（上接D22版）

（二）前后两次对 13 家汽车经销子公司评估方法的选取

前次评估采用资产基础法，本次评估采用资产基础法和收益法，最终均采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

1、两次评估均采用资产基础法的原因

由于被评估单位各项资产、负债均能被识别并单独计量，均可以选用适当的具体评估方法得出各项资产、负债评估值，因此两次评估均采用资产基础法进行评估。

2、前次评估未采用收益法的原因

13 家汽车经销子公司销售模式为线下门店经营，前次评估过程中，被评估单位处于公共卫生事件影响期间，受公共卫生事件影响较大，门店无法正常经营，其未来收益及风险无法合理量化，不符合收益法评估的条件，因此未采用收益法进行评估。

3、两次评估均未采用市场法的原因

由于国内与汽车销售下属子公司类似公司交易案例较少，交易市场不活跃，有关交易的必要信息难以获得，同时汽车经销类上市公司与汽车销售下属子公司在资产体量、规模等方面存在较大差异，不具有可比性，因此未采用市场法进行评估。

4、本次评估选择资产基础法评估结果作为最终评估结论的原因

汽车销售下属子公司经营的汽车品牌多为传统燃油车，近年来新能源电动车的迅速发展造成汽车行业品牌大洗牌，汽车销售市场的行情波动造成企业近年经营情况不稳定、盈利状况波动较大，会导致收益法估值的差异。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，评估架构更为完整，相关因素的考虑更为客观，评估结果较为可靠。

综上，在当前汽车销售市场经营状况下，资产基础法更能全面可靠地体现汽车销售下属子公司各类资产组合的价值，因此选择资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论是合理的。

（三）前后两次对 13 家汽车经销子公司评估的主要假设

前后两次评估假设基础对比如下：

评估假设	前次评估	本次评估	差异
一般假设	1、交易假设； 2、公开市场假设； 3、继续使用假设； 4、企业持续经营假设。	1、交易假设； 2、公开市场假设； 3、继续使用假设； 4、企业持续经营假设。	一致
特定假设	1、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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。 3、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。 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。 5、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。 6、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、方式与现时方向保持一致。 7、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。 8、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。 9、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。	1、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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。 2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。 3、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。 4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。 5、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。 6、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、方式与现时方向保持一致。 7、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。 8、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。 9、假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。 10、假设企业预测年度现金流为期末产生。 11、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的有资产及或有负债。	本次评估增加了第10.11条收益法评估假设。

（四）前后两次对 13 家汽车经销子公司评估的主要参数选取

两次评估均采用资产基础法评估结果作为 13 家汽车销售下属子公司的最终评估结论。

汽车销售下属子公司主要资产为固定资产和无形资产，前后两次评估固定资产和无形资产的关键参数如下：

1、固定资产

固定资产主要为房屋建筑物及运输设备。

（1）房屋建筑物

两次评估对有证房屋均采用收益法进行评估，关键参数为净收益、报酬率、收益期。关键参数选取依据具体如下：

项目	评估方法	关键参数	选取依据	备注
前次评估	收益法	净收益	影响年净收益最主要的因素为评估对象租金收入，评估人员通过对其实际出租情况分析，并对所处区域同类物业现行租赁市场调查，结合评估对象的具体用途、地理位置、建筑品质及内部格局等因素，确定评估对象月租金。	
		报酬率	报酬率按安全利率加风险调整值法确定为 7%。	
		收益期	收益期按评估基准日土地使用权剩余期限房屋建筑物剩余经济寿命孰短原则确定。若评估对象土地使用权剩余期限短于其建筑物剩余经济寿命，评估对象收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值。	
本次评估	收益法	净收益	同前次评估	
		报酬率	同前次评估	
		收益期	同前次评估	

两次评估对无证房屋均采用成本法进行评估，成本法关键参数为建设成本和成新率。关键参数选取依据具体如下：

项目	评估方法	关键参数	选取依据	备注
前次评估	成本法	建设成本	房屋建筑安装工程费单价①参照宜昌市房地产评估与经纪协会《关于印发<宜昌市城区房屋重置价格标准>的通知》（宜市评估字[2019]4 号）②2018 年《恩施市城区土地级别与基准地价更新成果报告》中相同结构的房屋重置价③对重置价格标准中没有列明的项目，采用目前的市场价格确定。	
		成新率	对房屋建筑物的成新率采用年限法和观察法综合确定。	
本次评估	成本法	建设成本	同前次评估	
		成新率	同前次评估	

