

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

徐州惠盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）
拟股权收购所涉及的
长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】第 A16-0031号

（第一册，共一册）

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年六月二十日

徐州甌盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）
拟股权收购所涉及的
长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

华亚正信评报字【2019】第 A16-0031 号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况.....	6
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型及其定义.....	16
五、 评估基准日.....	16
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、 资产评估报告日.....	28
资产评估报告附件.....	30

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估

报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

徐州惠盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙） 拟股权收购所涉及的 长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2019】第 A16-0031 号

徐州惠盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对徐州惠盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）拟股权收购事宜所涉及的长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益在 2019 年 4 月 30 日的市场价值进行了资产评估工作。

评估对象为长安停车投资管理（上海）有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为长安停车投资管理（上海）有限公司于评估基准日全部资产与负债。

评估基准日 2019 年 04 月 30 日。

本次评估中的价值类型为市场价值。

评估方法：资产基础法。

通过清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等程序，资产基础法评估结果如下：

在评估假设条件下，长安停车投资管理（上海）有限公司评估基准日股东全部权益价值为陆仟叁佰伍拾陆万陆仟壹佰元（RMB 6,356.61万元），评估结果较其股东全部权益账面价值3,034.55万元增值3,322.06万元，增值率109.47%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估

基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别提请报告使用者，使用本资产评估报告时注意本资产评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。主要包括：

1. 本次委估资产的评估值对应于完全产权状态下的评估值，未减扣可能存在的应付未付款和资产处置过程中的税费。
2. 由于评估目的的实施日与评估基准日不同，委估资产在此期间会发生变化，从而对委估资产价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以委估资产与基准日的差额对评估结果进行调整；
3. 本次评估对评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑；
4. 本次评估没有考虑将来承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

徐州甌盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙） 拟股权收购所涉及的 长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2019】第 A16-0031 号

徐州甌盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对徐州甌盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）拟股权收购事宜所涉及的长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了资产评估工作。现将工作情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：徐州甌盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）（以下简称：“徐州甌盛”）

统一社会信用代码：91320312MA1XBCBT91

类型：有限合伙企业

执行事务合伙人：江苏盛世国金投资管理有限公司

成立日期：2018年10月18日

经营期限：2018年10月18日至2025年09月29日

经营场所：徐州市铜山区银山路东、珠江路北

经营范围：非证券股权投资及咨询服务。（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。）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：长安停车投资管理（上海）有限公司

统一社会信用代码：91310000312166667N

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区英伦路 38 号二层 201 室

法定代表人：刘勇

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2014 年 07 月 25 日

营业期限：2014 年 07 月 25 日至 2044 年 07 月 24 日

营业范围：投资管理、投资咨询。【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】

2. 企业简介及历史沿革

长安停车投资管理（上海）有限公司是由长安国际信托股份有限公司与梧桐投资集团有限公司于 2014 年 7 月共同出资成立，成立时注册资本为 2,000.00 万元，实缴出资额为人民币 11,217,175.47 元，成立时股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
长安国际信托股份有限公司	1020.00	1020.00	51.00%
梧桐投资集团有限公司	980.00	101.72	49.00%
合计	2000.00	1121.72	100.00%

上述出资情况已经上海任一会计师事务所有限公司审验，并出具【沪仟验字(2014)第 0011 号】审计报告。

2016 年 7 月，经股东会决议，增加注册资本至 5,000.00 万元。增资后，公司股权结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
长安国际信托股份有限公司	2550.00	2550.00	51.00%
梧桐投资集团有限公司	2450.00	974.97	49.00%
合计	5000.00	3524.97	100.00%

2018 年 2 月，根据签订的股权转让协议，股东长安国际信托股份有限公司

将其持有的长安停车投资管理（上海）有限公司 51% 的股权转让给上海爱建资本管理有限公司，并于 2018 年 5 月完成工商变更登记，转让后公司股本结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
上海爱建资本管理有限公司	2550.00	2550.00	51.00%
梧桐投资集团有限公司	2450.00	974.97	49.00%
合计	5000.00	3524.79	100.00%

