

中广信评报字[2018]第 455 号

---

四川浩物机电股份有限公司拟发行股份及支付现金  
购买资产所涉及的内江市鹏翔投资有限公司  
股东全部权益价值项目

# 资产评估报告说明

(共 1 册, 第 1 册)

广东中广信资产评估有限公司  
二〇一八年十二月二十八日

# 目 录

第一部分	关于资产评估报告说明使用范围的声明	2
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	评估对象和评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围的内容	4
二、	实物资产的分布情况及特点	22
三、	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	22
四、	企业申报的表外资产的类型、数量	23
五、	引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额	23
六、	资产核实情况总体说明	23
第四部分	资产基础法评估说明	27
一、	流动资产评估技术说明	27
二、	长期股权投资评估技术说明	28
三、	投资性房地产资产评估技术说明	37
四、	在建工程评估技术说明	65
五、	无形资产评估技术说明	65
六、	负债评估技术说明	86
第五部分	收益法评估技术说明	89
一、	评估对象	89
二、	收益法的应用	89
三、	收益预测的基本假设	92
四、	资产核实与尽职调查情况说明	95
五、	宏观经济形势分析	104
六、	行业经济形势分析	108
七、	企业基本情况	133
八、	收益法评估预测过程	141
九、	收益法评估结论	171
第六部分	评估结论及分析	172
一、	评估结论	172

## 第一部分 关于资产评估报告说明使用范围的声明

本资产评估报告说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估报告说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分 评估对象和评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围的内容

根据本次评估目的，评估对象为基于特定假设基础的内江市鹏翔投资有限公司（以下简称“内江鹏翔”）股东全部权益价值。

评估范围包括内江鹏翔于评估基准日基于特定假设基础的全部资产及负债，具体评估范围为经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的财务报表所反映的内江鹏翔（母公司）的资产总额账面值为115,311.09万元，负债总额账面值为34,891.57万元，净资产账面值为80,419.52万元。模拟合并报表的资产总额账面值为205,946.21万元，负债总额账面值为121,938.78万元，净资产账面值为84,007.43万元，其中归属于母公司所有者权益83,445.16万元，少数股东权益562.28万元。

本次评估主体及其账面价值特定假设基础如下：

1、本次交易相关议案能够获得浩物股份股东大会的批准，并获得天津市人民政府国有资产监督管理委员会和中国证监会的批准（核准）。

2、假设内江鹏翔收购天津市浩物机电汽车贸易有限公司（简称“浩物机电”）旗下16家全资子公司和1家控股子公司股权的公司组织架构及相关业务于模拟财务报表最初列报日（即2016年1月1日）业已存在，自2016年1月1日起将拟收购资产纳入财务报表的编制范围，公司按照此架构持续经营。采用大华审字[2018]0010209号审计报告附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

3、报告期内，内江鹏翔子公司除了日常业务经营，还涉及与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为，基于浩物股份本次收购内江鹏翔之目的及安排，经交易各方审慎考量及友好协商，内江鹏翔明确以乘用车销售及汽车后市场服务业务作为未来业务发展核心，并对内江鹏翔子公司与浩物机电关联的汽车经销企业之间的融资性票据相关资产负债进行了剥离，剥离完成后内江鹏翔子公司不再开具任何与浩物机电及关联方之间的融资性票据。故假设报告期内内江鹏翔子公司未发生与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为。模拟财务报表是以公司日常业务自2016年1月1日起实际发生的交易或事项为依据，以内江鹏翔及其子公司相关会计资料为基础合并编制而成的。

模拟合并财务报表的编制方法如下：

(1) 模拟合并财务报表以内江鹏翔及17家子公司日常业务架构于2016年1月1日已经形成并独立存在的假设编制而成。

(2) 因模拟合并财务报表是基于上述假设基础编制，根据《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》的相关规定，考虑模拟财务报表的特殊目的及用途，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表，同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额（即净资产），不区分所有者权益具体明细项目。

(3) 基于上述假设基础编制的前提下，以剥离融资性票据相关资产负债前公司经审定的财务报表为基数，模拟合并财务报表的编制以资产负债表中剔除与浩物机电及其关联方之间的融资性票据相关资产负债为原则。

评估范围内全部资产和负债的账面值如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值（母公司口径）
一	流动资产	51,281.86
二	非流动资产	64,029.23
	其中：长期股权投资	37,669.66
	投资性房地产	25,258.54
	在建工程	17.47
	无形资产	1,083.57
三	资产总计	<b>115,311.09</b>
四	流动负债	34,201.08
五	非流动负债	690.50
六	负债总计	<b>34,891.57</b>
七	净资产（所有者权益）	<b>80,419.52</b>

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计情况包含在大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的以内江鹏翔为主体的审计报告（大华审字[2018]0010209号），审计意见为标准无保留意见。

#### （一）权属状况

##### 1、涉及抵押、质押的资产；

至评估基准日，内江鹏翔及其子公司抵押或质押的资产如下：

项 目	2018年9月30日	受限原因
存货	171,016,256.31	抵押、质押借款
固定资产	10,630,452.42	抵押借款
合计	181,646,708.73	---

说明：

1) 被评估单位子公司天津浩众与中信银行签订的编号为(2018)吉银承额字第156号《银行承兑汇票承兑额度协议》，取得2018.2.20-2019.2.20期间最高汇票承兑额度10,000万元，并签订编号为(2018)信吉银最动抵字第149号《最高额动产质押合同》、(2018)信吉银最抵字第167号《最高额抵押合同》，以全部车辆及动产作为抵押担保，截至2018年9月30日，天津浩众受限存货为49,246,611.67元、受限固定资产为10,630,452.42元。

2) 被评估单位子公司天津高德与平安银行股份有限公司上海分行签订《最高额质押担保合同》，天津高德以其购买的车辆作为质押财产出质。截至2018年9月30日，天津高德受限存货为22,782,671.62元。

3) 被评估单位子公司天津名濠与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议，贷款额度为6,000.00万元，天津名濠以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押，截至2018年9月30日，受限存货为25,550,000.00元。

4) 被评估单位子公司天津风神与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议，贷款额度为7,000.00万元。天津风神以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押，截至2018年9月30日，受限存货金额18,116,120.69元。

5) 被评估单位子公司天津新濠与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议，贷款额度为4,800.00元，天津新濠以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押，截至2018年9月30日，天津新濠受限存货金额13,980,603.45元。

6) 被评估单位子公司天津远德与平安银行上海分行签订合同编号为平银沪延东额抵字20170712第888号《最高额抵押担保合同》，以账面价值为人民币13,407,730.86元的上海大众(上汽大众)品牌系列车辆作为抵押物为天津远德在平安银行上海分行开立的银行承兑汇票提供担保。

7) 被评估单位子公司天津骏濠与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议, 贷款额度为6,000.00万元, 天津骏濠以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押, 截至2018年9月30日, 受限存货金额7,345,862.07元。

8) 被评估单位子公司天津浩物名宣与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议, 贷款额度为6,500.00万元, 天津浩物名宣以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押, 截至2018年9月30日, 天津浩物名宣受限存货金额9,050,000.00元。

9) 被评估单位子公司天津轩德与大众汽车金融(中国)有限公司签订循环授信汽车贷款协议, 贷款额度2,500.00万元, 天津轩德以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押, 截至2018年9月30日, 天津轩德受限存货金额6,662,173.23元。

10) 被评估单位子公司天津名路翔与东风日产汽车金融有限公司签订汽车贷款协议, 贷款额度为4,000.00万元, 天津名路翔以现有及未来的所有通过向汽车金融公司融资而取得的库存车辆、与之相关的汽车部件及配件等作抵押, 截至2018年9月30日, 天津名路翔受限存货金额4,874,482.76元。

2、权属存在限制(如涉诉、查封、冻结)的资产;

未发现权属存在限制(如涉诉、查封、冻结)的资产。

3、没有权属证明或权属来源文件的资产及存在用途瑕疵的资产;

A、尚未取得产权证的自有房屋

根据内江鹏翔的确认, 下列自有房屋因涉及政府规划拆迁事项尚未办理房屋所有权证, 具体情况如下:

权利人	房屋名称	土地证号	坐落	房屋面积(m <sup>2</sup> )
内江鹏翔	门卫3	内市国用(2014)第010451号	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	89.41

B、租赁的房屋存在用途瑕疵或尚未取得产权证的情况

根据内江鹏翔的确认, 内江鹏翔子公司租赁22处房屋中有9处房屋的实际用途与规划用途不一致, 9处房产中2处房屋尚未办理房屋所有权证, 该等房屋的租赁面积合计为42,784.33平方米, 具体如下:

序号	承租人	出租人	租赁面积(平方米)	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
----	-----	-----	-----------	------	------	------	------	--------



序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	房屋位置	租赁期限	土地 性质	证载用 途	房屋所有权 证
1	天津浩众	天津创研科技产业园投资有限公司	3,180.74	天津市南开区长江道 94 号	2018.1.10-2019.1.9	国有	工业用地	房权证南开字第 G406882 号
2	天津远德	天津市浩鹏汽车发展有限公司	5,199.00	天津市北辰区北辰道 2 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第 11302121054 5 号
3	天津名达	天津空畅资产管理有限公司	10,984.13	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第 11105130008 8 号
4	天津名路翔	天津市新濠汽车投资有限公司	4,000.00	天津市武清区下朱庄街知业道 1 号	2018.1.1-2018.12.31	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第 12201131946 6 号
5	天津风神	天津仪表集团有限公司	3,566.00	天津市南开区长江道 356 号院内(原长江道 92 号)	2002.7.1-2020.6.30; 2002.12.1-2020.6.30; 2003.7.20-2020.7.20	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第 10403130223 0 号
6	天津轩德	天津空畅资产管理有限公司	8,904.59	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第 11105130008 8 号
7	天津汇丰行	天津市环渤海科技发展有限公司汽车市场分公司	6,741.87	天津市河西区解放南路 613 号	2008.12.25-2019.12.24	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第 10301102297 7 号
8	天津浩保行	天津市浩鹏汽车发展有限公司	108.00	天津市北辰区北辰道 2 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第 11302121054 5 号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	房屋位置	租赁期限	土地 性质	证载用 途	房屋所有权 证
9	天津浩保行	冀运集团股份有限公司	100.00	石家庄市桥西区西二环南路186号	2017.10.1-2019.9.30	国有	工业用地/ 办公楼	石房权证开字第850000007号

### C、租赁土地上自建或改建房屋

根据内江鹏翔的确认，内江鹏翔下属子公司在租赁土地上自建或改建的5处房屋未取得房屋所有权证书，该等房屋的建筑面积总计为10,121.66平方米，明细如下：

序号	承租人	出租人	租赁土地面积 (m <sup>2</sup> )	自建或改建房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁土地地址	租赁期限	土地使用 权证
1	天津名濠	天津市新濠汽车投资发展有限公司	8,320.00	4,324.66	天津市北辰区宜兴埠镇新宜白大道南侧11-01地块	2005.1.1-2024.12.31	北辰单集用(2006)字第007号
		天津禧通汽车贸易发展有限公司	1,200.00			2006.1.1-2024.12.31	
2	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,440.00	3,165.00	天津市西青区卫津南路东侧	2004.7.1-2024.6.30	西郊集建(88)字第190号
3	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,000.00	2,442.00	东至李港铁路围墙，西至津兰药业围墙，南至上海大众车间通道，北至华立肠衣厂	2010.12.20-2023.12.31	西郊集建(88)字第190号
4	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	307.20	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2015.4.21-2024.4.20	西青集建(98)字第242号
5	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	336.72	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2012.7.1-2022.6.30	西青集建(98)字第242号

注：序号第1、2项为在租赁土地上自建房屋，序号第3项为在租赁土地上的原房屋进行改建；第4、5项为依主体建筑搭建的简易建筑物。

#### 4、权利人与被评估企业名称不符的情况

未发现权利人与被评估企业名称不符的情况。

除以上事项外，清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估单位承担的事项。

## (二) 委估主要资产情况

## 1、流动资产

流动资产账面价值 51,281.86 万元，主要为货币资金以及其他应收款，其中货币资金账面价值 43,193.64 万元，主要为银行存款；其他应收款账面原值 8,087.99 万元，坏账准备 0.00 万元，账面净值 8,087.99 万元，主要为应收天津名路翔、天津名濠、天津浩物丰田等子公司的往来款。

## 2、长期股权投资

长期股权投资账面值 37,669.66 万元，截至评估基准日，内江鹏翔长期股权投资共有 17 家，其中 14 家汽车经销公司，3 家汽车后市场服务公司。17 家子公司明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
1	天津浩众汽车贸易服务有限公司	100%	一汽大众	2004年06月29日	3000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路29号
2	天津市高德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2003年06月24日	3000万元	天津自贸试验区(空港经济区)环河北路8号
3	天津浩保行保险代理有限公司	100%	非4S店	2014年02月27日	5000万元	天津自贸试验区(空港经济区)中环西路1号浩物大厦B333、B336室
4	天津市风神汽车销售有限公司	100%	东风日产	2000年07月17日	3000万元	天津市南开区长江道92号
5	天津市骏濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2003年11月19日	2000万元	西青区卫津南路友谊食品冷冻厂内
6	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司	100%	一汽丰田	2004年09月22日	3000万元	天津市滨海新区塘沽河南路1376号
7	天津市机动车拍卖中心有限公司	100%	非4S店	1996年11月20日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号
8	天津市名濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2005年03月08日	2000万元	天津市北辰区宜兴埠新宜白大道
9	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司	70%	广汽丰田	2008年09月10日	1200万元	天津市河西区解放南路613号
10	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年08月05日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园南路25号
11	天津市远德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2011年05月27日	1100万元	天津北辰区北辰道2号
12	天津市名路翔汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2012年09月18日	1000万元	天津市武清区下朱庄街富民路8号319室-2(集中办公区)

序号	被投资单位名称	持股比例	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
13	天津空港浩轩二手车鉴定评估有限公司	100%	非4S店	2006年06月28日	100万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号C区9幢1-4门
14	天津市骏达汽车销售服务有限公司	100%	一汽马自达	2002年12月24日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路24号
15	天津市名达汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年04月12日	1000万元	天津市西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道3号
16	天津市新濠汽车销售有限公司	100%	东风日产	2003年08月29日	1500万元	天津市东丽开发区一纬路4号
17	天津市轩德汽车贸易有限公司	100%	斯柯达	2011年01月14日	1100万元	西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道5号

#### A、子公司经营场地来源情况

截至评估基准日，17家子公司的经营场地全部为租赁，租赁具体情况如下表：

##### ①租赁房屋

内江鹏翔子公司共租赁22处房屋，租赁面积合计为77,866.15平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁面积(m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
1	天津浩众	天津创研科技产业园投资有限公司	3,180.74	天津市南开区长江道94号	2018.1.10-2019.1.9	国有	工业用地	房权证南开字第G406882号
2	天津浩众	天津市骏捷汽车销售服务有限公司	3,169.64	天津市空港汽车园中路27号	2018.1.1-2019.12.31	国有	商服用地/非居住	房地证津字第115031402231号
3	天津浩众	天津空畅资产管理有限公司	5,660.80	空港经济区汽车园中路29号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/非居住	津(2016)保税区不动产权第1004993号
4	天津高德	天津空畅资产管理有限公司	4,634.93	天津市空港经济区环河北路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/非住宅	津(2016)保税区不动产权第1004994号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
5	天津远德	天津市浩鹏汽车发展有限公司	5,199.00	天津市北辰区北辰道2号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第113021210545号
6	天津浩物名宣	天津空畅资产管理有限公司	5,849.23	空港经济区汽车园南路25号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)保税区不动产权第1000316号
7	天津名达	天津空畅资产管理有限公司	10,984.13	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第111051300088号
8	天津名路翔	天津市新濠汽车投资有限公司	4,000.00	天津市武清区下朱庄街知业道1号	2018.1.1-2018.12.31	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第122011319466号
9	天津新濠	天津浩物骏驰国际贸易有限公司	5,647.71	天津市东丽开发区一纬路4号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	津(2017)东丽区不动产权第1010647号
10	天津风神	天津仪表集团有限公司	3,566.00	天津市南开区长江道356号院内(原长江道92号)	2002.7.1-2020.6.30; 2002.12.1-2020.6.30; 2003.7.20-2020.7.20	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第104031302230号
11	天津骏达	天津空畅资产管理有限公司	3,568.42	天津市空港经济区汽车园中路24号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)保税区不动产权第1000328号
12	天津浩物丰田	天津浩物骏驰国际贸易有限公司	5,435.39	滨海新区塘沽河南路1376号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)滨海新区塘沽不动产权第1029800号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
13	天津轩德	天津空畅资产管理有限公司	8,904.59	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第111051300088号
14	天津汇丰行	天津市环渤海科技发展有限公司汽车市场分公司	6,741.87	天津市河西区解放南路613号	2008.12.25-2019.12.24	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第103011022977号
15	天津浩轩二手车	天津空港二手车交易市场有限公司	150.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	房地证津字第115011400790号
16	天津市机动车拍卖	天津空港二手车交易市场有限公司	150.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	房地证津字第115011400790号
17	天津浩保行	天津辰丰汽车贸易有限公司	31.05	天津空港经济区中环西路1号浩物大厦A413	2018.5.1-2019.4.30	国有	商服用地/ 非居住	房地证津字第115021002338号
18	天津浩保行	天津辰丰汽车贸易有限公司	128.14	天津空港经济区中环西路1号浩物大厦B333、B336	2018.3.1-2019.2.28	国有	商服用地/ 非居住	房地证津字第115021002338号
19	天津浩保行	天津空港二手车交易市场有限公司	580.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.7.1-2019.6.30	国有	批发零售用地/ 非居住	房权证保税字第115011400790号
20	天津浩保行	天津市浩鹏汽车发展有限公司	108.00	天津市北辰区北辰道2号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第113021210545号
21	天津浩保行	冀运集团股份有限公司	100.00	石家庄市桥西区西二环南路186号	2017.10.1-2019.9.30	国有	工业用地/ 办公楼	石房权证开字第850000007号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
22	天津浩保行	唐贻	76.51	长沙市芙蓉中路一段416号泊富商业广场16007号	2018.10.1-2019.9.30	国有	办公	长房权证开福字第716194180号

### ②租赁土地自建或改建房屋情况

内江鹏翔子公司共租赁 6 宗土地并在该土地上自建或改建房屋的建筑面积合计为 10,121.66 平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁土地面积 (m <sup>2</sup> )	自建或改建房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁土地地址	租赁期限	土地使用权证
1	天津名濠	天津市新濠汽车投资发展有限公司	8,320.00	4,324.66	天津市北辰区宜兴埠镇新宜白大道南侧 11-01 地块	2005.1.1-2024.12.31	北辰单集用 (2006) 字第 007 号
2		天津禧通汽车贸易发展有限公司	1,200.00			2006.1.1-2024.12.31	
3	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,440.00	3,165.00	天津市西青区卫津南路东侧	2004.7.1-2024.6.30	西郊集建 (88) 字第 190 号
4	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,000.00	2,442.00	东至李港铁路围墙，西至津兰药业围墙，南至上海大众车间通道，北至华立肠衣厂	2010.12.20-2023.12.31	西郊集建 (88) 字第 190 号
5	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	307.20	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2015.4.21-2024.4.20	西青集建 (98) 字第 242 号
6	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	336.72	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2012.7.1-2022.6.30	西青集建 (98) 字第 242 号

### ③停车场租赁合同

内江鹏翔子公司租赁了 9 处停车场，用于满足乘用车销售的库存需求，具体情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
----	-----	-----	------------	----	-------	------

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
1	天津浩众	天津天纺高新物流有限公司	—	4元/辆/天	天津空港经济区 中环南路98号	2018.6.1- 2019.5.31
2	天津骏达	天津天纺高新物流有限公司	—	4元/辆/天	天津空港经济区 中环南路98号	2018.8.1- 2019.7.31
3	天津浩物名宣	天津天纺高新物流有限公司	—	4元/辆/天	天津空港经济区 中环南路98号	2018.3.1- 2019.2.28
4	天津高德	天津天保国际物流集团有限公司	6,666.60	0.2元/平方米/ 天	经三路500KV变 电站一侧	2018.1.1- 2020.12.31
5	天津名路翔	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
6	天津名濠	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
7	天津骏濠	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
8	天津远德	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
9	天津风神	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31

#### B、长期投资单位主要经营资质

内江鹏翔及其子公司从事的业务主要包括：整车销售、维修保养服务、综合服务。  
内江鹏翔及其子公司均已取得了经营业务所需要的相关许可资质，具体如下：

##### ①机动车维修经营许可证

序号	公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	321100402434	一类汽车维修	天津港保税区管 理委员会	2023-11-16
2	天津高德	321100100494	一类汽车维修	天津空港保税区 管理委员会	2020-05-24
3	天津远德	310103907260	一类汽车维修	天津市北辰区行 政审批局	2018-08-09
4	天津浩物名宣	321102906261	一类汽车维修	天津港保税区管 理委员会	2023-01-18
5	天津名达	309102206630	一类汽车维修	天津市西青区行 政审批局	2023-10-18
6	天津名路翔	314102007880	一类汽车维修	天津市武清区行 政审批局	2021-10-26
7	天津名濠	310102201336	一类汽车维修	天津市北辰区行 政审批局	2024-03-19
8	天津骏濠	309101203506	一类汽车维修	天津市西青区行 政审批局	2023-06-15



序号	公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
9	天津新濠	307102200157	一类汽车维修	天津市东丽区行政审批局	2022-04-15
10	天津风神	305100800237	一类汽车维修	天津市机动车维修管理处	2019-04-23
11	天津骏达	321103000328	一类汽车维修	天津港保税区管理委员会	2023-04-24
12	天津浩物丰田	311100402612	一类汽车维修	天津市滨海新区行政审批局	2024-03-18
13	天津轩德	309103007380	一类汽车维修	天津市西青区行政审批局	2023-08-03
14	天津汇丰行	302101805182	一类汽车维修	天津市机动车维修管理处	2021-07-07

根据 2018 年 8 月 3 日国务院发布的《国务院关于取消一批行政许可等事项的决定》（国发〔2018〕28 号），取消机动车维修经营许可的审批，实行机动车维修经营备案制度。天津远德机动车维修经营许可证已到期，并将在新的经营备案制度出台后按照规定办理备案手续。

根据天津市机动车维修管理处 2018 年 9 月 6 日出具的《关于对实施机动车维修经营备案登记制度的解答》，机动车维修行业管理的重要法律依据正在修订并征求意见，天津市备案事项登记制度需依照上位法相关内容方可明确，天津市交通运输主管部门正在积极与上级机关沟通此项工作的落实，具体备案程序一旦确定，天津市机动车维修管理处将会第一时间对外公告如何操作，之前已取得机动车维修经营许可的企业会有相对简洁的备案程序。截至本报告书签署日，天津市尚未出台具体备案事项登记制度。

在天津远德机动车维修经营许可证过期、尚无新规可指导办理机动车维修经营备案的情况下，天津远德可以继续从事机动车维修业务，不会因此受到行政处罚；鉴于天津远德此前已取得机动车维修经营许可证，在经营状况未发生重大变化的情况下，天津远德后续办理、取得机动车经营维修备案不存在实质性障碍。

## ② 保险兼业代理业务许可证

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	12010776430 672000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-05-22
2	天津高德	12019274914 996600	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2022-01-05

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
3	天津浩物名宣	12019255946 633800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-08-21
4	天津名达	12010355342 081400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-04-08
5	天津名濠	12010377064 131400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
6	天津骏濠	12010375482 512100	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
7	天津新濠	12010375223 411700	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
8	天津风神	12010372299 848200	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
9	天津骏达	12011074401 460800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2019-07-19
10	天津浩物丰田	12011076434 698400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-10-23
11	天津汇丰行	12010367941 729000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-12-16

## ③拍卖经营批准证书

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津机动车拍卖	1200381100001996	拍卖(文物除外,国家有专营专项规定的按规定办理)	天津市商务委员会	2026-03-18

## ④经营保险代理业务许可证

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津浩保行	210140000000800	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	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-29

## 3、投资性房地产

投资性房地产账面值 25,258.54 万元，采用公允价值模式进行后续计量，主要内容为内江鹏翔拥有的位于四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号的工业房地产，其中房屋建筑面积合计为 84,688.15 平方米，分摊占有的土地面积为 127,546.70 平方米，现全部厂房租赁给内江金鸿曲轴有限公司（以下简称“金鸿曲轴”）使用。

评估基准日，委估投资性房地产具体情况：

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证/土地使用证编号	规划用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 1 号	内江市房权证市中区字第 2016118201 号	工业（生产、计量、办公）	15,429.02	60,636,050.00
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 2 号	内江市房权证市中区字第 2016118202 号	其他（倒班楼）	6,855.77	25,160,680.00
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 6 号	内江市房权证市中区字第 2016118338 号	其他（水泵房）	65.99	242,180.00
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 3 号	内江市房权证市中区字第 2016118203 号	厂房	52,136.26	139,203,810.00
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 4 号	内江市房权证市中区字第 2016118334 号	厂房	10,052.28	26,839,590.00
门卫 1 及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 5 号	内江市房权证市中区字第 2016118336 号	其他（门卫及公厕）	59.42	200,840.00
门卫 3	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号门卫 3	未办理房权证	--	89.41	302,210.00
汉渝大道 1558 号宗地	内江市市中区汉渝大道 1558 号	内市国用（2014）第 010451 号	工业用地	127,546.70	-
合计					252,585,360.00

注：127,546.70 m<sup>2</sup>的土地使用权账面价值包含在上述房产价值中。

#### A、委估投资性房地产权利状况：

委估投资性房地产权益情况见下表：

房屋所有权权益明细表

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证编号	权利人份额	规划用途	房屋结构层数	证载面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利情况
-------	--------	----------	-------	------	--------	------------------------	--------

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证编号	权利人份额	规划用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	他项权利情况
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	内江市房权证市中区字第2016118201号	单独所有	工业(生产、计量、办公)	钢混结构8层	15,429.02	未设定他项权利
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	内江市房权证市中区字第2016118202号	单独所有	其他(倒班楼)	钢混结构6层	6,855.77	
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	内江市房权证市中区字第2016118203号	单独所有	工厂	钢结构2层	52,136.26	
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	内江市房权证市中区字第2016118334号	单独所有	工厂	钢结构2层	10,052.28	
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	内江市房权证市中区字第2016118336号	单独所有	其他(门卫及公厕)	钢混结构1层	59.42	
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	内江市房权证市中区字第2016118338号	单独所有	其他(水泵房)	钢混结构1层	65.99	
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	未办理房权证	单独所有	--	钢混结构1层	89.41	

国有土地使用权权益明细表

评估对象坐落	土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	所在土地地号	使用期限	他项权利情况	备注
内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	工业用地	197,102.40	出让	5110020010100040000	2062/8/9	未设定他项权利	其中投资性房地产分摊的土地面积为127,546.70 m <sup>2</sup>

## B、委估投资性房地产实物状况:

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	工业(生产、计量、办公)	生产、计量、办公	钢混结构8层	15,429.02	2016.7	共8层(局部3层、4层),层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面,矿棉板、石膏板顶棚,断桥铝窗、内门为木门,外门为节能门,外檐真石漆墙面。
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	其他(倒班楼)	倒班楼	钢混结构6层	6,855.77	2016.7	共6层(局部4层),层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝窗、内门为木门,外门为节能门,外檐真石漆墙面。
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	工厂	工厂	钢结构2层	52,136.26	2016.7	共2层,檐高约11米,1.2米墙裙,室内混凝土耐磨地面,彩钢板墙面及顶棚,带天窗,铝合金窗、卷帘门;2层部分为地砖地面,乳胶漆墙面;外檐彩钢板。
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	工厂	工厂	钢结构2层	10,052.28	2016.7	共2层,檐高约11米,1.2米墙裙,室内混凝土耐磨地面,彩钢板墙面及顶棚,带天窗,铝合金窗、卷帘门;2层部分为地砖地面,乳胶漆墙面;外檐彩钢板。
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	其他(门卫及公厕)	门卫及公厕	钢混结构1层	59.42	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐壁挂石材。

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	其他(水泵房)	水泵房	钢混结构1层	65.99	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐真石漆墙面。
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	--	--	钢混结构1层	89.41	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内水泥地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐壁挂石材。
汉渝大道1558号宗地	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	工业用地	工业用地	--	197,102.40	2012.8	宗地红线外为“五通”(即通上水、通电、通路、通气、通讯);其中本次分摊占有的土地面积为127,546.70 m <sup>2</sup>

### C、区位或位置状况:

投资性房地产位于内江经济技术开发区范围内,其东南临汉渝大道,东北临其他用地、英伦世家小区用地,西南临汉祥路,西北临空地。临近内威荣高速、成渝高速、内宜高速、遂内高速等出入口,距成都市约两小时车程,距重庆市约三个小时车程,距内江火车站仅3千米。附近有“城西工业园”公交站,有111、209、216、219等公交经停,距中心城区约5千米;内江经济技术开发区为国家级开发区,开发区现有企业1353家,包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家,中华老字号品牌1个、省著名商标和名牌产品10个、市知名商标9个、院士工作站3户、四川名牌产品企业6家,工业氛围较好。

#### 4、无形资产-土地使用权

无形资产账面原值1,233.79万元,净值1,083.57万元,主要为土地使用权和外购办公软件。

无形资产-土地使用权账面原值1,231.29万元,净值1,082.34万元,宗地位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号,用地性质为工业用地,已取得内市国用(2014)第010451号土地使用权证,土地面积为197,102.4平方米,其中已使用面积127,546.70平

平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积 69,555.70 平方米，作为无形资产核算。

国有土地使用权权益明细表

评估对象坐落	土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	所在土地地号	使用期限	他项权利情况	备注
四川省内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	工业用地	197,102.40	出让	5110020010100040000	2062/8/9	未设定他项权利	其中投资性房地产分摊的土地面积为127,546.70 m <sup>2</sup> ；无形资产分摊的土地面积为69,555.70 m <sup>2</sup>

评估师根据国家资产评估执业规范，在被评估企业的配合下对上述资产的账面金额、实际数量、资产形成使用状况、产权状况等进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

## 二、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面价值26,358.35万元，占评估范围内总资产的22.64%。主要为投资性房地产、土地使用权。这些资产具有以下特点：

实物资产分布于四川省内江市市中区汉渝大道1558号内江鹏翔厂区内，主要为：

(1) 投资性房地产账面值25,258.54万元，为用于出租的工业厂房，采用公允价值模式进行后续计量，厂房位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号，其中房屋建筑面积合计为84,688.15平方米，分摊占有的土地面积为127,546.70平方米；房屋结构主要为框架结构、钢混结构。房屋使用状况良好。

(2) 土地使用权账面原值1,231.29万元，净值1,082.34万元，宗地位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号，用地性质为工业用地，已取得内市国用(2014)第010451号土地使用权证，土地面积为197,102.4平方米，其中已使用面积127,546.70平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积69,555.70平方米，作为无形资产核算。

## 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录的无形资产为土地使用权和外购办公软件，其中：

土地使用权详细信息如下：

单位：万元

序号	权属人	土地位置	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	内江鹏翔	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	2012年8月	国有出让	工业用地	50年	69,555.70	1,231.29	1,082.34

其他无形资产账面原值 2.50 万元，净值 1.23 万元，为外购办公软件。

无申报未记录的无形资产。

#### 四、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

#### 五、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

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

#### 六、资产核实情况总体说明

##### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

##### 1、清查组织工作

接受委托后，我公司根据委托人及被评估单位提供的资产评估申报表，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划。根据企业资产分布特点，在相关人员的配合下，于2018年11月下旬完成了现场的核查工作，并提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

##### 2、清查主要步骤

（1）辅导相关人员清查资产、收集应向评估机构提供的资料，指导企业相关人员按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

##### （2）初步审查被评估企业提供的清查评估明细表

评估人员通过翻阅有关资产，了解评估具体范围及对象。并通过审阅清查评估明细表，初步检查有无资产项目不明确、填项不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。



### （3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对资产进行盘点和现场勘察。针对的资产性质及特点，采取适合的勘察方法，对纳入清查范围的资产进行了清查。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。对经营场地进行现场勘察时，除对资产的外观、使用状况进行勘察外，还查阅了相关合同等资料，对周边市场情况进行调查。

### （4）补充、修改和完善评估清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善评估清查明细表，以使“表”、“实”相符。

### （5）核对产权证明文件

在“表”、“实”相符基础上，对评估范围的产权证进行查阅核对。核查中，重点查验产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，了解产权权属。

## （二）主要资产清查核实的方法

在清查工作中，我们针对评估范围内被评估单位及其下属各个子公司的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

### 1、流动资产、负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款及一年内到期的非流动负债以及长期应付款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，并抽查部分凭证，审查其金额、内容、数量、日期是否与账面记录相符，复核有关负债的计量是否正确，对数额较大的款项，均通过发函形式进行询证。经核查，企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

2、对于存货，评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，索取大额、主要客户的购、销合同，收、发货记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；对评估基准日前后发生额进行截止性测试，查验存货收发、结转的跨期事项，确定所有权为其所有；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。

3、对于投资性房地产，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，并抽查部分凭证，检查其原始报建资料、施工合同以及产权证书等以确定各房屋建筑物的

权属状况，对照其提交的资产清查明细表在现场逐项进行清查核实，并勘察房产的外观以及房产的使用维护情况等，对各房产的使用情况、利用情况等进行深入了解，作为确定评估值的依据。

4、对于固定资产中的设备，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，并抽查部分凭证，检查其原始购买资料、购置合同等以确定各类设备的权属状况，对照其提交的资产清查明细表在现场逐项进行清查核实，并勘察设备的运行、完好程度以及设备的使用维护情况等，对各类设备的使用情况、利用情况和技术状况等进行深入了解，作为确定评估值的依据。

5、对于无形资产中的土地使用权，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，并核查权属情况，检查形成土地使用权的相关合同及付款凭证，并勘察土地的开发情况以及使用情况等，作为确定评估值的依据。

6、对于无形资产中的其他无形资产，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，并抽查部分凭证，检查形成办公软件的相关合同及付款凭证，核实摊销年限，计提摊销是否正确。

7、对于长期待摊费用，在清查核实中评估人员对报表、总账、明细账和被评估单位提供的长期待摊费用清查明细表进行核对，核实摊销年限、计提摊销是否正确。

8、对于递延所得税资产以及递延所得税负债，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，并重新计算，检查形成原因，核实递延所得税资产（负债）的计算和列支是否正确。

9、对于其他非流动资产，根据被评估单位提供的资产清查明细表进行账务核实，检查其原始凭证、相关合同、支付记录等以确定其他非流动资产列支是否正确。

10、对于短期借款以及应付利息，在清查核实中评估人员对报表、总账、明细账和被评估单位提供的短期借款清查明细表进行核对，并检查了借款合同，复核短期借款及应付利息列支是否正确。

11、对于其他流动资产以及应交税费，在清查核实中评估人员对报表、总账、明细账和被评估单位提供的应交税金清查明细表进行核对，并与纳税申报资料相核对，复核应交税费计缴是否正确。

12、损益类会计科目

(1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，并区分固定成本和变动成本项目进行核实。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

### (三) 影响资产核实的事项及处理方法

至评估基准日，被评估单位部分房屋建筑物尚未办理房屋使用权证，本次评估相应的房屋建筑面积以被评估单位申报数为计算依据。

### (四) 资产清查核实结论

经过清查核实，内江鹏翔及其子公司具有较为完整的财产管理和财务核算制度。各相关资产管理部门及管理人员严格遵守管理制度，对各项财产的收、发、领、退做到手续齐全，计量准确。企业对资产的核算能够严格执行相关会计制度，核算手续完备，账证、账表、账实相符。

评估人员在尽职调查所知范围内，经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明：企业大部分资产均可正常使用，满足日常生产经营的需要，申报明细与时间情况吻合，资产总额与账面值相符。

经清查了解，内江鹏翔成立于2012年6月26日，主要从事汽车零部件项目投资和自有房产租赁等业务。2017年11-12月，内江鹏翔以协议转让方式受让浩物机电与天津天物汽车发展有限公司（以下简称“天物汽车”）所持有的17家子公司的股权，包括天津市14家汽车经销公司、1家保险代理公司、1家二手车鉴定评估公司和1家机动车拍卖公司，至此，乘用车经销和汽车后市场服务业务成为内江鹏翔的主营业务。清查中发现被评估单位部分在自有土地上建造的房屋尚未办理房屋所有权证，长期股权投资单位的房屋/土地均为租赁取得，存在租赁集体或无证土地上自建或改建的房屋尚未取得房屋所有权、土地实际用途与规划用途不一致、租赁房屋未办理房屋所有权证等瑕疵，上述存在权属瑕疵的资产情况与企业申报一致，具体明细详见本评估说明中“评估对象与评估范围的内容-权属状况”部分。

## 第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下：

### 一、流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估的流动资产主要为货币资金、其他应收款以及其他流动资产。

#### （二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3、收集整理与相关文件、资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料基础上分别评定估算。

#### （三）评估方法

##### 1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

##### 2、各类流动资产的评估

###### （1）货币资金

货币资金账面值431,936,419.18元，主要为银行存款。

对所有银行存款账户采取了核对银行对账单并进行函证等程序，以证明银行存款的真实存在。基准日银行存款账户均已由审计进行了调整，银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值431,936,419.18元。

经评估确认，货币资金评估值为人民币431,936,419.18元。

###### （2）其他应收款

其他应收款账面原值80,879,921.43元，坏账准备0.00元，账面净值80,879,921.43元，主要为应收天津市名路翔汽车销售服务有限公司、天津市名濠汽车销售服务有限公司、等子公司的往来款。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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，欠款单位主要为被评估单位母公司以及子公司，且主要为一年内应收款项，预计坏账损失评估值为0.00元。

账面的“坏账准备”科目按零值计算。

经评估确认，其他应收款评估值为人民币80,879,921.43元。

### (3) 其他流动资产

其它流动资产账面价值2,272.08元，主要为增值税留抵税额。

评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，通过核对账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，具体分析款项的金额、形成原因等，对款项真实性、完整性作出判断。无调整事项，故以清查核实后的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为2,272.08元。

### (四) 流动资产评估结果

流动资产评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	431,936,419.18	431,936,419.18	0.00	0.00
其他应收款	80,879,921.43	80,879,921.43	0.00	0.00
其他流动资产	2,272.08	2,272.08	0.00	0.00
流动资产合计	512,818,612.69	512,818,612.69	0.00	0.00

## 二、长期股权投资评估技术说明

### 1、长期股权投资概况

长期股权投资投资成本376,696,560.18元，账面价值376,696,560.18元，共有17家全资及控股子公司，其中，14家汽车经销公司，3家汽车后市场服务公司。明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
----	---------	----------	------	------	------	------

序号	被投资单位名称	持股比例 (%)	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
1	天津浩众汽车贸易服务有限公司	100%	一汽大众	2004年06月29日	3000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路29号
2	天津市高德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2003年06月24日	3000万元	天津自贸试验区(空港经济区)环河北路8号
3	天津浩保行保险代理有限公司	100%	非4S店	2014年02月27日	5000万元	天津自贸试验区(空港经济区)中环西路1号浩物大厦B333、B336室
4	天津市风神汽车销售有限公司	100%	东风日产	2000年07月17日	3000万元	天津市南开区长江道92号
5	天津市骏濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2003年11月19日	2000万元	西青区卫津南路友谊食品冷冻厂内
6	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司	100%	一汽丰田	2004年09月22日	3000万元	天津市滨海新区塘沽河南路1376号
7	天津市机动车拍卖中心有限公司	100%	非4S店	1996年11月20日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号
8	天津市名濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2005年03月08日	2000万元	天津市北辰区宜兴埠新宜白大道
9	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司	70%	广汽丰田	2008年09月10日	1200万元	天津市河西区解放南路613号
10	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年08月05日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园南路25号
11	天津市远德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2011年05月27日	1100万元	天津北辰区北辰道2号
12	天津市名路翔汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2012年09月18日	1000万元	天津市武清区下朱庄街富民路8号319室-2(集中办公区)
13	天津空港浩轩二手车鉴定评估有限公司	100%	非4S店	2006年06月28日	100万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号C区9幢1-4门
14	天津市骏达汽车销售服务有限公司	100%	一汽马自达	2002年12月24日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路24号
15	天津市名达汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年04月12日	1000万元	天津市西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道3号
16	天津市新濠汽车销售有限公司	100%	东风日产	2003年08月29日	1500万元	天津市东丽开发区一纬路4号
17	天津市轩德汽车贸易有限公司	100%	斯柯达	2011年01月14日	1100万元	西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道5号

## A、子公司经营场地来源情况

截至评估基准日，17家子公司的经营场地全部为租赁，租赁具体情况如下表：

①租赁房屋情况

内江鹏翔子公司共租赁22处房屋，租赁面积合计为77,866.15平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地 性质	证载用 途	房屋所有权证
1	天津浩众	天津创研科技产业园投资有限公司	3,180.74	天津市南开区长江道94号	2018.1.10-2019.1.9	国有	工业用地	房权证南开字第G406882号
2	天津浩众	天津市骏捷汽车销售服务有限公司	3,169.64	天津市空港汽车园中路27号	2018.1.1-2019.12.31	国有	商服用地/ 非居住	房地证津字第115031402231号
3	天津浩众	天津空畅资产管理有限公司	5,660.80	空港经济区汽车园中路29号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	津(2016)保税区不动产权第1004993号
4	天津高德	天津空畅资产管理有限公司	4,634.93	天津市空港经济区环河北路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非住宅	津(2016)保税区不动产权第1004994号
5	天津远德	天津市浩鹏汽车发展有限公司	5,199.00	天津市北辰区北辰道2号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第113021210545号
6	天津浩物名宣	天津空畅资产管理有限公司	5,849.23	空港经济区汽车园南路25号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)保税区不动产权第1000316号
7	天津名达	天津空畅资产管理有限公司	10,984.13	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证，取得土地使用权证编号：房地证津字第111051300088号
8	天津名路翔	天津市新濠汽车投资有限公司	4,000.00	天津市武清区下朱庄街知业道1号	2018.1.1-2018.12.31	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第122011319466号
9	天津新濠	天津浩物骏驰国际贸易有限公司	5,647.71	天津市东丽开发区一纬路4号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	津(2017)东丽区不动产权第1010647号
10	天津风神	天津仪表集团有限公司	3,566.00	天津市南开区长江道356号院内(原长江道92号)	2002.7.1-2020.6.30; 2002.12.1-2020.6.30; 2003.7.20-2020.7.20	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第104031302230号
11	天津骏达	天津空畅资产管理有限公司	3,568.42	天津市空港经济区汽车园中路24号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)保税区不动产权第1000328号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地 性质	证载用 途	房屋所有权证
12	天津 浩物 丰田	天津浩物骏 驰国际贸易 有限公司	5,435.39	滨海新区塘 沽河南路 1376号	2018.1.1- 2022.12.31	国有	商服用 地/ 非居住	津(2016)滨 海新区塘沽不 动产权第 1029800号
13	天津 轩德	天津空畅资 产管理有限 公司	8,904.59	天津市西青 区大寺镇大 寺工业园规 划路二以北	2018.1.1- 2022.12.31	国有	工业用 地	未取得房屋所 有权证,取得 土地使用权证 编号:房地证 津字第 111051300088 号
14	天津 汇丰 行	天津市环渤 海科技发展 有限公司汽 车市场分公 司	6,741.87	天津市河西 区解放南路 613号	2008.12.25- 2019.12.24	国有	工业用 地/ 非居住	房地证津字第 103011022977 号
15	天津 浩轩 二手 车	天津空港二 手车交易市 场有限公司	150.00	天津市空港 经济区汽车 园中路8号	2018.1.1- 2022.12.31	国有	批发零 售用地/ 非居住	房地证津字第 115011400790 号
16	天津 市机 动车 拍 卖	天津空港二 手车交易市 场有限公司	150.00	天津市空港 经济区汽车 园中路8号	2018.1.1- 2022.12.31	国有	批发零 售用地/ 非居住	房地证津字第 115011400790 号
17	天津 浩保 行	天津辰丰汽 车贸易有限 公司	31.05	天津空港经 济区中环西 路1号浩物 大厦A413	2018.5.1- 2019.4.30	国有	商服用 地/ 非居住	房地证津字第 115021002338 号
18	天津 浩保 行	天津辰丰汽 车贸易有限 公司	128.14	天津空港经 济区中环西 路1号浩物 大厦B333、 B336	2018.3.1- 2019.2.28	国有	商服用 地/ 非居住	房地证津字第 115021002338 号
19	天津 浩保 行	天津空港二 手车交易市 场有限公司	580.00	天津市空港 经济区汽车 园中路8号	2018.7.1- 2019.6.30	国有	批发零 售用地/ 非居住	房权证保税字 第 115011400790 号
20	天津 浩保 行	天津市浩鹏 汽车发展有 限公司	108.00	天津市北辰 区北辰道2 号	2018.1.1- 2022.12.31	国有	仓储用 地/ 非居住	房地证津字第 113021210545 号
21	天津 浩保 行	冀运集团股 份有限公司	100.00	石家庄市桥 西区西二环 南路186号	2017.10.1- 2019.9.30	国有	工业用 地/ 办公楼	石房权证开字 第850000007 号
22	天津 浩保 行	唐贻	76.51	长沙市芙蓉 中路一段 416号泊富 商业广场 16007号	2018.10.1- 2019.9.30	国有	办公	长房权证开福 字第 716194180号



## ②租赁土地自建或改建房屋情况

内江鹏翔子公司共租赁 6 宗土地并在该土地上自建或改建房屋的建筑面积合计为 10,121.66 平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁土地面积 (m <sup>2</sup> )	自建或改建房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁土地地址	租赁期限	土地使用权证
1	天津名濠	天津市新濠汽车投资发展有限公司	8,320.00	4,324.66	天津市北辰区宜兴埠镇新宜白大道南侧 11-01 地块	2005.1.1-2024.12.31	北辰单集用 (2006) 字第 007 号
2		天津禧通汽车贸易发展有限公司	1,200.00			2006.1.1-2024.12.31	
3	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,440.00	3,165.00	天津市西青区卫津南路东侧	2004.7.1-2024.6.30	西郊集建 (88) 字第 190 号
4	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,000.00	2,442.00	东至李港铁路围墙，西至津兰药业围墙，南至上海大众车间通道，北至华立肠衣厂	2010.12.20-2023.12.31	西郊集建 (88) 字第 190 号
5	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	307.20	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2015.4.21-2024.4.20	西青集建 (98) 字第 242 号
6	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	336.72	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2012.7.1-2022.6.30	西青集建 (98) 字第 242 号

## ③停车场租赁合同

内江鹏翔子公司租赁了 9 处停车场，用于满足乘用车销售的库存需求，具体情况如下

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
1	天津浩众	天津天纺高新物流有限公司	—	4 元/辆/天	天津空港经济区中环南路 98 号	2018.6.1-2019.5.31
2	天津骏达	天津天纺高新物流有限公司	—	4 元/辆/天	天津空港经济区中环南路 98 号	2018.8.1-2019.7.31
3	天津浩物名宣	天津天纺高新物流有限公司	—	4 元/辆/天	天津空港经济区中环南路 98 号	2018.3.1-2019.2.28
4	天津高德	天津天保国际物流集团有限公司	6,666.60	0.2 元/平方米/天	经三路 500KV 变电站一侧	2018.1.1-2020.12.31

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
5	天津名路翔	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
6	天津名濠	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
7	天津骏濠	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
8	天津远德	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31
9	天津风神	天津市浩鹏汽车 发展有限公司	—	2元/辆/天	北辰区北辰道2 号	2018.1.1- 2018.12.31

### B、长期投资单位主要经营资质

内江鹏翔及其子公司从事的业务主要包括：整车销售、维修保养服务、综合服务。

内江鹏翔及其子公司均已取得了经营业务所需要的相关许可资质，具体如下：

#### ①机动车维修经营许可证

序号	公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	321100402434	一类汽车维修	天津港保税区管 理委员会	2023-11-16
2	天津高德	321100100494	一类汽车维修	天津空港保税区 管理委员会	2020-05-24
3	天津远德	310103907260	一类汽车维修	天津市北辰区行 政审批局	2018-08-09
4	天津浩物名宣	321102906261	一类汽车维修	天津港保税区管 理委员会	2023-01-18
5	天津名达	309102206630	一类汽车维修	天津市西青区行 政审批局	2023-10-18
6	天津名路翔	314102007880	一类汽车维修	天津市武清区行 政审批局	2021-10-26
7	天津名濠	310102201336	一类汽车维修	天津市北辰区行 政审批局	2024-03-19
8	天津骏濠	309101203506	一类汽车维修	天津市西青区行 政审批局	2023-06-15
9	天津新濠	307102200157	一类汽车维修	天津市东丽区行 政审批局	2022-04-15
10	天津风神	305100800237	一类汽车维修	天津市机动车维 修管理处	2019-04-23
11	天津骏达	321103000328	一类汽车维修	天津港保税区管 理委员会	2023-04-24
12	天津浩物丰田	311100402612	一类汽车维修	天津市滨海新区 行政审批局	2024-03-18
13	天津轩德	309103007380	一类汽车维修	天津市西青区行 政审批局	2023-08-03
14	天津汇丰行	302101805182	一类汽车维修	天津市机动车维 修管理处	2021-07-07

根据 2018 年 8 月 3 日国务院发布的《国务院关于取消一批行政许可等事项的决定》（国发〔2018〕28 号），取消机动车维修经营许可的审批，实行机动车维修经营备案制度。天津远德机动车维修经营许可证已到期，并将在新的经营备案制度出台后按照规定办理备案手续。

根据天津市机动车维修管理处 2018 年 9 月 6 日出具的《关于对实施机动车维修经营备案登记制度的解答》，机动车维修行业管理的重要法律依据正在修订并征求意见，天津市备案事项登记制度需依照上位法相关内容方可明确，天津市交通运输主管部门正在积极与上级机关沟通此项工作的落实，具体备案程序一旦确定，天津市机动车维修管理处将会第一时间对外公告如何操作，之前已取得机动车维修经营许可的企业会有相对简洁的备案程序。截至本报告书签署日，天津市尚未出台具体备案事项登记制度。

在天津远德机动车维修经营许可证过期、尚无新规可指导办理机动车维修经营备案的情况下，天津远德可以继续从事机动车维修业务，不会因此受到行政处罚；鉴于天津远德此前已取得机动车维修经营许可证，在经营状况未发生重大变化的情况下，天津远德后续办理、取得机动车经营维修备案不存在实质性障碍。

## ②保险兼业代理业务许可证

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	12010776430 672000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-05-22
2	天津高德	12019274914 996600	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2022-01-05
3	天津浩物名宣	12019255946 633800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-08-21
4	天津名达	12010355342 081400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-04-08
5	天津名濠	12010377064 131400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
6	天津骏濠	12010375482 512100	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
7	天津新濠	12010375223 411700	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
8	天津风神	12010372299 848200	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保	中国保险监督管理委员会天	2020-01-03

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
			险、责任保险	津监管局	
9	天津骏达	12011074401460800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2019-07-19
10	天津浩物丰田	12011076434698400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-10-23
11	天津汇丰行	12010367941729000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-12-16

## ③拍卖经营批准证书

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津机动车拍卖	1200381100001996	拍卖（文物除外，国家有专营专项规定的按规定办理）	天津市商务委员会	2026-03-18

## ④经营保险代理业务许可证

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津浩保行	210140000000800	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	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-29

## 2、各长期股权投资单位概况

详见各长期股权投资单位评估说明。

## 3、长期股权投资评估方法

首先对长期股权投资股东全部权益价值进行评估，然后根据持股比例，计算确定长期股权投资的评估值。对各个长期股权投资单位，采用资产基础法分别进行了评估测算，并据以确定各长期股权投资单位股东全部权益价值。

选用资产基础法对长期股权投资进行评估的原因：

本次评估目的是为浩物股份发行股份及支付现金购买资产事宜提供参考依据，鉴于内江鹏翔作为承接17家长期股权投资的持股平台，本身不经营乘用车经销和汽车后市场服务业务，浩物股份收购内江鹏翔股权的目的为在上市公司原有汽车零部件制造业务的基础上，新增乘用车经销及汽车后市场服务业务，增强上市公司的持续发展能力，实现上市公司既定的汽车产业战略布局。根据此目的，分别对内江鹏翔各长期股权投资采用收益法进行评估后加总并不能充分体现内江鹏翔对17家长期投资单位的统一管理、统一资金调配等协同效应所体现的价值，即不能充分体现内江鹏翔的整体价值，通过综合内江鹏翔及17家长期投资单位整体经营状况、未来获利能力等各方面因素把内江鹏翔作为

一个有机整体，为充分体现内江鹏翔整体价值，本次评估采用合并口径收益法对内江鹏翔进行评估，采用合并口径进行收益法预测的理由如下：

(1) 合并口径全部长期股权投资都从事汽车零售业及其衍生服务，经营模式相同；

(2) 母公司内江鹏翔合并口径长期股权投资全部是控股子公司，其中17家子公司中有16家为100%控股，1家子公司持股70%。

在采用资产基础法对内江鹏翔进行评估时，选用17家子公司的资产基础法评估结果作为内江鹏翔长期股权投资的评估结果，才能充分反映内江鹏翔的资产基础法评估结果，收益法体现的是内江鹏翔及其17家子公司的整体收益法评估结果。

综上所述，根据本次浩物股份拟发行股份及支付现金购买资产涉及的内江鹏翔股权项目，本资产评估报告评估目的是为内江鹏翔资产基础法评估方法下的长期股权投资评估提供价值参考依据，为正确反映内江鹏翔资产基础法评估结果，本次评估不适合采用收益法对各长期股权投资单位单独进行评估。

经上述综合分析，本次对各长期股权投资单位股东全部权益价值采用资产基础法进行评估。

#### 4、长期股权投资评估过程

详见各股权投资单位的评估说明。

#### 5、长期股权投资评估结果

评估基准日长期股权投资的评估值为人民币426,310,821.63元。

序号	被投资单位	持股比例	账面数	评估值	增值额	增值率%
1	天津浩众汽车贸易服务有限公司	100%	95,064,364.52	103,989,476.35	8,925,111.83	9.39
2	天津市高德汽车贸易有限公司	100%	72,714,601.28	80,687,506.72	7,972,905.44	10.96
3	天津浩保行保险代理有限公司	100%	56,849,718.58	59,066,875.98	2,217,157.40	3.90
4	天津市风神汽车销售有限公司	100%	35,812,999.58	42,890,620.05	7,077,620.47	19.76
5	天津市骏濠汽车销售服务有限公司	100%	31,301,333.91	37,840,467.84	6,539,133.93	20.89
6	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司	100%	22,063,356.72	25,596,552.14	3,533,195.42	16.01
7	天津市机动车拍卖中心有限公司	100%	17,887,279.54	20,064,069.37	2,176,789.83	12.17
8	天津市名濠汽车销售服务有限公司	100%	13,201,137.91	16,806,690.95	3,605,553.04	27.31

序号	被投资单位	持股比例	账面数	评估值	增值额	增值率%
9	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司	70%	9,350,828.54	14,222,740.95	4,871,912.41	52.10
10	天津市名路翔汽车销售服务有限公司	100%	4,920,852.60	6,942,780.31	2,021,927.71	41.09
11	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司	100%	9,531,259.19	17,886,591.48	8,355,332.29	87.66
12	天津空港浩轩二手车鉴定评估有限公司	100%	3,800,287.37	4,740,642.16	940,354.79	24.74
13	天津市远德汽车贸易有限公司	100%	4,198,540.44	135,827.33	-4,062,713.11	-96.76
14	天津市骏达汽车销售服务有限公司	100%	0.00	-2,174,251.18	-2,174,251.18	
15	天津市新濠汽车销售有限公司	100%	0.00	-937,612.76	-937,612.76	
16	天津市名达汽车销售服务有限公司	100%	0.00	173,844.37	173,844.37	
17	天津市轩德汽车贸易有限公司	100%	0.00	-1,622,000.43	-1,622,000.43	
	合计	---	376,696,560.18	426,310,821.63	49,614,261.45	13.17

### 三、投资性房地产资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

委估投资性房地产为内江鹏翔拥有的位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号的工业房地产，其中房屋建筑面积合计为84,688.15平方米，分摊占有的土地面积为127,546.70平方米，现全部厂房租赁给金鸿曲轴使用。

评估基准日，委估投资性房地产具体情况：

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证/土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	内江市房权证市中区字第2016118201号	工业(生产、计量、办公)	15,429.02	60,636,050.00
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	内江市房权证市中区字第2016118202号	其他(倒班楼)	6,855.77	25,160,680.00
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	内江市房权证市中区字第2016118338号	其他(水泵房)	65.99	242,180.00
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	内江市房权证市中区字第2016118203号	厂房	52,136.26	139,203,810.00

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证/土地 使用权证编号	规划用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	内江市房权证市中区字第2016118334号	厂房	10,052.28	26,839,590.00
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	内江市房权证市中区字第2016118336号	其他(门卫及公厕)	59.42	200,840.00
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	未办理房权证	--	89.41	302,210.00
汉渝大道1558号宗地	内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	工业用地	127,546.70	--
合计					252,585,360.00

注：(1)宗地总面积为197,102.4平方米，其中已使用面积127,546.70平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积69,555.70平方米，作为无形资产核算。

(2)投资性房地产核算的土地使用权账面价值包含在上述房产价值中。

## (二) 评估对象概况描述

### 1、区位状况：

投资性房地产位于内江经济技术开发区范围内，其东南临汉渝大道，东北临其他用地、英伦世家小区用地，西南临汉祥路，西北临空地。临近内威荣高速、成渝高速、内宜高速、遂内高速等出入口，距成都市约两小时车程，距重庆市约三个小时车程，距内江火车站仅3千米。附近有“城西工业园”公交站，有111、209、216、219等公交经停，距中心城区约5千米；内江经济技术开发区为国家级开发区，开发区现有企业1353家，包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家，中华老字号品牌1个、省著名商标和名牌产品10个、市知名商标9个、院士工作站3户、四川名牌产品企业6家，工业氛围较好。

### 2、权利状况：

投资性房地产登记产权人均为内江市鹏翔投资有限公司，权益情况见下表：

房屋所有权权益明细表

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证 编号	权利人 份额	规划用途	房屋结构层数	证载面积 (m <sup>2</sup> )	他项权利情况
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	内江市房权证市中区字第2016118201号	单独所有	工业(生产、计量、办公)	钢混结构8层	15,429.02	未设定他项权利

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证编号	权利人份额	规划用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	他项权利情况
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	内江市房权证市中区字第2016118202号	单独所有	其他(倒班楼)	钢混结构6层	6,855.77	
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	内江市房权证市中区字第2016118203号	单独所有	工厂	钢结构2层	52,136.26	
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	内江市房权证市中区字第2016118334号	单独所有	工厂	钢结构2层	10,052.28	
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	内江市房权证市中区字第2016118336号	单独所有	其他(门卫及公厕)	钢混结构1层	59.42	
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	内江市房权证市中区字第2016118338号	单独所有	其他(水泵房)	钢混结构1层	65.99	
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	未办理房权证	单独所有	--	钢混结构1层	89.41	

国有土地使用权权益明细表

评估对象坐落	土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	所在土地地号	使用期限	他项权利情况	备注
四川省内江市市中区汉渝大道1558号土地	内市国用(2014)第010451号	工业用地	197,102.40	出让	5110020010100040000	2062/8/9	未设定他项权利	本次分摊占有的土地面积为127,546.70 m <sup>2</sup>

根据被评估单位提供的《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》，其生产、计量、办公大楼、1#联合厂房、2#联合厂房等建筑物已租赁给金鸿曲轴使用。租赁期限自2015年9月29日起至2027年9月28日止，其中：免租期6个月，自2015年9月29日至2016年3月28日，2017年9月28日前租金合计为410,203.00元/月，2017年9月29日至2027年9月28日，租金在原租赁价格的基础上每三年上浮8%。

### 3、实物状况：

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况



建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 1 号	工业(生产、计量、办公)	生产、计量、办公	钢混结构 8 层	15,429.02	2016.7	共 8 层(局部 3 层、4 层), 层高约 2.8 米, 室内地砖地面、乳胶漆墙面, 矿棉板、石膏板顶棚, 断桥铝窗、内门为木门, 外门为节能门, 外檐真石漆墙面。
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 2 号	其他(倒班楼)	倒班楼	钢混结构 6 层	6,855.77	2016.7	共 6 层(局部 4 层), 层高约 2.8 米, 室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚, 断桥铝窗、内门为木门, 外门为节能门, 外檐真石漆墙面。
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 3 号	工厂	工厂	钢结构 2 层	52,136.26	2016.7	共 2 层, 檐高约 11 米, 1.2 米墙裙, 室内混凝土耐磨地面, 彩钢板墙面及顶棚, 带天窗, 铝合金窗、卷帘门; 2 层部分为地砖地面, 乳胶漆墙面; 外檐彩钢板。
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 4 号	工厂	工厂	钢结构 2 层	10,052.28	2016.7	共 2 层, 檐高约 11 米, 1.2 米墙裙, 室内混凝土耐磨地面, 彩钢板墙面及顶棚, 带天窗, 铝合金窗、卷帘门; 2 层部分为地砖地面, 乳胶漆墙面; 外檐彩钢板。
门卫 1 及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 5 号	其他(门卫及公厕)	门卫及公厕	钢混结构 1 层	59.42	2016.7	共 1 层, 层高约 2.8 米, 室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚, 断桥铝门窗, 外檐壁挂石材。
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 6 号	其他(水泵房)	水泵房	钢混结构 1 层	65.99	2016.7	共 1 层, 层高约 2.8 米, 室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚, 断桥铝门窗, 外檐真石漆墙面。

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	--	--	钢混结构1层	89.41	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内水泥地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐壁挂石材。
四川省内江市市中区汉渝大道1558号土地	经开区汉渝大道西北侧土地	工业用地	工业用地	--	197,102.40	2012.8	宗地红线内外为“三通”(即通上水、通电、通路);其中本次分摊占有的土地面积为127,546.70m <sup>2</sup>

### (三) 相关会计政策

#### 1、账面原值构成

委估企业的投资性房地产按其成本作为入账价值,自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用等构成,主要项目构成均有独立工程施工合同及相对应的发票。

#### 2、折旧方法

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

### (四) 评估程序

基于本次评估之特定目的,评估工作主要分以下四个阶段进行:

第一阶段:搜集资料。我们根据资产评估的一般准则,搜集本次评估所需的资料,了解当地土地使用权出让、转让的相关法律、规章和规定,搜集当地房地产市场交易情况资料,同时根据被评估单位提供的资产清查评估申报表内容和项目,搜集相关资料。为房屋建筑物综合评定测算提供充分依据。

第二阶段:现场勘察。根据被评估单位提供的资产清查评估申报表,在被评估单位相关管理人员的配合下,我们对资产清查评估申报表中所列之建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定,并做出详细记录;对委估房产所处土地使用现状、开发利用程度等情况进行详细的调查和了解,并对宗地周围的环境及交通、生活配套设施等作重点调查。而后对勘察结果中所出现的与申报表不一致之处,进行差异调整、修正,做到表实相符。

第三阶段：评估计算。根据现场勘察结果，并依据被评估单位提供的建筑物的有关资料，房地产市场状况等，我们严格按照资产评估准则及评估操作规范，凭借所掌握的评估理论知识、实际搜集的评估资料以及拥有的实践经验和专业判断力，选择科学、合理的评估方法，确定各项评估要素，并对各种可能的影响因素进行修正，分析计算委估的建筑物资产的客观市场价值。

第四阶段：撰写评估技术说明。

#### （五）区域因素分析

内江市位于四川盆地东南部、沱江下游中段，东汉建县，曾称汉安、中江，距今已有2000多年的历史，1950年设内江专区，1985年改建省辖内江市，1998年经国务院批准，内江市行政区划再次调整，分为内江市、资阳地区，内江市现辖市中区、东兴区、资中县、威远县、隆昌市和内江经济开发区，108个乡镇，1673个行政村，13个街道办事处，281个社区，总人口430万。GDP近1300亿元，是四川过千亿的经济大市之一。内江制糖历史辉煌，成就了“甜城”美名，在计划经济鼎盛时，内江的糖产量占全国的50%左右，故被誉为“甜城”。

内江区位优势，是成渝经济区的中心城市，地处成渝城市群发展带、云贵—陕甘南北大通道发展轴、川南经济区“一带一轴一区”重要交汇点和胡焕庸线、318国道两条经济线重要交汇点，连接成都、重庆两个特大城市的优势明显，素有“川南咽喉”、“巴蜀要塞”之称。

内江交通便利，是交通运输部规划的国家公路运输主枢纽之一、四川省第二大交通枢纽和西南陆路交通的重要交汇点，境内有银昆、厦蓉、蓉遵、内遂、内威荣、乐自等6条建成的高速公路，有城市过境高速、成都经威远至宜宾等2条正修建或即将开工的高速公路，有南溪至内江及延长线内江至大足、井研至资中至乐至等2条做前期准备工作的高速公路；有成渝、内昆、隆黄、资威、归连、成渝客专等6条建成的铁路，有川南城际铁路、连乐铁路等2条正修建的铁路，有成都经天府新机场至自贡、绵遂内等2条论证规划的铁路，全市除威远县外其他县（区）都通高铁。

#### （六）市场背景分析

##### 1、内江市2018年上半年经济运行基本情况

经四川省统计局审定，上半年全市实现地区生产总值（GDP）651.27亿元，按可比价计算，同比增长8.2%，增速高于目标0.4个百分点，高于去年同期0.5个百分点，与全省平均水平持平。其中，第一产业增加值76.54亿元，增长3.5%，增速高于去年同期0.2

个百分点，高于全省平均水平0.1个百分点；第二产业增加值390.82亿元，增长8.4%，高于全省平均水平0.6个百分点；第三产业增加值183.91亿元，增长9.7%，增速高于年初预期0.7个百分点，高于去年同期2个百分点。

与全省相比，10项主要经济指标中，除地区生产总值（GDP）与全省平均水平持平、服务业增加值增速略低于全省平均水平0.1个百分点外，规模工业增加值、社会消费品零售总额、全社会固定资产投资等8项指标增速均高于全省平均水平。

A、农业生产形势稳定。全市稳步推进农业供给侧结构性改革，农业科技推广有力，强农惠农政策落实到位，农业生产保持稳定。上半年，全市实现农林牧渔业增加值78.48亿元，增长3.5%，与一季度增速持平，比去年同期高0.1个百分点。一是种植业保持增长，油菜籽总产量9.38万吨，增产12.6%；二是畜牧业发展平稳，全市生猪出栏129.98万头，增长0.8%。三是“三农”投入持续加大，全市农业投资完成30.93亿元，增长45.0%。

B、工业发展势头良好。全市加快工业提质增效，大力实施先进制造强市“三百行动”，提升壮大冶金建材、机械汽配、医药化工、食品饮料、电力能源五大传统特色产业，全市工业经济保持了良好发展势头。上半年，全市规模以上工业增加值增长9.3%，高于年初预期目标0.3个百分点，高于全省平均水平0.7个百分点。一是先行指标持续改善，工业用电量增长14.9%，比一季度提高1.4个百分点；全市工业品出厂价格指数（PPI）上涨14.0%，连续7个月保持正增长；工业增值税增长41.1%，比一季度提高6.6个百分点。二是协调指标运行良好，全市工业品产销率达98.6%，预计规模工业利润总额增长25.2%。三是主要行业保持增长，全市30个行业大类中，27个行业实现产值增长，增长面达90.0%，其中17个行业总产值增速达到20.0%以上。四是传统优势产业高速增长，五大支柱产业实现总产值984.50亿元，增长20.7%，拉动规模工业增长18.7个百分点。

C、服务业增长有力。全市大力发展研发设计、检验检测、咨询等生产性服务业，加快发展新兴产业，促进了全市服务业的迅速发展。上半年，全市服务业增加值实现183.91亿元，增长9.7%，比年初预期目标高0.7个百分点，比去年同期高2.0个百分点。一是以营利性和非营利性服务业为主的其他服务业较快增长，同比增长12.0%，增速高于服务业2.3个百分点；二是金融房地产保持良性增长，金融业、房地产业增加值均增长10.2%，增速高于服务业0.5个百分点；三是交通运输等行业稳中趋缓，交通运输、仓储和邮政业增长8.0%，批发和零售业增长6.3%，住宿和餐饮业增长7.9%。

D、投资保持平稳增长全市积极抓好“项目年”工作，持续扩大有效投资。上半年，全市完成全社会固定资产投资530.66亿元，增长13.0%，比年初预期目标高2.5个百分点，

比全省平均水平高1.3个百分点。一是基础设施投资增长强劲，全市基础设施投资完成171.66亿元，增长27.2%，拉动投资增长7.8个百分点。二是新增项目显著增加，全市共实施500万元以上项目1347个，比去年同期增加288个。三是重点项目推进总体顺利，287个市重点建设项目完成投资121.22亿元，占年度计划的56.4%，超时间进度6.4个百分点，其中，127个续建重点项目完成投资86.08亿元，占年度计划的59.3%，超时间进度9.3个百分点。

## 2、区域概况

内江市位于四川省东南部，沱江下游中段。东邻重庆，南界泸州，西接自贡，西北连眉山市，北与资阳市相邻。现辖2个区、3个县和内江经济开发区，幅员面积5385.46km<sup>2</sup>。

内江交通便利，是交通运输部规划的国家公路运输主枢纽之一、四川省第二大交通枢纽和西南陆路交通的重要交汇点，境内有银昆、厦蓉、蓉遵、内遂、内威荣、乐自等6条建成的高速公路，有城市过境高速、成都经威远至宜宾等2条正修建或即将开工的高速公路，有南溪至内江及延长线内江至大足、井研至资中至乐至等2条做前期准备工作的高速公路；有成渝、内昆、隆黄、资威、归连、成渝客专等6条建成的铁路，有川南城际铁路、连乐铁路等2条正修建的铁路，有成都经天府新机场至自贡、绵遂内等2条论证规划的铁路，全市除威远县外其他县（区）都通高铁。

内江经济技术开发区于1992年7月设立，2013年11月成为国家级经济技术开发区。开发区幅员面积达98.8平方公里，规划建设面积50平方公里，建成区面积13.5平方公里，人口约12.7万人。2016年，地区生产总值实现190.1亿元，同比增长8.3%，工业总产值达到403.9亿元，同比增长9.3%；完成固定资产投资77.28亿元。

开发区产业优势明显，形成了机械汽配、电子信息、生物医药、现代服务业“3+1”特色产业，先后获得“中国汽车（摩托车）零部件制造基地”“成渝经济区电子信息产业配套基地”“四川省‘51025’500亿重点产业园区”“四川省特色高新技术产业化基地”“四川省信息安全产业示范园”“四川省台商工业园”“四川省新型工业化示范基地”“四川省中小企业服务中心”“四川省园保贷试点园区”“四川省电子商务聚集区”等称号。

机械汽配产业涵盖汽车曲轴、汽车大梁、石油机械、煤矿机械、变电设备、汽车零部件等产品，入驻了金鸿曲轴、凤凰集团、大尔电气、鑫发石油、雨田机械、金德汽配、富晟机械等企业，总产值占规模工业产值的47.2%。金鸿曲轴产品全国市场占有率达12%；建成了省级汽车（摩托车）零部件检验检测中心；积极与清华大学、北京工业大

学等承办国家科技重大专项“轿车发动机曲轴磨削自动化高效柔性单元示范工程”；与西华大学共建四川省重点工程实验室。

电子信息产业涵盖信息安全数据恢复、电子物证取证、液晶显示屏、笔电外壳、电子产品连接线、电子精密器材、便携式电脑及零部件生产、软件开发等产品，入驻了巨腾国际、三龙电子、海德科技、效率源、富乐德、柏腾光电、百科软件等企业，总产值占规模工业产值的15.7%。建成信息安全产业园孵化器近万平方米，入驻企业35户，与电子科大联办“国家地方（内江）联合下一代互联网数据处理技术工程”国家级实验室并投入运营。国家高新技术企业效率源的数据恢复、电子取证产品获美国FCC和欧盟CE认证，销往欧美等130多个国家和地区，建成四川第一家专业的电子数据司法鉴定机构，首个省级信息安全重点实验室。

生物医药产业涵盖抗癌制剂、中药饮片针剂、固体制剂、动物药品等产品，入驻了梓潼官药业、汇宇制药、恒通制药、天德制药、基元生物等企业，总产值占规模工业产值的22.5%。汇宇制药于2014年成为中国第一家通过英国GMP认证的中国抗癌针剂生产企业，2015年7月成为中国第一家取得欧盟药品放行资质的企业，公司生产的抗癌针剂已经在700多家欧盟顶级医院使用。百年老字号梓潼官药业成功上市。基元生物成功创建基因检测中心。

现代服务业以电子商务、现代物流为重点。引进了苏宁云商集团、红星美凯龙、果岭云仓等一大批知名企业。与IBM和联通公司合作建设智慧园区，内江电商基地、电商集聚区累计入驻企业61户，国际家居商贸城投入运营，川南汽贸城、智慧园区等项目加快推进，四川汇富、四川汇丰等总部经济、金融保险企业挂牌营业。

开发区现有企业1353家，包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家；中华老字号品牌1个；省著名商标和名牌产品10个，市知名商标9个；院士工作站3户；四川名牌产品企业6家。

开发区发展定位为转型发展先行区、高端产业聚集区、产城融合示范区、创新创业试验区、辐射引领核心区。始终坚持扩大总量，优化结构，集聚发展，外向拓展，提升层次，努力发展一批产业规模大、创新能力强、国内一流、具有较强国际竞争力的特色产业集群，通过重点建设机械汽配、电子信息、生物医药等产业，培育一批重点工业企业，发展优势产业，打造特色产业基地，努力建成西部地区极具活力和竞争力的国家级经济技术开发区。

#### （七）最高最佳利用分析

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使评估对象的价值达到最大化的一种最为可能的使用。

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后确定评估对象最高最佳使用为法定用途，主要基于以下几个方面的考虑：

- 1、评估对象法定用途为工业厂房及配套，本次评估按合法原则考虑；
- 2、评估对象建筑布局为工业厂房及配套，技术上决定评估对象的最高最佳用途为工业；
- 3、评估对象位于工业区内，工业聚集度高。评估对象最高最佳利用为工业用途是效益最大化的体现。

#### （八）评估方法

##### 1、评估方法的选择过程和依据

根据《投资性房地产评估指导意见》，投资性房地产一般适用市场法和收益法评估其公允价值：

市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的相同或类似资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；

收益法也叫收益现值法，是通过将委估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

由于委估资产附近有活跃的同类资产租赁市场，但同类资产的交易并不活跃。评估对象为大型工业厂房及配套，附近园区出售的案例很少，可比性较差。目前很难获取到与委估投资性房地产类型、结构、功能相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法进行评估。评估人员根据评估对象的具体情况、资产收集情况及数据来源等相关情况，选取收益法进行评估。选取收益法的理由：考虑到本次评估对象的投资性房地产是以获取租金收益为目的而持有的，未来也无出售意图和计划。该投资性房地产处于对外租赁状态，有稳定的租金收入，可以收集到相关的出租数据，且其未来收益是可以预期的。

综合分析后，结合本次评估目的、资产现实状况、价值类型和评估师所收集的资料，本次主要采用收益法对投资性房地产进行评估。

##### 2、评估方法说明

收益法又称收益现值法，是通过合理预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将未来收益合理折现来求取评估对象价值的评估方法。收益法的本质是以房地

产的预期未来收益为导向求取评估对象的价值。收益法是基于预期原理，把未来若干年内的纯收益按照一定的资本化率折现到评估基准日，以此得出评估对象的市场价格。

此次评估模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R}{r(1+r)^n} [1 - (1+r)^{-(m-n)}]$$

式中：P：评估值；

R<sub>i</sub>：未来第 i 年净收益；

R：未来第 i 年以后每年等额净收益；

r：采用的折现率；

$(1+r)^i$ ：第 i 年的折现系数；

m：评估基准日后资产尚可使用年限；

n：净收益有变化的期限。

采用收益法得出的房地产评估价值包含了房产依托的土地使用权价值。

收益法的计算步骤如下：

(1) 确定经济年限。根据被评估单位房产经济年限、土地到期日期核实相关房产、土地的尚可使用年限，根据资产最大效用原则，以委估房地产中土地的尚可使用年限为基础确定委估房地产的尚可使用经济年限。

(2) 确定房地产租赁期内租金收入和租赁期满后的租金收入。根据现实经营状况，收集、整理有效的对外租赁合同（或协议），与对应的房产、土地建立匹配关系，对委估房地产在合法有效租期内的租金收益按照现行合同合理确定，对于租赁合同期满后的租金收益采用区域合理租金进行估测。

(3) 估算投资性房地产年总运营成本。根据房地产所处区域相关税费标准及经营情况，合理估算房地产经营发生的营业税金及附加、管理费、维修费、房产税、土地使用税、保险费。

(4) 根据房地产的收益经济年限、租金纯收益、折现率等参数合理确定房地产的市场价值。

#### (九) 评估测算

技术思路：根据被评估单位提供的《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》，其生产、计量、办公大楼、1#联合厂房、2#联合厂房等房产已租赁给金鸿曲轴使



用。租赁期限自2015年9月29日起至2027年9月28日止，其中：免租期6个月，自2015年9月29日至2016年3月28日，2017年9月28日前租金合计为410,203.00元/月，2017年9月29日至2027年9月28日，租金在原租赁价格的基础上每三年上浮8%。

根据《投资性房地产评估指导意见》，我们采用收益还原法对租约期内、租约期外分别进行测算，汇总求出评估对象的价值。

根据《房产租赁合同》、《房产租赁合同之补充合同》与相关权证对比，出租面积和产权证面积存在一定差异，即厂房部分实际面积超出租赁合同面积207.85平方米，其余部分实际面积超出租赁合同面积64.54平方米，差异率均未超过0.5%。据与被评估单位了解，造成上述差异是因为合同签订时尚未办理房产证，故合同面积按粗略预计。实际租金按租约合同租金总额为准，面积则以产权证面积为准。本次评估合同期内租金：按合同总租金，然后按房产证面积分摊计算单价计算租约期内租金单价。

【以“四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号1#联合工厂”为例】

#### A.租约期内价值测算

租约限制说明：评估对象房屋法定用途为工业，经现场勘察，目前正出租给金鸿曲轴使用。根据提供的《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》，评估对象租约期限至2027年9月28日，截至评估基准日，剩余租约期限为9.0年，自2017年9月29日起至2027年9月28日，租金每三年上浮8%，租约期限较长。租赁租金依据为四川中鼎房地产评估有限公司于2015年9月22日出具的《房地产咨询报告》（川鼎房估【2015】字第025号），对此关联交易已经履行了相关审批手续，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《投资性房地产评估指导意见》的执业规范要求，对于有租约限制的，在无理由怀疑租约合法有效的情况下，应按合同租金确定租金收入，租赁期满后按市场租金确定租金收入。

有效出租面积说明：根据《房产租赁合同》、《房产租赁合同之补充合同》与相关权证对比，出租面积和产权证面积存在一定差异，即厂房部分实际面积超出租赁合同面积207.85平方米，其余部分实际面积超出租赁合同面积64.54平方米，差异率均未超过0.5%。经了解，造成上述差异是因为合同签订时尚未办理房产证，故合同面积按粗略预计。实际租金按租约合同租金总额为准，面积则以产权证面积为准。本次评估合同期内租金：按合同总租金，然后按房产证面积分摊计算单价计算租约期内租金单价。即：

$279,558.00 \div 62,188.54 = 4.50$ （元/m<sup>2</sup>，取整到小数位后两位）

根据提供的《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》，结合评估人员对

周边类似工业物业的调查了解，结合评估人员的行业经验，对评估对象的租赁方式设定如下：

1.起始租金水平：4.5元/平方米/月（评估基准日租金水平）；

2.租约期：12年（租赁期限自2015年9月29日起至2027年9月28日止，其中：免租期6个月），则截至评估基准日剩余租约期为9.0年；

3.租金水平递增比率的确定：根据《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》评估基准日起每三年递增8%；

4.报酬率：采用安全利率加风险调整值法求取报酬率。

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。

其中：无风险报酬率是指不承担投资风险的回报率，是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率，无风险报酬率一般指国债利率或银行存款利率，本次取价值时点人民银行公布的一年期银行存款利率1.5%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿,即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。投资风险与风险报酬率存在着一定的对应关系。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。进而，投资风险与投资报酬率存在着内在关系，在无风险投资报酬率一定的条件下，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高，从而投资报酬率也就越高。

考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，经我司评估人员按照根据特尔菲法对各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	
商业物业	2.0%—3.5%	3.5%—4.5%	4.5%—6%	
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~5%	一般工业物业
综合物业	采用内插法确定			

考虑到租约期内风险较低，投资风险报酬率取值2.0%，则评估对象的报酬率为1.5%+2.0%=3.5%。

5.空置率：租约期12年（租赁期限自2015年9月29日起至2027年9月28日止，其中：免租期6个月），则截至评估时点剩余租约期为9.0年，租约期内不考虑空置率的影响；

6.房地产出租的相关费用与税费取值的确定：

(1) 房地产出租时的费用主要有租赁管理费、维修费、保险费。

租赁管理费、维修费、保险费等根据内江市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁管理费：目前内江市类似物业的管理费用包括合同登记费及合同备费，一般取值为有效毛租金的1%。

参考内江市建筑工程造价有关数据，确定评估对象建筑物重置成本为1500元/m<sup>2</sup>。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，一般取值为平均每年建筑物重置成本的1%。

保险费：目前内江市似物业的保险费一般取值为重置成本的0.5%。

(2) 出租人为企业单位：

房产税率为11.43%（12%÷（1+5%）），计税基数为毛租金收入。

增值税为4.76%，计税基数为毛租金收入。（含税租赁收入÷（1+5%）×5%）

城建维护税为7%，计税基数为增值税。

教育附加费为3%，计税基数为增值税。

地方教育附加费为2%，计税基数为增值税。

印花税：税率为0.1%，租约期内已签订合同，不再计算印花税。

(3) 土地使用税：根据《省财政厅对内江市人民政府关于调整内江市城镇土地使用税土地等级和税额标准请示的办理意见（川财交办〔2007〕885号）》，评估对象所在区域工业用地城镇土地使用税为每平方米年税额为4.5元。计税基数为分摊占有的土地使用权面积。

(4) 租赁保证金的确定：根据《房产租赁合同》以及《房产租赁合同之补充合同》，未约定保证金，本次评估租约期内不考虑其影响。

(5) 收益年期确定：根据《国有土地使用证》显示土地使用权年限终止日期至2062年8月9日，至价值时点，剩余土地使用年限为43.90年。租约期12年（租赁期限自2015年9月29日起至2027年9月28日止，其中：免租期6个月），则截至评估时点剩余租约期为9.0年，租期期收益按9.0年计算。

7.租约期内收益价值测算：

详见下页《房地产收益价值测算表》。

评估对象名称		四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号											
分类项目		递增期											
项目基本情况	建筑面积	52136.26	㎡	实际占用土地面积		78,521.1	㎡			建筑物重置价值		1500	元/㎡
	登记价			押金	0	月							
	空置率		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
	年递增系数			0.0%	8.0%	0.0%	0.0%	8.0%	0.0%	0.0%	8.0%		
	收益年限	9.00											
计算项目	计算比率		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
收益年期			1	2	3	4	5	6	7	8	9		
收入	租金	4.50	4.50	4.50	4.86	4.86	4.86	5.25	5.25	5.25	5.67		
	有效租金		4.50	4.50	4.86	4.86	4.86	5.25	5.25	5.25	5.67		
	押金利息	1.50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	小计		4.50	4.50	4.86	4.86	4.86	5.25	5.25	5.25	5.67		
支出	房产税	11.43%	0.51	0.51	0.56	0.56	0.56	0.6	0.6	0.6	0.65		
	增值税	4.76%	0.21	0.21	0.23	0.23	0.23	0.25	0.25	0.25	0.27		
	城建维护费	7%	0.01	0.01	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02		
	教育费附加	3%	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01		
	地方教育费附加	2%	0.004	0.004	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005	0.005		
	印花税	0.00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	土地使用税	4.5	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56		
	租赁管理费	1%	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06		
	维修管理费	1%	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25		
	保险费	0.50%	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6		
小计		3.234	3.234	3.315	3.315	3.315	3.375	3.375	3.375	3.455			
月纯收益		1.27	1.27	1.55	1.55	1.55	1.88	1.88	1.88	2.22			
年纯收益		15.19	15.19	18.54	18.54	18.54	22.50	22.50	22.50	26.58			
报酬率		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%			
折现值		14.68	14.18	16.72	16.16	15.61	18.30	17.68	17.09	19.50			
评估单价		150	元/平方米										
总价		7,820,439											

## B.租约期外价值测算

### 1、评估对象厂区租金水平的确定

评估对象现状用途钢结构厂房，共2层，檐高约11米，1.2米墙裙，室内混凝土耐磨地面，彩钢板墙面及顶棚，带天窗，铝合金窗、卷帘门；2层部分为地砖地面，乳胶漆墙面；外檐彩钢板。能收集到一定可比租赁案例，因此，适宜采用比较法求取评估对象客观租金水平。

评估人员通过市场调查，目前评估对象所在片区的类似物业平均租金水平为12-20元/m<sup>2</sup>·月之间，因层高、道路通达度、设备设施、位置、面积、建筑结构、及现状等因素差异造成该区域租金水平有一定差异。根据比较法，评估对象厂房整体平均租金水平为每月16元/平方米，详细资料见下表：

比较案例基本情况表

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
所在位置	城西工业园	城西工业园	城西工业园
用途	工业	工业	工业
面积规模	5000	6000	5000
租金（元/m <sup>2</sup> ·月；含税）	17	15	17
价格类型	公开市场价	公开市场价	公开市场价
厂区余地面积	中等	中等	较大
交易时间	2017年6月	2017年8月	2017年4月
是否含税	是	是	是
照片			



评估对象与比较案例位置对比示意图

## 2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易情况、交易期日、区位、权益、实物状况等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素		评估对象			
		评估对象	城西工业园	城西工业园	城西工业园
租金单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		——	17	15	17
物业位置		城西工业园	城西工业园	城西工业园	城西工业园
物业用途		——	工业厂区	工业厂区	工业厂区
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		——	2017年6月	2017年8月	2017年11月
区位状况	区域功能定位	工业区	工业区	工业区	工业区
	产业聚集度	位于工业区, 产业聚集度较高	位于工业区, 产业聚集度较高	位于工业区, 产业聚集度较高	位于工业区, 产业聚集度较高
	工业区规模	市级	市级	市级	市级
	对外交通通达度	临工业区主干道, 近汉渝大道, 道路通达度较高	临工业区主干道, 近汉渝大道, 道路通达度较高	临工业区主干道, 近汉渝大道, 道路通达度较高	临工业区主干道, 近汉渝大道, 道路通达度较高
	公共设施完善度	靠近区域中心, 公共配套较完善	靠近区域中心, 公共配套较完善	靠近区域中心, 公共配套较完善	靠近区域中心, 公共配套较完善
	基础设施完善度	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善
权益状况	租约限制	有一定限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
	他项权利限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
实物状况	建筑结构	钢结构	钢结构	钢结构	钢结构
	设备设施	水电、电信、消防设施较完备	水电、电信、消防设施较完备	水电、电信、消防设施较完备	水电、电信、消防设施较完备
	装修	普通装修	普通装修	简单装修	普通装修
	厂区余地面积	较大	中等	中等	较大
	成交规模	大	适中	适中	适中
	层高	较高	较高	较高	较高
	通用性	一般	一般	一般	一般
	综合成新率	约九成五	约八成五	约九成五	约九成五

### 3、建立比较因素条件指数和因素比较修正系数表:

根据评估对象与比较案例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

① 评估对象与三个实例的物业用途、交易情况, 价格类型等条件均一致, 故对上述这些影响地价的因素均不作修正。

#### ② 交易时间

内江市未公布房地产租赁市场递增率等相关数据, 根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场递增率情况的调查, 结合当地类似房地产租赁市场, 以及国家公布的地价

增长率，以及物价指数，综合确定评估对象的递增方案：初步发展期每年3%的幅度递增。则每季度递增率为0.75%。则：交易案例一交易时间为2017年第二季度末，则期日修正系数为： $1 \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) = 99$ ；交易案例二交易时间为2017年第三季度中，则期日修正系数为： $1 \div (1+0.75\% \div 2) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) = 99$ ；案例三交易时间为2017年第二季度初，则期日修正系数为： $1 \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) \div (1+0.75\%) = 99$ 。

### ③ 区域状况、权益状况及实物状况修正系数

#### I. 区域状况：

a、区域功能定位：评估对象与三个实例所处同一经济开发区，区域功能定位均为工业，故无需修正；

b、产业聚集度：评估对象与三个实例均位于工业区，产业聚集度均较高，故无需修正；

c、工业区规模：评估对象与三个实例均位于市级工业区，故无需修正；

d、对外交通通达度：评估对象与三个实例均临工业区主干道，近汉渝大道，道路通达度较高，故无需修正；

e、公用配套设施状况：评估对象与三个实例均靠近区域中心，公共配套较完善，故无需修正；

c、基础设施配套状况：评估对象与三个实例均能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善，故无需修正；

#### II. 权益状况：

a、租约限制：分为有较大限制、有一定限制、无特殊限制，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数下降或上升3；

b、他项权利限制：评估对象与三个实例均无特殊限制，故无需修正；

c、城市规划限制：评估对象与三个实例均无特殊限制，故无需修正；

#### III. 个别因素：

a、建筑结构：评估对象与三个实例均为钢结构，故无需修正；

b、设备设施：评估对象与三个实例水电、电信、消防设施均较完备，故无需修正；

c、装修：分为精装修、普通装修、简单装修、毛坯四个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；



d、厂区余地面积：分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3；

e、成交规模：分为大、较大、中等、较小、小五个等级，以评估对象为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2-3；

f、层高：评估对象与三个实例层高均较高，故无需修正；

g、通用性：评估对象与三个实例通用性均一般，故无需修正；

h、综合成新率：以评估对象成新率为100，每上升或下降一个0.5成，指数上升或下降1。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

评估对象 内 容 比较因素		评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
		评估对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
租金单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		--	17	15	17
物业位置		100	100	100	100
物业用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	96	97	96
区位 状况	区域功能定位	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	工业区规模	100	100	100	100
	对外交通通达度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
权益 状况	租约限制	100	103	103	103
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
实物 状况	建筑结构	100	100	100	100
	设备设施	100	100	100	100
	装修	100	100	98	100
	厂区余地面积	100	97	97	100
	成交规模	100	105	105	105
	层高	100	100	100	100
	通用性	100	100	100	100
	综合成新率	100	98	100	100

因素比较修正系数表

评估对象 内 容		比较案例一	比较案例二	比较案例三
租金单价(元/m <sup>2</sup> ·月)		17	15	17
物业位置		100 / 100	100 / 100	100 / 100
物业用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易时间		100 / 96	100 / 97	100 / 96
区位 状况	区域功能定位	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	产业聚集度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	工业区规模	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外交通通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
权益 状况	租约限制	100 / 103	100 / 103	100 / 103
	他项权利限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
实物 状况	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	设备设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	装修	100 / 100	100 / 98	100 / 100
	厂区余地面积	100 / 97	100 / 97	100 / 100
	成交规模	100 / 105	100 / 105	100 / 105
	层高	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	通用性	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	综合成新率	100 / 98	100 / 100	100 / 100
综合修正系数		1.01	1.00	0.96
比准租金(元/平方米·月)		17.2	15.0	16.4

## 4、评估对象租赁价格水平确定：

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准租金	17.2	15.0	16.4
权重	1/3	1/3	1/3
评估对象租金单价	16		元/平方米·月

## 5、租约期外评估对象租赁价格水平确定：

根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，目前周边类似物业的租金水平递增率相对稳定。

根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场递增率情况的调查，结合开发区的长期发展规划及定位，目前评估对象所在区域处于初步发展阶段，周边类似物业的租金水平递增率相对稳定。初期（前10年）为初步发展期，中期（10-25年）为发展成熟期，25年后为发展稳定期。评估人员结合当地类似房地产租赁市场，经评估人员收集租赁市场数据，租金一般每3年递增8%-10%，以及国家公布的地价增长率，以及物价指数，综合确定评估对象的递增方案：初步发展期每年3%的幅度递增，发展成熟期每年4%的幅度递增，进入发展稳定期后，不再递增。截至评估基准日，剩余租约期限为9年，即到租约期外第一年租金水平为20.26元/平方米。

建筑物名称	收益年期						年增长率		3%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1#联合工厂	16	16.48	16.97	17.48	18	18.54	19.1	19.67	20.26

#### 5、评估对象空置率确定

根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，目前周边类似的物业出租率一般。评估人员根据评估对象周边房地产市场的特点、发展规划及对未来房地产市场的预测，参考周边类似物业的空置情况，评估人员预测评估对象租约期外空置率第1-15年由12%逐步下降10%，第16年及以后空置率为10%。

#### 6、评估对象递增比率的确定

根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，租约期外，租金水平较高，预测递增率有所下降，确定递增方案为在租约期外开始租金按照第1-15年每年递增4%，第16年及以后保持稳定不递增。

#### 7、报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法求取报酬率。

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。

其中：无风险报酬率是指不承担投资风险的回报率，是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率，无风险报酬率一般指国债利率或银行存款利率，本次取价值时点人民银行公布的一年期银行存款利率1.5%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。投资风险与风险报酬率存在着一定的对应关系。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。进而，投资风险与投资报酬率存在着内在关系，在无风

险投资报酬率一定的条件下，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高，从而投资报酬率也就越高。

考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，经我司评估人员按照根据特尔菲法对各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	
商业物业	2.0%—3.5%	3.5%—4.5%	4.5%—6%	
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~5%	一般工业物业
综合物业	采用内插法确定			

评估对象所在区域是国家级经济技术开发区，工业聚集度高，但以自用为主，厂房多为按特定行业、生产工艺特点进行建造的，并非通用厂房。从长远角度，随着工业区发展趋向成熟，该区域新建厂房增多，竞争愈加激烈。

综合上述因素考虑，认为评估对象租约期外投资风险程度处于高档水平，投资风险报酬率取值3.5%，则评估对象的报酬率为 $1.5%+3.5%=5.0%$ 。

#### 8、房地产出租的相关费用与税费取值的确定：

(1) 房地产出租时的费用主要有租赁管理费、维修费、保险费。

租赁管理费、维修费、保险费等根据内江市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁管理费：目前内江市类似物业的管理费用包括合同登记费及合同备费，一般取值为有效毛租金的1%。

参考内江市建筑工程造价有关数据，确定评估对象建筑物重置成本为1,500元/m<sup>2</sup>。

维修管理费：包括日常性维修和大维修费用，一般取值为平均每月建筑物重置成本的1%。

保险费：目前内江市似物业的保险费一般取值为重置成本的0.5%。

(2) 出租人为企业单位：

房产税率为11.43%（ $12% \div (1+5%)$ ），计税基数为毛租金收入。

增值税为4.76%，计税基数为毛租金收入。（含税租赁收入 $\div (1+5%) \times 5%$ ）

城建维护税为7%，计税基数为增值税。

教育附加费为3%，计税基数为增值税。

地方教育附加费为2%，计税基数为增值税。

印花税：税率为0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

(3) 土地使用税：根据《省财政厅对内江市人民政府关于调整内江市城镇土地使用税土地等级和税额标准请示的办理意见（川财交办〔2007〕885号）》，评估对象所在区域工业用地城镇土地使用税为每平方米年税额为4.5元。计税基数为分摊占有的土地使用权面积。

(4) 租赁保证金的确定：《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过3个月租金；对评估对象类似物业调查，结合前面的需求分析，确定评估对象的租赁保证金按2个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的价值时点一年期定期存款利率1.5%计算。

(5) 收益年期确定：根据《房屋所有权证》、《国有土地使用证》显示土地使用权年限终止日期至2062年8月9日，至价值时点，剩余土地使用年限为43.90年，租约剩余9.0年，即租约期外收益年限为=34.9年（43.90-9.0）。

#### 9、收益价值测算：

详见下页《房地产收益价值测算表》

评估对象名称		四川省内江市市中区议论大道1558号附3号																	
分类项目		逐月期															稳定期		
项目基本状况	建筑面积	52136.26	m <sup>2</sup>		实际占用土地面积		78,521.1	m <sup>2</sup>		建筑物重置价值		1500		元/m <sup>2</sup>					
	登记价				押金		2		月										
	空置率		12%		12%		12%		12%		12%		12%		10%		10%		
	年租增长率		4.0%		4.0%		4.0%		4.0%		4.0%		4.0%		4.0%		4.0%		
	收益年限	34.90																	
合计项目	合计数据	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	19.90		
收益年期		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16~34.9		
收入	租金	30.26	21.07	21.91	22.79	23.70	24.66	25.64	26.67	27.74	28.85	30.00	31.20	32.45	33.75	35.10	36.50		
	有价租金		18.54	19.28	20.06	20.86	21.69	22.56	23.47	24.41	25.39	26.40	27.46	28.56	30.38	31.59	32.85		
	押金利息	1.50%	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08		
	小计		18.59	19.33	20.11	20.91	21.74	22.62	23.53	24.47	25.45	26.47	27.53	28.63	30.46	31.67	32.93		
支出	房产税	11.43%	2.12	2.2	2.29	2.38	2.48	2.58	2.68	2.79	2.9	3.02	3.14	3.26	3.47	3.61	3.75		
	增值税	4.76%	0.88	0.92	0.96	0.99	1.03	1.07	1.12	1.16	1.21	1.26	1.31	1.36	1.45	1.5	1.56		
	城建维护费	7%	0.06	0.06	0.07	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.1	0.1	0.11	0.11		
	教育费附加	3%	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05		
	地方教育费附加	2%	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03		
	印花税	0.10%	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03		
	土地使用费	4.5	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56		
	租金管理费	1%	0.19	0.19	0.20	0.21	0.22	0.23	0.23	0.24	0.25	0.26	0.27	0.29	0.30	0.32	0.33		
	维修管理费	1%	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25		
	保险费	0.50%	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6		
小计		5.76	5.88	6.03	6.16	6.31	6.46	6.62	6.78	6.97	7.17	7.35	7.55	7.86	8.09	8.3			
月净收益		12.83	13.45	14.08	14.75	15.43	16.16	16.91	17.69	18.48	19.30	20.18	21.08	22.60	23.58	24.63			
年净收益		153.96	161.40	168.96	177.00	185.16	193.92	202.92	212.28	221.76	231.60	242.16	252.96	271.20	282.96	295.56			
报酬率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%			
折现值		94.52	94.37	94.08	93.87	93.52	93.28	92.96	92.62	92.15	91.66	91.27	90.80	92.71	92.12	91.64			
评估总价	2520	元/平方米																	
评估总价	1313833.75																		

## C.评估对象的评估总值

带租约房地产收益价值汇总表		
评估对象名称	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	
分类项目	数值	单位
租约期内收益价值	7,820,439	元
租约期外收益价值	131,383,375	元
房地产收益总价	139,203,814	元
实际建筑面积	52,136.26	m <sup>2</sup>
房地产评估单价	2,670	元/m <sup>2</sup>

其余评估对象均按上述方法进行测算，见下表：



序号	房地产权证编号	建筑物名称	结构层数	建成年月	位置	证载建筑面积/土地面积(m <sup>2</sup> )	评估建筑面积/土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	内江市房权证市中区字第2016118201号	生产、计量、办公大楼	钢混结构8层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	15,429.02	15,429.02	60,636,050	4000	61,716,080
2	内江市房权证市中区字第2016118202号	倒班楼	钢混结构6层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	6,855.77	6,855.77	25,160,680	3620	24,817,890
3	内江市房权证市中区字第2016118338号	水泵房	钢混结构1层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	65.99	65.99	242,180	3620	238,880
4	内江市房权证市中区字第2016118203号	1#联合工厂	钢结构2层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	52,136.26	52,136.26	139,203,810	2670	139,203,810
5	内江市房权证市中区字第2016118334号	2#联合工厂	钢结构2层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	10,052.28	10,052.28	26,839,590	2670	26,839,590
6	内江市房权证市中区字第2016118336号	门卫1及公厕	钢混结构1层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	59.42	59.42	200,840	3360	199,650
7	未办理房权证	门卫3	钢混结构1层	2016.7	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	89.41	89.41	302,210	3360	300,420
8	内市国用(2014)第010451号	经开区汉渝大道西北侧土地	--	2012.8	经开区汉渝大道西北侧土地	197,102.40	127,546.70	-	-	-
合 计								252,585,360		253,316,320

注：土地使用权账面评估值包含在房产评估值中。

## 10、确定评估对象市场价值

评估人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象价格的因素，并运用上述方法对评估对象进行评估。最终确定本次评估评估对象评估总值为253,316,320元（取整至十位）。

## 四、在建工程评估技术说明

在建工程账面值174,700.00元，主要为曲轴生产线项目二期工程，账面值主要由设备款、安评费和环评服务费等费用构成。

经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，考虑到项目开工日期离评估基准日较为接近，故此次评估采用成本法进行评估，以核实后账面价值作为评估值。

在建工程评估值为174,700.00元。

## 五、无形资产评估技术说明

### ● 无形资产-土地使用权

#### I、评估对象描述

##### （一）评估对象账面情况

本次委估土地使用权位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号内江鹏翔现有厂区内西北侧的空地。土地使用权的原始入账价值为12,312,930.69元，账面价值为10,823,421.48元。详见下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
内市国用(2014)第010451号	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	2012年8月	工业	50	六通一平	69,555.70	12,312,930.69	10,823,421.48

注：该地块宗地总面积197,102.40平方米，其中127,546.70平方米土地使用权作为投资性房地产核算，剩余69,555.70平方米土地使用权作为无形资产核算。

##### （二）土地位置状况

宗地对象位于内江经济技术开发区范围内，其东南临内江鹏翔现有厂区，东北临其他用地，西南临汉祥路，西北临安吉街。

## (三) 土地权利状况

座落	国有土地使用权证编号	地号	土地使用权人	使用权类型	用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	剩余使用年限	备注
四川省内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	5110020010100049000	内江市鹏翔投资有限公司	出让	工业用地	197,102.40	2062/8/9	43.90	未设定他项权利

## (四) 土地利用状况

在评估基准日，评估对象基础设施开发程度为宗地红线外“六通一平”（道路通、上水通、下水通、电力通、天然气通、通讯通，场地平整），宗地地势平坦，形状规则，界址清晰，厂区地块总面积197,102.40平方米，其中已使用面积127,546.70平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积69,555.70平方米，作为无形资产核算，本次评估面积69,555.70平方米。

## II、地价影响因素分析

## (一) 一般因素

内江市位于四川盆地东南部、沱江下游中段，东汉建县，曾称汉安、中江，距今已有2000多年的历史，1950年设内江专区，1985年改建省辖内江市，1998年经国务院批准，内江市行政区划再次调整，分为内江市、资阳地区，内江市现辖市中区、东兴区、资中县、威远县、隆昌市和内江经济开发区，108个乡镇，1673个行政村，13个街道办事处，281个社区，总人口430万。GDP近1300亿元，是四川过千亿的经济大市之一。内江制糖历史辉煌，成就了“甜城”美名，在计划经济鼎盛时，内江的糖产量占全国的50%左右，故被誉为“甜城”。

内江区位优势，是成渝经济区的中心城市，地处成渝城市群发展带、云贵—陕甘南北大通道发展轴、川南经济区“一带一轴一区”重要交汇点和胡焕庸线、318国道两条经济线重要交汇点，连接成都、重庆两个特大城市的优势明显，素有“川南咽喉”、“巴蜀要塞”之称。

## (1) 内江市2018年上半年经济运行基本情况

经省统计局审定，上半年全市实现地区生产总值（GDP）651.27亿元，按可比价计算，同比增长8.2%，增速高于目标0.4个百分点，高于去年同期0.5个百分点，与全省平均水平持平。其中，第一产业增加值76.54亿元，增长3.5%，增速高于去年同期0.2个百

分点，高于全省平均水平0.1个百分点；第二产业增加值390.82亿元，增长8.4%，高于全省平均水平0.6个百分点；第三产业增加值183.91亿元，增长9.7%，增速高于年初预期0.7个百分点，高于去年同期2个百分点。

与全省相比，10项主要经济指标中，除地区生产总值（GDP）与全省平均水平持平、服务业增加值增速略低于全省平均水平0.1个百分点外，规模工业增加值、社会消费品零售总额、全社会固定资产投资等8项指标增速均高于全省平均水平。

A、农业生产形势稳定。全市稳步推进农业供给侧结构性改革，农业科技推广有力，强农惠农政策落实到位，农业生产保持稳定。上半年，全市实现农林牧渔业增加值78.48亿元，增长3.5%，与一季度增速持平，比去年同期高0.1个百分点。一是种植业保持增长，油菜籽总产量9.38万吨，增产12.6%；二是畜牧业发展平稳，全市生猪出栏129.98万头，增长0.8%。三是“三农”投入持续加大，全市农业投资完成30.93亿元，增长45.0%。

B、工业发展势头良好。全市加快工业提质增效，大力实施先进制造强市“三百行动”，提升壮大冶金建材、机械汽配、医药化工、食品饮料、电力能源五大传统特色产业，全市工业经济保持了良好发展势头。上半年，全市规模以上工业增加值增长9.3%，高于年初预期目标0.3个百分点，高于全省平均水平0.7个百分点。一是先行指标持续改善，工业用电量增长14.9%，比一季度提高1.4个百分点；全市工业品出厂价格指数（PPI）上涨14.0%，连续7个月保持正增长；工业增值税增长41.1%，比一季度提高6.6个百分点。二是协调指标运行良好，全市工业品产销率达98.6%，预计规模工业利润总额增长25.2%。三是主要行业保持增长，全市30个行业大类中，27个行业实现产值增长，增长面达90.0%，其中17个行业总产值增速达到20.0%以上。四是传统优势产业高速增长，五大支柱产业实现总产值984.50亿元，增长20.7%，拉动规模工业增长18.7个百分点。

C、服务业增长有力。全市大力发展研发设计、检验检测、咨询等生产性服务业，加快发展新兴产业，促进了全市服务业的迅速发展。上半年，全市服务业增加值实现183.91亿元，增长9.7%，比年初预期目标高0.7个百分点，比去年同期高2.0个百分点。一是以营利性和非营利性服务业为主的其他服务业较快增长，同比增长12.0%，增速高于服务业2.3个百分点；二是金融房地产保持良性增长，金融业、房地产业增加值均增长10.2%，增速高于服务业0.5个百分点；三是交通运输等行业稳中趋缓，交通运输、仓储和邮政业增长8.0%，批发和零售业增长6.3%，住宿和餐饮业增长7.9%。

D、投资保持平稳增长全市积极抓好“项目年”工作，持续扩大有效投资。上半年，全市完成全社会固定资产投资530.66亿元，增长13.0%，比年初预期目标高2.5个百分点，

比全省平均水平高1.3个百分点。一是基础设施投资增长强劲，全市基础设施投资完成171.66亿元，增长27.2%，拉动投资增长7.8个百分点。二是新增项目显著增加，全市共实施500万元以上项目1347个，比去年同期增加288个。三是重点项目推进总体顺利，287个市重点建设项目完成投资121.22亿元，占年度计划的56.4%，超时间进度6.4个百分点，其中，127个续建重点项目完成投资86.08亿元，占年度计划的59.3%，超时间进度9.3个百分点。

## （二）区域因素

区域因素是指：影响城镇内部区域之间地价水平的交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、产业聚集度等。

内江市位于四川省东南部，沱江下游中段。东邻重庆，南界泸州，西接自贡，西北连眉山市，北与资阳市相邻。现辖2个区、3个县和内江经济开发区，幅员面积5385.46km<sup>2</sup>。

内江交通便利，是交通运输部规划的国家公路运输主枢纽之一、四川省第二大交通枢纽和西南陆路交通的重要交汇点，境内有银昆、厦蓉、蓉遵、内遂、内威荣、乐自等6条建成的高速公路，有城市过境高速、成都经威远至宜宾等2条正修建或即将开工的高速公路，有南溪至内江及延长线内江至大足、井研至资中至乐至等2条做前期准备工作的高速公路；有成渝、内昆、隆黄、资威、归连、成渝客专等6条建成的铁路，有川南城际铁路、连乐铁路等2条正修建的铁路，有成都经天府新机场至自贡、绵遂内等2条论证规划的铁路，全市除威远县外其他县（区）都通高铁。

内江经济技术开发区于1992年7月设立，2013年11月成为国家级经济技术开发区。开发区幅员面积达98.8平方公里，规划建设面积50平方公里，建成区面积13.5平方公里，人口约12.7万人。2016年，地区生产总值实现190.1亿元，同比增长8.3%，工业总产值达到403.9亿元，同比增长9.3%；完成固定资产投资77.28亿元。

开发区产业优势明显，形成了机械汽配、电子信息、生物医药、现代服务业“3+1”特色产业，先后获得“中国汽车（摩托车）零部件制造基地”“成渝经济区电子信息产业配套基地”“四川省‘51025’500亿重点产业园区”“四川省特色高新技术产业化基地”“四川省信息安全产业示范园”“四川省台商工业园”“四川省新型工业化示范基地”“四川省中小企业服务中心”“四川省园保贷试点园区”“四川省电子商务聚集区”等称号。

机械汽配产业涵盖汽车曲轴、汽车大梁、石油机械、煤矿机械、变电设备、汽车零部件等产品，入驻了金鸿曲轴、凤凰集团、大尔电气、鑫发石油、雨田机械、金德汽配、

富晟机械等企业，总产值占规模工业产值的47.2%。金鸿曲轴产品全国市场占有率达12%；建成了省级汽车（摩托车）零部件检验检测中心；积极与清华大学、北京工业大学等承办国家科技重大专项“轿车发动机曲轴磨削自动化高效柔性单元示范工程”；与西华大学共建四川省重点工程实验室。

电子信息产业涵盖信息安全数据恢复、电子物证取证、液晶显示屏、笔电外壳、电子产品连接线、电子精密器材、便携式电脑及零部件生产、软件开发等产品，入驻了巨腾国际、三龙电子、海德科技、效率源、富乐德、柏腾光电、百科软件等企业，总产值占规模工业产值的15.7%。建成信息安全产业园孵化器近万平方米，入驻企业35户，与电子科大联办“国家地方（内江）联合下一代互联网数据处理技术工程”国家级实验室并投入运营。国家高新技术企业效率源的数据恢复、电子取证产品获美国FCC和欧盟CE认证，销往欧美等130多个国家和地区，建成四川第一家专业的电子数据司法鉴定机构，首个省级信息安全重点实验室。

生物医药产业涵盖抗癌制剂、中药饮片针剂、固体制剂、动物药品等产品，入驻了梓潼官药业、汇宇制药、恒通制药、天德制药、基元生物等企业，总产值占规模工业产值的22.5%。汇宇制药于2014年成为中国第一家通过英国GMP认证的中国抗癌针剂生产企业，2015年7月成为中国第一家取得欧盟药品放行资质的企业，公司生产的抗癌针剂已经在700多家欧盟顶级医院使用。百年老字号梓潼官药业成功上市。基元生物成功创建基因检测中心。

现代服务业以电子商务、现代物流为重点。引进了苏宁云商集团、红星美凯龙、果岭云仓等一大批知名企业。与IBM和联通公司合作建设智慧园区，内江电商基地、电商集聚区累计入驻企业61户，国际家居商贸城投入运营，川南汽贸城、智慧园区等项目加快推进，四川汇富、四川汇丰等总部经济、金融保险企业挂牌营业。

开发区现有企业1353家，包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家；中华老字号品牌1个；省著名商标和名牌产品10个，市知名商标9个；院士工作站3户；四川名牌产品企业6家。

开发区发展定位为转型发展先行区、高端产业聚集区、产城融合示范区、创新创业试验区、辐射引领核心区。始终坚持扩大总量，优化结构，集聚发展，外向拓展，提升层次，努力发展一批产业规模大、创新能力强、国内一流、具有较强国际竞争力的特色产业集群，通过重点建设机械汽配、电子信息、生物医药等产业，培育一批重点工业企

业，发展优势产业，打造特色产业基地，努力建成西部地区极具活力和竞争力的国家级经济技术开发区。

### （三）个别因素

宗地对象位于内江经济技术开发区范围内，其东南临内江鹏翔现有厂区，东北临其他用地，西南临汉祥路，西北临安吉街。临近内威荣高速、成渝高速、内宜高速、遂内高速等出入口，距成都市约两小时车程，距重庆市约三个小时车程，距内江火车站仅3千米。附近有“城西工业园”公交站，有111、209、216、219等公交经停，距中心城区约5千米；内江经济技术开发区为国家级开发区，开发区现有企业1353家，包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家，中华老字号品牌1个、省著名商标和名牌产品10个、市知名商标9个、院士工作站3户、四川名牌产品企业6家，工业氛围较好。

在评估基准日，评估对象基础设施开发程度为宗地红线外“六通”（道路通、上水通、下水通、电力通、天然气通、通讯通，场地平整），宗地地势平坦，形状规则，界址清晰，厂区地块总面积197,102.40平方米，本次评估面积69,555.70平方米。

## III、土地评估原则

本次评估过程中，遵循的主要原则有：

### 1、合法原则

合法原则是指土地使用权价格评估必须以评估对象的合法利用为前提。由于我国土地所有制特性，土地流通过程是土地使用权的流转，土地使用权的取得、使用年限、利用方式、利用规划等方面有严格控制，所以在进行土地使用权价格评估时，必须确保评估对象来源合法、利用合法。同时，土地评估还要遵循相关法律法规的规定。

### 2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的土地价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的宗地之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

### 3、协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，若土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，因此，在土地评估时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### 4、最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。报酬递增、递减原则经济学中的边际效益递减原则，是指增加各生产要素的单位投入量时，纯收益随之增加；但达到某一数值后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。土地投资同样遵循这一原则。利用这一原则，就可找出土地的边际使用点，即最有效使用点。此次待估宗地为工业用地，在评估中就应充分考虑工业用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学的土地价格。

#### 5、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

#### 6、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### IV、评估依据

#### （一）法律、法规、政策文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日国务院令第62号公布，自2007年10月1日起



施行)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，2014年7月29日修订）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格（1995）1628号）；

7、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007年9月28日中华人民共和国国土资源部部令第39号）；

8、国务院关于促进节约集约用地的通知（国发（2008）3号，2008年1月3日）。

## （二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

5、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）。

## （三）其它资料

1、被评估单位提供的资料：

（1）《国有土地使用权证》；

（2）规划附图等。

2、取价及参考资料

（1）评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料；

（2）评估对象所在地城市规划资料；

（3）评估对象所在地城市基础设施基本情况资料；

（4）评估对象所在地土地开发费等方面的资料；

（5）评估对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料；

（6）内江市土地交易案例及其他资料。

3、评估人员实际勘察、调查所获得的资料

(1) 评估人员现场踏勘和调查的有关评估对象权属、区域因素、个别因素等方面的资料；

(2) 绘制评估对象位置图；

(3) 评估人员现场拍摄的有关评估对象土地利用、建筑物状况等方面的照片；

(4) 评估人员现场勘察、调查、收集的其他相关资料。

## V、地价定义

根据土地估价的技术规程和项目的具体要求，此次评估对象在评估基准日，土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯）、宗地内场地平整；土地用途为工业，土地使用权类型为出让，厂区地块总面积197,102.40平方米，本次评估面积69,555.70平方米，容积率 $\leq 1.0$ ，截止评估基准日，剩余土地使用年限43.90年。未考虑评估对象可能存在的抵押、担保等影响其价值的因素限制、在现状利用条件下于评估基准日的土地使用权市场价值。

## VI、评估方法与评估过程

### （一）评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象土地的特点及开发项目自身的实际情况，选取市场比较法作为本次评估的基本方法。主要出于以下考虑：

1、评估对象土地位于四川省内江市经开区汉渝大道西北侧，用途为工业用地，周边类似土地市场交易较活跃，并有较多的交易案例，故选取市场比较法求取评估对象土地的价值。

2、评估对象土地用途为工业用地，为厂区内剩余未开发空地，周边类型土地租赁市场较淡，基本无相关租赁案例可比较，且长久用于出租的国有用地并非效益最优化，价值无法完全体现，运用收益法还原法难以准确计算其土地使用权价值。因此，不适宜采用收益法。

3、评估对象后续开发计划尚不确定，建设过程中的不确定因素较多，对未来房地产市场变化准确把握有较大的难度，因此，对客观反映评估对象在房地产二级市场的投资成本和盈亏状况有较大的局限性，不适用于假设开发法。

4、评估对象为早期取得的土地，内江市近年来未公布征地标准，从前几年公布的征地补偿方案来看，各项土地费用依据均为待征宗地的实际情况，无统一标准，故难以精确的测算，故难以采用成本逼近法计算其土地使用权价值。

5、内江市2017年12月28日公布了新的基准地价成果，基准地价股份日期为2017年1月1日，与本次评估基准日相距1.75年，评估对象位于基准地价工业I级范围内，基准地价为240元/平方米，16万元/亩，可采用基准地价系数修正法。

## （二）评估过程

### 1、选用市场比较法测算土地价格

市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。

市场比较法计算公式为： $PD=PB \times A \times B \times D \times E \times K$

式中：PD——待估房地产比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比案例区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比案例个别因素条件指数}}$$

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

式中：

r-土地还原率；

n-待估宗地土地使用年限；

m-比较实例土地使用年限；

运用市场比较法估价一般应按下列步骤进行：

搜集交易实例；

选取可比实例；

建立价格可比基础；

进行交易情况修正；

进行交易日期修正；

进行区域因素修正；

进行个别因素修正；

求出比准价格。

(1) 比较实例的选择

选择比较交易案例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- A、与待估宗地的用途相同
- B、与待估宗地的交易类型相同
- C、交易案例必需属于正常交易
- D、与待估宗地所处的区域及个别条件相近
- E、与待估宗地的评估期日接近或可进行比较修正
- F、统一价格基础

根据委估地块情况和评估人员调查的资料，本次评估选择了与评估对象条件相类似的三个实例作为比较案例,其基本情况介绍如下：

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
地块位置	内江经开区汉兴路北侧、安吉街东侧 G-2-3-4 地块	内江经开区汉祥路南侧 G-2-3-6 地块	内江经开区汉阳路南侧 G-2-2-7 地块
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
日期	2018/2/14	2018/4/24	2018/4/24
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地面积（平方米）	125912.4	39753.72	13335.53
地面单价（元/平方米）	168	168	168
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
剩余土地使用年限	50 年	50 年	50 年
容积率	$1 \leq R$	$1 \leq R$	$1 \leq R$
竞得人	内江鑫隆国有资产经营有限责任公司	四川万润铝模有限公司	四川祥和茂制衣有限公司



评估对象与比较案例位置对比示意图

## (2) 因素选择

根据评估对象的用途及所处区域的地价影响因素，影响评估对象价格的主要因素有：

- ①交易时间：确定地价指数；
- ②交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- ③区域因素：主要有对外交通便利度、基础设施设施状况、公用配套设施状况、能源原材料设施保障度、交通便捷度、产业聚集度、环境状况等；
- ④个别因素：主要指宗地形状、临路状况、容积率、宗地面积、工程地质条件、相邻土地利用状况、规划限制条件等。

比较因素说明表

评估对象		评估对象	内江经开区汉兴路北侧、安吉街东侧G-2-3-4地块	内江经开区汉祥路南侧G-2-3-6地块	内江经开区汉阳路南侧G-2-2-7地块
比较因素	内容				
交易价格（地面地价）		——	168	168	168
物业位置		内江经济技术开发区	内江经济技术开发区	内江经济技术开发区	内江经济技术开发区
物业用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况		——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易时间		——	2018/2/14	2018/4/24	2018/4/24
他项权利		无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
区域因素	交通便捷度	附近有“城西工业园”公交站，有202路等公交线路经停，交通便捷度一般	附近有“城西工业园”公交站，有202路等公交线路经停，交通便捷度一般	附近有“城西工业园”公交站，有202路等公交线路经停，交通便捷度一般	附近有“城西工业园”公交站，有202路等公交线路经停，交通便捷度一般
	对外交通便利度	临主干道，距汉渝大道约500米、内威荣高速、遂内高速出入口约2公里，道路通达度较高	临支路，距汉渝大道约500米、内威荣高速、遂内高速出入口约2公里，道路通达度较高	临支路，距汉渝大道约500米、内威荣高速、遂内高速出入口约2公里，道路通达度较高	临支路，距汉渝大道约500米、内威荣高速、遂内高速出入口约2公里，道路通达度较高
	基础设施配套状况	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善	能源设施、排水设施、邮电通信设施等城市基础设施较完善
	公用配套设施状况	周边以工业厂区为主，公共配套完善程度一般	周边以工业厂区为主，公共配套完善程度一般	周边以工业厂区为主，公共配套完善程度一般	周边以工业厂区为主，公共配套完善程度一般
	能源、原材料保障度	较高	较高	较高	较高
	环境状况	较好	较好	较好	较好
	产业聚集度	周边有四川恒思新材料科技有限公司、四川金田光电电缆有限公司、内江鑫发石油机械有限责任公司、四川世光汽车零部件有限公司等等，工业聚集度较高	周边有四川恒思新材料科技有限公司、四川金田光电电缆有限公司、内江鑫发石油机械有限责任公司、四川世光汽车零部件有限公司等等，工业聚集度较高	周边有四川恒思新材料科技有限公司、四川金田光电电缆有限公司、内江鑫发石油机械有限责任公司、四川世光汽车零部件有限公司等等，工业聚集度较高	周边有四川恒思新材料科技有限公司、四川金田光电电缆有限公司、内江鑫发石油机械有限责任公司、四川世光汽车零部件有限公司等等，工业聚集度较高
个别因素	宗地形状	矩形，规则	矩形，规则	矩形，规则	矩形，规则
	宗地内外土地开发程度	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平	宗地外六通，宗地内场平
	临路状况	两面临路	两面临路	一面临路	一面临路
	容积率	$1 \leq R$	$1 \leq R$	$1 \leq R$	$1 \leq R$
	宗地面积	69555.7m <sup>2</sup> ，面积较大开发便利度较好	125912.4m <sup>2</sup> ，面积相对大开发便利度较差	39753.72m <sup>2</sup> ，面积相对适中开发便利度较好	13335.53m <sup>2</sup> ，面积较小开发便利度较好
	工程地质条件	一般	一般	一般	一般
	相邻土地利用状况	已开发	部分已开发	部分已开发	部分已开发
规划限制条件	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	

### (3) 建立比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①待估宗地与三个实例的土地用途、交易情况，价格类型等条件均一致，故对上述这些影响地价的因素均不作修正。

## ②地价指数

根据中国城市地价动态监测网站发布“西南地区”工业用地地价增长率，情况如下表：

时间	2018年第1季度	2018年第2季度	2018年第3季度
增长率	0.33%	0.2%	0.42%

则：交易案例一交易时间为2018年第1季度中，则期日修正系数为： $1 \div (1+0.33\% \div 2) \div (1+0.2\%) \div (1+0.42\%) = 99$ ；案例二、三交易时间为2018年第2季度中，则期日修正系数为： $1 \div (1+0.2\% \div 2) \div (1+0.42\%) = 99$ 。

注：因中国城市地价动态监测网站未发布四川省及内江市的地价增长率，因此本次评估采用所在西南地区地价增长率测算。

③他项权利：待估宗地未设定他项权利，比较案例宗地均为首次出让，无他项权利限制，故他项权利因素不作修正。

## ④区域及个别因素修正系数

### I. 区域因素：

a、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；

b、对外交通便利度：分为便利、较便利、一般、较不便利、不便利五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3；

c、基础设施配套状况：分为完善、较完善、一般、稍差、差五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；

d、公用配套设施状况：分为完善、较完善、一般、稍差、差五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；

e、能源、原材料设施保障度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；

f、环境状况：分为良好、一般、较差三个档次，以待估宗地环境为100，每上升或下降，指数增加或减少2；

g、产业聚集程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2。

## II. 个别因素:

a、宗地形状：分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2；

b、土地开发程度：宗地外分为三通一平、四通一平、五通一平、六通一平、七通一平，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降1-3，宗地内根据实际工程量修正；

c、临路状况：分为好、较好、一般、较差四个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降5；临路状况需考虑所临道路的级别；

d、容积率：待估宗地容积率 $\leq 1.0$ ，考虑到当地政府鼓励工业用地提高利用率，对容积率限制不大，故不对容积率进行修正；

e、宗地面积：分为开发便利度高、开发便利度较高、开发便利度一般，开发便利度较低、开发便利度低五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降2-3；

f、地质条件：分为有好、较好、一般、较差、差五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3；

g、相邻土地利用状况：分为已开发、部分开发、未开发三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降3；

h、规划条件限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降5。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：



比较因素条件指数表

比较因素		评估对象 内容	评估对象	内江经开区汉	内江经开区汉	内江经开区汉
				兴路北侧、安 吉街东侧G-2- 3-4地块	祥路南侧G-2- 3-6地块	阳路南侧G-2- 2-7地块
交易价格			---	168	168	168
物业位置			100	100	100	100
物业用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易时间			100	99	99	99
他项权利			100	100	100	100
区域因素	交通便捷度		100	100	100	100
	对外交通便利度		100	95	95	95
	基础设施配套状况		100	100	100	100
	公用配套设施状况		100	100	100	100
	能源、原材料保障度		100	100	100	100
	环境状况		100	100	100	100
	产业聚集度		100	100	100	100
个别因素	宗地形状		100	100	100	100
	宗地内外土地开发程度		100	100	100	100
	临路状况		100	100	95	95
	容积率		100	100	100	100
	宗地面积		100	96	102	100
	工程地质条件		100	100	100	100
	相邻土地利用状况		100	97	97	97
	规划限制条件		100	100	100	100

## (4) 因素比较修正系数表

在因素条件指数表的基础上。进行比较案例交易时间、交易情况、土地用途、区域因素和个别因素等修正，即将评估对象的因素条件与比较案例的因素条件进行比较，得到各区域修正系数，并得出比准价格。如下表：

因素比较修正系数表

比较因素		评估对象		
		内江经开区汉兴路北侧、安吉街东侧G-2-3-4地块	内江经开区汉祥路南侧G-2-3-6地块	内江经开区汉阳路南侧G-2-2-7地块
交易价格		168	168	168
物业位置		100 / 100	100 / 100	100 / 100
物业用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易时间		100 / 99	100 / 99	100 / 99
他项权利		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外交通便利度	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	基础设施配套状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公用配套设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	能源、原材料保障度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	产业聚集度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素	宗地形状	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地内外土地开发程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	临路状况	100 / 100	100 / 95	100 / 95
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	宗地面积	100 / 96	100 / 102	100 / 100
	工程地质条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	相邻土地利用状况	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	规划限制条件	100 / 100	100 / 100	100 / 100
综合修正系数		1.1418	1.1312	1.1538
比准价格（元/平方米）		192	190	194

## (5) 土地剩余使用年限修正

土地使用年限修正指数公式为：

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

式中：

K——使用年限修正系数

r——土地还原率6.00%[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率1.50%，再加上一定的风险因素调整值，按6.00%计]

n——待估宗地土地使用年限

m——比较实例土地使用年限

	剩余土地使用年限	资本化率	年限修正系数
评估对象	43.90	6%	
案例一	50	6%	0.9755
案例二	50	6%	0.9755
案例三	50	6%	0.9755

则：

比较物名称	剩余使用年限	年限修正系数	交易价格	修正价格
比较案例 1	50	0.9755	192	187
比较案例 2	50	0.9755	190	185
比较案例 3	50	0.9755	194	189

#### (6) 确定评估对象比准价格

根据评估对象的宗地条件，经过与选取的三个交易案例的比较，并进行交易时间、交易情况、区域因素、个别因素比较因素的修正、年期修正后得到市场比较法的试算价格，经评估人员的具体分析，三个实例修正后得到的结果水平接近，根据《城镇土地估价规程》规定，选用案例一、二、三的算术平均值作为市场比较法的比准价格，即：

$$\begin{aligned} \text{则：比准价格} &= (187+185+189) \div 3 \\ &= 187 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

本次部分评估的土地使用权面积为69,555.70平方米，则：

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{地面单价} \times \text{土地面积} \\ &= 187 \times 69,555.70 = 13,006,916.00 \text{（元，取整至个位）} \end{aligned}$$

#### 2、选用基准地价系数修正法测算土地价格

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待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，并对照修正系数表选取相应修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式为：

$$\text{土地评估价值} = (\text{土地级别地价} \times \text{容积率因素修正} \times \text{个别因素修正} \pm \text{开发程度修正}) \times \text{期日修正} \times \text{使用年期修正} \times \text{用地类型修正}$$

根据内江市现行基准地价标准，基准地价内涵如下：1、估价基准日：2017年1月1日；2、土地年期：商业用地40年，住宅用地70年，工业用地50年；3、容积率：商服用地2.0，住宅用地2.0，工业用地1.0；4、开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、

电、讯、气、路），宗地内“场平”；5、权利状况：无他项权利条件下的土地使用权出让区域平均价格。

(1) 评估对象位于经开区汉渝大道西北侧，土地开发程度为“六通一平”，工业用地，经查阅《内江市城区工业用地土地级别与基准地价图》，评估对象所在的区域为I级土地，基准地价为240元/m<sup>2</sup>。

委估土地使用年限为43.90年，价格单位为元/平方米，币种为人民币；土地开发程度六通一平：给水、排水、供电、通讯、通气、通路、土地平整。

### (2) 容积率修正

考虑到当地鼓励工业用地集约发展以及对工业用地增加容积率不加收出让金的客观实际，此次工业用地不作容积率修正。

### (3) 其他个别因素修正

其他个别因素条件表如下：

区位因素		优劣程度				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件状况	交通路线密集	交通路线较多	交通路线一般	交通路线较少	交通路线匮乏
	基本设施条件	完善区	较好区	一般区	不完善区	未覆盖区
	未来土地利用类型	工业用地	行政事业用地	居住用地	旅游园林用地	商业用地
个别因素	道路通达度	快速路	主干道	次干道	支路	乡道
	距汽车货运站的距离(m)	<1000	1000-2000	2000-4000	4000-5000	≥5000
	宗地面积(亩)	≥10	10-6	6-4	4-2.5	<2.5
	宗地形状	形状规整，有利于工业布置	当前形状较有利于工业布置	对工业布置无影响	形状不良，对工业布置有一定影响	形状不良，对工业布置有严重影响
	宗地地形	平坦，起伏<0.5m	平坦，起伏0.5-1.0m	有一定起伏，起伏1.0-3.0m	有一定起伏，起伏3.0-5.0m	起伏大，起伏≥5.0m

个别因素修正系数表：

区位因素		优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	交通条件状况		0.031394	0.015697	0	0.020031	0.040062
	基本设施条件		0.021405	0.010703	0	0.013658	0.027315
	未来土地利用类型		0.018551	0.009276	0	0.011837	0.023673
个别因素	道路通达度		0.019978	0.009989	0	0.012747	0.025494
	距汽车货运站的距离 (m)		0.01427	0.007135	0	0.009105	0.01821
	宗地面积 (亩)		0.012843	0.006422	0	0.008195	0.016389
	宗地形状		0.012843	0.006422	0	0.008195	0.016389
	宗地地形		0.011416	0.005708	0	0.007284	0.014568
修正幅度			0.1427	0.0071352	0	0.091052	0.1821

个别因素修正值如下表：

区位因素		优劣程度	条件说明	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	交通条件状况		交通路线一般	一般	0
	基本设施条件		较好区	较好区	0.010703
	未来土地利用类型		工业用地	优	0.018551
个别因素	道路通达度		次干道	一般	0
	距汽车货运站的距离 (m)		2000—4000	一般	0
	宗地面积 (亩)		>10	优	0.012843
	宗地形状		形状规整, 有利于工业布置	优	0.012843
	宗地地形		平坦, 起伏0.5-1.0m	较优	0.0071352

经计算, 估价对象个别因素修正取值为1.0620752。

#### (4) 土地开发程度修正

本次内江市工业用地基准地价设定的开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、电、讯、气、路，宗地红线内土地平整），当待估宗地的土地开发程度为“六通一平”（通上水、通下水、电、讯、气、路，宗地红线内土地平整），故不进行土地开发程度修正。

#### (5) 期日修正

待估宗地的价值时点与基准地价设定的基准日期如不一致时, 需根据政府发布的地价指数或市场状况进行期日修正。

根据中国城市地价动态监测网站发布“西南地区”工业用地地价增长率，情况如下表：

根据中国城市地价动态监测网站发布“西南地区”工业用地地价增长率，情况如下表：

时间	2016年 第4季度	2017年 第1季度	2017年 第2季度	2017年 第3季度	2017年 第4季度	2018年 第1季度	2018年 第2季度	2018年 第3季度
增长率	0.21%	0.45%	0.32%	0.23%	0.43%	0.33%	0.2%	0.42%

则：期日修正系数为： $(1+0.45\%) \times (1+0.32\%) \times (1+0.23\%) \times (1+0.43\%) \times (1+0.33\%) \times (1+0.2\%) \times (1+0.42\%) = 102.40$ 。

注：因中国城市地价动态监测网站未发布四川省及内江市的地价增长率，因此本次评估采用所在西南地区地价增长率测算。

#### (6) 使用年期修正

土地使用年限修正指数公式为：

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

式中：K——使用年期修正系数

r——土地还原率6%[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率1.5%，再加上一定的风险因素调整值，按6%计]

n——待估宗地土地使用年限

m——比较实例土地使用年限

至评估基准日，估价对象剩余使用年限为43.90年，故年限修正值为0.9755。

(7) 本次评估宗地用地类型与基准地价设定用地类型一致，故不对用地类型进行修正。

#### (8) 估价对象土地价格

将以上各修正系数代入公式，则：

委估用地地面单价 = (土地级别地价 × 容积率因素修正 × 个别因素修正 ± 开发程度修正) × 期日修正 × 使用年期修正 × 用地类型修正

$$= (240 \times 1.00 \times 1.062 + 0) \times 1.0144 \times 0.9755 \times 1.00$$

$$= 255 (\text{元}/\text{m}^2, \text{取整})$$

#### (三) 地价结果确定

评估人员本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象价格的因素，并运用科学的

评估方法对评估对象进行评估。采用市场比较法得出的评估结果为地面单价187元/平方米;采用基准地价系数修正法得出的评估结果为地面单价255元/平方米。

上述两种方法计算出的评估结果差异较大,在确定最终地价结果时,我们有以下考虑:

(1) 市场比较法是将可比案例通过修正得出地价,能较客观反映评估对象的市场价值,与本次评估对象同处一个经济开发区近期有多宗成交记录,相似度较高,可比性较高,市场比较法可信性较高。

(2) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数进行修正,进而是求取待估宗地在评估期日价格的方法。据评估人员了解,内陆很多城市经济开发区为招商引资,吸引企业落户,工业用地出让价格往往较低,甚至可以达到基准地价的70%进行出让,部分地区还有出让金返还政策,从而导致土地市场交易价格往往低于基准地价。故基准地价评估结果比市场法评估结果可信度低。

综合以上考虑,采用市场比较法结果为本次土地使用权评估结果,则土地评估单价为187元/平方米,总地价为13,006,916.00元,取整至个位。

#### ● 无形资产-其他无形资产

其他无形资产账面原值为25,000.00元,账面净值12,291.87元,主要为外购的浪潮财务软件。

本次评估人员查阅了相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查询了原始凭证。经核查表明账、表金额相符,以基准日尚可使用日期的摊余成本确定评估值。

无形资产-其他外购软件资产评估值为12,291.87元。

## 六、负债评估技术说明

### (一) 评估范围

负债主要包括:应交税费、其他应付款以及递延所得税负债等。

上述负债在评估基准日账面值如下所示

金额单位:人民币元

科目余额表	账面价值
-------	------

科目余额表	账面价值
应交税费	589,644.01
其他应付款	341,421,110.75
流动负债合计	342,010,754.76
递延所得税负债	6,904,990.58
非流动负债合计	6,904,990.58
负债合计	348,915,745.34

## (二) 负债各科目核实、评估的方法和结果

### 1、应交税费

应交税费账面值 589,644.01 元，主要为应缴的土地使用税、房产税、城市维护建设税等。评估人员查阅了应交税费明细账，抽查企业的完税凭证、纳税申报表等资料，核实无误后以账面值作为评估值。

应交税费评估值为 589,644.01 元。

### 2、其他应付款

其他应付款账面值 341,421,110.75 元，主要为应付天津浩众汽车贸易服务有限公司、天津市高德汽车贸易有限公司、天津浩物丰田汽车销售服务有限公司、天津市机动车拍卖中心有限公司等关联方往来款。

评估人员通过查阅抽查凭证、有关单据、协议或合同等检查程序，并对部分项目发函询证，经核实，申报评估明细表各项内容均准确无误，未发现有无需支付的款项，无调整事项，故以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，其他应付款评估值为 341,421,110.75 元。

### 3、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 6,904,990.58 元，核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产与负债的账面价值与其计税基础产生的差异，包括投资性房地产公允价值变动涉及的递延所得税负债。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解差异产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时对产生暂时性差异的科目对应的资产进行评估，造成税法与评估计税基础不一致，评估计算确认递延所得税负债。

经评估，递延所得税负债评估值为 6,904,990.58 元。

## (三) 负债评估结果

金额单位：人民币元



科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应交税费	589,644.01	589,644.01	-	-
其他应付款	341,421,110.75	341,421,110.75	-	-
流动负债合计	342,010,754.76	342,010,754.76	-	-
递延所得税负债	6,904,990.58	6,904,990.58	-	-
非流动负债合计	6,904,990.58	6,904,990.58	-	-
负债合计	348,915,745.34	348,915,745.34	-	-

## 第五部分 收益法评估技术说明

### 一、 评估对象

评估对象为基于特定假设基础的内江鹏翔股东全部权益价值。

### 二、 收益法的应用

#### （一）收益法适用分析

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

企业价值评估中的收益法，是以被评估单位未来若干年度内的现金流量作为基础，采用适当折现率进行折现，加总计算得出企业价值。

收益现值法适用前提条件为：1、委估资产必须是经营性资产，具有持续获利的能力；2、委估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项或整体资产；3、产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量；4、收益年限可以预测。

根据对内江鹏翔历史沿革、所处行业、资产结构、盈利水平、各类产品市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的内江鹏翔整体资产具有以下特征：**A.**被评估企业资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。**B.**收购天津浩众等17家公司后的被评估企业整体经营稳定，发展趋势良好，企业资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。**C.**被评估企业资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。因此具备采用收益法对其股东权益进行评估的条件。

#### （二）基本评估思路

根据评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的公司财务报表为基础估算其股东全部权益价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

本次评估的具体思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的超量货币资金，关联方往来款等资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到被评估单位的股东全部权益价值。

4、经扣减基准日的少数股东权益价值后，得到被评估单位归属于母公司的股东全部权益价值。

### （三）评估模型

归属于母公司的股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值-少数股东权益价值

企业整体价值=企业现金流评估值+溢余资产+非经营性资产-溢余负债-非经营性负债

#### 1、收益法（企业现金流评估值）采用的计算模型

收益途径采用合并口径企业自由现金流折现方法(DCF)，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资金成本模型（WACC）计算折现率，采用合并口径是由于内江鹏翔作为受让 17 家公司股权的持股平台公司，未来主要收益均来源于 17 家子公司，因此采用合并口径进行收益法评估。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + a / r(1+r)^t$$

式中：

V——企业现金流评估值

$a_i$ ——未来第*i*年的年经营自由现金流量

a——在未来t年以后每年年金经营自由现金流量

r——为加权平均资金成本

t——年预期收益有变化的年限

i——年份

## 2、应用收益法时的主要参数选取

### (1) 被评估企业权益的预期收益及实现收益的时点

预期收益采用企业自由现金流量口径预测，具体预测公式为：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧与摊销-资本性支出-营运资金追加额

=营业收入-营业成本-税金及附加-期间费用（管理费用、营业费用、财务费用）-所得税+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

实现收益的时点按年中折算。

### (2) 被评估企业的预期收益的持续时间

国家有关法律法规未对企业的经营期限有所限制，评估人员认为在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，被评估企业预期收益按永续经营计算。其中，第一阶段为 2018 年四季度至 2023 年，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2024 年起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

### (3) 被评估企业的预期收益的折现率

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = E / (D + E) K_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

其中：K<sub>e</sub>：权益资本成本；

K<sub>d</sub>：债务资本成本；

E：被评估单位的目标权益资本的市场价值；

D：被评估单位的目标债务资本的市场价值；

T：为企业所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定被评估单位普通权益资本成本 K<sub>e</sub>，计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_u - R_f) + a$$

式中： $K_e$ ——权益资本成本；  
 $R_f$ ——无风险报酬率；  
 $\beta$ ——被评估单位企业风险系数；  
 $R_u$ ——市场报酬率；  
 $a$ ——企业个别风险调整系数。

债务资本成本 $K_d$ 的确定

$K_d$ ：采用被评估单位评估基准日的有息负债的综合利率作为债务资本成本 $K_d$ ；

### 3、少数股东权益评估值的确定

通过对涉及少数股东权益的子公司采用收益法进行评估，然后根据持股比例，计算确定少数股东权益评估值。收益法评估过程与内江鹏翔评估过程一致。

### 4、有息负债、溢余资产、非经营性资产评估值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。本次评估涉及的溢余资产为溢余货币资金，根据核实后账面值确定评估值。

非经营性资产（负债）是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产（负债），第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。本次评估涉及的非经营性资产（负债）包括其他应收（应付）款、投资性房地产、无形资产-土地使用权、递延所得税资产、部分应付账款、递延所得税负债、预计负债等科目中与正常经营无关的资产（负债）。

本次评估采用资产基础法的评估结果，相关评估方法详见“资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用”。

## 三、收益预测的基本假设

收益预测时遵循的假设条件如下：

### （一）基本假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位

是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、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；

4、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产，均为在用续用状态。

## （二）一般假设

1、假设评估对象在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营。

2、假设被评估企业及其他相关当事方提供的有关评估资料真实、完整、合法、有效。

3、假设影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

4、假设银行利率、汇率、税收政策等评估基准日后不发生重大变化。

5、假设宏观经济形势不会出现重大变化，企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大影响。

6、假设被评估企业的会计政策和核算方法无重大变化。

7、假设企业管理团队尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划持续经营，且在现有管理方式和水平的基础上，与目前保持一致。

8、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

## （三）具体假设

1、本次评估是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。

2、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策无重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3、评估对象所在的行业保持稳定发展态势，在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策与现时无重大变化。

4、假设企业完全遵守所有有关的法律法规进行合法经营。

5、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

6、鉴于企业的流动资金在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入。

7、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近的状态持续，而不发生较大变化。

9、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近年的变化趋势持续。

10、假设被评估单位汽车品牌授权到期后续期不存在障碍。

11、假设被评估单位基准日取得的相关经营资质到期后续期不存在障碍。

12、假设被评估单位基准日已租赁的土地和房屋到期后续期不存在障碍。

13、内江鹏翔下属子公司租赁的土地或房屋建筑物存在用地性质、用途等瑕疵，部分土地及房屋建筑物未取得房屋所有权证，假设未来经营不受上述瑕疵的影响。

14、假设评估对象所涉及房地产等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

15、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。

#### （四）评估限制条件

1、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

2、我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3、评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定这些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，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。

#### 四、资产核实与尽职调查情况说明

##### (一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点，评估机构确定了资产核实的主要内容是被评估单位资产及负债的存在与真实性，具体以被评估单位提供的基准日经审计的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

- 1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2、被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3、被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；
- 4、被评估单位执行的税率税费及纳税情况；
- 5、被评估单位的应收应付账款情况；
- 6、被评估单位的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；
- 7、被评估单位的市场地位及主要经营资质情况；
- 8、最近几年的关联交易情况；
- 9、被评估单位主营产品品种、资金周转情况、历史经营业绩和融资能力等情况；
- 10、最近主营业务成本，主要成本构成项目和设备折旧摊销、人员工资福利费用等情况；
- 11、最近主营业务收入，主要产品的价格、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；
- 12、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- 13、主要竞争者的简况，包括所经营产品的种类、价格及市场占有率等；



14、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

15、预计的新增投资计划、项目的可行性研究以及批复或实施情况；

16、近年的资产负债表、利润表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

17、与本次评估有关的其他情况。

## （二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

## （三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估单位的经营性资产的现状及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营产品的购销量、售价和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

## （四）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对被评估单位在评估基准日2018年9月30日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

### 1、主要资产负债状况

截止2018年9月30日，根据审计后的模拟合并资产负债表，被评估单位账面资产总额2,059,462,086.92元，其中流动资产1,738,199,084.81元，非流动资产321,263,002.11元；负债合计1,219,387,778.63元；股东权益合计840,074,308.29元，其中归属于母公司股东权益合计834,451,553.58元，少数股东权益合计5,622,754.71元。

### 被评估单位模拟资产负债表（合并口径）

金额：人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
货币资金	161,496,902.10	399,244,437.00	845,798,943.26
应收票据及应收账款	75,663,789.01	55,583,429.58	36,609,984.22

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年9月30日
预付款项	272,264,701.70	390,522,751.23	455,220,088.44
其他应收款	170,530,898.26	394,640,905.47	44,074,848.31
存货	347,059,896.95	312,408,560.30	324,340,214.11
其他流动资产	22,718,561.95	21,324,343.16	32,155,006.47
<b>流动资产合计</b>	<b>1,049,734,749.97</b>	<b>1,573,724,426.74</b>	<b>1,738,199,084.81</b>
投资性房地产	251,086,220.00	252,585,360.00	252,585,360.00
固定资产	31,314,934.12	30,050,229.76	29,350,138.46
在建工程			174,700.00
无形资产	11,653,812.33	11,292,660.76	11,030,070.29
长期待摊费用	23,849,324.15	25,221,035.37	23,163,181.54
递延所得税资产	3,136,211.35	3,223,111.40	4,959,551.82
其他非流动资产		1,186,132.00	
<b>非流动资产合计</b>	<b>321,040,501.95</b>	<b>323,558,529.29</b>	<b>321,263,002.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,370,775,251.92</b>	<b>1,897,282,956.03</b>	<b>2,059,462,086.92</b>
短期借款	171,205,800.00	189,322,200.00	447,190,816.00
应付票据及应付账款	611,636,975.99	750,196,054.19	623,549,645.16
预收账款	53,969,893.84	60,592,979.71	35,013,748.40
应付职工薪酬	38,009,330.93	15,852,859.66	11,274,575.66
应交税费	21,982,885.81	18,927,359.16	8,410,877.84
其他应付款	93,423,330.53	51,012,638.10	86,488,562.09
一年内到期的非流动负债	1,192,555.22	895,333.00	316,249.63
<b>流动负债合计</b>	<b>991,420,772.32</b>	<b>1,086,799,423.82</b>	<b>1,212,244,474.78</b>
长期应付款	732,103.29	226,182.48	238,313.27
预计负债		1,448,624.43	
递延所得税负债	4,443,598.58	6,010,730.44	6,904,990.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,175,701.87</b>	<b>7,685,537.35</b>	<b>7,143,303.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>996,596,474.19</b>	<b>1,094,484,961.17</b>	<b>1,219,387,778.63</b>
归属于母公司净资产	371,526,844.29	798,790,496.91	834,451,553.58
少数股东权益	2,651,933.44	4,007,497.95	5,622,754.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>374,178,777.73</b>	<b>802,797,994.86</b>	<b>840,074,308.29</b>

## 2、溢余或非经营性资产或负债情况

### 1) 溢余资金

溢余资金=评估基准日货币资金-经营所需资金

=评估基准日货币资金-最低货币保有量-受限资金（保证金）

最低货币保有量=付现成本/营运资金周转次数

①流动资金周转次数测算：

根据被评估单位模拟财务报表，被评估单位2015年-2018年9月的流动资金如下：

单位：万元

项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2018-9-30
货币资金-总金额	22,672.06	16,149.69	39,924.44	84,579.89
加：其他流动资产-POS 机未达账	319.98	537.18	378.11	497.48
现金总金额	22,992.04	16,686.87	40,302.55	85,077.37
减：货币资金-受限货币资金	18,635.62	12,398.15	24,642.06	31,175.56
流动资金金额	4,356.42	4,288.71	15,660.50	53,901.82

近三年一期的流动资金周转次数如下：

行次	项目/年度	历史数据			
		2015 年	2016 年	2017 年度	2018 年 1-9 月
1	一、营业收入	292,245.45	406,146.93	419,316.91	282,511.00
2	减：主营业务成本	268,211.98	374,640.34	386,948.01	258,869.63
3	减：营业税金及附加	1,000.60	983.45	831.87	565.51
4	减：销售费用	6,003.12	7,012.42	7,623.87	5,184.44
5	减：管理费用	13,339.78	14,094.14	13,164.12	9,907.40
6	减：财务费用(扣除借款利息支出)	421.85	1,226.42	1,195.75	-36.35
7	减：所得税费用	1,405.89	2,409.81	2,340.64	1,737.77
8	加：折旧与摊销	2,795.50	2,471.05	1,906.22	1,548.90
9	付现成本	287,587.71	397,895.53	410,198.04	274,679.49
10	流动资金	4,356.42	4,288.71	15,660.50	53,901.82
11	流动资金周转次数	66.01	92.78	26.19	5.10

从上述三年一期流动资金余额看，2015年、2016年随着销售规模的快速增长，流动资金余额基本保持稳定，2017年较2016年有较大幅度的增长；从周转次数看，2016年较2015年有较大幅度的增长，而2017年、2018年1-9月下降至26.16次及5.10次，主要是由于2017年、2018年收回关联方往来资金，导致银行存款增加，流动资金余额较大所致。

由于被评估单位2016年、2017年以及2018年1-9月经营稳定，根据2015年、2016年的经营情况与流动资金对应关系，判断2018年9月30日存在溢余现金。

经综合分析，由于2018年与2017年、2016年的经营情况、付现成本较为接近，2016年的经营性流动资金周转次数较为客观，故本次评估采用2016年的流动资金周转次数作为测算未来最低货币资金（流动资金）保有量的比率。

## ②最低货币保有量测算过程

项目名称	说明	金额（万元）
------	----	--------

项目名称	说明	金额(万元)
评估基准日拥有的现金总金额(包含在其他流动资产核算的POS未达账)	账面值	85,077.37
流动资金周转次数	见上述测算	69.58
其中: 营业成本	合并利润表	258,869.63
营业税金及附加	合并利润表	565.51
销售费用	合并利润表	5,184.44
管理费用	合并利润表	9,907.40
财务费用(扣除利息支出)	合并利润表	-36.35
所得税	合并利润表	1,737.77
合计		276,228.39
扣除折旧摊销		1,548.90
付现成本		274,679.49
最低货币保有量		3,947.51
保证金	其他货币资金科目中的保证金	31,175.56
溢余货币资金		49,954.31

根据上述测算,评估基准日现金总金额(包含在其他流动资产核算的POS未达账)账面价值85,077.37万元,其中受限资金(保证金)31,175.56万元,最低货币保有量3,947.51万元,溢余货币资金为49,954.31万元。

## 2) 非经营性资产或负债

非经营性资产(负债)是指与企业主营业务收益无直接关系的资产或负债。根据被评估单位辨识和分析,被评估单位非经营性资产及负债主要如下:

非经营性资产:

### ①其他应收款

经审计的模拟合并资产负债表,其他应收款账面原值52,570,345.31元,坏账准备余额8,495,497.00元,账面价值44,074,848.31元。其中,经与企业确认,非经营性资产主要为与经营无关的往来款以及保证金,其他应收款中非经营性资产原值49,312,520.33元,坏账准备余额8,330,157.27元,账面价值40,982,363.06元,明细如下:

金额单位:元

项目	合并数		非经营性资产	
	原值	坏账准备	原值	坏账准备
保证金及押金	46,386,417.00	4,846,592.40	45,519,586.33	4,803,895.87
购车款	3,512,226.00	3,512,226.00	3,512,226.00	3,512,226.00
代垫款	254,175.00	12,708.75	254,175.00	12,708.75
其他	2,417,527.31	123,969.85	26,533.00	1,326.65
合计	52,570,345.31	8,495,497.00	49,312,520.33	8,330,157.27
账面价值	44,074,848.31		40,982,363.06	

## ②其他流动资产

其他流动资产账面值32,155,006.47元，包括预缴税费、待抵扣进项税以及POS刷卡未达账，其中增值税20,835,994.29元，企业所得税6,329,637.01元，其他税费14,597.19，POS刷卡未达账4,974,777.98元，由于预测时未考虑抵扣增值税、扣减预缴企业所得税以及预缴其他税费，故将待抵扣进项税、预缴企业所得税及预缴其他税费作为非经营性资产处理，故其他流动资产中非经营性资产合计为27,180,228.49元。

## ③投资性房地产

经审计的模拟合并资产负债表，投资性房地产账面原值252,585,360.00元，由于预测时未考虑投资性房地产预测收益，故投资性房地产作为非经营性资产处理，投资性房地产中非经营性资产合计为252,585,360.00元。

## ④在建工程

经审计的模拟合并资产负债表，在建工程账面原值174,700.00元，未计提减值准备，由于预测时未考虑在建工程预测收益，故在建工程作为非经营性资产处理，在建工程中非经营性资产合计为174,700.00元。

## ⑤无形资产-土地使用权

经审计的模拟合并资产负债表，无形资产-土地使用权账面原值12,312,930.69元，账面净值10,823,421.48元，由于预测时未考虑无形资产-土地使用权预测收益，故无形资产-土地使用权作为非经营性资产处理，无形资产-土地使用权中非经营性资产合计为10,823,421.48元。

## ⑥递延所得税资产

经审计的模拟合并资产负债表，递延所得税资产中存在因计提存货跌价准备以及应收款项减值准备形成的递延所得税资产，金额合计4,959,551.82元，其中因计提存货跌价准备涉及的递延所得税资产为2,367,167.78元，因计提应收款项减值准备涉及的递延所得税资产为2,592,384.04元，由于在未来经营性现金流估算中未考虑应收款项减值，本次评估将应收款项减值准备涉及的递延所得税资产确认为非经营性资产，故递延所得税资产中非经营性资产合计为2,592,384.04元。

非经营性负债：

### ①应付账款

经审计的模拟合并资产负债表，应付账款账面值128,239,645.16元，经与企业确认，非经营性资产主要为代收二手车拍卖款、房租、保险业务渠道费、工程款以及设备款，

应付账款中非经营性负债103,798,957.63元，明细如下：

金额单位：元

项目	账面价值	非经营性负债
拍卖车款	19,973,620.00	19,973,620.00
房租	69,007,146.01	69,007,146.01
材料款	23,210,307.41	
渠道费	14,738,607.74	14,738,607.74
工程款	27,773.88	27,773.88
广告费	1,212,991.62	
设备款	51,810.00	51,810.00
其他	17,388.50	
小计	128,239,645.16	103,798,957.63

#### ②其他应付款-应付利息

经审计的资产负债表，应付利息中存在计提短期借款利息，金额合计120,454.18元，在未来经营性现金流估算中未考虑该等因素，本次评估将其确认为非经营性负债。

#### ③其他应付款-其他应付款

经审计的资产负债表，其他应付款账面值86,368,107.91元。其中，经与企业确认，非经营性负债主要为关联方往来款项，其他应付款中非经营性负债63,914,496.28元，明细如下：

金额单位：元

项目	账面价值	非经营性负债
关联方资金	63,914,496.28	63,914,496.28
车务款	14,825,708.38	-
押金及保证金	6,362,804.58	-
保险理赔	783,880.47	-
代垫款	283,316.50	-
维修款	33,738.65	-
其他	164,163.05	-
小计	86,368,107.91	63,914,496.28

#### ④递延所得税负债

经审计的资产负债表，递延所得税负债中存在投资性房地产公允价值变动涉及的递延所得税负债，金额合计6,904,990.58元，在未来经营性现金流估算中未考虑该等因素，本次评估将其确认为非经营性负债。

经过尽职调查，上述资产、负债与企业主营业务无关，属本次评估所预测的经营性资产价值之外的溢余或非经营性资产、负债。非经营性资产（负债）、溢余资产明细如下：

序号	项目	溢余或非经营资产（负债）账面价值（万元）
	货币资金	49,954.31
1	溢余资产小计	49,954.31
	其他应收款	4,098.24
	其他流动资产	2,718.02
	投资性房地产	25,258.54
	在建工程	17.47
	无形资产-土地使用权	1,082.34
	递延所得税资产	259.24
2	非经营性资产小计	33,433.85
	应付账款	10,379.90
	应付利息	12.05
	其他应付款	6,391.45
	递延所得税负债	690.50
3	非经营性负债小计	17,473.89

### 3、主要业务收入与利润情况

根据审计后的模拟合并利润表，被评估单位最近主要经营情况如下：

#### 被评估单位模拟利润表（合并口径）

单位：元

项目（合并）	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-9 月
一、营业收入	2,922,454,477.05	4,061,469,278.04	4,193,169,139.94	2,825,109,985.42
减：营业成本	2,681,034,384.31	3,743,132,513.98	3,869,480,127.29	2,588,696,304.41
税金及附加	10,005,952.39	9,834,470.03	8,318,718.42	5,655,061.54
销售费用	60,188,943.59	69,660,510.41	76,238,678.45	51,844,378.11
管理费用	134,325,475.06	144,675,851.39	131,641,216.18	99,073,975.42
财务费用	7,048,275.04	21,068,980.05	20,648,898.70	13,853,088.95
资产减值损失	5,313,092.30	8,700,895.76	6,391,539.79	10,633,171.05
加：其他收益		-	634,500.00	11,000.00
公允价值变动损益		14,237,145.55	1,499,140.00	-
资产处置收益	-275,377.20	280,213.00	-2,579.52	-25,725.01
二、营业利润	24,262,977.16	78,913,414.97	82,581,021.59	55,339,280.93
加：营业外收入	632,857.89	1,446,024.92	249,551.98	197,294.90
减：营业外支出	313,617.32	229,976.80	1,575,312.87	882,561.08

项目(合并)	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-9月
三、利润总额	24,582,217.73	80,129,463.09	81,255,260.70	54,654,014.75
减: 所得税费用	14,058,883.52	24,098,141.72	23,406,369.10	17,377,701.32
四、净利润	10,523,334.21	56,031,321.37	57,848,891.60	37,276,313.43

#### 历史经营情况分析:

2016年净利润较2015年大幅上涨4,550.80万元, 2016年净利润大幅增长的主要原因是汽车市场回暖及汽车增值业务所占比例增加, 具体如下:

#### A、2016年汽车销售行业的好转,

天津地区2013年底实施限号限牌政策, 受此影响, 天津地区2014年、2015年的载客汽车上牌量分别为18.81万辆、18.10万辆, 不足2009年的21.77万辆的水平, 被评估单位营业收入也受此影响, 营业收入及净利润大幅下降, 2016年受购置税减半政策、二手车限迁政策的放宽以及天津市加大对老旧车提前淘汰的补贴力度等影响下, 天津地区汽车置换量增加, 汽车上牌量也随之回升, 2016年载客上牌量达到26.28万辆, 比2015年增长45.19%, 被评估单位营业收入也大幅增长39%。

#### B、汽车综合服务业务增长较快

被评估单位主营业务分为乘用车销售业务、售后服务业务、汽车综合服务部分。近年来, 汽车消费市场呈现新车销售利润空间缩小、后市场服务需求越来越大的显著趋势。被评估单位业务结构变化与行业规律相一致, 乘用车销售业务毛利率低但依托整车销售的大幅增长, 带动汽车综合服务收入2016年较2015年大幅增长49.01%, 而其中二手车置换服务以及金融代理服务增长迅速, 成为新的利润增长点, 由于天津车辆牌照限牌政策以及取消二手车限迁政策的实施, 促进二手车行业的飞速增长, 带动二手车汽车拍卖服务业务及评估业务同样快速增长。

#### C、部分配件实行集中采购降低采购成本

部分配件及装具实行集中采购模式, 进一步降低采购成本。

#### D、加强运营管理

被评估单位通过加强自身运营管理, 降低运营成本, 具体体现在严格管控费用, 降低运营成本, 2016年销售费用率及管理费用率分别下降-0.33%、-1.00%; 财务费用率增加0.28%, 主要是开拓新的融资渠道以及金融代理服务产生的贴息支出。2017年在此基础上三费一共再下降0.24%, 弥补的毛利率的小幅下降带来的影响, 2017年净利润比2016年增加0.04%。



近三年一期年成本费用率和利润率比较如下表：

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
毛利率（1-主营成本/收入）	8.26%	7.84%	7.72%	8.37%
销售费用率（费/收入）	2.05%	1.72%	1.82%	1.84%
管理费用率（费/收入）	4.56%	3.56%	3.14%	3.51%
财务费用率（费/收入）	0.24%	0.52%	0.49%	0.49%
净利率（净利/收入）	0.36%	1.38%	1.38%	1.32%

通过上述因素共同影响，内江鹏翔净利率2016年实现提升1.02个百分点，实现净利润大幅增长，2017年通过加强自身运营管理，降低运营成本，2017年在自有房屋建筑物转为租赁房屋，增加租赁费的情况下，净利率保持2016年的水平，盈利情况实际上比2016年有所加强。2018年毛利率以及管理费用率有所增长主要是由于乘用车销售存在季节性导致的，整车情况下上半年乘用车销售比下半年少，而费用则基本上均匀发生，导致2018年前三季度毛利率及管理费用率均有所增长。

#### 4、付息债务情况

截至评估基准日，经审计后内江鹏翔付息债务账面余额为447,745,378.90元，明细如下：

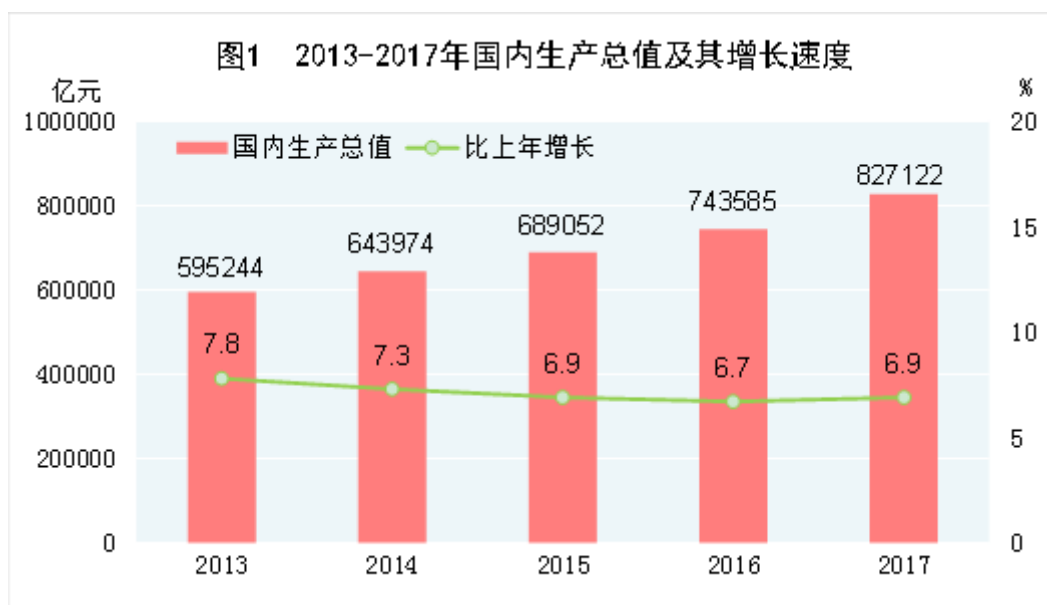
项目名称	金额（元）
短期借款	447,190,816.00
一年内到期的非流动负债-融资租赁款	316,249.63
长期应付款-融资租赁款	238,313.27
合计	447,745,378.90

### 五、宏观经济形势分析

#### （一）国家、地区经济形势及未来发展趋势

##### 1、国家经济形势

经国家统计局初步核算，2018年前三季度国内生产总值650,899亿元，同比增长6.7%。其中，第一产业增加值42,173亿元，同比增长3.4%；第二产业增加值262,953亿元，同比增长5.8%；第三产业增加值345,773亿元，同比增长7.7%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为6.48%，第二产业增加值比重为40.40%，第三产业增加值比重为53.12%。近年国内生产总值及其增长率如下：



## 2、天津地区区域经济形势

2018年前三季度，天津市生产总值（GDP）14,658.36亿元，按可比价格计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业增加值108.52亿元，同比下降7.6%；第二产业增加值5,855.13亿元，同比增长1.8%；第三产业增加值8,694.71亿元，同比增长5.1%。

### （二）有关财政、货币政策等

#### 1、财政政策

2018年，积极的财政政策取向不变，要聚力增效。按照三档并两档的方向，调整增值税税率水平，重点降低制造业、交通运输等行业税率，优化纳税服务。实施个人所得税改革。统一小规模纳税人年销售额标准。再次扩大享受减半征收所得税优惠政策的小微企业范围。将创业投资和天使投资有关税收优惠政策试点范围扩大到全国。对企业新购入500万元以下的设备、器具当年一次性在税前扣除。实施企业境外所得综合抵免政策。扩大物流企业仓储用地税收优惠范围。继续实施部分2017年到期的税收优惠政策等。实行上述措施，预计全年再减税8000多亿元。加上继续阶段性降低企业“五险一金”缴费比例、进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费等各种收费，将减轻税费负担1万亿元以上。

2018年预算编制着重把握以下原则：着重把握好以下原则：一是继续实施减税降费。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，结合完善税制，适时出台新的减税降费措施，大力降低实体经济成本。二是调整优化支出结构。提高财政支出的公共性和普惠性，严控一般性支出，确保对供给侧结构性改革、脱贫攻坚、生态环保、教育、医疗卫生、国防等领域和重点项目的支持力度。三是深化财税体制改革。按照加快建立现代财政制度

的要求，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革，提高预算约束力和透明度，完善税收制度，提升财政资源配置效率。四是促进区域协调发展。积极支持实施区域协调发展战略，发挥转移支付促进区域协调发展的作用，加快缩小地区间基本公共服务水平差距，增强困难地区和基层政府保工资、保运转、保基本民生的能力。五是全面实施绩效管理。预算安排与绩效管理相结合，将有限的财政资金用在刀刃上，以绩效为导向，严格支出管理，进一步提高资金使用效益。六是增强财政可持续性。合理安排收支预算和适当降低赤字率，为今后宏观调控拓展政策空间。坚决制止地方政府违法违规举债行为。做好民生工作，坚持尽力而为、量力而行。（来源：中华人民共和国财政部网站）

## 2、货币政策

中国人民银行紧紧围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革三项任务，创新和完善金融宏观调控，保持政策的连续性和稳定性，实施好稳健中性的货币政策，加强政策协同，加快建设现代化经济体系，为供给侧结构性改革和高质量发展营造中性适度的货币金融环境。健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，深化利率和汇率市场化改革。促进金融更好为实体经济服务。主要货币政策如下：

一是保持货币政策的稳健中性，管住货币供给总闸门，综合运用价、量工具和宏观审慎政策加强预调微调，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，把握好稳增长、去杠杆、防风险之间的平衡。

二是促进结构优化，支持经济结构调整和转型升级。围绕实体经济全面提升金融服务效率和水平，继续优化流动性的投向和结构，强化信贷政策的导向作用，大力发展普惠金融，在服务实体经济、支持创业创新和新动能培育上发挥更大作用，把更多金融资源配置到经济社会发展的重点领域和薄弱环节，促进融资便利化，降低实体经济成本。继续做好金融支持制造强国建设工作，加大对先进制造业领域的信贷支持。

三是进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率，完善金融调控机制。进一步督促金融机构健全内控制度，增强自主合理定价能力和风险管理水平，从提高金融市场深度入手继续培育市场基准利率和完善国债收益率曲线，不断健全市场化的利率形成机制。探索利率走廊机制，增强利率调控能力，疏通央行政策利率向金融市场及实体经济的传导。加强对金融机构非理性定价行为的监督管理，发挥好市场利率定价自律机制的重要作用，采取有效方式激励约束利率定价行为，强化行业自律和风险防范，维护公平定价秩序。进一步完善人民币汇率市场化形成机制，加大市场决定汇率的力度，增强人民币汇率双向浮动弹性，保持人民币汇率在合理均衡水平上

的基本稳定。加快发展外汇市场，坚持金融服务实体经济的原则，为基于按需原则的进出口企业提供汇率风险管理服务。支持人民币在跨境贸易和投资中的使用。推进人民币对其他货币直接交易市场发展，更好地为人民币的跨境使用服务。密切关注国际形势变化对资本流动的影响，完善对跨境资本流动的宏观审慎管理。

四是完善金融市场体系，切实发挥好金融市场在稳增长、调结构、促改革和防风险方面的作用。提高直接融资比重，促进多层次资本市场健康发展，更好地为实体经济服务。推动债券市场产品创新，扩大债券市场的深度和广度。加强债券市场制度建设，推动公司信用类债券信息披露的分类统一，不断健全债券违约风险防范和处置机制，进一步完善债券发行后续监督管理，强化评级等市场化约束机制。推动资本市场双向开放，不断完善跨境融资相关政策制度安排。继续推动债券二级市场发展，完善交易、清算、结算相关制度安排，推进做市商考评等市场化评价体系建设，进一步提升债券市场流动性。完善金融市场基础设施的统筹管理框架，推动交易报告制度建设，为金融市场在不断深化对外开放背景下的安全高效运行和整体稳定提供制度保障。

五是深化金融机构改革，通过增加供给和竞争改善金融服务。持续深化大型商业银行和其他大型金融企业改革，完善公司治理，规范股东大会、董事会、监事会与管理层关系，完善经营授权制度，形成有效的决策、执行、制衡机制，提高经营管理水平和风险控制能力。继续推动农业银行“三农金融事业部”深化管理体制和运行机制改革，采取有效措施进一步激发县事业部活力，不断提高服务县域经济的能力和水平。推动全面落实开发性金融机构、政策性银行改革方案，会同有关单位根据改革方案要求和职责分工，抓紧做好健全治理结构、业务范围划分、完善风险补偿机制等后续工作，通过深化改革加快建立符合中国特色、能更好地为当前经济发展服务、可持续运营的开发性和政策性金融机构及其政策环境。

六是立足金融服务实体经济本质要求，做好重点领域风险防范和处置。加强风险监测与评估，完善风险预警和应急处置机制，做好风险应对预案。加强对企业债务风险、银行资产质量和流动性变化情况、房地产市场、互联网金融、跨境资金流动、跨行业跨市场风险等领域的风险监测和防范。进一步完善宏观审慎政策框架，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。做好《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》社会意见的研究吸收工作，会同相关部门进行修改完善，按程序报请国务院批准发布。继续推动出台金融控股公司监管规则，明确市场准入、公司治理、资本充足、关联交易等监管要求，探索完善相应的监管机制。在控制总杠杆率的前提下，把国有企业降杠杆作为

重中之重，深入推进市场化法治化债转股。进一步规范地方政府举债融资，防范化解地方政府债务风险。加强金融监管协调，统筹政策力度和节奏，防止叠加共振。（来源：中国人民银行网）

## 六、行业经济形势分析

### （一）所处行业概况

#### 1、被评估单位所处行业

被评估单位所处行业为乘用车经销和汽车后市场服务行业。根据国家统计局发布的《国民经济行业分类》（GBT4754—2011），被评估单位所处行业为“F52零售业”下的汽车零售（F5261）行业。根据中国证监会2012年10月公布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），被评估单位所处行业为“零售业”，分类代码为F52。

#### 2、行业主管部门及监管体制和产业政策情况

##### （1）行业主管部门及监管体制

###### ①乘用车经销

根据国家商务部2017年2月颁布的《汽车销售管理办法》，国务院商务主管部门负责制定全国汽车销售及其相关服务活动的政策规章，对地方商务主管部门的监督管理工作进行指导、协调和监督。县级以上地方商务主管部门依据办法对本行政区域内汽车销售及其相关服务活动进行监督管理。

###### ②汽车后市场服务

根据中国人民银行和银监会2017年10月颁布的《汽车贷款管理办法》，中国银行业监督管理委员会及其派出机构有权依据《中华人民共和国银行业监督管理法》等法律规定对汽车贷款人及其相关人员进行处罚。中国人民银行及其分支机构可以建议中国银行业监督管理委员会及其派出机构对从事汽车贷款业务的贷款人违规行为进行监督检查。

根据国家工商总局2016年10月颁布的《二手车流通管理办法》，国务院商务主管部门、工商行政管理部门、税务部门在各自的职责范围内负责二手车流通有关监督管理工作。省、自治区、直辖市和计划单列市商务主管部门、工商行政管理部门、税务部门在各自的职责范围内负责辖区内二手车流通有关监督管理工作。

根据交通部2016年4月颁布的《交通运输部关于修改〈机动车维修管理规定〉的决定》及相应修订的《机动车维修管理规定》，交通运输部主管全国机动车维修管理工作。县

级以上地方人民政府交通运输主管部门负责组织领导本行政区域的机动车维修管理工作。县级以上道路运输管理机构负责具体实施本行政区域内的机动车维修管理工作。

根据保监会2015年12月颁布的《保险专业代理机构监管规定》，中国保监会根据《保险法》和国务院授权，对保险专业代理机构履行监管职责。中国保监会派出机构，在中国保监会授权范围内履行监管职责。

### ③行业自律组织

根据国家商务部2017年2月颁布的《汽车销售管理办法》，汽车行业协会、商会应当制定行业规范，提供信息咨询、宣传培训等服务，开展行业监测和预警分析，加强行业自律。

中国汽车工业协会是经中华人民共和国民政部批准的社团组织，具有社会团体法人资格，是在中国境内从事汽车整车、零部件及汽车相关行业生产经营活动的企事业单位和团体在平等自愿基础上依法组成的自律性、非营利性的社会团体，是世界汽车组织的常任理事会员单位，目前已同国际汽车行业组织和许多国家及地区的汽车相关组织建立了密切联系。

中国汽车流通协会是在民政部注册登记的汽车流通行业唯一的国家级社团法人组织，是由汽车销售企业、汽车生产企业的销售部门、汽车跨国公司在华机构、汽车拍卖企业、二手车鉴定评估、经纪公司、汽车配件、汽车有形市场、汽车俱乐部、汽车装饰美容及用品销售服务企业、汽车租赁企业、地方汽车流通行业组织等参加的全国性汽车服务贸易行业社团组织，总部设在北京，1990年由民政部正式批准成立。协会工作接受国家发改委、商务部、交通部、公安部、劳动部、国家工商总局、国家税务总局、海关总署、国家统计局等政府部门的指导，发挥政府与企业、企业与企业、企业与用户之间的桥梁和纽带作用。

中华全国工商业联合会汽车经销商商会简称为全国工商联汽车经销商商会，是中华全国工商业者联合会直属商会，成立于2006年12月3日。其工作范围包括促进会员间交流学习与合作；代表会员向政府及整车厂等相关部门提出合理化建议，维护会员合法权益；为会员提供金融及法律事务服务；组织会员参加国内或国际性行业会议；为会员引进管理和技术人力资源，帮助会员培训相关人才。

## (2) 行业主要法律法规和产业政策

### ①主要法律法规

序号	政策法规	颁发部门	主要内容	实施日期
1	《国务院关于取消一批行政许可等事项的决定》	国务院	取消机动车维修经营许可;建立健全机动车维修经营备案制度,及时公布相关信息;要求机动车维修企业严格按照标准开展维修业务,维修服务完成后应提供明细单,作为车主追责依据	2018年8月3日
2	《汽车贷款管理办法》	中国人民银行、银监会	规范汽车贷款业务管理,防范汽车贷款风险,促进汽车贷款业务健康发展	2018年1月1日
3	《汽车销售管理办法》	商务部	鼓励发展共享型、节约型、社会化的汽车销售和售后服务网络,加快城乡一体的汽车销售和售后服务网络建设,加强新能源汽车销售和售后服务网络建设,推动汽车流通模式创新。规范供应商、经销商销售汽车、配件及其他相关产品销售行为、销售市场秩序	2017年7月1日
4	《二手车流通管理办法》	工商总局	规范二手车经营行为,保障二手车交易双方的合法权益,促进二手车流通健康发展	2016年10月28日
5	《交通运输部关于修改〈机动车维修管理规定〉的决定》	交通部	机动车维修经营者应当依法经营,诚实守信,公平竞争,优质服务,落实安全生产主体责任和维修质量主体责任	2016年4月19日
6	《中华人民共和国道路运输条例》	国务院	道路运输经营包括道路旅客运输经营和道路货物运输经营;道路运输相关业务包括站(场)经营、机动车维修经营、机动车驾驶员培训;申请从事机动车维修经营业务的,应向所在地县级道路运输管理机构提出申请经营许可	2016年2月6日
7	《缺陷汽车产品召回管理条例实施办法》	国家质量监督检验检疫总局	依据《缺陷汽车产品召回管理条例》,明确了信息管理、缺陷调查、召回实施与管理、法律责任相关内容	2016年1月1日
8	《保险专业代理机构监管规定》	保监会	为了规范保险专业代理机构的经营行为,保护被保险人的合法权益,维护市场秩序,促进保险业健康发展	2015年12月03日
9	《关于停止实施汽车总经销商和汽车品牌授权经销商备案工作的公告》	工商总局	从事汽车品牌销售的汽车经销商(含总经销商),按照工商登记管理相关规定办理,其营业执照经营范围统一登记为“汽车销售”	2014年10月1日

序号	政策法规	颁发部门	主要内容	实施日期
10	《关于促进汽车维修业转型升级提升服务质量的指导意见》	商务部、交通运输部、公安部等部门	推动汽车维修业基本完成从规模扩张型向质量效益型的转变,对汽车后市场发展引领和带动作用更加显著;基本完成从服务粗放型向服务品质型的转变,提供更加诚信透明、经济优质、便捷周到、满意度高的汽车维修和汽车消费服务	2014年9月11日
11	《家用汽车产品修理、更换、退货责任规定》	国家质量监督检验检疫总局	保护家用汽车产品消费者的合法权益,明确家用汽车产品修理、更换、退货(三包)责任	2013年10月1日
12	《缺陷汽车产品召回管理条例》	国务院	规范缺陷汽车产品召回,明确了缺陷汽车产品召回监督管理部门、召回启动程序、召回实施程序、召回报告程序及处罚措施等	2013年1月1日
13	《关于暂停区域性保险代理机构和部分保险兼业代理机构市场准入许可工作的通知》	保监会	暂停区域性保险代理公司及其分支机构设立许可;暂停金融机构、邮政以外的所有保险兼业代理机构资格核准。各保监局要继续支持符合条件的保险中介集团和全国性保险代理公司及其分支机构的设立	2012年3月26日

## ②国家产业政策

序号	政策法规	发布日期与机构	主要内容
1	《汽车产业中长期发展规划》	2017年4月6日 工信部、发改委、科技部	引导汽车企业积极协同信息、通信、电子和互联网行业企业,充分利用云计算、大数据等先进技术,挖掘用户工作、生活和娱乐等多元化的需求,创新出行和服务模式,促进产业链向后端、价值链向高端延伸,推动汽车企业向生产服务型转变,实现从以产品为中心到以客户为中心发展,支持企业由提供产品向提供整体解决方案转变。鼓励发展汽车金融、二手车、维修保养、汽车租赁等后市场服务,促进第三方物流、电子商务、房车营地等其它相关服务业同步发展

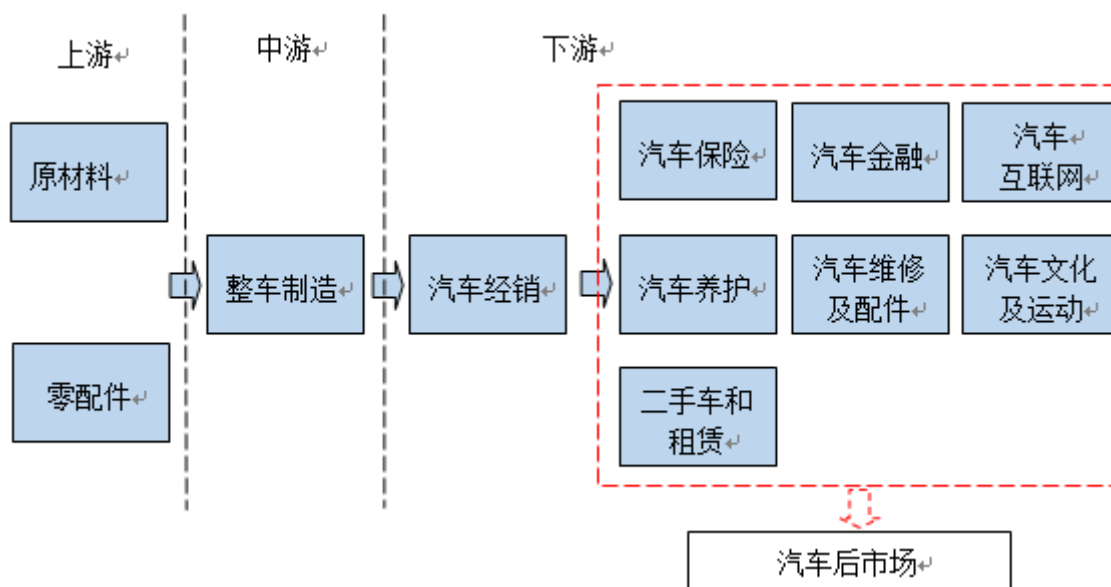


序号	政策法规	发布日期与机构	主要内容
2	《关于印发贯彻落实<国务院关于积极推进“互联网+”行动的指导意见>行动计划的通知》	2015年12月14日 工信部	首次提出要出台《车联网发展创新行动计划（2015-2020年）》，要求推动车联网技术研发和标准制定，组织开展车联网试点
3	《中国制造2025》	2015年5月8日 国务院	继续支持电动汽车、燃料电池汽车发展，掌握汽车低碳化、信息化、智能化核心技术，提升动力电池、驱动电机、高效内燃机、先进变速器、轻量化材料、智能控制等核心技术的工程化和产业化能力，形成从关键零部件到整车的完整工业体系和创新体系，推动自主品牌节能与新能源汽车同国际先进水平接轨
4	《关于促进汽车维修业转型升级提升服务质量的指导意见》	2014年9月18日 交通运输部、国家发展改革委、商务部、国家工商总局等10部委	鼓励连锁经营、规模化、专业化、品牌化发展，促进行业安全可持续发展；限制滥用汽车保修条款、强化维修标准化、规范化作业、建立健全维修质量纠纷调解和投诉处理机制；通过建立实施汽车维修技术信息公开制度、破除维修配件渠道垄断、加强维修人才队伍建设等保障措施，促进汽车维修行业转型升级，改善提升维修服务
5	《关于支持汽车企业代理保险业务专业化经营有关事项的通知》	2012年9月24日 保监会	鼓励和支持汽车企业，出资设立保险代理、保险经纪公司，或者与已经设立的保险代理、保险经纪公司合作，由保险代理、保险经纪公司统筹开展汽车保险业务
6	《关于促进汽车流通业“十二五”发展的指导意见》	2011年12月22日 商务部	汽车流通规模进一步扩大；汽车流通网络进一步完善；汽车流通组织化程度提高；培育30家主营业务收入超100亿元的区域性汽车流通企业，3-5家超1,000亿元的大型汽车流通企业
7	《汽车产业发展政策》	2009年8月15日 国家发改委	推进汽车产业结构调整 and 升级，全面提高汽车产业国际竞争力，满足消费者对汽车产品日益增长的需求，促进汽车产业健康发展
8	《关于促进汽车消费的意见》	2009年3月30日 商务部、工业和信息化部、公安部、财政部、税务总局、工商总局、银监会、保监会	推动汽车市场健康有序发展；进一步提高汽车营销和服务水平；鼓励购置节能环保型小排量汽车；大力培育和规范二手车市场；加快老旧汽车报废更新；努力开拓农村汽车市场；加大信贷支持力度

序号	政策法规	发布日期与机构	主要内容
9	《汽车产业调整和振兴规划》	2009年3月20日 国务院办公厅	稳定汽车消费，加快结构调整，增强自主创新能力，推动产业升级，促进我国汽车产业持续、健康、稳定发展

## (二) 所处行业基本情况

汽车产业链可分为上游行业（主要包括：原材料、零配件行业等两个子行业）、中游行业（主要为整车制造）及下游行业（主要包括：汽车经销和汽车后市场服务业）三个部分。



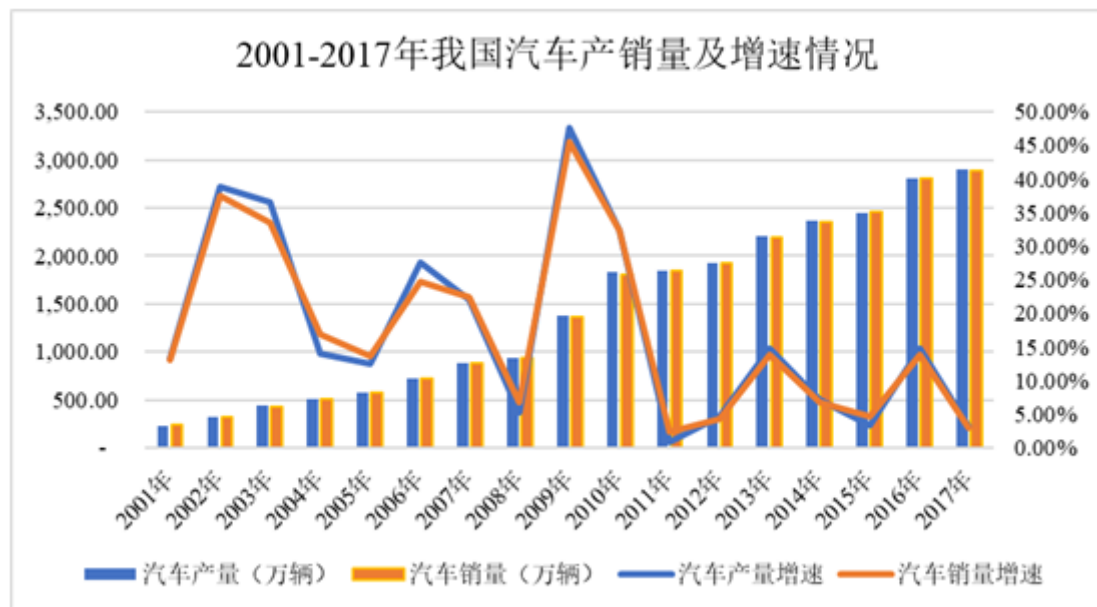
### 1、汽车行业发展状况

#### (1) 汽车行业概况

##### ①汽车产销情况

汽车产业是我国重要的支柱产业之一，产业链长，行业关联度高，汽车及其相关产业带动并影响着整个中国经济。近十余年来，汽车行业在技术和市场方面取得了重大突破和发展，随着工业技术水平提高和汽车产业集群效应，我国正逐渐成为世界汽车制造业重要地区，我国汽车行业也取得了高速发展。2001年至2010年，我国汽车行业经历了高速发展的黄金十年，汽车产量和销量的年均复合增长率分别高达25.64%和25.38%，自2009年成为世界汽车第一产销大国后，我国已连续八年蝉联世界第一。根据中国汽车工业协会（下称中汽协）公布的2017年以及2018年1-9月中国车市的总体情况，数据显示2017年我国汽车产销量分别为2,901.54万辆和2,887.89万辆，较上年同期分别增长3.19%和3.04%；2018年1-9月我国汽车产销量分别为2049.13万辆和2049.06万辆，较上年同期分别增长0.87%和1.49%。2011年以来，受宏观经济增速放缓、汽车基数较大、行业政策

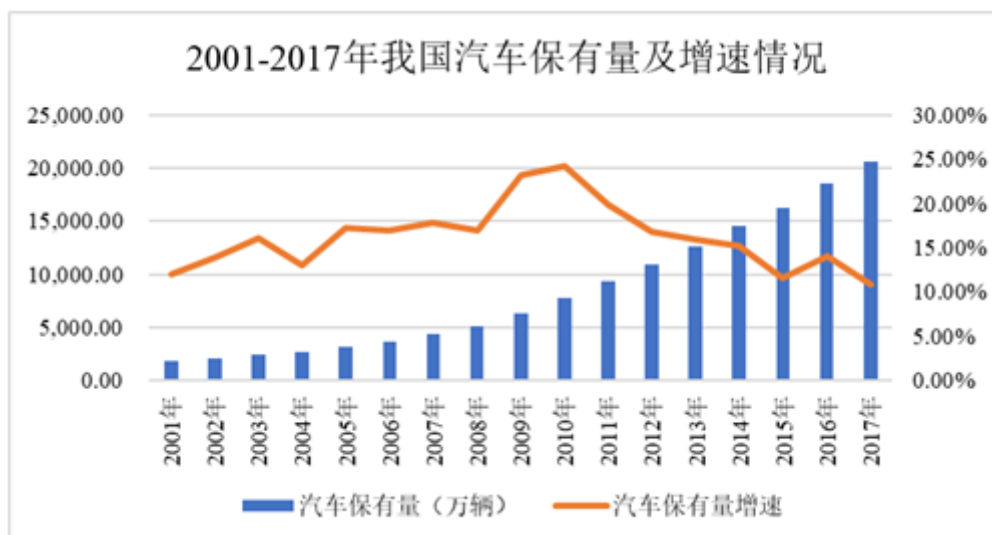
变化等因素影响，我国汽车产销规模增速明显放缓，汽车行业开始从“快速增长”逐渐转向“平稳增长”。随着汽车消费的升级，汽车经销行业逐渐发展壮大，大型汽车经销集团利用直接面向消费者的优势不断发展新的业务板块，如代理银行、保险产品等，为消费者提供全方位一体化的服务，并逐渐向金融、生活服务领域扩展，引领汽车经销行业的变革，为汽车产业注入新的活力。



数据来源：Wind、中国汽车工业协会。

## ②汽车保有量情况

2001年以来，我国汽车行业的快速发展，带来了汽车保有量的快速增长。2001年我国汽车保有量为1,802.04万辆，2017年增长至20,578.54万辆，年均复合增长率达到16.44%。2017年较上年同期增长10.79%，保持了较快增长。尽管我国汽车销量增速有所放缓，但2016年我国汽车千人保有量仅为140辆，不仅远低于美国的800辆和德国的572辆，也低于同属东亚地区日本的591辆和韩国的376辆，甚至低于全球平均水平的158辆，显示着我国汽车行业尚有发展空间，未来一段时期内仍将保持增长态势。

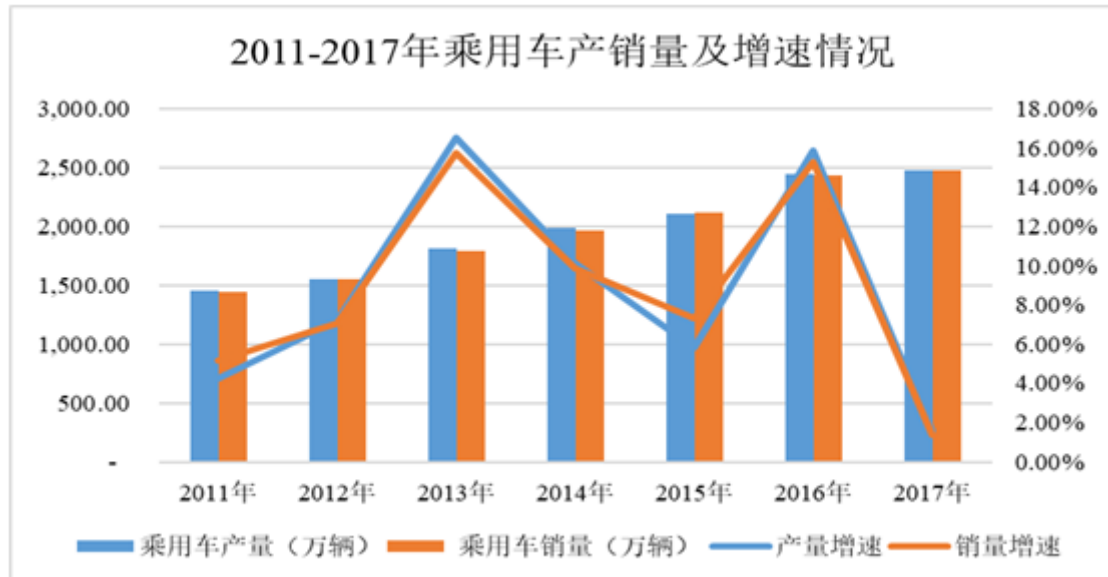


数据来源：Wind。

## (2) 乘用车经销行业概况

### ① 乘用车产销量情况

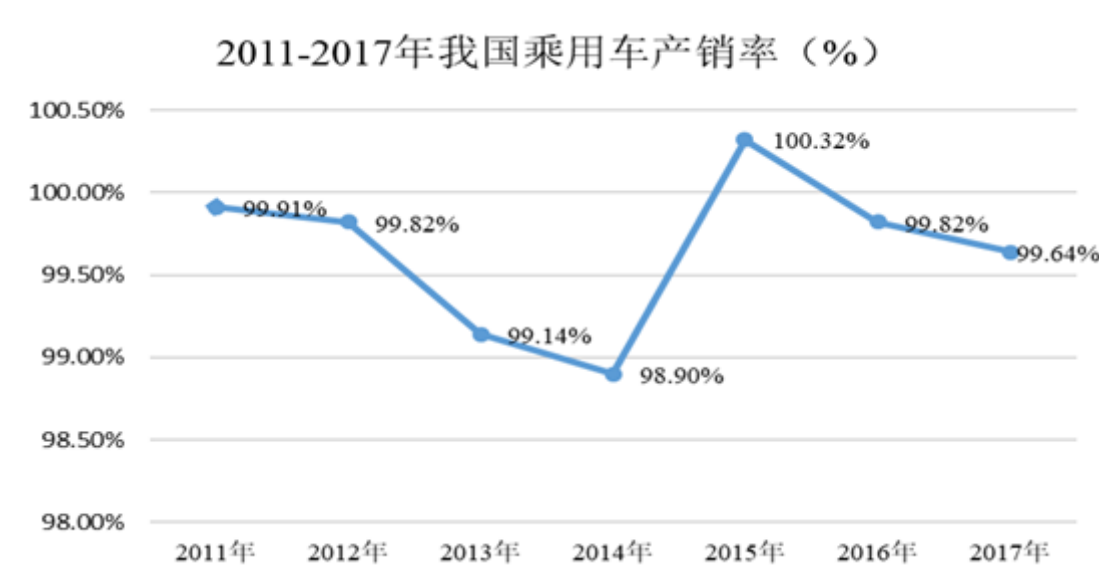
2011年至2017年，我国乘用车产销量均呈现上升趋势，产量由1,448.53万辆增长至2,480.69万辆，年均复合增长率达到9.38%；销量由1,447.24万辆增长至2,471.83万辆，年均复合增长率达到9.33%。



数据来源：Wind、中国汽车工业协会。

### ② 市场供求状况及变动原因

近年来，受到整车厂以销定产的生产模式和消化库存等因素的影响，我国乘用车产销率得以维持在较高的水平，2011年至2017年，我国乘用车产销率保持在99%左右，乘用车供求两端均呈现平稳增长趋势。



注：1、数据来源：Wind；2、产销率=（当年已售出产品数量/当年生产产品数量）×100%。

### ③发展趋势

#### A乘用车在汽车行业中占主导地位

近年来，我国乘用车产销量增速持续高于汽车行业整体增速，成为拉动汽车行业增长的主要力量。随着我国经济持续增长和居民收入水平不断提高，我国汽车消费特别是居民自用的乘用车消费呈现大众化趋势，并逐渐成为我国新一轮居民消费升级的热点。2011年至2017年，我国乘用车销量占汽车行业整体的比重呈上升趋势，2011年，乘用车销量在汽车销量中占比为78.21%，2017年乘用车占比上升至85.59%。乘用车销售处于稳步上升的趋势且占汽车销售的比重呈上升趋势。



数据来源：Wind。

## B 依托4S店平台向汽车后市场服务转型

随着我国乘用车市场竞争日益激烈，行业平均利润增长空间有限，传统倚重整车销售获取利润的模式难以为继。经销商的经营理念转变为依托4S店经销平台积累客户资源，为客户提供全方位一体化的综合性服务，发展利润水平更高的汽车后市场服务。目前，国内大型经销商集团已发展为集配件销售、汽车美容、佣金代理、二手车等业务为一体的综合服务商。由于汽车后市场服务的毛利率远高于新车销售，随着汽车后市场服务业务占比的提升，大型乘用车经销商集团的综合毛利率将有所提升。

## C 从单一品牌代理向多元化品牌代理转型

乘用车经销行业竞争激烈，随着乘用车经销商数量的不断增加，导致乘用车经销行业利润空间不断被压缩。单一品牌代理使得经销商对整车厂依赖程度提高，同时也减少了客户的多样化选择需求，从而削弱经销商对客户的吸引力。乘用车经销商要成长为具有一定规模的经销商集团，推行多元化品牌代理是必由之路。

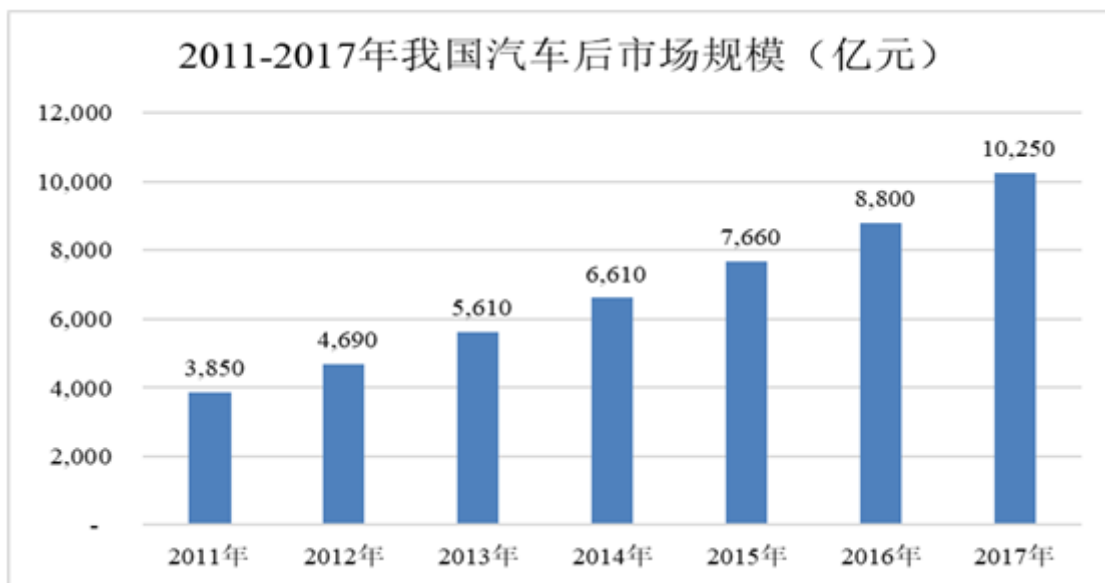
## D 乘用车经销集团化趋势明显，行业集中度提高

随着汽车市场的日渐成熟，经销商集团化成为乘用车经销行业的发展趋势。根据Wind的统计数据，2010年，我国乘用车经销商百强企业营业收入超500亿的仅有2家，2017年增加至7家。随着行业集中度的不断提高，大型乘用车经销商的市场份额不断增加，进一步增强其在乘用车经销行业的话语权，也为乘用车经销行业并购奠定基础。

### (3) 汽车后市场概况

#### ① 汽车后市场规模

乘用车是高价值耐用性工业产品，其自身具有的耐用性和高价值造成其需要大量的售后服务，这种服务需求造就一个庞大的汽车后市场。随着我国汽车保有量的不断攀升，汽车后市场规模保持了较快增长。根据中国汽车工业协会统计，2011年，我国汽车后市场规模仅为3,850亿元，2017年增长至10,250亿元。



数据来源：中国汽车工业协会、中国汽车流通协会。

## ②市场供求状况及变动原因

经销商提供汽车后市场服务的常见形式为4S店模式，经销商在客户购置车辆后为其提供维修保养服务和综合服务汽车后市场服务。4S店作为经销商提供汽车后市场服务的平台，4S店的数量是影响汽车后市场规模的重要因素之一。2011年至2017年，我国4S店数量不断增加由20,181家增加至29,580家，4S店数量的增加为汽车后市场服务行业的稳定发展提供了保障。



数据来源：中国汽车流通协会、智研资讯。

汽车后市场服务的需求与汽车保有量和汽车车龄有密切关系，一般而言车龄在3年以内的维修保养服务需求较小；车龄在3年以上的汽车在行驶过程中的问题将逐渐增多，维修保养服务需求开始增加；车龄在6年以上的汽车在汽车维修、二手车交易等汽车后

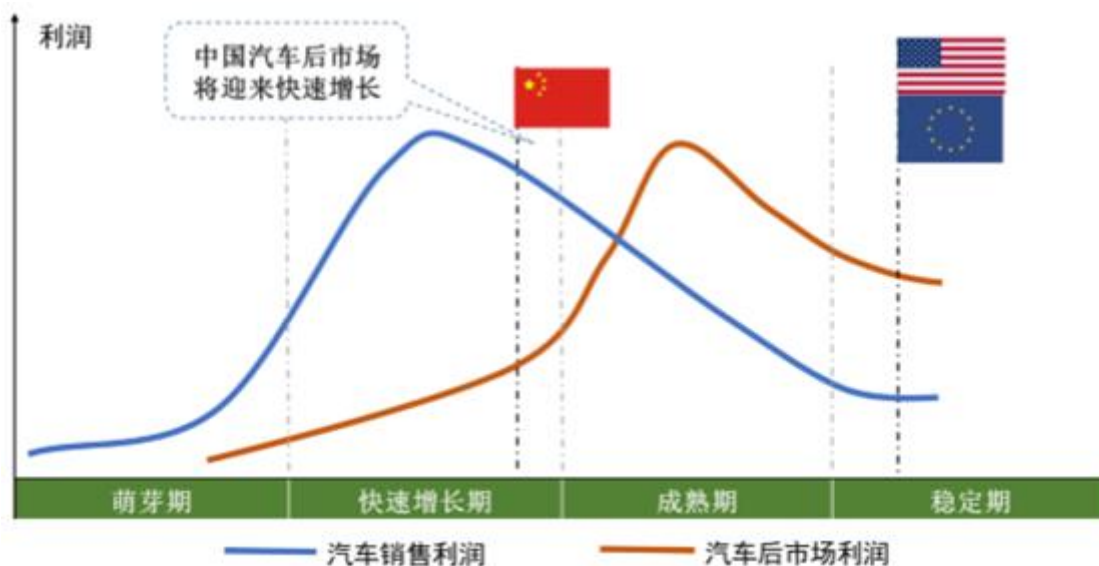


市场服务需求达到最高。根据中国汽车工业协会的统计数据，我国3年以上车龄的汽车占比超过60%。随着未来我国汽车保有量的持续增加和汽车车龄的显著增长，将进一步催生汽车后市场服务需求的爆发性增长。

### ③发展趋势

#### A汽车后市场步入快速增长期

随着我国整车销售利润水平不断下降，汽车后市场将迎来快速增长。根据中国汽车工业协会资料显示，与欧美国家相比，我国整车销售利润呈下降趋势，步入成熟期后将进一步下滑，而汽车后市场利润则呈现快速增长趋势并在步入成熟期后进一步上升。预计我国汽车后市场将步入快速增长期。



数据来源：中国汽车工业协会。

#### B互联网+汽车后市场

互联网重塑汽车后市场产品渠道和服务模式，推动产品、服务电商化。互联网可以将供应链条变短，减少流通环节，从而降低配件成本。互联网平台作为线上前台，提供充分的信息资源，有利于消除信息不对称，并易于形成标准化的服务与产品；用户通过线上平台充分比对整车价格与服务等相关信息，根据自身需求挑选汽车；用户通过线上信息找到线下乘用车经销商，进行线下交易，从而形成闭环。

#### C消费群体和消费观念的改变，促进汽车后市场的快速发展

随着80后和90后新生代消费群体逐步进入社会，新生代消费群体比例持续升高，其对消费需求多元化特征日趋明显。新生代消费群体的消费观念更加倾向于通过信贷、购买二手车或者融资租赁等方式进行乘用车消费，也将促进汽车后市场的快速发展。



#### (4) 乘用车经销和汽车后市场增长关系

2011年至2017年，我国百强经销商集团的营业收入中，整车销售业务占营业收入的比例整体呈现下滑趋势，由88.00%下降至80.10%，二手车销售业务占营业收入比例由1.00%快速增长至4.90%，售后服务业务、金融保险业务占营业收入比例分别由7.00%、4.00%稳定增长至9.60%、5.10%，表明汽车后市场未来增长趋势明显。



数据来源：Wind。

#### (5) 天津市乘用车经销和汽车后市场情况

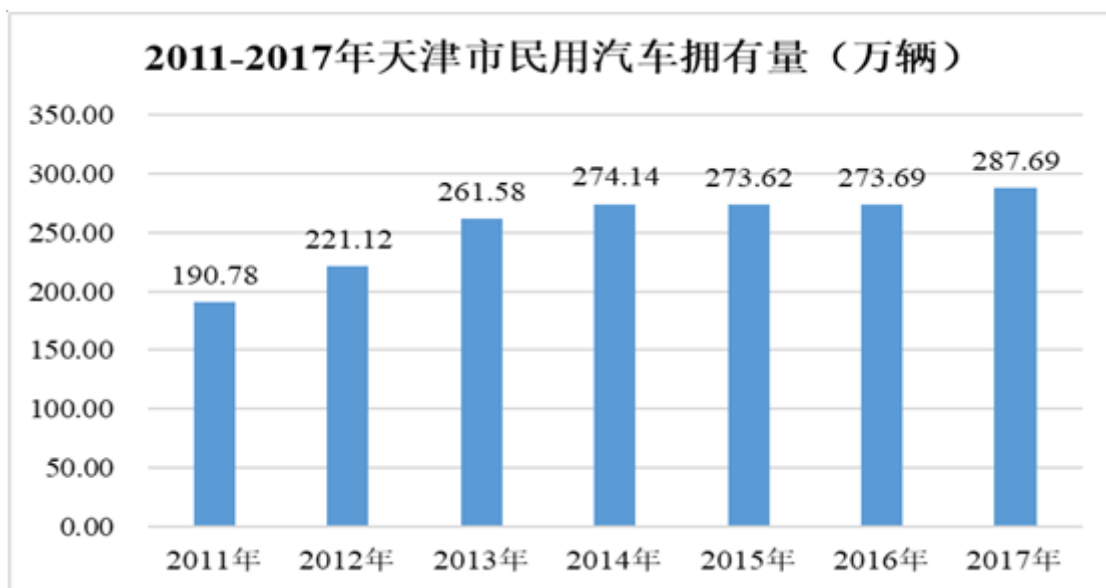
##### ①天津市社会 and 经济发展状况

被评估单位重点在天津市开展乘用车经销和汽车后市场服务业务，天津市的经济发展状况、人均可支配收入以及汽车保有量影响被评估单位的经营业绩及盈利水平。近年来，天津市积极推进供给侧结构性改革，GDP保持平稳增长，人民生活水平不断提高，2017年GDP达到1.86万亿，比上年同期增长3.6%；全市居民人均可支配收入达到37,022元，比上年同期增长8.7%。

随着天津市经济的稳定增长、人均可支配收入的不断提高，为天津市乘用车经销行业的稳定增长奠定良好的基础。天津市汽车保有量的不断增长促进了天津市汽车后市场服务行业的快速发展。

##### ②天津市汽车拥有量情况

2011年至2017年，天津市民用汽车拥有量由190.78万辆增长至287.69万辆，年均复合增长率达到7.09%。汽车拥有量的快速增长为天津市汽车后市场的稳定快速发展奠定了基础。



数据来源：中国汽车流通协会。

### ③天津市汽车市场特点

2014年，天津市实施限行限购政策，随着该项政策的影响逐渐减弱，天津市消费者购车的刚性需求较为旺盛。根据天津市公安交通管理局数据显示，天津市每年新增10万个固定的汽车牌照指标，截至2018年9月末，天津市参与摇号的有效用户为87.20万，中签率仅为0.51%，反映出天津市场汽车消费需求相比受限的汽车牌照供应量较为旺盛。

2017年天津市汽车保有量为287万台，增长5.12%，高于全国平均水平。根据天津市汽车流通行业协会发布的信息，2015年中国平均车龄接近4年，2018年中国平均车龄有望超过5年，根据发达国家的发展历程，一旦车龄超过5年，售后服务跟二手车置换需求将进入较快增长期，目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后的采购车辆，车龄以0-7年为主，平均车龄5年左右，二手车置换需求较为旺盛。随天津汽车保有量和车龄增加，汽车后市场的需求不断增加。

## 2、行业竞争格局及市场化程度

目前，我国汽车行业形成了以品牌授权4S店为主，汽车交易市场为辅的市场格局，4S店是拥有完整汽车经销服务能力的渠道终端，覆盖售前、售中、售后全过程；汽车交易市场主要指一些小规模的经销商(一般是做二、三级代理)租借汽车市场的摊位或者店面开展汽车零售的一种模式。4S店以乘用车经销和汽车后市场服务业务为主，被评估单位所处行业的竞争格局如下：

### (1) 乘用车经销行业

目前,我国乘用车经销行业呈现整体数量较多、规模较小的特征,从而导致行业集中度不高,市场竞争激烈。根据博思数据研究中心数据显示,2011年至2017年,我国汽车经销商数量由17,215家增长至28,531家,年均复合增长率达到8,78%。



数据来源:博思数据研究中心、中国汽车流通协会。

乘用车经销行业实行品牌授权经营模式,行业竞争格局很大程度上受整车厂竞争策略和网络布局的影响。整车厂为了保证自身利益最大化,防止出现无序竞争,损害品牌形象,一般会对汽车经销商的网点布局、选址等作出约束,影响乘用车经销行业的竞争格局和市场化程度。随着新修订的《汽车销售管理办法》的实施,单一品牌授权被取消后,整车厂对于乘用车经销商的控制力有望下降,从而使得具有较强实力的乘用车经销商集团能够通过市场自由竞争实现更好的发展,同时也使得整个行业的市场化程度及市场集中度得到进一步提升。

## (2) 汽车后市场

我国汽车后市场的竞争格局与乘用车经销行业类似,市场竞争激烈,企业数量众多。汽车后市场服务主要通过4S店、传统大中型维修厂、路边维修店、快修店等形式提供服务。这几种模式在营业面积、设备投资、人员素质、地点便利性、服务质量、服务时间和收费标准等方面差异较大。随着消费者对汽车后市场服务的需求日趋多样化与专业化,未来拥有广泛客户资源和雄厚资本实力的大型汽车经销集团有望进一步扩展汽车后市场服务业务规模,提高市场份额。

## 3、行业内主要企业及其市场份额

中国汽车流通协会数据显示，2017年百强汽车经销商集团营业规模保持持续增长，网店布局更加广泛。前十大百强汽车经销商集团营业收入合计为6,786.72亿元，汽车销量合计为332.45万辆。行业内的主要企业2017年的营业收入、销量及市场份额如下：

排名	集团名称	营业收入 (亿元)	汽车销量 (万辆)	市场份额 (根据销量)
1	广汇汽车服务股份公司	1,607.12	110.03	4.45%
2	中升集团控股有限公司	862.90	37.96	1.54%
3	利星行汽车	801.10	20.59	0.83%
4	庞大汽贸集团股份有限公司	704.85	49.59	2.01%
5	上海永达控股(集团)有限公司	625.78	20.68	0.84%
6	恒信汽车集团股份有限公司	515.81	27.41	1.11%
7	国机汽车股份有限公司	502.40	15.62	0.63%
8	大昌行集团有限公司	422.19	12.44	0.50%
9	浙江物产元通汽车集团有限公司	387.41	24.20	0.98%
10	江苏万帮金之星车业投资集团有限公司	357.16	13.93	0.56%
合计		<b>6,786.72</b>	<b>332.45</b>	<b>13.45%</b>

注：1、按照2017年营业收入金额大小排序；2、鉴于无法获得行业整体收入数据，因此市场份额依据各经销商集团合计销量计算。

2017年前十大百强汽车经销商集团销售数量占市场总销量的比重为13.45%，行业集中度相对较低。小型汽车经销商对上游整车厂议价能力低，销售压力大，融资难度大、成本高，经营利润低；而大型汽车经销商集团对上游整车厂话语权逐步提高，管理规范，融资成本较低，客户资源广泛，同时为客户提供包括维修保养、汽车金融等全方位一体化服务，提高单车盈利能力，进而提高企业整体利润水平和抗风险能力。未来行业将逐步呈现分化的态势，能够提供全方位综合服务的大型汽车经销商集团有望借力行业整合的进程，进一步提升自己的竞争地位和市场份额。

#### 4、行业利润水平的变动趋势及变动原因

汽车行业具有资源、资本、人才密集的特征，行业盈利水平稳定，主要上市公司近年来销售毛利率情况如下

证券代码	公司名称	整车销售业务		汽车后市场服务业务	
		2017年度	2016年度	2017年度	2016年度
600297.SH	广汇汽车	3.85%	4.04%	60.39%	59.13%
600335.SH	国机汽车	3.61%	3.86%	38.61%	40.23%
600653.SH	申华控股	1.14%	0.35%	-14.73%	-7.21%
601258.SH	庞大集团	3.63%	5.04%	55.08%	56.46%
000996.SZ	中国中期	6.09%	4.96%	49.20%	95.04%
002607.SZ	亚夏汽车	1.02%	1.02%	63.79%	60.63%

证券代码	公司名称	整车销售业务		汽车后市场服务业务	
同行业可比公司平均值		3.22%	3.21%	42.06%	50.71%

注：1、数据来源为Wind；2、汽车后市场业务指除整车销售外的服务类业务；3、中华控股汽车后市场服务业务主要为汽车租赁业务。

根据 Wind 的统计数据，2016 和 2017 年，汽车行业主要上市公司整车销售毛利率算术平均值分别为 3.21% 和 3.22%，行业盈利水平稳定，销售毛利率整体呈小幅上升趋势；汽车后市场毛利率算术平均值分别为 50.71% 和 42.06%，行业盈利水平较高，汽车后市场毛利率整体呈上升趋势。

乘用车经销商的利润来源主要包括整车销售和汽车后市场服务，规模较大的经销商通过延伸服务种类在维修保养服务、汽车装具、代理类服务、二手车服务等方面获取利润。近年来，虽然汽车消费需求不断增长，但国内整车供应量和经销商品牌专卖店数量均大幅增加，加上国内整车厂为争夺市场打价格战，使得经销商之间也竞争激烈，影响了汽车行业的利润水平。

### （三）影响行业发展的因素

#### 1、有利因素

##### （1）国民经济持续增长，人均可支配收入提高，推动汽车行业稳步发展

近年来，受我国供给侧结构性改革的影响，GDP 增速有所放缓，但总体呈现持续稳定发展的良好态势。2017 年，我国 GDP 为 82.71 万亿元，增速达到 6.9%，远高于世界平均水平。经济的快速发展带动了我国居民收入的不断提高，我国城镇居民人均可支配收入从 2011 年的 21,810 元增长至 2017 年的 36,396 元，年均复合增长率达到 8.91%。我国居民家庭人均可支配收入不断增长，推动了我国汽车消费需求的增长。随着我国居民消费需求和观念的转变，汽车从奢侈品转变为一般消费品，汽车消费需求仍然保持稳定增长趋势。此外，我国汽车千人保有量仍然低于全球平均水平，未来预计我国汽车消费尚具有较大的增长空间。

##### （2）国家产业政策大力扶持汽车行业发展

2017 年 4 月，工信部、科技部、发改委发布了《汽车产业中长期发展规划》，鼓励推进汽车产业供给侧结构性改革，调控总量、优化结构、协同创新、转型升级，引领产业转型升级，以做强做大中国品牌汽车为中心，培育具有国际竞争力的企业集团，推动汽车产业发展由规模速度型向质量效益型转变，实现由汽车大国向汽车强国转变。同时，鼓励加快发展汽车后市场及服务业，引导汽车企业积极协同信息、通信、电子和互联网行业企业，充分利用云计算、大数据等先进技术，挖掘用户工作、生活和娱乐等多元化

的需求，创新出行和服务模式，促进产业链向后端、价值链向高端延伸，拓展包含交通物流、共享出行、用户交互、信息利用等要素的网状生态圈。推动汽车企业向生产服务型转变，实现从以产品为中心到以客户为中心发展，支持企业由提供产品向提供整体解决方案转变。鼓励发展汽车金融、二手车、维修保养、汽车租赁等后市场服务，促进第三方物流、电子商务、房车营地等其它相关服务业同步发展。

### （3）城镇化、消费需求变化、汽车保有量增加推动汽车后市场的快速增长

随着我国汽车产业战略转型升级以及互联网等新兴科技对汽车行业的影响持续加深，客户对汽车消费的需求呈现差异化、多元化的趋势，客户的消费体验成为影响汽车消费的重要因素，汽车销售及汽车后市场服务的商业模式正在重塑。我国城镇化加快推进、汽车保有量的平稳增长以及汽车信贷市场的不断完善，推动了潜力巨大、层次丰富的维修保养服务、汽车金融、二手车等汽车后市场服务的需求。

## 2、不利因素

### （1）交通环境以及限购限行影响行业发展

随着我国汽车行业的快速发展以及居民生活水平的提高，我国汽车保有量大幅增加，使得主要大中型城市均出现不同程度的交通拥堵问题，同时也导致汽车尾气对城市空气污染的影响日益严重。目前，国内北京、上海、天津、广州、深圳、杭州等城市均采取限购、限行措施，预计未来有更多城市采取限购或限行措施，汽车销量将在一定程度上受到影响，限购限行在一定程度上加剧了市场竞争，小型经销商的市场份额可能被进一步挤压，从而面临经营困境，为大型经销商进行并购提供了有利契机。

### （2）初始投资较大，经营成本较高

整车厂借助授权的政策优势对经销商销售门店提出了较高的要求。每个 4S 店都需要按照整车厂有关店内外品牌设计、场地规模、装饰风格的标准统一建设，对经销商造成了较大的投资压力，增加了经销商的成本，同时受限于融资渠道，在一定程度上限制了汽车经销企业的快速发展。

### （四）进入行业的主要壁垒

#### 1、品牌授权及资质壁垒

我国汽车行业相关政策设置了较高的品牌授权及资质壁垒。《汽车销售管理办法》规定：“未经供应商授权或者授权终止的，经销商不得以供应商授权销售汽车的名义从事经营活动”。此外，整车厂制定汽车品牌销售和服务网络规划。因此，整车厂会根据自身的销售计划和布局网络规划选择经销商，为了避免过度竞争，会限定一定区域内的

经销商数量，获得整车厂授权的经销商已经完成了网点布局，后入者难以在相近的区域获准新开网点，对新进入者而言构成进入壁垒。

此外，经销商从事乘用车经销和汽车后市场服务需要取得道路运输经营许可证、机动车维修业务许可证、保险兼业代理业务许可证等相关资质文件，由此形成一定的资质壁垒。

## 2、资本壁垒

汽车行业的资本壁垒体现在4S店建设和日常运营中。汽车行业实行品牌授权经营，整车厂对经销商的销售门店都有相应的要求，经销商需要按照整车厂要求的店面陈设和外观设计建造4S店，并且同时具备销售、展示、物流、存储和汽车后市场服务的软、硬件条件。另外，经销商在向整车厂采购整车和零部件时，需要向其全额支付采购价款，因此经销商日常经营中对资金的需求较大。

## 3、人才壁垒

随着汽车市场的发展和成熟，在产品质量普遍提高、性价比趋近、车型高度同质化的情况下，提升服务能力是经销商确立市场地位的重要选择，人才质量成为衡量经销商竞争力的重要因素。乘用车经销和服务的从业人员直接面向最终用户，不仅需要对汽车行业和汽车产品有较深刻的理解，还要求其能够准确地把握客户心理、分析客户需求，完善整车销售和汽车后市场服务体系，维护与整车厂的合作关系，维持并开拓客户资源，在整车厂和客户之间发挥关键纽带作用。

随着我国乘用车经销市场趋于稳定，原有依靠乘用车经销赚取高额利润的模式难以为继，未来经销商发展重心将逐渐转向汽车后市场服务，因此，需要大量高素质人才通过大数据分析、智能化管理挖掘客户个性化、多样化的需求，从而为客户提供定制化服务。汽车市场的转型升级及汽车后市场服务的快速发展，对乘用车经销和服务行业高素质人才的储备和培养提出了更高的要求。

## 4、信息壁垒

乘用车经销和汽车后市场服务行业竞争激烈，信息的及时性、准确性对企业决策的科学性起到关键作用，成为影响经销商之间竞争的重要因素，经销商需要具备较高的市场环境监测、信息采集分析、相关应对能力。我国经销商普遍存在规模较小，信息收集渠道狭窄，信息处理和分析的能力较弱的特点。而大型汽车经销商集团获得信息的渠道较多，能够与整车厂建立良好的互动关系，且拥有专业人员对信息进行分析和处理，从而增强决策的科学性与准确性。对于小型经销商来说，存在一定的信息壁垒。



## （五）行业经营模式、技术水平及技术特点

### 1、行业经营模式

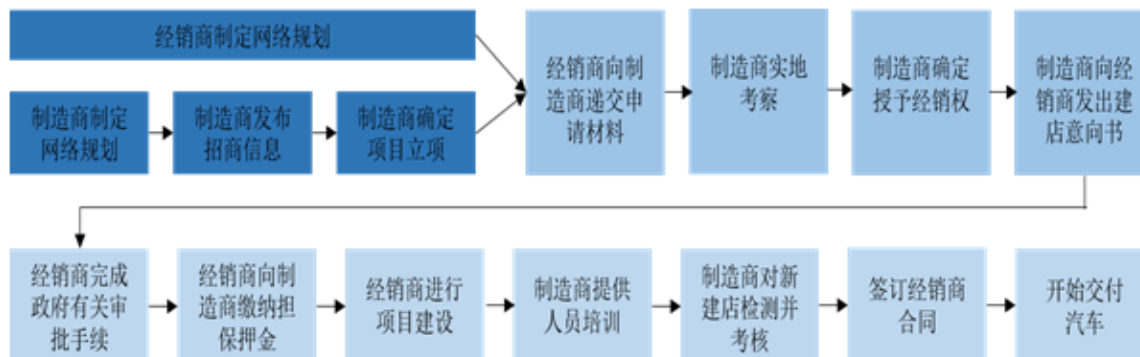
上世纪 90 年代中期以来，我国乘用车经销市场进入了品牌经营阶段，以品牌为核心的品牌特许经营店经销模式受到整车厂的大力推广和普及。同时，随着国内汽车销售市场向三、四线城市的不断渗透，以及客户对汽车后市场服务需求的快速增长，近年来以直营店为代表的品牌特许经营店二级网络，以及集乘用车经销和汽车后市场服务于一体的大型综合汽车交易市场也获得了快速发展。

#### （1）品牌特许经营店

##### ①品牌特许经营店的授权模式

根据《汽车销售管理办法》的要求，经销商需要与整车厂签订授权经营合同，并在整车厂的授权范围内从事整车销售、维修保养服务、配件供应等活动。对于境外整车厂在我国销售汽车，须授权我国企业或按国家有关规定在境内设立企业作为其汽车总经销商，汽车总经销商可以直接从事汽车品牌销售，或授权其他经销商从事授权汽车品牌的销售活动。

设立品牌特许经营店的过程如下：



##### ②品牌特许经营店的店面类型

品牌特许经营店包括以整车销售和零配件销售为主的 2S 店，以整车销售、零配件销售、维修保养服务为主的 3S 店，以及集整车销售、零配件、维修保养服务、信息反馈服务为一体的 4S 店，其中 4S 店是品牌特许经营店的主要形式。近期，部分高端品牌也推出了在 4S 店功能基础上增加二手车回收及销售功能的 5S 店。

#### （2）二级网络

近年来，整车厂和经销商开始加大对一些网点建设费用较低且运营机制灵活的二级网络的重视和推广，较为常见的二级网络类型包括直营店、展厅、综合展厅、快修店等。其中，直营店、展厅主要依托特许品牌经营店实现销售，其无须整车厂直接授予经销授



权，但其网点布局受制于整车厂的许可。综合展厅和快修店的开设和运营则相对更为灵活，其无须取得整车厂直接授予的经销授权，且其网点的布局无须经整车厂许可。

### （3）汽车综合交易市场

随着我国汽车市场的快速发展、客户对汽车消费服务的个性化、多样化的需求不断增加。乘用车经销和汽车后市场服务呈现集中化经营的趋势，形成以品牌特许经营店集群为主的汽车集中贸易市场。在品牌特许经营店集群基础上，逐步发展集仓储、物流为一体的大型汽车综合展示馆、二手车交易市场、汽车配件市场、汽车专用检测中心，以及以汽车金融、汽车配套服务、汽车休闲主题广场、汽车俱乐部、汽车公寓为一体的汽车综合交易市场配套服务设施，进而形成大型汽车生活文化市场，也是未来汽车经销模式的发展趋势之一。

## 2、行业技术水平及技术特点

乘用车经销和汽车后市场服务作为直接面向最终客户的服务行业，技术水平及技术特点主要体现在软、硬件系统及服务水平之中。

软、硬件是指店面陈设、销售及汽车后市场服务运营及管理系统。我国汽车经销的主要形式为 4S 店，店面硬件环境逐步走向了标准化和高品质；同时，随着销售网点规模的不断扩大，经销商在接入整车厂 ERP 销售作业流程的基础上，也开始积极尝试更适合自身业务特点、具备更高层次业务分析及企业管理能力的运营管理系统。

服务水平则体现在整车销售的现场服务，以及汽车后市场服务，包括维修保养服务、代理服务、二手车置换等服务。随着中国汽车行业的发展，经销商之间的竞争将逐步走向服务和品牌的竞争，2016 年交通部修订的《机动车维修管理规定》和 2014 年质检总局发布的《汽车维修业开业条件》(GB/T16739)对从事机动车维修业务企业的设备条件、技术人员、管理制度、安全条件、环境条件等作出了详细规定。完善的服务涉及到客户体验、服务人员对客户的服务态度、服务质量、服务主动性、服务收费和服务顾问等多方面。汽车行业的快速发展，客户的日益成熟，对经销企业的服务种类和服务水平提出了更高的要求。

### （六）行业周期性、区域性和季节性特征

#### 1、行业周期性

汽车行业具有周期性特征，主要受宏观经济、居民收入与产业政策影响，消费者对汽车价格的变动和收入水平变化具有较强的敏感性。当宏观经济向好时，居民收入水平

提升，购买力增强，汽车行业呈现较好的增长趋势；反之，当宏观经济增速下滑时，居民收入水平受到一定的影响，汽车行业增长趋势放缓。

## 2、行业区域性

汽车消费受到经济发展水平及居民可支配收入的影响，我国经济相对发达的沿海地区和一、二线城市相较于中西部地区和三、四线城市，汽车消费水平较高，因此，汽车行业具有区域特征。

## 3、行业季节性

汽车行业具有季节性特征。受消费习惯和汽车经销商促销政策的影响，每年的9月份开始进入销售旺季，第四季度汽车销量相对较大。因此，汽车行业呈现一定的季节性特征。

### （七）行业与上下游之间的关联性

#### 1、与上游行业的关联关系及上游行业发展对本行业及其发展前景的影响

乘用车经销和汽车后市场服务行业的上游行业为汽车制造行业，主要包括合资品牌整车厂、自主品牌整车厂和进口品牌整车厂。

合资品牌与自主品牌整车厂直接与其下属品牌经销商协商确定销售车型、销量及售价，并在全国范围内制定经销策略，由各品牌经销商于各自销售区域内执行。由于经销商对上游整车厂的议价能力较弱，一般销量和售价等更多由上游整车厂决定。一般合资品牌与自主品牌整车厂会将品牌汽车销量作为考核其品牌经销商的主要指标。

进口品牌整车厂与其国内的总经销商及其下属品牌经销商协商确定销售车型、销量及售价，并在全国范围内制定营销规划，由各品牌经销商于销售区域内执行。进口汽车一般定位中高端客户，进口品牌整车厂更重视品牌形象及客户关系，因此进口品牌整车厂往往会将销售计划的贯彻实施程度作为主要考核指标。

随着《工商总局关于停止实施汽车总经销商和汽车品牌授权经销商备案工作的公告》的出台与新修订的《汽车销售管理办法》，乘用车经销商的话语权得到一定的提升。《工商总局关于停止实施汽车总经销商和汽车品牌授权经销商备案工作的公告》规定，汽车经销商营业执照经营范围从“XX品牌汽车销售”统一登记为“汽车销售”，使得未来单店多品牌销售模式成为可能。

另外，随着我国汽车销量增速开始放缓，上游整车厂之间的竞争也日益激烈，经销商对上游的议价能力有所提高。特别是对于代理集中度比较高的品牌，大型经销商集团可以利用规模优势申请到更好的新车资源，获得更大的议价空间。

## 2、与下游行业的关联关系及下游行业发展对本行业及其发展前景的影响

乘用车经销与汽车后市场服务行业的下游为终端消费者，主要包括公务车消费者、私家车消费者、企业机构消费者以及部分以车辆作为生产资料的经营性公司，如经营性租赁公司等。由于终端消费者显著分散，单一消费者需求量小，经销商通过各类优惠措施、提供差异化的服务吸引终端消费者，从而提高竞争力。

### （八）被评估单位的行业地位及核心竞争力

#### 1、被评估单位行业地位

根据天津市汽车流通行业协会数据显示，被评估单位控股股东浩物机电 2018 年荣登中国汽车经销集团百强排行榜第 19 位。被评估单位作为浩物机电旗下的优质资产，已在天津市布局了 14 家 4S 店和 1 家特许经营店，主要经营中端乘用车品牌，包括东风日产、一汽大众、上汽大众、广汽丰田等。天津市共有 9 家东风日产品牌乘用车 4S 店，被评估单位拥有其中的 7 家且在天津市东风日产品牌以销量为指标的市场份额占比高达 70% 左右；天津浩众和天津高德分别在天津市一汽大众和上汽大众品牌乘用车销量位居前列，且天津浩众、天津高德、天津浩物名宣连续多年被所经销品牌的整车厂分别评选为五星级、六星级、钻石级经销商，被评估单位在天津市乘用车经销和汽车后市场服务领域地位稳固。目前，在天津市从事中端乘用车品牌经销的经销商集团有庞大集团、广汽集团、一汽夏利、比亚迪、长安汽车等，被评估单位在天津市具有一定的竞争优势。

主体	竞争对手简介
庞大集团 601258.SH	庞大集团是以汽车销售服务为主业的大型汽车营销企业，在全国布局了 711 家 4S 店，其中 5 家位于天津市，主要经营的乘用车品牌为双龙、斯巴鲁
广汽集团 601238.SH	广汽集团主要业务包括乘用车、商用车、摩托车、汽车零部件的研发、制造、销售及售后服务，汽车租赁、二手车，汽车信贷、保险和保险经纪等。在天津市拥有 1 家乘用车经销公司，主要经营的乘用车品牌为广汽本田、广汽丰田等
一汽夏利 000927.SZ	一汽夏利是主要从事汽车整车、动力总成产品的开发、制造、销售业务，主要经营的乘用车品牌为天津夏利
比亚迪 002594.SZ	比亚迪于 2003 年通过收购原西安秦川汽车有限责任公司开始从事汽车业务。在天津拥有 2 家乘用车经销公司，主要经营的乘用车品牌为比亚迪
长安汽车 000625.SZ	主要业务是制造和销售汽车，在天津市拥有 1 家乘用车经销公司，主要经营的乘用车品牌为长安汽车

资料来源：Wind，上市公司年报。

#### 2、被评估单位的竞争优势及劣势

##### （1）被评估单位核心竞争优势

### ①多品牌经营优势

被评估单位在天津区域布局了 14 家品牌 4S 店和 1 家特许经营店，主要经营 7 个乘用车品牌，包括东风日产、一汽大众、上汽大众、广汽丰田等乘用车品牌。被评估单位的多品牌经营模式，避免了对单一乘用车品牌的过度依赖，提高了被评估单位的经营管理能力和抗风险能力。2017 年商务部修订后的《汽车销售管理办法》取消了单一授权模式，被评估单位未来可以进一步增加乘用车经销品牌，不仅为销售业绩提供保障，也能够促进汽车后市场服务业务的发展。

### ②综合化服务能力优势

被评估单位业务范围涵盖整车销售、维修保养服务、代理类服务、二手车服务等多种业务类型，能够为客户提供覆盖汽车全生命周期的一站式综合服务。被评估单位整合营销和服务体系综合资源，通过将乘用车经销、维修保养服务、保险及延保代理、二手车评估拍卖等业务的全面组合，有效地满足客户的多样化需求，从而促进业务规模和盈利能力的提升。

### ③区域规模优势

被评估单位紧抓市场机遇，积极布局天津市场。被评估单位已经在天津市布局了 14 家品牌 4S 店和 1 家特许经营店，1 家保险代理公司，1 家二手车鉴定评估公司和 1 家机动车拍卖公司，其中经营东风日产品牌的 4S 店有 7 家，经营上汽大众品牌的 4S 店为 2 家，经营一汽大众、斯柯达、一汽马自达、一汽丰田、广汽丰田品牌的 4S 店均为 1 家。目前，天津市共有 9 家东风日产品牌乘用车 4S 店，被评估单位拥有其中的 7 家且在天津市东风日产品牌以销量为指标的市场份额占比高达 70% 左右；天津浩众和天津高德分别在天津市一汽大众和上汽大众品牌乘用车销量位居前列，且天津浩众、天津高德、天津浩物名宣连续多年被所经销品牌的整车厂分别评选为五星级、六星级、钻石级经销商，被评估单位在天津市乘用车经销和汽车后市场服务领域地位稳固，具有明显的规模优势。

### ④人才优势

被评估单位拥有经验丰富的管理团队，主要管理人员从业多年，拥有丰富的行业经验，熟悉汽车行业业务模式和法律规范。被评估单位重视人才队伍建设，强化人才激励和培养机制，通过多年业务锻炼，已拥有一批熟悉乘用车经销和汽车后市场服务业务，能够为客户提供优质服务的专业营销人才、技术人才和管理人才。

### ⑤管理优势

被评估单位为规范乘用车经销和汽车后市场服务业务，制定并执行了一系列管理流程，涵盖财务管理、企业管理、人力资源管理、营销管理、行政管理，覆盖买车、汽车按揭、汽车装具、代理服务到修车、养车、二手车置换等各个服务环节，包括车辆采购流程、汽车销售流程、车辆委托上牌流程等，不断改善客户体验、维护企业形象、提高服务水平。规范化、标准化的制度、流程、表单，不仅为被评估单位日常运营提供了制度保障，而且为服务网络、营销网点的拓展奠定了良好基础。

## （2）被评估单位竞争劣势

### ①资金瓶颈

乘用车经销和汽车后市场服务行业属于资金密集型行业，品牌 4S 店的单店建设，以及汽车后市场服务的运营均需要一定规模的资金。面对近年来国家对汽车行业的一系列扶持政策以及汽车后市场的快速发展，被评估单位若不能及时获得业务发展所需资金，可能因资金瓶颈错失拓展经销网络、汽车后市场业务和配套升级的最佳时机，从而限制被评估单位的发展步伐。

### ②高端人才不足

乘用车经销和汽车后市场服务行业对管理、销售人才尤其是高端人才的依赖度较高。被评估单位业务涉及整车销售、维修保养服务、汽车装具、代理类服务、二手车置换等，业务品种相对同行业更为广泛、完善，因此对于各类人才的需求也更全面。随着被评估单位业务的快速发展，特别是完成本次交易后，作为上市公司子公司，需要更多高端人才充实到采购、销售、管理、服务等环节。由于被评估单位主要布局天津市场，相比国内大型经销商，对外进行宣传的渠道较少、宣传的力度不足，被评估单位的知名度相对偏低，因此，对高端人才的吸引力偏低。

### ③区域经营劣势

被评估单位主要在天津市开展乘用车经销和汽车后市场服务业务，被评估单位在天津市收购了 14 家汽车经销公司、1 家保险代理公司、1 家二手车鉴定评估公司和 1 家机动车拍卖公司，促进了被评估单位业务的发展。但对区域市场及客户群体存在一定的依赖，不利于公司分散经营风险，未来被评估单位如果不能把握并满足天津市汽车消费者需求变化，可能对被评估单位的经营业绩产生一定的影响。

## 七、企业基本情况

内江鹏翔成立于2012年6月26日，主要从事汽车零部件项目投资和自有房产租赁等业务。2017年11-12月，内江鹏翔以协议转让方式受让浩物机电天物汽车所持有的17家子公司的股权，包括天津市14家汽车经销公司、1家保险代理公司、1家二手车鉴定评估公司和1家机动车拍卖公司，至此，乘用车经销和汽车后市场服务业务成为被评估单位的主营业务。

内江鹏翔所从事的乘用车经销和汽车后市场服务业务，主要是乘用车领域的大众消费品牌，以中端乘用车品牌为主，包括东风日产、上汽大众、广汽丰田在内的7大乘用车品牌，形成了多品牌乘用车经销和服务网络。同时，内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务涵盖了整车销售、维修保养服务、综合服务等业务，各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

### （一）主要产品和服务介绍

内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务可进一步细分为整车销售、维修保养服务（包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等）、综合服务（包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务等），各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

内江鹏翔主要产品及服务如下：

#### 1、整车销售业务

内江鹏翔是一家以4S店为经营平台的汽车经销公司，内江鹏翔在天津市布局了14家4S店和1家特许经营店，经销品牌范围涵盖东风日产、上汽大众、广汽丰田等7个乘用车品牌。经销的主要乘用车品牌及车型情况如下：

授权品牌	销售车型	公司名称
一汽大众	宝来、捷达、速腾、大众CC、高尔夫、迈腾、高尔夫嘉旅、蔚领	天津浩众汽车贸易服务有限公司（空港店、长江道店）（天津浩众）
上汽大众	桑塔纳、新帕萨特、POLO、凌度、朗行、朗逸、朗境、辉昂、途观、途安、途昂	天津市高德汽车贸易有限公司（天津高德）、天津市远德汽车贸易有限公司（天津远德）

东风日产	天籁、楼兰、奇骏、逍客、轩逸、阳光、骐达、蓝鸟、劲客、西玛；日产（进口）：贵士、途乐、日产 370Z、轩逸经典	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司、天津市名达汽车销售服务有限公司、天津市名路翔汽车销售服务有限公司、天津市名濠汽车销售服务有限公司、天津市骏濠汽车销售服务有限公司、天津市新濠汽车销售有限公司、天津市风神汽车销售有限公司（天津浩物名宣、天津名达、天津名路翔、天津名濠、天津骏濠、天津新濠、天津风神）
斯柯达	速派、明锐、昕动、精锐、野帝、柯迪亚克、昕锐	天津市轩德汽车贸易有限公司（天津轩德）
一汽马自达	阿特兹、马自达 CX-4；马自达（进口）：马自达 MX-5	天津市骏达汽车销售服务有限公司（天津骏达）
一汽丰田	卡罗拉、皇冠、普拉多、威驰、RAV4 荣放、卡罗拉双擎	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司（天津浩物丰田）
广汽丰田	雷凌、凯美瑞、YARiS L 致炫、YARiS L 致享、汉兰达、雷凌双擎	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司（天津汇丰行）

注：天津浩众旗下拥有空港店和长江道店，空港店为 4S 店，长江道店为特许经营店。

## 2、汽车后市场服务业务

### ①维修保养服务

维修保养服务包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等。被评估单位配备了经整车厂培训的专业维修人员，通过拥有的 4S 店向客户提供包括一般维修、事故后车身维修等在内的高质量的车辆维修服务。被评估单位除提供因故障、事故等进行维修业务外，还会根据整车厂的保养指引或要求，定期提醒客户按期安排后续保养和检查。

### ②综合服务

综合服务主要包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务等，具体内容如下：

汽车装具是指通过增加附属物品以提高汽车的安全性、实用性和美观性；

延保代理是指通过与整车厂合作，为客户提供超过原厂保修期限的汽车保修服务；

保险代理是指以自有品牌汽车销售 4S 店为平台，在获得兼业代理资质的基础上，为客户提供代办保险、风险评估、风险管理、防灾防损咨询等各类服务；

车贷代理是指通过与整车厂、商业银行合作为客户提供车贷代理服务，以方便客户获得快捷、便利、更具个性化的信贷融资服务；

代理上牌是指被评估单位提供的“一站式”代理上牌服务，客户购买车辆后，可直接在其机动车登记服务站一站式办理新车注册登记业务；

二手车置换是指被评估单位利用现有经销网点为购车客户提供二手车置换服务，通过以旧换新或者代理客户寄售的方式经销二手车，置换车辆主要通过优信拍、车易拍、汽车街二手车交易商进行批量销售或报废处理，对于车况较好的二手车通过被评估单位同品牌 4S 店的二手车展厅直接销售，同时，提供二手机动车技术状况及价值的鉴定评估等相关资讯服务和机动车拍卖服务；

会员服务是指被评估单位定期向会员客户发出车辆维修保养提醒，提供相关优惠政策等服务。

## （二）主要经营模式和业务流程

### 1、采购模式

被评估单位采购品类主要为整车、零配件和汽车装具用品，根据与整车厂签订的经销服务协议以及年度政策标准向整车厂采购整车、零配件等产品，经销服务协议包括采购条款、付款方式、返利补贴等内容。被评估单位通过整车厂的 ERP 系统提交采购订单，以现款或银行承兑汇票的方式支付采购款，整车厂收款并开具发票后安排发货。

被评估单位子公司与整车厂签订的经销服务协议具体情况如下：

序号	合同名称	整车厂	公司名称	合同生效日	合同到期日	主要内容
1	特许经销商服务授权协议	一汽大众	天津浩众	2018年4月30日	2021年4月29日	整车厂向经销商供应大众品牌系列车型和备件，经销商为协议产品提供售后服务
2	授权销售/服务商合同	上汽大众	天津高德	2017年7月1日	2020年6月30日	整车厂授权经销商销售及售后服务其所代表的制造商上汽大众生产的产品
3	授权销售/服务商合同	上汽大众	天津远德	2017年7月1日	2020年6月30日	整车厂授权经销商销售及售后服务其所代表的制造商上汽大众生产的产品
4	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名宣	2018年1月1日	2020年12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
5	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名达	2018年1月1日	2020年12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈



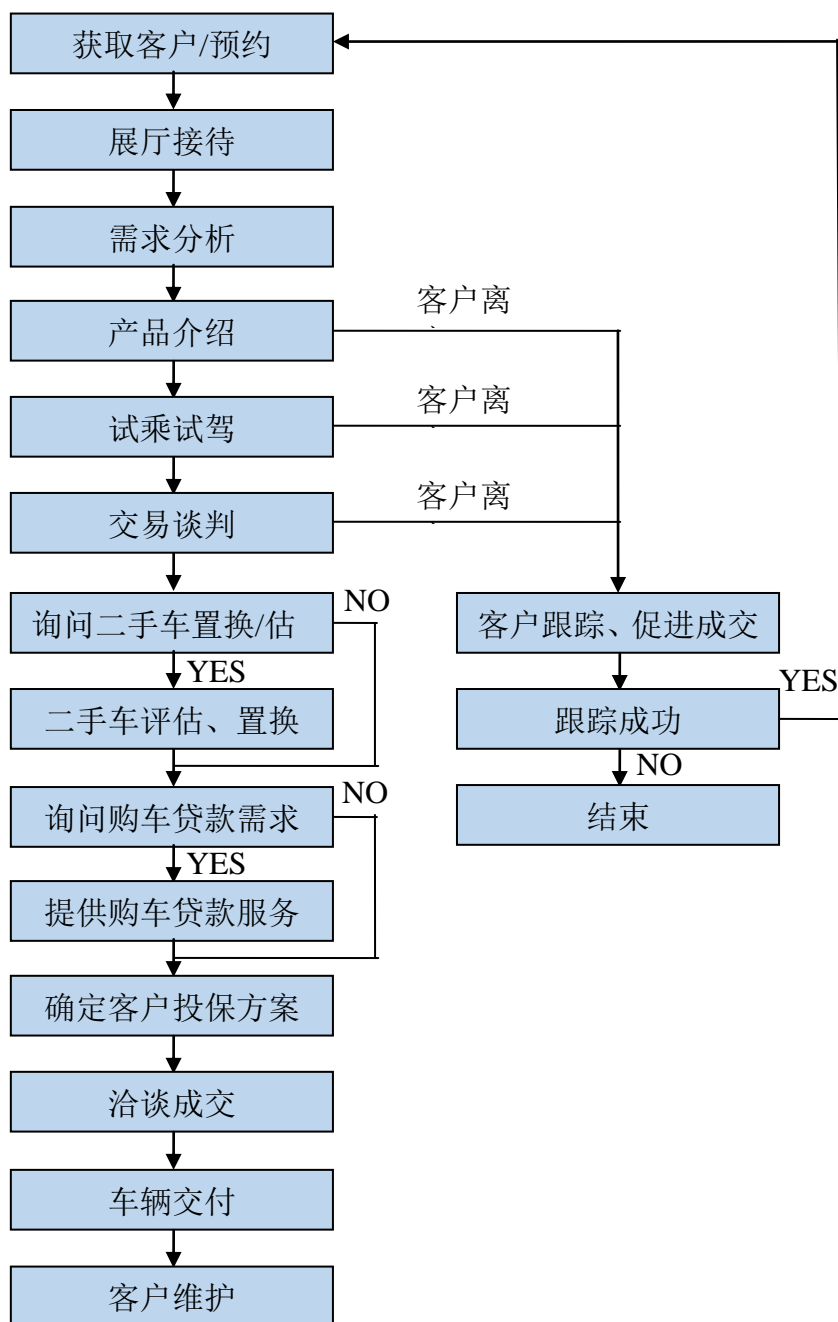
序号	合同名称	整车厂	公司名称	合同生效日	合同到期日	主要内容
6	东风日产 NISSAN 品牌 授权经销商经 销服务协议	东风日产	天津 名路 翔	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
7	东风日产 NISSAN 品牌 授权经销商经 销服务协议	东风日产	天津 名濠	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
8	东风日产 NISSAN 品牌 授权经销商经 销服务协议	东风日产	天津 骏濠	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
9	东风日产 NISSAN 品牌 授权经销商经 销服务协议	东风日产	天津 新濠	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
10	东风日产 NISSAN 品牌 授权经销商经 销服务协议	东风日产	天津 风神	2018 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
11	经销商合同	一汽马自达	天津 骏达	2017 年 8 月 1 日	2020 年 7 月 31 日	整车厂授权经销商销售整车厂在指定的营业场所按汽车品牌销售方式进行合同产品（车辆、原厂备品及整车厂提供的其他产品）的销售
12	经销商合同	一汽丰田	天津 浩物 丰田	2017 年 7 月 1 日	2020 年 6 月 30 日	经销商接受整车厂的援助，设立、经营销售丰田车辆的经销店，实施对丰田车辆的销售及售后服务
13	斯柯达授权销 售/服务商合同	上汽大众	天津 轩德	2018 年 7 月 1 日	2021 年 6 月 30 日	整车厂授权经销商销售及服 务其所代表的制造商上汽大 众生产的产品
14	经销服务合同	广汽丰田	天津 汇丰 行	2018 年 1 月 10 日	2021 年 1 月 10 日	整车厂授权经销商销售各型 号的广汽丰田车辆

## 2、销售模式

整车销售业务由经过整车厂和被评估单位专业培训的销售人员向客户介绍各类车型，安排试乘试驾，并由销售人员对客户的需求进行跟踪和回访，为客户提供优质合理的购车服务方案，客户满意并确定购买之后，销售人员协助客户填写订单并引导客户预付全款或申请汽车消费贷款。在订单完成后，销售人员会协助客户办理牌照申请、购买

保险及缴纳税费等其它手续，在专设的交车间完成汽车交收，并向客户介绍有关汽车维修养护服务的资料。

被评估单位整车销售业务的流程图如下：



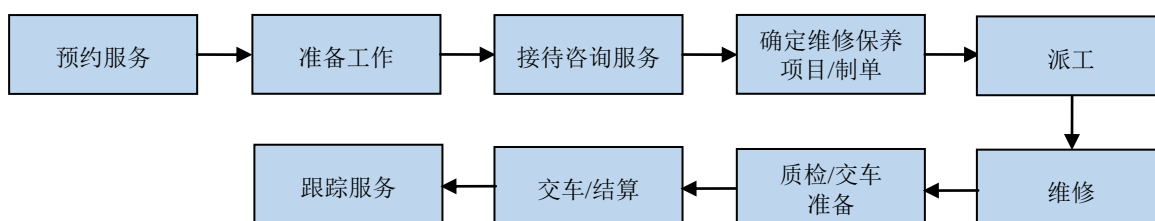
### 3、服务模式

#### (1) 维修保养服务

被评估单位在 4S 店设有服务车间，配备经整车厂培训的专业维修团队，为客户提供高质量的车辆维修养护服务，通过赚取相应的工时费和维修养护零配件的差价来获得

利润。被评估单位售后维修养护的工时费严格按照行业准则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准进行收取，工时费的单价一般根据所处地区的人工成本以及所维护的车型品牌略有不同；被评估单位的维修养护零配件主要由整车厂直接提供，按照其指定的价格购进后，通过购销差价获得利润。

被评估单位维修保养服务的流程图如下：

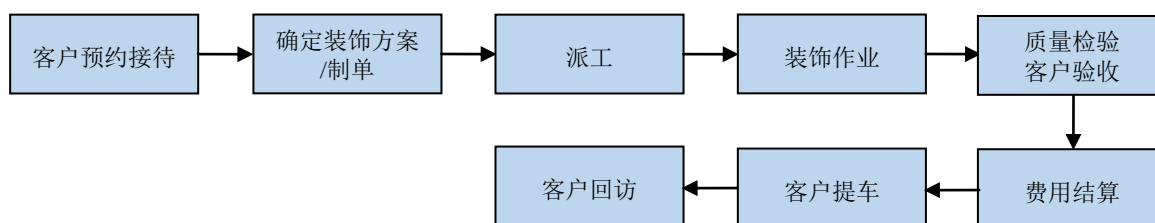


## (2) 综合服务

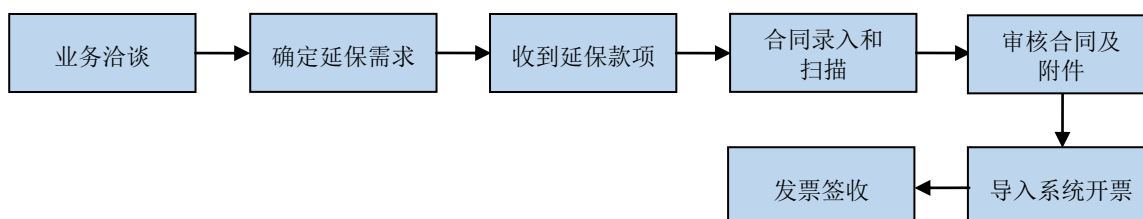
被评估单位积极发展利润水平较高的综合服务业务，尤其是代理类业务取得了较快增长。代理类业务主要是通过与保险公司等机构合作为客户提供延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌等服务。被评估单位的服务人员确定客户的延保、投保、车贷、上牌需求后，向相关机构递交客户资料核对信息，并收取代理佣金。此外，被评估单位利用现有经销网点为购车客户提供二手车置换服务，通过以旧换新或者代理客户寄售的方式获得二手车，并为客户提供二手车评估、二手车代理交易或拍卖等服务。置换车辆主要通过优信拍、车易拍、汽车街二手车交易商进行批量销售或报废处理，对于车况较好的二手车通过被评估单位同品牌 4S 店的二手车展厅直接销售。

被评估单位主要综合服务流程图如下：

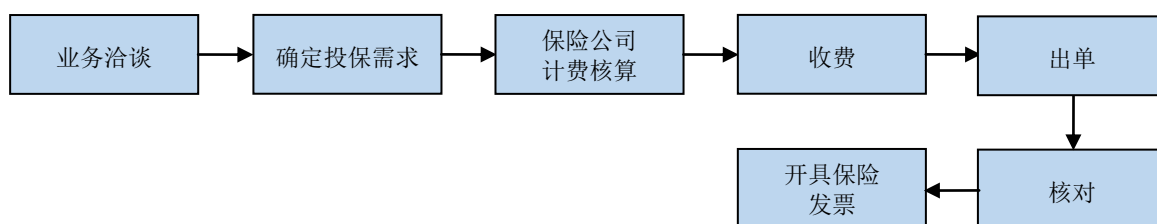
### ①汽车装具服务流程图



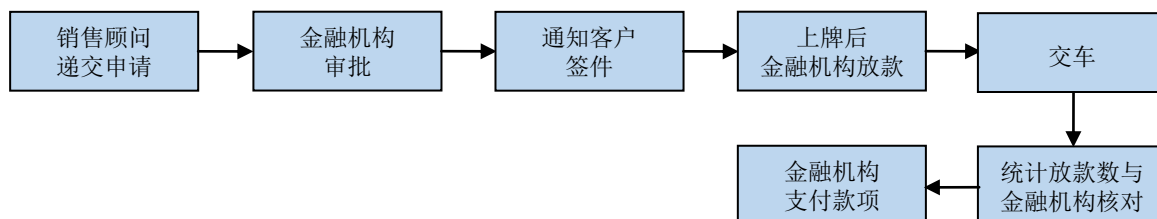
### ②延保代理服务流程图



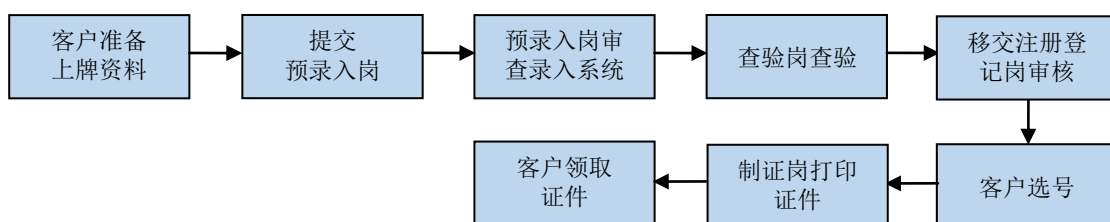
③ 保险代理服务流程图



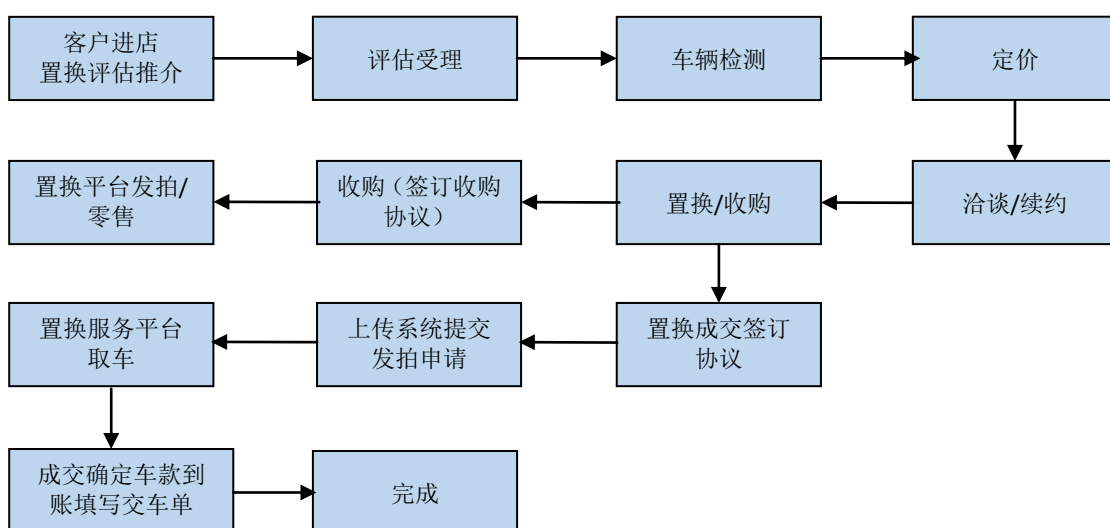
④ 车贷代理服务流程图



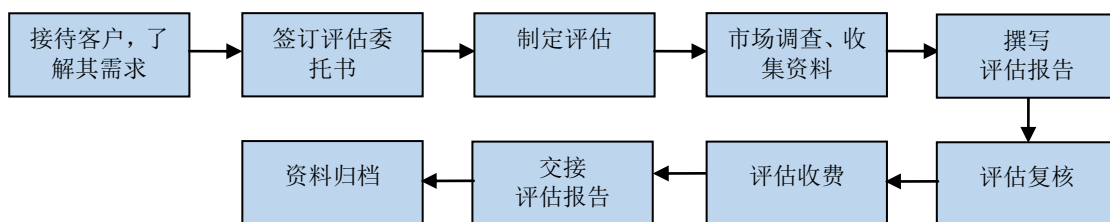
⑤ 代理上牌服务流程图



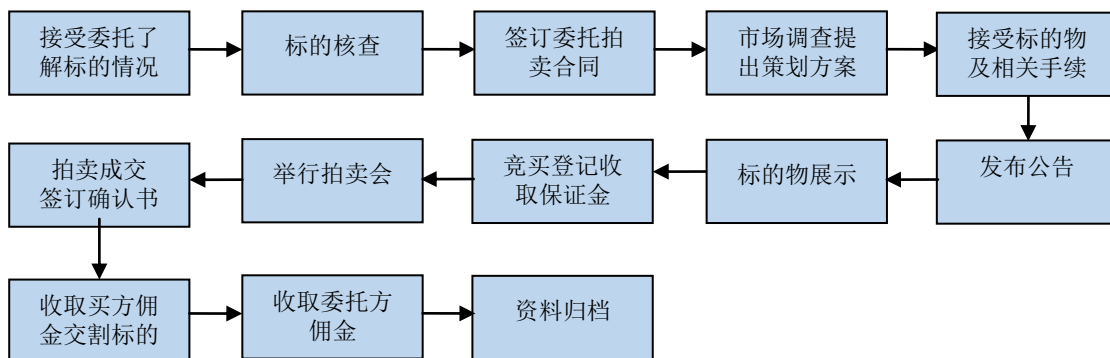
⑥ 二手车置换服务流程图



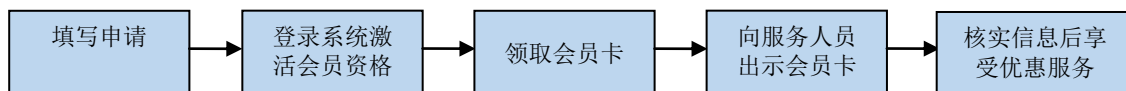
⑦ 二手车评估服务流程图



⑧ 机动车拍卖服务流程图



⑨ 会员服务流程图



#### 4、盈利模式

##### (1) 整车盈利模式

整车销售主要通过采购价与销售价之间的购销价差实现盈利，整车销售能够获得整车厂返利补贴。

##### (2) 维修保养服务的盈利模式

被评估单位在 4S 店设有服务车间，配备了专业的维修团队，为客户提供高质量的车辆维修养护服务，通过赚取相应的工时费和维修养护零配件的差价来获得利润。被评估单位售后服务的工时费严格按照行业规则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准收费，工时费的单价一般根据所处地区的人工成本以及所维护的车型品牌略有不同；被评估单位的维修养护零配件主要由整车厂直接提供，按照其指定的价格购进后，通过购销差价获得利润。

##### (3) 综合服务的盈利模式

综合服务主要是在汽车销售的同时为客户提供各类配套服务而实现盈利，其中汽车装具业务主要通过采购价与销售价之间的购销价差实现盈利；代理类业务主要是通过为客户提供延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌等服务并收取服务佣金实现盈利；

二手车置换业务通过为客户办理以旧换新置换时收取服务费或通过购销差价实现盈利；二手车评估和机动车拍卖业务通过向客户收取服务费实现盈利；会员服务业务通过向客户收取固定金额的会费实现盈利。

## 5、相关收费模式和收费标准

### （1）收费模式

被评估单位的收费模式主要包括：①为客户提供其所需产品或服务进行收费的模式，包括售后服务、汽车装具、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务；②通过其他金融机构、整车厂、车管所等机构为客户提供代理服务收取服务佣金模式，包括延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌。

### （2）收费标准

被评估单位售后服务的工时费严格按照行业规则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准收费；汽车装具、延保代理以整车厂制定的收费标准或按照市场同类产品价格收费；保险代理根据不同险种费率标准收取保费，不同保险公司的费率各异；车贷代理根据整车厂或商业银行制定的收费标准收费；代理上牌根据所在地区车辆管理部门制订的收费标准收费；二手车置换根据整车厂置换政策或市场情况收费；二手车评估根据国家物价管理部门制订的收费标准收费；机动车拍卖根据《中华人民共和国拍卖法》的规定收取固定比例费用；被评估单位根据客户需求情况制定会员服务的收费标准。

综上，被评估单位及其子公司所从事乘用车经销及汽车后市场服务业务，除汽车维修、保险代理、机动车拍卖三项业务需要取得经营资质外，综合服务中涉及的延保代理、车贷代理等其他业务无需取得必要的经营资质。

## 6、结算模式

被评估单位整车销售的结算方式主要包括现款现结和按揭贷款。维修保养服务和综合服务类业务的结算方式主要包括现金和转账结算。

## 八、收益法评估预测过程

对未来五年及以后年度收益的预测是由被评估单位管理层根据中长期规划提供的。评估人员分析了管理当局提出预测数据并与管理层讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理层的预测

### （一）未来年度收益的预测

#### 1、营业收入预测

营业收入主要是由乘用车经销与汽车后市场服务业务收入构成。按业务类型，被评估单位的收入为三大部分，分别是乘用车销售业务、售后服务业务、综合服务（主要包含汽车装具、汽车增值服务、二手车居间业务）。其中最主要为乘用车销售业务收入，其次是售后服务业务收入，综合服务占比最低。被评估单位2015年、2016年及2017年历史年度营业务收入如下：

序号	名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
1-1	销量（辆）	19,770.00	31,473.00	29,580.00	19,133.00
1-2	平均单价（万元/辆）	12.20	10.92	12.08	12.33
<b>1-3</b>	<b>乘用车销售收入（万元）</b>	<b>241,179.83</b>	<b>343,687.41</b>	<b>357,309.59</b>	<b>235,970.49</b>
1-4	占营业收入比例	82.53%	84.69%	85.31%	83.53%
<b>2-1</b>	<b>售后服务收入（万元）</b>	<b>30,547.73</b>	<b>31,738.96</b>	<b>31,817.41</b>	<b>24,953.39</b>
2-2	占营业收入比例	10.45%	7.82%	7.60%	8.83%
2-3	占乘用车销售比例	12.67%	9.23%	8.90%	10.57%
<b>3-1</b>	<b>综合服务收入（万元）</b>	<b>20,319.71</b>	<b>30,278.54</b>	<b>29,705.83</b>	<b>21,148.15</b>
3-2	占营业收入比例	6.95%	7.46%	7.08%	7.49%
3-3	占乘用车销售比例	8.43%	8.81%	8.31%	8.96%
<b>4-1</b>	<b>其他收入（万元）</b>	<b>198.17</b>	<b>442.01</b>	<b>484.08</b>	<b>438.98</b>
4-2	占营业收入比例	0.07%	0.11%	0.12%	0.16%
4-3	占乘用车销售比例	0.08%	0.13%	0.14%	0.19%
	<b>收入合计（万元）</b>	<b>292,245.45</b>	<b>406,146.93</b>	<b>419,316.91</b>	<b>282,511.00</b>

注1：收入均为不含增值税。

注2：被评估单位子公司之间有少量的车辆调拨，上表销量统计为剔除合并范围各公司互相调拨的销售，收入为审计合并抵消后的数据。

从历史经营情况看，乘用车销售收入占比逐年提高，2016年销售收入大幅增长是由于销售数量的增加，2017年收入增长则是由于乘用车销售价格的增长，2018年乘用车平均销售价格继续小幅增长；售后服务收入2017年小幅增长，增长速度不及乘用车销售，但2018年增长速度超过乘用车销售增长速度，主要原因为天津限牌政策实施后2014年、2015年车市萎缩，导致售后客户基盘缩小所致，售后服务业务受新车销售的影响具有一定的滞后性，影响2016年、2017年售后服务业务，综合服务收入2017年占比略有下降，主要是细分业务装具业务销售收入降低所致，而增值服务收入规模逐年上涨。

从品牌销量来看，被评估单位近三年分品牌销量情况如下：

名称	2015年（辆）	2016年（辆）	2017年（辆）	2017年增量	2018年1-9月
东风日产	8,313	14,480	15,184	704	10,560.00
上海大众	3,684	4,571	5,004	433	3,321.00

名称	2015年(辆)	2016年(辆)	2017年(辆)	2017年增量	2018年1-9月
一汽大众	3,557	4,392	4,581	189	2,415.00
其他品牌	4,216.00	8,030.00	4,811.00	-3,219.00	2,837.00
总计	19,770	31,473	29,580	-1,893	19,133.00
增幅		59.20%	-6.01%		-

从上表统计可以看出，2016年销量增长主要为东风日产、一汽丰田、上海大众、一汽大众等品牌销量的增长，增长的主要原因为：①天津市2013年底限牌后2014年、2015年市场经历一段低迷时期，216年市场回暖；②“购置税减半”政策作用显著，2015年10月1日开始实施的“1.6升及以下排量乘用车实施减半征收车辆购置税”优惠政策对2016年的汽车销量增长起到了促进作用。据中汽协发布的统计数据，2016年1.6升及以下乘用车销售1,760.7万辆，占乘用车销量的72.2%，比上年同期增长了3.6个百分点；③天津市加大对老旧车提前淘汰的补贴力度。

2017年销量较2016年销量有所下降，主要是一汽丰田销量下降所致，2016年天津出租车换新为天津浩物丰田带来大量出租车换新业务，2016年及2017年出租车换新业务量分别为3,256辆、736辆，具有偶然性，若剔除该事项的影响，2016年和2017年被评估的乘用车销量分别为28,217辆和28,844辆，2017年乘用车销量较2016年小幅上升。同时2016年购置税优惠减免造成2016年底提前透支了2017的一部分需求也是造成2017年乘用车销量增长较低的原因。

本次评估，评估人员按照上述三大业务的各自历史情况及业务结构逐一分析预，预测数根据合并范围内各单体预测数汇总得出。

### 1.1 乘用车销售收入

乘用车销售收入的预测考虑了历史年度数据以及市场需求等因素，并以考虑预测期间销售量的变动趋势为基础进行测算；销售价格的预测是以现时销售单价为基础，结合销售价格的历史资料、供求关系的变动趋势来进行的。

#### A. 销量预测

近年来，中国经济保持了高速增长，中国乘用车市场增长迅速，据中汽协公布的统计数据，2018年1-9月全年我国汽车产销量分别完成2049.13万辆和2049.06万辆，与上年同期相比，分别增长0.87%和1.49%，增速比上年同期回落。

自2011年起，由于宏观经济增速放缓等原因，乘用车销量由快速增长转入平稳增长阶段。近年我国乘用车销售量及增速情况如下：



单位：万辆

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 1-9月
销售量(万辆)	1,550	1,793	1,970	2,115	2,438	2472	1725.97
增速	7.12%	15.68%	9.87%	7.36%	15.27%	1.40%	0.64%

数据来源:公开资料整理

被评估单位汽车零售区域主要在天津市，由于2014年天津地区实施限号限牌政策，民用汽车拥有量从2014年起保持稳定并于2016年起恢复上升趋势，近年天津市民用汽车拥有量情况如下：

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
保有量(万辆)	221.12	261.58	274.14	273.62	273.69	287.75
增速	15.91%	18.30%	4.80%	-0.19%	0.03%	5.14%

数据来源:Wind资讯，2017年数据为天津市统计局公布数据

自实施限号限牌政策以来，天津市实际指标配置情况如下：

单位：辆

年份	小客车增量指标	摇号方式节能车		摇号方式普通车		竞价方式普通车	
		单位	个人	单位	个人	单位	个人
2014年	88,537	13	636	6,262	44,711	1,806	35,109
2014年月均	8,049	1	58	569	4,065	164	3,192
2015年	92,586	30	2,088	7,346	46,205	1,706	35,211
2015年月均	7,716	3	174	612	3,850	142	2,934
2016年	99,614	73	9,752	7,209	45,836	1,540	35,204
2016年月均	8,301	6	813	601	3,820	128	2,934
2017年	101,288	48	11,625	6,992	45,748	1,689	35,186
2017年月均	8,441	4	969	583	3,812	141	2,932
2018年1-9月	77,558	122	9,214	5,369	34,581	1,891	26,381
2018年月均	8,618	14	1,024	597	3,842	210	2,931

注：2014年算11个月

限牌政策实施后，天津市汽车牌照增量指标总体上稳定上涨，截至2018年9月末，天津市参与摇号的有效用户为87.20万，中签率仅为0.51%。

受天津地区2013年底实施限号限牌政策的影响，2014年天津地区载客汽车上牌量减少，2014年、2015年的上牌量分别为18.81万辆、18.10万辆，低于2009年的21.77万辆的水平，2016年受1.6升以下排量车辆购置税减半政策、二手车限迁政策的放宽以及天津市加大对老旧车提前淘汰的补贴力度等影响，天津地区汽车市场回暖，载客汽车上牌量也随之回升，2016年载客上牌量达到26.28万辆，2016年购置税优惠减免造成2016年底提前

透支了2017的一部分需求，造成2017年载客上牌量小幅下降，近年天津市汽车上牌量情况如下：

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
载客上牌量 (万辆)	31.26	38.63	18.81	18.10	26.28	24.96
增速	5.16%	23.59%	-51.30%	-3.76%	45.19%	-5.02%

限牌后，天津市首次上牌汽车占总上牌量的比例于2016年大幅下降，仅占到本地上牌量的37.90%，二次换购成为车市主力消费群体，天津市车市从增量购车市场进入存量换购市场，限牌后首次上牌汽车占总上牌量的比例如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017年
首次上牌(万辆)	8.85	9.26	9.96	10.13
总上牌量(万辆)	18.81	18.10	26.28	24.96
首次上牌占比	47.05%	51.16%	37.90%	40.58%

根据天津市2017年的汽车保有量与上牌量，天津市汽车保有量更新周期约为17年，更新周期较长，而根据中国汽车流通协会的披露，2018年1-9月，全国二手车累积交易1014.72万辆，累计同比增长12.91%，其中车龄在6年以内的二手车交易量占比超过67%，目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后上牌的车辆，车龄以0-7年为主，平均车龄约5年，随着车龄的增加，二次换购市场需求加大，因此，天津市汽车存量更新周期较长，有望逐步下降，汽车存量换购市场有望逐步加大。

根据上述市场情况，在天津限牌政策的影响下，天津市汽车增量市场受到控制而市场需求旺盛，每年稳定的增量供给确保未来几年增量市场平稳发展，同时，在天津汽车保有量稳中有升趋势下，汽车存量换购市场有望逐步加大。天津市未来汽车销售市场将呈现稳中有升的趋势，预测期汽车销售量也将以稳定且略有上升为主。

本次评估，汽车销量预测按照合并范围内各4S店的具体情况预测，2018年4季度根据市场需求以及各店购销计划为依据进行预测，以后根据上一年度销售情况为基础结合市场需求、天津地区汽车保有量等因素，考虑预测期间销售量的变动趋势进行测算。2018年4季度-2023年度汽车销量预测具体情况如下：

单位：辆

名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
东风日产	5,216	15,978	16,106	16,215	16,330	16,330
上海大众	1,517	4,898	4,932	4,949	4,967	4,967
一汽大众	789	3,233	3,265	3,298	3,331	3,364
其他品牌	1,202	4,133	4,210	4,262	4,282	4,302
合计	8,724	28,242	28,513	28,724	28,910	28,963

**B.乘用车销售单价的预测**

被评估单位近三年一期的乘用车平均销售单价如下：

序号	名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
1	乘用车销售收入（万元）	241,179.83	343,687.41	357,309.59	235,970.49
2	销量（辆）	19,770.00	31,473.00	29,580.00	19,133.00
3	平均单价（万元/辆）	12.20	10.92	12.08	12.33

近三年一期平均销售单价除2016年均都在12万以上，较为接近，而2016年平均单价约11万，低于前后两年，2016年单价较低主要原因：①“购置税减半”政策作用显著，2015年10月1日开始实施的“1.6升及以下排量乘用车实施减半征收车辆购置税”优惠政策对售价较低的汽车销量增长起到了促进作用；②子公司浩物丰田2016年销售量4,392辆中有大量出租车换新业务，车型主要为一汽丰田花冠，平均销售单价为6.47万元，影响整体平均销售单价。综上分析，被评估单位近三年未新增4S店，所销售乘用车品牌未发生变化，乘用车销售单价保持稳定。

被评估单位的4S店都是成熟店，单价以现时单价为基础并结合销售价格的历史资料、供求关系的变动趋势来进行预测，由于经销商车辆售价基本由整机厂指定，未来在不增加4S店的情况下，本次在2018年1-9月销售单价的基础上，根据东风日产、一汽大众、上海大众等品牌销售数量的变动，预计未来总体平均单价。

**B.乘用车销售收入的预测**

乘用车销售收入=销量\*平均单价

被评估单位预测期乘用车销售收入具体情况如下：

单位：辆、万元/辆、万元

名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销量	8,724.00	28,242.00	28,513.00	28,724.00	28,910.00	28,963.00	28,963.00
平均单价	11.83	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
乘用车销售收入	103,207.53	343,933.15	347,304.89	349,852.13	352,067.38	352,729.59	352,729.59
增幅	-5.07%	1.40%	0.98%	0.73%	0.63%	0.19%	0.00%

**1.2售后服务收入**

售后服务收入是汽车销售业务链下提供的售后服务，包括汽车售出之后的保养、一般维修、事故维修和保修索赔等种类。随着中国乘用车保有量持续增长和车龄老龄化，乘用车售后服务市场的规模在不断的扩大，前瞻产业研究院发布的《汽车维修行业市场运行状况与投资预测分析报告》数据显示，2014年，我国汽车维修业的产值达到5000亿

元，并以每年10%以上的速度递增。预计到2020年，我国汽车维修业将达万亿市场。根据国外城市汽车市场经验和中国汽车市场发展趋势预计，未来几年中国汽车后市场仍会保持较高增速。

售后服务业务主要包括车辆维修养护及车辆零配件销售。根据公安部交管局的数据显示，截至2017年年底，全国汽车保有量约2.17亿辆，同比增长11.85%。随着中国乘用车保有量持续增长和汽车平均车龄老龄化，售后服务市场的需求在不断的扩大。

根据天津市汽车流通行业协会发布的信息，2015年中国平均车龄接近4年，2018年中国平均车龄有望超过5年，根据发达国家的发展历程，一旦车龄超过5年，售后服务将进入快速增长期。目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后的车辆，车龄以0-7年为主，平均车龄约5年，天津市售后服务市场目前正处于快速增长阶段，未来预计将保持快速增长。

被评估单位的网络布局拥有广泛的组合，通过遍布天津市各区的广泛经销网络为客户提供迅捷、便利的维修养护服务，售后服务的利润率处于较高水平。由于维修业务发展与公司网点布局及由汽车销售为主形成的客户积累情况具有较强的相关性，因此业务收入与乘用车销售收入联系相对紧密。2015年至2018年1-9，售后服务收入占乘用车销售收入的比例分别为12.67%、9.24%、8.90%、10.57%，2015年至2017年售后服务收入占比持续下降，主要是由于自2016年起，天津乘用车销售市场行情不断复苏，乘用车销售收入快速增加，而售后服务业务受乘用车销售市场行情的影响具有一定的滞后性，售后服务业务的增长速度不及乘用车销售的增长速度，随着2016年、2017年乘用车销售行情对售后服务业务的影响，售后服务业务预计在2018年、2019年有较大的增长，售后服务业务占乘用车销售收入的比例也将稳步提升。

本次评估结合内江鹏翔报告期内售后服务收入占比及后续发展预测，期后随着历史销售车辆的车龄增长使得维修的次数增加，预计未来年度售后服务收入占乘用车销售收入比例保持稳定。

预测如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
售后服务收入	8,788.31	34,746.75	35,572.52	36,136.70	36,570.59	36,712.88	36,712.88
增幅	6.05%	2.98%	2.38%	1.59%	1.20%	0.39%	0.00%
占乘用车销售比	8.52%	10.10%	10.24%	10.33%	10.39%	10.41%	10.41%

### 1.3 综合服务收入

综合服务收入主要包括汽车增值服务、汽车装具收入，近三年一期收入明细如下：

单位：万元

序号	名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
1	汽车增值服务收入	10,626.37	16,902.57	18,827.79	14,036.71
	占营业收入比	3.64%	4.16%	4.49%	4.97%
	占乘用车销售比	4.41%	4.92%	5.27%	5.95%
2	汽车装具收入	9,693.34	13,375.97	10,878.04	7,111.43
	占营业收入比例	3.32%	3.29%	2.59%	2.52%
	占乘用车销售比	4.02%	3.89%	3.04%	3.01%
3	收入合计	20,319.71	30,278.54	29,705.83	21,148.15

#### 1.3.1 汽车增值服务收入

汽车增值服务收入主要为代理收入（汽车保险代理及汽车按揭代理服务、上牌代理服务等服务）、二手车置换、二手车评估以及拍卖服务。近年各类增值业务均取得较大增长。

2017 年 4 月 6 日，工业和信息化部等三部门印发的《汽车产业中长期发展规划》将推动汽车企业向生产服务型转变，实现从以产品为中心到以客户为中心的发展，鼓励发展二手车、维修保养等汽车后市场服务，我国的汽车后市场将迎来发展的黄金时期。

根据中国保险监督管理委员会的统计，2017 年车险业务实现原保险保费收入 7,521.07 亿元，同比增长 10.04%，随着汽车保有量的上升，汽车保险也随之迅速发展，为被评估单位汽车保险代理业务提供稳定增长的市场环境。

天津市自 2013 年 12 月 16 日起开始实施车辆限牌措施后，汽车销售中的换购增购比例将持续增长，随着天津市汽车保有量持续增长和平均车龄加大，随着各地二手车限迁政策的解除，二次换购成为天津车市主力消费群体，天津市巨大的二手车交易市场持续增加，目前，天津市车辆保有量主要为 2010 年之后的车辆，车龄以 0-7 年为主，而二手车车龄主要集中在 0-6 年，占比约为 67%，天津地区二手车交易市场预计将以较快的速度增长，为评估单位二手车置换业务、二手车评估及拍卖业务持续增长提供稳定的市场环境。

汽车按揭代理业务已成为 4S 店重要业务来源之一，根据罗兰贝格与建元资本《2017 中国汽车金融报告》，2014-2016 年中国汽车消费金融渗透率分别为 20%、35%、38.6%，渗透率不断提升；根据 2016 年汽车金融公司行业发展报告估计，目前中国的新车汽车

金融渗透率大约在 35%-40% 之间，而全球范围的新车汽车金融渗透率在 2014 年大约为 70%，未来新车汽车金融渗透率可能会有快速的增长。被评估单位乘用车金融渗透率近三年持续提升，随着消费者消费习惯的变化，贷款购车成为越来越多消费者的选择，为评估单位汽车按揭代理服务业务持续增长提供稳定的市场环境。

报告期内，被评估单位的汽车增值服务收入随着汽车销售及其他服务积累的客户基础扩张、内江鹏翔服务类别逐年丰富以及客户满意度的提升等原因而得到了快速增长。

2015 年至 2018 年 1-9 月，汽车增值服务收入占乘用车销售收入的比例分别为 4.41%、4.92%、5.27%、5.95%，占比逐年提升的主要原因为二手车交易市场的活跃、消费者消费习惯的变化以及被评估单位服务能力提升，二次换购为主的汽车消费市场、贷款购车比例的持续增大以及汽车保险业务的快速增长，使得被评估单位增值服务业务增长速度高于乘用车销售增长率，增值服务收入占比保持逐年提升的趋势未变。本次评估预计未来年度汽车增值服务收入占乘用车销售收入比例保持逐年小幅上升趋势。

被评估单位增值服务业务收入预测如下：

单位：万元

项目名称	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
汽车增值服务收入	8,689.98	23,495.47	24,249.91	24,718.29	25,070.74	25,182.23	25,182.23
增幅	20.71%	3.38%	3.21%	1.93%	1.43%	0.44%	0.00%
占乘用车销售比	8.42%	6.83%	6.98%	7.07%	7.12%	7.14%	7.14%

### 1.3.2 汽车装具收入

装具业务主要为汽车装潢和汽车美容，装具业务能提高汽车的安全性，实用性和美观性，增加客户购车体验。2015 年至 2018 年 1-9 月，装具业务占乘用车销售收入的比例分别为 4.02%、3.89%、3.04%、3.01%，汽车装具业务收入逐年下滑，主要与整车厂不断完善汽车自带辅助功能，购车客户在购车时购买装具的刚需减少有关，随着乘用车自带辅助功能完善，装具业务预计将保持稳定，预测如下：

单位：万元

项目名称	2018 年 10-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年	永续期
汽车装具收入	3,501.60	10,681.10	10,643.20	10,630.40	10,618.90	10,627.90	10,627.90
增幅	-2.44%	0.64%	-0.35%	-0.12%	-0.11%	0.08%	-
占乘用车销售比	3.39%	3.11%	3.06%	3.04%	3.02%	3.01%	3.01%

### 1.4 其他业务收入

其他业务收入金额较小，主要为内江鹏翔厂房租赁收入以及废品收入，其中内江鹏翔的投资性房地产作为非经营性资产，相关的房地产租赁业务不在本次预测范围内，废品收入以被评估单位历史收入规模预测以后年度的收入。

### 1.5 营业收入

经测算，预测期内营业收入明细如下：

单位：辆、万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销量	8,724.00	28,242.00	28,513.00	28,724.00	28,910.00	28,963.00	28,963.00
平均单价	11.83	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
乘用车销售收入	103,207.53	343,933.15	347,304.89	349,852.13	352,067.38	352,729.59	352,729.59
售后服务收入	8,788.31	34,746.75	35,572.52	36,136.70	36,570.59	36,712.88	36,712.88
综合服务收入	12,191.58	34,176.57	34,893.11	35,348.69	35,689.64	35,810.13	35,810.13
其他收入	4.44	18.21	18.21	18.21	18.21	18.21	18.21
营业收入	124,191.86	412,874.68	417,788.73	421,355.73	424,345.82	425,270.81	425,270.81
增幅	-3.01%	1.52%	1.19%	0.85%	0.71%	0.22%	0.00%

### 2、营业成本预测

营业成本主要包括向汽车制造商及第三方供货商采购乘用车、汽车零配件及附件以及其他汽车相关产品的采购成本，以及提供相应售后服务的劳务成本。汽车制造或者供应商会根据销量情况给予相应比例的返利，全部用于冲减与新车销售相关的销售及成本。

营业成本=营业收入-营业毛利

历史经营情况如下：

金额单位：万元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
乘用车销售成本	236,637.70	339,652.53	352,629.15	232,811.48
售后服务成本	24,601.40	26,038.81	25,566.36	19,676.67
综合服务成本	6,864.34	8,621.91	8,752.50	6,381.48
成本合计	268,103.44	374,313.25	386,948.01	258,869.63
乘用车销售毛利率	1.88%	1.17%	1.31%	1.34%
售后服务毛利率	19.47%	17.96%	19.65%	21.15%
综合服务业务毛利率	66.22%	71.52%	70.54%	69.82%
综合毛利率	8.26%	7.84%	7.72%	8.37%

近两年被评估单位处于业务稳定阶段，2013 年底天津地区限牌后，2014 年、2015 年因受限牌政策影响市场销量出现下滑，2016 年市场回暖，经营规模得到恢复，但是由于市场竞争更加激烈，导致营业毛利率出现下降，2017 年乘用车销售以及售后服务毛利率均有不同增长，综合服务业务毛利率略有下降，由于乘用车销售占比加大，导致综合毛利率较 2016 年有所下降。

预测分析：

A、乘用车销售毛利率近三年一期分别为 1.88%、1.17%、1.31%、1.34%；此毛利率受被评估单位计提存货跌价准备的影响，修正后的销售毛利率如下：

单位：万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年度	2018 年 1-9 月
乘用车销售成本	236,637.70	339,652.53	352,629.15	232,811.48
加：上年度存货跌价准备	712.77	771.97	696.22	726.60
调整后乘用车销售成本	237,350.47	340,424.50	353,325.37	233,538.08
调整后乘用车销售毛利率	1.59%	0.95%	1.12%	1.03%

销售毛利率 2016 年下降的主要原因为天津地区实施限牌政策后市场整体下滑所致，2017 年销售毛利率有所上涨主要是由于天津地区车市持续回暖并且被评估单位通过统筹运营，最大化利用整车厂的返利政策，降低了采购成本。被评估单位报告期积极调整经营策略，着力于发展有利于培养客户消费习惯、增强客户粘性、提高客户忠诚度的汽车后市场服务业务，使得毛利率较高的汽车后市场服务业务收入占比不断提高，被评估单位整体盈利水平得以提升。具体表现为将汽车销售作为起点，通过二手车置换、代理保险、代理贷款、代理上牌、装具业务等与汽车销售相关的增值服务扩大收入和利润来源，同时使得被评估单位能够获得持续、稳定的售后维修服务的客户基础。被评估单位在汽车销售过程中不单纯以整车销售毛利作为考量指标。

综上 2018 年乘用车销售毛利率以被评估单位预计营业成本为基础进行预测，以后年度预计乘用车销售毛利率以 2018 年全年乘用车销售毛利率为基础，未来汽车销售毛利率根据新车型效应的影响在合理范围内波动。

B、售后服务毛利率近三年一期分别为 19.47%、17.96%、19.65%以及 21.15%，总体处于稳定上升趋势，主要是由于随着营业收入的增长，固定资产折旧以及辅料等固定或半固定成本的存在使得毛利率逐渐上升。预计未来售后毛利率维持相对稳定水平。

C、综合服务成本主要包括汽车增值服务成本、汽车装具成本，近三年一期成本及毛利率明细如下。



金额单位：万元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
汽车增值业务成本	1,608.37	1,898.08	3,438.76	2,924.14
汽车装具成本	5,255.97	6,723.83	5,313.74	3,457.34
综合服务业务成本合计	6,864.34	8,621.91	8,752.50	6,381.48
汽车增值业务毛利率	84.86%	88.77%	81.74%	79.17%
汽车装具毛利率	45.78%	49.73%	51.15%	51.38%
综合服务业务毛利率	66.22%	71.52%	70.54%	69.82%

a、汽车增值业务毛利率近三年一期分别为 84.86%、88.77%、81.74%、79.17%，2017 年毛利率下降主要原因是代理保险业务支付给消费者的保险返点增加；2018 年毛利率下降主要是由于保险代理业务增长较快所致。2018 年增值服务成本根据 10 月、11 月已发生的支出及预计 12 月将要发生的支出预测，以后年度增值服务成本以被评估单位历史年度毛利率为基础确定，预计毛利率稳定小幅上升。

b、汽车装具毛利率近三年一期分别为 45.78%、49.73%、51.15%、51.38%，2016 年毛利率上升主要原因是被评估单位通过集中采购部分装具备件，降低了产品成本，以后年度预计毛利率保持稳定。

经上述分析预测，预测期内（2018 年 4 季度至 2023 年）营业毛利率呈小幅上升趋势，分别为 8.20%、8.33%、8.40%、8.44%、8.46%、8.46%。

营业务成本预测如下：

金额单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
乘用车销售成本	104,751.17	343,001.42	346,348.90	348,878.72	351,091.56	351,741.35	351,741.35
售后服务成本	6,763.74	26,996.74	27,548.40	27,924.79	28,247.27	28,356.81	28,356.81
综合服务成本	2,591.76	9,022.02	9,095.86	9,148.90	9,182.86	9,197.42	9,197.42
主营业务成本	114,106.67	379,020.18	382,993.16	385,952.41	388,521.69	389,295.57	389,295.57
主营业务收入	124,191.86	412,874.68	417,788.73	421,355.73	424,345.82	425,270.81	425,270.81
毛利率	8.12%	8.20%	8.33%	8.40%	8.44%	8.46%	8.46%

### 3、税金及附加测算

被评估单位的涉及附加税主要为：城建税、教育费附加和地方教育费附加、印花税、车船使用税等，根据财政部于2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）规定，全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教

育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。因此，被评估单位2016年5月以前税金及附加主要为营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加，2016年5月营改增后少了营业税，原来在管理费用中核算的车船使用税、印花税等改为在本项目核算，2018年4月4日，财政部、税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文件，文件规定：纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%税率的，税率调整为16%，新政策于2018年5月1日执行。被评估单位乘用车销售、售后服务以及部分综合服务（装具业务）原适用税率为17%，2018年5月1日后适用16%的税率。被评估单位各子公司主要适用增值税率为16%、6%、3%，城市维护建设税率7%、教育费附加费率3%、地方教育费附加费率2%以及印花税、车船使用税根据各子公司所处区域实际情况缴纳。

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物（整车销售、维修保养、综合服务（装具销售））	16%
增值税	提供应税劳务（综合服务，包含延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务）	6%
增值税	提供应税劳务（综合服务：二手车评估）	3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

根据上述税率调整，在本次评估测算中，通过测算被评估单位以后各年度的增值税销项税与进项税预测被评估单位的城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加，印花税及其他税费根据被评估单位历史年度税负水平预测。预测期内税金及附加预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销项税	19,025.72	63,825.24	64,535.73	65,059.28	65,501.78	65,638.15	65,638.15
进项税	18,401.86	59,895.52	60,498.22	60,953.18	61,354.98	61,483.43	61,483.43
应交增值税	623.86	3,929.71	4,037.49	4,106.09	4,146.79	4,154.73	4,154.73
城市维护建设税	43.67	275.09	282.63	287.43	290.26	290.84	290.84
教育费附加	18.72	117.90	121.10	123.18	124.42	124.65	124.65
地方教育费附加	12.48	78.61	80.76	82.13	82.95	83.11	83.11
印花税	35.20	135.30	137.06	138.37	139.41	139.72	139.72
其他税费	16.08	36.16	36.16	36.16	36.16	36.16	36.16
税金及附加	126.15	643.06	657.71	667.27	673.20	674.48	674.48

占营业收入比例	0.10%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%
---------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

注：内江鹏翔厂租赁业务不在本次收益法预测范围内，相关税金及附加也不预测

#### 4、期间费用预测

被评估单位的期间费用主要包括销售费用，管理费用和财务费用。

##### (1) 销售费用预测

销售费用主要包括销售人员工资、广告费、营销支出等其他销售费用，其中销售人员工资薪酬占主要支出，历史情况如下：

金额单位：万元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
职工薪酬	4,529.67	5,586.23	5,418.02	3,918.37
广告费	556.68	371.22	1,047.20	433.66
其他费用	916.78	1,054.96	1,158.65	832.40
销售费合计	6,003.12	7,012.42	7,623.87	5,184.44
占收入比	2.05%	1.73%	1.82%	1.83%

历史分析及预测说明：

职工薪酬：根据历史经营情况统计，销售人员工资随营业收入的增涨而增长，2016年营业收入较2015年占收入增长38.97%，相应的2016年销售人员工资较2015年上涨23.33%；本次评估主要参考各单体未来营业收入增幅情况进行预测，由于各4S店均已经营多年，经营情况成熟，职工薪酬占收入比将呈稳定趋势；

广告费：2016、2017年广告费用变动较大，广告费主要为整车厂指定的展销费，同时被评估单位将整车厂提供的广告返利冲减销售费用，由于天津地区车市竞争较为激烈，4S店每周周末都会举办活动吸引消费者，展销费支出为日常运营的必要支出，与营业收入相关性较强，预计广告费用随营业收入增长而增长；

其他费用：主要包括营销行政支出、营销业务费及其他销售费用；2016年其他销售费用较2015年略有上涨，涨幅约15.07%，2017年比2016年涨幅约9.83%，因营销业务费等主要是因销售而产生，故本次评估参考未来营业收入的变动情况进行预测，变动趋势与营业收入一致。

销售费用的预测根据合并范围内各评估对象历史情况及未来发展变化情况分别预测汇总得出。明确的预测期间销售费用预测如下：

金额单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
------	-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
职工薪酬	1,244.71	5,239.57	5,294.52	5,336.86	5,371.50	5,384.81	5,384.81
广告费	185.75	610.25	617.78	623.92	628.88	631.69	631.69
其他费用	386.92	1,270.23	1,299.39	1,321.25	1,339.71	1,342.92	1,342.92
销售费合计	1,817.38	7,120.05	7,211.69	7,282.03	7,340.09	7,359.42	7,359.42
占收入比	1.46%	1.72%	1.73%	1.73%	1.73%	1.73%	1.73%

## (2) 管理费用预测

管理费用主要包括人员工资、租赁费、折旧与摊销及其他管理费，历史情况如下：

单位：万元

项目名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
职工薪酬	4,210.37	5,247.48	3,648.22	2,785.01
租赁费	3,864.46	4,196.17	4,769.06	3,508.67
折旧与摊销	1,871.40	1,672.26	1,493.01	1,239.20
其他费用	3,486.32	3,351.67	3,253.84	2,374.52
管理费用合计	13,432.55	14,467.58	13,164.12	9,907.40
占收入比	4.60%	3.56%	3.14%	3.51%

历史分析及预测说明：

职工薪酬：2017年较2016年下降-25.15%，主要原因为被评估单位根据集团统筹安排，参照同行业公司薪酬水平，对业绩考核进行了调整和优化，本次评估主要参考各单体未来经营情况进行预测，变动趋势与其经营业绩的变动趋势保持一致，由于各4S店都已经经营多年，经营情况成熟，在2017年对业绩考核进行了调整和优化后，后续年度职工薪酬占收入比预计将呈稳定趋势，2018年职工薪酬占收入比例比2017年高是由于业务收入具有季节性，但费用发生较为均匀，使得管理费用占收入比前期高，预计4季度占比将会回落；

租赁费主要包括经营场地租赁费及停车库租赁费；2017年比2016年增加752.89万元租赁费，主要是由于原股东浩物机电将各4S店自有房屋建筑物实行统一管理，于2016年10月将天津浩众、天津高德、浩物丰田等店的自用经营场地通过划拨方式转给其他关联方，相应4S店的经营场地由自用转为租赁，增加租赁费用；2018年天津浩众由于变更二手车展厅、钣喷中心的经营场地，2018年由于天津远德租赁场地面积变更预计节约60万元租赁费，本次评估以后年度的租金按照租赁合同进行预测，租赁合同期外的租金参考租赁期最后一年的租金水平并考虑一定的增幅进行预测。

折旧与摊销：根据设备的使用及预计更新情况进行预测，本次评估明确的预测期内

更新资本性支出金额假设按原对应资产账面原值计算，相应的折旧与原对应资产折旧额保持一致；

其他：主要包括行政机构管理费、服务费、物业管理费、水电费等；2016年较2015年下降134.65万元、降幅3.86%，2017年较2016年下降97.84万元、降幅2.92%，主要原因为被评估单位严控各公司费用支出，每上年度末制定下年度预算时就严格控制各类行政变动费用，全年严格考核和审批费用执行。本次评估参考2017年以及2018年前三季度基础上进行预测；

从历史经营情况看，近三年管理费用占收入比均下降，主要原因为被评估单位控制人工成本、租赁费用、折旧与摊销等费用收入关联不大，随着收入的增加占比下降。随着未来收入稳定，预计未来管理费用占比将有小幅波动。

管理费用的预测根据合并范围内各评估对象历史情况及未来发展变化情况分别预测汇总得出。管理费用预测合计如下：

单位：万元

项目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年	永续期
薪酬费用	1,087.42	3,903.01	3,944.68	3,974.52	4,004.84	4,020.12	4,020.12
租赁费用	1,129.24	4,611.60	4,732.87	4,848.81	4,974.66	5,095.72	5,095.72
折旧及摊销	415.13	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54
其他费用	930.16	3,365.21	3,396.42	3,418.48	3,440.21	3,449.68	3,449.68
管理费用	3,561.95	13,516.36	13,710.51	13,878.35	14,056.25	14,202.06	14,202.06
占主营收入比重	2.87%	3.27%	3.28%	3.29%	3.31%	3.34%	3.34%

### (3) 财务费用预测

财务费用主要为利息支出及手续费，其中利息支出主要为银行借款利息支出、日产金融金融公司短期借款利息支以及票据贴现利息支出，手续费主要为银行手续费以及负担购车者金融贷款部分贴息支出。

历史情况如下表：

单位：万元

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
利息支出	555.39	1,320.47	1,300.49	1,421.66
其中：借款利息支出	282.98	880.47	869.15	1,277.88
贴现利息支出	272.41	440.00	431.34	143.78
利息收入	825.67	396.32	292.55	552.08
银行手续费等杂费	975.11	1,182.74	1,056.95	515.73

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
合计	704.83	2,106.90	2,064.89	1,385.31
占收入比	0.24%	0.52%	0.49%	0.49%

利息支出的预测根据被评估单位资金需求及评估基准日的利率进行预测,企业的活期银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大,本报告的财务费用评估时不考虑其活期存款产生的利息收入,只考虑开立银行承兑汇票对应的保证金利息收入,本次银行手续费等杂费的预测根据合并范围内各评估对象历史银行手续费等杂费占主营业务收入比重进行预测汇总得出。

被评估单位近三年一期的有息负债余额如下:

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
短期借款	13,530.71	17,120.58	18,932.22	44,719.08
一年内到期的非流动负债	179.36	119.26	89.53	31.62
长期应付款	175.72	73.21	22.62	23.83
有息负债合计	13,885.79	17,313.05	19,044.37	44,774.53

被评估单位近三年一期货币资金余额如下:

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
银行存款	2,682.80	3,751.54	15,282.38	53,404.34
其他货币资金	19,989.26	12,398.15	24,642.06	31,175.56
合计	22,672.06	16,149.69	39,924.44	84,579.89

被评估单位有息负债受销售季节性的影响波动较大,根据被评估单位有息负债历史情况以及货币资金结存情况,预测被评估单位有息负债合理规模为30,000.00万元,2018年第四季度利息支出按被评估单位实际支出确定,2019年及以后年度利息支出按30,000.00万元有息负债及综合借款利息预测。

有息负债合理规模测算如下:

单位:万元

项 目	2018年9月
银行存款(扣除其他货币资金)	53,404.34
减:内江鹏翔二期厂区建设资金	16,700.00
减:最低现金保有量	3,947.83
减:渠道费、租赁费(应付账款)	8,374.58
减:关联方往来(其他应付款)	6,391.45
减:拍卖中心拍卖车款(应付账款)	1,997.36
<b>可用银行存款</b>	<b>15,993.12</b>
<b>有息负债</b>	<b>44,774.53</b>

抵减可用银行存款后的有息负债	<b>28,781.41</b>
结论：根据上述测算，抵减可用银行存款后的余额为 <b>28,781.41</b> 万元，本次评估有息负债合理规模取值 <b>30,000.00</b> 万元。	

财务费用预测情况如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
利息支出	614.65	1,878.65	1,879.89	1,881.13	1,881.14	1,881.14	1,881.14
其中：借款利息支出	586.34	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
贴现利息支出	28.31	116.58	117.82	119.06	119.07	119.07	119.07
减：利息收入	38.42	66.80	67.50	68.00	68.40	68.60	68.60
银行手续费等杂费	287.67	816.22	823.56	829.62	835.56	836.82	836.82
财务费用	863.91	2,628.07	2,635.95	2,642.75	2,648.30	2,649.36	2,649.36
占营业收入比	0.70%	0.64%	0.63%	0.63%	0.62%	0.62%	0.62%

## 5、营业外收支

该项收入主要是当地政府对该公司的各种政府补贴款，其支出为处理资产的报废损失，鉴于该项目为非经常性收支项目，评估时不再考虑。

## 6、所得税预测

预测期内被评估单位各子公司执行的所得税率均为25%。

所得税=应纳税所得额\*所得税税率，应纳税所得额考虑以前年度可弥补的亏损以及影响较大的纳税调整，评估范围内的各单体均独立经营、自负盈亏，故只考虑各单体自身的可弥补的亏损。经合并汇总后，预测期内所得税预测数如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
所得税	695.69	2,507.26	2,774.70	2,885.90	2,929.37	2,926.43	2,926.43

## 7、折旧与摊销预测

被评估单位的资产主要包括机器设备、车辆、办公设备、电脑设备及其他设备等，无形资产主要为办公软件，长期待摊费主要为展厅装修工程等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照被评估单位企业执行的固定资产、无形资产以及长期待摊费用折旧摊销政策，以基准日经审计的固定资产、无形资产账面原值、预计更新资产、预计使用期、相应折旧率等估算未来经营期的折旧额。

2018年10-12月的折旧支出预测，根据基准日账面已有固定资产原值，基准日已有

固定资产折旧以及基准日已有固定资产的账面净值，按照企业原有的折旧方式进行预测，无形资产摊销及长期待摊费用摊销主要考虑基准日已有的无形资产（主要为软件），已有的长期待摊费用，按照企业原有的摊销方式进行预测。以后年度得折旧摊销在2018年度测算值基础上确定。

折旧的预测结果如下：

单位：万元

项目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期	永续期
折旧与摊销	489.23	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04

### 8、资本性支出分析预测

更新资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出（更新、改造、扩产等）

目前被评估单位的收入规模与其固定资产规模相比较，其现有的设备基本可满足生产需要，且被评估单位未来经营无重大变化，故无需新增资本性支出。

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。主要包括对设备、无形资产的更新支出。由于目前被评估单位固定资产及无形资产等处于持续使用的稳定状态，在此状态下，固定资产折旧=资本性更新支出，因此预测期资本性支出与折旧摊销金额一致。

金额单位：万元

项目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期	永续期
资本性支出	489.23	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04

### 9、营运资金预测、营运资金增加额的分析预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货采购、应收客户购车的金融贷款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金追加额=当期营运资金-上期营运资金

基准日营运资金=流动资产（不含溢余资产及非经营性资产）-流动负债（不含带息负债及非经营性负债）

营运资金为被评估单位生产经营所需要的流转资金，与被评估单位所实现的主营业务收入规模相关，主营业务收入规模扩大时往往需要相应追加营运资金。

内江鹏翔的流动资产主要由应银行存款、应收账款、预付账款、其他应收款、存货



等组成，应收账款是应收的车辆销售款，主要是由于客户选择金融购车的售车日与贷款发放日之间形成的应收款，预付主要是预付的整车款以及材料款，其他应收款应收的车务款等；流动负债主要为应付未付的整车款及配件款、税金、职工工资、预收的车款定金以及代理业务产生的车务款等。内江鹏翔主营业务为乘用车经销和汽车后市场服务，经营期间收入较为稳定，收入产生的现金流量较为平稳。此次评估以17家子公司账面所核算的营运资金为基础，根据17家子公司整体历史运营资金情况，及未来发展变化情况预测得出。

评估基准日营运资金=最低货币保有量+应付票据保证金+存货+应收账款（经营性）+预付账款+其他应收款（经营性）-应付账款（经营性）-应付票据-预收账款-应交税费-应付职工薪酬-其他应付款（经营性）=57,359.31万元

其中：最低货币保有量详见“溢余资金”测算过程；应收账款、其他应收、应付账款、其他应付款中的非经营性资产（负债）已作扣除。

根据2016年、2017年及2018年1-9月数据对企业历史营运资金情况进行分析，具体如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年1-9月
主营业务收入	406,146.93	419,316.91	282,511.00
主营业务成本	374,640.34	386,948.01	258,869.63
营业税金及附加	983.45	831.87	565.51
销售费用	7,012.42	7,623.87	5,184.44
管理费用	14,094.14	13,164.12	9,907.40
财务费用（扣除利息支出）	1,226.42	1,195.75	-36.35
所得税	2,409.81	2,340.64	1,737.77
减：折旧摊销	2,471.05	1,906.22	1,548.90
<b>付现成本费用</b>	<b>397,895.53</b>	<b>410,198.04</b>	<b>274,679.49</b>
流动资金周转次数	92.78	26.19	5.29
应付票据保证金占票据比例	25.47%	38.37%	62.94%
应收账款周转次数	99.79	75.44	77.17
预付款项周转次数	13.76	9.91	5.69
其他应收款-经营性周转次数	2,711.55	2,181.82	913.54
存货周转次数	10.58	12.10	7.98
应付票据周转次数	7.70	6.02	5.23
应付账款周转次数	410.27	258.15	105.92
预收账款周转次数	410.27	258.15	80.69
其他应付款-经营性周转次数	173.26	123.54	115.29

注：上述比例均为期末时点数计算出来的比率

从历史经营情况看，被评估单位各经营指标与2017年与2016年较接近，本次评估预测期内营运资金周转率主要参考最近2016年、2017年水平综合确定。

具体预测如下：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
主营业务收入	406,702.86	412,874.68	417,788.73	421,355.73	424,345.82	425,270.81
主营业务成本	372,976.30	379,020.18	382,993.16	385,952.41	388,521.69	389,295.57
营业税金及附加	691.66	643.06	657.71	667.27	673.20	674.48
销售费用	7,001.82	7,120.05	7,211.69	7,282.03	7,340.09	7,359.42
管理费用	13,469.35	13,516.36	13,710.51	13,878.35	14,056.25	14,202.06
财务费用（扣除利息支出）	212.90	749.42	756.06	761.62	767.16	768.22
所得税	2,433.46	2,507.26	2,774.70	2,885.90	2,929.37	2,926.43
减：折旧摊销	2,038.14	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04
<b>付现成本费用</b>	<b>394,747.36</b>	<b>401,533.28</b>	<b>406,080.79</b>	<b>409,404.54</b>	<b>412,264.73</b>	<b>413,203.14</b>
货币资金周转次数	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78	92.78
应付票据保证金占票据比例	65%	65%	65%	65%	65%	65%
应收账款周转次数	75.44	75.44	75.44	75.44	75.44	75.44
预付款项周转次数	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
其他应收款-经营性周转次数	2,181.82	2,181.82	2,181.82	2,181.82	2,181.82	2,181.82
存货周转次数	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
应付票据周转次数	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
应付账款周转次数	258.15	258.15	258.15	258.15	258.15	258.15
预收账款周转次数	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00	69.00
其他应付款-经营性周转次数	123.54	123.54	123.54	123.54	123.54	123.54
流动资金需求量	4,254.78	4,327.92	4,376.94	4,412.76	4,443.59	4,453.71
应付票据保证金	34,633.51	35,194.73	35,563.65	35,838.44	36,077.01	36,148.87
应收账款	5,391.13	5,472.95	5,538.09	5,585.37	5,625.00	5,637.27
预付款项	41,441.81	42,113.35	42,554.80	42,883.60	43,169.08	43,255.06
其他应收款-经营性	186.41	189.23	191.49	193.12	194.49	194.92
存货	33,906.94	34,456.38	34,817.56	35,086.58	35,320.15	35,390.51
应付票据	53,282.33	54,145.74	54,713.31	55,136.06	55,503.10	55,613.65
应付账款	1,444.78	1,468.19	1,483.58	1,495.04	1,504.99	1,507.99
预收账款	5,894.24	5,983.69	6,054.91	6,106.60	6,149.94	6,163.35
其他应付款-经营性	3,019.03	3,067.95	3,100.11	3,124.07	3,144.86	3,151.13
职工薪酬	1,127.46	1,127.46	1,127.46	1,127.46	1,127.46	1,127.46
应交税费	841.09	841.09	841.09	841.09	841.09	841.09
<b>营运资本需求量</b>	<b>54,205.66</b>	<b>55,120.45</b>	<b>55,722.06</b>	<b>56,169.56</b>	<b>56,557.89</b>	<b>56,675.67</b>
<b>营运资本增加额</b>	<b>-3,153.34</b>	<b>914.79</b>	<b>601.61</b>	<b>447.50</b>	<b>388.33</b>	<b>117.78</b>

经计算，被评估单位及其子公司评估基准日账面货币资金及其他流动资产-POS机刷卡未达账存在溢余资金49,954.31万元，已作为溢余资产评估。

## 10、净现金流量的预测结果

下表给出了被评估单位未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是在被评估单位报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内补贴收入以及其它非经常

性经营等所产生的损益。

### 未来经营期内的净现金流量预测

单位：万元

项 目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
营业收入	124,191.86	412,874.68	417,788.73	421,355.73	424,345.82	425,270.81	425,270.81
减：营业成本	114,106.67	379,020.18	382,993.16	385,952.41	388,521.69	389,295.57	389,295.57
税金及附加	126.15	643.06	657.71	667.27	673.20	674.48	674.48
销售费用	1,817.38	7,120.05	7,211.69	7,282.03	7,340.09	7,359.42	7,359.42
管理费用	3,561.95	13,516.36	13,710.51	13,878.35	14,056.25	14,202.06	14,202.06
财务费用	863.91	2,628.07	2,635.95	2,642.75	2,648.30	2,649.36	2,649.36
营业利润	3,715.80	9,946.96	10,579.71	10,932.92	11,106.29	11,089.92	11,089.92
减：所得税费用	695.69	2,507.26	2,774.70	2,885.90	2,929.37	2,926.43	2,926.43
净利润	3,020.10	7,439.71	7,805.01	8,047.02	8,176.92	8,163.49	8,163.49
加：折旧与摊销	489.23	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04
加：税后利息支出	441.83	1,321.55	1,321.55	1,321.55	1,321.55	1,321.55	1,321.55
减：资本更新支出	489.21	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04	2,023.04
营运资金增加额	-3,153.34	914.79	601.61	447.50	388.33	117.78	-
净现金流量	6,615.29	7,846.46	8,524.95	8,921.07	9,110.13	9,367.27	9,485.04

## （二）权益资本价值预测

### 1、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为实体现金流量，则折现率 $r$ 选取加权平均资金成本（WACC），即投资性资本报酬率。该报酬率是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC = E / (D + E) \times K_e + D / (D + E) \times (1 - T) \times K_d$$

其中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$E$ ：被估企业的目标权益资本的市场价值；

$D$ ：被估企业的目标债务资本的市场价值；

T : 为企业所得税税率

## 2、权益资本成本Ke

按国际通常使用的CAPM模型求取，计算方法如下：

公式： $Ke=Rf+\beta(Ru-Rf)+a$

式中：Ke——权益资本成本；

Rf——无风险报酬率；

$\beta$ ——参照企业风险系数；

Ru——市场报酬率；

a——企业个别风险调整系数。

### (1) 无风险收益率Rf

国债收益率通常被认为是无风险的，因持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据WIND资讯系统，查得10年期及以上国债在评估基准日的收盘到期收益率为4.0606%，本评估报告以4.0606%作为无风险收益率。

### (2) 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$\beta_L=(1+(1-t)*D/E)*\beta_U$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数 $\beta_e$

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数 $\beta_u$

t：被评估企业的所得税税率

D/E：被评估企业的目标资本结构

可比参考企业选取

由于被评估单位是一家非上市公司，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，我们采用在国内上市公司中选用对比公司，并通过分析对比公司的方法确定委估企业的经营风险和折现率等因素。对比公司的选取过程如下：

在本次评估中对对比公司的选择标准如下：

- ①对比公司必须为至少有两年上市历史；
- ②对比公司只发行人民币A股；
- ③剔除ST类上市公司；
- ④对比公司所从事的行业或其主营业务为汽车销售。

根据上述选择标准，我们选取了以下可比公司：

序号	股票代码	股票名称	主营行业
1	600335.SH	国机汽车	汽车销售
2	601258.SH	庞大集团	汽车销售
3	600327.SH	大东方	汽车销售
4	600297.SH	广汇汽车	汽车销售
5	000753.SZ	漳州发展	汽车销售
6	000996.SZ	中国中期	汽车销售

可比公司简介如下：

对比公司一：国机汽车（股票代码：600335.SH）

公司简介：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，2017年位居财富中国500强排行榜第132位。自成立以来，公司持续耕耘进口汽车综合贸易服务领域，先后与进口大众、克莱斯勒、捷豹路虎、进口福特、通用、特斯拉、保时捷、林肯、阿斯顿马丁等多家知名跨国汽车企业集团建立了良好的合作关系，为其构建起涵盖战略咨询、市场分析、车型选择、工程改造、资金融通、认证协助、报关仓储、物流分销等多环节、全链条的进口汽车贸易服务核心能力体系。

对比公司二：庞大集团（股票代码601258.SH）

公司介绍：公司是以汽车销售服务为主业的大型汽车营销企业，原隶属于唐山市冀东物贸集团有限责任公司，其前身“唐山市冀东机电设备有限公司”最早可追溯至1988年成立的滦县物资局机电设备公司。公司以追求卓越、回报社会为永恒目标，致力打造创新型综合服务商，培树了“勤实、严信、拼搏、高效”的企业精神和“以人为本，客户至上，诚信立业，以诚兴企”的经营理念。通过深入实施“科学发展，创新发展，跨越发展，国际发展”四大发展战略，抢抓机遇，创新经营，强化管理，取得了巨大发展。近年来，公司可销售的汽车、工程机械品牌大幅增加，涵盖了绝大多数品牌，形成了布局合理、品牌齐全、服务优质的汽车营销网络。公司曾先后被授予“全国质量服务诚信示范企业”、“全国优秀汽车经销商”、“全国十佳商用车经销商”、“超级汽车营销集团”等荣誉称号，连续多年被金融机构评为“AAA级信用企业”和“最守信用贷款企业”。

对比公司三：大东方（股票代码：600327.SH）

公司简介：公司是无锡市的商业龙头企业之一，除了主业百货业务之外，公司汽车销售和多元化经营也初显成效。2013年，面对国内经济增速继续放缓、居民消费多元分

化、电商发展迅猛、各类大型实体业态聚堆、同业竞争趋烈的形势，公司积极应对，进一步围绕“稳固自身基础，发掘内生增长，拓展外延市场”的重心任务，夯实市场竞争基础，持续贯彻企业“精品百货零售、汽车销售服务、名特食品产业”的“一体两翼”发展战略。

对比公司四：广汇汽车（股票代码：600297.SH）

公司简介：公司是中国最大的乘用车经销与服务集团、中国最大的豪华乘用车经销与服务集团、中国最大的乘用车融资租赁提供商及中国汽车经销商中最大的二手车交易代理商，拥有行业领先的业务规模、突出的创新能力，是中国乘用车经销及服务行业中的领先企业。依托广大的业务规模及广泛的销售网络，广汇汽车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、二手车、维修保养、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。展望未来，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。

对比公司五：漳州发展（股票代码：000753.SZ）

公司简介：公司是福建省漳州市第一家国有控股上市公司。2001年9月公司完成重大资产重组，由陶瓷制造商转变为城市基础设施运营商，目前已形成水务、贸易(汽贸、进出口贸易)和地产等业务体系。公司下属福州玖玖丰田汽车销售服务有限公司是一汽丰田正式授权的4S经销店，向福州地区乃至全省丰田及进口汽车客户提供高效快捷的丰田品牌服务。

对比公司六：中国中期（股票代码：000996.SZ）

公司简介：公司的主要业务为汽车服务业务、物流等综合服务业务。汽车服务业务主要包括品牌汽车及配件销售、维修、美容、信息咨询服务、汽车金融服务、汽车保险经纪、汽车电子商务等；物流服务业务主要为物流运输仓储服务。

通过查询Wind资讯，查找可比上市公司共6家公司去财务杠杆 $\beta$ ，以其去财务杠杆 $\beta$ 平均值作为企业的风险系数。通过测算，确定被评估单位权益资本为0.6901。

上市公司股票代码	600335 .SH	601258 .SH	600327 .SH	600297.S H	000753 .SZ	000996.S Z	平均 值
上市公司股票名称	国机汽车	庞大集团	大东方	广汇汽车	漳州发展	中国中期	

上市公司股票代码	600335 .SH	601258 .SH	600327 .SH	600297.S H	000753 .SZ	000996.S Z	平均 值
β 统计起始日	2016-10-1	2016-10-1	2016-10-1	2016-10-1	2016-10-1	2016-10-1	
β 统计终止日	2018-9-30	2018-9-30	2018-9-30	2018-9-30	2018-9-30	2018-9-30	
Beta 统计周期单位	周	周	周	周	周	周	
去财务杠杆 β	0.5351	0.4238	0.8009	0.3222	0.8408	1.2180	0.6901

数据来源：Wind 资讯；

通过迭代计算得资本结构D/E为55.00%，以此作为目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为25%。将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\beta_L = (1 + (1-t) * D/E) * \beta_U$$

$$= 0.9748$$

### (3) 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据国内相关的研究成果结合我公司计算，本次评估市场风险溢价取7.41%。

序号	年份	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf (距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2009	18.21%	4.05%	14.16%
2	2010	13.47%	4.25%	9.23%
3	2011	5.33%	3.89%	1.44%
4	2012	6.26%	4.11%	2.15%
5	2013	8.99%	4.27%	4.72%
6	2014	14.40%	4.27%	10.14%
7	2015	15.11%	4.08%	11.03%
8	2016	11.26%	3.93%	7.33%
9	2017	10.62%	4.12%	6.50%
	平均值	11.52%	4.11%	7.41%

### (4) 企业特定风险调整系数的确定

企业特定风险主要与企业规模、企业所处经营阶段、历史经营状况、主要产品所处发展阶段、企业经营业务及产品和地区的分布、公司内部管理及控制机制、管理人员的经验和资历等有关。针对被评估单位企业特定风险调整系数分析如下：

#### ① 企业规模

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

国内评估专家赵强教授通过对沪、深两市的1,000多家上市公司2005~2010年的数据进行了分析研究，按超额收益率 $R_s$ 与总资产的自然对数和总资产报酬率 $ROA$ 进行二元一次线性回归分析，得到如下结论：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA \quad (R^2 = 93.14\%)$$

其中： $R_s$ ：公司规模超额收益率； $S$ ：公司总资产账面值（按亿元单位计算，）； $ROA$ ：总资产报酬率； $\ln$ ：自然对数。

根据以上结论，我们将被评估企业2017年的总资产18.97亿元以及总资产报酬率5.50%分别代入上述回归方程既可计算被评估企业的规模超额收益率 $R_s = 1.61\%$ 。

#### ②企业所处的经营阶段

内江鹏翔下属17家子公司自成立至评估基准日经营时间较长，处于经营阶段的成熟期。

#### ③主要产品所处发展阶段

主要产品为汽车零售及汽车后市场服务，主要产品发展阶段处于成熟期，目前市场上在可预见期限内无替代品替代汽车。

#### ④企业业务、产品的地区分布

内江鹏翔下属17家子公司都在天津地区，区域分布比较局限，不如同行业上市公司的业务、产品的地区分布广泛。风险系数取0.5%。

#### ⑤企业历史经营状况

内江鹏翔下属17家子公司历史经营状况良好，历史年度均表现盈利。

#### ⑥企业内部管理和控制机制

内江鹏翔下属17家子公司成立时间较长，内部管理及控制机制完善。

#### ⑦管理人员的经验和资历

管理团队的从业经验均较为丰富。

综上所述，本次取企业特定风险调整系数 $a$ 为2.11%。



(5) 计算权益资本成本 $K_e$ 

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta (R_u - R_f) + a \\ &= 4.0606\% + 0.9748 \times 7.41\% + 2.11\% \\ &= 13.39\% \end{aligned}$$

3、债务资本成本 $K_d$ 

内江鹏翔的债务资本成本取企业实际有息负债的综合债务成本， $K_d$ 为5.8736%。

## 4、资本结构(D/E)

根据被评估单位实际情况，通过迭代计算确定本次评估2018年资本结构(D/E)为55.00%。

## 5、企业所得税税率T

本次评估采用的企业所得税税率为25%。

## 6、折现率(加权平均资金成本)的计算

$$\begin{aligned} \text{折现率 WACC} &= K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - t) \times [D / (E + D)] \\ &= 13.39\% \times 64.52\% + 5.8736\% \times (1 - 25\%) \times 35.48\% \\ &= 10.20\% \end{aligned}$$

## (三) 经营性资产评估值

预测期内各年企业自由现金流量按年末流出考虑，预测期后企业终值按预测年末折现考虑，从而得出企业的自由现金流量折现值，计算公式如下：

企业自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

经测算，经营性资产评估值 = 99,837.64 (万元)

## (四) 溢余或非经营性资产价值

经核实，在评估基准日2018年9月30日，被评估单位账面应属本次评估所估算现金流之外的溢余资产49,954.31万元、非经营性资产账面值为33,433.85万元，属本次评估所估算现金流之外的非经营性负债账面值为17,473.89万元。非经营性(溢余)资产账面值、评估值明细如下：

单位：万元

序号	项目	溢余或非经营资产(负债)账面值	溢余或非经营资产(负债)评估值
----	----	-----------------	-----------------

序号	项目	溢余或非经营资产(负债) 账面值	溢余或非经营资产(负债) 评估值
	货币资金(含 POS 刷卡未达账)	49,954.31	49,954.31
1	溢余资产小计	49,954.31	49,954.31
	其他应收款	4,098.24	4,098.24
	其他流动资产	2,718.02	2,718.02
	投资性房地产	25,258.54	25,331.63
	在建工程	17.47	17.47
	无形资产-土地使用权	1,082.34	1,300.69
	递延所得税资产	259.24	259.24
2	非经营性资产小计	33,433.85	33,725.29
	应付账款	10,379.90	10,379.90
	应付利息	12.05	12.05
	其他应付款	6,391.45	6,391.45
	递延所得税负债	690.50	690.50
3	非经营性负债小计	17,473.89	17,473.89

#### (五) 企业整体价值

$$\begin{aligned}
 \text{企业整体价值} &= \text{企业现金流评估值} + \text{溢余资产} + \text{非经营性资产} - \text{非经营性负债} \\
 &= 99,837.64 + 49,954.31 + 33,725.29 - 17,473.89 \\
 &= 166,043.35 \text{万元}
 \end{aligned}$$

#### (六) 付息债务

付息债务包括短期借款、一年内到期长期负债、长期应付款，明细如下：

项 目	金额(万元)
短期借款	44,719.08
一年内到期长期负债	31.62
长期应付款	23.83
付息负债	44,774.54

#### (七) 合并口径股东全部权益价值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{合并口径股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务} \\
 &= 166,043.35 - 44,774.54 \\
 &= 121,268.81 \text{万元}
 \end{aligned}$$

#### (八) 少数股东权益价值的确定

根据评估基准日单独对天津汇丰行估值以及少数股权比例确定，采用与母公司收益一致的收益法预测模型，少数股东权益价值为1,111.27万元，测算表如下：

单位：万元

项 目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
营业收入	7,570.87	26,178.77	26,436.77	26,435.14	26,430.18	26,430.49	26,430.49
减：营业成本	7,271.88	24,022.55	24,254.79	24,248.93	24,247.45	24,247.45	24,247.45
税金及附加	7.60	36.44	36.95	36.98	36.90	36.90	36.90
销售费用	82.42	345.83	349.24	349.22	349.17	349.18	349.18
管理费用	273.22	1,020.10	1,023.55	1,023.53	1,023.46	1,023.47	1,023.47
财务费用	31.71	124.94	125.24	125.24	125.24	125.24	125.24
营业利润	-95.96	628.91	647.00	651.24	647.96	648.25	648.25
减：所得税费用	-23.99	157.23	161.75	162.81	161.99	162.06	162.06
净利润	-71.97	471.68	485.25	488.43	485.97	486.19	486.19
加：折旧与摊销	92.91	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31
加：税后利息支出	17.74	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96	70.96
减：资本更新支出	92.91	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31	371.31
营运资金增加额	441.20	37.77	34.78				
企业自由现金流量	-495.43	504.87	521.43	559.39	556.93	557.15	557.15
折现率	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%
折现期	0.13	0.63	1.63	2.63	3.63	4.63	5.63
折现系数	0.9879	0.9411	0.8540	0.7749	0.7032	0.6381	6.2562
折现额	-489.45	475.14	445.30	433.50	391.64	355.53	3,485.62
累计折现值	-489.45	-14.32	430.98	864.48	1,256.13	1,611.66	5,097.28
企业自由现金流量折现值							5,097.28
加：非经营性资产价值							417.71
减：非经营性负债价值							93.25
企业整体价值							5,421.73
减：付息债务价值							1,717.50
股东全部权益价值							3,704.23
少数股权比例							30%
少数股东权益价值							1,111.27

### （九）股东全部权益价值

股东全部权益价值=合并口径股东全部权益价值-少数股东权益价值

$$=121,268.81-1,111.27$$

$$=120,154.71 \text{ 万元（百位取整）}$$

企业股东权益价值评估预测表

单位：万元

项目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期	
五、企业自由现金流量	6,615.29	7,846.46	8,524.95	8,921.07	9,110.13	9,367.27	9,485.04	
折现率	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	10.20%	
折现期	0.13	0.63	1.63	2.63	3.63	4.63	5.63	
折现系数	0.9879	0.9411	0.8540	0.7749	0.7032	0.6381	6.2562	
折现额	6,535.46	7,384.32	7,280.25	6,913.38	6,406.44	5,977.55	59,340.24	
累计折现值	6,535.46	13,919.78	21,200.04	28,113.42	34,519.85	40,497.40	99,837.64	
企业自由现金流量折现值								99,837.64
加：溢余资产价值								49,954.31
加：非经营性资产价值								33,725.29
减：非经营性负债价值								17,473.89
企业整体价值								166,043.35
减：付息债务价值								44,774.54
减：少数股东权益价值								1,696.94
股东全部权益价值								120,157.54

## 九、收益法评估结论

根据上述评估结果，基于特定假设基础的内江鹏翔于评估基准日的股东全部权益评估值为120,157.54万元。

## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、公正、客观和科学工作原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对内江鹏翔纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

#### （一）资产基础法评估结论

总资产账面价值115,311.09万元，评估价值120,563.97万元，评估值较账面价值增值5,252.87万元，增值率4.56%；

负债账面价值34,891.57万元，评估价值为34,891.57万元，评估值较账面价值没有变动；

净资产账面值为80,419.52万元，评估价值为85,672.39万元，评估增值5,252.87万元，增值率6.53%。

#### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

单位：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%
流动资产	1	51,281.86	51,281.86	-	-
非流动资产	2	64,029.23	69,282.11	5,252.87	8.20
其中：长期股权投资	3	37,669.66	42,631.08	4,961.43	13.17
投资性房地产	4	25,258.54	25,331.63	73.10	0.29
在建工程	5	17.47	17.47	-	-
无形资产	6	1,083.57	1,301.92	218.35	20.15
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>115,311.09</b>	<b>120,563.97</b>	<b>5,252.87</b>	<b>4.56</b>
流动负债	8	34,201.08	34,201.08	-	-
非流动负债	9	690.50	690.50	-	-
<b>负债合计</b>	<b>10</b>	<b>34,891.57</b>	<b>34,891.57</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>11</b>	<b>80,419.52</b>	<b>85,672.39</b>	<b>5,252.87</b>	<b>6.53</b>

经资产基础法评估，内江鹏翔股东全部权益（净资产）价值为85,672.39万元。

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

#### （二）收益法评估结论

经采用收益法评估，内江鹏翔股东全部权益账面值（净资产价值）80,419.52万元，

评估值120,157.54万元，评估增值39,738.02万元，增值率49.41%。

### （三）评估结果分析及最终评估结论

资产基础法增值主要原因如下：

1、本次评估长期股权投资整体评估增值49,614,261.45元，增值率13.17%，增值原因因为内江鹏翔对17家子公司的账面价值按照企业会计准则的规定采用成本法核算，而评估对于长期股权投资是按照享有的被投资单位评估后净资产份额来确定评估值，造成评估增值。

2、无形资产-土地使用权：土地使用权增值合计2,183,494.52元，增值率20.17%，增值原因是片区内基础配套设施不断完善，房地产市场发展较快，近几年土地取得成本稳步上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快，造成评估增值。

收益法与资产基础法评估结果的比较及原因分析：

收益法评估结果120,157.54万元，较资产基础法评估结果85,672.39万元，差异34,485.15万元，差异率40.25%。

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的整体获利能力的大小，考虑了在资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，包含企业所享受的各项政策、行业竞争力、市场份额、服务能力、公司的管理水平、人力资源、市场渠道等因素。

评估结论的选取：

具体分析两种评估方法评估结果的合理性：本次评估对象是企业持续经营状态下的股东全部权益价值，收益法的评估结论来源于企业未来合理的收益水平，并设定企业以现有规模及条件作出未来预测，它从整体上衡量一个企业的盈利能力，此方法不仅考虑了企业基本的有形资产，也考虑了在资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，而且还包括了企业所拥有的管理水平、人力资源、客户资源等各项资源的价值。

被评估单位乘用车经销和汽车后市场服务所在的主要经营物业均通过租赁而来，固定资产投资较小，账面值不高，而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源，还有经过多年的经营积累了一定优质的客户资源、专业的管理团队、销售团队、售后维修团队，于天津地区具备较强竞争力，营业收入处于稳定增长阶段，从企业经营业绩体

现出2014年天津限牌政策实施后2016年、2017年业绩大幅回升，因此，被评估单位收益法评估增值率较高。

鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，同时根据上述分析，收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下全部股东权益价值，因此选用收益法评估结果。

根据上述分析，本次评估结论采用收益法评估结果，即内江鹏翔股东全部权益评估值为**120,157.54**万元（大写人民币壹拾贰亿零壹佰伍拾柒万伍仟肆佰元整）。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

(此项由委托人和被评估单位填报)

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为四川浩物机电股份有限公司(以下简称“浩物股份”),被评估单位为内江市鹏翔投资有限公司(以下简称“内江鹏翔”),其他报告使用人包括本次评估目的所涉及的被评估单位股东、各级国有资产管理部门、中国证监会、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

#### (一) 委托人概况

企业名称:四川浩物机电股份有限公司

统一社会信用代码:9151100020642014XY

住所:四川省内江市市中区汉渝大道1558号

法定代表人:颜广彤

注册资本:人民币45,162.1156万元

实收资本:人民币45,162.1156万元

成立日期:1994年5月18日

企业类型:其他股份有限公司(上市)

经营范围:销售:汽车(不含九座以下乘用车)、工程机械、电子设备、金属材料、汽车装饰材料、农用机械、机电产品;二手车收购、销售;汽车、机械设备租赁;汽车保养技术咨询服务;制造、销售:柴油机、柴油机发电机组、柴油机配件、农用三轮车、农用四轮车、汽车配件、摩托车、筑路机械及柴油机为动力的农用机械、柴油机零配件的加工、生产、批发、零售及代购代销;制造、销售:集成电路、晶元、电脑及附属设备、电脑软件技术开发及晶元研发、检测;出口本企业自产的计算机显示器、计算机网络产品、计算机外部设备、机械成套设备及相关技术;制造和销售塑料制品;建筑工程施工及建筑装饰施工;批发与零售建筑材料、五金(不含消防器材)、化工产品(不含危险化学品及易制毒化学品);批发煤炭及其制品、铁矿石、铁矿粉;经营各类商品和技术进出口(但国家限定或禁止进出口的商品及技术除外,法律、法规规定许可经营的



各类商品和技术，凭许可证经营）。（以上经营范围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：内江市鹏翔投资有限公司

统一社会信用代码：915110005975391989

住所：内江市市中区汉渝大道1558号

法定代表人：杨扬

注册资本：人民币69,117.83万元

实收资本：人民币69,117.83万元

成立日期：2012年06月26日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：对汽车零配件项目投资；投资咨询服务；自有房屋租赁；通用设备制造加工；汽车销售。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动；以上经营范围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、历史沿革

#### （1）2012年6月成立

内江鹏翔成立于2012年6月26日，由天津市浩物机电汽车贸易有限公司（以下简称“浩物机电”）以货币出资800万元设立。2012年6月21日，天津市国资委出具津国资企改[2012]168号《关于同意成立内江市鹏翔投资有限公司的批复》，同意浩物机电独资设立内江鹏翔。2012年6月26日，内江嘉道会计师事务所（普通合伙）出具“内嘉会验（2012）第020号”验资报告，确认收到浩物机电的货币出资800万元，内江鹏翔实收资本为人民币800万元，占注册资本的100%。2012年6月26日，经内江市工商行政管理局核准，内江鹏翔完成工商注册登记，并取得了注册号为511000000015526的企业法人营业执照。

内江鹏翔设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浩物机电	800.00	100.00
合计	800.00	100.00

#### （2）2012年11月增资

2012年10月25日，天津物产集团有限公司（以下简称“天津物产”）出具津物企[2012]239号《关于内江市鹏翔投资有限公司增资的批复》，同意浩物机电向内江鹏翔增资4,200万。2012年11月2日，浩物机电作出股东决定，同意增加注册资本，原注册资本由800万元变更为5,000万元，新增的4,200万元由浩物机电一次性以货币形式缴足。2012年11月27日，内江嘉道会计师事务所（普通合伙）出具“内嘉会验（2012）第076号”验资报告，确认收到浩物机电的货币出资4,200万元，内江鹏翔变更后的累计实收资本为人民币5,000万元。2012年11月27日，内江鹏翔完成工商变更登记，并领取了注册号为511000000015526的企业法人营业执照。

本次变更完成后，内江鹏翔的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浩物机电	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00

### （3）2017年9月增资

2017年9月18日，内江鹏翔召开股东会，同意公司注册资本由5,000.00万元人民币增加到69,117.83万元人民币，其中浩物机电增资31,326.14万元，占比48.86%；天津市浩诚汽车贸易有限公司（以下简称“浩诚汽车”）增资32,791.69万元，占比51.14%，出资方式均为货币出资。2017年9月27日，天津物产出具津物企[2017]323号《关于内江市鹏翔投资有限公司增加注册资本的批复》，同意浩物机电与浩诚汽车向内江鹏翔增资。2017年9月30日，内江鹏翔收到浩物机电与浩诚汽车货币出资合计7亿元，其中：浩物机电增资3.42亿元（其中31,326.14万元计入实收资本，其余2,873.86万元计入资本公积），浩诚汽车增资3.58亿元（其中32,791.69万元计入实收资本，其余3,008.31万元计入资本公积）。2017年12月18日，中勤万信会计师事务所（普通合伙）出具“勤信津验字【2017】第1085号”验资报告，确认收到浩物机电、浩诚汽车缴纳的货币出资7亿元，其中64,117.83万元计入实收资本，5,882.17万元计入资本公积，内江鹏翔变更后的累计实收资本为人民币69,117.83万元。2017年9月25日，内江鹏翔完成工商变更登记，并取得了统一社会信用代码号为915110005975391989的企业法人营业执照。

本次变更完成后，内江鹏翔的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
浩物机电	36,326.14	52.56
浩诚汽车	32,791.69	47.44
合计	69,117.83	100.00

## 3、股东及股权结构情况

截止到评估基准日2018年9月30日，内江鹏翔股东投资明细及结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例（%）
浩物机电	36,326.14	36,326.14	52.56
浩诚汽车	32,791.69	32,791.69	47.44
合计	69,117.83	69,117.83	100.00

## 4、近三年比较会计报表

模拟资产负债表（合并口径）

金额：人民币元

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-9-30
货币资金	161,496,902.10	399,244,437.00	845,798,943.26
应收帐款	75,663,789.01	55,583,429.58	36,609,984.22
预付款项	272,264,701.70	390,522,751.23	455,220,088.44
其他应收款	170,530,898.26	394,640,905.47	44,074,848.31
存货	347,059,896.95	312,408,560.30	324,340,214.11
其他流动资产	22,718,561.95	21,324,343.16	32,155,006.47
<b>流动资产合计</b>	<b>1,049,734,749.97</b>	<b>1,573,724,426.74</b>	<b>1,738,199,084.81</b>
投资性房地产	251,086,220.00	252,585,360.00	252,585,360.00
固定资产	31,314,934.12	30,050,229.76	29,350,138.46
在建工程	-	-	174,700.00
无形资产	11,653,812.33	11,292,660.76	11,030,070.29
长期待摊费用	23,849,324.15	25,221,035.37	23,163,181.54
递延所得税资产	3,136,211.35	3,223,111.40	4,959,551.82
其他非流动资产	-	1,186,132.00	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>321,040,501.95</b>	<b>323,558,529.29</b>	<b>321,263,002.11</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,370,775,251.92</b>	<b>1,897,282,956.03</b>	<b>2,059,462,086.92</b>
短期借款	171,205,800.00	189,322,200.00	447,190,816.00
应付票据及应付账款	611,636,975.99	750,196,054.19	623,549,645.16
预收账款	53,969,893.84	60,592,979.71	35,013,748.40
应付职工薪酬	38,009,330.93	15,852,859.66	11,274,575.66
应交税费	21,982,885.81	18,927,359.16	8,410,877.84
其他应付款	93,423,330.53	51,012,638.10	86,488,562.09
一年内到期的非流动负债	1,192,555.22	895,333.00	316,249.63
<b>流动负债合计</b>	<b>991,420,772.32</b>	<b>1,086,799,423.82</b>	<b>1,212,244,474.78</b>
长期应付款	732,103.29	226,182.48	238,313.27
预计负债	-	1,448,624.43	-
递延所得税负债	4,443,598.58	6,010,730.44	6,904,990.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>5,175,701.87</b>	<b>7,685,537.35</b>	<b>7,143,303.85</b>

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-9-30
<b>负债合计</b>	<b>996,596,474.19</b>	<b>1,094,484,961.17</b>	<b>1,219,387,778.63</b>
归属于母公司净资产	371,526,844.29	798,790,496.91	834,451,553.58
少数股东权益	2,651,933.44	4,007,497.95	5,622,754.71
<b>所有者权益合计</b>	<b>374,178,777.73</b>	<b>802,797,994.86</b>	<b>840,074,308.29</b>

## 资产负债表（母公司）

金额：人民币元

项目	2016-12-31	2017-12-31	2018-9-30
货币资金	98,998.91	2,323,396.18	431,936,419.18
预付款项		36,000.00	
其他应收款		654,180,715.29	80,879,921.43
其他流动负债			2,272.08
<b>流动资产合计</b>	<b>98,998.91</b>	<b>656,540,111.47</b>	<b>512,818,612.69</b>
长期股权投资		376,696,560.18	376,696,560.18
投资性房地产	251,086,220.00	252,585,360.00	252,585,360.00
在建工程			174,700.00
无形资产	11,271,760.50	11,022,590.70	10,835,713.35
<b>非流动资产合计</b>	<b>262,357,980.50</b>	<b>640,304,510.88</b>	<b>640,292,333.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>262,456,979.41</b>	<b>1,296,844,622.35</b>	<b>1,153,110,946.22</b>
应付票据及应付账款	3,836,891.45	1,260,868.05	
应交税费	1,044,623.60	171,789.15	589,644.01
其他应付款	198,891,565.02	486,829,347.19	341,421,110.75
<b>流动负债合计</b>	<b>203,773,080.07</b>	<b>488,262,004.39</b>	<b>342,010,754.76</b>
递延所得税负债	4,443,598.58	6,010,730.44	6,904,990.58
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,443,598.58</b>	<b>6,010,730.44</b>	<b>6,904,990.58</b>
<b>负债合计</b>	<b>208,216,678.65</b>	<b>494,272,734.83</b>	<b>348,915,745.34</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>54,240,300.76</b>	<b>802,571,887.52</b>	<b>804,195,200.88</b>

## 模拟利润表（合并口径）

金额：人民币元

项目	2016年度	2017年度	2018年1-9月
一、营业收入	4,061,469,278.04	4,193,169,139.94	2,825,109,985.42
减：营业成本	3,743,132,513.98	3,869,480,127.29	2,588,696,304.41
税金及附加	9,834,470.03	8,318,718.42	5,655,061.54
销售费用	69,660,510.41	76,238,678.45	51,844,378.11
管理费用	144,675,851.39	131,641,216.18	99,073,975.42
财务费用	21,068,980.05	20,648,898.70	13,853,088.95
资产减值损失	8,700,895.76	6,391,539.79	10,633,171.05
加：公允价值变动损益	14,237,145.55	1,499,140.00	-

项目	2016年度	2017年度	2018年1-9月
资产处置收益	280,213.00	-2,579.52	-25,725.01
其他收益	-	634,500.00	11,000.00
二、营业利润	78,913,414.97	82,581,021.59	55,339,280.93
加：营业外收入	1,446,024.92	249,551.98	197,294.90
减：营业外支出	229,976.80	1,575,312.87	882,561.08
三、利润总额	80,129,463.09	81,255,260.70	54,654,014.75
减：所得税费用	24,098,141.72	23,406,369.10	17,377,701.32
四、净利润	56,031,321.37	57,848,891.60	37,276,313.43

## 利润表（母公司）

金额：人民币元

项目	2016年度	2017年度	2018年1-9月
一、营业收入	3,516,025.71	4,688,034.28	3,516,025.71
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	2,206,952.30	2,869,984.72	1,767,816.63
销售费用	3,706.99		
管理费用	1,378,081.03	662,449.52	734,161.32
财务费用	580,144.93	-61,074.77	-1,503,525.74
资产减值损失	-19,500.00		
加：公允价值变动损益	14,237,145.55	1,499,140.00	
资产处置收益	-	-	-
其他收益	-	-	-
二、营业利润	13,603,786.01	2,715,814.81	2,517,573.50
加：营业外收入	17,127.06	485.44	
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	13,620,913.07	2,716,300.25	2,517,573.50
减：所得税费用	4,448,473.58	1,567,131.86	894,260.14
四、净利润	9,172,439.49	1,149,168.39	1,623,313.36

注：上述2016年度、2017年度及2018年1-9月的模拟合并财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2018]0010209号标准无保留意见审计报告。

## 5、经营情况

## (1) 主营业务简介

内江鹏翔成立于2012年6月26日，主要从事汽车零部件项目投资和自有房产租赁等业务。2017年11-12月，内江鹏翔以协议转让方式受让浩物机电与天津天物汽车发展有限公司（以下简称“天物汽车”）所持有的17家子公司的股权，包括天津市14家汽车经

销公司、1家保险代理公司、1家二手车鉴定评估公司和1家机动车拍卖公司，至此，乘用车经销和汽车后市场服务业务成为内江鹏翔的主营业务。

内江鹏翔所从事的乘用车经销和汽车后市场服务业务，主要是乘用车领域的大众消费品牌，以中端乘用车品牌为主，包括东风日产、上汽大众、广汽丰田在内的7大乘用车品牌，形成了多品牌乘用车经销和服务网络。同时，内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务涵盖了整车销售、维修保养服务、综合服务等业务，各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

## （2）主要产品和服务介绍

内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务可进一步细分为整车销售、维修保养服务（包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等）、综合服务（包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务），各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

内江鹏翔主要产品及服务如下：

### ①整车销售业务

内江鹏翔是一家以4S店为经营平台的汽车经销公司，内江鹏翔在天津市布局了14家4S店和1家特许经营店，经销品牌范围涵盖东风日产、上汽大众、广汽丰田等7个乘用车品牌。经销的主要乘用车品牌及车型情况如下：

授权品牌	销售车型	公司名称
一汽大众	宝来、捷达、速腾、大众 CC、高尔夫、迈腾、高尔夫嘉旅、蔚领	天津浩众汽车贸易服务有限公司（空港店、长江道店）（天津浩众）
上汽大众	桑塔纳、新帕萨特、POLO、凌度、朗行、朗逸、朗境、辉昂、途观、途安、途昂	天津市高德汽车贸易有限公司（天津高德）、天津市远德汽车贸易有限公司（天津远德）
东风日产	天籁、楼兰、奇骏、逍客、轩逸、阳光、骐达、蓝鸟、劲客、西玛；日产（进口）：贵士、途乐、日产 370Z、轩逸经典	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司、天津市名达汽车销售服务有限公司、天津市名路翔汽车销售服务有限公司、天津市名濠汽车销售服务有限公司、天津市骏濠汽车销售服务有限公司、天津市新濠汽车销售有限公司、天津市风神汽车销售有限公司（天津浩物名宣、天津名达、天津名路翔、天津名濠、天津骏濠、天津新濠、天津风神）

授权品牌	销售车型	公司名称
斯柯达	速派、明锐、昕动、精锐、野帝、柯迪亚克、昕锐	天津市轩德汽车贸易有限公司（天津轩德）
一汽马自达	阿特兹、马自达 CX-4; 马自达(进口): 马自达 MX-5	天津市骏达汽车销售服务有限公司（天津骏达）
一汽丰田	卡罗拉、皇冠、普拉多、威驰、RAV4 荣放、卡罗拉双擎	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司（天津浩物丰田）
广汽丰田	雷凌、凯美瑞、YARiS L 致炫、YARiS L 致享、汉兰达、雷凌双擎	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司（天津汇丰行）

注：天津浩众旗下拥有空港店和长江道店，空港店为4S店，长江道店为特许经营店。

## ②汽车后市场服务业务

### A、维修保养服务

维修保养服务包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等。内江鹏翔配备了经整车厂培训的专业维修人员，通过拥有的4S店向客户提供包括一般维修、事故后车身维修等在内的高质量的车辆维修服务。内江鹏翔除提供因故障、事故等进行维修业务外，还会根据整车厂的保养指引或要求，定期提醒客户按期安排后续保养和检查。

### B、综合服务

综合服务主要包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务，具体内容如下：

汽车装具是指通过增加附属物品以提高汽车的安全性、实用性和美观性；

延保代理是指通过与整车厂合作，为客户提供超过原厂保修期限的汽车保修服务；

保险代理是指以自有品牌汽车销售4S店为平台，在获得兼业代理资质的基础上，为客户提供代办保险、风险评估、风险管理、防灾防损咨询等各类服务；

车贷代理是指通过与整车厂、商业银行合作为客户提供车贷代理服务，以方便客户获得快捷、便利、更具个性化的信贷融资服务；

代理上牌是指内江鹏翔提供的“一站式”代理上牌服务，客户购买车辆后，可直接在其机动车登记服务站一站式办理新车注册登记业务；

二手车置换是指内江鹏翔利用现有经销网点为购车客户提供二手车置换服务，通过以旧换新或者代理客户寄售的方式经销二手车，置换车辆主要通过优信拍、车易拍、汽车街二手车交易商进行批量销售或报废处理，对于车况较好的二手车通过内江鹏翔同品牌4S店的二手车展厅直接销售，同时，提供二手机动车技术状况及价值的鉴定评估等相关资讯服务和机动车拍卖服务；

会员服务是指内江鹏翔定期向会员客户发出车辆维修保养提醒，提供相关优惠政策等服务。

## 6、执行的主要会计政策

### (1) 财务报表的编制基础:

内江鹏翔模拟财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，按照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《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》相关规定，根据《股权转让协议》及《资产和债务剥离协议》及以下假设基础编制：

①本次交易相关议案能够获得浩物股份股东大会的批准，并获得天津市人民政府国有资产监督管理委员会和中国证监会的批准（核准）。

②假设内江鹏翔收购浩物机电旗下16家全资子公司和1家控股子公司股权的公司组织架构及相关业务于模拟财务报表最初列报日（即2015年1月1日）业已存在，自2015年1月1日起将拟收购资产纳入财务报表的编制范围，公司按照此架构持续经营。采用大华审字[2018]0010209号审计报告附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

③报告期内，内江鹏翔子公司除了日常业务经营，还涉及与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为，基于浩物股份本次收购内江鹏翔之目的及安排，经交易各方审慎考量及友好协商，内江鹏翔明确以乘用车销售及汽车后市场服务业务作为未来业务发展核心，并对内江鹏翔子公司与浩物机电关联的汽车经销企业之间的融资性票据相关资产负债进行了剥离，剥离完成后内江鹏翔子公司不再开具任何与浩物机电及关联方之间的融资性票据。故假设报告期内内江鹏翔子公司未发生与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为。模拟财务报表是以公司日常业务自2015年1月1日起实际发生的交易或事项为依据，以内江鹏翔及其子公司相关会计资料为基础合并编制而成的。

模拟合并财务报表的编制方法如下：



①模拟合并财务报表以内江鹏翔及17家子公司日常业务架构于2015年1月1日已经形成并独立存在的假设编制而成。

②因模拟合并财务报表是基于上述假设基础编制，根据《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》的相关规定，考虑模拟财务报表的特殊目的及用途，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表，同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额（即净资产），不区分所有者权益具体明细项目。

③基于上述假设基础编制的前提下，以剥离融资性票据相关资产负债前公司经审定的财务报表为基数，模拟合并财务报表的编制以资产负债表中剔除与浩物机电及其关联方之间的融资性票据相关资产负债为原则。

(2) 会计期间:

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

(3) 记账本位币:

以人民币为记账本位币。

(4) 存货核算方法: 整车发出时，采用个别计价法，其他存货发出时采用移动加权平均法。

(5) 固定资产折旧办法:

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

(6) 税项:

公司主要税种和税率

增值税税率3%、5%、6%、16%，城建税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加2%，企业所得税税率25%。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估中，委托人浩物股份拟发行股份及支付现金收购被评估单位内江鹏翔100%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事人以及其他报告使用人，包括本次评估目的所涉及被评估单位股东、各级国有资产管理部門、中国证监会、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为本评估报告使用人。

## 二、关于经济行为的说明

浩物股份拟发行股份及支付现金购买资产，需要对该经济行为涉及的内江鹏翔股东全部权益价值进行评估，以确定其在评估基准日的价值，为该经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得浩物股份总经理办公会议决议的通过。

## 三、关于评估范围及对象的说明

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为基于特定假设基础的内江鹏翔股东全部权益价值。

### （二）评估范围

1、涉及本次评估范围的是基于特定假设基础的内江鹏翔在评估基准日2018年9月30日的全部资产和负债。

评估范围包括基于特定假设基础的内江鹏翔于评估基准日的全部资产及负债，具体评估范围为经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的模拟财务报表所反映的内江鹏翔（母公司）的资产总额账面值为115,311.09万元，负债总额账面值为34,891.57万元，净资产账面值为80,419.52万元。模拟合并报表的资产总额账面值为205,946.21万元，负债总额账面值为121,938.78万元，净资产账面值为84,007.43万元，其中归属于母公司所有者权益83,445.16万元，少数股东权益562.28万元。

本次评估主体及其账面价值特定假设基础如下：

②假设内江鹏翔收购浩物机电旗下16家全资子公司和1家控股子公司股权的公司组织架构及相关业务于模拟财务报表最初列报日（即2016年1月1日）业已存在，自2016年1月1日起将拟收购资产纳入财务报表的编制范围，公司按照此架构持续经营。采用大华审字[2018]0010209号审计报告附注中所述的重要会计政策、会计估计和合并财务报表编制方法进行编制。

③报告期内，内江鹏翔子公司除了日常业务经营，还涉及与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为，基于浩物股份本次收购内江鹏翔之目的及安排，经交易各方审慎考量及友好协商，内江鹏翔明确以乘用车销售及汽车后市场服务业务作为未来业务发展核心，并对内江鹏翔子公司与浩物机电关联的汽车经销企业之间的融资性票据相关资产负债进行了剥离，剥离完成后内江鹏翔子公司不再开具任何与浩物机电及关联方之间的融资性票据。故假设报告期内内江鹏翔子公司未发生与浩物机电及关联方之间的融资性票据行为。模拟财务报表是以公司日常业务自2016年1月1日起实际发生的交易或事项为依据，以内江鹏翔及其子公司相关会计资料为基础合并编制而成的。

模拟合并财务报表的编制方法如下：

①模拟合并财务报表以内江鹏翔及17家子公司日常业务架构于2016年1月1日已经形成并独立存在的假设编制而成。

②因模拟合并财务报表是基于上述假设基础编制，根据《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》的相关规定，考虑模拟财务报表的特殊目的及用途，未编制模拟现金流量表和模拟所有者权益变动表，同时，在编制模拟资产负债表时，对所有者权益部分仅列示权益总额（即净资产），不区分所有者权益具体明细项目。

③基于上述假设基础编制的前提下，以剥离融资性票据相关资产负债前公司经审定的财务报表为基数，模拟合并财务报表的编制以资产负债表中剔除与浩物机电及其关联方之间的融资性票据相关资产负债为原则。

资产及负债在评估前审计后的（母公司）账面金额如下：

项 目	账面价值（万元）
货币资金	43,193.64
其他应收款	8,087.99
其他流动资产	0.23
流动资产合计：	51,281.86
长期股权投资	37,669.66
投资性房地产	25,258.54
在建工程	17.47
无形资产	1,083.57
非流动资产合计：	64,029.23
资产总计：	115,311.09

项 目	账面价值（万元）
应交税费	58.96
其他应付款	34,142.11
流动负债合计:	34,201.08
递延所得税负债	690.50
非流动负债合计:	690.50
负债合计:	34,891.57
股东权益合计:	80,419.52

上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计情况包含在大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的以内江鹏翔为主体的审计报告（大华审字[2018]0010209号），审计意见为标准无保留意见。

## 2、截止至评估基准日，对企业价值影响较大的资产：

### （1）流动资产

流动资产主要为货币资金以及其他应收款，其中货币资金账面价值43,193.64万元，主要为银行存款；其他应收款账面原值8,087.99万元，坏账准备0.00万元，账面净值8,087.99万元，主要为应收天津名路翔、天津名濠、天津浩物丰田等子公司的往来款。

### （2）长期股权投资

长期股权投资账面值37,669.66万元，截至评估基准日，内江鹏翔长期股权投资共有17家，其中14家汽车经销公司，3家汽车后市场服务公司。17家子公司明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
1	天津浩众汽车贸易服务有限公司	100%	一汽大众	2004年06月29日	3000万元	天津自贸试验区（空港经济区）汽车园中路29号
2	天津市高德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2003年06月24日	3000万元	天津自贸试验区（空港经济区）环河北路8号
3	天津浩保行保险代理有限公司	100%	非4S店	2014年02月27日	5000万元	天津自贸试验区（空港经济区）中环西路1号浩物大厦B333、B336室
4	天津市风神汽车销售有限公司	100%	东风日产	2000年07月17日	3000万元	天津市南开区长江道92号

序号	被投资单位名称	持股比例	经营品牌	成立日期	注册资金	经营地点
5	天津市骏濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2003年11月19日	2000万元	西青区卫津南路友谊食品冷冻厂内
6	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司	100%	一汽丰田	2004年09月22日	3000万元	天津市滨海新区塘沽河南路1376号
7	天津市机动车拍卖中心有限公司	100%	非4S店	1996年11月20日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号
8	天津市名濠汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2005年03月08日	2000万元	天津市北辰区宜兴埠新宜白大道
9	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司	70%	广汽丰田	2008年09月10日	1200万元	天津市河西区解放南路613号
10	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年08月05日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园南路25号
11	天津市远德汽车贸易有限公司	100%	上汽大众	2011年05月27日	1100万元	天津北辰区北辰道2号
12	天津市名路翔汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2012年09月18日	1000万元	天津市武清区下朱庄街富民路8号319室-2(集中办公区)
13	天津空港浩轩二手车鉴定评估有限公司	100%	非4S店	2006年06月28日	100万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路8号C区9幢1-4门
14	天津市骏达汽车销售服务有限公司	100%	一汽马自达	2002年12月24日	1000万元	天津自贸试验区(空港经济区)汽车园中路24号
15	天津市名达汽车销售服务有限公司	100%	东风日产	2010年04月12日	1000万元	天津市西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道3号
16	天津市新濠汽车销售有限公司	100%	东风日产	2003年08月29日	1500万元	天津市东丽开发区一纬路4号
17	天津市轩德汽车贸易有限公司	100%	斯柯达	2011年01月14日	1100万元	西青经济开发区大寺高新技术产业园储源道5号

#### A、子公司经营场地来源情况

截至评估基准日，17家子公司的经营场地全部为租赁，租赁具体情况如下表：

##### ①租赁房屋情况

内江鹏翔子公司共租赁22处房屋，租赁面积合计为77,866.15平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
1	天津浩众	天津创研科技产业园投资有限公司	3,180.74	天津市南开区长江道 94 号	2018.1.10-2019.1.9	国有	工业用地	房权证南开字第 G406882 号
2	天津浩众	天津市骏捷汽车销售服务有限公司	3,169.64	天津市空港汽车园中路 27 号	2018.1.1-2019.12.31	国有	商服用地/ 非居住	房地证津字第 115031402231 号
3	天津浩众	天津空畅资产管理有限公司	5,660.80	空港经济区汽车园中路 29 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非居住	津(2016)保 税区不动产权第 1004993 号
4	天津高德	天津空畅资产管理有限公司	4,634.93	天津市空港经济区环河北路 8 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/ 非住宅	津(2016)保 税区不动产权第 1004994 号
5	天津远德	天津市浩鹏汽车发展有限公司	5,199.00	天津市北辰区北辰道 2 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/ 非居住	房地证津字第 113021210545 号
6	天津浩物名宣	天津空畅资产管理有限公司	5,849.23	空港经济区汽车园南路 25 号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/ 非居住	津(2016)保 税区不动产权第 1000316 号
7	天津名达	天津空畅资产管理有限公司	10,984.13	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第 111051300088 号
8	天津名路翔	天津市新濠汽车投资有限公司	4,000.00	天津市武清区下朱庄街知业道 1 号	2018.1.1-2018.12.31	国有	工业用地/ 非居住	房地证津字第 122011319466 号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
9	天津新濠	天津浩物骏驰国际贸易有限公司	5,647.71	天津市东丽开发区一纬路4号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/非居住	津(2017)东丽区不动产权第1010647号
10	天津风神	天津仪表集团有限公司	3,566.00	天津市南开区长江道356号院内(原长江道92号)	2002.7.1-2020.6.30; 2002.12.1-2020.6.30; 2003.7.20-2020.7.20	国有	工业用地/非居住	房地证津字第104031302230号
11	天津骏达	天津空畅资产管理有限公司	3,568.42	天津市空港经济区汽车园中路24号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/非居住	津(2016)保税区不动产权第1000328号
12	天津浩物丰田	天津浩物骏驰国际贸易有限公司	5,435.39	滨海新区塘沽河南路1376号	2018.1.1-2022.12.31	国有	商服用地/非居住	津(2016)滨海新区塘沽不动产权第1029800号
13	天津轩德	天津空畅资产管理有限公司	8,904.59	天津市西青区大寺镇大寺工业园规划路二以北	2018.1.1-2022.12.31	国有	工业用地	未取得房屋所有权证,取得土地使用权证编号:房地证津字第111051300088号
14	天津汇丰行	天津市环渤海科技发展有限公司汽车市场分公司	6,741.87	天津市河西区解放南路613号	2008.12.25-2019.12.24	国有	工业用地/非居住	房地证津字第103011022977号

序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
15	天津浩轩二手车	天津空港二手车交易市场有限公司	150.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/非居住	房地证津字第115011400790号
16	天津市机动车拍卖	天津空港二手车交易市场有限公司	150.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.1.1-2022.12.31	国有	批发零售用地/非居住	房地证津字第115011400790号
17	天津浩保行	天津辰丰汽车贸易有限公司	31.05	天津空港经济区中环西路1号浩物大厦A413	2018.5.1-2019.4.30	国有	商服用地/非居住	房地证津字第115021002338号
18	天津浩保行	天津辰丰汽车贸易有限公司	128.14	天津空港经济区中环西路1号浩物大厦B333、B336	2018.3.1-2019.2.28	国有	商服用地/非居住	房地证津字第115021002338号
19	天津浩保行	天津空港二手车交易市场有限公司	580.00	天津市空港经济区汽车园中路8号	2018.7.1-2019.6.30	国有	批发零售用地/非居住	房权证保税字第115011400790号
20	天津浩保行	天津市浩鹏汽车发展有限公司	108.00	天津市北辰区北辰道2号	2018.1.1-2022.12.31	国有	仓储用地/非居住	房地证津字第113021210545号



序号	承租人	出租人	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	房屋位置	租赁期限	土地性质	证载用途	房屋所有权证
21	天津浩保行	冀运集团股份有限公司	100.00	石家庄市桥西区西二环南路186号	2017.10.1-2019.9.30	国有	工业用地/办公楼	石房权证开字第850000007号
22	天津浩保行	唐贻	76.51	长沙市芙蓉中路一段416号泊富商业广场16007号	2018.10.1-2019.9.30	国有	办公	长房权证开福字第716194180号

## ②租赁土地自建或改建房屋情况

内江鹏翔子公司共租赁6宗土地并在该土地上自建或改建房屋的建筑面积合计为10,121.66平方米，具体如下：

序号	承租人	出租人	租赁土地面积 (m <sup>2</sup> )	自建或改建房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁土地地址	租赁期限	土地使用权证
1	天津名濠	天津市新濠汽车投资发展有限公司	8,320.00	4,324.66	天津市北辰区宜兴埠镇新宜白大道南侧11-01地块	2005.1.1-2024.12.31	北辰单集用(2006)字第007号
2		天津禧通汽车贸易发展有限公司	1,200.00			2006.1.1-2024.12.31	
3	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,440.00	3,165.00	天津市西青区卫津南路东侧	2004.7.1-2024.6.30	西郊集建(88)字第190号
4	天津骏濠	天津市友谊食品冷冻厂	5,000.00	2,442.00	东至李港铁路围墙，西至津兰药业围墙，南至上海大众车间通道，北至华立肠衣厂	2010.12.20-2023.12.31	西郊集建(88)字第190号

序号	承租人	出租人	租赁土地面积 (m <sup>2</sup> )	自建或改建房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租赁土地地址	租赁期限	土地使用权证
5	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	307.20	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2015.4.21-2024.4.20	西青集建(98)字第242号
6	天津骏濠	天津市津兰药业有限公司	336.72	95.00	天津市西青区卫津南路东侧	2012.7.1-2022.6.30	西青集建(98)字第242号

## ③停车场租赁合同

内江鹏翔子公司租赁了9处停车场，用于满足乘用车销售的库存需求，具体情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
1	天津浩众	天津天纺高新物流有限公司	-	4元/辆/天	天津空港经济区中环南路98号	2018.6.1-2019.5.31
2	天津骏达	天津天纺高新物流有限公司	-	4元/辆/天	天津空港经济区中环南路98号	2018.8.1-2019.7.31
3	天津浩物名宣	天津天纺高新物流有限公司	-	4元/辆/天	天津空港经济区中环南路98号	2018.3.1-2019.2.28
4	天津高德	天津天保国际物流集团有限公司	6,666.60	0.2元/平方米/天	经三路500KV变电站一侧	2018.1.1-2020.12.31
5	天津名路翔	天津市浩鹏汽车发展有限公司	-	2元/辆/天	北辰区北辰道2号	2018.1.1-2018.12.31
6	天津名濠	天津市浩鹏汽车发展有限公司	-	2元/辆/天	北辰区北辰道2号	2018.1.1-2018.12.31
7	天津骏濠	天津市浩鹏汽车发展有限公司	-	2元/辆/天	北辰区北辰道2号	2018.1.1-2018.12.31
8	天津远德	天津市浩鹏汽车发展有限公司	-	2元/辆/天	北辰区北辰道2号	2018.1.1-2018.12.31

序号	承租人	出租人	租赁面积 (平方米)	租金	停车场位置	租赁期限
		司				1
9	天津风神	天津市浩鹏汽车发展有限公司	-	2元/辆/天	北辰区北辰道2号	2018.1.1-2018.12.31

### B、长期投资单位主要经营资质

内江鹏翔及其子公司从事的业务主要包括：整车销售、维修保养服务、综合服务。

内江鹏翔及其子公司均已取得了经营业务所需要的相关许可资质，具体如下：

#### ①机动车维修经营许可证

序号	公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	321100402434	一类汽车维修	天津港保税区管理委员会	2023-11-16
2	天津高德	321100100494	一类汽车维修	天津空港保税区管理委员会	2020-05-24
3	天津远德	310103907260	一类汽车维修	天津市北辰区行政审批局	2018-08-09
4	天津浩物名宣	321102906261	一类汽车维修	天津港保税区管理委员会	2023-01-18
5	天津名达	309102206630	一类汽车维修	天津市西青区行政审批局	2023-10-18
6	天津名路翔	314102007880	一类汽车维修	天津市武清区行政审批局	2021-10-26
7	天津名濠	310102201336	一类汽车维修	天津市北辰区行政审批局	2024-03-19
8	天津骏濠	309101203506	一类汽车维修	天津市西青区行政审批局	2023-06-15
9	天津新濠	307102200157	一类汽车维修	天津市东丽区行政审批局	2022-04-15
10	天津风神	305100800237	一类汽车维修	天津市机动车维修管理处	2019-04-23
11	天津骏达	321103000328	一类汽车维修	天津港保税区管理委员会	2023-04-24
12	天津浩物丰田	311100402612	一类汽车维修	天津市滨海新区行政审批局	2024-03-18
13	天津轩德	309103007380	一类汽车维修	天津市西青区行政审批局	2023-08-03
14	天津汇丰行	302101805182	一类汽车维修	天津市机动车维修管理处	2021-07-07

根据2018年8月3日国务院发布的《国务院关于取消一批行政许可等事项的决定》(国发〔2018〕28号)，取消机动车维修经营许可的审批，实行机动车维修经营备案制度。天津远德机动车维修经营许可证已到期，并将在新的经营备案制度出台后按照规定办理备案手续。

根据天津市机动车维修管理处2018年9月6日出具的《关于对实施机动车维修经营备案登记制度的解答》，机动车维修行业管理的重要法律依据正在修订并征求意见，天津市备案事项登记制度需依照上位法相关内容方可明确，天津市交通运输主管部门正在积极与上级机关沟通此项工作的落实，具体备案程序一旦确定，天津市机动车维修管理处将会第一时间对外公告如何操作，之前已取得机动车维修经营许可的企业会有相对简洁的备案程序。截至本报告书出具日，天津市尚未出台具体备案事项登记制度。

在天津远德机动车维修经营许可证过期、尚无新规可指导办理机动车维修经营备案的情况下，天津远德可以继续从事机动车维修业务，不会因此受到行政处罚；鉴于天津远德此前已取得机动车维修经营许可证，在经营状况未发生重大变化的情况下，天津远德后续办理、取得机动车经营维修备案不存在实质性障碍。

#### ②保险兼业代理业务许可证

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
1	天津浩众	120107764 30672000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-05-22
2	天津高德	120192749 14996600	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2022-01-05
3	天津浩物名宣	120192559 46633800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-08-21
4	天津名达	120103553 42081400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-04-08

序号	公司名称	机构编码	许可内容	发证部门	有效期至
5	天津名濠	120103770 64131400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
6	天津骏濠	120103754 82512100	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
7	天津新濠	120103752 23411700	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
8	天津风神	120103722 99848200	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-03
9	天津骏达	120110744 01460800	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2019-07-19
10	天津浩物丰田	120110764 34698400	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-10-23
11	天津汇丰行	120103679 41729000	财产损失保险、短期健康保险和意外伤害保险、责任保险	中国保险监督管理委员会天津监管局	2021-12-16

## ③拍卖经营批准证书

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津机动车拍卖	1200381100001996	拍卖（文物除外，国家有专营专项规定的按规定办理）	天津市商务委员会	2026-03-18

## ④经营保险代理业务许可证

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
------	------	------	------	------

公司名称	证书编号	许可内容	发证部门	有效期至
天津浩保行	210140000000800	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	中国保险监督管理委员会天津监管局	2020-01-29

### （3）投资性房地产

投资性房地产账面值25,258.54万元，采用公允价值模式进行后续计量，主要内容为内江鹏翔拥有的位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号的工业房地产，其中房屋建筑面积合计为84,688.15平方米，分摊占有的土地面积为127,546.70平方米，现全部厂房租赁给内江金鸿曲轴有限公司使用。

评估基准日，委估投资性房地产具体情况：

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证/土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附1号	内江市房权证市中区字第2016118201号	工业（生产、计量、办公）	15,429.02	60,636,050.00
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	内江市房权证市中区字第2016118202号	其他（倒班楼）	6,855.77	25,160,680.00
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	内江市房权证市中区字第2016118338号	其他（水泵房）	65.99	242,180.00
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	内江市房权证市中区字第2016118203号	厂房	52,136.26	139,203,810.00
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	内江市房权证市中区字第2016118334号	厂房	10,052.28	26,839,590.00
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	内江市房权证市中区字第2016118336号	其他（门卫及公厕）	59.42	200,840.00

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证/ 土地使用权证编 号	规划用途	证载面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值(元)
门卫3	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号门卫 3	未办理房权证	--	89.41	302,210.00
汉渝大道 1558号 宗地	内江市市中区 汉渝大道1558 号	内市国用(2014) 第010451号	工业用地	127,546.70	-
合计					252,585,360.00

注：(1)宗地总面积为197,102.4平方米，其中已使用面积127,546.70平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积69,555.70平方米，作为无形资产核算。

(2)投资性房地产核算的土地使用权账面价值包含在上述房产价值中。

#### A、委估投资性房地产权利状况：

委估投资性房地产权益情况见下表：

房屋所有权权益明细表

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证 编号	权利 人份 额	规划用 途	房屋结 构层数	证载面积 (m <sup>2</sup> )	他项 权利 情况
生产、 计量、 办公大 楼	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号附1 号	内江市房权证 市中区字第 2016118201 号	单独 所有	工业(生 产、计 量、办 公)	钢混结 构8层	15,429.02	未设 定他 项权 利
倒班楼	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号附2 号	内江市房权证 市中区字第 2016118202 号	单独 所有	其他(倒 班楼)	钢混结 构6层	6,855.77	
1#联合 厂房	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号附3 号	内江市房权证 市中区字第 2016118203 号	单独 所有	工厂	钢结构 2层	52,136.26	
2#联合 厂房	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号附4 号	内江市房权证 市中区字第 2016118334 号	单独 所有	工厂	钢结构 2层	10,052.28	
门卫1 及公厕	四川省内江市 市中区汉渝大 道1558号附5 号	内江市房权证 市中区字第 2016118336 号	单独 所有	其他(门 卫及公 厕)	钢混结 构1层	59.42	
水泵房	四川省内江市 市中区汉渝大	内江市房权证 市中区字第	单独 所有	其他(水 泵房)	钢混结 构1层	65.99	

建筑物名称	评估对象坐落	房屋所有权证编号	权利人份额	规划用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	他项权利情况
	道 1558 号附 6 号	2016118338 号					
门卫 3	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号门卫 3	未办理房权证	单独所有	--	钢混结构 1 层	89.41	

国有土地使用权权益明细表

评估对象坐落	土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	所在土地地号	使用期限	他项权利情况	备注
内江市市中区汉渝大道 1558 号	内市国用(2014)第 010451 号	工业用地	197,102.40	出让	5110020010100040000	2062/8/9	未设定他项权利	其中投资性房地产分摊的土地面积为 127,546.70 m <sup>2</sup>

## B、委估投资性房地产实物状况:

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
生产、计量、办公大楼	四川省内江市市中区汉渝大道 1558 号附 1 号	工业(生产、计量、办公)	生产、计量、办公	钢混结构 8 层	15,429.02	2016.7	共 8 层(局部 3 层、4 层), 层高约 2.8 米, 室内地砖地面、乳胶漆墙面, 矿棉板、石膏板顶棚, 断桥铝窗、内门为木门, 外门为节能门, 外檐真石漆墙面。



建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
倒班楼	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附2号	其他(倒班楼)	倒班楼	钢混结构6层	6,855.77	2016.7	共6层(局部4层),层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝窗、内门为木门,外门为节能门,外檐真石漆墙面。
1#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附3号	工厂	工厂	钢结构2层	52,136.26	2016.7	共2层,檐高约11米,1.2米墙裙,室内混凝土耐磨地面,彩钢板墙面及顶棚,带天窗,铝合金窗、卷帘门;2层部分为地砖地面,乳胶漆墙面;外檐彩钢板。
2#联合厂房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附4号	工厂	工厂	钢结构2层	10,052.28	2016.7	共2层,檐高约11米,1.2米墙裙,室内混凝土耐磨地面,彩钢板墙面及顶棚,带天窗,铝合金窗、卷帘门;2层部分为地砖地面,乳胶漆墙面;外檐彩钢板。
门卫1及公厕	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附5号	其他(门卫及公厕)	门卫及公厕	钢混结构1层	59.42	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐壁挂石材。

建筑物名称	评估对象坐落	规划用途	实际用途	房屋结构层数	证载面积(m <sup>2</sup> )	建成年月/取得年月	装修状况
水泵房	四川省内江市市中区汉渝大道1558号附6号	其他(水泵房)	水泵房	钢混结构1层	65.99	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内地砖地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐真石漆墙面。
门卫3	四川省内江市市中区汉渝大道1558号门卫3	--	--	钢混结构1层	89.41	2016.7	共1层,层高约2.8米,室内水泥地面、乳胶漆墙面及顶棚,断桥铝门窗,外檐壁挂石材。
汉渝大道1558号宗地	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	工业用地	工业用地	--	197,102.40	2012.8	宗地红线外为“五通”(即通上水、通电、通路、通气、通讯);其中本次分摊占有的土地面积为127,546.70 m <sup>2</sup>

#### C、区位或位置状况:

投资性房地产位于内江经济技术开发区范围内,其东南临汉渝大道,东北临其他用地、英伦世家小区用地,西南临汉祥路,西北临空地。临近内威荣高速、成渝高速、内宜高速、遂内高速等出入口,距成都市约两小时车程,距重庆市约三个小时车程,距内江火车站仅3千米。附近有“城西工业园”公交站,有111、209、216、219等公交经停,距中心城区约5千米;内江经济技术开发区为国家级开发区,开发区现有企业1353家,包括“四上”企业271家、规模以上工业企业72家,中华老字号品牌1个、省著名商标和名牌产品10个、市知名商标9个、院士工作站3户、四川名牌产品企业6家,工业氛围较好。

#### (4) 无形资产-土地使用权

无形资产账面原值1,233.79万元,净值1,083.57万元,主要为土地使用权和外购办公软件。

无形资产-土地使用权账面原值1,231.29万元，净值1,082.34万元，宗地位于四川省内江市市中区汉渝大道1558号，用地性质为工业用地，已取得内市国用(2014)第010451号土地使用权证，土地面积为197,102.40平方米，其中已使用面积127,546.70平方米作为投资性房地产核算，剩余未利用土地面积69,555.70平方米，作为无形资产核算。

国有土地使用权权益明细表

评估对象坐落	土地使用权证编号	规划用途	证载面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	所在土地地号	使用期限	他项权利情况	备注
四川省内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	工业用地	197,102.40	出让	5110020010100040000	2062/8/9	未设定他项权利	其中投资性房地产分摊的土地面积为127,546.70m <sup>2</sup> ；无形资产分摊的土地面积为69,555.70m <sup>2</sup>

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况:

企业申报账面记录的无形资产为土地使用权和外购办公软件，其中:

土地使用权详细信息如下:

单位: 万元

权属人	土地位置	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
内江鹏翔	四川省内江市市中区汉渝大道1558号	内市国用(2014)第010451号	2012年8月	国有出让	工业用地	50年	69,555.70	1,231.29	1,082.34

其他无形资产账面原值2.50万元，净值1.23万元，为外购办公软件。

无申报未记录的无形资产。

### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量:

除上述披露的资产外，内江鹏翔无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

### (五) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

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

#### 四、关于评估基准日的说明

（一）本次评估的基准日为2018年9月30日。

（二）评估基准日的确定，是委托人及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无重大事项说明。

#### 六、资产负债清查情况说明

（一）资产及负债的清查内容

内江鹏翔为配合此次资产评估，于2018年11月上旬成立了以总经理为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的清查小组，对公司于评估基准日所拥有的资产、债权、债务进行了账实清理盘点工作，并经汇总后填报资产评估申报明细表。此次列入清查范围的资产为截止评估基准日2018年9月30日天津远德的全部资产及相关负债，待评估账面记录的资产、负债账面金额为：母公司口径总资产账面价值1,153,110,946.22元，负债总额账面值为348,915,745.34元，净资产账面值为804,195,200.88元；合并口径总资产账面价值2,059,462,086.92元，负债总额账面值为1,219,387,778.63元，净资产账面值为840,074,308.29元，其中归属于母公司所有者权益834,451,553.58元。

（二）资产及负债的清查方法

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的方法：

1. 对照账、表、卡，清查实物资产，对账实不符的情况作好记录，查明原因。
2. 对存货结合会计核算进行一次盘点，对盘盈、盘亏的情况作好记录。
3. 对固定资产一一查实，包括品种、规格、型号、数量等清查明细表、调查表所列各项，以物对账，以账查物。

4. 对内外部的往来账做清查核对查实,对大额往来账进行函证,发现有不符的情况查清问题出在何处,做好记录;对呆坏账、无须偿付的负债的情况及原因分析做出记录。

### (三) 资产及负债的清查过程

内江鹏翔于2018年11月中旬开始对各类资产、负债进行全面清查,清查工作于11月下旬基本完成。资产及负债的清查过程大体分为以下几个阶段:

#### 1. 制定计划

内江鹏翔和相关当事方十分重视本次资产清查工作。根据清查内容和要求,对本单位的资产清查工作制定具体计划,列出时间表,落实责任人并提出验收标准。

#### 2. 清查方法

内江鹏翔和相关当事方统一布署,组织由财务和资产管理部门为首的资产清查领导小组,有财务、营运等部门的专业人员参加,进行全面的资产清查核实工作。

#### 3. 填报资产评估申报表

内江鹏翔和相关当事方根据全面自查的结果和大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的数据填报申报表。

### (四) 清查结论

经过清查核实,查清了评估范围内的资产和负债的情况。

清查情况表明:清查评估明细表和实物情况一致,申报明细表与实际情况吻合;实物资产的清查情况与清查评估明细表相互对应,账实相符。

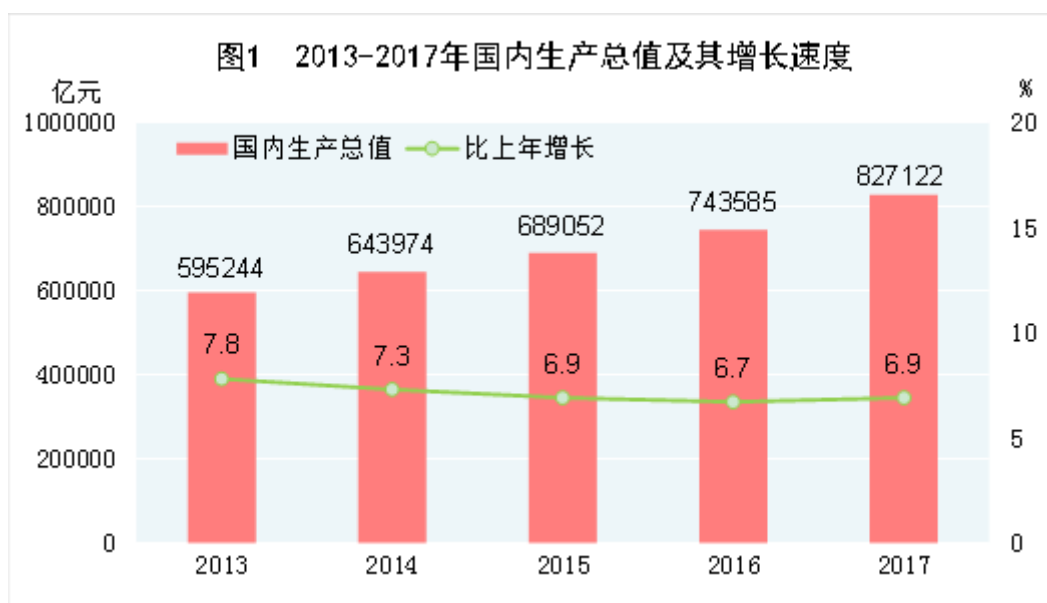
## 七、未来经营和收益状况预测的说明

### 1、宏观经济环境

#### (一) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

##### ① 国家经济形势

经国家统计局初步核算,2018年前三季度国内生产总值650,899亿元,同比增长6.7%。其中,第一产业增加值42,173亿元,同比增长3.4%;第二产业增加值262,953亿元,同比增长5.8%;第三产业增加值345,773亿元,同比增长7.7%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为6.48%,第二产业增加值比重为40.40%,第三产业增加值比重为53.12%。近年国内生产总值及其增长率如下:



## ②天津地区区域经济形势

2018年前三季度，天津市生产总值（GDP）14,658.36亿元，按可比价格计算，比上年增长3.5%。其中，第一产业增加值108.52亿元，同比下降7.6%；第二产业增加值5,855.13亿元，同比增长1.8%；第三产业增加值8,694.71亿元，同比增长5.1%。

### （2）有关财政、货币政策等

#### ①财政政策

2018年，积极的财政政策取向不变，要聚力增效。按照三档并两档的方向，调整增值税税率水平，重点降低制造业、交通运输等行业税率，优化纳税服务。实施个人所得税改革。统一小规模纳税人年销售额标准。再次扩大享受减半征收所得税优惠政策的小微企业范围。将创业投资和天使投资有关税收优惠政策试点范围扩大到全国。对企业新购入500万元以下的设备、器具当年一次性在税前扣除。实施企业境外所得综合抵免政策。扩大物流企业仓储用地税收优惠范围。继续实施部分2017年到期的税收优惠政策等。实行上述措施，预计全年再减税8000多亿元。加上继续阶段性降低企业“五险一金”缴费比例、进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费等各种收费，将减轻税费负担1万亿元以上。

2018年预算编制着重把握以下原则：着重把握好以下原则：一是继续实施减税降费。坚持把发展经济的着力点放在实体经济上，结合完善税制，适时出台新的减税降费措施，大力降低实体经济成本。二是调整优化支出结构。提高财政支出的公共性和普惠性，严控一般性支出，确保对供给侧结构性改革、脱贫攻坚、生态环保、教育、医疗卫生、国

防等领域和重点项目的支持力度。三是深化财税体制改革。按照加快建立现代财政制度的要求，推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革，提高预算约束力和透明度，完善税收制度，提升财政资源配置效率。四是促进区域协调发展。积极支持实施区域协调发展战略，发挥转移支付促进区域协调发展的作用，加快缩小地区间基本公共服务水平差距，增强困难地区和基层政府保工资、保运转、保基本民生的能力。五是全面实施绩效管理。预算安排与绩效管理相结合，将有限的财政资金用在刀刃上，以绩效为导向，严格支出管理，进一步提高资金使用效益。六是增强财政可持续性。合理安排收支预算和适当降低赤字率，为今后宏观调控拓展政策空间。坚决制止地方政府违法违规举债行为。做好民生工作，坚持尽力而为、量力而行。（来源：中华人民共和国财政部网站）

## ②货币政策

中国人民银行紧紧围绕服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革三项任务，创新和完善金融宏观调控，保持政策的连续性和稳定性，实施好稳健中性的货币政策，加强政策协同，加快建设现代化经济体系，为供给侧结构性改革和高质量发展营造中性适度的货币金融环境。健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，深化利率和汇率市场化改革。促进金融更好为实体经济服务。主要货币政策如下：

一是保持货币政策的稳健中性，管住货币供给总闸门，综合运用价、量工具和宏观审慎政策加强预调微调，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，把握好稳增长、去杠杆、防风险之间的平衡。

二是促进结构优化，支持经济结构调整和转型升级。围绕实体经济全面提升金融服务效率和水平，继续优化流动性的投向和结构，强化信贷政策的导向作用，大力发展普惠金融，在服务实体经济、支持创业创新和新动能培育上发挥更大作用，把更多金融资源配置到经济社会发展的重点领域和薄弱环节，促进融资便利化，降低实体经济成本。继续做好金融支持制造强国建设工作，加大对先进制造业领域的信贷支持。

三是进一步推进利率市场化和人民币汇率形成机制改革，提高金融资源配置效率，完善金融调控机制。进一步督促金融机构健全内控制度，增强自主合理定价能力和风险管理水平，从提高金融市场深度入手继续培育市场基准利率和完善国债收益率曲线，不断健全市场化的利率形成机制。探索利率走廊机制，增强利率调控能力，疏通央行政策利率向金融市场及实体经济的传导。加强对金融机构非理性定价行为的监督管理，发挥好市场利率定价自律机制的重要作用，采取有效方式激励约束利率定价行为，强化行业

自律和风险防范，维护公平定价秩序。进一步完善人民币汇率市场化形成机制，加大市场决定汇率的力度，增强人民币汇率双向浮动弹性，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。加快发展外汇市场，坚持金融服务实体经济的原则，为基于按需原则的进出口企业提供汇率风险管理服务。支持人民币在跨境贸易和投资中的使用。推进人民币对其他货币直接交易市场发展，更好地为人民币的跨境使用服务。密切关注国际形势变化对资本流动的影响，完善对跨境资本流动的宏观审慎管理。

四是完善金融市场体系，切实发挥好金融市场在稳增长、调结构、促改革和防风险方面的作用。提高直接融资比重，促进多层次资本市场健康发展，更好地为实体经济服务。推动债券市场产品创新，扩大债券市场的深度和广度。加强债券市场制度建设，推动公司信用类债券信息披露的分类统一，不断健全债券违约风险防范和处置机制，进一步完善债券发行后续监督管理，强化评级等市场化约束机制。推动资本市场双向开放，不断完善跨境融资相关政策制度安排。继续推动债券二级市场发展，完善交易、清算、结算相关制度安排，推进做市商考评等市场化评价体系建设，进一步提升债券市场流动性。完善金融市场基础设施的统筹管理框架，推动交易报告制度建设，为金融市场在不断深化对外开放背景下的安全高效运行和整体稳定提供制度保障。

五是深化金融机构改革，通过增加供给和竞争改善金融服务。持续深化大型商业银行和其他大型金融企业改革，完善公司治理，规范股东大会、董事会、监事会与管理层关系，完善经营授权制度，形成有效的决策、执行、制衡机制，提高经营管理水平和风险控制能力。继续推动农业银行“三农金融事业部”深化管理体制和运行机制改革，采取有效措施进一步激发县事业部活力，不断提高服务县域经济的能力和水平。推动全面落实开发性金融机构、政策性银行改革方案，会同有关单位根据改革方案要求和职责分工，抓紧做好健全治理结构、业务范围划分、完善风险补偿机制等后续工作，通过深化改革加快建立符合中国特色、能更好地为当前经济发展服务、可持续运营的开发性和政策性金融机构及其政策环境。

六是立足金融服务实体经济本质要求，做好重点领域风险防范和处置。加强风险监测与评估，完善风险预警和应急处置机制，做好风险应对预案。加强对企业债务风险、银行资产质量和流动性变化情况、房地产市场、互联网金融、跨境资金流动、跨行业跨市场风险等领域的风险监测和防范。进一步完善宏观审慎政策框架，加强影子银行、房地产金融等的宏观审慎管理。做好《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》社会



意见的研究吸收工作，会同相关部门进行修改完善，按程序报请国务院批准发布。继续推动出台金融控股公司监管规则，明确市场准入、公司治理、资本充足、关联交易等监管要求，探索完善相应的监管机制。在控制总杠杆率的前提下，把国有企业降杠杆作为重中之重，深入推进市场化法治化债转股。进一步规范地方政府举债融资，防范化解地方政府债务风险。加强金融监管协调，统筹政策力度和节奏，防止叠加共振。（来源：中国人民银行网）

## 2、企业基本情况

内江鹏翔成立于2012年6月26日，主要从事汽车零部件项目投资和自有房产租赁等业务。2017年11-12月，内江鹏翔以协议转让方式受让浩物机电天物汽车所持有的17家子公司的股权，包括天津市14家汽车经销公司、1家保险代理公司、1家二手车鉴定评估公司和1家机动车拍卖公司，至此，乘用车经销和汽车后市场服务业务成为内江鹏翔的主营业务。

内江鹏翔所从事的乘用车经销和汽车后市场服务业务，主要是乘用车领域的大众消费品牌，以中端乘用车品牌为主，包括东风日产、上汽大众、广汽丰田在内的7大乘用车品牌，形成了多品牌乘用车经销和服务网络。同时，内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务涵盖了整车销售、维修保养服务、综合服务等业务，各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

### （1）主要产品和服务介绍

内江鹏翔的乘用车经销和汽车后市场服务业务可进一步细分为整车销售、维修保养服务（包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等）、综合服务（包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务），各项业务协同发展，共同构成了乘用车经销和服务一体化的完整业务链条。

内江鹏翔主要产品及服务如下：

#### ①整车销售业务

内江鹏翔是一家以4S店为经营平台的汽车经销公司，内江鹏翔在天津市布局了14家4S店和1家特许经营店，经销品牌范围涵盖东风日产、上汽大众、广汽丰田等7个乘用车品牌。经销的主要乘用车品牌及车型情况如下：

授权品牌	销售车型	公司名称
------	------	------

授权品牌	销售车型	公司名称
一汽大众	宝来、捷达、速腾、大众 CC、高尔夫、迈腾、高尔夫嘉旅、蔚领	天津浩众汽车贸易服务有限公司（空港店、长江道店）（天津浩众）
上汽大众	桑塔纳、新帕萨特、POLO、凌度、朗行、朗逸、朗境、辉昂、途观、途安、途昂	天津市高德汽车贸易有限公司（天津高德）、天津市远德汽车贸易有限公司（天津远德）
东风日产	天籁、楼兰、奇骏、逍客、轩逸、阳光、骐达、蓝鸟、劲客、西玛；日产（进口）：贵士、途乐、日产 370Z、轩逸经典	天津市浩物名宣汽车销售服务有限公司、天津市名达汽车销售服务有限公司、天津市名路翔汽车销售服务有限公司、天津市名濠汽车销售服务有限公司、天津市骏濠汽车销售服务有限公司、天津市新濠汽车销售有限公司、天津市风神汽车销售有限公司（天津浩物名宣、天津名达、天津名路翔、天津名濠、天津骏濠、天津新濠、天津风神）
斯柯达	速派、明锐、昕动、精锐、野帝、柯迪亚克、昕锐	天津市轩德汽车贸易有限公司（天津轩德）
一汽马自达	阿特兹、马自达 CX-4；马自达（进口）：马自达 MX-5	天津市骏达汽车销售服务有限公司（天津骏达）
一汽丰田	卡罗拉、皇冠、普拉多、威驰、RAV4 荣放、卡罗拉双擎	天津浩物丰田汽车销售服务有限公司（天津浩物丰田）
广汽丰田	雷凌、凯美瑞、YARiS L 致炫、YARiS L 致享、汉兰达、雷凌双擎	天津市汇丰行汽车销售服务有限公司（天津汇丰行）

注：天津浩众旗下拥有空港店和长江道店，空港店为4S店，长江道店为特许经营店。

## ②汽车后市场服务业务

### A、维修保养服务

维修保养服务包括汽车维修、汽车保养、零配件销售等。内江鹏翔配备了经整车厂培训的专业维修人员，通过拥有的4S店向客户提供包括一般维修、事故后车身维修等在內的高质量的车辆维修服务。内江鹏翔除提供因故障、事故等进行维修业务外，还会根据整车厂的保养指引或要求，定期提醒客户按期安排后续保养和检查。

### B、综合服务

综合服务主要包括汽车装具、延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务，具体内容如下：

汽车装具是指通过增加附属物品以提高汽车的安全性、实用性和美观性；

延保代理是指通过与整车厂合作，为客户提供超过原厂保修期限的汽车保修服务；

保险代理是指以自有品牌汽车销售4S店为平台，在获得兼业代理资质的基础上，为客户提供代办保险、风险评估、风险管理、防灾防损咨询等各类服务；

车贷代理是指通过与整车厂、商业银行合作为客户提供车贷代理服务，以方便客户获得快捷、便利、更具个性化的信贷融资服务；

代理上牌是指内江鹏翔提供的“一站式”代理上牌服务，客户购买车辆后，可直接在其机动车登记服务站一站式办理新车注册登记业务；

二手车置换是指内江鹏翔利用现有经销网点为购车客户提供二手车置换服务，通过以旧换新或者代理客户寄售的方式经销二手车，置换车辆主要通过优信拍、车易拍、汽车街二手车交易商进行批量销售或报废处理，对于车况较好的二手车通过内江鹏翔同品牌4S店的二手车展厅直接销售，同时，提供二手机动车技术状况及价值的鉴定评估等相关资讯服务和机动车拍卖服务；

会员服务是指内江鹏翔定期向会员客户发出车辆维修保养提醒，提供相关优惠政策等服务。

## （2）主要经营模式和业务流程

### ①采购模式

内江鹏翔采购品类主要为整车、零配件和汽车装具用品，根据与整车厂签订的经销服务协议以及年度政策标准向整车厂采购整车、零配件等产品，经销服务协议包括采购条款、付款方式、返利补贴等内容。内江鹏翔通过整车厂的ERP系统提交采购订单，以现款或银行承兑汇票的方式支付采购款，整车厂收款并开具发票后安排发货。

内江鹏翔子公司与整车厂签订的经销服务协议具体情况如下：

序号	合同名称	整车厂	公司名称	合同生效日	合同到期日	主要内容
15	特许经销商服务授权协议	一汽大众	天津浩众	2018年4月30日	2021年4月29日	整车厂向经销商供应大众品牌系列车型和备件，经销商为协议产品提供售后服务
16	授权销售/服务商合同	上汽大众	天津高德	2017年7月1日	2020年6月30日	整车厂授权经销商销售及服务的其所代表的制造商上汽大众生产的产品
17	授权销售/服务商合同	上汽大众	天津远德	2017年7月1日	2020年6月30日	整车厂授权经销商销售及服务的其所代表的制造商上汽大众生产的产品

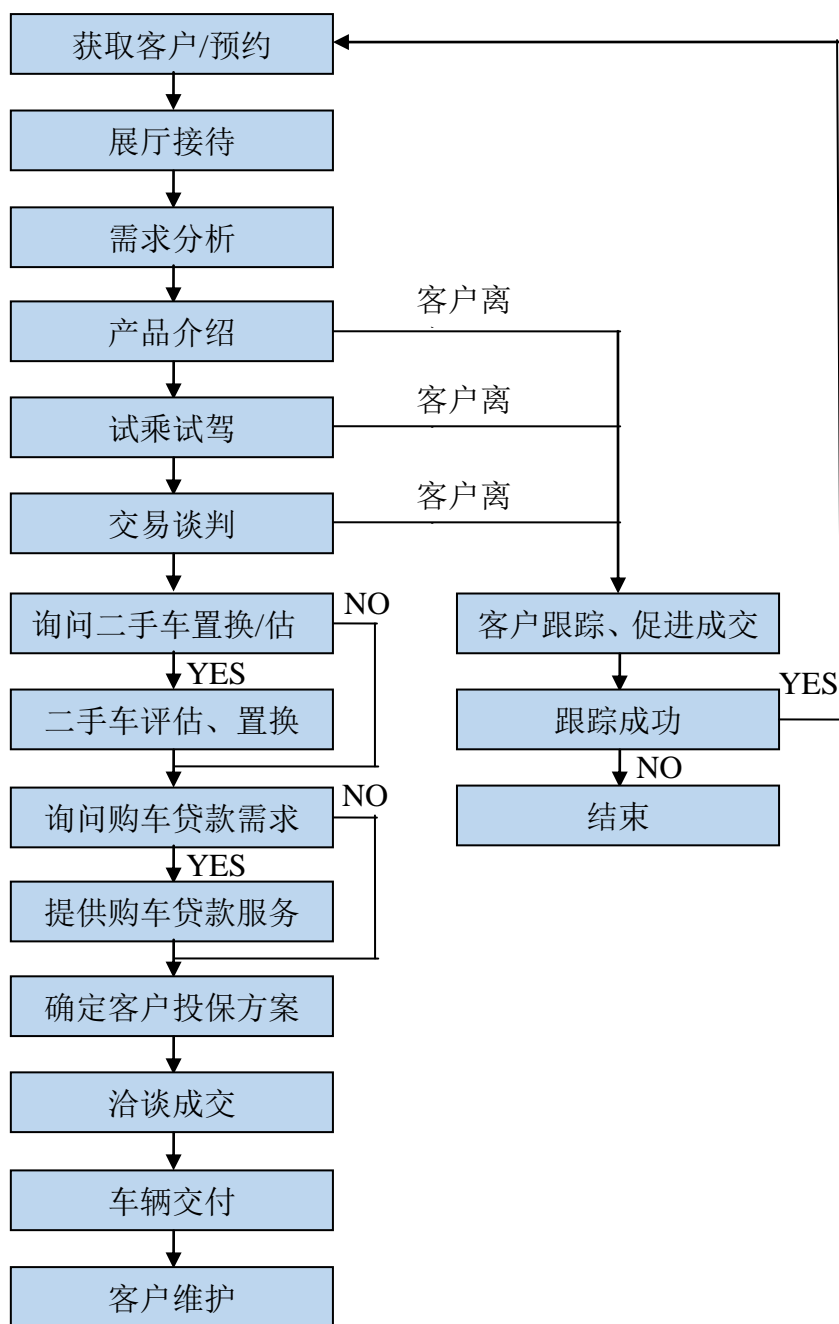
序号	合同名称	整车厂	公司名称	合同生效日	合同到期日	主要内容
18	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名宣	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
19	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名达	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
20	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名路翔	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
21	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津名濠	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
22	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津骏濠	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
23	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津新濠	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
24	东风日产 NISSAN 品牌授权经销商经销服务协议	东风日产	天津风神	2018年 1月1日	2020年 12月31日	整车厂授权经销商专营店从事整车厂的系列汽车及纯正配件及整车厂认定的其他产品的销售、售后服务、配件供应和信息反馈
25	经销商合同	一汽马自达	天津骏达	2017年 8月1日	2020年7 月31日	整车厂授权经销商销售整车厂在指定的营业场所按汽车品牌销售方式进行合同产品（车辆、原厂备品及整车厂提供的其他产品）的销售

序号	合同名称	整车厂	公司名称	合同生效日	合同到期日	主要内容
26	经销商合同	一汽丰田	天津浩物丰田	2017年7月1日	2020年6月30日	经销商接受整车厂的援助，设立、经营销售丰田车辆的经销店，实施对丰田车辆的销售及售后服务
27	斯柯达授权销售/服务商合同	上汽大众	天津轩德	2018年7月1日	2021年6月30日	整车厂授权经销商销售及服务其所代表的制造商上汽大众生产的产品
28	经销服务合同	广汽丰田	天津汇丰行	2018年1月10日	2021年1月10日	整车厂授权经销商销售各型号的广汽丰田车辆

## ②销售模式

整车销售业务由经过整车厂和内江鹏翔专业培训的销售人员向客户介绍各类车型，安排试乘试驾，并由销售人员对客户的需求进行跟踪和回访，为客户提供优质合理的购车服务方案，客户满意并确定购买之后，销售人员协助客户填写订单并引导客户预付全款或申请汽车消费贷款。在订单完成后，销售人员会协助客户办理牌照申请、购买保险及缴纳税费等其它手续，在专设的交车间完成汽车交收，并向客户介绍有关汽车维修养护服务的资料。

内江鹏翔整车销售业务的流程图如下：



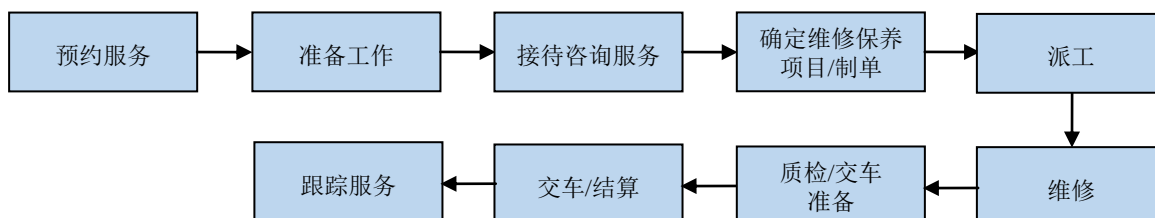
### ③服务模式

#### A、维修保养服务

内江鹏翔在4S店设有服务车间，配备经整车厂培训的专业维修团队，为客户提供高质量的车辆维修养护服务，通过赚取相应的工时费和维修养护零配件的差价来获得利润。内江鹏翔售后维修养护的工时费严格按照行业准则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准进行收取，工时费的单价一般根据所处地区的人工成本以及所维护的车型

品牌略有不同；内江鹏翔的维修养护零配件主要由整车厂直接提供，按照其指定的价格购进后，通过购销差价获得利润。

内江鹏翔维修保养服务的流程图如下：

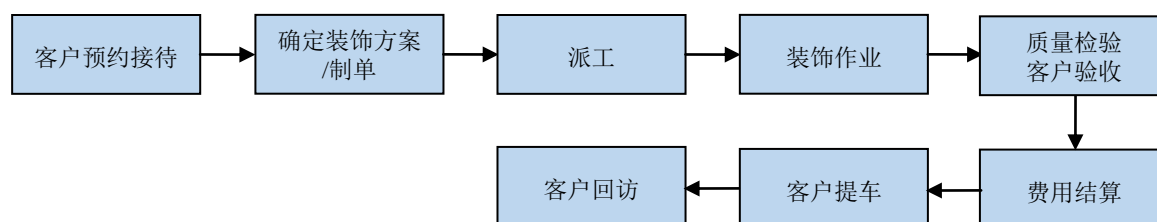


## B、综合服务

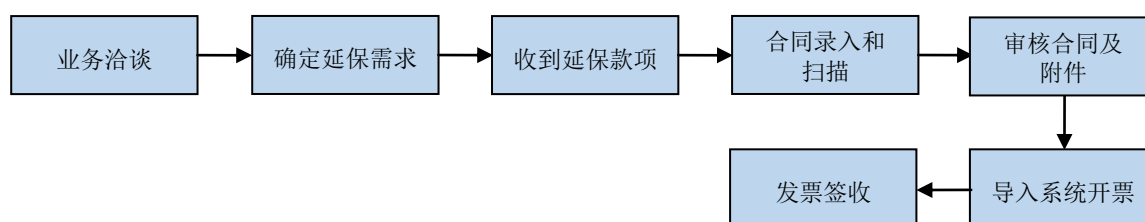
内江鹏翔积极发展利润水平较高的综合服务业务，尤其是代理类业务取得了较快增长。代理类业务主要是通过与保险公司等机构合作为客户提供延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌等服务。内江鹏翔的服务人员确定客户的延保、投保、车贷、上牌需求后，向相关机构递交客户资料核对信息，并收取代理佣金。此外，内江鹏翔利用现有经销网点为购车客户提供二手车置换服务，通过以旧换新或者代理客户寄售的方式获得二手车，并为客户提供二手车评估、二手车代理交易或拍卖等服务。置换车辆主要通过优信拍、车易拍、汽车街二手车交易商进行批量销售或报废处理，对于车况较好的二手车通过内江鹏翔同品牌4S店的二手车展厅直接销售。

内江鹏翔主要综合服务流程图如下：

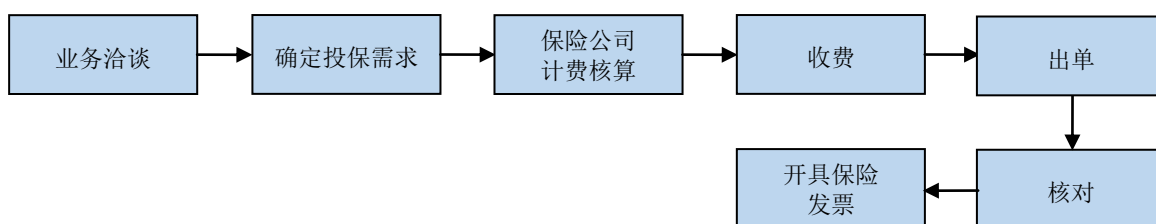
### a、汽车装具流程图



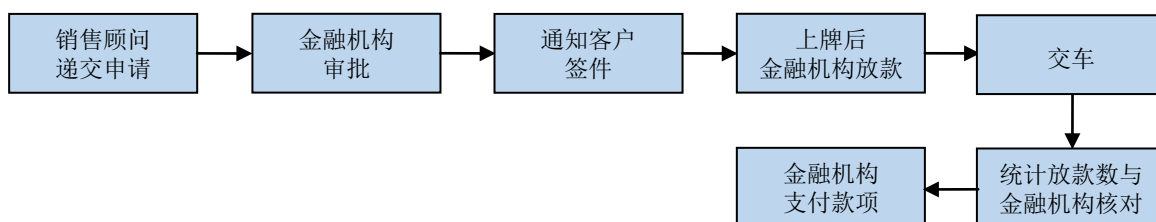
### b、延保代理服务流程图



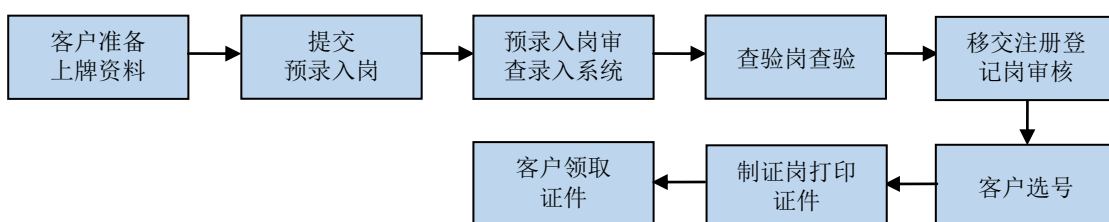
c、保险代理服务流程图



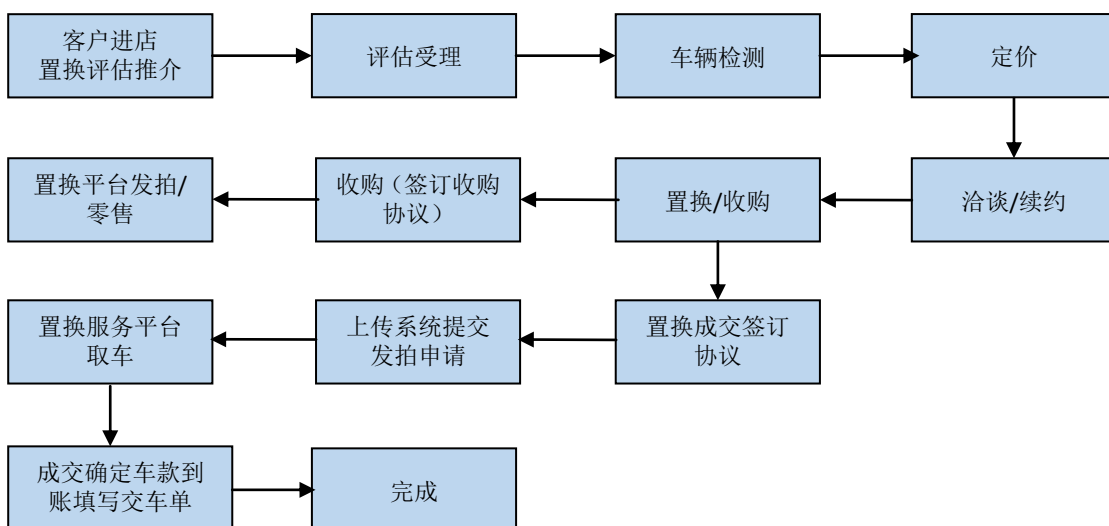
d、车贷代理服务流程图



e、代理上牌服务流程图

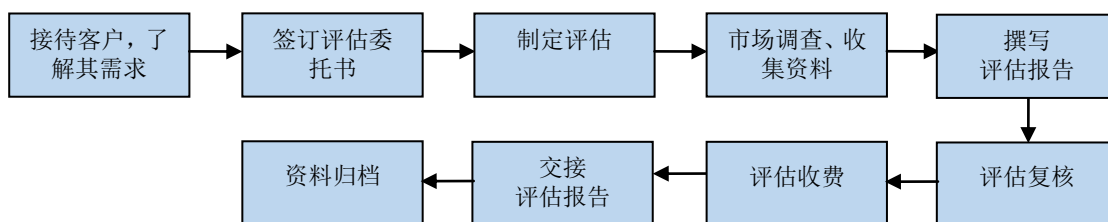


f、二手车置换服务流程图

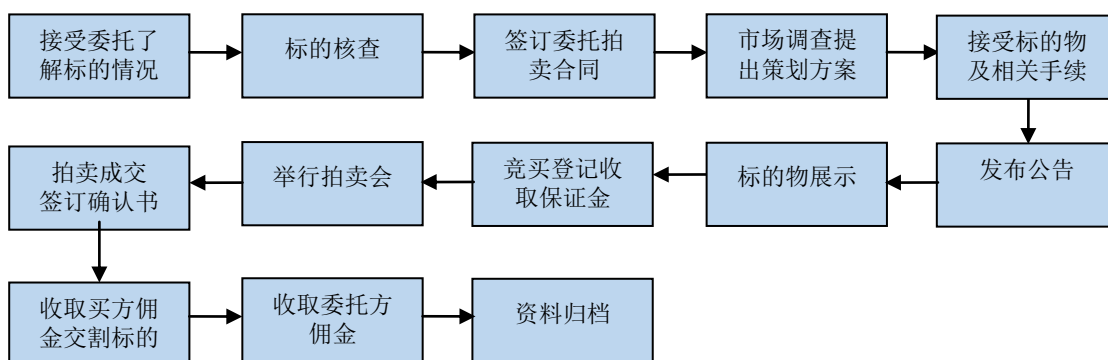


g、二手车评估服务流程图

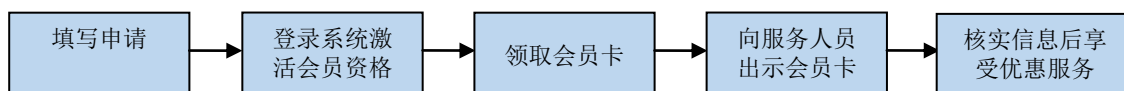




#### h、机动车拍卖服务流程图



#### i、会员服务流程图



### ④盈利模式

#### A、整车盈利模式

整车销售主要通过采购价与销售价之间的购销价差实现盈利，整车销售能够获得整车厂返利补贴。

#### B、维修保养服务的盈利模式

内江鹏翔在4S店设有服务车间，配备了专业的维修团队，为客户提供高质量的车辆维修养护服务，通过赚取相应的工时费和维修养护零配件的差价来获得利润。内江鹏翔售后服务的工时费严格按照行业规则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准收费，工时费的单价一般根据所处地区的人工成本以及所维护的车型品牌略有不同；内江鹏翔的维修养护零配件主要由整车厂直接提供，按照其指定的价格购进后，通过购销差价获得利润。

#### C、综合服务的盈利模式

综合服务主要是在汽车销售的同时为客户提供各类配套服务而实现盈利，其中汽车装具业务主要通过采购价与销售价之间的购销价差实现盈利；代理类业务主要是通过为

客户提供延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌等服务并收取服务佣金实现盈利；二手车置换业务通过为客户办理以旧换新置换时收取服务费或通过购销差价实现盈利；二手车评估和机动车拍卖业务通过向客户收取服务费实现盈利；会员服务业务通过向客户收取固定金额的会费实现盈利。

#### ⑤相关收费模式和收费标准

##### A、收费模式

内江鹏翔的收费模式主要包括：①为客户提供其所需产品或服务进行收费的模式，包括售后服务、汽车装具、二手车置换、二手车评估、机动车拍卖、会员服务；②通过其他金融机构、整车厂、车管所等机构为客户提供代理服务收取服务佣金的模式，包括延保代理、保险代理、车贷代理、代理上牌。

##### B、收费标准

内江鹏翔售后服务的工时费严格按照行业规则以及各地区所在车辆管理部门制订的收费标准收费；汽车装具、延保代理以整车厂制定的收费标准或按照市场同类产品价格收费；保险代理根据不同险种费率标准收取保费，不同保险公司的费率各异；车贷代理根据整车厂或商业银行制定的收费标准收费；代理上牌根据所在地区车辆管理部门制定的收费标准收费；二手车置换根据整车厂置换政策或市场情况收费；二手车评估根据国家物价管理部门制定的收费标准收费；机动车拍卖根据《中华人民共和国拍卖法》的规定收取固定比例费用；内江鹏翔根据客户需求情况制定会员服务的收费标准。

综上，内江鹏翔及其子公司所从事乘用车经销及汽车后市场服务业务，除汽车维修、保险代理、机动车拍卖三项业务需要取得经营资质外，综合服务中涉及的延保代理、车贷代理等其他业务无需取得必要的经营资质。

#### ⑥结算模式

内江鹏翔整车销售的结算方式主要包括现款现结和按揭贷款。维修保养服务和综合服务类业务的结算方式主要包括现金和转账结算。

### 3、未来盈利预测过程和结果

#### (1) 期限确定

内江鹏翔工商登记的营业期限为永久，国家有关法律法规未对企业的经营期限有所限制，本次预测设定在正常情况下，企业将一直持续经营，因此，内江鹏翔预期收益按永续经营计算。其中，第一阶段为2018年4季度至2023年，在此阶段根据被评估企业的

经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自2024年起为永续经营期，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

## （2）净现金流量预测

### ①营业收入预测

#### 1.1乘用车销售收入

乘用车销售收入的预测考虑了历史年度数据以及市场需求等因素，并以考虑预测期间销售量的变动趋势为基础进行测算；销售价格的预测是以现时销售单价为基础，结合销售价格的历史资料、供求关系的变动趋势来进行的。

##### A. 销量预测

近年来，中国经济保持了高速增长，中国乘用车市场增长迅速，据中汽协公布的统计数据，2018年1-9月全年我国汽车产销量分别完成2049.13万辆和2049.06万辆，与上年同期相比，分别增长0.87%和1.49%，增速比上年同期回落。

自2011年起，由于宏观经济增速放缓等原因，乘用车销量由快速增长转入平稳增长阶段。近年我国乘用车销售量及增速情况如下：

单位：万辆

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年 1-9月
销售量（万辆）	1,550	1,793	1,970	2,115	2,438	2472	1725.97
增速	7.12%	15.68%	9.87%	7.36%	15.27%	1.40%	0.64%

数据来源：公开资料整理

内江鹏翔汽车零售区域主要在天津市，由于2014年天津地区实施限号限牌政策，民用汽车拥有量从2014年起保持稳定并于2016年起恢复上升趋势，近年天津市民用汽车拥有量情况如下：

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
保有量（万辆）	221.12	261.58	274.14	273.62	273.69	287.75
增速	15.91%	18.30%	4.80%	-0.19%	0.03%	5.14%

数据来源：Wind资讯，2017年数据为天津市统计局公布数据

自实施限号限牌政策以来，天津市实际指标配置情况如下：

单位：辆

年份	小客车	摇号方式节能车	摇号方式普通车	竞价方式普通车

	增量指标	单位	个人	单位	个人	单位	个人
2014年	88,537	13	636	6,262	44,711	1,806	35,109
2014年月均	8,049	1	58	569	4,065	164	3,192
2015年	92,586	30	2,088	7,346	46,205	1,706	35,211
2015年月均	7,716	3	174	612	3,850	142	2,934
2016年	99,614	73	9,752	7,209	45,836	1,540	35,204
2016年月均	8,301	6	813	601	3,820	128	2,934
2017年	101,288	48	11,625	6,992	45,748	1,689	35,186
2017年月均	8,441	4	969	583	3,812	141	2,932
2018年1-9月	77,558	122	9,214	5,369	34,581	1,891	26,381
2018年月均	8,618	14	1,024	597	3,842	210	2,931

注：2014年算11个月

限牌政策实施后，天津市汽车牌照增量指标总体上稳定上涨，截至2018年9月末，天津市参与摇号的有效用户为87.20万，中签率仅为0.51%。

受天津地区2013年底实施限号限牌政策的影响，2014年天津地区载客汽车上牌量减少，2014年、2015年的上牌量分别为18.81万辆、18.10万辆，低于2009年的21.77万辆的水平，2016年受1.6升以下排量车辆购置税减半政策、二手车限迁政策的放宽以及天津市加大对老旧车提前淘汰的补贴力度等影响，天津地区汽车市场回暖，载客汽车上牌量也随之回升，2016年载客上牌量达到26.28万辆，2016年购置税优惠减免造成2016年底提前透支了2017的一部分需求，造成2017年载客上牌量小幅下降，近年天津市汽车上牌量情况如下：

项目	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
载客上牌量 (万辆)	31.26	38.63	18.81	18.10	26.28	24.96
增速	5.16%	23.59%	-51.30%	-3.76%	45.19%	-5.02%

限牌后，天津市首次上牌汽车占总上牌量的比例于2016年大幅下降，仅占到本地上牌量的37.90%，二次换购成为车市主力消费群体，天津市车市从增量购车市场进入存量换购市场，限牌后首次上牌汽车占总上牌量的比例如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017年
首次上牌(万辆)	8.85	9.26	9.96	10.13
总上牌量(万辆)	18.81	18.10	26.28	24.96
首次上牌占比	47.05%	51.16%	37.90%	40.58%

根据天津市2017年的汽车保有量与上牌量，天津市汽车保有量更新周期约为17年，更新周期较长，而根据中国汽车流通协会的披露，2018年1-9月，全国二手车累积交易1014.72万辆，累计同比增长12.91%，其中车龄在6年以内的二手车交易量占比超过67%，目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后上牌的车辆，车龄以0-7年为主，平均车龄约5年，随着车龄的增加，二次换购市场需求加大，因此，天津市汽车存量更新周期较长，有望逐步下降，汽车存量换购市场有望逐步加大。

根据上述市场情况，在天津限牌政策的影响下，天津市汽车增量市场受到控制而市场需求旺盛，每年稳定的增量供给确保未来几年增量市场平稳发展，同时，在天津汽车保有量稳中有升趋势下，汽车存量换购市场有望逐步加大。天津市未来汽车销售市场将呈现稳中有升的趋势，预测期汽车销售量也将以稳定且略有上升为主。

本次汽车销量预测按照合并范围内各4S店的具体情况进行，2018年4季度根据市场需求以及各店购销计划为依据进行预测，以后年度根据上一年度销售情况为基础结合市场需求、天津地区汽车保有量等因素，考虑预测期间销售量的变动趋势进行测算。2018年4季度-2023年度汽车销量预测具体情况如下：

单位：辆

名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
东风日产	5,216	15,978	16,106	16,215	16,330	16,330
上海大众	1,517	4,898	4,932	4,949	4,967	4,967
一汽大众	789	3,233	3,265	3,298	3,331	3,364
其他品牌	1,202	4,133	4,210	4,262	4,282	4,302
合计	8,724	28,242	28,513	28,724	28,910	28,963

#### B.乘用车销售单价的预测

内江鹏翔近三年一期的乘用车平均销售单价如下：

序号	名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
1	乘用车销售收入（万元）	241,179.83	343,687.41	357,309.59	235,970.49
2	销量（辆）	19,770.00	31,473.00	29,580.00	19,133.00
3	平均单价（万元/辆）	12.20	10.92	12.08	12.33

近三年一期平均销售单价除2016年均均在12万以上，较为接近，而2016年平均单价约11万，低于前后两年，2016年单价较低主要原因：①“购置税减半”政策作用显著，2015年10月1日开始实施的“1.6升及以下排量乘用车实施减半征收车辆购置税”优惠政策对

售价较低的汽车销量增长起到了促进作用；②子公司浩物丰田2016年销售量4,392辆中有大量出租车换新业务，车型主要为一汽丰田花冠，平均销售单价为6.47万元，影响整体平均销售单价。综上分析，内江鹏翔近三年未新增4S店，所销售乘用车品牌未发生变化，乘用车销售单价保持稳定。

内江鹏翔的4S店都是成熟店，单价以现时单价为基础并结合销售价格的历史资料、供求关系的变动趋势来进行预测，由于经销商车辆售价基本由整机厂指定，未来在不增加4S店的情况下，本次在2018年1-9月销售单价的基础上，根据东风日产、一汽大众、上海大众等品牌销售数量的变动，预计未来总体平均单价。

#### B.乘用车销售收入的预测

乘用车销售收入=销量\*平均单价

内江鹏翔预测期乘用车销售收入具体情况如下：

单位：辆、万元/辆、万元

名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销量	8,724.00	28,242.00	28,513.00	28,724.00	28,910.00	28,963.00	28,963.00
平均单价	11.83	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
乘用车销售收入	103,207.53	343,933.15	347,304.89	349,852.13	352,067.38	352,729.59	352,729.59
增幅	-5.07%	1.40%	0.98%	0.73%	0.63%	0.19%	0.00%

#### 1.2售后服务收入

售后服务收入是汽车销售业务链下提供的售后服务，包括汽车售出之后的保养、一般维修、事故维修和保修索赔等种类。随着中国乘用车保有量持续增长和车龄老龄化，乘用车售后服务市场的规模在不断的扩大，前瞻产业研究院发布的《汽车维修行业市场运行状况与投资预测分析报告》数据显示，2014年，我国汽车维修业的产值达到5000亿元，并以每年10%以上的速度递增。预计到2020年，我国汽车维修业将达万亿市场。根据国外城市汽车市场经验和中国汽车市场发展趋势预计，未来几年中国汽车后市场仍会保持较高增速。

售后服务业务主要包括车辆维修养护及车辆零配件销售。根据公安部交管局的数据显示，截至2017年年底，全国汽车保有量约2.17亿辆，同比增长11.85%。随着中国乘用车保有量持续增长和汽车平均车龄老龄化，售后服务市场的需求在不断的扩大。

根据天津市汽车流通行业协会发布的信息，2015年中国平均车龄接近4年，2018年中国平均车龄有望超过5年，根据发达国家的发展历程，一旦车龄超过5年，售后服务将进入快速增长期。目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后的车辆，车龄以0-7年为主，平均车龄约5年，天津市售后服务市场目前正处于快速增长阶段，未来预计将保持快速增长。

内江鹏翔的网络布局拥有广泛的组合，通过遍布天津市各区的广泛经销网络为客户提供迅捷、便利的维修养护服务，售后服务的利润率处于较高水平。由于维修业务发展与公司网点布局及由汽车销售为主形成的客户积累情况具有较强的相关性，因此业务收入与乘用车销售收入联系相对紧密。2015年至2018年1-9，售后服务收入占乘用车销售收入的比例分别为12.67%、9.24%、8.90%、10.57%，2015年至2017年售后服务收入占比下持续下降，主要是由于自2016年起，天津乘用车销售市场行情不断复苏，乘用车销售收入快速增加，而售后服务业务受乘用车销售市场行情的影响具有一定的滞后性，售后服务业务的增长速度不及乘用车销售的增长速度，随着2016年、2017年乘用车销售行情对售后服务业务的影响，售后服务业务预计在2018年、2019年有较大的增长，售后服务业务占乘用车销售收入的比例也将稳步提升。

本次结合内江鹏翔报告期内售后服务收入占比及后续发展预测，期后随着历史销售车辆的车龄增长使得维修的次数增加，预计未来年度售后服务收入占乘用车销售收入比例保持稳定。

预测如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12 月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
售后服务收入	8,788.31	34,746.75	35,572.52	36,136.70	36,570.59	36,712.88	36,712.88
增幅	6.05%	2.98%	2.38%	1.59%	1.20%	0.39%	0.00%
占乘用车销售比	8.52%	10.10%	10.24%	10.33%	10.39%	10.41%	10.41%

### 1.3 综合服务收入

#### 1.3.1 汽车增值服务收入

汽车增值服务收入主要为代理收入（汽车保险代理及汽车按揭代理服务、上牌代理服务）、二手车置换、二手车评估以及拍卖服务。近年各类增值业务均取得较大增长。

2017年4月6日，工业和信息化部等三部门印发的《汽车产业中长期发展规划》将推动汽车企业向生产服务型转变，实现从以产品为中心到以客户为中心的发展，鼓励发展二手车、维修保养等汽车后市场服务，我国的汽车后市场将迎来发展的黄金时期。

根据中国保险监督管理委员会的统计，2017年车险业务实现原保险保费收入7,521.07亿元，同比增长10.04%，随着汽车保有量的上升，汽车保险也随之迅速发展，为内江鹏翔汽车保险代理业务提供稳定增长的市场环境。

天津市自2013年12月16日起开始实施车辆限牌措施后，汽车销售中的换购增购比例将持续增长，随着天津市汽车保有量持续增长和平均车龄加大，随着各地二手车限迁政策的解除，二次换购成为天津车市主力消费群体，天津市巨大的二手车交易市场持续增加，目前，天津市车辆保有量主要为2010年之后的车辆，车龄以0-7年为主，而二手车车龄主要集中在0-6年，占比约为67%，天津地区二手车交易市场预计将以较快的速度增长，为评估单位二手车置换业务、二手车评估及拍卖业务持续增长提供稳定的市场环境。

汽车按揭代理业务已成为4S店重要业务来源之一，根据罗兰贝格与建元资本《2017中国汽车金融报告》，2014-2016年中国汽车消费金融渗透率分别为20%、35%、38.6%，渗透率不断提升；根据2016年汽车金融公司行业发展报告估计，目前中国的新车汽车金融渗透率大约在35%-40%之间，而全球范围的新车汽车金融渗透率在2014年大约为70%，未来新车汽车金融渗透率可能会有快速的增长。内江鹏翔乘用车金融渗透率近三年持续提升，随着消费者消费习惯的变化，贷款购车成为越来越多消费者的选择，为评估单位汽车按揭代理服务业务持续增长提供稳定的市场环境。

报告期内，内江鹏翔的汽车增值服务收入随着汽车销售及其他服务积累的客户基础扩张、内江鹏翔服务类别逐年丰富以及客户满意度的提升等原因而得到了快速增长。

2015年至2018年1-9月，汽车增值服务收入占乘用车销售收入的比例分别为4.41%、4.92%、5.27%、5.95%，占比逐年提升的主要原因为二手车交易市场的活跃、消费者消费习惯的变化以及内江鹏翔服务能力提升，二次换购为主的汽车消费市场、贷款购车比例的持续增大以及汽车保险业务的快速增长，使得内江鹏翔增值业务增长速度高于



乘用车销售增长率，增值服务收入占比保持逐年提升的趋势未变。本次预测预计未来年度汽车增值服务收入占乘用车销售收入比例保持逐年小幅上升趋势。

内江鹏翔增值服务业务收入预测如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
汽车增值服务收入	8,689.98	23,495.47	24,249.91	24,718.29	25,070.74	25,182.23	25,182.23
增幅	20.71%	3.38%	3.21%	1.93%	1.43%	0.44%	0.00%
占乘用车销售比	8.42%	6.83%	6.98%	7.07%	7.12%	7.14%	7.14%

### 1.3.2 汽车装具收入

装具业务主要为汽车装潢和汽车美容，装具业务能提高汽车的安全性，实用性和美观性，增加客户购车体验。2015年至2018年1-9月，装具业务占乘用车销售收入的比例分别为4.02%、3.89%、3.04%、3.01%，汽车装具业务收入逐年下滑，主要与整车厂不断完善汽车自带辅助功能，购车客户在购车时购买装具的刚需减少有关，随着乘用车自带辅助功能完善，装具业务预计将保持稳定，预测如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年	永续期
汽车装具收入	3,501.60	10,681.10	10,643.20	10,630.40	10,618.90	10,627.90	10,627.90
增幅	-2.44%	0.64%	-0.35%	-0.12%	-0.11%	0.08%	-
占乘用车销售比	3.39%	3.11%	3.06%	3.04%	3.02%	3.01%	3.01%

### 1.4 其他业务收入

其他业务收入金额较小，主要为内江鹏翔厂房租赁收入以及废品收入，其中内江鹏翔的投资性房地产作为非经营性资产，相关的房地产租赁业务不在本次预测范围内，废品收入以内江鹏翔历史收入规模预测以后年度的收入。

### 1.5 营业收入

经测算，预测期内营业收入明细如下：

单位：辆、万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
------	-----------------	-------	-------	-------	-------	-------	-----

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销量	8,724.00	28,242.00	28,513.00	28,724.00	28,910.00	28,963.00	28,963.00
平均单价	11.83	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18	12.18
乘用车销售收入	103,207.5 3	343,933.1 5	347,304.8 9	349,852.1 3	352,067.3 8	352,729.5 9	352,729.5 9
售后服务收入	8,788.31	34,746.75	35,572.52	36,136.70	36,570.59	36,712.88	36,712.88
综合服务收入	12,191.58	34,176.57	34,893.11	35,348.69	35,689.64	35,810.13	35,810.13
其他收入	4.44	18.21	18.21	18.21	18.21	18.21	18.21
营业收入	124,191.8 6	412,874.6 8	417,788.7 3	421,355.7 3	424,345.8 2	425,270.8 1	425,270.8 1
增幅	-3.01%	1.52%	1.19%	0.85%	0.71%	0.22%	0.00%

### ②营业成本预测

营业成本主要包括向汽车制造商及第三方供货商采购乘用车、汽车零配件及附件以及其他汽车相关产品的采购成本，以及提供相应售后服务的劳务成本。汽车制造或者供应商会根据销量情况给予相应比例的返利，全部用于冲减与新车销售相关的销售及服务成本。

营业成本=营业收入-营业毛利

在分析历史期各类成本的金额、比例、变化趋势并考虑未来企业各个成本构成要素的变化情况，对营业成本进行预测。

营业务成本预测如下：

金额单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
乘用车销售成本	104,751.1 7	343,001.4 2	346,348.9 0	348,878.7 2	351,091.5 6	351,741.3 5	351,741.3 5
售后服务成本	6,763.74	26,996.74	27,548.40	27,924.79	28,247.27	28,356.81	28,356.81
综合服务成本	2,591.76	9,022.02	9,095.86	9,148.90	9,182.86	9,197.42	9,197.42
主营业务成本	114,106.6 7	379,020.1 8	382,993.1 6	385,952.4 1	388,521.6 9	389,295.5 7	389,295.5 7
主营业务收入	124,191.8 6	412,874.6 8	417,788.7 3	421,355.7 3	424,345.8 2	425,270.8 1	425,270.8 1
毛利率	8.12%	8.20%	8.33%	8.40%	8.44%	8.46%	8.46%

### ③销售税金及附加测算

内江鹏翔的涉及附加税主要为：城建税、教育费附加和地方教育费附加、印花税、车船使用税等，根据财政部于2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕

22号)规定,全面试行营业税改征增值税后,“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目,该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。因此,内江鹏翔2016年5月以前税金及附加主要为营业税、城建税、教育费附加和地方教育费附加,2016年5月营改增后少了营业税,原来在管理费用中核算的车船使用税、印花税等改为在本项目核算,2018年4月4日,财政部、税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)文件,文件规定:纳税人发生增值税应税销售行为,原适用17%税率的,税率调整为16%,新政策于2018年5月1日执行。内江鹏翔乘用车销售、售后服务以及部分综合服务(装具业务)原适用税率为17%,2018年5月1日后适用16%的税率。内江鹏翔各子公司主要适用增值税率为16%、6%、3%,城市维护建设税率7%、教育费附加费率3%、地方教育费附加费率2%以及印花税、车船使用税根据各子公司所处区域实际情况缴纳。

本次通过测算内江鹏翔以后各年度的增值税销项税与进项税预测内江鹏翔的城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加,印花税及其他税费根据内江鹏翔历史年度税负水平预测。预测期内税金及附加预测情况如下:

单位:万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
销项税	19,025.72	63,825.24	64,535.73	65,059.28	65,501.78	65,638.15	65,638.15
进项税	18,401.86	59,895.52	60,498.22	60,953.18	61,354.98	61,483.43	61,483.43
应交增值税	623.86	3,929.71	4,037.49	4,106.09	4,146.79	4,154.73	4,154.73
城市维护建设税	43.67	275.09	282.63	287.43	290.26	290.84	290.84
教育费附加	18.72	117.90	121.10	123.18	124.42	124.65	124.65
地方教育费附加	12.48	78.61	80.76	82.13	82.95	83.11	83.11
印花税	35.20	135.30	137.06	138.37	139.41	139.72	139.72
其他税费	16.08	36.16	36.16	36.16	36.16	36.16	36.16
税金及附加	126.15	643.06	657.71	667.27	673.20	674.48	674.48
占营业收入比例	0.10%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%	0.16%

注:内江鹏翔厂房租赁业务不在本次收益法预测范围内,相关税金及附加也不预测

#### ④期间费用预测

内江鹏翔的期间费用主要包括销售费用，管理费用和财务费用。

#### A、销售费用预测

销售费用主要包括销售人员工资、广告费、营销支出等其他销售费用，

职工薪酬：本次评估主要参考各单体未来营业收入增幅情况进行预测，由于各4S店均已经营多年，经营情况成熟，职工薪酬占收入比将呈稳定趋势；

广告费：广告费主要为整车厂指定的展销费，同时内江鹏翔将整车厂提供的广告返利冲减销售费用，由于天津地区车市竞争较为激烈，4S店每周周末都会举办活动吸引消费者，展销费支出为日常运营的必要支出，与营业收入相关性较强，预计广告费用随营业收入增长而增长；

其他费用：主要包括营销行政支出、营销业务费及其他销售费用，因营销业务费等主要是因销售而产生，故本次评估参考未来营业收入的变动情况进行预测，变动趋势与营业收入一致。

销售费用的预测根据合并范围内各评估对象历史情况及未来发展变化情况分别预测汇总得出。预测期间销售费用预测如下：

金额单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
职工薪酬	1,244.71	5,239.57	5,294.52	5,336.86	5,371.50	5,384.81	5,384.81
广告费	185.75	610.25	617.78	623.92	628.88	631.69	631.69
其他费用	386.92	1,270.23	1,299.39	1,321.25	1,339.71	1,342.92	1,342.92
销售费合计	1,817.38	7,120.05	7,211.69	7,282.03	7,340.09	7,359.42	7,359.42
占收入比	1.46%	1.72%	1.73%	1.73%	1.73%	1.73%	1.73%

#### B、管理费用预测

管理费用主要包括人员工资、租赁费、折旧与摊销及其他管理费。

职工薪酬：本次评估主要参考各单体未来经营情况进行预测，变动趋势与其经营业绩的变动趋势保持一致，由于各4S店均已经营多年，经营情况成熟，在2017年对业绩考核进行了调整和优化后，后续年度职工薪酬占收入比预计将呈稳定趋势；

租赁费主要包括经营场地租赁费及停车库租赁费；本次评估以后年度的租金按照租赁合同进行预测，租赁合同期外的租金参考租赁期最后一年的租金水平并考虑一定的增幅进行预测。

折旧与摊销：根据设备的使用及预计更新情况进行预测，本次评估明确的预测期内更新资本性支出金额假设按原对应资产账面原值计算，相应的折旧与原对应资产折旧额保持一致；

其他：主要包括行政机构管理费、服务费、物业管理费、水电费等，本次评估参考2017年以及2018年前三季度基础上进行预测；

管理费用的预测根据合并范围内各评估对象历史情况及未来发展变化情况分别预测汇总得出。管理费用预测合计如下：

单位：万元

项目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年	永续期
薪酬费用	1,087.42	3,903.01	3,944.68	3,974.52	4,004.84	4,020.12	4,020.12
租赁费用	1,129.24	4,611.60	4,732.87	4,848.81	4,974.66	5,095.72	5,095.72
折旧及摊销	415.13	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54	1,636.54
其他费用	930.16	3,365.21	3,396.42	3,418.48	3,440.21	3,449.68	3,449.68
管理费用	3,561.95	13,516.36	13,710.51	13,878.35	14,056.25	14,202.06	14,202.06
占主营收入比重	2.87%	3.27%	3.28%	3.29%	3.31%	3.34%	3.34%

### C、财务费用预测

财务费用主要为利息支出及手续费，其中利息支出主要为银行借款利息支出、日产金融金融公司短期借款利息支以及票据贴现利息支出，手续费主要为银行手续费以及负担购车者金融贷款部分贴息支出。

利息支出的预测根据内江鹏翔资金需求及评估基准日的利率进行预测，企业的活期银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其活期存款产生的利息收入，只考虑开立银行承兑汇票对应的保证金利息收入，本次银行手续费等杂费的预测根据合并范围内各评估对象历史银行手续费等杂费占主营业务收入比重进行预测汇总得出。

内江鹏翔近三年一期的有息负债余额如下：

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
短期借款	13,530.71	17,120.58	18,932.22	44,719.08
一年内到期的非流动负债	179.36	119.26	89.53	31.62
长期应付款	175.72	73.21	22.62	23.83
有息负债合计	13,885.79	17,313.05	19,044.37	44,774.53

内江鹏翔近三年一期货币资金余额如下:

财务费用	2015年	2016年	2017年	2018年1-9月
银行存款	2,682.80	3,751.54	15,282.38	53,404.34
其他货币资金	19,989.26	12,398.15	24,642.06	31,175.56
合计	22,672.06	16,149.69	39,924.44	84,579.89

内江鹏翔有息负债受销售季节性的影响波动较大,根据内江鹏翔有息负债历史情况以及货币资金结存情况,预测内江鹏翔有息负债合理规模为30,000.00万元,2018年第四季度利息支出按内江鹏翔实际支出确定,2019年及以后年度利息支出按30,000.00万元有息负债及综合借款利息预测。

有息负债合理规模测算如下:

单位:万元

项 目	2018年9月
银行存款(扣除其他货币资金)	53,404.34
减:内江鹏翔二期厂区建设资金	16,700.00
减:最低现金保有量	3,947.83
减:渠道费、租赁费(应付账款)	8,374.58
减:关联方往来(其他应付款)	6,391.45
减:拍卖中心拍卖车款(应付账款)	1,997.36
<b>可用银行存款</b>	<b>15,993.12</b>
<b>有息负债</b>	<b>44,774.53</b>
<b>抵减可用银行存款后的有息负债</b>	<b>28,781.41</b>
<b>结论:根据上述测算,抵减可用银行存款后的余额为28,781.41万元,本次评估有息负债合理规模取值30,000.00万元。</b>	

财务费用预测情况如下:

单位:万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
利息支出	614.65	1,878.65	1,879.89	1,881.13	1,881.14	1,881.14	1,881.14
其中:借款利息支出	586.34	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07	1,762.07
贴现利息支出	28.31	116.58	117.82	119.06	119.07	119.07	119.07
减:利息收入	38.42	66.80	67.50	68.00	68.40	68.60	68.60
银行手续费等杂费	287.67	816.22	823.56	829.62	835.56	836.82	836.82
财务费用	863.91	2,628.07	2,635.95	2,642.75	2,648.30	2,649.36	2,649.36
占营业收入比	0.70%	0.64%	0.63%	0.63%	0.62%	0.62%	0.62%

## ⑤营业外收入

该项收入主要是当地政府对该公司的各种政府补贴款，其支出为处理资产的报废损失，鉴于该项目为非经常性收支项目，评估时不再考虑。

## ⑥所得税预测

预测期内内江鹏翔各子公司执行的所得税率均为25%。

所得税=应纳税所得额\*所得税税率，应纳税所得额考虑以前年度可弥补的亏损以及影响较大的纳税调整，评估范围内的各单体均独立经营、自负盈亏，故只考虑各单体自身的可弥补的亏损。经合并汇总后，预测期内所得税预测数如下：

单位：万元

项目名称	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
所得税	695.69	2,507.26	2,774.70	2,885.90	2,929.37	2,926.43	2,926.43

## ⑦盈利预测的预测结果

下表给出了内江鹏翔未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是在内江鹏翔报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑未来经营期内补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

## 未来经营期内的盈利预测

单位：万元

项 目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
营业收入	124,191.86	412,874.68	417,788.73	421,355.73	424,345.82	425,270.81	425,270.81
减：营业成本	114,106.67	379,020.18	382,993.16	385,952.41	388,521.69	389,295.57	389,295.57
税金及附加	126.15	643.06	657.71	667.27	673.20	674.48	674.48
销售费用	1,817.38	7,120.05	7,211.69	7,282.03	7,340.09	7,359.42	7,359.42
管理费用	3,561.95	13,516.36	13,710.51	13,878.35	14,056.25	14,202.06	14,202.06
财务费用	863.91	2,628.07	2,635.95	2,642.75	2,648.30	2,649.36	2,649.36
营业利润	3,715.80	9,946.96	10,579.71	10,932.92	11,106.29	11,089.92	11,089.92
减：所得税费用	695.69	2,507.26	2,774.70	2,885.90	2,929.37	2,926.43	2,926.43

项 目	2018年 10-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
净利润	3,020.10	7,439.71	7,805.01	8,047.02	8,176.92	8,163.49	8,163.49

## 七、资产评估资料

委托人及被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

### （一）经济行为文件

四川浩物机电股份有限公司2018年12月3日总经理办公会议纪要；

### （二）被评估单位相关资料

- 1、被评估单位法人营业执照等工商、税务资料；
- 2、公司章程、验资报告、近年审计报告、评估报告；
- 3、总账、明细账、科目余额表、记账凭证；
- 4、投资协议、无形资产申报资料；
- 5、采购报表、销售报表等统计资料；
- 6、未来经营期内的盈利预测表；
- 7、被评估单位各子公司的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》
- 8、委托人及被评估企业承诺函；
- 9、其他与评估资产相关的资料。



(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合广东中广信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我们对上述情况说明和提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

被评估单位负责人（签字）：

被评估单位（盖公章）：内江市鹏翔投资有限公司

签署日期：        年    月    日

(此页无正文)

以上说明和资料是我公司为配合广东中广信资产评估有限公司做好本次评估工作而提供的，我们对上述情况说明和提供的资料的真实性、合法性、完整性负责。

委托人负责人（签字）：

委托人（盖公章）：四川浩物机电股份有限公司

签署日期：        年        月        日