综上，前后两次选取的房屋建筑物评估方法一致，关键参数选取标准和文件依据前后一致。

（2）运输设备

两次评估对运输设备均采用成本法进行评估，关键参数为车辆购置价和成新率。两次评估车辆购置价均根据市场询价确定，成新率根据年限法和观察法综合确定。

综上，前后两次选取的车辆评估方法一致，关键参数选取标准和文件依据前后一致。

2、无形资产

无形资产主要为土地使用权。两次评估均采用基准地价法和市场比较法进行评估。前后两次评估具体参数选取依据及最终评估结果确定的方法如下：

项目	评估方法		关键参数	选取依据	最终结果确定
前次评估	基准地价法、市场比较法	基准地价法	基准地价	①宜昌市人民政府《市人民政府关于公布执行宜昌市城区公示地价的通知》(宜府发[2020]1 号)②恩施州人民政府关于公布《州人民政府关于公布实施恩施市公示地价建设成果的通知》(恩施州政发[2019]5 号)	采用两种方法测算结果取权重作为待估宗地的最终评估结果；
			宗地地价修正系数	分为区域因素修正和个别因素修正，均按照当地自然资源规划部门出具的城区公示地价体系建设成果简报中对应的修正系数表进行修正	
		市场比较法	比较实例价格	根据中国土地市场网站公示信息，选取评估基准日前三年内相同地段等级三例可比宗地交易案例	
			差异因素修正	差异因素分为交易情况修正、交易期日修正、区域因素及个别因素修正、年期修正、开发程度修正，按照当地自然资源规划部门出具的城区公示地价体系建设成果简报中对应的修正系数表进行修正	
本次评估	基准地价法、市场比较法	基准地价法	基准地价	同前次评估	同前次评估
			宗地地价修正系数	同前次评估	
		市场比较法	比较实例价格	同前次评估	
			差异因素修正	同前次评估	

综上，前后两次土地使用权评估方法一致，关键参数选取标准及文件依据一致。

（五）前后两次对 13 家汽车经销子公司的评估过程

前后两次评估均按照《中华人民共和国资产评估法》、资产评估执业准则的要求履行了相关评估程序。具体评估程序如下：

1、接受委托

与委托人就资产评估有关事宜进行洽谈，明确评估目的，确定评估对象与评估范围，选定评估基准日。然后根据资产评估准则的要求和资产评估业务的实际情况，组成评估项目组，编制资产评估计划。

2、现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，然后在委托人及相关当事人有关人员配合下对各类资产进行核实。同时对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

3、评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，然后进行必要的市场询价，在查阅有关价格信息资料及参数资料基础上，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。

4、编制报告

对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成合理评估结论，在此基础上编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

5、提交报告

向委托人提交初步资产评估报告，与委托人和相关当事人就初步资产评估报告有关内容进行必要沟通，听取委托人和相关当事人对资产评估报告的反馈意见。根据反馈意见，在不影响对最终评估结论进行独立分析的前提下，对初步资产评估报告进行必要的调整，然后向委托人提交正式的资产评估报告。

（六）前后两次对 13 家汽车经销子公司评估的评估结果

1、两次评估的评估结果

前次评估以 2022 年 9 月 30 日为评估基准日，评估结论为 13 家汽车销售公司股东全部权益账面价值合计为 7,382.82 万元，评估价值为 14,220.38 万元，增值额为 6,837.56 万元，增值率 92.61%。

本次评估以 2023 年 7 月 31 日为评估基准日，评估结论为 13 家汽车销售公司股东全部权益账面价值合计为 7,424.97 万元，评估价值为 14,391.41 万元，增值额为 6,966.44 万元，增值率 93.82%。

2、两次评估之间的评估值差异分析

13 家汽车经销子公司股东全部权益价值本次评估结果相比前次评估结果差异率为 1.2%，前后两次评估结果差异较小，不存在重大差异。

二、详细说明汽车销售公司所持房屋建筑物、土地使用权的地址、面积、性质等基本情况，并结合上述情况及可比案例，详细说明本次评估方法选取、增值率、评估关键参数及选取依据及评估过程，是否合理、评估价值是否公允，是否有利于保障上市公司及中小投资者利益。