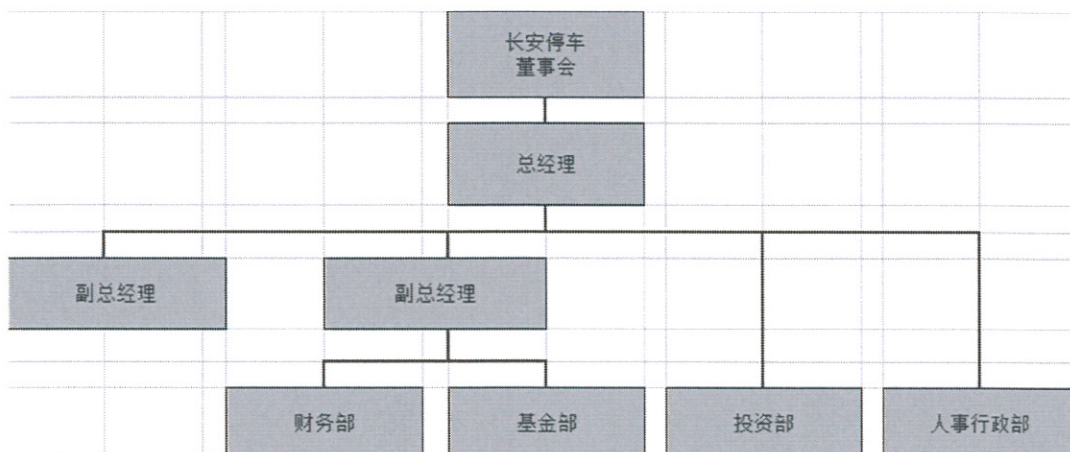
2018 年 2 月，根据签订的股权转让协议，股东上海爱建资本管理有限公司将其持有的长安停车投资管理（上海）有限公司 51% 的股权转让给宁波爱谦投资管理合伙企业，截至评估基准日，股权转让已完成，但尚未完成工商信息变更，转让后公司实际股本结构如下：

股东名称	认缴注册资本	实缴注册资本	持股比例（%）
宁波爱谦投资管理合伙企业	2550.00	2550.00	51.00%
梧桐投资集团有限公司	2450.00	974.97	49.00%
合计	5000.00	3524.79	100.00%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3. 企业经营管理结构

被评估单位组织机构图：



4. 评估基准日资产、负债及经营状况

长安停车投资管理（上海）有限公司近三年的财务状况如下：

资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年04月30日
1	流动资产	12,300,199.72	14,487,978.08	11,914,527.35
2	非流动资产	19,869,962.49	19,170,681.74	19,105,753.90
	固定资产	551,816.91	345,681.74	280,753.90
	无形资产	4,958.39		
	长期股权投资	12,795,000.00	12,795,000.00	12,795,000.00
	可供出售金融资产	6,030,000.00	6,030,000.00	6,030,000.00
	长期待摊费用	488,187.19		
3	资产总计	32,170,162.21	33,658,659.82	31,020,281.25
4	流动负债	1,716,731.79	2,090,138.31	674,763.46
5	非流动负债			
6	负债总计	1,716,731.79	2,090,138.31	674,763.46
7	净资产	30,453,430.42	31,568,521.51	30,345,517.79

经营成果表

金额单位：人民币元

项目（单体报表）	2017年度	2018年度	2019年1-4月
一、营业收入	12,145,451.09	6,887,031.93	806,927.62
减：营业成本		21,799.20	
营业税金及附加	30,117.91	12,450.46	1,787.98
销售费用	3,433,969.58	1,720,434.41	553,724.16
管理费用	6,034,470.72	3,577,121.80	1,501,248.16
财务费用	-12,289.08	-18.29	104.02
加：其他收益			513.27
投资收益		31,807.78	26,419.71
二、营业利润	2,659,181.96	1,587,052.13	-1,223,003.72
加：营业外收入	226.63	1,007.82	
减：营业外支出	684.46	472,968.86	
三、利润总额	2,658,724.13	1,115,091.09	-1,223,003.72
四、净利润	2,658,724.13	1,115,091.09	-1,223,003.72

上述2019年1-4月数据摘自企业未经审计的财务报表，2017、2018年数据摘自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的【瑞华审字（2019）31050067号】审计报告。

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

（2）记账本位币

公司编制财务报表时所采用的货币为人民币。

（3）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到100万元以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

