厦门国贸集团股份有限公司股权转让项目
所涉及的福建华夏汽车城发展有限公司
股东全部权益价值评估说明

闽联合中和评报字（2018）第1041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 5

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 5

第二章 资产核实情况总体说明 6

一、资产核实人员组织、实施时间和过程 6

二、影响资产核实的事项及处理方法。 9

三、资产清查结论 9

第三章 评估方法的说明 10

第四章 资产评估说明 12

第一节 资产基础法评估技术说明 12

一、流动资产评估技术说明 12

二、非流动资产评估技术说明 15

三、流动负债评估技术说明 55

第二节 收益法评估说明 57

一、评估对象 57

二、收益法适用性分析 57

三、收益预测的尽职调查 57

四、收益预测的假设条件 57

五、宏观经济分析 58

六、被评估企业所处行业分析 63

七、被评估企业生产经营分析 77

八、企业历史年度财务分析 93

九、资产配置分析 107

十、收益模型的选取 108

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十一、计算及分析过程..... 109

第五章 评估结论及其分析..... 168

一、评估结论..... 168

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因..... 169

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部门、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

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

(一)委托评估对象与评估范围

本次资产评估的评估对象为福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益，本次资产评估的评估范围为福建华夏汽车城发展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19,106.83万元，总负债账面值为4,169.63万元，净资产账面值为14,937.19万元，具体详见下表：

单位：元人民币

资　　产	账面价值
流动资产：	
货币资金	297,717.79
预付款项	19,971.84
其他应收款	330,699.01
存货	72,283.78
其他流动资产	108,745,832.53
流动资产合计	**109,466,504.95**
非流动资产：	
可供出售的金融资产	176,000.00
长期股权投资	53,531,981.56
投资性房地产	11,993,793.71
固定资产	7,127,858.10
无形资产	8,745,832.30
长期待摊费用	21,930.80
递延所得税资产	4,351.30
其他非流动资产	0.00
非流动资产合计	**81,601,747.77**
资产总计	**191,068,252.72**
负债和股东权益	
流动负债：	
应付账款	18,365.24
预收款项	40,000.00
应付职工薪酬	39,871.73
应交税费	1,206,179.55
其他应付款	375,016.53
其他流动负债	40,016,916.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债合计	41,696,349.76
非流动负债：	
非流动负债合计	
负债合计	41,696,349.76
净资产	149,371,902.96

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，由福建华夏汽车城发展有限公司负责申报，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350FC2030号无保留意见的审计报告。

二、实物资产的分布情况及特点

（一）实物资产

1、房屋建筑物、投资性房地产：

纳入本次评估范围的建构筑物、投资性房地产包括：位于福州市仓山区福峡路东侧的“华夏汽车城”内的汽车展厅、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2001年-2015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包括机器设备、运输设备、电子设备。

机器设备包括供电设备、干磨机、烤漆房、喷漆房、钣金外形修复机、举升机、洗车机等汽车维修设备，购置时间为2004年到2016年陆续购置。

办公电子设备包括电脑、空调、打印机、视频监控系统、办公家具等，购置时间为2000年到2017年陆续购置。

车辆包括四辆小轿车和一辆客车，购置时间为2006-2017年。

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，为福建华夏汽车城发展有限公司所属的位于福州市仓山区福峡东侧的1宗国有工业、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》，证号为榕国用（2008）第00426100158号。至评估基准日，未设定抵押、担保等它项权利。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据国有土地使用证记载：土地使用权面积为41,792.40平方米，其中：商业用地面积为28960平方米，工业用地面积为12832.4平方米；土地取得方式为出让；土地终止日期：商业用地至2039年10月28日；工业用地至2049年10月28日；土地使用权人为福建华夏汽车城发展有限公司。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产主要有：（1）维修许可证；（2）保险兼业代理资格证。

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

本次评估报告中引用了致同会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计，并出具了编号为致同审字（2014）第350FC1018号、致同审字（2015）第350FC1262号、致同审字(2016)第350FC0931号、致同审字(2017)第350FC0837号、致同审字(2017)第350FC2030号审计报告，审计意见类型为无保留。

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、无形资产、财务损益类五个小组，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08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、无形资产的产权进行调查，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

比照福建华夏汽车城发展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，据调查了解，委估房屋建筑物的原始工程建设资料因火灾而毁失，无法办理相关房屋所有权证书。

3、列入评估范围内的可供出售金融资产——北京智科产业投资控股集团股份有限公司 0.03%股权，由于持股比例不大，被评估单位无法提供财务报表，也无法提供收益预测，同时也无法提供采用资产基础法进行评估所必要的配合。

4、经过清查核实，（1）汽车销售；（2）维修许可证；（3）保险兼业代理资格证。以上特许经营权未入账。

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。

福建华夏汽车城发展有限公司下属子公司营业收入均为整车销售、增值服务收入、售后维修，福建华夏汽车城发展有限公司的营业收入包括洗车、美容收入、出租收入，出租收入主要来源于下属子公司经营场地租赁，洗车、美容等收入也依赖于下属子公司的乘用车销售；同时，福建华夏汽车城发展有限公司对除福建省东南汽车贸易有限公司外的下属子公司的资金使用采用资金池方式，进行统一调配；考虑上述因素，本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次收益法采用合并口径进行收益预测,合并口径包括福建福申汽车销售服务有限公司、福建省福京汽车贸易有限公司、福建省闽晨汽车贸易有限公司、福州闽神汽车贸易有限公司、福建国贸启润汽车销售服务有限公司、福建国贸东本汽车贸易有限公司等六家全资子公司。福建省东南汽车贸易有限公司由于经营管理主要由福建省汽车工业集团有限公司负责，不列入合并范围。

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。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 资产评估说明

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

本说明涉及福建华夏汽车城发展有限公司，评估范围为企业评估申报的各项流动资产，包括货币资金、预付账款、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	297,717.79
3-2	交易性金融资产	
3-3	应收票据	
3-4	应收账款	
3-5	预付账款	19,971.84
3-6	应收利息	
3-7	应收股利	
3-8	其他应收款	330,699.01
3-9	存货	72,283.81
3-10	一年内到期的非流动资产	
3-11	其他流动资产	108,745,832.53
流动资产合计		**109,466,504.95**

(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

根据福建华夏汽车城发展有限公司提供的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、预付账款、其他应收款、存货、其它流动资产等五项组成。

1、货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款指企业存在当地银行的存款，公司共开设2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297,717.79元，评估值为297,717.79元。

2、预付账款

预付账款账面余额为19,971.84元，评估基准日预付账款未计提坏账准备，预付账款账面价值为19,971.84元,主要为公司购买服务预付的款项,账龄主要在1年以内。预付的员工保险、返利款（金额合计6,471.84元）由于系费用性质，对方发票未到，无尚存权利，评估为0；其它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13,500.00元，评估减值6,471.84元。

3、其他应收款

其他应收款账面余额为348,104.22元，评估基准日其他应收款计提坏账准备17,505.21元，账面价值为330,699.01元,主要为应收保险公司代理费和应收租赁保证金，账龄主要在1年以内。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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，采用个别认定估计风险损失，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、备用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和支付的银行手续费、服务费且对方服务已提供无尚存权益的，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 95%，1-2 年（含 2 年）收回可能性 80%，2-3 年（含 3 年）收回可能性 50%，3 年以上的收回可能性 0。企业计提的坏账准备评估为零。

其中：各类保证金、备用金及押金 81,000.00 元，有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；支付的银行手续费共 114.65 元由于对方服务已提供，无尚存权益，评估风险损失为 100%；其它款项共 266,989.57 元，账龄在 1 年以内，评估风险损失为 5%。

其他应收款评估值为 334,640.09 元，评估增值 3,941.08 元。

4、存货

本次评估的存货类资产为在用周转材料。账面余额 72,283.81 元，评估基准日存货未计提跌价准备，账面价值 72,283.81 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。

对在用周转材料采用成本法评估，其计算公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估值＝重置成本×成新率

重置成本采用市场询价确定在用周转材料的市场单价，按实盘数量乘以市场单价确定重置成本。

成新率按年限法确定，年限法成新率的计算公式为： 成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%。

在用周转材料评估值为 80,704.40 元，评估增值 8,420.59 元。

5、其它流动资产

其它流动资产账面价值为 108,745,832.53 元,为应收股东厦门国贸集团股份有限公司、下属子公司往来款。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。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。

其它流动资产评估值为 108,745,832.53 元。

二、非流动资产评估技术说明

（一）固定资产——机器设备、运输设备、电子办公设备评估技术说明

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	**2,562,067.66**	**927,823.40**
固定资产-机器设备	1,420,648.27	497,284.92
固定资产-车辆	684,341.00	173,854.49
固定资产-电子设备	457,078.39	256,683.99

1、设备类资产概况

纳入本次评估范围内的机器设备包括机器设备、运输设备、电子设备。

机器设备包括供电设备、干磨机、烤漆房、喷漆房、钣金外形修复机、举升机、洗车机等汽车维修设备，购置时间为 2004 年到 2016 年陆续购置。

办公电子设备包括电脑、空调、打印机、视频监控系统、办公家具等，购置时间为 2000 年到 2017 年陆续购置。

车辆包括四辆小轿车和一辆客车，购置时间为 2006-2017 年。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	10	5%
运输设备	5-8	5%
电子设备和办公家具	5	0%

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

1）机器设备的评估

(1)重置全价的确定

A、对易于询价的设备直接通过市场调查询证，求取现行市场交易价。对其中的进口设备采用市场询价求得的CIF价，再综合考虑关税、增值税、银行财务费、外贸手续费、运输费和安装调试费后得出重置全价。

B、按型号、规格查机电产品价格资料，考虑物价变动因素，并作报价与实际成交价差异因素修正，取得委评设备现行价格。

C、参考由委托方提供的《机器设备清查明细表》中载明的设备账面原值，分析调整后，确定现行市场交易价。

D、对上述方法得出的结果，考虑其价值构成，对其中未考虑运安费的设备，加上运安费，对其中未考虑前期费用、管理费用和利息的设备，加上前期及其他费用和资金成本。同时考虑委评设备的功能性和经济性贬值最终得出重置全价。

E、在评估过程中，考虑评估基准日，重置委评设备可以抵扣其增值税，故委评设备的评估值不含增值税。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

机器设备的重置全价=设备购置价格（出厂不含税价）+运杂费+安装调试费+资金成本+前期及其他费用

(2)成新率的确定

根据委托方申报的委评设备的启用日期，按年限法可推算出成新率。再结合评估专业人员的现场勘验情况，从机器的设计、制造质量、负荷，维护保养状况，操作状态，工作环境，外观和完整性等方面，综合分析，确定最终成新率。

委评设备的经济耐用年限如下表：

设备类型	经济耐用年限
各类维修设备	12
供电设备	20
运输车辆	15
电脑、打印机、复印机、网络设备等	5

2）运输车辆的评估

(1)重置全价的确定

车辆重置全价＝车辆购置价＋车辆购置税＋其他费用

A、车辆购置价通过查阅市场价格行情资料或通过分析账面价值构成并调整后取得。

B、车辆购置税确定：

车辆购置税＝计税价格×税率

根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额＝计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%。

根据《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2016]136号)规定，自2017年1月1日起至2017年12月31日，对购置1.6升及以下排量乘用车暂减按7.5%的税率征收车辆购置税。

C、其他费用为车辆牌照费、代办手续费、工本费、固封费、三角警告牌费、验车费等。

(2)成新率的确定

对于运输车辆，本次根据车辆的年限因素及行驶里程因素两者中取孰低值，并根据车辆的现场勘查状况确定成新率。

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行驶里程成新率＝（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

3）电子设备的评估

（1)重置全价的确定

对电子设备主要采用市场调查或通过分析账面价值构成并调整后确定重置全价。

（2)成新率的确定

对电子设备采用年限成新率确定其成新率。

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

1）机器设备评估明细表序号 20#“钣金外形修复机”，规格型号为 L2E，厂家为上海尤加汽车维修设备有限公司，该设备于 2011 年 7 月购入，账面原值 84,811.08 元，净值 34,454.58 元，至今已正常使用约 6.25 年。

①重置全价的确定

经向上海尤加汽车维修设备有限公司询价，委评设备目前的购置价 72000 元/台，为含购置价、运杂费和安装调试费等，不含增值税。

②成新率的确定

A、该类设备经济耐用年限 12 年，该设备已使用 6.25 年。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%。

=（12 -6.25)/12×100%=48%

B、设备现正常使用，工作环境一般，单班制，使用频率较大，维修保养程度一般，整体鉴定打分为 48 分，即现勘成新率为 48%，

则：综合成新率=年限成新率×50%+现勘成新率×50%

=48%×50%+48%×50%=48%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=72,000×48%=34,560（元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）电子评估明细表序号 38# “格力空调（食堂）”，规格型号为 KF-120LW ，生产厂家为珠海格力电器股份有限公司。该设备 2015 年 8 月购入安装，账面原值 9,100.00 元，净值 5,156.58 元，至今已使用 2.17 年。

①重置全价的确定

经查询网上商城报价并电话咨询经销商，委评设备目前的购置价 7500 元/台，为含购置价、运杂费和安装调试费等，不含增值税。

②成新率的确定

该类设备经济耐用年限 8 年，该设备已使用 2.17 年，则：

年限成新率＝（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限

=（8-2.17）/8×100%=73%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=7,500×73%=5,475（元）

6、评估结论与分析

固定资产-设备类账面净值为 92.78 万元，评估后净值为 123.96 万元,增值 31.17 万元,增值率为 33.60%。 增值原因主要为：

会计折旧年限短于设备经济耐用年限。

（二）投资性房地产评估技术说明

1、评估范围

根据被评估单位提供的投资性房地产评估申报明细表，纳入本次评估范围的建构筑物主要为位于福州市仓山区黄山华夏汽车城内的福建华夏汽车城发展有限公司权属的部分 4S 展厅、维修站。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
投资性房地产合计	**28,521,216.89**	**11,993,793.71**
投资性房地产	28,521,216.89	11,993,793.71

1）权属状况

截至评估基准日，被评估单位申报的投资性房地产全部未办理产权证，据调查了解，委估投资性房地产有相关批建手续，但原始工程建设资料因火灾而毁失，无法办理相关房屋所有权证书。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2）投资性房地产的实物状况

福建华夏汽车城发展有限公司申报评估的位于福州市仓山区黄山华夏汽车城内的部分4S展厅、维修站，建成时间约为2001-2012年，房屋建筑物主要为钢结构，部分为钢混结构或混合结构。

3）投资性房地产原值的形成

本次申报的自建的投资性房地产账面原值包括建安工程、前期及其它费用和资金成本、所分摊的土地价值。

4）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
可投资性房地产	30	5%

2、估价方法：

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。

评估范围内的企业厂区内建（构）筑物，主要为4S展厅及维修车间，由于评估对象为专业建筑，当地类似建筑物的租、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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

本次评估采用单方造价调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物相类似建筑的工程单方造价为基础，再考虑待估建筑物与相类似建筑的实际差异进行相应系数调整，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1.0%；

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0.3%；

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、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。产权持有单位的合理建设工期约为1年。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，对于单位价值较小的建构筑物采用年限法测算其成新率。

（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程度.

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、评估测算

以序号 7 东风雪铁龙展厅为例：

1）概况

该项目为租赁给福州闽神汽车贸易有限公司使用的 4S 展厅及维修、钣喷车间，建成时间约为 2004 年 5 月，总建筑面积约 2807 平方米，其中展厅为局部挑高二层，展厅地面为玻化砖，三面为玻璃幕墙，办公区域内墙面刷水泥漆，展厅内墙面为装饰贴板，天棚为轻钢龙骨硅酸钙板吊顶，钢化玻璃门，展厅跨度约 28 米，维修、钣喷车间地面为水泥砂浆刷防滑漆；内墙面为彩钢围护，屋面为轻钢龙骨贴板，铝合金玻璃窗，维修车间跨度约 25 米，整体层高约 7.5 米。水、电、消防设施一应齐全。

2）建筑物重置成本的确定

（1）建安工程造价

参考目前福州地区相类似 4S 展厅及维修车间的单方造价，平均单价约为 2850 元/平方米，该单方造价对应的房产主要参数如下：

展厅为局部挑高二层钢结构，展厅地面为玻化砖，三面为玻璃幕墙，办公区域内墙面刷水泥漆，展厅内墙面为装饰木质贴板，天棚为轻钢龙骨硅酸钙板吊顶，钢化玻璃门，维修车间地面为水泥砂浆刷防滑漆；内墙面为彩钢围护，屋面为轻钢龙骨贴板，铝合金玻璃窗，整体跨度约 23 米，整体层高约 8.5 米。水、电、消防设施一应齐全。

考虑到委估建筑物与类似建筑物的差异主要为层高及跨度，其中层高相比较矮，跨度相比略大，结合实际情况，系数分别按 0.96 及 1.02 考虑，则：

调整后造价为 8,159,949.00 元。

（2）前期费用及其他费用

前期及其他费用包括勘察费、设计费、监理费、招标代理费等，按建安工程费用的 8.02%计取。

前期及其他费用=8159949×8.02%=654428 元

（3）建设单位管理费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。按建安工程费用、前期费用及其他费用之和的1.2%计取。

管理费用=（8159949+654428）×1.2%=105773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=（8159949+654428+105773）×[(1+4.35%)1/2-1]≈191948元

（5）投资利润

参考同类建筑物平均水平，按5%考虑。

投资利润=（8159949+654428+105773）×5%=446008元

经上述计算后重置全价为9,561,013.00元(取整)。

3）成新率确定

（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程度，具体如下:

A、建筑物使用年限:房产整体为约于2004年5月投入使用的生产性钢结构厂房，其规定耐用年限为70年，已使用约13.5年，则剩余使用年限为56.5年，而土地使用年限截止至2049年尚剩余约31.5年,两者取孰低,则年限成新率为:31.5/(13.5+31.5)×100%=70%。

B、装修工程使用年限：装修工程时间为2011年12月，可使用年限按15年，已使用约5.75年，则剩余年限为9.25年，即：年限成新率为：9.25/15×100%=62%。

C、设备工程使用年限：水卫照明等设备工程安装时间为2011年12月，可使用年限按15年，已使用约5.75年，则剩余年限为9.25年，即：年限成新率为：9.25/15×100%=62%。

三者权重根据实际情况，分别按45%、35%、20%计取，则:

年限成新率=70%×45%+62%×35%+62%×20%≈66%

（2）现场勘察法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）部分，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。则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	19	有足够承载能力，无沉降。
2		承重构件	25	19	结构完好，无裂缝，混凝土不存在部份剥落。
3		屋面	30	20	不渗漏，保温隔热层完好。
4		地面	20	15	无磨损。
5	小计		100	73	权重 45%
6	装饰	门窗	30	20	门窗开启自如，不存在变形，油漆无剥落。
7		外墙	35	22	不存在空鼓、裂缝。
8		内墙	35	22	不存在空鼓、裂缝。
9	小计		100	64	权重 35%
10	设备	水卫	40	25	上下水通畅，无锈蚀，无渗漏。
11		电照	60	35	装置完好、牢固，绝缘良好。
12	小计		100	60	权重 20%
合计	73×45%+64×35%+60×20%=67.25%（取整为 67%）				

（3）成新率确定：

由于两种方法测算的成新率相接近，故本次评估综合成新率以年限法和现场勘察法两种方法成新率的算术平均值确定，则

综合成新率=（66%+67%）/2≈67%

4）评估净值=评估原值×综合成新率

=9561013.00×67%

=6,405,879.00（元）

4、评估价值

综上所述，福建华夏汽车城发展有限公司所属的列入评估范围的投资性房地产在评估基准日账面净值合计 11,993,793.71 元，评估后净值为 24,579,420.00 元，评估增值 12,585,626.29 元，增值率 104.93%（具体详见投资性房地产评估明细表）。

5、评估结果及增减值分析

增值因素主要为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）子公司均为全资子公司，将部分子公司房产翻修及改造工程项目列入本部进行评估，从而造成增值；

2）会计折旧年限短于房屋、建筑物经济耐用年限；

3）部分材料以及人工工资水平的上升，从而造成增值。

4）账面摊入投资性房地产核算的土地本次转入无形资产-土地使用权中评估，冲减了部分增值。

（三）房屋建（构）筑物评估技术说明

1、评估范围

根据被评估单位提供的固定资产—房屋建（构）筑物评估申报明细表，纳入本次评估范围的建构筑物主要为位于福州市仓山区黄山华夏汽车城内的福建华夏汽车城发展有限公司权属的4S展厅、维修站及相关附属配套设施（如保安室、配电房、消防池、水泵房等）。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
房屋建筑物类合计	**19,074,812.61**	**6,200,034.70**
固定资产-房屋建筑物	19,074,812.61	6,200,034.70
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（构）筑物全部未办理产权证，据调查了解，委估房屋建（构）筑物有相关批建手续，但原始工程建设资料因火灾而毁失，无法办理相关房屋所有权证书。

2）房屋建（构）筑物实物状况

福建华夏汽车城发展有限公司申报评估的位于福州市仓山区黄山华夏汽车城内的4S展厅、维修车间及相关附属配套设施，建成时间约为2001-2015年，房屋建筑物主要为钢结构，部分为钢混结构或混合结构。

3）建（构）筑物原值的形成

本次申报的自建的建（构）筑物账面原值包括建安工程、前期及其它费用和资金成本。

4）折旧方法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
固定资产-房屋建筑物	30	5%
固定资产-构筑物及其他辅助设施		
固定资产-管道及沟槽		

2、估价方法：

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市场法、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。

评估范围内的企业厂区内建（构）筑物，主要为4S展厅及维修车间，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。

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。

本次评估采用单方造价调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物相类似建筑的工程单方造价为基础，再考虑待估建筑物与相类似建筑的实际差异进行相应系数调整，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）前期费用及其他费用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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1.0%；

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0.3%；

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前期费用及其他费用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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

费用总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期约为1年。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

参考平均水平，按5%考虑。

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，对于单位价值小的采用年限法测算其成新率。

（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程度.

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

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、评估测算

以序号5华夏展厅与配套设施（序号1、华夏汽车维修站；序号2、华夏汽车维修站改造；序号3、一汽维修站；序号4、一汽维修站；序号8、办公区大修；序号9、便压器增容工程均并入该项目评估）为例：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1）概况

通过对华夏汽车城区域内的整体房产情况与申报的房屋建（构）筑物明细表进行分析比对，将区域内的部分房产情况归入该项目进行汇总评估。纳入评估范围主要包括4S展厅及维修、钣喷车间、仓库、办公区域、美车城等，建成时间约为2001年8月，总建筑面积约2748平方米，整体为钢结构，其中展厅为局部挑高二层，展厅地面为玻化砖，三面为玻璃幕墙，办公区域内墙面刷水泥漆，展厅内墙面为装饰贴板，天棚为轻钢龙骨硅酸钙板吊顶，钢化玻璃门，展厅跨度约24米，维修车间地面为硬化刷防滑漆；内墙面为彩钢围护，屋面为轻钢龙骨贴板，铝合金玻璃窗，维修车间跨度约23米，总层高约7.5米。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

参考目前福州地区相类似4S展厅及维修车间的单方造价,平均单价约为2850元/平方米，该单方造价对应的房产主要参数如下：

展厅为局部挑高二层钢结构，展厅地面为玻化砖，三面为玻璃幕墙，办公区域内墙面刷水泥漆，展厅内墙面为装饰木质贴板，天棚为轻钢龙骨硅酸钙板吊顶，钢化玻璃门,维修车间地面为水泥砂浆刷防滑漆;内墙面为彩钢围护,屋面为轻钢龙骨贴板,铝合金玻璃窗，整体跨度约23米，整体层高约8.5米。水、电、消防设施一应齐全。

考虑到委估建筑物与类似建筑物的差异主要为层高及跨度，其中层高相比较矮，跨度相比略大，结合实际情况，具体调整如下：

序号	名称	基准单价（元/平方米）	层高调整	跨度调整	调整后单价（元/平方米）
1	启润	2850	0.96	1.01	2763

再乘以对应的建筑面积后可得7,592,724.00元。

（2）前期及其他费用

前期费用及其他费用包括勘察费、设计费、监理费、招标代理费等，按建安工程费用的8.02%计取。

前期及其他费用=7592724×8.02%=608936元

（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。按建安工程费用、前期费用及其他费用之和的1.2%计取。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理费用=（7592724+608936）×1.2%=98420 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=（7592724+608936+98420）×[(1+4.35%)$^{1/2}$-1]≈178605 元

（5）投资利润

参考同类建筑物平均水平，按 5%考虑。

投资利润=（7592724+608936+98420）×5%=415004 元

经上述计算后重置全价为 8,896,452.00 元(取整)。

3）成新率确定

（1）年限法

A、建筑物使用年限:房产整体为约于 2001 年 8 月投入使用的生产性钢结构厂房，其规定耐用年限为 70 年，已使用约 16.25 年，则剩余使用年限为 53.75 年，而土地使用年限截止至 2049 年尚剩余约 31.5 年，两者取孰低，则年限成新率为：31.5/（16.25+31.5）×100%=66%。

B、装修工程使用年限：装修工程时间为 2011 年 12 月，可使用年限按 15 年，已使用约 5.75 年，则剩余年限为 9.25 年，即：年限成新率为：9.75/15×100%=62%。

C、设备工程使用年限：水卫照明等设备工程安装时间为 2011 年 12 月，可使用年限按 15 年，已使用约 5.75 年，则剩余年限为 9.25 年，即：年限成新率为：9.5/15×100%=62%。

三者权重根据实际情况，分别按 45%、35%、20%计取，则：

年限成新率=66%×45%+62%×35%+62%×20%≈64%

(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）部分，现场打分得出的各数乘以其修正系数后累加得出成新率。则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	17	有足够承载能力，无明显沉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

					降。
2		承重构件	25	18	结构完好，无裂缝，混凝土不存在明显剥落。
3		屋面	30	17	无明显渗漏，保温隔热层完好。
4		地面	20	15	无明显磨损。
5	小计		100	67	权重 45%
6	装饰	门窗	30	25	门窗开启自如，不存在变形，油漆无剥落。
7		外墙	35	25	不存在空鼓、裂缝。
8		内墙	35	25	不存在空鼓、裂缝。
9	小计		100	75	权重 35%
10	设备	水卫	40	30	上下水通畅，无锈蚀，无渗漏。
11		电照	60	40	装置完好、牢固，绝缘良好。
12	小计		100	70	权重 20%
合计	67×45%+75×35%+70×20%=70.4%(取整为 70%)				

（3）成新率确定：

由于两种方法测算的成新率较为接近，故本次评估综合成新率以年限法和现场勘察法两种方法成新率的算术平均值确定，则

综合成新率=（64%+70%）/2=67%

4）评估净值=评估原值*综合成新率

= 8896452.00×69%

=5,960,623.00 （元）

其他同类房产参考上述标准进行测算，详见评估明细表。

4、评估价值

综上所述，福建华夏汽车城发展有限公司所属的列入评估范围房屋、建构筑物在评估基准日账面净值合计 6,200,034.70 元，评估后净值为 7,763,732.00 元，评估增值 1,563,697.30 元，增值率 25.22%（具体详见固定资产—建（构）筑物评估明细表）。

5、评估结果及增减值分析

增值因素主要为：

1）子公司均为全资子公司，将各房产翻修及改造工程项目均列入本部进行评估，从而造成增值；

2）会计折旧年限短于房屋、建筑物经济耐用年限；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）部分材料以及人工工资水平的上升，从而造成增值。

（四）可供出售金融资产评估说明

账面价值为176,000.00元，评估基准日长期股权投资未计提减值准备，账面余额为176,000.00元，为持有的北京智科产业投资控股集团股份有限公司0.03%股权。

根据北京市企业信用信息网查询结果，北京智科产业投资控股集团股份有限公司原名北汽车福田环保动力有限公司，成立于1999年8月，2011年09月16日公司名称变更为北京福田产业控股集团股份有限公司，2012年12月20日公司名称变更为北京福田动力机械股份有限公司，2014年05月27日公司名称变更为北京福田产业投资控股集团股份有限公司，2017年08月16日公司名称变更为北京智科产业投资控股集团股份有限公司。住所：北京市昌平区科技园区超前路9号；注册资本：人民币53944.29万元；实收资本：53885.5567万元；法定代表人：郭克珩；公司类型：其他股份有限公司(非上市)；经营范围：投资管理；资产管理；项目管理；投资咨询；企业管理咨询；销售汽车（不含九座以下）、机械电器设备、内燃机、拖拉机；货物进出口、技术进出口、代理进出口；制造汽车、机械电器设备、内燃机、拖拉机。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）；统一社会信用代码：91110000700230413B。

福建华夏汽车城发展有限公司于2001年06月01日出资17.60万元，持有4%股权，经多次增资后致评估基准日持有0.03%股权。

由于持股比例很小，被评估单位无法提供财务报表，也无法提供收益预测，同时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账面值确定评估值。可供出售金融资产评估值为176,000.00元。

（五）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福建华夏汽车城发展有限公司所属的位于福州市仓山区福峡东侧的1宗国有工业、商业用地。至评估基准日，评估对象土地使用权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

已办理《国有土地使用证》，证号为（2008）第00426100158号，土地使用权面积为41,792.40平方米，其中：商业用地面积为28960平方米，工业用地面积为12832.4平方米，土地取得方式为出让，土地终止日期：商业用地至2039年10月28日；工业用地至2049年10月28日。根据土地使用权证记载：土地使用权人为福建华夏汽车城发展有限公司。

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	榕国用（2008）第00426100158号	福州市仓山区福峡东侧	商业	28,960.00	出让	2039年10月28日
2	榕国用（2008）第00426100158号	福州市仓山区福峡东侧	工业	12,832.40	出让	2049年10月28日

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，土地使用权人为福建华夏汽车城发展有限公司，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、汽车维修站及附属配套设施等。根据榕国用（2008）第00426100158号《国有土地使用证》所示，使用权面积中用于汽车销售部分为商业用地，用于其他配套附属道路、绿地、停车场为工业用地。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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、工业综合用地，当地没有成熟的商业、工业综合用地的租赁市场，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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3）待估宗地为商业、工业综合用地的租售案例极少，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、工业综合用地，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)当地土地取得费、土地开发费等成本资料无法调查取得,因此不宜采用成本法。

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×(1±∑Ki)×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：

根据福州市人民政府于2017年10月30日发布的《福州市人民政府办公厅关于印发2017年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》(榕政办〔2017〕305号)文件规定，委估宗地属于福州市二级工业用地、四级商业用地范围，基准地价分别为900.00元/平方米、7537.50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“一平”（土地平整），容积率分别为工业1.0和商业2.5，基准日2017年01月01日，法定最高出让年限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）

（1）工业用地

福州市工业用地地价影响因素指标说明表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通便利度	距离高速公路入口或火车站或码头≤1公里	距离高速公路入口或火车站或码头≤3公里	距离高速公路入口或火车站或码头≤5公里	距离高速公路入口或火车站或码头≤8公里	距离高速公路入口或火车站或码头>8公里

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	内部交通状况	与主次干道通达性高	能通达主次干道	仅与次干道通达	与主次干道相通受一定影响	与次干道相通受严重影响
	临近道路等级	＞20m 主干道	15-20m 主干道	10-15m 主干道	8-10m 次干道	＜8m 支路
基础设施状况	供水	＞95%	80-95%	75-80%	70-75%	＜70%
	排水	＞95%	80-95%	75-80%	70-75%	＜70%
	供电	＞95%	80-95%	75-80%	70-75%	＜70%
	通讯	＞95%	80-95%	75-80%	70-75%	＜70%
环境条件	环境质量优劣度	无大气、水、噪声污染	轻度大气、水、噪声污染	一定大气、水、噪声污染	较重大气、水、噪声污染	严重大气、水、噪声污染
	工程地质	岩石	卵石、碎石	砂	粘土	淤泥、泥炭
产业聚集规模	产业聚集度	高	较高	一般	低	较低
宗地条件	宗地面积	无影响	基本无影响	有一定影响	影响较大	影响严重
	宗地坡度	＜2□	2□-6□	6□-10□	10□-15□	＞15□
	宗地形状	规则	较规则	基本矩形	较不规则	不规则

工业用地宗地地价修正系数表

影响因素	影响因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通便利度	0.012	0.006	0	-0.006	-0.012
	内部交通状况	0.01	0.005	0	-0.005	-0.01
	临近道路等级	0.008	0.004	0	-0.004	-0.008
基础设施状况	供水	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	排水	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	供电	0.004	0.002	0	-0.002	-0.004
	通讯	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
环境条件	环境质量优劣度	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	工程地质	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
产业聚集规模	产业聚集度	0.014	0.007	0	-0.007	-0.014
宗地条件	宗地面积	0.002	0.001	0	-0.001	-0.002
	宗地坡度	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006
	宗地形状	0.006	0.003	0	-0.003	-0.006

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	影响因子	指标说明	指标优劣度	修正系数	宗地地价修正系数之和
交通条件	对外交通便利度	距离高速公路入口或火车站或码头≤1 公里	优	0.012	0.054
	内部交通状况	与主次干道通达性高	优	0.01	
	临近道路等级	15-20m 主干道	优	0.008	
基础设施状况	供水	＞95%	优	0.004	
	排水	＞95%	优	0.004	
	供电	＞95%	优	0.004	
	通讯	＞95%	优	0.002	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