（一）汽车销售公司所持房屋建筑物，土地使用权基本情况

汽车销售下属 13 家子公司持有房屋建筑物共 9 栋，建筑面积共计 24,127.19 平方米，其中有证房屋 4 栋，房屋建筑面积 18,733.57 平方米，无证房屋 5 栋，房屋建筑面积 5,393.62 平方米；土地使用权 4 宗，土地使用权总面积 31,679.93 平方米，具体情况如下：

房屋基本情况表

序号	房产证号	产权人	房屋名称	区域位置	建成年份	房屋结构	层高	楼层	房屋面积（㎡）	是否设置抵押等他项权利
1	宜市房权证宜昌开发区字第0246145号	宜昌麟觉	发展大道东风日产4S店	宜昌市发展大道 59 号	2004	钢	6.8	1-2/2	4,487.48	否
2	宜市房权证宜昌开发区字第0245949号	宜昌麟至	发展大道标致 4S 店	宜昌市发展大道 61 号	2004	钢	8	1-2/2	2,440.17	否
3	恩施房权证恩施市字第2012202534号	恩施麟达	恩施大众 4S 店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村 1 幢	2011	钢、钢混	7.2	1-2/2	5,230.76	否
4	恩施房权证恩施市字第2012202555号	恩施麟觉	恩施日产 4S 店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村 1 幢	2010	钢、钢混	8.2	1-2/2	6,575.16	否
5	无证房屋	宜昌麟至	保险拆建中心	宜昌市发展大道 61 号	2013	钢混	3.7	1-2/2	490.00	否
6	无证房屋	宜昌麟至	洗车房	宜昌市发展大道 61 号	2015	板房	3.7	1/1	84.00	否
7	无证房屋	宜昌麟至	售后室外雨棚	宜昌市发展大道 61 号	2014	彩钢板		1/1	83.60	否
8	无证房屋	恩施麟觉	恩施启辰、哈弗 4S 店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村 1 幢	2017	钢、钢混	8.7	1-2/2	2,801.54	否
9	无证房屋	恩施麟昌	恩施斯柯达 4S 店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村 1 幢	2019	钢、钢混	7.2	1-2/2	1,934.48	否
合计									24,127.19	

土地基本情况表

序号	土地证号	产权人	名称	区域位置	地类（用途）	使用权类型	使用权到期日	土地面积（㎡）	土地级别	是否设置抵押等他项权利
1	宜市国用（2004）100205010号第-1	宜昌麟觉	发展大道东风日产4S店	发展大道东风日产4S店	综合用地	国有出让	2053 年 4 月 28 日	7,393.28	商业四级	否
2	宜市国用（2004）100205010号第-2	宜昌麟至	发展大道标致4S店	宜昌经济技术开发区发展大道	综合用地	国有出让	2053 年 4 月 28 日	6,220.79	商业四级	否
3	恩市国用（2010）033815号第	恩施麟达	恩施大众4S店	舞阳街道办事处耿家坪村	商服用地	国有出让	2050 年 3 月 30 日	7,680.56	商业二级	否
4	恩市国用（2011）010226号第	恩施麟觉	恩施日产4S店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村	商服用地	国有出让	2049 年 9 月 18 日	9,242.30	商业二级	否
5	恩市国用（2014）011705号第	恩施麟觉	恩施日产4S店	恩施市舞阳街道办事处耿家坪村	商服用地	国有出让	2054 年 6 月 5 日	1,143.00	商业二级	否
合计								31,679.93		

（二）汽车销售公司所持房屋建筑物，土地使用权的评估方法选取

1、有证房屋

有证房屋均为汽车销售 4S 店。近几年该区域的房地产市场发展迅速，从成本角度已较难反映出评估对象的客观市场价值，故未采用成本法进行评估；在同一供需圈内，评估对象所在区域内与其用途相同或相似的二手房交易不活跃，成交价格及有关指标等资料不易收集，故未采用市场法进行评估；评估对象已建成并投入使用，现实状况不属于具有开发或再开发潜力的房地产，因此未采用假设开发法进行评估；周边业态大多为汽车销售门店，聚集程度较高，区域内与其用途相同或相似的房地产市场租金及有关指标、技术参数等资料容易收集，因此采用收益法进行评估。