A. 信用风险特征组合的确定依据

单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
合并范围关联方款项组合	关联方的应收款项具有类似的信用风险特征
定金、押金、保证金、备用金组合	定金、押金、保证金、备用金具有类似的信用风险特征
代扣代缴款项组合	代扣代缴款项具有类似的信用风险特征

B、根据信用风险特征组合确定的

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
合并范围关联方款项组合	一般不计提坏账准备
定金、押金、保证金、备用金组合	一般不计提坏账准备
代扣代缴款项组合	一般不计提坏账准备

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（4）固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

②各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	3	10.00	30.00
办公及其他设备	年限平均法	5	10.00	18.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（5）收入

①提供劳务收入

提供劳务收入，指在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据提供的劳务量确认提供的劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A.收入的金额能够可靠地计量；B.关的经济利益很可能流入企业；C.提供的劳务量能够可靠地确定；D.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

停车收入确认条件：根据收入取得方式和服务期限，可分为停车场时租收入、停车场月租收入、分包收入。停车场时租收入及时计入确认为当月收入；

停车场月租收入应根据服务期限，在服务完成后按月分摊确认收入；分包收入的固定收益应在合同约定的期限内按月分摊确认，结算分成部分在结算后确认当期收入。

②管理费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（6）税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	适用简易计税方法,按照3%、5%、6%的征收率计算应纳税额；应税收入按9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。
企业所得税	股东企业按应纳税所得额的25%计缴；合伙企业的生产经营所得和其他所得由合伙人分别缴纳所得税。
教育费附加	按实际缴纳的增值税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税的2%计缴。

注：企业增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。根据《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）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人徐州夷盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）拟收购被评估单位长安停车投资管理（上海）有限公司，二者并无股权关系。

（四）业务约定书约定的其他资产评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，无其他评估报告使用者。

资产评估报告除法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为徐州夷盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）拟进行股权收购事宜涉及的长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是长安停车投资管理（上海）有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为截至评估基准日长安停车投资管理（上海）有限公司的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产；流动负债和非流动负债。

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

科目名称	账面金额（元）
流动资产合计	11,914,527.35
其中：货币资金	296,867.82
应收账款净额	5,217,517.76
预付账款净额	19,053.58
其他应收款净额	4,300,593.33
一年内到期的非流动资产	130,494.86
其他流动资产	1,950,000.00
非流动资产合计	19,105,753.90
其中：固定资产净额	280,753.90
可供出售金融资产	6,030,000.00
长期股权投资	12,795,000.00
资产总计	31,020,281.25
流动负债合计	674,763.46
其中：预收账款	196,241.52
应付职工薪酬	68,983.10
应交税费	45,772.13
其他应付款	363,766.71
非流动负债合计	
负债总计	674,763.46
股东全部权益	30,345,517.79

委托评估对象和评估范围与本经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了【瑞华审字（2019）

31050067号】审计报告。

1. 委估主要资产情况

(1) 应收账款

应收账款账面余额5,217,517.76元，未计提坏账准备，应收账款净额5,217,517.76元，共4笔，主要为应收关联方管理费。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额4,300,593.33元，未计提坏账准备，账面净值4,300,593.33元。主要为应收押金、保证金、代付服务费及备用金等。

(3) 其他流动资产

其他流动资产账面值1,950,000.00元，主要为购买银行理财产品“天添利1号”。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值6,030,000.00元，具体投资明细如下表所示：

序号	被投资单位名称	成立日期	投资成本(元)	持股比例%
1	长安停车（西安）有限公司	2015/10/14	6,000,000.00	24.00
2	西安忧泊商务信息咨询合伙企业（有限合伙）	1993/02/24	30,000.00	1.00
	合计		6,030,000.00	

被投资单位概况：

长安停车（西安）有限公司

统一社会信用代码：91610131MA6TX0PDXP

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：陕西省西安市高新区鱼化街办软件新城2期A1座五层西区

法定代表人：刘晓虹

注册资本：2500.00万元

成立日期：2015年10月14日

营业期限：2015年10月14日至2019年05月17日日

经营范围：许可经营项目：停车场（库）的建设、设计及施工；停车场服务；物业管理；汽车维修、美容装潢；洗车。（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） 一般经营项目：互联网技术开发、技