环境条件	环境质量优劣度	一定大气、水、噪声污染	一般	0.000	
	工程地质	淤泥、泥炭	劣	-0.006	
产业聚集规模	产业聚集度	高	较优	0.014	
宗地条件	宗地面积	基本无影响	较优	0.002	
	宗地坡度	6□-10□	一般	0	
	宗地形状	基本矩形	一般	0	

则宗地地价修正系数∑Ki=0.054;

（2）商业用地

四级商服用地宗地地价修正系数说明表						
因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础状况设施	供水保证率	>95%	85%-95%	80%-85%	75%-80%	<75%
	供电保证率	>95%	85%-95%	80%-85%	75%-80%	<75%
	排水保证率	>95%	85%-95%	80%-85%	75%-80%	<75%
宗地条件	宗地目前利用状况	>6 层	4-5 层	3-4 层	2-3 层	<2 层
	宗地面积	有影响	略影响	有一定影响	影响较重	影响严重
商业繁华条件	距一级商服中心距离	<300 米	300-900 米	900-1500 米	1500-2500 米	>2500 米
	商业集聚规模	大型综合商服设施商业街	一般综合商服设施	一般商服设施	一般零售商服设施	小型零售商服设施
宗地临街条件	临街类型	商业街、步行街	生活型街道	混合型街道	交通型街道	其它
	临街状况	二面临街	一面临街	二面临支路	一面临支路	不临街
交通状况	与交通中心的距离	<100 米	100-200 米	200-300 米	300-500 米	>500 米
	乘车便捷度	有公交汽车站方便快捷	出租车公交等乘车方便	出租车公交车有经过	有市内公交车等经过	无公交车经过
公用设施方便度		距 3 个设施<200 米	距 2 个设施<200 米	距 1 个设施<200 米	距 1 个设施<400 米	距所有设施>400 米
周围土地利用类型		金融保险业，商业用地	宾馆、餐饮及其他商业用地	商服、住宅用地	住宅用地	工业或工业区
环境质量	噪声污染状况	<40 分贝	40-50 分贝	50-60 分贝	60-75 分贝	>75 分贝
	地形起伏	《3 度	3-5 度	5-7 度	7-10 度	>10 度
	绿化	》35%	25-35%	15-25%	7-15%	<7%

四级商服用地宗地地价修正系数说明表（单位：%）

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
基础状况设施	供水保证率	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	供电保证率	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
	排水保证率	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56
宗地条件	宗地目前利用状况	1.13	0.56	0	-0.56	-1.13
	宗地面积	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
商业繁华条件	距一级商服中心距离	1.13	0.56	0	-0.56	-1.13
	商业集聚规模	0.99	0.49	0	-0.49	-0.99
宗地临街条件	临街类型	1.13	0.56	0	-0.56	-1.13
	临街状况	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
交通状况	与交通中心的距离	1.13	0.56	0	-0.56	-1.13
	乘车便捷度	0.99	0.49	0	-0.49	-0.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公用设施方便度		2.06	1.41	0.7	0	-0.7
周围土地利用类型		2.06	1.41	0.7	0	-0.7
环境质量	噪声污染状况	0.7	0.35	0	-0.35	-0.7
	地形起伏	0.42	0.21	0	-0.21	-0.42
	绿化	0.56	0.28	0	-0.28	-0.56

通过分析待估宗地的区域因素和个别因素，确定各影响因素的修正系数，宗地修正系数表如下表：

因素	因子	委估宗地指标值	指标优劣度	修正系数(%)
基础状况设施	供水保证率	>95%	优	0.56
	供电保证率	>95%	优	0.56
	排水保证率	>95%	优	0.56
宗地条件	宗地目前利用状况	<2 层	劣	-1.13
	宗地面积	有影响	一般	0
商业繁华条件	距一级商服中心距离	>2500 米	劣	-1.13
	商业集聚规模	小型零售商服设施	劣	-0.99
宗地临街条件	临街类型	交通型街道	较劣	-0.56
	临街状况	一面临街	较优	0.35
交通状况	与交通中心的距离	>500 米	劣	-1.13
	乘车便捷度	有市内公交车等经过	较劣	-0.49
公用设施方便度		距 1 个设施<400 米	较劣	0
周围土地利用类型		商服、住宅用地	一般	0
环境质量	噪声污染状况	60-75 分贝	较劣	-0.35
	地形起伏	>10 度	劣	-0.42
	绿化	7%-15%	较劣	-0.28
合计				-4.45

则宗地地价修正系数∑Ki=-0.0445；

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：

福州市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，参考福州市商业、工业用地价指数，商业、工业用地期日修正系数取分别取 0.9885、1.0719。

福州商服用地监测指标情况一览表（中国地价监测网）	
时间	环比增长率%
2017 年第一季度	0.03
2017 年第二季度	-0.32
2017 年第三季度	-0.87

商业用地期日修正系数=（1+0.03%）×（1-0.32%）×（1-0.87%）=0.9885

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福州工业用地监测指标情况一览表（中国地价监测网）	
时间	环比增长率%
2017 年第一季度	1.65
2017 年第二季度	2.65
2017 年第三季度	2.73

工业用地期日修正系数=（1+1.65%）×（1+2.65%）×（1+2.73%）=1.0719

（2）容积率修正：

工业用地，根据基准地价文件，工业用地容积率不用进行修正；商业用地标准容积率为 2.5,委评宗地根据原出让合同显示，规划容积率为 0.82,根据基准地价文件，容积率修正系数为 0.724。

（3）土地使用年限修正：

A、待估商业用地的终止日期至 2039 年 10 月 28 日止，剩余使用年限为 22 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%）^{22}]/ [1-1/（1+6%）^{40}]=0.8003（土地还原利率的取值依据《福建省国土资源厅关于开展新一轮城镇基准地价修编工作的通知》（闽国土资综[2011]24 号）的相关规定，本次估价土地还原利率为 6%）；

B、待估工业用地的终止日期至 2049 年 10 月 28 日止，剩余使用年限为 32 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%）^{32}]/ [1-1/（1+6%）^{50}]=0.8936（土地还原利率的取值依据《福建省国土资源厅关于开展新一轮城镇基准地价修编工作的通知》（闽国土资综[2011]24 号）的相关规定，本次估价土地还原利率为 6%）；

（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）用途修正：

工业用地，根据基准地价文件，委估土地属于直接为工业生产服务的附属设施用地，用途修正系数为 1；商业用地，根据基准地价文件，委估土地属于用于商品批发、零售的用地，用途修正系数为 1。

4）宗地价格的计算：

工业用地评估单价：900.00×1.0719×(1+0.054) ×0.8936=908.62 元/平方米。

商业用地评估单价：7537.50×0.9885×(1-0.0445) ×0.724×0.8003=4125.02 元/平方米。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5）宗地价格的确定：

（1）工业用地：

基准地价系数修正法评估结果为908.62元/平方米,则待估宗地使用权价值=单价×面积=908.62元/平方米×12832.4平方米=1,165.98万元（取整）。

（2）商业用地

基准地价系数修正法评估结果为4125.02元/平方米，则待估宗地使用权价值=单价×面积=4125.02元/平方米×28960平方米=11,946.06万元（取整）。

7、评估结果

无形资产-土地使用权账面净值为874.58万元,评估值为13,112.04万元,评估增值12,237.46万元,增值率1399.23%。

增值原因分析：

1）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不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

2）此外，将原账面摊入投资性房地产核算的土地转移至无形资产-土地使用权评估，也造成一定程度的增值。

（六）无形资产-其他资产评估说明

企业申报的账面未记录的无形资产主要有：（1）维修许可证；（2）保险兼业代理资格证。

无形资产的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法，企业申报的上述无形资产由于其成本存在不完整性、弱对应性、虚拟性等特性，成本法的评估结果往往难以准确反映无形资产的市场价值，因此无法采用成本法评估。市场法是将待估无形资产与可比无形资产的交易案例进行比较修正后确定无形资产价值的方法，由于难以收集到类似无形资产的交易案例，无法采用市场法评估。收益法是通过预测未来无形资产的收益额并将其折现来确定无形资产价值的方法,经分析,一方面汽车经营相关的特许经营权，一般授权是三年，非长期授权，且在过程中还要不断接受授权者的考核和监督，授权经营具有一定的不稳定性，而且授予时不具备排他性，汽车经销商经营成果主要取决于地理位置和经营管理，另一方面，2017年新出台的《汽车销售管理办法》打破了汽

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

车销售品牌授权单一体制，产生授权和非授权的模式同时存在，特许经营权本身未来年度的收益额及所承担的风险难以通过适当的方法合理估测，因此在资产基础法中不单独对其进行评估。

（七）长期待摊费用评估说明

原始发生额为154,582.84元，账面价值为21,930.80元，为公司邮箱网站年费和新停车场装修费的未摊销价值。评估人员以核实后账面值确定为评估值。长期待摊费用评估值为21,930.80元。

（八）递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面价值为4,351.30元，为由于其它应收款计提减值准备所形成的递延所得税资产。

评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法的相关规定。在此基础上确定评估值。递延所得税资产评估值为3,366.03元。

（九）长期股权投资评估技术说明

1、评估范围

至评估基准日，福建华夏汽车城发展有限公司对外股权投资共7项，在评估基准日账面价值53,531,981.56元，评估基准日长期股权投资未计提减值准备，帐面余额53,531,981.56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（%）	投资成本	账面价值
1	福建福申汽车销售服务有限公司	1998.7	90	9,000,000.00	9,000,000.00
2	福建省福京汽车贸易有限公司	2000.4	90	9,000,000.00	9,000,000.00
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	1996.9	100	2,000,000.00	2,000,000.00
4	福州闽神汽车贸易有限公司	2002.9	70	4,200,000.00	4,200,000.00
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2007.4	100	5,000,000.00	5,000,000.00
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	2002.7	100	9,838,413.17	9,838,413.17
7	福建省东南汽车贸易有限公司		48.12	14,493,568.39	14,493,568.39
	合计			**53,531,981.56**	**53,531,981.56**
减：长期股权投资减值准备					
合计				**53,531,981.56**	**53,531,981.56**

（1）福建福申汽车销售服务有限公司；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

① 企业基本情况

公司名称：福建福申汽车销售服务有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

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；

经营范围：二类汽车维修：乘用车维修；上海大众品牌汽车销售；摩托车及配件、汽车装饰品、五金、交电（不含电动自行车）、金属材料、建筑材料、化工产品（不含危险品）、电器机械及器材、日用百货、汽车用品、汽修设备的批发、零售；汽车信息咨询服务；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

统一社会信用代码：91350100158167 53XM。

② 公司简介及历史改革

福建福申汽车销售服务有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，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华夏汽车城内，注册资本1000万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福建福申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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	900.00	90.00%
福建省闽晨汽车贸易有限公司	100.00	10.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

厦门国贸福州福申店（全称：福建福申汽车销售服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是上汽大众授权的集整车销售、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。主要经营上汽大众全系车型，包括：朗逸、桑塔纳、凌渡、POLO、帕萨特、途安、途观、途昂、辉昂等。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　　目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
流动资产合计	58,893,803.79	59,038,796.06	63,928,920.21	74,336,103.15	76,209,388.68
非流动资产合计	8,220,144.59	7,715,465.21	7,457,847.05	12,551,423.02	12,382,969.53
资产总计	67,113,948.38	66,754,261.27	71,386,767.26	86,887,526.17	88,592,358.21
流动负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	65,680,109.89	68,667,897.41
非流动负债合计					
负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	31,731,332.16	68,667,897.41
股东全部权益合计	23,288,273.07	20,908,422.45	20,793,801.41	21,207,416.28	19,924,460.80

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
营业收入	286,950,458.43	330,761,490.18	287,035,720.23	277,926,335.55	212,156,260.42
营业利润	12,777,807.05	8,454,492.60	7,473,322.81	420,932.16	3,622,304.57
利润总额	13,332,536.38	8,704,919.40	7,740,454.81	565,169.61	3,908,949.46
净利润	10,074,602.38	6,687,291.52	5,903,941.33	413,614.87	2,924,460.80

（2）福建省福京汽车贸易有限公司

①　企业基本情况

公司名称：福建省福京汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

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；

经营范围：摩托车及配件、五金、交电（不含电动自行车）、金属材料、化工产品（不含化学危险品）、电器机械及器材、日用百货、针纺织品、建筑材料（不含化学危险品）的批发、零售；汽车内装饰；汽车信息咨询服务；汽车租赁。二类汽车维修（乘用车维修）；一汽大众品牌汽车销售；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

统一社会信用代码：91350104158167468U。

②　公司简介及历史沿革

福建省福京汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，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华夏汽车城内，注册资本 1000 万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截止评估基准日2017年10月31日，福建省福京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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	900.00	90.00%
福建福申汽车销售服务有限公司	100.00	10.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

福州福京华夏店（全称：福建省福京汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是一汽大众授权的集整车销售、售后维修与保养、配件供应、二手车交易等于一体的专业4S店。主要经营一汽大众大众全系车型，包括：捷达、宝来、速腾、高尔夫、CC、迈腾、嘉旅、蔚领等。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速公路连接口（华夏汽车城内），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、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	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	39,178,464.32	58,257,595.99	44,052,797.03	37,079,851.11	75,890,733.83
非流动资产合计	10,556,124.93	9,532,615.55	8,933,134.03	8,043,046.05	7,537,959.97
资产总计	49,734,589.25	67,790,211.54	52,985,931.06	45,122,897.16	83,428,693.80
流动负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
非流动负债合计					
负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
股东全部权益合计	13,604,448.61	11,671,145.13	8,162,348.16	13,300,404.45	16,172,772.10

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	281,794,539.66	324,346,102.28	282,715,939.90	249,570,305.60	194,228,902.61
营业利润	9,608,253.57	217,240.67	884,361.69	110,372.36	3,578,323.39
利润总额	9,981,368.74	6,429,516.06	1,086,669.30	196,505.48	3,840,053.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	7,471,590.14	4,791,127.65	803,217.92	138,056.29	2,872,367.65

（3）福建省闽晨汽车贸易有限公司

① 企业基本情况

公司名称：福建省闽晨汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币贰佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车及汽车零部件的批发、零售；仓储服务（不含危险品）；汽车修理与维护；汽车租赁；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

统一社会信用代码：913500001581635711。

② 公司简介及历史沿革

福建省闽晨汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展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华夏汽车城内，注册资本1000万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福建省闽晨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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	200.00	100.00%
合计	**200.00**	**100.00%**

③ 生产经营管理状况

福建省闽晨汽车贸易有限公司是厦门著名上市国企旗下子公司，是沈阳华晨雷诺金杯授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应等于一体的专业4S店。主要经营华晨金杯、阁瑞斯全系车型，包括：海狮、、新海狮、大海狮、G16快运、全新阁瑞斯、经典阁瑞斯、F50等。

公司地址位于福州市仓山华夏汽车城内，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、、儿童娱乐区、售后服务接待区、维

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	4,778,073.79	4,425,936.79	3,575,183.75	5,624,110.82	12,875,479.13
非流动资产合计	1,124,170.50	1,118,796.30	1,102,459.64	1,110,068.63	1,061,482.05
资产总计	5,902,244.29	5,544,733.09	4,677,643.39	6,734,179.45	13,936,961.18
流动负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
非流动负债合计					
负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
股东全部权益合计	4,251,646.54	3,992,007.45	3,568,951.99	4,680,645.91	3,624,135.20

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	23,165,671.68	23,905,663.40	18,365,265.84	29,109,363.50	16,928,302.83
营业利润	2,001,329.93	1,560,849.54	882,753.60	1,488,123.50	779,628.43
利润总额	2,139,872.90	1,560,849.54	912,955.18	1,489,002.83	786,466.98
净利润	1,836,473.67	1,393,187.21	830,813.03	1,111,693.92	691,745.55

（4）福州闽神汽车贸易有限公司

①企业基本情况

公司名称：福州闽神汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币陆佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：东风雪铁龙品牌汽车及配件销售；乘用车维修；摩托车及配件、润滑油、普通机械、电器机械及器材的批发、代购代销；汽车内装饰；建筑材料（不含危险化学品）代购代销；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

统一社会信用代码：91350104741682635R。

②公司简介及历史沿革

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福州闽神汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展有限公司旗下控股子公司，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华夏汽车城内，注册资本600万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福州闽神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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	420.00	70.00%
福建福申汽车销售服务有限公司	90.00	15.00%
福建省福京汽车贸易有限公司	90.00	15.00%
合计	**600.00**	**100.00%**

③生产经营情况

国贸汽车福州闽神雪铁龙4S店（全称：福州闽神汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是东风雪铁龙授权的集整车销售、售后维修与保养、信息反馈、配件供应等于一体的专业4S旗舰中心。主要经营东风雪铁龙全系车型，包括：爱丽舍、C4世嘉、全新C4L、C3-XR、天逸、C5、C6及进口毕加索等。

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	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	36,327,723.80	26,241,402.62	22,665,682.52	19,355,781.86	20,812,330.78
非流动资产合计	1,973,891.54	1,923,392.93	2,420,277.26	2,283,026.21	2,301,465.50
资产总计	38,301,615.34	26,164,795.55	25,085,959.78	21,638,808.07	23,113,796.28
流动负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
非流动负债合计					
负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
股东全部权益合计	6,870,217.45	6,626,136.57	6,288,525.06	5,960,504.75	5,810,088.17

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	94,407,135.91	96,607,207.10	90,597,032.78	79,883,246.98	49,171,350.31
营业利润	-71,834.80	-406,949.94	-530,999.64	-503,582.14	-298,783.65
利润总额	44,349.70	-315,403.50	-442,089.95	-430,526.67	-195,923.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	26,233.66	-244,080.88	-337,611.51	-328,020.31	-150,416.58

（5）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

①企业基本情况

公司名称：福建国贸启润汽车销售服务有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币伍佰万圆整；

法定代表人：陆冰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车销售；汽车零配件、五金交电（不含电动自行车）、金属材料、化工产品（不含易制毒、剧毒化学品）、电器机械及器材、日用百货、针纺织品、建筑材料的批发、代购代销；汽车内装饰、汽车咨询服务；汽车租赁；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务。（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：91350104660372678A。

②公司简介及历史沿革

福建国贸启润汽车销售服务有限公司系福建华夏汽车城发展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华夏汽车城内，注册资本500万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福建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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	500.00	100.00%
合计	**500.00**	**100.00%**

③生产经营情况

厦门国贸广汽菲克福州店（全称：福建国贸启润汽车服务有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是广汽菲克及克莱斯勒（中国）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店。主要经营原装进口克莱斯勒20万-120万间的美国原装进口SUV，广汽菲克13万-31万间的国产专业级

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

SUV，包括：进口全新大切诺基、牧马人、300C、大捷龙、全新 Jeep 自由光、全新 Jeep 指南者、全新 Jeep 自由侠、全新 Jeep 大指挥官等。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速连接口华夏汽车城内，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

资　　产	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
流动资产合计	61,647,034.30	68,647,418.42	30,436,355.35	33,249,208.02	54,674,352.21
非流动资产合计	4,619,610.01	5,889,425.97	6,270,511.28	5,465,669.81	4,975,062.72
资产总计	66,266,644.31	74,536,844.39	36,706,866.63	38,714,877.83	59,649,414.93
流动负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
非流动负债合计					
负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
股东全部权益合计	7,812,298.57	8,446,533.28	5,918,025.05	6,983,545.67	7,842,443.64

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
营业收入	192,298,757.73	206,941,131.99	171,946,551.30	194,042,731.12	144,486,451.80
营业利润	3,584,634.82	4,327,625.47	250,483.88	1,311,158.98	2,552,916.67
利润总额	3,820,199.62	4,233,069.93	438,234.18	1,435,142.62	2,816,250.00
净利润	2,855,129.75	3,165,303.42	320,264.85	1,065,520.62	2,106,104.89

（6）福建国贸东本汽车贸易有限公司

①企业基本情况

公司名称：福建国贸东本汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

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；

经营范围：汽车销售；汽车零配件、摩托车及零配件、五金、建材、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、机械设备、电子产品、日用百货的批发、零售；汽

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

车租赁；汽车修理与维护；仓储服务（不含危险品）；代办汽车消费贷款服务；贸易代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；

统一社会信用代码：91350000739548138l。

②公司简介及历史沿革

福建国贸东本汽车贸易有限公司系福建华夏汽车城发展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华夏汽车城内，注册资本1000万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福建国贸东本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（%）
福建华夏汽车城发展有限公司	1000.00	100.00%
合计	**1000.00**	**100.00%**

③生产经营情况

华夏东本店（全称：福建国贸东本汽车贸易有限公司）是厦门著名上市国企旗下子公司，是东风本田授权的集整车销售、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。主要经营东风本田全系车型,包括:UR-V、CR-V、XR-V、思域、思铂睿、杰德、竞瑞、哥瑞及七座商务车艾力绅等。

公司地址位于福州市仓山区潘墩路华夏汽车城内,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

资　　产	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	3,655,685.37	3,573,578.45	17,748,434.28	17,032,445.56	13,919,981.28
非流动资产合计				7,614,500.99	7,685,833.23
资产总计	3,655,685.37	3,573,578.45	26,193,429.82	24,646,946.55	21,605,814.51
流动负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
非流动负债合计					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
股东全部权益合计	3,655,680.37	3,572,980.65	7,207,701.86	8,038,018.25	12,589,083.77

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入			33,163,338.15	170,767,696.12	172,769,635.51
营业利润	-2,933.53	-82,699.72	-1,849,812.27	1,091,461.31	6,049,833.43
利润总额	11,489.47	-82,699.72	-1,839,857.37	1,122,663.00	6,079,369.51
净利润	11,489.47	-82,699.72	-1,365,278.79	830,316.39	4,551,065.52

（7）福建省东南汽车贸易有限公司

①基本情况

公司名称：福建省东南汽车贸易有限公司；

住所：福州市仓山区黄山高速公路连接口；

注册资本：人民币壹仟柒佰万圆整；

法定代表人：李岩峰；

公司类型：有限责任公司；

经营范围：汽车、汽车零配件的批发、零售；对外贸易；汽车修理与维护；保险兼业代理：（代理险种：车险）；汽车租赁；代办汽车报牌服务；汽车信息咨询；

统一社会信用代码：913500001581635043。

②公司简介及历史沿革

福建省东南汽车贸易有限公司由福建省汽车工业集团有限公司、福建华夏汽车城发展有限公司及其他自然人共同出资。目前公司下设总经办、财务部、市场部、销售部及售后等部门。公司位于福州市仓山区华夏汽车城内，注册资本1700万元。成立于1996年7月31日。初始投资情况为：福建省汽车工业集团有限公司出资800万元，占比47.06%；福建华夏汽车城发展有限公司出资800万元，占比47.06%；郭林出资50万元，占比2.94%；张腾出资50万元，占2.94%。

2015年8月14日，公司发生股权变动，福建省汽车工业集团有限公司由原来的800万元，增加至818万元，占比48.12%；福建华夏汽车城发展有限公司由原来的800万元，增加至818万元，占比48.12%；郭林出资32万元；张腾出资32万元。

截止评估基准日2017年10月31日，福建省东南汽车贸易有限公司构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福建华夏汽车城发展有限公司	818.00	48.12%
福建省汽车工业集团有限公司	818.00	48.12%
郭林	32.00	1.88%
张腾	32.00	1.88%
合计	**1700.00**	**100.00%**

③生产经营情况

福建省东南汽车贸易有限公司成立于1996年7月，是集整车销售、配件供应、维修服务、信息反馈四位一体的汽车贸易企业。主要经营东南汽车及上汽名爵全系车型，包括：东南品牌：V5、DX3及DX7;名爵：MG6、GS、ZS、GT等车型。

公司地址位于福州市仓山区黄山高速公路连接口华夏汽车城内，公司均按标准的汽车4S店要求进行建设，设置了车辆展示区、精品展示区、业务洽谈区、车辆交车区、客户休息区、售后服务接待区、售后客户休息区、维修车间等功能区域，配备了汽车升降台、烤漆房、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：人民币万元

资　　产	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年10月
流动资产合计	10,052.70	4,805.68	5,102.48	5,255.75	4,515.30
非流动资产合计	379.80	316.00	560.49	571.79	572.49
资产总计	10,432.50	5,121.68	5,662.97	5,827.54	5,087.79
流动负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
非流动负债合计					
负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
股东全部权益合计	2,591.40	2,817.34	2,798.54	2,931.22	3,021.99

单位：人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	19,473.80	24,971.29	19,638.62	21,585.96	15,182.90
营业利润	275.67	305.39	106.83	180.14	117.10
利润总额	280.34	307.10	115.48	184.63	124.34
净利润	205.71	225.94	81.19	132.68	90.77

2、评估方法的选择

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）福建省东南汽车贸易有限公司

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。

2）除福建省东南汽车贸易有限公司外其它子公司

福建华夏汽车城发展有限公司的营业收入包括洗车、美容收入、出租收入，出租收入主要来源于下属子公司经营场地租赁，洗车、美容等收入也依赖于下属子公司的乘用车销售；同时，福建华夏汽车城发展有限公司对除福建省东南汽车贸易有限公司外的下属子公司的资金使用采用资金池方式，进行统一调配；考虑到母子公司的收益相互依存，无法准确区分，本次收益法采用合并口径进行收益预测，不单独对下属子公司采用收益法进行评估。

3、评估结果

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	股东全部权益评估值	评估价值	增减值
1	福建福申汽车销售服务有限公司	1998.7	90	9,000,000.00	24,999,071.61	22,499,164.45	13,499,164.45
2	福建省福京汽车贸易有限公司	2000.4	90	9,000,000.00	20,705,316.75	18,634,785.08	9,634,785.08
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	1996.9	100	2,000,000.00	5,147,188.24	5,147,188.24	3,147,188.24
4	福州闽神汽车贸易有限公司	2002.9	70	4,200,000.00	5,529,896.45	3,870,927.52	-329,072.48
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2007.4	100	5,000,000.00	10,954,942.75	10,954,942.75	5,954,942.75
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	2002.7	100	9,838,413.17	8,465,586.50	8,465,586.50	-1,372,826.67
7	福建省东南汽车贸易有限公司		48.12	14,493,568.39	41,446,600.00	19,944,103.92	5,450,535.53
	合计			**53,531,981.56**	**117,248,602.30**	**89,516,698.46**	**35,984,716.90**
减：长期股权投资减值准备							
合计				**53,531,981.56**	**117,248,602.30**	**89,516,698.46**	**35,984,716.90**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、流动负债评估技术说明

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

（一）应付账款

应付账款账面值18,365.24元,是指企业收到商品或接受劳务而未能偿还的款项,为应付江苏宏远建设集团有限公司质保金。评估人员在核对账簿和有关原始凭证的基础上,按核实后的账面价值确定评估价值。经评估后应付账款评估值为18,365.24元。

（二）预收账款

账面值40,000.00元，为预收的福建华骏汽车销售有限公司公共费，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40,000.00元。

（三）应付职工薪酬

账面值39,871.73元,是指企业计提未支付的工资、离职后福利，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39,871.73元。

（四）应交税费

账面值1,206,179.55元,是指企业未交的房产税、土地使用税、增值税、城建税、教育费附加、企业所得税、个人所得税等，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1,206,179.55元。

（五）其他应付款

账面价值375,016.53元,是指企业同外单位或公司职工之间往来款项，主要为未支付应付保证金、部分华夏汽车城内场地出租给个人所收取的押金。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。据查，不存在无需支付的债务，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375,016.53元。

（六）其他流动负债

账面价值40,016,916.71元,为未支付关联方往来款。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估为零。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，其他流动负债评估值为 40,016,916.71 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节　收益法评估说明

一、评估对象

本报告评估对象为福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益价值。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。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。

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

收益预测时遵循的假设条件如下：

1、假设评估基准日后宏观经济形势不会出现重大变化，被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境不会出现重大变化，并且无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业造成重大影响。

2、假设评估基准日后影响企业经营的国家现行有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化。

4、假设被评估企业在评估基准日后持续经营。

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

6、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7、假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

8、假设被评估企业在经营过程中完全遵守相关法律、法规。

9、假设被评估企业管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

10、假设评估基准日后被评估企业的现金流入、现金流出均为期末流出。

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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、工业生产增长加快，企业利润较快增长

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3)厂商和经销商之间的代理关系形成的行业经营模式

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

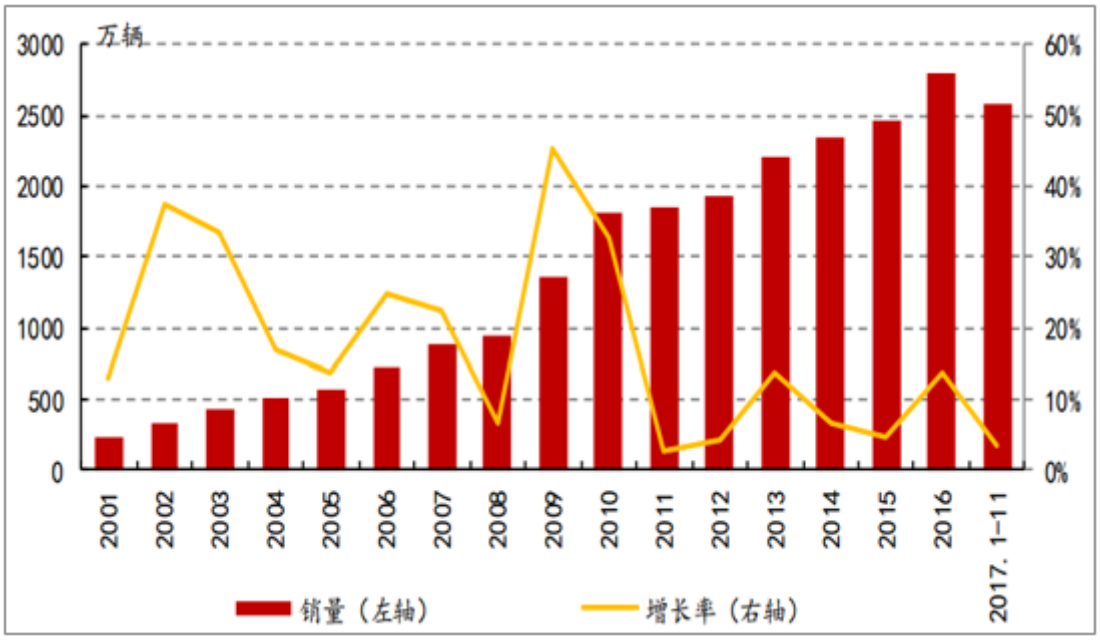
（三）行业现状与发展趋势

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

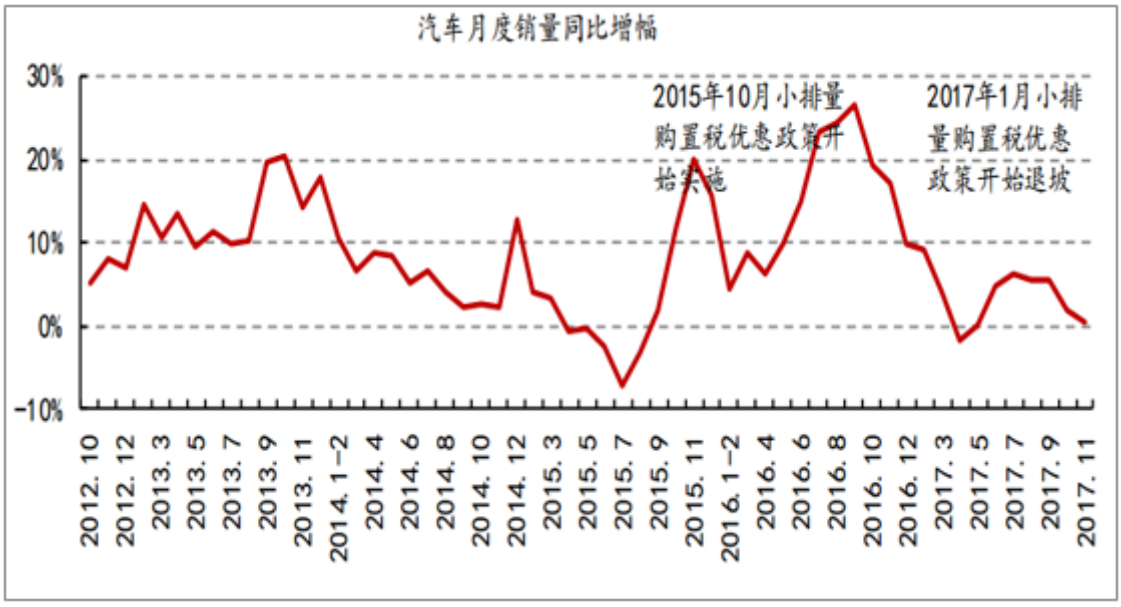
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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

