

关于上海证券交易所  
上证公函【2019】2692号  
《关于对大连大福控股股份有限公司  
收购资产相关事项的问询函》  
涉及评估机构询问的回复



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



上海证券交易所：

根据贵交易所《关于对大连大福控股股份有限公司收购资产相关事项的问询函》（以下简称“问询函”）要求，我们对问询函中涉及会计师的相关问题进行了逐项核查并对有关问题回复如下：

4. 根据出具的评估报告，标的资产在评估基准日净资产账面价值 886.36 万元，收益法评估净资产价值 2.1 亿元，资产基础法评估净资产价值 2334.79 万元，本次收购采用收益法评估结果，标的资产评估增值率达 2273.19%，收益法和资产基础法评估差异极大。同时，我部关注到标的资产 2018 年末净资产为 53 万元，2017 年末净资产为-387 万元。请公司补充披露：（1）资产基础法评估的具体过程，包括主要项目的评估方法，评估增值的流动资产、固定资产、无形资产的具体情况和评估过程、依据及合理性；（2）收益法评估的具体过程，包括营业收入、营业成本、费用、净利润、折现率、现金流量等主要参数的具体情况和评估过程、依据及合理性；（3）结合标的资产近三年行业情况、经营情况，说明资产基础法和收益法评估差异极大的原因和合理性，评估结论采用收益法而非资产基础法的依据及合理性；（4）结合标的资产经营情况、行业情况、可比公司情况、近期可比交易情况，说明本次收购评估增值较大的依据和合理性，本次评估是否审慎，交易作价是否损害上市公司利益。请审计机构、评估机构发表意见。

北京北方亚事资产评估事务所发表意见：

（1）资产基础法评估的具体过程，包括主要项目的评估方法，评估增值的流动资产、固定资产、无形资产的具体情况和评估过程、依据及合理性；

（一）评估方法的选择

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与租电智能科技企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其整体资产价值。为了科学、客观的估算租电智能科技的股东全部权益价值，本次评估主要采用资产基础法和收益法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在细致分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用资产基础法和收益法两种方法。

（二）资产基础法具体评估过程

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的评估结果如下：

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	$D=(B-A)/A \times 100\%$
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

评估增值的流动资产、固定资产、无形资产的具体情况和评估过程、依据及合理性；

说明如下：

#### 1、存货

评估人员经实地了解产品成本核算方法，现场核查产品的生产工艺过程，收集库存商品购买订单等相关资料。对库存商品的盘核采用 A、B、C 法进行，即对价值量大的库存商品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的库存商品进行抽查盘点；抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上；核对了出库单后采用倒扎法对盘点数量与申报数量进行了核对。在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。

在评估计算工作中，对于十分畅销的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。评估人员通过与企业管理层的访谈和沟通，了解了相关产成品（库存商品）交易价格等市场情况，正常销售的产品，其完工时间与评估

基准日接近，成本核算比较准确，因此以其预计不含税销售价减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润后确定评估值。

存货评估增值 1,322,758.44 元，增值原因主要为企业库存商品以成本入账，而本次评估采用其市场销售价格扣除相关费用税费确认所形成的差异。

## 2、固定资产的评估说明

纳入评估范围的设备资产为租电智能科技的电子设备

共计 40 项，为租电智能科技办公所用的电脑、打印机等。购买于 2017 年-2019 年期间，存放在租电智能科技的办公及生产场所。

截止至评估基准日，租电智能科技所持有的设备正常使用。

评估人员根据资产分布对设备资产进行了全面的清查核实，核实的账面情况与申报账面情况一致。

列入评估范围内的固定资产包括公司的设备类资产。

对设备的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值=重置成本×成新率

### (1) 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用与评估对象并不完全相同的材料、现代建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

重置成本包括：设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本(对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本)。

#### ①设备购置价的确定

本次评估中，设备购置价不包含增值税。

购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

增值税抵扣额

增值税抵扣额分两部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税。

### (2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是年限成新率。

年限成新率由年限法确定，公式为：

年限成新率=设备尚可使用年限/(设备尚可使用年限+设备已使用年限)