术咨询、技术转让；计算机软硬件、电子产品、机械设备（不含特种机械设备）的销售及技术开发、技术服务和技术咨询；计算机网络工程、信息系统工程的设计、施工及技术服务；货物与技术的进出口经营（国家限制和禁止进出口的货物和技术除外）；停车场（库）智能设备（不含特种设备）的开发、设计、安装、维修、销售；汽车零部件、汽车用品的销售；汽车租赁；代驾服务；网站建设；广告的设计、制作、代理、发布；企业营销策划；市场营销策划；礼仪庆典活动服务。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

西安忧泊商务信息咨询合伙企业（有限合伙）

统一社会信用代码：91610131MA6TX9XJ4J

企业类型：有限合伙企业

注册地址：陕西省西安市高新区鱼化街办软件新城二期 A1 座五层西区

执行事务合伙人：长安停车投资管理（上海）有限公司

成立日期：2015 年 12 月 07 日

合伙期限：2015 年 12 月 07 日至无限期

经营范围：一般经营项目：商务信息咨询。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）

（5）长期股权投资

长期股权投资账面值12,795,000.00元，为企业对外的股权投资。评估人员核查了被投资单位的合伙协议、公司章程、验资报告等，收集被投资单位的相关资料，长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	账面值（元）	持股比例%	备注
1	上海长太投资中心（有限合伙）	2004/12/1	600,000.00	100.00	LP 退出，未作工商变更
2	上海常鹏投资中心（有限合伙）	2002/10/28	970,000.00	1.00	
3	北京长熠投资中心（有限合伙）	1996/08/08	875,000.00	1.00	
4	北京长静投资中心（有限合伙）		350,000.00	100.00	LP 退出，未作工商变更
5	迈泊停车管理（上海）有限公司		10,000,000.00	100.00	
	合计		12,795,000.00		

（6）固定资产-设备类

电子设备共95项，为办公设备和空调；具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	单位	数量	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产-电子设备	项	95	914,067.90	280,753.90
2	固定资产-设备类合计		95	914,067.90	280,753.90
	设备类减值准备				
	固定资产-设备类净额			914,067.90	280,753.90

上述设备均为被评估单位所有，截止评估基准日，各项设备近期未进行重大修缮、装修或改扩建；企业对设备类资产进行了日常维护和管理。经评估人员现场勘查，均与账、表相符，各项设备目前均能正常使用。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

无。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

无。

3. 企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

无。

4. 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 04 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地

为评估目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

4.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

5.《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

6.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

7.有关其他法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1.《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四） 权属依据

1. 委托人、被评估单位营业执照复印件；
2. 主要设备制造订货合同或购置发票；
3. 其他权属证明资料。

（五） 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）北京科学技术出版社；
2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
3. 评估基准日市场有关价格信息资料；
4. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
5. Wind 资讯金融终端；
6. 委托评估的各类资产评估明细表；
7. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
8. 委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
9. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
10. 委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估有关事项说明》。

（六） 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估准则—企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

被评估单位作为管理平台，从历史数据获知，企业以前年度收入以基金管理费及房屋租赁收入为主，然 2018 年长安停车经董事会决议，不再收取基金公司管理费，故公司收入仅来源于房租收入。出租房屋系向上海绿地恒滨置业有限公司免费租赁取得，租赁合同于 2019 年 2 月底到期且未能续租，被评估单位目前已无实际经营业务，未来收益无法可靠计量，因此不适宜采用收益法评估。

由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，故不适宜采用市场法进行评估。

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。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场

勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法

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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收款项、预付账款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

（1）货币资金：为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收款项：包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付款项

据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形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为0。

（4）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面值包括一年内到期的长期待摊费用，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，按尚存资产和权利的价值确定评估值。

（5）其他流动资产

核实其他流动资产的合法性、合理性、真实性和准确性，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

2. 非流动资产

（1）可供出售金融资产

对于取得近期报表的被投资单位，按被投资方的持股比例及基准日净资产确定评估值；对于无法取得资料的被投资单位—西安忧泊商务信息咨询合伙企业（有限合伙），按账面值列示。

