付款	6,099.79	43.33%
其他流动负债	83.93	0.60%
<b>流动负债合计</b>	<b>14,078.56</b>	<b>100.00%</b>
长期应付款	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>14,078.56</b>	<b>100.00%</b>

### 4、或有负债情况

截至报告期末，新纪元汽车不存在或有负债情况。

### 5、合法合规情况

#### (1) 重大诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，新纪元汽车及其控制的公司不存在尚未了结的重大诉讼及仲裁案件（诉讼标的额在 50 万元以上，或诉讼标的额未超过 50 万元但对新纪元汽车具有重大影响的诉讼案件）。

## （2）行政或刑事处罚情况

自 2019 年 1 月 1 日至本报告书签署日，新纪元汽车及其控制的公司因违法违规行而受到的罚款金额在 1 万元以上的处罚事项如下：

### 1) 环保处罚

①2020 年 8 月 5 日，无锡市生态环境局向无锡联众汽车销售服务有限公司出具“锡梁环罚决[2020]26 号”《行政处罚决定书》及相关的《无锡市梁溪区非税收入缴款通知书》，因无锡联众汽车销售服务有限公司维修车间未密闭且未配套污染防治设施，喷漆时产生的挥发性有机废物废气无组织排放的行为违反了《中华人民共和国大气污染防治法》第四十五条的规定，无锡市生态环境局根据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百零八条的规定责令无锡联众汽车销售服务有限公司立即改正，并处以罚款 3 万元。无锡联众汽车销售服务有限公司已足额缴纳前述罚款。

②2020 年 9 月 15 日，无锡市生态环境局向无锡中威丰田汽车销售服务有限公司出具“锡梁环罚决[2020]39 号”《行政处罚决定书》，因无锡联众汽车销售服务有限公司喷烤漆产生的挥发性有机物废气未经有效收集处理、无组织排放，做底车间未密闭且未配套污染防治设施的行为违反了《中华人民共和国大气污染防治法》第四十五条的规定，无锡市生态环境局根据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百零八条责令无锡联众汽车销售服务有限公司立即改正，并处以罚款 2 万元。无锡联众汽车销售服务有限公司已足额缴纳前述罚款。

### 2) 质量监督处罚

2020 年 5 月 27 日，无锡市梁溪区工商局向无锡鸿众汽车销售服务有限公司出具“锡梁市监案字（2020）第 063 号”《行政处罚决定书》，因无锡鸿众汽车销售服务有限公司销售经检验检测不符合标准的行车记录仪，违反了《江苏省惩治生产销售假冒伪劣商品行为条例》第五条第一款的规定，无锡市梁溪区工商局根据《江苏省惩治生产销售假冒伪劣商品行为条例》第十九条第一款的规定责令无锡鸿众汽车销售服务有限公司立即停止违法行为，并没收违法所得 5,916.90 元、

罚款 36,000 元。无锡鸿众汽车销售服务有限公司已足额缴纳前述违法所得和罚款。

除上述行政处罚事项外，新纪元汽车及其控制的公司不存在其他因违法违规行为而受到重大行政处罚或刑事处罚的情形。

### (3) 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况

截至本报告书签署日，新纪元汽车及其控制的公司不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情况。

### (六) 主营业务发展情况

新纪元汽车的主营业务为汽车销售、汽车维修及培训业务。2020 年新纪元汽车主营业务收入为 87,665.40 万元，相比上年下降 15.69%。

### (七) 主要财务数据

报告期内，根据公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(苏公 W[2020]A470 号、苏公 W[2021]A422 号)，新纪元汽车主要财务数据情况如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
总资产	29,231.00	31,399.79
总负债	14,078.56	15,837.57
所有者权益	15,152.44	15,562.21
归属于母公司所有者权益	11,765.79	11,311.97

#### 2、合并利润表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	87,665.40	103,982.79

项目	2020 年度	2019 年度
营业利润	130.46	1,045.65
利润总额	131.11	1,159.19
净利润	-268.56	901.19
归属于母公司股东的净利润	461.83	699.44
归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润	-1,061.76	562.81

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,020.79	4,323.83
投资活动产生的现金流量净额	1,562.70	-528.93
筹资活动产生的现金流量净额	1,036.25	-2,788.81
现金及现金等价物净增加额	3,619.74	1,006.09

### 4、非经常性损益明细表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置损益	1,836.10	63.43
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	176.99	36.88
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8.77	117.23
所得税影响额	-426.90	-17.94
合计	1,594.97	199.61
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	1,523.59	136.63
归属于少数股东的非经常性损益	71.37	62.97

#### （八）最近三年交易、增资及改制相关的评估或估值情况

截至本报告书签署日，新纪元汽车最近三年不存在因被交易、增资或改制而进行评估的情况，也不存在其他被评估或估值的情况。

#### （九）是否存在出资不实或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，新纪元汽车及下属子公司不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

**(十) 涉及立项、环保、行业准入、用地、规划和建设许可有关报批事项**

本次交易中，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设许可等有关报批相关事项。

**(十一) 涉及许可他人使用自己所有的资产或者作为被许可方使用他人资产的情况**

截至本报告书签署日，新纪元汽车不存在涉及许可他人使用自己所有的资产，或者作为被许可方使用他人资产的事项。

**(十二) 本次交易涉及的债权债务转移及人员安置情况**

本次交易完成后，新纪元汽车仍为独立存续的法人主体，相关债权债务仍由新纪元汽车享有或承担，因此，本次交易不涉及债权债务的转移。

根据《重大资产出售协议》，本次交易不影响新纪元汽车与其员工签订的劳动合同关系，原劳动合同应继续履行。

**(十三) 其他重要事项**

**1、业务资质**

根据目前法律、法规规定，新纪元汽车开展主营业务需取得业务资质如下：

**(1) 保险兼业代理业务许可证**

序号	公司名称	证书编号	颁发机构	代理险种	有效期至
1	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	32020476654819200	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.6.29
2	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	32020013593003700	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2023.6.16



3	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	32020078439180300	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2021.12.29
4	无锡市龙顺汽车销售服务有限公司	32020174555751600	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2021.7.10
5	无锡联众汽车销售服务有限公司	32020476101115000	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险	2021.6.29
6	无锡市众达汽车销售服务有限公司	32020374314799400	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2021.7.10
7	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	32020079614719700	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2022.4.22
8	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	32020013600228300	银保监会江苏监管局	商业机动车辆保险、机动车交通强制保险、意外伤害保险	2021.12.29

### (2) 道路运输经营许可证

序号	公司名称	许可证号	核准机关	业务类型	有效期至
1	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	苏交运管许可锡字320200720143号	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修（大中型客车，大型货车，小型车辆）	2022.12.07

### (3) 机动车维修经营备案

序号	公司名称	备案编号	备案机关	业务类型
1	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	3200202020121002	无锡市交通运输管理处	一类汽车维修（小型车辆）

2	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	3202002020122005	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
3	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	3202132021012002	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
4	无锡联众汽车销售服务有限公司	3202002021012003	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)
5	无锡市众达汽车销售服务有限公司	3202132020122009	无锡市交通运输管理处	二类汽车维修 (小型车辆)

## 2、是否涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的情形

截至本报告书签署日，新纪元汽车不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的情形。

## 3、已取得其他股东同意或者符合公司章程规定的股权转让前置条件情况

大东方直接持有新纪元汽车 94.59%的股权，无锡市机电设备有限公司持有新纪元汽车 5.41%的股权。

截至本报告书签署日，公司尚未取得无锡市机电设备有限公司出具的放弃优先购买权声明。公司后续将积极推进本事项，并持续与无锡市机电设备有限公司及其间接股东进行沟通。

2021年6月4日，公司通过中国邮政速递物流以邮寄的形式向新纪元汽车少数股东无锡市机电设备有限公司及其股东无锡恒通物业集团公司、无锡市物产总公司、间接股东无锡市国联物资投资有限公司发出了《股权转让通知书》，就本次股权转让涉及的有关事宜进行了通知。

2021年6月5日，物流系统显示寄往无锡市机电设备有限公司现有效联系地址的《股权转让通知书》已由公司相关人员签收。同日，物流系统显示其间接股东无锡市国联物资投资有限公司对邮件进行了签收。

2021年6月7日，因注册地址已无人员办公，寄往无锡市机电设备有限公司注册地址的《股权转让通知书》经邮政系统退回。

企查查显示，无锡市机电设备有限公司工商登记股东无锡恒通物业集团公司已于 2008 年 7 月 25 日被吊销营业执照，最新工商登记状态为“吊销，未注销”；工商登记无锡市物产总公司已于 2012 年 12 月 13 日被吊销营业执照，最新工商登记状态为“已吊销”。

《公司法》第七十一条规定：“有限责任公司的股东之间可以相互转让其全部或者部分股权。股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，视为同意转让。其他股东半数以上不同意转让的，不同意的股东应当购买该转让的股权；不购买的，视为同意转让。”

如前文所述，无锡市机电设备有限公司及其间接股东无锡市国联物资投资有限公司已接到公司书面通知。依据上述规定，无锡市机电设备有限公司应就本次股权转让事项进行答复。逾期未答复的，视为同意转让；不同意转让的，应当在同等条件下购买拟转让的新纪元汽车 51% 股权。考虑到无锡市机电设备有限公司目前经营情况，其不同意本次股权转让并在同等条件下购买拟转让的新纪元汽车 51% 股权的可能性较低。

因此，尚未取得新纪元汽车少数股东出具的放弃优先购买权声明的事项不会对本次交易的正常推进构成重大不利影响。

## 第五节 交易标的评估的情况

### 一、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为标的公司的估值结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第 0158 号），截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为 199,426.21 万元，评估增值 41,756.64 万元，增值率 26.48%。

#### （一）评估对象与评估范围内容

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。

#### （二）评估假设

##### 1、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。

## 2、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。

### (三) 评估方法及选取选择

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。

#### **（四）资产基础法评估情况**

##### **1、资产基础法简介**

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。

### 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：

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

$R_y$ —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=∑待估对象的区域因素打分/∑参照案例的区域因素打分

个别因素修正系数=∑待估对象的个别因素打分/∑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：

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

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：

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

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

由于类似评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，进而求取得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

P<sub>0</sub>—待估宗地所在级别区域基准地价

R<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—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=∑待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 Re=∑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持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

### **2、资产基础法评估过程**

#### **(1) 流动资产评估**

##### **1) 货币资金的评估**

评估基准日货币资金的账面值为人民币 153,728,084.06 元，其中：现金 14,310.72 元，银行存款 153,713,524.20 元，其他货币资金 249.14 元。

##### **①现金的评估**

该企业现金为人民币 14,310.72 元。对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。由评估人员和企业有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，故以基准日现金账面余额 14,310.72 元作为评估值。

评估基准日，现金评估值为 14,310.72 元。

## ②银行存款的评估

银行存款账面值 153,713,524.20 元，被评估单位共有 18 个银行账户，均为人民币账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响净资产的款项。本次评估对人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的银行存款评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 153,713,524.20 元。

## ③其他货币资金的评估

其他货币资金账面值 249.14 元，经审核共有人民币账户 1 个。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。其他货币资金账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符。本次评估按核对无误后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值为 249.14 元。

评估基准日，货币资金评估值为 153,728,084.06 元。

## 2) 应收账款的评估

评估基准日，应收账款账面原值为 5,007,572.98 元，企业计提坏账准备 1,460.94 元，账面净额为 5,006,112.04 元。应收账款共 23 户，账龄均在 1 年以内，主要为应收的服务费及代收的租户水电费等。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、销货合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为账龄较短的无法收回的可能性较小，而 1 年以上的应收款经分析其回收性已极差，随着应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故根据会计账龄分析对应收账款借方余额进行打折评估：

账龄	打折比例
0-3 个月（含 3 个月）	0%

4-12 个月（含 12 个月）	3%
1-2 年（含 2 年）	20%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

对其余部分的应收款项，评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

经评估，该部分资产损失为 1,460.94 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为 5,006,112.04 元。

### 3) 预付账款的评估

评估基准日，预付账款账面值为 654,872.35 元，共 14 户，主要为预付的电费、租赁费及油费等。上述款项通过采取审核债权人名称、金额、发生日期及相关凭证合同，发函或替代测试验证其真实性等方法，确定债权成立。

预付账款按核实后账面值评估。

评估基准日，预付账款评估值为 654,872.35 元。

### 4) 其他应收款的评估

评估基准日，其他应收款账面值 614,301,118.29 元，企业计提的坏账准备为 2,565,170.51 元，账面净额为 611,735,947.78 元，共 20 户，主要为与子公司的往来款及资金池金额等。

该部分预计损失计算同应收账款，经评估，该部分损失为 2,565,170.51 元。

评估人员通过函证和核实相关凭证，并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成及形成原因，确定债权的存在性。其余的其他应收账款的账龄较短，坏账的可能性不大。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，其他应收款评估值为 611,735,947.78 元。

### 5) 存货的评估

评估基准日，存货账面净值 139,176.04 元，包括库存商品及发出商品，详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
存货—低值易耗品	2,212.39
存货—库存商品	136,963.65
<b>存货合计</b>	<b>139,176.04</b>
减：存货跌价准备	
<b>存货净额</b>	<b>139,176.04</b>

#### ①存货—低值易耗品及存货—库存商品的评估

评估基准日，低值易耗品账面原值 2,212.39 元，存货跌价准备为零；库存商品账面原值 136,963.65 元，存货跌价准备为零。经了解，低值易耗品为 1 台刷卡机，库存商品系外购汽车养护用品等。低值易耗品及库存商品的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费等）。被评估单位低值易耗品及库存商品按实际成本计价，存货采用永续盘存制，低值易耗品及库存商品的入库、出库、盘点均有记录。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、账实基本相符。考虑到生产经营情况正常，存货周转流动较快，评估人员通过抽查近期低值易耗品及库存商品购置发票，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

评估基准日，存货—低值易耗品评估值为 2,212.39 元。

评估基准日，库存商品评估值为 136,963.65 元，

存货的评估值为 139,176.04 元。

### 6) 其他流动资产的评估

评估基准日，其他流动资产账面值为 306,310.14 元，主要为预缴的税费，评估人员通过查验公司原始凭证，确定债权的存在。

评估基准日，其他流动资产评估值为 306,310.14 元。

## (2) 其他权益工具投资

评估基准日，其他权益工具投资的账面值为 37,284,971.03 元，系对无锡永达东方汽车销售服务有限公司的股权投资，被评估单位持股比例 5%。

经核实，该其他权益工具投资账面价值已按公允价值计量，本次评估以核实后账面值确认其评估值。

评估基准日，其他权益工具投资评估值为 37,284,971.03 元。

## (3) 长期应收款

评估基准日，长期应收款账面值为 44,000.00 元，共 1 户，为应收的保证金。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、销货合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为应收款无法收回的可能性较小。评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

评估基准日，长期应收款评估值为 44,000.00 元。

## (4) 长期股权投资

评估基准日，长期股权投资的账面值为 785,379,304.40 元，明细 50 项，系对无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司等 50 家单位的股权投资。具体明细如下表：

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
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
	<b>合计</b>		<b>785,379,304.40</b>

### 1) 评估方法

①根据重要性原则，本次评估按被评估单位对被投资单位的投资占该投资单位有表决权，对其财务和经营政策有重大影响的原则进行评估，长期投资的评估值根据被投资单位的净资产评估值×投资比例确定。

②对于长期投资单位持股比例低于 50%，且不是第一大股东，无控制权，不进行资产评估，长期投资的评估值根据被投资单位的评估基准日资产负债表净资产数（或经审计）×投资比例确定。

### 2) 评估举例

#### 长期股权投资—宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司

根据评估有关规定，本次对被评估单位该长期股权投资—宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司打开评估，采用通过对宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司的全部资产及负债的评估，以评估得出的净资产乘以投资比例后的数值作为该长期股权投资的评估值。

#### 富泰 1、货币资金的评估

评估基准日各类货币资金的账面值为 57,907.47 元，包括现金 7,907.47 元，

银行存款 50,000.00 元。

### **富泰 1-（1）现金的评估**

被评估单位现金为人民币 7,907.47 元。对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。评估人员和被评估单位有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，故以基准日现金账面余额 7,907.47 元作为评估值。

评估基准日，现金评估值为 7,907.47 元。

### **富泰 1-（2）银行存款的评估**

银行存款账面值 50,000.00 元，经审核共有人民币账户 1 个。评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在重大影响净资产的款项。本次评估按核对无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 50,000.00 元。

### **富泰 2、应收账款的评估**

评估基准日，应收账款账面原值为 22,752.66 元，企业计提坏账准备为零，账面净额为 22,752.66 元。应收账款共 5 户，账龄在 1 个月以内，为应收的索赔款、保险费、货款等。根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、销货合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为账龄发生在 1 个月以内的应收款无法收回的可能性较小，本次评估按照核实后的账面值作为评估值。

评估基准日，应收账款评估值为 22,752.66 元。

### **富泰 3、预付账款的评估**

评估基准日，预付账款账面值为 401,821.13 元，共 4 户，主要为整车款、配件款等。评估人员通过核对公司记账凭证、合同、并向财会人员调查了解了各款项的具体构成、相关企业的资信状况，从而判断相应的权利是可以收回的。预付账款以核实无误的账面值作为评估值。



评估基准日，预付账款评估值为 401,821.13 元。

#### 富泰 4、其他应收款的评估

评估基准日，其他应收款账面原值为 4,920.00 元，坏账准备为零，其他应收款净额 4,920.00 元，共 1 项，账龄在 1 年以内，为代缴职工款项。

评估人员通过函证和核实相关凭证，并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成及形成原因，确定债权的存在性。坏账的可能性不大。按核实后的账面值确认。

评估基准日，其他应收款评估值为 4,920.00 元。

#### 富泰 5、合同资产的评估

评估基准日，合同资产账面原值 73,255.80 元，系外购已用于汽车维修用的配件等。合同资产的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费等）。被评估单位合同资产按实际成本计价，其账账、账表、账实基本相符。考虑到生产经营情况正常，周转流动较快，评估人员通过抽查近期库存商品购置发票，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

评估基准日，合同资产评估值为 73,255.80 元。

#### 富泰 6、存货的评估

评估基准日，存货账面净值 6,087,625.66 元，包括原材料及库存商品，详见下表：（单位：人民币元）

科目名称	账面价值
存货—原材料	104,068.15
存货—库存商品	5,983,557.51
存货合计	6,087,625.66

##### 富泰 6-（1）存货—原材料的评估

评估基准日，原材料账面原值 104,068.15 元，跌价准备为零。原材料系外购汽车配件等。原材料的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费

等)。被评估单位原材料按实际成本计价，原材料采用永续盘存制，原材料的入库、出库、盘点均有记录。经评估人员通过对原材料的抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，原材料账账、账表、账实基本相符。考虑到生产经营情况正常，原材料周转流动较快，评估人员通过抽查近期原材料购置发票，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

评估基准日，存货—原材料评估值为 104,068.15 元。

### **富泰 6-（2）存货—库存商品的评估**

评估基准日，库存商品账面原值 5,983,557.51 元，跌价准备为零。库存商品系外购整车。库存商品的账面值主要包括市场价格及适当的其他费用（包括运费等）。被评估单位库存商品按实际成本计价，存货采用永续盘存制，库存商品的入库、出库、盘点均有记录。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、账实基本相符。考虑到生产经营情况正常，周转流动较快，评估人员通过抽查近期库存商品购置发票，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

评估基准日，存货—库存商品评估值为 5,983,557.51 元。

评估基准日，存货评估值为 6,087,625.66 元。

### **富泰 7、其他流动资产的评估**

评估基准日，其他流动资产账面原值为 291,602.47 元，共 1 项，账龄在 1 年以内，为待抵扣增值税。评估人员通过核实相关凭证，并向财会人员调查了解了款项的具体构成及形成原因，确定债权的存在性。按核实后的账面值确认。

评估基准日，其他流动资产评估值为 291,602.47 元。

### **富泰 8、长期应收款评估技术说明**

评估基准日，长期应收款账面值为 350,000.00 元，共 1 户，系应收的保证金。

经评估人员向有关财务、销售人员询问，认为该应收款无法收回的可能性较小。评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了

解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

评估基准日，长期应收款评估值为 350,000.00 元。

### 富泰 9、固定资产—房屋建筑物的评估

委托评估的房屋建筑物为被评估单位位于宿迁市的品牌 4S 店、岗亭、绿化等，账面原值 5,939,984.21 元，账面净值 3,385,898.89 元。

#### 富泰 9-（1）房屋建筑物概况

4S 店（前展厅后车间）：框架结构，2012 年 12 月竣工，单层和二层，建筑面积为 2941.24 平方米。檐约 7 米，展厅部分外墙幕墙玻璃及墙砖，内部展厅及办公装修；车间部分外墙涂料，内部装修一般。维修保养情况良好。

##### 1) 房屋建筑物

委托评估的建筑物为 1 栋，为品牌 4S 店。

##### 2) 纳入评估范围房屋建筑物明细情况

根据被评估单位申报的房屋建筑物明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察、核实，委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建筑面积 m <sup>2</sup>	用途	账面原值	账面净值
1	宿城字第 16005474 号	4S 店	框架结构	2,941.24	展厅、车间	5,939,984.21	3,385,898.89

##### 3) 房屋建筑物的产权状况

纳入评估范围的上述房屋建筑物共有 1 栋，取得房屋所有权证【宿城字第 16005474 号】。

#### 富泰 9-（2）房屋建筑物的核实情况

##### 1) 房屋建筑物的建筑面积的核实情况

委托评估房屋建筑物共计 2,941.24 平方米，其中《房屋所有权证》登记的房屋建筑物的建筑面积 2,941.24 平方米。

## 2) 房屋建筑物的权属核实情况

委估的房屋建筑物所有权人为宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司。

### 富泰 9- (3) 评估方法

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 店和二手车市场，市场成交案例稀少，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（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%

本次建筑物所用土地使用权期限为 2011 年至 2031 年，至评估基准日还有 11 年到期，本次评估以年限法确定委估建筑物的成新率。

### 富泰 9-（4）评估举例—4S 店

4S 店（前展厅后车间）：框架结构，2012 年 12 月竣工，单层和二层，建筑面积为 2941.24 平方米。檐约 7 米，展厅部分外墙幕墙玻璃及墙砖，内部展厅及办公装修；车间部分外墙涂料，内部装修一般。维修保养情况良好。

#### 1) 重置全价计算

评估对象建筑物重置全价=建筑物综合造价+前期费用+管理费用+资金成本—可抵扣的增值税

#### A、建筑物综合造价

根据上述建筑物的特点，查阅根据上述建筑物的特点，查阅江苏省工程造价信息网公布的造价指标信息等资料，结合评估对象的特点及建筑物的实际情况等，采用类比法确定评估对象的建安造价。

类似工程造价情况介绍：

工程概况	工程特征	工程图纸	工程指标	评论 (27)
基本信息				
主要参数指标	建筑面积	13476.66		
	地上建筑面积	13476.66		
主要基本信息	工程所在省份	江苏		地下层数
	工程所在城市	苏州		层高
	结构类型	钢筋混凝土框架结构		跨度形式
	工程用途	1~3层: 车间		跨度
	开工日期	2013-10-08		柱距
	竣工日期	2014-08-08		行车的宽

特征项	特征值
土(石)方工程	机械挖土
桩与地基基础工程	不包含
结构工程	包含钢筋混凝土:商品
基础类型	独立基础,条形基础,满堂
砌筑工程	MU10混凝土实心砖,砂
厂库房大门、特种门	不包含

特征项	特征值
装修标准	简单装修
外立面装修	涂料

类似工程造价指标为 1,190 元/平方米。

竣工日期修正：所选案例工程取价依据为主体 2013 年，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，参考固定资产投资价格指数：建筑安装工程江苏省如下：

2013-12	100.79
2014-12	101.70
2015-12	93.38
2016-12	98.29
2017-12	112.88
2018-12	109.64
2019-12	102.31

由于该指数以上一年为 100 单位，评估人员以年为单位，主要计算建筑安装工程价格 2013 年环比增幅至 2019 年度的上涨幅度，即为：

$(100.79/100 \times 101.70/100 \times 93.38/100 \times 98.29/100 \times 112.88/100 \times 109.64/100 \times 102.31/100 - 1) = 19.00\%$ ，则建筑安装工程指数调整值为 19.00%；

本次类似案例土建中不含基础；展厅部分装修类似案例毛坯（此类 4S 店装修分摊入主体建筑约 900.00 元/平方米）

其他各项基本相同或类似，不做修正。

$$\begin{aligned} \text{建安造价单价} &= 1,190 \times (1+2\%) \times (1+19\%) + 900.00 \\ &= 2,300.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

考虑到被评估单位还有场地、道路、围墙等工程，但因委托方未提供该方面的详细资料，故本次评估考虑将其建造费用分摊至建筑物中，不进行分项计算。结合评估对象的实际情况取 150.00 元/平方米。

本次评估综合造价单价设定为 2,450.00 元/平方米。

#### B、前期费用

前期费用主要考虑勘察设计费等，参考相关房地产开发项目的概算指标，一般按综合造价的 2%~6%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按综合造价的 3%计算。

$$\begin{aligned} \text{前期费用} &= \text{综合造价} \times 3\% \\ &= 74.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### C、管理费用：

管理费用：主要为工程监理费、建设单位管理等，一般按综合造价和前期费用的合计的 2%~4%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按 3%计算。

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{综合造价} + \text{前期费用}) \times 3\% \\ &= 76.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### D、资金成本：

根据评估对象的规模及结构特点，调查确定评估对象的开发周期为 1 年，投资利率按评估基准日贷款市场报价（LPR）一年期贷款利率 3.85%计，设定费用

均匀投入则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] + \text{前期费用} \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ &= 51.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### E、重置成本单价

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置成本} &= \text{综合造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本} \\ &= 2,651.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

#### F、可抵扣增值税

根据《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）及现行增值税有关规定，本次评估重置全价系不含增值税。

项目	建安费	增值 税率	增值税（建安费 /(1+9%)*9%）	前期费用	增值 税率	增值税（前期费用 /(1+6%)*6%）	合计扣减 额
展厅	7,206,038. 00	9%	594,994.00	217,651.7 6	6%	12,320.00	607,000.0 0

#### G、重置全价

$$\begin{aligned} \text{税后重置成本全价} &= \text{重置成本单价} \times \text{建筑面积} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 2,651.00 \times 2941.24 - 607,000.00 \\ &= 7,190,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 2) 成新率

评估对象土地使用权为租赁所得，租赁期限至 2031 年 9 月 5 日，至评估基准日尚有 10.7 年到期。根据租赁协议，租赁期满后，地上建筑物无偿归土地出租方所有。本次成新率按土地剩余年限计算，成新率的确定是采用年限法理论成新率法。

$$\text{年限法理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%。$$



$$=10.7 \div (8+10.7) \times 100\%$$

$$=57\%$$

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=7,190,000.00 \times 57\%$$

$$=4,098,300.00 \text{ 元}$$

评估基准日，固定资产—房屋建筑物评估值为 4,098,300.00 元。

## 富泰 10、固定资产—设备的评估

### 富泰 10-（1）设备概况

列入本次评估的宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司的设备类固定资产为机器设备 31 台，车辆 3 辆，电子设备 87 台，账面原值 1,401,806.96 元，账面净值 414,494.44 元。

设备类固定资产账面情况如下：

单位：人民币元

资产分类	数量	账面价值	
		原值	净值
机器设备	31	157,551.25	38,200.12
车辆	3	486,589.65	304,192.80
电子设备	87	757,666.06	72,101.52
<b>合计</b>	<b>119</b>	<b>1,401,806.96</b>	<b>414,494.44</b>
减：固定资产减值准备			
<b>设备类固定资产净额</b>		<b>1,401,806.96</b>	<b>414,494.44</b>

上述设备安装或存放于宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司位于宿迁市经济开发区西区徐淮路内。

列入本次评估的机器设备 31 台，账面原值为 157,551.25 元，账面净值

38,200.12 元。主要为车辆检测维修设备。有专人使用和保养，保养情况一般。

列入本次评估的车辆有 3 辆，账面原值为 486,589.65 元，账面净值 304,192.80 元。有专人使用和保养，保养情况一般。

列入本次评估的电子设备 87 台，账面原值为 757,666.06 元，账面净值 72,101.52 元。主要为空调和电脑等办公设备。有专人使用和保养，保养情况一般。

本次评估未发现有盘盈盘亏设备，也未发现有其他待报废设备存在。

## **富泰 10-（2）评估过程**

### **1) 核实**

为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行核实。

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到表中明细和对应的实物相符。

关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2) 评定估算

根据设备资产类型、通用性、购置时间等因素选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## 4) 撰写评估技术说明

按评估报告指南的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

### **富泰 10-（3）评估方法**

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

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。

## 2) 成新率的确定

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。

## 富泰 10-（4）评估实例

### 评估举例一、四轮定位举升机

#### 1) 设备概况

规格型号：TT-8044

制造厂家：上海田田汽车保修设备有限公司

启用日期：2012 年 12 月 31 日

账面原值：16,935.90 元

账面净值：4,064.22 元

#### 2) 重置全价的确定

重置全价：该设备购置于 2012 年 12 月 31 日，并同年开始使用，根据向该设备的供货单位询价，目前该设备的市场价为 18,000.00 元（含运输费），因被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文件规定，自 2009 年 1 月 1 日后购置的固定资产，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额凭开具的增值税扣税凭证可以从销项税额中抵扣，设备的不含税价为 15,900.00 元。由于该设备金额较小，构建时间较短，故不考虑资金成本。

故重置全价为 15,900.00 元（取整）。

#### 3) 成新率的确定

根据现场勘察并向管理人员了解情况，该设备使用情况正常，日常维护、保养较好。该设备通常使用年限为 10 年，已使用 8 年，预计尚可使用 2 年。则：

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

$$= 2 / (2 + 8) \times 100\%$$

$$= 20\% \text{（取整）。}$$

由于该设备平时维护保养均正常，目前使用情况良好。所以，不再予以调整，其成新率取 20%。

#### 4) 评估值的确定：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 15,900.00 \times 20\% \\ &= 3,180.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

该设备的评估值为 3,180.00 元。

### 评估举例二、斯巴鲁车的评估

#### 1) 车辆概况

车辆名称：斯巴鲁车

型号：力狮 JF1BN28A

牌照：苏 N158N5

已行驶里程： 6,732 km

启用日期：2020 年 04 月 30 日

账面原值：192,976.99 元

账面净值：168,778.03 元

#### 2) 重置全价的确定

车辆重置全价由购置价（不含税）、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价 = 车价（不含税） + 车辆购置税 + 其他合理费用

空车价格，根据向汽车经销商了解，该型号轿车目前市场空车价格为 207,000.00 元（含税）；

购置税，为空车去税价的 10%，即  $207,000.00/1.13 \times 10\% = 18,318.58$  元；

其他合理费用取 500 元。

重置全价 =  $207,000.00/1.13 + 18,318.58 + 500 = 202,000.00$  元

### 3) 成新率的确定

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。该车辆系小型普通客车，经济使用年限为 15 年，经济行驶里程数为 60 万公里，现已使用 5.9 年，已行驶 75947 公里。

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 \text{ 年} - 0.7 \text{ 年}) \div 15 \text{ 年} \times 100\% \\ &= 95\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{工作量法成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000 - 6,732) \div 600,000 \times 100\% \\ &= 99\% \end{aligned}$$

按照孰低原则，理论成新率取年限法成新率为 95%

### 观察法成新率

经评估人员现场查看、询问，并查看该车行驶证，该车成色目测一般，车身表面有锈蚀，轮胎有吃花，日常维护正常，制动性能正常，无侧滑，动力部份好无异响，具体情况及打分见下表：

观	项目	标准分	技术状况	评分值
察	发动机	30	怠速稳定，加速性较好，高速无杂音等不良现象	29

鉴定	车身总成	25	车身未受到意外冲击, 车厢有锈蚀成色目测较好	24
	传动系	10	传动尚平稳,起步无异常响动,加速踏板行程大	9
	制动系	8	刹车灵敏度较好、同步性正常, 制动踏板行程较大	7
	转向系	5	方向盘转向轻便灵活、行驶转向操控性较好	4
	行驶系	8	轮胎无明显磨损, 四轮平衡性一般	7
	电器设备	10	电器元件齐全, 工作正常	9
	空调	4	空调性能基本正常, 制冷制热能力符合出厂要求	3
<b>整车</b>	<b>100</b>		<b>92</b>	

则观察分析法成新率为 92%。

综合成新率

汽车的综合成新率 = 使用年限成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%。

$$= 95\% \times 40\% + 92\% \times 60\%$$

$$= 93\% \text{ (取整)}$$

4) 车辆评估价值的确定

车辆评估价值 = 202,000.00 元 × 93%

$$= 187,860.00 \text{ 元}$$

该轿车的评估值为 187,860.00 元。

评估基准日, 固定资产—机器设备的评估值为 30,407.00 元;

固定资产—车辆的评估值为 377,440.92 元;

固定资产—电子设备的评估值为 148,448.00 元。

**富泰 11、无形资产—其他无形资产的评估**

纳入本次评估范围的其他无形资产的账面值 844.48 元, 原始发生额 59,372.16 元, 系被评估单位外购的 DMS 系统软件等 5 项软件的摊余额。

**富泰 11- (1) 外购软件的评估**

**评估举例: 英孚经销商管理软件**



英孚经销商管理软件为企业外购其他无形资产，原始入账价值为 25,318.80 元，账面净值为零。

本次评估采用成本法评估，基本公式。

评估值=重置全价

#### 1) 重置全价的确定

重置全价按委估软件的现行市场购置价格确定。

经询价，目前该系统市场价为 27,000.00 元（不含税）。

评估值为 27,000.00 元

评估基准日，无形资产—其他无形资产评估值为 53,400.00 元。

### **富泰 12、应付账款的评估**

基准日应付账款账面值为 35,203.16 元，为应付货款，共发生 23 项。主要为应付配件款等。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，应付账款的评估值为 35,203.16 元。

### **富泰 13、预收账款的评估**

基准日预收账款账面值为 376,426.03 元，为预收的货款等，共发生 433 项。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，预收账款的评估值为 376,426.03 元。

### **富泰 14、应付职工薪酬的评估**

应付职工薪酬账面值为 89,001.05 元，评估人员核对了明细账与总账的一致性，本次评估按应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 89,001.05 元。

### **富泰 15、应交税费的评估**

基准日应交税费账面值为 13,683.14 元，系个人所得税、印花税及房产税等。具体如下表：

评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，以实际缴税数作为评估值。

评估基准日，应交税费的评估值为 13,683.14 元。

### **富泰 16、其他应付款的评估**

基准日其他应付款账面值为 9,815,038.72 元，共计 11 笔款项，为应付的集团资金池透支款、基建款、保证金等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 9,815,038.72 元。

### **富泰 17、其他流动负债的评估**

基准日其他流动负债账面值为 23,131.35 元，系待转销项税额。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，以实际缴税数作为评估值。

评估基准日，其他流动负债的评估值为 23,131.35 元。

### **富泰 18、评估结论**

评估前宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司总资产账面值为 11,091,123.00 元，负债账面值为 10,352,483.45 元，所有者权益账面值为 738,639.55 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，宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司总资产评估值为 11,997,881.11 元，负债评估值为 10,352,483.45 元，股东全部权益价值评估值为 1,645,397.66 元，大写人民币：壹佰陆拾肆万伍仟叁佰玖拾柒元陆角陆分。评估增值 906,758.11

元，增值率 122.76%。委评资产在评估基准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：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	693.99	693.99		
非流动资产	415.12	505.80	90.68	21.84
其中：长期应收款	35.00	35.00		
固定资产净额	380.04	465.46	85.42	22.48
无形资产净额	0.08	5.34	5.26	6,575.00
资产总计	1,109.11	1,199.79	90.68	8.18
流动负债	1,035.25	1,035.25		
非流动负债				
负债总计	1,035.25	1,035.25		
净资产（所有者权益）	73.86	164.54	90.68	122.77

经评估，宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司在评估基准日的净资产评估值为 1,645,397.66 元。被评估单位投资比例为 70.00%，则对宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司评估值为 1,645,397.66 元×70.00%=1,151,778.36 元。

### 3) 评估结果

经过上述评估过程，评估基准日，被评估单位长期股权投资评估值如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面值	评估值
1	上海金扳手信息科技股份有限公司	48.29	15,451,899.78	14,007,734.70
2	无锡东方荣昌汽车销售服务有限公司	51.00	5,103,326.79	13,167,928.97
3	无锡神龙汽车销售服务有限公司	100.00	18,347,818.96	17,894,555.52
4	无锡东方誉众汽车销售服务有限公司	80.00	19,474,700.00	18,052,931.06
5	无锡东方乐通汽车销售服务有限公司	100.00	12,860,000.00	8,988,885.81
6	无锡东方瑞风汽车销售服务有限公司	100.00	5,817,752.00	3,579,861.27
7	无锡东方龙泰汽车销售服务有限公司	100.00	11,969,800.00	-943,231.21
8	无锡东方海达汽车销售有限公司	100.00	8,183,671.96	2,868,904.88
9	无锡东方福美汽车销售服务有限公司	100.00	12,797,593.52	25,554,855.17
10	无锡东方鸿润汽车销售服务有限公司	95.00	9,783,216.25	19,630,045.90

11	无锡市东方驾驶培训有限公司	90.00	4,500,000.00	5,690,595.73
12	无锡东方汽车用品超市有限公司	31.85	3,680,904.19	3,276,821.63
13	江苏东方二手车交易市场有限公司	100.00	5,001,181.86	2,596,092.71
14	无锡东方鑫现汽车销售服务有限公司	100.00	8,437,558.23	3,291,243.37
15	无锡东方吉羊汽车销售服务有限公司	65.00	6,195,010.97	-640,339.25
16	无锡东方北现汽车销售服务有限公司	100.00	25,345,800.00	19,062,665.52
17	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	33,528,187.14
18	无锡市东方运达汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	25,847,793.20
19	无锡东方丽通汽车销售服务有限公司	100.00	23,698,720.87	13,059,254.78
20	无锡东方富日汽车销售服务有限公司	100.00	8,000,000.00	19,248,783.34
21	无锡市东方驰诺汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	7,661,824.92
22	无锡市东方润驰汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	16,724,477.28
23	南通东沃汽车销售服务有限公司	100.00	35,000,000.00	9,050,966.12
24	南通东方泓通汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	12,847,619.70
25	吴江宝致汽车销售服务有限公司	100.00	20,000,000.00	87,134,942.23
26	无锡东方富翔汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	20,209,391.40
27	江阴东方沃邦汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	2,950,226.64
28	宜兴东方沃邦汽车销售服务有限公司	60.00	6,000,000.00	-12,830,379.16
29	无锡东方凯驰汽车服务有限公司	100.00	10,000,000.00	-485,378.74
30	无锡东方永通汽车销售服务有限公司	100.00	25,000,000.00	11,363,601.13
31	镇江东方辰通汽车销售服务有限公司	100.00	26,875,000.00	13,374,159.11
32	南通东方鼎辰汽车销售服务有限公司	80.00	18,300,000.00	-3,624,638.62
33	无锡东方美通汽车销售服务有限公司	60.00	4,381,144.21	4,034,942.03
34	海门宝致行汽车销售服务有限公司	100.00	50,000,000.00	68,334,664.92
35	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	34,934,467.35
36	宿迁东方富泰汽车销售服务有限公司	70.00	7,000,000.00	1,151,778.36
37	无锡东方鸿达汽车销售服务有限公司	100.00	12,000,000.00	-6,839,158.94
38	宿迁东方谊通汽车销售服务有限公司	70.00	7,000,000.00	-1,911,611.46
39	丹阳东方朗通汽车销售服务有限公司	100.00	3,000,000.00	-9,969,602.38
40	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	11,333,214.48

41	无锡东方亚科二手车鉴定评估有限公司	100.00	2,149,500.00	8,120,238.09
42	无锡福阳汽车销售服务有限公司	100.00	20,000,000.00	3,499,024.59
43	苏州盛泽宝致行汽车销售服务有限公司	100.00	5,000,000.00	1,778,527.21
44	无锡东方上工维修连锁有限公司	100.00	40,000,000.00	-22,150,631.33
45	无锡东信机动车拍卖有限公司	60.00	1,800,000.00	126,306.98
46	长兴奥长汽车销售服务有限公司	100.00	95,718,200.00	98,880,409.31
47	无锡奥骐汽车销售服务有限公司	80.00	63,656,504.81	61,226,470.69
48	无锡东方君翔汽车销售服务有限公司	100.00	5,000,000.00	1,596,904.23
49	无锡东方凯辰汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	703,595.65
50	江阴东方汇达汽车销售服务有限公司	100.00	10,000,000.00	472,511.52
	<b>合计</b>		<b>785,379,304.40</b>	<b>667,462,433.55</b>