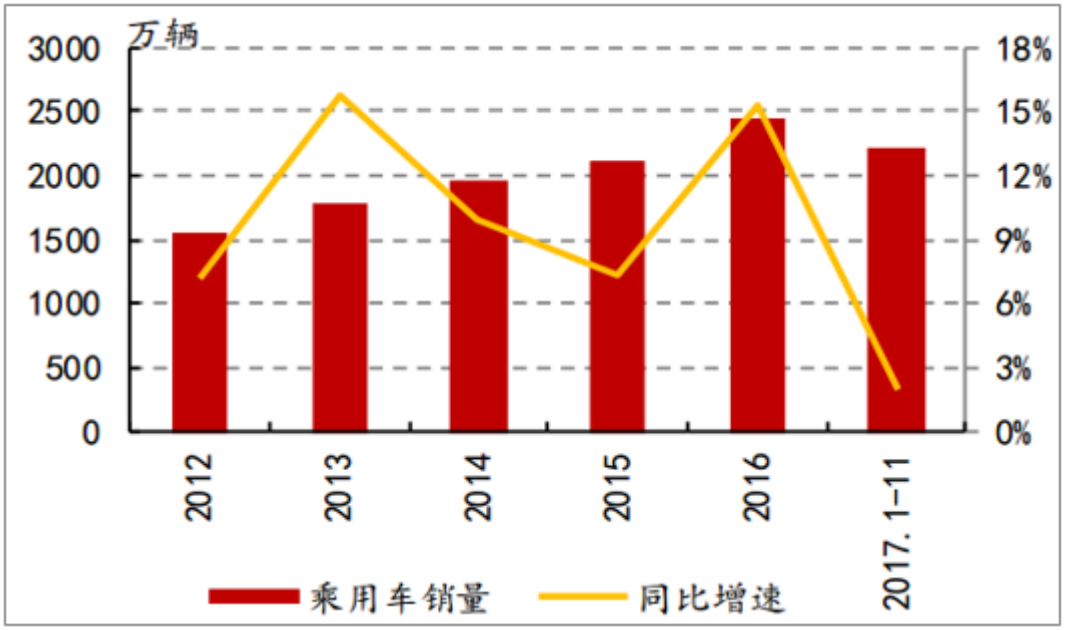


2）2017 年“乘强商弱”格局发生反转。

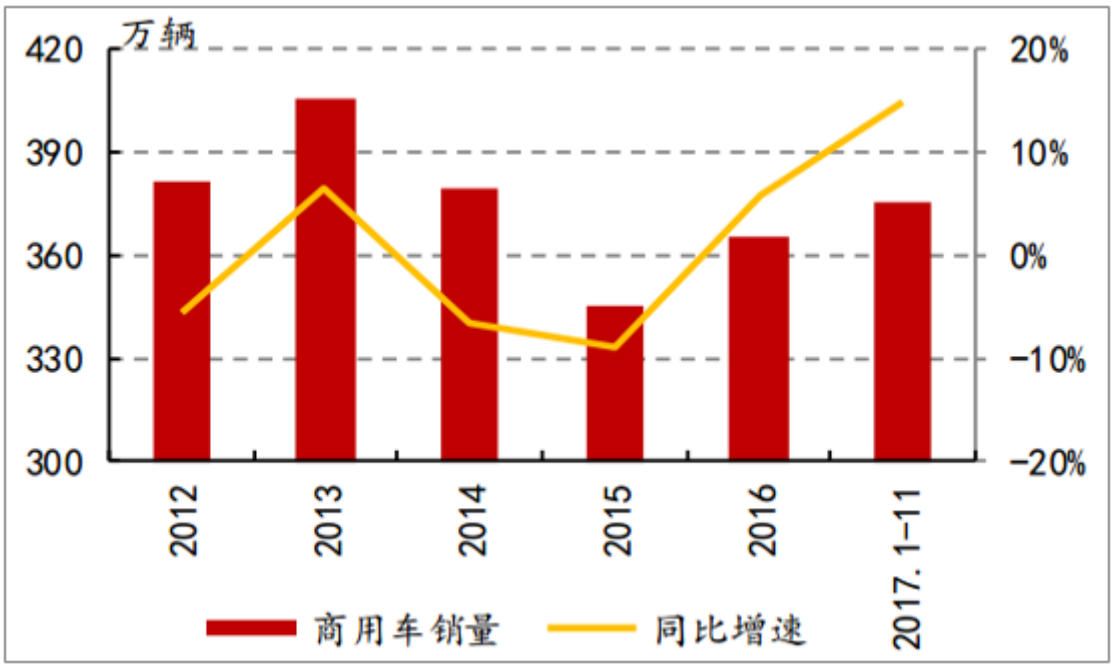
受小排量乘用车购置税优惠政策退坡影响，1-11 月，乘用车销量为 2209.1 万辆，同比增长 1.9%，低于汽车总体 1.7 个百分点。重 卡销量强劲增长带动商用车销量快速上升，2017 年 1-11 月商用车销量 375.4 万辆， 同比增长 14.8%。

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

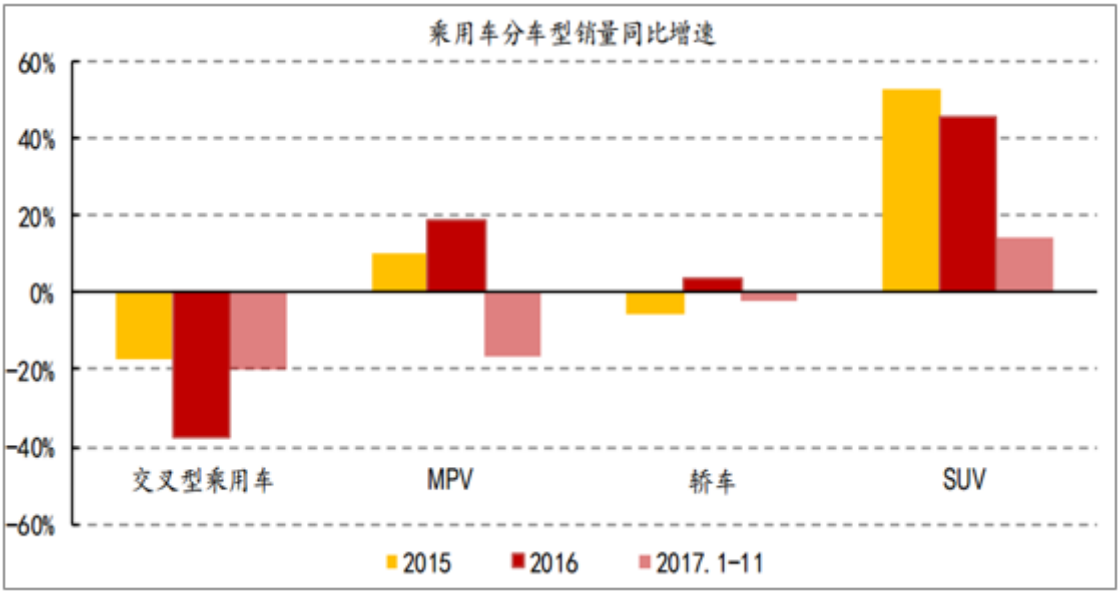


3）乘用车中 SUV 销量继续保持较快增长，但增速有所放缓。

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。

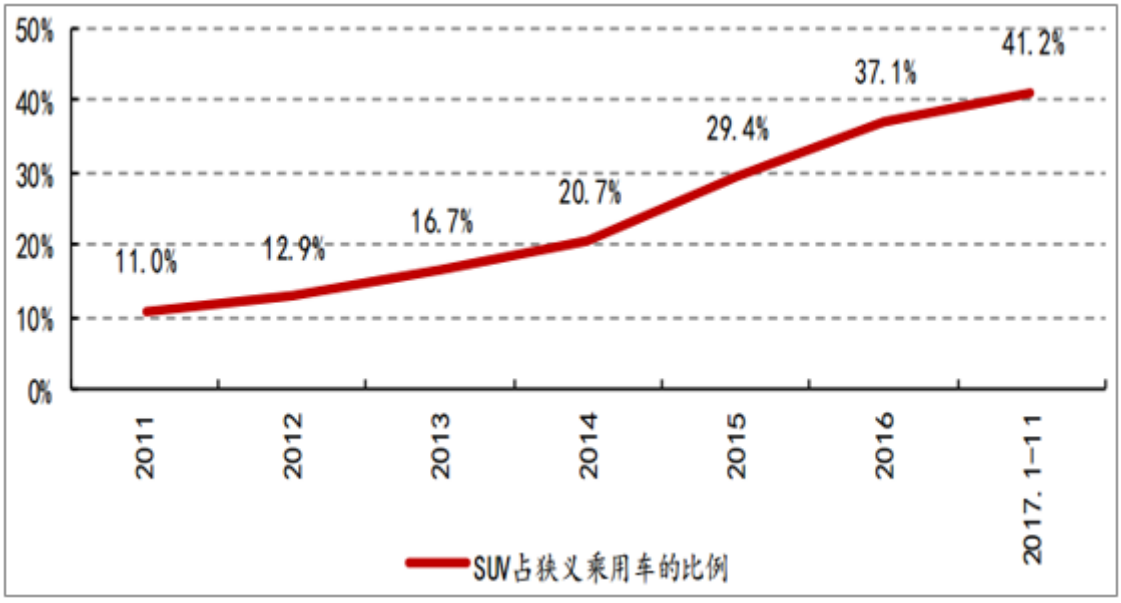
SUV 是乘用车增长动力

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

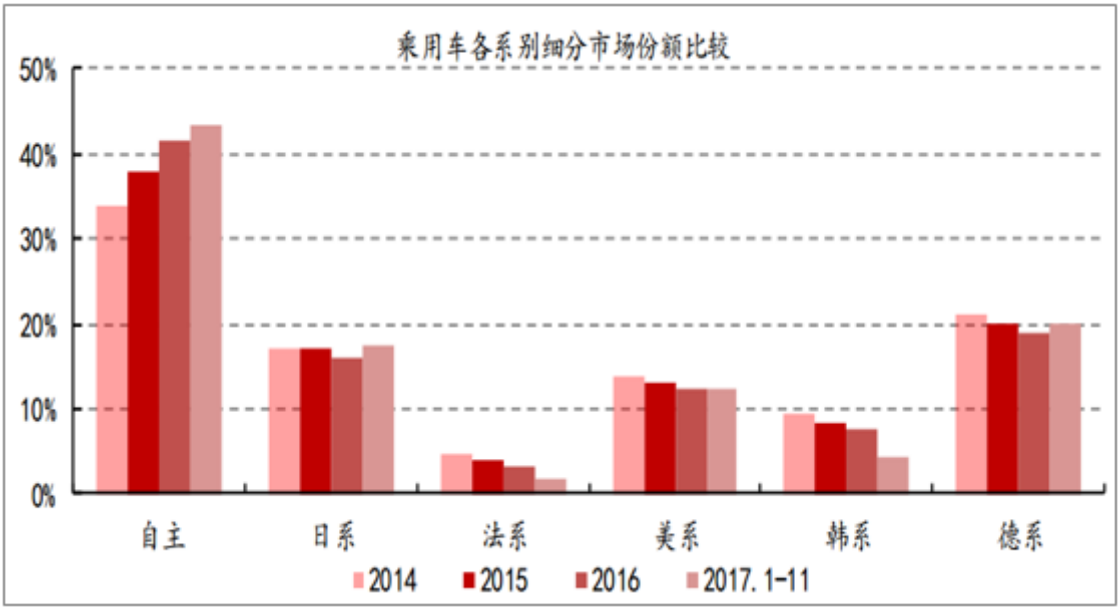


4）2017 年 1-11 月自主品牌乘用车市占率为 43.4%，与上年同期相比增加了两个百分点。

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。

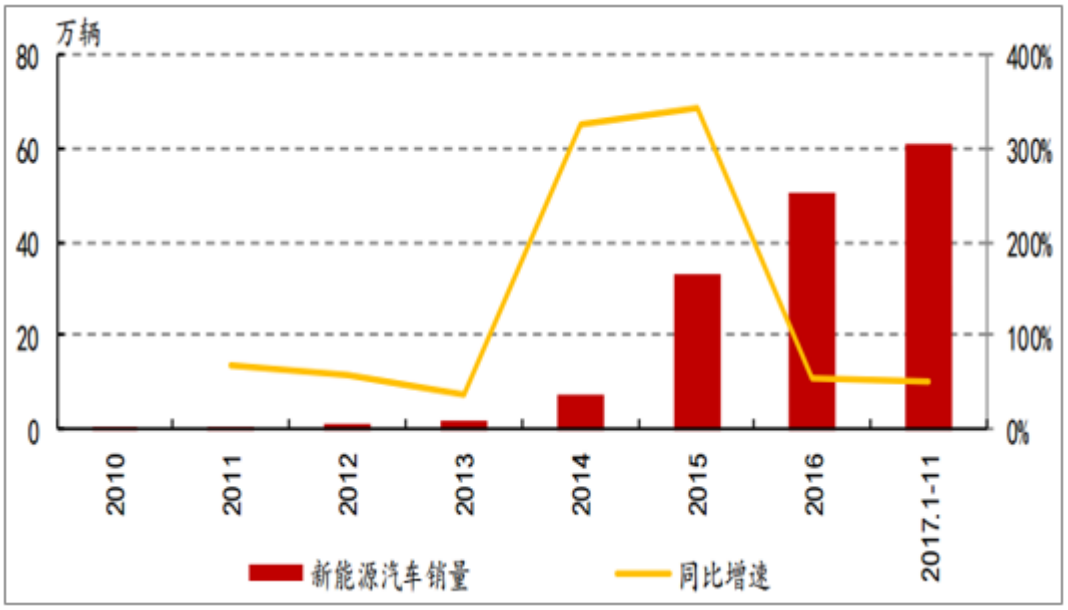
客车行业 2017 年 1-11 月分车型销量

（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。

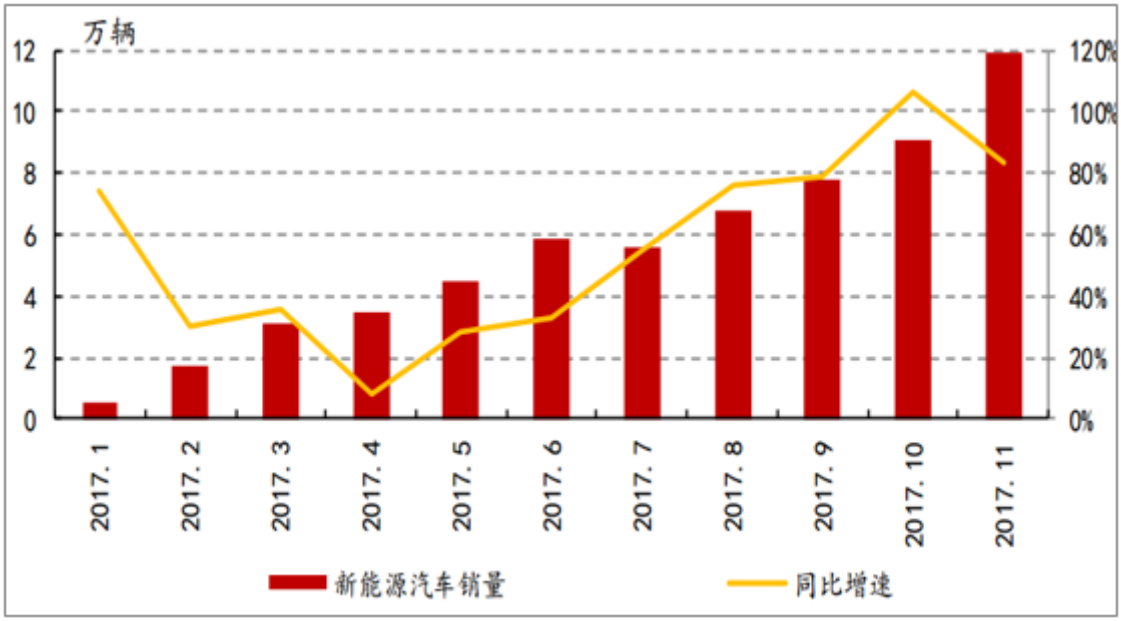
2017 年 1-11 月，新能源汽车累计销量 60.9 万辆，同比增长 51.4%。其中纯电动汽 车累计销量 50.4 万辆，同比增长 59.4%；插电式混合动力汽车累计销量 10.5 万辆， 同比增长 21.8%。

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



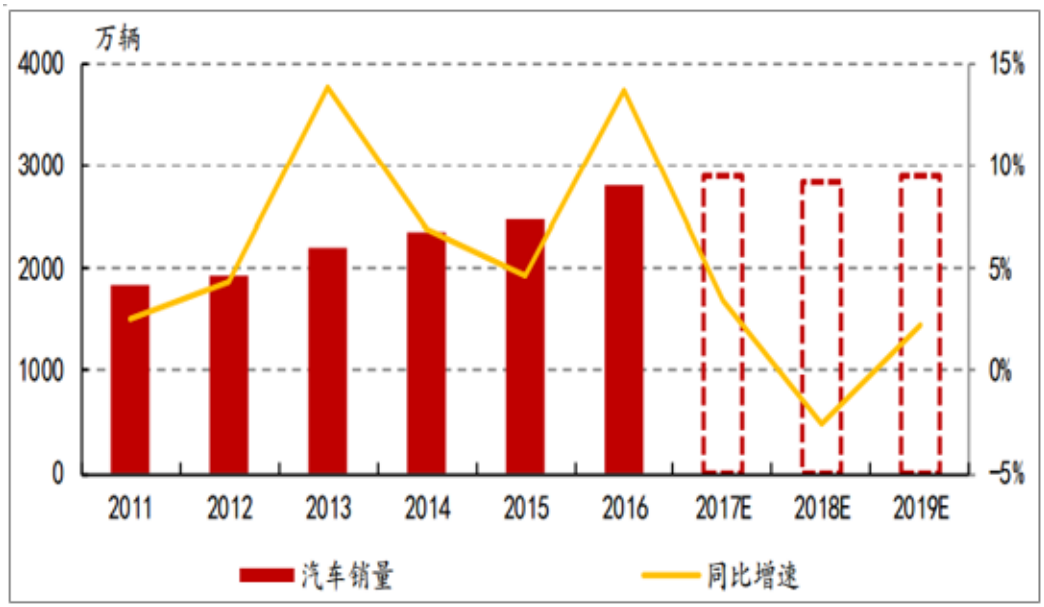
2、未来发展趋势

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

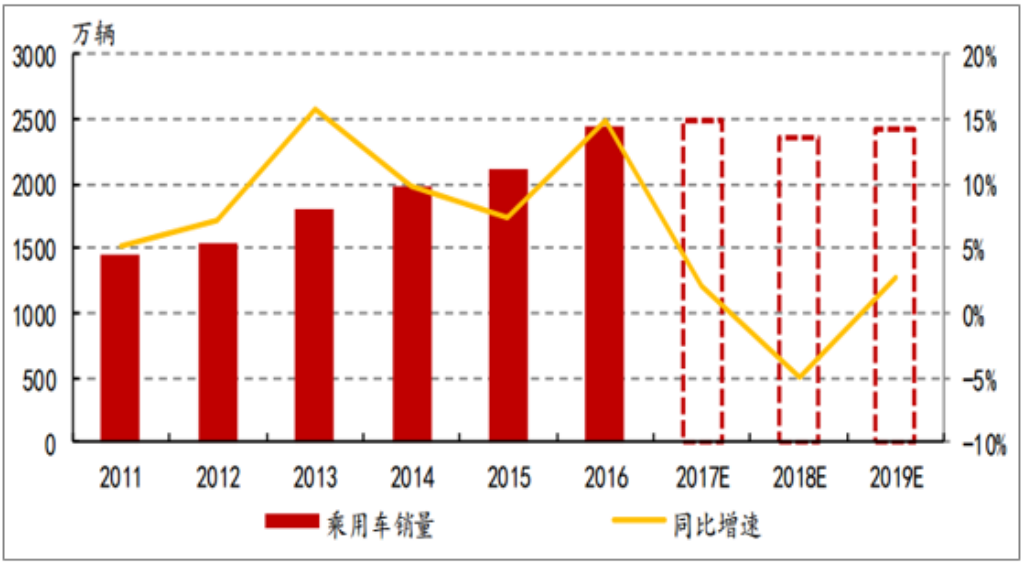
行业经过十几年高速发展后，基数已经非常高，加上政策刺激后遗症，2018 年行业销量出现下滑也是情理之中。预计 2018 全年销售汽车 2825.0 万辆，同比下 滑 2.6%。

2018 年汽车行业销量或首度下滑



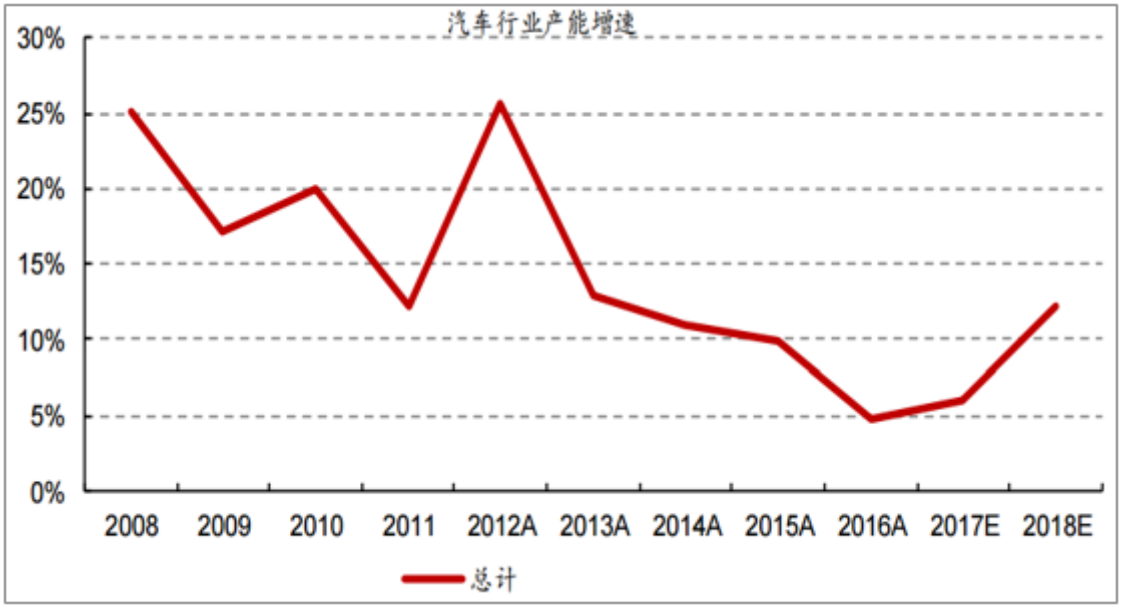
进入 21 世纪，随着家庭收入增长带来的乘用车普及，乘用车销量保持了十几年的高速增长。小排量乘用车购置税优惠政策完全退出后，2018 年乘用车销量或出 现下滑。预计 2018 年乘用车市场销量 2362.1 万辆，同比下滑 5.0%

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

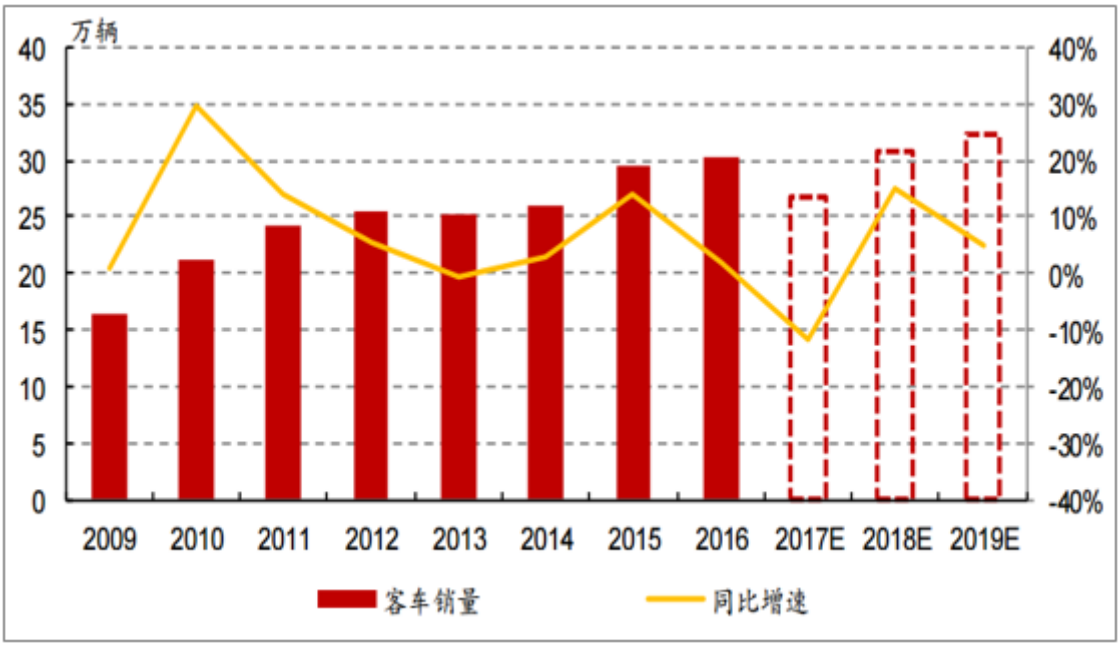
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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分析

华夏汽车城发展有限公司是集整车销售、配件供应福建、车辆维修及信息反馈四位一体的大型专业汽车销售、服务公司。公司实行品牌专营，是东南汽车、一汽大众、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上海大众、东风雪铁龙、华晨、克莱斯勒、东本汽车等国内外汽车厂家产品的特约经销商、区域代理。

公司实行了电脑联网管理，在多家媒体建立了网页，在网上可直接与用户、厂家进行信息交流。为最大限度的方便客户购车，凡具有“银联”标志的各银行储蓄卡均能在该公司 POS 机上进行刷卡结算业务。目前华夏汽车城的服务功能日趋完善，以整车销售为龙头，已开展了汽车维修、配件供应、汽车装潢、车辆保险、车辆检测、代缴车购税、报牌以及贷款购车等一站式服务。

“华夏汽车城”座落于福州市仓山区黄山高速公路连接处，北邻福厦高速公路连接线，西邻福厦 324 国道，是福州市政府规划建设汽车销售走廊的中心地段，地理位置优越。华夏汽车城占地 41792 平米，拥有总面积 9630 平方米的汽车展厅、面积达 13256 多平方米的 6 个汽车维修站、16000 平方米的露天停车场、800 米的试车跑道、及部份绿地。已建成 7 个按各代理厂家要求进行统一品牌形象设计和装修的 4S 功能的品牌专卖店。园区内现有主机厂家授权 4S 店 7 家，分别为上汽大众（福申）、东风雪铁龙（闽神）、东风本田（国贸东本）、东南汽车（东南汽贸）、华晨金杯（闽晨）、广汽菲克（启润）、一汽大众（福京）。

（一）被评估单位本部的经营模式及管理状况

1、公司经营模式：该公司主要为园区内 4S 店提供场地租赁、新车上牌、保险代理业务，提供场地物业管理、洗车服务等。

2、公司内部管理制度

公司执行集团和汽车公司下发的制度，根据上述制度内容，结合园区内资源集中的特点，细化和补充了部分内部管理制度。

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

公司截止 2017 年 10 月 31 日共有在岗在编员工人数 39 人 ，人才渠道为公开招聘和国贸体系推荐人员，其中硕士研究生 2 名、本科 10 名、大专 14 名、中专和高中及以下学历 13 名。按岗位分为：总经理 1 名，财务部 9 名（含试用期 1 名），行政人力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

部（含信息、车队）9 名，运营部（含上牌、保险组）14 名，物业部 6 名。临时工洗车 7 名，食堂 12 名。

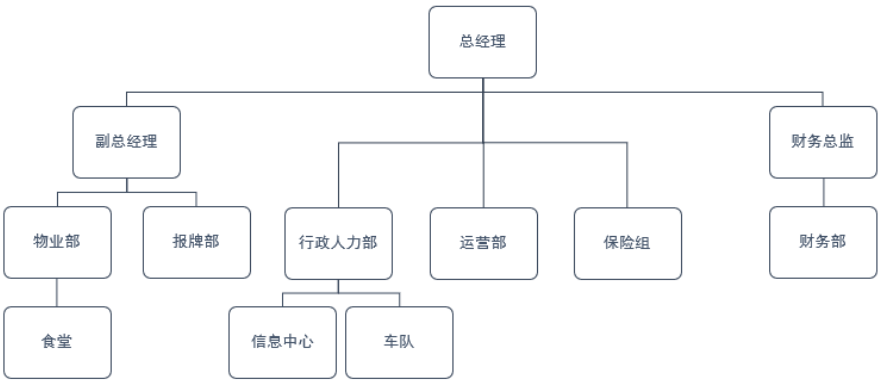
4、公司已取得特许经营权

1）汽车销售。

2）维修许可证。

3）保险兼业代理资格证。

5、公司组织架构如下：



（二）被评估单位下属子公司的经营模式及管理状况

1、公司经营模式：

被评估单位下属子公司主要从事整车销售、车辆维修、售后业务。

1）销售模式

整车销售采用展厅销售、电销、网销等多渠道销售模式，售后维修销售主要以来店为主，后续将配合新的模式上门收车全程监控的新维修服务。

2）采购模式

新车采购、配件及原厂附件采购为直接向授权的厂家购买，部分精品为国贸汽车内部合作供应商采购。办公用品等采购，由行政部人员根据市场行情在兄弟文仪办公批量采购或者麦德龙等大型超市采买。

3）生产模式(售后)

售后部门生产模式主要是为进厂客户提供保养保修，零配件销售，售后业务咨询等服务。

2、公司内部管理制度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司执行集团下发制度。公司已经建立较完善的销售、售后和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，确保各业务环节职责分工明确，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

序号	子公司名称	评估基准日员工人数
1	福建福申汽车销售服务有限公司	95
2	福建省福京汽车贸易有限公司	96
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	10
4	福州闽神汽车贸易有限公司	54
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	67
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	67
7	福建省东南汽车贸易有限公司	118
	合计	507

4、已取得特许经营权情况

序号	子公司名称	授权单位	授权销售品牌
1	福建福申汽车销售服务有限公司	上海上汽大众汽车销售有限公司	授权销售的上汽大众系包含：朗逸、桑塔纳、凌渡、POLO、帕萨特、途安、途观、途昂、辉昂等。
2	福建省福京汽车贸易有限公司	一汽大众汽车有限公司	授权销售的一汽大众车系包含：捷达、宝来、速腾、高尔夫、CC、迈腾、嘉旅、蔚领等。
3	福建省闽晨汽车贸易有限公司	华晨雷诺金杯汽车有限公司	授权销售的华晨金杯、阁瑞斯全系车型，包括：海狮、、新海狮、大海狮、G16 快运、全新阁瑞斯、经典阁瑞斯、F50 等
4	福州闽神汽车贸易有限公司	东风标致雪铁龙汽车销售有限责任公司	授权销售的车系包含：爱丽舍、C4 世嘉、全新 C4L、C3-XR、天逸、C5、C6 及进口毕加索等。
5	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	广汽菲亚特克莱斯勒汽车销售有限公司及克莱斯勒（中国）汽车销售有限公司	授权销售的广汽菲克及克莱斯勒（中国）车系包含：进口全新大切诺基、牧马人、300C、大捷龙、全新 Jeep 自由光、全新 Jeep 指南者、全新 Jeep 自由侠、全新 Jeep 大指挥官等。
6	福建国贸东本汽车贸易有限公司	东风本田汽车有限公司	授权销售的东风本田系列包含：UR-V、CR-V、XR-V、思域、思铂睿、杰德、竞瑞、哥瑞、艾力绅等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	福建省东南汽车贸易有限公司	福建省东南汽车贸易有限公司	授权销售的车系包含东南品牌：V5、DX3 及 DX7 及名爵：MG6、GS、ZS、GT 等车型。

5、下属子公司近年的资产、负债状况和经营业绩如下表

1）福建福申汽车销售服务有限公司

单位：人民币元

项　　目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
流动资产合计	58,893,803.79	59,038,796.06	63,928,920.21	74,336,103.15	76,209,388.68
非流动资产合计	8,220,144.59	7,715,465.21	7,457,847.05	12,551,423.02	12,382,969.53
资产总计	67,113,948.38	66,754,261.27	71,386,767.26	86,887,526.17	88,592,358.21
流动负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	65,680,109.89	68,667,897.41
非流动负债合计					
负债合计	43,825,675.31	45,845,838.82	50,592,965.85	31,731,332.16	68,667,897.41
股东全部权益合计	23,288,273.07	20,908,422.45	20,793,801.41	21,207,416.28	19,924,460.80

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
营业收入	286,950,458.43	330,761,490.18	287,035,720.23	277,926,335.55	212,156,260.42
营业利润	12,777,807.05	8,454,492.60	7,473,322.81	420,932.16	3,622,304.57
利润总额	13,332,536.38	8,704,919.40	7,740,454.81	565,169.61	3,908,949.46
净利润	10,074,602.38	6,687,291.52	5,903,941.33	413,614.87	2,924,460.80

2）福建省福京汽车贸易有限公司

单位：人民币元

项　　目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
流动资产合计	39,178,464.32	58,257,595.99	44,052,797.03	37,079,851.11	75,890,733.83
非流动资产合计	10,556,124.93	9,532,615.55	8,933,134.03	8,043,046.05	7,537,959.97
资产总计	49,734,589.25	67,790,211.54	52,985,931.06	45,122,897.16	83,428,693.80
流动负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
非流动负债合计					
负债合计	36,130,140.64	56,119,066.41	44,823,582.90	31,822,492.71	67,255,921.70
股东全部权益合计	13,604,448.61	11,671,145.13	8,162,348.16	13,300,404.45	16,172,772.10

单位：人民币元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
营业收入	281,794,539.66	324,346,102.28	282,715,939.90	249,570,305.60	194,228,902.61
营业利润	9,608,253.57	217,240.67	884,361.69	110,372.36	3,578,323.39
利润总额	9,981,368.74	6,429,516.06	1,086,669.30	196,505.48	3,840,053.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	7,471,590.14	4,791,127.65	803,217.92	138,056.29	2,872,367.65

3）福建省闽晨汽车贸易有限公司

单位：人民币元

项　　目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	4,778,073.79	4,425,936.79	3,575,183.75	5,624,110.82	12,875,479.13
非流动资产合计	1,124,170.50	1,118,796.30	1,102,459.64	1,110,068.63	1,061,482.05
资产总计	5,902,244.29	5,544,733.09	4,677,643.39	6,734,179.45	13,936,961.18
流动负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
非流动负债合计					
负债合计	1,650,597.75	1,552,725.64	1,108,691.40	2,053,533.54	10,312,825.98
股东全部权益合计	4,251,646.54	3,992,007.45	3,568,951.99	4,680,645.91	3,624,135.20

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	23,165,671.68	23,905,663.40	18,365,265.84	29,109,363.50	16,928,302.83
营业利润	2,001,329.93	1,560,849.54	882,753.60	1,488,123.50	779,628.43
利润总额	2,139,872.90	1,560,849.54	912,955.18	1,489,002.83	786,466.98
净利润	1,836,473.67	1,393,187.21	830,813.03	1,111,693.92	691,745.55

4）福州闽神汽车贸易有限公司

单位：人民币元

项　　目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	36,327,723.80	26,241,402.62	22,665,682.52	19,355,781.86	20,812,330.78
非流动资产合计	1,973,891.54	1,923,392.93	2,420,277.26	2,283,026.21	2,301,465.50
资产总计	38,301,615.34	26,164,795.55	25,085,959.78	21,638,808.07	23,113,796.28
流动负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
非流动负债合计					
负债合计	31,431,397.89	21,538,658.98	18,797,434.72	15,678,303.32	17,303,708.11
股东全部权益合计	6,870,217.45	6,626,136.57	6,288,525.06	5,960,504.75	5,810,088.17

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	94,407,135.91	96,607,207.10	90,597,032.78	79,883,246.98	49,171,350.31
营业利润	-71,834.80	-406,949.94	-530,999.64	-503,582.14	-298,783.65
利润总额	44,349.70	-315,403.50	-442,089.95	-430,526.67	-195,923.85
净利润	26,233.66	-244,080.88	-337,611.51	-328,020.31	-150,416.58

5）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人民币元

资　　产	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	61,647,034.30	68,647,418.42	30,436,355.35	33,249,208.02	54,674,352.21
非流动资产合计	4,619,610.01	5,889,425.97	6,270,511.28	5,465,669.81	4,975,062.72
资产总计	66,266,644.31	74,536,844.39	36,706,866.63	38,714,877.83	59,649,414.93
流动负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
非流动负债合计					
负债合计	58,454,345.74	66,090,311.11	30,788,841.58	31,731,332.16	51,806,971.29
股东全部权益合计	7,812,298.57	8,446,533.28	5,918,025.05	6,983,545.67	7,842,443.64

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入	192,298,757.73	206,941,131.99	171,946,551.30	194,042,731.12	144,486,451.80
营业利润	3,584,634.82	4,327,625.47	250,483.88	1,311,158.98	2,552,916.67
利润总额	3,820,199.62	4,233,069.93	438,234.18	1,435,142.62	2,816,250.00
净利润	2,855,129.75	3,165,303.42	320,264.85	1,065,520.62	2,106,104.89

6）福建国贸东本汽车贸易有限公司

单位：人民币元

资　　产	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
流动资产合计	3,655,685.37	3,573,578.45	17,748,434.28	17,032,445.56	13,919,981.28
非流动资产合计				7,614,500.99	7,685,833.23
资产总计	3,655,685.37	3,573,578.45	26,193,429.82	24,646,946.55	21,605,814.51
流动负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
非流动负债合计					
负债合计	5.00	597.80	18,985,727.96	16,608,928.30	9,016,730.74
股东全部权益合计	3,655,680.37	3,572,980.65	7,207,701.86	8,038,018.25	12,589,083.77

单位：人民币元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年	2017.10.31
营业收入			33,163,338.15	170,767,696.12	172,769,635.51
营业利润	-2,933.53	-82,699.72	-1,849,812.27	1,091,461.31	6,049,833.43
利润总额	11,489.47	-82,699.72	-1,839,857.37	1,122,663.00	6,079,369.51
净利润	11,489.47	-82,699.72	-1,365,278.79	830,316.39	4,551,065.52

7）福建省东南汽车贸易有限公司

单位：人民币万元

资　　产	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年10月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产合计	10,052.70	4,805.68	5,102.48	5,255.75	4,515.30
非流动资产合计	379.80	316.00	560.49	571.79	572.49
资产总计	10,432.50	5,121.68	5,662.97	5,827.54	5,087.79
流动负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
非流动负债合计					
负债合计	7,841.10	2,304.34	2,864.44	2,896.32	2,065.80
股东全部权益合计	2,591.40	2,817.34	2,798.54	2,931.22	3,021.99

单位：人民币万元

项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年1-10月
营业收入	19,473.80	24,971.29	19,638.62	21,585.96	15,182.90
营业利润	275.67	305.39	106.83	180.14	117.10
利润总额	280.34	307.10	115.48	184.63	124.34
净利润	205.71	225.94	81.19	132.68	90.77

（三）企业在行业中的地位及竞争优、劣势分析

1、被评估单位整体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：

从国贸集团100%控股、强化经营管理的2009年起，华夏汽车城园区内的整车销售台数总体呈逐年上升趋势，在福州区域同业中始终位列前茅。

公司资产规模逐年提升，至2013年合并口径总资产规模达到最高点29728万元，此后随着2014年至2016年度存货资产周转速度逐步加快，华夏合并口径总资产规模回落至约27000万元。

随着总资产规模的扩大,公司负债率除个别年份以及2017年5月略超过50%以外，基本控制在46%左右，始终保持着良好的偿债能力及抗风险能力。

2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

（1）区位优势。

交通便利，地处福州市传统汽车品牌销售集中区的中心地段，位于福州市二环和三环的中间地带，福州城区南大门的必经交通主干道，相比福州青口、五四北、晋安、大学城的汽车商圈，华夏汽车城成为福州市内客户购车的首选。

（2）资源集中。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目前华夏汽车城内有7个合资品牌，品牌资源较为集中，其中大部分是主流的中端合资品牌，主要面向大众家用的车型，相对市场的占比度较高。另外通过汽车品牌和车型的大众化和资源集中化，因此对购车客户产生较大的吸引，相比客流量比较集中。

（3）服务领先。

公司为城内各4S店提供了场地管理、新车验车上牌、保险代理、洗车等服务，通过围绕新车销售一条龙相关的服务项目，不仅为客户提供较好的购车体验，而且也增加了前端销售的优势，促进销量。

3）被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：场地接近饱和。目前城内7家4S店的场地使用已经非常拥挤，特别是售后服务、商品车停放场地，存在道路、设备、管网无法扩增的困境。

2、被评估单位下属子公司在行业中的地位及竞争优、劣势分析

1）福建国贸东本汽车贸易有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

新车销量，福建国贸东本汽车贸易有限公司，至2015年8月份正式开业以来备受厂家领导的关注，原因有两点：1、该公司展厅标准是根据最新标准的完成，展厅面积也是全国最大的1500平方，属全国旗舰店；2、因为该公司地理位置因素对我店关注度和期望值较高。通过开业一年的沉淀，该店于2017年全年销量在福建地区位居中上水平，在全国新店销量排名前列。

客户口碑，东风本田以“信念 突破远界”作为品牌理念，将始终遵从中国汽车产业发展政策，为成为QCD具有国际竞争力，与社会、环境和谐共存的大型乘用车企业而不断努力。历经15年的发展历程，东风本田早已成为为消费者信赖、青睐的产品。

华夏东本受好评,在市场竞争中攻城略地,却总能在同行价格战怪圈中独善其身。究其缘由，正式得益于国贸汽车-华夏东本常年秉持的专业、诚信的经营理念，并不断加以强化，使得国贸汽车华夏东本能保持较大优势的市场地位。

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A、区位优势，地处福州整个汽车市场最集中点，被誉为“汽车走廊”的地段，且在集中点的中心位置客流最为频繁。海峡会展中心近在咫尺,几乎每月都有大型展会，为此也引来大量客户。交通便利，地铁1号线A出口即可，火车站也在附近因此有多路公交车经过；本站公交站点以“华夏汽车城”为命名，大大提升知名度。场地优势，目前展厅车间在用场地均为上属公司自有资产，场地无后顾之忧且核算租金成本低，价格上有优势。国贸华夏汽车城多年品牌形象使华夏东本成为客户购车的重点考虑品牌店作为汽车行业高知名度的企业，总能让客户在购车时第一时间选择前往华夏汽车城。

B、专业团队，市场保有量的节节攀升，让东风本田汽车售后厂区车满为患。卓越的市场表现不仅需要强势的品牌产品，更需要一支出类拔萃，素质过硬的营销和服务团队。富有凝聚力的销售团队，换回是良好的的市场份额。高素质，够专业，为车主细提供致入微的销售服务。

（3）被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：东风本田品牌生产线问题对新车可销售资源产生较大影响，目前市场行情况出现订单大于资源，对销售发展进度有一定因素的影响。另外华夏东本开业时间较短到目前不满三年，单店保有客户有限，对售后保养产值同期增长有阻力，现通过事故车或市场同品牌车辆做竞回方案同时，一定程度上也降低了企业利润点。

2）福建省东南汽车贸易有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

在2017年，福建东南汽贸在福州同城同品牌市场占有率连续第一； DX7及DX3上市以来，销售群体中零售客户比例有了较大程度的提升。2017年，销售DX系列共1053台，占全年销售总台数的42%，对企业今后的发展提供了良好的基础。

福建东南汽贸历经22年的发展历程，克服困难险阻，公司能在激烈的汽车市场竞争中占有一席之地，并获得好评，究其缘由，得益于公司一如既往的经营理念，以优质的专业服务、诚信的经营理念服务客户。

同时公司结合市场部、服管中心部不定期开展客户知识大讲堂、举办各式各样的自驾游活动、新车试驾品鉴会等营销创意活动，真正拉近客户关系，保持客户粘度，客户口碑得到逐步提升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

A、区位优势：地处福州市仓山区黄山华夏汽车城内店头，看车客户多，客流量大。

B、团队专业性：公司有一支素质过硬的营销和服务团队。他们以高素质，强专业性，提供给车主优质的买车服务和售后维修服务。

C、性价比优势（销售）：华夏汽车城内有国贸汽车旗下多个品牌，有一汽大众、上海大众、东风本田、吉普等品牌，在多店联动经营的基础上，东南汽车作为福州本土品牌，结合厂家制定的一系列优惠措施，通过高性价比，吸引客户优先购买。去年刚加入的名爵名牌，主打英伦运动风，也给客户提供了多项选择。具体如下：

A)可通过旧车置换新车享高补贴；

B)部分车型享金融贷款免息政策；

C)部分车型享受购置税补贴等。

(3)被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：厂家品牌知名度以及宣传投入成效不够深远，客户对于东南及名爵品牌认可度、车型认知度有待进一步加强提升。

3）福建省福京汽车贸易有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

新车销量，福建省福京汽车贸易有限公司，销量在一汽-大众福建小区位居前茅，2017 年，新车销量在一汽-大众福建小区 25 家经销商中销量排名第三。

客户口碑，历经 19 年的发展历程，一汽-大众国贸福京在福州地区的品牌知名度越来越大，“买一汽-大众就选国贸福京”成为福州消费者的一种品牌认知，借助国贸汽车的大平台，福京汽车作为福州唯一国企控股一汽-大众经销商正成为一个难得的口碑优势。

2016 年，国贸福京首次荣获一汽-大众最高荣誉——全国五星级卓越经销商，同年获得一汽-大众华南区优秀经销商，并在金融衍生、市场开拓和大用户开发获得诸多厂家荣誉。2017 年，在评选规则改变和难度增加的情况下，作为福建省仅有的两家星级经销商，国贸福京获得了全国年度优秀经销商、全国优秀金扳手服务体验店等两项大奖，深受厂家和广大用户的好评！荣誉的取得正是得益于国贸福京常年秉持的专业、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

诚信的经营理念，并不断加以强化，使得国贸福京能够始终如一的保持福州市场的领先地位。

伴随着者汽车市场和消费习惯的变化,国贸福京充分利用厂家和汽车中心的政策，大力开展线上线下客户体验变革，通过优质服务、快捷体验、专业素养等提升客户满意度，努力赢得更多市场，其中借助汽车中心国贸汽车微信线上预约维修保养、4 小时快修，90 分钟内维修保养取车等优势项目深得消费者好评。

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

A、区位优势，地处福州仓山国贸华夏汽车城，场租便宜，价格上有优势，位于福厦高速连接口，毗邻福州海峡会展自贸区，同时紧邻地铁 2 号线的葫芦阵站和黄山站出口，交通便利，作为地处福州较早成立的汽车走廊，随着周边交通和基建设施的不断完善，国贸福京历经 19 年的品牌沉淀，以及国贸华夏汽车城品牌聚集的区位优势，越来越成为消费者关注的品牌门店。

B、专业团队，福州汽车市场保有量已经突破 100 万，新车销量带来的是售后进场台次的稳步增长。卓越的市场表现不仅需要强势的品牌产品，更需要一支出类拔萃，素质过硬的营销和服务团队。作为一家具有多年历史的品牌老店，国贸福京始终在客户满意度、新车销售流程、维修保养服务等环节坚持“严谨就是关爱”的理念，打造一支专业、优质服务、高效率的精英团队。

(3)被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：一汽-大众品牌在福州地区有 5 家 4S 店，分别位于闽侯上街、闽侯青口、福州五四北和福州福清，在区域上对国贸福京形成了包围的趋势。高度同质化的品牌及车型产品竞争，势必导致价格体系的大幅波动、客源的无序争抢；同时，网点激进扩张之后，带来更为突出的问题是带来大量的重复建设、资源浪费，难以形成集约经营的有效成本控制。资源浪费，还有人员、设备、库存等多种项目，都在实际经营中成为制约企业发展的不利因素。

4）福建福申汽车销售服务有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

新车销量，福建福申汽车销售服务有限公司，销量华南区域位居行业中上水平，在1999至2017年期间,新车销量不仅在上汽大众华南区近80家经销商中销量排名中上水平。

客户口碑，历经20年的发展历程，上汽大众早已成为享誉鹭岛的金字招牌。“买上汽到国贸福申”“福申买车更实惠，福申服务更专业”早已成为广大客户口口相传的共识。同样的一款车型，客户几乎不需要太多对比，总会在国贸福申下单。

厦门国贸福州福申受好评，在市场竞争中攻城略地，却总能在同行价格战怪圈中独善其身。究其缘由，正式得益于国贸汽车-上汽大众常年秉持的专业、诚信的经营理念，并不断加以强化，使得国贸汽车福申能够始终如一的保持较大优势的市场地位。客户选择到国贸福申购车，更出自于对各种精彩纷呈客户活动的青睐以及购车服务的认可。例如，定期开展的车主培训班，为众多新车主带来源源不断的用车养车之道，而这些都是新近购车客户所急需渴求的知识;负责传道授业解惑的,是资深专家技师。此外，诸如客户自驾游、新车试驾等营销创意活动等。

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为:

A、区位优势，地处福州仓山区，处在仓山区汽车走廊商圈，地理位置有优势，交通便利，国贸福申上汽大众成为客户购车的重点考虑品牌店！福州的汽车商圈之一，总能让客户在购车时第一时间选择前往国贸福申。对客户而言，省到即是赚到！国贸福申凭借地处福州仓山区汽车商圈的黄金旺铺优势,在18年时间里积累了较好的品牌积淀。

B、专业团队，市场保有量的节节攀升，让国贸福申上汽大众售后厂区车满为患。目前，国贸福申上汽大众单店市场保有量已超30000台。卓越的市场表现不仅需要强势的品牌产品，更需要一支出类拔萃，素质过硬的营销和服务团队。在国贸福申上汽大众，有优秀内训师。历经千锤百炼的王牌销售团队，换回是良好的市场份额。高素质，够专业，为车主提供细致入微的销售服务。

（3）被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为:上汽大众在福州地区4S网点扩张过于激进，以至于目前福州市场上出现了6家同品牌的4S店。高度同质化的品牌及车型产品竞争，势必导致价格体系的大幅波动、客源的无序争抢；同时，网点激进扩张之后，带来更为突

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出的问题是带来大量的重复建设、资源浪费，难以形成集约经营的有效成本控制。资源浪费，还有人员、设备、库存等多种项目，都在实际经营中成为制约企业发展的不利因素。

5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

（1）被评估企业的市场地位、竞争优势

金杯品牌是国内唯一采用丰田技术、模具和丰田管理方式生产的轻客品牌，国内唯一通过“引进技术、消化、吸收、再创新”成长起来的商用车品牌。自1991年正式投产至今，已拥有金杯海狮H1、H2和阁瑞斯三大整车平台、百余款车型，覆盖客运、物流、商务、警务、公务、医疗卫生等多个领域，成为轻客市场产品线最丰富、最全面的品牌。其中，金杯海狮系列轻客的产销量已连续18年在国内同行业、企业中位居榜首。

福建省闽晨汽车贸易有限公司是华晨雷诺金杯公司在福建省内最早设立的华晨品牌4S店之一。新车销量，福建省闽晨汽车贸易有限公司，销量闽区域位居行业前茅，在2015至2017年期间，新车销量在福建省内近10家经销商中销量排名前列。

客户口碑，历经20年的发展历程，福州闽晨已经在基层客车市场拥有大量的客户群体，客车市场客户口口相传，老客户推荐量每年都处于增长趋势。大客户市场开拓也有很好的成绩，福州闽晨公司是省公检法系统、省交通集团、省电力集团、明一国际集团等集团定点采购商，福州闽晨公司在客车市场广受好评，正是得益于福州闽晨常年秉持的专业、诚信的经营理念，并不断加以强化，使得福州闽晨能够始终如一的保持较大优势的市场地位。

区位优势，地处仓山华夏汽车城，，临近国际会展中心，三环路、高速路，价格上有优势，交通便利，福州最大的汽车商圈，黄金旺铺优势，福州闽晨在20多年时间里积累了较好的品牌积淀，总能让客户在购车时第一时间选择前往。

（2）被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：客车市场的需求量相对于轿车来较小，福建又有本土品牌金龙汽车，在政府采购中有一定优势，老牌福田汽车，小有五菱长安，高度同质化的品牌及车型产品竞争，势必导致价格体系的大幅波动、客源的无序争抢。

6）福州闽神汽车贸易有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在2017年，福州闽神销售雪铁龙车在福州同城同品牌市场占有率连续第一，大客户（出租车）历年当次交付最多；新车天逸SUV上市以来，销量福建省全省第二，福州市第一，成绩显著，获得2017年神龙公司颁发的雪铁龙经销商银龙奖。

福州闽神公司历经16年的发展历程，克服困难险阻，将法系车独有的浪漫情怀与优异的制造工艺完美展现给购车客户。公司能在激烈的汽车市场竞争中占有一席之地，并获得好评，究其缘由，得益于公司一如既往贯彻国贸汽车的经营理念，以优质的专业服务、诚信的经营理念服务客户。

同时公司结合市场部、技术部、客服部不定期开展客户知识大讲堂、举办各式各样的自驾游活动、新车试驾品鉴会等营销创意活动，真正拉近客户关系，保持客户粘度，客户口碑得到逐步提升。

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

A、区位优势：地处福州市仓山区黄山华夏汽车城内店头，看车客户多，客流量大。

B、团队专业性：公司有一支素质过硬的营销和服务团队。他们以高素质，强专业性，提供给车主优质的买车服务和售后维修服务。

C、性价比优势（销售）：华夏汽车城内有国贸汽车旗下多个品牌，有一汽大众、上海大众、东风本田、吉普等品牌，在多店联动经营的基础上，雪铁龙作为法系合资车，结合厂家制定的一系列优惠措施，通过高性价比，吸引客户优先购买选择，具体如下：

A)可通过旧车置换新车享高补贴；

B)部分车型享金融贷款免息政策；

C)部分车型享受购置税补贴等。

(3)被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：厂家品牌知名度以及宣传投入成效不够深远，客户对于雪铁龙品牌认可度、车型认知度有待进一步加强提升。

7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

（1）被评估企业的市场地位：

创立于2011年，至今已有8年的时间，是福州市最早的克莱斯勒、道奇、Jeep品牌的特约经销商。开业第一店即获得了福建省唯一的克莱斯勒三星经销商认证、2013

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年销售进步五强经销商、2014 年最佳数字化营销奖。开店至今历年获得评克莱斯勒（中国）和广汽菲克服务及销售四星经销商，是福建全省唯一拥有四级技师及全国金牌技师的经销店。是福建省克莱斯勒品牌及广菲克品牌的优质汽车服务的经销商，是福建全省的标杆经销商。成立至今一直是该品牌福建全省销量、维修量第一。

福建国贸广汽菲克福州店深受好评，在市场竞争中攻城略地，却总能在同行价格战怪圈中独善其身。究其缘由,正式得益于国贸汽车-广汽菲克福州店常年秉持的专业、诚信的经营理念，并不断加以强化，使得福建国贸启润店能够始终如一的保持较大优势的市场地位。客户选择到国贸启润广汽菲克福州店购车，更出自于对国贸汽车品牌的认可和店内各类客户营销活动的青睐以及购车体验服务的认可。例如，定期开展的车主培训班，为众多新车主带来源源不断的用车养车的专业培训；各类方式多样化的市场营销活动，为购车客户带来良好的购车体验；服务站各类增加客户粘度的优质服务，让购车客户带来实惠的体验。此外，还有诸如客户自驾游、新车试驾、各种节假日亲子体验等营销创意活动。

（2）被评估企业的竞争优势

公司的竞争优势主要表现为：

A、区位优势，地处华夏汽车城，在仓山汽车走廊区域，产租便宜，价格上有优势，交通便利，国贸广汽菲克成为客户购车的重点考虑品牌店！仓山是福州最大的汽车板块，总能让客户在购车时第一时间选择前往国贸广汽菲克汽车。对客户而言，省到即是赚到！国贸广汽菲克凭借地处仓山汽车商圈的黄金旺铺优势，在这几年年时间里积累了较好的品牌积淀。

B、专业团队，市场保有量的节节攀升，让国贸广汽菲克售后产值逐步提升。目前，国贸广汽菲克单店市场保有量已超 5000 台。卓越的市场表现不仅需要强势的品牌产品，更需要一支出类拔萃，素质过硬的营销和服务团队。在国贸广汽菲克福州店，有优秀内训师。历经千锤百炼的王牌销售团队，换回是良好的的市场份额，高素质，够专业，为车主提供细致入微的销售服务。公司一贯坚持企业是员工的大舞台、大学校、大家庭的理念，秉承集团总部厦门国贸“激扬无限，行稳致高”的企业精神，以及“坚定、恒信、成长”的核心价值观，锐意进取，不断创造辉煌！

（3）被评估企业的竞争劣势

公司的竞争劣势主要表现为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A、在国内目前汽车厂商仍旧处于强势地位的情况下,厂家做为游戏规则的制定者,依靠其制定的商务政策，不根据市场竞争的情况，逼迫经销商提车，完成配件精品任务、订购养护品、按其要求订制家具、配备人员等等，从各方面挤压经销商的利润，从而造就厂商的规模，形成经销商间恶性竞争和循环。同时经销商因利益不一致，并不能形成有效的联盟与厂商相互抗衡，在经营活动中一直处于弱势地位，此种情况在短期内并不能改变

B、区域内的经销商形成同城店的价格竞争而不是服务竞争，同时在市场上还有综合修理厂、快修店、美容店通过不同的方式和手段在抢夺客户资源，故造成客户流失率越来越严重,如果没有新车销售的资源在补充,那店内的经营状况将很难得到增长。

C、厂商为完成配件考核指标，对经销商每月下达配件任务，精品养护品任务。这经常同自店集团的要求有冲突和矛盾，如何在双方之中寻求一个平衡点，这是一件非常不容易的事。

D、除客户流失外，经销商自身的人员流失情况也很严重。因新招聘的人员短时间内不能胜任，但经销商本身又没有人员储备的名额，又或者因为待遇或能员工能力提升慢、员工对企业归属感不强等等原因离职的员工,都在不同程度上加速企业的内耗。

八、企业历史年度财务分析

（一）企业历史年度经营数据

1、母公司口径

近年资产负债表（母公司）如下：

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	29.77	47.58	41.06	93.84	501.68
交易性金融资产					
应收票据					
应收账款			2.53	20.78	7.65
预付款项	2.00	9.86	2.36	1.46	4.19
应收利息					
应收股利					
其他应收款	33.07	4.85	4.89	21.32	45.93
存货	7.23	38.46	6.96	4.46	4.48
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	10,874.58	6,904.37	7,326.69	8,197.45	7,903.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动资产合计	**10,946.65**	**7,005.13**	**7,384.49**	**8,339.31**	**8,467.42**
非流动资产：					
可供出售的金融资产	17.60	17.60	17.60	17.60	
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	5,353.20	5,314.35	4,800.50	4,279.79	4,147.12
投资性房地产	1,199.38	1,283.62	1,001.66	1,092.31	1,295.84
固定资产	712.79	811.16	1,302.79	1,380.51	1,389.88
在建工程					
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	874.58	905.33	942.22	979.11	1,030.29
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	2.19	4.77	9.84	18.26	26.95
递延所得税资产	0.44	0.57	0.61	1.06	1.21
其他非流动资产					
非流动资产合计	**8,160.17**	**8,337.40**	**8,075.23**	**7,768.65**	**7,891.30**
资产总计	**19,106.83**	**15,342.53**	**15,459.72**	**16,107.95**	**16,358.72**
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据				805.00	1,240.00
应付账款	1.84	2.47	16.56	18.91	0.71
预收款项	4.00	0.12		0.11	1.00
应付职工薪酬	3.99	2.91	2.39	2.25	2.51
应交税费	120.62	318.42	179.40	254.38	141.56
应付利息					
应付股利					
其他应付款	37.50	52.56	62.22	56.13	59.56
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	4,001.69	1,509.62	2,199.55	1,588.45	1,762.73
流动负债合计	**4,169.63**	**1,886.10**	**2,460.12**	**2,725.22**	**3,208.07**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延所得税负债					
其他非流动负债					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

非流动负债合计					
负债合计	**4,169.63**	**1,886.10**	**2,460.12**	**2,725.22**	**3,208.07**
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	950.19	950.19	790.93	594.57	315.07
未分配利润	3,987.00	2,506.23	2,208.67	2,788.17	2,835.59
股东权益合计	**14,937.19**	**13,456.43**	**12,999.60**	**13,382.74**	**13,150.65**
负债和股东权益合计	**19,106.83**	**15,342.53**	**15,459.72**	**16,107.95**	**16,358.72**

近年利润表（母公司）如下：

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	**2,091.75**	**3,896.37**	**2,619.04**	**3158.17**	**3,550.27**
减：主营业务成本	303.32	876.13	792.32	914.21	1,921.59
营业税金及附加	108.26	151.23	124.29	157.12	113.42
营业费用	685.13	837.13	925.81	950.8	1,092.79
管理费用					
财务费用	-0.02	0.35	0.63	1.98	31.98
资产减值损失	1.49	-0.14	-1.82	-0.6	1.15
加：公允价值变动收益					
投资收益	717.06	63.85	1,378.22	1946.06	1,369.07
二、营业利润	**1,710.64**	**2,095.51**	**2,156.03**	**3,080.72**	**1,758.41**
加：营业外收入	30.65	10.53	8.11	1.07	108.51
减：营业外支出	2.52	0.02	0.00	0.00	0.35
三、利润总额	**1,738.77**	**2,106.02**	**2,164.14**	**3,081.79**	**1,866.57**
减：所得税	258.00	513.37	200.53	286.79	129.77
四、净利润	**1,480.76**	**1,592.66**	**1,963.61**	**2,795.00**	**1,736.80**

2、合并口径

列入合并口径范围子公司包括福建福申汽车销售服务有限公司、福建省福京汽车贸易有限公司、福建省闽晨汽车贸易有限公司、福州闽神汽车贸易有限公司、福建国贸启润汽车销售服务有限公司、福建国贸东本汽车贸易有限公司，上述子公司实际为福建华夏汽车城发展有限公司全资子公司；2013-2017 年合并范围未发生变化。

近年资产负债表（合并）如下：

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	3,544.94	2,655.38	2,171.26	1,536.82	2,201.43
交易性金融资产					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应收票据					
应收账款	1,277.05	1,004.53	785.00	834.16	1,083.96
预付款项	5,419.53	5,790.41	2,808.25	3,824.51	6,922.54
应收利息					
应收股利					
其他应收款	262.73	146.92	80.14	95.87	148.52
存货	10,139.78	7,517.60	9,632.23	13,485.82	8,892.82
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	6,214.58	2,044.06	4,011.12	1,314.12	3,200.00
流动资产合计	**26,858.60**	**19,158.89**	**19,488.00**	**21,091.30**	**22,449.28**
非流动资产：					
可供出售的金融资产	17.60	17.60	17.60	17.60	17.60
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	1,449.36	1,410.51	1,346.66	1,325.95	1,219.52
投资性房地产	1,199.38	1,283.62	1,001.66	1,092.31	1,295.84
固定资产	3,347.61	3,500.93	3,700.21	3,590.04	3,658.11
在建工程					
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	901.61	925.08	964.80	1,004.52	1,034.39
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	493.86	551.54	624.86	43.59	27.37
递延所得税资产	61.39	71.05	82.11	28.76	25.74
其他非流动资产					
非流动资产合计	**7,470.81**	**7,760.33**	**7,754.31**	**7,102.78**	**7,278.57**
资产总计	**34,329.41**	**26,919.22**	**27,242.31**	**28,194.07**	**29,727.85**
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据	15,440.00	9,965.00	11,189.54	10,038.70	10,358.11
应付账款	173.99	262.69	209.30	179.79	767.81
预收款项	616.99	534.77	754.51	1,014.43	1,486.78
应付职工薪酬	19.13	15.91	12.41	12.08	10.25
应交税费	613.07	815.73	444.76	654.23	1,030.94
应付利息					
应付股利					
其他应付款	119.71	135.48	222.10	162.02	237.18
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债	96.87	0.00	0.00	512.20	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动负债合计	**17,079.77**	**11,729.58**	**12,832.62**	**12,573.45**	**13,891.06**
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款					
专项应付款					
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	**17,079.77**	**11,729.58**	**12,832.62**	**12,573.45**	**13,891.06**
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	950.19	950.19	790.93	594.57	315.07
未分配利润	6,299.45	4,239.44	3,618.77	5,026.05	5,521.72
归属于母公司股东权益合计	**17,249.65**	**15,189.64**	**14,409.70**	**15,620.62**	**15,836.79**
少数股东权益					
股东权益合计	**17,249.65**	**15,189.64**	**14,409.70**	**15,620.62**	**15,836.79**
负债和股东权益合计	**34,329.41**	**26,919.22**	**27,242.31**	**28,194.07**	**29,727.85**

近年利润表（合并）如下：

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	**80,524.92**	**103,372.71**	**90,832.34**	**100919.9**	**90564.38**
减：主营业务成本	73,360.96	95,453.36	84,289.17	92646.53	82453.22
营业税金及附加	321.71	451.13	328.05	385.13	317.06
营业费用	4,196.78	4,968.55	4,759.31	4645.96	4436.83
管理费用					
财务费用	47.88	36.60	73.72	289.08	289.26
资产减值损失	17.66	39.56	-3.42	-15.92	18.12
加：公允价值变动收益					
投资收益	38.85	63.85	38.21	106.43	96.81
二、营业利润	**2,618.78**	**2,487.36**	**1,423.72**	**3,075.55**	**3,146.70**
加：营业外收入	128.74	56.48	86.92	50.38	258.79
减：营业外支出	5.52	0.02	0.18	10.37	7.37
三、利润总额	**2,742.00**	**2,543.82**	**1,510.46**	**3,115.56**	**3,398.12**
减：所得税	681.99	628.05	374.63	768.8	835.19
四、净利润	**2,060.01**	**1,915.77**	**1,135.83**	**2,346.76**	**2,562.93**
其中：归属于母公司股东的净利润	2,060.01	1,915.77	1,135.83	2,346.76	2,562.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

少数股东损益					

(二)历史年度财务分析

1、资产负债结构分析

(1) 资产结构及变化分析

评估基准日及前四年，公司各类资产结构及变动情况如下：

金额单位:人民币万元

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	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	26,858.60	78.24%	19,158.89	71.17%	19,488.00	71.54%	21,091.30	74.81%	22,449.28	75.52%
非流动资产	7,470.81	21.76%	7,760.33	28.83%	7,754.31	28.46%	7,102.78	25.19%	7,278.57	24.48%
合计	**34,329.41**	**100.00%**	**26,919.22**	**100.00%**	**27,242.31**	**100.00%**	**28,194.07**	**100.00%**	**29,727.85**	**100.00%**

公司资产结构变动不大，流动资产占比在70%至80%之间，非流动资产占比在20%至30%之间。

(2) 流动资产结构及变化分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收帐款、预付账款、其它应收款、存货、其它流动资产等，评估基准日及前四年各期末其主要构成如下表所示：

金额单位:人民币万元

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	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,544.94	13.20%	2,655.38	13.86%	2,171.26	11.14%	1,536.82	7.29%	2,201.43	9.81%
应收账款	1,277.05	4.75%	1,004.53	5.24%	785	4.03%	834.16	3.95%	1,083.96	4.83%
预付款项	5,419.53	20.18%	5,790.41	30.22%	2,808.25	14.41%	3,824.51	18.13%	6,922.54	30.84%
其他应收款	262.73	0.98%	146.92	0.77%	80.14	0.41%	95.87	0.45%	148.52	0.66%
存货	10,139.78	37.75%	7,517.60	39.24%	9,632.23	49.43%	13,485.82	63.94%	8,892.82	39.61%
其他流动资产	6,214.58	23.14%	2,044.06	10.67%	4,011.12	20.58%	1,314.12	6.23%	3,200.00	14.25%
流动资产合计	**26,858.60**	**100.00%**	**19,158.89**	**100.00%**	**19,488.00**	**100.00%**	**21,091.30**	**100.00%**	**22,449.28**	**100.00%**

从流动资产构成来看，货币资金、预付帐款、存货、其它流动资产占流动资产的比例较大。货币资金和预付帐款占比较大，主要原因是被评估单位作为品牌汽车销售、服务企业，在向供应商采购时需预付货款；存货占流动资产比重较大，主要原因是被评估单位作为品牌汽车销售、服务企业，采购需一定周期。

A、货币资金分析

A)评估基准日货币资金余额明细如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017年10月31日
现金	
银行存款	382.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其它货币资金	3,162.90
合计	**3,544.94**

从货币资金的构成来看，其中共2891.26万元为票据保证金，限定用途。

B)现金周转率分析

评估基准前三年现金周转率如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
现金周转率	53.99	48.99	42.83	25.97	42.95

从现金周转率来看，现金周转率呈下降趋势。

B、应收帐款分析

A）评估基准日应收帐款帐龄如下：

金额单位:人民币万元

账龄	金额	占比
1年以内	1,344.26	100.00%
1-2年		
2-3年		
3年以上		
合计	**1,344.26**	**100.00%**

从应收帐款帐龄来看，应收帐款时间较短，故坏帐损失不大。

B）应收帐款周转率分析

评估基准前四年应收帐款周转率如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
应收账款周转率	105.23	112.20	115.53	70.59	100.89

从应收帐款周转率来看，应收帐款周转速度较快，应收帐款占用资金很少。

B、预付帐款分析

A）评估基准日预付帐款帐龄如下：

金额单位:人民币万元

账龄	金额	占比
1年以内	5,413.95	99.90%
1-2年	4.03	0.07%
2-3年	1.22	0.02%
3年以上	0.34	0.01%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**5,419.53**	**100.00%**

从预付帐款帐龄来看，预付帐款帐龄主要在1年以内，故坏帐损失不大。

B）预付帐款占营业成本比例分析

评估基准日当年及前四年预付帐款占营业成本比例如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
预付帐款占营业成本比例	5.80%	3.93%	4.50%	7.64%	5.47%

从预付帐款占营业成本比例来看，采购需支付一定比重的预付款，预付帐款需占用一定资金。

C、其它应收款分析

评估基准日其它应收款主要为应收的备用金，账龄在1年以内。

D、存货分析

A)评估基准日及以前三年度期末存货结构如下：

金额单位:人民币万元

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	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
在途物资	74.36	0.73%	117.05	1.54%	123.86	1.28%	173.63	1.28%
库存商品	10,026.01	98.48%	7,387.27	97.48%	9,473.22	97.98%	13284.56	98.24%
周转材料	80.79	0.79%	73.84	0.97%	71.23	0.74%	63.71	0.47%
存货原值	**10,181.15**	**100.00%**	**7,578.16**	**100.00%**	**9,668.31**	**100.00%**	**13,521.90**	**100.00%**
跌价准备	41.37	0.41%	60.56	0.80%	36.07	0.37%	36.07	0.27%
存货净值	**10,139.78**	**99.59%**	**7,517.60**	**99.20%**	**9,632.24**	**99.63%**	**13,485.83**	**99.73%**

公司存货主要为库存商品，这是由公司作为流通企业的行业特点决定的。

B)存货周转率分析：

评估基准前四年存货周转率如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
存货周转率	8.28	7.29	11.13	8.31	8.75

公司存货周转率较大说明存货需占用资金不大。

E、其它流动资产分析

评估基准日其它非流动资产结构如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017年10月31日	
	金额	比例
待抵扣进项税	864.58	13.91%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

厦门国贸集团股份有限公司	5,350.00	86.09%
合计	6,214.58	100.00%

公司其它流动资产主要为股东厦门国贸集团股份有限公司占用资金。

（3）非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产包括可供出售的金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，评估基准日前三年各期末非流动资产明细如下：

金额单位:人民币万元

	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	
项目	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售的金融资产	17.6	0.24%	17.6	0.23%	17.6	0.23%	17.6	0.25%	17.6	0.24%
长期股权投资	1,449.36	19.40%	1,410.51	18.18%	1,346.66	17.37%	1,325.95	18.67%	1,219.52	16.75%
投资性房地产	1,199.38	16.05%	1,283.62	16.54%	1,001.66	12.92%	1,092.31	15.38%	1,295.84	17.80%
固定资产	3,347.61	44.81%	3,500.93	45.11%	3,700.21	47.72%	3,590.04	50.54%	3,658.11	50.26%
无形资产	901.61	12.07%	925.08	11.92%	964.8	12.44%	1,004.52	14.14%	1,034.39	14.21%
长期待摊费用	493.86	6.61%	551.54	7.11%	624.86	8.06%	43.59	0.61%	27.37	0.38%
递延所得税资产	61.39	0.82%	71.05	0.92%	82.11	1.06%	28.76	0.40%	25.74	0.35%
非流动资产合计	**7,470.81**	**100.00%**	**7,760.33**	**100.00%**	**7,754.31**	**100.00%**	**7,102.78**	**100.00%**	**7,278.57**	**100.00%**

公司固定资产、无形资产占比较大主要由公司业务的经营特点决定的，公司为整车销售、配件供应企业，需投入资金购买土地和建设厂房。

可供出售的金融资产为持有的北京智科产业投资控股集团股份有限公司4%股权。

长期股权投资为未列入合并范围的持有的福建省东南汽车贸易有限公司48.12%股权。

固定资产主要为房屋、建筑物。

无形资产是购入的自用土地使用权。

投资性房地产为公司对外出租的汽车展厅、维修车间及应分摊的土地使用权。

长期待摊费用是汽车展厅、维修车间装修及修理费的摊余价值。

递延所得税资产为资产减值和可抵扣亏损引起的递延所得税资产。

（4）负债结构及变化分析

评估基准日前四年，公司各类负债结构及变动情况如下：

金额单位:人民币万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	17,079.77	100.00%	11,729.58	100.00%	12,832.62	100.00%	12,573.45	100.00%	13,891.06	100.00%
非流动负债		0		0		0		0		0
合计	**17,079.77**	**100.00%**	**11,729.58**	**100.00%**	**12,832.62**	**100.00%**	**12,573.45**	**100.00%**	**13,891.06**	**100.00%**

评估基准日前四年，公司各类流动负债结构及变动情况如下：

金额单位:人民币万元

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	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据	15,440.00	90.40%	9,965.00	84.96%	11,189.54	87.20%	10,038.70	79.84%	10,358.11	74.57%
应付账款	173.99	1.02%	262.69	2.24%	209.3	1.63%	179.79	1.43%	767.81	5.53%
预收款项	616.99	3.61%	534.77	4.56%	754.51	5.88%	1,014.43	8.07%	1,486.78	10.70%
应付职工薪酬	19.13	0.11%	15.91	0.14%	12.41	0.10%	12.08	0.10%	10.25	0.07%
应交税费	613.07	3.59%	815.73	6.95%	444.76	3.47%	654.23	5.20%	1,030.94	7.42%
其他应付款	119.71	0.70%	135.48	1.16%	222.1	1.73%	162.02	1.29%	237.18	1.71%
其他流动负债	96.87	0.57%	0	0.00%	0	0.00%	512.2	4.07%	0	0.00%
流动负债合计	**17,079.77**	**100.00%**	**11,729.58**	**100.00%**	**12,832.62**	**100.00%**	**12,573.45**	**100.00%**	**13,891.06**	**100.00%**

评估基准日，公司的负债主要由应付票据为主，占流动负债总额的比重在90.40%，说明公司采购主要以票据结算为主。

A、应付帐款（包括应付票据）周转率分析

评估基准前四年应付帐款（包括应付票据）周转率如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
应付账款周转率	8.68	7.80	8.83	5.68	7.75

从应付帐款周转率来看，应付帐款周转速度较快，公司可占用供应商一定资金但金额不大。

B、其它应付款分析

从其它应付款结构来看，评估基准日其它应付款主要为应付押金、质保金、关联方往来款。

C、预收账款占营业收入比重分析

评估基准前三年预收帐款占营业收入比重如下：

项目	2014年	2015年	2016年	2017.10.31	平均数
预收帐款占营业收入比例	1.24%	0.97%	0.62%	0.72%	0.89%

D、其他流动负债

评估基准日其他流动负债结构如下：

金额单位:人民币万元

项目	2017年10月31日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	金额	比例
厦门国贸美车城发展有限公司	87.93	90.77%
厦门国贸东本汽车销售服务有限公司	2.76	2.84%
厦门国贸福润汽车服务有限公司	2.21	2.28%
泉州国贸汽车有限公司	0.01	0.01%
厦门国贸福申汽车贸易有限公司	3.96	4.08%
厦门西岸中邦汽车销售服务有限公司	0.01	0.01%
合计	**96.87**	**100.00%**

公司其他流动负债主要为应付关联方往来款。

2、偿债能力分析

评估基准日以及前三年，公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	2017年	2016年	2015年	2014年	平均数
流动比率	1.5973	1.5734	1.5972	1.6452	1.6033
速动比率	0.9844	0.8752	0.6873	0.7996	0.8366
资产负债率	47.04%	45.35%	45.83%	45.69%	45.98%

公司流动比率、速动比率、资产负债率变动不大，从公司流动比率、速动比率、资产负债率来看，公司偿债能力较强。

3、营运能力分析

评估基准日以及前三年，公司主要营运能力指标情况如下：

项目	2017年	2016年	2015年	2014年	平均数
应收帐款周转率	70.59	115.53	112.20	105.23	100.89
存货周转率（次）	8.31	11.13	7.29	8.28	8.75
应付帐款周转率	5.68	8.83	7.80	8.68	7.75
总资产周转率（次）	2.63	3.82	3.28	3.48	3.30

4、盈利能力分析

1）营业收入分析

（1）评估基准日当年以及前四年，公司营业收入结构情况如下：

金额单位:人民币万元

	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	
项目	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	80,524.92	99.84%	103,372.71	99.95%	90,832.34	99.90%	100,919.90	99.95%	90,564.38	99.72%
其他业务收入		0		0		0		0		0
营业外收入	128.74	0.16%	56.48	0.05%	86.92	0.10%	50.38	0.05%	258.79	0.28%
合计	**80,653.66**	**100.00%**	**103,429.19**	**100.00%**	**90,919.26**	**100.00%**	**100,970.28**	**100.00%**	**90,823.17**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）评估基准日当年以及前四年，公司主营业务具体收入结构情况如下：

金额单位:人民币万元

序号	项目	单位	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年
一	**整车**	**万元**	**80,344.66**	**90,209.39**	**80,200.53**	**90,673.80**	**69,934.02**	**20,034.17**	**89,968.19**
1	销量	台	5,573.00	6,354.00	5,902.00	7,011.00	5,177.00	1,175.00	6,352.00
2	单价	万元/台	14.42	14.2	13.59	12.93	13.51	17.05	14.16
二	**维修**	**万元**	**6,649.15**	**6,811.15**	**7,469.41**	**8,148.26**	**6,781.87**	**1,354.61**	**8,136.48**
1	销量	台次	58,024.00	53,963.00	55,363.00	59,911.00	52,093.00	10,501.00	62,594.00
2	单价	万元/台次	0.11	0.13	0.13	0.14	0.13	0.13	0.13
三	**其它**	**万元**	**3,570.57**	**3,899.36**	**3,162.40**	**4,550.65**	**3,809.03**	**1,025.86**	**4,834.89**
四	**合计**	**万元**	**90,564.38**	**100,919.90**	**90,832.34**	**103,372.71**	**80,524.92**	**22,414.64**	**102,939.56**

（3）主营业务收入增长情况

A、公司主营业务收入具体收入增长情况

评估基准日当年以及前四年，公司主营业务收入具体收入增长情况如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
整车	12.28%	-11.10%	13.06%	-0.78%
维修	2.44%	9.66%	9.09%	-0.14%
其它	9.21%	-18.90%	43.90%	6.25%
主营业务收入	**11.43%**	**-10.00%**	**13.81%**	**-0.42%**

B、销售数量增长情况

评估基准日当年以及前四年，公司主营业务销售数量具体收入增长情况如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
整车	14.01%	-7.11%	18.79%	-9.40%
维修	-7.00%	2.59%	8.21%	4.48%

C、销售单价增长情况

评估基准日当年以及前四年，公司主营业务单价具体收入增长情况如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
整车	-1.52%	-4.29%	-4.82%	9.52%
维修	10.15%	6.89%	0.81%	-4.42%

从上表来说，除 2015 年外，其它年度营业收入均有一定程度的增长。

2）营业成本分析

评估基准日及前四年，公司销售成本情况如下：

序号	项目	单位	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-10 月	2017 年 11-12 月	2017 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一	**整车**	**万元**	**76,768.30**	**87,042.95**	**78,599.04**	**89,106.99**	**68,053.99**	**20,373.00**	**88,426.99**
1	销量	台	5,573.00	6,354.00	5,902.00	7,011.00	5,177.00	1,175.00	6,352.00
2	单价	万元/台	13.78	13.7	13.32	12.71	13.15	17.34	13.92
二	**维修**	**万元**	**4,506.40**	**4,493.36**	**4,735.32**	**5,208.17**	**4,417.53**	**872.36**	**5,289.89**
1	销量	台	58,024.00	53,963.00	55,363.00	59,911.00	52,093.00	10,501.00	62,594.00
2	单价	万元/台	0.08	0.08	0.09	0.09	0.08	0.08	0.08
三	**其它**	**万元**	**1,178.52**	**1,110.22**	**954.81**	**1,138.20**	**889.44**	**221**	**1,110.44**
四	**合计**	**万元**	**82,453.22**	**92,646.53**	**84,289.17**	**95,453.36**	**73,360.96**	**21,466.36**	**94,827.32**

评估基准日及前四年，公司毛利率情况如下：

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	平均数
整车毛利率	4.45%	3.51%	2.00%	1.73%	1.71%	2.65%
维修毛利率	32.23%	34.03%	36.60%	36.08%	34.99%	34.88%
其它毛利率	66.99%	71.53%	69.81%	74.99%	77.03%	72.56%
综合毛利率	**8.96%**	**8.20%**	**7.20%**	**7.66%**	**7.88%**	**7.97%**

从毛利率来看，呈下降趋势，下降的原因主要是整车销售毛利率下降；维修和其它毛利率呈上升趋势，但增长幅度不大。

3）期间费用分析

评估基准日及前四年，公司营业费用、财务费用情况如下：

营业费用

金额单位:人民币万元

项目	2017 年 1-10 月		2016 年		2015 年		2014 年		2013 年		占主营收入比例平均数
	金额	占主营收入比例	金额	占主营收入比例	金额	占主营收入比例	金额	占主营收入比例	金额	占主营收入比例	
工资	2295.02	2.85%	2553.89	2.47%	2358.88	2.60%	2229.48	2.21%	2115.8	2.34%	2.48%
折旧	371.99	0.46%	454.81	0.44%	449.56	0.49%	436.71	0.43%	446.06	0.49%	0.46%
摊销	33.88	0.04%	39.72	0.04%	39.72	0.04%	52.15	0.05%	62.04	0.07%	0.05%
包装费		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	0.00%
广告费	91.66	0.11%	98.62	0.10%	144.07	0.16%	189.72	0.19%	199	0.22%	0.16%
运输费		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	0.00%
差旅费	34.35	0.04%	60.29	0.06%	48.13	0.05%	65.37	0.06%	71.19	0.08%	0.06%
展览费		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	0.00%
租赁费		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	0.00%
业务招待费	57	0.07%	77.98	0.08%	72.66	0.08%	59.63	0.06%	80.47	0.09%	0.07%
税金		0.00%	63.31	0.06%	164.7	0.18%	219.32	0.22%	129.74	0.14%	0.12%
业务宣传费	179.88	0.22%	245.51	0.24%	230.45	0.25%	205.79	0.20%	148.13	0.16%	0.22%
职工福利费	181.53	0.23%	204.24	0.20%	190.42	0.21%	157.13	0.16%	182.54	0.20%	0.20%
汽车费用-额度控制	74.7	0.09%	84.8	0.08%	83.19	0.09%	137.45	0.14%	105.21	0.12%	0.10%
水电费	110.36	0.14%	122.6	0.12%	113.63	0.13%	110.08	0.11%	12.7	0.01%	0.10%
保管费	73.2	0.09%	130.66	0.13%	155.09	0.17%	108.92	0.11%		0.00%	0.10%
养老保险	145.03	0.18%	149.78	0.14%	124.38	0.14%	104.06	0.10%	99.96	0.11%	0.13%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

医保	98.74	0.12%	113.32	0.11%	98.91	0.11%	83.74	0.08%	81.04	0.09%	0.10%
修理费	56.38	0.07%	84.28	0.08%	65.47	0.07%	81.62	0.08%	81.3	0.09%	0.08%
办公费	43.15	0.05%	63.23	0.06%	67.49	0.07%	73.52	0.07%	70.36	0.08%	0.07%
职工公积金支出	59.63	0.07%	66.55	0.06%	62.03	0.07%	57.76	0.06%	59.51	0.07%	0.07%
邮电费-非额度控制	34.47	0.04%	60.06	0.06%	41.67	0.05%	52.73	0.05%		0.00%	0.04%
其他费用	255.81	0.32%	294.9	0.29%	248.87	0.27%	220.78	0.22%	491.79	0.54%	0.32%
合计	**4196.78**	**5.21%**	**4968.55**	**4.81%**	**4759.32**	**5.24%**	**4645.96**	**4.60%**	**4436.84**	**4.90%**	**4.93%**
变动费用占营业收入比重	**4.71%**		**4.33%**		**4.70%**		**4.12%**		**4.34%**		**4.42%**

公司营业费用主要包括职工薪酬。公司营业费用总体上呈上升趋势，同时占营业收入比重也呈上升趋势，原因主要为职工薪酬占营业收入比例上升。

评估基准日及前四年，公司财务费用情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
利息收入	-5.73	-6.35	-23.72	-70.69	-30.73
利息支出					
手续费	294.99	295.43	97.44	107.29	78.61
合计	**289.26**	**289.08**	**73.72**	**36.6**	**47.88**

公司财务费用主要为手续费，公司手续费金额较大主要原因是公司与供应商结算主要采用票据形式；其它金额不大。

4）营业税金及附加分析

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月	平均数
营业税金及附加	321.71	451.13	328.05	385.13	321.71	
营业税金及附加占营业收入比重	0.40%	0.44%	0.36%	0.38%	0.40%	0.39%

公司营业税金及附加占营业收入比重呈下降趋势，主要原因为毛利率的下降。

5）营业外收入与支出分析

评估基准日及前四年，公司营业外收入情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
非流动资产处置利得	73.94	37.36	40.79	30.03	20.95
赔偿及违约金收入	22.67	6.21	17.61	10.42	5.63
罚款收入	0.95	1.30			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他	3.66	1.94	9.73	5.73	2.96
无法支付的应付款项	155.56	3.58	10.78		89.43
盘盈收益	2.01				
政府补助			8.00	10.30	9.77
合计	**258.79**	**50.39**	**86.91**	**56.48**	**128.74**

从营业外收入来源看，营业外收入金额不大。

评估基准日及前四年，公司营业外支出情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-10 月
非流动资产处置损失	2.91	2.37			5.52
其他	4.46	8.00	0.18		
罚款及滞纳金支出				0.02	
合计	**7.37**	**10.37**	**0.18**	**0.02**	**5.52**

营业外支出金额不大。

(三)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、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、未列入评估范围的长期股权投资、可供出售金融资产等。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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：K_e：权益资本成本；

K_d：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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

其中： r_f：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L：权益的系统风险系数；

r_c：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。

福建华夏汽车城发展有限公司下属子公司营业收入均为整车销售、增值服务收入、售后维修,福建华夏汽车城发展有限公司的营业收入包括洗车、美容收入、出租收入，出租收入主要来源于下属子公司经营场地租赁，洗车、美容等收入也依赖于下属子公司的乘用车销售；同时，福建华夏汽车城发展有限公司对除福建省东南汽车贸易有限公司外的下属子公司的资金使用采用资金池方式，进行统一调配；考虑上述因素，本次收益法采用合并口径进行收益预测,合并口径包括福建福申汽车销售服务有限公司、福建省福京汽车贸易有限公司、福建省闽晨汽车贸易有限公司、福州闽神汽车贸易有限公司、福建国贸启润汽车销售服务有限公司、福建国贸东本汽车贸易有限公司等六家全资子公司。福建省东南汽车贸易有限公司由于经营管理主要由福建省汽车工业集团有限公司负责，不列入合并范围。

1、折现年限的确定：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

1）本部

(1)历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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	206.00	171.00	140.00	78.00	3.00	0.00	3.00
销售单价	5.93	4.24	4.30	8.51	32.36	0.00	32.36
销售收入	1221.22	725.38	601.81	664.15	97.08	0.00	97.08
二、维修收入							
维修数量	5713.00	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维修单价	0.07	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维修收入	377.46	0.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、增值服务及其它：	1573.19	1841.93	1807.92	2520.70	1382.56	354.51	1737.07
四、房屋出租	378.40	590.18	209.31	711.52	612.11	107.80	719.91
营业收入合计	**3550.27**	**3158.17**	**2619.04**	**3896.37**	**2091.75**	**462.31**	**2554.06**

B、公司营业收入增长情况

项目	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						
销售数量增长情况	-16.99%	-18.13%	-44.29%			-96.15%
销售单价单价增长情况	-28.44%	1.34%	98.08%			280.05%
销售收入增长情况	-40.60%	-17.04%	10.36%			-85.38%
二、维修收入						
维修数量增长情况	-99.86%	-100.00%				
维修单价单价增长情况	28.65%	-100.00%				
维修收入增长情况	-99.82%	-100.00%				
三、增值服务及其它收入增长情况	17.08%	-1.85%	39.43%			-31.09%
四、房屋出租	55.97%	-64.53%	239.94%			1.18%
营业收入增长情况	-11.04%	-17.07%	48.77%			-34.45%

2013年-2017年，营业收入结构发生了较大变化：从2014年起，公司不再从事维修业务；整车销售业务从2013年的206辆下降到2017年的3辆，公司未来将不再从事整车销售业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

增值服务收入从2013年的1,573.19万元上升到2017年的1,737.07万元，上升幅度不大。

房屋出租业务随着出租面积的提高，从2013年的378.40万元上升到2017年的719.91万元，上升幅度较大。

(2)营业收入预测

公司未来营业收入包括增值服务及其它收入、出租收入。

A、增值服务及其它

主要为洗车、美容等收入。2017年以后，由于子公司整车销售收入下降，预计增值服务收入略有下降，2018年以后保持不变。

B、出租收入

截止评估基准日时，被评估单位出租情况如下：

序号	租赁物	承租方	租赁面积（平方米）	租金（元/平方米每月）	租期
1	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸东本汽车贸易有限公司	900	18	2016.1.1-2017.12.31
2	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸东本汽车贸易有限公司	2879	33	2016.1.1-2017.12.31
3	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省福京汽车贸易有限公司	4019	18	2016.1.1-2017.12.31
4	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建福申汽车销售服务有限公司	3650	18	2016.1.1-2017.12.31
5	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省闽晨汽车贸易有限公司	300	18	2016.1.1-2017.12.31
6	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省闽晨汽车贸易有限公司	966	33	2016.1.1-2017.12.31
7	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福州闽神汽车贸易有限公司	850	18	2016.1.1-2017.12.31
8	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福州闽神汽车贸易有限公司	1952	33	2016.1.1-2017.12.31
9	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2559	18	2016.1.1-2017.12.31
10	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省东南汽车贸易有限公司	2452.3	31.90	2017.10.10-2018.2.28
11	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	福建省东南汽车贸易有限公司	1645	37.71	2017.10.10-2018.2.28
10	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	林祖辉	50	24	2017.1.1-2017.12.31
11	福州市福峡路东侧“华夏汽车城”内有关场地	姜雨州	265.78	30.10	2017.8.1-2017.12.31

参考2017年收入水平，预测未来出租收入。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、增值服务及其它收入	354.51	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00	1700.00
二、出租收入	107.80	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
营业收入合计	**462.31**	**2420.00**	**2420.00**	**2420.00**	**2420.00**	**2420.00**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、增值服务及其它收入增长率		-2.13%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二、出租收入增长率		0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三、营业收入增长率		-5.25%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

2）福建国贸东本汽车贸易有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

金额单位:人民币万元

项目	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)	234.00	1207.00	1175.00	278.00	1453.00
销售单价（万元/台）	13.62	13.19	13.41	14.56	13.63
销售收入（万元）	3187.78	15919.59	15754.15	4046.77	19800.92
二、维修收入					
维修数量(台次)	383.00	5163.00	7075.00	1320.00	8395.00
维修单价（万元/台次）	0.12	0.13	0.12	0.14	0.12
维修收入（万元）	45.99	665.63	849.39	181.25	1030.64
三、增值服务及其它(万元)	82.56	491.55	673.42	184.07	857.49
营业收入合计（万元）	**3316.33**	**17076.77**	**17276.96**	**4412.09**	**21689.05**

B、公司营业收入增长情况

项目	2016年	2017年合计
一、整车销售		
销售数量增长情况	415.81%	20.38%
销售单价单价增长情况	-3.18%	3.32%
销售收入增长情况	399.39%	24.38%
二、维修收入		
维修数量增长情况	1248.04%	62.60%
维修单价单价增长情况	7.37%	-4.77%
维修收入增长情况	1347.34%	54.84%
三、增值服务及其它收入增长情况	495.39%	74.45%
营业收入增长情况	414.93%	27.01%

C、增值服务收入占整车收入比例

项目	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	2.59%	3.09%	4.27%	4.55%	4.33%	3.68%

2015年-2017年，公司各项营业收入有较大幅度的上升。

（2）营业收入预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：截至2017年，福州区域已有4家东本经销商，趋近饱和；2018年预计随着市场竞争的加剧和新车销售管理办法的出台对传统4S店的冲击，销量将有一定幅度的下降，2018年以后保持不变。

B）销售单价：预测未来4年销售单价基本保持稳定。

B、维修

A）维修量： 2018 年-2019及以后，预计随着车辆保有量的增加， 维修量略有上升，2019年以后保持不变。

B）维修单价：2018年、2019年参考2017年平均单价预计略有上升， 2019年以后保持不变。

C、增值服务及其它

2018年，预计随着整车销售量的下降，增值服务收入有一定幅度下降，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)	278.00	1160.00	1160.00	1160.00	1160.00	1160.00
销售单价（万元/台）	14.56	13.57	13.57	13.57	13.57	13.57
销售收入（万元）	4046.77	15741.20	15741.20	15741.20	15741.20	15741.20
二、维修收入						
维修数量(台次)	1320.00	8420.00	8470.00	8470.00	8470.00	8470.00
维修单价（万元/台次）	0.14	0.13	0.14	0.14	0.14	0.14
维修收入（万元）	181.25	1094.60	1185.80	1185.80	1185.80	1185.80
三、增值服务及其它(万元)	184.07	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
营业收入合计（万元）	**4412.09**	**17515.80**	**17607.00**	**17607.00**	**17607.00**	**17607.00**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售						
销售数量增长情况		-20.17%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况		-0.42%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售收入增长情况		-20.50%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二、维修收入						
维修数量增长情况		0.30%	0.59%	0.00%	0.00%	0.00%
维修单价单价增长情况		5.89%	7.69%	0.00%	0.00%	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维修收入增长情况		6.21%	8.33%	0.00%	0.00%	0.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		-20.70%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况		-19.24%	0.52%	0.00%	0.00%	0.00%

3）福建省福京汽车贸易有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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)	1784.00	2214.00	2044.00	1947.00	1396.00	475.00	1871.00
销售单价（万元/台）	13.78	13.35	12.33	11.14	11.97	11.70	11.90
销售收入（万元）	24592.33	29567.19	25205.43	21688.29	16708.48	5555.69	22264.17
二、维修收入							
维修数量(台次)	20982.00	17680.00	19774.00	20037.00	16850.00	3423.00	20273.00
维修单价（万元/台次）	0.14	0.13	0.13	0.13	0.12	0.13	0.12
维修收入（万元）	3037.40	2348.56	2544.46	2605.44	2078.50	452.92	2531.42
三、增值服务及其它(万元)	549.72	518.86	521.70	663.30	635.91	194.84	830.75
营业收入合计（万元）	**28179.45**	**32434.61**	**28271.59**	**24957.03**	**19422.89**	**6203.45**	**25626.34**

B、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				
销售数量增长情况	24.10%	-7.68%	-4.75%	-3.79%
销售单价单价增长情况	-3.12%	-7.66%	-9.67%	0.00%
销售收入增长情况	20.23%	-14.75%	-13.95%	-3.79%
二、维修收入				
维修数量增长情况	-15.74%	11.84%	1.33%	-0.01%
维修单价单价增长情况	-8.24%	-3.13%	1.05%	0.00%
维修收入增长情况	-22.68%	8.34%	2.40%	-0.01%
三、增值服务及其它收入增长情况	-5.61%	0.55%	27.14%	-0.54%
营业收入增长情况	15.10%	-12.84%	-11.72%	-3.31%

C、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	2.24%	1.75%	2.07%	3.06%	3.81%	3.51%	3.73%	2.50%

2013年-2017年，除2014年营业收入有上升外，其它年度在下降。

整车销售：整车销售收入除2014年有上升外，其它年度在下降；销售量除2014年有上升外，其它年度在下降；销售单价逐年下降；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维修收入：维修收入除2014年、2017年下降外，其它年度都在上升；维修量除2015年、2016年上升外，其它年度都在下降；维修单价2016年、2017年上升外，其它年度都在下降；

增值服务收入除2014年、2017年下降外，其它年度在上升。

（2）营业收入预测情况

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：公司作为十五年老店， 2014年开始，销量处于不断下滑的状态；2018年预计随着市场竞争的加剧和新车销售管理办法的出台对传统4S店的冲击，销量将有一定幅度的下降，2018年以后保持不变。

B）销售单价：2018年参考目前销售产品单价预计未来销售单价，2019年考虑市场竞争的加剧，销售单价略有下降，2019年以后保持不变。

B、维修

A）维修量：考虑到新车客户的新增入场和修理厂的竞争分流、旧车的自然报废减少进场台次，预计未来维修量在2017年水平保持不变。

B）维修单价：参考2017年维修单价并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

2018年，随着整车销售量的下降，预计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)	475.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
销售单价（万元/台）	11.70	11.90	11.80	11.80	11.80	11.80
销售收入（万元）	5555.69	17850.00	17700.00	17700.00	17700.00	17700.00
二、维修收入						
维修数量(台次)	3423.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
维修单价（万元/台次）	0.13	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
维修收入（万元）	452.92	2497.33	2497.33	2497.33	2497.33	2497.33
三、增值服务及其它（万元）	194.84	660.00	660.00	660.00	660.00	660.00
营业收入合计（万元）	**6203.45**	**21007.33**	**20857.33**	**20857.33**	**20857.33**	**20857.33**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、整车销售						
销售数量增长情况		-19.83%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况		0.00%	-0.84%	0.00%	0.00%	0.00%
销售收入增长情况		-19.83%	-0.84%	0.00%	0.00%	0.00%
二、维修收入						
维修数量增长情况		-1.35%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修单价单价增长情况		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修收入增长情况		-1.35%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		-20.55%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况		-18.02%	-0.71%	0.00%	0.00%	0.00%

4）福建福申汽车销售服务有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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)	1856.00	2131.00	1822.00	1866.00	1262.00	433.00	1695.00
销售单价（万元/台）	13.86	14.08	14.31	13.39	14.86	14.13	14.67
销售收入（万元）	25720.16	29997.92	26079.70	24990.37	18751.58	6116.20	24867.78
二、维修收入							
维修数量(台次)	20160.00	19396.00	18871.00	19227.00	14277.00	2678.00	16955.00
维修单价（万元/台次）	0.10	0.12	0.13	0.13	0.14	0.14	0.14
维修收入（万元）	1956.54	2279.05	2457.86	2502.44	1958.13	367.88	2326.01
三、增值服务及其它（万元）	1018.35	799.18	166.01	299.82	505.92	231.89	737.81
营业收入合计（万元）	**28695.05**	**33076.15**	**28703.57**	**27792.63**	**21215.63**	**6715.97**	**27931.60**

B、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				
销售数量增长情况	14.82%	-14.50%	2.41%	-9.16%
销售单价单价增长情况	1.58%	1.68%	-6.44%	9.55%
销售收入增长情况	16.63%	-13.06%	-4.18%	-0.49%
二、维修收入				
维修数量增长情况	-3.79%	-2.71%	1.89%	-11.82%
维修单价单价增长情况	21.07%	10.85%	-0.07%	5.41%
维修收入增长情况	16.48%	7.85%	1.81%	-7.05%
三、增值服务及其它收入增长情况	-21.52%	-79.23%	80.60%	146.08%
营业收入增长情况	15.27%	-13.22%	-3.17%	0.50%

C、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	3.96%	2.66%	0.64%	1.20%	2.70%	3.79%	2.97%	2.29%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2013 年-2017 年，除 2014 年、2017 年营业收入有上升外，其它年度在下降，销售收入变动不大。

整车销售：整车销售收入除 2014 年有上升外，其它年度在下降；销售量除 2014 年、2016 年有上升外，其它年度在下降；销售单价除 2016 年有下降外，其它年度在上升；

维修收入：维修收入除 2017 年下降外，其它年度都在上升；维修量除 2016 年有上升外，其它年度在下降；维修单价除 2016 年下降外，其它年度在上升；

增值服务收入除 2013 年、2014 年下降外，其它年度在上升。

（2）营业收入预测

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：公司作为十五年老店，销量也已到瓶颈期，从 2014 年开始，公司销量处于不断下滑的状态。而 2018 年下半年公司将上市 1 款中型 SUV、1 款大型 SUV，预计在新款车型的刺激下，未来销量保持稳定； 2018 年，销量将略有下降，2018 年以后保持不变。

B）销售单价：2018 年，参考 2017 年平均单价预计未来销售单价， 2018 年以后保持不变。

B、维修

A）维修量： 2018 年，预计随着车辆保有量的增加，维修量略有上升， 2018 年以后保持不变。

B）维修单价：2018 年，参考 2017 年平均单价预计未来维修单价， 2018 年以后保持不变。

C、增值服务及其它

由于整车销售量基本保持不变,故预测未来增值服务及其它收入在 2017 年收入水平。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、整车销售						
销售数量(台)	433.00	1665.00	1665.00	1665.00	1665.00	1665.00
销售单价（万元/台）	14.13	14.67	14.67	14.67	14.67	14.67
销售收入（万元）	6116.20	24427.64	24427.64	24427.64	24427.64	24427.64
二、维修收入						
维修数量(台次)	2678.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00
维修单价（万元/台次）	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
维修收入（万元）	367.88	2332.18	2332.18	2332.18	2332.18	2332.18
三、增值服务及其它（万元）	231.89	720.00	720.00	720.00	720.00	720.00
营业收入合计（万元）	**6715.97**	**27479.83**	**27479.83**	**27479.83**	**27479.83**	**27479.83**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售						
销售数量增长情况		-1.77%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售收入增长情况		-1.77%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二、维修收入						
维修数量增长情况		0.27%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修单价单价增长情况		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修收入增长情况		0.27%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		-2.41%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况		-1.62%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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)	274.00	280.00	237.00	364.00	201.00	22.00	223.00
销售单价（万元/台）	7.86	8.01	7.38	7.81	8.23	6.51	8.06
销售收入（万元）	2153.47	2243.36	1749.70	2844.22	1654.50	143.21	1797.71
二、维修收入							
维修数量(台次)	2145.00	1813.00	986.00	543.00	205.00	17.00	222.00
维修单价（万元/台次）	0.05	0.05	0.05	0.06	0.05	0.05	0.05
维修收入（万元）	116.13	94.86	50.09	32.70	10.93	0.82	11.75
三、增值服务及其它（万元）	46.96	52.34	36.74	34.01	27.41	1.81	29.22
营业收入合计（万元）	**2316.56**	**2390.56**	**1836.53**	**2910.93**	**1692.84**	**145.84**	**1838.68**

B、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	2.19%	-15.36%	53.59%	2.19%
销售单价单价增长情况	1.94%	-7.85%	5.84%	1.94%
销售收入增长情况	4.17%	-22.01%	62.55%	4.17%
二、维修收入				
维修数量增长情况	-15.48%	-45.62%	-44.93%	-15.48%
维修单价单价增长情况	-3.36%	-2.91%	18.54%	-3.36%
维修收入增长情况	-18.32%	-47.20%	-34.72%	-18.32%
三、增值服务及其它收入增长情况	11.46%	-29.81%	-7.43%	11.46%
营业收入增长情况	3.19%	-23.18%	58.50%	3.19%

C、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	2.18%	2.33%	2.10%	1.20%	1.66%	1.26%	1.63%	1.85%

2013 年-2017 年，除 2015 年营业收入有下降外，其它年度在上升，销售收入变动不大。

整车销售：整车销售收入除 2015 年有下降外，其它年度在上升；销售量除 2015 年有下降外，其它年度在下上升；销售单价除 2015 年有下降外，其它年度在下上升；

维修收入：维修收入逐年下降；维修量逐年下降；维修单价除 2016 年上升外，其它年度在下降；

增值服务收入除 2015 年下降外，其它年度在上升。

（2）营业收入预测

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：公司作为十年老店，销售状态已趋于稳定，预计未来销量保持 2017 年水平。

B）销售单价：参考目前销售产品单价并保持不变预计未来销售单价。

B、维修

A）维修量：考虑 2016 年到销量的增加主要来源于电力公司的大批量订单，该批车辆是由于电力公司已专门配置修理厂，未来将确定流失的，同时，2018 年闽晨将更换维修场所，进场台次势必受到影响；考虑上述因素，预计 2018 年维修量将有定一定幅度的下降， 2018 年以后保持不变。

B）维修单价：参考 2017 年维修单价并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018年以前，公司精品业务主要依附于美车城运作，公司的增值服务主要是高毛利率的按揭手续费收入及少量原厂精品业务，2018年，公司精品业务由公司独立经营，故预计未来增值服务收入略有上升； 2018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)	22.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
销售单价（万元/台）	6.51	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06
销售收入（万元）	143.21	1854.14	1854.14	1854.14	1854.14	1854.14
二、维修收入						
维修数量(台次)	17.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
维修单价（万元/台次）	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
维修收入（万元）	0.82	12.17	12.17	12.17	12.17	12.17
三、增值服务及其它(万元)	1.81	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
营业收入合计（万元）	**145.84**	**1896.31**	**1896.31**	**1896.31**	**1896.31**	**1896.31**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售						
销售数量增长情况		3.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
销售收入增长情况		3.14%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
二、维修收入						
维修数量增长情况		3.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修单价单价增长情况		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修收入增长情况		3.60%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		2.67%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况		3.13%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

6）福州闽神汽车贸易有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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)	788.00	855.00	802.00	724.00	402.00	131.00	533.00
销售单价（万元/台）	10.59	9.77	9.70	9.16	9.88	12.38	10.50
销售收入（万元）	8345.04	8353.33	7778.58	6630.88	3973.39	1621.50	5594.89
二、维修收入							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维修数量(台次)	9367.00	10061.00	9458.00	8971.00	8222.00	1617.00	9839.00
维修单价（万元/台次）	0.10	0.10	0.11	0.13	0.10	0.09	0.10
维修收入（万元）	900.93	1033.16	1083.11	1139.96	812.86	151.54	964.40
三、增值服务及其它（万元）	194.74	274.23	198.01	217.48	130.89	51.64	182.53
营业收入合计（万元）	**9440.71**	**9660.72**	**9059.70**	**7988.32**	**4917.14**	**1824.68**	**6741.82**

B、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				
销售数量增长情况	8.50%	-6.20%	-9.73%	-26.38%
销售单价单价增长情况	-7.74%	-0.73%	-5.57%	14.61%
销售收入增长情况	0.10%	-6.88%	-14.75%	-15.62%
二、维修收入				
维修数量增长情况	7.41%	-5.99%	-5.15%	9.68%
维修单价单价增长情况	6.77%	11.52%	10.96%	-22.86%
维修收入增长情况	14.68%	4.83%	5.25%	-15.40%
三、增值服务及其它收入增长情况	40.82%	-27.79%	9.83%	-16.07%
营业收入增长情况	2.33%	-6.22%	-11.83%	-15.60%

C、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	2.33%	3.28%	2.55%	3.28%	3.29%	3.18%	3.26%	2.91%

2013 年-2017 年，营业收入在逐步下降。

整车销售：整车销售收入除 2014 年略有上升外，其它年度在下降；销售量除 2014 年有上升外，其它年度在下降；销售单价除 2017 年有上升外，逐年下降；

维修收入：维修收入除 2017 年下降外，其它年度都在上升；维修量除 2015 年、2016 年下降外，其它年度都在上升；维修单价 2017 年下降外，其它年度都在上升；

增值服务收入除 2014 年、2017 年下降外，其它年度在上升。

（2）营业收入预测

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：公司经营的雪铁龙品牌于 2017 年 9 月份推出天翼主打车型，市场反响较好，目前已成为主打车型，雪铁龙品牌 2018 年年中将继续推出小型 SUV，比较符合目前市场的新需求。故预计 2018 年-2020 年有小幅的增长，2020 年以后保持不变。

B）销售单价：考虑市场竞争的加剧，销售单价未来逐步小幅度下降，2021 年以后保持不变。

B、维修

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A）维修量：考虑新车保有量的增加，预计未来维修量有小幅度的上升，2021 年以后保持不变。

B）维修单价：参考 2017 年维修单价并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

参考 2017 年增值服务及其它收入水平并略有上升进行预测。

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)	131.00	560.00	570.00	580.00	580.00	580.00
销售单价（万元/台）	12.38	9.98	9.79	9.60	9.61	9.61
销售收入（万元）	1621.50	5588.80	5580.30	5568.00	5573.80	5573.80
二、维修收入						0.00
维修数量(台次)	1617.00	9824.00	9835.00	9840.00	9850.00	9850.00
维修单价（万元/台次）	0.09	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
维修收入（万元）	151.54	976.00	983.50	984.00	985.00	985.00
三、增值服务及其它（万元）	51.64	190.00	190.00	190.00	190.00	190.00
营业收入合计（万元）	**1824.68**	**6754.80**	**6753.80**	**6742.00**	**6748.80**	**6748.80**

项目	2017 年 11-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、整车销售						
销售数量增长情况		5.07%	1.79%	1.75%	0.00%	0.00%
销售单价单价增长情况		-4.93%	-1.90%	-1.94%	0.10%	0.00%
销售收入增长情况		-0.11%	-0.15%	-0.22%	0.10%	0.00%
二、维修收入						
维修数量增长情况		-0.15%	0.11%	0.05%	0.10%	0.00%
维修单价单价增长情况		1.36%	0.66%	0.00%	0.00%	0.00%
维修收入增长情况		1.20%	0.77%	0.05%	0.10%	0.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		4.09%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
营业收入增长情况		0.19%	-0.01%	-0.17%	0.10%	0.00%

7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

（1）历史营业收入分析

A、公司营业收入情况

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							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

销售数量(台)	668.00	703.00	623.00	825.00	738.00	206.00	944.00
销售单价（万元/台）	27.51	27.49	25.04	21.74	17.61	15.49	17.15
销售收入（万元）	18379.27	19322.20	15597.53	17936.30	12994.84	3191.14	16185.98
二、维修收入							
维修数量(台次)	3853.00	5013.00	5891.00	5970.00	5464.00	1467.00	6931.00
维修单价（万元/台次）	0.21	0.21	0.22	0.20	0.20	0.18	0.19
维修收入（万元）	827.96	1063.00	1293.79	1206.50	1073.07	270.67	1343.74
三、增值服务及其它(万元)	22.64	308.91	303.34	261.47	380.74	108.37	489.11
营业收入合计（万元）	**19229.87**	**20694.11**	**17194.66**	**19404.27**	**14448.65**	**3570.18**	**18018.83**

B、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				
销售数量增长情况	5.24%	-11.38%	32.42%	14.42%
销售单价单价增长情况	-0.10%	-8.91%	-13.16%	-21.13%
销售收入增长情况	5.13%	-19.28%	14.99%	-9.76%
二、维修收入				
维修数量增长情况	30.11%	17.51%	1.34%	16.10%
维修单价单价增长情况	-1.32%	3.57%	-7.98%	-4.07%
维修收入增长情况	28.39%	21.71%	-6.75%	11.38%
三、增值服务及其它收入增长情况	1264.44%	-1.80%	-13.80%	87.06%
营业收入增长情况	7.61%	-16.91%	12.85%	-7.14%

C、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	0.12%	1.60%	1.94%	1.46%	2.93%	3.40%	3.02%	1.58%

2013年-2017年，除2015年、2017年营业收入有下降外，其它年度在上升，销售收入变动不大。

整车销售：整车销售收入除2015年、2017年有下降外，其它年度在上升；销售量除2015年有下降外，其它年度在下上升；销售单价逐年下降；

维修收入：维修收入除2016年下降外，其它年度都在上升；维修量逐年上升；维修单价除2015年上升外，其它年度在下降；

增值服务收入除2013年、2014年下降外，其它年度在上升。

（2）营业收入预测

公司营业收入包括整车销售收入、维修收入和增值服务及其它收入。

A、整车销售

A）销售量：2017年以后预计随着市场竞争的加剧，销量将略有下降，2022年以后保持不变。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B）销售单价：参考目前销售产品单价预计未来销售单价，2022 年以后保持不变。

B、维修

A）维修量：预计随着车辆保有量的增加，维修量将有定一定幅度的增长，2022 年以后保持不变。

B）维修单价：参考 2017 年维修单价并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

2018 年以前，公司精品业务主要依附于美车城运作，公司的增值服务主要是高毛利率的按揭手续费收入及少量原厂精品业务，2018 年开始，公司精品业务由公司独立经营，故预计未来增值服务收入有一定上升； 2022 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)	206.00	949.00	935.00	927.00	918.00	909.00
销售单价（万元/台）	15.49	17.09	17.14	17.19	17.11	17.06
销售收入（万元）	3191.14	16219.94	16024.12	15933.88	15705.24	15509.60
二、维修收入						
维修数量(台次)	1467.00	6950.00	7278.00	7485.00	7858.00	8015.00
维修单价（万元/台次）	0.18	0.19	0.19	0.19	0.19	0.19
维修收入（万元）	270.67	1340.50	1403.76	1443.69	1515.63	1545.91
三、增值服务及其它（万元）	108.37	489.11	498.89	508.87	524.14	539.86
营业收入合计（万元）	**3570.18**	**18049.55**	**17926.77**	**17886.44**	**17745.01**	**17595.37**
增长情况	**2017 年 11-12 月**	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**2021 年**	**2022 年**
一、整车销售						
销售数量增长情况		0.53%	-1.48%	-0.86%	-0.97%	-0.98%
销售单价单价增长情况		-0.32%	0.27%	0.29%	-0.47%	-0.27%
销售收入增长情况		0.21%	-1.21%	-0.56%	-1.43%	-1.25%
二、维修收入						
维修数量增长情况		0.27%	4.72%	2.84%	4.98%	2.00%
维修单价单价增长情况		-0.51%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
维修收入增长情况		-0.24%	4.72%	2.84%	4.98%	2.00%
三、增值服务及其它收入增长情况		0.00%	2.00%	2.00%	3.00%	3.00%
营业收入增长情况		0.17%	-0.68%	-0.22%	-0.79%	-0.84%

3、营业成本

1）本部

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）	206.00	171.00	140.00	78.00	3.00	0.00	3.00
单位成本（万元/台）	5.81	4.12	4.18	8.32	32.30	0.00	32.30
销售成本（万元）	1197.56	703.82	585.47	649.18	96.90	0.00	96.90
二、维修成本							
维修数量（台次）	5713.00	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维修单位成本（万元/台次）	0.05	2.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
维修成本（万元）	259.26	21.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、增值服务及其它成本（万元）	368.83	103.08	116.20	123.51	107.22	13.80	121.02
四、房屋出租成本（万元）	95.94	85.48	90.65	103.44	99.20	19.94	119.14
营业成本合计（万元）	**1921.59**	**914.21**	**792.32**	**876.13**	**303.32**	**33.74**	**337.06**

B、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	1.94%	2.97%	2.72%	2.25%	0.19%		0.19%	2.32%
二、维修	31.31%	-3110.29%						
三、增值服务及其它成	76.56%	94.40%	93.57%	95.10%	92.24%	96.11%	93.03%	91.22%
四、房屋出租	74.65%	85.52%	56.69%	85.46%	83.79%	81.50%	83.45%	81.04%
总体毛利率情况	45.87%	71.05%	69.75%	77.51%	85.50%	92.70%	86.80%	69.32%

2013 年至 2017 年，随着营业收入的增加，增值服务及其它毛利率从 76.56%上升到 93.03%。

2013 年至 2017 年，随着营业收入的增加，出租毛利率从 45.87%上升到 86.80%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括增值服务及其它成本和出租成本。

A、增值服务及其它

预计随着竞争的加剧、市场的透明化,增值服务毛利率将有一定幅度的下滑；2022 年以后，毛利率保持不变。

B、出租成本

出租成本为折旧与摊销，参考 2017 年出租成本水平并保持不变进行预测。

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、增值服务及其它成本	13.80	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00
二、房屋出租成本	19.94	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
营业成本合计	**33.74**	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、增值服务及其它毛利率	96.11%	91.76%	91.76%	91.76%	91.76%	91.76%
二、房屋出租毛利率	81.50%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%	83.33%
三、总体毛利率	92.70%	89.26%	89.26%	89.26%	89.26%	89.26%

2）福建国贸东本汽车贸易有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

金额单位:人民币万元

项目	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)	234.00	1207.00	1175.00	278.00	1453.00
单位成本（万元/台）	13.56	12.86	12.85	13.92	13.06
销售成本（万元）	3173.80	15518.96	15099.93	3869.16	18969.09
二、维修成本					
维修数量(台次)	383.00	5163.00	7075.00	1320.00	8395.00
维修单位成本（万元/台次）	0.09	0.08	0.07	0.08	0.07
维修成本（万元）	33.37	411.77	515.85	110.85	626.70
三、增值服务及其它成本(万元)	56.57	291.64	295.21	59.11	354.32
营业成本合计（万元）	**3263.74**	**16222.37**	**15910.99**	**4039.12**	**19950.11**

B、公司毛利率情况

项目	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	0.44%	2.52%	4.15%	4.39%	4.20%	3.20%
二、维修	27.44%	38.14%	39.27%	38.84%	39.19%	38.48%
三、增值服务及其它	31.48%	40.67%	56.16%	67.89%	58.68%	50.93%
总体毛利率情况	1.59%	5.00%	7.91%	8.45%	8.02%	6.29%

从公司毛利率来看，整车销售毛利率不高，公司毛利主要来源于维修和增值服务及其它；

公司整车销售毛利率从2015年0.44%上升到2017年的4.20%，上升幅度较大；

2015年至2017年，维修毛利率有一定增长，从27.44%上升到39.19%；

2015年至2017年，增值服务及其它毛利率从31.48%上升到58.68%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

相比来说，东风本田品牌近几年属于强势期，市场对新车的市场认可度较高；同时，公司为2015年7月份正式开业，对汽车行业来说，目前属于经营初期新店，目前

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司被市场接受程度在逐步提高；考虑以上因素，参考2017年整车毛利率并保持不变进行预测。

B、维修

参考2017年维修毛利率并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

参考2017年增值服务及其它毛利率并保持不变进行预测。

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)	278.00	1160.00	1160.00	1160.00	1160.00	1160.00
单位成本（万元/台）	13.92	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
销售成本（万元）	3869.16	15079.92	15079.92	15079.92	15079.92	15079.92
二、维修成本						
维修数量(台次)	1320.00	8420.00	8470.00	8470.00	8470.00	8470.00
维修单位成本（万元/台次）	0.08	0.08	0.09	0.09	0.09	0.09
维修成本（万元）	110.85	665.59	721.05	721.05	721.05	721.05
三、增值服务及其它成本（万元）	59.11	280.98	280.98	280.98	280.98	280.98
营业成本合计（万元）	**4039.12**	**16026.49**	**16081.95**	**16081.95**	**16081.95**	**16081.95**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	4.39%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%	4.20%
二、维修	38.84%	39.19%	39.19%	39.19%	39.19%	39.19%
三、增值服务及其它成	67.89%	58.68%	58.68%	58.68%	58.68%	58.68%
总体毛利率情况	8.45%	8.50%	8.66%	8.66%	8.66%	8.66%

3）福建省福京汽车贸易有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

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)	1784.00	2214.00	2044.00	1947.00	1396.00	475.00	1871.00
单位成本（万元/台）	13.17	12.82	12.20	11.05	11.78	11.83	11.79
销售成本（万元）	23497.31	28385.87	24928.01	21516.55	16444.34	5620.26	22064.60
二、维修成本							
维修数量(台次)	20982.00	17680.00	19774.00	20037.00	16850.00	3423.00	20273.00
维修单位成本（万元/台次）	0.10	0.09	0.08	0.09	0.08	0.08	0.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维修成本（万元）	2178.02	1634.08	1644.40	1764.26	1365.92	274.88	1640.80
三、增值服务及其它成本（万元）	331.64	425.34	397.04	384.06	258.25	72.90	331.15
营业成本合计（万元）	**26006.97**	**30445.29**	**26969.45**	**23664.87**	**18068.51**	**5968.04**	**24036.55**

B、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	4.45%	4.00%	1.10%	0.79%	1.58%	-1.16%	0.90%	2.37%
二、维修	28.29%	30.42%	35.37%	32.29%	34.28%	39.31%	35.18%	32.19%
三、增值服务及其它	39.67%	18.02%	23.89%	42.10%	59.39%	62.58%	60.14%	39.40%
总体毛利率情况	7.71%	6.13%	4.61%	5.18%	6.97%	3.79%	6.20%	5.98%

从公司毛利率来看，整车销售毛利率不高，公司毛利主要来源于维修和增值服务及其它；

公司整车销售毛利率从2013年4.45%下降到2017年的0.90%，下降幅度较大；

2013年至2017年，维修毛利率有一定上升，从28.29%上升到35.18%；

2013年至2017年，增值服务及其它毛利率从39.67%上升到60.14%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

2018年，预计随着新款车型的上市，预计毛利率略有上升，参考2017年毛利率水平并保持不变进行预测。

B、维修

参考2017年毛利率水平并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

参考2017年毛利率水平并保持不变进行预测。

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)	475.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
单位成本（万元/台）	11.83	11.79	11.69	11.69	11.69	11.69
销售成本（万元）	5620.26	17690.00	17541.34	17541.34	17541.34	17541.34
二、维修成本						
维修数量(台次)	3423.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00	20000.00
维修单位成本（万元/台次）	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
维修成本（万元）	274.88	1618.70	1618.70	1618.70	1618.70	1618.70
三、增值服务及其它成本（万元）	72.90	263.09	263.09	263.09	263.09	263.09

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业成本合计（万元）	5968.04	19571.79	19423.13	19423.13	19423.13	19423.13

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	-1.16%	0.90%	0.90%	0.90%	0.90%	0.90%
二、维修	39.31%	35.18%	35.18%	35.18%	35.18%	35.18%
三、增值服务及其它成	62.58%	60.14%	60.14%	60.14%	60.14%	60.14%
总体毛利率情况	3.79%	6.83%	6.88%	6.88%	6.88%	6.88%

4）福建福申汽车销售服务有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

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)	1856.00	2131.00	1822.00	1866.00	1262.00	433.00	1695.00
单位成本（万元/台）	13.16	13.66	13.81	13.38	14.65	14.76	14.67
销售成本（万元）	24427.62	29108.00	25161.12	24968.21	18483.46	6390.00	24873.46
二、维修成本							
维修数量(台次)	20160.00	19396.00	18871.00	19227.00	14277.00	2678.00	16955.00
维修单位成本（万元/台次）	0.07	0.08	0.09	0.08	0.09	0.10	0.09
维修成本（万元）	1384.46	1530.37	1618.15	1548.48	1328.92	260.12	1589.04
三、增值服务及其它成本（万元）	422.53	253.77	64.54	48.69	41.37	48.18	89.55
营业成本合计（万元）	**26234.61**	**30892.14**	**26843.81**	**26565.38**	**19853.75**	**6698.30**	**26552.05**

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	5.03%	2.97%	3.52%	0.09%	1.43%	-4.48%	-0.02%	2.37%
二、维修	29.24%	32.85%	34.16%	38.12%	32.13%	29.29%	31.68%	33.43%
三、增值服务及其它	58.51%	68.25%	61.12%	83.76%	91.82%	79.22%	87.86%	70.90%
总体毛利率情况	8.57%	6.60%	6.48%	4.42%	6.42%	0.26%	4.94%	6.23%

B、公司毛利率情况

从公司毛利率来看，整车销售毛利率不高，公司毛利主要来源于维修和增值服务及其它；

公司整车销售毛利率从2013年5.03%下降到2017年的-0.02%，下降幅度较大；

2013年至2017年,维修毛利率有一定增长,从29.24%上升到31.68%,变动不大；

2013年至2017年，增值服务及其它毛利率从58.51%上升到87.86%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018年，毛利率参考2017年毛利率水平进行预测，2018年以后保持不变。

B、维修

2018年，参考2017年毛利率水平进行预测，2018年以后保持不变。

C、增值服务及其它

参考2017年毛利率水平进行预测。

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)	433.00	1665.00	1665.00	1665.00	1665.00	1665.00
单位成本（万元/台）	14.76	14.66	14.66	14.66	14.66	14.66
销售成本（万元）	6390.00	24403.21	24403.21	24403.21	24403.21	24403.21
二、维修成本						
维修数量(台次)	2678.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00	17000.00
维修单位成本（万元/台次）	0.10	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
维修成本（万元）	260.12	1593.26	1593.26	1593.26	1593.26	1593.26
三、增值服务及其它成本（万元）	48.18	87.39	87.39	87.39	87.39	87.39
营业成本合计（万元）	**6698.30**	**26083.86**	**26083.86**	**26083.86**	**26083.86**	**26083.86**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	-4.48%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%	0.10%
二、维修	29.29%	31.68%	31.68%	31.68%	31.68%	31.68%
三、增值服务及其它成	79.22%	87.86%	87.86%	87.86%	87.86%	87.86%
总体毛利率情况	0.26%	5.08%	5.08%	5.08%	5.08%	5.08%

5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

评估基准日及前四年，公司营业成本情况如下：

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)	274.00	280.00	237.00	364.00	201.00	22.00	223.00
单位成本（万元/台）	7.19	7.39	6.85	6.95	7.44	6.07	7.31
销售成本（万元）	1971.11	2068.49	1624.17	2531.16	1495.60	133.56	1629.16
二、维修成本							
维修数量(台次)	2145.00	1813.00	986.00	543.00	205.00	17.00	222.00
维修单位成本（万元/台次）	0.04	0.04	0.04	0.05	0.05	0.02	0.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

维修成本（万元）	78.36	69.25	38.97	27.01	9.29	0.27	9.56
三、增值服务及其它成本（万元）	6.01	4.83	7.82	5.70	4.15	0.26	4.41
营业成本合计（万元）	**2055.48**	**2142.57**	**1670.96**	**2563.87**	**1509.04**	**134.09**	**1643.13**

B、公司毛利率情况

评估基准日及前四年，公司毛利率情况如下：

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	8.47%	7.80%	7.17%	11.01%	9.60%	6.74%	9.38%	8.94%
二、维修	32.52%	27.00%	22.20%	17.40%	15.00%	67.07%	18.64%	26.96%
三、增值服务及其它	87.20%	90.77%	78.72%	83.24%	84.86%	85.64%	84.91%	85.56%
总体毛利率情况	11.27%	10.37%	9.02%	11.92%	10.86%	8.06%	10.64%	10.78%

从公司毛利率来看，整车销售毛利率较高；

公司整车销售毛利率从2013年8.47%上升到2017年的9.38%，变动不大；

2013年至2017年，维修毛利率有一定下降，从32.52%下降到18.64%；

2013年至2017年，增值服务及其它毛利率从87.20%下降到84.91%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

参考2017年毛利率平均水平并保持不变进行预测。

B、维修

参考历史毛利率水平并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

参考2017年毛利率水平并保持不变进行预测。

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)	22.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
单位成本（万元/台）	6.07	7.31	7.31	7.31	7.31	7.31
销售成本（万元）	133.56	1680.30	1680.30	1680.30	1680.30	1680.30
二、维修成本						
维修数量(台次)	17.00	230.00	230.00	230.00	230.00	230.00
维修单位成本（万元/台次）	0.02	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
维修成本（万元）	0.27	8.89	8.89	8.89	8.89	8.89
三、增值服务及其它成本(万元)	0.26	4.53	4.53	4.53	4.53	4.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业成本合计（万元）	134.09	1693.72	1693.72	1693.72	1693.72	1693.72

项目

毛利率情况	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	6.74%	9.38%	9.38%	9.38%	9.38%	9.38%
二、维修	67.07%	26.96%	26.96%	26.96%	26.96%	26.96%
三、增值服务及其它成	85.64%	84.91%	84.91%	84.91%	84.91%	84.91%
总体毛利率情况	8.06%	10.68%	10.68%	10.68%	10.68%	10.68%

6）福州闽神汽车贸易有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

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)	788.00	855.00	802.00	724.00	402.00	131.00	533.00
单位成本（万元/台）	10.20	9.54	9.53	8.85	9.32	11.53	9.86
销售成本（万元）	8041.33	8156.54	7639.94	6409.57	3746.76	1510.04	5256.80
二、维修成本							
维修数量(台次)	9367.00	10061.00	9458.00	8971.00	8222.00	1617.00	9839.00
维修单位成本（万元/台次）	0.06	0.07	0.07	0.09	0.07	0.07	0.07
维修成本（万元）	598.90	701.11	688.48	778.98	549.78	106.60	656.38
三、增值服务及其它成本（万元）	171.73	180.32	155.75	123.09	65.00	14.16	79.16
营业成本合计（万元）	**8811.96**	**9037.97**	**8484.17**	**7311.64**	**4361.54**	**1630.80**	**5992.34**

B、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	3.64%	2.36%	1.78%	3.34%	5.70%	6.87%	6.04%	3.27%
二、维修	33.52%	32.14%	36.43%	31.67%	32.36%	29.65%	31.94%	33.15%
三、增值服务及其它	11.82%	34.24%	21.34%	43.40%	50.34%	72.58%	56.63%	33.45%
总体毛利率情况	6.66%	6.45%	6.35%	8.47%	11.30%	10.63%	11.12%	7.58%

公司整车销售毛利率从2013年3.64%上升到2017年的6.04%，有一定幅度上升；

2013年至2017年，维修毛利率有一定下降，从33.52%下降到31.94%；

2013年至2017年，增值服务及其它毛利率从11.82%上升到56.63%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

参考2017年下半年毛利率水平并保持不变进行预测。

B、维修

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

参考近期单台维修成本水平并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

参考2017年毛利率水平并保持不变进行预测。

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)	131.00	560.00	570.00	580.00	580.00	580.00
单位成本（万元/台）	11.53	9.36	9.19	9.02	9.04	9.04
销售成本（万元）	1510.04	5244.27	5236.52	5231.91	5241.23	5241.23
二、维修成本						0.00
维修数量(台次)	1617.00	9824.00	9835.00	9840.00	9850.00	9850.00
维修单位成本（万元/台次）	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
维修成本（万元）	106.60	655.38	656.11	656.45	657.11	657.11
三、增值服务及其它成本(万元)	14.16	82.40	82.40	82.40	82.40	82.40
营业成本合计（万元）	**1630.80**	**5982.05**	**5975.03**	**5970.76**	**5980.74**	**5980.74**

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、整车销售	6.87%	6.16%	6.16%	6.04%	5.97%	5.97%
二、维修	29.65%	32.85%	33.29%	33.29%	33.29%	33.29%
三、增值服务及其它成	72.58%	56.63%	56.63%	56.63%	56.63%	56.63%
总体毛利率情况	10.63%	11.44%	11.53%	11.44%	11.38%	11.38%

7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

（1）历史营业成本分析

A、历史营业成本情况

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)	668.00	703.00	623.00	825.00	738.00	206.00	944.00
单位成本（万元/台）	26.50	26.50	24.90	21.26	17.24	15.77	16.92
销售成本（万元）	17700.22	18626.01	15509.67	17538.27	12722.53	3247.90	15970.43
二、维修成本							
维修数量(台次)	3853.00	5013.00	5891.00	5970.00	5464.00	1467.00	6931.00
维修单位成本（万元/台次）	0.09	0.12	0.13	0.12	0.13	0.11	0.12
维修成本（万元）	340.42	623.61	771.82	736.71	690.26	164.76	855.02
三、增值服务及其它成本(万元)	145.48	141.07	152.32	156.53	105.68	29.72	135.40
营业成本合计（万元）	**18186.12**	**19390.69**	**16433.81**	**18431.51**	**13518.47**	**3442.38**	**16960.85**

B、公司毛利率情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	3.69%	3.60%	0.56%	2.22%	2.10%	-1.78%	1.33%	2.38%
二、维修	58.88%	41.33%	40.34%	38.94%	35.67%	39.13%	36.37%	41.98%
三、增值服务及其它	-542.58%	54.33%	49.79%	40.13%	72.24%	72.58%	72.32%	47.25%
总体毛利率情况	5.43%	6.30%	4.42%	5.01%	6.44%	3.58%	5.87%	5.44%

从公司毛利率来看，整车销售毛利率不高，公司毛利主要来源于维修和增值服务及其它；

公司整车销售毛利率从 2013 年 3.69%下降到 2017 年的 1.33%，下降幅度较大；

2013 年至 2017 年，维修毛利率有一定下降，从 58.88%下降到 36.37%；

2013 年至 2017 年，增值服务及其它毛利率从-542.58%上升到 72.32%。

（2）营业成本预测

公司营业成本包括整车采购成本、维修成本、和增值服务及其它成本。

A、整车销售

参考 2017 年毛利率平均水平进行预测。

B、维修

参考近期单台维修成本水平并保持不变进行预测。

C、增值服务及其它

2018 年以前，公司的增值服务主要是高毛利率的按揭手续费收入及少量原厂精品业务，2018 年开始，公司精品业务由公司独立经营，故预计未来增值服务毛利率有一定幅度的下滑； 2022 以后，毛利率保持不变。

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)	206.00	949.00	935.00	927.00	918.00	909.00
单位成本（万元/台）	15.77	16.86	16.91	16.96	16.88	16.84
销售成本（万元）	3247.90	16003.94	15810.73	15721.69	15496.09	15303.06
二、维修成本						
维修数量(台次)	1467.00	6950.00	7278.00	7485.00	7858.00	8015.00
维修单位成本（万元/台次）	0.11	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
维修成本（万元）	164.76	853.23	893.50	918.91	964.70	983.97
三、增值服务及其它成本(万元)	29.72	131.11	133.95	139.69	146.76	151.16
营业成本合计（万元）	**3442.38**	**16988.28**	**16838.17**	**16780.29**	**16607.55**	**16438.19**
毛利率情况	**2017 年 11-12 月**	**2018 年**	**2019 年**	**2020 年**	**2021 年**	**2022 年**
一、整车销售	-1.78%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%	1.33%
二、维修	39.13%	36.35%	36.35%	36.35%	36.35%	36.35%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、增值服务及其它成	72.58%	73.19%	73.15%	72.55%	72.00%	72.00%
总体毛利率情况	3.58%	5.88%	6.07%	6.18%	6.41%	6.58%

4、营业费用的预测：

1）本部

（1）历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

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
固定费用							-
折旧费	140.86	151.62	143.84	134.28	101.75	19.75	121.50
无形资产摊销	61.39	51.18	36.89	36.89	31.29	6.15	37.44
长期待摊费用摊销	-	-	8.42	5.07	2.58	0.52	3.10
变动费用							-
工资	244.15	180.28	162.04	177.41	148.51	27.93	176.44
奖金	249.48	193.78	205.57	167.44	170.17	21.90	192.07
社保	24.55	19.37	20.84	23.24	18.41	3.66	22.07
医保	15.81	12.22	13.57	14.28	11.77	2.45	14.21
职工公积金支出	15.87	13.76	13.96	14.01	11.87	2.39	14.26
职工福利费	36.86	31.84	35.50	33.27	27.15	4.38	31.53
职工教育经费	0.25	0.39	1.30	5.38	1.00	-	1.00
水电费	34.00	29.62	27.55	25.36	23.78	3.92	27.70
差旅费	4.45	6.72	4.73	8.04	3.09	0.38	3.47
业务活动费	39.12	26.59	28.77	27.87	20.77	4.48	25.25
广告费	3.69	1.60	1.63	3.41	7.25	2.75	10.00
业务宣传费	-	7.70	7.52	10.27	8.28	5.49	13.77
办公费	10.40	6.03	4.97	6.74	5.81	0.82	6.63
邮电费	14.75	11.87	9.58	10.67	6.45	1.86	8.31
房屋租赁费	25.48	9.43	7.87	5.25	4.00	0.57	4.57
物业管理费	-	4.24	7.99	2.71	0.28	0.22	0.50
汽车费用	18.52	25.35	21.77	16.28	14.06	2.60	16.66
保险费	3.46	1.08	0.90	0.87	2.27	-	2.27
审计评估费	0.30	0.35	0.14	0.34	0.42	-	0.42
保管费（仓储费）	0.50	16.30	13.58	13.04	10.87	2.17	13.04
其他	148.91	149.47	146.89	95.02	53.28	9.59	62.87
合计	**1,092.80**	**950.80**	**925.80**	**837.14**	**685.12**	**123.97**	**809.09**
占营业收入比重	3.82%	3.11%	2.42%	1.97%	2.06%	1.50%	1.95%
变动费用占营业收入比重	3.11%	2.45%	1.92%	1.56%	1.66%	1.18%	1.56%

B、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	3.97%	4.80%	5.49%	3.45%	4.86%	4.27%	4.76%	4.39%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产摊销	1.73%	1.62%	1.41%	0.95%	1.50%	1.33%	1.47%	1.42%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.32%	0.13%	0.12%	0.11%	0.12%	0.11%
变动费用								
工资	6.88%	5.71%	6.19%	4.55%	7.10%	6.04%	6.91%	5.96%
奖金	7.03%	6.14%	7.85%	4.30%	8.14%	4.74%	7.52%	6.39%
社保	0.69%	0.61%	0.80%	0.60%	0.88%	0.79%	0.86%	0.70%
医保	0.45%	0.39%	0.52%	0.37%	0.56%	0.53%	0.56%	0.44%
职工公积金支出	0.45%	0.44%	0.53%	0.36%	0.57%	0.52%	0.56%	0.46%
职工福利费	1.04%	1.01%	1.36%	0.85%	1.30%	0.95%	1.23%	1.07%
职工教育经费	0.01%	0.01%	0.05%	0.14%	0.05%	0.00%	0.04%	0.05%
水电费	0.96%	0.94%	1.05%	0.65%	1.14%	0.85%	1.08%	0.91%
差旅费	0.13%	0.21%	0.18%	0.21%	0.15%	0.08%	0.14%	0.17%
业务活动费	1.10%	0.84%	1.10%	0.72%	0.99%	0.97%	0.99%	0.94%
广告费	0.10%	0.05%	0.06%	0.09%	0.35%	0.59%	0.39%	0.13%
业务宣传费	0.00%	0.24%	0.29%	0.26%	0.40%	1.19%	0.54%	0.25%
办公费	0.29%	0.19%	0.19%	0.17%	0.28%	0.18%	0.26%	0.22%
邮电费	0.42%	0.38%	0.37%	0.27%	0.31%	0.40%	0.33%	0.35%
房屋租赁费	0.72%	0.30%	0.30%	0.13%	0.19%	0.12%	0.18%	0.33%
物业管理费	0.00%	0.13%	0.30%	0.07%	0.01%	0.05%	0.02%	0.10%
汽车费用	0.52%	0.80%	0.83%	0.42%	0.67%	0.56%	0.65%	0.62%
保险费	0.10%	0.03%	0.03%	0.02%	0.11%	0.00%	0.09%	0.05%
审计评估费	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%	0.00%	0.02%	0.01%
保管费（仓储费）	0.01%	0.52%	0.52%	0.33%	0.52%	0.47%	0.51%	0.36%
其他	4.19%	4.73%	5.61%	2.44%	2.55%	2.07%	2.46%	3.82%
合计	**30.78%**	**30.11%**	**35.35%**	**21.49%**	**32.75%**	**26.81%**	**31.68%**	**29.25%**

公司营业费用主要包括折旧费、职工薪酬、广告宣传费、办公费等。公司营业费用有一定幅度的下降，从2013年的1092.80万元下降到2017年的809.09万元，下降幅度不大。

（2）营业费用预测

公司营业费用主要包括人工成本、折旧费用、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2017年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	19.75	120.29	119.09	117.90	116.72	115.55
无形资产摊销	6.80	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

长期待摊费用摊销	3.09	1.68	-	-	-	-
变动费用						
工资	27.93	185.26	194.52	204.25	214.46	225.18
奖金	21.90	181.99	181.99	181.99	181.99	181.99
社保	3.66	23.17	24.33	25.55	26.83	28.17
医保	2.45	14.92	15.67	16.45	17.28	18.14
职工公积金支出	2.39	14.98	15.73	16.51	17.34	18.21
职工福利费	4.38	33.10	34.76	36.50	38.32	40.24
职工教育经费	-	1.05	1.10	1.16	1.21	1.27
水电费	3.92	27.70	27.70	27.70	27.70	27.70
差旅费	0.38	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50
业务活动费	4.48	25.00	25.00	25.00	25.00	25.00
广告费	2.75	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
业务宣传费	5.49	13.80	13.80	13.80	13.80	13.80
办公费	0.82	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
邮电费	1.86	8.30	8.30	8.30	8.30	8.30
房屋租赁费	0.57	4.60	4.60	4.60	4.60	4.60
物业管理费	0.22	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
汽车费用	2.60	16.70	16.70	16.70	16.70	16.70
保险费	-	2.30	2.30	2.30	2.30	2.30
审计评估费	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
保管费（仓储费）	2.17	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
其他	9.59	63.00	63.00	63.00	63.00	63.00
合计	**127.20**	**812.67**	**823.41**	**836.53**	**850.37**	**864.97**
占营业收入比重	27.51%	33.58%	34.03%	34.57%	35.14%	35.74%
变动费用占营业收入比重	21.10%	26.85%	27.42%	28.01%	28.63%	29.28%

2）福建国贸东本汽车贸易有限公司

（1）历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

金额单位:人民币万元

项目	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	12.35	40.67	41.74	9.92	51.66
无形资产摊销	-	-	-	0.17	0.17
长期待摊费用摊销	5.03	60.18	50.17	10.03	60.20
变动费用					-
工资	42.91	112.65	105.46	21.42	126.88
奖金	41.82	204.09	239.34	47.56	286.90
社保	6.55	20.29	21.13	4.75	25.88
医保	3.75	12.68	14.20	3.08	17.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

职工公积金支出	3.21	5.89	6.68	1.66	8.34
职工福利费	4.86	15.91	18.41	2.80	21.21
职工教育经费	-	0.29	0.06	-	0.06
水电费	5.92	14.91	14.29	1.51	15.80
差旅费	4.38	13.07	6.47	1.08	7.55
业务活动费	11.86	11.38	8.46	2.74	11.20
广告费	30.64	13.50	2.46	2.01	4.47
业务宣传费	20.47	40.00	27.71	11.51	39.22
办公费	5.71	6.06	5.39	2.41	7.80
邮电费	1.83	5.96	5.30	1.45	6.75
房屋租赁费	2.56	129.49	108.67	21.18	129.85
物业管理费	0.03	4.38	3.98	0.79	4.77
汽车费用	6.34	12.14	17.06	2.23	19.29
保险费	0.19	0.36	0.78	-	0.78
审计评估费	0.20	0.29	0.34	-	0.34
保管费（仓储费）	-	-	-	6.51	6.51
其他	13.56	25.92	21.93	9.96	31.89
合计	**224.17**	**750.11**	**720.03**	**164.77**	**884.80**
占营业收入比重	6.76%	4.39%	4.17%	3.73%	4.08%
变动费用占营业收入比重	6.24%	3.80%	3.64%	3.28%	3.56%

B、各项费用占营业收入比例

项目	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	0.37%	0.24%	0.24%	0.22%	0.24%	0.25%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
长期待摊费用摊销	0.15%	0.35%	0.29%	0.23%	0.28%	0.30%
变动费用						
工资	1.29%	0.66%	0.61%	0.49%	0.58%	0.68%
奖金	1.26%	1.20%	1.39%	1.08%	1.32%	1.27%
社保	0.20%	0.12%	0.12%	0.11%	0.12%	0.13%
医保	0.11%	0.07%	0.08%	0.07%	0.08%	0.08%
职工公积金支出	0.10%	0.03%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
职工福利费	0.15%	0.09%	0.11%	0.06%	0.10%	0.10%
职工教育经费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.18%	0.09%	0.08%	0.03%	0.07%	0.09%
差旅费	0.13%	0.08%	0.04%	0.02%	0.03%	0.06%
业务活动费	0.36%	0.07%	0.05%	0.06%	0.05%	0.09%
广告费	0.92%	0.08%	0.01%	0.05%	0.02%	0.12%
业务宣传费	0.62%	0.23%	0.16%	0.26%	0.18%	0.24%
办公费	0.17%	0.04%	0.03%	0.05%	0.04%	0.05%
邮电费	0.06%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%	0.03%
房屋租赁费	0.08%	0.76%	0.63%	0.48%	0.60%	0.62%
物业管理费	0.00%	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%
汽车费用	0.19%	0.07%	0.10%	0.05%	0.09%	0.09%
保险费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

审计评估费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
保管费（仓储费）	0.00%	0.00%	0.00%	0.15%	0.03%	0.02%
其他	0.41%	0.15%	0.13%	0.23%	0.15%	0.17%
合计	**6.76%**	**4.39%**	**4.17%**	**3.73%**	**4.08%**	**4.44%**

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。2015-2017年,由于公司营业收入的增加,营业费用上升较大,从2015年的224.17万元上升到2017年884.80万元;2015-2017年,公司营业费用占营业收入比例从6.76%下降到4.08%。

（2）营业费用预测

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	9.92	66.06	66.33	68.48	68.63	46.25
无形资产摊销	0.17	1.02	1.02	1.02	1.02	1.02
长期待摊费用摊销	10.03	60.17	60.17	60.17	60.17	60.17
变动费用						
工资	21.42	133.22	139.89	146.88	154.22	161.93
奖金	47.56	231.70	232.90	232.90	232.90	232.90
社保	4.75	27.17	28.53	29.96	31.46	33.03
医保	3.08	18.14	19.05	20.00	21.00	22.05
职工公积金支出	1.66	8.76	9.19	9.65	10.14	10.64
职工福利费	2.80	22.27	23.38	24.55	25.78	27.07
职工教育经费	-	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08
水电费	1.51	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
差旅费	1.08	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
业务活动费	2.74	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
广告费	2.01	4.50	4.50	4.50	4.50	4.50
业务宣传费	11.51	39.00	39.00	39.00	39.00	39.00
办公费	2.41	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
邮电费	1.45	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
房屋租赁费	21.18	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
物业管理费	0.79	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

汽车费用	2.23	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
保险费	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
审计评估费	-	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30
保管费（仓储费）	6.51	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
其他	9.96	32.00	32.00	32.00	32.00	32.00
合计	**164.77**	**856.48**	**868.44**	**881.59**	**893.30**	**883.05**
占营业收入比重	3.73%	4.89%	4.93%	5.01%	5.07%	5.02%
变动费用占营业收入比重	3.28%	4.16%	4.21%	4.27%	4.34%	4.41%

3）福建省福京汽车贸易有限公司

(1)历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

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
固定费用							-
折旧费	109.68	107.93	103.58	87.73	66.58	12.72	79.30
无形资产摊销	0.65	0.60	0.60	0.60	0.50	0.10	0.60
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-	-
变动费用							-
工资	189.21	184.69	194.32	178.65	145.23	26.17	171.40
奖金	300.58	381.17	413.74	414.86	353.46	80.10	433.56
社保	32.22	31.91	37.28	38.48	31.39	6.18	37.57
医保	20.46	20.00	24.53	25.00	20.68	4.38	25.06
职工公积金支出	13.86	13.75	13.63	15.27	13.17	2.36	15.53
职工福利费	43.69	35.69	41.35	46.31	40.16	7.12	47.28
职工教育经费	7.90	6.71	4.90	5.26	0.62	0.81	1.43
水电费	21.85	25.61	27.45	28.49	24.17	3.81	27.98
差旅费	17.77	12.04	8.56	8.58	5.33	2.73	8.06
业务活动费	10.79	6.38	9.69	8.77	7.67	2.55	10.22
广告费	123.66	60.19	36.46	19.80	10.12	-4.75	5.37
业务宣传费	10.52	46.72	51.08	45.99	48.66	15.75	64.41
办公费	16.74	23.48	18.73	16.02	6.31	2.60	8.91
邮电费	7.57	9.91	10.01	15.04	7.38	2.67	10.05
房屋租赁费	12.46	86.53	-	82.68	68.90	13.78	82.68
物业管理费	-	6.40	7.00	6.23	5.39	1.07	6.46
汽车费用	16.34	15.83	12.41	12.96	10.09	3.20	13.29
保险费	2.83	0.73	0.79	0.97	1.53	-	1.53
审计评估费	0.35	0.40	0.40	0.39	0.39	-	0.39
保管费（仓储费）	4.66	35.44	61.71	40.15	9.96	1.99	11.95
其他	100.31	88.82	61.71	48.14	35.94	10.55	46.49
合计	**1,064.10**	**1,200.92**	**1,139.94**	**1,146.36**	**913.63**	**195.89**	**1,109.52**
占营业收入比重	3.78%	3.70%	4.03%	4.59%	4.70%	3.16%	4.33%
变动费用占营业收入比重	3.38%	3.37%	3.66%	4.24%	4.36%	2.95%	4.02%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B、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	0.39%	0.33%	0.37%	0.35%	0.34%	0.21%	0.31%	0.35%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
变动费用								
工资	0.67%	0.57%	0.69%	0.72%	0.75%	0.42%	0.67%	0.66%
奖金	1.07%	1.18%	1.46%	1.66%	1.82%	1.29%	1.69%	1.39%
社保	0.11%	0.10%	0.13%	0.15%	0.16%	0.10%	0.15%	0.13%
医保	0.07%	0.06%	0.09%	0.10%	0.11%	0.07%	0.10%	0.08%
职工公积金支出	0.05%	0.04%	0.05%	0.06%	0.07%	0.04%	0.06%	0.05%
职工福利费	0.16%	0.11%	0.15%	0.19%	0.21%	0.11%	0.18%	0.15%
职工教育经费	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%
水电费	0.08%	0.08%	0.10%	0.11%	0.12%	0.06%	0.11%	0.09%
差旅费	0.06%	0.04%	0.03%	0.03%	0.03%	0.04%	0.03%	0.04%
业务活动费	0.04%	0.02%	0.03%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.03%
广告费	0.44%	0.19%	0.13%	0.08%	0.05%	-0.08%	0.02%	0.18%
业务宣传费	0.04%	0.14%	0.18%	0.18%	0.25%	0.25%	0.25%	0.16%
办公费	0.06%	0.07%	0.07%	0.06%	0.03%	0.04%	0.03%	0.06%
邮电费	0.03%	0.03%	0.04%	0.06%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%
房屋租赁费	0.04%	0.27%	0.00%	0.33%	0.35%	0.22%	0.32%	0.19%
物业管理费	0.00%	0.02%	0.02%	0.02%	0.03%	0.02%	0.03%	0.02%
汽车费用	0.06%	0.05%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
保险费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.00%
审计评估费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
保管费（仓储费）	0.02%	0.11%	0.22%	0.16%	0.05%	0.03%	0.05%	0.11%
其他	0.36%	0.27%	0.22%	0.19%	0.19%	0.17%	0.18%	0.25%
合计	**3.78%**	**3.70%**	**4.03%**	**4.59%**	**4.70%**	**3.16%**	**4.33%**	**4.06%**

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。公司营业费用有小幅度的上升，从2013年的1064.10万元上升到2017年的1109.52万元。

（2）营业费用预测

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	12.72	79.66	76.84	76.84	76.84	68.31
无形资产摊销	0.10	0.10	0.60	0.60	0.50	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-
变动费用						
工资	26.17	179.97	188.97	198.42	208.34	218.75
奖金	80.10	355.41	352.88	352.88	352.88	352.88
社保	6.18	39.45	41.42	43.49	45.67	47.95
医保	4.38	26.31	27.63	29.01	30.46	31.98
职工公积金支出	2.36	16.31	17.12	17.98	18.88	19.82
职工福利费	7.12	49.64	52.13	54.73	57.47	60.34
职工教育经费	0.81	1.50	1.58	1.66	1.74	1.83
水电费	3.81	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
差旅费	2.73	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
业务活动费	2.55	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
广告费	-4.75	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
业务宣传费	15.75	65.00	65.00	65.00	65.00	65.00
办公费	2.60	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
邮电费	2.67	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
房屋租赁费	13.78	83.00	83.00	83.00	83.00	83.00
物业管理费	1.07	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
汽车费用	3.20	13.00	13.00	13.00	13.00	13.00
保险费	-	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
审计评估费	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
保管费（仓储费）	1.99	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
其他	10.55	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
合计	**195.89**	**1,045.76**	**1,056.56**	**1,073.00**	**1,090.16**	**1,099.26**
占营业收入比重	3.16%	4.98%	5.07%	5.14%	5.23%	5.27%
变动费用占营业收入比重	2.95%	4.60%	4.69%	4.77%	4.86%	4.94%

4）福建福申汽车销售服务有限公司

(1)历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

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
固定费用							-
折旧费	95.26	80.41	85.07	83.76	85.59	16.77	102.36
无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	3.83	3.83	3.20	0.64	3.84
变动费用							-
工资	178.79	196.18	200.62	196.44	165.69	30.24	195.93

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

奖金	335.04	394.52	367.77	380.76	316.26	64.43	380.69
社保	26.10	31.38	36.39	37.51	31.52	5.92	37.44
医保	19.71	22.59	24.72	28.60	23.43	4.89	28.32
职工公积金支出	13.00	12.52	13.13	13.33	11.44	2.31	13.75
职工福利费	44.58	38.64	45.23	45.10	40.08	7.59	47.67
职工教育经费	0.24	-	-	0.29	0.07	-	0.07
水电费	17.46	25.14	20.98	20.50	19.49	2.71	22.20
差旅费	20.59	18.84	11.29	8.27	9.11	0.34	9.45
业务活动费	9.74	7.07	6.76	9.67	7.25	1.46	8.71
广告费	68.69	58.19	11.46	-11.82	19.35	16.83	36.18
业务宣传费	68.69	51.23	45.25	37.39	2.45	-	2.45
办公费	46.66	17.27	18.19	12.50	12.23	2.61	14.84
邮电费	9.69	13.92	10.31	14.36	7.48	2.37	9.85
房屋租赁费	12.45	96.08	1.71	76.69	63.96	12.51	76.47
物业管理费	4.52	6.40	6.28	6.32	5.39	1.07	6.46
汽车费用	22.27	18.49	15.84	14.59	12.48	1.42	13.90
保险费	4.39	0.62	0.67	0.86	2.18	-	2.18
审计评估费	0.35	0.40	0.40	0.39	0.46	-	0.46
保管费（仓储费）	-	35.44	61.68	60.09	37.88	1.99	39.87
其他	29.00	92.51	65.96	41.85	38.15	7.59	45.74
合计	**1,027.22**	**1,217.84**	**1,053.54**	**1,081.28**	**915.14**	**183.69**	**1,098.83**
占营业收入比重	3.58%	3.68%	3.67%	3.89%	4.31%	2.74%	3.93%
变动费用占营业收入比重	3.25%	3.44%	3.36%	3.58%	3.90%	2.48%	3.55%

B、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	0.33%	0.24%	0.30%	0.30%	0.40%	0.25%	0.37%	0.31%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.02%	0.01%	0.01%	0.01%
变动费用								
工资	0.62%	0.59%	0.70%	0.71%	0.78%	0.45%	0.70%	0.66%
奖金	1.17%	1.19%	1.28%	1.37%	1.49%	0.96%	1.36%	1.27%
社保	0.09%	0.09%	0.13%	0.13%	0.15%	0.09%	0.13%	0.12%
医保	0.07%	0.07%	0.09%	0.10%	0.11%	0.07%	0.10%	0.08%
职工公积金支出	0.05%	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.03%	0.05%	0.04%
职工福利费	0.16%	0.12%	0.16%	0.16%	0.19%	0.11%	0.17%	0.15%
职工教育经费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.06%	0.08%	0.07%	0.07%	0.09%	0.04%	0.08%	0.07%
差旅费	0.07%	0.06%	0.04%	0.03%	0.04%	0.01%	0.03%	0.05%
业务活动费	0.03%	0.02%	0.02%	0.03%	0.03%	0.02%	0.03%	0.03%
广告费	0.24%	0.18%	0.04%	-0.04%	0.09%	0.25%	0.13%	0.11%
业务宣传费	0.24%	0.15%	0.16%	0.13%	0.01%	0.00%	0.01%	0.14%
办公费	0.16%	0.05%	0.06%	0.04%	0.06%	0.04%	0.05%	0.07%
邮电费	0.03%	0.04%	0.04%	0.05%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋租赁费	0.04%	0.29%	0.01%	0.28%	0.30%	0.19%	0.27%	0.18%
物业管理费	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%
汽车费用	0.08%	0.06%	0.06%	0.05%	0.06%	0.02%	0.05%	0.06%
保险费	0.02%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
审计评估费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
保管费（仓储费）	0.00%	0.11%	0.21%	0.22%	0.18%	0.03%	0.14%	0.13%
其他	0.10%	0.28%	0.23%	0.15%	0.18%	0.11%	0.16%	0.19%
合计	**3.58%**	**3.68%**	**3.67%**	**3.89%**	**4.31%**	**2.74%**	**3.93%**	**3.75%**

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。2013-2017 年公司营业费用变动不大，公司营业费用占营业收入比例变动不大。

（2）营业费用预测

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	16.77	117.00	115.93	114.87	113.82	98.43
无形资产摊销	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	0.64	3.83	0.42	-	-	-
变动费用						
工资	30.24	205.73	216.01	226.81	238.15	250.06
奖金	64.43	374.53	374.53	374.53	374.53	374.53
社保	5.92	39.31	41.28	43.34	45.51	47.78
医保	4.89	29.74	31.22	32.78	34.42	36.14
职工公积金支出	2.31	14.44	15.16	15.92	16.71	17.55
职工福利费	7.59	50.05	52.56	55.18	57.94	60.84
职工教育经费	-	0.07	0.08	0.08	0.09	0.09
水电费	2.71	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
差旅费	0.34	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
业务活动费	1.46	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
广告费	16.83	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
业务宣传费	-	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
办公费	2.61	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
邮电费	2.37	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

房屋租赁费	12.51	76.00	76.00	76.00	76.00	76.00
物业管理费	1.07	6.50	6.50	6.50	6.50	6.50
汽车费用	1.42	14.00	14.00	14.00	14.00	14.00
保险费	-	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
审计评估费	-	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
保管费（仓储费）	1.99	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
其他	7.59	46.00	46.00	46.00	46.00	46.00
合计	**183.69**	**1,123.70**	**1,136.18**	**1,152.52**	**1,170.18**	**1,174.43**
占营业收入比重	2.74%	4.09%	4.13%	4.19%	4.26%	4.27%
变动费用占营业收入比重	2.48%	3.65%	3.71%	3.78%	3.84%	3.92%

5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

（1）历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

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
固定费用							-
折旧费	2.31	2.33	2.20	2.14	1.69	0.16	1.85
无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-	-
变动费用							-
工资	33.33	35.73	35.65	32.99	26.17	5.18	31.35
奖金	28.96	32.43	37.95	35.21	32.35	2.44	34.79
社保	3.43	4.04	4.28	4.86	3.85	0.72	4.57
医保	2.27	2.62	2.70	3.06	2.46	0.47	2.93
职工公积金支出	2.14	2.23	2.41	2.53	2.27	0.45	2.72
职工福利费	10.60	5.29	5.23	4.99	4.49	1.13	5.62
职工教育经费	0.18	-	0.02	0.10	0.01	-	0.01
水电费	1.28	1.55	1.99	2.79	2.37	0.27	2.64
差旅费	2.63	1.71	2.03	2.63	1.47	0.04	1.51
业务活动费	3.99	3.90	3.75	4.99	3.29	0.47	3.76
广告费	-	-	-	4.71	-	0.41	0.41
业务宣传费	32.15	14.46	9.19	22.70	7.09	0.52	7.61
办公费	3.30	2.27	1.66	1.19	0.66	0.14	0.80
邮电费	2.63	3.13	1.93	4.39	1.55	0.30	1.85
房屋租赁费	2.27	44.67	-	42.60	35.50	7.10	42.60
物业管理费	1.62	1.85	2.16	1.97	1.79	0.36	2.15
汽车费用	2.78	3.10	2.79	2.78	2.68	0.49	3.17
保险费	0.22	0.07	0.04	0.09	0.13	-	0.13
审计评估费	0.35	0.35	0.35	0.34	0.42	-	0.42
保管费（仓储费）	-	2.72	2.26	2.17	1.81	0.36	2.17
其他	9.33	10.83	11.16	6.00	10.83	1.04	11.87
合计	**145.77**	**175.28**	**129.75**	**185.23**	**142.88**	**22.05**	**164.93**
占营业收入比重	6.29%	7.33%	7.06%	6.36%	8.44%	15.12%	8.97%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

变动费用占营业收入比重	6.19%	7.23%	6.95%	6.29%	8.34%	15.01%	8.87%

B、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	0.10%	0.10%	0.12%	0.07%	0.10%	0.11%	0.10%	0.10%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
变动费用								
工资	1.44%	1.49%	1.94%	1.13%	1.55%	3.55%	1.71%	1.50%
奖金	1.25%	1.36%	2.07%	1.21%	1.91%	1.67%	1.89%	1.50%
社保	0.15%	0.17%	0.23%	0.17%	0.23%	0.49%	0.25%	0.19%
医保	0.10%	0.11%	0.15%	0.11%	0.15%	0.32%	0.16%	0.12%
职工公积金支出	0.09%	0.09%	0.13%	0.09%	0.13%	0.31%	0.15%	0.11%
职工福利费	0.46%	0.22%	0.28%	0.17%	0.27%	0.77%	0.31%	0.28%
职工教育经费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.06%	0.06%	0.11%	0.10%	0.14%	0.19%	0.14%	0.09%
差旅费	0.11%	0.07%	0.11%	0.09%	0.09%	0.03%	0.08%	0.09%
业务活动费	0.17%	0.16%	0.20%	0.17%	0.19%	0.32%	0.20%	0.18%
广告费	0.00%	0.00%	0.00%	0.16%	0.00%	0.28%	0.02%	0.05%
业务宣传费	1.39%	0.60%	0.50%	0.78%	0.42%	0.36%	0.41%	0.76%
办公费	0.14%	0.09%	0.09%	0.04%	0.04%	0.10%	0.04%	0.08%
邮电费	0.11%	0.13%	0.11%	0.15%	0.09%	0.21%	0.10%	0.12%
房屋租赁费	0.10%	1.87%	0.00%	1.46%	2.10%	4.87%	2.32%	1.17%
物业管理费	0.07%	0.08%	0.12%	0.07%	0.11%	0.25%	0.12%	0.09%
汽车费用	0.12%	0.13%	0.15%	0.10%	0.16%	0.34%	0.17%	0.13%
保险费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.00%
审计评估费	0.02%	0.01%	0.02%	0.01%	0.02%	0.00%	0.02%	0.02%
保管费（仓储费）	0.00%	0.11%	0.12%	0.07%	0.11%	0.25%	0.12%	0.08%
其他	0.40%	0.45%	0.61%	0.21%	0.64%	0.71%	0.65%	0.44%
合计	**6.29%**	**7.33%**	**7.06%**	**6.36%**	**8.44%**	**15.12%**	**8.97%**	**7.09%**

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145.77万元上升到2017年的164.93万元，变动不大。

（2）营业费用预测

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	0.16	1.07	2.66	0.51	0.50	0.50
无形资产摊销	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-
变动费用						
工资	5.18	32.92	34.56	36.29	38.11	40.01
奖金	2.44	35.88	35.88	35.88	35.88	35.88
社保	0.72	4.80	5.04	5.29	5.55	5.83
医保	0.47	3.08	3.23	3.39	3.56	3.74
职工公积金支出	0.45	2.86	3.00	3.15	3.31	3.47
职工福利费	1.13	5.90	6.20	6.51	6.83	7.17
职工教育经费	-	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01
水电费	0.27	2.60	2.60	2.60	2.60	2.60
差旅费	0.04	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
业务活动费	0.47	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
广告费	0.41	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
业务宣传费	0.52	7.60	7.60	7.60	7.60	7.60
办公费	0.14	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
邮电费	0.30	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
房屋租赁费	7.10	42.60	42.60	42.60	42.60	42.60
物业管理费	0.36	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
汽车费用	0.49	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
保险费	-	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
审计评估费	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
保管费（仓储费）	0.36	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
其他	1.04	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
合计	**22.05**	**167.21**	**171.28**	**171.73**	**174.45**	**177.32**
占营业收入比重	15.12%	8.82%	9.03%	9.06%	9.20%	9.35%
变动费用占营业收入比重	15.01%	8.76%	8.89%	9.03%	9.17%	9.32%

6）福州闽神汽车贸易有限公司

(1)历史营业费用分析

A、历史营业费用情况

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
固定费用							-
折旧费	26.52	27.32	26.88	31.43	24.53	6.48	31.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-	-
变动费用							-
工资	120.26	126.87	133.01	125.64	105.54	19.80	125.34
奖金	185.55	190.55	192.15	190.87	158.73	31.41	190.14
社保	18.05	20.42	23.68	22.35	18.83	3.41	22.24
医保	12.97	13.55	15.75	14.82	12.84	2.37	15.21
职工公积金支出	8.62	7.98	8.55	8.42	7.30	1.55	8.85
职工福利费	26.86	22.69	29.19	30.52	26.87	4.88	31.75
职工教育经费	0.65	0.02	0.02	0.31	0.08	-	0.08
水电费	10.94	15.17	13.00	12.46	10.14	1.29	11.43
差旅费	9.41	8.04	6.60	6.16	2.77	0.44	3.21
业务活动费	7.02	6.10	4.59	4.79	3.48	0.78	4.26
广告费	63.04	33.08	26.12	23.92	26.78	13.56	40.34
业务宣传费	-	37.15	37.31	42.70	40.46	-2.59	37.87
办公费	12.85	13.80	9.32	12.67	5.80	3.69	9.49
邮电费	5.29	6.85	7.55	8.94	5.35	1.46	6.81
房屋租赁费	9.06	-	-	91.10	75.92	15.18	91.10
物业管理费	3.52	4.75	4.80	4.38	3.72	0.70	4.42
汽车费用	9.87	9.64	11.97	9.08	7.19	1.65	8.84
保险费	0.88	0.36	0.31	0.40	0.49	-	0.49
审计评估费	0.35	0.40	0.40	0.39	0.39	-	0.39
保管费（仓储费）	-	10.87	9.06	8.69	7.24	1.45	8.69
其他	40.10	44.70	31.90	31.83	15.64	6.67	22.31
合计	**571.81**	**600.31**	**592.16**	**681.87**	**560.09**	**114.18**	**674.27**
占营业收入比重	6.06%	6.21%	6.54%	8.54%	11.39%	6.26%	10.00%
变动费用占营业收入比重	5.78%	5.93%	6.24%	8.14%	10.89%	5.90%	9.54%