其中：设备尚可使用年限=设备经济使用年限-设备已经使用的年限

固定资产评估值较申报账面净值增值 325,761.69 元,主要由于评估中相关资产使用的经济寿命年限比公司现行的资产折旧年限长形成的评估增值。

### 3、无形资产

本次被评估单位申报的无形资产共36项,具体包括软件1项,实用新型专利、外观设计专利、发明专利、商标、著作权等共35项。

#### (1) 基本情况

深圳市租电智能科技有限公司成立于2016年6月,是一家依托互联网与物联网技术,结合产业特点及大数据应用于一体的高新技术企业。在“万物互联”的产业基础上,租电智能以“因需而动,即刻物联”为企业愿景,以提供高标准的用户服务为宗指。以充电宝为市场切入口,通过大数据智能分析、社群O2O平台运营,搭建了一个数字经济平台。

公司成立至今,一直保持着行业技术优势的领先地位,注重新技术、新产品的开发,坚持以科技创新为企业发展动力。近三年公司获得了1项发明专利、7项软件著作权、5项外观专利、9项实用新型专利、8项商标,以及5项发明专利正在申请中。公司通过知识产权和平台载体不断向全面、深度智能化方向发展。公司持有的各项专利权、著作权等有着相互牵引、相互使用的功能,因此可认定为一个实现盈利的资产组组合,租电管理系统由充电柜、微信公众号、APP组成,结合同城与跨城的租赁功能(即A地借B地还),实现了随时随地租借和归还。租电管理系统通过数据处理做到实时采集、传输、计费、发布为核心的信息云平台,实现硬件产品无人值守、人机互等智能、自动化智能,大大提升了移动电源租赁服务的工作效率和用户体验感,完美的解决了人们在手机充电问题上的所有需求。

#### (2) 评估过程

本次评估采用收益法评估系列实用新型专利、外观设计专利、发明专利、商标、著作权等共 35 项,具体采用销售收入分成法,根据销售收入与销售收入分成率测算其专利权及专有技术贡献收益,确定专利权及专有技术能够为资产拥有人带来的利益,得出该专利权及专有技术在一定的经营规模下于评估基准日的市场价值。基本计算公式为:

评估值 = 未来收益期内各期的收益额现值之和

$$P = \alpha \sum_{t=1}^n [F_t / (1+i)^t]$$

式中:

P—专利权及专有技术评估值

Ft—未来第 t 年的分成基数

n—收益年限

t—未来第 t 年

α—销售收入分成率

无形资产评估值较申报账面值增值 1,283.58 万元。主要原因是：

企业持有的 20 项专利权、实用新型专利、软件著作权及外观设计专利未入账所导致的增值。

(2) 收益法评估的具体过程，包括营业收入、营业成本、费用、净利润、折现率、现金流量等主要参数的具体情况和评估过程、依据及合理性；

收益法评估的具体过程，标的公司收益法评估下的主要参数取值、选择过程及依据

#### 1、营业收入与成本预测

##### (1) 未来年度收入预测

共享经济领域竞争较为激烈，公司在该行业中起步较早，凭借稳定的产品质量、良好的市场定位，公司目前已取得较好的发展，产品已逐步获得市场上的认可，市场覆盖率逐年增加。租电智能科技 2017 年公司收入为 763.26 万元，净利润为-546.81 万元，2018 年收入为 4134.40 万元，净利润为 240.29 万元，收入同比增长 351.64%。截止至 2019 年 6 月，收入为 4104.41 万元，净利润为 832.32 万元。

#### 企业历史年度收入数据

单位，万元

序号	业务项目	历史数据		
		2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
1	主营业务收入-设备销售	373.09	1,902.77	2,467.14
1-1	充电设备	373	1,903	2,467
2	平台收入	26	583	1,619
2-1	充电设备	26	583	1,619
3	充电线自营业务	350	1,647	
3-1	充电设备	350.40	1,647	
4	其他业务收入	14.27	2	18
	合计	763.26	4,134.40	4,104.41
	增长率 (%)		441.68%	-0.73%

对未来年度的营业收入估测，主要通过对公司前几年度经营状况、行业发展状况分析整理基础上，考虑租电智能科技自身特点和优势，结合企业相关行业政策情况、未来发展规划和未来市场需求综合得出的。