2、无证房屋

无证房屋均为汽车销售门店及配套服务用房，评估对象所在区域内与其用途相同或相似的二手房交易不活跃，不宜采用市场法；评估对象已建成并投入使用，不宜采用假设开发法；评估对象为未办理产权的配套服务用房，区域内与其用途相同或相似的房地产市场租金及有关指标、技术参数等资料不易收集，房屋收益年限等关键指标不明确，不宜采用收益法；评估对象所在区域内与其类似房屋的建造成本、相关费用标准较易获取，评估人员根据所掌握的资料，因此采用成本法进行评估。

3、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地评估主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等，宗地地价评估应根据评估目的和评估对象的特点，在全面调查和综合分析影响地价因素的基础上，选用适宜的评估方法。本次评估对评估方法选用的依据如下：

待估宗地 1、2 均位于宜昌经济技术开发区发展大道，处于宜昌市城区商服四级地段；待估宗地 3-5 均位于恩施市舞阳街道办事处耿家坪村，处于恩施市城区商服二级地段，因此上述 5 宗地可采用基准地价系数修正法进行地价测算。

待估宗地均为商服用地（综合用地参照商业用地评估），近几年评估对象所在区域同类型的商业用地挂牌出让交易实例较多，能满足市场比较法的适用条件，因此可采用市场比较法进行地价测算。

综上，首先利用基准地价系数修正法测算宗地地价，再利用市场比较法测算宗地地价，最后根据两种方法测算的结果，结合宗地所在区域各用途地价水平确定宗地最终地价。

（三）评估关键参数及选取依据

1、有证房屋

对有证房屋采用收益法进行评估，单项资产评估中的收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益法包括报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。本次评估选用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，关键参数为净收益、报酬率、收益期。

（1）年净收益

影响年净收益最主要的因素为评估对象租金收入，评估人员通过对其实际出租情况分析，并对所处区域同类物业现行租赁市场调查，结合评估对象的具体用途、地理位置、建筑品质及内部格局等因素，确定评估对象月租金。

（2）报酬率

报酬率按安全利率加风险调整值法确定。

安全利率指无风险的资本投资报酬率，选用评估基准日正在执行实施的中国人民银行公布的一年期定期存款利率 1.5%作为安全利率。

风险调整值根据地区的社会现状经济、未来预测以及物价指数的波动情况确定。考虑到该地区社会经济发展状况、未来预测、评估对象的用途及新旧程度等因素，确定风险调整值为 5.5%，则报酬率为 7.0%。

（3）收益期

根据评估对象的房屋结构，参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中相关房屋的经济耐用年限，再按照评估对象房屋建成年限确定房屋剩余经济寿命，评估对象房屋建筑物占用的土地使用权为出让方式取得，确定土地使用权至评估基准日的剩余年限，收益期按土地使用权剩余期限房屋建筑物剩余经济寿命孰短原则确定。若评估对象土地使用权剩余期限短于其建筑物剩余经济寿命，评估对象收益价值应为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值。

2、无证房屋

对无证房屋采用成本法进行评估，评估值=重置成本×成新率，重置成本=建设成本+管理费用+资金成本-可抵扣增值税，关键参数为建设成本、成新率。

（1）建设成本

评估对象为无证房屋，其建设成本仅为房屋建筑安装工程费。房屋建筑安装工程费单价参照宜昌市房地产评估与经纪协会《关于印发<宜昌市城区房屋重置价格标准>的通知》（宜市评估字[2019]4 号）、2018 年《恩施市城区土地级别与基准地价更新成果报告》中相同结构的房屋重置价，对重置价格标准中没有列明的项目，采用目前的市场价格确定。并考虑建安价格指数调整和其他因素调整，确定调整后的重置单价。

（2）成新率

对房屋建筑物的成新率采用年限法和观察法综合确定。综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

3、土地使用权

（1）基准地价法

基准地价系数修正法是利用基准地价和宗地地价修正系数成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件比较，并对照宗地因素修正系数表所对应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日价格的方法。关键参数为某用途、某级别（均质区域）的基准地价、宗地地价修正系数。

1）某用途、某级别（均质区域）的基准地价

宜昌市城区基准地价的确定依据是宜昌市人民政府《市人民政府关于公布执行宜昌市城区公示地价的通知》（宜府发[2020]1 号），宜昌市人民政府于 2020 年 1 月 2 日公布实施。商服四级基准地价为 2587 元/平方米。

恩施市城区基准地价的确定依据是恩施州人民政府关于公布《州人民政府关于公布实施恩施市公示地价建设成果的通知》（恩施州政发[2019]5 号），恩施州人民政府于 2020 年 1 月 1 日公布实施。商服二级基准地价为 3232 元/平方米。

