

本资产评估报告
依据中国资产评
估准则编制

上海申通地铁股份有限公司拟协议转让上海地铁融资租赁
有限公司 100%股权行为涉及的上海地铁融资租赁有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

共 1 册/第 1 册

沪财瑞评报字（2025）第 2088 号



上海财瑞资产评估有限公司
SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

本报告仅供委托人为本次评估使用，使用权归委托人所有
未经委托人许可不得向他人提供和公开其中部分或全部信息

2025 年 12 月 18 日

评估报告目录

第一部分 声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	9
五、价值类型和定义.....	13
六、评估基准日.....	13
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	17
九、评估程序实施过程 and 情况.....	23
十、评估假设.....	24
十一、评估结论.....	26
十二、特别事项说明.....	28
十三、评估报告使用限制说明.....	29
十四、资产评估报告日.....	30
十五、签名盖章.....	31
附 件.....	32

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、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。

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

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。



上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD.

上海申通地铁股份有限公司拟协议转让上海地铁融资租赁有限公司 100%

股权行为涉及的上海地铁融资租赁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2088 号

摘 要

一、委托人：上海申通地铁集团有限公司、上海申通地铁股份有限公司

二、评估报告使用者：根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海地铁融资租赁有限公司

四、经济行为：根据上海申通地铁集团有限公司《股东会决议》（申通股东决议 112 号）、上海申通地铁集团有限公司《董事会决议》（申通董决议 4004 号）、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十二次会议决议》（第 1 号）、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十四次会议决议》（第 4 号）、上海地铁融资租赁有限公司《股东会决议》（2025 年 9 月 26 日），本次经济行为是上海申通地铁股份有限公司拟将其持有上海地铁融资租赁有限公司的 100% 股权协议转让给上海张江（集团）有限公司。

五、评估目的：股权协议转让

六、评估对象及评估范围：评估对象为上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益，评估范围为上海地铁融资租赁有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，资产评估申报表列示的经审计的账面净资产为 235,659,910.33 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2025 年 9 月 30 日

九、评估方法：采用基础资产法和收益法，评估结论依据收益法。

十、评估结论：经评估，上海地铁融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值 235,659,910.33 元，评估值 247,470,000.00 元，增值率 5.01%（股东全部权益价值评估值大写：贰亿肆仟柒佰肆拾柒万元整）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论使用有效期为一年，即自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日止。

经国有资产监督管理部门备案后，本评估报告方可正式使用。本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

特别提示：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



2025 年 12 月 18 日

上海申通地铁股份有限公司拟协议转让上海地铁融资租赁有限公司 100%

股权行为涉及的上海地铁融资租赁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪财瑞评报字（2025）第 2088 号

正 文

上海申通地铁集团有限公司、上海申通地铁股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵单位（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、收益法，按照必要的评估程序，对上海申通地铁股份有限公司拟协议转让上海地铁融资租赁有限公司 100%股权行为涉及的上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人 1：

公司名称：上海申通地铁集团有限公司

统一社会信用代码：913100006317558649

法定代表人：毕湘利

注册资本：人民币 36165727.95 万元整

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：上海市衡山路 12 号商务楼 3 楼

成立日期：2000 年 4 月 19 日

营业期限：2000 年 4 月 19 日至无固定期限

经营范围：实业投资，轨道交通建设管理及综合开发经营，轨道交通设施设备的维护、保养、经营，利用自有媒体发布广告。【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】

委托人 2:

公司名称: 上海申通地铁股份有限公司

股票代码: 600834

统一社会信用代码: 913100001322055189

工商注册号: 310000000009752

法定代表人: 施俊明

注册资本: 人民币 47738.1905 万元整

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

注册地址: 中国(上海)自由贸易试验区浦电路 489 号

成立日期: 1992 年 6 月 12 日

营业期限: 1992 年 6 月 12 日至无固定期限

经营范围: 地铁经营及相关综合开发, 轨道交通投资, 企业管理咨询, 商务咨询, 附设分支机构(上述经营范围除专项规定)。【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

公司名称: 上海地铁融资租赁有限公司

统一社会信用代码: 91310104082008857R

法定代表人: 金卫忠

注册资本: 人民币 20000 万元整

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 上海市徐汇区钦州路 770 号 335 室

成立日期: 2013 年 10 月 30 日

营业期限: 2013 年 10 月 30 日至 2043 年 10 月 29 日

经营范围: 融资租赁业务; 商业保理; 融资租赁领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让; 经济信息咨询, 企业管理咨询, 财务咨询, 商务咨询, 资产管理, 投资管理。【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】。