（2）长期股权投资

对长期股权投资中的全资、控股或者有重大影响的被投资单位打开评估，根据相关合伙协议及章程，对于利润分配未有特殊的规定，因此按各被评估单位评估值及投资比例确定评估值。

（2）固定资产-设备类

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对机器设备采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等。

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值

税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号或类似设备的近期市场价格，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

2) 成新率的确定

电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

(三) 评估结论确定的方法

在综合考虑评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于2019年5月20日至2019年6月20日对评估对象涉及的资产展开了评估工作。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于2019年5月20日至2019年6月4日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，对资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）评估人员关注了评估对象法律权属，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构。

（2）被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式。

（3）被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况。

（4）被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息。

（5）被评估单位以往的评估及交易情况。

（四）资料收集

1.评估人员根据评估项目的具体情况收集评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估和编制资产评估报告的依据。

2.评估人员对委托人及被评估单位提供的资产申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（五）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，根据委托人提出的合理意见对评估报告进行恰当调整。

完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 继续使用假设：是指资产按其现行用途及方式，原地继续使用下去。

4. 企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

5. 假设基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

6. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等基准日后不发生重大变化；

（二）特殊假设

1. 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；

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

3. 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；

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

5. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵；

6. 本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日，经资产基础法评估，长安停车投资管理（上海）有限公司总资产账面价值为3,102.03万元，评估价值为6,424.09万元，增值额为3,322.06万元，增值率为107.09%；总负债账面价值为67.48万元，评估价值为67.48万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为3,034.55万元，评估价值为6,356.61万元，增值额为3,322.06万元，增值率为109.47%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年04月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	1,191.45	1,191.45	0.00	0.00
二、非流动资产	2	1,910.58	5,232.64	3,322.06	173.88
其中：可供出售金融资产	3	603.00	20.52	-582.48	-96.60
长期股权投资	4	1,279.50	5,168.06	3,888.56	303.91
固定资产	5	28.08	44.06	15.98	56.93
资产总计	6	3,102.03	6,424.09	3,322.06	107.09
三、流动负债	7	67.48	67.48	0.00	0.00
四、非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	9	67.48	67.48	0.00	0.00
净资产（股东全部权益）	10	3,034.55	6,356.61	3,322.06	109.47

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

经资产基础法评估，长安停车投资管理（上海）有限公司评估基准日股东全部权益价值为陆仟叁佰伍拾陆万陆仟壹佰元（RMB 6,356.61万元），评估结果较其股东全部权益账面价值3,034.55万元增值3,322.06万元，增值率109.47%。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员能力水平所能评定估算的有关事项。

（一）评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在

上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 评估工作中所采用的委托人及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 可供出售金融资产中被评估单位对西安忧泊商务信息咨询合伙企业（有限合伙）的投资，因程序受限未能对其进行清查，亦未能获取其近期财务报表，本次评估暂按账面值列示。

(四) 被评估单位长期股权投资—北京长熠投资中心（有限合伙）与中铁恒丰置业有限公司签订《北京西客站南广场地下停车库合作协议》，约定租赁期限20年，若中铁恒丰置业有限公司如约履行合同，则其支付的保证金不予退还，本次评估假设合同能如约履行，北京长熠能取得20年租赁期，因此长熠支付的1650万元在剩余租期内进行摊销。

(五) 被评估单位长期股权投资中含有四家合伙企业，根据评估人员获取的相关合伙协议，对于利润分配未有特殊的规定，因此按各被评估单位评估值及持有份额确定评估值。

(六) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
本评估结果是对2019年04月30日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映，评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 其他需要说明的事项

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华亚正信资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请资产评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人及相关证券监管机构。
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及评估人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告经资产评估师签章及资产评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2019年6月20日。

（此页无正文，为资产评估报告的盖章页）

资产评估师：姜富玉
31160005

资产评估师：刘立欣
31160006

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇一九年六月二十日

徐州惠盛五洋智能装备产业基金合伙企业（有限合伙）
拟股权收购所涉及的
长安停车投资管理（上海）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告附件

华亚正信评报字【2019】第 A16-0031 号

目录

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托人及被评估单位承诺函
- 四、资产评估师承诺函
- 五、评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、签字资产评估师职业资格证书复印件
- 八、评估明细表

关于《资产评估报告附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托人用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托人不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。