2）宗地地价修正系数

宗地地价修正系数分为区域因素修正和个别因素修正，区域因素修正对照当地自然资源规划部门出具的城区公示地价体系建设成果简报中相应地价等级的区域因素修正系数表结合待估宗地实际情况进行修正；个别因素修正分为年期修正、评估基准日修正、容积率修正、面积修正、形状修正、街角地修正、土地开发程度修正，均按照当地自然资源规划部门出具的城区公示地价体系建设成果简报中对应的修正系数表进行修正。

（2）市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算评估对象价格的方法。关键参数为比较实例价格、差异因素修正。

1）周边地块成交情况

待估宗地 1、2 均位于宜昌经济技术开发区发展大道，处于宜昌市城区商服四级地段，根据中国土地市场网站公示信息，评估基准日前三年内相同地段等级可比宗地交易案例主要有以下三例：

项目/比较实例	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
项目位置	朝阳路与唐家湾路交汇处	西湖路与滑河路交汇处东侧	东城试验区东方大道与月儿湾路交汇处
用地性质	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
土地面积(㎡)	31,120.45	22,472.20	22,782.55
使用年限	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
成交价格(万元)	5,892.00	5,530.00	5,790.00
成交日期	2022 年 4 月 29 日	2022 年 7 月 12 日	2023 年 6 月 26 日
交易方式	拍卖	拍卖	挂牌
容积率	小于 2	小于 2.5	小于 2.5
折合单价(元/m2)	1,893.29	2,460.82	2,541.42

待估宗地 3-5 均位于恩施市舞阳街道办事处耿家坪村，处于恩施市城区商服二级地段，根据中国土地市场网站公示信息，评估基准日前三年内相同地段等级可比宗地交易案例主要有以下三例：

项目/比较实例	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
项目位置	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪社区	恩施市舞阳坝街道办事处金子坝村	恩施市舞阳坝街道办事处耿家坪村
用地性质	商服用地	商服用地	商服用地
土地面积(㎡)	5,591.90	13,851.60	10,899.80
使用年限	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
成交价格(万元)	1,343.00	3,138.00	3,270.00
成交日期	2022 年 4 月 11 日	2020 年 12 月 2 日	2021 年 1 月 14 日
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌
容积率	小于 2	小于 1.7	小于 2.5
折合单价(元/m2)	2,401.69	2,265.44	3,000.06

2）差异因素修正

差异因素分为交易情况修正、交易期日修正、区域因素及个别因素修正、年期修正、开发程度修正，按照当地自然资源规划部门出具的城区公示地价体系建设成果简报中对应的修正系数表进行修正，基本原理同基准地价修正法。

（四）评估过程

1、房屋建筑物

（1）对评估范围内的建筑物构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位填报建筑物评估明细表。

（2）根据建筑物评估明细表，在被评估单位有关人员配合下进行现场实地查勘，对建筑物的名称、建筑面积或数量、结构类型、层数、层高、内外装修、设备设施、使用状况、成新情况等进行逐项详细的记录，根据现场查勘情况填写现场查勘记录表。

（3）向有关部门进行调查咨询，了解评估基准日被评估单位所在地执行的工程定额、各项取费标准、同类建筑物的造价水平、工程用主要材料预算价格和市场供应价格、各项税加税费取费标准及其他规费文件，收集评估基准日典型工程预决算资料等。

（4）根据收集到的资料及建筑物的具体情况，选择相应的评估方法，初步确定评估结果，然后进行分析、汇总，确定建筑物评估结果。

2、土地使用权

（1）对评估范围内的土地使用权构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位填写资产评估明细表。

（2）根据被评估单位提供的资产评估明细表，首先索取《不动产权证书》等权属证明文件，对土地的权属进行核查；然后在被评估单位有关人员配合下，对土地进行实地勘察，对土地的坐落、四至、使用权类型、实际利用情况、地上建筑物等情况进行了解，根据现场勘察情况填写现场勘察记录表。