1、股权结构及历史沿革

上海地铁融资租赁有限公司成立于2013年10月30日，注册资本20,000.00万元，由上海申通地铁股份有限公司独资出资组建。经上海上会会计师事务所于2013年10月23日出具【上会师报字（2013）第2412号】验资报告审验。公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	上海申通地铁股份有限公司	20,000.00	100.00	货币
	合计	20,000.00	100.00	

截至评估基准日，上海地铁融资租赁有限公司股权结构保持不变。

2、经营管理情况：

（1）企业介绍

上海地铁融资租赁有限公司于2014年7月根据《商务部税务总局关于确认世欣合汇租赁有限公司等企业为第十二批内资融资租赁试点企业的通知》（商流通函[2014]384号）被确定为第十二批内资融资租赁试点企业，获得融资租赁业务资格。

公司原经营范围涵盖融资租赁与商业保理业务，2023年为适应监管要求将商业保理业务剥离并分设独立公司。其业务聚焦轨道交通产业链上下游，提供直租、售后回租等服务。公司目前的主营业务包括为融资租赁，融资租赁业务主要覆盖轨道交通设备、市属国企客户的直租与售后回租。公司以服务轨交产业链为核心方向，依托浦东新区融资租赁地方法规（2023年施行），深化产融结合。业务投放聚焦政府基础设施与工程施工领域。

（2）业务简介

1) 直接融资租赁

上海地铁融资租赁有限公司根据承租人（客户）对供应商和租赁物（设备/设施）的选择，出资向供应商购买或委托建造租赁物，并出租给承租人使用；租赁期满，租赁物归承租人所有。

2) 售后回租赁

承租人将自有固定资产出售给上海地铁融资租赁有限公司，再将该资产从上海地铁融资租赁有限公司租回使用，按期向上海地铁融资租赁有限公司支付租金。

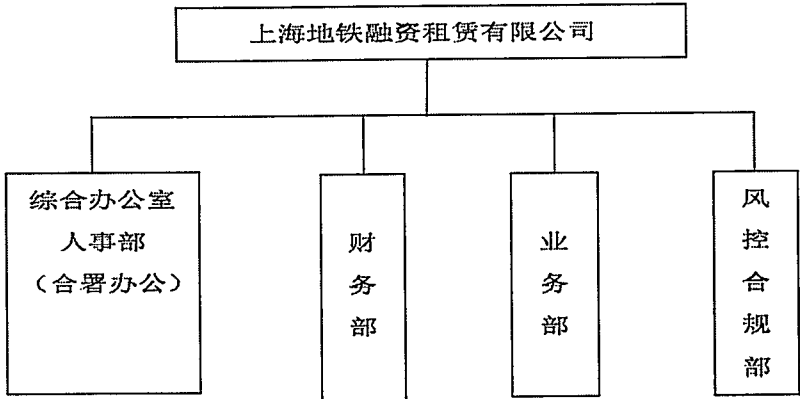
3) 经营性租赁

上海地铁融资租赁有限公司将自有的租赁资产出租给不同承租人使用，由承租人支

付租金，租赁资产反映在上海地铁融资租赁有限公司资产负债表上。

(3) 企业组织架构

评估基准日时，被评估单位的组织架构情况以及人员规模如下所示：



公司内设机构管理人员定员共 11 人，目前实际在岗 3 人，具体如下：

部门名称	编制人数	实际人数
综合办公室、人事部(合署办公)	2	1
财务部	2	0
业务部	4	2
风控合规部	3	0
合计	11	3

公司规模：目前企业有二个项目在执行，即盾构机租赁项目、爱建融资转租项目。

(4) 融资租赁行业监管办法及监管指标

被评估单位属于融租租赁公司（非金融租赁），按照《融资租赁公司监督管理暂行办法》，主要监管指标为杠杆倍数（融资租赁公司的风险资产总额与净资产的比率）。监管要求融资租赁公司的风险资产总额不得超过净资产的 8 倍，即杠杆倍数不得超过 8。

实际目前被评估单位杠杆倍数为 0.78。

3、近二年及评估基准日资产负债、经营状况

近二年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总额	44,174.01	24,365.61	23,662.08
负债总额	3,281.97	80.32	96.09
所有者权益	40,892.04	24,285.29	23,565.99

近二年及评估基准日经营情况为：

单位：人民币万元

项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
主营业务收入	6,203.63	533.85	1,645.51
主营业务利润	6,086.49	1,262.17	766.99
净利润	4,563.05	944.94	575.24