B、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	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
折旧费	0.28%	0.28%	0.30%	0.39%	0.50%	0.36%	0.46%	0.33%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
变动费用	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
工资	1.27%	1.31%	1.47%	1.57%	2.15%	1.09%	1.86%	1.47%
奖金	1.97%	1.97%	2.12%	2.39%	3.23%	1.72%	2.82%	2.21%
社保	0.19%	0.21%	0.26%	0.28%	0.38%	0.19%	0.33%	0.25%
医保	0.14%	0.14%	0.17%	0.19%	0.26%	0.13%	0.23%	0.17%
职工公积金支出	0.09%	0.08%	0.09%	0.11%	0.15%	0.08%	0.13%	0.10%
职工福利费	0.28%	0.23%	0.32%	0.38%	0.55%	0.27%	0.47%	0.33%
职工教育经费	0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.12%	0.16%	0.14%	0.16%	0.21%	0.07%	0.17%	0.15%
差旅费	0.10%	0.08%	0.07%	0.08%	0.06%	0.02%	0.05%	0.08%
业务活动费	0.07%	0.06%	0.05%	0.06%	0.07%	0.04%	0.06%	0.06%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广告费	0.67%	0.34%	0.29%	0.30%	0.54%	0.74%	0.60%	0.43%
业务宣传费	0.00%	0.38%	0.41%	0.53%	0.82%	-0.14%	0.56%	0.36%
办公费	0.14%	0.14%	0.10%	0.16%	0.12%	0.20%	0.14%	0.14%
邮电费	0.06%	0.07%	0.08%	0.11%	0.11%	0.08%	0.10%	0.08%
房屋租赁费	0.10%	0.00%	0.00%	1.14%	1.54%	0.83%	1.35%	0.45%
物业管理费	0.04%	0.05%	0.05%	0.05%	0.08%	0.04%	0.07%	0.05%
汽车费用	0.10%	0.10%	0.13%	0.11%	0.15%	0.09%	0.13%	0.12%
保险费	0.01%	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
审计评估费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	0.00%	0.01%	0.00%
保管费（仓储费）	0.00%	0.11%	0.10%	0.11%	0.15%	0.08%	0.13%	0.09%
其他	0.42%	0.46%	0.35%	0.40%	0.32%	0.37%	0.33%	0.40%
合计	**6.06%**	**6.21%**	**6.54%**	**8.54%**	**11.39%**	**6.26%**	**10.00%**	**7.28%**

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。公司营业费用有小幅度的上升，从2013年的571.81万元上升到2017年的674.27万元。

（2）营业费用预测

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2017年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	6.48	36.32	33.53	36.17	34.90	33.44
无形资产摊销	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用摊销	-	-	-	-	-	-
变动费用						
工资	19.80	131.61	138.19	145.10	152.35	152.35
奖金	31.41	190.51	190.48	190.14	190.34	190.34
社保	3.41	23.35	24.52	25.75	27.03	27.03
医保	2.37	15.97	16.77	17.61	18.49	18.49
职工公积金支出	1.55	9.29	9.76	10.24	10.76	10.76
职工福利费	4.88	33.34	35.00	36.75	38.59	38.59
职工教育经费	-	0.08	0.09	0.09	0.10	0.10
水电费	1.29	11.40	11.40	11.40	11.40	11.40

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

差旅费	0.44	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
业务活动费	0.78	4.20	4.20	4.20	4.20	4.20
广告费	13.56	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
业务宣传费	-2.59	38.00	38.00	38.00	38.00	38.00
办公费	3.69	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
邮电费	1.46	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
房屋租赁费	15.18	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
物业管理费	0.70	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40
汽车费用	1.65	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
保险费	-	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
审计评估费	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
保管费（仓储费）	1.45	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
其他	6.67	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00
合计	**114.18**	**689.87**	**697.73**	**711.26**	**721.96**	**720.50**
占营业收入比重	6.26%	10.21%	10.33%	10.55%	10.70%	10.68%
变动费用占营业收入比重	5.90%	9.68%	9.83%	10.01%	10.18%	10.18%

7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

（1）营业费用分析

A、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	71.39	67.10	75.64	74.81	50.10	10.79	60.89
无形资产摊销	-	0.37	2.23	2.23	1.86	0.37	2.23
长期待摊费用摊销	-	-	2.09	2.09	1.74	0.17	1.91
变动费用							-
工资	105.33	112.61	116.73	116.39	105.43	21.32	126.75
奖金	145.13	195.71	214.60	220.50	222.67	44.48	267.15
社保	13.36	17.88	20.63	22.36	19.90	4.33	24.23
医保	9.70	12.68	13.89	14.88	13.36	2.92	16.28
职工公积金支出	6.13	6.95	7.14	7.10	6.89	1.56	8.45
职工福利费	20.76	23.00	29.19	28.15	24.37	4.67	29.04
职工教育经费	-	-	-	0.17	0.06	-	0.06
水电费	11.21	16.20	16.73	18.08	16.11	2.29	18.40
差旅费	16.18	17.65	10.55	13.53	6.11	2.66	8.77
业务活动费	9.99	8.26	7.23	10.51	6.08	2.77	8.85
广告费	50.12	36.66	37.75	34.94	25.69	10.28	35.97
业务宣传费	48.47	48.53	59.63	56.62	45.24	13.38	58.62
办公费	6.91	10.53	8.90	8.20	7.03	3.38	10.41
邮电费	7.40	10.64	9.89	13.95	9.25	2.21	11.46
房屋租赁费	6.80	87.62	-	60.27	43.87	8.77	52.64
物业管理费	3.02	4.33	3.76	3.51	3.47	0.70	4.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

汽车费用	36.31	71.75	12.08	15.43	11.14	4.51	15.65
保险费	2.28	1.08	0.80	1.00	1.25	-	1.25
审计评估费	0.30	0.40	0.40	0.39	0.39	-	0.39
保管费（仓储费）	-	8.15	6.79	6.52	5.43	1.09	6.52
其他	48.11	52.57	37.27	26.13	25.12	8.36	33.48
合计	**618.90**	**810.67**	**693.92**	**757.76**	**652.56**	**151.01**	**803.57**
占营业收入比重	2.16%	2.66%	1.81%	1.79%	1.97%	1.83%	1.94%
变动费用占营业收入比重	1.91%	2.43%	1.60%	1.60%	1.80%	1.69%	1.78%

B、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	0.37%	0.32%	0.44%	0.39%	0.35%	0.30%	0.34%	0.37%
无形资产摊销	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
长期待摊费用摊销	0.00%	0.00%	0.01%	0.01%	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
变动费用								
工资	0.55%	0.54%	0.68%	0.60%	0.73%	0.60%	0.70%	0.61%
奖金	0.75%	0.95%	1.25%	1.14%	1.54%	1.25%	1.48%	1.10%
社保	0.07%	0.09%	0.12%	0.12%	0.14%	0.12%	0.13%	0.10%
医保	0.05%	0.06%	0.08%	0.08%	0.09%	0.08%	0.09%	0.07%
职工公积金支出	0.03%	0.03%	0.04%	0.04%	0.05%	0.04%	0.05%	0.04%
职工福利费	0.11%	0.11%	0.17%	0.15%	0.17%	0.13%	0.16%	0.14%
职工教育经费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
水电费	0.06%	0.08%	0.10%	0.09%	0.11%	0.06%	0.10%	0.09%
差旅费	0.08%	0.09%	0.06%	0.07%	0.04%	0.07%	0.05%	0.07%
业务活动费	0.05%	0.04%	0.04%	0.05%	0.04%	0.08%	0.05%	0.05%
广告费	0.26%	0.18%	0.22%	0.18%	0.18%	0.29%	0.20%	0.21%
业务宣传费	0.25%	0.23%	0.35%	0.29%	0.31%	0.37%	0.33%	0.29%
办公费	0.04%	0.05%	0.05%	0.04%	0.05%	0.09%	0.06%	0.05%
邮电费	0.04%	0.05%	0.06%	0.07%	0.06%	0.06%	0.06%	0.06%
房屋租赁费	0.04%	0.42%	0.00%	0.31%	0.30%	0.25%	0.29%	0.22%
物业管理费	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%	0.02%
汽车费用	0.19%	0.35%	0.07%	0.08%	0.08%	0.13%	0.09%	0.16%
保险费	0.01%	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%	0.00%	0.01%	0.01%
审计评估费	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
保管费（仓储费）	0.00%	0.04%	0.04%	0.03%	0.04%	0.03%	0.04%	0.03%
其他	0.25%	0.25%	0.22%	0.13%	0.17%	0.23%	0.19%	0.21%
合计	**3.22%**	**3.92%**	**4.04%**	**3.91%**	**4.52%**	**4.23%**	**4.46%**	**3.90%**

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618.90万元上升到2017年的803.57万元，上升的主要项目包括职工薪酬和经营场所租赁费。

（2）营业费用预测

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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2017年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	10.79	71.43	74.46	77.49	80.52	83.55
无形资产摊销	0.37	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23
长期待摊费用摊销	0.17	-	-	-	-	-
变动费用						
工资	21.32	133.09	139.74	146.73	154.07	161.77
奖金	44.48	267.61	265.79	265.19	263.09	260.87
社保	4.33	25.44	26.71	28.05	29.45	30.92
医保	2.92	17.09	17.95	18.85	19.79	20.78
职工公积金支出	1.56	8.87	9.32	9.78	10.27	10.78
职工福利费	4.67	30.49	32.02	33.62	35.30	37.06
职工教育经费	-	0.06	0.07	0.07	0.07	0.08
水电费	2.29	18.40	18.40	18.40	18.40	18.40
差旅费	2.66	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
业务活动费	2.77	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
广告费	10.28	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
业务宣传费	13.38	59.00	59.00	59.00	59.00	59.00
办公费	3.38	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
邮电费	2.21	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
房屋租赁费	8.77	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00
物业管理费	0.70	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
汽车费用	4.51	16.00	16.00	16.00	16.00	16.00
保险费	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
审计评估费	-	0.40	0.40	0.40	0.40	0.40
保管费（仓储费）	1.09	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
其他	8.36	33.00	33.00	33.00	33.00	33.00
合计	**151.01**	**823.12**	**835.08**	**848.80**	**861.59**	**874.85**
占营业收入比重	1.83%	1.99%	2.05%	2.08%	2.11%	2.14%
变动费用占营业收入比重	1.69%	1.81%	1.86%	1.89%	1.91%	1.93%

5、管理费用预测：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本部及下属子公司未设置管理费用科目进行核算。管理费用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）历史销售税金及附加情况

（1）本部

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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
营业税金	113.42	157.12	124.29	151.23	108.26	21.24	129.50
占营业收入比重	3.19%	4.98%	4.75%	3.88%	5.18%	4.59%	5.07%

（2）福建国贸东本汽车贸易有限公司

评估基准日及前二年，公司营业税金及附加情况如下：

金额单位:人民币万元

项目	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	5.88	40.37	43.62	7.44	51.06	
占毛利比重	11.18%	4.72%	3.19%	1.99%	2.94%	3.68%

（3）福建省福京汽车贸易有限公司

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业税金	60.58	75.21	64.01	96.82	52.41	29.89	82.30	
占毛利比重	2.79%	3.78%	4.92%	7.49%	3.87%	12.70%	5.18%	4.54%

（4）福建福申汽车销售服务有限公司

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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	79.00	78.28	70.51	74.41	58.60	14.50	73.10	
占毛利比重	3.21%	3.58%	3.79%	6.06%	4.30%	82.07%	5.30%	4.12%

（5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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	5.21	7.79	6.88	10.15	5.51	1.14	6.65	
占毛利比重	2.00%	3.14%	4.16%	2.92%	3.00%	9.70%	3.40%	3.01%

（6）福州闽神汽车贸易有限公司

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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	18.50	19.78	19.12	37.85	21.61	3.48	25.09	
占毛利比重	2.94%	3.18%	3.32%	5.59%	3.89%	1.79%	3.35%	3.70%

（7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

评估基准日及前四年，公司营业税金及附加情况如下：

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	40.33	46.94	37.36	40.29	31.69	14.52	46.21	
占毛利比重	3.86%	3.60%	4.91%	4.14%	3.41%	11.36%	4.37%	4.11%

3）销售税金及附加的预测

（1）本部

考虑到本部收入包括了出租收入，其实际税负与毛利关系不太大，故根据现行政策,参考历史销售税金及附加占营业收入水平预测销售税金及附加,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	21.24	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70
占营业收入比重	0.26%	5.07%	5.07%	5.07%	5.07%	5.07%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）其它子公司

考虑到公司为乘用车销售行业，其收入主要为整车销售，实际税负与毛利关系较大,故根据现行政策,参考历史销售税金及附加占销售毛利水平预测销售税金及附加。

A、福建国贸东本汽车贸易有限公司

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	7.44	54.77	56.09	56.09	56.09	56.09
占毛利比重	1.99%	3.68%	3.68%	3.68%	3.68%	3.68%

B、福建省福京汽车贸易有限公司

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	29.89	65.18	65.12	65.12	65.12	65.12
占毛利比重	12.70%	4.54%	4.54%	4.54%	4.54%	4.54%

C、福建福申汽车销售服务有限公司

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	14.50	57.50	57.50	57.50	57.50	57.50
占毛利比重	82.07%	4.12%	4.12%	4.12%	4.12%	4.12%

D、福建省闽晨汽车贸易有限公司

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	1.14	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10
占毛利比重	9.70%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%	3.01%

E、福州闽神汽车贸易有限公司

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	3.48	28.59	28.81	28.53	28.41	28.41
占毛利比重	0.19%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%	3.70%

F、福建国贸启润汽车销售服务有限公司

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	14.52	43.60	44.73	45.45	46.73	47.54
占毛利比重	0.18%	4.11%	4.11%	4.11%	4.11%	4.11%

9、所得税的预测：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

被评估单位本部及子公司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、装修改造支出

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、装修改造支出投资。由于办公设备、运输设备、其它设备、装修改造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、装修改造支出投资按照每年的折旧金额确定。

（1）本部

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年及以后
机器设备		87.44					156.56
电子设备		41.88	40.88	41.85	41.45	40.45	
装修支出		106					
合计	235.32	40.88	41.85	41.45	40.45	156.56	235.32

（2）福建国贸东本汽车贸易有限公司

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	0.91	44.59	43.00	42.50	38.25		107.44
电子设备	3.88	33.42	31.85	32.00	31.90		
合计	4.79	78.01	74.85	74.5	70.15	0	107.44

（3）福建省福京汽车贸易有限公司

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	2.38	67.59	63.00	63.00	63.00	63.00	68.31
电子设备	1.51	12.02	10.00	10.00	10.00	10.00	
展厅改造支出	8.36	38.46	0.00	0.00	0.00	0.00	
合计	12.25	118.07	73	73	73	73	68.31

（4）福建福申汽车销售服务有限公司

金额单位:人民币万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年及以后
机器设备		83.51	20	20	20	20	98.43
电子设备		33.23	15	15	15	15	
展厅改造支出		111					
合计		227.74	35	35	35	35	98.43

（5）福建省闽晨汽车贸易有限公司

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年及以后
机器设备		4.35	4.35	4.35	4.35	0.50	0.50
电子设备							
合计		4.35	4.35	4.35	4.35	0.5	0.5

（6）福州闽神汽车贸易有限公司

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年及以后
机器设备		25.17	20	18	19	18	33.44
电子设备	1.81	10.58	8.14	8.25	8.3	8.05	
合计	1.81	35.75	28.14	26.25	27.3	26.05	33.44

（7）福建国贸启润汽车销售服务有限公司

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年及以后
机器设备		36.03	15	15	15	15	85.78
电子设备	2.87	7.55	8	8	8	8	
合计	2.87	43.58	23	23	23	23	85.78

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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

由于福建华夏汽车城发展有限公司对除福建省东南汽车贸易有限公司外的下属子公司的资金使用采用资金池方式，进行统一调配；考虑上述因素，本次收益法采用合并口径预测营运资金增加额。公司合并报表口径包括福建福申汽车销售服务有限公司、福建省福京汽车贸易有限公司、福建省闽晨汽车贸易有限公司、福州闽神汽车贸易有限公司、福建国贸启润汽车销售服务有限公司、福建国贸东本汽车贸易有限公司等六家全资子公司，本次合并预测口径与合并报表口径一致。

被评估单位历史上应收账款周转率、预付账款占销售成本比例、存货周转率、应付账款周转率、预收账款占销售收入比例等数据如下：

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017.10.31
应收账款周转率	105.23	112.20	115.53	70.59
预付账款占营业成本比重	5.80%	3.93%	4.50%	7.64%
存货周转率	8.28	7.29	11.13	8.31
应付账款周转率	8.68	7.80	8.83	5.68
预收账款占营业收入比重	1.24%	0.97%	0.62%	0.72%

上述测算中，营业收入、营业成本、营业费用为合并报表口径，通过了解，被评估单位关联交易为本部将房产出租给下属子公司，其合并报表中营业收入、营业费用已抵销了收取的合并报表范围内的下属子公司的出租收入。故本次测算营运资金增加额时，预测的营业收入也剔除了收取的合并范围内的下属子公司的出租收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

考虑到2017年为非完整年度平均水平，公司近年下属子公司的销售收款、采购付款政策发生较大变化，经与公司管理沟通，应收账款周转率、预付账款占销售成本比例、存货周转率、应付账款周转率、预收账款占销售收入比例分别取120、5%、12、8、1%测算未来应收账款、预付账款、存货、应付账款、预收账款占用余额，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

项目内容	评估基准日余额	2017年11-12月（含全年数据）	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
一、流动资产	**16,836.36**	**13,595.65**	**12,336.22**	**12,301.33**	**12,292.60**	**12,269.78**	**12,245.95**
其中：1、应收款项	1,277.05	866.04	788.73	787.21	786.78	785.66	784.41
2、存货	10,139.78	7,956.01	7,217.18	7,196.32	7,191.14	7,177.58	7,163.47
3、预付账款	5,419.53	4,773.60	4,330.31	4,317.79	4,314.68	4,306.55	4,298.08
二、流动负债	**16,230.98**	**12,973.26**	**11,772.25**	**11,739.14**	**11,730.85**	**11,709.16**	**11,686.49**
其中：应付款	15,613.99	11,934.01	10,825.77	10,794.48	10,786.71	10,766.37	10,745.20
预收账款	616.99	1,039.25	946.48	944.65	944.13	942.79	941.29
三、营运资金	**605.38**	**622.39**	**563.97**	**562.19**	**561.76**	**560.63**	**559.46**
四、新增营运资金	**0.00**	**17.01**	**-58.42**	**-1.78**	**-0.43**	**-1.13**	**-1.16**

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：

期限(年)	中债国债收益率曲线(到期)[2017-10-31]利率(%)
0.0000	3.034
0.0800	3.16
0.1700	3.1411
0.2500	3.4831
0.5000	3.499
0.7500	3.564
1.0000	3.5683
2.0000	3.6266
3.0000	3.721
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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自有房产出租，但占比很小，与上市公司相比，收益略为稳定；

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3.5%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

=3.8917%+0.8642×7.10%+3.50%

=13.53%。

(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%，资本结构取目标公司资本结构，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。

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

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

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。

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

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
一、主营业务收入	23,256.00	94,648.02	94,465.44	94,413.31	94,278.68	94,129.05

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、公司本部	462.31	2,420.00	2,420.00	2,420.00	2,420.00	2,420.00
2、福建福申汽车销售服务有限公司	6,715.97	27,479.83	27,479.83	27,479.83	27,479.83	27,479.83
3、福建省福京汽车贸易有限公司	6,203.45	21,007.33	20,857.33	20,857.33	20,857.33	20,857.33
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	145.84	1,896.31	1,896.31	1,896.31	1,896.31	1,896.31
5、福州闽神汽车贸易有限公司	1,824.68	6,754.80	6,753.80	6,742.00	6,748.80	6,748.80
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	3,570.18	18,049.55	17,926.77	17,886.44	17,745.01	17,595.37
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	4,412.09	17,515.80	17,607.00	17,607.00	17,607.00	17,607.00
8、关联交易抵押	-78.52	-475.60	-475.60	-475.60	-475.60	-475.60
减：主营业务成本	**21,946.47**	**86,606.18**	**86,355.86**	**86,293.70**	**86,130.95**	**85,961.59**
1、公司本部	33.74	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2、福建福申汽车销售服务有限公司	6,698.30	26,083.86	26,083.86	26,083.86	26,083.86	26,083.86
3、福建省福京汽车贸易有限公司	5,968.04	19,571.79	19,423.13	19,423.13	19,423.13	19,423.13
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	134.09	1,693.72	1,693.72	1,693.72	1,693.72	1,693.72
5、福州闽神汽车贸易有限公司	1,630.80	5,982.05	5,975.03	5,970.76	5,980.74	5,980.74
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	3,442.38	16,988.28	16,838.17	16,780.29	16,607.55	16,438.19
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	4,039.12	16,026.49	16,081.95	16,081.95	16,081.95	16,081.95
营业税金及附加	92.21	378.45	381.05	381.49	382.66	383.47
1、公司本部	21.24	122.70	122.70	122.70	122.70	122.70
2、福建福申汽车销售服务有限公司	14.50	57.50	57.50	57.50	57.50	57.50
3、福建省福京汽车贸易有限公司	29.89	65.18	65.12	65.12	65.12	65.12
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	1.14	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10
5、福州闽神汽车贸易有限公司	3.48	28.59	28.81	28.53	28.41	28.41
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	14.52	43.60	44.73	45.45	46.73	47.54
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	7.44	54.77	56.09	56.09	56.09	56.09
营业费用	**880.27**	**5,043.19**	**5,113.08**	**5,199.83**	**5,286.40**	**5,318.78**
1、公司本部	127.20	812.67	823.41	836.53	850.37	864.97
2、福建福申汽车销售服务有限公司	183.69	1,123.70	1,136.18	1,152.52	1,170.18	1,174.43
3、福建省福京汽车贸易有限公司	195.89	1,045.76	1,056.56	1,073.00	1,090.16	1,099.26
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	22.05	167.21	171.28	171.73	174.45	177.32
5、福州闽神汽车贸易有限公司	114.18	689.87	697.73	711.26	721.96	720.50
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	151.01	823.12	835.08	848.80	861.59	874.85
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	164.77	856.48	868.44	881.59	893.30	883.05
8、关联交易抵押	-78.52	-475.60	-475.60	-475.60	-475.60	-475.60
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						
资产处置收益						
其他收益						
二、营业利润	**337.05**	**2,620.20**	**2,615.46**	**2,538.30**	**2,478.67**	**2,465.21**
1、公司本部	280.13	1,224.63	1,213.89	1,200.77	1,186.93	1,172.33
2、福建福申汽车销售服务有限公司	-180.52	214.77	202.28	185.94	168.29	164.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、福建省福京汽车贸易有限公司	9.63	324.61	312.52	296.08	278.92	269.82
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	-11.44	29.28	25.21	24.76	22.04	19.17
5、福州闽神汽车贸易有限公司	76.23	54.30	52.23	31.46	17.69	19.15
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	-37.73	194.55	208.80	211.91	229.14	234.79
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	200.76	578.06	600.53	587.37	575.67	585.91
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	**337.05**	**2,620.20**	**2,615.46**	**2,538.30**	**2,478.67**	**2,465.21**
1、公司本部	280.13	1,224.63	1,213.89	1,200.77	1,186.93	1,172.33
2、福建福申汽车销售服务有限公司	-180.52	214.77	202.28	185.94	168.29	164.03
3、福建省福京汽车贸易有限公司	9.63	324.61	312.52	296.08	278.92	269.82
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	-11.44	29.28	25.21	24.76	22.04	19.17
5、福州闽神汽车贸易有限公司	76.23	54.30	52.23	31.46	17.69	19.15
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	-37.73	194.55	208.80	211.91	229.14	234.79
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	200.76	578.06	600.53	587.37	575.67	585.91
减：所得税	84.26	655.05	653.86	634.57	619.67	616.30
四、净利润	**252.79**	**1,965.15**	**1,961.59**	**1,903.72**	**1,859.00**	**1,848.91**
1、公司本部	210.10	918.47	910.42	900.58	890.20	879.25
2、福建福申汽车销售服务有限公司	-135.39	161.07	151.71	139.46	126.22	123.02
3、福建省福京汽车贸易有限公司	7.22	243.46	234.39	222.06	209.19	202.37
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	-8.58	21.96	18.91	18.57	16.53	14.38
5、福州闽神汽车贸易有限公司	57.17	40.72	39.17	23.59	13.27	14.36
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	-28.30	145.92	156.60	158.93	171.85	176.09
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	150.57	433.54	450.40	440.53	431.75	439.44

现金流量预测表

金额单位:人民币万元

项　　目	预测数据						
项目	2017年11-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年以后
利润总额	**337.05**	**2,620.20**	**2,615.46**	**2,538.30**	**2,478.67**	**2,465.21**	**2,465.21**
加：财务费用							
减：投资收益							
息税前营业利润	**337.05**	**2,620.20**	**2,615.46**	**2,538.30**	**2,478.67**	**2,465.21**	**2,465.21**
减：息税前利润所得税	84.26	655.05	653.86	634.57	619.67	616.30	616.30
息前税后营业利润	**252.79**	**1,965.15**	**1,961.59**	**1,903.72**	**1,859.00**	**1,848.91**	**1,848.91**
加：折旧	**93.87**	**596.66**	**604.08**	**606.59**	**601.72**	**556.33**	**556.33**
1、公司本部	37.02	225.12	234.34	232.24	226.52	225.85	225.85
2、福建福申汽车销售服务有限公司	16.77	117.00	115.93	114.87	113.82	98.43	98.43
3、福建省福京汽车贸易有限公司	12.72	79.66	76.84	76.84	76.84	68.31	68.31
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	0.16	1.07	2.66	0.51	0.50	0.50	0.50
5、福州闽神汽车贸易有限公司	6.48	36.32	33.53	36.17	34.90	33.44	33.44
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	10.79	71.43	74.46	77.49	80.52	83.55	83.55
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	9.92	66.06	66.33	68.48	68.63	46.25	46.25

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

摊销	21.37	109.85	105.26	104.84	104.74	104.24	104.24
1、公司本部	9.89	42.50	40.82	40.82	40.82	40.82	40.82
2、福建福申汽车销售服务有限公司	0.64	3.83	0.42	-	-	-	-
3、福建省福京汽车贸易有限公司	0.10	0.10	0.60	0.60	0.50	-	-
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	-	-	-	-	-	-	-
5、福州闽神汽车贸易有限公司	-	-	-	-	-	-	-
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	0.54	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23	2.23
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	10.20	61.19	61.19	61.19	61.19	61.19	61.19
其他非付现支出（）							
减：资本性支出	**21.72**	**742.82**	**279.22**	**277.95**	**274.25**	**198.00**	**660.56**
1、公司本部	-	235.32	40.88	41.85	41.45	40.45	266.67
2、福建福申汽车销售服务有限公司	-	227.74	35.00	35.00	35.00	35.00	98.43
3、福建省福京汽车贸易有限公司	12.25	118.07	73.00	73.00	73.00	73.00	68.31
4、福建省闽晨汽车贸易有限公司	-	4.35	4.35	4.35	4.35	0.50	0.50
5、福州闽神汽车贸易有限公司	1.81	35.75	28.14	26.25	27.30	26.05	33.44
6、福建国贸启润汽车销售服务有限公司	2.87	43.58	23.00	23.00	23.00	23.00	85.78
7、福建国贸东本汽车贸易有限公司	4.79	78.01	74.85	74.50	70.15	-	107.44
追加营运资金	17.01	-58.42	-1.78	-0.43	-1.13	-1.16	-
自由现金流	**329.30**	**1,987.25**	**2,393.50**	**2,337.63**	**2,292.35**	**2,312.63**	**1,848.91**
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	0.98	0.88	0.79	0.71	0.64	0.57	5.07
现值	**323.45**	**1,753.30**	**1,896.81**	**1,664.01**	**1,465.71**	**1,328.19**	**9,372.16**
预测期自由现金流现值合计	**8,431.47**						
永续期增长率							
永续期自由现金流现值	**9,372.16**						
经营性资产价值	**17,803.64**						

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	2,201.43	1,536.82	2,171.26	2,655.38	3,544.94
受限现金	448.96	1,154.52	1,886.65	1,686.84	2,891.26
扣除受限现金后现金期末余额	1,752.47	382.30	284.61	968.54	653.68
营业成本	82,453.22	92,646.53	84,289.17	95,453.36	73,360.96
营业费用	4,436.83	4,645.96	4,759.31	4,968.55	4,196.78
折旧与摊销	604.00	574.34	599.30	669.14	562.52
付现成本	86,286.05	96,718.15	88,449.18	99,752.77	76,995.22

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

现金周转率	49.24	252.99	310.77	102.99	117.79

由于2017年为非完整年度，2013-2016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120，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）

= 3,544.94 -76,995.22/120.00=2,903.31万元。

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）递延所得税资产由于未参与预测，因此本次评估将企业基准日递延所得税资产的评估值作为非经营性资产考虑，具体如下：

列示单位名称	核算内容	评估值(万元)
本部	资产减值准备和未弥补亏损引起的递延所得税资产	0.34
福建国贸东本汽车贸易有限公司		1.99
福建省福京汽车贸易有限公司		2.57
福建福申汽车销售服务有限公司		1.61
福建省闽晨汽车贸易有限公司		0.95
福州闽神汽车贸易有限公司		31.30
福建国贸启润汽车销售服务有限公司		0.92
合计		**39.68**

2）其它流动资产科目列示的应收厦门国贸集团股份有限公司往来款、待抵扣税金由于未参与预测，作为非经营性资产考虑，具体如下：

列示单位名称	核算内容	评估值(万元)
本部	应收厦门国贸集团股份有限公司往来款	5,350.00
福建国贸东本汽车贸易有限公司	待抵扣进项税额	113.64
福建福申汽车销售服务有限公司	待抵扣进项税额	335.67
福建省闽晨汽车贸易有限公司	待抵扣进项税额	4.41
福州闽神汽车贸易有限公司	待抵扣进项税额	22.12
福建国贸启润汽车销售服务有限公司	待抵扣进项税额	388.74
合计		**6,214.58**

3）可供出售金融资产科目列示持有北京智科产业投资控股集团股份有限公司0.03%股权未参与预测，因此本次评估将企业基准日可供出售金融资产的评估值17.60万元作为非经营性资产考虑。

4）长期股权投资-福建省东南汽车贸易有限公司由于未列入合并范围，未参与预测，因此本次评估将企业基准日长期股权投资的评估值1,994.41万元作为非经营性资产考虑。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17、非经营性负债的确定

在评估基准日，无非经营性负债。

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28,973.22万元。

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福建华夏汽车城发展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：

截至评估基准日2017年10月31日，福建华夏汽车城发展有限公司总资产账面值为19,106.83万元，评估值为36,389.35万元，增值额为17,282.53万元，增值率为90.45%；总负债账面值为4,169.63万元，评估值为4,169.63万元，无增减变化；净资产账面值为14,937.19万元，评估值为32,219.72万元，增值额为17,282.53万元，增值率为115.70%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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**	**10,946.65**	**10,947.24**	**0.59**	**0.01%**
2	**非流动资产**	**8,160.17**	**25,442.11**	**17,281.94**	**211.78%**
3	其中：可供出售金融资产	17.60	17.60	-	0.00%
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	5,353.20	8,951.67	3,598.47	67.22%
7	投资性房地产	1,199.38	2,457.94	1,258.56	104.93%
8	固定资产	712.79	900.33	187.54	26.31%
9	在建工程	-	-		
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	874.58	13,112.04	12,237.46	1399.24%
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	2.19	2.19	-	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18	递延所得税资产	0.44	0.34	-0.10	-22.73%
19	其他非流动资产	-	-		
20	**资产总计**	**19,106.83**	**36,389.35**	**17,282.53**	**90.45%**
21	流动负债	4,169.63	4,169.63	-	0.00%
22	非流动负债	-	-		
23	**负债合计**	**4,169.63**	**4,169.63**	**-**	**0.00%**
24	**净资产（所有者权益）**	**14,937.19**	**32,219.72**	**17,282.53**	**115.70%**

2、收益法评估结果：经评估，在评估基准日2017年10月31日，福建华夏汽车城发展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28,973.22万元，增值14,036.03万元,增值率为93.97%。

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32,219.72万元，收益法评估后股东全部权益价值为28,973.22万元,两者相差11.21%,收益法比资产基础法低3,246.50万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。考虑到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；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，福建华夏汽车城发展有限公司股东全部权益价值（净资产）评估值为人民币28,973.22万元。

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不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn