厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目
所涉及的厦门国贸汽车股份有限公司
股东全部权益价值评估说明

闽联合中和评报字（2018）第1040号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

中国·福州

二〇一八年二月十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估说明

目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明 1

第二部分《企业关于进行资产评估有关事项的说明》 2

第三部分 资产评估说明 3

第一章 评估对象与评估范围说明 3

一、评估对象与评估范围 3

二、实物资产的分布情况及特点 4

三、企业申报的账面记录、未记录的无形资产 4

四、企业申报的表外资产的类型、数量 4

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额 4

第二章 资产核实情况总体说明 5

一、资产核实人员组织、实施时间和过程 5

二、影响资产核实的事项及处理方法。 8

三、资产清查结论 8

第三章 评估方法的说明 9

第四章 评估技术说明 11

第一节 资产基础法评估技术说明 11

一、流动资产评估技术说明 11

二、非流动资产评估技术说明 15

三、流动负债评估技术说明 73

第二节 收益法评估技术说明 76

一、评估对象 76

二、 收益法适用性分析 76

三、 收益预测的尽职调查 76

四、收益预测的假设条件 76

五、宏观经济分析 77

六、被评估企业所处行业分析 82

七、被评估企业生产经营管理分析 96

八、被评估单位近年财务状况 98

九、资产配置分析 105

十、收益模型的选取 105

十一、计算及分析过程 107

第五章 评估结论及其分析 122

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、评估结论 122
二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因 123

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅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。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

二０一八年二月十日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二部分《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

本说明该部分内容由委托人与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

本次资产评估的评估对象为厦门国贸汽车股份有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为厦门国贸汽车股份有限公司在评估基准日全部资产、负债。在评估基准日，企业总资产账面值为75,119.38万元，总负债账面值为51,925.33万元，净资产账面值为23,194.05万元，具体详见下表：

单位：元人民币

资　　产	帐面价值
流动资产：	
货币资金	32,289,472.11
应收账款	376,160.10
预付款项	1,542,362.98
其他应收款	8,421,364.78
存货	1,498,914.48
其他流动资产	279,646,291.54
流动资产合计	**323,774,565.99**
非流动资产：	
可供出售的金融资产	500,000.00
长期股权投资	384,168,210.03
固定资产	23,595,129.73
在建工程	4,798,665.35
无形资产	14,357,250.00
非流动资产合计	**427,419,255.11**
资产总计	**751,193,821.10**
负债和股东权益	
流动负债：	
应付票据	5,800,000.00
应付账款	1,166,110.70
预收款项	690,505.13
应付职工薪酬	22,967.52
应交税费	1,055,967.66
其他应付款	6,562,905.98
其他流动负债	503,954,820.54
流动负债合计	**519,253,277.53**
非流动负债：	
非流动负债合计	
负债合计	**519,253,277.53**
净资产	**231,940,543.57**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，由厦门国贸汽车股份有限公司负责申报，并经致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具了编号为致同审字（2017）第350FC2029号无保留意见的审计报告。

二、实物资产的分布情况及特点

1、房屋建筑物

纳入本次评估范围的建构筑物包括:位于厦门市思明区体育路36号向福建经贸集团有限公司租赁仓库改造成的汽车展厅和位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号的自建汽车展厅、汽车维修站及附属配套设施。

纳入评估范围的建构筑物建成于2013年-2014年，房屋建筑物主要为钢构、钢混结构。

截至评估基准日，被评估单位申报的房屋、建筑物全部未办理产权证，也未设定抵押、担保等它项权利。

2、机器设备：纳入本次评估范围内的机器设备为电子设备。

办公电子设备包括电脑、空调、投影仪等，为2012年到2017年期间陆续购置。

三、企业申报的账面记录、未记录的无形资产

1、企业账面记录的无形资产：

为1宗土地使用权，为厦门国贸汽车股份有限公司所属的位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号的1宗国有商业用地。至评估基准日，评估对象土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为芜国用（2012）第073号。至评估基准日，未设定抵押、担保等它项权利。

根据国有土地使用证记载：土地使用权面积为8,102.79平方米；土地取得方式为出让；土地终止日期：至2052年1月19日；土地使用权人为厦门国贸汽车股份有限公司。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

各家子公司申报账面未记录的无形资产是特许经营权，详见各家子公司评估说明。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二章 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

(一)清查组织工作

在进入现场清查前，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，分流动资产、房地产、机器设备、财务损益、无形资产类五个小组，在企业相关人员的配合下，分别对各类资产进行了清查。评估小组清查核实工作从2018年01月05日开始，2018年01月30日结束。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业的工作底稿。

(二)清查主要步骤

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表，对申报资产进行清点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围的房地产、设备的产权进行调查，以确认做到产权清晰，不存在产权纠纷的问题。

(三)清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、机器设备

1）为保证评估结果的公允合理，根据产权持有者设备资产的构成特点及评估结果申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发主要设备状况调查表，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估结果的参考资料。

2）现场清点设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录，评估人员查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、修理、日常维护及管理制度等技术资料和文件，以及企业对各类主要设备的自我评价，并通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况。

3）对重点及主要设备，进行现场盘点、清查，对一般设备按申报清单进行抽查，比照评估结果申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

4）根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估结果申报明细表，然后由企业盖章，作为评估结果的依据。

5）对核实范围内的设备及车辆的产权进行核实，如：抽查重要设备的购置合同、付款凭证、车辆行驶证等，做到产权明晰。

2、建筑物

1）核对原始资料

根据产权持有者提供的建筑物、构筑物及其附属设施评估结果申报明细表，对房屋建筑物及附属设施进行了账表核对，对申报明细表填写不符合评估结果要求之处与产权持有者有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以修正。

2）现场勘察

对建筑物的现场勘查，按照资产评估准则的相关要求，根据建筑物、构筑物评估结果申报明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘查核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。

评估人员除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：①建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；②构筑物的结构形式状况；③管线的状况、架设方式、绝缘方式情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性为评估提供依据，根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

③设备：水暖电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

辅助工程：主要观察是否能够满足使用要求。

3、流动资产、负债核实情况

主要对企业的实物性流动资产进行了抽查盘点，对非实物性流动资产和负债进行了清查核实。

1）实物性流动资产主要核实存货，评估人员于2018年01月05日至01月08日对存货数量及质量进行了抽查、盘点，对企业存货的数量、质量及购入时间等有关情况进行了核实记录。

2）非实物性流动资产的清查核实：评估人员主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，对货币资金科目进行盘点核实。

3）负债的清查：主要核实负债的内容、形成过程，审核是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等，以确定评估价值。

对于银行存款主要查阅了相应对账单，对于存货，通过查阅进出库单等原始单据以及现场盘点进行核实，通用设备及其他办公设备则通过实盘核实。同时通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证及相关原始凭证，对非实物性流动资产与负债进行了清查。

4、无形资产的清查

1）土地使用权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对土地使用权进行现场勘察，主要通过查阅土地土地使用权证书等资料，对宗地的地理位置、四至状况、周边环境、土地开发状况、特殊限制等影响价值的因素作了详细的调查和记录。

2）其他无形资产

主要了解无形资产类型、组成内容、取得时间、账面价值构成、截止评估基准日无形资产的有效性等。

5、长期股权投资

比照厦门国贸汽车股份有限公司的清查方法，对其全部资产及负债进行了全面的清查核实。

6、财务损益类

1）对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及销售量的变化趋势和引起销售量变化的主要因素等；

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。

二、影响资产核实的事项及处理方法。

无。

三、资产清查结论

1、经过清查核实，资产核实结果与被评估单位账面记录基本一致。

2、截至评估基准日，纳入评估范围的房屋、建筑物全部未办理产权证。

3、列入评估范围内的持有的福建启润餐饮管理有限公司 5%股权，根据福建启润贸易有限公司提供评估基准日财务报表，至评估基准日，公司总资产为 11,268,302.14 元(包括货币资金和预付账款)，总负债为 38,836,490.74 元，净资产为-27,568,188.60 元。已严重资不抵债。

4、被评估单位办公场所系租赁取得。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三章　评估方法的说明

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1、市场法适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于与被评估单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法。

2、收益法适用性分析

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。采用收益法评估必须具备以下三个前提条件：

（1）企业未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（2）企业未来预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；

（3）企业预期获利年限可以预测。

本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行评估的基本条件，故本次评估适合采用收益法。

3、资产基础法适用性分析

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，评估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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四章 评估技术说明

第一节 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

本说明涉及厦门国贸汽车股份有限公司，评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、应收账款、预付帐款、其他应收款、存货、其它流动资产等。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	32,289,472.11
3-2	交易性金融资产	
3-3	应收票据	
3-4	应收账款	376,160.10
3-5	预付账款	1,542,362.98
3-6	应收利息	
3-7	应收股利	
3-8	其他应收款	8,421,364.78
3-9	存货	1,498,914.48
3-10	一年内到期的非流动资产	
3-11	其他流动资产	279,646,291.54
流动资产合计		**323,774,565.99**

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构所评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三阶段：评定估算阶段

1、将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类资产，遵照资产评估准则的相关规定，采用成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3、提交流动资产的评估技术说明。

(三)评估说明

根据厦门国贸汽车股份有限公司提供的2017年10月31日的资产负债表,企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，进行资产评估工作。

企业流动资产是由货币资金、应收账款、预付帐款、其他应收款、存货、其它流动资产等六项组成。

1、货币资金

货币资金为银行存款，账面金额为32,289,472.11元。

银行存款指企业存在当地银行的存款，公司共开设6个存款户，全部为人民币户存款。

评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项不涉及净资产，经调节后银行存款余额相符。本次评估，以核实后账面金额确定评估值。银行存款账面值为32,289,472.11元，评估值为32,289,472.11元。

2、应收帐款

应收账款账面余额为396,309.00元，评估基准日应收账款计提坏账准备20,148.90元，应收账款账面价值为376,160.10元，包括为应收车款和水电费，账龄主要在1年以内。评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

险损失，合并范围内的关联企业往来款项有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；近期发生的应收售车款：产生应收售车款的原因为汽车消费贷款发放时间与被评估单位确认销售收入时间不一致，有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，原则是：1 年以内(含 1 年)收回可能性 99.5%，1-2 年(含 2 年)收回可能性 90%，2-3 年(含 3 年)收回可能性 80%，3-4 年(含 4 年)收回可能性 50%，4-5 年(含 5 年)收回可能性 30%，5 年及以上的收回可能性 0。企业计提的坏账准备评估为零。

应收车款 389,640.00 元发生时间在 2017 年 9、10 月，有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；应收厦门泰亿贸易有限公司、厦门胜华元汽车销售有限公司 6,669.00 元水电费发生时间 2015 年 11 月,有可能收不回部分款项但难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计算坏账准备的方法,按 10%计算评估风险损失为 666.90 元。

应收账款的评估值为 395,642.10 元，评估增值 19,482.00 元。

3、预付账款

预付账款账面价值为 1,542,362.98 元，评估基准日预付帐款未计提坏账准备 ，主要为公司采购车辆预付的货款，账龄主要在 1 年以内。其中：预付 GMC 项目货款（金额 239,436.69 元）由于对方企业已不存在，无法收回，评估为 0；预付芜湖市勘察测绘设计研究有限责任公司设计费（金额 5,000.00 元）系服务已提供，发票未到，由于不能收回相应权益，评估为 0；其它款项由于没有证据表明不能收回相应权益，因此按照审核后的账面价值作为评估值。预付款项的评估值为 1,297,926.29 元，评估减值 245,136.69 元。

4、其他应收款

其他应收款账面余额为 18,912,994.18 元，评估基准日其他应收款计提坏账准备 10,491,629.40 元 ，其他应收款账面价值为 8,421,364.78 元。

评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对合并范围内的关联企业往来款项、合并范围外的其他各类保证金及押金等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对有可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，原则是：1 年以内(含 1 年)收回可能性 99.5%，1-2 年(含 2 年)收回可能性 90%，2-3 年(含 3 年)收回可能性 80%，3-4 年(含 4 年)收回可能性 50%，4-5 年(含 5 年)收回可能性 30%，5 年及以上的收回可能性 0。企业计提的坏账准备评估为零。

其中：应收北京民政公益事业开发服务有限公司、厦门凯门贸易有限公司、厦门大邦企业有限公司、宁德国贸中邦汽车销售服务有限公司款(金额合计 10,035,733.19 元）系 2011 年公司与上述单位合作进口商务房车（GMC）销售形成的；由于市场原因合作无法继续，整个项目结束，此项目形成的债权（金额合计 10,035,733.19 元）由于上述单位已不存在，预计无法收回，此项目形成的债务（在其它应付款列示）由于债权人系上述单位的关联方，也不需支付，另外寄售在其它应付款所列示的债权人处的 2 辆进口商务房车,也无法找到。由于上述原因,预计上述应收款的风险损失为 100%。

其他应收款评估值为 8,877,260.99 元，评估增值 455,896.20 元。

5、存货

本次评估的存货类资产为库存商品，为公司购入拟用于销售的各种型号的车辆。账面余额 2,274,486.12 元，评估基准日存货计提坏账准备 775,571.64 元 ，账面价值 1,498,914.48 元。

评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度比较健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录基本完整。在上述核查的基础上，以该公司提供的存货盘点表，对各类存货进行抽查盘点核查。在进行现场清查盘点的同时，关注存货的品质状况。

经核查评估基准日库存的库存商品中：二辆寄售于外地的 GMC 车辆实物已无法找到，合作企业也不存在，会计已按扣除保证金后的金额计提减值准备,评估为 0；其它车辆多为近期内购入，评估人员核对基准日购买价格，发现市场价格与账面价格基本一致，本次评估的库存商品经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。库存商品评估值为 889,914.48 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

6、其它流动资产

其它流动资产账面价值为 279,646,291.54 元,为应收子公司和关联方往来款。评估人员向有关部门了解其它流动资产形成原因，通过核查账簿、原始凭证，核实其它流动资产的真实性和未来的相应权益。

其中：应收子公司厦门国贸东本汽车销售服务有限公司、泉州国贸汽车有限公司、厦门国贸福润汽车服务有限公司、厦门国贸福润汽车服务有限公司、泉州国贸启润汽车销售服务有限公司、关联方福建华夏汽车城发展有限公司往来款，经与子公司和关联方核对，对方所确认的债务金额不一致，差异原因为母公司代发放的下属子公司管理层薪酬与下属子公司暂估计入当期费用的薪酬不一致所致（下属子公司管理层薪酬由母公司暂估统一支付，下属子公司在当期也暂估计入当期费用，年末再根据实际工资统一与下属子公司结算），考虑到下属子公司暂估数更为准确，本次评估以下属子公司暂估数作为评估值。

其它流动资产评估值为为 279,746,170.02 元。

二、非流动资产评估技术说明

（一）长期股权投资评估技术说明

1、评估范围

至评估基准日，厦门国贸汽车股份有限公司对外股权投资共 22 项，在评估基准日帐面价值 384,168,210.03 元，评估基准日长期股权投资未计提减值准备，帐面余额 384,168,210.03 元。具体情况如下表：

单位:元人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	账面价值
1	厦门国贸启润汽车销售服务有限公司	2010.9.15	90%	9,000,000.00
2	厦门中升丰田汽车销售服务有限公司	2009.4.30	50%	3,000,000.00
3	厦门国贸美车城发展有限公司	2012.12.10	100%	1,914,416.66
4	厦门国贸东本汽车销售服务有限公司	2005.11.24	100%	10,000,000.00
5	厦门滨北汽车城有限公司	2006.2	51%	4,080,000.00
6	泉州国贸汽车有限公司	2007.7.3	100%	10,000,000.00
7	泉州国贸启润汽车销售服务有限公司	2011.7.27	100%	24,160,500.00
8	厦门国贸宝润汽车服务有限公司	2012.8.20	80%	8,000,000.00
9	厦门大邦通商汽车贸易有限公司	2002/11/18	50%	5,768,491.80
10	厦门国贸福申汽车贸易有限公司	2011.9.16	100%	12,000,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11	芜湖国贸汽车销售服务有限公司	2012.3.1	100%	20,000,000.00
12	厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司	2012.12.10	100%	18,535,151.50
13	厦门国贸通润汽车服务有限公司	2013.1.17	70%	7,000,000.00
14	厦门国贸通达汽车服务有限公司	2013.1.17	70%	7,000,000.00
15	厦门国贸福润汽车服务有限公司	2013.1.17	70%	7,000,000.00
16	厦门西岸中邦汽车服务有限公司	2013.12.31	100%	22,485,442.26
17	福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司	2014.8.28	51%	5,100,000.00
18	福建华夏立达汽车服务有限公司	2015.5.25	100%	10,000,000.00
19	国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司	2015.10.12	75%	142,663,500.00
20	厦门国贸汽车进出口有限公司	2016.4.7	100%	10,000,000.00
21	福州凯迪汽车服务有限公司	2016.11.24	100%	36,460,707.81
22	厦门国贸交通运输有限公司	2017.2.23	100%	10,000,000.00
	合计			**384,168,210.03**
减：长期股权投资减值准备				
合计				**384,168,210.03**

（1）厦门国贸启润汽车销售服务有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门国贸启润汽车销售服务有限公司；

住所：厦门市思明区湖滨北路101号滨北汽车城之17；

注册资本：人民币1000万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：北京现代品牌汽车销售；汽车装潢；汽车零配件销售；二手车经纪、汽车信息咨询服务；兼业代理与主营业务直接相关的机动车辆保险、人身意外伤害保险；一类汽车维修；

统一社会信用代码：91350200556249194F。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸启润汽车销售服务有限公司于2010年9月27日成立，注册资本为1000万元，由厦门国贸汽车股份有限公司（出资比例90%）和赖才金（出资比例10%）共同投资设立。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门国贸启润汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	900.00	90.00%
赖才金	100.00	10.00%
合计	1000.00	100.00%

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

厦门国贸启润北现店（全称：厦门国贸启润汽车销售服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是北京现代授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业店。主要经营北京现代全系车型，包括：瑞纳、悦纳、悦动、朗动、名图、索九、IX25、IX35、途胜、昂西诺、胜达等。满足不同层次消费者的需求。

公司地址位于厦门市思明区湖滨北路101号滨北汽车城内，公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	50,218,018.21	92,079,057.32	97,557,788.26	63,571,907.04
非流动资产合计	1,372,339.17	1,243,224.82	938,263.38	845,440.59
资产总计	51,590,357.38	93,322,282.14	98,496,051.64	64,417,347.63
流动负债合计	42,113,992.09	85,195,130.25	88,360,420.64	52,946,706.36
非流动负债合计				
负债合计	42,113,992.09	85,195,130.25	88,360,420.64	52,946,706.36
股东全部权益合计	9,476,365.29	8,127,151.89	10,135,631.00	11,470,641.27

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	194,810,454.78	235,142,993.28	259,629,204.40	119,847,920.40
营业利润	3,299,337.81	-1,549,630.18	2,314,249.42	1,822,108.08
利润总额	3,372,591.16	-1,423,682.11	2,398,034.29	1,956,368.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	3,300,123.95	-1,349,213.40	2,008,479.11	1,457,078.17

（2）厦门中升丰田汽车销售服务有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门中升丰田汽车销售服务有限公司；

住所：厦门市湖滨北路东段外贸工业大厦；

注册资本：人民币 1200 万元整；

法定代表人：曾挺毅；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：一汽丰田、进口丰田品牌汽车销售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；机动车维修；保险经纪与代理业务（与主营业务直接相关的机动车辆保险、人身意外伤害保险），烟草制品零售；二手车零售，商务信息咨询，汽车租赁（不含营运），其他电子产品零售；其他日用品零售；

统一社会信用代码：91350200260090954 4。

② 公司简介及历史沿革

厦门中升丰田汽车销售服务有限公司（以下简称“公司”）于 1998 年 4 月 27 日成立，公司原名称为厦门捷丰汽车维修有限公司，原注册资本为人民币 450 万元。2002 年厦门国贸汽车股份有限公司受让原控股股东厦门国贸集团股份有限公司所持有公司 10%的股权以及原股东厦门齿轮厂所持有公司 40%的股权，李国强受让原控股股东厦门国贸集团股份有限公司所持有公司 50%的股权。2003 年，公司扩大营业范围、变更公司名称，并将注册资本增加到 600 万元。2007 年，公司原股东李国强将其持有的公司 50%的股权转让给中升（大连）集团有限公司。2009 年，公司以未分配利润转增资本的形式增资 600 万元，转增后注册资本增加到 1200 万元，转增后，厦门国贸汽车股份有限公司和中升（大连）集团有限公司各持股份 50%。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门中升丰田汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	600.00	50.00%
中升（大连）集团有限公司	600.00	50.00%
合计	**1200.00**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

厦门中升丰田汽车销售服务有限公司前身为 1987 年丰田授权的 TASS，由厦门国贸集团和中升集团共同投资组成。中升集团控股有限公司(中升集团)创建于 1994 年，是国内最知名的、领先的全国性汽车经销商集团之一，是中国汽车流通领域首家上市企业（股票代码：00881.HK）。现经营梅赛德斯—奔驰、雷克萨斯、奥迪、丰田、日产、本田等世界中高端著名汽车品牌 4S 店。经过二十年的发展，中升的品牌汽车经销店已达二百余家，遍布国内各主要城市。中升集团自成立第一家品牌汽车经销店之初就以“建百年老店”为目标，将发展世界著名品牌汽车 4S 经销店作为事业规划，并致力于将中升集团发展成为合作伙伴信赖、顾客满意、社会尊重的最具影响力的专业品牌汽车服务企业。

公司主要经营一汽丰田、进口丰田品牌汽车销售及服务。公司位于厦门岛内市政中心，占地面积 8000 平方米。包括展厅面积 2000 平米，维修车间 3500 平方米，停车场 2500 平方米。共有 50 多个维修工位、配备全套丰田维修专业检测设备和可视化透明维修车间管理系统，现有员工 110 名。公司始终秉承“专业对车、诚意待人、用户第一”的服务准则在闽南地区享有较高的声誉。

④ 近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	80,898,924.10	47,473,422.67	62,056,260.01	60,446,825.35
非流动资产合计	1,275,678.33	1,577,660.39	1,512,817.57	1,796,703.13
资产总计	82,174,602.43	49,051,083.06	63,569,077.58	62,243,528.49
流动负债合计	39,958,581.14	4,476,967.51	9,894,966.14	26,301,306.38
非流动负债合计				
负债合计	39,958,581.14	4,476,967.51	9,894,966.14	26,301,306.38
股东全部权益合计	42,216,021.29	44,574,115.55	53,674,111.44	35,942,222.11

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业收入	278,173,424.32	257,283,273.39	304,240,615.26	335,711,428.99
营业利润	5,520,398.39	3,127,127.00	12,067,045.63	2,900,937.71
利润总额	5,568,615.98	3,181,990.60	12,176,033.57	3,059,294.55
净利润	4,165,357.73	-50,521.51	9,099,995.89	2,268,110.67

（3）厦门国贸美车城发展有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门国贸美车城发展有限公司；

住所：厦门市湖里区枋湖路697号；

注册资本：人民币1000万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：批发、零售汽车零配件、机械电子设备、五金交电、百货、建筑材料；经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；汽车信息咨询服务；汽车租赁（不含营运）；

统一社会信用代码：91350200776013159X。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸美车城发展有限公司于2005年8月12日成立，系由厦门国贸汽车股份有限公司和黄亮、陶铁军、余建祥共同投资设立。注册资本为人民币200万元，其中：厦门国贸汽车股份有限公司投资160万元，占80%股份；黄亮投资5万元，占2.5%股份；陶铁军投资5万元，占2.5%股份；余建祥投资30万元，占15%股份。

2007年，公司原股东黄亮、陶铁军、余建祥将其持有的公司股权全部转让给厦门国贸集团股份有限公司。转让后，厦门国贸汽车股份有限公司出资160万元，占80%股份；厦门国贸集团股份有限公司出资40万元，占40%股份。

2012年，厦门国贸集团股份有限公司将所持有的占美车城20%股份转让给厦门国贸汽车股份有限公司。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门国贸美车城发展有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	200.00	100.00%
合计	**200.00**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

厦门国贸美车城发展有限公司是厦门国贸汽车股份有限公司的全资子公司，成立于2005年8月。该公司是厦门国贸汽车与全球最大的汽车用品服务机构——澳德巴克斯（AUTOBACS）合作的项目，也是澳德巴克斯在福建地区的首家合作机构。在经营模式上沿用日本的卖场和车间为一体的一站式服务，经营的范围包括轮胎、轮毂、机油、电瓶、汽车音响、车内饰品、汽车运动改装、汽车美容等，以商品和车间为一体典型的一站式服务模式，以齐全的汽车用品、丰富的车间服务项目为店铺的基本。卖场里设有轮胎、机油、电瓶、音响和精品区域，能满足不同消费者的需求。

2009年国贸汽车决定进行重大战略调整，美车城由原来只有单一的零售业务，变成现在的三个渠道业务——零售、4S店精品装潢业务和统一采购产品。凭借汽车公司统一采购的契机，合理利用集团统一采购的优势，统一整合集团内部汽车4S店所有汽车用品经营、采购、技术与服务等相关模块，逐步完善汽车相关配套服务。

④ 近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	14,526,380.29	22,093,738.23	22,275,795.53	17,705,402.65
非流动资产合计	96,090.96	91,435.63	78,960.84	71,339.75
资产总计	14,622,471.25	22,185,173.86	22,354,756.37	17,776,742.40
流动负债合计	9,658,890.16	14,949,139.07	15,707,647.70	14,513,361.31
非流动负债合计				
负债合计	9,658,890.16	14,949,139.07	15,707,647.70	14,513,361.31
股东全部权益合计	4,963,581.09	7,236,034.79	6,647,108.67	3,263,381.09

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	49,287,867.43	53,423,188.41	64,063,241.57	44,135,128.10
营业利润	7,046,948.61	6,588,955.60	5,113,403.14	97,226.78
利润总额	7,039,643.51	6,588,955.60	5,184,620.04	122,426.34
净利润	5,257,931.07	4,939,676.68	3,856,782.89	87,377.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）厦门国贸东本汽车销售服务有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门国贸东本汽车销售服务有限公司；

住所：厦门市湖里区枋湖路697号；

注册资本：人民币1000万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售；二手车零售；保险经纪与代理服务，机动车维修，预包装食品零售，烟草制品零售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；汽车租赁（不含营运）；商务信息咨询；其他日用品零售；

统一社会信用代码：91350200776037302T。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸东本汽车销售服务有限公司于2005年11月24日成立,原注册资本金为600万元，由厦门国贸汽车股份有限公司和兰颖刚共同投资设立。2006年4月，股东兰颖刚将其所持有的公司股份全部转让给厦门国贸汽车股份有限公司，同时，厦门国贸汽车股份有限公司向公司增加投入注册资本金人民币400万元。经股权变更及增加注册资本金后，公司注册资本金为1000万元，厦门国贸汽车股份有限公司持有公司100%股权。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门国贸东本汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

厦门国贸东本汽车销售服务有限公司位于厦门市湖里区枋湖路，与湖里区政府、法院为邻，是厦门湖里区行政中心。公司占地面积7000平方米，建筑面积4000平方米。是经东风本田授权的集汽车展示销售、维修、零部件供应、信息反馈为一体的4S经销店。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④ 近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	85,681,673.16	107,316,129.17	86,548,684.05	31,300,330.13
非流动资产合计	3,124,770.67	2,971,255.34	6,076,014.05	6,449,960.54
资产总计	88,806,443.83	110,287,384.51	92,624,698.10	37,750,290.67
流动负债合计	70,564,740.45	91,570,929.19	70,851,102.59	15,378,220.27
非流动负债合计				
负债合计	70,564,740.45	91,570,929.19	70,851,102.59	15,378,220.27
股东全部权益合计	18,241,703.38	18,716,455.32	21,773,595.51	22,372,070.40