公司经过近 2 年的发展，租电产品几乎遍及各个城市，积累了 7000 左右代理商和加盟商，与 10 多万商户建立了合作关系，超过 200 万间客房，3 万多家酒店，细分市场占有率先，引领了整个酒店客房的共享充电设备行业。目前，企业已经投入充电设备 320 万套，同时在 2019 年下半年将投入酒店智能无人便利柜和智能招财猫两款新型产品，

通过微信小程序和支付宝为入口，获得消费者和商家两部分的行为数据，累积成大数据基础，并以设备收入（如充电服务费、彩票销售、增值服务）分润的形式，使得商户、合伙人（地区特许经营者）、总部三方均获得收益。

市场规模包含了以酒店核心场景和主要业务场景，现在已经统计并确认的场景总量约为 4700 万个场景，按每个酒店房间 1 套充电线，1 套酒店智能无人便利柜，每酒店 2 台充电宝，每个酒店 2 套智能招财猫，其它场景以充电宝为主，综合平均为每个独立场景 2 套设备计算，现在的市场设备总量不低于 9400 万台（套），市场空间规模巨大，中长期增值服务产品和付费意愿更高。

#### 未来五年设备投放情况

单位：台/条

充电线/充电宝					
项目	2019.7-12	2020	2021	2022	2023
投放充电线数量	500000	500000	500000	500000	500000
累计投放充电线数量	3700000	4200000	4700000	5200000	5700000
售货柜					
项目	2019	2020	2021	2022	2023
投放售货柜数量	20,000	100,000	100,000	100,000	100,000
累计投放售货柜数量	20,000	120,000	220,000	320,000	420,000
彩票业务					
项目	2019	2020	2021	2022	2023
投放彩票机数量	3,000	7,000	18,000	22,000	26,000
累计投放彩票机数量	3,000	10,000	28,000	50,000	76,000

其中充电线自营业务在 2017 年及 2018 为企业自身购置，自身投放业务，于 2018 年将此块涉及的充电线及相关业务转售给相关区域代理商，未来主要为平台运营的等服务，本次评估不对充电线自营业务进行测算，本着谨慎性原则，考虑到市场实现快速增长具有一定的不确定性，结合相关政策因素、行业现状及租电智能科技发展趋势和发展规模，未来年度随





1-2	新零售	106.19	265.49	530.97	530.97	530.97	530.97
1-3	彩票业务	127.43	297.35	679.65	849.56	934.51	934.51
2	平台成本	178.00	626.00	1,161.00	1,756.00	2,381.00	2,381.00
合计		1,031.10	1,808.30	2,991.09	3,756.00	4,465.96	4,465.96
销售成本/销售收入 (%)		35.4%	27.8%	33.4%	33.7%	33.6%	

## 2、营业税金及附加的预测

企业现阶段缴纳的税金及附加费用主要有城市维护建设税、教育费附加等税费。根据财政部和国家税务总局有关规定，租电智能科技营业收入“营改增”后适用增值税税率为17%。后降低至16%，财政部、税务总局、海关总署于2019年3月20日发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）2019年4月1日起企业税率由16%降至13%，城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加分别为应缴纳流转税的7%、3%、2%，根据以上分析，本次评估根据企业执行的纳税政策进行附加税费预测。

租电智能科技未来年度营业税金及附加估测表

单位：万元

序号	明细项	2019年 7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
IV	营业税金及附加合计	26.67	72.58	96.84	124.58	153.50	153.50

## 3、期间费用

### (1) 销售费用

被评估单位的销售费用主要包括职工薪酬、办公费、业务招待费、差旅费、宣传费用和其他等。

对于销售费用的预测，职工薪酬、办公费、业务招待费、差旅费和宣传费用等与市场销售收入有着较大关联的费用参照历史年度该等费用构成及其与主营业务收入的比率。得出未来的销售费用情况如下：

单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
	合计	254.73	472.50	650.92	808.66	965.69	965.69
	销售费用/营业收入 (%)	8.74%	7.26%	7.26%	7.26%	7.26%	7.26%