（3）根据资产的特点，选择相应的评估方法，然后开展市场调查，搜集相关价格信息及参数资料，根据所掌握的资料并结合资产现状，初步确定评估结果。

（4）对初步评估结果进行分析和调整，分析评估价值与市场的吻合程度，确定土地使用权评估结果。

（五）评估结果及增减值原因分析

1、宜昌地区上市公司房屋建筑物、土地使用权评估案例数据

（1）房屋建筑物

单位：万元

上市公司	标的公司	账面净值	评估净值	增值额	增值率(%)
三峡旅游	湖北三峡九凤谷旅游开发有限公司	3,461.59	4,765.16	1,303.57	37.66
兴发集团	宜都宁通物流有限公司	51,280.57	58,009.96	6,729.39	13.12
湖北宜化	湖北宜化化工股份有限公司	3,421.11	4,078.7	657.59	19.22

（2）土地使用权

单位：万元

上市公司	标的公司	账面净值	评估净值	增值额	增值率(%)
兴发集团	宜都宁通物流有限公司	5,772.08	8,085.04	2,312.96	40.07
兴发集团	宜昌星兴蓝天科技有限公司	2,173.05	5,189.33	3,016.28	138.80
湖北宜化	湖北宜化化工股份有限公司	967.28	1131.02	163.74	16.93

2、汽车销售公司固定资产、无形资产评估结果汇总

（1）房屋建筑物

单位：万元

产权人	账面价值		评估值		增减值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
宜昌麟觉	1,294.46	563.46	1,389.61	1,385.88	95.16	822.42	7.35	145.96
宜昌麟至	671.46	256.79	459.39	456.89	-212.07	200.10	-31.58	77.93
恩施麟达	1,677.26	1,069.53	1,652.95	1,593.52	-24.31	523.99	-1.45	48.99
恩施麟觉	2,439.05	1,632.69	2,458.30	2,226.29	19.26	593.60	0.79	36.36

（2）土地使用权

单位：万元

产权人	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
宜昌麟觉	209.04	838.45	629.41	301.09
宜昌麟至	174.96	627.42	452.46	258.61
恩施麟达	520.22	1,737.12	1,216.90	233.92
恩施麟觉	814.10	2,310.14	1,496.04	183.77

3、增减值原因分析

从上表宜昌地区上市公司房屋建筑物、土地使用权评估统计数据来看，评估值较账面净值普遍增值，与本次评估增值情况类似。

本次评估房屋建筑物的增值原因一是因为有证房屋 4S 店均为自建房屋，账面原值是根据建设成本价入账，而本次评估由于 4S 店为商业性质，按照收益法进行评估，考虑了房屋的收益，二是因为无证房屋为配套用房，采用成本法进行评估，而会计折旧年限短于评估的经济寿命年限。土地使用权增值原因是待估宗地均位于中心城区，城区商服用地地价逐年上涨导致评估增值。

综上，本次评估账面净值增值率符合企业实际情况，评估结果合理，有利于保障上市公司及中小投资者利益。

三、中介机构核查意见

经核查，独立财务顾问及评估师认为：

1、结合前次 2022 年 9 月 30 日为评估基准日对汽车销售公司的评估情况，前后两次对 13 家汽车经销服务子公司的评估方法选取、主要假设、关键参数以及评估过程、评估结果不存在重大差异。

2、本次评估对于房屋建筑物根据房屋的产权性质、用途等分别采用收益法和成本法进行评估，评估方法选取合理，关键参数选取依据充分，得出的评估价值具备公允性；对于土地使用权采用基准地价法和市场比较法进行评估，评估过程充分考虑了土地所在区域、用途、规划和周边地块近期成交情况，市场比较法选取的三宗土地交易案例，可比性较好，调整因素选取及修正过程恰当，两种评估方法取权重后得出的评估结论能公允的反映待估宗地的市场价值。

本次评估方法选取、增值率、评估关键参数及选取依据及评估过程合理、评估价值公允，有利于保障上市公司及中小投资者利益。

问题 6：

报告书显示，汽车销售公司下属企业中资产总额、净资产、营业收入或净利润任一指标占宾车销售公司合并财务报表 20%以上的子公司为宜昌麟觉、恩施麟达。请你公司结合《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（2023 年 10 月修正）》（以下简称“26 号准则”）第二十四条第（七）项相关要求，补充披露恩施麟达的评估情况。