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	305,243,824.86	383,023,506.88	424,101,588.95	331,978,673.70
营业利润	7,309,647.80	6,910,883.52	9,731,353.41	9,647,699.98
利润总额	7,414,285.74	7,427,453.88	10,697,719.96	10,347,948.45
净利润	5,443,181.68	5,373,615.45	7,893,394.09	7,702,529.57

（5）厦门滨北汽车城有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门滨北汽车城有限公司；

住所：厦门市思明区湖滨北路 101 号西郭库区 16-18 仓库；

注册资本：人民币 800 万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：1）汽车销售（不含乘用车），二手车经纪与经销； 2）房屋租赁；3）仓储服务（不含危险化学品及监控化学品）；4）物业管理；5)汽车展示；

统一社会信用代码：91350200784160685A。

② 公司简介及历史沿革

厦门滨北汽车城有限公司原名为厦门国贸二手车经纪服务有限公司，系厦门国贸汽车股份有限公司于 2006 年 3 月 2 日出资设立的法人独资的一人有限责任公司，经多

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次增资及股权变更，公司注册资本为800万元，其中:厦门国贸汽车股份有限公司持有公司51%股权，厦门信达股份有限公司持有公司49%股权。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门滨北汽车城有限公司股东构成情况如下:

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	408.00	51.00%
厦门信达股份有限公司	392.00	49.00%
合计	**800.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

本公司经营业务内容为：房屋租赁、物业管理。2007年分别从“厦门经济特区对外贸易集团公司”、“福建经贸集团有限公司”租赁场地，经路面改造、内部装修后出租给各商家。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	12,368,022.81	12,405,975.73	14,555,947.66	14,583,634.74
非流动资产合计	228,675.32	176,212.17	299,661.96	180,713.27
资产总计	12,596,698.13	12,582,187.90	14,855,609.62	14,764,348.01
流动负债合计	3,458,895.79	2,303,142.05	2,597,290.51	2,149,863.13
非流动负债合计				
负债合计	3,458,895.79	2,303,142.05	2,597,290.51	2,149,863.13
股东全部权益合计	9,137,802.34	10,279,045.85	12,258,319.11	12,614,484.88

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	5,034,461.48	5,477,500.01	8,068,136.81	7,780,117.17
营业利润	-108,709.62	1,531,363.39	3,648,833.78	2,962,068.64
利润总额	-108,709.62	1,531,363.39	3,648,833.78	3,409,981.95
净利润	-488,222.14	1,141,243.51	2,518,170.28	2,622,519.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）泉州国贸汽车有限公司

① 基本情况

公司名称：泉州国贸汽车有限公司；

住所：福建省泉州市经济技术开发区清濛园区西片区 F-12A-2、F-13B-1 号地块；

注册资本：人民币 1000 万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：销售汽车；乘用车维修（一类汽车维修）；汽车信息咨询服务，汽车装潢、美容，汽车租赁，二手车经纪，机械电子设备、百货销售。（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）；

统一社会信用代码：913505026650581436。

② 公司简介及历史沿革

泉州国贸汽车有限公司原名泉州国茂汽车销售服务有限公司，系由厦门国贸汽车股份有限公司独资设立,成立日期 2007 年 7 月 19 日,并于 2008 年正式开始营业,2011 年更为现名。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，泉州国贸汽车有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

泉州国贸汽车有限公司，是由厦门国贸汽车股份有限公司成立的全资子公司。泉州国贸汽车有限公司（原为泉州国茂汽车销售服务有限公司，2011 年更名），位于泉州清濛经济技术开发区迎宾大道（前店路口正对面），投资 1000 万元，总占地面积 5000 平方米，其中销售展厅约为 700 平方米，售后维修面积为 1600 平方米。作为国营企业，泉州国贸是美国克莱斯勒汽车销售有限公司在泉州地区指定的授权经销商。

公司主营克莱斯勒、Jeep 品牌，是融整车销售、售后服务、零部件供应和信息反馈于一体的专营汽车 4S 店。目前公司销售：进口克莱斯勒 300C、jeep 大切诺基、jeep

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

牧马人、jeep 指南者及 jeep 自由客等原装进口车。同时拥有一支专业的售后维修队伍随时对所有克莱斯勒系列、JEEP 系列、道奇系列车辆提供维修保养、零部件索赔、24 小时施救服务及车辆定损理赔等全方位服务。

④ 公司近年财务状况

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	42,974,618.69	15,587,098.23	28,781,017.62	33,361,316.67
非流动资产合计	5,532,441.94	4,280,858.27	4,307,075.50	3,733,798.82
资产总计	48,507,060.63	19,867,956.50	33,088,093.12	37,095,115.49
流动负债合计	38,277,983.23	14,329,398.13	26,344,667.22	31,057,623.06
非流动负债合计				
负债合计	38,277,983.23	14,329,398.13	26,344,667.22	31,057,623.06
股东全部权益合计	10,229,077.40	5,538,558.37	6,743,425.90	6,037,492.43

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	102,897,412.87	98,774,661.92	97,142,591.93	79,055,989.26
营业利润	2,576,066.82	-4,755,307.15	1,106,431.80	-775,248.76
利润总额	2,603,527.91	-4,678,834.19	1,170,286.37	-671,868.27
净利润	1,939,582.13	-4,690,519.03	1,204,867.53	-705,933.47

（7）泉州国贸启润汽车销售服务有限公司

① 基本情况

公司名称：泉州国贸启润汽车销售服务有限公司；

住所：福建省泉州市经济技术开发区清濛园区西片区 F-12A-2、F-13B-1 号地块；

注册资本：人民币 1000 万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车销售，乘用车维修，机动车辆保险兼业代理，仓储服务（不含危险化学品），汽车信息咨询服务，汽车装潢、美容，汽车租赁，二手车经纪，机械电子设备、百货销售。（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）；

统一社会信用代码：91350502796074880 3。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

② 公司简介及历史沿革

泉州国贸启润汽车销售服务有限公司（以下简称“公司”）原名泉州经济技术开发区华元汽车服务有限公司,由福建省泉州华元汽车销售服务有限公司出资 20 万元于 2006 年 12 月 6 日注册设立。2007 年 6 月，公司原股东福建省泉州华元汽车销售服务有限公司增资 350 万元，并将其持有的公司 90%股权转让给王德胜。2007 年 7 月，公司原股东福建省泉州华元汽车销售服务有限公司和王德胜将其持有的公司所有股权转让给厦门国贸汽车股份有限公司，变更后厦门国贸汽车股份有限公司持有公司 100%的股权，出资额为 370 万元。2011 年 7 月，公司股东厦门国贸汽车股份有限公司追加投资 630 万元，注册资本变更为 1000 万元。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，泉州国贸启润汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

泉州国贸启润汽车销售服务有限公司位于泉州清濛经济技术开发区迎宾大道上（前店路口正对面），是厦门国贸汽车股份有限公司的全资子公司，隶属于上市公司厦门国贸集团，是北京现代汽车在泉州地区指定的授权经销商。

公司主要经营北京现代汽车品牌，是一家集整车销售、售后维修、零部件供应、信息反馈于一体的汽车 4S 店。公司目前销售包括了 B 级车第九代索纳塔、名图；A 级车朗动、悦动、领动；A0 级车瑞纳/瑞奕、悦纳和 SUV 车型全新胜达、ix35、ix25、途胜、全新途胜，形成了涵盖 A0、A、B 和 SUV 等多个细分市场的完善产品矩阵，满足不同层次消费者的需求。公司还经营乘用车维修，仓储服务，汽车信息咨询服务，汽车装潢、美容，汽车租赁，二手车经纪，机械电子设备、百货销售。涵盖北京现代汽车品牌全方面、多方位的范围。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	474,401.50	12,570,982.58	38,167,259.77	32,751,082.77
非流动资产合计	14,795,483.95	27,258,009.54	26,721,093.14	25,458,006.62
资产总计	15,269,885.45	39,828,992.12	64,888,352.91	58,209,089.39
流动负债合计	9,805,000.00	36,257,747.88	63,873,518.42	56,963,464.69
非流动负债合计				
负债合计	9,805,000.00	36,257,747.88	63,873,518.42	56,963,464.69
股东全部权益合计	5,464,885.45	3,571,244.24	1,014,834.49	1,245,624.70

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入		16,020,178.17	151,734,471.94	105,621,030.62
营业利润	-990,227.61	-1,893,641.22	-2,666,437.72	147,597.86
利润总额	-935,075.61	-1,893,641.21	-2,556,409.75	230,790.21
净利润	-935,075.61	-1,893,641.21	-2,556,409.75	230,790.21

（8）厦门国贸宝润汽车服务有限公司

①　企业基本情况

公司名称：厦门国贸宝润汽车服务有限公司；

住所：厦门市海沧区中沧东路 8 号；

注册资本：人民币壹仟万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售；二手车零售；机动车维修；汽车零配件零售；商务信息咨询；企业管理咨询；

统一社会信用代码：91350205051170042J。

②　公司简介及历史沿革

厦门国贸宝润汽车服务有限公司成立于 2012 年 9 月 10 日，系由厦门国贸汽车股份有限公司和厦门海沧城建集团有限公司共同出资设立。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门国贸宝润汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门国贸汽车股份有限公司	800.00	80.00%
厦门海沧城建集团有限公司	200.00	20.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③ 企业经营管理状况

厦门国贸宝润服务有限公司位于厦门市海沧区中沧东路8号，是厦门国贸汽车股份有限公司的子公司，隶属于上市公司厦门国贸集团，是北京现代汽车在厦门地区指定的授权经销商。公司主要经营北京现代汽车品牌，是一家集整车销售、售后维修、零部件供应、信息反馈于一体的汽车4S店。公司目前销售包括了B级车第九代索纳塔、名图；A级车朗动、悦动、领动；A0级车瑞纳/瑞奕、悦纳和SUV车型全新胜达、ix35、ix25、途胜、全新途胜，形成了涵盖A0、A、B和SUV等多个细分市场的完善产品矩阵，满足不同层次消费者的需求。公司还经营机动维修，汽车零配件零售，汽车装潢、美容，二手车经纪，商务信息咨询，企业管理咨询。涵盖北京现代汽车品牌全方面、多方位的范围。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

资　　产	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	48,080,832.56	66,466,830.99	67,022,021.77	52,181,029.93
非流动资产合计	12,517,818.93	11,782,682.16	10,636,737.35	9,958,785.94
资产总计	60,598,651.49	78,249,513.15	77,658,759.12	62,139,815.87
流动负债合计	57,105,580.45	76,106,120.97	78,062,482.78	63,124,797.46
非流动负债合计				
负债合计	57,105,580.45	76,106,120.97	78,062,482.78	63,124,797.46
股东全部权益合计	3,493,071.04	2,143,392.18	-403,723.66	-984,981.59

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年10月
营业收入	139,787,356.15	191,400,534.12	214,035,531.41	116,274,047.75
营业利润	-3,226,514.28	-1,879,722.01	-2,824,242.59	-751,135.07
利润总额	-3,201,905.09	-1,349,678.86	-2,547,115.84	-581,257.93
净利润	-3,201,905.09	-1,349,678.86	-2,547,115.84	-581,257.93

（9）厦门大邦通商汽车贸易有限公司

① 企业基本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称：厦门大邦通商汽车贸易有限公司；

住所：厦门市湖里区长浩路 2 号；

注册资本：人民币 1000 万元；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车零售；兼业代理与主营业务直接相关的机动车辆保险；汽车零配件零售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；汽车租赁（不含营运）；汽车及零配件售后服务；

统一社会信用代码：91350200705444322L。

② 公司简介及历史沿革

厦门大邦通商汽车贸易有限公司于 2000 年07月06日在厦门办理工商注册登记，营业执照注册号350200200026498。注册资本为人民币1000万元。经过历次股权变更后，截至评估基准日2017年10月31日，厦门大邦通商汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	500.00	50.00%
厦门大邦太合投资管理有限公司	300.00	30.00%
厦门大邦企业有限公司	20.00	2.00%
厦门大邦投资有限公司	180.00	18.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③ 公司简介及生产经营情况

厦门大邦通商长浩路店（全称：厦门大邦通商汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是一汽奥迪授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营奥迪全系车型，包括：A4、A3、A1、A6、Q3、Q5、Q7、A8、A7、R8等。

公司地址位于厦门市湖里区长浩路2号，公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	187,488,281.51	110,513,631.79	94,273,012.84	96,940,913.48
非流动资产合计	35,726,258.33	26,472,161.15	17,963,606.35	10,874,498.58
资产总计	223,214,539.84	136,985,792.94	112,236,619.19	107,815,412.06
流动负债合计	94,146,937.77	34,068,877.76	21,376,921.04	44,234,639.41
非流动负债合计				
负债合计	94,146,937.77	34,068,877.76	21,376,921.04	44,234,639.41
股东全部权益合计	129,067,602.07	102,916,915.18	90,859,698.15	63,580,772.65

单位：人民币元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
营业收入	526,237,522.86	367,856,488.81	335,221,671.09	230,812,628.57
营业利润	16,139,856.21	4,007,050.33	16,612,702.59	16,422,832.00
利润总额	17,427,909.90	5,647,568.72	17,342,497.77	10,985,038.62
净利润	13,040,733.79	4,175,740.11	12,942,782.97	7,721,074.50

（10）厦门国贸福申汽车贸易有限公司

①　企业基本情况

公司名称：厦门国贸福申汽车贸易有限公司；

住所：厦门市海沧区海沧街道南海三路 1191 号；

注册资本：人民币壹仟贰佰万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售；二手车零售，品牌汽车（九座及以下乘用车）批发；机动车维修；汽车租赁（不含营运）会议及展览服务，其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）；

统一社会信用代码：91350200581266076Y。

②　公司简介及历史沿革

厦门国贸福申汽车贸易有限公司成立于 2011 年 9 月 26 日，系由厦门国贸汽车股份有限公司出资设立。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门国贸福申汽车贸易有限公司股东构成情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1,200.00	100.00%
合计	**1,200.00**	**100.00%**

③ 生产经营情况

厦门国贸福申汽车贸易有限公司位于厦门市海沧区南海三路1191号(海沧人才市场斜对面)，是厦门国贸汽车股份有限公司的全资子公司，隶属于上市公司厦门国贸集团，是上汽大众汽车在厦门地区的授权经销商。公司主要经营上汽大众汽车品牌，是一家集整车销售、售后维修、零部件供应、信息反馈于一体的汽车4S店。公司目前销售包括了C级车辉昂；B级车帕萨特；A级车朗逸、朗行、凌渡、桑塔纳、浩纳；A0级车POLO；MPV车型途安L和SUV车型途观丝路版、途观L、途昂，形成了涵盖C、B、A、A0、MPV和SUV等多个细分市场的完善产品矩阵，满足不同层次消费者的需求。公司还经营乘用车维修，仓储服务，汽车信息咨询服务，二手车经纪，机械电子设备、百货销售。涵盖上汽大众汽车品牌全方面、多方位的范围。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	46,646,142.94	73,482,448.55	48,913,766.85	68,003,384.73
非流动资产合计	3,807,313.88	3,395,531.97	2,985,985.84	3,190,882.04
资产总计	50,453,456.82	76,877,980.52	51,899,752.69	71,194,266.77
流动负债合计	40,993,133.59	69,777,969.32	48,845,442.95	65,701,243.78
非流动负债合计				
负债合计	40,993,133.59	69,777,969.32	48,845,442.95	65,701,243.78
股东全部权益合计	9,460,323.33	7,100,011.20	3,054,309.74	5,493,022.99

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年10月
营业收入	211,427,457.91	228,479,111.06	225,003,053.35	208,542,972.74
营业利润	-526,093.38	-2,872,814.88	-4,453,727.53	2,303,933.90
利润总额	-366,478.91	-2,360,312.03	-4,045,701.46	2,438,713.25
净利润	-366,478.91	-2,360,312.03	-4,045,701.46	2,438,713.25

（11）芜湖国贸汽车销售服务有限公司

① 企业基本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称：芜湖国贸汽车销售服务有限公司；

住所：安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号；

注册资本：人民币2000万元；

法定代表人：黄俊峰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车销售；二类机动车维修；汽车租赁；二手车买卖；汽车美容；工业润滑油、汽车零配件、汽车装潢用品、服装、日用百货、家用电器销售；代办汽车年审、过户、保险申请手续；汽车信息咨询服务。（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）；

统一社会信用代码：91340207591436438Q(1-1)。

② 公司简介及历史沿革

公司系由厦门国贸汽车股份有限公司于2012年03月02日投资设立的有限责任公司。公司成立时注册资本为人民币2000万元，其中厦门国贸汽车股份有限公司投资2000万元，持有被评估单位100%股权。上述出资已经安徽新中天会计师事务所审验并出具了编号为新中天验字【2012】第0115号验资报告。

截止评估基准日2017年10月31日，芜湖国贸汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2,000.00	100.00%
合计	**2,000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

芜湖国贸奔驰店（全称：芜湖国贸汽车销售服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是福建奔驰商务车集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营奔驰商务V级、威霆车系的销售、维修。

公司地址位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号,公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项目	2017年10月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产合计	24,219,764.61	25,040,159.39	20,407,364.59	20,392,275.00	19,968,833.83
非流动资产合计	2,852,951.33	3,302,775.09	1,595,217.51	1,803,073.11	685,485.20
资产总计	27,072,715.94	28,342,934.48	22,002,582.10	22,195,348.11	20,654,319.03
流动负债合计	11,248,861.05	12,426,959.06	4,225,022.82	3,483,402.71	1,372,812.22
非流动负债合计					
负债合计	11,248,861.05	12,426,959.06	4,225,022.82	3,483,402.71	1,372,812.22
股东权益合计	15,823,854.89	15,915,975.42	17,777,559.28	18,711,945.40	19,281,506.81

单位：人民币元

项目	2017年1-10月	2016年	2015年	2014年	2013年
营业收入	34,553,949.37	4,178,280.65			
营业利润	-92,120.53	-1,861,583.86	-934,386.12	-569,561.41	-376,144.69
利润总额	-92,120.53	-1,861,583.86	-934,386.12	-569,561.41	-376,144.69
净利润	-92,120.53	-1,861,583.86	-934,386.12	-569,561.41	-376,144.69

（12）厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司

① 企业基本情况

公司名称：厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司；

住所：厦门市海沧区马青路1213号；

注册资本：人民币2000万元；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售；二手车零售；汽车零配件零售；保险经纪与代理服务；品牌汽车（九座及以下乘用车）批发；二手车鉴定评估服务；机动车维修；汽车零配件批发；汽车租赁（不含营运）；其他日用品零售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；首饰、工艺品及收藏品批发(不含文物)；其他家庭用品批发；社会经济咨询（不含金融业务咨询）；商务信息咨询；（与主营业务直接相关的机动车辆保险、人身意外伤害保险）；

统一社会信用代码：91350200664720772N。

② 公司简介及历史沿革

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司系由厦门国贸集团股份有限公司于2007 年 9 月 6 日投资设立。本公司原名称为厦门英菲尼迪汽车销售有限公司，2008年10月变更为现名称。2012 年厦门国贸集团股份有限公司将其持有的100%股权转让给厦门国贸汽车股份有限公司。股权转让后，厦门国贸汽车股份有限公司持有本公司100%的股权。

截至评估基准日2017年10月31日，厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2000.00	100.00%
合计	**2000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

厦门启润英菲尼迪（全称：厦门启润英菲尼迪汽车服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是东风英菲尼迪授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应于一体的专业4S旗舰中心。主要经营英菲尼迪全系车型，包括：Q50L、QX50、QX60、QX30、Q70L、QX70、QX80、ESQ等。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	43,149,920.77	36,716,576.76	21,741,873.71	20,141,832.30
非流动资产合计	16,008,289.12	14,622,404.17	14,122,022.52	12,120,098.75
资产总计	59,158,209.89	51,338,980.93	35,863,896.23	32,261,931.05
流动负债合计	39,284,734.51	27,744,983.86	9,317,063.19	6,323,848.81
非流动负债合计				
负债合计	39,284,734.51	27,744,983.86	9,317,063.19	6,323,848.81
股东全部权益合计	19,873,475.38	23,593,997.07	26,546,833.04	25,938,082.24

单位：人民币元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
营业收入	141,618,608.26	161,725,073.44	113,730,812.32	97,315,281.73
营业利润	-138,937.24	4,663,066.28	3,681,864.65	6,732,291.19
利润总额	-99,425.68	4,944,675.40	4,056,230.89	7,050,097.20
净利润	-135,044.32	3,720,521.69	2,952,835.97	5,283,398.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（13）厦门国贸通润汽车服务有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门国贸通润汽车服务有限公司；

住所：厦门市同安区同集南路3117号；

注册资本：人民币1000万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售；二手车零售；汽车零配件零售；保险经纪与代理服务（保险兼业代理险种：与主营业务直接相关的机动车辆保险、人身意外伤害保险），机动车维修，汽车租赁（不含营运），商务信息咨询，汽车维护与保养（不含维修与洗车）；

统一社会信用代码：91350200058376254Q。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸通润汽车服务有限公司于2013年1月30日成立,注册资本为1000万元,成立时王蕴华持有公司70%股权,厦门国贸汽车股份有限公司持有公司30%股权。2013年 5月,厦门国贸汽车股份有限公司受让原控股股东王蕴华所持有本公司40%的股份,公司股权结构变更为厦门国贸汽车股份有限公司持有70%股权，王蕴华持有30%股权。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门国贸通润汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	700.00	70.00%
王蕴华	300.00	30.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营管理状况

厦门国贸别克同集路店（全称：厦门国贸通润汽车服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是上海通用别克授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营别克全系车型，包括：凯越、英朗XT、英朗GT、昂科拉、君威、君越、GL8及进口SUV昂科雷等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司地址位于厦门市同集南路 3117 号（禹洲大学城旁），公司均按标准的汽车 4S 店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	25,687,278.64	34,691,333.13	26,962,769.21	54,275,864.61
非流动资产合计	15,655,526.89	14,620,291.27	13,828,712.73	13,383,756.70
资产总计	41,342,805.53	49,311,624.40	40,791,481.94	67,659,621.31
流动负债合计	40,942,269.05	53,673,764.75	47,567,760.80	74,276,240.30
非流动负债合计				
负债合计	40,942,269.05	53,673,764.75	47,567,760.80	74,276,240.30
股东全部权益合计	400,536.48	-4,362,140.35	-6,776,278.86	-6,616,618.99

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	119,226,503.30	174,508,544.63	206,970,061.31	244,508,513.17
营业利润	-7,097,800.87	-4,842,890.36	-2,608,142.86	-120,425.93
利润总额	-7,097,978.63	-7,097,978.63	-2,414,138.51	159,659.87
净利润	-7,097,800.87	-7,097,978.63	-2,414,138.51	159,659.87

（14）厦门国贸通达汽车服务有限公司

① 基本情况

公司名称：厦门国贸通达汽车服务有限公司；

住所：厦门市思明区体育路 36 号(2#仓库)一楼之 4；

注册资本：人民币 1000 万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车零配件销售；汽车装饰、美容（不含洗车），汽车信息咨询；汽车租赁（不含营运），进口、国产别克品牌汽车销售；乘用车维修（有效期至 2019 年 04 月 02 日）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

统一社会信用代码：91350200058393927G。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸通达汽车服务有限公司于2013年3月18日成立,注册资本为1000万元,成立时王蕴华持有公司70%股权,厦门国贸汽车股份有限公司持有公司30%股权。2013年 5月,厦门国贸汽车股份有限公司受让原控股股东王蕴华所持有本公司40%的股份,公司股权结构变更为厦门国贸汽车股份有限公司持有70%股权，王蕴华持有30%股权。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门国贸通达汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	700.00	70.00%
王蕴华	300.00	30.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营情况

厦门国贸通达店（全称：厦门国贸通达汽车服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是上海通用别克及上汽荣威授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营别克全系车型，包括：凯越、英朗XT、英朗GT、昂科拉、君威、君越、GL8及进口SUV昂科雷等；荣威全系车型，包括：荣威360、荣威I6、荣威RX5、荣威RX3等。

公司地址位于厦门市思明区体育路36号（厦门市七星汽车城内），公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、车身大梁矫正台、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	29,865,793.51	41,164,129.32	46,371,346.21	52,121,887.30
非流动资产合计	3,578,113.68	3,454,659.63	3,668,774.47	4,715,110.10
资产总计	33,443,907.19	44,618,788.95	50,040,120.68	56,836,997.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债合计	27,627,633.93	40,755,832.35	47,168,291.34	53,387,592.93
非流动负债合计				
负债合计	27,627,633.93	40,755,832.35	47,168,291.34	53,387,592.93
股东全部权益合计	5,816,273.26	3,862,956.60	2,871,829.34	3,449,404.47

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	146,226,105.94	214,381,884.90	232,738,589.29	184,655,563.91
营业利润	-3,150,887.53	-2,077,236.10	-1,400,283.85	284,501.79
利润总额	-3,144,584.44	-1,953,316.66	-991,127.26	577,575.13
净利润	-3,144,584.44	-1,953,316.66	-991,127.26	577,575.13

（15）厦门国贸福润汽车服务有限公司

① 基本情况

1、公司名称：厦门国贸福润汽车服务有限公司；

2、住所：厦门市同安区同集南路 3115 号；

3、注册资本：人民币 1000 万元整；

4、法定代表人：黄俊锋；

5、公司类型：有限责任公司；

6、经营范围：品牌汽车（九座及以下乘用车）零售，机动车维修；二手车零售；汽车零配件零售，汽车维护与保养（不含维修与洗车）；保险经纪与代理服务（与主营业务直接相关的机动车辆保险、人身意外伤害保险）；

7、统一社会信用代码：91350200058376289B。

② 公司简介及历史沿革

厦门国贸福润汽车服务有限公司于 2013 年 1 月 30 日成立,注册资本为 1000 万元,成立时王蕴华持有公司 70%股权，厦门国贸汽车股份有限公司持有公司 30%股权。2013 年 5 月,厦门国贸汽车股份有限公司受让原控股股东王蕴华所持有本公司 40%的股份,公司股权结构变更为厦门国贸汽车股份有限公司持有 70%股权，王蕴华持有 30%股权。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门国贸福润汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	700.00	70.00%
王蕴华	300.00	30.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	1000.00	100.00%

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营管理状况

厦门国贸福润汽车服务有限公司，隶属于上市公司厦门国贸集团股份有限公司全资子公司厦门国贸汽车股份有限公司旗下,是经厂家正式授权的上汽大众品牌经销商。

公司拥有经上海上汽大众汽车销售有限公司授权的销售上海上汽大众汽车有限公司生产的 VW 品牌汽车产品许可。公司新车销售的渠道主要有自店销售和二级网点销售，其中以电话营销以及老客户转介绍的方式为自店销售的主要渠道。每年通过参加厦门市各类车展，特别是参加海西车展以及厦门房车展等大型车辆展会，不断提高公司知名度和销售订单达成率。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 10 月
流动资产合计	28,538,730.77	59,231,319.47	40,488,327.27	45,882,542.56
非流动资产合计	9,616,895.17	8,899,124.09	8,491,333.74	8,198,460.10
资产总计	38,155,625.94	68,130,443.56	48,979,661.01	54,081,002.66
流动负债合计	36,383,531.89	69,444,138.05	55,696,699.84	62,644,737.95
非流动负债合计				
负债合计	36,383,531.89	69,444,138.05	55,696,699.84	62,644,737.95
股东全部权益合计	1,772,094.05	-1,313,694.49	-6,717,038.83	-8,563,735.29