销售费用占营业收入比例2017年到2019年6月分别为74.46%、15.25%和6.20%，历史年度销售费用占营业收入比例平均为31.97%，本次预测未来年度销售费用占营业收入比例平均为7.55%，相差较大的原因主要因为企业前期处于开拓市场、发展用户群阶段，由于前

期代理商及用户群体所带来的收入较少所导致，随着近年发展，企业已经逐步进入成长期，拥有一定的用户群体及代理商，所投入资本及费用方面将会较初期阶段有所变化。

(2) 管理费用

管理费用主要为研发费用、职工薪酬、折旧摊销费、业务招待费、办公费等其他费用。

管理费用占当年营业收入的比率平均值为 18.5%。对于管理费用的预测，职工薪酬、业务招待费、办公费等其他费用参照历史年度该等费用构成及其与主营业务收入的比率。折旧摊销费用按企业计提比例及未来投入资本情况进行预测。对于研发费用参照企业目前规划的产品研发数量、技术难度等，同时参考历史研发费用占营业收入的比例以及管理层访谈结合预测期的营业收入等情况按每年与主营业务收入的比率 4%进行估算。

未来年度各项费用预测情况如下：

单位：万元

序号	费用明细项	未来预测数据					
		2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
	合计	503.86	835.04	1,607.19	2,015.68	2,423.18	2,423.18
	管理费用/销售收入 (%)	17.28%	12.83%	17.92%	18.09%	18.21%	18.21%

(3) 财务费用

根据租电智能科技提供的历史财务费用数据，相关的费用主要为利息收入，手续费等，利息收入、手续费按历史年度每年增长 5%进行预测。

4、未来年度自由现金流的预测

租电智能科技未来几年的经营性净现金流量如下表所示：

租电智能科技未来毛现金流量预测表

单位：万元

项目名称	未来预测					
	2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
营业收入	2,915.07	6,510.12	8,968.46	11,141.85	13,305.30	13,305.30
营业成本	1,031.10	1,808.30	2,991.09	3,756.00	4,465.96	4,465.96
营业税金及附加	26.67	72.58	96.84	124.58	153.50	153.50
营业毛利	1,857.30	4,629.24	5,880.53	7,261.27	8,685.84	8,685.84
销售费用	254.73	472.50	650.92	808.66	965.69	965.69
管理费用	503.86	835.04	1,607.19	2,015.68	2,423.18	2,423.18
财务费用	25.66	53.88	56.57	59.40	62.37	62.37
资产减值损失						
投资收益						
营业利润	1,073.06	3,267.83	3,565.85	4,377.53	5,234.61	5,234.61

营业外收入						
营业外支出						
利润总额	1,073.06	3,267.83	3,565.85	4,377.53	5,234.61	5,234.61
加:利息支出						-
所得税	248.59	773.01	830.92	1,019.17	1,218.84	1,218.84
净利润	824.47	2,494.81	2,734.92	3,358.35	4,015.77	4,015.77
加:折旧/摊销	162.79	515.58	705.58	895.58	1,085.58	1,085.58
毛现金流	987.26	3,010.39	3,440.50	4,253.93	5,101.35	5,101.35

## 5、折现率的确定

### 1) 股权回报率的确定

为了确定股权回报率,我们利用资本定价模型(CapitalAssetPricingModelor“CAPM”)。

CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述:

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

式中:

$R_f$ : 无风险收益率

ERP: 股权市场超额风险收益率

$\beta$ : 贝塔系数

$R_c$ : 公司特有风险调整系数

第一步、确定无风险收益率  $R_f$

国债收益率通常被认为是无风险的,因为持有该债权到期不能兑付的风险很小,可以忽略不计。

无风险报酬率  $R_f$  反映的是在本金没有违约风险、期望收入得到保证时资金的基本价值。本次选取评估基准日尚未到期并且债券期限在 5 年以上的国债到期收益率 3.56% 作为无风险收益率。

