

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080201900828

资产评估报告名称： 大连大福控股股份有限公司拟股权收购涉及的深圳  
市租电智能科技有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2019]第01-498号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 彭岳兴(资产评估师)、詹志福(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大连大福控股股份有限公司拟股权收购涉及的  
深圳市租电智能科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-498号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM.(Special General Partnership)



二零一九年九月四日

# 大连大福控股股份有限公司拟股权收购涉及的 深圳市租电智能科技有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-498号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我机构”或“北方亚事”）接受大连大福控股股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对大连大福控股股份有限公司拟进行股权收购所涉及的深圳市租电智能科技有限公司股东全部权益价值于评估基准日（2019年6月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对深圳市租电智能科技有限公司截止2019年6月30日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对大连大福控股股份有限公司拟股权收购经济行为所涉及的深圳市租电智能科技有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为大连大福控股股份有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为深圳市租电智能科技有限公司于评估基准日2019年6月30日的股东全部权益价值；评估范围为深圳市租电智能科技有限公司于2019年6月30日的全部资产和负债。

评估方法：资产基础法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：

(一) 资产基础法的评估结果

在评估基准日 2019 年 6 月 30 日持续经营前提下，租电智能科技评估前资产总额为 6,113.19 万元，负债总额为 5,226.83 万元，净资产为 886.36 万元；评估后资产总额为 7,561.62 万元，负债总额为 5,226.83 万元，净资产价值 2,334.79 万元，评估增值 1,448.44 万元，增值率 163.41%。详细内容见下表：

租电智能科技评估结果汇总表

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=(B-A)/A×100%
流动资产	1	5,454.92	5,587.19	132.28	2.42
非流动资产	2	658.27	1,974.43	1,316.16	199.94
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	13.25	45.83	32.58	245.79
在建工程	8				
无形资产	9	286.00	1,569.58	1,283.58	448.81
其他非流动资产	10	359.02	359.02		
资产合计	11	6,113.19	7,561.62	1,448.44	23.69
流动负债	12	5,226.83	5,226.83		
非流动负债	13				
负债合计	14	5,226.83	5,226.83		
净资产	15	886.36	2,334.79	1,448.44	163.41

(二) 收益法评估的评估结果

在评估基准日 2019 年 6 月 30 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的租电智能科技股东全部权益价值为 21,035.00 万元，较评估基准日账面值 886.36 万元，增值 20,148.64 万元，增值率 2,273.19%。

(三) 两种评估方法结果的分析

1、收益法与资产基础法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与资产基础法评估值比较情况见下表：



资产基础法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	成本法评估值	收益法评估值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	$D = (B-A) / A \times 100\%$
股东权益价值评估值	2,334.79	21,035.00	18,700.21	800.94

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果差异 18,700.21 万元，差异率 800.94%。收益法评估结果较成本法评估结果高的原因是两种方法考虑问题的角度不同。成本法评估结果反映的是取得目前资产规模所需要的重置成本，收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业未来获利能力考虑其价值。

## 2、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

企业成立于 2016 年，是中国较早进入共享经济及共享充电宝行业的企业，在行业的知名度和发展前期都比较好，能够获得更多的优质订单。近年来，随着消费升级和智能手机的普及，企业的产品凭借其更加便利、时尚的优势迅速在国内市场引起广泛关注，成为共享经济行业新的增长点。公司高度重视对产品研发的投入和自身研发综合实力的提升，针对行业发展趋势，积极做好新产品的研发和技术储备工作。公司自有的发明专利技术解决方案，降低了整体硬件成本，低于行业平均水平的一半，技术行业领先，提升公司议价能力。经过近两年的推动，租电已经成为中国最大的酒店客房充电服务提供商，以及房内消费行为数据提供商。

公司业务模式：合伙人+代理商

全国划分为多个大区，由总公司与合伙人联合投资，建立大区公司，开拓区域市场，为代理商提供区域经营管理和业务拓展指导。由大区向所辖区域代理商进行产品和服务的分销或拓展。