单位：人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
营业收入	131,528,262.70	140,340,908.27	181,197,192.81	145,868,076.52
营业利润	-5,786,951.32	-3,172,457.43	-5,411,102.99	-2,029,556.54
利润总额	-5,786,918.75	-3,085,788.54	-5,403,344.34	-1,846,696.46
净利润	-5,786,918.75	-3,085,788.54	-5,403,344.34	-1,846,696.46

（16）厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司

① 企业基本情况

公司名称：厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司；

住所：厦门市海沧区海沧街道南海三路 1189 号；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注册资本：人民币贰仟万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：销售汽车零配件；销售广汽本田品牌汽车；进口本田汽车；

统一社会信用代码：91350200699929461W。

② 公司简介及历史沿革

厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司成立于2010年4月19日，系由厦门国贸汽车股份有限公司出资设立。

截止评估基准日2017年10月31日，厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2000.00	100.00%
合计	**2000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

厦门西岸中邦销售服务有限公司位于厦门市海沧区南海三路1189号,是厦门国贸汽车股份有限公司的全资子公司，隶属于上市公司厦门国贸集团，是广汽本田汽车在厦门地区指定的授权经销商。公司主要经营广汽本田汽车品牌，是一家集整车销售、售后维修、零部件供应、信息反馈于一体的汽车4S店。公司目前销售包括了B级车十点雅阁、飞度、冠道、凌派、锋范、缤智、奥德赛，形成了涵盖A0、A、B和SUV等多个细分市场的完善产品矩阵，满足不同层次消费者的需求。公司还经营机动车维修、汽车零配件零售；汽车零配件批发；工艺美术品及收藏品零售（不含文物、象牙及其制品）；其他日用品零售；社会经济咨询（不含金融业务咨询）；商务信息咨询。涵盖广汽本田汽车品牌全方面、多方位的范围。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	31,077,109.83	28,738,047.66	14,528,825.69	11,033,219.54
非流动资产合计	2,903,136.85	2,422,881.01	2,118,025.77	2,188,698.36
资产总计	33,980,246.68	31,160,928.67	16,646,851.46	13,221,917.90
流动负债合计	23,380,313.70	22,903,550.27	9,903,848.91	3,551,457.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计				
负债合计	23,380,313.70	22,903,550.27	9,903,848.91	3,551,457.91
股东全部权益合计	10,599,932.98	8,257,378.40	7,607,002.55	9,670,459.99

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年10月
营业收入	112,595,401.08	137,594,866.79	161,057,845.32	127,729,035.09
营业利润	-5,849,629.34	-2,813,202.26	-889,047.01	1,798,556.01
利润总额	-5,764,816.94	-2,342,554.58	-650,375.85	2,063,457.44
净利润	-5,764,816.94	-2,342,554.58	-650,375.85	2,063,457.44

（17）福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司

① 基本情况

公司名称：福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司；

住所：厦门市同安区同集南路3123号；

注册资本：人民币1000万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：二手车零售；其他车辆零售；汽车零配件零售；其他未列明专业技术服务业（不含需经许可审批的事项）；洗车场；机动车维修；承装、承修、承试电力设施；机动车燃料零售（不含成品油、车用燃气和其他危险化学品）；汽车租赁（不含营运）；其他电子产品零售；通信设备零售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；其他互联网服务（不含需经许可审批的项目）；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；其他未列明服务业（不含需经许可审批的项目）；五金零售；其他日用品零售；体育用品及器材零售（不含弩）；其他文化用品零售；其他娱乐业（不含须经许可审批的项目）；

统一社会信用代码：91350212302941420P。

② 公司简介及历史沿革

福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司（以下简称“公司”）系厦门国贸汽车股份有限公司和浙江宝润实业有限公司、王蕴华于2014年7月31日投资注册成立的有限责任公司，公司注册资本为1000万元，其中：厦门国贸汽车股份有限公司持有公司51%股权，浙江宝润实业有限公司持有公司40%股权，王蕴华持有公司9%股权。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止评估基准日2017年10月31日，福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	实收资本（万元）	到资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	510.00	51.00%	510.00	51.00%
浙江宝润实业有限公司	400.00	40.00%		
王蕴华	90.00	9.00%		
合计	**1000.00**	**100.00%**	**510.00**	**51.00%**

本公司的母公司为厦门国贸汽车股份有限公司，最终实际控制人为厦门国贸控股集团有限公司。

③ 生产经营管理状况

被评估单位主要经营业务为特斯拉品牌车辆的销售，公司租用厦门市体育路36号第2号区1A 415.10平方米展厅进行特斯拉品牌汽车销售。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	14,473,456.23	10,924,213.96	3,071,464.68	2,794,023.05
非流动资产合计	2,976,593.68	2,530,625.54	2,170,128.26	1,869,713.86
资产总计	17,450,049.91	13,454,839.50	5,241,592.94	4,663,736.91
流动负债合计	13,191,878.99	12,700,270.55	6,841,861.77	6,571,563.97
非流动负债合计				
负债合计	13,191,878.99	12,700,270.55	6,841,861.77	6,571,563.97
股东全部权益合计	4,258,170.92	754,568.95	-1,600,268.83	-1,907,827.06

单位：人民币元

项目	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	4,468,499.22	2,580,212.62	5,614,026.76	
营业利润	-869,829.08	-3,503,601.97	-2,367,873.28	-310,558.23
利润总额	-841,829.08	-3,503,601.97	-2,354,837.78	-307,558.23
净利润	-841,829.08	-3,503,601.97	-2,354,837.78	-307,558.23

（18）福建华夏立达汽车服务有限公司

① 企业基本情况

公司名称：福建华夏立达汽车服务有限公司；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎北路426号航空自贸广场5层502单元；

注册资本：人民币1000万人民币；

法定代表人：吴英杰；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

经营范围：汽车租赁（不含营运）；汽车零配件零售；会议及展览服务；其他未列明商务服务业（不含需经许可审批的项目）；其他道路运输辅助活动(不含须经审批许可的项目)；装卸搬运；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明服务业（不含需经许可审批的项目）；

统一社会信用代码：91350200303180862M。

② 公司简介及历史沿革

公司系由厦门国贸汽车股份有限公司于 2015 年 04 月 16 日投资设立。公司成立时注册资本为人民币1000万元,厦门国贸汽车股份有限公司投资 1000万元,占 100%股份。

截止评估基准日2017年10月31日，福建华夏立达汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	1000.00	100.00%
合计	1000.00	1000.00	100.00%

③ 生产经营管理状况

福建华夏立达汽车服务有限公司成立于2015年4月,是厦门国贸汽车股份有限公司的全资子公司，隶属于上市公司厦门国贸集团。公司主营业务分为四大板块：新能源汽车销售、道路救援、车辆租赁、立达专车服务。其中，新能源汽车销售、道路救援这两项业务是汽车中心根据2017年-2021年集团战略规划，作为增量拓展业务进行的尝试，以此来考虑未来的战略选项，也是立达汽车的核心业务，标志着我司在新能源汽车领域和汽车后市场产业链的进一步升级。车辆租赁业务已在2016年7月过渡给国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司，仅余留存量业务。此外，立达专车服务是配合集团车改政策推出的员工公务出行用车业务。

④ 近年财务状况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2015 年	2016 年	2017 年 10 月 31 日
流动资产合计	6,011,998.84	8,012,091.51	5,776,966.59
非流动资产合计	8,998,039.05	5,808,422.51	2,717,393.01
资产总计	15,010,037.89	13,820,514.02	8,494,359.60
流动负债合计	3,633,879.28	4,283,281.70	1,015,231.14
非流动负债合计	1,143,605.42	479,962.73	7,735.31
负债合计	4,777,484.70	4,763,244.43	1,022,966.45
股东全部权益合计	10,232,553.19	9,057,269.59	7,471,393.15

单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 10 月 31 日
营业收入	1,614,909.06	3,874,290.80	4,292,947.27
营业利润	313,589.25	-1,188,320.55	-1,599,434.18
利润总额	313,589.25	-1,187,029.60	-1,578,194.20
净利润	232,553.19	-1,175,283.60	-1,585,876.44

（19）国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司

①　企业基本情况

公司名称：国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司；

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区（保税区）象兴一路 15 号 519 单元之一；

注册资本：美元 3000 万元整；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保（不含融资担保）；投资咨询（法律、法规另有规定除外）；商务信息咨询；企业管理咨询；兼营与主营业务有关的商业保理业务（仅限福建自由贸易试验区内公司）；

统一社会信用代码：91350200M00006WG1T。

②　公司简介及历史沿革

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司于2015年6月17日成立，注册资本为3000万美元，其中股东厦门国贸汽车股份有限公司认缴美元贰仟贰佰伍拾万元整，占注册资本的75%，股东宝达投资（香港）有限公司认缴美元柒佰伍拾万元整，占注册资本的25%。

截止评估基准日2017年10月31日，国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元美元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	2250.00	75.00%
宝达投资（香港）有限公司	750.00	25.00%
合计	**3000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司成立于2015年，是上市公司厦门国贸集团的成员企业，专业从事国内外融资租赁业务。

盈泰融资租赁具有形式灵活，应变力强，手续快捷，放款速度快等特点。公司依托母公司国贸集团良好的品牌优势、雄厚的经济实力和强大的信息网络，并借助福建自贸区厦门片区的境内外优惠政策支持，创新构建多元化的融资渠道。以汽车融资租赁、企业设备融资租赁、商业保理等相关融资业务为发展方向，为客户提供融资租赁咨询及个性化的全方位金融服务解决方案。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	189,349,622.24	143,476,918.95	290,770,269.11
非流动资产合计	6,068,637.80	77,293,931.87	205,361,681.59
资产总计	195,418,260.04	220,770,850.82	496,131,950.70
流动负债合计	2,731,129.47	15,745,122.21	258,911,115.48
非流动负债合计	1,960,964.50	12,569,613.55	35,410,672.22
负债合计	4,692,093.97	28,314,735.76	294,321,787.70
股东全部权益合计	190,726,166.07	192,456,115.06	201,810,163.00

单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	174,184.38	7,320,388.17	25,652,721.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业利润	861,995.12	2,277,282.99	12,460,143.98
利润总额	861,995.71	2,322,338.00	12,477,779.91
净利润	639,371.63	1,729,948.99	9,354,047.94

(20) 厦门国贸汽车进出口有限公司

① 企业基本情况

公司名称：厦门国贸汽车进出口有限公司；

住所：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区（保税港区）海景南二路 45 号 4 楼 10 单元；

注册资本：人民币 1000 万人民币；

法定代表人：黄俊锋；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

经营范围：汽车零售；汽车零配件零售；汽车维护与保养（不含维修与洗车）；汽车租赁（不含营运）；汽车批发；汽车零配件批发；其他未列明服务业（不含需经许可审批的项目）；电气设备批发；五金产品批发；

统一社会信用代码：91350200MA344RWD1R。

② 公司简介及历史沿革

公司系由厦门国贸汽车股份有限公司于 2015 年 04 月 16 日投资设立。公司成立时注册资本为人民币 1000 万元，厦门国贸汽车股份有限公司投资 1000 万元，占 100%股份。

截止评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门国贸汽车进出口有限公司股东构成情况如下：

股东名称	认缴额（万元）	实缴额（万元）	占注册资本比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**1000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

厦门国贸汽车进出口有限公司（以下简称国贸汽车进出口公司）系由厦门国贸汽车股份有限公司投资的全资子公司，是厦门市五家平行进口企业之一。公司的经营范围是：汽车零售批发；汽车零配件零售批发；汽车维护与保养；汽车租赁；电器设备和五金产品批发等。公司目前主要经营进口路虎、丰田霸道、奥迪 Q7 等高端品牌的汽车，设有进口贸易部和零售展厅。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2017 年 10 月 31 日	2016 年
流动资产合计	148,124,991.24	77,402,499.07
非流动资产合计	42,716.21	54,480.22
资产总计	148,167,707.45	77,456,979.29
流动负债合计	138,221,557.19	68,233,976.58
非流动负债合计		
负债合计	138,221,557.19	68,233,976.58
股东全部权益合计	9,946,150.26	9,223,002.71

单位：人民币元

项目	2017 年 10 月 31 日	2016 年
营业收入	208,412,402.96	36,891,121.64
营业利润	723,147.50	-792,472.32
利润总额	723,147.55	-776,997.29
净利润	723,147.55	-776,997.29

（21）福州凯迪汽车服务有限公司

① 基本情况

公司名称：福州凯迪汽车服务有限公司；

住所：福州市仓山区城门镇排下 43 号；

注册资本：人民币壹仟万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

成立时间：2012 年 04 月 18 日；

经营期限：2012 年 04 月 18 日至 2042 年 04 月 17 日；

经营范围：进口、国产凯迪拉克品牌汽车销售。汽车零配件销售、汽车租赁；汽车二类维修、二手车经营（以上汽车二类维修、二手车经营仅限分支机构经营）；汽车信息咨询服务；汽车装饰装潢。（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）；

统一社会信用代码：91350100593494957A

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

② 公司简介及历史沿革

福州凯迪汽车服务有限公司系厦门国贸汽车股份有限公司旗下全资子公司，隶属于厦门国贸集团。目前公司下设理赔部、销售部、财务部、行政部等部门。公司位于福州市仓山区城门镇排下43号，注册资本1000万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福州凯迪汽车服务有限公司股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
厦门国贸汽车股份有限公司	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

福州凯迪汽车服务有限公司是厦门著名上市国企旗下子公司，是上海通用凯迪拉克授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营凯迪拉克全系车型，包括：ATS-L、XT5、XTS、CT6等。

公司地址位于福州市仓山区城门镇排下43号，公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了产品展示区、业务洽谈区、客户休息区、贵宾休息室、儿童娱乐区、售后服务接待区、维修车间等功能区域，配备了汽车检测线、烤漆房、铝车身维修车间、四轮定位仪、专业检测电脑和各种先进的汽车维修设备。

④ 近年财务状况分析

近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

单位：人民币元

项　　目	2016年	2017年10月31日
流动资产合计	23,118,240.35	44,381,944.53
非流动资产合计	20,853,125.86	18,805,143.23
资产总计	43,971,366.21	63,187,087.76
流动负债合计	24,020,639.02	39,880,797.97
非流动负债合计		
负债合计	24,020,639.02	39,880,797.97
股东全部权益合计	19,950,727.19	23,306,289.79

单位：人民币元

项目	2016年度	2017.1-10.31
营业收入	146,008,088.64	145,999,803.29
营业利润	-5,208,715.86	3,306,985.64

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润总额	-5,131,320.22	3,355,562.00
净利润	-5,131,320.22	3,355,562.00

(22) 厦门国贸交通运输有限公司

厦门国贸交通运输有限公司成立于2017年2月23日，由厦门国贸汽车股份有限公司独资设立，住所：厦门市同安区同安工业集中区建材园29号2楼206室；注册资本：人民币1000万元整；法定代表人：吴英杰；公司类型：有限责任公司；经营范围：公共电汽车客运;公路旅客运输;其他道路运输辅助活动(不含须经审批许可的项目)；广告的设计、制作、代理、发布；统一社会信用代码：91350212MA2XUY330B。至评估基准日，公司尚未正式经营。

2、评估方法的选择

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

（1）泉州国贸汽车有限公司、泉州国贸启润汽车销售服务有限公司、厦门国贸宝润汽车服务有限公司、芜湖国贸汽车销售服务有限公司、厦门国贸通润汽车服务有限公司、厦门国贸通达汽车服务有限公司、厦门国贸福润汽车服务有限公司、福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司：

由于上述单位近期持续亏损，评估人员无法对该公司在未来时期里的盈利能力进行预测并以用货币衡量，故不适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于与被投资单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法；故对上述被投资单位采用资产基础法进行评估，并最终采用资产基础法评估结果。

（2）福建华夏立达汽车服务有限公司：

由于公司主营业务未来将发生较大变化，评估人员无法对该公司在未来时期里的盈利能力进行预测并以用货币衡量，故不适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于与被投资单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

财务数据无法取得，故不适合用市场法；故对上述被投资单位采用资产基础法进行评估，并最终采用资产基础法评估结果。

（3）厦门国贸汽车进出口有限公司：

由于公司主营业务受国家产业政策影响较大，企业管理层无法对企业在未来时期里的盈利能力进行预测并以用货币衡量，故不适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于与被投资单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法；故对上述被投资单位采用资产基础法进行评估，并最终采用资产基础法评估结果。

（4）厦门国贸交通运输有限公司：

由于成立时间较短，尚未正式经营，以审核后账面值确定为评估值。

（5）其它企业：

通过对被评估企业经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，评估人员认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，并可以用货币衡量，故适合采用收益法评估；由于对被投资单位委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估；由于与被投资单位相关规模、相同行业企业的交易案例很少，且相关参考企业、案例的经营、财务数据无法取得，故不适合用市场法；故对上述被投资单位采用资产基础法和收益法进行评估，并最终采用收益法评估结果。

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例。

3、评估结果

单位：元

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值	被投资单位股东全部权益评估值	评估价值	增减值
1	厦门国贸启润汽车销售服务有限公司	90%	9,000,000.00	13,596,200.00	12,236,580.00	3,236,580.00
2	厦门中升丰田汽车销售服务有限公司	50%	3,000,000.00	52,223,900.00	26,111,950.00	23,111,950.00
3	厦门国贸美车城发展有限公司	100%	1,914,416.66	5,899,900.00	5,899,900.00	3,985,483.34
4	厦门国贸东本汽车销售服务有限公司	100%	10,000,000.00	55,080,600.00	55,080,600.00	45,080,600.00
5	厦门滨北汽车城有限公司	51%	4,080,000.00	20,638,000.00	10,525,380.00	6,445,380.00
6	泉州国贸汽车有限公司	100%	10,000,000.00	7,044,921.01	7,044,921.01	-2,955,078.99
7	泉州国贸启润汽车销售服务有限公司	100%	24,160,500.00	7,746,284.71	7,746,284.71	-16,414,215.29
8	厦门国贸宝润汽车服务有限公司	80%	8,000,000.00	234,829.89	187,863.91	-7,812,136.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	厦门大邦通商汽车贸易有限公司	50%	5,768,491.80	107,179,400.00	53,589,700.00	47,821,208.20
10	厦门国贸福申汽车贸易有限公司	100%	12,000,000.00	6,328,900.00	6,328,900.00	-5,671,100.00
11	芜湖国贸汽车销售服务有限公司	100%	20,000,000.00	16,056,902.63	16,056,902.63	-3,943,097.37
12	厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司	100%	18,535,151.50	45,445,700.00	45,445,700.00	26,910,548.50
13	厦门国贸通润汽车服务有限公司	70%	7,000,000.00	-6,166,457.33	-4,316,520.13	-11,316,520.13
14	厦门国贸通达汽车服务有限公司	70%	7,000,000.00	4,057,077.65	2,839,954.36	-4,160,045.64
15	厦门国贸福润汽车服务有限公司	70%	7,000,000.00	-8,185,231.41	-5,729,661.99	-12,729,661.99
16	厦门西岸中邦汽车服务有限公司	100%	22,485,442.26	15,453,000.00	15,453,000.00	-7,032,442.26
17	福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司	51%	5,100,000.00	-3,770,688.92	-1,923,051.35	-7,023,051.35
18	福建华夏立达汽车服务有限公司	100%	10,000,000.00	8,063,176.05	8,063,176.05	-1,936,823.95
19	国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司	75%	142,663,500.00	210,540,500.00	157,905,375.00	15,241,875.00
20	厦门国贸汽车进出口有限公司	100%	10,000,000.00	9,978,584.15	9,978,584.15	-21,415.85
21	福州凯迪汽车服务有限公司	100%	36,460,707.81	42,581,900.00	42,581,900.00	6,121,192.19
22	厦门国贸交通运输有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	-
	合计		**384,168,210.03**	**620,027,398.43**	**481,107,438.35**	**96,939,228.32**
减：长期股权投资减值准备						
合计			**384,168,210.03**	**620,027,398.43**	**481,107,438.35**	**96,939,228.32**

注 1：福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司注册资本为 1000 万元，其中：厦门国贸汽车股份有限公司应出资 510 万元，浙江宝润实业有限公司应出资 400 万元，王蕴华应出资 90 万元，并在 2016 年 7 月 31 日之前缴足。厦门国贸汽车股份有限公司已按照公司章程出资 510.00 万元，其它股东未出资。根据公司法和相关规定：股东不按照前款规定缴纳出资的，除应当向公司足额缴纳外，还应当向已按期足额缴纳出资的股东承担违约责任。

根据（2017）闽 0212 执 2204 号，浙江宝润实业有限公司暂未被发现有可供执行财产， 终结本次执行程序，浙江宝润实业有限公司可能已无能力履行出资义务；股东王蕴华由于在被评估单位的关联企业持有以下股权：

单位名称	持股比例	股东全部评估值（万元）
厦门国贸通润汽车服务有限公司	30%	-616.65
厦门国贸通达汽车服务有限公司	30%	405.71
厦门国贸福润汽车服务有限公司	30%	-818.52

本次评估，考虑到浙江宝润实业有限公司可能已无能力履行出资义务和股东王蕴华由于在被评估单位的关联企业持有以下股权情况、福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司已严重资不抵债、面临清算等情况，确定持有福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司股权价值时，假设浙江宝润实业有限公司丧失出资能力、王蕴华履行出资义务所确定的股权比例确定长期股权投资评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

王蕴华履行出资义务后厦门国贸汽车股份有限公司持股比例：

510/(510+90)=85%。

注2、厦门国贸通润汽车服务有限公司、厦门国贸福润汽车服务有限公司、福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司由于严重亏损已严重资不低债，本次评估采用资产基础法股东全部权益评估值为负数（股东全部权益评估值合计-1,812.14万元）。上述公司主要的债权人为被评估单位，被评估单位作为控股股东，其受偿顺序排在其它债权人之后；同时，被评估单位在短期内不会对上述公司进行转让或清算，预计随着经营的继续，公司将继续亏损下去；由于上述因素，被评估单位很可能负担超过出资额的债务。本次评估目的为股权转让，采用了收益法评估结果，如将上述股权投资评估为零，很可能会导致虚增出资额，也会虚增新设立公司的收益能力。考虑上述因素，本次评估，上述长期股权投资评估值按负数列示（长期股权投资评估值合计-1,325.13万元）。

（二）固定资产——房屋建筑物类评估技术说明

1、评估范围

根据被评估单位提供的固定资产—房屋建筑物评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	31,276,931.07	23,524,247.27
固定资产-房屋建筑物	31,276,931.07	23,524,247.27
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-
固定资产-管道及沟槽	-	-

1）权属状况

截至评估基准日，被评估单位申报的房屋、建筑物全部未办理产权证。

2）房屋建（构）筑物实物状况

纳入评估范围的房屋、建筑物为位于厦门市思明区体育路36号向福建经贸集团有限公司租赁仓库改造成的汽车展厅和位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号的自建汽车展厅、汽车维修站，分别建成于2013年、2014年，房屋建筑物均为钢结构。

位于厦门市思明区体育路36号的由第2号仓库改建成的汽车展厅：系向福建经贸集团有限公司租赁钢结构的仓库装修改造而成，根据出租赁合同：第2号仓库建筑面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

积3900平方米，出租赁期限为：2016年9月1日至2019年2月28日，租金标准为29.80元/月/平方米，租赁期满后不再续租地上建筑物无偿归出租方所有；

位于厦门市思明区体育路36号的由第4、5号仓库改建成的汽车展厅：系向福建经贸集团有限公司租赁钢结构的仓库装修改造而成，根据出租赁合同：第4、5号仓库建筑面积6690平方米，出租赁期限为：2016年9月1日至2019年2月28日，租金标准为26.30元/月/平方米，租赁期满后不再续租地上建筑物无偿归出租方所有；

位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号的自建汽车展厅、汽车维修站所占用的土地系自有，产权证号为芜国用（2012）第073号。

3）折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。建（构）筑物预计使用寿命和预计残值如下：

种类	折旧年限	残值率	年折旧率
固定资产-房屋建筑物	20	5%	4.75%
固定资产-构筑物及其他辅助设施			
固定资产-管道及沟槽			

2、评估方法

根据《资产评估准则-不动产》和《房地产估价规范》，房屋建筑物的评估方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种评估方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法和假设开发法适用于有收益或有潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法以及假设开发法进行评估的情况下的房地产评估；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的建筑物的评估。

评估范围内的区内建（构）筑物，主要为4S店展厅及附属建筑物。

其中：纳入评估范围的房屋、建筑物为位于厦门市思明区体育路36号向福建经贸集团有限公司租赁仓库改造成的汽车展厅由于系装修改造房屋，不适宜采用市场法、收益法及假设开发法进行评估，本次评估采用重置成本法进行评估；位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路101号的自建汽车展厅、汽车维修站，由于评估对象为专业建筑，当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法、收益法及假设开发法进行评估，本次评估采用重置成本法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所谓重置成本法是求取委估对象在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率。

1）重置全价

重置全价=建筑安装工程费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本+投资利润

（1）建筑安装工程费用

建筑安装工程费用是指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。

本次评估采用重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建筑物预算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，得到建筑安装工程费用。

（2）前期及其他费用

A、项目前期工程咨询费：根据“福建省物价局、福建省发展计划委员会转发国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知”（闽价〔2000〕房字 422 号），以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 0.9%；；

B、勘察费、设计费：根据国家计委、建设部“关于发布《工程勘查设计收费管理规定》的通知”（计价格（2002）10 号），以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 3.46%；；

C、工程监理费：工程建设监理费＝设计阶段＋招标阶段＋施工阶段，根据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670 号）及工程的实际情况，以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 2.06%；

D、工程造价咨询费:造价咨询费＝工程施工图预算、结算或标底的编制＋工程施工图预算、结算或标底的审核，根据《福建省建设工程造价咨询服务收费标准表》（闽价〔2002〕房 457 号）及工程的实际情况，以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 1.00%；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

E、环境影响评价费：根据“国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知”（计价格[2002]125 号），以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 0.12%；

F、工程保险费：根据当地实际情况，以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 0.30%；

G、招标代理费：以建筑安装工程费用的一定比例取定，本次取 0.18%；

（3）建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号)”结合工程的实际情况，按建筑安装工程费用和勘察设计和前期工程费之和的一定比例计取，本次取 1.2%；

（4）资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装工程费用、前期及其他费用、管理费用总和为基数按照资金均匀投入计取。考虑产权持有单位的合理建设工期。资金成本计算公式如下：

（建筑安装工程费用+前期及其他费用+管理费用）×[(1+贷款基准利率)$^{工期/2}$-1]

（5）投资利润

参考同类建筑物平均水平，按 5%考虑。计算公式如下：

（建筑安装工程费用+前期及其他费用+管理费用）×5%

2）成新率的确定

确定建筑物成新率时应全面考虑可能引起不动产贬值的主要因素，合理估算各种贬值。建筑物的贬值包括实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

经分析，委估建筑物均能满足正常的生产需要，未发现明显的功能性及经济性贬值因素，故本次评估仅计算实体性贬值。评估人员通过现场了解及现场查看，对所评房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较，结合现场观察，对建筑物的地基基础、承重柱梁、墙体、楼面、屋盖、防水及地面面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行查看记录，同时考虑所评物业的内在质量外观形态、购造年限及平时维护保养和使用状况因素，参照房屋建筑物寿命使用年限分别采用年限法和现场勘察法确定成新率，然后采用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