请独立财务顾问、评估师核查并发表明确意见。

【回复】

一、恩施麟达的评估情况

“1）恩施麟达财务数据

2021 年、2022 年、2023 年 1-7 月资产、负债及财务状况如下：

单位：万元

项目	2023 年 7 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,135.26	6,558.06	6,208.77
非流动资产合计	1,958.05	2,102.44	2,147.34
资产总计	7,093.30	8,660.51	8,356.11
流动负债合计	5,790.32	7,415.01	6,910.84
非流动负债合计	14.74	59.46	104.37
负债总计	5,805.06	7,474.46	7,015.20
净资产	1,288.25	1,186.05	1,340.90
项目	2023 年 1-7 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	10,764.56	18,839.59	20,595.19
营业成本	10,070.72	17,726.43	19,175.77
营业利润	147.34	93.52	324.27
利润总额	145.98	84.64	324.29
净利润	102.20	64.00	243.17

2）评估对象及评估范围

本次评估对象是恩施麟达股东全部权益价值，评估范围是恩施麟达申报的并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2023 年 7 月 31 日的全部资产及相关负债，具体情况如下表：

单位：万元

序号	项目	账面价值	序号	项目	账面价值
1	流动资产合计	5,135.26	14	流动负债合计	5,790.32
2	货币资金	717.25	15	应付票据	2,567.00
3	应收账款	118.40	16	应付账款	145.34
4	预付账款	126.10	17	应付职工薪酬	0.63
5	其他应收款	2.50	18	应交税费	2.55
6	存货	3,558.80	19	其他应付款	210.09
7	其他流动资产	612.20	20	合同负债	390.02
			21	一年内到期的非流动负债	44.91
8	非流动资产合计	1,958.05	22	其他流动负债	2,429.78
9	固定资产	1,365.10	23	非流动负债合计	14.74
10	使用权资产	70.21	24	递延所得税负债	4.39
11	无形资产	520.22	25	租赁负债	10.35
12	递延所得税资产	2.51	26	负债总计	5,805.06
13	资产总计	7,093.31	27	净资产(所有者权益)	1,288.25

3）评估方法及技术说明

本次评估采用资产基础法及收益法测算恩施麟达股东全部权益价值。具体评估技术说明如下：

①恩施麟达资产基础法评估技术说明

A.流动资产评估

截至评估基准日，恩施麟达纳入评估范围的流动资产主要为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。具体评估技术说明如下：

a.货币资金

货币资金账面价值 7,172,518.92 元，包括银行存款和其他货币资金。评估人员通过核对银行存款明细账、银行对账单、银行存款余额调节表以及银行存款函证记录，经核实余额一致，以核实后账面价值确定评估值。

经评估，货币资金评估值为 7,172,518.92 元，其中银行存款评估值为 1,627,360.64 元，其他货币资金评估值为 5,545,158.28 元。

b.应收账款和其他应收款

应收账款账面余额 1,246,324.22 元，坏账准备 62,316.21 元，账面价值 1,184,008.01 元，为分期车款、厂家三包款、服务费等；其他应收款账面余额 32,308.55 元，坏账准备 7,265.43 元，账面价值 25,043.12 元，为房屋租赁押金、保证金等。

经评估，应收账款评估值 1,184,008.01 元；其他应收款评估值 25,043.12 元。

c.预付账款

预付账款账面价值为 1,260,969.20 元，包括预付整车款、预付备件款、预付燃料费、预付通信费等。评估人员在账账、账表核对后，检查了预付账款付款凭证、购置合同或协议等资料，对预付账款的发生时间、金额、收款单位进行核实，对其未来可能形成的资产或权益进行了判断。根据查账情况及分析，预付款预计发生坏账损失的可能性不大，未来能够形成相应的资产或权益，以核实后账面价值确定评估值。

经评估，预付账款评估值为 1,260,969.20 元。

d.存货

存货为产成品（库存商品），包括库存新车和备件账面余额 35,588,024.69 元，跌价准备 0.00 元，账面价值 35,588,024.69 元。

通过调查了解，被评估单位整车销售的利润极低，主要通过提供售后服务盈利，考虑库存新车购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，评估人员在确认账面金额正确和成本归集合理的情况下，按账面值确认评估值；由于备件购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认备件评估值。经评估，产成品（库存商品）评估值为 35,588,024.69 元。

e.其他流动资产

其他流动资产账面价值为 6,122,049.21 元，为被评估单位待抵扣增值税、预缴企业所得税、集团归集资金。评估人员在账账、账表核对后，抽查了原始凭证及相关资料，经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

经评估，其他流动资产评估值为 6,122,049.21 元。

B.非流动资产评估技术说明

截至评估基准日，恩施麟达纳入评估范围的非流动资产主要