产品硬件销售给到代理商，由代理商负责落地铺设，租电负责运营管理这些设备，分润消费者付款流水的 10%。

产品经营模式：服务费分润+产品分销

2017 年至评估基准日用户现金流

单位：元

年度	2017 年		2018 年		2019 年 1-6 月	
	微信	支付宝	微信	支付宝	微信	支付宝
1 月			2,892,648.91		8,761,021.75	1,434,831.24
2 月			2,852,453.75	294,203.29	8,526,983.58	1,362,248.22
3 月			3,604,432.93	640,349.29	8,933,682.81	1,361,115.58
4 月			4,107,123.45	596,880.45	8,966,838.10	1,424,217.52
5 月			4,568,587.39	578,511.74	9,648,097.48	1,483,741.42
6 月			4,996,742.08	616,494.32	11,577,716.98	1,780,489.70
7 月	323,109.06		5,492,475.18	681,941.50	12,735,488.67	1,958,538.67
8 月	681,875.86		5,800,062.62	777,409.39	14,009,037.54	2,154,392.54
9 月	844,099.16		5,714,406.13	882,895.64	15,409,941.30	2,369,831.80
10 月	1,053,984.49		6,312,580.05	726,510.71	16,950,935.42	2,606,814.98
11 月	2,806,552.27		6,384,344.87	950,501.31	18,646,028.97	2,867,496.47
12 月	3,990,571.48		7,581,164.93	1,264,262.58	20,510,631.86	3,154,246.12
合计	9,700,192.32	-	60,307,022.29	8,009,960.22	154,676,404.46	23,957,964.27

经营初期以销售场景智能硬件，包括酒店式共享充电线、网咖式共享充电线和一拖六共享充电宝等，同时提供智能物联平台给各合伙人快速拓展。通过多种产品和服务形成完整的商户落地场景，收入方式：用户扫码付费使用智能设备，获得平台服务费的方式为主要业务。租电拥有全国规模的落地设备总量，和中国巨大的差旅用户流量，刚需产品的强付费意愿，为公司的新产品和服务：

租电是整个行业中少见的同时在“充电宝”和“充电器”同时发展业务，并能在两个类别都占有大量市场份额的公司

仅充电宝一个类别，2020 年市场规模将不低于 4.8 亿人，按年均人口使用次数（使用率 10%），约合 48 亿人次，根据战略布局，租电在 2019 年下半年将把充电宝类别作为重点拓展方向，行业市场占有率目标是 2019 年占据整体市场 5%，约 30 万台，2023 年市场占有率将逐步增长至 20%。

## 2019年中国共享充电宝用户规模将达3.05亿人



iiMedia Research (艾媒咨询) 数据显示, 2019年中国共享充电宝用户规模将达到3.05亿人, 2020年用户规模将增长至4.08亿; 2019年增长率会逐渐回落至55.6%。

2019年中国共享充电宝用户规模及预测



注: 艾媒咨询会根据市场实际运行状况对预测数据动态调整

数据来源: iiMedia Research(艾媒咨询)

充电线类别: 租电是行业创始者, 并占有最大市场份额, 并保持最大的增长速度。中国酒店客房数量超过 1650 万间, 加上其它多种场景, 约有 4500-5000 万个场景空间可铺设充电器, 现在租电累计铺设设备超过 300 万个, 年均扫码次数超过一亿次, 预期至 2023 年, 整体场景将逐步上升到 6000 万个, 租电将逐步占领 30-40% 的市场占有率。

### 企业目前持有的商户数量及投放设备数量

所属行业	设备数	商户数	代表商家
空白	46,278	4,429	
KTV	42,839	3,976	米兰 KTV, 绿珠纯 k
NULL	15,808	386	
便利超市	2,243	214	万和百货, 美宜佳
电影酒吧	11,082	1,258	凌晨 PUB, 爱影咖私人影院
购物商城	920	138	红星美凯龙淮北龙山路商场, 万德隆时代广场
经济连锁酒店	439,546	20,645	锦江之星, 如家, 七天连锁, 格林豪泰
景点乐园	2,295	191	飞扬马场, 欢乐雪世界
丽人行业	4,719	3,824	太古汇美发, 中越健身
旅馆宾馆	969,915	39,112	布丁酒店
培训机构	5,330	428	功夫龙武道馆, 南宁市慧童苑艺术培训中心
其他	123,294	9,065	风云网吧, 焦点网咖
汽车服务	4,987	1,837	永佳一汽丰田, 上海百希特汽车服务中心
西餐咖啡	13,823	4,691	拾月咖啡, 邻水喜欢你花艺咖啡

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址: 北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话: 010-83557569 传真: 010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编: 100053



大连大福控股股份有限公司拟股权收购涉及的  
深圳市租电智能科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

洗浴按摩	56,158	3,199	豪登国际酒店九号浴宫, 沁园春
星级酒店	985,301	34,457	中天美景酒店, 维也纳
医疗保健	2,194	291	惠亚医院
云租电专属	13,521	296	
中餐茶馆	294,426	28,199	海底捞, 客家大院
足疗养生	163,934	9,044	安明足道, 富侨足浴
总计	3,198,613	165,680	

现有积累的渠道体系资源为快速酒店客房的新零售产品导入做了铺垫,触手可及的新产品和服务(便利柜/彩票机)将在2019年下半年投入市场,成为公司的下一个主营业务。

通过分析,我们认为成本法的评估结果主要为租电智能科技现有单项资产价值简单加总的反映,不能充分反映公司的团队的优势、专业技术未来可创造的价值。

收益法的评估结论不仅考虑了企业有形资产获取收益的因素,还有把企业作为一个有机整体,以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值,是从企业未来获利能力方面考虑其价值的。

成本法评价资产价值的角度和途径是间接的,在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言,收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

## 二、本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定,本着独立、公正、科学和客观的原则,并经履行必要的评估程序,北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)对租电智能科技的股东全部权益价值进行了评估,本次评估分别采用收益法和资产基础法两种评估方法,经对两种方法的评估结果进行分析,本次评估最终采用了收益法的评估结果,即租电智能科技于评估基准日2019年6月30日的股东全部权益价值为21,035.00万元,较评估基准日账面值886.36万元,增值20,148.64万元,增值率2,273.19%。

特别事项说明:

本评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座  
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100053



本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取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，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2019 年 6 月 30 日起至 2020 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



资产评估师

## (十二) 评估基准日后重大事项

公司于 2019-07-17 设立派韬智能科技(上海)有限公司, 尚未实际出资及开展经营业务:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	统一社会信用代码	业务性质	注册资本		持股比例 (%)	表决权比例 (%)
							期初金额	期末金额		
派韬智能科技(上海)有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海市	张景雨	91310115MA1HAPN62T	批发和零售业		1000 万元人民币	51	51

评估师做了尽职调查, 除了上述事项外, 并未发现其余从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

- 1、当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时, 委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

(十三) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。



## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有, 未征得本评估机构同

意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五)本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2019年6月30日起至2020年6月29日止。

### 十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一九年九月四日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



资产评估师：  
签名并盖章

资产评估师：  
签名并盖章

中国·北京市

二〇一九年九月四日



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表 1

共1页 第1页

产权持有者名称：深圳市租电智能科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	5,454.92	5,587.19	132.28		2.42
非流动资产	658.27	1,974.43	1,316.16		199.94
其中：可供出售金融资产					
持有至到期投资					
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	13.25	45.83	32.58		245.79
在建工程					
无形资产	286.00	1,569.58	1,283.58		448.81
其他非流动资产	359.02	359.02			
资产合计	6,113.19	7,561.62	1,448.44		23.69
流动负债	5,226.83	5,226.83			
非流动负债					
负债合计	5,226.83	5,226.83			
净资产	886.36	2,334.79	1,448.44		163.41

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



大连大福控股股份有限公司拟股权收购涉及的  
深圳市租电智能科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估说明

北方亚事评报字[2019]第01-498号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)



二零一九年九月四日

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年九月四日





# 北京市财政局

2017-0066 号

## 备案公告

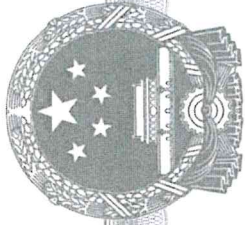
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





统一社会信用代码  
91110101MA001W1Y48

# 营业执照

(副本)(3-1)



名称 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

法定代表人 闫全山

经营范围 资产评估；经济贸易咨询；市场调查；企业管理咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019 年05 月07 日





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：彭岳兴

性别：男

登记编号：47000428

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙) 深圳分所



初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过 (2019-07-01)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-07-03







# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：詹志福

性别：男

登记编号：47020010

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙) 深圳分所



初次执业登记日期：2002-09-03

年检信息：通过 (2019-07-01)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>