简单加权平均法确定综合成新率。本次评估对于房屋建筑物采用综合成新率法测算其成新率。

（1）年限法

按建筑物、装修工程以及设备项目分别考虑年限成新率。

成新率=Σ[（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限]×100%×权重

房屋建筑物使用年限及土地使用年限两者按孰低原则考虑。

（2）现场勘察法

成新率=结构部分合计得分×结构部分修正系数+装修部分合计得分×装修部分修正系数+设备部分合计得分×设备部分修正系数

（3）综合成新率=年限法成新率×权重+现勘法成新率×权重

3）评估净值=评估原值×综合成新率

3、评估举例

案例：以2号仓库改建工程（房屋建筑物清单序号1）为例，测算过程如下：

1）概况

建筑面积为3900.00㎡，建成于2013年10月，钢结构，一层（部分区域分隔成两层，层高约8米。装修情况：屋面采用彩色压型钢板保温屋面，外墙为彩色压型钢浪板（烤漆面）、部分玻璃幕墙，内墙采用承重空心砖。展厅部分为抛光砖地面，办公部分为木地板或抛光砖地面，天棚半木造型或扣板吊顶、涂料粉刷，内墙面涂料粉刷、部分木细作，自动玻璃门或木门，铝合金窗，楼梯花岗岩板材梯段、不锈钢扶手。车间部分为环氧地坪地面，内墙普通粉刷。水、电、消防设施齐全。

2）建筑物重置成本的确定

（1）建安工程造价

由于工程尚未决算，以工程预算书为基础，对该工程进行重编预算，并按《建设工程工程量清单计价规》(GB50500-2008)；《福建省建筑工程消耗量定额》（FJYD-101-2005）；《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2005)；《福建省安装工程消耗量定》(FJYD-301-2012～FJYD-312-2012)；《福建省市政工程消耗量定额》 (FJYD-401～407-2005)；《福建省住房和城乡建设厅关于调整建设工程人工预算单价的通知》（闽建筑函[2013]92号）及厦门市建设工程造价管理部门发布的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有关文件及2017年10月人工、材料、机械台班预算价格为依据进行编制，重编得建安工程造价5,296,200.00 元，具体如下：

序号	汇 总 内 容	金额（元）
一	4S店_土建单位工程合计	1166048
二	4S店精装部分 夹层装饰工程	1192713
三	4S店精装部分 一层装饰单位工程	194254
四	室外工程 土建单位工程	1525200
五	安装单位工程	1217985
十一	工程总计	5296200

（2）前期及其他费用

前期及其他费用包括勘察费、设计费、监理费、工程造价咨询费、招标代理费等，考虑工程类型及规模,取值如下：

序号	项目	取费依据	取费基数	费率	计算值
1	项目前期工程咨询费	闽价〔2000〕房字422号	建安造价	0.90%	47,665.8
2	勘察费、设计费	计价格[2002]10号	建安造价	3.46%	183,248.52
3	工程监理费	发改价格〔2007〕670号	建安造价	2.06%	109,101.72
4	工程造价咨询费	闽价〔2002〕房457号	建安造价	1.00%	52,962
5	环境影响评价费	计价格[2002]125号	建安造价	0.12%	6,355.44
6	工程保险费			0.30%	15,888.6
7	招标代理费			0.18%	9,533.16
	合计			8.02%	424,755.24

（3）建设单位管理费用

建设单位管理费用主要为施工期业主派驻工地人员所发生费用。考虑工程类型及规模，按建安工程费用、勘察设计和前期工程费之和的1.2%计取。

建设单位管理费用=(5,296,200.00+424,755.00)×1.2%=68,651.00 元

（4）资金成本

根据委估对象的规模及项目特点，结合目前同类开发项目的正常开发建设周期情况,调查确定该项目的开发周期为1年,投资利息率按基准日中国人民银行公布的固定资产同期贷款利息率4.35%计。

资金成本=(建筑安装综合造价+前期费用和其他费用）×[(1+4.35%)$^{0.5}$−1]

=(5,296,200.00+424,755.00+68,651.00）×[(1+4.35%)$^{0.5}$−1]

= 124,583.00 元

（5）投资利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资利润是把房屋建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，委估建筑物作为汽车4S店，开发投资应获得相应的投资回报，考虑该用途的投资收益实际情况，确定以5%作为本次评估的投资利润率，则

利润=(建筑安装综合造价+前期费用和其他费用+管理费用）×5%

=(5,296,200.00+424,755.00+68,651.00)×5%

=289,480.00元

经上述计算后重置全价为6,203,670.00(取整)。

3）成新率确定

（1）年限法

委估房产属租入仓库改造装修支出，租赁期限至2019年2月28日，根据租赁合同，租赁合同期满后，出租单位将采取公开招标方式招租，若被评估单位未能续租，地上建筑物无偿归出租单位。综合考虑上述因素，评估经济寿命年限取15年，委估房产完工于2013年，至评估基准日已使用4年，尚可使用年限11年。则

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

＝11/（4+11） ×100%=79%。

（2）现场勘察法

现场勘察法是通过现场勘察、结合建筑物的实际使用情况，一般按不同结构类型房屋根据其结构部分，装修部分、设备（水电）部份，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。成新率的评分修正系数为：

序号	分项		标准分	评定分	评定依据
1	结构	基础	25	25	有足够承载能力，无严重沉降现象。
2		承重构件	25	24	结构完好，无裂缝，混凝土存在部份剥落。
3		屋面	30	25	不明显渗漏，保温隔热层保养一般。
4		地面	20	18	无磨损。
5	小计		100	92	权重0%
6	装饰	门窗	30	25	门窗开启自如，不存在变形，油漆无明显剥落。
7		外墙	35	28	不存在明显空鼓、裂缝。
8		内墙	35	28	不存在明显空鼓、裂缝。
9	小计		100	81	权重65%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10	设备	水卫	40	35	上下水通畅，无锈蚀，无渗漏。
11		电照	60	48	装置较完好、较牢固，绝缘性一般。
12	小计		100	83	权重 30%
合计	92×0%+81×65%+85×35%=81.7%				

（3）综合成新率确定

两种方法测算的成新率相近，本次评估综合成新率以年限法和现场勘察法算数平均值确定，则

综合成新率=（79%+81.7%）/2=80%（取整）

4）评估净值=评估原值×综合成新率

=6,203,670.00×80%

=4,962,936.00（元）

案例 2：以芜湖奔驰 4S 店（房屋建筑物清单序号 2）为例，测算过程如下：

1）概况

芜湖奔驰 4S 店房屋建筑物，建筑面积为 3040 ㎡，建成于 2014 年 12 月，钢结构，一层，内部分隔为展厅、维修车间、宿舍楼。展厅部分局部隔断成两层，第二层用于办公，层高 10.56 米；维修车间一层，层高 8.45-9.3 米；宿舍楼 3 层，总高 12.3 米。装修情况：屋面采用彩色压型钢板保温屋面；外墙：展厅部分为玻璃幕墙，其它为彩色压型钢浪板；内墙采用承重空心砖，内墙面涂料粉刷、部分木细作；地面：展厅部分为抛光砖，办公部分为木地板或抛光砖地面，车间与宿舍为瓷砖；天棚扣板吊顶、涂料粉刷；自动玻璃门或木门，铝合金窗，楼梯花岗岩板材梯段、不锈钢扶手。水、电、消防、安保设施齐全。

2）建筑物重置成本的确定

（1）建安工程造价

由于工程尚未决算，以工程预算书为基础，对该工程进行重编预算，并按《建设工程工程量清单计价规》(GB50500-2008)；《安徽省建筑工程计价定额综合单价》(2016 版）；《安徽省装饰装修工程计价定额综合单价》（2016 版）；《安徽省建筑安装工程计价定额》（2016 版）；《安徽省市政管理工程预算定额》（2016 版）；安徽省住房城乡建设厅关于调整建设工程定额人工费的通知（建标<2013>155 号）及芜湖市建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

设工程造价管理部门发布的有关文件及2017年10月人工、材料、机械台班预算价格为依据进行编制，重编得建安工程造价14,742,728.00 元，具体如下：

序号	汇 总 内 容	金额（元）
一	4S店_土建单位工程合计	7,954,493.00
二	安装单位工程合计	1,531,432.00
三	室外单位工程合计	1,760,485.00
四	装饰装修费用	3,496,318.00
五	合计	14,742,728.00

（2）前期及其他费用

前期及其他费用包括勘察费、设计费、监理费、工程造价咨询费、招标代理费等.

序号	项目	取费依据	取费基数	费率	计算值
1	项目前期工程咨询费	皖价经费字[2000]18号	建安造价	0.90%	132,684.55
2	勘察费、设计费	计价格[2002]10号	建安造价	3.46%	510,098.39
3	工程监理费	发改价格〔2007〕670号	建安造价	2.06%	303,700.20
4	工程造价咨询费	皖价服[2007]86号文	建安造价	1.00%	147,427
5	环境影响评价费	计价格[2002]125号	建安造价	0.12%	17,691.27
6	工程保险费			0.30%	44,228.18
7	招标代理费			0.18%	26,536.91
	合计			8.02%	1,182,366.79

（3）建设单位管理费用

建设单位管理费用主要为施工期业主派驻工地人员所发生费用。考虑工程类型及规模，按建安工程费用、勘察设计和前期工程费之和的1.2%计取。

建设单位管理费用=(14,742,728.00+1,182,366.00)×1.2%=191,101.00元

（4）资金成本

根据委估对象的规模及项目特点，结合目前同类开发项目的正常开发建设周期情况,调查确定该项目的开发周期为2年,投资利息率按基准日中国人民银行公布的固定资产同期贷款利息率4.75%计。

资金成本=(建筑安装综合造价+前期费用和其他费用）×[(1+4.75%)$^{0.5}$-1]

=(14,742,728.00+1,182,366.00+191,101.00）×[(1+4.75%)$^{2/1}$-1]

= 765,519.00元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）投资利润

投资利润是把房屋建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，委估建筑物作为汽车4S店，开发投资应获得相应的投资回报，考虑该用途的投资收益实际情况，确定以5%作为本次评估的投资利润率，则

利润=(建筑安装综合造价+前期费用和其他费用+管理费用）×5%

=(14,742,728.00+1,182,366.00+191,101.00)×5%

=483,485.00元

经上述计算后重置全价为17,365,200.00(取整)。

3）成新率确定

（1）年限法

建筑物使用年限：委估房产为钢及钢混结构用房，结构部分经济寿命年限取60年，委估房产完工于2014年12月，至评估基准日已使用约2.83年，待估宗地的终止日期至2052年01月19日止，剩余使用年限为34.25年，两者取孰低值，则结构部分剩余年限取34.25年，装修部分经济寿命年限取15年，设备部分经济寿命年限取15年，至评估基准日已使用约2.83年。此外，结构、装修、设备权重分别取0.58、0.24、0.17；则：

成新率=Σ（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限）]×100%×权重

＝34.25/（34.25+2.83）×100%×0.65+（15-2.83）/15×100%×0.24+(15-2.83)/15×100%×0.11=88.44%

（2）现场勘察法

现场勘察法是通过现场勘察、结合建筑物的实际使用情况，一般按不同结构类型房屋根据其结构部分，装修部分、设备（水电）部份，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。成新率的评分修正系数为：

序号	分项		标准分	评定分	评定依据
1	结构	基础	25	25	有足够承载能力，无严重沉降现象。
2		承重构件	25	25	结构完好，无裂缝。
3		屋面	30	29	无渗漏，保温隔

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					热层保养较好。
4		地面	20	19	无磨损。
5	小计		100	98	权重 58%
6	装饰	门窗	30	28	门窗开启自如，不存在变形，油漆无剥落。
7		外墙	35	33	不存在空鼓、裂缝。
8		内墙	35	33	不存在空鼓、裂缝。
9	小计		100	94	权重 24%
10	设备	水卫	40	38	上下水通畅，无锈蚀，无渗漏。
11		电照	60	55	装置较完好、较牢固，绝缘性较好。
12	小计		100	93	权重 17%
合计	98×65%+94×24%+93×11%=96.49%				

（3）综合成新率确定

年限法取 40%，现场勘察法取 60%，则

综合成新率=96.49%×60%+88.44%×40%=93%（取整）

4）评估净值=评估原值×综合成新率

=17,365,200.00×93%

=9,458,007.00（元）

4、评估价值

综上所述，厦门国贸汽车股份有限公司所属的列入评估范围房屋建筑物在评估基准日账面净值合计 2,352.42 万元，评估后净值为 2,831.31 万元，评估增值 478.89 万元，增值率 20.36%（具体详见固定资产—房屋建筑物评估明细表）。

5、评估结果增减值分析

增值因素：

1）原账面价值不包括资金成本和投资利润，评估后重置全价包括了资金成本和投资利润；

2）建安工程材料及人工成本有所上升；

3）会计折旧年限短于建筑物经济耐用年限。

（三）固定资产——机器设备、运输设备、电子办公设备评估技术说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据被评估单位提供的固定资产—机器设备评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	**139,012.82**	**70,882.46**
固定资产-机器设备		
固定资产-车辆		
固定资产-电子设备	139,012.82	70,882.46

1、设备类资产概况

纳入本次评估范围内的机器设备为电子设备。

办公电子设备包括电脑、空调、投影仪等，购置时间为2012年到2017年陆续购置。

本次评估采用对设备进行逐台盘点。

经现场勘察，并向设备管理人员咨询，委评设备均使用正常。

2、相关会计政策

1）账面原值构成

购入设备原值由购置价、相关税费等构成。

2）折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。设备资产预计使用寿命和预计残值如下：

设备种类	折旧年限	残值率
机器设备		
运输设备		
电子设备和办公家具	2-5	0-5%

3、评估方法

由于在公开市场上的类似设备交易较少，且单项机器设备，不具有独立获利能力，不宜采用市场法和收益法进行评估；而运用成本法评估的资料可以取得，因此采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

对于已停产型号及逾龄电子设备，评估人员采用二手市场价格确定评估值。

电子设备的评估

1）重置全价的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对电子设备评估，评估人员通过浏览慧聪网以及组装电脑DIY装机等平台网站，查询与被评估电子设备的同类或相似配置的电子设备的价格确定重置全价。

2）成新率的确定

对电子设备采用年限法确定其成新率。

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

4、取价依据

1）现场取证资料及本公司资料库价格信息；

2）市场调查资料。

5、评估举例

电子设备清单序号27

设备名称：ThinkpadX270 12.5吋笔记本电脑　数量：1台

品牌：联想

启用时间:2017年8月

原值:6,666.67　净值：6,444.45

主要技术参数如下：

处理器：英特尔酷睿i5-7200U处理器　内存：8G　DDR4内存

硬盘：128G　SSD+1T机械硬盘　操作系统：　Windows10家庭版操作系统

屏幕：12.5英寸HD（1366×768）

适配器：100-240V自适应交流电源适配器，电源接口类型（USB　Type-C）

1）重置全价的确定

经查询各网上商城报价并电话咨询经销商，该设备目前的购置价6660元/台，为含购置价、运杂费和安装调试费等，不含增值税。

重置全价＝购置价＋运杂费和安装调试费=6660元

2）成新率的确定

参考机器设备参考寿命年限的有关规定，寿命年限为5年，已使用2个月，按以下方法确定成新率，即：

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

＝[（5×12）-2]/（5×12）×100%≈97%。

3）评估值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值=重置价值×成新率 =6,660×1×97% =6,460.20 元

6、评估结论与分析

固定资产-设备类帐面净值为 7.09 万元,评估后净值为 6.30 万元,减值 0.78 万元,减值率为 11.05%。 减值原因主要为：电子设备更新换代快，市场价格的下跌，导致评估减值。

（四）在建工程评估说明

帐面价值为 4,798,665.35 元，评估基准日在建工程未计提减值准备，帐面余额为 4,798,665.35 元，为支付的拟建东渡展厅工程费用和芜湖展厅装修费用。

东渡展厅：系向厦门国贸泰达物流有限公司租入的钢混结构仓库进行装修改造成 4S 店，根据租赁合同，租赁期限：2017 年 5 月 1 日至 2037 年 4 月 30 日，出租金标准：至 2019 年 4 月 30 日，租金为 30 元/月/平方米，以后每年租金递增幅度参照上一年 CPI 的增长幅度。由于同时开工时间不长，尚未完工，市场价格变动不大，以核实后账面值确定为评估值。

芜湖展厅装修费用：为支付的芜湖展厅中宿舍楼的二次精装修工程款，由于同时开工时间不长，尚未完工，市场价格变动不大，以核实后账面值确定为评估值。

在建工程评估值为 4,798,665.35 元。

（五）可出售金融资产评估技术说明

账面价值 500,000.00 元，评估基准日可出售金融资产未计提减值准备，帐面余额为 500,000.00 元,为持有的福建启润贸易有限公司(原名福建启润餐饮管理有限公司) 5%股权。

福建启润贸易有限公司原名福建启润餐饮管理有限公司，成立于 2007 年 11 月 06 日，系由厦门国贸集团股份有限公司和厦门国贸汽车股份有限公司共同出资设立。公司注册资本为人民币 1000 万元整，其中：厦门国贸汽车股份有限公司投资 50 万元，占 5%股份，厦门国贸集团股份有限公司投资 950 万元，占 95%股份；住所：厦门市思明区湖滨南路 388 号国贸大厦第 10 层 B 单元；法定代表人：高少镛；公司类型：有限责任公司；经营范围：经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；其他未列明批发业（不含需经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含需经许可审批的项目）；国际货运代理；国内货运代理；其他未列明运输代理业务（不含须经许可审批的事项）；机械设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

备仓储服务；其他仓储业（不含需经许可审批的项目）；统一社会信用代码：91350200664738809C。至评估基准日，公司由于严重亏损已停业；根据福建启润贸易有限公司提供评估基准日财务报表，至评估基准日，公司总资产为 11,268,302.14 元（包括货币资金和预付账款），总负债为 38,836,490.74 元,净资产为-27,568,188.60 元。

由于持股比例很小，无法提供收益预测，也无法提供采用资产基础法进行评估所必要的配合，故本次评估以审计后福建启润贸易有限公司账面净资产乘以持股比例确定评估值。由于已严重资不抵债，评估结果为 0。

（六）无形资产——土地使用权评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权为厦门国贸汽车股份有限公司所属的位于安徽省芜湖市鸠江区祥盛路 101 号的 1 宗国有商业用地,系 2012 年厦门国贸汽车股份有限公司以出让方式取得，原始入账价值为人民币 16,848,00.00 元，账面价值为 14,357,250.00 元,被评估单位采用直线法摊销，摊销年限为 40 年。至评估基准日，评估对象土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为芜国用（2012）第 073 号，土地使用权面积为 8,102.79 平方米，土地取得方式为出让，土地终止日期：2052 年 01 月 19 日。根据土地使用权证记载：土地使用权人为厦门国贸汽车股份有限公司。

2、土地使用权概况

1）土地登记状况：

序号	土地证编号	座落	地类用途	使用权面积（㎡）	土地使用权类型	终止日期
1	芜国用（2012）第 073 号	安徽省芜湖市鸠江区祥盛路 101 号	商业	8,102.79	出让	2052/01/19

2）土地权利状况

待估宗地所有权均属于国家。根据土地使用权证记载，土地使用权人为厦门国贸汽车股份有限公司，土地使用权类型为出让。至评估基准日，宗地未办理抵押登记。

3）土地利用状况

至评估基准日，待估宗地红线外均已达到五通（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内具体利用状况为：

红线内土地已平整，基础配套设施完善，已达到五通，地上建有汽车展厅、汽车维修站等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、核实方法、过程和结果

1）核实方法和过程

(1)核对原始资料

将企业提供的土地证、出让合同等资料，与企业填报的土地使用权申报评估明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(2)现场勘察与核实

根据经过初步核对的申报评估明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察核实，了解宗地的位置、四至、宗地形状、利用现状及微观区位条件并行了现场记录，同时了解地上建筑物的情况。

(3)市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查，了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4)完善申报评估明细表

根据现场勘察与核实结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行查验，主要核实使用权人、使用权类型、土地面积等内容。

2）核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权申报评估明细表相关数据与核实结果基本相符，地上建筑物均已纳入本次评估范围。

4、评估方法

通行的土地评估方法有市场比较法、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。评估方法的选择应根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合评估对象所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过对待估宗地实地勘察，并在认真分析现有资料的基础上，确定选取基准地价系数修正法进行评估。

评估方法的选取出于以下考虑：

1）待估宗地为商业用地，当地没有成熟的商业用地的租赁市场，难以准确测算待估宗地的土地客观收益，不宜采用收益还原法评估；

2）由于近期与待估宗地同一区域内类似的土地交易案例无法取得，不宜采用市场比较法评估；

3）待估宗地为商业地产的租售案例极少，难以准确估算开发完成后房地产总价，不宜采用剩余法评估；

4）待估宗地为商业用地，评估宗地所在区域政府制定了基准地价，因此宜采用基准地价系数修正法；

5）待估宗地为商业用地，在当前的房地产市场条件下，土地取得成本亦难以反映宗地价格，本次估价不宜采用成本逼近法。

5、评估方法介绍

基准地价系数修正法的基本原理是以政府公布的宗地所处土地级别的基准地价为基准，通过对区域因素和个别因素条件分析，对各影响因素进行系数修正，从而求得宗地地价的土地评估方法。其公式为：

$P=P1b\times(1\pm\sum Ki)\times Kj+D$

其中：P-----宗地价格

P1b ——某一用途、某级别（均质区域）的基准地价；

∑Ki ——宗地地价修正系数；

Kj ——估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

6、评估测算过程

1）待估宗地基准地价的确定：

根据芜湖市人民政府于2018年06月06日发布的《芜湖市人民政府关于公布实施芜湖市城区土地定级与基准地价更新成果的通知》（芜政[2018]32号）文件规定，委估宗地属于芜湖市四级商业用地范围，基准地价为2150.00元/平方米，基准地价的基本内涵为红线外设定为“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）红线内“一

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

平”（土地平整），容积率 1.5，基准日 2017 年 01 月 01 日，法定最高出让年限 40 年条件下的完整土地使用权的平均价格。

2）宗地地价区域、个别因素等修正系数（∑Ki）

芜湖市城区四级地商业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位置			处于城市区级商服中心	处于城市区域商服中心边缘	处于一般商业 区	一般商业区边缘	远离商业区
	流动人口密度			高	较高	一般	低	较低
	交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活 型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干 道并重	次干道为主	次干道与支路 并重	支路为主
		交通便捷程度		非常便捷	比较便捷	便捷	交通有所不便	交通不便
	基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%，排水状况较差	供电、供水保证率<80%，排水状 况差
	公用服务设施状况			公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等 级较高	公用服务设施齐全、完备、等 级一般	公用服务服务设施水平较差	公用服务服务设施水平差
	商业繁华程度	商业类型		商业类型多	商业类型较多	商业类型一般	商业类型较少	商业类型少
		商务设施规模与积聚程度		商务设施规模大与积聚程度高	商务设施规模大与积聚程度较高	商务设施规模大与积聚程度 高	商务设施规模大与积聚程度较低	商务设施规模大与积聚程度低
		经营类别		经营种类齐全	经营种类较齐全	经营种类比较多	经营种类较少	经营种类少
		客流数量与质量		客流量大消费水平高	客流量较大消费水平较高	客流量一般消费水平一般	客流量较少消费水平较低	客流量少消费水平低
	城市规划限制			规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度限制较 大	规划改变土地用途
	环境因素			景观设施完善环境优美，能吸引游人，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施基本 完善，环境一 般，基本无污染	附近有景观设 施，轻度污染	区域没有景观，污染较严重
个别因素	宗地地形状况			平坦，起伏〈１米	平坦，起伏〈２米	基本平坦，起伏２－３米	有一定起伏，３－５米	起伏〉５米
	宗地地基状况			好	较好	基本无不良地 质现象	有不良地质现象，但无需特殊 处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状			矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用 影响大
	宗地利用状况			宗地利用状况好	宗地利用状况较好	宗地利用状况 一般	宗地利用状况 较差	宗地利用状况差
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 95%以上，排水通畅	供电、供水保证率 90-95%，排水较通畅	供电、供水保证率 85-90%，排水状况一般	供电、供水保证率 80-85%，排水状况较差	供电、供水保证率<80%，排水状 况差
	宗地邻接道路等级与通达性			临混合型主干道，道路通达性好	临生活型主干道，道路通达性 较好	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达 性一般	临交通型次干道，道路通达性 较差	临支路或巷道，道路通达性差
	距商服中心距离			距商服中心距离<2500 米	距商服中心距离 2500-3000 米	距商服中心距离 3000-3500 米	距商服中心距离 3500-4000 米	距商服中心距离>4000 米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	接近交通设施程度	距火车站距	<2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	>4000 米
		距汽车站距离	<2000 米	2000-2500 米	2500-3000 米	3000-3500 米	>3500 米
		距公交站点距	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-400 米	>400 米
	相邻土地利用状况		商业	商住	住宅	工业	其它
	规划限制		规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度限制较 大	规划改变土地用途
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低

芜湖市城区四级地商业用地宗地地价修正系数表

影响因素				修正系数				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中的位 置			0.0309	0.0155	0.0000	-0.0096	-0.0192
	流动人口密度			0.0191	0.0096	0.0000	-0.0059	-0.0118
	交通状况	道路状况	道路类 型	0.0144	0.0072	0.0000	-0.0045	-0.0090
			道路等级	0.0139	0.0070	0.0000	-0.0043	-0.0086
		交通便捷程度		0.0174	0.0087	0.0000	-0.0054	-0.0108
	基础设施状况			0.0245	0.0123	0.0000	-0.0045	-0.0090
	公用服务设施状况			0.0237	0.0119	0.0000	-0.0076	-0.0152
	商业繁华程度	商业类型		0.0092	0.0046	0.0000	-0.0029	-0.0058
		商务设施规模与积聚程度		0.0243	0.0122	0.0000	-0.0076	-0.0152
		经营类别		0.0227	0.0114	0.0000	-0.0071	-0.0142
		客流数量与质量		0.0208	0.0104	0.0000	-0.0065	-0.0130
	城市规划限制			0.0126	0.0063	0.0000	-0.0039	-0.0078
	环境因素			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0031	-0.0062
个别因素	宗地地形状况			0.0092	0.0046	0.0000	-0.0029	-0.0058
	宗地地基状况			0.0100	0.0050	0.0000	-0.0031	-0.0062
	宗地形状			0.0122	0.0061	0.0000	-0.0038	-0.0076
	宗地面积			0.0124	0.0062	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地利用状况			0.0006	0.0003	0.0000	-0.0002	-0.0004
	宗地基础设施状况			0.0142	0.0071	0.0000	-0.0044	-0.0088
	宗地邻接道路等级与通达性			0.0158	0.0079	0.0000	-0.0049	-0.0098
	距商服中心距离			0.0301	0.0151	0.0000	-0.0094	-0.0188
	接近交通设施 程度	距火车站距		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0047	-0.0094
		距汽车站距离		0.0150	0.0075	0.0000	-0.0047	-0.0094
		距公交站点距		0.0165	0.0083	0.0000	-0.0051	-0.0102
	相邻土地利用状况			0.0144	0.0072	0.0000	-0.0045	-0.0090
	规划限制			0.0098	0.0049	0.0000	-0.0031	-0.0062