第二步: 确定市场风险超额回报率 ERP

ERP 为市场风险溢价,即通常指股市指数平均收益率超过平均无风险收益率(通常指长期国债收益率)的部分。沪深 300 指数比较符合国际通行规则,其 300 只成分样本股能较好地反映中国股市的状况。本次评估中,评估人员借助 WIND 资讯专业数据库对我国沪深 300 指数的超额收益率进行了测算分析,测算结果为 15 年(2004 年—2018 年)的超额收益率为 7.65%,则本次评估中的市场风险溢价取 7.65%。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数  $\beta$  (LeveredBeta)。

贝塔因子取 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票 WIND 互联网软件与服务类股票 100 周剔除资本结构因素的  $\beta$  (Unlevered  $\beta$ ) 平均值 0.9235。

第四步：确定被评估企业的资本结构比率

我们采用被评估企业的基准日实际资本结构，

第五步：估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 LeveredBeta

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估企业 LeveredBeta:

$$\text{LeveredBeta} = \text{UnleveredBeta} \times [1 + (1-T) D/E]$$

式中：D：债权价值；

E：股权价值；

T：适用所得税率（取 25%）；

第六步：估算公司特有风险收益率  $R_c$

采用线性回归分析的方式得出超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程

$$R_c = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

$$= 4.03\%$$

第七步：计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，计算出对被评估企业的股权期望回报率。

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c = 14.67\%$$

#### (2) 债权回报率的确定

采用中国人民银行商业贷款利率，企业贷款利率为 4.35%，债权回报率按照 4.35% 计算。

#### (3) 总资本加权平均回报率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$WACC = K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)] = 14.67\%$$

#### (4) 被评估企业折现率的确定

根据上述计算得到被评估企业总资本加权平均回报率 14.67%。

(3) 结合标的资产近三年行业情况、经营情况，说明资产基础法和收益法评估差异极大的原因和合理性，评估结论采用收益法而非资产基础法的依据及合理性；

### 资产基础法和收益法评估差异极大的原因和合理性

本次评估中，收益法评估结果较资产基础法评估结果差异 18,700.21 万元，差异率 800.94%。

标的公司所处的共享经济行业，具有广泛的应用前景及良好的市场潜力。伴随我智能手机的普及及 5G 时代等个行业的进一步发展以及居民生活水平的提升，我国对智能手机的需求量预计仍将保持一定增长，同时对标的公司所处衍生行业的发展有着重大影响。标的公司是中国较早进入共享经济及共享充电设备行业的企业，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。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。经过近年的发展，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，标的公司产品具有较强的综合竞争力及抗风险能力，因此，企业在未来年度经营过程中能够获得较为稳定的收益。收益法从本质上体现了企业作为经营主体的存在目的，较为真实和准确地体现了企业的资本化价值，且收益法评估结果较为客观的反映了资产基础法无法涵盖的账外资产、无形资产、营销渠道、客户关系、研发能力、营销能力、管理整合能力等不可确指无形资产因素的价值。

根据《资产评估执业准则—企业价值》：企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

两种评估方法得出评估结果差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在两种不同价值标准及评估模型下产生的评估结果存在一定差异具有合理性。

### 评估结论采用收益法而非资产基础法的依据及合理性

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。

### 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	
平台收款	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%。



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。

资料来源: 艾瑞咨询 2018 年中国共享充电宝行业研究报告  
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
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。

资产基础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。

(4) 结合标的资产经营情况、行业情况、可比公司情况、近期可比交易情况,说明本次收购评估增值较大的依据和合理性,本次评估是否审慎,交易作价是否损害上市公司利益。

回复:

#### 一、标的资产经营情况及行业情况

标的企业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:

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。



## 共享充电设备

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%。



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。

资料来源:艾瑞咨询2018年中国共享充电宝行业研究报告  
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
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	

#### 无人便利设备:

以 10 万为单位快速铺设设备引入 token 机制, 解决设备扩张的融资问题, 可反向孵化消费产品, 同时可以开始帮助品牌酒店引入数据。电商平台会有至少 10 万的流量入口做二次销售

#### 彩票自助终端机:

1、2018 年, 我国彩票销量超过 5100 亿元, 我国人均购彩金额还处于比较落后的水平。以 2018 年我国彩票总销量 5100 亿元计, 我国人均购彩金额约为 364 元, 不到 55 美元, 而欧美国家人均购彩达到 480 美元, 新加坡人均购彩则超过 1000 美元。可见, 随着我国经济的发展, 以及彩票发行与销售的技术创新、玩法创新、模式创新, 我国彩票还有着巨大的增长空间, 潜力无限。

2、彩票自助销售设备在国外已有较长的发展历史, 并且发展迅速, 其销量在彩票销售中的比例也越来越高。在美国, 大多数州均已投入使用, 2007 年美国自助售彩机的销售额就已达 23 亿美元, 此外, 挪威、芬兰、冰岛等北欧国家彩票终端基本都是自助形式, 占有很高的市场份额。

3、租电是彩票自助销售行业开拓者, 租电现持有酒店、宾馆等数量接近 10 万家, 客房数量约为 250 万, 中国酒店客房数量超过 1650 万间, 占领市场份额 15%, 加上其它多种场景, 约有 4500-5000 万个场景空间可铺设彩票机, 预期至 2020 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。

公司经过近 2 年的发展，租电产品几乎遍及各个城市，积累了 7000 左右代理商和加盟商，与 10 多万商户建立了合作关系，超过 200 万间客房，3 万多家酒店，细分市场占有率第一，引领了整个酒店客房的共享充电设备行业。目前，企业已经投入充电设备 320 万套，同时在 2019 年下半年将投入酒店智能无人便利柜和智能招财猫两款新型产品，

通过微信小程序和支付宝为入口，获得消费者和商家两部分的行为数据，累积成大数据基础，并以设备收入（如充电服务费、彩票销售、增值服务）分润的形式，使得商户、合伙人（地区特许经营者）、总部三方均获得收益。

市场规模包含了以酒店核心场景和主要业务场景，现在已经统计并确认的场景总量约为 4700 万个场景，按每个酒店房间 1 套充电线，1 套酒店智能无人便利柜，每酒店 2 台充电宝，每个酒店 2 套智能招财猫，其它场景以充电宝为主，综合平均为每个独立场景 2 套设备计算，现在的市场设备总量不低于 9400 万台（套），市场空间规模巨大，中长期增值服务产品和付费意愿更高。

## 二、本次收购评估增值较大的依据和合理性

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%。本次增值率较高主要系收益法以标的公司自身的运营特点为基础，结合行业发展趋势，充分考虑了企业自身优势、未来获利能力，对于轻资产技术型企业，收益法从本质上体现了企业作为经营主体的存在目的，较为真实和准确地体现了企业的资本化价值，且收益法评估结果较为客观的反映了资产基础法无法涵盖的账外资产、无形资产、营销渠道、客户关系、研发能力、营销能力、管理整合能力等不可确指无形资产因素的价值。因此，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力，评估增值相对较高。

## 三、本次评估是否审慎，交易作价是否损害上市公司利益

回复：

### 1、从收入分析

租电智能科技 2017 年公司收入为 763.26 万元，净利润为-546.81 万元，2018 年收入为 4134.40 万元，净利润为 240.29 万元，收入同比增长 351.64%。截止至 2019 年 6 月，收入为 4104.41 万元，净利润为 832.32 万元。

#### 企业历史年度收入数据

单位，万元

序号	业务项目	历史数据		
		2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
1	主营业务收入-设备销售	373.09	1,902.77	2,467.14
1-1	充电设备	373	1,903	2,467
2	平台收入	26	583	1,619
2-1	充电设备	26	583	1,619
3	充电线自营业务	350	1,647	
3-1	充电设备	350.40	1,647	
4	其他业务收入	14.27	2	18
	合计	763.26	4,134.40	4,104.41
	增长率 (%)		441.68%	

租电智能科技 2018 年收入 4134.40 万元，增长 351.64%。主要收入来源为销售充电设备的 1902.77 万元、平台收入的 583 万元及转售自身持有的充电设备 1647 万元。2019 年 6 月，收入为 4104.41 万元，主要收入来源于充电设备销售的 2467.14 万元及平台收入的 1619 万元。从上述数据可知，租电智能科技 2019 年耗时 6 个月，充电设备销售比 2018 年整年增长 29.66%，平台收入比 2018 年整年增长 177.74%。预计 2019 年整年，充电设备销售比 2018 年整年增长 164.54%，平台收入比 2018 年整年增长 605.06%。

未来预测数据如下：

#### 未来年度营业收入估测表

单位：万元

序号	业务项目	未来数据预测					
		2019 年 7-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	终值
1	设备销售	944.07	1,339.12	2,116.46	2,320.35	2,422.30	2,422.30
1-1	充电设备	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72	663.72
1-2	新零售	127.43	318.58	637.17	637.17	637.17	637.17
1-3	彩票业务	152.92	356.81	815.58	1,019.47	1,121.42	1,121.42
2	平台收入	1,971.00	5,171.00	6,852.00	8,821.50	10,883.00	10,883.00
2-1	充电设备	1,908.00	4,456.50	5,004.00	5,551.50	6,099.00	6,099.00
2-2	新零售	36.00	416.00	1,051.00	1,781.00	2,511.00	2,511.00
2-3	彩票业务	27.00	298.50	797.00	1,489.00	2,273.00	2,273.00
	合计	2,915.07	6,510.12	8,968.46	11,141.85	13,305.30	13,305.30
	增长率 (%)		-7.26%	37.76%	24.23%	19.42%	0.00%

考虑到市场实现快速增长具有一定的不确定性，结合相关行业现状及租电智能科技发展

趋势和发展规模，未来年度随着企业陆续投入设备，用户增加，未来保持一定上涨。

2019年6月以前，企业累计投放充电设备达到320万，公司成立至今，平均每年投入充电设备数量超过100万，本着谨慎性原则，未来年度预测每年投入50万，并假设其分批投放，投放收益预测期每年按270天计算，使用率为10%，企业自身留存率10%，客单价为3元（1元1小时），目前市面上收费价格大致为2-8元/小时。

新零售售货柜将在酒店客房使用，主要用于销售刚需型商品指酒店房间六小件：“牙膏\牙刷\梳子\肥皂\浴帽\拖鞋”，现因国家政策逐步实行酒店不免费提供“六小件”，所以通过便利柜方式实现顾客刚需使用，将产生巨量的市场空间。同时包括其他商品与服务，如烟酒、纪念品、食品、成人用品等高客单价商品。

考虑到目前企业合作对象超过9.5万家的住宿型商户，包括经济连锁酒店、旅馆宾馆和星级酒店等。每家按30间客房计算，其投放售货柜数量可达到285万台，本次评估预测截止到2023年12月累计投入数量为37万台（约占比13%），客单价每台流水按10元每台计算，企业留存率10%，扣除相关代理商及其他分配费用等，剩余20%作为收入。

彩票机将在每个场景投放1-2台，就现有的16.5万场景，可投放数量超过20万台，彩票销售按每台每天流水100元计算，企业自身留存5%后，扣除相关代理商及其他分配费用等，剩余20%作为收入。各年度收入及投放计划如下：

充电线/充电宝					
项目	2019.7-12	2020	2021	2022	2023
投放充电线数量	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
累计投放充电线数量	3,700,000	4,200,000	4,700,000	5,200,000	5,700,000
设备使用率	10%	10%	10%	10%	10%
客单价	3	3	3	3	3
设备流水收益	190,800,000	445,650,000	500,400,000	555,150,000	609,900,000
租电留存率	10%	10%	10%	10%	10%
租电平台收入(净收入)	19,080,000	44,565,000	50,040,000	55,515,000	60,990,000
售货柜					
项目	2019	2020	2021	2022	2023
投放售货柜数量	20,000	50,000	100,000	100,000	100,000
累计投放售货柜数量	20,000	70,000	170,000	270,000	370,000
平均每台设备流水/天	10	10	10	10	10

设备流水收益	18,000,000	208,000,000	525,500,000	890,500,000	1,255,500,000
租电留存率	10%	10%	10%	10%	10%
租电平台收入	1,800,000	20,800,000	52,550,000	89,050,000	125,550,000
租电平台净收入	360,000	4,160,000	10,510,000	17,810,000	25,110,000

#### 彩票业务

项目	2019	2020	2021	2022	2023
投放彩票机数量	3,000	7,000	16,000	20,000	22,000
累计投放彩票机数量	3,000	10,000	26,000	46,000	68,000
每台设备流水/天	100	100	100	100	100
设备流水收益	27,000,000	298,500,000	797,000,000	1,489,000,000	2,273,000,000
租电留存率	5%	5%	5%	5%	5%
租电平台收入	1,350,000	14,925,000	39,850,000	74,450,000	113,650,000
租电平台净收入	270,000	2,985,000	7,970,000	14,890,000	22,730,000

## 2、从成本分析

租电智能科技 2018 年成本为 2505.02 万元，同比 2017 年减少 21.33%。截止至 2019 年 6 月，成本为 2268.55 万元，同比减少 5.3%。历史数据如下：

### 历史年度营业成本情况

单位：万元

序号	产品明细项	2017 年	2018 年	2019 年 1-6 月
1	设备销售成本	315.14	1,521.20	2,203.37
1-1	充电设备	315.14	1,521.20	2,203.37
2	平台成本	36.95	71.23	65.18
2-1	充电设备	36.95	71.23	65.18
3	充电线自营业务	273.18	912.60	
3-1	充电设备	273.18	912.60	
合计		625.27	2,505.02	2,268.55
销售成本/销售收入 (%)		81.9%	60.6%	55.3%

租电智能科技 2018 年充电设备成本占充电设备收入 79.95%，平台成本占平台收入 12.21%，2019 年 6 月，充电设备成本占充电设备收入 89.3%，平台成本占平台收入 4.03%。预测期内平均设备成本占设备收入 87.48%，平台成本占平台收入 15.97%。

租电智能科技主营业务成本主要由设备购置费及维护服务器费用及商服、客服薪酬等组成。

未来主要影响成本的因素：

1、所有投放的充电线、充电宝及新零售售货柜和彩票机（智能招财猫）等设备均为租电智能科技直接向指定生产厂家定制成本；

2、平台业务维护成本主要为维护服务器费用及商服、客服薪酬等组成；

3、之前成本比例较高主要是因为公司处于发展前期，主要以投放设备为主，平台收入较低带来的成本差异。

根据设备投放成本与收入匹配的原则，通过对企业历史年度产生成本进行分析，了解各产品的主要成本构成，成本的变动幅度及变化趋势，未来主要影响因素，同时参考各产品历史年度成本与收入的变化趋势，预测未来年度的主营业务成本。本着谨慎原则，2023年以后的永续年收益假设按2023年收入保持不变。根据以上情况分析，被评估单位未来营业收入及成本的估算结果见下表：

单位：万元

序号	产品明细项	未来数据预测					
		2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
1	设备销售成本	853.10	1,182.30	1,830.09	2,000.00	2,084.96	2,084.96
1-1	充电设备	619.47	619.47	619.47	619.47	619.47	619.47
1-2	新零售	106.19	265.49	530.97	530.97	530.97	530.97
1-3	彩票业务	127.43	297.35	679.65	849.56	934.51	934.51
2	平台成本	178.00	626.00	1,161.00	1,756.00	2,381.00	2,381.00
合计		1,031.10	1,808.30	2,991.09	3,756.00	4,465.96	4,465.96
销售成本/销售收入 (%)		35.4%	27.8%	33.4%	33.7%	33.6%	

### 3、从净利润分析

企业2018年至2023年净利润率情况表

年度	2018年	2019年1-6月	2019年7-12月	2020年	2021年	2022年	2023年
净利润率	10.34%	20.30%	28.28%	38.32%	30.49%	30.14%	30.18%

从上表可以看出，租电智能科技2018年净利润率为10.34%，2019年6月净利润率为20.30%，未来年度平均利润率为31.48%，差异较大原因主要因为企业是因为公司处于发展前期，主要以投放设备为主，平台收入较低带来的成本差异。预测期内平均设备成本占设备收入87.48%，平台成本占平台收入15.97%，随着未来设备投入逐渐稳定，用户群逐渐增长，此消彼长的情况下，利润率相应提高。

从以上三点分析可以看出，本次评估无论从收入、成本或利润角度分析，均保持一定的谨慎性，可较大幅度其满足企业发展的可能性。