评估基准日，长期股权投资评估值为 667,462,433.55 元。

#### (5) 投资性房地产

评估基准日，投资性房地产账面原值 248,353,132.98 元，账面净值 160,973,259.21 元，为被评估单位位于无锡市金城东路 290 号东方汽车城的对外出租的房屋及相应的土地使用权，具体情况如下表：

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

							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	

### 1) 投资性房地产概况

委托评估的房屋建筑物为临时展厅、无锡保时捷等4S店及相应的土地使用权。

#### ① 房地产情况

序号1临时展厅：分为四个独立的框架结构，独立基础，总建筑面积为4084平方米，单层局部2层，檐高约7米，正立面及侧立面为玻璃幕墙，地砖地坪，室内办公区为石膏板隔断或玻璃隔断，石膏板吊顶及铝合金窗、有框玻璃门等。

序号2无锡保时捷：钢结构、框架结构，展厅檐高约7米，维修车间层高约6米，外墙为凹凸铝板，钢构架保温屋顶等，其他室内装修不包含在内。

#### ② 纳入评估范围的投资性房地产明细情况

根据被评估单位申报的投资性房地产明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察、核实，委托评估的投资性房地产实际情况如下表：

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

							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。

## 2) 房屋建筑物的产权状况

①房屋所有权证编号：锡房权证字第 XQ1000792897 号

房屋所有权人：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

房屋座落：金城路 290 号

规划用途：商业

建筑面积：5,469.81 平方米

土地终止日期：2050 年 4 月 29 日

②房屋所有权证编号：锡房权证字第 XQ1001057838 号

房屋所有权人：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

房屋座落：金城路 290 号

规划用途：商业

建筑面积：28,911.05 平方米

土地终止日期：2050 年 4 月 29 日

### 3) 评估方法

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定的，应同时采用多种评估方法进行评定。同时，有条件采用市场比较法进行评定的，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。

#### 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（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%

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

### 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。

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

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：

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

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。

## 4) 评估举例

### ①成本法

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，评估测算同固定资产房屋建筑物和无形资产土地使用权，评估结果如下：

房屋及对应的土地面积如下：

序号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容 积 率	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	临时展厅	4,084.00	1	4,084.00	4,084.00	锡新国用(2010)第13号, 土地面积按容积率
2	无锡保时捷	17,280.00	1	17,280.00	17,280.00	锡新国用(2010)第13号, 土地面积按容积率
3	风行展厅	5,469.81	1.2	4,558.18	5,469.81	锡新国用(2010)第28号, 土地面积按容积率
4	二手车	28,911.05	1.2	24,092.54	28,911.05	锡新国用(2010)第29号, 土地面积按容积率
5	二手车二期	13,886.00	1	13,886.00	13,886.00	锡新国用(2010)第13号, 土地面积按容积率
6	二手车三期	11,766.00	1	11,766.00	11,766.00	锡新国用(2010)第13号, 土地面积按容积率
7	万盛(东方汽车 城内14号地块)		1	5,966.25	5,966.25	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)		1.2	7,764.04	9,316.85	锡新国用(2010)第28号, 土地面积按租赁合同
<b>合计</b>		<b>81,396.86</b>		<b>89,397.01</b>	<b>96,679.96</b>	

房屋建筑物评估结果：

本次投资性房地产内房屋建筑物价值中包含开发利润，本次开发产品为4S店或者二手车交易市场，一般商业类开发利润10%-20%，考虑到评估对象的特殊性，本次设定为10%，计算如下：

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估原值	成新 率	评估净值(元)
1		临时展厅	框架结构	2012/12/31	4,084.00	11,517,000	77%	8,868,090
2		无锡保时捷	钢结构	2012/12/31	17,280.00	37,250,000	84%	31,290,000
3	锡房权证字第 XQ1000792897 号	风行展厅	框架结构	2011/11/30	5,469.81	9,982,000	76%	7,586,320
4	锡房权证字第 XQ1001057838 号	二手车	框架结构	2012/12/31	28,911.05	59,125,000	80%	47,300,000
5		二手车二期	钢结构	2013/12/31	13,886.00	15,354,000	78%	11,976,120

6		二手车三期	钢结构、框架结构		11,766.00	13,667,000	78%	10,660,260
7		万盛（东方汽车城内14号地块）						
8		法拉利（东方汽车城7号地块）						
合计					81,396.86	146,895,000.00		117,680,790.00

土地使用权评估结果：同无形资产-土地使用权

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容面积	评估值(元)
1		临时展厅	框架结构	2012/12/31	4,084.00	4,084.00	8,600,000.00
2		无锡保时捷	钢结构	2012/12/31	17,280.00	17,280.00	36,300,000.00
3	锡房权证字第XQ1000792897号	风行展厅	框架结构	2011/11/30	4,558.18	5,469.81	11,300,000.00
4	锡房权证字第XQ1001057838号	二手车	框架结构	2012/12/31	24,092.54	28,911.05	59,700,000.00
5		二手车二期	钢结构	2013/12/31	13,886.00	13,886.00	29,100,000.00
6		二手车三期	钢结构、框架结构		11,766.00	11,766.00	24,700,000.00
7		万盛（东方汽车城内14号地块）			5,966.25	5,966.25	12,500,000.00
8		法拉利（东方汽车城7号地块）			7,764.04	9,316.85	19,300,000.00
合计					89,397.01	96,679.96	201,500,000.00

成本法评估值如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估值(元)
1		临时展厅	框架结构	2012/12/31	4,084.00	17,468,090.00
2		无锡保时捷	钢结构	2012/12/31	17,280.00	67,590,000.00
3	锡房权证字第XQ1000792897	风行展厅	框架结构	2011/11/30	5,469.81	18,886,320.00

	号					
4	锡房权证字第 XQ1001057838 号	二手车	框架结构	2012/12/31	28,911.05	107,000,000.00
5		二手车二期	钢结构	2013/12/31	13,886.00	41,076,120.00
6		二手车三期	钢结构、框架结构		11,766.00	35,360,260.00
7		万盛(东方汽 车城内 14 号 地块)				12,500,000.00
8		法拉利(东方 汽车城 7 号 地块)				19,300,000.00
<b>合计</b>					<b>81,396.86</b>	<b>319,180,790.00</b>

## ②收益法

### A.有效毛收入的测算

#### a.评估对象潜在毛收入的确定

根据委托方提供的资料及市场客观租金情况，先求取评估对象日单位平均租金，以及租赁保证金和押金等的利息收入等，以确定估价对象的潜在毛收入。

一般有租约的按租约内收益价值和租约外收益价值确定评估价值，本次评估对象均为短租约（平均租约租金和客观租金接近）。故本次采用客观租金评估。

根据被评估单位提供的 2020 年度租金情况如下：

序号	名称	建筑面积 (平方米)	2020 年度租金 (元)	合同面积 (平方米)
1	临时展厅	4,084.00	3,957,985.00	3,500.00
2	无锡保时捷	17,280.00	5,049,264.00	17,280.00
3	风行展厅	6,273.51	2,000,000.00	6,273.51
4	二手车	28,911.05	14,580,174.00	28,911.05
5	二手车二期	13,886.00		13,886.00
6	二手车三期	11,766.00		11,766.00
<b>合计</b>		<b>82,200.56</b>	<b>25,587,423.00</b>	<b>81,616.56</b>

实际含税平均租金为 0.86 元/平方米.日。

经评估人员调查分析类似 4S 店展厅后车间、大型批发类商品市场的租金目前在 0.8 至 1.2 元/平方米.日，租约平均租金为 0.86 元/平方米.日，但经过与被评估单位物业管理部门了解，企业为了让各商户对东方汽车城有粘合度（提高续签率），对连续租赁的商户在租金上会有一定的优惠，同时为提高车市聚集效应，对办理车辆相关手续的事业单位提供较低的租金（比如二手车大楼 4 楼整层，租赁给国税年租金只有 30 万元，折合单价租金约为 0.14 元/平方米.日），历年投房约 8 万平方米房屋几乎达到满租，综上所述该投房实际租金与客观租金较接近，故本次按客观租金 0.9 元/平方米.日

不含增值税租金=0.9÷1.05=0.86 元/平方米.日

即评估对象的年潜在毛收入为：

$0.95 \times 365 = 346$  元/平方米.年

#### b.空置率和有效出租面积率的确定

由于在类似的租赁市场上，通常以单位租金价格和房地产权证记载的建筑面积计算租金的，因此本次评估设定有效出租面积的比率为 100%，另外，根据对周边类似商业类，区域内同类出租率一般，结合评估对象实际情况，经综合考虑，确定本次评估房地产的空置率为 10%，即出租率为 90%。

#### c.租金押金收入

年押金利息收入=日租金×1 个月×一年期存款利率×（1-空置率）

$=0.39$  元/平方米.年

#### d.有效毛收入的确定

评估对象的年有效毛收入为：

$0.95 \times 365 \times 100\% \times 90\% + 0.39 = 314.00$  元/平方米.年

#### B.运营费用的测算

根据无锡市商业房地产出租的情况，经营费用一般由管理费用、维修费用、

保险费、房产税、年营业税及附加费等组成：

a.管理费用一般取年有效毛收入的 1%~3%。根据评估对象的实际情况，本次评估取 1.5%；

b.维修费用一般取建筑物重置价格的 1%~2%。评估对象新旧程度为 8 成新，维护保养较好，本次评估取 1.5%；

c.保险费用一般取建筑物重置价格的 0.2%~0.3%。根据评估对象的实际情况，本次评估确定评估对象建筑物重置价格为 2,000 元/平方米（参考投房平均重置单价），保险费率取 0.2%；

d.房产税取租金的 12%，年税金及附加费取年有效毛收入的 0.30%。税金及附加=1×5%×12%=0.60%。

$$\begin{aligned}\text{运营费用} &= \text{管理费用} + \text{维修费用} + \text{保险费} + \text{房产税、营业税金及附加费} \\ &= 78.00 \text{ 元/平方米.年}\end{aligned}$$

#### C.年净收益

$$\begin{aligned}\text{净收益} &= \text{有效毛收入} - \text{运营费用} \\ &= 314.00 - 78.00 \\ &= 236.00 \text{ 元/平方米.年}\end{aligned}$$

#### D.报酬率的确定

$$\text{报酬率} = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

无风险报酬率：本次采用国际上价值评估中最常见选用的十年期政府债权利率作为无风险收益率，经计算最新的十年期银行间固定利率的国债收益率均值约为 3.95%。故本次评估无风险报酬率取 3.95%。

风险报酬率由以下四部分组成：

a.政策风险：由于房地产宏观调控等政策因素，将会给投资者带来一定的政

策风险，本次给予 0.50%的政策风险报酬率；

b.行业风险：房地产投资具有投资周期较长且收益不稳定等行业因素，本次给予 0.50%的行业风险报酬率；

c.个别风险：本次评估对象为商业办公，投资者将承担一定投资风险，经分析个别风险报酬率取 1.50%。

$$\text{风险报酬率}=0.50\%+0.50\%+1.50\%=2.50\%$$

$$\text{报酬率}=3.95\%+2.50\%=6.50\% \text{（取整）}$$

#### E.收益年限的确定

同无形资产-土地使用权年限。

#### F.净收益逐年递增的比率（g）

根据国家统计局发布的有关数据显示，目前国内的通胀预期未变，2019 年 CPI 同比上涨 2.9%，有关经济专家预测预计 2020 年我国物价涨幅总体将保持低位运行,不会出现明显的通胀压力。考虑到房地产租金价格增长水平与通货膨胀水平基本保持正相关，本次评估净收益逐年递增率将以此为基础确定。

评估人员考虑到评估对象实际的租金增长水平受到区域经济情况的影响较大，根据评估对象周边区域市场租金的实际情况，确定评估对象净收益逐年递增率为 1%。

#### G.收益价格的确定

根据收益法有限年收益的计算公式，计算结果如下：

本次评估收益法的计算公式如下：

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

具体测算过程如下：



V=3,200.00 元/平方米

收益法评估值计算如下：

序号	权证编号	建筑物名称	计容面积 (平方米)	收益平均单价 (元/平方米)	调整系数(年 期)	调整后单 价 (元/平方 米)	评估值(元)
1		临时展厅	4,084.00	3,200.00	100%	3,200.00	13,100,000.00
2		无锡保时捷	17,280.00	3,200.00	100%	3,200.00	55,300,000.00
3	锡房权证字第 XQ1000792897 号	风行展厅	5,469.81	3,200.00	100.5%	3,216.00	17,600,000.00
4	锡房权证字第 XQ1001057838 号	二手车	28,911.05	3,200.00	100.5%	3,216.00	93,000,000.00
5		二手车二期	13,886.00	3,200.00	100%	3,200.00	44,400,000.00
6		二手车三期	11,766.00	3,200.00	100%	3,200.00	37,700,000.00
7		万盛(东方汽车城 内 14 号地块)	5,966.25	2,038.00	3.00%		12,500,000.00
8		法拉利(东方汽车 城 7 号地块)	9,316.85	2,006.00	3.00%		19,300,000.00
合计			<b>96,679.96</b>				292,900,000.00

由于序号 3、4 号收益年限比其他投房多了 0.2 年，序号 7、8 号投房为土地使用权，计算同无形资产-土地使用权。

投房收益法评估值为 292,900,000.00 元。

### ③房地合一评估结果分析

经评估，成本法评估结果为 319,180,790.00 元，收益法评估结果为 292,900,000.00 元，本次评估对象为综合类专业市场（4S 店汽车城），成本法的结果更具代表性，故本次取成本法评估结果作为评估结果。

### ④评估净值

评估净值=市场价值-相关税收（土地增值税、企业所得税等）

本次投资性房地产内取得房产证的序号 3、4 号，扣除土地增值税，对未取得房产证的扣除企业所得税，评估结果如下：

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值
1		临时展厅	框架结构	2012/12/31	4,084.00	15,930,000.00
2		无锡保时捷	钢结构	2012/12/31	17,280.00	59,480,000.00
3	锡房权证字第 XQ1000792897 号	风行展厅	框架结构	2011/11/30	5,469.81	15,820,000.00
4	锡房权证字第 XQ1001057838 号	二手车	框架结构	2012/12/31	28,911.05	86,120,000.00
5		二手车二期	钢结构	2013/12/31	13,886.00	34,060,000.00
6		二手车三期	钢结构、框架结构		11,766.00	31,390,000.00
7		万盛（东方汽车城内 14 号地块）				10,420,000.00
8		法拉利（东方汽车城 7 号地块）				16,070,000.00
合计					81,396.86	269,290,000.00

评估基准日，投资性房地产评估值为 269,290,000.00 元。

## （6）固定资产

### 1) 固定资产概况

无锡商业大厦集团东方汽车有限公司的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：

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
	<b>固定资产合计</b>	<b>458,809,037.07</b>	<b>266,690,890.78</b>
	减：固定资产减值准备		
	<b>固定资产净额</b>	<b>458,809,037.07</b>	<b>266,690,890.78</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 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。

经核实，上述设备，未发现有盘盈盘亏设备，也未发现有待报废设备存在。

## 2) 房屋建筑物的评估

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 号东方汽车城的品牌 4S 店、办公楼、配套用房等，账面原值 443,090,129.34 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。详见下表：

单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	帐面原值	帐面净值	备注
1		值班室（尤渡里东本）	彩钢板	2005/9/30	4.00	2,582.30	2,504.83	学前东路 925 号
2		值班室（尤渡里福美）	彩钢板	2005/9/30	4.00	2,320.50	2,250.88	学前东路 925 号
3		值班亭（二城停车场）	彩钢板	2008/1/31	8.00	5,079.00	4,825.05	学前东路 925 号
4		润驰展厅 5#	框架结构	2011/11/30	6,936.80	11,479,124.37	4,798,226.43	不含展厅装修
5		祥顺展厅 27#	框架结构	2011/11/30	6,600.00	9,642,355.68	4,166,379.70	不含展厅装修
6		瑞风展厅 24#	框架结构	2011/11/30	6,200.00	11,990,701.41	4,920,225.40	不含展厅装修
7		富日展厅 4#	框架结构	2011/11/30	5,871.00	9,289,392.07	3,982,404.82	不含展厅装修
8	锡房权证字第 XQ1001032705 号	龙泰展厅 19#（标致）	框架结构	2011/11/30	6,475.69	10,967,767.20	4,499,909.86	不含展厅装修
9	锡房权证字第 XQ1001032704 号	吉羊展厅 6#（沃尔沃）	框架结构	2011/11/30	6,270.19	11,770,341.85	4,912,787.33	不含展厅装修
10		荣昌展厅（一汽大众）	框架结构	2011/11/30	6,874.00	11,156,532.70	4,729,587.46	不含展厅装修
11	锡房权证字第 XQ1001032708 号	神龙展厅 12#（雪铁龙）	框架结构	2011/11/30	6,147.46	8,865,356.79	3,854,384.73	不含展厅装修
12	锡房权证字第 XQ1001032707 号	雷诺展厅 3#	框架结构	2011/11/30	6,692.66	8,623,684.76	3,685,752.72	现状为毛坯(车间地坪和墙面均被铲除)

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	帐面原值	帐面净值	备注
13	锡房权证字第 XQ1001032710号	运达展厅13#(马自达)	框架结构	2011/11/30	6,739.96	8,865,252.15	3,826,470.23	不含展厅装修
14		北现展厅16#	框架结构	2011/11/30	6,986.00	10,216,582.07	4,407,363.00	不含展厅装修
15	锡房权证字第 XQ1001032706号	上海大众17#	框架结构	2011/11/30	6,713.45	9,927,498.61	4,039,274.33	不含展厅装修
16	锡房权证字第 XQ1000792896号	乐通展厅18#(悦达)	框架结构	2011/11/30	6,273.51	10,237,877.42	4,394,100.80	不含展厅装修
17	锡房权证字第 XQ1001032709号	美通展厅11#(雪佛兰)	框架结构	2011/11/30	7,655.12	10,989,922.54	4,761,888.85	不含展厅装修
18		福阳展厅10#(福特)	框架结构	2011/11/30	7,113.00	9,316,627.18	3,998,412.39	不含展厅装修
19		基础设施				71,640,563.23	30,422,309.82	并入无形资产土地
20		33#-34#	框架结构	2012/12/31	7,183.00	16,978,730.68	6,797,072.53	
21	锡房权证字第 XQ1001054553号	DS(领克展厅)	框架结构	2012/12/31	7,445.21	13,772,326.93	5,205,331.16	不含展厅装修
22		试车跑道	沥青路面	2012/12/31	20,000.00	8,075,114.00	3,025,729.83	
23		洗车场				6,125,879.90	4,628,677.76	平均分摊入各固定资产房屋建筑物
24	锡房权证字第 XQ1000792899号	29#楼、宿舍及食堂	框架结构	2012/12/31	24,706.50	76,324,637.41	28,914,089.62	
25	锡房权证字第 XQ1000792895号	28#楼、办公楼	框架结构	2012/12/31	13,610.39	74,032,354.53	26,974,179.28	
26		汽车城交通设施				735,000.00	546,986.00	平均分摊入各固定资产房屋建筑物
27		检测线31#	钢结构、框架结构	2013-12-31	832.00	1,578,880.50	524,340.84	
28		基础设施2				20,477,643.56	6,836,691.22	并入无形资产土地

序号 1-3 号为学前东路 925 号 4S 店的保安亭。序号 19、22、23、26、28 号为基础设施及构筑物等。

### ①房屋建筑物概况

委托评估的房屋建筑物为品牌 4S 店、办公楼、配套用房等。

序号 25：28#办公楼，框架结构，总楼层为 13 层及地下 1 层，建筑面积为 13610.39 平方米（含地下室面积）。首层层高约为 4.5 米、二层约 4.5 米，其他楼层约为 3 米；外墙玻璃幕墙及局部铝塑板，中空铝合金窗；地下室为水泥地坪

和内墙及顶为涂料，主要放置非机动车和冷凝水空调机组；大堂为大理石地坪和内墙饰面砖，工艺石膏板吊顶，感应铝合金玻璃门；1-2层裙房为展示厅，1层为地砖及铝塑板内饰和工艺钢架构吊顶，2层为地毯及工艺钢架构吊顶，并配置一部西子奥的斯自动扶梯；8层为会议中心，环氧树脂地坪，护墙板及石膏板吊顶等，座位以阶梯形和小舞台格局；13为功能会议室，走廊为大理石地坪，各间会议室为复合地板，内墙为墙纸或大理石墙砖，石膏板吊顶；其他各层办公室为地砖、实木门、内墙涂料、洗手间分东西2间为地砖、墙砖和石膏板吊顶和隔断安装实木门和砖砌隔墙、国产洁具等。由中央空调系统，消防喷淋系统，安防门禁系统；消防通道为地砖地坪和涂料；2处垂直西子奥的斯电梯（13人、1000KG）。

序号4：润驰展厅5#，框架结构局部钢结构，层高约为6米，单层檐高约7米，玻璃幕墙，钢构架保温彩钢板屋面，地砖地坪及涂料；办公区框架结构，总二层，层高约3米，地砖地坪，轻钢龙骨石膏板隔断及玻璃隔断，石膏板吊顶，内墙涂料等；维修车间框架结构，总三层，层高约4.5米，环氧树脂地坪、地砖地坪，内墙面砖及涂料，外墙涂料，平屋顶等。总建筑面积为6936.80平方米，2011年11月竣工。

其他房屋（4S店）办公区和维修车间基本类似，各品牌展厅内部装修风格不同；其他主要为构筑物及基础设施等。

## ②纳入评估范围的房屋建筑物明细情况

根据被评估单位申报的房屋建筑物明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察、核实，委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	帐面原值	帐面净值	备注
1		值班室（尤渡里东本）	彩钢板	2005/9/30	4.00	2,582.30	2,504.83	学前东路925号
2		值班室（尤渡里福美）	彩钢板	2005/9/30	4.00	2,320.50	2,250.88	学前东路925号
3		值班亭（二城停车场）	彩钢板	2008/1/31	8.00	5,079.00	4,825.05	学前东路925号
4		润驰展厅5#	框架结构	2011/11/30	6,936.80	11,479,124.37	4,798,226.43	不含展厅装修

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	帐面原值	帐面净值	备注
5		祥顺展厅 27#	框架结构	2011/11/30	6,600.00	9,642,355.68	4,166,379.70	不含展厅装修
6		瑞风展厅 24#	框架结构	2011/11/30	6,200.00	11,990,701.41	4,920,225.40	不含展厅装修
7		富日展厅 4#	框架结构	2011/11/30	5,871.00	9,289,392.07	3,982,404.82	不含展厅装修
8	锡房权证字第 XQ1001032705 号	龙泰展厅 19# (标致)	框架结构	2011/11/30	6,475.69	10,967,767.20	4,499,909.86	不含展厅装修
9	锡房权证字第 XQ1001032704 号	吉羊展厅 6# (沃尔沃)	框架结构	2011/11/30	6,270.19	11,770,341.85	4,912,787.33	不含展厅装修
10		荣昌展厅 (一汽大众)	框架结构	2011/11/30	6,874.00	11,156,532.70	4,729,587.46	不含展厅装修
11	锡房权证字第 XQ1001032708 号	神龙展厅 12# (雪铁龙)	框架结构	2011/11/30	6,147.46	8,865,356.79	3,854,384.73	不含展厅装修
12	锡房权证字第 XQ1001032707 号	雷诺展厅 3#	框架结构	2011/11/30	6,692.66	8,623,684.76	3,685,752.72	现状为毛坯(车间地坪和墙面均被铲除)
13	锡房权证字第 XQ1001032710 号	运达展厅 13# (马自达)	框架结构	2011/11/30	6,739.96	8,865,252.15	3,826,470.23	不含展厅装修
14		北现展厅 16#	框架结构	2011/11/30	6,986.00	10,216,582.07	4,407,363.00	不含展厅装修
15	锡房权证字第 XQ1001032706 号	上海大众 17#	框架结构	2011/11/30	6,713.45	9,927,498.61	4,039,274.33	不含展厅装修
16	锡房权证字第 XQ1000792896 号	乐通展厅 18# (悦达)	框架结构	2011/11/30	6,273.51	10,237,877.42	4,394,100.80	不含展厅装修
17	锡房权证字第 XQ1001032709 号	美通展厅 11# (雪佛兰)	框架结构	2011/11/30	7,655.12	10,989,922.54	4,761,888.85	不含展厅装修
18		福阳展厅 10# (福特)	框架结构	2011/11/30	7,113.00	9,316,627.18	3,998,412.39	不含展厅装修
19		基础设施				71,640,563.23	30,422,309.82	并入无形资产土地
20		33#-34#	框架结构	2012/12/31	7,183.00	16,978,730.68	6,797,072.53	
21	锡房权证字第 XQ1001054553 号	DS (领克展厅)	框架结构	2012/12/31	7,445.21	13,772,326.93	5,205,331.16	不含展厅装修
22		试车跑道	沥青路面	2012/12/31	20,000.00	8,075,114.00	3,025,729.83	
23		洗车场				6,125,879.90	4,628,677.76	平均分摊入各固定资产房屋建筑物
24	锡房权证字第 XQ1000792899 号	29#楼、宿舍及食堂	框架结构	2012/12/31	24,706.50	76,324,637.41	28,914,089.62	
25	锡房权证字第 XQ1000792895 号	28#楼、办公楼	框架结构	2012/12/31	13,610.39	74,032,354.53	26,974,179.28	
26		汽车城交通设施				735,000.00	546,986.00	平均分摊入各固

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)	帐面原值	帐面净值	备注
								定资产房屋建筑物
27		检测线 31#	钢结构、框架结构	2013-12-31	832.00	1,578,880.50	524,340.84	
28		基础设施 2				20,477,643.56	6,836,691.22	并入无形资产土地

序号 1-3 号为学前东路 925 号 4S 店的保安亭。序号 19、22、23、26、28 号为基础设施及构筑物等。

### ③房屋建筑物的产权状况

纳入评估范围的上述房屋建筑物共有 23 栋房屋及基础设施等，部分未取得房屋所有权证。具体情况如下：

A. 房屋所有权证编号：锡房权证字第 XQ1000792896 号

房屋所有权人：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

房屋座落：金城路 290 号

规划用途：商业

总层数：2 层

建筑面积：6,273.51 平方米

土地终止日期：2050 年 4 月 29 日

B.房屋所有权证编号：锡房权证字第 XQ1000792899 号

房屋所有权人：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

房屋座落：金城路 290 号

规划用途：商业

总层数：21 层

建筑面积：24,706.50 平方米

土地终止日期：2050 年 4 月 29 日

C.房屋所有权证编号：锡房权证字第 XQ1000792895 号

房屋所有权人：无锡商业大厦集团东方汽车有限公司

房屋座落：金城路 290 号

规划用途：商业

总层数：13 层

建筑面积：13,610.39 平方米

土地终止日期：2050 年 4 月 29 日

#### ④评估方法

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（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主要采用类比法。

采用综合法计算建筑物成新率。

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。

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评估举例

评估举例 1：5#润驰展厅

#### 润驰展厅-（1）房屋建筑物概况：

序号 4：5#润驰展厅，润驰展厅 5#，框架结构局部钢结构，层高约为 6 米，单层檐高约 7 米，玻璃幕墙，钢构架保温彩钢板屋面，地砖地坪及涂料；办公区框架结构，总二层，层高约 3 米，地砖地坪，轻钢龙骨石膏板隔断及玻璃隔断，石膏板吊顶，内墙涂料等；维修车间框架结构，总三层，层高约 4.5 米，环氧树脂地坪、地砖地坪，内墙面砖及涂料，外墙涂料，平屋顶等。总建筑面积为 6936.80 平方米，2011 年 11 月竣工。展厅的装修为实际销售公司装修，本次评估除展厅的建安造价。

#### 润驰展厅-（2）重置全价计算

建筑物重置成本 = 建筑物建安造价 + 前期费用 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

##### 1) 建筑物综合造价

根据上述建筑物的特点，查阅根据上述建筑物的特点，查阅江苏省工程造价信息网公布的造价指标信息等资料，结合评估对象的特点及建筑物的实际情况等，采用类比法确定评估对象的建安造价。

①类似工程造价情况介绍：

工程名称	某产业园一期	所在地	新区
建设单位	无锡市新区旺庄工业发展有限公司	工程类别	二类
建筑面积	14948.58 平方	定额工期	485 天
结构类型/层数	框架结构/地上 3 层	檐口高度	18.15 米
主要 施工 做法 说明	（一）附录 A 建筑工程分部分项工程量清单		
	土（石）方工程	机械挖土	
	桩与地基基础工程	独立基础、条形基础、基础梁	
	砌筑工程	MU10 混凝土空心砌块砖外墙；MU10 混凝土空心砌块砖内墙	
	混凝土及钢筋混凝土工程	C30-C35 砼柱；C20 砼构造柱、圈梁、过梁；C30-C35 砼有梁板、楼梯、雨篷、线条	
	金属结构工程	护窗栏杆；楼梯栏杆；铝合金组合窗等	
	屋面及防水工程	平屋面（上人）做法：40 厚 C20 细石混凝土整浇层，内配双向 4 圆@150 钢筋网片-10 厚 1: 25 石灰砂浆隔离层-4 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材-20 厚 1:3 水泥砂浆找平层-30 聚苯乙烯挤塑保板-20 厚 1:3 水泥砂浆找平层-钢筋混凝土现浇屋面（结构找坡） 平屋面（不上人）做法：刷浅色反光涂料-4 厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材-20 厚 1:3 水泥砂浆找平层-30 聚苯乙烯挤塑保温板-轻骨料混凝土建筑找坡，i=2%。最薄处 30 厚-20 厚 1:3 水泥砂浆找平层-钢筋混凝土现浇屋面。	
	防腐、隔热保温工程		
	（二）附录 B 装饰装修工程分部分项工程量清单		
	楼地面工程	混凝土密封固化剂-40 厚 C20 细石混凝土随捣随抹光-150 厚 C20 砼，内配 φ10@200 双向双层钢筋网-1.2 厚氯化聚乙烯橡胶共混，防水卷材(管道外沿及沿砖墙沿柱周边上翻 200)-15 厚 1:3 水泥砂浆找平-80 厚 C15 混凝土-100 厚碎石垫层-素土夯实，压实系数不小于 0.94。卫生间楼地面做法：采用地砖贴面-聚氨酯涂膜防水三遍。	
	墙、柱面工程	外墙做法：刷界面处理剂一道-12 厚 1:3 水泥砂浆打底-6 厚 1:2.5 水泥砂浆粉面，	

		水刷带出小麻面；内墙做法：刷界面处理剂一道-15厚 1:1:6 水泥石灰膏砂浆打底-10厚 1: 0.3:0.3 水泥石灰膏砂浆粉面。卫生间墙面做法：5 厚釉面砖白水泥浆擦缝-6 厚 1: 0.1: 2.5 水泥石灰膏砂浆结合层-12 厚 1: 3 水泥砂浆打底-刷界面处理剂一道。
	天棚工程	刷素水泥浆一道（内掺建筑胶）-板底腻子刮平-天棚乳胶漆。卫生间天棚采用铝合金方板（银色）吊平顶。
	门窗工程	钢制质防火门；铝合金组合窗、平开门、百叶窗。
	油漆、涂料裱糊工程	外粉水泥砂浆，刷外墙涂料，内墙面刷内墙涂料
	（三）附录 C 安装工程分部分项工程量清单	
计价说明	结算原则：按照《江苏省建设工程费用定额（2009）》、《江苏省建筑与装饰工程计价表(2004)》、《江苏省安装工程计价表(2004)》的计价方法。施工日期为 2014 年 6 月 1 日至 2015 年 5 月 20 日	

### 工程造价指标分析

项目	单位工程费用	单位工程费用 汇总	工程量清单费用			各项规 费合计	税金	
			合计	其中				
				分部分 项	措施项 目			其他项 目
				清单计 价	清单计 价			清单计 价
附录 A、B 建筑	元/M2	1347.45	1261.25	1035.16	226.09	40.88	45.31	
工程装饰装修	%	100%	93.60%	76.82%	16.78%	3.03%	3.36%	
工程								
附录 C 安装工								
程								
单项工程费汇	元/M2	1347.45	1261.25	1035.16	226.09	40.88	45.31	
总	%	100%	93.60%	76.82%	16.78%	3.03%	3.36%	

类似工程造价指标为 1,347 元/平方米。

各类修正：

竣工日期修正：所选案例工程取价依据为 2015 年，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，参考固定资产投资价格指数：建筑安装工程江苏省如下：

2015-12	93.38
2016-12	98.29
2017-12	112.88
2018-12	109.64
2019-12	102.31

由于该指数以上一年为 100 单位，评估人员以年为单位，主要计算建筑安装工程价格 2015 年环比增幅至 2019 年度的上涨幅度，即为  $(93.38/100 \times 98.29/100 \times 112.88/100 \times 109.64/100 \times 102.31/100 - 1) = 16.20\%$ ，则建筑安装工程指数调整值为 16.20%；

本次类似案例为多层 3 层，评估对象为多层 2 层局部单层，多层层高均为 6 米，单层造价稍高于多层，3 层造价又高于 2 层，本次不作修正；类比案例建筑面积大于评估对象，面积越小造价越高，故本次酌情修正 1%；

本次类似案例为产业园，一般内部分隔空间较多，内墙砌筑多余评估对象，门窗工程略高于评估对象，类似案例没有水电消防等安装类工程，以上修正合计未-2%；

其他各项基本相同或类似，不做修正。

$$\begin{aligned} \text{建安造价单价} &= 1,347.00 \times (1 + 16.20\%) \times 101\% + 98\% \\ &= 1,500.00 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

考虑到被评估单位还有场地、道路、围墙等工程，但因委托方未提供该方面的详细资料，故本次评估考虑将其建造费用分摊至建筑物中，不进行分项计算。结合评估对象的实际情况取 150.00 元/平方米。

本次评估综合造价单价设定为 1,650.00 元/平方米。

## 2) 前期费用

前期费用主要考虑勘察设计费等，参考相关房地产开发项目的概算指标，一般按综合造价的 2%~6%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按综合造价的 3%计算。

$$\text{前期费用} = \text{综合造价} \times 3\%$$

$$= 50.00 \text{ 元/平方米}$$

### 3) 管理费用:

管理费用: 主要为工程监理费、建设单位管理费等, 一般按综合造价和前期费用的合计的 2%~4% 估算, 本次评估根据评估对象的实际情况, 按 3% 计算。

$$\text{管理费用} = (\text{综合造价} + \text{前期费用}) \times 3\%$$

$$= 51.00 \text{ 元/平方米}$$

### 4) 资金成本:

根据评估对象的规模及结构特点, 调查确定评估对象的开发周期为 1 年, 投资利率按评估基准日贷款市场报价 (LPR) 一年期贷款利率 3.85% 计, 设定费用均匀投入则:

资金成本

$$= (\text{建安造价} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] + \text{前期费用} \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}} - 1]$$

$$= 34.00 \text{ 元/平方米}$$

### 5) 重置成本单价

$$\text{建筑物重置成本} = \text{综合造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用} + \text{资金成本}$$

$$= 1,785.00 \text{ 元 (取整)}$$

### 6) 可抵扣增值税

根据《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) 及现行增值税有关规定, 本次评估重置全价系不含增值税。

	建安费	增值	增值税 (建安费	前期费	增值	增值税 (前期费用	合计扣
--	-----	----	----------	-----	----	-----------	-----

		税率	/(1+9%)*9%)	用	税率	/(1+6%)*6%)	减额
润驰 展厅 5#	11,445,72 0.00	9%	945,059.00	346,840. 00	6%	19,632.00	965,000. 00

### 7) 重置全价

税后重置成本全价=重置成本单价×建筑面积-可抵扣增值税

$$=1,785.00 \times 6,936.80 - 965,000.00$$

$$=11,417,000.00 \text{ 元}$$

### 润驰展厅- (3) 综合成新率

成新率的确定是采用年限法理论成新率与观察分析法成新率加权平均综合确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法理论成新率} \times 60\% + \text{观察分析法成新率} \times 40\%$$

委估对象于 2011 年 11 月竣工，至评估基准日已使用约 9.1 年，框架结构，建筑物的经济耐用年限为 50 年，尚可使用 40.9 年。故本次尚可使用年限为 40.9 年。

$$1) \text{年限法理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%。$$

$$=40.9 \div (9.1+40.9) \times 100\%$$

$$=82.00\% \text{ (取整)}$$

### 2) 观察分析法成新率的确定

观察分析法成新率=结构部分得分×结构部分权重+装修部分得分×装修部分权重+设备部分得分×设备部分权重

根据评估人员现场勘查的情况，对建筑物的不同部分分别进行打分，按其所占相应权重相乘后加总，计算得出观察分析法成新率。具体打分见下表：

序号	项目内容	标准分	内容	权重	得分
----	------	-----	----	----	----

一	结构部分			0.80	
1	地基	25.00	有承载力，稍有不均匀下沉，但已稳定		24.00
2	承重构件	25.00	无明显变形，无腐蚀等		23.00
3	非承重墙	15.00	稍有裂缝，勒脚有风蚀		9.00
4	屋面	20.00	屋面略有风蚀		12.00
5	楼地面	15.00	面层未见裂缝、起砂现象		7.00
	小计	100.00			75.00
二	装修部分			0.10	
1	门窗	25.00	少量开关不灵，钢门窗少量变形、锈蚀，五金个别残缺，油漆尚好。		10.00
2	外粉刷	25.00	立面风化一般		15.00
3	内粉刷	25.00	稍有脱灰、空鼓、裂缝、脱落。		13.00
4	顶棚	25.00	面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损。		12.00
	小计	100.00			50.00
三	设备部分			0.10	
1	水卫照明	50.00	上下水畅通，照明完好，		25.00
2	设施设备	50.00	基本完好，个别零件有损坏，设备表面略显陈旧		25.00
	小计	100.00		1.00	50.00
四	合计		实际观察成新率		70.00%

根据评估对象建筑工程各部分的特点，确定以上工程各部分的权重，结构部分为 80%，装修部分为 10%，设备部分为 10%。

观察分析法成新率=70%（取整）

### 3) 成新率

成新率=观察分析法成新率×60%+年限法理论成新率×40%

=70%×60%+82%×40%

=75%（取整）

### 4) 评估值的确定

建筑物评估值=税后重置成本全价×综合成新率

=11,417,000.00×75%

=8,562,750.00 元（取整）

其他房屋建筑物同上。

经评估，固定资产-房屋建筑物评估值为 266,879,550.00 元。

评估基准日，固定资产—房屋建筑物评估值为 266,879,550.00 元。

### 3) 设备类的评估

#### ①评估方法

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—可抵扣增值税+运杂、安装调试费+其它合理费用

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：

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，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。

## ②评估举例

### 评估举例一、移动式升降机

#### 移动式升降机-（1）设备概况

规格型号：SJY0.49-9

生产厂家：苏州纽斯特尔特种升降机械有限公司

购置日期：2015 年 1 月

启用日期：2015 年 1 月

账面原值：16,495.73 元

账面净值：7,223.84 元

SJY 移动式升降平台能够在不同高度工作状态下做快速、慢速行走，方便地在空中操作平台连续完成上下、前进、后退、转向等工作。它能在极小的空间内发挥最高的举升能力，使单人高空作业变得轻而易举，可以进行移动作业。适用范围：适用于厂房、工地、宾馆、机场、车站、码头、体育场等高大建筑之高空设备安装、检修和清洁卫生，野外电力设施、高架管道、起吊机械维护保等。

技术参数：

工作台面尺寸：2000\*1000mm

最大工作高度：9000mm

整机工作质量：1200kg

平台装载能力：500kg

额定功率：1.5kw

### **移动式升降机-（2）重置全价的确定**

该设备于购置于 2015 年 1 月，并开始使用。根据向该设备的供货单位询价，目前该设备的市场价为 18,000.00 元（含运输费），因被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文件规定，自 2009 年 1 月 1 日后购置的固定资产，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额凭开具的增值税扣税凭证可以从销项税额中抵扣，设备的不含税价为 15,900.00 元（取整），故重置全价为 15,900.00 元。

### **移动式升降机-（3）成新率的确定**

根据现场勘察并向管理人员了解情况，该设备使用情况正常，日常维护、保养较好。正常使用年限为 120 个月，已使用 71 个月，预计尚可使用 49 个月。

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 49 / (49 + 71) \times 100\% \\ &= 41.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

由于该设备平时维护保养均正常，目前使用情况良好。所以，不再予以调整，其成新率取 41.00%。

#### **移动式升降机-（4）评估值的确定：**

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 15,900.00 \times 41.00\% \\ &= 6,519.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

该设备的评估值为 6,519.00 元。

#### **评估举例二、福克斯牌 CAF7163B44 小型普通客车的评估**

##### **小型普通客车-（1）车辆概况**

车辆名称：福特客车

型 号：福克斯牌 CAF7163B4

牌 照：苏 BM50W2

已行驶里程：75947km

启用日期：2015 年 2 月

账面原值：74,400.00 元

账面净值：52,018.00 元

##### **小型普通客车-（2）重置全价的确定**

车辆重置全价由购置价（不含税）、车辆购置税、新车注册上牌等其他费用三部分组成。

重置全价=车价（不含税）+车辆购置税+其他合理费用

空车价格，根据向汽车经销商了解，该型号货车目前市场空车价格为100,000.00元；

购置税，为空车去税价的10%，即  $100,000.00/1.13 \times 10\% = 8,800.00$  元；

其他合理费用取500.00元

重置全价=  $100,000.00/1.13 + 8,800.00 + 500.00 = 97,800.00$  元

### 小型普通客车-（3）成新率的确定

理论成新率

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部2012年12月27日发布的关于《机动车强制报废标准规定》(2012第12号令)中的车辆规定报废年限和报废行使里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数。该车辆系小型普通客车，经济使用年限为15年，经济行驶里程数为60万公里，现已使用5.9年，已行驶75947公里。

使用年限法成新率=  $(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$

$$= (15 \text{ 年} - 5.9 \text{ 年}) \div 15 \text{ 年} \times 100\%$$

$$= 60.67\%$$

工作量法成新率=  $(\text{经济行驶里程}-\text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\%$

$$= (600,000 - 75947) \div 600,000 \times 100\%$$

$$= 87\%$$

按照孰低原则，理论成新率取年限法成新率为60.67%

### 观察法成新率

经评估人员现场查看、询问，并查看该车行驶证，该车成色目测一般，车身表面有锈蚀，轮胎有吃花，日常维护正常，制动性能正常，无侧滑，动力部份好无异响，具体情况及打分见下表：

观察鉴定	项目	标准分	技术状况	评分值
	发动机	30	怠速稳定，加速性尚可，高速无杂音等不良现象	20
	车身总成	25	车身未受到意外冲击，车厢有锈蚀成色目测一般	16
	传动系	10	传动尚平稳,起步无异常响动,加速踏板行程大	5
	制动系	8	刹车灵敏度尚可、同步性正常，制动踏板行程较大	5
	转向系	5	方向盘转向轻便灵活、行驶转向操控性较好	3
	行驶系	8	轮胎有磨损，四轮平衡性一般	4
	电器设备	10	电器元件齐全，工作基本正常	5
	空调	4	空调性能基本正常，制冷制热能力符合出厂要求	2
	<b>整车</b>	<b>100</b>		<b>60</b>

则观察分析法成新率为 60%。

### 综合成新率

汽车的综合成新率 = 使用年限成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%。

$$= 60.67\% \times 40\% + 60\% \times 60\%$$

$$= 60\% \text{（取整）}$$

### 小型普通客车-（4）车辆评估价值的确定

车辆评估价值 = 97,800.00 元 × 60%

$$= 58,680.00 \text{ 元}$$

该客车的评估值为 58,680.00 元。

### 评估举例三、七刷隧道式洗车机

#### 七刷隧道式洗车机-（1）设备概况

规格型号：DXW-SF-7

生产厂家：南京海英机械有限公司

购置日期：2018 年 12 月

启用日期：2018 年 12 月

账面原值：183,189.66 元

账面净值：113,577.66 元

### 七刷隧道式洗车机-（2）重置全价的确定

该设备于购置于 2018 年 12 月，并开始使用。根据向该设备的供货单位询价，目前该设备的市场价为 198,000.00 元（含运输费），因被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文件规定，自 2009 年 1 月 1 日后购置的固定资产，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额凭开具的增值税扣税凭证可以从销项税额中抵扣，设备的不含税价为  $198,000.00/1.13=175,200.00$  元（取整），故重置全价为 175,200.00 元。

### 七刷隧道式洗车机-（3）成新率的确定

根据现场勘察并向管理人员了解情况，该设备使用情况正常，日常维护、保养较好。正常使用年限为 120 个月，已使用 24 个月，预计尚可使用 96 个月。

使用年限法成新率

$$= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 96 / (24 + 96) \times 100\%$$

$$= 80\% \text{（取整）}$$

由于该设备平时维护保养均正常，目前使用情况良好。所以，不再予以调整，其成新率取 80%。

### 七刷隧道式洗车机-（4）评估值的确定：

评估价值=重置全价×成新率

=175,200.00×80%

=140,160.00 元

该设备的评估值为 140,160.00 元。

固定资产—机器设备的评估值为 19,869.00 元；

固定资产—车辆的评估值为 201,606.00 元；

固定资产—电子设备的评估值为 3,048,236.00 元；

固定资产评估值为 270,149,261.00 元。

## (7) 无形资产

### 1) 土地使用权评估说明

无形资产—土地使用权账面值 189,053,618.45 元，总面积 246,905.32 平方米系被评估单位所拥有的座落于无锡市金城东路 290 号东方汽车城的使用权。

#### ①土地使用权概况

委估对象位于无锡市金城东路 290 号东方汽车城的使用权，附近工业厂房聚集，住宅商业较少，商业聚集度一般；周边公交站点较少，便捷度一般；周边主干道为金城路、纺城大道等交通通达度较好；四至：东至新阳路、西至新月路、南至锡贤路、北至金城东路；周边公交站点较少，交通便利度一般。

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：

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(平方米)	账面值(元)	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
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							<b>240,836.19</b>	<b>189,053,618.45</b>	

## ②区域因素

无锡，简称“锡”，古称梁溪、金匱，被誉为“太湖明珠”。无锡市位于长江三角洲平原腹地，江苏南部，太湖流域的交通中枢，京杭大运河从中穿过。无锡北倚长江，南濒太湖，东接苏州，西连常州，构成苏锡常都市圈，是江苏长江经济带重要组成部分。无锡自古就是鱼米之乡，素有布码头、钱码头、窑码头、丝都、米市之称，是中国国家历史文化名城。

无锡是中国民族工业和乡镇工业的摇篮，是苏南模式的发祥地。无锡文化属吴越文化，无锡人属江浙民系使用吴语。无锡有鼋头渚、灵山大佛、无锡中视影视基地（三国城、水浒城、唐城）、梅园、蠡园、惠山古镇、荡口古镇、东林书院、崇安寺、南禅寺等景点，是中国优秀旅游城市。“太湖佳绝处，毕竟在鼋头”是诗人郭沫若用来形容无锡太湖的风景的。

无锡市新区（全称：无锡市人民政府新区管理委员会、无锡国家高新技术产业开发区管理委员会）位于无锡市城区东南部，距无锡市中心6千米。面积218.72平方千米，人口322819人（2011年末）。管理6个街道：旺庄街道、硕放街道、江溪街道、新安街道、梅村街道、鸿山街道，共有115个社区（其中42个村居合一）、7个行政村。管委会驻无锡市新区天山路5号。

## ③个别因素

A 宗地形状及地质条件：形状较规则矩形，地势较平坦。

B 土地面积：土地面积大小直接影响的房地产的开发规模和利用程度，因评估对象分摊土地面积较大，由于是4S汽车用房，因此土地面积大小和形状与房地产价格的影响不大。

C 土地最佳用途：评估对象位于无锡市金城路290号。周边住宅和商业聚集，



评估对象最佳用途为商业（4S 汽车店）。故评估对象的土地最佳用途对价格无不利影响。

D 容积率：评估对象土地总面积 246,905.32 平方米，规划容积率为 1、1.2（现状房屋总建筑面积约为 15.33 万平方米，目前尚有空地），容积率对房地产价格无不利影响。

#### ④评估方法的选择

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，评估人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用市场比较法和基准地价系数修正法。

#### ⑤评估方法的介绍和评估技术思路

##### A 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：

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

$R_y$ —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 =  $\frac{\sum \text{待估对象的个别因素打分}}{\sum \text{参照案例的个别因素打分}}$

### B 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，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

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

式中：P—土地使用权价值

P<sub>0</sub>—待估宗地所在级别区域基准地价

R<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—个别因素修正系数和

其中：

$$\text{年期修正系数 } R_y = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

R<sub>y</sub>—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

## ⑥评估实例

### 评估举例 1：无形资产—土地使用权

#### 土地使用权-（1）市场比较法评估过程

##### 1) 比较实例选择

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，选取三个交易实例。实例概况详见因素条件说明表。

	案例 1	案例 2	案例 3
土地坐落	新吴区兴昌路东侧， 金城路南侧	新吴区兴昌路东侧， 前卫路北侧	新吴区金城东路与行创 四路交叉口西北侧
土地面积	8,114	15,108	17,453
容积率	0.90	0.90	2.20
成交日期	2019-09-04	2019-09-04	2018-03-06
成交价（万元）	1,838	3,408	9,070
楼面价（元/平方米）	2,517.00	2,506.00	2,362.00
土地用途	工业	工业	工业
土地年限	40 年	40 年	40 年
土地等级	7 级	7 级	7 级

注：上表所述单价为地面价单价，数据来源为无锡市国土资源局网站公布的出让地块交易结果公示。

##### 2) 根据影响土地使用权价格的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异

情况，用交易情况、交易时间、区域因素、个别因素四个因素进行修正。

3) 编制因素条件说明表（表 1）和因素比较修正系数表（表 2）。

表 1--因素条件说明表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
地理位置		金城东路 290 号	新吴区兴昌路东侧，金城路南侧	新吴区兴昌路东侧，前卫路北侧	新吴区金城东路与行创四路交叉口西北侧
交易价格（元/平方米）		待估	2517	2506	2362
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2020/12/31	2019-09-04	2019-09-04	2018-03-06
区域因素	交通便捷度	周边公交站点较少，交通便捷度一般。	周边公交站点较少，交通便捷度一般。	周边公交站点较少，交通便捷度一般。	周边公交站点较少，交通便捷度一般。
	交通通达度	交通通达度较好	交通通达度较好	交通通达度较好	交通通达度较好
	基础配套完备度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地等级	7 级	7 级	7 级	7 级
	商业聚集度	周边工业聚集，商业聚集度一般	周边商业住宅聚集，商业聚集度较好	周边商业住宅聚集，商业聚集度较好	周边商业住宅聚集，商业聚集度较好
个别因素	宗地面积	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地形状	99,427.95	8,114	15,108	17,453
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	容积率	≤1	0.90	0.90	2.20
	规划限制	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地

表 2—因素比较修正系数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
地理位置		金城东路 290 号	新吴区兴昌路东侧，金城路南侧	新吴区兴昌路东侧，前卫路北侧	新吴区金城东路与行创四路交叉口西北侧
交易价格（元/平方米）		待估	2517	2506	2362
交易情况		100	100	100	100
交易日期		10455	10580	10580	9688
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	交通通达度	100	100	100	100
	基础配套完备度	100	100	100	100

	土地等级	100	100	100	100
	商业聚集度	100	105	105	105
	区域因素小计	100	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>105</b>
个别因素	宗地面积	100	110	110	110
	宗地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	容积率	100	101	101	90
	规划限制	100	100	100	100
	个别因素小计	100	<b>111</b>	<b>111</b>	<b>100</b>

①交易情况：可比实例均为无锡市土地成交公告，均为正常价格成交，均不作修正。

②交易日期：根据中国城市动态监测网发布的无锡市商业用地地价指数如下：

委估对象	案例 1	案例 2	案例 3
2020 年第 4 季度	2019 年第 3 季度	2019 年第 3 季度	2018 年第 1 季度
10455	10580	10580	9688

故均对三个可比实例作 10455/10580、10455/10580、10455/9688 修正：

③区域因素：

商业聚集度：可比实例周边商业住宅略优于评估对象，故本次酌情作+5、+5、+5 修正；其他因素均相同或类似，故不作修正。

④个别因素：

宗地面积：一般而言，与委估对象同类的土地使用权面积越小，市场可承接的有效购买人群就越多，相对单价也会略高，面积过大，则相对单价也会略低。

委估对象	案例 1	案例 2	案例 3
99,427.95	8,114	15,108	17,453
	10	10	10

容积率：容积率越高相对楼面价越低，故本次酌情均作+1、+1、-10 修正；

其他因素均相同或类似，不作修正。

表 3—因素比较修正系数表

	案例 A	案例 B	案例 C
土地坐落	新吴区兴昌路东侧,金城路南侧	新吴区兴昌路东侧,前卫路北侧	新吴区金城东路与行创四路交叉口西北侧
楼面价(元/平方米)	2517.00	2506.00	2362.00
交易情况修正	1.000	1.000	1.000
期日修正修正	0.988	0.988	1.079
区域因素修正	0.952	0.952	0.952
个别因素修正	0.900	0.900	1.010
修正后单价	2,131.00	2,122.00	2,451.00

4) 对三个实例的比准价格,采用简单算术平均法得出委估土地评估单价为:

$$\begin{aligned} \text{土地单位价格(出让地面价)} &= (2,131.00+2,122.00+2,451.00) \div 3 \\ &= 2,235.00 \text{ 元/平方米(取整)} \end{aligned}$$

5) 使用年期修正系数:

土地使用年限修正系数的公式为:

$$R_y = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中:  $R_y$ —使用年限修正系数

$r$ —土地还原利率

$m$ —待估尚可土地使用年限

$n$ —商业用地法定最高出让年限(40年)

确定土地还原利率:同投资性房地产 6.5%。

根据被评估单位提供的土地使用权证,土地用途为商业,土地终止日期为 2050 年 1 月 14 日,故至评估基准日土地剩余使用年限为 29 年。故评估对象年期修正系数为:

$$\begin{aligned} y &= [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{29}] / [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{40}] \\ &= 91.20\% \end{aligned}$$

6) 求取土地使用权

土地使用权单价:

$$=2,235.00 \times 91.20\% = 2,038.00 \text{ 元/平方米}$$

**土地使用权- (2) 基准地价修正系数法评估过程**

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,进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

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

式中: P—土地使用权价值

P<sub>0</sub>—待估宗地所在级别区域基准地价

R<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—个别因素修正系数和

其中:

$$\text{年期修正系数 } R_y = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

R<sub>y</sub>—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

#### 1) 待估宗地所在级别区域基准地价的确定

根据《2018 年度无锡市区段基准地价表》规定的土地级别范围，待估宗地的土地级别为商业用地 7 级，该级别土地的基准地价为 2450.00 元/平方米（楼面价），区域内土地开发程度为红线外“六通一平”，设定容积率为 1.2。

#### 2) 年期修正系数 $R_y$ 的确定

同市场比较法：

$$R_y = [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{29}] / [1 - 1 / (1 + 6.5\%)^{40}] = 0.912$$

#### 3) 期日修正系数 $R_d$ 的确定

参照待估土地附近地区的商业用地平均地价水平进行修正，计算公式为：期日修正系数  $R_d = \text{评估基准日平均地价} / \text{基准地价基准日平均地价}$ 。

本次基准地价时间为 2019 年 1 月，根据中国城市动态监测网发布的无锡市商业用地地价指数如下：

2019 年第 1 季度：	9690
2020 年第 4 季度：	10455

$$R_d = 10455 / 9690 = 1.08$$

#### 4) 区域因素修正系数和 $R_a$ 的确定

区域因素修正主要包括交通条件、基本设施状况、环境状况、繁华度和城市规划。



待估土地四周道路通达，周边道路通达有金城东路等，周边公交站点较少便捷度较差；距长途汽车站 10 公里；距无锡高铁火车站 30 分钟车程。

待估土地座落于无锡市新区，委估土地四周为工业聚集区，住宅商业较少，繁华度一般。

待估土地形状规则，水、电、暖、道路、通讯等基本设施齐全，达到六通一平，市政基础设施完备。待估土地座落于无锡新区东郊，周围有住宅和商业，环境质量一般。

委估对象区域因素说明及修正系数计算如下表：

区域修正因素		优劣程度	修正系数%
交通条件	周围道路类型	一般	0.0%
	距轨道交通站点距离	一般	0.0%
	距公交站点距离	一般	0.0%
	距火车站距离	一般	0.0%
	距长途汽车站距离	一般	0.0%
	距港口码头距离	一般	0.0%
	距机场距离	一般	0.0%
基本设施状况（基础设施）		一般	0.0%
环境状况（环境质量）		一般	0.0%
繁华程度	距市级商业中心距离	较远	-5.0%
	距区级商业中心距离	较远	-5.0%
	距社区商业中心距离	一般	0.0%
城市规划		一般	0.0%
区域因素修正合计			-10.0%

经上表计算，区域因素修正系数和  $R_a$  为-10%， $(1 \pm R_a) = 90\%$ 。

#### 5) 个别因素修正系数和 $R_e$ 的确定

个别因素修正主要包括临街状况、宗地形状和宗地面积。

委估对象个别因素说明及修正系数计算如下表：

个别修正因素	优劣程度	修正系数%
--------	------	-------

临街状况（道路类型）	一般	0
宗地形状	一般	0
宗地面积	面积太大	-10
个别因素修正合计		-10

经上表计算，个别因素修正系数和  $R_e$  为-10%， $(1\pm R_e) = 90\%$ 。

#### 6) 容积率修正系数 $R_p$ 的确定

基准地价为 1.2，评估对象为 1，故修正系数为 102%。

#### 7) 出让条件下评估单价的计算

将上述求得的数据代入基准地价系数修正法的计算公式，则待估地块在出让条件下的评估单价（楼面价）：

$$\begin{aligned}
 P &= P_0 \times R_y \times R_d \times R_p \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \\
 &= 2,450.00 \times 0.912 \times 108\% \times 102\% \times 90\% \times 90\% \\
 &= 1,994.00 \text{ 元/平方米（取整）}
 \end{aligned}$$

#### 土地使用权- (3) 土地使用权评估结果的选择

市场比较法的评估单价为 2,038.00 元/平方米（楼面价），基准地价修正系数法的评估单价为 1,994.00 元/平方米（楼面价），由于近年市场成交案例较多，故本次最终选取市场比较法结果。

评估结果如下：

地块	土地面积 (平方米)	容积率	计容面积 (平方米)	基价(元/ 平方米)	容积率 修正	年期 修正	评估单 价 (元/平 方米)	契 税	评估值(元)
锡新国用 (2010)第 013号	99,427.95	1	99,427.95	2235.00	100.00%	91.20 %	2,038.00	3%	209,000,000.00
锡新国用 (2010)第 028号-029号	141,408.24	1.2	169,689.89	2235.00	98.00%	91.60 %	2,006.00	3%	351,000,000.00

合计	240,836.19		269,117.84						560,000,000.00
----	------------	--	------------	--	--	--	--	--	----------------

评估基准日，无形资产—土地使用权评估值为 560,000,000.00 元。

## 2) 其他无形资产评估说明

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。

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

### ①外购软件的评估

评估举例：英孚经销商管理软件的评估

英孚经销商管理软件为企业外购其他无形资产，原始入账价值为 29,623.93 元，账面净值为零。

本次评估采用成本法评估，基本公式。

评估值=重置全价

重置全价按委估软件的现行市场购置价格确定。

经询价，目前该系统市场价为 27,000.00 元（不含税）。

评估值为 27,000.00 元

### ②注册商标的评估

评估人员根据企业提供的商标注册证及核准续展注册证明，核实了商标的真实性和有效性，向企业管理人员了解了商标的使用情况，首先本次评估的商标并不是著名商标或驰名商标，其次被评估单位所处行业的销售基本不依赖于商标，故本次评估采用成本法评估。

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

### 国内注册的商标评估过程

评估公式:

注册商标重置全价=受理商标注册费+受理商标评审费

A. 据原国家计委、财政部计价格(1995)2404号和国家发改委、财政部发改价格(2008)2579号、(2013)1494号文件、发改价格(2015)2136号、国家发展改革委 财税[2017]20号文件和发改价格(2019)914号文件,受理商标注册费为300.00元人民币、受理商标评审费为750.00元人民币。

B. 根据评估人员向商标代理注册公司询价,目前注册代理费约为500.00元;

C. 商标设计制作费,根据评估人员市场询价,一般标准为900.00元。

$$\begin{aligned} \text{故注册商标重置单价} &= 300.00 + 750.00 + 500.00 + 900.00 \\ &= 2,450.00 \text{元/个} \end{aligned}$$

注册商标科无限续展，故不考虑成新率或贬值率。

$$\begin{aligned} \text{注册商标评估值} &= 2,450.00 \text{元/个} \times 28 \\ &= 68,600.00 \text{元} \end{aligned}$$

评估基准日，无形资产—其他无形资产评估值为 2,686,698.02 元。

无形资产评估值为 562,686,698.02 元。

#### **(8) 长期待摊费用**

长期待摊费用原始发生额 7,781,998.22 元，账面值 2,704,264.80 元，共 25 项，经核实，系房屋建筑物改造等工程的摊销余额。本次评估根据原始发生额结合尚存收益期确定评估值。由于长期待摊费用均为房屋建筑物改造相关的工程，其在房屋建筑物评估中已考虑，故不再单独体现，本次评估为零

评估基准日，长期待摊费用评估值为零。

#### **(9) 递延所得税资产**

评估基准日，递延所得税资产账面值为 725,565.87 元，系因计提减值准备及递延收益引起的递延所得税资产，均为暂时性差异，递延所得税资产按账面值评估。

评估基准日，递延所得税资产评估值为 725,565.87 元。

#### **(10) 其他非流动资产**

评估基准日，其他非流动资产账面值为 104,549.80 元，共 1 户，主要为预缴的印花税。上述款项通过采取审核金额、发生日期及相关凭证等方法，确定债权成立。其他非流动资产按核实后账面值评估。

评估基准日，其他非流动资产评估值 104,549.80 元。

## **(11) 负债评估**

### **1) 短期借款的评估**

评估基准日短期借款账面值为 130,000,000.00 元，共 2 笔，均为人民币借款。评估人员首先核对总账、明细账和报表余额的一致性，然后核查资产占有方的明细账、有关记账凭证和借款协议，确认借贷款项有效存在，记录完整，无欠息情况。上述借款经核实均需在以后年度以货币资金偿还的，以账面余额确认评估值。

评估基准日，短期借款评估值为 130,000,000.00 元。

### **2) 应付账款的评估**

评估基准日应付账款账面值为 638,099.13 元，系应付的货款、加工费及设备款等，共发生 29 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。

应付账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付账款的评估值为 638,099.13 元。

### **3) 预收账款的评估**

评估基准日预收账款账面值为 14,721,398.35 元，为预收的租金等，共 8 笔。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料等方法，确定债务的存在性。预收账款按核实后的账面值评估。

评估基准日，预收账款的评估值为 14,721,398.35 元。

### **4) 应付职工薪酬的评估**

评估基准日应付职工薪酬账面值为 3,600,033.82 元，系被评估单位预提的年终奖。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料等方法，确定债务的存在性。应付职工薪酬按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 3,600,033.82 元。

### **5) 应交税费的评估**

评估基准日应交税费账面值为 54,399,613.57 元，系应缴未缴的增值税、营业税、企业所得税、个人所得税等。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。

评估基准日，应交税费的评估值为 54,399,613.57 元。

#### **6) 应付利息的评估**

评估基准日应付利息账面值为 218,062.27 元，系计提的应付未付的银行借款利息。评估人员核对了相关的借款合同、利息计提表等资料，确定债务的真实性。被评估单位根据权责发生制原则，利息计提截止至 2020 年 12 月 31 日，应付未付的借款利息为 218,062.27 元，应付利息按核实后的账面值评估。

评估基准日，应付利息的评估值为 218,062.27 元。

#### **7) 其他应付款的评估**

评估基准日，其他应付款账面值为 355,319,612.44 元，共计 58 笔款项。主要为资金池资金、保证金及基建款等。

评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 355,319,612.44 元。

#### **8) 合同负债的评估**

评估基准日合同负债账面值为 202,259.87 元，明细 4 项，系合同预收款。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证等方法，确定债务的存在性。合同负债按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，合同负债的评估值为 202,259.87 元。

#### **9) 其他流动负债的评估**

评估基准日，其他流动负债账面值为 9,618.39 元，明细 3 项，主要为应付的



预收款项的税费。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。其他流动负债按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他流动负债的评估值为 9,618.39 元。

#### **10) 递延收益的评估**

评估基准日递延收益账面值为 73,126,361.30 元，系动迁补偿款。通过核对明细账与总账的一致性、抽查部分凭证对债务的真实性进行了验证。由于该部分补偿款已收到，已属权益性质，本次评估为零。将相应企业所得税予以评增，经计算，该部分所得税为 18,281,590.33 元

评估基准日，递延收益评估值为 18,281,590.33 元。

#### **11) 递延所得税负债的评估**

评估基准日递延所得税负债账面值为 7,665,543.78 元，系其他权益工具投资按公允价值计量所引起的。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证。递延所得税负债按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，递延所得税负债评估值为 7,665,543.78 元。

### **3、资产基础法评估结果**

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。评估增值 417,566,366.60 元，增值率 26.48%。

#### **(五) 市场法估值情况**

##### **1、市场法简介**

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、评估目的和评估人员所收集的资料，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价值来确定委估企业的公允价值。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，评估人员可以得到其收益类、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，最后在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：

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。

## 2、市场法适用条件

运用市场法，是将评估对象置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，评估基础是要有产权交易、证券交易市场，因此运用市场法评估整体资产必须具备以下前提条件：

- （1）产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，相关交易资料公开、完整；
- （2）可以找到适当数量的案例与评估对象在交易对象性质、处置方式、市场条件等方面相似的参照案例；
- （3）评估对象与参照物在资产评估的要素方面、技术方面可分解为因素差异，并且这些差异可以量化。

(4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

### **3、市场法评估实施过程**

#### **(1) 选择可比企业**

##### **1) 选择资本市场**

在明确被评估企业的基本情况（包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额、成长潜力等），选择 A 股市场作为选择可比公司的资本市场；

##### **2) 选择准可比公司**

在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、时间跨度接近、受相同经济因素影响的准可比公司；

##### **3) 选择可比公司**

对准参考准可比公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准可比公司的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的可比公司。

#### **(2) 分析调整财务报表**

对所选择的可比公司的业务和财务情况与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集参考可比公司的各项信息，如审计报告、评估报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使参考企业的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

#### **(3) 选择、计算、调整价值比率**

在对可比公司的财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根

据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

#### **(4) 运用价值比率**

在计算并调整可比公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

#### **(5) 其他因素调整**

其他因素调整包括非经营性资产价值、货币资金和付息债务等的调整。

### **4、评估假设**

(1) 宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的状态，且没有对被评估单位发展产生重大不利影响的不可抗力的现象发生；

(2) 金融体制平稳运行，货币政策、财政金融政策保持相对稳定性和连续性；

(3) 对被评估单位所处行业政策遵循既定方针，不会有重大不可预期改变；

(4) 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。

(5) 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估结论一般会自行失效。

### **5、宏观经济及所属行业分析**

#### **(1) 宏观经济分析**

##### **1) GDP 方面：**

2020 年面对新冠肺炎疫情巨大冲击和复杂严峻的国内外环境，各地区各部门科学统筹疫情防控和经济社会发展，有力有效推动生产生活秩序恢复，工业服务业继续回升，投资消费不断改善，国民经济持续稳定恢复。初步核算，前三季

度国内生产总值 722786 亿元，按可比价格计算，同比增长 0.7%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，总体来看，前三季度国民经济增长由负转正。随着经济运行逐步恢复常态，全年经济有望保持一个较好的增长水平。

当前中国经济持续恢复稳定回升。中国经济展现强大防险能力、抗压韧性和发展活力。经济实力大幅跃升，预计 2020 年国内生产总值突破 100 万亿元，人均国内生产总值连续两年超过 1 万美元；预计 2020 年我国经济增速 2%左右，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。

## 2) 消费方面：

2020 年 11 月份，社会消费品零售总额 39514 亿元，同比增长 5.0%，比 10 月份加快 0.7 个百分点；环比增长 1.31%。2020 年 1-11 月份，社会消费品零售总额 351415 亿元，同比下降 4.8%，降幅比 1-10 月份收窄 1.1 个百分点。2020 年 11 月份，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 34072 亿元，同比增长 4.9%；乡村消费品零售额 5442 亿元，增长 5.6%。按消费类型分，餐饮收入 4980 亿元，同比下降 0.6%；商品零售 34534 亿元，增长 5.8%，连续 5 个月正增长。消费升级类商品销售快速增长。2020 年 11 月份，通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类商品同比分别增长 43.6%、32.3%、24.8%。网上零售持续增加。

2020 年 1-11 月份，全国网上零售额 105374 亿元，同比增长 11.5%，比 1-10 月份加快 0.6 个百分点；其中，实物商品网上零售额增长 15.7%，占社会消费品零售总额的比重为 25%。

## 3) 投资方面：

2020 年 1-11 月份，全国固定资产投资（不含农户）同比增长 2.6%，比 1-10 月份加快 0.8 个百分点；2020 年 11 月份环比增长 2.8%。分领域看，基础设施投资同比增长 1.0%，比 1-10 月份加快 0.3 个百分点；制造业投资下降 3.5%，降幅比 1-10 月份收窄 1.8 个百分点；房地产开发投资增长 6.8%，比 1-10 月份加快 0.5 个百分点。全国商品房销售面积 150834 万平方米，同比增长 1.3%，1-10 月份为

同比持平；商品房销售额 148969 亿元，增长 7.2%，比 1-10 月份加快 1.4 个百分点。

#### 4) 外贸方面：

2020 年 11 月份，货物进出口总额 30919 亿元，同比增长 7.8%。其中，出口 17995 亿元，增长 14.9%；进口 12924 亿元，下降 0.8%。进出口相抵，贸易顺差 5071 亿元。2020 年 1-11 月份，货物进出口总额 290439 亿元，同比增长 1.8%。其中，出口 161291 亿元，增长 3.7%；进口 129148 亿元，下降 0.5%。贸易结构调整优化。2020 年 1-11 月份，机电产品出口同比增长 5.4%，占出口额的 59.3%，发挥了出口支柱作用。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.8 个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为 46.4%，比上年同期提高 4 个百分点。

#### 5) 金融数据方面：

中国人民银行 12 日发布 2020 年金融统计数据，数据显示：12 月末，广义货币 M2 余额 218.68 万亿元，同比增长 10.1%，增速比上月末低 0.6 个百分点，比上年同期高 1.4 个百分点。全年人民币贷款增加 19.63 万亿元，同比多增 2.82 万亿元。

初步统计，2020 年社会融资规模增量累计为 34.86 万亿元，比上年多 9.19 万亿元。其中，对实体经济发放的人民币贷款增加 20.03 万亿元，同比多增 3.15 万亿元。2020 年末社会融资规模存量为 284.83 万亿元，同比增长 13.3%。

#### 6) 工业增加值方面：

国家统计局发布的数据显示，2020 年中国工业经济运行呈现出以下特点：

工业增速逐季回升，四季度增长较快。2020 年，全国规模以上工业增加值比上年增长 2.8%。分季度看，一季度下降 8.4%，二、三、四季度分别增长 4.4%、5.8%、7.1%，工业生产呈现逐季稳步回升态势。多数行业和产品实现增长，增长面持续扩大。分行业看，2020 年，41 个大类行业中，25 个行业增加值比上年增长，较前三季度增加 5 个，行业增长面扩大 12.2 个百分点；分产品看，612

种工业产品中，341种产品比上年增长，较前三季度增加58种，产品增长面扩大9.5个百分点。

工业出口接近上年规模，电子等主要行业表现突出。2020年，工业产品出口交货值比上年下降0.3%，降幅较前三季度明显收窄2.8个百分点，全年工业出口规模接近上年水平。其中，11、12月出口分别增长9.1%、9.5%，增速明显回升，达到2019年以来最高水平。

高技术制造业快速增长，新兴产品增长强劲。2020年，高技术制造业增加值比上年增长7.1%，高于全部规上工业平均水平4.3个百分点。其中，医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业、计算机及办公设备制造业增加值分别增长12.1%、8.8%、6.5%。

#### 7) 就业率方面：

2020年整体就业走势前低后稳。一季度就业开局低迷，二季度随着复工复产稳步推进，稳就业举措全面落地，劳动力市场需求升温，就业局势逐步回稳。二季度末全国城镇登记失业率3.84%；市场需求一改疫情初期的急剧下滑，实现由负转正，并正延续回升态势。进入三季度，我国就业形势保持总体平稳、稳中向好。人社部最新数据显示，2020年1-11月，全国城镇新增就业1099万人。

在城镇失业人员再就业以及就业困难人员就业方面，2020年1-11月，全国城镇失业人员再就业人数462万人，就业困难人员就业人数149万人。

在失业率方面，统计局数据显示，1-11月份，全国城镇新增就业1099万人，完成全年目标任务的122.1%。11月份，全国城镇调查失业率为5.2%，比10月份下降0.1个百分点，连续4个月下降；其中25-59岁人口调查失业率为4.7%，下降0.1个百分点。

## (2) 所属行业分析

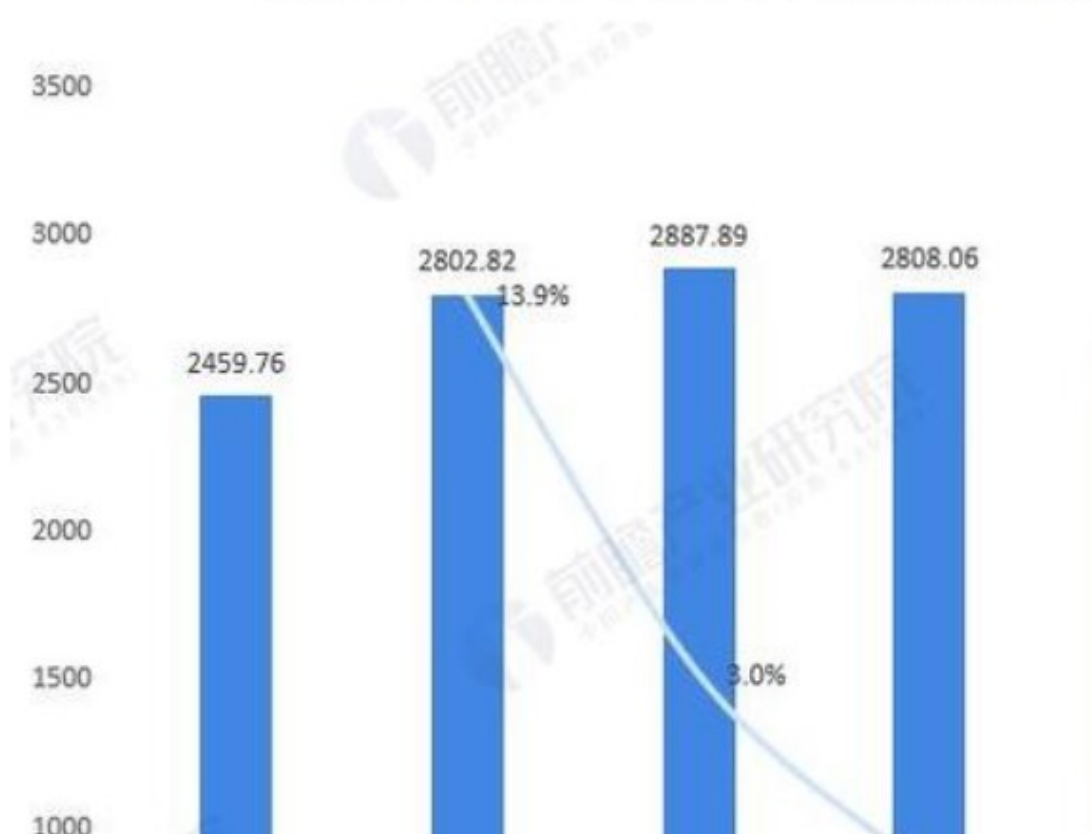
汽车行业都被誉为“制造业之王”，对国家整体实体经济发展具有重要影响。我国汽车销售呈波动发展，2020年1-11月，全国汽车销售2247万辆，同比下降2.8%；累计销量降幅已收窄至3%以内，下降速度趋缓。主要受疫情期间政



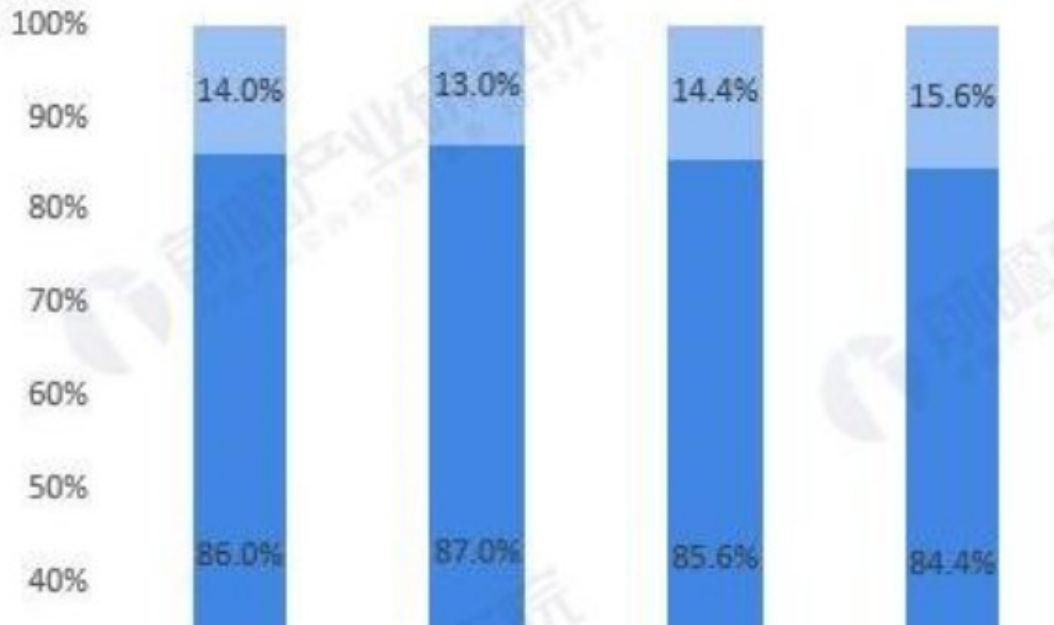
府出台扩大内需战略以及各项促进消费政策等影响。中汽协表示，2020 年汽车总销量预计达到 2530 万辆，同比下降 2%。全国汽车销售结构中，汽车可分为乘用车与商用车两大主要类别，乘用车又可分为新能源乘用车与传统乘用车；商用车可分为卡车与客车，客车可分为传统客车与新能源客车。其中，乘用车销量占据主要比重，但是占比呈逐渐下降趋势，占比由 2015 年的 86%下降至 2020 年 1-11 月的 79.2%，商用车销售占比由 2015 年的 14%增加至 2020 年 1-11 月的 20.8%。

乘用车占据主要比重，但是商用车增长幅度较大，销售实现 20.5%增长。2019 年全国新能源汽车销售受政策补贴退坡造成的“阵痛期”影响，销量下降 4%至 120.6 万辆。随着宏观经济和消费市场回暖，2020 年 1-11 月，新能源汽车销售由负转正。

图表 1：2015-2020 年中国汽车销量增长情况(单

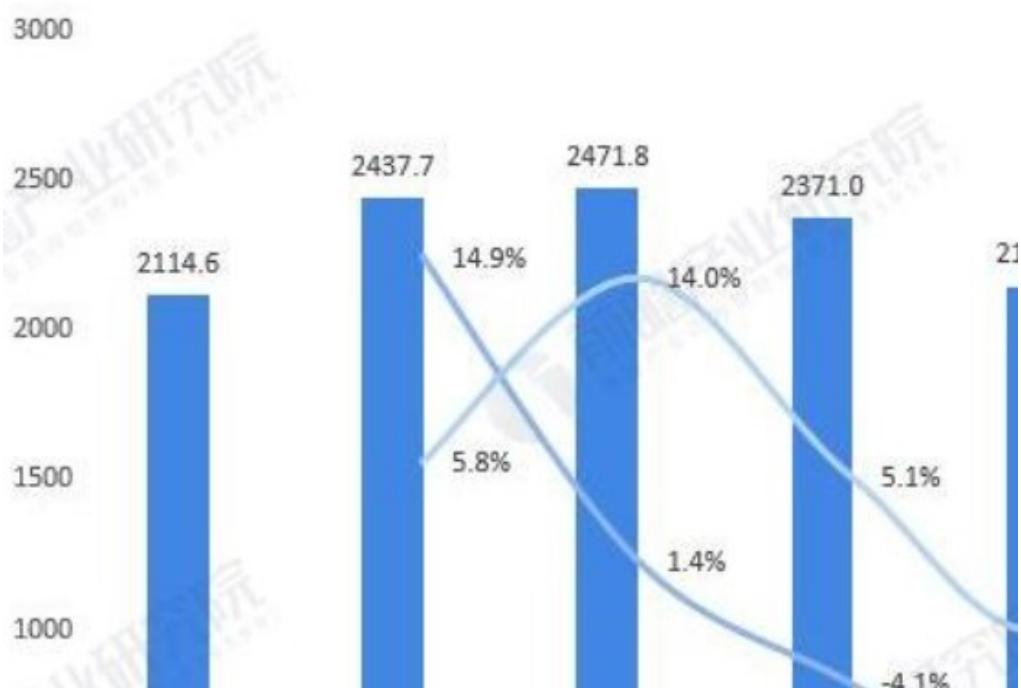


图表2：2015-2020年中国汽车销售结构



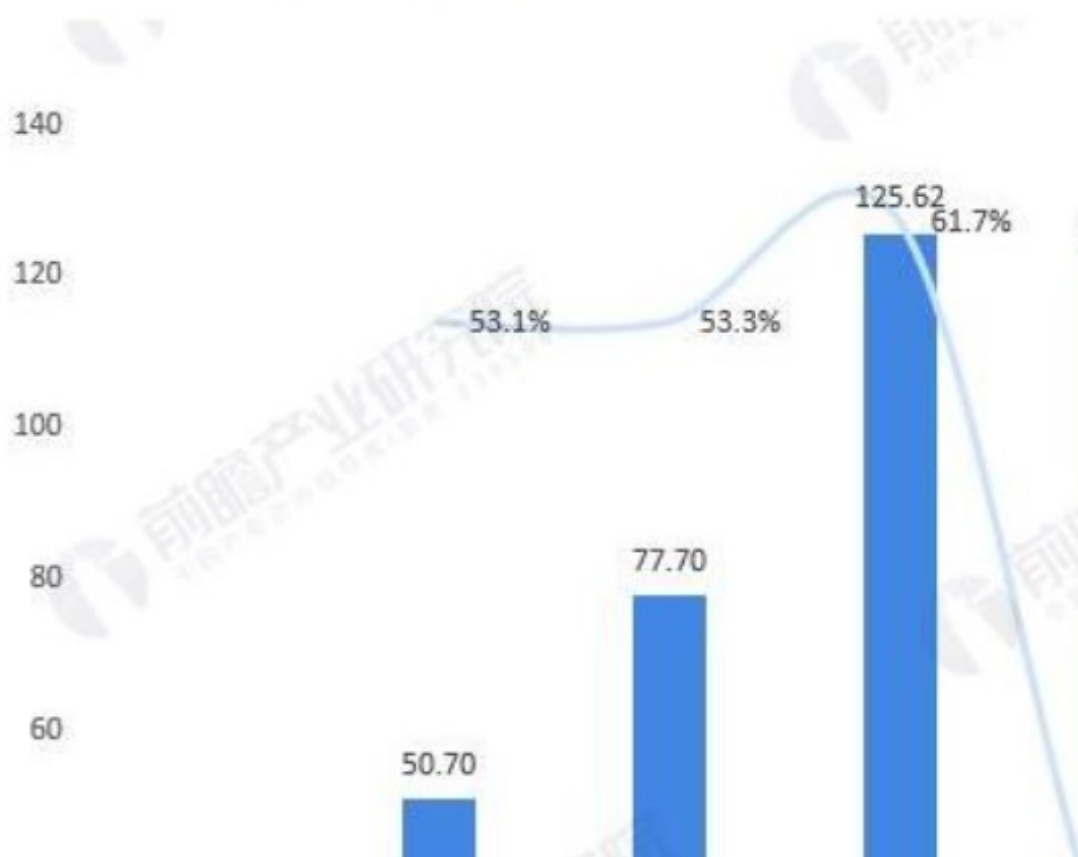
2020年1-11月，商用车销售完成467.6万辆，同比增长20.5%，不同于商用车销售点额大幅度增长，乘用车销售实现7.6%的下降，销量达1779.3万辆，虽然实现下降但下降速度趋缓。商用车增速较快主要受基建投资回升、新能源物流车快速发展，扩大内需战略以及各项促进消费政策持续发力影响。未来随着我国宏观经济持续增长，商用车销售前景利好。

图表3：2015-2020年中国乘用车与商用汽车销量增



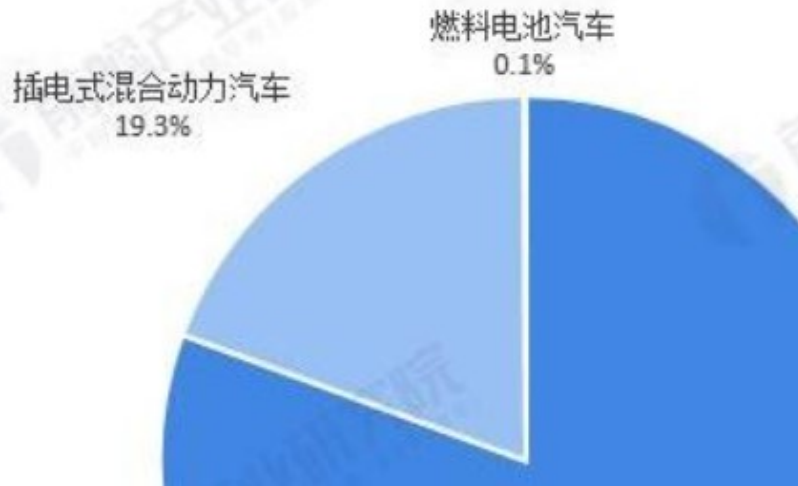
2019 年全国新能源汽车销售受政策补贴退坡造成的“阵痛期”影响，销量下降 4%至 120.6 万辆。随着宏观经济和消费市场回暖，以及叠加《节能与新能源汽车产业发展规划(2012-2020 年)》，新能源下乡等利好因素，2020 年 1-11 月，新能源汽车销量达 110.90 万辆，同比增长 3.9%。2021 年有望恢复高增长。

图表4：2015-2020年中国新能源汽车销量增长



中国新能源汽车销售结构中，纯电动汽车占据绝大比重。2020年1-11月纯电动汽车销售完成89.4万辆，同比增长4.4%，占比80.6%；插电式混合动力汽车销售完成21.4万辆，同比增长1.8%，占比19.3%；燃料电池汽车销售完成948辆，同比增长29.1%。

图表5：2020年1-11月中国新能源汽车销售  
位：%)



从行业发展态势看，随着国内经济大环境的持续向好，以及促进消费政策的带动，市场需求将继续恢复，汽车销售向好发展。但是当前疫情尚未完全遏制，国际环境复杂严峻，进一步迟缓世界经贸复苏进程，间接影响我国经济增长，从而影响汽车消费。

### (3) 企业经营状况分析

无锡商业大厦集团东方汽车有限公司主要业务性质为汽车销售和维修，控股子公司涉及销售的车辆品牌有：一汽大众、上海大众、东风雪铁龙、一汽丰田、一汽马自达、长安福特、江铃福特等。

企业近三年经营情况如下：

单位：万元

项 目	2018 年	2019 年	2020 年
一、营业收入	577,910.67	600,732.99	624,326.88
减：营业成本	522,721.55	538,729.33	564,825.61
营业税金及附加	2,070.66	2,089.37	1,977.28

营业费用	27,166.76	26,514.72	25,438.77
管理费用	20,939.49	21,705.71	19,607.03
研发费用	-	-	-
财务费用	4,455.09	3,737.11	2,470.60
资产减值损失	-523.36	-332.34	-0.05
信用减值损失	-	-13.14	-82.33
加：公允价值变动净收益	-	-	-
投资净收益	5,491.96	2,117.17	21,715.79
加：其他收益	111.24	108.44	631.47
资产处置收益	346.87	828.83	753.47
二、营业利润	7,030.55	10,665.70	33,025.94
加：营业外收入	1,091.62	1,905.56	1,391.51
减：营业外支出	664.49	198.76	125.08
三、利润总额	7,457.68	12,372.50	34,292.37
减：所得税费用	1,997.35	2,811.29	8,593.40
四、净利润	5,460.34	9,561.21	25,698.97
少数股东损益	371.50	1,082.01	957.37
归属于母公司所有者的净利润	5,088.83	8,479.20	24,741.60

从企业近三年经营情况来看，营业收入逐年递增，毛利率维持在 9%—10%，净利润及归属于母公司净利润逐年递增，主要是由于企业汽车销售收入每年递增，各项费用相对稳定增长，2020 年较 2019 年净利润有较大幅度增长，主要由于公司处置长期股权投资单位造成投资收益。

## 6、评估测算过程

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、驾校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，其中汽车用品业务规模超过 1.2 亿，二手车业务在无锡市场份额占比达到 69%。

### **(1) 可比上市公司的选择**

评估人员采用在境内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定被评估单位的市场价值。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

- 1) 可比公司必须为至少有 3 年上市历史；
- 2) 可比公司所从事的行业或其主营业务为目标公司相近或相似；
- 3) 可比公司为非 ST 上市公司。

由于被评估公司是一家非上市公司，因此不能直接确定其市场价值，也无法直接计算其风险回报率等重要参数。为了能估算出该公司的市场价值、经营风险和折现率，评估人员采用在上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。可比公司的选取过程如下：

- 1) 可比公司必须为已 A 股上市公司；
- 2) 可比公司所从事的行业或其主营业务和委评企业相同或相似；
- 3) 准可比公司选取汽车销售企业；

由于上市公司均为综合业务类公司，故从准可比公司中选取主要收入以汽车销售为主的企业。通过查询上市公司公开资料并根据上述筛选后，最终选取该 3 家上市公司作为可比公司：

股票代码	公司名称
600297.SH	广汇汽车
600335.SH	国机汽车
600386.SH	北巴传媒

可比公司一：广汇汽车（股票代码：600297.SH）

公司是中国领先的豪华乘用车经销与服务集团。依托广大的业务规模及广泛的销售网络，公司有实力为客户提供覆盖汽车服务生命周期的一站式综合服务，包括整车销售、汽车租赁及融资租赁、二手车、维修养护、佣金代理等在内的全方位服务。通过综合业务组合，公司的业务及经营业绩得到稳步增长，进一步加强了公司于中国乘用车经销及服务市场的领先地位，并赢得了业界的广泛认可。公司拥有中国规模广泛的乘用车品牌覆盖，与中国主要的汽车制造商建立了长期稳固的合作关系，并与部分汽车制造商签订了战略合作协议，为公司进一步扩大经营规模提供了保障。公司将继续巩固在中国领先的市场地位，把握商机，用心服务，以心联结，致力成为世界级的乘用车经销服务集团、领先的乘用车融资租赁提供商和二手车交易代理商。

近期的主要财务数据如下：

单位：万元

	2018年	2019年	2020年
总资产	14,149,256.11	14,207,972.35	14,691,152.36
交易性金融资产	1,664.89	6,178.95	17,530.81
衍生金融资产	-	2,612.65	-
可供出售金融资产	72,846.89	-	-
其他权益工具投资	-	23,315.79	22,348.71
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	20,157.85	4,658.25
应收股利	282.00	251.37	229.18
应收利息	7,943.80	-	-
其他流动资产			
长期应收款	820,308.52	700,276.67	745,832.22
投资性房地产			
长期股权投资	164,260.24	210,318.37	252,342.54
递延所得税资产	24,209.09	37,855.86	52,965.88
<b>非经营性资产合计</b>	<b>1,091,515.43</b>	<b>1,000,967.51</b>	<b>1,095,907.59</b>



	2018年	2019年	2020年
交易性金融负债	299.55	-	-
衍生金融负债	-	2,019.48	12,950.26
应付股利	4,466.60	2,873.83	2,586.65
应付利息	39,002.46	-	-
递延所得税负债	201,051.55	197,565.00	188,899.19
<b>非经营性负债合计</b>	<b>244,820.16</b>	<b>202,458.31</b>	<b>204,436.10</b>
净资产	4,618,481.00	4,476,474.80	4,715,531.82
归母净资产	3,701,455.56	3,808,970.15	4,055,418.10
固定资产原值			
固定资产净值	1,360,681.60	1,314,565.31	1,268,625.17
	2018年	2019年	2020年
营业收入	16,617,299.20	17,045,595.00	15,844,209.99
EBIT	840,338.77	830,112.68	520,732.73
EBITDA	1,012,996.93	997,789.86	686,665.26
利润总额	525,684.22	454,702.52	235,402.99
净利润	397,392.32	331,521.26	182,834.29
归属于母公司的净利润	325,741.75	260,069.84	151,571.88
资产减值损失	72,211.67	-24,284.68	-14,387.18
信用减值损失	-	-62,789.18	-49,460.47
公允价值变动收益	9,094.23	-7,019.15	-5,753.53
资产处置收益	3,817.31	-977.96	-1,557.43
投资收益	9,082.72	30,647.12	48,628.97
其他收益	19,630.94	16,408.19	23,260.27
营业外收入	7,885.52	12,167.78	8,244.82
营业外支出	10,438.24	10,445.43	4,524.83
<b>非经营收入合计</b>	<b>39,072.48</b>	<b>40,780.55</b>	<b>68,298.27</b>
利息支出	257,028.90	296,658.94	285,329.74
折旧与摊销	172,658.17	167,677.17	165,932.53
NOIAT	802,912.25	790,261.68	556,482.08
研发费用	-	-	14,691,152.36

可比公司二：国机汽车（股票代码：600335.SH）

公司是世界 500 强企业国机集团旗下一家大型汽车综合服务企业。凭借多年专注于进口汽车市场的丰富经验，公司自重组上市以来，逐步构建起以进口汽车贸易服务为核心业务，汽车零售、汽车后市场为重点拓展业务的全新业务结构；培育出覆盖进口汽车贸易服务全链条的核心能力体系，先后与克莱斯勒、进口大众、通用、福特、捷豹路虎、雷诺等跨国汽车公司建立起了良好合作关系。公司

以完善的治理结构、高质量的信息披露、良好的投资者关系管理体系、高效的资本运作能力赢得了监管机构及资本市场的广泛认可，树立了合规、透明、高效的“标杆公司”的良好形象及公司在行业及资本市场的地位与影响力。

近期的主要财务数据如下：

单位：人民币万元

	2018年	2019年	2020年
总资产	2,486,667.70	3,789,314.40	3,219,760.59
交易性金融资产	-	48,770.09	87,318.78
衍生金融资产	-	-	-
可供出售金融资产	129,473.98	-	-
其他权益工具投资	-	93,207.55	107,635.22
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
应收股利	-	-	-
应收利息	-	-	-
其他流动资产			
长期应收款	175,858.01	248,224.07	116,125.77
投资性房地产			
长期股权投资	30,991.93	18,939.95	13,098.97
递延所得税资产	22,436.85	49,574.73	42,538.68
<b>非经营性资产合计</b>	<b>358,760.77</b>	<b>458,716.39</b>	<b>366,717.42</b>
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付股利	24,842.25	24,894.86	24,769.30
应付利息	6,007.63	4,234.02	-
递延所得税负债	24,370.24	38,765.57	37,293.97
<b>非经营性负债合计</b>	<b>55,220.12</b>	<b>67,894.45</b>	<b>62,063.27</b>
净资产	795,144.68	1,026,400.62	1,044,442.30
归母净资产	792,829.36	1,013,079.58	1,053,866.99
固定资产原值			
固定资产净值	166,706.84	322,364.26	250,503.61
	<b>2018年</b>	<b>2019年</b>	<b>2020年</b>
营业收入	4,425,275.84	5,216,214.12	4,413,481.08
EBIT	112,292.47	101,641.08	160,743.68
EBITDA	149,937.79	158,347.66	211,270.08
利润总额	79,119.15	70,247.15	49,878.52
净利润	55,038.52	54,468.07	25,030.04
归属于母公司的净利润	59,481.75	53,760.21	42,746.04

	2018年	2019年	2020年
资产减值损失	29,321.82	-49,161.78	-18,183.11
信用减值损失	-	-24,327.83	-64,605.29
公允价值变动收益	-	1,557.33	-9,563.31
资产处置收益	5,929.60	6,298.62	3,552.42
投资收益	-3,026.56	9,340.51	-3,503.98
其他收益	1,483.91	7,032.84	5,851.74
营业外收入	2,701.73	5,212.92	3,886.01
营业外支出	1,325.27	921.37	8,366.96
<b>非经营收入合计</b>	<b>5,763.41</b>	<b>28,520.85</b>	<b>-8,144.08</b>
利息支出	44,824.37	26,683.83	20,459.14
折旧与摊销	37,645.32	56,706.57	50,526.40
NOIAT	121,864.67	132,937.38	171,084.16
研发费用	197.76	65,930.53	58,885.30

可比公司三：北巴传媒（股票代码：600386.SH）

公司业务发展从最初的城市公交客运华丽转型为以广告传媒、汽车服务和投融资业务等为主营业务的综合性服务商。公司广告传媒业务板块主要经营北京公交集团所拥有的公交车身、车载移动电视、车内小媒体、候车亭灯箱和场站媒体等公交广告媒体及相关传媒业务。公司汽车业务服务板块主要包括车辆驾驶员培训、车辆销售和维修保养、汽车租赁、车辆报废回收拆解、新能源充电服务等子业务。公司始终坚持战略引领、依法治企，坚持精简高效、产融结合，以市场为导向，巩固现有业态发展，开拓创新经营模式，打造出全新、特色、新型的文化创意产业，为提升“北京软实力”做出贡献。

近期的主要财务数据如下：

单位：人民币万元

	2018年	2019年	2020年
总资产	116,691.27	122,540.93	140,972.48
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
可供出售金融资产	27,198.80	-	-
其他权益工具投资	-	29,466.19	28,324.16
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-
应收股利	-	-	-

	2018年	2019年	2020年
应收利息	-	-	-
其他流动资产			
长期应收款	2,299.79	2,982.46	3,532.46
投资性房地产			
长期股权投资	20,946.57	18,849.33	17,538.21
递延所得税资产	893.42	1,097.27	2,127.84
<b>非经营性资产合计</b>	<b>51,338.58</b>	<b>52,395.25</b>	<b>51,522.67</b>
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付股利	1,051.47	15.36	6.57
应付利息	14.05	59.22	-
递延所得税负债	724.70	1,191.55	906.04
<b>非经营性负债合计</b>	<b>1,790.22</b>	<b>1,266.13</b>	<b>912.61</b>
净资产	189,716.70	187,100.03	189,788.71
归母净资产	177,492.91	175,634.55	178,370.50
固定资产原值			
固定资产净值	116,691.27	122,540.93	140,972.48
	2018年	2019年	2020年
营业收入	479,406.20	522,832.53	452,516.91
EBIT	29,864.99	32,804.31	23,682.15
EBITDA	49,287.38	56,478.76	45,597.88
利润总额	79,119.15	70,247.15	27,090.90
净利润	13,075.71	10,365.09	7,219.24
归属于母公司的净利润	10,279.58	8,715.67	6,818.07
资产减值损失	99.13	-2,394.11	-514.79
信用减值损失	-	-957.18	-1,591.80
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	332.91	-219.98	-101.88
投资收益	-1,002.10	-2,015.11	-1,168.61
其他收益	136.26	230.64	528.82
营业外收入	1,226.77	513.40	133.18
营业外支出	400.36	268.96	358.90
<b>非经营收入合计</b>	<b>293.48</b>	<b>-1,760.01</b>	<b>-967.39</b>
利息支出	9,800.94	9,642.65	8,202.10
折旧与摊销	19,422.40	23,674.45	21,915.74
NOIAT	41,821.14	48,277.68	39,677.35
研发费用	-	-	1,405.82

## (2) 可比公司数据分析及调整

### 1) 调整

因本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，取 2020 年年报的相关参数作为计算企业价值的参数，相应计算价值比率的相关参数为 2020 年年报披露数据。对可比公司及被评估单位财务数据的调整因素包括：非经常性损益、非经营性及溢余资产、负债等。

### 2) 数据分析

#### ①营业收入

可比公司 2018 年至 2020 年营业收入及营业收入增长率，以及被评估单位营业收入、营业收入增长率见下表。

单位：人民币万元

	2018A	2019A	2020A
营业收入			
广汇汽车	16,617,299	17,045,595	15,844,210
国机汽车	4,425,276	5,216,214	4,413,481
北巴传媒	479,406	522,833	452,517
被评估单位	577,911	600,733	624,327
收入增长率			
广汇汽车		2.58%	-7.05%
国机汽车		17.87%	-15.39%
北巴传媒		9.06%	-13.45%
被评估单位		3.95%	3.93%

可比公司中，营业收入规模最大的是广汇汽车，2020 年公司实际完成营业收入约 1,584.42 亿元，较 2019 年减少 7.05%。可比公司中销售收入降幅最大的是国机汽车，2020 年公司实现营业收入约 441.34 亿元，较 2019 年下降 15.39%。被评估单位 2020 年营业收入较 2019 年上升 3.93%。从数据和汽车销售市场行情来看，最近几年销售收入均呈现下降趋势。

#### ②盈利能力

可比公司及被评估单位 2018 年至 2020 年净利润见下表。

单位：人民币万元

	2018A	2019A	2020A
净利润			
广汇汽车	397,392	331,521	182,834
国机汽车	55,039	54,468	25,030
北巴传媒	13,076	10,365	7,219
被评估单位	5,460	9,561	25,699
净利润增长率			
广汇汽车		-16.58%	-44.85%
国机汽车		-1.04%	-54.05%
北巴传媒		-20.73%	-30.35%
被评估单位		75.10%	168.78%

可比公司及被评估单位 2020 年度主要指标如下：

	ROE（摊薄）（%）	ROA（%）
广汇汽车	3.74	1.27
国机汽车	4.06	0.71
北巴传媒	3.82	1.52
被评估单位	18.10	9.60

近两年被评估单位所处行业处于调整阶段，大部分公司营业收入在 2019 年和 2020 年均呈下降趋势，其营业利润亦呈下降态势，汽车销售行业遇到瓶颈期。2020 年 2 月，中国汽车流通协会向国家发改委提出了若干项政策建议，主要是开放限购限行政策，完善便利二手车交易的政策环境等措施，及时缓解汽车经销商经营困难，及时增强汽车市场发展后劲，进一步拉动和扩大汽车消费，可比公司净资产收益率（摊薄）和总资产收益率均高于行业中游水平。

### （3）价值比率的选取

价值比率是指以价值或价格作为分子，以财务数据或其他特定非财务指标等作为分母的比率。价值比率可以按照分子或分母的性质分为盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率；也可以按照分子所对应的口径划分为权益价值比率和企业整体价值比率。企业整体价值比率主要包括：

#### 1) 盈利比率

①息税前利润（EBIT）比率 =  $EV / EBIT$

企业整体价值 (EV) = 股价 × 发行的普通股股数 + 付息债务 - 溢余现金 - 非经营性资产净额

EBIT = 利润总额 + 利息支出

= 净利润 + 所得税 + 利息支出

② 息税折旧摊销前利润 (EBITDA) 价值比率 = EV / EBITDA

EBITDA = EBIT + 折旧/摊销

③ 税后净经营收益 (NOIAT) 价值比率 = EV / NOIAT

NOIAT = EBIT - 所得税 + 折旧/摊销

④ 市盈率 (P/E) = 股价 / 每股收益

2) 资产比率

① 市净率 (P/B) = 股价 / 每股净资产

② 总资产价值比率 = EV / 总资产价值

③ 总资产或有形资产比率 = EV / TBVIC (总资产或有形资产账面值)

3) 收入比率

销售收入比率 = EV / S

4) 价值比率选择的一般原则

① 对于亏损性企业选择资产类价值比率比收益类价值比率效果好;

② 对于可比对象与目标企业资本结构存在重大差异的, 一般应该选择全投资口径的价值比率;

③ 对于一些高科技行业或有形资产较少但无形资产较多的企业, 盈利基础价值比率通常比资产基础价值比率效果好;

④ 如果企业的各类成本费用比较稳定, 则可以选择收入基础价值比率;

⑤如果可比对象与目标企业税收政策存在较大差异，则选择税后收益的价值比率较好。

本次评估，由于被评估单位所处行业特点，汽车销售毛利率情况比较稳定，收入的大小决定了企业价值的大小，故本次评估选择收入基础价值比率作为价值比率。

#### (4) 比率乘数的调整计算

##### 1) 营业收入

根据可比公司公布的 2018 年-2020 年年报、预测数据以及被评估单位审计报告，各公司 2018 年至 2020 年营业收入如下：

单位：万元

	营业收入					
	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2023E
广汇汽车	16,617,299	17,045,595	15,844,210	17,441,750	18,728,500	-
国机汽车	4,425,276	5,216,214	4,413,481			-
北巴传媒	479,406	522,833	452,517	561,100	635,100	-
被评估单位	577,911	600,733	624,327			-

本次企业价值倍数中的营业收入采用静态数据，即采用 2020 年数据。

##### 2) 测算企业价值

本次评估价值比率计算使用的股价为评估基准日前 30 个交易日均价，测算其权益市值：

单位：万元

2020/12/31	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
股本（万股）	811,030	145,688	80,640
流通股（万股）	811,030	102,974	80,640
限售股（万股）	-	42,714	-
股价（元/股）	3.23	6.21	3.77
权益市值（万元）	2,619,627	878,194	304,013

付息债务包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、其他流动负债、



应付债券，其市值一般和账面值一致。

单位：万元

	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>付息债务</b>	<b>5,918,282</b>	<b>469,996</b>	<b>35,779</b>
短期借款	3,034,249	201,198	20,892
一年内到期的非流动负债	1,024,303	127,988	14,887
长期借款	1,244,821	140,810	-
应付债券	614,909	-	-

注：本次评估中企业价值的定义包含少数股东权益。

权益市值、债务价值合计即为企业价值。企业价值测算见下表：

单位：万元

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>企业价值</b>	<b>9,198,022</b>	<b>1,338,766</b>	<b>351,210</b>
权益市值	2,619,627	878,194	304,013
付息债务	5,918,282	469,996	35,779
少数股东权益	660,114	-9,425	11,418
P/B 倍数	1.00	1.00	1.00
少数股东权益账面数	660,114	-9,425	11,418

各公司有非经营性资产、负债及溢余资产，为便于各公司之间的比较，对非经营性资产、负债及溢余资产进行调整。本次选取 2020 年营业收入来计算企业价值倍数。调整后的企业价值及企业价值倍数见下表。

单位：万元

	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>溢余资产</b>	<b>1,589,461</b>	<b>90,047</b>	<b>74,642</b>
<b>非经营资产负债</b>	<b>891,471</b>	<b>304,654</b>	<b>50,610</b>
<b>资产</b>	<b>1,095,908</b>	<b>366,717</b>	<b>51,523</b>
交易性金融资产	17,531	87,319	-
衍生金融资产	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	22,349	107,635	28,324
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	4,658	-	-
应收股利	229	-	-
应收利息	-	-	-
其他流动资产	-	-	-

	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
长期应收款	745,832	116,126	3,532
投资性房地产	-	-	-
长期股权投资	252,343	13,099	17,538
递延所得税资产	52,966	42,539	2,128
<b>负债</b>	<b>204,436</b>	<b>62,063</b>	<b>913</b>
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	12,950	-	-
应付股利	2,587	24,769	7
应付利息	-	-	-
递延所得税负债	188,899	37,294	906
<b>调整后企业价值</b>	<b>6,717,090</b>	<b>944,065</b>	<b>225,959</b>
营业收入 (S)	15,844,210	4,413,481	452,517
<b>调整后的 EV/S</b>	<b>0.42</b>	<b>0.21</b>	<b>0.50</b>

### 3) 影响价值倍数的因素调整

影响企业价值倍数 (EV/S) 的指标主要包括三项: 销售毛利率、权益资本成本 WACC 及收入增长率 g。也就是说, 当上述指标一致时, 由企业内在价值所确定的估值水平 EV/S 是一致的。

#### ①销售毛利率 (销售毛利=营业收入—营业成本)

2020 年可比公司及被评估单位销售毛利率见下表:

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
毛利率	8.24%	8.55%	16.28%	9.53%

#### ②营业收入增长率

可比公司及被评估单位 2020 年的预计增长率为:

	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
2020 年营业收入增长率 g	-7.05%	-15.39%	-13.45%	3.93%

#### ③资本成本

经测算, 可比公司及被评估单位的资本成本见下表。

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
WACC	7.1%	10.1%	13.7%	8.00%

④被评估单位的价值倍数

通过对比分析，考虑到评估对象和各可比公司各项指标间仍有差异，评估人员采取对相关指标进行打分，并对 EV/S 值进行修正的方式，以消除这些差异。

评估对象作为比较基准和修正目标，因此将评估对象即被评估单位各指标系数均设为 100，可比交易案例各指标系数与评估对象比较后确定，低于评估对象指标系数的则打分小于 100，高于评估对象指标系数的则打分大于 100。

根据上述修正系数确定的方法，各价值比率影响因素修正系数及调整后企业价值倍详见下表：

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
<b>对比指标</b>				
销售毛利率	8.24%	8.55%	16.28%	9.53%
增长率 g	-7.05%	-15.39%	-13.45%	3.93%
资本成本 WACC	7.1%	10.1%	13.7%	8.00%
所得税率 T	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
<b>指标分值</b>				
销售毛利率	98	99	108	100
增长率 g	82	75	78	100
资本成本 WACC	102	96	90	100
所得税率 T	100	100	100	100
<b>调整系数</b>				
销售毛利率	1.02	1.01	0.93	1
增长率 g	1.22	1.33	1.28	1
资本成本 WACC	0.98	1.04	1.11	1
所得税率 T	1.00	1.00	1.00	1
<b>合计调整系数</b>	<b>1.22</b>	<b>1.40</b>	<b>1.32</b>	<b>1</b>
企业价值倍数	0.42	0.21	0.50	
调整后企业价值倍数	0.51	0.29	0.66	
<b>企业价值倍数平均</b>	<b>0.49</b>			

根据调整后的企业价值倍数，取调整后的可比公司企业价值倍数的算术平均数，被评估单位的企业价值倍数为 0.49。

## (5) 缺少流通折扣的估算

### 1) 缺少流通性对股权价值的影响

流通性定义为资产、股权、所有者权益以及股票等以最小的成本，通过转让或者销售方式转换为现金的能力。

缺少流通折扣定义为：在资产或权益价值基础上扣除一定数量或一定比例，以体现该资产或权益缺少流通性。

股权的自由流通性是对其价值有重要影响的。由于本次评估的企业是非上市公司，其股权是不可以在股票交易市场上交易的，这种不可流通性对其价值是有影响的。流通性实际是资产、股权、所有者权益以及股票在转换为现金时其价值不发生损失的能力，缺少流通性就是资产、股权等在转换为现金时其价值发生一定损失。美国评估界在谈论缺少流通性时一般包含两个层面的含义：1) 对于控股股权，一般认为其缺少流通折扣实际主要表现在股权“缺少变现性”

(Discount for Lack of Liquidity 或者 DLOL)，即该股权在转换为现金的能力方面存在缺陷，也就是股权缺少流通折扣就是体现该股权在不减少其价值的前提下转换为现金的能力方面与具有流通性的股权相比其价值会出现的一个贬值；2)

对于少数股权，一般认为其缺少流通折扣实际主要表现在股权“缺少交易市场”

(Discount for Lack of Marketability 或者 DLDM)，即，由于这类股权没有一个系统的有效的交易市场机制，使这些股权可以方便的交易，造成这类股权交易的活跃程度等方面受到制约，不能与股票市场上的股票交易一样具有系统的市场交易机制，因此这类股权的交易价值与股票市场上交易的股票相比存在一个交易价值的贬值。

一般认为不可流通股与流通股之间的价格差异主要由下列因素造成：①承担的风险。流通股的流通性很强，一旦发生风险后，流通股持有者可以迅速出售所持有股票，减少或避免风险。法人股持有者在遇到同样情况后，则不能迅速做出上述反映而遭受损失。②交易的活跃程度。流通股交易活跃，价格上升。法人股缺乏必要的交易人数，另外法人股一般数额较大，很多投资者缺乏经济实力参与法人股的交易，因而，与流通股相比，交易缺乏活跃，价格较低。

## 2) 缺少流通性对股权价值影响的定量研究

不可流通性影响股票价值这一事实是普遍存在的，有很多这方面的研究。目前国际上定量研究缺少流通折扣率的主要方式或途径主要包括以下几种：

①限制性股票交易价格研究途径（“Restricted Stock Studies”）。该类研究途径的思路是通过研究存在转让限制性的股票的交易价与同一公司转没有限制的股票的交易价之间的差异来定量估算缺少流通性折扣。在美国的上市公司中，存在一种转让受到限制性股票，这些股票通常有一定的限制期，在限制期内不能进入股票市场交易，

或者需要经过特别批准才能进场交易。但这些股票可以进行场外交易。

②IPO 前交易价格研究途径（“Pre-IPO Studies”）。该类研究的思路是通过公司 IPO 前股权交易价格与后续上市后股票交易价格对比来研究缺少流通折扣率。目前，美国一些评估分析人员相信 IPO 前研究缺少流通折扣率与限制股交易研究相比，对于非上市公司，可以提供更为可靠的缺少流通折扣率的数据。原因是 IPO 前的公司股权交易与实际评估中的非上市公司的股权交易情况更为接近，因此按 IPO 前研究得出的缺少流通折扣率更为适合实际评估中的非上市公司的情況。

### ③国内缺少流通折扣率的定量估算

缺少流通性的资产存在价值贬值这一规律在中国国内也是适用的，国内的缺少流通性折扣也是客观存在的。借鉴国际上定量研究缺少流通折扣率的方式，本次评估评估人员结合国内实际情况采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。

采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率（P/E），然后与同期的上市公司的市盈率（P/E）进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

评估人员分别收集了发生在 2020 年的 679 个非上市公司的交易并购案例和

截止于 2020 年底的 2,423 家上市公司，分析对比上述两类公司的市盈率数据，得到如下数据：

缺少流通折扣率计算表（2020 年）

序号	年份	非上市公司并购		上市公司		缺少流通折扣率（行业平均值）
		样本点数 量	市盈率平 均值	样本点数 量	市盈率平 均值	
1	2020	679	23.59	2423	37.09	<b>28.10%</b>

通过上表中的数据，评估人员可以看出非上市公司的平均值市盈率与上市公司的平均市盈率相比存在一定差异，这个差异应该可以认为主要是缺少流通因素造成的，因此可以通过这种方式估算缺少流通折扣率的数值。

由于被评估单位属于未上市企业，故本次评估取流通性折扣平均值 28.01% 作为评估人员最后采用的缺少流通折扣率。

#### （6）溢余资产、非经营性资产的价值

所谓非经营性资产及负债是经过分析辨识出来的与被评估企业主营业务没有直接关系的资产及负债。由于这些资产及负债对被评估企业的主营业务没有直接贡献，并且在采用市场法进行估算时也没有考虑这些资产及负债的贡献。因此，采用市场法得出的评估结论没有包括上述资产及负债，但这些仍然是被评估企业的资产及负债，因此将经过分析、辨识出来的非经营性资产及负债单独评估出其市场价值后加回到采用市场法估算的结论中。

根据测算，企业非经营性资产及负债为 3,061.00 万元。测算过程见下表：

单位：万元

科目名称	内容	账面值	评估值
<b>非经营性资产</b>		<b>6,361.00</b>	<b>6,191.00</b>
其他权益工具	其他权益工具投资	3,728.00	3,728.00
长期股权投资	权益法核算长期投资	1,585.00	1,415.00
长期应收款	整车厂长期保证金	857.00	857.00
其他非流动资产	与资本性支出相关预付款项	115.00	115.00

科目名称	内容	账面值	评估值
递延所得税资产	资产减值等	76.00	76.00
<b>非经营性负债</b>		<b>9,039.00</b>	<b>3,130.00</b>
其中：递延收益	财政补贴	7,879.00	1,970.00
递延所得税负债	递延所得税负债	1,119.00	1,119.00
其他应付款	应付利息	41.00	41.00
<b>非经营性资产合计</b>		<b>-2,678.00</b>	<b>3,061.00</b>

企业的溢余资产主要为评估基准日非正常需要的货币资金，考虑到：企业可以通过科学计划减少现金使用量，不需要为日常经营而保持巨额现金；基准日时点的货币资金不完全是该时点正常需要的货币资金金额；对预测期内企业营运资金中正常需要的最低现金保有量进行了预测。

根据企业生产经营活动的特点，确定其最低货币资金保有量，以企业基准日货币资金的账面值合计数减去最低现金保有量，计算得出企业无溢余资产。溢余资产计算如下：

单位：万元

	被评估单位
货币资金	45,371
营业成本	570,248
税金及附加	1,977
销售费用	25,571
管理费用	19,454
研发费用	-
财务费用	2,459
所得税	8,802
当期计提的折旧与摊销	9,720
月付现成本	51,566
<b>溢余资产</b>	<b>0.00</b>

付息债务取短期借款账面值 25,490 万元。

少数股东权益取基准日账面值 3,472 万元。

#### (7) 股东全部权益价值

被评估单位 2020 年营业收入为 624,327 万元，计算出经营性资产价值后，

计算非经营资产的价值。把企业的经营性资产的价值与企业的非经营性资产的价值相加，就得到企业价值。从企业价值中扣除付息债务，即为公司的权益价值。

单位：人民币万元

序号	项目	评估值
1	营业收入	624,327
2	EV/S 倍数	0.49
3	经营性股权价值	305,150
4	减：付息债务	25,490
5	溢余资产	-
6	非经营性资产及负债	3,061
7	权益初步价值	282,721
8	减：流动性折扣	28.10%
9	折扣后权益价值	203,276
10	少数股东权益	3,472
11	股东全部权益价值	199,800

本次股东全部权益价值（即市场法的评估结论）为 199,800 万元人民币（取整）。

## 7、市场法评估结果

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%。

### （六）评估结论及分析

#### 1、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。评估增值 417,566,366.60 元，增值率 26.48%。

东方汽车在评估基准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		
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		

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/ A
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。

## 2、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%。

### 3、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，评估人员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。

## 二、无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为标的公司的估值结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0159 号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为 15,400.96 万元，评估增值 3,126.06 万元，增值率 25.47%。

### （一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象为无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司的股东全部权益价值，评估范围为无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司申报的在 2020 年 12 月 31 日的全部资产和负债。

### （二）评估假设

## 1、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。

## 2、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。

### (三) 评估方法及选取选择

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。

#### **（四）资产基础法评估情况**

##### **1、资产基础法简介**

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、预付账款、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) 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。

##### **3) 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。

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）投资性房地产

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。

本次评估对象为 4S 店展厅，市场成交案例稀少，且无锡市苏锡路 329 号 4S 店展厅已纳入经开区综合整治项目，目前空置，且未来无收益。故本次评估采用成本法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

成本法方法同固定资产-房屋建筑物。

投资性房地产评估值 = 房屋建筑物评估值 - 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 - 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%

#### （4）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。

本次评估对象为租赁土地上自建房屋建（构）筑物，采用成本法评估。

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：

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

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，以变现价作为评估值。

## （5）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外购软件。

### 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。

#### 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=∑待估对象的区域因素打分/∑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

P<sub>0</sub>—待估宗地所在级别区域基准地价

R<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—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<sub>y</sub>—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) 外购的软件

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

## (6) 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持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。

## 2、资产基础法评估过程

### (1) 流动资产

#### 1) 货币资金

评估基准日货币资金的账面值为人民币 44,605,989.22 元，其中：库存现金 11,982.78 元，银行存款 19,915.52 元，其他货币资金 44,574,090.92 元。

##### ① 库存现金

评估基准日，现金账面值为人民币 11,982.78 元。对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。由评估人员和企业有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，故以基准日现金账面余额 11,982.78 元作为评估值。

评估基准日，现金评估值为 11,982.78 元。

## ②银行存款

评估基准日，银行存款账面值 19,915.52 元，被评估单位共有 1 个银行账户，为人民币账户。

评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行核实。银行账户银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响所有者权益的款项。本次评估对人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的银行存款评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 19,915.52 元。

## ③其他货币资金

评估基准日，其他货币资金账面值 44,574,090.92 元，经核实共有人民币账户 4 个，系被评估单位现金池账户款项。

评估人员通过核对银行对账单和企业其他货币资金余额调节表进行核实。银行账户其他货币资金账面余额与银行对账单余额经其他货币资金余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在影响所有者权益的款项。本次评估对人民币账户按核对无误后的账面值确定人民币账户的银行存款评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值为 44,574,090.92 元

## ④评估结果

评估基准日，货币资金评估值为 44,605,989.22 元

## 2) 预付款项

评估基准日，预付款项账面值为 23,599.27 元，共 1 笔，为预付中国石化销售有限公司江苏无锡石油分公司的油费。评估人员通过核对公司记账凭证、合同、并向财会人员调查了解了各款项的具体构成、相关企业的资信状况，从而判断相应的权利是可以收回的。预付款项以核实无误的账面值作为评估值。

评估基准日，预付款项评估值为 23,599.27 元

### 3) 其他流动资产

评估基准日，其他流动资产账面值为 2,562.74 元，共 2 项，为待抵扣进项税和预缴增值税销项税。评估人员通过查验公司原始凭证，确定债权的存在。以核实后账面值确认评估值。

评估基准日，其他流动资产评估值为 2,562.74 元

### (2) 长期股权投资

评估基准日，长期股权投资的账面值为 74,597,693.32 元，明细 9 项，系对无锡联众汽车销售服务有限公司等 9 家单位的股权投资。具体明细如下：（金额单位：元）

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	投资成本 (元)	账面价值 (元)
1	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	90.00	10,599,900.00	10,599,900.00
2	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	56.25	7,005,144.25	7,005,144.25
3	无锡市龙顺汽车销售服务有限公司	100.00	14,958,703.60	14,958,703.60
4	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	51.00	6,800,000.00	6,800,000.00
5	无锡联众汽车销售服务有限公司	51.00	6,800,000.00	6,800,000.00
6	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	51.00	5,100,000.00	5,100,000.00
7	无锡市众达汽车销售服务有限公司	100.00	16,382,656.04	16,382,656.04
8	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	90.00	2,916,491.22	2,916,491.22
9	无锡市旧机动车交易市场有限公司	100.00	4,034,798.21	4,034,798.21
	合计			74,597,693.32

#### 1) 评估方法

根据重要性原则，本次评估按被评估单位对被投资单位的投资占该投资单位有表决权，对其财务和经营政策有重大影响的原则进行评估，长期投资的评估值根据被投资单位的净资产评估值×投资比例确定。

#### 2) 评估举例

长期股权投资—无锡联众汽车销售服务有限公司

根据评估有关规定，本次对被评估单位该长期股权投资—无锡联众汽车销售服务有限公司打开评估，采用通过对无锡联众汽车销售服务有限公司的全部资产及负债的评估，以评估得出的净资产乘以投资比例后的数值作为该长期股权投资的评估值。

### **联众 1、货币资金的评估**

评估基准日各类货币资金的账面值为 6,204,820.49 元，包括现金 10,888.95 元、银行存款 595,653.83 元、其他货币资金 5,598,277.71 元。

#### **联众 1-（1）现金的评估**

该企业现金为人民币 10,888.95 元。对现金采用实际盘点并同现金日记余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。由评估人员和企业有关人员一起在现场进行盘点予以核实，确定账实相符，故以基准日现金账面余额 10,888.95 元作为评估值。

评估基准日，现金评估值为 10,888.95 元。

#### **联众 1-（2）银行存款的评估**

银行存款账面值 595,653.83 元，经审核共有人民币账户 4 个。评估人员通过核对银行对账单和企业银行存款余额调节表进行清查核实。银行存款账面余额与银行对账单余额经银行存款余额调节表未达事项调整后完全相符，不存在重大影响净资产的款项。

本次评估按核对无误后的账面值确定评估值。

评估基准日，银行存款评估值为 595,653.83 元。

#### **联众 1-（3）其他货币资金的评估**

评估基准日，其他货币资金账面值 5,598,277.71 元，为银行票据保证金及现金池。

评估人员通过核对证券账户对账单，确认评估基准日其他货币资金的账面



值。本次评估对其他货币资金按核对无误后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他货币资金评估值为 5,598,277.71 元。

评估基准日，货币资金评估值为 6,204,820.49 元。

### 联众 2、应收账款的评估

评估基准日，应收账款账面原值为 35,807.12 元，企业计提坏账准备 155.49 元，账面净额为 35,651.63 元。应收账款共 7 户，账龄在 1 年以内，为应收的维修欠款，配件款等。

根据被评估单位提供的有关应收账款资料包括原始凭证、销货合同等及向有关财务、销售人员询问，评估人员认为账龄较短的无法收回的可能性较小，而 1 年以上的应收款经分析其回收性已极差，随着应收款随账龄的增加，其可收回性下降；故根据会计账龄分析对应收账款借方余额进行打折评估：

账龄	打折比例
0-3 个月（含 3 个月）	0%
4-12 个月（含 12 个月）	3%
1-2 年（含 2 年）	20%
2-3 年（含 3 年）	50%
3 年以上	100%

对其余部分的应收款项，评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。

经评估，该部分资产损失为 155.49 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，应收账款评估值为 35,651.63 元。

### 联众 3、预付账款的评估

评估基准日，预付账款账面值为 1,009,858.67，共 6 户，主要为预付配件款、电费、油费以及预付土地租金等。

评估人员通过核对公司记账凭证、合同、并向财会人员调查了解了各款项的具体构成、相关企业的资信状况，从而判断相应的权利是可以收回的。预付账款以核实无误的账面值作为评估值。

评估基准日，预付账款评估值为 1,009,858.67 元。

#### 联众 4、其他应收款的评估

评估基准日，其他应收款账面原值为 100,000.00 元，坏账准备 45,200.00 元，其他应收款净额 54,800.00 元，共 2 项，账龄在 2 年以内，为厂方保证金等。

无锡市梁溪区黄巷街道凤翔路北 26 号归属于无锡联众汽车销售服务有限公司的房地产（无证房屋建筑面积为 3,155.65 平方米）纳入无锡创智天地园区地块（万科规划学校）项目建设动拆迁征收范围内。

已签订《无锡市国有土地上非住宅房屋征收补偿协议书》，该笔款项已属于权益，本次评估按不含设备搬迁费的征收补偿款价格扣减企业所得税纳入其他应收款评估。

其中：征收补偿款 14,042,643.00 元，可搬迁设备的搬迁费用 139,120.00 元，纳入搬迁范围的房屋及设备账面净值合计 1,807,245.62 元。

拆迁补偿款=征收补偿款—设备搬迁费

$$=14,042,643.00—139,120.00$$

$$=13,903,523.00 \text{ 元}$$

拆迁补偿对应企业所得税=（征收补偿款—设备搬迁费—纳入搬迁范围的房屋及设备账面净值）×25%

$$=(14,042,643.00—139,120.00—1,807,245.62) \times 25\%$$

$$=3,024,069.35 \text{ 元}$$

拆迁补偿款评估值=拆迁补偿款—拆迁补偿对应企业所得税

$$=13,903,523.00—3,024,069.35$$

=10,879,453.66 元

对其余部分的其他应收款项评估人员通过函证和核实相关凭证，并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成及形成原因，确定债权的存在性。坏账的可能性不大。按核实后的账面值确认。

该部分预计损失计算同应收账款，经评估，该部分损失为 45,200.00 元。

企业计提的坏账准备评估为零。

评估基准日，其他应收款评估值为 10,934,253.66 元。

### **联众 5、存货的评估**

纳入本次评估范围的存货均存放在公司仓库，账面值共计 1,287,447.00 元，其中存货—原材料 420,893.53 元，为外购的汽车配件等；存货—产成品（库存商品）776,991.14 元，为 5 辆库存整车等；存货—发出商品 89,562.33 元，为已出库的汽车配件等。

对于外购的原材料、库存商品及发出商品，为近期采购，且近期市场价格比较平稳。所以，按照账面值作为评估值。

评估基准日，原材料评估值为 420,893.53 元。

评估基准日，库存商品评估值为 776,991.14 元。

评估基准日，发出商品评估值为 89,562.33 元。

### **联众 6、合同资产的评估**

评估基准日，合同资产账面净值 122,124.23 元，共 1 项，账龄大多在 1 年以内，主要为售后出库未结算的配件。

评估人员通过函证和核对该公司记账凭证、相关合同、并向财会人员调查了解了每笔款项的具体构成、相关企业资信状况，确定债权存在。按核实后的账面值确认。

评估基准日，合同资产评估值为 122,124.23 元。

## 联众 7、其他流动资产

评估基准日，其他流动资产账面原值为 8,552.12 元，共 1 项，账龄在 1 年以内，为待抵扣增值税。

评估人员通过核实相关凭证，并向财会人员调查了解了款项的具体构成及形成原因，确定债权的存在性。按核实后的账面值确认。

评估基准日，其他流动资产评估值为 8,552.12 元。

## 联众 8、长期股权投资

评估基准日，长期股权投资的账面值为 227,199.69 元，明细 1 项，系对无锡东方汽车用品超市有限公司的股权投资。具体明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	账面价值 (元)
1	无锡东方汽车用品超市有限公司	2.963	227,199.69
	合计		<b>227,199.69</b>

### 联众 8-（1）评估方法

根据重要性原则，本次评估按被评估单位对被投资单位的投资占该投资单位有表决权，对其财务和经营政策有重大影响的原则进行评估，长期投资的评估值根据被投资单位的净资产评估值×投资比例确定。

### 联众 8-（2）评估举例

长期股权投资—无锡东方汽车用品超市有限公司

根据评估有关规定，本次对被评估单位该长期股权投资—无锡东方汽车用品超市有限公司打开评估，采用通过对无锡联众汽车销售服务有限公司的全部资产及负债的评估，以评估得出的净资产乘以投资比例后的数值作为该长期股权投资的评估值。

评估方法参照无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司长期股权投资的评估技术说明。

经评估，无锡东方汽车用品超市有限公司在评估基准日的净资产评估值为 10,287,673.82 元。被评估单位投资比例为 2.963%，则对无锡联众汽车销售服务有限公司评估值为 10,287,673.82 元×2.963%=304,819.66 元。

评估基准日，长期股权投资评估值为 304,819.66 元。

## **联众 9、固定资产—房屋建筑物的评估**

委托评估的房屋建筑物为被评估单位位于无锡市凤翔北路 26 号租赁土地上的丰田 4S 店及辅助用房等，账面原值 10,478,470.26 元，账面净值 1,783,737.62 元。

### **联众 9-（1）房屋建筑物概况**

无锡市凤翔北路 26 号（丰田 4S 店），四至：东至全丰路、西至凤翔北路、南至南水产路、北至广石西路。周边公交站点有 79 路、507 路等，交通便捷度较好；周边主干道有凤翔北路、广石西路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度较好；地处北塘区，周边土地均为商业及住宅等，繁华度较好。

#### **主要建筑：**

无锡市凤翔北路 26 号（丰田 4S 店）：总建筑面积为 4,492.00 平方米，钢混结构，独基，总 2 层局部单层，檐高约为 8 米、层高约为 4.5 米；分为展厅区、办公区和汽修车间区：展厅区正面和侧面均为玻璃幕墙等，内部为地砖和复合地板地坪、内墙涂料及石膏板吊顶；办公区区域：地坪为地砖、内墙涂料、铝合金玻璃隔断及石膏板吊顶和吸顶空调系统；维修车间区域：外墙为涂料、水泥地坪局部环氧树脂、内墙涂料等。房屋竣工于 2005 年 2 月。

其余房屋为混合结构的单层辅助用房等。

#### **1) 纳入评估范围的房屋建筑物明细情况**

根据被评估单位申报的房屋建筑物明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察、核实，委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	凤翔北路 26 号	销售服务 4S 店	钢混	2005-05-31	2,980.00	5,127,821.66	1,340,114.94
2		4S 店室外	砼	2005-05-31		1,054,438.34	273,934.82
3		变电所	混合	2005-05-31	22.50	127,136.96	33,029.19
4		围墙	混合	2008-03-31	125.00	100,000.00	39,438.01
5		售后电动门	混合	2008-03-31		57,968.50	22,861.12
6		展厅	混合	2008-03-31		186,396.00	73,509.54
7		停车棚	混合	2008-05-01	99.59	17,000.00	850.00
8		客户休息室改造	混合	2008-09-30		69,708.00	
9		展厅改造	混合	2013-12-31		3,711,969.80	
10		展厅及办公区域空调改造	混合	2014-04-29		26,031.00	

### 联众 9-（2）房屋建筑物的产权状况

纳入评估范围的上述房屋建筑物均未取得房屋所有权证，目前已纳入动拆迁征收范围内，签订《无锡市国有土地上非住宅房屋征收补偿协议书》，截至现场工作日，无锡联众汽车销售服务有限公司正常营业中。

### 联众 9-（3）评估结论

根据无锡联众汽车销售服务有限公司提供的《无锡市国有土地上非住宅房屋征收补偿协议书》，因无锡创智天地园区地块（万科规划学校）项目建设，无锡市梁溪区人民政府房屋征收办公室根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《省政府关于印发江苏省贯彻实施《国有土地上房屋征收与补偿》若干问题的通知》和《无锡市国有土地上房屋征收与补偿办法》等有关规定，决定征收无锡市梁溪区黄巷街道凤翔路北 26 号归属于无锡联众汽车销售服务有限公司的房地产（无证房屋建筑面积为 3,155.65 平方米）。

征收补偿包含地上建筑、装修及附属物、设施设备、停产停业损失、包干补偿等一切费用及补偿，约定于 2021 年 6 月 30 日前将房屋腾空移交。

由于已签订《无锡市国有土地上非住宅房屋征收补偿协议书》，该笔款项已属于权益，本次评估按不含设备搬迁费的征收补偿款价格扣减企业所得税纳入其他应收款评估，故本次房屋建筑物评估值为零。

评估基准日，固定资产—房屋建筑物的评估值为 0.00 元；

## **联众 10、固定资产—设备的评估**

### **联众 10-（1）设备概况**

机器设备账面原值 175,475.21 元，账面净值 8,773.77 元，主要为车辆维修设备等；车辆账面原值 835,314.83 元，账面净值 530,896.77 元，主要为 4S 店试驾车等；电子设备账面原值 1,816,225.64 元，账面净值 132,202.58 元，主要为电脑、打印机等办公设备及维修检测设备。

### **联众 10-（2）评估过程**

#### **1) 核实**

为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行核实。

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到表中明细和对应的实物相符。

关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2) 评定估算

根据设备资产类型、通用性、购置时间等因素选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## 3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## 4) 撰写评估技术说明

按评估报告指南的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

### **联众 10-（3）评估方法**

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

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。

## 2) 成新率的确定

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。

由于部分固定资产设备涉及期后动拆迁事项,对于不可搬迁设备纳入拆迁补偿款中,本次评估为零。

## **联众 10- (4) 评估实例**

### **评估举例一、四轮定位仪**

#### **1) 设备概况**

设备名称: 四轮定位仪

规格型号: 50JXSBV3D

制造厂家: 一汽马自达汽车销售有限公司

启用日期: 2009 年 8 月

账面原值: 89,743.59 元

账面净值: 4,487.18 元

#### **2) 重置全价的确定**

重置全价: 该设备购置于 2009 年 8 月, 同年开始使用。根据市场询价, 目前该型号设备的市场价为 93,100.00 元 (含运输费和安装费), 因被评估单位为增值税一般纳税人, 根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文件规定, 自 2009 年 1 月 1 日后购置的固定资产, 增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额凭开具的增值税扣税凭证可以从销项税额中抵扣, 设备的不含税价为 82,400.00 元 (取整)。故重置全价为 82,400.00 元。

#### **3) 成新率的确定**

根据现场勘察并向管理人员了解情况, 该设备使用情况正常, 日常维护、保养较好。该设备通常使用年限为 10 年 (120 个月), 已使用 136 个月, 由于该设备平时维护保养均正常, 目前使用情况良好, 故本次成新率取 15%。则:

#### **4) 评估值的确定:**

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 82,400.00 \times 15.00\% \\ &= 12,360.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

该设备的评估值为 12,360.00 元。

## 评估举例二、马自达牌 CA7250ATE6B

### 1) 车辆概况

牌照号码：苏 BM6337

车辆类型：小型客车

厂牌型号：马自达牌 CA7250ATE6B

生产厂家：一汽马自达汽车销售有限公司

启用年月：2019 年 8 月

账面原值：167,667.26 元

账面净值：125,191.58 元

累计行驶里程：2,639.00 公里

### 2) 重置全价的确定

重置全价 = 空车价格（不含税）+ 购置费 + 其他合理费用

①空车价格，根据向汽车经销商了解，马自达牌 CA7250ATE6B 客车目前市场空车价格为 214,000.00 元；

②购置税，为空车去税价的 10%，即  $214,000.00 / 1.13 \times 10\% = 18,938.00$  元；

③其他合理费用取 500.00 元

重置全价 =  $214,000.00 / 1.13 + 18,938.00 + 500.00 = 208,800.00$  元（取整）

### 3) 综合成新率的确定：

该车辆系小客车，经济使用年限为 15 年（180 个月），经济行驶里程数为 60 万公里，现已使用 1.4 年，行驶了 2,639.00 公里。

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 \text{ 年} - 1.4 \text{ 年}) \div 15 \text{ 年} \times 100\% \\ &= 91.00\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{工作量法成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 2,639.00) \div 600,000 \times 100\% \\ &= 99.56\% \end{aligned}$$

按照孰低原则，理论成新率取使用年限法成新率为 91.00%

观察法成新率

经评估人员现场查看、询问，并查看该车行驶证，该车成色目测尚可，日常维护正常，制动性能正常，基本无侧滑，动力部份一般无异响，具体情况及打分见下表：

	项目	标准分	技术状况	评分值
观察鉴定	发动机	30	怠速稳定，加速性能好，高速无杂音等不良现象	28
	车身总成	25	车身未受到意外冲击，成色目测尚可	23
	传动系	10	传动尚平稳，起步无异常响动，高速行驶无抖动现象	8
	制动系	8	刹车灵敏度较好、同步性正常，制动踏板行程正常	7
	转向系	5	方向盘转向轻便灵活、行驶转向操控性较好	4
	行驶系	8	轮胎有轻微磨损，四轮平衡性一般	7
	电器设备	10	电器元件齐全，工作基本正常	8
	空调	4	空调性能基本正常，制冷制热能力符合出厂要求	3
整车	100		88	

则技术鉴定法成新率为 88.00%。

综合成新率 = 使用年限法成新率 × 40% + 技术鉴定成新率 × 60%。

$$=91.00\% \times 40\% + 88.00\% \times 60\%$$

$$=89.00\% \text{（取整）}$$

#### 4) 评估值的确定

车辆评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$=208,800.00 \times 89.00\%$$

$$=185,832.00 \text{ 元}$$

该车辆的评估值为 185,832.00 元。

#### 评估举例三、联想电脑的评估

##### 1) 设备概况

设备名称：联想电脑

规格型号：联想启天 M4650

制造厂家：联想公司

启用日期：2016 年 11 月

账面原值：3,290.60 元

账面净值：737.68 元

##### 2) 重置全价的确定

重置全价：该设备购置于 2016 年 11 月，同年开始使用。根据市场询价，目前该型号联想电脑的市场价为 2,800.00 元（含运输费和安装费），因被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》财税[2008]170 号文件规定，自 2009 年 1 月 1 日后购置的固定资产，增值税一般纳税人购进固定资产发生的进项税额凭开具的增值税扣税凭证可以从销项税额中抵扣，设备的不含税价为 2,500.00 元（取整）。故重置全价为 2,500.00 元。

### 3) 成新率的确定

根据现场勘察并向管理人员了解情况，该设备使用情况正常，日常维护、保养较好。该设备通常使用年限为 5 年（60 个月），已使用 49 个月，预计尚可使用 11 个月。则：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 11 \text{ 个月} / (11 + 49) \text{ 个月} \times 100\% \\ &= 18.00\% \text{ (取整)}. \end{aligned}$$

由于该设备平时维护保养均正常，目前使用情况良好。所以，不再予以调整，其成新率取 18.00%。

### 4) 评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,500.00 \times 18.00\% \\ &= 450.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

该电脑的评估值为 450.00 元。

固定资产—机器设备的评估值为 18,315.00 元；

固定资产—车辆的评估值为 830,478.00 元；

固定资产—电子设备的评估值为 205,971.00 元；

### 联众 11、无形资产—其他无形资产的评估

纳入本次评估范围的其他无形资产的账面值 844.77 元，原始发生额 21,597.80 元，系被评估单位外购的 DMS 系统软件等 3 项软件的摊余额。

#### 联众 11-（1）外购软件的评估

评估举例：微信平台软件的评估

微信平台软件为企业外购其他无形资产，原始入账价值为 9,635.85 元，账面净值为 0.00 元。

本次评估采用成本法评估，基本公式。

评估值=重置全价

#### 1) 重置全价的确定

重置全价按委估软件的现行市场购置价格确定。

经询价，目前该系统市场价为 8,700.00 元（含税）。

评估值的确定：

评估值=8,700.00/1.13=7,700.00 元（取整）

评估基准日，无形资产—其他无形资产评估值为 17,300.00 元。

### **联众 12、应付账款的评估**

基准日应付账款账面值为 31,486.56 元，为应付货款，共发生 18 项。主要为应付的整车及配件款等。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料和函证方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，应付账款的评估值为 31,486.56 元。

### **联众 13、预收账款的评估**

基准日预收账款账面值为 558,167.51 元，为预收的货款，共发生 5 户，主要为整车客户定金及会员储值卡券等。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查原始凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，预收账款的评估值为 558,167.51 元。

### **联众 14、应付职工薪酬的评估**

应付职工薪酬账面值为 202,503.55 元，评估人员核对了明细账与总账的一致性，本次评估按应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 202,503.55 元。

#### 联众 15、应交税费的评估

基准日应交税费账面值为 21,756.39 元，系个人所得税、印花税和房车、房产税等。具体如下表：

序号	征税机关	发生日期	税种	账面金额（元）
1	无锡国家税务局	2020/12/31	房产税	18,618.69
2	无锡国家税务局	2020/12/31	个人所得税	2,022.40
3	无锡国家税务局	2020/12/31	印花税	64.30
4	无锡国家税务局	2020/12/31	环境保护税	1,051.00
	合计			<b>21,756.39</b>

评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，以实际缴税数作为评估值。

评估基准日，应交税费的评估值为 21,756.39 元。

#### 联众 16、其他应付款的评估

基准日其他应付款账面值为 90,411.60 元，共计 10 笔款项，为应付的俱乐部及代扣的社保等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 90,411.60 元。

#### 联众 17、其他流动负债的评估

评估基准日，其他流动负债账面值为 40,039.43 元，系待转销项税额。通过核对明细账与总账的一致性、抽查部分凭证对债务的真实性进行了验证。按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他流动负债评估值为 40,039.43 元。

#### 联众 18、评估结论



评估前无锡联众汽车销售服务有限公司总资产账面值为 11,406,909.34 元，  
 负债账面值为 944,365.04 元，所有者权益账面值为 10,462,544.30 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，无锡联众汽车销售服务有限公司总资产评估值为 20,979,591.46 元，  
 负债评估值为 944,365.04 元，股东全部权益价值评估值为 20,035,226.42 元，大  
 写人民币：贰仟零叁万伍仟贰佰贰拾陆元肆角贰分。评估增值 9,572,682.12 元，  
 增值率 91.49%。委评资产在评估基准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	8,723,254.14	19,602,707.80	10,879,453.66	124.72
货币资金	6,204,820.49	6,204,820.49		
应收账款净额	35,651.63	35,651.63		
预付账款净额	1,009,858.67	1,009,858.67		
其他应收款净额	54,800.00	10,934,253.66	10,879,453.66	19,853.02
存货净额	1,287,447.00	1,287,447.00		
合同资产	122,124.23	122,124.23		
其他流动资产	8,552.12	8,552.12		
二、非流动资产合计	2,683,655.20	1,376,883.66	-1,306,771.54	-48.69
长期股权投资净额	227,199.69	304,819.66	77,619.97	34.16
固定资产净额	2,455,610.74	1,054,764.00	-1,400,846.74	-57.05
无形资产净额	844.77	17,300.00	16,455.23	1,947.89
三、资产总计	11,406,909.34	20,979,591.46	9,572,682.12	83.92
四、流动负债合计	944,365.04	944,365.04		
应付账款	31,486.56	31,486.56		
预收账款	558,167.51	558,167.51		
应付职工薪酬	202,503.55	202,503.55		
应交税费	21,756.39	21,756.39		
其他应付款	90,411.60	90,411.60		
其他流动负债	40,039.43	40,039.43		

五、负债总计	944,365.04	944,365.04		
六、净资产	10,462,544.30	20,035,226.42	9,572,682.12	91.49

经评估，无锡联众汽车销售服务有限公司在评估基准日的净资产评估值为 20,035,226.42 元。被评估单位投资比例为 51.00%，则对无锡联众汽车销售服务有限公司评估值为 20,035,226.42 元×51.00%=10,217,965.47 元。

### 3) 评估结果

经过上述评估过程，评估基准日，被评估单位长期股权投资评估值如下：

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面值	评估值
1	无锡市新纪元众友汽车销售服务有限公司	90.00%	10,599,900.00	18,076,100.73
2	无锡鸿众汽车销售服务有限公司	56.25%	7,005,144.25	7,551,332.52
3	无锡市龙顺汽车销售服务有限公司	100.00%	14,958,703.60	-271,549.38
4	无锡中威丰田汽车销售服务有限公司	51.00%	6,800,000.00	30,022,877.72
5	无锡联众汽车销售服务有限公司	51.00%	6,800,000.00	10,217,965.47
6	无锡市新纪元福星汽车销售服务有限公司	51.00%	5,100,000.00	7,266,446.59
7	无锡市众达汽车销售服务有限公司	100.00%	16,382,656.04	9,659,123.61
8	无锡市祥顺汽车销售服务有限公司	90.00%	2,916,491.22	7,825,274.19
9	无锡市旧机动车交易市场有限公司	100.00%	4,034,798.21	2,353,194.66
	合计		74,597,693.32	92,700,766.11

评估基准日，长期股权投资评估值为 92,700,766.11 元。

### (3) 投资性房地产

评估基准日，投资性房地产账面原值 633,182.05 元，账面净值 221,473.35 元，为被评估单位位于无锡市苏锡路 329 号 3 处租赁土地上的汽车 4S 店及附属房屋，目前空置。具体情况如下表：（金额单位：元）

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	苏锡路 329 号	江铃展厅	混合	2002/12/1	305.50	250,353.16	53,638.24
2	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2005/5/1	100.00	65,495.45	24,882.39
3	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2007/10/1	150.00	317,333.44	142,952.72

合计					633,182.05	221,473.35
----	--	--	--	--	------------	------------

## 1) 投资性房地产概况

委托评估的房屋建筑物为位于无锡市苏锡路 329 号的 4S 店展厅。

### ① 房地产情况

苏锡路 329 号江铃展厅：东至贡湖大道、西至金城湾路、南至金城西路、北至贡湖大道。周边公交站点有 7 路、8 路等，交通便捷度较好；周边主干道有金城路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度较好；地处滨湖区，周边土地均为商业及住宅等，繁华度较好。

房屋总建筑面积为 611 平方米，单层局部 2 层，檐高约 7 米，正立面及侧立面为玻璃幕墙，地砖地坪，室内办公区为石膏板隔断或玻璃隔断，石膏板吊顶及铝合金窗、有框玻璃门等。房屋竣工于 2002 年。

其他几处汽车 4S 店展厅基本类似，还有混合结构的单层辅助用房等。

以上房屋有一半房屋建筑对外出租，纳入投资性房地产评估，截至评估基准日，根据无锡经济开发区太湖街道拆迁安置办公室发布的限期搬迁通知书，已完成地块搬迁工作。目前空置，无抵押。

### ② 纳入评估范围的投资性房地产明细情况

根据被评估单位申报的投资性房地产明细数据及有关资料，经评估人员现场勘察、清查核实，委托评估的投资性房地产实际情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	苏锡路 329 号	江铃展厅	混合	2002/12/1	305.50	250,353.16	53,638.24
2	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2005/5/1	100.00	65,495.45	24,882.39
3	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2007/10/1	150.00	317,333.44	142,952.72
	合计					633,182.05	221,473.35

以上房屋均未办理房屋所有权证。

## 2) 评估方法

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4S店展厅，市场成交案例稀少，且无锡市苏锡路329号4S店展厅已纳入经开区综合整治项目，目前空置，且未来无收益。故本次评估采用成本法确定委估房地产的市场价值，考虑相关税费后的评估净值。

#### 成本法

成本法方法同固定资产-房屋建筑物。

投资性房地产评估值=房屋建筑物评估值-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-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%

### 3) 评估结论

本次投资性房地产内房屋建筑物价值中包含开发利润，本次开发产品为 4S 店或者二手车交易市场，一般商业类开发利润 10%-20%，考虑到评估对象的特殊性，本次设定为 10%，计算如下：

地址	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
苏锡路 329 号	江铃展厅	混合	2002/12/17	305.50	250,353.16	53,638.24
苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2005/5/20	100.00	65,495.45	24,882.39
苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2007/10/19	150.00	317,333.44	142,952.72
	合计					

成本法评估值如下：

房屋名称	评估原值	成新率	评估净值	税费	评估值
江铃展厅	540,000	62%	334,800	70,290	265,000
全顺展厅	177,000	65%	115,050	22,542	93,000
全顺展厅	265,000	67%	177,550	8,649	169,000
合计	982,000.00		627,400.00	101,481.00	527,000.00

评估基准日，投资性房地产评估值为 527,000.00 元。

## (4) 固定资产

### 1) 固定资产概况

无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司的固定资产为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备，具体如下表：

序号	科目名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产—房屋建筑物	1,068,187.05	394,751.03
2	固定资产—车辆	95,948.00	4,797.40
3	固定资产—电子设备	625,121.00	31,973.04
	<b>固定资产合计</b>	<b>1,789,256.05</b>	<b>431,521.47</b>
	减：固定资产减值准备		
	<b>固定资产净额</b>	<b>1,789,256.05</b>	<b>431,521.47</b>

①房屋建筑物账面原值 1,068,187.05 元，账面净值 394,751.03 元。委托评估的不动产为位于无锡苏锡路 329 号及市凤翔北路 26 号等 4 处租赁土地上的汽车 4S 店及附属房屋和零星构筑物等。纳入评估范围的上述房屋建筑物均未取得房屋所有权证，无锡市凤翔北路 26 号（汽车装潢中心凤凰路）目前关联单位自用中；无锡市苏锡路 329 号房屋有一半房屋建筑物对外出租，纳入投资性房地产评估，目前空置，无抵押。

②车辆 1 项/1 辆，账面原值为 95,948.00 元，账面净值 4,797.40 元，为利亚纳 CH7161C 轿车。车辆正常在用，有专人使用和保养，保养情况一般。

③电子设备 38 项/317 台（张/套），账面原值为 625,121.00 元，账面净值 31,973.04 元，主要为空调、电脑等办公设备。设备均正常在用，有专人使用和保养，保养情况一般。

上述固定资产存放于公司现经营场所金城东路 290 号和原经营场所梁溪区贡湖大道金城路 388 号。

经核实，上述房屋及设备，未发现有盘盈盘亏设备，也未发现有待报废设备存在。

## 2) 房屋建筑物的评估

### ①房屋建筑物概况

评估基准日，固定资产—房屋建筑物账面原值 1,068,187.05 元，账面净值 394,751.03 元。位于无锡苏锡路 329 号及市凤翔北路 26 号等 4 处租赁土地上的汽车 4S 店及附属房屋和零星构筑物等。

苏锡路 329 号江铃展厅：东至贡湖大道、西至金城湾路、南至金城西路、北至贡湖大道。周边公交站点有 7 路、8 路等，交通便捷度较好；周边主干道有金城路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度较好；地处滨湖区，周边土地均为商业及住宅等，繁华度较好。

房屋总建筑面积为 611 平方米，单层局部 2 层，檐高约 7 米，正立面及侧立面

为玻璃幕墙，地砖地坪，室内办公区为石膏板隔断或玻璃隔断，石膏板吊顶及铝合金窗、有框玻璃门等。房屋竣工于 2002 年。

无锡市凤翔北路 26 号（汽车装潢中心凤凰路），四至：东至全丰路、西至凤翔北路、南至南水产路、北至广石西路。周边公交站点有 79 路、507 路等，交通便捷度较好；周边主干道有凤翔北路、广石西路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度较好；地处北塘区，周边土地均为商业及住宅等，繁华度较好。

汽车装潢中心凤凰路：总建筑面积为 457.20 平方米，混合结构，单层，层高约为 3 米；为洗车房等辅助用房。房屋竣工于 2007 年 10 月。

其他几处汽车 4S 店基本类似，还有混合结构的单层辅助用房等。

## ②房屋建筑物的产权状况

纳入评估范围的上述房屋建筑物均未取得房屋所有权证，无锡市凤翔北路 26 号（汽车装潢中心凤凰路）目前关联单位自用中；无锡市苏锡路 329 号房屋有一半房屋建筑物对外出租，纳入投资性房地产评估，根据无锡经济开发区太湖街道拆迁安置办公室发布的限期搬迁通知书，无锡市苏锡路 329 号地块已列入经开区综合整治项目，截至评估基准日未签订动迁协议。目前空置，无抵押。

## ③核实方法及过程

根据被评估单位申报的固定资产房屋建筑物明细数据及有关资料，经评估人员根据被评单位提供的照片核实，委托评估的房屋建筑物实际情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	凤翔北路 26 号	汽车装潢中心(凤凰路)	混合	2007/10/1	457.20	435,005.00	163,595.53
2	苏锡路 329 号	江铃展厅	混合	2002/12/1	305.50	250,353.16	55,983.14
3	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2005/5/1	100.00	65,495.45	25,970.17
4	苏锡路 329 号	全顺展厅	混合	2007/10/1	150.00	317,333.45	149,202.19

## ④评估方法

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。

本次评估对象为租赁土地上的房屋建筑物，故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=建筑物综合造价+前期费用+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

建安造价包括土建工程、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）。建安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。

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。

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%

A.计算评估对象建筑物重置成本

本次根据收集的资料分析，结合评估对象的特点及建筑物的实际情况等，采用类比法确定评估对象的综合造价，再加上前期费用、管理费用、资金成本等有



关费用，确定委估对象的重置全价。

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-可抵扣增值税

a. 建筑物综合造价

本次根据收集的资料分析，结合评估对象的特点及建筑物的实际情况等，采用类比法确定评估对象的建安造价。

b. 前期费用的确定

前期费用主要考虑勘察设计费等，参考相关房地产开发项目的概算指标，一般按综合造价的2%~6%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按综合造价的3%计算。

c. 管理费用的确定

管理费用：主要为工程监理费、建设单位管理等，一般按综合费和前期费用的合计的2%~4%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按3%计算。

d. 资金成本的确定

根据评估对象的规模及结构特点，调查确定评估对象的开发周期为一年，投资利率按评估基准日中国人民银行规定的一年期贷款利率3.85%计，设定费用均匀投入则：

资金成本=(综合造价+管理费用)×[(1+利率)开发周期/2-1]+前期费用×[(1+利率)开发周期-1]。

B. 建筑面积

对于《房屋所有权证》未有记载的房屋建筑物，建筑面积以被评估单位提供的（实测）申报的数据为依据确定。

C. 成新率

根据被评估单位提供的资料和本机构现场实地勘察掌握的有关情况，同时采

用年限法成新率和打分法技术观察成新率计算出建筑物的综合成新率。

a.年限法理论成新率的确定

计算公式：

年限法理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

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。

b.技术观察法成新率的确定

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术观察，按结构、装修、配套设施三方面的使用功能采用技术观察法确定成新率。

计算公式：

技术观察法成新率=（结构部分得分×评分修正系数+装修部分得分×评分修正系数+设备部分得分×评分修正系数）÷100×100%

c.综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，理论年限法权数取 0.5，技术观察法权数取 0.5。则综合成新率公式为：

综合成新率=年限法理论成新率×权数+技术观察法成新率×权数

⑤评估举例

评估举例：江铃展厅

江铃展厅 1、成本法的测算

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+利润-可抵扣增值税

### 江铃展厅 1-（1）房屋建筑物概况：

苏锡路 329 号江铃展厅：东至贡湖大道、西至金城湾路、南至金城西路、北至贡湖大道。周边公交站点有 7 路、8 路等，交通便捷度较好；周边主干道有金城路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度较好；地处滨湖区，周边土地均为商业及住宅等，繁华度较好。

房屋总建筑面积为 305.50 平方米，单层局部 2 层，檐高约 7 米，正立面及侧立面为玻璃幕墙，地砖地坪，室内办公区为石膏板隔断或玻璃隔断，石膏板吊顶及铝合金窗、有框玻璃门等。房屋竣工于 2002 年。

### 江铃展厅 1-（2）重置全价计算

建筑物重置成本 = 建筑物建安造价 + 前期费用 + 管理费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

#### 1) 建筑物综合造价

根据上述建筑物的特点，查阅根据上述建筑物的特点，查阅江苏省工程造价信息网公布的造价指标信息等资料，结合评估对象的特点及建筑物的实际情况等，采用类比法确定评估对象的建安造价。

#### ①类似工程造价情况介绍：

工程名称	某产业园一期	所在地	新区
建设单位	无锡市新区旺庄工业发展有限公司	工程类别	二类
建筑面积	14948.58 平方	定额工期	485 天
结构类型/层数	框架结构/地上 3 层	檐口高度	18.15 米
主要施工做法说明	（一）附录 A 建筑工程分部分项工程量清单		
	土（石）方工程	机械挖土	
	桩与地基基础工程	独立基础、条形基础、基础梁	
	砌筑工程	MU10 混凝土空心砌块砖外墙；MU10 混凝土空心砌块砖内墙	
	混凝土及钢筋混凝土工程	C30-C35 砼柱；C20 砼构造柱、圈梁、过梁；C30-C35 砼有梁板、楼梯、雨篷、线条	
	金属结构工程	护窗栏杆；楼梯栏杆；铝合金组合窗等	
	屋面及防水工程	平屋面（上人）做法：40 厚 C20 细石混凝土整浇层，内配双向 4 圆@150 钢筋网片-10 厚 1：25 石灰	

		<p>砂浆隔离层-4厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材-20厚 1:3 水泥砂浆找平层-30 聚苯乙烯挤塑保温板-20厚 1:3 水泥砂浆找平层-钢筋混凝土现浇屋面（结构找坡）</p> <p>平屋面（不上人）做法：刷浅色反光涂料-4厚 SBS 高聚物改性沥青防水卷材-20厚 1:3 水泥砂浆找平层-30 聚苯乙烯挤塑保温板-轻骨料混凝土建筑找坡，i=2%。最薄处 30 厚-20 厚 1:3 水泥砂浆找平层-钢筋混凝土现浇屋面。</p>
	防腐、隔热保温工程	
	（二）附录 B 装饰装修工程分部分项工程量清单	
	楼地面工程	<p>混凝土密封固化剂-40 厚 C20 细石混凝土随捣随抹光-150 厚 C20 砼，内配 <math>\phi 10@200</math> 双向双层钢筋网-1.2 厚氯化聚乙烯橡胶共混，防水卷材(管道外沿及沿砖墙沿柱周边上翻 200)-15 厚 1:3 水泥砂浆找平-80 厚 C15 混凝土-100 厚碎石垫层-素土夯实，压实系数不小于 0.94。卫生间楼地面做法：采用地砖贴面-聚氨酯涂膜防水三遍。</p>
	墙、柱面工程	<p>外墙做法：刷界面处理剂一道-12 厚 1:3 水泥砂浆打底-6 厚 1:2.5 水泥砂浆粉面，水刷带出小麻面；内墙做法：刷界面处理剂一道-15 厚 1:1:6 水泥石灰膏砂浆打底-10 厚 1: 0.3:0.3 水泥石灰膏砂浆粉面。卫生间墙面做法：5 厚釉面砖白水泥浆擦缝-6 厚 1: 0.1: 2.5 水泥石灰膏砂浆结合层-12 厚 1: 3 水泥砂浆打底-刷界面处理剂一道。</p>
	天棚工程	<p>刷素水泥浆一道（内掺建筑胶）-板底腻子刮平-天棚乳胶漆。卫生间天棚采用铝合金方板（银色）吊平顶。</p>
	门窗工程	<p>钢制质防火门；铝合金组合窗、平开门、百叶窗。</p>
	油漆、涂料裱糊工程	<p>外粉水泥砂浆，刷外墙涂料，内墙面刷内墙涂料</p>
	（三）附录 C 安装工程分部分项工程量清单	
计价说明	<p>结算原则：按照《江苏省建设工程费用定额（2009）》、《江苏省建筑与装饰工程计价表(2004)》、《江苏省安装工程计价表(2004)》的计价方法。施工日期为 2014 年 6 月 1 日至 2015 年 5 月 20 日</p>	

### 工程造价指标分析

项目	单位工程费用汇总	工程量清单费用				各项规费合计	税金
		合计	其中				
			分部分项	措施项目	其他项目		
			清单计	清单计	清单计		

				价	价	价		
附录 A、B 建筑	元/M2	1347.45	1261.25	1035.16	226.09		40.88	45.31
工程装饰装修	%	100%	93.60%	76.82%	16.78%		3.03%	3.36%
工程								
附录 C 安装工								
程								
单项工程费汇	元/M2	1347.45	1261.25	1035.16	226.09		40.88	45.31
总	%	100%	93.60%	76.82%	16.78%		3.03%	3.36%

类似工程造价指标为 1,347 元/平方米。

各类修正：

竣工日期修正：所选案例工程取价依据为 2015 年，评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，参考固定资产投资价格指数：建筑安装工程江苏省如下：

2015-12	93.38
2016-12	98.29
2017-12	112.88
2018-12	109.64
2019-12	102.31

由于该指数以上一年为 100 单位，评估人员以年为单位，主要计算建筑安装工程价格 2015 年环比增幅至 2019 年度的上涨幅度，即为  $(93.38/100 \times 98.29/100 \times 112.88/100 \times 109.64/100 \times 102.31/100 - 1) = 19.00\%$ ，则建筑安装工程指数调整值为 16.20%；

本次类似案例为多层 3 层，评估对象为多层 2 层局部单层，多层层高均为 6 米，单层造价稍高于多层，3 层造价又高于 2 层，本次不作修正；类比案例建筑面积大于评估对象，面积越小造价越高，故本次酌情修正 1%；

本次类似案例为产业园，一般内部分隔空间较多，内墙砌筑多余评估对象，门窗工程略高于评估对象，类似案例没有水电消防等安装类工程，以上修正合计未-2%；

其他各项基本相同或类似，不做修正。

建安造价单价 =  $1,347.00 \times (1 + 16.20\%) \times 101\% + 98\%$

=1,500.00 元/平方米（取整）

考虑到被评估单位还有场地、道路、围墙等工程，但因委托方未提供该方面的详细资料，故本次评估考虑将其建造费用分摊至建筑物中，不进行分项计算。结合评估对象的实际情况取 100.00 元/平方米。

本次评估综合造价单价设定为 1,600.00 元/平方米。

## 2) 前期费用

前期费用主要考虑勘察设计费等，参考相关房地产开发项目的概算指标，一般按建安费的 2%~6%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按建安造价的 3%计算。

前期费用 = 建安造价 × 3% = 48 元/平方米

## 3) 管理费用：

管理费用：主要为工程监理费、建设单位管理费等，一般按建安造价和前期费用的合计的 2%~4%估算，本次评估根据评估对象的实际情况，按 3%计算。

管理费用 = (建安造价 + 前期费用) × 3% = 49 元/平方米

## 4) 资金成本：

根据评估对象的规模及结构特点，调查确定评估对象的开发周期为一年，投资利率按评估基准日中国人民银行规定的一年贷款市场报价利率 3.85% 计，设定费用均匀投入则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安造价} + \text{管理费用}) \times [(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}/2} - 1] + \text{前期费用} \times \\ &[(1 + \text{利率})^{\text{开发周期}} - 1] \\ &= 33 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

## 5) 重置成本单价

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

=1,730.00 元（取整）

## 6) 可抵扣增值税

根据《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)及现行增值税有关规定,本次评估重置全价系不含增值税。

建安费	增值 税率	增值税 (建安费 /(1+9%)*9%)	前期费用	增值 税率	增值税 (前期费用 /(1+6%)*6%)	扣除 金额
488,800.00	9%	40,360.00	14,664.00	6%	830.00	41,000.00

## 7) 重置全价

$$\begin{aligned} \text{税后重置成本全价} &= \text{重置成本单价} \times \text{建筑面积} - \text{可抵扣增值税} \\ &= 1,730.00 \times 305.50 - 41,000.00 \end{aligned}$$

$$= 488,000.00 \text{ 元}$$

### 江铃展厅 2、综合成新率

成新率的确定是采用年限法理论成新率与观察分析法成新率加权平均综合确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法理论成新率} \times 40\% + \text{观察分析法成新率} \times 60\%$$

委估对象于 2002 年 12 月竣工使用,至评估基准日已使用约 18 年,混合结构,建筑物的经济耐用年限为 50 年(生产用房),尚可使用 32 年。故本次尚可使用年限为 32 年。

#### 江铃展厅 2-(1) 年限法理论成新率

$$\begin{aligned} \text{年限法理论成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 32 \div (18 + 32) \times 100\% \\ &= 64.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

#### 江铃展厅 2-(2) 观察分析法成新率的确定

观察分析法成新率=结构部分得分×结构部分权重+装修部分得分×装修部分权重+设备部分得分×设备部分权重

根据评估人员现场勘查的情况，对建筑物的不同部分分别进行打分，按其所占相应权重相乘后加总，计算得出观察分析法成新率。具体打分见下表：

序号	项目内容	标准分	内容	权重	得分
一	结构部分			0.8	
1	地基	25	有承载能力，有少量不均匀沉降		15
2	承重构件	25	墙、柱、梁基本完好。屋架各部件节点基本完好		15
3	非承重墙	15	部分裂缝，间隔墙面层局部损坏		10
4	屋面	20	不渗漏，基层平整完好，排水畅通		12
5	楼地面	15	整体面层部分空鼓、剥落		10
	小计	100			62
二	装修部分			0.15	
1	门窗	25	部分开关不灵，局部破缺，油漆老化、剥落		12
2	外粉刷	25	部分空鼓、裂缝、剥落，勒角严重侵蚀，有大面积风化		12
3	内粉刷	25	有脱灰、空鼓、裂缝、脱落		12
4	顶棚	25	面层稍有脱钉、裂缝、翘角、缺损		12
	小计	100			48
三	设备部分			0.05	
1	设施设备	100	设备、线路照明装置基本完好		55
	小计	100			55
四	合计		实际观察成新率		<b>60%</b>

根据评估对象建筑工程各部分的特点，确定以上工程各部分的权重，结构部分为 80%，装修部分为 15%，设备部分为 5%。

观察分析法成新率 = 60.00%（取整）

### 江铃展厅 2-（3）综合成新率

综合成新率 = 年限法理论成新率 × 40% + 观察分析法成新率 × 60%

= 64% × 40% + 60% × 60%

= 62%（取整）

### 江铃展厅 3、评估值的确定



建筑物评估值=税后重置成本全价×综合成新率

=488,000.00×62.00%

=302,560.00 元（取整）

其他房屋建筑物及构筑物同上。

评估基准日，固定资产—房屋建筑物的评估值为 567,360.00 元。

### 3) 设备类的评估

#### ①评估方法

车辆、电子设备的评估采用成本法。

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：

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，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，以变现价作为评估值。

## ②评估举例

### 评估举例一、利亚纳牌 CH7161C 小型轿车的评估

#### 小型轿车（1）车辆概况

车辆名称：利亚纳牌 CH7161C 小型轿车

型号：CH7161C

牌照：苏 BQR720

已行驶里程：199,396.00km

购置日期：2009 年 6 月

启用日期：2009 年 6 月

账面原值：95,948.00 元

账面净值：4,797.40 元

设备主要技术参数：利亚纳牌 CH7161C 型轿车由江西昌河铃木汽车有限责任公司依据 GB18352.3-2005 国IV标准生产制造，发动机选用重庆长安铃木汽车有限公司生产的 M16A 发动机，发动机排量为 1586ml，发动机功率为 80kw，整车总质量 1640 千克，整备质量 1200 千克，最高车速可达 180 公里/小时，轴距为 2480mm，外形尺寸为 4230 mm×1690 mm×1550 mm，可载 5 客人。

### 小型轿车（2）重置全价的确定

通过查询太平洋汽车网，该型号车辆目前的市场供应价格（含税）约为 67,400.00 元。

车辆购置税,按不含税车价的 10.00%估算，其他费用为代办手续费、工本费、三角警告牌费、验车费等，取 500.00 元/辆。

$$\text{重置全价} = 67,400.00 \div 1.13 + 67,400.00 \div 1.13 \times 10\% + 500.00$$

$$= 66,100.00 \text{ 元（取整）}$$

### 小型轿车（3）成新率的确定

1) 年限成新率的确定：

$$\text{年限成新率} = [(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限}] \times 100\%$$

至评估基准日该车辆已使用 11.5 年，按相关规定，该类型车辆的经济使用年限为 15 年，年限成新率  $=[(15-11.5) \div 15] \times 100\% = 23.00\%$ （取整）。

## 2) 里程成新率的确定:

该车已行驶里程数约为 199,396.00 公里, 规定参考寿命里程数为 600,000.00 公里, 里程法计算成新率:

$$\begin{aligned} \text{行驶里程法成新率} &= [\text{规定行驶公里} - \text{已行驶公里}] \div \text{规定行驶公里} \times 100\% \\ &= [600,000.00 - 199,396.00] \div 600,000.00 \times 100\% \\ &= 67.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

根据孰低原则, 该车辆的理论成新率为 23.00%。

## 3) 观察法成新率

通过现场观察法, 该车辆主要观察法成新率如下:

序号	观察法项目	状况	标准分	实测分
1	发动机	发动机运转时声音较正常, 偶有轻微杂音	30	5
2	车身总成	门窗、玻璃完好, 座椅等内装饰较旧	25	4
3	传动系	加速性能良好, 变速杆操作不太灵活	10	2
4	制动系	各车轮能同时制动, 无明显跑偏迹象	8	2
5	转向系	方向盘转动不灵敏, 较迟钝	5	2
6	行驶系	前、后桥总成无裂纹, 行驶轻微颠簸	8	2
7	电器系	电源、点火、信号、照明较差	10	2
8	空调	制冷效果较差	4	1
	小计		100	20

观察法成新率 20.00%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 23.00\% \times 40.00\% + 20.00\% \times 60.00\% \\ &= 21.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

## 小型轿车 (4) 车辆评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{车辆评估价值} &= 66,100.00 \text{ 元} \times 21.00\% \\ &= 13,881.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

该小型轿车的评估值为 13,881.00 元。

### 评估举例三、联想笔记本的评估

#### 联想笔记本（1）设备概况

设备名称：联想笔记本

规格型号：L470

制造厂家：联想公司

购置日期：2016年8月

启用日期：2016年8月

账面原值：4,529.91元

账面净值：2,091.35元

#### 联想笔记本（2）重置全价的确定

重置全价：经查询“国美在线网（<http://www.gome.com.cn/>）”，该联想笔记本的含税市价约为5,400.00元/台，则重置全价=5,400.00元/台÷1.13=4,800.00元（取整）。

#### 联想笔记本（3）成新率的确定

该联想笔记本的经济使用年限为5年，至评估基准日该设备已使用时间约4.34年，

该联想笔记本系快超过经济使用年限尚可使用的设备，根据设备使用状况，本次评估成新率取15%。

#### 联想笔记本（4）评估值的确定

评估价值=重置全价×成新率

=4,800.00×15.00%

=720.00元

该联想笔记本的评估值为 720.00 元。

固定资产—车辆的评估值为 13,881.00 元；

固定资产—电子设备的评估值为 51,035.00 元；

固定资产评估值为 632,276.00 元。

### (5) 无形资产

评估基准日，被评估单位账面记录的无形资产分别为土地使用权及其他无形资产，具体如下表：

科目名称	账面价值（元）
无形资产—土地使用权	4,751,374.06
无形资产—其他无形资产	0.00
<b>无形资产合计</b>	<b>4,751,374.06</b>
减：无形资产跌价准备	
<b>无形资产净额</b>	<b>4,751,374.06</b>

#### 1) 无形资产——土地使用权的评估

无形资产—土地使用权账面值 4,751,374.06 元，土地总面积 32,933.9 平方米系被评估单位所拥有的座落于无锡市马山区三号团结路的使用权。

##### ① 土地使用权概况

无锡市马山区三号团结路，四至：东至经二路、西至无锡灵圣硕养院、南至团结路、北至峰影路。周边公交站点较少较远，交通便捷度较差；周边主干道有团结路、经二路等主干道，通达度较好；周边基础配套设施完备度一般；地处滨湖区马山工业区，周边土地均为工业用地，产业聚集度较好。

土地权证编号	土地位置	取得日期	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
锡滨国用(2002)字第 85 号	无锡市马山区三号团结路	2002-7-7	出让	仓储	50 年	五通一平	32,933.9	4,751,374.06	1.0

委估对象目前为空地闲置，土地使用权未设定抵押。

## ②区域因素

无锡（Wuxi），简称“锡”，古称梁溪、金匱，是江苏省地级市，国务院批复确定的中国长江三角洲的中心城市之一、也是重要的风景旅游城市，截至 2020 年，全市下辖 5 个区、代管 2 个县级市，总面积 4627.47 平方千米，建成区面积 552.13 平方千米，截至 2019 年末，无锡市常住人口 659.15 万人，其中城镇常住人口 508.2 万人，常住人口城镇化率 77.10%。

无锡地处中国华东地区、江苏省南部、长江三角洲平原，是扬子江城市群重要组成部分，北倚长江、南滨太湖，被誉为“太湖明珠”，京杭大运河从无锡穿过；境内以平原为主，星散分布着低山、残丘；属北亚热带湿润季风气候区，四季分明，热量充足。

无锡是国家历史文化名城，自古就是鱼米之乡，素有布码头、钱码头、窑码头、丝都、米市之称。无锡是中国民族工业和乡镇工业的摇篮，是苏南模式的发祥地，也是联勤保障部队无锡联勤保障中心驻地。无锡有鼋头渚、灵山大佛、无锡中视影视基地等景点。

2017 年 11 月，复查确认继续保留全国文明城市荣誉称号。2018 年 12 月，被评为 2018 中国大陆最佳地级城市第 3 名，2018 中国创新力最强的 30 个城市之一，2018 中国最佳旅游目的地城市第 17 名。2019 年 8 月，中国海关总署主办的《中国海关》杂志公布了 2018 年“中国外贸百强城市”排名，无锡排名第 11。

全市 2020 年实现地区生产总值 12370.48 亿元，按可比价格计算比上年增长 3.7%，分产业看，第一产业增加值 128.10 亿元，同比增长 1.6%；第二产业增加值 5751.19 亿元，同比增长 4.3%；第三产业增加值 6491.19 亿元，同比增长 3.2%。

滨湖区于 2001 年初由原无锡市郊区整体、马山区整体和锡山市部分乡镇合并而成，面积 592.7 平方公里，其中陆地面积 262.5 平方公里，沿太湖湖岸线 82 公里。2019 年 10 月，入选 2019 年度全国综合实力百强区、2019 年度全国投资潜力百强区、2019 年度全国科技创新百强区、2019 年度全国新型城镇化质量百

强区、2019 年度全国绿色发展百强区。

### ③个别因素

A、宗地形状及地质条件：形状较规则矩形，地势较平坦。

B、土地面积：土地面积大小直接影响的房地产的开发规模和利用程度，因评估对象分摊土地面积较大，由于是工业厂房用房，因此土地面积大小和形状与房地产价格的影响不大。

C、土地最佳用途：评估对象位于滨湖区马山工业区。周边工业厂房聚集度较好，评估对象最佳用途为工业。故评估对象的土地最佳用途对价格无不利影响。

D、容积率：评估对象土地总面积 32,933.9 平方米，由于该处土地及房屋为被评估单位购买所得，未提供规划容积率，现状为未开发闲置中。目前工业用地容积率对地价的影响较小，根据《国务院关于促进集约节约用地的通知》（国发[2008]3 号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此，工业用地原则上不设容积率修正。

### ④评估方法的选择

根据评估目的和评估对象的特点和实际情况，评估人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用市场比较法和基准地价修正系数法。

### ⑤评估方法的介绍和评估技术思路

#### 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

年期修正系数按下式计算：

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

$R_y$ —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。

期日修正系数按照地价水平指数进行测算。

区域因素修正系数=∑待估对象的区域因素打分/∑参照案例的区域因素打分

个别因素修正系数=∑待估对象的个别因素打分/∑参照案例的个别因素打分

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<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—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<sub>y</sub>—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<sub>d</sub> 按照地价水平指数进行测算。

容积率修正系数 R<sub>p</sub> 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<sub>a</sub>=∑待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 R<sub>e</sub>=∑待估对象的个别因素修正系数

## ⑥评估实例

评估举例 1：（无形资产—土地使用权评估明细表第 1 项）

A.市场比较法评估过程

a.比较实例选择

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特

点，选取三个交易实例。实例概况详见因素条件说明表。

项目	案例 1	案例 2	案例 3
土地坐落	滨湖区峰影路与水产路交叉口西南侧	滨湖区夏荷路与大河绛路交叉口西南侧	滨湖区渔花北路与梁晖路交叉口西南侧
土地面积	69,919	18,536	39,940
容积率	2	2	2
成交日期	2020-12-24	2020-12-04	2020-12-04
成交价（万元）	4,195	1,113	2,396
地面价（元/平方米）	600.00	600.00	600.00
土地用途	工业	工业	工业
土地年限	50 年	50 年	50 年

注：上表所述单价为地面价，数据来源为无锡市自然资源和规划局网站的土地成交结果公示。

b.根据影响土地使用权价格的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，用交易情况、交易时间、区域因素、个别因素四个因素进行修正。

c.编制因素条件说明表（表 1）和因素比较修正系数表（表 2）。

表 1—因素条件说明表

比较因素	待估宗地	实例一	实例二	实例三
地理位置	无锡市马山区三号团结路	滨湖区峰影路与水产路交叉口西南侧	滨湖区夏荷路与大河绛路交叉口西南侧	滨湖区渔花北路与梁晖路交叉口西南侧
交易价格（元/平方米）	待估	588.00	559.00	588.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2020/12/31	2020-12-24	2020-12-04	2020-12-04
区域因素	交通便捷度	周边公交站点较少，交通便捷度一般。	周边公交站点较少，交通便捷度一般。	周边公交站点较少，交通便捷度一般。
	交通通达度	靠近团结路、经二路等，通达度较好	靠近峰影路等，通达度较好	靠近渔花北路等，通达度较好
	基础配套完备度	五通一平	五通一平	五通一平
	土地等级	4 级	4 级	4 级
	产业聚集度	地处滨湖区马山工业区，周边工业企业较一般，	地处滨湖区马山工业区，周边工业企业较一般，	地处胡埭工业园，周边工业企业较一般，聚集

		聚集度一般	聚集度一般	度一般	聚集度一般
个别因素	宗地面积	32,933.90	69,919	18,536	39,940
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	容积率	现状低于1设定为1	1	1	1
	规划限制	工业	工业	工业	工业

表 2—因素比较修正系数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
地理位置		无锡市马山区三号团结路	滨湖区峰影路与水产路交叉口西南侧	滨湖区夏荷路与大河绛路交叉口西南侧	滨湖区渔花北路与梁暉路交叉口西南侧
交易价格(元/平方米)		待估	588.00	559.00	588.00
交易情况		100	100	100	100
交易日期		744.00	744.00	744.00	744.00
区域因素	交通便捷度	100	100	100	100
	交通通达度	100	100	100	100
	基础配套完备度	100	100	100	100
	土地等级	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
区域因素小计		100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
个别因素	宗地面积	100	99	101	100
	宗地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
个别因素小计		100	<b>99</b>	<b>101</b>	<b>100</b>

修正因素分析：

I.交易情况：可比实例均为无锡市自然资源和规划局网站的土地成交结果公示，均为正常价格成交，均不作修正。

II.交易日期：可比实例均为 2020 年第四季度，均为近期成交，故不作修正。

III.区域因素：

交通便捷度：可比案例和评估对象均在马山工业区，周边公交较少，便捷度

均一般，本次不作修正；

交通通达度：可比案例与评估对象均位于马山工业区，通达度均一般，故本次不做修正；

基础配套完备度：可比案例与评估对象均在一个区域等级，配套设施均为五通一平，故本次不作修正；

土地等级：根据无锡市 2018 年基准地价更新成果表均为工业 4 级地段内，故本次不做修正。

#### IV.个别因素：

宗地面积：一般而言，与委估对象同类的土地使用权面积越小，市场可承接的有效购买人群就越多，相对单价也会略高，面积过大，则相对单价也会略低。

委估对象	案例 1	案例 2	案例 3
32,933.90	69,919	18,536	39,940
0	-1	1	0

宗地形状：可比案例和评估对象形状较规则，故不作修正；

临街状况：可比案例和评估对象均为一面临街，故本次不做修正；

容积率：由于该处土地及房屋为被评估单位购买所得，未提供规划容积率，现状未开发闲置中，本次按同等级基准地价设定 1.0，可比案例均为 1，故本次不做修正；

规划限制：可比案例和评估对象均只能作为工业用地使用，无其他限制，故本次不做修正。

	案例 A	案例 B	案例 C
土地坐落	滨湖区峰影路与水产路交叉口西南侧	滨湖区夏荷路与大河绛路交叉口西南侧	滨湖区渔花北路与梁晖路交叉口西南侧
地面价（元/平方米）	588.00	559.00	588.00
交易情况修正	1.000	1.000	1.000
期日修正修正	1.000	1.000	1.000
区域因素修正	1.000	1.000	1.000

个别因素修正	1.010	0.990	1.000
修正后单价	594.00	553.00	588.00

d.对三个实例的比准价格，采用简单算术平均法得出委估土地评估单价为：

土地单位价格（出让地面价）

$$= (594+553+588) \div 3$$

$$= 578 \text{ 元/平方米（取整）}$$

e.使用年期修正系数：

土地使用年限修正系数的公式为：

$$R_y = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：R<sub>y</sub>—使用年限修正系数

r—土地还原利率

m—待估尚可土地使用年限

n—工业用地法定最高出让年限（50年）

确定折现率（土地还原利率）：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

I.无风险报酬率：评估人员选择从评估基准日近期到国债到期日剩余期限超过十年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。本次评估通过 Wind 资讯取得上述国债到期收益率的平均值 3.95%作为本次评估的无风险收益率。

II.风险报酬率由以下四部分组成：

政策风险：由于房地产宏观调控等政策因素，将会给投资者带来一定的政策风险，本次给予 0.5%的政策风险报酬率；

行业风险：房地产投资具有投资周期较长且收益不稳定等行业因素，本次给

予 0.5%的行业风险报酬率；

个别风险：本次评估对象为工业用地，投资者将承担一定投资风险，经分析个别风险报酬率取 0.5%。

$$\text{风险报酬率}=0.5\%+0.5\%+0.5\%=1.5\%$$

$$\text{折现率}=3.95\%+1.5\%=5.5\% \text{（取整）}$$

根据被评估单位提供的土地使用权证，土地用途为工业，土地终止日期为 2052 年 7 月 8 日，故至评估基准日土地剩余使用年限为 31.5 年。故评估对象年期修正系数为：

$$y=[1-1/(1+5.5\%)^{31.5}]/[1-1/(1+5.5\%)^{50}]=87.5\%$$

f.求取土地使用权

土地使用权

$$=578 \times 87.5\% \times 32,933.9 \times (1+3\%)$$

$$=17,200,000.00 \text{ 元（取整）}$$

经市场比较法评估，无形资产-土地使用权评估值为 17,200,000.00 元。

#### B.基准地价修正系数法评估过程

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，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

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

式中：P—土地使用权价值

P<sub>0</sub>—待估宗地所在级别区域基准地价

R<sub>y</sub>—年期修正系数

R<sub>d</sub>—期日修正系数

R<sub>p</sub>—容积率修正系数

R<sub>a</sub>—区域修正系数和

R<sub>e</sub>—个别因素修正系数和

其中：

$$\text{年期修正系数 } R_y = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

R<sub>y</sub>—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<sub>d</sub> 按照地价水平指数进行测算。

容积率修正系数 R<sub>p</sub> 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。目前工业用地容积率对地价的影响较小，根据《国务院关于促进集约节约用地的通知》（国发[2008]3号）第八条“对现有工业用地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款；对新增工业用地，要进一步提高工业用地控制指标，厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分，不再增收土地价款。”因此，工业用地原则上不设容积率修正。

区域因素修正系数和 R<sub>a</sub>=∑待估对象的区域因素修正系数

个别因素修正系数和 R<sub>e</sub>=∑待估对象的个别因素修正系数

a.待估宗地所在级别区域基准地价的确定

根据无锡市人民政府文件公布的无锡市 2018 年度工业区段基准地价表：

地区	评估基准日	土地用途	区段名称	四至	土地级别	设定开发程度	设定容	基准地价（元/平方米）
----	-------	------	------	----	------	--------	-----	-------------



							积 率	
无 锡 市 市 区	2019-1-1	工业	马圩片区	东至太湖，南至南堤路，西至渔花路，北至滨湖区界	4	五通 一平	1	540

待估宗地的土地级别为工业用地 4 级，该级别土地的基准地价为 540.00 元/平方米（地面价），区域内土地开发程度为红线外“五通一平”，设定容积率为 1.0，基准日为 2019 年 1 月 1 日。

#### b. 年期修正系数 $R_y$ 的确定

年期修正系数按下式计算：

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

$R_y$ —宗地使用年期修正系数；

$r$ —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。

土地还原利率：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

I. 无风险报酬率：评估人员选择从评估基准日近期到国债到期日剩余期限超过十年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。本次评估通过 Wind 资讯取得上述国债到期收益率的平均值 3.95% 作为本次评估的无风险收益率。

II. 风险报酬率由以下四部分组成：

政策风险：由于房地产宏观调控等政策因素，将会给投资者带来一定的政策

风险，本次给予 0.5%的政策风险报酬率；

行业风险：房地产投资具有投资周期较长且收益不稳定等行业因素，本次给予 0.5%的行业风险报酬率；

个别风险：本次评估对象为工业用地，投资者将承担一定投资风险，经分析个别风险报酬率取 0.5%。

$$\text{风险报酬率}=0.5\%+0.5\%+0.5\%=1.5\%$$

$$\text{折现率}=3.95\%+1.5\%=5.5\% \text{（取整）}$$

根据被评估单位提供的土地使用权证，土地用途为工业，土地终止日期为 2052 年 7 月 8 日，故至评估基准日土地剩余使用年限为 31.5 年。故评估对象年期修正系数为：

$$R_y=[1-1/(1+5.5\%)^{31.5}]/[1-1/(1+5.5\%)^{50}]=87.5\%$$

#### c.期日修正系数 Rd 的确定

参照待估土地附近地区的工业用地平均地价水平进行修正，计算公式为：期日修正系数  $R_d$ =评估基准日平均地价/基准地价基准日平均地价。

待估土地位于无锡市滨湖区，查询中国地价动态监测公布的无锡市工业地价水平指数，2020 年第四季度 744、2019 年第一季度 734，故修正如下：

$$R_d=744/734=101\%$$

#### d.区域因素修正系数和 Ra 的确定

区域因素修正主要包括交通条件、基本设施状况、环境状况、产业集聚度和城市规划。

待估土地四周道路通达，周边道路通达有经二路、团结路等主干道，周边公交配置较少，便捷度一般；距离市中心约为 20 公里。

待估土地座落于滨湖区马山工业区，委估土地四周工业企业较松散，产业集聚度一般。

待估土地形状规则，水、电、暖、道路、通讯等基本设施齐全，市政基础设施较完备（五通一平）。待估土地座落于滨湖区马山工业区，环境质量一般。

委估对象区域因素说明及修正系数计算如下表：

区域修正因素		优劣程度	修正系数%
交通条件	周围道路类型	一般	0.0%
	距轨道交通站点距离	一般	0.0%
	距公交站点距离	一般	0.0%
	距火车站距离	一般	0.0%
	距长途汽车站距离	一般	0.0%
	距港口码头距离	一般	0.0%
	距机场距离	一般	0.0%
基本设施状况（基础设施）		较劣	0.0%
环境状况（环境质量）		一般	0.0%
产业集聚度	工业园区等级	一般	0.0%
	产业定位	一般	0.0%
	关联产业集聚程度	一般	-3.0%
城市规划		一般	0.0%
区域因素修正合计			-3.0%

经上表计算，区域因素修正系数和  $R_a$  为 0%， $(1 \pm R_a) = 97\%$ 。

#### e. 个别因素修正系数和 $R_e$ 的确定

个别因素修正主要包括临街状况、宗地形状和宗地面积。

委估对象个别因素说明及修正系数计算如下表：

个别修正因素	优劣程度	修正系数%
临街状况（道路类型）	一面临街，一般	0.0%
宗地形状	较规则	0.0%
宗地面积	面积合适，便于利用	0.0%
个别因素修正合计		0.0%

经上表计算，个别因素修正系数和  $R_e$  为 0%， $(1 \pm R_e) = 100\%$ 。

#### f. 容积率修正系数 $R_p$ 的确定

基准地价对应的是该用途土地在该级别或均质地域内的平均容积率，但各宗地的容积率有所不同，容积率对地价的影响极大，委估宗地价值时应考虑容积率

因素。本次委估对象现状低于 1 设定为 1，故修正系数取 1。

$$R_p=100.00\%$$

g.评估单价的计算

将上述求得的数据代入基准地价系数修正法的计算公式，则待估地块评估单价（地面价单价）：

$$\begin{aligned} P &= P_o \times R_y \times R_d \times R_p \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \\ &= 540.00 \times 87.5\% \times 101\% \times 100\% \times 97\% \times 100\% \\ &= 463.00 \text{ 元/平方米（取整）} \end{aligned}$$

h.待估土地使用权

$$\begin{aligned} \text{土地使用权} &= 463.00 \times 32,933.9 \times (1 + 3\%) \\ &= 15,700,000.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

经基准地价修正系数法评估，无形资产-土地使用权评估值为 15,700,000.00 元。

### C.土地使用权评估结果

市场比较法的评估结果为 17,200,000.00 元；基准地价修正系数法的评估结果为 15,700,000.00 元。

结合评估对象的实际情况，考虑到工业用地挂牌出让的交易案例较多（虽然低于基准地价，但是目前工业土地出让土地价格均有税收及政策门槛），以重新购建角度出发，市场比较法选取的数据客观性较强，故本次评估采用市场比较法的评估结果。

评估基准日，无形资产—土地使用权评估值为 17,200,000.00 元。

### 2) 其他无形资产评估说明

无形资产—其他无形资产原始入账价值为 299,145,31 元，账面值为零元，系

被评估单位外购软件的摊余值，目前软件均正常在用。

### ①外购软件的评估

#### A 外购软件概况

评估基准日，被评估单位外购软件共 2 项，原始发生额 299,145,31 元，账面值为零元。目前软件均正常在用。

#### B 核实过程及方法

收集核对有关权证资料，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。

#### C 评估方法

对于通用办公软件，以向软件经销商的询价作为评估值。本次评估采用成本法评估，基本公式：

评估值=购置价

#### D 评估举例

##### 用友软件的评估

用友软件为企业外购其他无形资产，原始入账价值为 8,547.01 元，账面净值为零元。

经向软件经销商询价，目前该软件含税报价为 6,900.00 元。

评估值的确定：

评估值=6,900.00/1.13=6,100.00 元（取整）

#### E 评估结论

经过上述评估过程，评估基准日，被评估单位外购软件的评估值为 202,600.00 元。

评估基准日，无形资产——其他无形资产评估值为 202,600.00 元。

评估基准日，无形资产评估值为 17,402,600.00 元。

## **(6) 负债评估**

### **1) 预收账款的评估**

评估基准日，预收账款账面值为 25,456.65 元，共 3 笔，为预收的租赁费。评估人员在核实账务的基础上，采用抽查租赁合同、原始凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，以核实无误后的账面值作为评估值。

评估基准日，预收账款的评估值为 25,456.65 元。

### **2) 应付职工薪酬的评估**

评估基准日，应付职工薪酬账面值为 242,130.93 元，共 1 项，评估人员核实了明细账与总账的一致性，系被评估单位应付的绩效工资，本次评估按应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估基准日，应付职工薪酬的评估值为 242,130.93 元。

### **3) 应交税费的评估**

评估基准日，应交税费账面值为 330,791.31 元，共 8 项，系应交的增值税、企业所得税等。评估人员通过核实税种、税率、税金申报表及税单，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。本次评估按核实后应交税费账面值作为评估值。

评估基准日，应交税费的评估值为 330,791.31 元。

### **4) 应付股利的评估**

评估基准日，应付股利账面值为 791,558.00 元，共计 1 项，为应付中国华星汽车贸易（集团）有限公司的股利。根据企业提供的情况说明，该股利系 2008 年以前历史遗留，因年代久远而无法提供应付股利的相关决议和凭证资料。本次评估按审计后的账面值确认评估。

经评估，评估基准日应付股利评估值为 791,558.00 元。

### 5) 其他应付款的评估

评估基准日，其他应付款账面值为 495,237.03 元，共计 11 笔款项，主要为应付的保证金、租赁费及社保费等。评估人员通过核对明细账与总账的一致性和有关账册及凭证，对债务的真实性进行了验证，从而确定实际承担的债务。其他应付款按核实后的账面值确定评估值。

评估基准日，其他应付款的评估值为 495,237.03 元。

### 3、资产基础法评估结果

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，新纪元汽车总资产评估值为 155,894,793.34 元，负债评估值为 1,885,173.92 元，股东全部权益价值评估值为 154,009,619.42 元。评估增值 31,260,579.91 元，增值率 25.47%。

#### (五) 市场法估值情况

##### 1、企业经营状况分析

无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司主要业务性质为汽车销售和维修，控股子公司涉及销售的车辆品牌有：一汽大众、上海大众、东风雪铁龙、一汽丰田、一汽马自达、长安福特、江铃福特等。

公司近三年经营情况（合并口径）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	1,074,068,666.68	1,039,827,880.84	876,653,996.19
营业总成本	1,070,284,579.31	1,030,521,950.50	895,498,307.41
资产处置收益	676,833.19	671,174.50	18,442,221.20
其他收益	320,491.75	368,833.04	1,769,947.10
营业利润	4,723,033.54	10,456,495.53	1,304,600.66
利润总额	4,621,744.85	11,591,922.17	1,311,068.65
所得税费用	2,860,318.50	2,580,007.84	3,996,675.75
净利润	1,761,426.35	9,011,914.33	-2,685,607.10
少数股东损益	2,195,350.95	2,017,562.46	-7,303,890.28
归属于母公司所有者的净利润	-433,924.60	6,994,351.87	4,618,283.18

根据被评估单位提供的 2018 年至 2020 年的利润表来看,营业收入呈下降趋势,2020 年净利润较 2019 年有所下降,主要原因系整车销售情况不佳,但 4S 店后续维修服务收入维持情况较好。

## 2、评估测算过程

考虑到被评估单位所处行业并购案例有限,与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知,无法对相关的折扣或溢价做出分析,并购案例法较难操作。本次评估采用上市公司比较法。

### (1) 可比上市公司的选择

详见本节“一、无锡商业大厦集团东方汽车有限公司”之“(五)市场法估值情况”之“6、评估测算过程”。

### (2) 可比公司数据分析及调整

#### 1) 调整

因本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日,取 2020 年年报的相关参数作为计算企业价值的参数,相应计算价值比率的相关参数为 2020 年年报披露数据。对可比公司及被评估单位财务数据的调整因素包括:非经常性损益、非经营性及溢余资产、负债等。

#### 2) 数据分析

##### ①营业收入

可比公司 2018 年至 2020 年营业收入及营业收入增长率,以及被评估单位营业收入、营业收入增长率见下表。

单位:人民币万元

项目	2018A	2019A	2020A
营业收入			
广汇汽车	16,617,299	17,045,595	15,844,210
国机汽车	4,425,276	5,216,214	4,413,481
北巴传媒			452,517



	479,406	522,833	
被评估单位	71,120	70,839	61,371
收入增长率			
广汇汽车		2.58%	-4.26%
国机汽车		17.87%	-20.21%
北巴传媒		9.06%	-13.45%
被评估单位		-0.39%	-13.37%

可比公司中，营业收入规模最大的是广汇汽车，2020 年公司实际完成营业收入约 1,584.42 亿元，较 2019 年减少 7.05%。可比公司中销售收入降幅最大的是国机汽车，2020 年公司实现营业收入约 441.34 亿元，较 2019 年下降 15.39%。被评估单位 2020 年营业收入较 2019 年上升 3.93%。从数据和汽车销售市场行情来看，最近几年销售收入均呈现下降趋势。

## ②盈利能力

可比公司及被评估单位 2018 年至 2020 年净利润见下表。

单位：人民币万元

项目	2018A	2019A	2020A
净利润			
广汇汽车	397,392	331,521	182,834
国机汽车	55,039	54,468	25,030
北巴传媒	13,076	10,365	7,219
被评估单位	176	901	-269
净利润增长率			
广汇汽车		-16.58%	-44.85%
国机汽车		-1.04%	-54.05%
北巴传媒		-20.73%	-30.35%
被评估单位		411.63%	-129.80%

可比公司及被评估单位 2020 年度主要指标如下：

公司名称	ROE (摊薄) (%)	ROA (%)
广汇汽车	3.74	1.27
国机汽车	4.06	0.71
北巴传媒	3.82	1.52
被评估单位	-2.28	-0.92

近两年被评估单位所处行业处于调整阶段，大部分公司营业收入在 2019 年和 2020 年均呈下降趋势，其营业利润亦呈下降态势，汽车销售行业遇到瓶颈期。2020 年 2 月，中国汽车流通协会向国家发改委提出了若干项政策建议，主要是开放限购限行政策，完善便利二手车交易的政策环境等措施，及时缓解汽车经销商经营困难，及时增强汽车市场发展后劲，进一步拉动和扩大汽车消费，可比公司净资产收益率（摊薄）和总资产收益率均低于行业中游水平。

### （3）价值比率的选取

价值比率是指以价值或价格作为分子，以财务数据或其他特定非财务指标等作为分母的比率。价值比率可以按照分子或分母的性质分为盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率；也可以按照分子所对应的口径划分为权益价值比率和企业整体价值比率。企业整体价值比率主要包括：

#### 1) 盈利比率

$$\textcircled{1} \text{息税前 (EBIT) 比率} = \text{EV} / \text{EBIT}$$

企业整体价值 (EV) = 股价 × 发行的普通股股数 + 付息债务 - 溢余现金 - 非经营性资产净额

股价可选择评估基准日当天或 20 日、30 日、60 日股票的收盘价或均价。

$$\text{EBIT} = \text{利润总额} + \text{利息支出} = \text{净利润} + \text{所得税} + \text{利息支出}$$

$$\textcircled{2} \text{息税折旧摊销前 (EBITDA) 价值比率} = \text{EV} / \text{EBITDA}$$

$$\text{EBITDA} = \text{EBIT} + \text{折旧/摊销}$$

$$\textcircled{3} \text{税后净经营收益 (NOIAT) 价值比率} = \text{EV} / \text{NOIAT}$$

$$\text{NOIAT} = \text{EBIT} - \text{所得税} + \text{折旧/摊销}$$

$$\textcircled{4} \text{市盈率 (P/E)} = \text{股价} / \text{每股收益}$$

#### 2) 资产比率

$$\textcircled{1} \text{市净率 (P/B)} = \text{股价} / \text{每股净资产}$$

②总资产价值比率 = EV / 总资产价值

③总资产或有形资产比率 = EV / TBVIC (总资产或有形资产账面值)

### 3) 收入比率

销售收入比率 = EV / S

### 4) 价值比率选择的一般原则

①对于亏损性企业选择资产类价值比率比收益类价值比率效果好;

②对于可比对象与目标企业资本结构存在重大差异的,一般应该选择全投资口径的价值比率;

③对于一些高科技行业或有形资产较少但无形资产较多的企业,盈利基础价值比率通常比资产基础价值比率效果好;

④如果企业的各类成本费用比较稳定,则可以选择收入基础价值比率;

⑤如果可比对象与目标企业税收政策存在较大差异,则选择税后收益的价值比率较好。

本次评估,由于被评估单位所处行业特点,汽车销售毛利率情况比较稳定,收入的大小决定了企业价值的大小,故本次评估选择收入基础价值比率作为价值比率。

## (4) 比率乘数的调整计算

### 1) 营业收入

根据可比公司公布的 2018 年-2020 年年报、预测数据以及被评估单位审计报告,各公司 2018 年至 2020 年营业收入如下:

单位:万元

公司名称	营业收入					
	2018A	2019A	2020A	2021E	2022E	2023E
广汇汽车	16,617,299	17,045,595	15,844,210	17,441,750	18,728,500	-
国机汽车	4,425,276	5,216,214	4,413,481	-	-	-

北巴传媒	479,406	522,833	452,517	561,100	635,100	-
被评估单位	71,120	70,839	61,371	-	-	-

本次企业价值倍数中的营业收入采用静态数据，即采用 2020 年数据。

## 2) 测算企业价值

本次评估价值比率计算使用的股价为评估基准日前 30 个交易日均价，测算其权益市值：

单位：万元

2020/12/31	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
股本（万股）	811,030	145,688	80,640
流通股（万股）	811,030	102,974	80,640
限售股（万股）	-	42,714	-
股价（元/股）	3.23	6.21	3.77
权益市值（万元）	2,619,627	878,194	304,013

付息债务包括短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款、其他流动负债、应付债券，其市值一般和账面值一致。

单位：万元

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>付息债务</b>	<b>5,918,282</b>	<b>469,996</b>	<b>35,779</b>
短期借款	3,034,249	201,198	20,892
一年内到期的非流动负债	1,024,303	127,988	14,887
长期借款	1,244,821	140,810	-
应付债券	614,909	-	-

注：本次评估中企业价值的定义包含少数股东权益。

权益市值、债务价值合计即为企业价值。企业价值测算见下表：

单位：万元

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>企业价值</b>	<b>9,198,022</b>	<b>1,338,766</b>	<b>351,210</b>
权益市值	2,619,627	878,194	304,013
付息债务	5,918,282	469,996	35,779
少数股东权益	660,114	-9,425	11,418
P/B 倍数	1.00	1.00	1.00
少数股东权益账面数	660,114	-9,425	11,418

各公司有非经营性资产、负债，溢余资产为便于各公司之间的比较，对非经

营性资产、负债及溢余资产进行调整。本次选取 2020 年营业收入来计算企业价值倍数。调整后的企业价值及企业价值倍数见下表。

单位：万元

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒
<b>溢余资产</b>	<b>1,589,461</b>	<b>90,047</b>	<b>74,642</b>
<b>非经营资产负债</b>	<b>891,471</b>	<b>304,654</b>	<b>50,610</b>
<b>资产</b>	<b>1,095,908</b>	<b>366,717</b>	<b>51,523</b>
交易性金融资产	17,531	87,319	-
衍生金融资产	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	22,349	107,635	28,324
持有至到期投资	-	-	-
其他非流动金融资产	4,658	-	-
应收股利	229	-	-
应收利息	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
长期应收款	745,832	116,126	3,532
投资性房地产	-	-	-
长期股权投资	252,343	13,099	17,538
递延所得税资产	52,966	42,539	2,128
<b>负债</b>	<b>204,436</b>	<b>62,063</b>	<b>913</b>
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	12,950	-	-
应付股利	2,587	24,769	7
应付利息	-	-	-
递延所得税负债	188,899	37,294	906
<b>调整后企业价值</b>	<b>6,717,090</b>	<b>944,065</b>	<b>225,959</b>
营业收入 (S)	15,844,210	4,413,481	452,517
<b>调整后的 EV / S</b>	<b>0.42</b>	<b>0.21</b>	<b>0.50</b>

### 3) 影响价值倍数的因素调整

影响企业价值倍数 (EV/S) 的指标主要包括三项：销售毛利率、权益资本成本 WACC 及收入增长率 g。也就是说，当上述指标一致时，由企业内在价值所确定的估值水平 EV/S 是一致的。

#### ①销售毛利率 (销售毛利=营业收入—营业成本)

2020 年可比公司及被评估单位销售毛利率见下表：

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
毛利率	8.24%	8.55%	16.28%	5.62%

### ②营业收入增长率

可比公司及被评估单位 2020 年的预计增长率为：

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
2020 年营业收入增长率 g	-7.05%	-15.39%	-13.45%	-13.37%

### ③资本成本

经测算，可比公司及被评估单位的资本成本见下表。

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
WACC	7.1%	10.1%	13.7%	8.70%

### ④被评估单位的价值倍数

通过对比分析，考虑到评估对象和各可比公司各项指标间仍有差异，评估人员采取对相关指标进行打分，并对 EV/S 值进行修正的方式，以消除这些差异。

评估对象作为比较基准和修正目标，因此将评估对象即被评估单位各指标系数均设为 100，可比交易案例各指标系数与评估对象比较后确定，低于评估对象指标系数的则打分小于 100，高于评估对象指标系数的则打分大于 100。

根据上述修正系数确定的方法，各价值比率影响因素修正系数及调整后企业价值倍详见下表：

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
<b>对比指标</b>				
销售毛利率	8.24%	8.55%	16.28%	5.62%
增长率 g	-7.05%	-15.39%	-13.45%	-13.37%
资本成本 WACC	7.1%	10.1%	13.7%	8.70%
所得税率 T	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
<b>指标分值</b>				
销售毛利率	107	108	118	100

项目	广汇汽车	国机汽车	北巴传媒	被评估单位
增长率 g	116	95	99	100
资本成本 WACC	103	97	90	100
所得税率 T	100	100	100	100
<b>调整系数</b>				
销售毛利率	0.93	0.93	0.85	1
增长率 g	0.86	1.05	1.01	1
资本成本 WACC	0.97	1.03	1.11	1
所得税率 T	1.00	1.00	1.00	1
<b>合计调整系数</b>	<b>0.78</b>	<b>1.01</b>	<b>0.95</b>	1
企业价值倍数	0.42	0.21	0.50	
调整后企业价值倍数	0.33	0.21	0.48	
<b>企业价值倍数平均</b>	<b>0.34</b>			

根据调整后的企业价值倍数，取调整后的可比公司企业价值倍数的算术平均数，被评估单位的企业价值倍数为 0.34。

#### (5) 缺少流通折扣的估算

同对东方汽车的评估，由于被评估单位属于未上市企业，故本次评估取流通性折扣平均值 28.01%作为评估人员最后采用的缺少流通折扣率。

#### (6) 溢余资产、非经营性资产的价值

所谓非经营性资产及负债是经过分析辨识出来的与被评估企业主营业务没有直接关系的资产及负债。由于这些资产及负债对被评估企业的主营业务没有直接贡献，并且在采用市场法进行估算时也没有考虑这些资产及负债的贡献。因此，采用市场法得出的评估结论没有包括上述资产及负债，但这些仍然是被评估企业的资产及负债，因此将经过分析、辨识出来的非经营性资产及负债单独评估出其市场价值后加回到采用市场法估算的结论中。

根据测算，企业非经营性资产及负债为-3,097.00 万元。测算过程见下表：

单位：万元

科目名称	内容	账面值	评估值
非经营性资产		2,042.00	4,916.00

长期股权投资	长期股权投资	2,029.00	4,903.00
长期应收款	整车厂长期保证金	11.00	11.00
递延所得税资产	资产减值等	2.00	2.00
<b>非经营性负债</b>		<b>5,949.00</b>	<b>5,949.00</b>
其中：		-	-
应付股利	研发拨款	79.00	79.00
其他应付款	资金池	5,867.00	5,867.00
应付利息	计提利息	3.00	3.00
<b>非经营性资产合计</b>		<b>-3,907.00</b>	<b>-1,033.00</b>

企业的溢余资产主要为评估基准日非正常需要的货币资金，考虑到：企业可以通过科学计划减少现金使用量，不需要为日常经营而保持巨额现金；基准日时点的货币资金不完全是该时点正常需要的货币资金金额；对预测期内企业营运资金中正常需要的最低现金保有量进行了预测。

根据企业生产经营活动的特点，确定其最低货币资金保有量，以企业基准日货币资金的账面值合计数减去最低现金保有量，计算得出溢余资金为4,937万元。具体计算如下：

单位：万元

项目	被评估单位
货币资金	11,623
营业成本	81,964
税金及附加	188
销售费用	4,009
管理费用	3,272
研发费用	-
财务费用	118
所得税	400
当期计提的折旧与摊销	9,720
月付现成本	6,686
<b>溢余资产</b>	<b>4,937</b>

付息债务为账面短期借款 1,881 万元。

少数股东权益取基准日调整后账面值 824 万元。



## (7) 股东全部权益

被评估单位 2020 年营业收入（剔除三家即将动拆迁的长期股权投资单位 2020 年营业收入）为 61,371 万元，计算出经营性资产价值后，计算非经营资产的价值。把企业的经营性资产的价值与企业的非经营性资产的价值相加，就得到企业价值。从企业价值中扣除付息债务，即为公司的权益价值。

单位：人民币万元

序号	项目	评估值
1	营业收入	61,371
2	EV / S 倍数	0.34
3	经营性企业价值	20,733
4	减：付息债务	1,881
5	溢余资产	4,937
6	非经营性资产及负债	-1,033
7	权益初步价值	22,756
8	减：流动性折扣	28.10%
9	折扣后权益价值	16,362
10	少数股东权益	824
11	股东全部权益价值	15,500

本次股东全部权益价值（即市场法的评估结论）为 15,500.00 万元人民币（取整）。

### 3、市场法评估结果

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，新纪元汽车合并口径净资产的评估值为 155,000,000.00 元。较合并口径审计后的归属于母公司所有者权益评估增值 37,342,126.02 元，增值率 31.74%。较审计后母公司的净资产评估增值 32,250,960.49 元，增值率 26.27%。

## (六) 评估结论及分析

### 1、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，无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司总资产评估值为 155,894,793.34

元，负债评估值为 1,885,173.92 元，股东全部权益价值评估值为 154,009,619.42 元，大写人民币：壹亿伍仟肆佰万玖仟陆佰壹拾玖元肆角贰分。评估增值 31,260,579.91 元，增值率 25.47%。新纪元汽车在评估基准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

金额单位：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	44,632,151.23	44,632,151.23		
货币资金	44,605,989.22	44,605,989.22		
预付账款净额	23,599.27	23,599.27		
其他流动资产	2,562.74	2,562.74		
二、非流动资产合计	80,002,062.20	111,262,642.11	31,260,579.91	39.07
长期股权投资净额	74,597,693.32	92,700,766.11	18,103,072.79	24.27
投资性房地产净额	221,473.35	527,000.00	305,526.65	137.95
固定资产净额	431,521.47	632,276.00	200,754.53	46.52
无形资产净额	4,751,374.06	17,402,600.00	12,651,225.94	266.26
三、资产总计	124,634,213.43	155,894,793.34	31,260,579.91	25.08
四、流动负债合计	1,885,173.92	1,885,173.92		
预收账款	25,456.65	25,456.65		
应付职工薪酬	242,130.93	242,130.93		
应交税费	330,791.31	330,791.31		
应付股利（应付利润）	791,558.00	791,558.00		
其他应付款	495,237.03	495,237.03		
五、负债总计	1,885,173.92	1,885,173.92		
六、净资产	122,749,039.51	154,009,619.42	31,260,579.91	25.47

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下：

（1）长期股权投资评估增值 18,103,072.79 元，增值率 24.27%，增值主要原因为：下属部分子公司涉及动拆迁补偿，补偿金额较大，造成评估增值。这也是本次资产基础法评估增值的主要原因。

(2) 投资性房地产评估增值 305,526.65 元，增值率 137.95%，增值主要原因为：近年人工与材料价格上涨等因素导致评估增值较大。

(3) 固定资产评估增值 200,754.53 元，增值率 46.52%，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；设备类固定资产的经济使用年限和财务折旧年限差异造成固定资产评估增值。

(4) 无形资产评估增值 12,651,225.94 元，增值率 266.26%，增值主要原因为：近年来土地价格上涨造成。

## **2、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，无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司合并口径净资产的评估值为 15,500.00 万元（取整），大写人民币：壹亿伍仟伍佰万元整。较合并口径审计后的归属于母公司所有者权益评估增值 37,342,126.02 元，增值率 31.74%。较审计后母公司的净资产评估增值 32,250,960.49 元，增值率 26.27%。

## **3、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 154,009,619.42 元，市场法评估结果为 155,000,000.00 元，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。

无锡市新纪元汽车贸易集团有限公司股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的评估值为 154,009,619.42 元。

## **三、公司董事会对本次交易标的评估合理性以及定价的公允性分析**

公司董事会根据相关法律、法规和规范性文件的规定，在详细核查了有关评估事项以后，现就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表如下意见：

#### **（一）关于评估机构的独立性**

本次交易标的资产的评估机构为申威评估。申威评估具有从事资产评估工作的专业资质及丰富的业务经验，能够胜任本次资产评估工作。申威评估及其经办评估师与公司、本次交易相关各方除本次交易的业务关系外，无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突。因此，申威评估具有专业胜任能力和独立性。

#### **（二）关于评估假设前提的合理性**

本次交易相关评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

#### **（三）关于评估方法与评估目的的相关性**

本次交易中资产评估的目的是确定标的资产在评估基准日的市场价值，为本次交易提供价格参考依据，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致。申威评估按照国家有关法规与行业规范的要求，根据评估目的及标的资产实际特点，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，运用了符合评估资产实际情况的评估方法，评估结论合理，评估目的与评估方法具备相关性。

#### **（四）评估定价公允性**

本次交易的评估实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，评估结果具有公允性。

综上所述，上市公司董事会认为：上市公司为本次交易所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，出具的资产评

估报告的评估结论合理，标的资产定价公允。

## （五）交易定价合理性分析

### 1、交易标的的估值水平

本次交易采用资产基础法和市场法对拟出售标的公司股权进行评估，以资产基础法评估结果作为评估结论。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0158 号），截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为 199,426.21 万元，评估增值 41,756.64 万元，增值率 26.48%。

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字（2021）第 0159 号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为 15,400.96 万元，评估增值 3,126.06 万元，增值率 25.47%。

本次交易价格对应的标的公司全部股权价值为 214,827.18 万元，经交易各方友好协商，本次交易标的资产交易价格确定为 109,500.00 万元。

2020 年末标的公司合计归母净资产为 153,717.06 万元，本次交易作价对应的市净率为 1.40 倍。

根据 2018-2020 年标的公司财务数据（合并口径）测算，本次交易作价对应的市盈率情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
东方汽车归母净利润（A）	5,088.83	8,479.20	24,741.60
东方汽车扣非后的归母净利润（B）	2,816.39	6,136.42	8,116.77
新纪元归母净利润（C）	-43.39	699.44	461.83
新纪元扣非后的归母净利润（D）	-90.62	562.81	-1,061.76
标的资产归母净利润合计（E=A+C）	5,045.44	9,178.64	25,203.43
标的资产扣非后的归母净利润合计（F=B+D）	2,725.77	6,699.23	7,055.01
本次交易作价（G）	109,500.00	109,500.00	109,500.00
对应当年归母净利润的 PE（倍）（H=G/(E*51%）	42.55	23.39	8.52

对应当年扣非后归母净利润的 PE（倍） ( $I=G/(F*51\%)$ )	78.77	32.05	30.43
-------------------------------------------	-------	-------	-------

如上表所示,本次交易作价对应 2018-2020 年的市盈率分别为 42.55 倍、23.39 倍、8.52 倍,其中 2020 年度市盈率较低的原因是东方汽车 2020 年处置参股公司长期股权投资产生了 19,141.78 万元的非经常性投资收益。剔除非经常性损益影响后,本次交易作价对应 2020 年度扣非后的市盈率为 30.43 倍,与对应 2019 年度扣非后的市盈率基本一致。

## 2、同行业上市公司估值比较

除大东方外,中信证券行业分类中“汽车销售及服务行业”A 股上市公司有 6 家,剔除市盈率为负的中华控股(600653.SH)后,截至 2020 年末其余 5 家可比同行业上市公司的市净率和市盈率情况如下:

证券代码	证券简称	市盈率(TTM)	市盈率(TTM,扣非后)	市净率(LF)
600297.SH	广汇汽车	13.92	13.76	0.59
601258.SH	ST 庞大	4.56	-4.72	0.98
600335.SH	国机汽车	28.18	42.91	0.71
605151.SH	西上海	26.78	27.60	2.51
000757.SZ	浩物股份	58.04	89.39	1.79
平均值		<b>26.30</b>	<b>33.79</b>	<b>1.32</b>
中位数		<b>26.78</b>	<b>27.60</b>	<b>0.98</b>

注:数据来源于 Wind 资讯,市盈率、市净率取值时点为 2020 年 12 月 31 日。

本次交易价格对应 2020 年净利润市盈率为 8.52 倍,低于可比同行业上市公司市盈率(扣非前)的平均值和中位数,主要是因为东方汽车 2020 年处置参股公司长期股权投资产生了 19,141.78 万元的非经常性投资收益。剔除非经常性损益影响后,标的公司 2020 年合并报表口径归母扣非净利润合计为 7,055.01 万元,对应扣非后的市盈率为 30.43 倍,高于可比同行业上市公司的中位数,低于可比同行业上市公司平均值。

如前文所述,本次交易对应 2019 年度及 2018 年度净利润的市盈率分别为 23.39 倍和 42.55 倍,对应扣非后的市盈率分别为 32.05 倍和 78.77 倍,扣非前市

盈率与可比同行业上市公司的市盈率水平基本一致，扣非后市盈率高于可比同行业上市公司的中位数和平均值。因此，本次交易的市盈率与同行业上市公司相比处于合理范围内。

本次交易价格对应 2020 年 12 月 31 日合并报表口径净资产的市净率为 1.40 倍，略高于同行业可比上市公司市净率的平均值和中位数。

### 3、可比交易估值比较

本次重大资产出售的标的资产主营业务是汽车销售及服务业务，2010 年以来 A 股市场已完成的境内同行业标的资产的出售与购买案例主要如下：

序号	上市公司	收购/出售标的	股权比例	评估基准日	交易价格 (万元)	交易市盈率 (扣非前)	交易市盈率 (扣非后)	交易市 净率
1	申华控股	申华晨宝	100%	2017-03-31	39,300.00	13.60	14.59	40.72
2	申华控股	东昌汽投	22.10%	2017-03-31	47,324.21	22.05	37.08	1.99
3	广汇汽车	广汇汽车 (借壳上市)	100%	2014-06-30	2,427,000.00	15.14	17.35	1.69
4	国机汽车	中国进口 汽车(借壳上市)	100%	2010-06-30	258,796.13	9.66	11.65	1.44
<b>平均值</b>						<b>15.11</b>	<b>20.17</b>	<b>11.46</b>
<b>中位数</b>						<b>14.37</b>	<b>15.97</b>	<b>1.84</b>

本次交易价格对应 2020 年净利润市盈率为 8.52 倍，低于同行业上市公司交易案例市盈率（扣非前）的平均值和中位数，主要是因为东方汽车 2020 年处置参股公司长期股权投资产生了 19,141.78 万元的非经常性投资收益。剔除非经常性损益影响后，标的公司 2020 年合并报表口径归母扣非净利润合计为 7,055.01 万元，对应扣非后的市盈率为 30.43 倍，远高于交易案例扣非前后市盈率的平均值和中位数。

本次交易对应 2019 年度及 2018 年度净利润的市盈率分别为 23.39 倍和 42.55 倍，对应扣非后的市盈率分别为 32.05 倍和 78.77 倍，均高于同行业上市公司交易案例的市盈率水平。

本次交易价格对应 2020 年 12 月 31 日合并报表口径净资产的市净率为 1.40 倍，低于同行业交易案例市净率的平均值和中位数，主要原因是可比交易案例个数较少，且交易案例时间间隔较远，汽车行业景气度变化较大。申华控股交易市净率较大的原因是其合并报表中少数股东权益远大于归母公司所有者的净资产，剔除申华控股案例后，其余可比交易案例的交易市净率平均值为 1.70，中位数为 1.69，与本次交易市净率较为接近。

综上所述，通过与同行业上市公司以及可比交易的市盈率、市净率相比较，标的公司的交易定价具有一定的合理性。

#### （六）前后两次交易资产评估增值率差异较大的原因及合理性

##### 1、标的公司和前期转让参股公司在经营业绩、财务数据、资产构成等方面的具体对比情况

2018-2019 年，标的公司东方汽车（合并报表）、新纪元汽车（合并报表）和前期转让的参股公司无锡永达东方汽车销售服务有限公司（以下简称“无锡永达”）（单体报表，无合并报表）、南通东方永达佳晨汽车销售服务有限公司（以下简称“南通永达”）（单体报表，无合并报表）在经营业绩、财务数据、资产构成等方面的对比情况具体如下：

单位：万元

报告期	项目	东方汽车	新纪元汽车	无锡永达	南通永达
2018 年末 /2018 年度	流动资产	134,557.04	29,126.28	29,037.81	13,205.86
	非流动资产	138,060.63	4,317.39	7,180.95	5,983.60
	资产合计	272,617.67	33,443.67	36,218.76	19,189.46
	流动负债	152,874.71	18,595.60	23,641.22	9,534.56
	非流动负债	10,066.78	60.00	243.75	143.50
	负债合计	162,941.48	18,655.60	23,884.97	9,678.05
	归属于母公司 所有者权益	106,409.50	10,640.01	12,333.79	9,511.40



	股东权益合计	109,676.19	14,788.07	12,333.79	9,511.40
	营业收入	577,910.67	107,406.87	117,096.98	80,189.27
	营业利润	7,030.55	472.30	7,284.99	6,086.80
	净利润	5,460.34	176.14	5,445.87	4,564.30
	归属于母公司 股东的净利润	5,088.83	-43.39	5,445.87	4,564.30
2019 年末 /2019 年度	流动资产	143,647.91	27,275.10	18,065.52	12,761.48
	非流动资产	129,590.50	4,124.68	6,689.78	5,742.76
	资产合计	273,238.41	31,399.79	24,755.30	18,504.24
	流动负债	145,892.99	15,802.57	12,562.22	9,180.00
	非流动负债	8,989.97	35.00	240.12	174.22
	负债合计	154,882.96	15,837.57	12,802.34	9,354.22
	归属于母公司 所有者权益	114,910.00	11,311.97	11,952.95	9,150.02
	股东权益合计	118,355.45	15,562.21	11,952.95	9,150.02
	营业收入	600,732.99	103,982.79	122,914.97	85,088.30
	营业利润	10,665.70	1,045.65	5,975.77	4,987.95
	净利润	9,561.21	901.19	4,520.45	3,746.49
	归属于母公司 股东的净利润	8,479.20	699.44	4,520.45	3,746.49

由上表可见，本次交易标的公司资产规模、收入规模要显著高于前次所转让的无锡永达和南通永达，但无锡永达和南通永达均具有较强的盈利能力，2018年，两家主体合计净利润显著高于本次交易标的公司合计金额，2019年也基本一致。主要是由于无锡永达和南通永达为高端汽车品牌保时捷车辆的高端4S店，得益于高端品牌定位，其经营业绩受传统汽车行业下行影响较小，资产盈利能力强。

而本次交易拟出售的标的公司以中低端4S店经营为主，除少数宝马、雷克萨斯等品牌4S店盈利外，其余多数中低端4S店受传统汽车行业下行影响较大而处于亏损状态。相比于前次转让的参股公司，本次拟出售的标的公司虽然资产、收入规模更大，但盈利水平低，资产盈利能力相比较差。

## 2、前后两次交易资产评估增值率差异较大的原因及合理性

### (1) 前后两次交易采用的评估方法不同

## 1) 前次转让参股公司采用的评估方法

前次转让参股公司所采用的评估方法为资产基础法和未来收益法。截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，无锡永达资产基础法下股东全部权益价值评估值为 8,957.69 万元，评估增值率为-25.06%，收益法下股东全部权益价值评估值为 44,600.00 万元，评估增值率为 273.13%；南通永达资产基础法下股东全部权益价值评估值为 7,510.56 万元，评估增值率为-17.92%，收益法下股东全部权益价值评估值为 31,300.00 万元，评估增值率为 242.08%。

由于收益法评估是从资产的未来盈利能力的角度对企业价值的评价，是被评估企业客户资源、内控管理、核心技术、管理团队、管理经验和实体资产共同作用下的结果。同时，无锡永达和南通永达主营高端汽车品牌保时捷车辆的销售与服务，受传统汽车市场下行发展趋势影响小，预计经营前景较好，盈利能力较强，资产组合能够发挥相应效用，额外考虑上市公司出售资产的实际情况，故最终均采用评估增值较高的收益法结果作为评估结果。

采用收益法评估结果增值率较高的原因是：（1）高档品牌车辆的销售及售后服务所形成的盈利情况较好；（2）两家参股公司近年来利润分配较多，导致了股东全部权益账面值较低。

## 2) 本次拟出售标的公司采用的评估方法

本次拟出售的标的公司采用的评估方法为资产基础法和市场法。截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，东方汽车资产基础法下股东全部权益价值评估值为 199,426.21 万元，评估增值率为 26.48%，市场法下股东全部权益价值评估值为 199,800.00 万元，评估增值率为 26.72%；新纪元汽车资产基础法下股东全部权益价值评估值为 15,400.96 万元，评估增值率为 25.47%，市场法下股东全部权益价值评估值为 15,500.00 万元，评估增值率为 26.27%。

标的公司最近几年的净利润中投资收益占比较高，扣除非经常性损益后的净利润较小，资产盈利能力较差。标的公司下属子公司以中低端 4S 店经营为主，除少数宝马、雷克萨斯等品牌 4S 店盈利外，其余多数中低端 4S 店受传统汽车行业下行影响较大而处于亏损状态，未来预期收益的可预测性不强。因此本次评估未使用收益法作为评估方法。

由于资产基础法结果与市场法结果接近，较能客观反映标的公司的股东全部权益价值，而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。考虑标的公司所处行业的特点及其主要资产特性，最终采用资产基础法结果作为本次评估结果。

综上，前后两次交易资产评估增值率差异较大的原因主要为被评估公司的实际经营业绩和资产盈利情况有所不同，从而导致了采用的评估方法有所差异。

### (2) 本次交易采用资产基础法评估增值率高于前两次交易的评估增值率

前次转让参股公司采用资产基础法的评估结果增值率分别为-25.06%和-17.92%，本次拟出售标的公司采用资产基础法的评估结果增值率分别为 26.48%和 25.47%。

本次评估中东方汽车和新纪元汽车投资性房地产及无形资产评估增值较多，导致了前后两次评估中资产基础法下的评估增值率所有差异。东方汽车和新纪元汽车有较多的土地使用权，近年来土地价格上涨造成了投资性房地产及无形资产的评估增值较大。

本次标的公司资产基础法评估过程中无形资产-土地使用权的评估采用市场比较法，评估增值合理。剔除无形资产-土地使用权的增值影响后，前后两次评估中资产基础法下的评估增值率接近，具有合理性。

### (3) 本次交易对应的估值水平与前次转让基本一致

前次转让的评估基准日为2019年12月31日，本次交易的评估基准日为2020年12月31日，两次交易最终采用的评估值所对应的市盈率情况如下：

单位：万元

公司名称	最终评估价值	2019年 归母净利润	2020年 归母净利润	对应市盈率 (倍)
无锡永达	44,600.00	4,520.45		9.87
南通永达	31,300.00	3,746.49		8.35
合计	75,900.00	8,266.94		9.18
东方汽车	199,426.21		24,741.60	8.06
新纪元汽车	15,400.96		461.83	33.35

合计	214,827.18		25,203.43	8.52
----	------------	--	-----------	------

如上表所示，前次转让评估值对应的市盈率为 9.18 倍，本次交易标的公司评估值对应的市盈率为 8.52 倍，基本一致。如前文所述，若考虑扣除非经常性损益，本次交易评估值对应的市盈率为 30.43 倍，远高于前次转让对应的估值水平。

因此，本次交易资产评估增值率符合标的资产实际经营和资产状况，具有合理性，不存在损害上市公司利益的情形。

#### 四、独立董事对本次交易评估事项的独立意见

公司独立董事对本次交易相关评估事项发表的独立意见如下：

“本次交易的评估机构上海申威资产评估有限公司具有证券期货从业资格，评估机构及其经办评估师与公司不存在现实及预期的利益关系或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对标的资产在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的具备相关性。评估结果客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际情况，各类资产的评估方法适当，评估结果具有公允性。”

## 第六节 本次交易主要协议

上市公司与交易对方大厦集团于 2021 年 6 月 1 日签署了《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售协议》，对协议各方的权利义务做出了明确约定，协议主要内容如下：

### 一、标的资产交易价格的确定

截至评估（审计）基准日，以经大东方股份聘请的已完成证券服务业务备案的申威评估确定的标的资产评估值 109,561.86 万元为作价依据，并经双方友好协商，最终确定标的资产的交易价格为人民币 109,500.00 万元，其中东方汽车 51% 股权作价 101,649.94 万元，新纪元汽车 51% 股权作价 7,850.06 万元。

### 二、交易方案及支付方式

1、大厦集团以向大东方股份支付现金的方式购买标的资产。

2、标的资产转让价款及支付

（1）大厦集团须于本协议生效之日起 10 个工作日内，向大东方股份足额支付第一期转让价款，即标的资产转让价款总额的 10%（人民币 10,950.00 万元）；

（2）大厦集团须于本协议生效之日起 45 个工作日内，向大东方股份足额支付第二期转让价款，即标的资产转让价款总额的 45%（人民币 49,275.00 万元）；

（3）大厦集团须于本协议“交割事项”约定的交割完成之日起 30 日内，向大东方股份足额支付第三期转让价款，即标的资产转让价款总额的 35%（人民币 38,325.00 万元）；

（4）大厦集团须于本协议“交割事项”约定的交割完成之日起 60 日内，向大东方股份足额支付第四期转让价款，即标的资产转让价款总额的 10%（人民币 10,950.00 万元）；

（5）大厦集团应按照协议的约定，将标的资产的转让价款及时、足额汇入大东方股份指定的银行账户。

### 三、交割事项

#### 1、标的资产交割的前提条件

(1) 本协议成立且生效；

(2) 新纪元汽车的股东无锡市机电设备有限公司以明示或默示的方式同意转让新纪元汽车股权并放弃相关优先购买权；

(3) 大厦集团已按照协议交易方案的约定支付完毕标的资产第二期转让价款。

为免疑义，上述条件为本次交易的交割前提条件，交割条件未满足的，新纪元汽车及东方汽车股权均不得交割。

2、本协议生效之日起 90 日内为标的资产交割期，双方应尽最大努力满足上述交割条件，但如因协议“标的资产交割的前提条件”第（2）项约定的交割条件未满足而无法在交割期内完成交割的，本协议任一方均有权终止本协议，双方互不承担责任。

3、大东方股份应积极协助办理与标的资产有关的权属变更或过户手续。

4、双方同意，标的资产自交割完成日起，大厦集团即成为标的资产的合法所有者，享有并承担与标的资产有关的一切权利和义务。

5、本次交易不涉及债权债务的转移问题，标的公司债权债务关系保持不变。

6、交易双方同意，为履行标的资产的交割相关的手续，双方将密切合作并采取一切必要的行动。

### 四、过渡期安排

1、过渡期内，大东方股份对标的公司及其资产负有善良管理义务。大东方股份应以公平交易为原则、在正常业务经营的范围内经营标的公司，并在所有实质方面均应遵守所有适用法律和企业或行业惯例，不得改变标的资产的业务性质、范围和经营方式。

2、标的资产过渡期内产生的盈利或亏损均由大厦集团享有或承担，即标的资产的交易价格不因标的资产在过渡期间的损益进行调整。

## 五、职工安置方案

1、本次交易不涉及标的公司人员的重新安排或职工安置事宜，原由标的公司聘任的员工在交割完成后仍然由标的公司按照劳动合同的约定继续聘用。

2、标的公司员工于交割完成日后的工资、社保费用、福利费用均由标的公司继续承担。

## 六、协议生效条件

1、本协议自交易双方法定代表人/授权代表签字且加盖各自公章之日起成立，并自与本次交易相关的协议、议案均已经按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律、法规、规章、规范性文件和大东方股份章程的规定获得大东方股份董事会、股东大会的批准同意之日起生效。

2、若因本协议“协议生效条件”第1项下之生效条件未能成就，致使本协议无法生效的，交易双方各自承担因签署、准备履行本协议所支付之费用，协议任何一方不追究协议他方的法律责任。

3、若无法实现或满足本协议“协议生效条件”第1项下条件的情形，双方应友好协商，在继续共同推进本次重组的原则和目标下，按相关政府或监管部门要求的或有关法律规定的方式和内容，对本次重组方案进行修改、调整、补充、完善，以使前述目标最终获得实现。

## 七、双方的声明、承诺和保证

1、大东方向大厦集团作出如下声明、承诺和保证：

(1) 大东方是一家依据中国法律有效设立并依法存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，其有权签署本协议且能够独立地承担民事责任；

(2) 大东方对本协议项下的标的资产拥有合法、有效和完整的处分权；

(3) 本协议的签署与履行并不构成大东方违反其作为一方或对其有约束力的任何章程性文件、已经签署的协议及获得的许可，也不会导致其违反或需要获得法院、政府部门、监管机构发出的判决、裁定、命令或同意；

(4) 大东方向大厦集团提供的与本协议有关的所有文件、资料和信息是真实、准确和有效的，保证不存在任何已知或应知而未向对方披露的、影响本协议签署的违法事实及法律障碍；

(5) 大东方将积极签署并准备与本次交易有关的一切必要文件，并在本协议生效后按本协议约定实施本次交易方案；

(6) 大东方将遵守中国法律、法规规定的有关公司经营中所适用的关于反腐败、反贿赂及反洗钱之法律；

(7) 本协议中的任何陈述、保证与承诺在本协议签署之日至交割完成之日均应是真实、准确和完整的。

## 2、大厦集团向大东方作出如下声明、承诺和保证：

(1) 大厦集团是一家依据中国法律有效设立并依法存续的境内企业法人，具有相应的民事权利能力与民事行为能力，有权签署本协议且能够独立地承担民事责任；

(2) 大厦集团具有良好的财务状况和支付能力，且大厦集团本次交易的收购资金来源合法合规；

(3) 大厦集团具有良好的商业信用，无不良经营记录；

(4) 大厦集团受让本协议项下的标的资产符合法律、法规的规定，并不违背中国境内的相关法律、政策；

(5) 大厦集团受让本协议项下的标的资产事项已经大厦集团内部程序批准同意及相关主管部门的核准同意（如需），本协议的签署与履行并不构成大厦集团违反其作为一方或对其有约束力的任何章程性文件、已经签署的协议及获得的许可，也不会导致其违反或需要获得法院、政府部门、监管机构发出的判决、裁



定、命令或同意；

(6) 大厦集团将积极签署并准备与本次交易有关的一切必要文件，并与大东方共同向有关审批部门办理相关审批手续；

(7) 大厦集团保证其所提供信息的真实、准确和完整，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担全部法律责任，保证不存在任何已知或应知而未向对方披露的、影响本协议签署的违法事实及法律障碍；

(8) 过渡期内及交割完成日后，标的公司及其子公司因诉讼/仲裁或纠纷事项所产生的法律后果及相关损益均由大厦集团享有/承担，大厦集团不得以任何理由向大东方追偿相关损失或要求大东方承担相应的法律后果。

3、截至本协议签署日，交易双方已充分沟通且大厦集团已知悉：(1) 标的公司历史沿革中的相关程序可能存在瑕疵；(2) 标的公司拥有的房屋所有权、土地使用权、知识产权、承租财产等全部财产的情况及相关的产权存在的瑕疵情况；(3) 标的公司历史上曾受到过行政处罚情况；交割完成后，标的公司及/或大厦集团因前述事项遭受损失的，相关的损失及相应的法律后果均由标的公司及大厦集团自行承担，大东方股份不因此向大厦集团承担任何赔偿或补充责任。

4、在本协议中的任何声明、保证与承诺在本协议签署之日至交割完成日均应是真实、准确和完整的。如因违反该等声明、保证与承诺导致大东方遭受任何损失的，大厦集团应赔偿大东方的全部损失。

## 八、协议的履行、变更与解除

- 1、本协议约定的各项权利与义务全部履行完毕，视为本协议最终履行完毕。
- 2、任何对本协议的修改、增加或删除均需以书面方式进行。
- 3、除本协议另有约定外，交易双方一致同意解除本协议时，本协议方可解除。

## 九、违约责任

1、本协议签署后，除不可抗力以外，任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务，或违反其在本协议项下作出的任何陈述、保证或承诺，均构成其违约，守约方有权要求违约方继续履行，亦有权要求违约方按照法律规定及本协议约定承担违约责任，无论守约方采取何种救济措施，违约方均应赔偿由此给守约方所造成的全部损失。

2、若大厦集团未按照本协议的约定及时、足额支付转让价款，大东方股份有权要求大厦集团继续履行本协议并支付相应的违约金，违约金的计算方式如下：

延期支付转让价款的违约金=转让价款的延期支付金额×5‰×延期天数

3、本协议生效后，如因本协议任一方的原因导致本次交易无法完成交割即构成违约。除本协议“交割事项”第2项约定的情形外，违约方应按照标的资产转让价款的10%(即人民币10,950.00万元)向守约方一次性支付违约金10,950.00万元；如守约方因此受到损失的，违约方还应承担相应的赔偿责任。

4、如本协议因未满足本协议“协议生效条件”所述生效条件而未生效的，任何一方均有权终止本协议，在此情况下双方互不承担任何责任。

## 第七节 独立财务顾问核查意见

### 一、基本假设

本独立财务顾问对本次交易所发表的核查意见是基于如下的主要假设：

- 1、本次交易各方均遵循诚实信用的原则，均按照有关协议条款全面履行其应承担的责任；
- 2、本次交易各方所提供的有关本次交易的资料具备真实性、准确性、完整性和及时性；
- 3、有关中介机构对本次交易出具的法律、财务审计、盈利预测和评估等文件真实可靠；
- 4、国家现行法律、法规、政策无重大变化，宏观经济形势不会出现恶化；
- 5、本次交易各方所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 6、交易各方所属行业的国家政策及市场环境无重大的不可预见的变化；
- 7、无其它人力不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 二、本次交易的合规性分析

#### （一）本次交易符合《重组管理办法》第十一条的相关规定

#### 1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

本次交易中，上市公司拟出售全资子公司东方汽车 51%的股权，出售控股子公司新纪元汽车 51%的股权。本次交易拟出售资产主要从事汽车销售及服务业务，本次交易完成后，上市公司主营业务为原有的百货零售、食品与餐饮业务，不属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中限制类、淘汰类行业或产品，符合国家相关产业政策。

本次重大资产重组不涉及环境污染问题，不存在违反环境保护、土地管理、反垄断等相关法律法规规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

## **2、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件**

本次交易不涉及增加或减少公司股本等情形，本次交易完成后，上市公司仍具备股票上市条件，符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

## **3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形**

本次交易已聘请具有证券期货业务资格的申威评估对标的公司进行评估，申威评估及其经办评估师与公司、标的公司以及交易对方均没有现实的及预期的利益或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告、估值报告符合客观、公正、独立、科学的原则。

本次交易标的资产的价格以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的评估报告的评估值或估值报告确定的估值为依据，由上市公司与交易对方协商确定。独立董事已就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性和评估定价的公允性发表了独立意见，认为评估机构独立、评估假设前提合理、评估目的与评估方法具备相关性、评估定价公允。

综上，本次交易涉及资产的定价原则符合有关法律法规规定，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

## **4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法**

公司持有的东方汽车、新纪元汽车股权目前不存在被质押的情况。

本次交易标的资产为公司持有的东方汽车 51%股权、新纪元汽车 51%股权，资产权属清晰，标的资产过户或者转移不存在法律障碍。本次交易不涉及债权债务转移，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

## **5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形**

汽车销售自 2017 年达到历史销量最高峰后，开始持续的负增长和下行。上市公司基于对外部经济形势和汽车销售行业的判断，决定出售标的公司 51% 的股权，避免汽车销售业与服务业务板块业绩下滑导致上市公司运营情况恶化，并损害上市公司股东利益。交易完成后，上市公司净现金流增加，进一步减少经营压力，降低经营风险，增强抗风险能力，有助于提高上市公司资产质量并增强持续经营能力。

上市公司通过本次交易将获得超过 10 亿元现金，可用于偿还公司有息债务，提高资产的流动性。上市公司未来主营业务将聚焦食品饮料及百货零售领域，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，双轮驱动公司业绩增长。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项的规定。

## **6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定**

本次交易前，上市公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。本次交易不会对上市公司控制权产生影响。本次交易完成后，上市公司将继续按照有关法律法规的规定做到业务独立、资产独立、财务独立、人员独立和机构独立。

综上，本次交易不会影响上市公司在业务、资产、人员、机构、财务方面的独立性，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

## **7、本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构**

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求设立了股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，运作规范，具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将在维持现有制度持续性和稳定性的基础上，继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司的法人治理结构，建立健全公司内部管理和控制制度，持续深入开展公司治理活动，促进公司规范运作，提高公司治理水平。符合《重组管理办法》第十一条第（七）项的规定。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组管理办法》第十一条的相关规定。

### **（二）本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市**

本次交易为重大资产出售，不涉及发行股份，交易完成后上市公司控制权未发生变化，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的交易情形，不构成重组上市。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

### **（三）本次交易符合《重组若干规定》第四条的各项要求**

本次交易拟出售资产为标的公司各 51%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次交易有关报批事项已在《无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》中披露，并对可能无法获得批准或核准的风险作出了特别提示。符合《重组若干规定》第四条第（一）项要求。

上市公司合法拥有标的公司的完整权利，权属清晰，拟出售资产不存在出资不实或影响其合法存续的情形，不存在限制其他或者禁止转让的情形。符合《重

组若干规定》第四条第（二）项要求。

本次交易完成后，上市公司将剥离汽车销售及服务业务，不会对上市公司独立性造成影响，上市公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。符合《重组若干规定》第四条第（三）项规定。

本次交易完成后，上市公司将聚焦于食品零售业务板块，稳固公司在传统消费零售领域的行业龙头地位，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，保障公司的长远发展，充分利用本次交易获得的现金改善财务状况，增强持续盈利能力。本次交易有利于上市公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性，且未新增不必要的关联交易及同业竞争。符合《重组若干规定》第四条第（四）项规定。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易符合《重组若干规定》第四条所列明的各项要求。

**（四）本次交易不存在《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与任何上市公司重大资产重组情形**

截至本报告书签署日，上市公司和交易对方，上市公司董事、监事、高级管理人员，交易对方的董事、监事、高级管理人员，为本次交易提供服务的各证券服务机构及其经办人员，未曾因涉嫌与重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查且尚未结案，最近 36 个月内未曾因与重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任。

经核查，本独立财务顾问认为，本次交易各方不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

### **三、本次交易定价依据及合理性分析**

#### **（一）本次交易的资产定价分析**

根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第0158号），截至评估基准日，东方汽车全部股东权益评估值为199,426.21万元，评估增值41,756.64万元，增值率26.48%。根据申威评估出具的《资产评估报告》（沪申威评报字〔2021〕第0159号），截至评估基准日，新纪元汽车全部股东权益评估值为15,400.96万元，评估增值3,126.06万元，增值率25.47%。

本次交易价格对应的标的公司全部股权价值为214,827.18万元，经交易各友好协商，本次交易标的资产交易价格确定为109,500.00万元。

## （二）交易定价合理性分析

### 1、交易标的的估值水平

本次交易作价109,500.00万元对应标的资产（合并报表口径）评估基准日的市净率为1.40倍，对应2020年度市盈率为8.52倍。

### 2、同行业上市公司估值比较

除大东方外，中信证券行业分类中“汽车销售及服务行业”A股上市公司有6家，剔除市盈率为负的中华控股（600653.SH）后，截至2020年末其余5家可比同行业上市公司的市净率和市盈率情况如下：

证券代码	证券简称	市盈率 (TTM)	市盈率(TTM, 扣 非后)	市净率(LF)
600297.SH	广汇汽车	13.92	13.76	0.59
601258.SH	ST 庞大	4.56	-4.72	0.98
600335.SH	国机汽车	28.18	42.91	0.71
605151.SH	西上海	26.78	27.60	2.51
000757.SZ	浩物股份	58.04	89.39	1.79
平均值		<b>26.30</b>	<b>33.79</b>	<b>1.32</b>
中位数		<b>26.78</b>	<b>27.60</b>	<b>0.98</b>

注：数据来源于Wind资讯，市盈率、市净率取值时点为2020年12月31日。

本次交易价格对应2020年净利润市盈率为8.52倍，低于可比同行业上市公司市盈率（扣非前）的平均值和中位数，主要是因为东方汽车2020年处置参股公司长期股权投资产生了19,141.78万元的非经常性投资收益。剔除非经常性损



益影响后，标的公司 2020 年合并报表口径归母扣非净利润合计为 7,055.01 万元，对应修正后的市盈率为 30.43 倍，高于可比同行业上市公司的中位数，低于可比同行业上市公司平均值。本次交易的市盈率（扣非后）与同行业上市公司相比处于合理范围内。

本次交易价格对应 2020 年 12 月 31 日合并报表口径净资产的市净率为 1.40 倍，略高于同行业可比上市公司市净率的平均值和中位数。

### 3、可比交易估值比较

本次重大资产出售的标的资产主营业务是汽车销售及服务业务，2010 年以来 A 股市场已完成的境内同行业标的资产的出售与购买案例主要如下：

序号	上市公司	收购/出售标的	股权比例	评估基准日	交易价格（万元）	交易市盈率（扣非前）	交易市盈率（扣非后）	交易市净率
1	申华控股	申华晨宝	100%	2017-03-31	39,300.00	13.60	14.59	40.72
2	申华控股	东昌汽投	22.10%	2017-03-31	47,324.21	22.05	37.08	1.99
3	广汇汽车	广汇汽车	100%	2014-06-30	2,427,000.00	15.14	17.35	1.69
4	国机汽车	中国进口汽车	100%	2010-06-30	258,796.13	9.66	11.65	1.44
平均值						15.11	20.17	11.46
中位数						14.37	15.97	1.84

本次交易价格对应 2020 年净利润市盈率为 8.52 倍，低于可比同行业上市公司市盈率（扣非前）的平均值和中位数，主要是因为东方汽车 2020 年处置参股公司长期股权投资产生了 19,141.78 万元的非经常性投资收益。剔除非经常性损益影响后，标的公司 2020 年合并报表口径归母扣非净利润合计为 7,055.01 万元，对应修正后的市盈率为 30.43 倍，远高于交易案例扣非前后市盈率的平均值和中位数。

本次交易价格对应 2020 年 12 月 31 日合并报表口径净资产的市净率为 1.40 倍，低于同行业交易案例市净率的平均值和中位数，主要原因是可比交易案例个数较少，且交易案例时间间隔较远，汽车行业景气度变化较大。申华控股交易市

净率较大的原因是其合并报表中少数股东权益远大于归母公司所有者的净资产，剔除中华控股案例后，其余可比交易案例的交易市净率平均值为 1.70，中位数为 1.69，与本次交易市净率较为接近。

通过与同行业上市公司以及可比交易的市盈率、市净率相比较，本独立财务顾问认为，标的公司的交易定价具有一定的合理性。

#### 四、本次交易根据资产评估结果定价，对所选取的评估方法的适当性、评估假设前提的合理性、重要评估参数取值的合理性的核查意见

##### （一）评估方法的适当性

###### 1、评估方法简介

评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

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。

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。

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。

## 2、评估方法的选择

标的公司主营业务是汽车销售及服务，A股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，满足采用市场法评估的基本前提条件，因此本次评估适用市场法。

企业价值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。

标的公司所处的汽车销售及服务行业经过多年的快速增长，目前已进入了重大转型期，竞争激烈，市场总量开始呈现负增长趋势，未来预期收益可预测性不强。同时，标的公司最近几年的净利润中投资收益占比较高，扣除非经常性损益后，标的资产的净利润较小，盈利能力较差。另外，标的公司下属二级子公司多为中低档品牌汽车4S店，除少数豪车品牌4S店盈利外，多数二级子公司报告期内处于亏损状态，未来预期收益的可预测性不强。因此本次评估未使用收益法作为评估方法。

经查，本独立财务顾问认为，本次交易所选取的评估方法具有适当性。

### （二）评估假设前提的合理性

本次评估是建立在以下假设基础上进行的：

#### 1、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。

## **2、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。

经查，本独立财务顾问认为，本次评估假设前提按照国家有关法律法规执行，遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

### **(三) 重要评估参数取值的合理性**

评估参数的预测应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的

信息包括行业经济信息、企业自身的资产状况信息、经营状况信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、专家咨询和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断。

经查，本独立财务顾问认为，本次交易中使用的重要评估参数具有合理性，符合标的公司的实际经营情况。

## 五、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析

### （一）本次交易对上市公司的持续经营能力的影响

#### 1、本次交易有利于增强上市公司持续经营能力

汽车销售与服务业务是上市公司目前三大业务之一，毛利率为三大业务中最低。当前，汽车行业整体进入转型期，市场总量呈负增长的趋势，上市公司虽然通过精细化管控，强化存货管理，节约财务费用，提高资金使用效率等一系列的措施，取得了逆周期的效益增长。但是由于所属行业目前整体处于下行趋势，且标的公司主营传统燃油汽车市场，在新能源汽车市场成长快速的背景下，上市公司汽车销售与服务业务依然面临着业绩下滑的重大经营风险。

本次交易完成后，上市公司将发展前景不明朗的汽车销售与服务业务剥离，在继续保留毛利率水平较高、具有一定营收规模且收入稳定的百货零售、餐饮与食品业务的同时，逐步导入医疗健康业务，能够有效提高公司资产质量，优化业务结构。此外，标的公司所从事的汽车销售与服务业务属于重资产业务，需上市公司提供持续的资金支持，本次标的资产的剥离有利于缓解公司资金压力，有效降低财务风险。同时，上市公司通过本次交易将获得超过 10 亿元现金，可用于偿还公司有息债务，提高资产的流动性，进一步改善财务结构。

因此，本次交易有利于提高公司资产质量，优化业务结构，改善财务结构，

降低财务风险，增强上市公司持续经营能力。

## 2、本次交易不会导致公司未来主要利润来自于投资收益的情形

东方汽车报告期内主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	624,326.88	600,732.99
营业利润	33,025.94	10,665.70
利润总额	34,292.37	12,372.50
净利润	25,698.97	9,561.21
归属于母公司股东的净利润	24,741.60	8,479.20
归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润	8,116.77	6,136.42

新纪元汽车报告期内主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	87,665.40	103,982.79
营业利润	130.46	1,045.65
利润总额	131.11	1,159.19
净利润	-268.56	901.19
归属于母公司股东的净利润	461.83	699.44
归属于母公司股东扣除非经常性损益的净利润	-1,061.76	562.81

根据公证天业就本次交易完成后上市公司编制的 2020 年度备考财务报表出具的《审阅报告》，公司备考营业利润为 208,901,900.12 元，投资收益为 105,523,789.43 元，占营业利润的比例为 50.51%，略高于 50%；其中对联营企业和合营企业的投资收益为 100,326,888.01 元，占营业利润的比例为 48.03%，未超过 50%。

如上表所示，2020 年东方汽车、新纪元汽车所实现的利润主要来自于非经常性损益，不具有可持续性。若以扣除非经常性损益的净利润测算，公司 2020 年备考投资收益占营业利润的比例将显著低于 50%。同时，本次交易完成后，公司将逐步实施发展战略，导入医疗健康产业，如近期收购的健高医疗 2020 年利润总额为 2,929.68 万元，沭阳县中心医院有限公司 2020 年 7-12 月利润总额达到

1,181.31 万元，均具有较好的盈利能力。因此，本次交易不会导致公司未来主要利润来自投资收益的情形。

## （二）本次交易对上市公司未来发展前景影响的分析

公司拟通过本次交易进一步调整业务结构，形成更符合公司战略发展的整体经营安排。本次交易完成后，上市公司将从百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮的三主营业务结构转变为百货零售及食品与餐饮双主营业务结构。同时，公司于 2021 年 5 月 15 日发布《关于受让“健高医疗”部分股权暨增资的公告》，拟通过对“健高医疗”股权的受让及增资，切入医疗健康行业，拓展公司在健康产业的布局。未来上市公司将会集中优势资源，以食品零售主业为核心，逐步培育医疗健康业务，从而实现“大消费+大健康”的战略构想，保障公司长远发展。

## （三）本次交易对上市公司财务状况、盈利能力的影响

公证天业对上市公司编制的 2020 年度备考财务报表进行了审阅并出具了《审阅报告》，结合该《审阅报告》，就相关财务数据及财务指标分析如下：

### 1、本次交易对上市公司财务状况的影响

本次交易前上市公司合并报表与本次交易完成后的备考合并报表之间的资产构成对比情况如下所示：

单位：万元

项目	2020.12.31	
	实际数	备考数
资产总额	709,895.78	628,394.34
负债总额	349,587.61	228,390.11
股东权益合计	360,308.16	400,004.23
资产负债率	49.24%	36.35%
流动比率（倍）	1.27	1.78
速动比率（倍）	0.60	1.08

注：流动比率=期末流动资产/期末流动负债；速动比率=(期末流动资产-期末存货)/期末流动负债；资产负债率=期末合并总负债/期末合并总资产\*100%。

本次交易完成后，上市公司的流动比率和速动比率均有所上升，主要系出售

标的公司股权并新增应收股权转让款后，上市公司短期偿债能力将会得以改善所致。

本次交易完成后，上市公司的资产负债率有所下降，本次交易有利于提升上市公司的偿债能力，提高上市公司的财务安全性。

## 2、本次交易对上市公司盈利能力的影响

单位：万元

项目	2020 年度	
	实际数	备考数
营业收入	793,630.73	85,495.74
营业成本	690,813.44	47,458.96
营业利润	42,441.44	20,890.19
利润总额	43,538.50	20,720.18
归属于母公司所有者的净利润	31,507.01	17,932.19
基本每股收益（元/股）	0.36	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.36	0.20

本次交易完成后，上市公司的资产规模、负债规模、营业收入规模大幅度下降，营业利润及净利润金额大幅度收紧。2020 年，上市公司归属于母公司所有者的净利润将由交易前的 31,507.01 万元下降至交易后的 17,932.19 万元，主要系标的公司 2020 年为盈利状态，标的公司出售后上市公司的净利润将有所下降。

本次交易完成后，上市公司的盈利指标有所下降，但由于汽车行业的负增长和下行趋势，为避免汽车销售业与服务业务板块业绩下滑导致上市公司运营情况恶化，此次出售可以汇拢资金以保障上市公司稳健运营，并通过进一步投资高毛利率的业务提升公司的经营能力。

## 3、上市公司财务安全性分析

根据备考资产负债表，上市公司出售标的公司后的资产负债率为 36.35%，出售前为 49.24%，资产负债率有所下降。本次交易有利于提升上市公司的偿债能力，降低财务风险。



#### **4、本次交易对上市公司未来资本性支出的影响**

本次交易完成后，上市公司回笼现金将提高上市公司的偿债能力和资产流动性。对于未来可能的资本性支出，上市公司将充分发挥资本市场融资功能，结合股权、债务等融资工具满足公司的融资需求。

#### **5、职工安置方案对上市公司的影响**

本次交易不涉及员工安置方案。

#### **6、本次交易成本对上市公司的影响**

本次交易成本主要包括股权过户所涉及的税费以及中介机构费用等，对上市公司的现金流和净利润不构成重大影响。

### **六、对本次交易是否构成关联交易的核查**

#### **（一）本次交易构成关联交易**

本次交易对方大厦集团持有上市公司 44.71%的股份，为公司的控股股东，与公司具有关联关系，因此本次交易构成关联交易。

本次交易在提交董事会讨论前，独立董事对本次交易事项予以事前认可并发表独立意见。本次交易已经取得董事会的授权与批准。在召开股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

本次交易的交易价格参考评估机构对各标的公司股权价值出具的评估报告，独立董事对评估机构的独立性及交易价格公允性发表了独立意见。

#### **（二）本次交易背景**

##### **1、传统汽车经销市场格局从增量竞争转为存量竞争**

中国汽车产业起步发展较晚，但自 2009 年中国汽车销量超越美国以来，已连续十多年蝉联全球汽车产销第一。经过多年的快速增长，汽车行业市场竞争异常激烈，目前已进入了重大转型期，市场总量开始呈现负增长趋势。

根据中国流通协会下属的汽车市场研究分会——乘用车市场信息联席会的统计数据，2017年我国乘用车销量同比增长2.1%，达到2,375.83万辆，达到历史最高峰；2018年，我国乘用车销量同比下降5.8%，为2,235.10万辆；2019年，我国乘用车销量同比下降7.4%，为2,069.76万辆；2020年我国乘用车销量同比下降6.8%至1,928.80万辆。我国乘用车销量三连降，比2017年的峰值减少了近450万辆，2017-2020年年均复合增长率为-6.71%。

传统燃油汽车在乘用车市场容量销量下降的同时，新能源汽车销量飞速成长，不断蚕食公司主营的传统燃油汽车销售市场空间。公司汽车销售业务面临瓶颈，增长乏力。为避免汽车销售与服务业务板块业绩下滑导致上市公司运营情况恶化，上市公司基于对外部经济形势和汽车销售行业的判断，在审慎评估汽车销售行业发展前景及下属相关经营主体整体经营状况的基础上，决定出售所持有的全资子公司东方汽车51%的股权和控股子公司新纪元汽车51%的股权，从而保障上市公司稳健经营，维护全体股东的利益。

## **2、公司传统“三主业”发展需要大量资源支撑，做精做强成为较优选择**

本次交易前，上市公司一直致力于消费领域的经营和服务，经过多年发展，目前在江苏省内、以无锡为中心辐射范围内，形成消费领域的百货零售、汽车销售与服务、食品与餐饮——三个核心业务板块。

最近两年，公司汽车销售及服务业务的营业收入分别为67.59亿元、68.79亿元，在行业内具备一定的规模，发展已经较为平稳；综合毛利率分别为7.00%和6.63%，汽车销售及服务业务竞争较为激烈，毛利率较低。现有情况下保持一定规模营业收入和利润的途径主要是三方面：一是增加市场投入，拓展销售渠道；二是加强精细化管理，降本控费；三是提高整车库存周转率，对库存较长的整车进行促销回笼资金。因此，汽车销售及服务业务的发展对公司人员精力以及生产经营资金的投入也提出了较高要求，对公司资源占用较大。

与此同时，尽管受疫情影响公司百货零售及食品餐饮业务2020年收入有所下降，但其一直维持较高的毛利率。2019年及2020年，公司百货零售业务的毛利率水平分别为15.84%和42.04%，食品餐饮业务的毛利率水平分别为40.87%和

38.90%。相比于汽车销售与服务业务，公司更看好餐饮与零售行业的发展前景。

因而在现有条件下，剥离占用资源较多、行业前景较差、成长性较低的业务，聚焦毛利率较高的餐饮与零售业务，集中精力和资源做大做强相关产业链，并逐步以餐饮与零售业务良好现金流为基础，培育医疗健康等新兴业务作为新的业绩增长点，成为上市公司的较优选择。

### **（三）本次交易的目的**

#### **1、消除汽车行业下行对上市公司业绩带来的不利影响**

本次交易完成后，上市公司剥离处于行业下行通道的汽车销售与服务业务，从长期来看有利于提高公司资产质量，改善财务状况，增强持续盈利能力和抗风险能力；此外，本次交易的支付方式为现金，公司可获得一定数量的现金回笼，有利于提高流动比率，为公司发展提供资金支持，保障上市公司稳定经营。

#### **2、通过资产出售调整优化公司产业结构，实现公司长远战略布局**

目前虽然汽车销售与服务业务贡献的毛利较高，但在上市公司三大业务板块中毛利率最低，2019年及2020年度分别为7.00%和6.63%。当前，乘用车行业整体进入转型期，市场总量呈负增长的趋势，公司在该领域的继续投入将会降低公司资产的使用效率，对资产收益率的增长带来不利影响，无法实现对中小股东利益的最大化。通过本次重大资产出售，公司将发展前景趋缓的汽车销售与服务业务剥离，回笼资金。未来上市公司将会集中优势资源，以高毛利的食品与百货等现代消费为核心，逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，形成更符合公司战略发展的整体经营安排，从而保障公司的长远发展。

因此，本次交易有利于优化上市公司资产结构，提升上市公司的持续经营能力和抗风险能力，从长远来看，有利于实现上市公司长远战略布局。

### **（四）本次交易后关于关联交易的规范措施**

本次交易完成后，根据《上市规则》等相关规定，上市公司与实际控制人及

其关联企业之间的关联交易将继续严格按照公司管理制度和有关法律法规及《公司章程》的要求履行关联交易的决策程序，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，定价依据充分、合理，确保不损害公司和股东的利益，尤其是中小股东的利益。

为减少和规范本次交易后可能存在的关联交易，大东方实际控制人王均金、控股股东大厦集团已出具《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体内容如下：

“1、本次交易完成后，在本公司/本人作为公司控股股东、实际控制人期间，本人及本人控制的其他企业将尽可能地减少并规范与大东方及其控制的企业之间的关联交易。

2、对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业将遵循市场原则以公允、合理的交易价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批手续，不损害大东方及其股东的合法权益。”

**七、根据《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》，财务顾问应对公司所预计的即期回报摊薄情况的合理性、填补即期回报措施及相关承诺主体的承诺事项，是否符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》中关于保护中小投资者合法权益的精神等发表核查意见**

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）等相关法律、法规、规范性文件的要求，上市公司就本次重组对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并就本次重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响及公司拟采取的措施如下说明。

#### **（一）本次重组摊薄即期回报情况**

根据上市公司财务数据以及公证天业出具的《审阅报告》（苏公W[2021]E1327号）。2020年度，本次交易完成前上市公司的基本每股收益为0.36元/股，交易完成后为0.20元/股，上市公司本次交易完成后对应的基本每股收益存在因本次重组而被摊薄的情况。

## （二）填补回报并增强上市公司持续回报能力的具体措施

本次重组实施后，上市公司拟采取以下填补措施（制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证），增强公司持续回报能力。

### 1、充分利用本次交易获得的现金对价，调整优化公司产业结构

本次交易后，上市公司将剥离公司名下汽车销售与服务的业务，聚焦于高毛利的食品百货等零售业务板块，集中优势资源和资金，稳固公司在传统消费零售领域的行业龙头地位，并逐步培育医疗健康业务作为新的业绩增长点，从而实现上市公司现代消费和医疗健康“双核心主业”的战略构想，形成更符合公司战略发展的整体经营安排，从而保障公司的长远发展。

### 2、完善利润分配政策，强化投资者回报

为完善和健全上市公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，公司将遵循《公司法》、证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定，进一步完善利润分配制度，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

### 3、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的、能充分独立运行的、高效精干的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确，相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、

监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。公司将不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

#### **4、上市公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人出具了关于本次重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺**

上市公司董事、高级管理人员出具的关于本次重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺如下：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由公司董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、本人承诺，如公司未来拟实施股权激励计划，则该股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的新规定出具补充承诺；

7、本人如违反上述承诺给公司或股东造成损失的，本人将依法承担补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人将无条件接受中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则对本人作出的相关处罚或采取的相关管理措施。”

同时，上市公司控股股东及实际控制人承诺：

“1、本公司/本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；

2、自本承诺出具日至公司本次重大资产重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司/本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺；

3、本公司/本人如违反上述承诺给公司或其他股东造成损失的，本公司/本人将依法承担补偿责任。

作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司/本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关管理措施。”

综上，本独立财务顾问认为，上市公司所预计的即期回报可能被摊薄符合公司实际情况，所制定的防范措施和填补可能被摊薄的即期回报的措施积极有效。公司控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员已出具了相关承诺，符合《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发〔2013〕110号）中关于保护中小投资者的精神，符合《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告〔2015〕31号）等文件的规定。

## 八、关于本次交易中聘请第三方行为的核查

### （一）独立财务顾问有偿聘请第三方的核查

经核查，本独立财务顾问认为：

1、本次交易期间，国海证券未直接或间接有偿聘请第三方机构或个人，不存在未披露的聘请第三方机构或个人行为；

2、本次交易过程中，国海证券不存在通过各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为，不存在将法定职责予以外包以减轻或免除应当承担责任的行為；

3、国海证券在本次交易过程中符合《廉洁从业意见》的相关规定。

## （二）上市公司有偿聘请第三方的核查

本次交易中，上市公司依法聘请了国海证券股份有限公司担任本次交易的独立财务顾问；聘请北京国枫律师事务所担任本次交易的法律顾问；聘请公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）担任本次交易的会计师事务所；聘请上海申威资产评估有限公司担任本次交易的评估机构。上述中介机构均为本次交易依法聘请的证券服务机构，聘请行为合法合规。

此外，上市公司聘请了爱建证券有限责任公司作为其一般财务顾问，为本次交易提供咨询服务。截至 2020 年 12 月 31 日，交易对方大厦集团的控股股东均瑶集团持有上海爱建集团股份有限公司 29.80%的股份，上海爱建集团股份有限公司直接和间接持有爱建证券有限责任公司合计 48.49%股权，为其第二大股东。

通过公开渠道查询上述机构的信息及资质、查阅上市公司聘请上述各方的协议及审批流程、取得上市公司就聘请第三方机构出具的说明，本独立财务顾问认为：

1、本次交易期间，上市公司依法聘请了独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构，并聘请了一般财务顾问提供咨询服务，除上述聘请的证券服务机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方机构或个人的行为；

2、在本次交易过程中，上市公司以自有资金支付聘请第三方机构的费用，不存在通过各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为；

3、上市公司已根据法律法规和内部制度的要求，严格执行了协议审批流程，相关聘请行为合法合规；

4、上市公司上述聘请第三方机构的行为符合《廉洁从业意见》的相关规定。



## 九、关于内幕信息知情人登记制度制定及执行情况、本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况的核查意见

### (一) 内幕信息知情人登记制度制定及执行情况

#### 1、内幕信息知情人登记制度的制定情况

根据公司提供的资料并经查大东方公告文件，公司专门制定了《无锡商业大厦大东方股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》，明确了公司内幕信息的范围、内幕信息知情人的范围、内幕信息知情人的登记备案和报备、内幕信息的保密管理及处罚措施等相关内容。

#### 2、内幕信息知情人登记制度的执行情况

根据《准则第 26 号》、《适用指引第 1 号》以及上交所的相关要求，本独立财务顾问对大东方就本次重组内幕信息知情人登记的执行情况进行了核查。

本次重大资产出售的重要时间节点及进程如下：

2021 年 1 月 21 日，公司董事长高兵华与交易对方的实际控制人、董事长王均金于均瑶集团进行初次商议，讨论汽车销售与服务业务的重组可能性。

2021 年 2 月 22 日，公司董事长高兵华、总经理席国良、财务负责人徐文武、董事会秘书陈辉于公司办公室进行交易的商议筹划及可行性探讨，正式召集公司内部相关人员，商议该重组事项筹划、可行性方案及组织筹划方式、中介机构聘请等事项。

2021 年 3 月 9 日，公司确定本次重组事项中介机构，于公司会议室召集券商对项目整体方案进行讨论研究、沟通具体工作计划，并安排工作的开展时间及项目进度。同日，与律师事务所电话沟通了具体工作计划、开展时间及项目进度。

2021 年 3 月 11 日，公司正式启动项目，组成公司内部专项工作组、确定正式聘请的中介机构名单，并且确立内部保密措施及工作信息“防火墙”措施。同日，

公司于公司会议室同律师事务所沟通项目方案、安排工作开展时间及项目进度和进场开展工作等相关事宜。

2021年3月12日，公司于公司会议室同会计师事务所沟通了项目方案、安排工作开展时间及项目进度和进场开展工作等相关事宜。

2021年3月16日，公司通过电话的方式同资产评估机构沟通了项目方案、安排工作开展时间及项目进度和进场开展工作等相关事宜。

2021年5月21日，公司发布了《关于筹划出售资产涉及重大资产重组的提示性公告》。

2021年6月1日，公司召开第八届董事会第四次会议，审议通过了本次交易方案及相关议案。同日，交易对方大厦集团履行相关决策程序，同意大厦集团收购东方汽车51%的股权和新纪元汽车51%的股权事宜。

2021年6月2日，公司就重组报告书等本次交易相关文件进行了公告。

根据《无锡商业大厦大东方股份有限公司与交易对方关于本次重大资产重组采取的保密措施及保密制度的说明》并经本独立财务顾问核查，公司严格按照规定的要求对本次交易涉及的内幕信息知情人进行了登记，并对本次交易编制了交易进程备忘录。公司在交易进程备忘录中，明确了本次交易的具体筹划过程、重要时间节点和具体参与知悉的相关人员，已由知情人员签字并加盖了上市公司公章。公司已按照上交所的相关要求，在披露重组报告书时，向上交所递交了内幕信息知情人档案和交易进程备忘录等相关材料。

## **（二）本次交易相关人员买卖上市公司股票的核查情况**

### **1、核查范围**

本次交易核查的内幕信息知情人名单涵盖了全部内幕知情人范围，符合相关要求。具体包括：

#### **（1）大东方及其董事、监事、高级管理人员；**

(2) 大东方控股股东（即本次重组交易对方）、实际控制人，及大东方控股股东董事、监事、高级管理人员；

(3) 为本次重组提供服务的中介机构及其具体经办人员；

(4) 前述自然人的配偶、子女和父母；

(5) 其他通过直接或间接方式知悉本次重组内幕信息的机构、人员及其配偶、子女和父母。

根据相关各方出具的自查报告，相关各方及相关人员承诺，保证提供信息的真实性、准确性和完整性，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，相关公司及责任人将依法承担相应责任。

## 2、自查期间

本次重大资产重组相关内幕信息知情人买卖大东方股票的自查期间为大东方本次重组首次公告日前 6 个月至重组报告书披露之前一交易日内（即 2020 年 11 月 21 日至 2021 年 6 月 1 日）。

## 3、自查期间相关单位及自然人买卖大东方股票的情况

根据中国证券登记结算公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》、《股东股份变更明细清单》及相关各方出具的自查报告，相关单位及自然人在自查期间买卖大东方股票的情况如下：

### 1) 熊星璐

姓名	职务/关系	交易日期	股份变动数量 (股)	变更方向	股份结余数量 (股)
熊星璐	申威评估知情人 许峰的配偶	2021/03/12	5,900	买入	5,900
		2021/03/16	2,800	买入	8,700
		2021/03/16	900	买入	9,600
		2021/03/16	3,900	买入	13,500
		2021/03/16	100	买入	13,600
		2021/03/16	900	买入	14,500

		2021/03/16	2,816	卖出	11,684
		2021/03/16	900	卖出	10,784
		2021/03/16	1,000	卖出	9,784
		2021/03/16	100	卖出	9,684
		2021/03/16	200	卖出	9,484
		2021/03/16	700	卖出	8,784
		2021/03/16	184	卖出	8,600
		2021/03/19	8,600	卖出	0

就上述买卖大东方股票的情况，熊星璐承诺：“系根据大东方公开披露信息和二级市场股票价格走势作出的交易决策，系独立的个人投资行为，并未利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易，亦未接受任何关于买卖大东方股票的建议，本人愿为所做承诺的真实性承担相应的法律责任。”

## 2) 邹英姿

姓名	职务/关系	交易日期	股份变动数量 (股)	变更方向	股份结余数量 (股)
邹英姿	大东方董事倪军的配偶	2021/02/08	1,000	买入	1,000
		2021/03/17	1,000	卖出	0

就上述买卖大东方股票的情况，邹英姿承诺：“系根据大东方公开披露信息和二级市场股票价格走势作出的交易决策，系独立的个人投资行为，并未利用本次重大资产重组的内幕信息进行交易，亦未接受任何关于买卖大东方股票的建议，本人愿为所做承诺的真实性承担相应的法律责任。”

## 3) 国海证券

国海证券自营业务在自查期间未买卖大东方股票，作为管理人管理的资产管理计划持有大东方的股票及在自查期间买卖大东方股票的情况如下：

产品名称	交易时间区间	累计买入数量 (股)	累计卖出数量 (股)	股份结余数量 (股)
金贝壳 8 号	2021/04/15-2021/05/06	146,100	146,100	0
启航 2911 号	2021/04/15-2021/05/06	16,700	16,700	0
启航 2912 号	2021/04/15-2021/05/06	13,100	13,100	0

产品名称	交易时间区间	累计买入数量(股)	累计卖出数量(股)	股份结余数量(股)
启航 2913 号	2021/04/16-2021/05/06	19,600	19,600	0
启航 2915 号	2021/04/15-2021/05/06	11,900	11,900	0
启航 2916 号	2021/04/16-2021/05/06	14,100	14,100	0
启航 2917 号	2021/04/15-2021/05/06	11,700	11,700	0
启航 2918 号	2021/04/15-2021/05/06	9,900	9,900	0
启航量化对冲 8012 号	2021/04/15-2021/05/06	121,600	121,600	0
启航量化对冲 8013 号	2021/04/15-2021/05/06	194,800	194,800	0
启航量化对冲 8015 号	2021/04/15-2021/05/06	191,700	191,700	0
启航量化对冲 8016 号	2021/04/15-2021/05/06	262,932	262,932	0
启航量化对冲 8017 号	2021/04/15-2021/05/06	308,409	308,409	0

为控制内幕信息及未公开信息的不当流动，国海证券已按照中国证券业协会发布的《证券公司信息隔离墙制度指引》的要求建立信息隔离墙制度及内幕信息知情人管理制度，上述国海证券资管产品买卖大东方股票的行为不存在内幕交易等违法违规行为；国海证券股份有限公司项目组成员和知情人员及其直系亲属均不持有大东方的股票，在自查期间亦无买卖大东方股票的行为，也无泄漏有关信息或者建议他人买卖大东方的股票、从事市场操纵等禁止的交易行为。

除上述情况外，在自查期间，本次重组核查范围内的相关机构及人员不存在其他买卖大东方股票的情况，本次重组内幕信息知情人亦不存在泄露本次重组内幕信息以及利用本次重组信息进行内幕交易的情形。

根据中国证券登记结算公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》、《股东股份变更明细清单》、核查范围内本次交易相关方及其有关人员出具的《自查报告》、相关方出具的声明及承诺，独立财务顾问认为：上述内幕信息知情人在自查期间买卖上市公司股票的行为不属于利用本次交易的内幕信息进行的内幕交易行为，对本次交易不构成实质影响；除上述情况外，核查范围内的其他内幕信息知情人在自查期间均不存在买卖上市公司股票的情况。

## 第八节 独立财务顾问内核程序及内部审核意见

### 一、公司立项及内核程序

根据中国证监会《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等系列文件相关要求，本独立财务顾问制定了《财务顾问业务管理办法》就本机构财务顾问项目的总体审核组织架构及职责、内幕信息管理、项目实施过程及审批流程、底稿验收及档案管理等方面进行了规定；制定了《保荐业务和财务顾问业务立项工作指引》（以下简称“《立项工作指引》”），对本机构财务顾问业务的立项作出了相应规定；制定了《投资银行业务股权融资项目内核管理办法》（以下简称“《内核管理办法》”），对本机构投资银行项目的部门内核做出了相应规定。

根据《财务顾问业务管理办法》、《立项工作指引》及《内核管理办法》的相关规定，本保荐机构成立了立项委员会负责项目申请内核前的公司立项工作，成立了质控部、风险管理二部、股权融资项目内核委员会负责对财务顾问类投资行业项目向监管部门申报前的质量控制与内核工作。本保荐机构内部具体的项目审核流程如下：

#### （一）公司立项

独立财务顾问召开项目的公司立项会议，会议上项目组介绍了本次重组事项，包括上市公司基本情况、本次重大资产重组方案等，在会议中回答了立项委员的询问，会议结束后将公司立项小组成员提出的审核意见形成书面回复并根据立项审核意见完善相关材料。

#### （二）项目组申请内核

项目组经过详尽尽职调查并整理形成工作底稿，完成全套申报材料的制作后，向本独立财务顾问质控部申请工作底稿验收。质控部受理项目组申请后对项目组提交的全套申报材料、尽职调查工作底稿进行审查，并依据审查情况开展现场核查。质控部对项目组提交的申报材料审核通过、工作底稿验收通过后，项目

组向风险管理二部提出内核申请。风险管理二部受理内核申请材料后，启动内核程序。对于本次重大资产重组项目，风险管理二部已在内核前进行了现场检查。

### **（三）项目问核及内核初审**

项目进入内核程序后，风险管理二部及合规管理部委派问核人员对项目进行问核。风险管理二部指派专职审核人员对申请材料进行初审，并形成审核反馈意见，项目组对审核意见提出的问题出具回复说明。项目组落实初审意见的相关问题后，风险管理二部形成初审报告，并提交内核会议。

### **（四）召开内核会议，提出内核反馈意见**

项目底稿验收通过及履行项目问核、内核初审后，风险管理二部组织召开内核会议。内核会议就内核申请文件的完整性、合规性进行审核，提出内核反馈意见，并对项目是否通过内核进行表决。

### **（五）项目组根据内核反馈意见修改完善相关项目申请文件**

项目组根据内核反馈意见，修改完善相关的项目申请文件，并将内核反馈意见回复及修改后的项目申请文件提交本独立财务顾问内部 OA 审批流程，经参会内核委员复核确认通过。

## **二、独立财务顾问内核意见**

经过对本次重组申报材料的严格审核，国海证券对本次交易的内核意见如下：

1、本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《重组若干规定》等相关法律、法规的规定；

2、本次交易的完成将有利于提高上市公司的可持续发展能力，增强上市公司的盈利能力，符合上市公司及全体股东的利益。

3、同意出具本独立财务顾问报告，并向上海证券交易所报送相关文件。

## 第九节 独立财务顾问结论意见

国海证券作为上市公司本次交易的独立财务顾问，根据《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》和《财务顾问办法》等法律法规的规定和中国证监会的要求，通过尽职调查和对本报告书和信息披露文件的审慎核查，并与大东方及其他中介机构经过充分沟通后，认为：

“（一）本次交易符合《公司法》、《证券法》和《重组管理办法》等有关法律、法规的规定，按照相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露；

（二）本次交易构成关联交易，不构成重组上市，不存在损害上市公司及非关联股东的利益的情形；

（三）本次交易所涉及的资产定价合理、公允，资产评估所选择的评估方法、假设前提和重要参数取值合理，不存在损害上市公司及其股东利益的情形；

（四）本次交易有利于公司聚焦业务，提升上市公司市场竞争力，提高上市公司的资产质量和经营能力，有利于上市公司的长期持续发展；

（五）本次交易后，上市公司将保持健全有效的法人治理结构，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

（六）交易各方签署的《重大资产出售协议》合法、有效，本次交易标的资产权属清晰，在约定的时间内办理资产过户或者转移不存在法律障碍，不涉及债权债务处理；

（七）本次交易完成后，上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联方将继续保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，公司治理机制依然符合相关法律法规的规定；

（八）本次交易不存在交易对方对标的公司的非经营性资金占用；

（九）本次交易中本独立财务顾问不存在直接或间接有偿聘请第三方机构或个人行为；公司除聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机



构以外,存在有偿聘请爱建证券有限责任公司作为一般财务顾问提供咨询服务的行为,相关聘请行为合法合规,符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。”

(本页无正文,为《国海证券股份有限公司关于无锡商业大厦大东方股份有限公司重大资产出售暨关联交易之独立财务顾问报告(修订稿)》之签章页)

法定代表人或授权代表: 何春梅  
何春梅

投资银行业务部门负责人: 李立根  
李立根

内核负责人: 吴凌翔  
吴凌翔

财务顾问主办人: 李刚      李钧天  
李刚                                      李钧天

财务顾问协办人: 吕芳婷  
吕芳婷