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	地上建筑物状况	0.0098	0.0049	0.0000	-0.0031	-0.0062

委估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

影响因素				指标说明	指标优劣度	修正系数	修正系数之和
区域因素	区域在城市中的位置			一般商业区边 缘	较劣	-0.0096	
	流动人口密度			低	较劣	-0.0059	
	交通状况	道路状况	道路类型	生活型与交通型并重	较劣	-0.0045	
			道路等级	主干道与次干 道并重	较优	0.00695	
		交通便捷程度		比较便捷	较优	0.0087	
	基础设施状况			供电、供水保证率 85-90%，排水状况一般	一般	0	
	公用服务设施状况			公用服务设施齐全、完备、等 级一般	一般	0	
	商业繁华程度	商业类型		商业类型一般	一般	0	
		商务设施规模与积聚程度		商务设施规模大与积聚程度 高	一般	0	
		经营类别		经营种类比较多	一般	0	
		客流数量与质量		客流量一般消费水平一般	一般	0	
	城市规划限制			规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制	较优	0.0063	
	环境因素			景观设施基本 完善，环境一 般，基本无污染	一般	0	
个别因素	宗地地形状况			基本平坦，起伏２－３米	一般	0	3.49%
	宗地地基状况			有不良地质现 象，但无需特殊 处理	较劣	-0.0031	
	宗地形状			矩形	优	0.0122	
	宗地面积			面积适中，对土地利用有利	优	0.0124	
	宗地利用状况			宗地利用状况较 好	较优	0.0003	
	宗地基础设施状况			供电、供水保证率 85-90%，排水状况一般	一般	0	
	宗地邻接道路等级与通达性			临交通型主干道或生活型次干道，道路通达 性一般	一般	0	
	距商服中心距离			距商服中心距离 3500-4000 米	较劣	-0.0094	
	接近交通设施 程度	距火车站距		3500-4000 米	较劣	-0.0047	
		距汽车站距离		2500-3000 米	一般	0	
		距公交站点距		100-200 米	较优	0.00825	
	相邻土地利用状况			商住	较优	0.0072	
	规划限制			规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	一般	0	
	地上建筑物状况			建筑物成新度高	优	0.0098	

则宗地地价修正系数∑Ki=0.0349；

3）估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数 Kj 的确定

（1）估价期日的修正：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

芜湖基准地价评估基准日为 2017 年 01 月 01 日，与本次评估基准日 2017 年 10 月 31 日，相差 0.83 年，根据中国土地动态监测网公布的芜湖市商服用地地价指数，期日修正系数取 1.0079。

（2）容积率修正：

待估宗地属于商业用地，根据建设工程规划许可证，待估宗地容积率为 0.38,标准容积率为 1.5,根据基准地价文件，商业用地容积率小于标准容积率不用进行修正。

（3）土地使用年限修正：

待估宗地的终止日期至 2052 年 01 月 19 日止，剩余使用年限为 34.25 年，与基准地价法定最高使用年限 40 年不一致，土地使用年期需进行修正，修正系数为：宗地年期修正系数=[1-1/（1+6%）$^{34.25}$]/ [1-1/（1+6%）^{40}]=0.9137；

（4）土地开发程度的修正：

由于基准地价为五通一平,宗地也为五通一平,故不进行修正。

（5）宗地评估单价的确定：

土地评估单价：2150.00×1.0079×(1+0.0349) ×0.9137=2049.08 元/平方米。

4）宗地价格的确定：

土地使用权单价为 2049.08 元/平方米，则待估宗地使用权价值=单价×面积=2049.08 元/平方米×8102.79 平方米=1,660.33 万元（取整）。

7、评估结果

无形资产-土地使用权帐面价值为 1,435.73 万元,评估值为 1,660.33 万元,评估增值 224.61 万元,增值率 15.64%。

增值原因分析：

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格有一定幅度的上升，是形成本次评估增值的主要原因。

三、流动负债评估技术说明

企业流动负债是由应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等项目组成。

（一）应付票据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付票据账面值5,800,000.00元，为应付短期银行承兑汇票。对应付票据，评估人员获取应付票据评估明细表，复核加计数，并与票据登记薄、明细账、总账、报表核对。实施函证程序或替代评估程序，核实相关债务真实性。抽查有关原始凭证，检查出具应付票据是否合法、会计处理是否正确。经核实，应付票据账、表、单相符，以核实后账面值作为评估值，应付票据账面评估值5,800,000.00元。

（二）应付账款

应付账款账面值1,166,110.70元,是指企业收到商品或接受劳务而未能偿还的款项，主要为应付工程款。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，按核实后的帐面价值确定评估价值。经评估后应付账款评估值为1,166,110.70元。

（三）预收账款

账面值690,505.13元，主要是预收的卖车订金，评估人员核实了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。预收账款评估值690,505.13元。

（四）应交税费

账面值1,055,967.66元,是指企业未交的增值税、企业所得税、房产税、城建税、教育费等，评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估后应交税费评估值为1,055,967.66元。

（五）其他应付款

账面价值6,562,905.98元,是指企业同外单位或公司职工之间往来款项。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,向财务和有关部门了解形成原因和处理办法,无需支付的债务评估为零。其中：欠安鼎森（北京）投资有限公司、龚齐、上海昊元建筑装饰工程有限公司系2011年公司合作进口商务房车（GMC）销售形成的；由于市场原因合作无法继续，整个项目结束，此项目形成的债权（金额合计 10,035,733.19元）由于上述单位已不存在，预计无法收回，此项目形成的债务（在其它应付款列示）由于债权人系上述单位的关联方，也不需支付。由于不需支付，评估为 0；其它经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估，其他应付款评估值为5,437,973.92元。

（六）应付职工薪酬

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账面值22,967.52元,是指企业计提未支付的工会经费,评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，经核实后以评估基准日审计确认后的账面值为评估值。经评估后应付职工薪酬评估值为22,967.52元。

（七）其它流动负债

账面值为503,954,820.54元，为欠股东厦门国贸集团股份有限公司、关联方、子公司往来款。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上，按核实后的帐面价值确定评估价值。

其中：应付子公司厦门滨北汽车城有限公司、厦门国贸美车城发展有限公司、厦门国贸启润汽车销售服务有限公司、厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司、厦门国贸宝润汽车服务有限公司、厦门国贸福申汽车贸易有限公司、厦门国贸通达汽车服务有限公司、厦门大邦通商汽车贸易有限公司、厦门国贸汽车进出口有限公司、厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司、福建华夏立达汽车服务有限公司往来款，经与子公司和关联方核对，对方所确认的债务金额不一致辞，差异原因为母公司代发放的下属子公司管理层薪酬与下属子公司暂估计入当期费用的薪酬不一致所致（下属子公司管理层薪酬由母公司暂估统一支付，下属子公司在当期也暂估计入当期费用，年末再根据实际工资统一与下属子公司结算），考虑到下属子公司暂估数更为准确，本次评估以下属子公司暂估数作为评估值。

经评估后其它流动负债评估值为504,275,951.74元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节　收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为厦门国贸汽车股份有限公司股东全部权益。

二、收益法适用性分析

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。收益法应用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

被评估企业提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，我们认为，被评估企业具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测，因此可以采用收益法对被评估企业股权价值进行评估。

三、收益预测的尽职调查

收益法评估中的尽职调查工作的步骤及内容如下：

1、查阅历年财务报表及其他相关资料，分析被评估企业历年的营业收入、成本及相关费用的构成及变动原因，分析企业各项经济技术指标、财务指标变动原因。

2、调查收集影响被评估企业经营的有关信息和资料，内容包括宏观经济形势、被评估企业所处行业的政策、现状及发展前景、被评估企业税收及其他优惠政策等。

3、分析企业的资产和负债，核实是否存在溢余资产、非经营性资产及负债。

4、与被评估企业有关人员就被评估企业的未来经营规划、发展前景进行访谈。

5、分析被评估企业提供的预测未来经营收益的有关数据和资料。

四、收益预测的假设条件

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营

3、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入、现金流出为期末流入、流出；

10、假设被评估单位的各项税费优惠政策能够延续；

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。

五、宏观经济分析

2017 年，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，贯彻新发展理念，以供给侧结构性改革为主线，推动结构优化、动力转换和质量提升，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。

初步核算，全年国内生产总值 827122 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%，三季度增长 6.8%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 65468 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。

1、粮食生产再获丰收，畜牧业稳定增长

全年全国粮食总产量 61791 万吨，比上年增加 166 万吨，增长 0.3%。其中，夏粮产量 14031 万吨，增长 0.8%；早稻产量 3174 万吨，下降 3.2%；秋粮产量 44585 万吨，增长 0.4%。棉花产量 549 万吨，增长 2.7%。全年猪牛羊禽肉产量 8431 万吨，比上年增长 0.8%。其中，猪肉产量 5340 万吨，增长 0.8%；牛肉产量 726 万吨，增长 1.3%；羊肉产量 468 万吨，增长 1.8%；禽肉产量 1897 万吨，增长 0.5%。生猪存栏 43325 万头，比上年下降 0.4%；生猪出栏 68861 万头，增长 0.5%。

2、工业生产增长加快，企业利润较快增长

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全年全国规模以上工业增加值比上年实际增长 6.6%，增速比上年加快 0.6 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.5%，集体企业增长 0.6%，股份制企业增长 6.6%，外商及港澳台商投资企业增长 6.9%。分三大门类看，采矿业增加值下降 1.5%，制造业增长 7.2%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。高技术产业和装备制造业增加值分别比上年增长 13.4%和 11.3%，增速分别比规模以上工业快 6.8 和 4.7 个百分点。全年规模以上工业企业产销率达到 98.1%。规模以上工业企业实现出口交货值 123230 亿元，比上年增长 10.7%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.2%，环比增长 0.52%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 68750 亿元，同比增长 21.9%，比上年同期加快 12.5 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.36%，比上年同期提高 0.54 个百分点。

3、服务业保持较快发展，商务活动指数持续处于景气区间

全年全国服务业生产指数比上年增长 8.2%，增速比上年加快 0.1 个百分点。12 月份，全国服务业生产指数同比增长 7.9%，比上月加快 0.1 个百分点。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.9%，比上年同期加快 2.5 个百分点；规模以上服务业企业营业利润增长 30.4%，加快 28.2 个百分点；战略性新兴服务业、生产性服务业、科技服务业营业收入同比分别增长 18.0%、15.0%和 15.1%。12 月份，服务业商务活动指数为 53.4%。邮政快递、电信广播电视和卫星传输服务、互联网软件信息技术服务、银行、保险等行业商务活动指数均位于 57.0%以上的较高景气区间。从市场需求看，服务业新订单指数为 50.9%，连续 8 个月位于景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为 60.3%，连续 7 个月保持在高位景气区间。

4、投资结构不断优化，商品房待售面积继续减少

全年全国固定资产投资（不含农户，下同）631684 亿元，比上年增长 7.2%，增速比上年回落 0.9 个百分点。其中，国有控股投资 232887 亿元，增长 10.1%；民间投资 381510 亿元，增长 6.0%，比上年加快 2.8 个百分点，占全部投资的比重为 60.4%。分产业看，第一产业投资 20892 亿元，增长 11.8%；第二产业投资 235751 亿元，增长 3.2%，其中制造业投资 193616 亿元，增长 4.8%；第三产业投资 375040 亿元，增长 9.5%。基础设施投资 140005 亿元，增长 19.0%，比上年加快 1.6 个百分点。高技术制造业、装备制造业投资比上年分别增长 17.0%和 8.6%，分别加快 2.8 和 4.2 个百分点；高耗能

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

制造业投资比上年下降1.8%。固定资产投资到位资金629815亿元，比上年增长4.8%。新开工项目计划总投资519093亿元，增长6.2%。1-12月份固定资产投资与1-11月同比持平，12月固定资产投资与上月环比增长0.53%。

全年全国房地产开发投资109799亿元，比上年增长7.0%，增速比上年加快0.1个百分点，其中住宅投资增长9.4%。房屋新开工面积178654万平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。房地产开发企业土地购置面积25508万平方米，增长15.8%。12月末，全国商品房待售面积58923万平方米，比上年末下降15.3%。全年房地产开发企业到位资金156053亿元，增长8.2%。

5、市场销售平稳较快增长，消费升级态势明显

全年社会消费品零售总额366262亿元，比上年增长10.2%，增速比上年回落0.2个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额160613亿元，增长8.1%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额314290亿元，增长10.0%；乡村消费品零售额51972亿元，增长11.8%。按消费类型分，餐饮收入39644亿元，增长10.7%；商品零售326618亿元，增长10.2%，其中限额以上单位商品零售150861亿元，增长8.2%。消费升级类商品较快增长，通讯器材、体育娱乐用品及化妆品类商品分别增长11.7%、15.6%和13.5%。12月份，社会消费品零售总额同比增长9.4%，环比增长0.7%。

全年全国网上零售额71751亿元，比上年增长32.2%，增速比上年加快6.0个百分点。其中，实物商品网上零售额54806亿元，增长28.0%，占社会消费品零售总额的比重为15.0%，比上年提高2.4个百分点；非实物商品网上零售额16945亿元，增长48.1%。

6、进出口规模进一步扩大，贸易结构继续优化

全年进出口总额277921亿元，比上年增长14.2%，扭转了连续两年下降的局面。其中，出口153318亿元，增长10.8%；进口124603亿元，增长18.7%。进出口相抵，顺差28716亿元。一般贸易进出口增长16.8%，占进出口总值的比重为56.4%，比上年提高1.3个百分点。机电产品出口增长12.1%，占出口总额的58.4%，比上年提高0.7个百分点。12月份，进出口总额27065亿元，同比增长4.5%。其中，出口15342亿元，增长7.4%；进口11722亿元，增长0.9%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、居民消费价格涨势温和，工业生产者价格由降转升

全年居民消费价格比上年上涨1.6%，涨幅比上年回落0.4个百分点。其中，城市上涨1.7%，农村上涨1.3%。分类别看，食品烟酒价格下降0.4%，衣着上涨1.3%，居住上涨2.6%，生活用品及服务上涨1.1%，交通和通信上涨1.1%，教育文化和娱乐上涨2.4%，医疗保健上涨6.0%，其他用品和服务上涨2.4%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨1.5%，猪肉价格下降8.8%，鲜菜价格下降8.1%。12月份，居民消费价格同比上涨1.8%，环比上涨0.3%。全年工业生产者出厂价格比上年上涨6.3%，结束了自2012年以来连续5年下降的态势；12月份同比上涨4.9%，环比上涨0.8%。全年工业生产者购进价格比上年上涨8.1%，12月份同比上涨5.9%，环比上涨0.8%。

8、居民收入增长加快，农村居民收入增长快于城镇

全年全国居民人均可支配收入25974元，比上年名义增长9.0%；扣除价格因素实际增长7.3%，比上年加快1.0个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入36396元，扣除价格因素实际增长6.5%；农村居民人均可支配收入13432元，扣除价格因素实际增长7.3%。城乡居民人均收入倍差2.71，比上年缩小0.01。全国居民人均可支配收入中位数22408元，比上年名义增长7.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入5958元，中等偏下收入组人均可支配收入13843元，中等收入组人均可支配收入22495元，中等偏上收入组人均可支配收入34547元，高收入组人均可支配收入64934元。全年全国居民人均消费支出18322元，比上年名义增长7.1%，扣除价格因素实际增长5.4%。全年农民工总量28652万人，比上年增加481万人，增长1.7%。其中，本地农民工11467万人，增长2.0%；外出农民工17185万人，增长1.5%。农民工月均收入水平3485元，比上年增长6.4%。

9、供给侧结构性改革深入推进，转型升级取得新成效

“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为77.0%，创5年新高。商品房库存水平持续下降，12月末商品房待售面积比上年末减少10616万平方米。工业企业杠杆率不断降低，11月末规模以上工业企业资产负债率为55.8%，比上年同期下降0.5个百分点。企业成本继续下降，1-11月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为85.26元，比上年同期减少0.28元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长23.9%、16.4%和16.4%，分别快于全部投资16.7、9.2和9.2个百分点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

创新发展持续发力，新动能继续较快增长。全年全国新登记企业607.4万户，比上年增长9.9%，日均新登记企业1.66万户。航空航天、人工智能、深海探测、生物医药等领域涌现出一批重大科技成果。新产业新产品蓬勃发展，工业战略性新兴产业增加值比上年增长11.0%，增速比规模以上工业快4.4个百分点；工业机器人产量比上年增长68.1%，新能源汽车增长51.1%。经济结构继续优化。全年第三产业增加值对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，比上年提高1.3个百分点；消费是经济增长主动力，最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，高于资本形成总额26.7个百分点。绿色发展扎实推进，万元国内生产总值能耗比上年下降3.7%。

10、人口总量平稳增长，城镇化率持续提高

年末中国大陆总人口（包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）139008万人，比上年末增加737万人。全年出生人口1723万人，人口出生率为12.43‰；死亡人口986万人，人口死亡率为7.11‰；人口自然增长率为5.32‰。从性别结构看，男性人口71137万人，女性人口67871万人，总人口性别比为104.81（以女性为100）。从年龄构成看，16至59周岁的劳动年龄人口为90199万人，占总人口的比重为64.9%；60周岁及以上人口24090万人，占总人口的17.3%，其中65周岁及以上人口15831万人，占总人口的11.4%。从城乡结构看，城镇常住人口81347万人，比上年末增加2049万人；乡村常住人口57661万人，减少1312万人；城镇人口占总人口比重（城镇化率）为58.52%，比上年末提高1.17个百分点。全国人户分离人口（即居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口）2.91亿人，比上年末减少98万人；其中流动人口2.44亿人，比上年末减少82万人。年末全国就业人员77640万人，其中城镇就业人员42462万人。

总的来看，2017年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，整体形势好于预期，决胜全面小康迈出坚实步伐。同时也要看到，经济运行中仍存在不少困难和挑战，提质增效任重道远。下阶段，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，紧扣我国社会主要矛盾变化，按照高质量发展的要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持深化供给侧结构性改革，统筹推进稳增长、促改革、调

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

结构、惠民生、防风险各项工作，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，促进经济社会持续健康发展。

六、被评估企业所处行业分析

被评估单位所处行业为乘用车（狭义）销售及服务细分行业，属于汽车流通行业的细分领域。

（一）乘用车（狭义）销售及服务行业特征

1、行业特有的经营模式

（1）市场外在形式显现的行业经营模式

近年来，中国汽车市场发展增速，在欧美国家盛行的汽车销售模式 4S 店迅速发展到中国，并逐步得到市场的认可成为我国目前汽车流通市场的主要经营模式。

所谓 4S 店，是指集整车销售(sale)、零配件(sparepart)、售后服务(service)、信息反馈(survey)四位一体的销售模式。它可以提供优美的购物环境、装备精良、整洁干净的维修区，还可以提供现代化的设备和服务管理、高度职业化的气氛以及保养良好的服务设施和充足的零配件供应、迅速及时的跟踪服务体系。

（2）经销商行为形成的行业经营模式

近年来汽车流通市场民营资本迅速发展，这些民营资本利用其资金优势和竞争灵活优势使得行业的竞争环境正在逐步的发生变化。拥有大资本的经销商通常采取横向发展的 4S 经营模式，每个经销商投资的汽车品牌 4S 店较多，为的是对市场判断不清时，通过不同的品牌的投资来分散风险。横向多品牌的经营模式有利于经销商建立 4S 店的集群效应，类似于传统的大卖场和超市模型，有利于客户的选择和集中服务。但多品牌销售同时会由于各品牌汽车生产厂家的管理模式不同而带来一定程度上的管理困难。相对于横向多品牌经营模式的另一种经销模式为纵向连锁模式。主要是跨地区甚至全国性的连锁商凭借其全国网络和资本优势进行纵向发展，坚持投资一个品牌，在全国范围内建设 4S 店。纵向发展时，经销商旗下的每一个 4S 店管理模式、经验、协调方式都可以复制，有利于降低管理和沟通的成本。这种模式是对厂家分割渠道模式的一种挑战，经销商以其强大的分销力量可以逼迫供应厂商，这种模式是厂商不愿意看到或需要控制的。

（3）厂商和经销商之间的代理关系形成的行业经营模式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据汽车流通市场中厂商与经销商之间的关系形成的营销模式主要包括两种：一是直销模式，指轿车厂家不通过中间批发环节直接对 4S 经销商供货的销售模式，直销是目前市场中的主要销售模式。这种模式取消了中间流通环节，有利于厂商通过直接授权的 4S 店更快的与市场进行接触，但厂商需要负担批发零售、促销、仓储、融资、配送的责任，经销商进货较散时对厂商的配送不利。

2、行业的周期性、区域性和季节性特征

（1）行业的周期性

乘用车销售及服务行业的发展主要与下游消费者消费能力、消费者预期变动有关。其周期性不明显。

（2）行业的地域性和季节性由于经销商建设 4S 店采用厂家授权制，并且厂家还会根据经销商所在区域的产品市场容量和已有 4S 店数量和分布状况等具体情况来确定是否有必要再新建 4S 店，所以经销商从事 4S 店建设时受到厂家对地域控制方面的一定限制。但以下两种情况下，经销商发展流通市场没有地域方面的限制：①在地域内尚无拟建设品牌的 4S 专卖店或者仍有市场空间时；②规模较大、管理规范、分销能力较强的经销商利用其各项优势向周边地域发展网络时。

汽车流通服务行业的直接面对汽车消费市场，除春节前后为消费相对旺季外，其他月份不存在明显的季节性。

（二）行业政策导向

1、汽车行业的“反垄断调查”

进入 2014 年第三季度以来，汽车行业成为名副其实的反垄断“风暴中心”。发改委相关人士曾表示，针对汽车行业反垄断的调查重点，主要是针对进口汽车厂商限定整车价格，以及限定 4S 店的零配件价格和保养价格；目的是消除横向限制、纵向限制，以及滥用市场支配地位等涉嫌垄断的行为。

汽车行业包括生产商、供应商以及经销商在内的 1000 多家国内外企业接受反垄断调查。

目前，接受发改委反垄断调查的汽车厂商包括奥迪、克莱斯勒、奔驰及宝马等。8 月 13 日，湖北物价局召开规范汽车销售中的价格行为提醒告诫会，通报了武汉 4 家宝马 4S 店协商统一收取售前检测费构成价格垄断协议的违法行为，并依据《反垄断法》对 4 家宝马经销商给予行政处罚。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

商务部发言人表示，反垄断调查是为了促进公平竞争、保护消费者权益，消除部分企业滥用市场支配地位。

2、工商总局叫停汽车品牌授权经销商备案

2014 年 8 月 1 日，工商总局发布《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》，该决定将自 2014 年 10 月 1 日起正式实施。

公告做出两项决定：第一，工商总局自 2014 年 8 月 20 日起，不再接收汽车供应商报送的备案材料。对已接收材料中符合备案条件的汽车总经销商和汽车品牌授权经销商名单，将在 9 月份最后一批备案名单中公布。第二，停止实施备案工作后，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”。根据工商总局公布的备案名单文件，已将营业执照经营范围登记为“××品牌汽车销售”的汽车总经销商和汽车品牌授权经销商，可以申请变更登记为“汽车销售”。

对于做该决定的目的，公告中称是为了“切实转变政府职能，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用。”同时，也被认为是工商总局迫于形势及压力等，现阶段在其职能范围内所能做出的最积极的姿态表示。

公告也被看做是汽车品牌销售管理办法开始松动的信号，这将对简化汽车经销商的审批程序，放开销售品牌范围，实现市场资源自由配置起到积极作用。

但经销商必须获得厂家授权的前提并没有松动，对《办法》的核心规定—“厂家授权制”并不会造成根本冲击。

3、新出台《汽车销售管理办法》

自从 2005 年汽车品牌销售管理实施办法施行以来，为规范汽车品牌销售行为，促进汽车市场健康发展，保护消费者合法权益，根据国家有关法律、行政法规，制定本办法。在中华人民共和国境内从事汽车品牌销售活动，要遵守该法。2017 年新销售管理法的实施，在一定程度上净化了销售市场的个别乱象，是有益于消费者的。实施长达 12 年之后，汽车销售管理办法终于迎来第一次修改。2017 年 4 月 14 日，商务部发布了《汽车销售管理办法》（以下简称《办法》），该《办法》从 2017 年 7 月 1 日正式实施。而 2005 年开始实施的《汽车品牌销售管理实施办法》则同时废止。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

《办法》具有里程碑意义，从根本上打破汽车销售品牌授权单一体制，汽车流通体系真正进入社会化发展阶段，重新调整了厂家与经销商的关系，强化现有市场的规范运行。同时，对消费者购车也带来一些新的影响。我们对此进行了综合分析。

经过对比发现，新的《办法》在平衡经销商和供应商的关系方面，主要有以下几个亮点：

亮点一：

在旧办法中，单一品牌授权模式，建立汽车总经销商、品牌经销商备案制度，对于授权期限也没有规定。

在新办法中，供应商采取向经销商授权方式销售汽车的，授权期限(不含店铺建设期)一般每次不低于3年，首次授权期限一般不低于5年。双方协商一致的，可以提前解除授权合同。经销商出售未经供应商授权销售的汽车，或者未经境外汽车生产企业授权销售的进口汽车，应当以书面形式向消费者作出提醒和说明，并书面告知向消费者承担相关责任的主体。

可见，在授权期限方面有了进一步的规定。而在新的办法中，经销商也可以出售未经供应商授权销售的汽车，但是要做出提醒说明。业内人士表示，这代表着授权和非授权的模式同时存在，未来的渠道有进一步的拓宽。

亮点二：

在旧办法中，供应商安排销售与售后服务。在新办法中规定，供应商不得限制经销商为其他供应商的汽车提供配件及其他售后服务。

亮点三：

在旧办法中，供应商不得强行规定经销数量，供应商不得进行品牌搭售。

在新办法中，对于供应商的限制更为具体，包括不得规定整车、配件库存品种或数量，或者规定汽车销售数量，但双方在签署授权合同或合同延期时就上述内容书面达成一致的除外;不得限制经营其他供应商商品，不得限制本企业汽车产品经销商之间相互转售。

亮点四：

新办法提出，国家鼓励发展共享型、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。在旧办法中并未相关表述。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新办法增加了新能源车方面销售相关内容，也指出了后期国家对于汽车销售扶持的方向。新能源车仍是未来我国汽车行业发展的主要方面。

从新办法来看，对于经销商方面的限制可以说是大大放开，汽车经销商概念望迎来机遇。

从《办法》对于消费者购车来说，也将会有以下影响：

1）更多购车渠道

在销售管理办法中，最显著的变化就是未来 4S 店为主的卖车模式将会被打破。以后，既可以出现一店出售多个品牌的汽车大卖场、汽车超市;也有可能未来在淘宝等电商和苏宁这种实体店面里，越来越多离消费者很近的消费场所内，都可以轻松去实现买车。极大丰富了汽车销售模式，而且区域销售限制取消，售价统一，即使不在户籍地购车，也不用多付费用。

2）买车的店未必能修车

《办法》明确要求供应商不得要求经销商同时具备销售、售后服务等功能。

也就是说，未来你买车的很多店不再是 4S 店，兼具所有的功能。可能它只卖车，但是维修、金融等各种服务都需要在其他地方去完成。

3）消费者需要明确车辆责任归属

不同于以往的品牌授权制度，《办法》在第十二条中明确规定，经销商“出售未经供应商授权销售的汽车，或者未经境外汽车生产企业授权销售的进口汽车”时，只需要“以书面形式向消费者作出提醒和说明”，并“书面告知向消费者承担相关责任的主体”。

此外，“未经授权或授权终止的，经销商不得以供应商授权销售汽车的名义从事经营活动。”

这就要求消费者者在购车时一定要检查经销商的各种资质，比如它是否为某品牌、某车型的授权经销商。授权经销商的产品三包、质量、服务等问题的解决可以通过向厂家投诉去需求解决，而未获得授权的经销商，这些问题将由经销商自己来承担。

消费者需要明确车辆的责任归属，以及遇到问题向谁去追责。

4）经销商不能绑定销售保险、金融、配件等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新办法第十四条规定，供应商、经销商不得限定消费者户籍所在地，不得对消费者限定汽车配件、用品、金融、保险、救援等产品的提供商和售后服务商，但家用汽车产品“三包”服务、召回等由供应商承担费用时使用的配件和服务除外。

经销商销售汽车时不得强制消费者购买保险或者强制为其提供代办车辆注册登记等服务。

其实，这个并非是新规定，但是很多消费者仍然对此缺乏了解，遇到经销商绑定销售保险、金融，救援、增加配件等行为，从而给消费者带来购车成本增加、或者优惠无法兑现等问题时，都可以向工商部门进行反应和求助。

5）经销商不得随意加价销售

新版《汽车销售管理办法》中还明确提出，经销商应当在经营场所以适当形式明示销售汽车、配件及其他相关产品的价格和各项服务收费标准，不得在标价之外加价销售或收取额外费用。

6）售后服务内容、配件、价格更透明

新的《办法》中规定，经销商、售后服务商如实标明配件信息，明示生产商(进口产品为进口商)、生产日期、适配车型等信息;明示收费标准、售后服务技术政策、“三包”信息等，甚至还需要明确告知购车人保养的具体内容和操作流程等。对于售后服务的要求更加透明化。

在过去的经营模式下，4S 店能够获得厂家的经营授权，因此容易导致价格垄断的现象。山西省汽车行业协会资深专家杨勇分析，4S 店经营模式下市场竞争不充分、汽车零部件价格虚高、服务质量下降的问题日益突出。这些资金大、经营成本高的 4S 店该如何生存，是他们将要面临的问题。

未来，4S 店是否会完全被汽车超市洗牌？据业内人士，允许汽车超市、4S 店等多种销售模式并存有利于市场竞争升级和发展。尽管如此，由于目前消费者对 4S 店的信任程度更高，加上 4S 店在车辆维修、保养方面更加专业，因此大多数消费者还是会选择在 4S 店购车。就该店经营状况来看，新政实施后，并未对汽车销售造成较大影响。

一汽丰田华北分部总监邵学斌在接受记者专访时表示，《办法》的实施不是鼓励销售商随意卖车，而是对其作出更多规范，从而提升售车品质，以此保障消费者权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益。《办法》实施后，厂家和经销商对于销售任务的分配以及能否共同拥有维修、销售设施等问题可在合同当中进行具体的协商。

此外，还有业内专家认为，与其他行业的业态不同，汽车经营领域的专业性较强，对经营者的资金实力、企业规模都提出了较高的要求，4S 店的经营模式难以说变就变。但在与汽车超市经营的竞争下，若不积极顺应市场变化、积极作出升级调整，或将最终被淘汰。因此，建议 4S 店将更多的目光投向消费者服务，提高服务质量、降低价格，才能吸引更多购车者。

以上汽车销售新政颁布以后，对汽车销售行业造成一定的冲击，该行业积极应对，从以下方向着手。

a、持续优化管理，强化现有基盘；b、积极探索尝试，培育新兴业务；c、试点综合卖场开设；d、开始进入新能源汽车服务领域；e、尝试二手经销及二手车市场；f、积极开展融资租赁服务

综上所述，汽车销售政策改变导致原来的行业营利模式发生根本改变，市场竞争更充分、更透明、更趋于白热化。迫使汽车 4S 店需要从根本上提升服务品质，才能在市场上立于不败之地。从目前各家 4S 店经营情况来看，汽车销售政策目前并没有产生太大的影响，应该说政策发挥作用需要有一个过程。

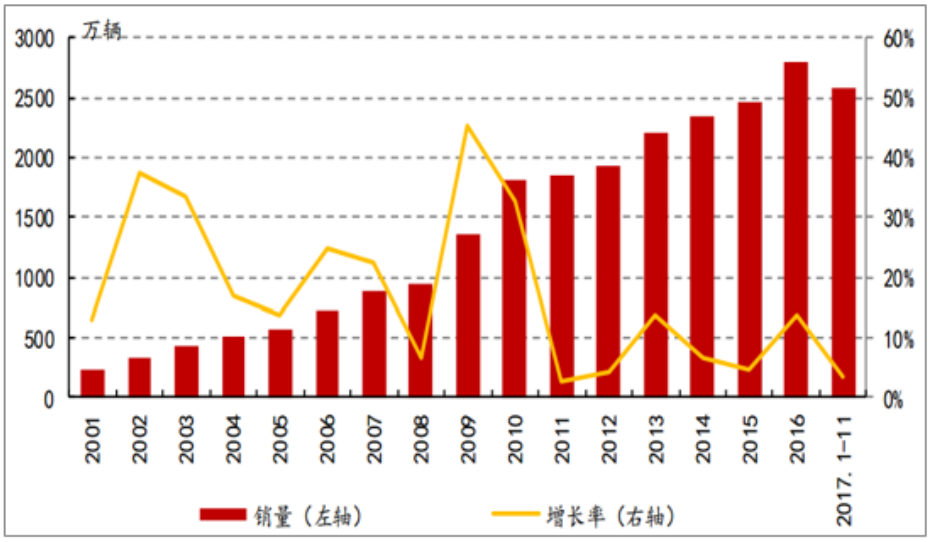
（三）行业现状与发展趋势

1、2017 年市场状况

2017 年乘用车市场增速明显放缓，进入了低速增长的新常态。2017 年 1-11 月汽车行业整体销量 2584.5 万辆，同比增长 3.6%。其中乘用车 2209.1 万辆，同比增长 1.9%；商用车 375.4 万辆，同比增长 14.8%。

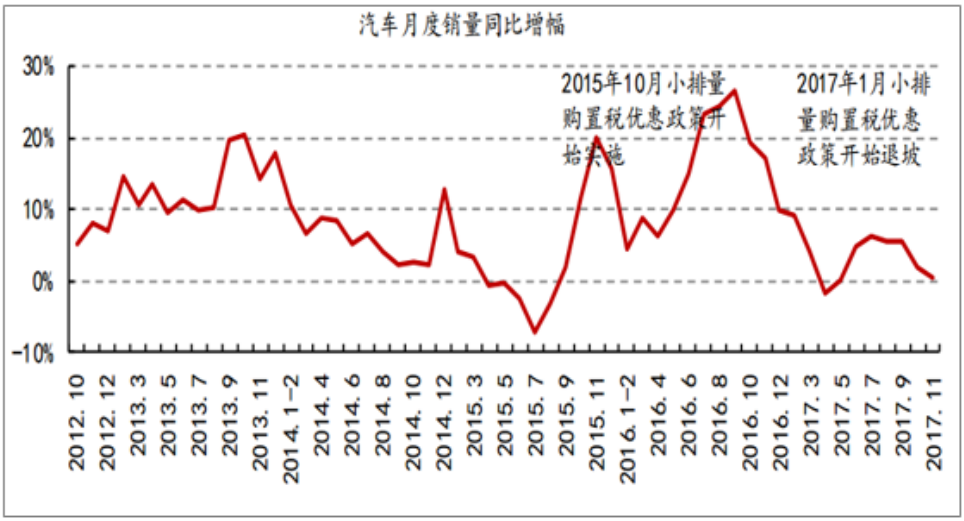
汽车行业增速放缓

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（1）小排量乘用车购置税优惠政策退坡导致 1.6 升及以下排量的乘用车需求减弱。2017 年 1-11 月，1.6 升及以下乘用车销售 1513.7 万辆，同比下降 2.0%，占乘用车销量 比重为 68.5%，同比下降 2.7 个百分点。

政策退坡，行业景气度回落

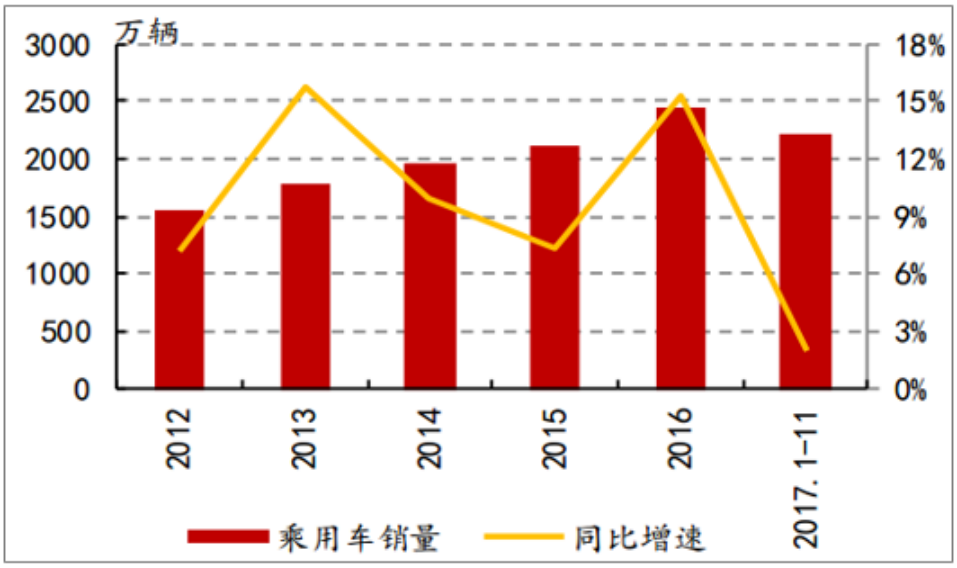


（2）2017 年“乘强商弱”格局发生反转。

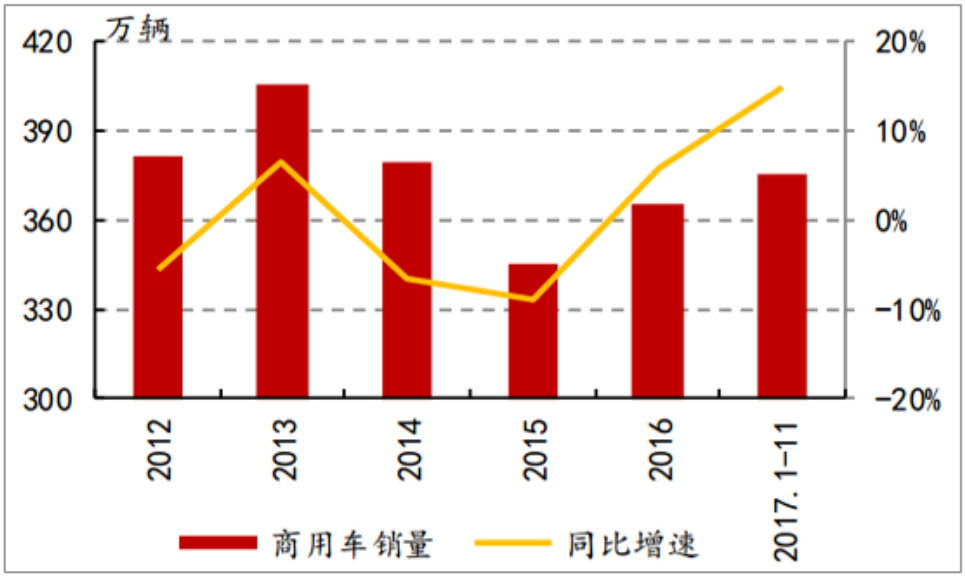
受小排量乘用车购置税优惠政策退坡影响，1-11 月，乘用车销量为 2209.1 万辆，同比增长 1.9%，低于汽车总体 1.7 个百分点。重卡销量强劲增长带动商用车销量快速上升，2017 年 1-11 月商用车销量 375.4 万辆， 同比增长 14.8%。

乘用车景气度下降

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



商用车景气度上升

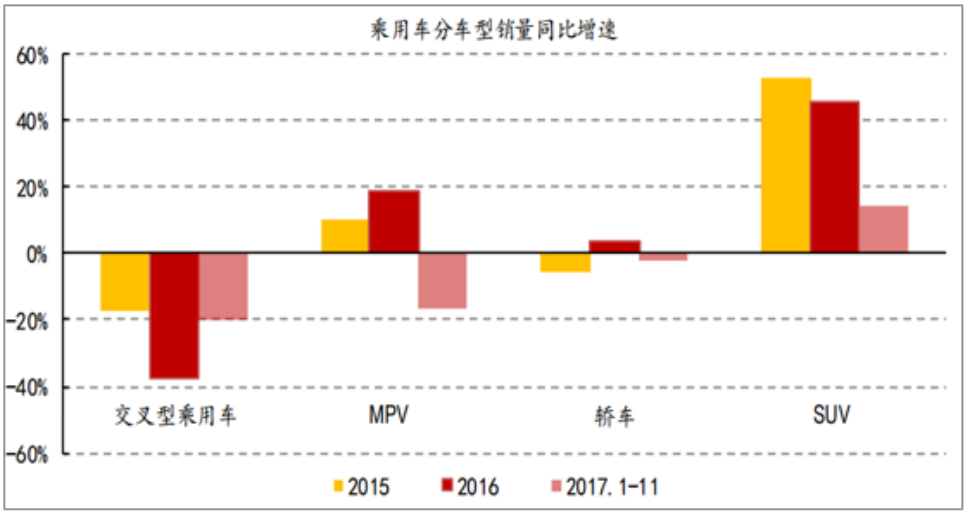


（3）乘用车中 SUV 销量继续保持较快增长，但增速有所放缓。

乘用车行业增量主要依靠 SUV；轿车、MPV 销量增速由正转负，交叉型乘用车则延续 2015 年以来的下滑局面。

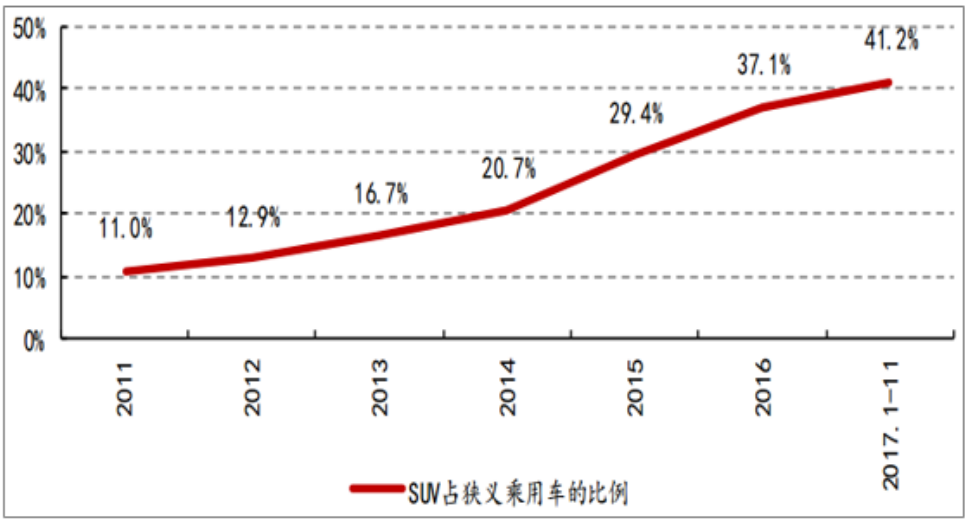
SUV 是乘用车增长动力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



2017 年 1-11 月 SUV 销量 909.1 万辆，同比增长 14.5%，已占狭义乘用车总销量的 41.2%。

SUV 销量占狭义乘用车总销量比例已超四成

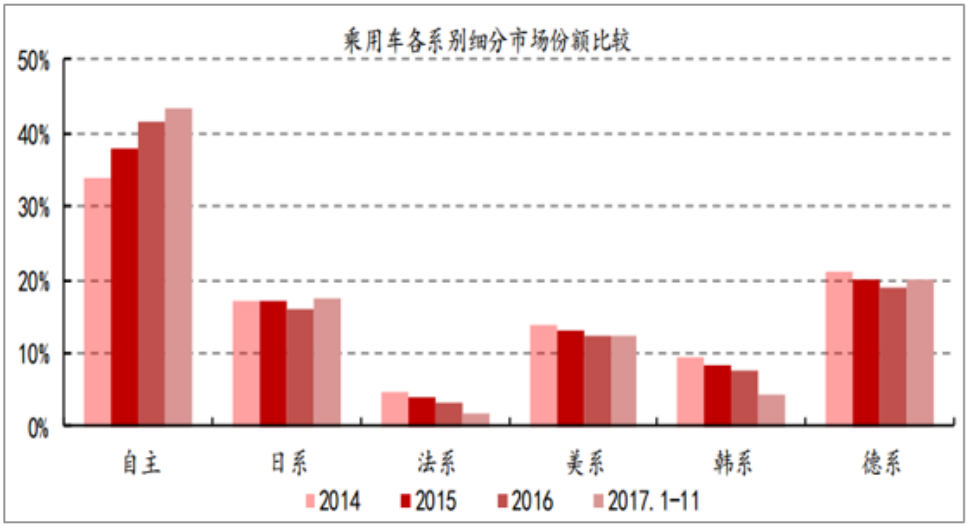


（4）2017 年 1-11 月自主品牌乘用车市占率为 43.4%，与上年同期相比增加了两个百分点。

日系、德系市占率小幅上升，美系市占率维持不变，韩系、法系市占率下滑较大。受自主品牌和德系、美系、日系品牌的“上挤下压”，韩系品牌的市占率大幅下滑；受产品更新缓慢和产品竞争力不够的影响，法系品牌的市占率也连续多年下滑。

凭借 SUV 车型销量较快增长，自主品牌市占率继续保持优势

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（5）2017 年 1-11 月，客车累计销量 45.1 万辆，同比下降 5.4%，大 型客车销量同比增长 1.9%，中型客车、轻型客车的销量依次同比下降 18.2%、3.8%。

2017 年 1-11 月客车累计销量 22.6 万辆，同比下滑 10.1%。子类别中仅专用客车实现增长。传 统座位客车更新周期过后，需求不足。在“三万公里政策”要求、2016 年 4 季度冲 量透支、推广目录重审等因素的影响下，新能源公交客车同比下滑明显，其中补贴退坡较小、价值量大、盈利能力强的大型新能源公交客车销量比较稳定，带动 整个大型公交客车销量同比微增 1.5%，中型、轻型公交客车均下滑严重。

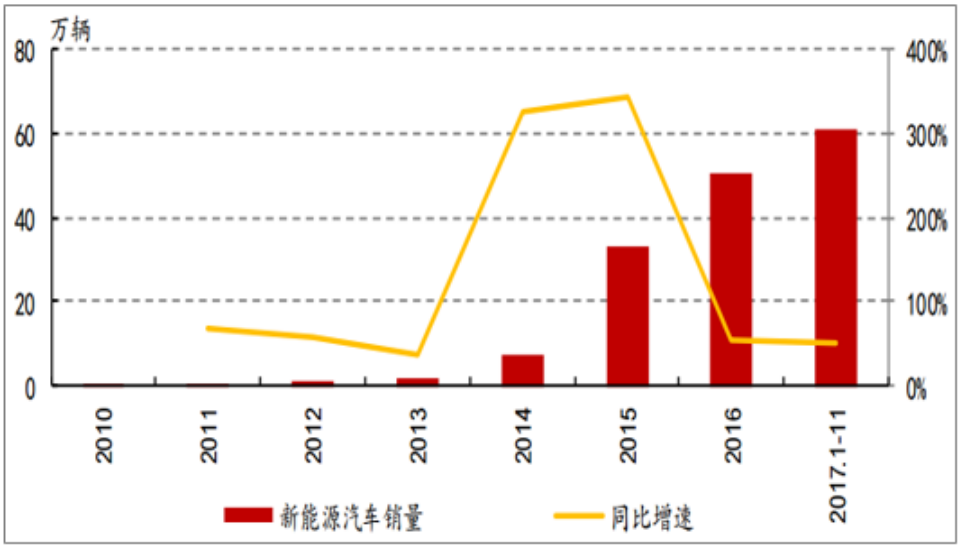
客车行业 2017 年 1-11 月分车型销量

（单位：辆）	大型客车		中型客车		轻型客车		合计	
-	销量	同比增速	销量	同比增速	销量	同比增速	销量	同比增速
座位客车	31982	-6.8%	22880	-24.5%	56250	-11.8%	111112	-13.4%
校车	513	-5.2%	6524	-6.8%	12925	-12.2%	19962	-10.3%
公交客车	42540	1.5%	26691	-34.8%	3627	-58.2%	72858	-20.4%
卧铺与其他	238	67.6%	942	4.7%	21045	152.5%	22225	137.0%
合计	75273	-2.1%	57037	-27.9%	93847	-1.7%	226157	-10.1%

（6）新能源汽车市场仍旧处于快速发展期。

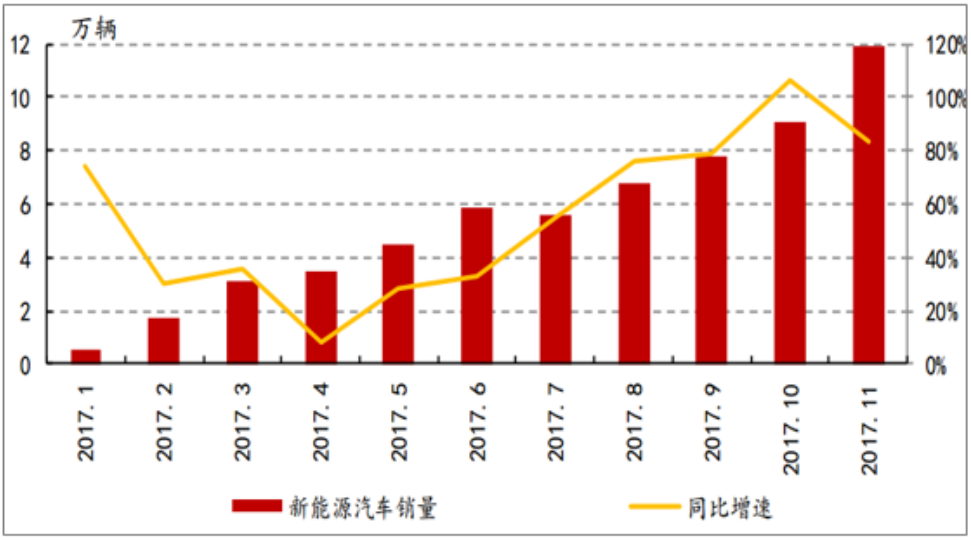
2017 年 1-11 月，新能源汽车累计销量 60.9 万辆，同比增长 51.4%。其中纯电动汽 车累计销量 50.4 万辆，同比增长 59.4%；插电式混合动力汽车累计销量 10.5 万辆， 同比增长 21.8%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



2017 年上半年受补贴退坡、地方补贴政策推出较晚以及年初目录重审的影响，新能源汽车销量低迷，随着目录重申完成、地方补贴政策出台以及双积分政策逐渐 明确，2017 年下半年新能源汽车销量逐渐回暖。

新能源汽车年度销量及同比增幅



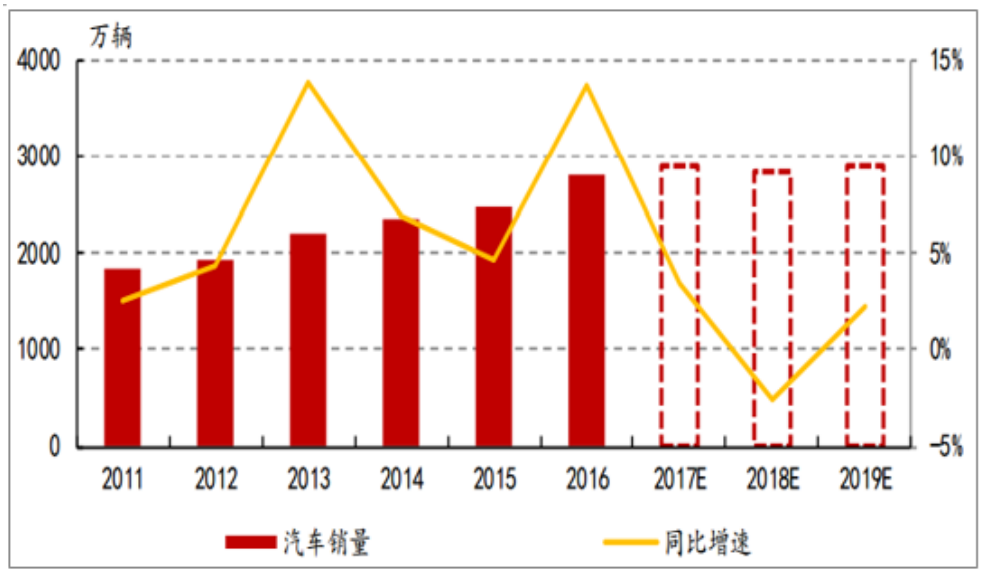
2、未来发展趋势

（1）2018 年 1 月 1 日起小排量乘用车购置税优惠政策将完全退出，行业景气度势必继续下行，销量或出现下滑，或成为中国汽车工业蓬勃发展后首次出现负增长。

行业经过十几年高速发展后，基数已经非常高，加上政策刺激后遗症，2018 年行业销量出现下滑也是情理之中。预计 2018 全年销售汽车 2825.0 万辆，同比下滑 2.6%。

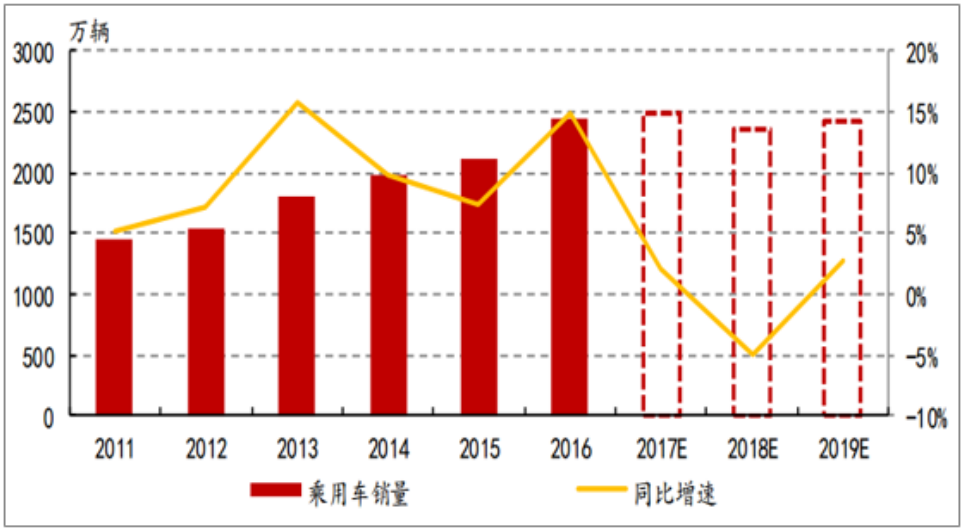
2018 年汽车行业销量或首度下滑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



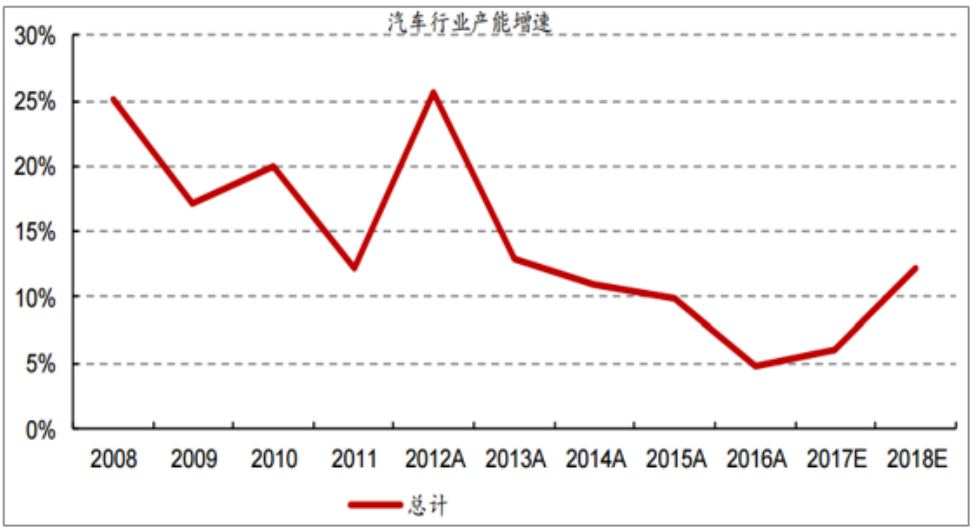
进入 21 世纪，随着家庭收入增长带来的乘用车普及，乘用车销量保持了十几年的高速增长。小排量乘用车购置税优惠政策完全退出后，2018 年乘用车销量或出 现下滑。预计 2018 年乘用车市场销量 2362.1 万辆，同比下滑 5.0%

购置税优惠政策退出，乘用车市场销量或下滑



（2）汽车行业产能扩充，竞争加剧

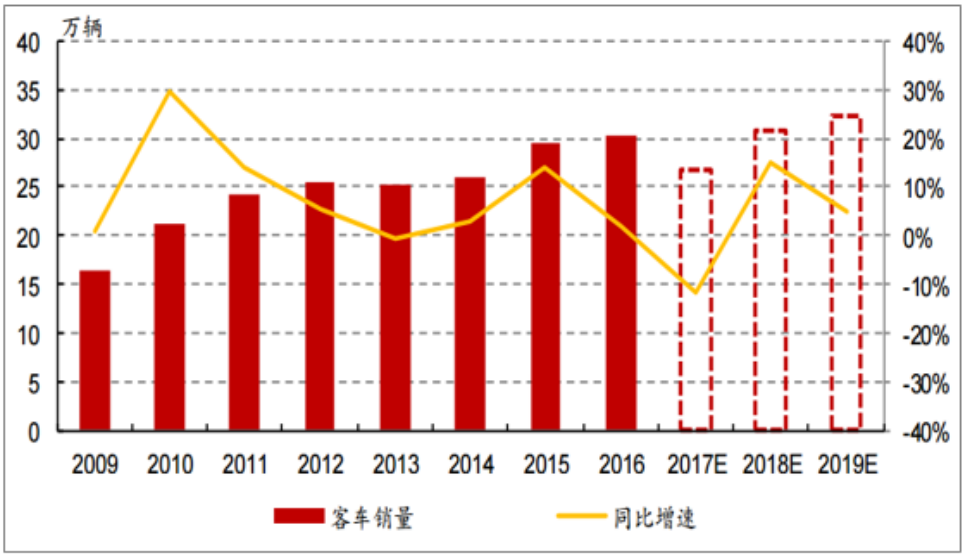
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



（3）2018 客车市场或反弹

2015-2016 年客车行业增量基本都来自新能源客车，2017 年补贴政策退坡，销量下滑比较明显。2017 年基数较低，如果 2018 年补贴政策不进行大幅调整，大概率新能源客车销量增长，带动客车行业景气度回升。预计 2018 年客车销量 为 30.7 万辆，同比增速 15.0%。

2018 客车市场或反弹



（四）上下游行业之间的关联性及其影响

1、上下游行业概况

乘用车销售服务业属于整个汽车工业行业中的汽车流通领域，处于汽车行业产业链(生产、销售、后市场)的末端。其上游领域主要包括乘用车整车制造、零部件及用品制造和供应，其下游为乘用车消费客户。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、上游汽车制造及零配件业简况

1）整车制造

汽车制造产业属于国家支柱产业，对国民经济增长速度关联密切。汽车生产制造行业属于资金密集型、技术密集型的综合体现，汽车行业的发展需要取得资金与技术的双重保障。

汽车制造业是一个周期性较强的行业，会伴随着市场需求与生产产能不能同步等因素呈现周期性波动特征，其受宏观经济等因素影响呈现明显周期性。

经过建国后几十年的发展，特别是通过引进外资、合资合作和联合开发的方式，充分利用国内外资源，引进国际先进生产技术和管理经验，我国汽车工业获得了快速发展，整体实力与国际先进水平的差距已大为缩小，已形成了产品门类齐全的汽车工业制造体系。国内汽车产量在1992 年突破 100 万辆大关，其后进入加速发展阶段，目前我国已成为世界第一大汽车生产国和销售国。

2）零配件供应

随我国汽车后市场的快速发展，与维修相关的零配件供应市场快速成长。

3、下游应用

1）主要消费群体概况

国内乘用车的消费主体主要是个人家庭用户，其潜在需求旺盛。目前中国汽车市场已经成为全世界发展潜力最大的汽车消费市场。

2）影响乘用车消费需求的主要因素分析

影响乘用车消费的主要因素包括：宏观经济环境、居民消费信心及购买欲望、消费者购买能力、能源价格因素、交通制约因素和汽车消费环境等等，其中顾客的支付能力和支付意愿是决定乘用车需求的核心因素，而能源和道路因素反向制约乘用车需求。

七、被评估企业生产经营管理分析

公司位于思明区湖滨南路 388 号国贸大厦五楼，是上市公司厦门国贸集团股份有限公司的全资子公司，始创于 2002 年，是一家以汽车销售服务为主的综合性汽车投资管理型企业。历年来屡获“诚信汽车经销商”殊荣的国贸汽车，一直将“客户第一，诚心服务”的理念融汇于每一处服务细节中。目前国贸汽车控股和参股的企业有 30 余家，公司代理经营英菲尼迪、一汽奥迪、上汽大众、上汽荣威、一汽大众、一汽丰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

田、通用别克、东风本田、广汽本田、北京现代、克莱斯勒、JEEP、奔驰商务用车、东风雪铁龙、华晨金杯、东南汽车、三菱汽车、新能源汽车奇瑞与众泰等中高端汽车品牌，业务范围涵盖品牌汽车销售、汽车维修、备件销售、汽车金融、汽车装潢美容、汽车俱乐部等完整的汽车服务产业链，业务遍及厦门、福州、泉州、安徽芜湖等地区。

国贸汽车不仅立足于传统的汽车 4S 业务，近年来不断扩展新业务，与金蝶软件合作，成立金蝶汽车，新增平行进口车、新能源汽车、融资租赁等业务，力争成为受人尊敬的专业汽车综合服务商。

（一）企业的经营模式及管理状况

1、公司经营模式

本公司主要为旗下 4S 店提供场地租赁、物业管理，对各 4S 店进行统一的监督管理，设有财务管理中心、行政管理中心以及品牌发展等部门。

2、公司内部管理制度

公司执行集团下发制度并为底下各 4S 店制定内部管理制度。

公司已经建立较完善的经营、财务制度和业务流程，一方面制订相应的规章制度予以固化，确保各运营环节职责分工明确，流程推进顺畅，另一方面按集团内部管理的要求接受集团审计部内部审计，并且每年财务报告均接受社会中介机构外部审计。

3、公司人力资源状况

总共 81 人：总经理 1 人，副总经理 2 人，外派店总 22 人，财务部 25 人，行政部 20 人 ，市场部 3 人，工程部 4 人，运营部 4 人，品牌发展部 3 人，风控部 1 人。

（二）企业在行业中的地位及竞争优、劣势分析

1、被评估企业的市场地位：

是上市公司国贸集团下全资子公司，国贸汽车目前拥有 20 多家汽车经销商，为社会提供超过 1500 个就业岗位；年营收超过 50 亿元，净利润超过 5000 万，并连续多年荣获“福建省纳税百强”称号、“厦门诚信汽车经销商”称号、厦门市人民政府、工商行政管理局颁发的守合同重信用企业。

2、公司的竞争优势主要表现为：

1）区位优势。交通便利，4S 店遍步厦门各区中心地段

2）资源集中。目前国贸汽车 19 个品牌，品牌资源较为集中，其中大部分为主流中端合资品牌，面向大众，市场占有率较高。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

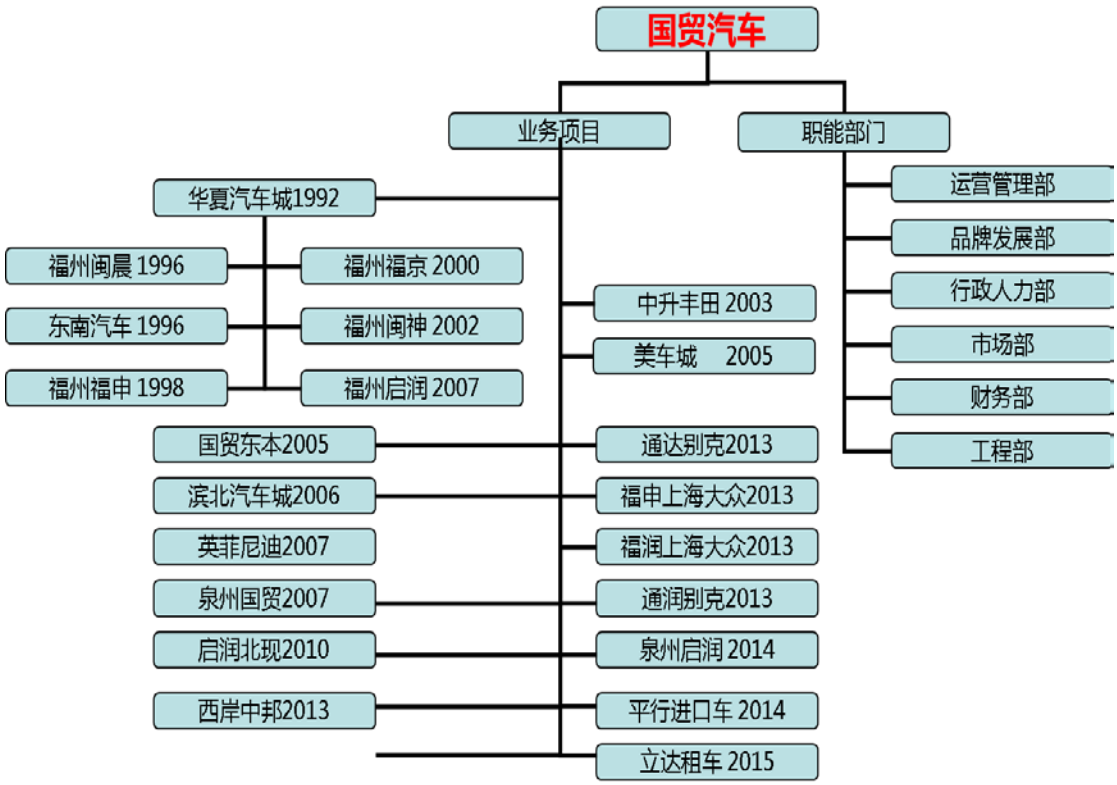
3）管理中心：国贸汽车作为一个管理中心，拥有 ERP 系统，能有效的对各 4S 店进行协同整合，资源合理分配，作为汽车经销商集团，对品牌取得也有一定的优势。

4）多元化：近年来，国贸汽车不断向非 4S 业务进行探索，已涉猎融资租赁、救援车、平行进口车等业务并取得初步成效。

3、被评估企业的竞争劣势

与优秀经销商集团相比，规模仍较小，并且大部分品牌集中在主流中端品牌，豪华品牌较少，同时非 4S 业务仍在起步阶段，规模效应不显著。

（三）公司组织架构如下：



八、被评估单位近年财务状况

（一）企业历史年度经营数据

资产负债表（母公司）

单位：人民币万元

项目	2017/10/31	2016/12/31	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产：					
货币资金	3,228.95	111.79	29.91	200.45	459.85
交易性金融资产					
应收票据					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收账款	37.62	0.60	45.63	114.00	0.00
预付款项	154.24	70.92	366.22	105.30	25.93
应收利息					
应收股利					
其他应收款	842.14	602.42	1,529.24	2,505.62	1,532.10
存货	149.89	88.46	1,782.13	229.00	1,817.00
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	27,964.63	14,532.44	13,702.23	16,338.84	14,199.59
流动资产合计	**32,377.46**	**15,406.62**	**17,455.36**	**19,493.22**	**18,034.48**
非流动资产：					
可供出售的金融资产	50.00	50.00	50.00	50.00	
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	38,416.82	37,416.82	32,770.75	17,504.40	17,544.40
投资性房地产					
固定资产	2,359.51	2,570.35	2,820.22	3,062.60	509.23
在建工程	479.87	58.64	48.20		1,006.48
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	1,435.73	1,471.06	1,513.24	1,555.52	1,597.79
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产					
非流动资产合计	**42,741.93**	**41,566.87**	**37,202.41**	**22,172.51**	**20,672.83**
资产总计	**75,119.38**	**56,973.49**	**54,657.78**	**41,665.74**	**38,707.30**
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	580.00	1,520.00	1.51	1.51	4.01
预收款项	116.61	1.51	120.69	117.90	237.30
应付职工薪酬	69.05	76.62	35.00	87.53	91.49
应交税费	2.30	96.84	65.74	50.38	-267.35
应付利息	105.60	73.45			
应付股利					
其他应付款	656.29	698.74	716.85	1,331.43	676.49
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	50,395.48	35,787.30	37,739.65	27,228.57	24,282.95
流动负债合计	**51,925.33**	**38,254.46**	**38,679.45**	**28,817.33**	**25,024.90**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					
非流动负债合计					
负债合计	**51,925.33**	**38,254.46**	**38,679.45**	**28,817.33**	**25,024.90**
股东权益：					
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积					
减：库存股					
专项储备					
盈余公积	1,529.52	1,529.52	1,211.85	742.37	742.37
未分配利润	11,664.53	7,189.51	4,766.47	2,106.04	2,940.04
股东权益合计	**23,194.05**	**18,719.04**	**15,978.33**	**12,848.41**	**13,682.40**
负债和股东权益合计	**75,119.38**	**56,973.49**	**54,657.78**	**41,665.74**	**38,707.30**

利润表（母公司）

单位：人民币万元

项目	2017年1-10月	2016年	2015年	2014年	2013年
一、 主营业务收入	**3,396.75**	**7,994.03**	**3,568.44**	**2,635.55**	**3,372.60**
减：主营业务成本	2,261.06	5,310.14	1,178.28	1,614.14	2,991.23
营业税金及附加	55.43	116.50	154.13	86.13	55.70
营业费用	1,627.22	1,619.52	1,480.62	1,319.53	1,281.99
管理费用					
财务费用	-339.28	30.50	-238.40	-122.31	-253.92
资产减值损失	208.05	-41.75	120.60	397.10	1.28
加：公允价值变动收益					
投资收益	4,523.30	2,205.68	2,256.61	1,014.18	1,962.54
二、营业利润	**4,107.58**	**3,164.80**	**3,129.82**	**355.14**	**1,258.85**
加：营业外收入	480.81	34.09	0.10	0.42	0.83
减：营业外支出	56.36	1.80		368.50	0.14
三、利润总额	**4,532.02**	**3,197.09**	**3,129.92**	**-12.93**	**1,259.54**
减：所得税	57.01	20.39			
四、净利润	**4,475.02**	**3,176.70**	**3,129.92**	**-12.93**	**1,259.54**

（二）营运能力分析

1、现金周转率分析

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月
现金周转率	7.98	30.98	112.83	2.03

从现金周转率来看，现金周转速度较快，现金占用资金不大。

2、应收帐款周转率分析

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月
应收账款周转率	46.24	44.71	345.84	177.75

从应收帐款周转率来看，应收帐款周转速度较快，应收帐款占用资金较小。

3、预付帐款占营业成本比例分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
预付账款占营业成本比重	4.07%	20.01%	4.12%	4.98%

从预付帐款占营业成本比例来看，预付帐款占营业成本比例不大，预付帐款占用资金较少。

4、存货周转率分析：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
存货周转率	1.58	1.17	5.68	18.97

从存货周转率来看，公司存货周转率不大，说明存货需占用一定资金。

5、应付帐款（包括应付票据）周转率分析

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
应付账款周转率	584.83	780.32	6.98	125.02

从应付帐款（包括应付票据）周转率来看，公司应付帐款（包括应付票据）周转率较大，说明可占用供应商资金不大。

6、预收账款占营业收入比重分析

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
预收账款占营业收入比重	6.74%	3.34%	0.76%	6.40%

从预收账款占营业收入比重来看，预收账款占营业收入比重不大，预收帐款可占用客户一定资金，但金额不大。

（三）盈利能力分析

1、营业收入分析

1）公司营业收入结构

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
一、整车销售							
销售数量（台）	43.00	26.00	33.00	588.00	323.00	29.00	352.00
销售单价（万元/台）	61.22	46.98	34.94	8.56	6.99	5.63	6.88
销售收入（万元）	2632.46	1221.41	1153.15	5031.38	2257.58	163.40	2420.98
二、增值服务及其它（万元）	435.14	1189.63	1852.91	2215.58	720.25	0.00	720.25
三、出租（万元）	305.00	224.51	562.38	747.06	401.88	312.16	714.04
营业收入合计（万元）	**3372.60**	**2635.55**	**3568.44**	**7994.02**	**3379.71**	**475.56**	**3141.23**

2013-2015 年公司主要从事平行进口车（商务房车）业务，2016 年公司起主要销售奇瑞和众泰新能源汽车，故价格变动较大。

2）公司营业收入增长情况

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年合计
一、整车销售				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

销售数量增长情况	-39.53%	26.92%	1681.82%	-40.14%
销售单价单价增长情况	-23.26%	-25.62%	-75.51%	-19.62%
销售收入增长情况	-53.60%	-5.59%	336.32%	-51.88%
二、增值服务及其它收入增长情况	173.39%	55.76%	19.57%	-67.49%
三、出租增长情况	-26.39%	150.49%	32.84%	-4.42%
营业收入增长情况	-21.85%	35.40%	124.02%	-60.71%

3）增值服务收入占整车收入比例

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计	平均数
增值服务收入占整车收入比例	16.53%	97.40%	160.68%	44.04%	31.90%	0.00%	29.75%	51.48%

2013 年-2017 年，公司营业收入有一定幅度的增长。

2、营业成本分析

1）营业成本情况

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
一、整车销售							
销售数量（台）	43.00	26.00	33.00	588.00	323.00	29.00	352.00
单位成本（万元/台 ）	69.56	62.08	35.68	8.90	6.90	5.27	6.77
销售成本（万元）	2991.08	1614.14	1177.44	5233.20	2228.70	152.83	2381.53
二、增值服务及其它成本（万元）							
三、出租成本（万元）							
营业成本合计（万元）	**2991.20**	**1814.10**	**1178.30**	**5310.10**	**2261.10**	**(299.30)**	**1961.80**

2）公司毛利率情况

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计	平均数
一、整车销售	-13.62%	-32.15%	-2.11%	-4.01%	1.28%	6.47%	1.63%	-7.53%
二、增值服务及其它成	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%		100.00%	100.00%
三、出租	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
总体毛利率情况	11.31%	31.17%	66.98%	33.57%	33.10%	162.94%	37.55%	38.13%

毛利率较高，从 2013-2017 年有一定幅度的上升；

3、期间费用分析

公司期间费用包括营业费用和财务费用。

1）营业费用分析

（1）历史营业费用

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年合计
固定费用							-
折旧费	100.40	57.14	254.93	256.12	213.18	42.65	255.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产摊销	42.28	42.28	42.28	42.17	35.33	7.44	42.77
长期待摊费用摊销	17.90	14.91	-	-	-	-	-
变动费用							-
工资	201.27	230.82	207.85	213.37	210.63	41.60	252.23
奖金	144.58	238.34	220.37	291.66	333.02	302.47	635.49
社保	26.42	29.60	27.29	28.11	24.24	4.78	29.02
医保	11.33	13.61	14.55	15.10	10.62	2.13	12.75
职工公积金支出	30.69	36.12	34.75	40.50	36.20	8.13	44.33
职工福利费	17.06	19.19	43.50	26.01	22.72	5.63	28.35
职工教育经费	-	-	9.23	20.04	11.30	-	11.30
水电费	2.58	0.24	1.21	2.62	0.75	1.53	2.28
差旅费	28.84	29.52	23.36	17.75	16.51	5.97	22.48
业务活动费	57.07	30.48	26.89	25.57	23.31	10.74	34.05
广告费	24.90	40.09	47.66	38.36	52.72	1.86	54.58
业务宣传费	9.13	26.70	10.40	7.85	29.06	10.40	39.46
办公费	4.44	2.32	18.30	61.11	25.74	1.25	26.99
邮电费	8.99	7.83	5.20	4.40	36.84	7.28	44.12
房屋租赁费	449.31	406.39	382.61	384.71	523.92	75.81	599.73
物业管理费	6.93	-	-	0.21	0.34	-	0.34
汽车费用	5.36	3.82	3.27	15.91	12.66	7.24	19.90
保险费	2.95	0.85	-	0.50	-	1.38	1.38
审计评估费	7.72	12.92	9.67	18.29	5.38	8.49	13.87
保管费（仓储费）	0.47	-	-	1.76	-	-	-
其他	81.37	76.36	97.30	107.40	2.75	6.92	9.67
合计	**1,281.99**	**1,319.53**	**1,480.62**	**1,619.52**	**1,627.22**	**553.70**	**2,180.92**
占营业收入比重	38.01%	50.07%	41.49%	20.26%	48.15%	116.43%	69.43%
变动费用占营业收入比重	33.25%	45.73%	33.16%	16.53%	40.79%	105.90%	59.92%

（2）各项费用占营业收入比例

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月	2017年11-12月	2017年合计	平均数
固定费用	-	-	-	-	-	-	-	-
折旧费	2.98%	2.17%	7.14%	3.20%	6.31%	8.97%	8.14%	4.31%
无形资产摊销	1.25%	1.60%	1.18%	0.53%	1.05%	1.56%	1.36%	0.99%
长期待摊费用摊销	0.53%	0.57%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.15%
变动费用								
工资	5.97%	8.76%	5.82%	2.67%	6.23%	8.75%	8.03%	5.16%
奖金	4.29%	9.04%	6.18%	3.65%	9.85%	63.60%	20.23%	7.14%
社保	0.78%	1.12%	0.76%	0.35%	0.72%	1.01%	0.92%	0.66%
医保	0.34%	0.52%	0.41%	0.19%	0.31%	0.45%	0.41%	0.31%
职工公积金支出	0.91%	1.37%	0.97%	0.51%	1.07%	1.71%	1.41%	0.87%
职工福利费	0.51%	0.73%	1.22%	0.33%	0.67%	1.18%	0.90%	0.63%
职工教育经费	0.00%	0.00%	0.26%	0.25%	0.33%	0.00%	0.36%	0.19%
水电费	0.08%	0.01%	0.03%	0.03%	0.02%	0.32%	0.07%	0.04%
差旅费	0.86%	1.12%	0.65%	0.22%	0.49%	1.26%	0.72%	0.57%
业务活动费	1.69%	1.16%	0.75%	0.32%	0.69%	2.26%	1.08%	0.81%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广告费	0.74%	1.52%	1.34%	0.48%	1.56%	0.39%	1.74%	0.96%
业务宣传费	0.27%	1.01%	0.29%	0.10%	0.86%	2.19%	1.26%	0.44%
办公费	0.13%	0.09%	0.51%	0.76%	0.76%	0.26%	0.86%	0.53%
邮电费	0.27%	0.30%	0.15%	0.06%	1.09%	1.53%	1.40%	0.33%
房屋租赁费	13.32%	15.42%	10.72%	4.81%	15.50%	15.94%	19.09%	10.37%
物业管理费	0.21%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.03%
汽车费用	0.16%	0.14%	0.09%	0.20%	0.37%	1.52%	0.63%	0.23%
保险费	0.09%	0.03%	0.00%	0.01%	0.00%	0.29%	0.04%	0.03%
审计评估费	0.23%	0.49%	0.27%	0.23%	0.16%	1.79%	0.44%	0.29%
保管费（仓储费）	0.01%	0.00%	0.00%	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%
其他	2.41%	2.90%	2.73%	1.34%	0.08%	1.46%	0.31%	1.74%
合计	**38.01%**	**50.07%**	**41.49%**	**20.26%**	**48.15%**	**116.43%**	**69.43%**	**36.79%**

公司营业费用主要包括折旧费、职工薪酬、广告宣传费、经营场所租赁费、办公费等。公司营业费用有一定幅度的上升，从2013年的1281.99万元上升到2017年的2180.92万元。

2）财务费用分析

金额单位:人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月	2017年11-12月	2017年合计
利息收入	0.13	0.11	36.26	90.65	0.15	12.44	12.59
利息支出							0
汇兑损益							0
银行手续费	0.96	0.89	4.37	6.96	6.57	0.31	6.88
其他（ ）	-254.75	-123.09	-206.5	114.19	-345.77	-189.78	-535.55
合计	-253.92	-122.31	-238.39	30.5	-339.35	-201.91	-541.26

公司财务费用主要为收取的下属子公司利息，其它金额不大。

4、营业税金及附加分析

金额单位:人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月	2017年11-12月	2017年合计	平均数
营业税金	55.70	86.13	154.13	116.50	55.43	18.44	73.87	
占毛利比重	14.60%	10.49%	6.45%	4.34%	4.96%	2.38%	6.26%	5.95%

公司营业税金及附加占毛利比重变动的主要原因为毛利率的变动和营业收入结构的变动。

5、营业外收入与支出分析

1）营业外收入分析

金额单位:人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年1-10月
营业外收入	0.83	0.42	0.10	34.09	480.81
非流动资产处置利得	0.01	-	-	-	477.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

社保补贴				4.68	3.75
其它	0.82	0.42	0.10	29.41	0.05

营业外收入金额不大。

2）营业外支出分析

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月
营业外支出	0.14	368.50	-	1.80	56.36
处置固定资产净损失		0.50			
债务重组损失		368.00			
其他	0.14	-	-	1.80	56.36

营业外支出金额不大。

(四)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

无。

九、资产配置分析

1、经营性资产分析

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，权益自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经分析，被评估企业的经营性资产包括货币资金、经营性债权和债务、存货、固定资产(包括房屋、建筑物类、设备类资产)、无形资产、长期待摊费用以及其他经营性资产。

2、非经营性资产分析

非经营性资产是指与企业正常经营无关的，权益自由现金流预测未涉及的资产和负债。

经分析，被评估企业的非经营性资产和负债主要包括非经营性债权与债务等。

3、溢余资产分析

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，权益自由现金流量预测未涉及的资产。

经分析，被评估企业的溢余资产主要为溢余货币资金，溢余货币资金是指企业评估基准日持有的超过其正常经营所需的货币资金。

十、收益模型的选取

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次评估选取现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：Ri--被评估单位未来第 i 年的预期收益(企业自由现金流量)

Rn--被评估单位永续期的预期收益(企业自由现金流量)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益；