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZA24794 号）。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托人 1 上海申通地铁集团有限公司系委托人 2 上海申通地铁股份有限公司的母公司，也是被评估单位的主管集团公司。

委托人 2 上海申通地铁股份有限公司为被评估单位上海地铁融资租赁有限公司的控股母公司。

三、评估目的

本次评估目的为股权协议转让。

根据上海申通地铁集团有限公司《股东会决议》（申通股东决议 112 号）、上海申通地铁集团有限公司《董事会决议》（申通董决议 4004 号）、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十二次会议决议》（第 1 号）、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十四次会议决议》（第 4 号）、上海地铁融资租赁有限公司《股东会决议》（2025 年 9 月 26 日），本次评估目的是为满足上海申通地铁股份有限公司拟将其持有上海地铁融资租赁有限公司 100%股权协议转让给上海张江（集团）有限公司的需要，对上海地铁融资租赁有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

鉴于本次评估目的为协议转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

协议受让方：上海张江（集团）有限公司

统一社会信用代码：913100001322080739

法定代表人：俞勇

注册资本：人民币 311255 万元整

企业类型：有限责任公司(国有独资)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区张东路 1387 号 16 幢

成立日期：1992 年 7 月 3 日

营业期限：1992 年 7 月 3 日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计。（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）一般项目：科技中介服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；市场营销策划；商业综合体管理服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属结构销售；金属材料销售；金属制品销售。（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）

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海地铁融资租赁有限公司的全部资产及负债，包括上海地铁融资租赁有限公司截止 2025 年 9 月 30 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资 产 类 型	账面金额（元）
流动资产	83,015,712.24
非流动资产	153,605,147.47
固定资产	153,316,366.21
递延所得税资产	288,781.26
资产合计	236,620,859.71
流动负债	960,949.38
负债合计	960,949.38
净资产	235,659,910.33

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZA24794 号）。

主要资产状况：

评估范围内的主要资产为货币资金、应收账款、其他流动资产、一年内到期的非流

动资产、固定资产。

1、货币资金

货币资金账面价值 17,628,602.05 元，包括现金和银行存款和其他货币资金。其中，现金 414.58 元，银行存款共 7 个人民币账户，账面值 17,628,187.47 元。

2、应收账款

应收账款账面价值 17,041,666.65 元，计提减值准备 852,083.35 元，账面净值 16,189,583.30 元。具体系企业与上海地铁盾构设备工程有限公司签订的 9 台盾构机租赁业务的应收租金。根据《土压平衡盾构机租赁合同》(DTRZ-YW01-2025005)、《土压平衡盾构机租赁合同之补充协议》(DTRZ-YW04-2025008-2025005-2501)，企业将名下持有的 9 台盾构机出租给上海地铁盾构设备工程有限公司，租赁期共 3 年，自 2025 年 4 月 30 日~2028 年 4 月 30 日，总租金合计 122,700,000.00 元(含税)，适用增值税率 13%，支付周期为 6 个月支付一次租金。

3、其他流动资产

其他流动资产账面价值 19,158,980.23 元，具体为购置 9 台盾构机以及其他固定资产形成的增值税进项税。

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价值为 30,304,166.65 元，计提减值准备 303,041.67 元，账面净值 30,001,124.98 元。具体系企业与上海爱建融资租赁股份有限公司签订的融资转租合同，根据《融资租赁合同》(DTRZ-YW01-2023001)、《租赁物调整协议》(BC-YW01-2023001-2401)，由企业提供融资款 100,000,000.00 元，上海爱建融资租赁股份有限公司提供市场价值 112,361,949.49 元的租赁物作为担保，自 2023 年 1 月 19 日至 2026 年 1 月 19 日，上海爱建融资租赁股份有限公司将合计支付 109,363,611.11 元的租赁费(本利和)，租赁名义利率为 5%。

5、固定资产

固定资产账面原值 162,965,942.82 元，账面净值 153,316,366.21 元，为上海地铁融资租赁有限公司申报的机器设备、电子设备等，共 27 台/套。具体账面价值情况如下：

单位：人民币元

项目名称	数量	账面原值	账面净值
机器设备	9 台	162,815,475.74	153,280,425.84
电子设备	18 个/台	150,467.08	35,940.37
合计	27 个/台	162,965,942.82	153,316,366.21

(1) 机器设备账面原值 162,815,475.74 元，账面净值 153,280,425.84 元，主要包括

企业购入的 9 台二手盾构机，均为土压平衡式盾构机，设备主要用于地铁建设工程。评估基准日的委估资产类型和账面金额列表如下：

设备编号	生产厂家	账面原值（元）	账面净值（元）	设备施工状态
中铁 929 号 SMSC77	中铁工程装备集团有限公司	9,190,514.52	8,508,406.02	退场存放
中铁 930 号 SMSC78	中铁工程装备集团有限公司	15,151,934.77	14,077,730.42	退场存放
中铁 931 号 SMSC79	中铁工程装备集团有限公司	12,419,608.82	11,525,773.32	退场存放
中铁 932 号 SMSC80	中铁工程装备集团有限公司	7,799,543.14	7,246,590.44	退场存放
中铁 1230 号 SMSC85	中国铁建重工集团股份有限公司	11,260,616.06	10,679,225.56	施工中
DZ1018SMSC81	中国铁建重工集团股份有限公司	22,042,669.93	20,682,894.83	退场存放
DZ1019SMSC82	中国铁建重工集团股份有限公司	22,089,685.87	20,825,517.12	退场存放
DZ1157SMSC86	中国铁建重工集团股份有限公司	31,314,111.89	29,748,406.29	井下总装
DZ1158SMSC87	中铁工程装备集团有限公司	31,546,790.74	29,985,881.84	井下总装
合计		162,815,475.74	153,280,425.84	

截止评估基准日，上述设备使用情况如下：

设备编号	规格型号	开挖直径	首次交付日期	已掘进里程（米）	基准日施工状态	计划参与项目
中铁 929 号 SMSC77	CTE7130E-1400	φ7140mm	2020/08/12	5643	维修中	杭州 18 号线一期 4 标
中铁 930 号 SMSC78	CTE7130E-1400	φ7140mm	2020/10/31	5103	维修中	杭州 18 号线一期 12 标
中铁 931 号 SMSC79	CTE7130E-1400	φ7140mm	2020/10/23	5215.5	维修中	杭州 18 号线一期 12 标
中铁 932 号 SMSC80	CTE7130E-1400	φ7140mm	2020/11/21	5792.37	维修中	杭州 18 号线一期 4 标
中铁 1230 号 SMSC85	CTE6340E-1230	φ6350mm	2022/12/26	4298.7	施工中	21 号线一期东延伸 1 标施新路站六施风井
DZ1018SMSC81	ZTE9300	φ9340mm	2021/09/25	4377.6	维修中	嘉闵线 09 标 1 号风井 ←南翔站右线
DZ1019SMSC82	ZTE9300	φ9340mm	2022/03/18	4378.436	维修中	嘉闵线 09 标 1 号风井 ←南翔站左线
DZ1157SMSC86	ZTE9300	φ9310mm	2023/03/05	2692.8	井下总装	嘉闵线 11 标金园五路→金运路左线
DZ1158SMSC87	ZTE9300	φ9310mm	2023/04/25	2655	井下总装	嘉闵线 11 标金园五路→金运路右线

（2）电子设备账面原值 150,467.08 元，账面净值 35,940.37 元，主要包括企业购置的笔记本电脑、打印机等电子设备，合计 18 台。目前所有电子设备分别存放于企业办公房内。

经与企业资产管理人员陪同下盘点核实，上述机器设备（盾构机）中 1 台正在施工、2 台正在井下组装，其余 6 台处于维修或待运输状态；上述所有电子设备目前在正常使用；同时根据企业负责人介绍，上述固定资产无抵押或质押等情况。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的无形资产。

企业申报评估表外的资质为 1 项融资租赁业务资质。根据《商务部 税务总局关于确认世欣合汇租赁有限公司等企业为十二批内资融资租赁试点企业的通知》（商流通函[2014]384 号）确认企业持有融资租赁业务资质。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

（四）对外租赁情况

1、融资租赁

目前企业共有二笔租赁业务，一项为盾构机的租赁业务，另一项为融资转租业务。

具体如下：

序号	业务项目	租赁物	承租人	租期	租金合计
1	盾构机租赁	9 台盾构机	上海地铁盾构设备工程有限公司	2025 年 4 月 30 日~ 2028 年 4 月 30 日	122,700,000.00
2	设备转租	2 批医疗设备 2 批工业设备	上海爱建融资租赁股份有限公司	2023 年 1 月 19 日~ 2026 年 1 月 19 日	109,363,611.11

（1）盾构机租赁

根据《土压平衡盾构机租赁合同》（DTRZ-YW01-2025005）、《土压平衡盾构机租赁合同之补充协议》（DTRZ-YW04-2025008-2025005-2501），企业将名下持有的 9 台盾构机出租给上海地铁盾构设备工程有限公司，租赁期共 3 年（自 2025 年 4 月 30 日~2028 年 4 月 30 日），总租金合计 122,700,000.00 元（含税），支付周期为 6 个月支付一次租金。

具体如下：

设备	2025/10/30	2026/04/30	2026/10/30	2027/04/30	2027/10/30	2028/04/30	合计
中铁 929 号 SMSC77	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	9,300,000
中铁 930 号 SMSC78	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	9,300,000
中铁 931 号 SMSC79	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	9,300,000
中铁 932 号 SMSC80	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	9,300,000
中铁 1230 号 SMSC85	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	1,550,000	9,300,000
DZ1018SMSC81	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	19,050,000
DZ1019SMSC82	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	19,050,000
DZ1157SMSC86	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	19,050,000
DZ1158SMSC87	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	3,175,000	19,050,000
合计：	20,450,000	20,450,000	20,450,000	20,450,000	20,450,000	20,450,000	122,700,000

（2）设备转租

根据企业与上海爱建融资租赁股份有限公司签订的《融资租赁合同》

(DTRZ-YW01-2023001)、《租赁物调整协议》(BC-YW01-2023001-2401), 由企业提供融资款 100,000,000.00 元, 上海爱建融资租赁股份有限公司提供市场价值 112,361,949.49 元的租赁物作为担保, 上海爱建融资租赁股份有限公司自 2023 年 1 月 19 日至 2026 年 1 月 19 日, 合计支付 109,363,611.11 元的租赁费, 租赁名义利率为 5%。具体如下:

期数	预支付日期	本金	利率	天数	年天	利息(含税)	本利和
0	2023/1/19	100,000,000.00					
1	2023/4/19	7,000,000.00	5%	91	360	1,263,888.89	8,263,888.89
2	2023/7/19	7,000,000.00	5%	91	360	1,175,416.67	8,175,416.67
3	2023/10/19	7,000,000.00	5%	92	360	1,098,888.89	8,098,888.89
4	2024/1/19	7,000,000.00	5%	92	360	1,009,444.44	8,009,444.44
5	2024/4/19	7,000,000.00	5%	91	360	910,000.00	7,910,000.00
6	2024/7/19	7,000,000.00	5%	91	360	821,527.78	7,821,527.78
7	2024/10/19	7,000,000.00	5%	92	360	741,111.11	7,741,111.11
8	2025/1/19	7,000,000.00	5%	92	360	651,666.67	7,651,666.67
9	2025/4/19	7,000,000.00	5%	90	360	550,000.00	7,550,000.00
10	2025/7/19	7,000,000.00	5%	91	360	467,638.89	7,467,638.89
11	2025/10/19	7,000,000.00	5%	92	360	383,333.33	7,383,333.33
12	2026/1/19	23,000,000.00	5%	91	360	290,694.44	23,290,694.44
合计						9,363,611.11	109,363,611.11

2、房屋租赁

根据企业与上海地铁商业保理有限公司签订的《免租协议》, 后者同意将上海市吴中路 1599 号万象城 MT2 写字楼第 9 层 05 单元以免租金方式出租给企业, 期限自 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日。目前双方未签订新的协议, 企业仍无偿使用该办公场所。本次未考虑被评估单位无偿使用现有经营场所对评估值的影响。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值, 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压制的情况下, 某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型, 主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

六、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2025 年 9 月 30 日;

(二) 确定本评估基准日的主要因素是: 根据上海申通地铁集团有限公司《股东会决议》(申通股东决议 112 号)、上海申通地铁集团有限公司《董事会决议》(申通董决议 4004 号)、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十二次会议决议》(第 1 号)、上海申通地铁股份有限公司《第十一届董事会第二十四次会议决议》(第 4 号)、上海地铁融资租赁有限公司《股东会决议》(2025 年 9 月 26 日)中明确的时点要求,以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、上级批准文件、企业董事会决议及相关批准文件
- 2、上海地铁融资租赁有限公司股东会决议

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 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、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订);
- 4、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
- 5、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2019 年修订);
- 7、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号, 中华人民共和国国务院令第 732 号修订);
- 8、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274

号);

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)

11、《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 36 号);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

14、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号);

15、《上海市企业国有资产评估管理暂行办法》(沪国资委评估[2019]366 号)

16、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估[2020]100 号)

17、《上海市企业国有资产评估报告审核手册》(沪国资委评估[2018]353 号)

18、《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号);

19、《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号);

20、《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号);

21、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

22、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

23、《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

24、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

25、《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);

26、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);

27、《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);

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）
- 8、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 14、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 18、企业会计准则

（四）权属依据

- 1、上海地铁融资租赁有限公司营业执照、公司章程
- 2、上海地铁融资租赁有限公司企业产权登记表
- 3、有关产权转让合同
- 4、各类交易合同、担保合同及其他合同或协议

（五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率

- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、同花顺 iFinD 资讯系统信息资料
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、《审计报告》（信会师报字[2025]第 ZA24794 号）
- 8、委托人和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 9、上海地铁融资租赁有限公司历史经营状况分析资料
- 10、上海地铁融资租赁有限公司未来经营情况预测资料
- 11、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的、评估对象、价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托人的要求和提供的资料、参数的来源等因素，选择适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

根据本次被评估单位为了响应政府关于集团公司下属企业经营业务与集团主营业务保持一致的相关要求，近年收缩了租赁业务规模，目前仅有二个在执行的融资项目，评估专业人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数

来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、企业价值评估中的收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

被评估单位具有融资租赁业务许可资格，近来被评估单位业务较为稳定，市场环境也较稳定，在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，收益法是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海地铁融资租赁有限公司主要以服务轨交产业链为核心方向，依托浦东新区融资租赁地方法规（2023年施行），深化产融结合。业务投放聚焦政府基础设施与工程施工领域，未来年度的收益及成本能较为合理的预测，经分析评估专业人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法，且采用收益法中现金流量折现法。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

考虑到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，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围、价值类型等的相关要求，评估专业人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用收益法和资产基础法进行评估，最后确定评估结论的方法为收益法。

(二) 评估方法的具体应用

1、资产基础法

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

(1) 关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估专业人员在对应收款项核实无误的基础上，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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 一年内到期的非流动资产的评估

一年内到期的非流动资产系企业融资转租业务对应的应收款项，本次按合同约定的本金利息确认基准日的评估值。

5) 其他流动资产，主要系企业采购盾构机等专用设备形成的增值税进项税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后的账面值确定评估值。

(2) 关于机器设备的评估

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置全价，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

1) 重置价值的确定

a. 对于机器设备, 仍在市场流通的设备直接按现行市场价格确定。确定设备购置价格后, 根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装(调试)费、基础费、合理期限内的资金成本, 以确定设备的重置价值。计算公式如下:

重置价值=国产机器设备的全价=设备购置价格+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本-增值税

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部[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。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、建设单位管理费等间接费用, 一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本, 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。

b. 电子设备由于一般售价包括运费, 且不需安装调试, 故重置价值=购买价/(1+适用增值税税率)由于被评估单位为增值税一般纳税人, 故本次评估设备的全价的相关构成科目(内容)均为不含增值税价, 即不计增值税。

2) 评估成新率的确定

a. 对机器设备采用综合成新率的方法如下:

综合成新率以工作量成新率为基础, 综合考虑设备可回收残值的影响, 最终合理确定设备的综合成新率。综合成新率=工作量法理论成新率

工作量成新率采用经济使用工作量和已掘进工作量确定, 具体公式为=(经济掘进里程-已掘进里程)/经济掘进里程 $\times$ 100%, 其中直径低于9m的盾构机经济掘进里程按预计8000米确认, 直径大于9m的盾构机经济掘进里程按预计8700米确认。经了解委估资产目前无功能性贬值和经济性贬值, 故仅考虑上述实体性贬值因素。

b. 对电子设备一般采用年限成新率。

(3) 递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实, 根据实际评估损失确认所产生的递延所得税资产价值。

(4) 无形资产的评估

企业申报评估的表外融资租赁业务资质 1 项。从经济角度而言，无形资产的价值一是表现在它能为其使用者带来超额利润，或者说追加利润；二是表现在它能为其使用者带来垄断利润。纳入本次评估范围的无形资产——经营资质对于其使用者而言，能够使同量的物质资料发挥不相同的作用，因而其带来的价值亦应根据它带来的额外收益来确定，故本次对经营资质类无形资产采用净利润分成法评估。

收益现值法是通过预期未来的收益额，以适当的折现率进行折现后求和获得，其基本公式是：

$$P = \sum_{t=1}^n KR_t \times (1+i)^{-t}$$

P——预期收益现值

R_t——未来第 t 个收益期的预期收益额

K——无形资产分成率

i——折现率

n——收益年限

(5) 关于负债的评估

负债主要包括流动负债和非流动负债，在清查核实的基础上，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

(1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：

股权自由现金流模型公式：股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：现金流折现价值计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：F_i——未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间,指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间;

g—明确的预测期后,预计未来收益每年增长率,如假定 n 年后 F_n 不变, g 取零;

r—所选取的折现率。

(2) 收益年限,上海地铁融资租赁有限公司具备持续经营的条件,正常情况下按公司章程经营,企业经营期限自 2013 年 10 月 30 日至 2043 年 10 月 29 日,根据工商登记有关规定,工商注册期满后企业可以申请延续经营。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时,企业经营正常,没有发现限定年限的特殊情况,也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设,收益年限定为无限期。同时在对被评估单位收入结构、成本结构、资本结构和风险水平等综合分析的基础上,结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素。由于企业目前尚有 2 个在执行项目预计至 2030 年结束,本次按收回项目本金后的资本规模预测至企业经营达到均衡状态,因此本项目明确的预测期期间 n 选择为 8 年,且明确的预测期后 F_n 数额不变,即 g 取值为零。

(3) 预期年收益额,企业主营业务收入包括租赁融资业务,结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势,以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景,对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行分析,与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性,并分析复核未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性,确定未来各期现金流量数额。

(4) 折现率,按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则,折现率采用资本资产定价模型,即 CAPM

权益资本成本采取资本资产定价模型确定,

计算公式: $Re = R_f + \beta_e \times ERP + \varepsilon$

式中: R_f ——无风险报酬率,以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定;

ERP ——市场风险溢价;

β_e ——预期市场风险系数,通过查询同花顺 iFinD 资讯系统行业样本公司数据计算得出;

ε ——企业个别风险调整,经评估专业人员综合分析确定。

九、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽, 听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍, 了解评估目的、评估对象及其评估范围, 确定评估基准日, 签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组, 确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点, 编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料, 以及填报资产清查评估明细表, 检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实、验证资料 and 现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上, 评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实, 对相关资料进行验证, 对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查, 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查, 主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式, 核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查, 主要为现场实物盘点和调查, 对资产状况进行察看、拍摄、记录; 查阅相关资产的运行与维护资料; 通过和资产管理人员进行交谈, 了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈, 了解企业营运模式, 主要产品或服务业务收入情况及其变化; 成本的构成及其变化; 历年收益状况及变化的主要原因; 企业核算体系、管理模式; 企业核心技术, 研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势; 企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

在收集企业各项经营指标、财务指标, 以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料基础上, 收集相同行业资本市场信息资料, 调查企业所在行业的现状, 区域市场状况及未来发展趋势, 分析影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境

因素。

（四）评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

（五）内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重

大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二) 一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位股权及其资产可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、本次评估假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

(三) 收益法评估特别假设

1、被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式。

2、被评估单位各项业务相关经营资质在有效期届满后能顺利通过有关部门的审批并持续有效。

3、被评估单位于评估基准日后采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

4、本次评估假设被评估单位未来按市场租金水平获取类似条件和规模的经营场所。

5、本次评估假设被评估单位评估基准日已签署的合同及协议能够按约履行。

6、假定上海地铁融资租赁有限公司的收入、成本、费用于年度内均匀发生，且 8 年后的各年收益总体平均与第 8 年相同。

7、假设被评估单位在注册资本的基础上，未来新增 11,600.00 万元的借款开展融资租赁业务，未来维持该借款规模不变。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

(一) 资产基础法评估结论及变动原因分析

1、资产基础法评估结论

运用资产基础法评估，上海地铁融资租赁有限公司在评估基准日 2025 年 09 月 30 日资产总额账面价值为 236,620,859.71 元，评估价值为 248,209,877.85 元，增值率为 4.90%，负债总额账面价值为 960,949.38 元，评估价值为 960,949.38 元，评估无增减值，股东全部权益账面价值 235,659,910.33 元，评估价值为 247,248,928.47 元，增值率为 4.92%。(具体见下表)。

资产评估结论汇总表 (资产基础法)

单位：人民币万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	8,301.57	8,417.08	115.51	1.39
固定资产	15,331.64	15,383.90	52.26	0.34
无形资产		1,020.00	1,020.00	
递延所得税资产	28.88		-28.88	-100.00
资产合计	23,662.08	24,820.98	1,158.89	4.90
流动负债	96.09	96.09		
负债合计	96.09	96.09		
股东全部权益	23,566.00	24,724.89	1,158.89	4.92

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

2、资产基础法评估结论与账面值比较增减原因分析

(1) 应收账款评估增值 5.26%，主要系将坏账准备评估为零导致的增值。

(2) 一年内到期的非流动资产评估增值 1.01%，主要系将坏账准备评估为零导致的增值。

(3) 固定资产评估增值 0.34%，其中机器设备评估增值 0.35%，主要系机器设备为二手的盾构机，而委估盾构机的租金现值与租约到期后的预计剩余价值之和高于设备的账面净值所致；电子设备评估减值 39.51%，主要系委估电子设备多为笔记本电脑和台式电脑，由于同类型电脑价格下跌导致资产的减值。

(4) 递延所得税资产评估减值 100%，主要系企业计提应收款项的减值准备评估为零所致。

(5) 无形资产评估增值 1020 万元，主要系将账外的 1 项经营资质评估增值所致。

(二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益账面价值为 235,659,910.33 元，评估价值为 247,470,000.00 元，增值率 5.01%，增值原因主要为假设企业未来融资规模在企业现有注册资本的基础上，通过杠杆融资扩大融资租赁的资本规模，提高了业务的资本规模和周转率，从而导致收益法估值的增值。

(三) 评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益价值 247,248,928.47 元，采用收益法得出上海地铁融资租赁有限公司的股东全部权益价值 247,470,000.00 元，两者差异率为 0.1%。收益法评估结果与资产基础法两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值，其中无形资产采用收益分成法进行评估。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，从企业资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，包含了企业全部资产及相关业务的价值，受企业资产及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力、经营风险以及宏观经济、等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

被评估单位主要为融资租赁企业，作为一个金融融资平台，被评估单位资产结构中主要以流动资产为主（其中固定资产盾构设备主要用于租赁），其重置价值与账面价值较为接近，难以体现企业作为融资租赁平台的主要资源。虽然在资产基础法中采取收益分成法对经营资质、客户关系等账内外无形资产进行评估，但仍无法完全体现企业的发展潜力；另一方面，考虑到申通集团在全国基建业务规模的稳步增长会带动更大的融资需求，被评估单位在未来业务收益预计具有更大的成长空间。相较资产基础法仅考虑企业当前资产的价值，收益法系将企业的管理、专业团队等因素全部考虑，收益法评估的结果更能体现企业的市场价值。

综合以上分析，收益法评估结果更能客观合理的反映上海地铁融资租赁有限公司股

东全部权益价值，因此采用收益法结果作为本次评估结论。上海地铁融资租赁有限公司股东全部权益价值评估值为 247,470,000.00 元（股东全部权益价值评估值大写：贰亿肆仟柒佰肆拾柒万元整）。

（四）鉴于被评估单位为非上市企业且本次评估对象为股东全部权益，评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（五）本次仅对股东全部权益发表意见，我们提请报告使用人注意，部分股权的价值并不必然等于全部股权价值与股比的乘积。

（六）评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 9 月 29 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

无。

（四）重要的利用专家工作及相关资料情况：

无。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产

生重大影响的事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说
明:

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象 的
关系:

根据《土压平衡盾构机租赁合同》(DTRZ-YW01-2025005)、《土压平衡盾构机
租赁合同之补充协议》(DTRZ-YW04-2025008-2025005-2501), 企业将名下持有的 9
台盾构机出租给上海地铁盾构设备工程有限公司, 租赁期共 3 年(自 2025 年 4 月 30 日
~2028 年 4 月 30 日), 总租金合计 122,700,000.00 元(含税), 支付周期为 6 个月支付
一次租金。本次按合同约定支付进度确认评估基准日应收利息款。

根据企业与上海爱建融资租赁股份有限公司签订的《融资租赁合同》
(DTRZ-YW01-2023001)、《租赁物调整协议》(BC-YW01-2023001-2401), 由企业提供
融资款 100,000,000.00 元, 上海爱建融资租赁股份有限公司提供市场价值 112,361,949.49
元的租赁物作为担保, 自 2023 年 1 月 19 日至 2026 年 1 月 19 日, 合计支付 109,363,611.11
元的租赁费, 租赁名义利率为 5%。

本次按合同约定支付进度确认评估基准日应收利息款。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:
无。

(九) 其他需要说明的事项

无。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时, 应当充分关注前述特别事项对评估结论
的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评
估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用
范围使用评估报告;

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

(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使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 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对其评估对象可实现价格的保证;

(五) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(六) 本评估报告未经国有资产监督管理部门核准或者备案, 评估结论不得被使用;

(七) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果;

(八) 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 12 月 18 日。

(本页无正文)

上海财瑞资产评估有限公司



资产评估师：王飞犇

正式执业会员
资产评估师

王飞犇
31110005

资产评估师：俞晶

正式执业会员
资产评估师

俞晶
31180026

2025年12月18日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: mail@cairui.com.cn