D：付息债务；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： rf：无风险报酬率；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

MRP：市场风险溢价；

βL：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

（2）溢余资产价值

是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产。

（3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2、付息债务

经分析，基准日被评估单位无有息负债。

3、预测期末终值

由于预测期为无限年期，故不考虑期末终值。

十一、计算及分析过程

在收益现值法下,公司的预期收益将按照折现率折现为 2017 年 10 月 31 日的净现值。为此，需要确定以下三个主要因素：折现年限（即每年净收益可以维持的期间）；每年的息前净现金流；合理的折现率。

1、折现年限的确定：

本次评估采用的折现年限确定为无限期，即从 2017 年 11 月 01 日至无限年期，本次评估采用分段法对被评估单位的现金流进行预测，即将企业未来现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。明确的预测期为评估基准日到 2022 年 12 月 31 日。

2、营业收入的预测：

公司营业收入包括整车销售收入、出租收入和增值服务及其它收入。

1）整车销售

（1）销售量：2013-2015 年公司主要从事平行进口车业务，2016 年公司起主要销售奇瑞和众泰新能源汽车。2018 年预计随着市场竞争的加剧，销量将略有下降；2018 年以后保持不变。

（2）销售单价：2018 年-2019 年，参考目前销售产品单价略有下降预计未来销售单价； 2019 年以后保持不变。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）出租

2017 年，公司新租入两块场地，目前正在装修改造中，预计 2018 年可交付使用，预计 2018 年在 2017 年出租收入基础上增加 560 万元收入（不含税），2018 年以后保持不变。（其租入费用已在营业费用中考虑）

3）增值服务及其它

增值服务收入主要包括本部汽车的销售保险、按揭手续费、上牌收入和下属部分子公司的汽车的销售保险、按揭手续费、上牌收入，从 2017 年起，部分子公司的汽车的销售保险、按揭手续费、上牌收入不再由本部收取。2018 年，预计随着整车销售收入的下降，增值服务收入将有一定幅度的下降；2018 年以后保持不变。

通过上述测算，营业收入预测如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、整车销售						
销售数量（台）	29.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
销售单价（万元/台）	5.63	6.20	6.00	6.00	6.00	6.00
销售收入（万元）	163.40	2170.00	2100.00	2100.00	2100.00	2100.00
二、增值服务及其它（万元）	0.00	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
三、出租（万元）	312.16	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00	1280.00
营业收入合计（万元）	**475.56**	**4170.00**	**4100.00**	**4100.00**	**4100.00**	**4100.00**

增长情况	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、整车销售					
销售数量增长情况	-0.57%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况	-9.85%	-3.23%	0.00%	0.00%	0.00%
销售收入增长情况	-10.37%	-3.23%	0.00%	0.00%	0.00%
二、增值服务及其它收入增长情况	-0.03%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三、出租增长情况	79.26%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况	32.75%	-1.68%	0.00%	0.00%	0.00%

3、营业成本的预测

公司营业成本包括整车采购成本。由于公司的增值服务成本、场地出租赁成本计入营业费用，故公司增值服务成本、出租成本为 0。

2013-2015 年公司主要从事平行进口车业务，2016 年公司起主要销售奇瑞和众泰新能源汽车，从 2017 年起公司主要销售奇瑞新能源汽车，故参考 2017 年毛利率水平并保持不变进行测算。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过上述测算，营业成本预测如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售						
销售数量（台）	29.00	350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
单位成本（万元/台）	5.27	6.10	5.90	5.90	5.90	5.90
销售成本（万元）	152.83	2134.63	2065.77	2065.77	2065.77	2065.77
二、增值服务及其它成本（万元）						
三、出租成本（万元）						
营业成本合计（万元）	**152.83**	**2134.63**	**2065.77**	**2065.77**	**2065.77**	**2065.77**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	6.47%	1.63%	1.63%	1.63%	1.63%	1.63%
二、增值服务及其它成	7	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
三、出租	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
总体毛利率情况	67.86%	48.81%	49.62%	49.62%	49.62%	49.62%

4、营业费用的预测：

公司营业费用主要包括人工成本、折旧费用、房屋租赁费、广告及业务宣传费、其它费用。

折旧费用按目前固定资产原值、折旧年限、净残值率等并考虑未来新增资本性支出估算预测期的折旧额；工资、社保费用考虑未来工资水平的上涨进行预测；奖金按历史奖金占营业收入比例进行预测;其它费用参考2017年费用水平并保持不变进行预测。公司营业费用预测如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
固定费用						
折旧费	42.65	255.83	255.83	255.83	255.83	255.83
无形资产摊销	7.44	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-
变动费用						
工资	41.60	264.84	278.08	291.99	306.59	321.92
奖金	302.47	297.86	292.86	292.86	292.86	292.86
社保	4.78	30.47	31.99	33.59	35.27	37.04
医保	2.13	13.39	14.06	14.76	15.50	16.27
职工公积金支出	8.13	46.55	48.87	51.32	53.88	56.58
职工福利费	5.63	29.77	31.26	32.82	34.46	36.18
职工教育经费	-	11.87	12.46	13.08	13.74	14.42
水电费	1.53	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
差旅费	5.97	22.50	22.50	22.50	22.50	22.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业务活动费	10.74	34.00	34.00	34.00	34.00	34.00
广告费	1.86	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
业务宣传费	10.40	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
办公费	1.25	27.00	27.00	27.00	27.00	27.00
邮电费	7.28	44.00	44.00	44.00	44.00	44.00
房屋租赁费	75.81	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
物业管理费	-	0.34	0.34	0.34	0.34	0.34
汽车费用	7.24	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
保险费	1.38	1.40	1.40	1.40	1.40	1.40
审计评估费	8.49	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
保管费（仓储费）	-	-	-	-	-	-
其他	6.92	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
合计	**553.70**	**1,873.88**	**1,888.72**	**1,909.56**	**1,931.44**	**1,954.41**
占营业收入比重	116.43%	44.94%	46.07%	46.57%	47.11%	47.67%
变动费用占营业收入比重	105.90%	37.78%	38.78%	39.29%	39.83%	40.39%

5、管理费用预测：

由于在营业费用中已统一考虑，故不单独预测。

6、营业外收入、营业外支出的预测：

由于营业外收入、营业外支出的发生具有很大不确定性，故不预测。

7、财务费用的预测：

公司经审计的报表披露,评估对象基准日账面付息负债为0万元,故利息支出预测为0；利息收入和手续费支出金额较小，故本次评估预测不预测。

8、销售税金及附加的预测：

1）主要税种税率

税　种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

2）销售税金及附加的预测

根据现行政策，参考历史销售税金及附加占毛利比重水平，销售税金及附加预测结果见下表：

金额单位:人民币万元

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业税金	18.44	128.25	128.18	128.18	128.18	128.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占毛利比重	5.71%	6.30%	6.30%	6.30%	6.30%	6.30%

9、所得税的预测：

被评估单位的企业所得税税率为 25%，本次评估根据以上税率和相关的收入、成本估算预测期税费。

10、追加投资的预测：

1）扩大规模投资

由于不需扩大规模，故扩大规模支出预测为 0。

2）设备更新支出

本项目中资产更新投资指满足维持现有生产经营能力所必需的更新性投资支出，为办公设备、运输设备、其它设备更新投资。由于办公设备、运输设备、其它设备折旧年限与经济耐用年限接近，则未来永续期收益期内办公设备、运输设备、其它设备更新投资按照每年的折旧金额确定。

设备更新支出预测如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2022 年以后
机器设备							298.60
电子设备							
展厅改造支出							

11、折旧与摊销的计算：

1）折旧预测：本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、折旧年限、净残值率等并考虑未来在建工程转为固定资产以及扩大规模投资新增固定资产估算预测期的折旧额。

2）无形及递延资产摊销预测

被评估单位的无形及长期待摊费用摊销，按照企业执行的摊销政策，以基准日经审计的无形资产、长期待摊费用账面值、摊销年限率等估算预测期的摊销额。

12、营运资金增加额的预测

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项等所需的资金以及应付的款项等。企业经营过程中，因应交税金、应付工资等科目周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预测时一般假定其保持基准日余额持续稳定，因此评估中营运资金的增加额只考虑正常经营所必须保持应收款项、存货和应付款项等主要因素即：

营运资金增加额=当期营运资金需求量-上期营运资金需求量

营运资金需求量=应收款项平均余额+存货平均余额-应付款项平均余额

应收款项（包括应收帐款、应收票据、预付帐款）、存货、应付款项（包括应付帐款、应付票据、预收帐款）等按以下公式预测，具体计算方法如下：

年度应收账款（包括应收票据）=当年销售收入/应收账款周转率

年度预付账款=当年销售成本/预付账款占销售成本比例

年度存货=当年销售成本/存货周转率

年度应付账款（包括应付票据）=当年销售成本/应付账款周转率

年度预收账款=当年销售收入/预收账款占销售收入比例

则预测年度正常需要的营运资金=应收款项+存货-应付款项

考虑到2017年为非完整年度，2014年、2015年主要收入为出租收入和增值服务收入，与未来收入结构差异较大，故参考2016年周转率平均水平，应收账款周转率、预付账款占销售成本比例、存货周转率、预收账款占销售收入比例测算未来应收帐款、预付帐款、存货、预收帐款占用余额，则未来年度营运资金预测如下表所示：

金额单位:人民币万元

项目	评估基准日余额	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、流动资产	**341.75**	**533.62**	**475.90**	**460.74**	**460.74**	**460.74**	**460.74**
其中：1、应收款项	37.62	9.08	12.06	11.86	11.86	11.86	11.86
2、存货	149.89	425.17	375.98	363.85	363.85	363.85	363.85
3、预付账款	154.24	99.36	87.86	85.03	85.03	85.03	85.03
二、流动负债	**696.61**	**369.84**	**337.69**	**327.29**	**327.29**	**327.29**	**327.29**
其中：应付款	580.00	345.83	305.82	295.95	295.95	295.95	295.95
预收账款	116.61	24.01	31.87	31.34	31.34	31.34	31.34
三、营运资金	**-354.86**	**163.78**	**138.21**	**133.45**	**133.45**	**133.45**	**133.45**
四、新增营运资金	**0.00**	**518.64**	**-25.57**	**-4.77**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

13、折现率的确定：

1）无风险报酬率

经查询东方财富 choice 金融终端，评估基准日 10 年期国债平均到期收益率为3.8917%，则本次评估无风险报酬率取3.8917%，见下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

期限(年)	中债国债收益率曲线(到期)[2017-10-31]利率(%)
0.0000	3.0340
0.0800	3.1600
0.1700	3.1411
0.2500	3.4831
0.5000	3.4990
0.7500	3.5640
1.0000	3.5683
2.0000	3.6266
3.0000	3.7210
4.0000	3.8008
5.0000	3.8826
6.0000	3.9312
7.0000	3.9397
8.0000	3.9233
9.0000	3.8986
10.0000	3.8917
15.0000	4.2016
20.0000	4.2274
30.0000	4.3603
40.0000	4.4121
50.0000	4.4231

数据来源：东方财富 Choice 数据

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：

$$\beta_L = \left[1 + (1 - t) \times D/E\right] \times \beta_U$$

式中：β_L：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

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。

在评估基准日，在沪深 A 股共有 8 家从事乘用车销售的上市公司，根据被评估单位的业务特点，剔除了 3 家主营业务不是乘用车销售或乘用车销售收入占比不大的上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市公司和近几年亏损的申华控股,评估人员通过东方财富 choice 金融终端查询了下述 4 家沪深 A 股可比上市公司 2017 年 10 月 31 日的β_U值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	有息负债	权益	D/E	D/E+D	E/E+D	βL值	βu值
1	002607.SZ	亚夏汽车	33,478.17	179,976.77	18.60%	15.68%	84.32%	1.2610	1.1066
2	601258.SH	庞大集团	782,220.04	960,082.80	81.47%	44.90%	55.10%	0.9320	0.5785
3	600297.SH	广汇汽车	303,050.00	3,094,481.34	9.79%	8.92%	91.08%	0.3361	0.3131
4	600335.SH	国机汽车	229,435.53	460,327.99	49.84%	33.26%	66.74%	1.1623	0.8460
βu平均值			1,348,183.74	4,694,868.90	28.72%	22.31%	77.69%	0.9229	0.7111

可比公司的资本结构为 28.72%，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。

β_L值的确定：

$$\beta_L = \left[1 + (1 - t) \times D/E\right] \times \beta_U$$

=[1+（1-25%）×28.72%]×0.7111

=0.8642

3）市场风险溢价的确定

由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立初期投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此直接通过历史数据得出的市场风险溢价可信度不高。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到，国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。市场风险溢价计算式如下：

市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额

式中：成熟股票市场的基本补偿额取 1928-2016 年美国股票与国债的算术平均收益差 6.24%；国家风险补偿额取 0.86%。

则：MRP=6.24%+0.86%=7.10%

4）企业特定风险调整系数的确定

（1）母公司：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与可比公司相比，被评估单位在规模、经营管理、产品特殊性、融资渠道、流动性等存在差异，本次委估公司为非上市公司,而评估参数选取参照的是上市公司,故需通过特定风险调整。综合考虑以下因素后,确定委估企业特定风险调整系数:

A、规模

被评估单位市场主要集中在厦门、福州、泉州市，与可比公司相比，规模较小，市场较集中;

B、经营管理

被评估单位属于上市公司下属子公司，经营管理较规范，但其母公司主营业务不是汽车销售行业，在汽车销售管理方面与可比公司相比，还是有一定差距;

C、产品特殊性

被评估单位主营业务收入包括房产出租，与上市公司相比，收益相对稳定;

D、融资渠道

被评估单位目前主要资金来源于股东投入和向供应商、银行融资，与可比公司相比，融资渠道较为单一，可融资规模也较小;

E、流动性

与可比公司相比，非上市公司股权没有公开股票市场可以交易,流通性较差。

根据上述分析，企业特定风险系数 确定为 3.50%。

(2) 厦门滨北汽车城有限公司:

与可比公司相比，被评估单位在规模、经营管理、产品特殊性、融资渠道、流动性等存在差异，本次委估公司为非上市公司,而评估参数选取参照的是上市公司,故需通过特定风险调整。综合考虑以下因素后,确定委估企业特定风险调整系数:

A、规模

被评估单位市场主要集中在厦门市，与可比公司相比，规模较小，市场较集中;

B、经营管理

被评估单位属于上市公司下属子公司，经营管理较规范，但其母公司主营业务不是汽车销售行业，在汽车销售管理方面与可比公司相比，还是有一定差距;

C、产品特殊性

被评估单位主营业务收入为房产出租，与上市公司相比，收益较为稳定;

D、融资渠道

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位目前主要资金来源于股东投入和向供应商融资，与可比公司相比，融资渠道较为单一，可融资规模也较小；

E、流动性

与可比公司相比，非上市公司股权没有公开股票市场可以交易,流通性较差。

根据上述分析，企业特定风险系数 确定为 3.00%。

(3) 其它子公司：

与可比公司相比，被评估单位在规模、经营管理、产品特殊性、融资渠道、流动性等存在差异，本次委估公司为非上市公司,而评估参数选取参照的是上市公司,故需通过特定风险调整。综合考虑以下因素后,确定委估企业特定风险调整系数：

A、规模

被评估单位市场主要集中在福建省内，与可比公司相比，规模较小，市场较集中；

B、经营管理

被评估单位属于上市公司下属子公司，经营管理较规范，但其母公司主营业务不是汽车销售行业，在汽车销售管理方面与可比公司相比，还是有一定差距；

C、产品特殊性

被评估单位主营业务为乘用车销售，与上市公司相同；

D、融资渠道

被评估单位目前主要资金来源于股东投入和向供应商、银行融资，与可比公司相比，融资渠道较为单一，融资规模也较小；

E、流动性

与可比公司相比，非上市公司股权没有公开股票市场可以交易,流通性较差。

根据上述分析，企业特定风险系数 确定为 4%。

5）预测期折现率的确定

(1)计算权益资本成本

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。

A、母公司：

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

=3.8917%+0.8642×7.10%+3.50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

=13.53%。

B、厦门滨北汽车城有限公司：

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

=3.8917%+0.8642×7.10%+3%

=13.03%。

C、其它子公司：

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

=3.8917%+0.8642×7.10%+4%

=14.03%。

(2)计算加权平均资本成本

债务资本成本取五年以上金融机构人民币贷款基准利率 4.90%，资本结构取可比公司平均资本结构，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

A、母公司：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

=13.53%×77.69%+4.90%×（1-25%）×22.31%=11.33%。

B、厦门滨北汽车城有限公司：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

=13.03%×77.69%+4.90%×（1-25%）×22.31%=10.94%。

C、其它子公司：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

=14.03%×77.69%+4.90%×（1-25%）×22.31%=11.72%。

14、收益法评估值的确定：

根据收益现值法计算公式和参数的选取，计算未来预期收益（企业净现金流）的现值。

$P = \Sigma\ R_i/(1+r)^i$

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

式中：P——收益现值法值；

Ri——公司未来第 i 年的预期收益额(企业净现金流）；

i——收益期限

r ——折现率。

用折现率对未来预测的预期收益进行折现并将折现值相加取得收益法评估结果。

利润表

金额单位:人民币万元

项目名称	预测数据					
	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
主营业务收入	**475.56**	**4,170.00**	**4,100.00**	**4,100.00**	**4,100.00**	**4,100.00**
减：主营业务成本	152.83	2,134.63	2,065.77	2,065.77	2,065.77	2,065.77
营业税金及附加	18.44	128.25	128.18	128.18	128.18	128.18
营业费用	553.70	1,873.88	1,888.72	1,909.56	1,931.44	1,954.41
管理费用						
财务费用						
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
二、营业利润	**-249.41**	**33.24**	**17.33**	**-3.51**	**-25.39**	**-48.36**
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	**-249.41**	**33.24**	**17.33**	**-3.51**	**-25.39**	**-48.36**
减：所得税	-62.35	8.31	4.33	-0.88	-6.35	-12.09
四、净利润	**-187.06**	**24.93**	**13.00**	**-2.63**	**-19.04**	**-36.27**

现金流量预测表

金额单位:人民币万元

项　　目	预测数据						
	2017　年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	永续期
利润总额	**-249.41**	**33.24**	**17.33**	**-3.51**	**-25.39**	**-48.36**	**-48.36**
加：财务费用							
减：投资收益							
息税前营业利润	**-249.41**	**33.24**	**17.33**	**-3.51**	**-25.39**	**-48.36**	**-48.36**
减：息税前利润所得税	-62.35	8.31	4.33	-0.88	-6.35	-12.09	-12.09
息前税后营业利润	**-187.06**	**24.93**	**13.00**	**-2.63**	**-19.04**	**-36.27**	**-36.27**
加：折旧	42.65	255.83	255.83	255.83	255.83	255.83	255.83
摊销	7.44	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77	42.77
其他非付现支出（）							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	298.60
追加营运资金	518.64	-25.57	-4.77	-	-	-	-
自由现金流	**-655.60**	**349.10**	**316.36**	**295.97**	**279.56**	**262.33**	**-36.27**
折现率	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%	11.33%
折现期(年)	0.1670	1.1670	2.1670	3.1670	4.1670	5.1670	永续
折现系数	0.9822	0.8823	0.7925	0.7118	0.6394	0.5743	5.0690
现值	**-643.96**	**308.00**	**250.71**	**210.68**	**178.75**	**150.66**	**-183.84**
预测期自由现金流现值合计	**454.85**						
永续期增长率							
永续期自由现金流现值	**-183.84**						
经营性资产价值	**271.01**						

15、溢余资产价值的确定

评估基准日，企业溢余资产为现金。

溢余现金=评估基准日现金余额-最低现金保有量;

最低现金保有量=当期付现成本/（付现成本/现金期末余额）

付现成本/现金期末余额计算如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
现金期末余额	459.85	200.45	29.91	111.79	3228.95
受限现金					
扣除受限现金后现金期末余额	459.85	200.45	29.91	111.79	3228.95
营业成本	2,991.23	1,614.14	1,178.28	5,310.14	2,261.06
营业费用	1,281.99	1,319.53	1,480.62	1,619.52	1,627.22
折旧与摊销	160.58	114.33	297.21	298.29	248.51
付现成本	4,112.64	2,819.34	2,361.69	6,631.37	3,639.77
付现成本/现金期末余额	8.94	14.07	78.96	59.32	1.13

由于 2017 年为非完整年度，2014-2016 年被评估单位销售收款、采购付款政策发生较大变化，经与管理层沟通，（付现成本/现金期末余额）取 60，则：

溢余现金=评估基准日现金余额-当期预测的付现成本/（付现成本/现金期末余额）

= 3228.95 -3,639.77 /60.00=3,168.29 万元。

16、非经营性资产价值的确定

经分析，在评估基准日,被评估单位非经营性资产如下：

1）其它流动资产科目列示的应收未采用收益法评估结果的子公司及关联方往来款 27,964.63 万元由于未参与预测，作为非经营性资产考虑，具体如下：

单位名称	金额（万元）
泉州国贸汽车有限公司	2926.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门国贸福润汽车服务有限公司	881.80
厦门国贸通润汽车服务有限公司	1593.05
泉州国贸启润汽车销售服务有限公司	493.75
芜湖国贸汽车销售服务有限公司	885.00
福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司	650.00
国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司	18768.72
厦门国贸易快修汽车服务有限公司	107.32
合计	**26306.14**

2)长期股权投资由于未参与预测，故将长期股权投资的评估值作为非经营性资产考虑。长期股权投资评估值如下:

金额单位:人民币万元

被投资单位名称	持股比例（%）	评估值	备注
厦门国贸启润汽车销售服务有限公司	90%	1,223.66	收益法评估结果
厦门中升丰田汽车销售服务有限公司	50%	2,611.20	收益法评估结果
厦门国贸美车城发展有限公司	100%	589.99	收益法评估结果
厦门国贸东本汽车销售服务有限公司	100%	5,508.06	收益法评估结果
厦门滨北汽车城有限公司	51%	1,052.54	收益法评估结果
泉州国贸汽车有限公司	100%	704.49	资产基础法结果
泉州国贸启润汽车销售服务有限公司	100%	774.63	资产基础法结果
厦门国贸宝润汽车服务有限公司	80%	18.79	资产基础法结果
厦门大邦通商汽车贸易有限公司	50%	5,358.97	收益法评估结果
厦门国贸福申汽车贸易有限公司	100%	632.89	收益法评估结果
芜湖国贸汽车销售服务有限公司	100%	1,605.69	资产基础法结果
厦门启润英菲尼迪汽车销售服务有限公司	100%	4,544.57	收益法评估结果
厦门国贸通润汽车服务有限公司	70%	-431.65	资产基础法结果
厦门国贸通达汽车服务有限公司	70%	284.00	资产基础法结果
厦门国贸福润汽车服务有限公司	70%	-572.97	资产基础法结果
厦门西岸中邦汽车服务有限公司	100%	1,545.30	收益法评估结果
福建国贸宝润新能源汽车服务有限公司	51%	-192.31	资产基础法结果
福建华夏立达汽车服务有限公司	100%	806.32	资产基础法结果
国贸盈泰融资租赁（厦门）有限公司	75%	15,790.54	收益法评估结果
厦门国贸汽车进出口有限公司	100%	997.86	资产基础法结果
福州凯迪汽车服务有限公司	100%	4,258.19	收益法评估结果
厦门国贸交通运输有限公司	100%	1,000.00	按账面值
合计		**48,110.74**	

17、非经营性负债的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在评估基准日，其它流动负债科目列示的欠股东及未采用收益法评估结果的下属子公司往来款，作为非经营性负债考虑。

单位名称	金额（万元）
厦门国贸集团股份有限公司	36530.26
厦门国贸宝润汽车服务有限公司	2143.76
厦门国贸通达汽车服务有限公司	26.12
厦门国贸汽车进出口有限公司	2400.50
福建华夏立达汽车服务有限公司	179.13
厦门国贸交通运输有限公司	495.13
合计	**41774.90**

18、有息负债的确定

经分析，基准日被评估单位有息负债为0万元。

19、评估价值计算

评估基准日股东全部股权价值＝企业净现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-有息负债价值，经计算评估基准日股东全部股权价值为36,081.27万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五章 评估结论及其分析

评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司对厦门国贸汽车股份有限公司的股东全部权益进行了评估，本次评估采用资产基础法和收益法。

1、资产基础法评估结果：

在评估基准日 2017 年 10 月 31 日持续经营的前提下，厦门国贸汽车股份有限公司涉及本次经济行为范围内的总资产账面值为 75,119.38 万元，评估值为 85,438.12 万元，增值额为 10,318.74 万元，增值率为 13.74%；总负债账面值为 51,925.33 万元，评估值为 51,844.69 万元，增值额为-80.64 万元，增值率为-0.16%；净资产账面值为 23,194.05 万元，评估值为 33,593.44 万元，增值额为 10,399.38 万元，增值率为 44.84%。具体情况详见下表：

评估结果汇总表

单位：万元人民币

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%
1	**流动资产**	**32,377.46**	**32,349.57**	**-27.89**	**-0.09%**
2	**非流动资产**	**42,741.93**	**53,088.56**	**10,346.63**	**24.21%**
3	其中：可供出售金融资产	50.00	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	38,416.82	48,110.74	9,693.92	25.23%
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	2,359.51	2,837.62	478.10	20.26%
9	在建工程	479.87	479.87	-	0.00%
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	1,435.73	1,660.33	224.61	15.64%
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17	长期待摊费用	-	-		
18	递延所得税资产	-	-		
19	其他非流动资产	-	-		
20	**资产总计**	**75,119.38**	**85,438.12**	**10,318.74**	**13.74%**
21	流动负债	51,925.33	51,844.69	-80.64	-0.16%
22	非流动负债	-	-		
23	**负债合计**	**51,925.33**	**51,844.69**	**-80.64**	**-0.16%**
24	**净资产（所有者权益）**	**23,194.05**	**33,593.44**	**10,399.38**	**44.84%**

2、收益法评估结果：经评估，在评估基准日 2017 年 10 月 31 日，厦门国贸汽车股份有限公司涉及本次经济行为范围内的股东全部权益评估值为 36,081.27 万元,增值 12,887.22 万元,增值率为 55.56%。

3、评估结论的确定

资产基础法评估后净资产（股东全部权益）为 33,593.44 万元，收益法评估后股东全部权益价值为 36,081.27 万元,两者相差 7.41%,收益法比资产基础法高 2,487.84 万元。被评估单位母公司作为投资管理公司，其主要资产为长期股权投资，收益也主要是来源于被投资单位的投资收益；由于资产基础法评估时，长期股权投资评估结论也选用了收益法评估结论，故资产基础法评估结论与收益法评估结论产生差异的原因主要是资产基础法评估结果未考虑被评估单位母公司作为投资管理公司经营成果的影响。考虑本次评估目的为股权转让，投资者更关注的是被评估单位的未来收益，而资产基础法评估结果未考虑被评估单位母公司作为投资管理公司经营成果的影响，无法真实反映被评估单位作为一个整体的收益能力，故最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结果。

即采用收益法评估，厦门国贸汽车股份有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币 36,081.27 万元。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

(一)房屋、建筑物评估增值，原因主要为：人工成本的上升和会计折旧年限短于经济耐用年限。

(二)无形资产-土地使用权评估增值，原因主要为：

由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的上升造成，是形成本次评估增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）长期股权投资评估增值，原因为部分子公司采用收益法评估结果，评估结果包括了被投资单位由于各种特许经营资质、经营管理能力等所带来的超额收益的价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn