深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的

深圳市亮佳企业管理咨询有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第二册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing） Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明 1
第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明 2
第三部分　评估对象与评估范围说明 3
一、评估对象与评估范围说明 3
二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。 3
三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。 3
四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。 3
第四部分　资产核实情况总体说明 5
一、资产核实的过程及方法 5
二、影响资产核实的事项及处理方法 8
三、资产核实结论 8
第五部分　评估技术说明 10
第六部分　评估结论及分析 20

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1．委托评估的评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为深圳市亮佳企业管理咨询有限公司（以下简称“亮佳管理咨询”）的股东全部权益。

评估范围为亮佳管理咨询（母公司单体报表）申报的于评估基准日的全部资产和负债，详见下表：

财务状况表

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产	负债种类	账面值	占负债比
流动资产合计	970,200.00	6.62%	流动负债合计		
其他应收款	970,200.00	6.62%			
非流动资产合计	13,674,727.50	93.38%			
长期股权投资	13,674,727.50	93.38%	非流动负债合计		
资产总计	14,644,927.50	100.00%	净资产	14,644,927.50	

以上数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（二）实物资产的分布情况及特点

亮佳管理咨询为投资持股平台，无实物资产。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

亮佳管理咨询确认本次评估无申报的无形资产。

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量。

亮佳管理咨询确认本次评估无需要申报的表外资产。

四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估所涉及的被评估单位模拟合并报表的账面价值由安车检测聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了“大华审字[2020]004709 号”无保留

意见《审计报告》，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产六类，资产总额合计为 16,150.75 万元；待估负债包括流动负债、非流动负债两类，负债总额合计为 12,649.28 万元；净资产总额合计为 3,501.47 万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了审计报告。

第四部分　资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

1．资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向目标公司提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求目标公司进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 3 月 15 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经目标公司确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2．资产核实的方法

在对目标公司的财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

（1）.流动资产及负债清查情况

1）非实物性流动资产和负债的清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金、应收票据进行盘点、对银行存款、往来账款、银行借款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（2）.长期股权投资清查情况

向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产清查。

（3）.固定资产清查情况

对房屋、建筑物类资产，根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

对设备类资产，根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

（4）.在建工程清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。

（5）.无形资产的清查情况

对其他无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（6）.递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（7）.长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（8）.对损益类项目的核实和了解

1）对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

2）主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

3）主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

4）期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

5）其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

（9）.与企业经营无关的非经营资产、负债；溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业非实物性资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生

产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以目标公司提供的评估明细表为准，未考虑目标公司此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（三）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定目标公司提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三、资产核实结论

经清查核实，亮佳管理咨询及目标公司存在以下权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、正直河东拥有房屋 1（项），建筑面积合计为 1734 m^2，该房屋为租赁土地上建设的房屋，未办理房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	建成年月	建筑面积（m^2）	账面原值
检测车间	2017 年 10 月	1,734.00	1,519,687.17

2、正直河东拥有在建工程-土建工程共 1 项，该在建工程未取得建设用地规划许可证或土地使用批复、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证等文件，系租赁土地问题无法办理上述报建手续，明细详见下表：

工程名称	建筑面积（m^2）	开工日期	预计完工日期	账面值
新扩建检测车间	2448	2019 年 8 月	2019 年 10 月	1,240,000.00

3、正直二手车拥有房屋 1 栋（项），建筑面积合计为 448.11m^2，该房屋无房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	结构	建筑面积（m^2）	账面原值

建筑物名称	结构	建筑面积（m^2）	账面原值
二手车业务大厅及违章大厅	钢结构	448.11	617,787.83

4、正直保险纳入评估范围的车辆共计 48 辆，其中 10 辆车辆的登记证遗失，明细详见下表：

型号	车牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
2016 款标致 301 1.6L 自动舒适定制版	鲁 QS39B7	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QR13Q5	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QD27P3	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QP01H0	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QS58V6	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
2015 款 标致 2008 1.6L 自动玩酷版	鲁 QC3E02	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP36H9	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QC7U91	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP92Z5	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QV75H3	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99

对上述事项，亮佳管理咨询及目标公司股东已出具承诺函，承诺：

1、除上述资产瑕疵事项外，亮佳管理咨询及其附属公司其他资产、负债不存在产权瑕疵；

2、存在瑕疵的资产属于亮佳管理咨询或其附属公司所有，不存在权属争议、纠纷或潜在纠纷。

3、若亮佳管理咨询或其附属公司因上述房产、在建工程由于无法取得报批报建文件或房产证而被停工、停业、限期拆除建筑、补交款项或罚款而造成的实际损失，或因车辆遗失登记证导致被亮佳管理咨询或其附属公司受到的损失，亮佳管理咨询及目标公司股东愿意按照持股比例对亮佳管理咨询或其附属公司遭受的实际损失金额对被亮佳管理咨询及其附属公司进行补偿。

本次评估是在以上承诺事项前提下进行的。如由此引起法律纠纷，由承诺人承担相关法律责任，与本机构及评估人员无关。

除以上事项外，亮佳管理咨询评估申报明细表和账面记录一致，本公司认为资产清查结果与目标公司提供的资产评估申报表基本相一致。

第五部分　资产基础法评估技术说明

第一 流动资产评估技术说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围包括其他应收款，账面价值 970,200.00 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	970,200.00
其他应收款	970,200.00

二、评估程序

（一）根据企业填报的流动资产评估申报表，与审计后企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

（二）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（三）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

三、评估方法及过程

其他应收款账面值 970,200.00 元，未计提坏账准备，其他应收款净额 970,200.00 元。为应收临沂金湖建材有限公司、临沂市正特新能源有限公司的股权收购款。该款项为在模拟事项下，临沂金湖建材有限公司、临沂市正特新能源有限公司拟对亮佳管理咨询出资产生的应收款项，评估人员首先核对评估明细表与报表余额，根据收购方案、审计数据核实该款项，以核实后的账面金额确认评估值，其他应收款价值为 970,200.00 元，评估价值为 970,200.00 元，评估无增减值变动。

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他应收款	970,200.00	970,200.00		
合计	970,200.00	970,200.00		

第二 非流动资产评估技术说明

亮佳管理咨询非流动资产账面价值为 13,674,727.50 元，核算内容为长期股权投资。具体情况如下表：

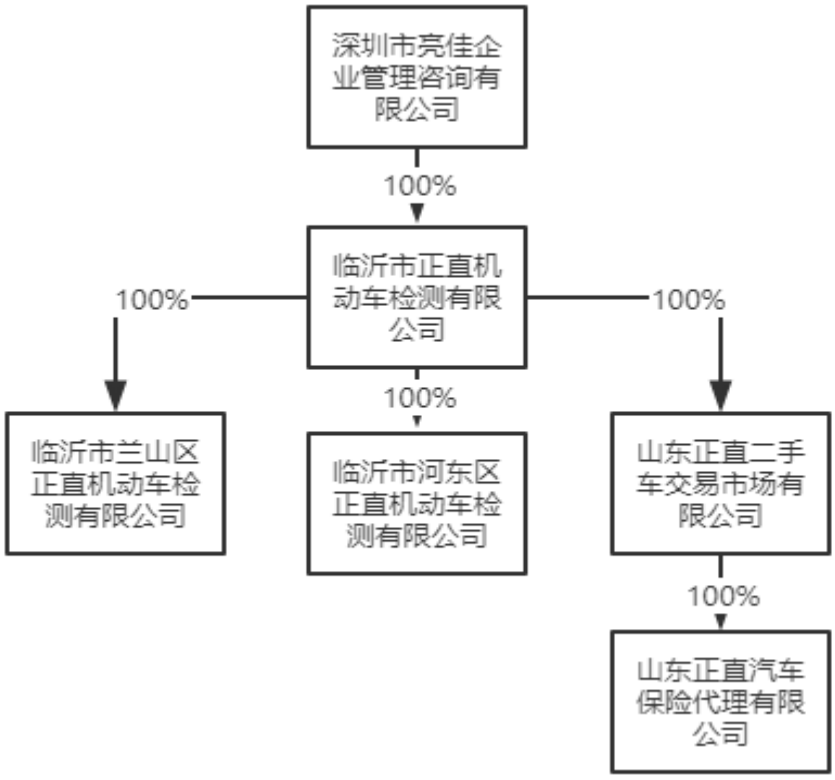
非流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期股权投资	13,674,727.50
合计	13,674,727.50

一、长期股权投资评估范围

亮佳管理咨询为持股平台，在模拟后公司股权结构图如下表：



公司的长期股权投资共 1 项，账面价值为 13,674,727.50 元，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
临沂市正直机动车检测有限公司	2017/1/1	100.00	13,674,727.50	13,674,727.50
合计			13,674,727.50	13,674,727.50

二、长期股权投资单位概况

（一）. 注册登记情况

名　　称：临沂市正直机动车检测有限公司

统一社会信用代码：913713127961979870

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：河东区 342 省道与东外环交汇处

经营场所：河东区 342 省道与东外环交汇处

法定代表人：庄欠栋

注册资本：1000 万元人民币

经营期限：2006 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 14 日

经营范围：机动车检测。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）. 历史沿革

临沂市正直机动车检测有限公司（以下简称“临沂正直”）前身为临沂市正直汽车有限公司,由殷志勇和李强于 2006 年 12 月 14 日出资设立。临沂正直初始注册资本为人民币 100.00 万元，实收资本人民币 100.00 万元，其中：殷志勇出资人民币 80.00 万元、占实收资本的 80.00%；李强出资人民币 20.00 万元，占实收资本的 20.00%，上述出资业经临沂元真会计师事务所出具的临元会验字[2006]第 235 号验资报告验证。

2010 年 3 月 10 日，临沂正直股东会决议，同意李强将持有的公司 20.00%的股权，按 20 万元的价格转让给殷志勇；同时新增注册资本人民币 900.00 万元，由殷志勇、李波、蒋磊、符绍永和马从茗于 2010 年 3 月 31 日前缴足，变更后的注册资本为人民币 1,000.00 万元。截止 2010 年 3 月 19 日，临沂正直已收到股东缴纳的注册资本合计人民币 900.00 万元。货币出资 900.00 万元。该项出资业经山东天恒信有限责任会计师事务所出具的鲁天恒信验字[2010]第 1007 号验资报告验证。

2010 年 10 月 9 日，临沂正直股东会决议，同意马从茗将其持有临沂正直 10.00%的股权全部转让给马从深，变更后马从深持股 10.00%。

2015 年 2 月 13 日，临沂正直股东会决议，同意蒋磊将其持有临沂正直 15.00%

的股权转让给山东嘉汇能源有限公司。转让后，殷志勇持股 45.00%；李波持股 20.00%；山东嘉汇能源有限公司持股 15.00%；符绍永持股 10.00%；马从深持股 10.00%。

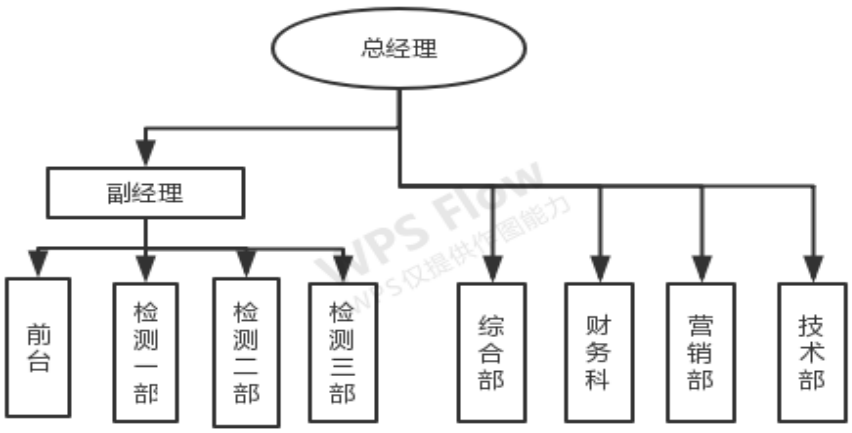
2015 年 12 月 11 日，临沂正直营业执照号由 371312228008506 变更为统一社会信用代码为 913713127961979870。

2017 年 12 月 10 日，临沂正直股东会决议，同意殷志勇将其持有临沂正直 45.00%的股权转让给山东正直园林工程集团有限公司；同意李波将其持有临沂正直 20.00%的股权转让给临沂杰伦商贸有限公司；同意符绍永将其持有临沂正直 10.00%的股权转让给临沂永赋企业管理服务有限公司；同意马从深将其持有临沂正直 10.00%的股权转让给山东惠马企业管理服务有限公司。

上述股权转让完成后，临沂正直股权结构情况如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	山东正直园林工程集团有限公司	450.00	450.00	45%
2	临沂杰伦商贸有限公司	200.00	200.00	20%
3	山东嘉汇能源有限公司	150.00	150.00	15%
4	临沂永赋企业管理服务有限公司	100.00	100.00	10%
5	山东惠马企业管理服务有限公司	100.00	100.00	10%
合　计		1,000.00	1,000.00	100%

（三）．组织结构



主要职能简介：

（A）综合部：公司的综合协调和管理部门，负责协助领导组织、处理日常工作，并负责综合、协调、文秘、档案、机要、信息、行政管理、人力资源管理、企业法制建设、经济合同管理、接待、采购、餐厅等工作。

（B）财务科：公司财务、会计、资产及预算管理的职能部门，负责公司财务及采购监督等工作。

（C）前台：负责检测车辆手续的上传、审核、打证及客户解释工作。

（D）检测一部：负责 1-4 号上线车辆安全技术检验和环保检验工作。

（E）检测二部：负责车辆的外观查验工作。

（F）检测三部：负责 5-10 号上线车辆安全技术检验和环保检验工作。

（G）技术部：检测线技术支持、技术指导、开发管理的职能部门。负责对检测线设备维护、维修、技能培训、技能考核、新技术应用等工作。

（H）营销部：负责客户信息管理、客户邀约、客户满意度回访及经营数据管理等工作。

（四）．经营业务范围

临沂正直的主营业务为机动车检测，包括机动车安全、性能、环保检测。

（五）．近两年及一期的资产、负债和经营情况

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	2,897.84	2,882.19	3,710.78
非流动资产	1,032.25	1,211.07	1,420.93
资产总额	3,930.09	4,093.26	5,131.71
流动负债	1,440.82	1,777.54	1,616.03
非流动负债	-	-	-
负债总额	1,440.82	1,777.54	1,616.03
净资产	2,489.27	2,315.72	3,515.68

经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	7,918.01	2,459.53	2,609.11

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
减：营业成本	5,985.01	848.97	648.04
营业税金及附加	51.64	23.00	21.22
营业售费用	33.69	42.80	64.50
管理费用	437.24	366.95	249.45
财务费用	-0.31	2.01	19.29
资产减值损失	114.34	9.15	-226.96
加：其他收益	-	2.44	6.98
资产处置收益	-	-	-
投资收益			61.20
二、营业利润	1,296.40	1,169.08	1,901.75
加：营业外收入	3.40	0.36	5.90
减：营业外支出	0.01	50.99	0.81
三、利润总额	1,299.79	1,118.45	1,906.84
减：所得税费用	317.99	276.12	483.24
四、净利润	981.80	842.32	1,423.61

上表中列示的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（六）．公司的主要资产、负债概况

临沂正直资产及负债包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较大为72.31%；非流动资产占资产总额的比重较小为 27.69 %，其中长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税占资产总额的比重分别为 5.87%、17.66%、0.54%、2.66%、0.96%。

（A）流动资产

临沂正直纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款及其他应收款，账面价值合计 3,710.78 万元。

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金；应收账款主要为应收正直二手车的业务分成费及客户的检测费用；预付账款主要为预付的设备及配件款等；其他应收款主要为关联方往来款、借款及代垫员工社保等。

（B）负债

临沂正直纳入评估范围的负债全部为流动负债，主要包括应付账款、应交税费、

应付职工薪酬及其他应付款四类，账面价值合计为 1,616.03 万元。

（C）长期股权投资

临沂正直长期投资单位共三个，均为控股子公司，长期投资单位具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	账面价值
1	临沂市兰山区正直机动车检测有限公司	2017.01	长期	100	3,010,200.00
2	临沂市河东区正直机动车检测有限公司	2017.01	长期	100	
3	山东正直二手车交易市场有限公司	2017.01	长期	100	
合　　计					3,010,200.00

（三家被投资单位详细情况介绍见后附的：“临沂正直长期股权投资介绍”）

（D）固定资产

临沂正直纳入评估范围的固定资产全部为设备类资产，账面原值 1,665.97 万元，账面净值 906.26 万元，包括机器设备、车辆、电子设备，购置于 2009 年和 2019 年之间。

机器设备共计 458.00 台(套)，主要包括车辆检测线等设备，分布于公司各检测车间内，账面原值 1,104.16 万元，账面净值为 722.64 万元；车辆为办公用轿车，账面原值 89.47 万元，账面净值为 34.18 万元；电子设备为日常办公用电脑、空调、监控、办公家具等，账面原值为 472.34，账面净值为 149.44 万元。

（E）无形资产

临沂正直申报的账面记录的无形资产为外购的财务软件，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮软件	2017.6.30	5 年	215,517.24	118,534.59
2	浪潮软件二期	2019.5.31	5 年	172,413.79	160,919.55
合计				387,931.03	279,454.14

（F）长期待摊费用

临沂正直纳入本次评估范围的长期待摊费用主要为土地租赁费及装修费，账面

价值为 136.42 万元。

（G）递延所得税资产

临沂正直的递延所得税资产为应收账款及其他应收款计提坏账准备产生的递延所得税资产，账面价值为 49.29 万元。

（H）临沂正直主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

其中，应付账款账面价值为 177.76 万元，主要为应付各往来单位设备尾款、工程尾款等。

应付职工薪酬账面价值 63.38 万元，核算内容为工资、奖金等。

应交税费账面价值 1,073.12 万元，核算内容包括应交企业所得税、土地使用税等。

其他应付款账面价值 301.78 万元，核算内容包括应付关联单位投资收益、股权转让款等。

七．主营业务概况

（A）主营产品或服务

临沂正直的主营业务为机动车检测，包括机动车安全、性能、环保检测。

（B）近年实际检测量及收入详见下表：

项目	计量单位	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
安全检测数量	辆	118,137.00	93,560.00	72,195.00
安全检测收入	万元	1,691.19	1,312.59	1,199.43
环保检测数量	辆	135,892.00	115,625.00	86,075.00
环保检测收入	万元	702.13	779.32	970.78
综合检测数量	辆	-	-	276.00
综合检测收入	万元	-	-	3.17
新车注册称重数量	辆	9,494.00	7,526.00	10,525.00
新车注册称重收入	万元	35.99	35.50	69.57
保险兼业代理服务收入	万元	5,187.60	-	-
场地出租收入	万元	7.12	4.95	4.95
光伏发电收入	万元	-	-	7.61
电费收入（快递柜）	万元	-	0.08	-
二手车服务收入	万元	293.99	327.08	363.58
收入合计	万元	7,918.01	2,459.53	2,609.11

（C）企业的检测能力

截止评估基准日，临沂正直共有 2 处检测站，分别为河东总站及开发区站。

其中，河东总站共有安检线 5 条，尾检线 11 条，安检、综检单线的日检测能力各 100 辆，汽油尾检日检测能力 60 辆，柴油日检测能力 60 辆，日检测能力安检合计 500 辆，尾检 660 辆，综检 200 辆，年最大检测能力 14.70 万台。

开发区检测站共有安检线 2 条，尾检线 4 条，日均安检检测能力 170 辆，尾检 204 辆。年最大检测能力 5.90 万台。

（D）主要资质情况如下：

序号	检测站名称	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发
1	河东检测处	检验检测机构资质认定证书	2015150472X	山东省质量技术监督局	2021-9-15
2	开发区检测处	检验检测机构资质认定证书	2015150472X	山东省质量技术监督局	2021-9-15

三、长期股权投资评估方法

本次对被投资单位临沂市正直机动车检测有限公司及分别采用资产基础法和收益法进行整体延申评估，再根据被投资单位实际情况确定最终评估结论，最后以母公司对该子公司的股权投资比例乘以被投资单位净资产（股东全部权益）评估值确定该长期股权投资的评估价值。经过上述程序评估，长期股权投资评估结果如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	临沂市正直机动车检测有限公司	13,674,727.50	492,000,000.00	478,325,272.50	3,497.88
合　　计		13,674,727.50	492,000,000.00	478,325,272.50	3,497.88

评估技术说明详细情况见后附的各目标公司评估说明分册。

第六部分　评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）总额账面价值为 1,464.49 万元，评估价值 49,297.02 万元，评估价值较账面价值评估增值 47,832.53 万元，增值率为 3266.16%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市亮佳企业管理咨询有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
流动资产	1	97.02	97.02		
非流动资产	2	1,367.47	49,200.00	47,832.53	3497.89
其中：长期股权投资	3	1,367.47	49,200.00	47,832.53	3497.89
资产总计	4	1,464.49	49,297.02	47,832.53	3266.16
流动负债	5				
非流动负债	6				
负债合计	7				
净 资 产		1,464.49	49,297.02	47,832.53	3266.16

各目标公司资产基础法评估结果与收益法评估结果详细情况见后附的各目标公司评估说明及评估明细表。

二、评估结论增减值分析

1、长期股权投资账面价值 1,367.47 万元，评估价值 49,200.00 万元，评估增值 47,832.53 万元，增值率 3497.89%。评估增值原因是子公司经营状况较好，盈利增加引起增值。

临沂正直长期股权投资介绍

（1）长期投资单位之一：临沂市兰山区正直机动车检测有限公司

A）注册登记情况

统一社会信用代码：91371302MA3CDBR494

名　　称：临沂市兰山区正直机动车检测有限公司（以下简称：正直兰山）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：山东省临沂市兰山区后岗头村 0032(银雀山路与陶然路交汇北 200 米)

经营场所：山东省临沂市兰山区后岗头村 0032(银雀山路与陶然路交汇北 200 米)

法定代表人：庄欠栋

注册资本：300 万元人民币

经营期限：2016 年 7 月 6 日至 2036 年 7 月 5 日

经营范围：机动车安全、性能、环保、综合性能检测。（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）

B）历史沿革

a. 2016 年 6 月 21 日，临沂正直、临沂金湖建材有限公司（以下简称“临沂金湖”）出资设立正直兰山。根据章程，正直兰山设立时的注册资本为 200.00 万元，其中，临沂正直认缴出资额为 102.00 万元，出资比例为 51.00%；临沂金湖认缴出资额为 98.00 万元，出资比例为 49.00%。出资日期为 2016 年 7 月 4 日。

正直兰山成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51.00%
2	临沂金湖	98.00	98.00	49.00%
合　计		200.00	200.00	100.00%

b. 2017 年 11 月 20 日，正直兰山与临沂木文建材有限公司（以下简称“木文建材”）签订《公司合并协议》，约定：

（a）正直兰山以吸收合并的形式合并木文建材；

（b）合并后正直兰山的注册资本变更为 300.00 万元，股权结构变更为临沂正直

出资 102.00 万元，持股比例为 34.00%；临沂金湖出资 98.00 万元，持股比例为 32.67%；赵永伟出资 14.00 万元，持股比例为 4.67%；李秀丽出资 70.27 万元，持股比例为 23.42%；李雷出资 15.73 万元，持股比例为 5.24%；

（c）合并前木文建材的财产、债权、债务均由合并后的正直兰山全部承继。

本次变更完成后，正直兰山的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	34.00%
2	临沂金湖	98.00	98.00	32.67%
3	李秀丽	70.27	70.27	23.42%
4	李雷	15.73	15.73	5.24%
5	赵永伟	14.00	14.00	4.67%
合　计		300.00	300.00	100.00%

c．2019 年 5 月 17 日，正直兰山作出股东会决议：

（a）赵永伟将其持有正直兰山 14.00 万元股权（占注册资本 4.67%）转让给临沂金湖；

（b）李雷将其持有正直兰山 15.73 万元股权（占注册资本 5.24%）转让给临沂金湖；

（c）李秀丽将其持有正直兰山 19.27 万元股权（占注册资本 6.42%）转让给临沂金湖；

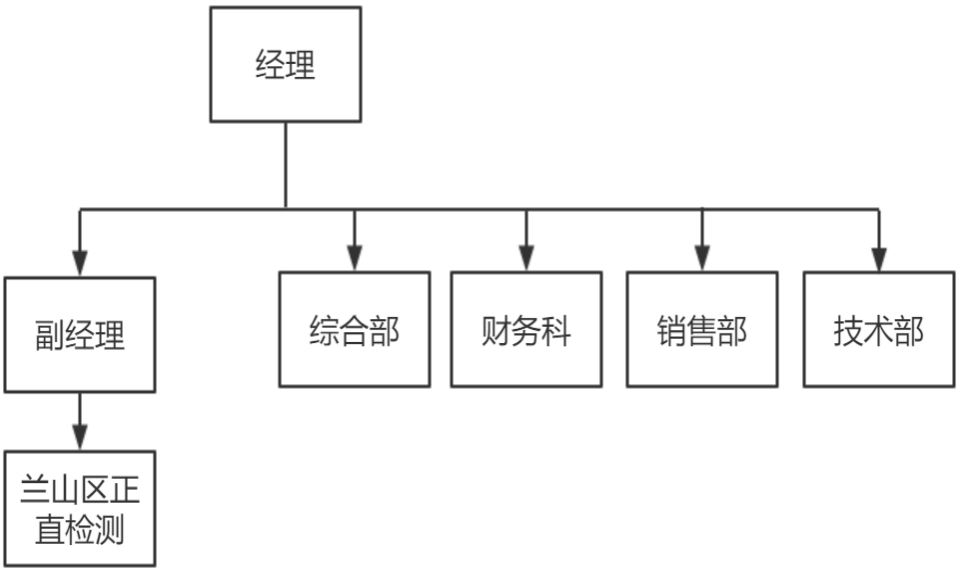
（d）李秀丽将其持有正直兰山 51 万元股权（占注册资本 17%）转让给临沂正直；

（e）本次股权转让后，临沂正直出资额为 153 万元，占正直兰山注册资本 51%，临沂金湖出资额为 147 万元，占正直兰山注册资本 49%。出资方式均为货币，出资期限为 2021 年 12 月 31 日。

本次变更完成后，正直兰山的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	153.00	153.00	51%
2	临沂金湖	147.00	147.00	49%
合　计		300.00	300.00	100%

C）经营管理架构



D）主要资产、负债概况

正直兰山资产及负债包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较小为 38.25%；非流动资产占资产总额的比重较大为 61.75%，其中固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产占资产总额的比重分别为 44.16 %、17.39%、0.20%。

a．流动资产

正直兰山纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、预付账款和其他应收款三类，账面价值合计为 280.95 万元。

货币资金为现金、银行存款和其他货币资金；预付账款主要为预付的电费；其他应收款主要为分红、押金、员工社保等。

b．负债

纳入评估范围的负债全部为流动负债，主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款五类，账面价值合计为 167.47 万元。

c．固定资产

正直兰山纳入评估范围的固定资产全部为设备类资产，共计 32 项，账面原值 450.70 万元，账面净值 324.33 万元，包括机器设备、电子设备。

机器设备主要包括车辆检测设备、空压机、环保监测设备等，分布于公司各检测车间内或厂区，账面价值为 296.13 万元；电子设备主要包括电脑、空调、办公桌

椅等设备，账面价值为28.19万元，各类设备主要分布在各办公室及检测车间，平时维护保养良好，使用正常。

d．长期待摊费用

正直兰山纳入本次评估范围的长期待摊费用为修缮办公场地及检测场地的工程费用等，账面价值为127.76万元。

e．递延所得税资产

正直兰山纳入本次评估范围的递延所得税资产为坏账准备递延所得税资产，账面价值1.47万元。

E）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

F）主营业务概况

a．主营产品或服务

正直兰山的主营业务为机动车检测，包括机动车安全、性能、环保检测。

b．近年实际检测量情况

正直兰山近年来的实际检测量情况如下表：

项目	计量单位	2017年	2018年	2019年1-9月
安全检测数量	辆	21,012.00	30,703.00	27,565.00
安全检测收入	万元	295.33	412.69	417.63
环保检测数量	辆	19,017.00	28,239.00	24,613.00
环保检测收入	万元	103.29	195.62	290.58
综合检测数量	辆	1,148.00	1,952.00	2,103.00
综合检测收入	万元	20.67	34.65	32.83
收入合计	万元	419.29	642.96	741.06

c．企业的检测能力

正直兰山拥有安检线3条，尾检线5条，每天安检检测能力255辆，综检170辆，尾检255辆。年最大检测能力8.8万台。

d．主要资质情况如下：

序号	检测站名称	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发
1	正直兰山	检验检测机构资质认定证书	161520340683	山东省质量技术监督局	2022-11-22

G）正直兰山近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	128.95	296.61	280.95
非流动资产	509.86	484.84	453.55
资产总额	638.81	781.45	734.50
流动负债	630.64	550.40	167.47
非流动负债	2.48	2.24	2.07
负债总额	633.12	552.64	169.53
净资产	5.69	228.80	564.97

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	419.29	642.96	741.06
减：营业成本	151.41	202.72	180.69
营业税金及附加	1.59	3.05	5.26
营业售费用	-		
管理费用	237.54	187.66	130.10
财务费用	0.15	-0.01	-1.31
资产减值损失	2.72	8.49	-5.40
加：其他收益	-	-	0.13
二、营业利润	25.88	241.06	431.84
加：营业外收入	0.12	2.52	0.04
减：营业外支出	0.87	0.05	0.19
三、利润总额	25.12	243.53	431.68
减：所得税费用	-0.24	47.12	93.54
四、净利润	25.36	196.41	338.14

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（2）长期投资单位之二：临沂市河东区正直机动车检测有限公司

A）注册登记情况

统一社会信用代码：91371312MA3CM8QHXH

名　　称：临沂市河东区正直机动车检测有限公司（以下简称：正直河东）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：临沂市河东区新汶泗路与206国道交汇处南300米路西

经营场所：临沂市河东区新汶泗路与206国道交汇处南300米路西

法定代表人：殷志勇

注册资本：200万元人民币

经营期限：2016年11月23日至2046年11月22日

经营范围：机动车安全、性能、环保检测。（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）

B）历史沿革

a. 2016年11月22日，临沂正直、张泽亮共同出资设立正直河东。根据章程，正直河东设立时的注册资本为200.00万元，其中，临沂正直认缴出资额为102.00万元，出资比例为51.00%；张泽亮认缴出资额为98.00万元，出资比例为49.00%。出资日期为2016年10月31日前。

正直河东成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51.00%
2	张泽亮	98.00	98.00	49.00%
合　计		200.00	200.00	100.00%

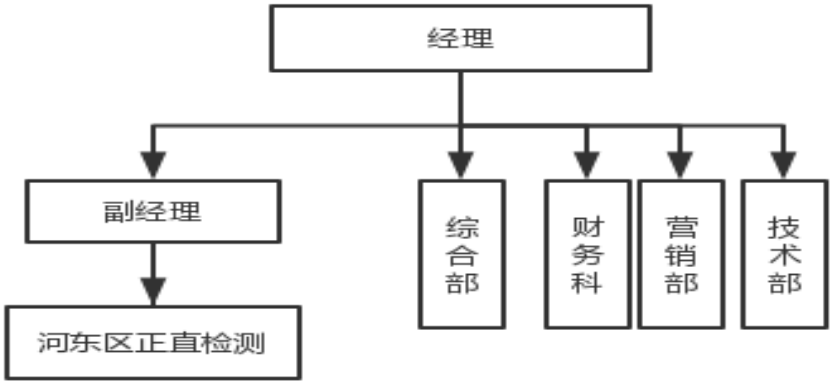
b. 2018年11月26日，正直河东作出股东会决议：张泽亮将其持有正直河49%股权转让给临沂正特新能源有限公司（以下简称“临沂正特”）。

本次变更完成后，正直河东的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51.00%
2	临沂正特	98.00	98.00	49.00%
合　计		200.00	200.00	100.00%

至评估基准日，上述股权未发生变更。

C）经营管理架构



D）主要资产、负债概况

正直河东资产及负债包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较小为35.84%；非流动资产占资产总额的比重较大为64.16%，其中固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产占资产总额的比重分别为35.76%、23.40%、0.39%、4.59%、0.03%。

a．流动资产

正直河东纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、预付账款和其他应收款三类，账面价值合计为244.09万元。

货币资金账面价值216.25万元，包括库存现金、银行存款、其他货币资金。库存现金全部为人民币，银行存款均为人民币账户，其他货币资金为企业用于日常检测费收取的通联POS刷卡金额；

预付账款账面价值3.20万元，主要为预付的电缆费、预付电费等；

其他应收款账面值24.64万元，主要为被评估单位应收的往来单位借款、押金、往来款等。

b．负债

正直河东纳入评估范围的负债全部为流动负债，主要包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款五类，账面价值合计为290.70万元。

c．固定资产

正直河东纳入评估范围的固定资产为房屋建（构）筑物类资产以及设备类资产，账面价值合计为 243.57 万元。

a）房屋建筑物类资产概况：

房屋建筑物类资产合计 3 项，账面原值 175.13 万元，账面净值 159.68 万元，包括检测车间、路面、沥青路面。该部分房屋建筑物位于临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西。检测车间为钢结构、路面为水泥混凝土材质、沥青地面为混凝土沥青材质，均竣工于 2017 年 10 月，目前使用正常，现状良好。

b）设备类资产账面原值 119.92 万元，账面净值 83.88 万元，包括机器设备、电子设备。

机器设备主要包括 3 条检测线（1 条汽车安全检线、2 条汽车尾气检测线）、螺旋空压机、振动式转动分析仪等，分布于公司各检测车间内，账面原值 74.95 万元，账面净值 61.50 万元；电子设备主要为日常办公用电脑、空调及办公家具等，账面原值 44.97 万元，账面净值 22.39 万元。各类设备主要分布在各办公室及检测车间，平时维护保养良好，使用正常。

d．在建工程

在建工程包括在建土建工程及在建设备安装工程。其中，在建土建工程为新扩建的检测车间，账面值 124.00 万元，该车间位于企业检测场地区域，钢结构，开工日期为 2019 年 8 月，预计竣工日期为 2019 年 10 月中旬。据企业介绍，该检测车间未来拟用于关联公司山东正直二手车交易市场有限公司办公之用。

在建设备安装工程为新购置的两条环检 13T 柴油车辆检测线，账面值 35.40 万元，开工日期为 2019 年 4 月和 8 月，其中一条检测线实质已经投入使用，另一条检测线预计完工启用日期为 2020 年 3 月。

e．无形资产

正直河东纳入本次评估范围的无形资产包括企业外购的浪潮 GS 管理软件，具体见下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018.09.1	5 年	3.35	2.62

合　计			3.35	2.62

f. 长期待摊费用

正直河东纳入本次评估范围的长期待摊费用为业务大厅装饰费用、智能审核系统、济南掌赢软件、皓康软件、广告制作、墙面粉刷及设施广告标牌，账面价值为31.26万元。

g. 递延所得税资产

正直河东纳入本次评估范围的递延所得税资产为预付的装修款，账面价值为0.21万元。

E）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的无形资产为账面记录的无形资产，无账面未记录的无形资产，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮GS管理软件	2018.09.1	5年	3.35	2.62
合　计				3.35	2.62

F）主营业务概况

a. 主营产品或服务

正直河东的主营业务为机动车的安全、性能、环保的检测。

b. 正直河东近年实际检测量及收入详见下表：

项目	计量单位	2017年	2018年	2019年1-9月
安检数量	辆	2,633.00	12,236.00	15,283.00
安检收入	万元	36.89	173.49	164.07
环检数量	辆	2,570.00	11,977.00	10,545.00
环检收入	万元	12.42	88.41	117.31
收入合计	万元	49.31	261.90	281.38

c. 企业的检测能力

正直河东目前拥有安检2条，尾检4条，每天安检检测能力170辆，尾检204辆。年最大检测能力5.9万台。

d. 主要资质情况如下：

序号	检测站名称	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发
1	正直河东	检验检测机构资质认定证书	2015150472X	山东省质量技术监督局	2021-9-15

G）正直河东近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	81.25	65.45	244.09
非流动资产	259.87	286.89	437.06
资产总额	341.12	352.34	681.15
流动负债	151.27	111.54	290.70
非流动负债	-	-	-
负债总额	151.27	111.54	290.70
净资产	189.85	240.80	390.45

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	49.31	261.90	281.38
减：营业成本	29.48	128.07	106.42
营业税金及附加	2.02	8.86	3.26
营业售费用			
管理费用	39.77	80.85	29.96
财务费用	-0.05	-0.17	0.13
资产减值损失	-	1.00	1.02
加：资产处置	-	-	8.11
二、营业利润	-21.94	43.29	140.59
加：营业外收入			8.11
减：营业外支出	1.50	1.10	1.00
三、利润总额	-23.44	42.19	147.70
减：所得税费用	-0.80	5.73	10.91
四、净利润	-22.63	36.46	136.79

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）长期投资单位之三：山东正直二手车交易市场有限公司

A）注册登记情况

名　　称：山东正直二手车交易市场有限公司（以下简称：正直二手车）

统一社会信用代码：91371300575480180W

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：山东省临沂市河东九曲街道孟家于埠村东夷大街与温泉路交汇处西200米路南

经营场所：山东省临沂市河东九曲街道孟家于埠村东夷大街与温泉路交汇处西200米路南

法定代表人：庄欠栋

注册资本：1000万元人民币

经营期限：2011年5月19日至2021年5月19日

经营范围：市场经营管理；为买卖双方提供二手卡车交易服务；销售：汽车；二手车交易（不含报废、拆解及评估）；批发零售：汽车装具、汽车用品、汽车装饰用品、汽车配件；机动车维修经营。（以上范围法律法规和国务院决定禁止或需要办理前置审批的项目除外；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）。

B）历史沿革

正直二手车前身为临沂兴大二手卡车交易市场有限公司，系由临沂兴大汽车贸易有限公司于2011年5月19日在临沂市河东区市场监督管理局注册成立，取得临沂市河东区市场监督管理局核发的工商登记注册号为371300200029490的企业法人营业执照。正直二手车初始注册资本为人民币100.00万元，实收资本人民币100.00万元，临沂兴大汽车贸易有限公司出资人民币 100.00万元，占实收资本的100.00%，上述出资业经山东大乘联合会计师事务所出具的鲁大乘验字[2011]第844号验资报告验证。

2014年4月16日，正直二手车股东会决议，同意临沂兴大汽车贸易有限公司将持有的公司100%的股权，按100.00万元的价格转让给孙中刚；同意新增注册资本人民币500.00万元，由孙中刚、殷志勇于2014年5月10前缴足，变更后的注册资本为人民币600.00万元，其中孙中刚持股50.00%，殷志勇持股50.00%。

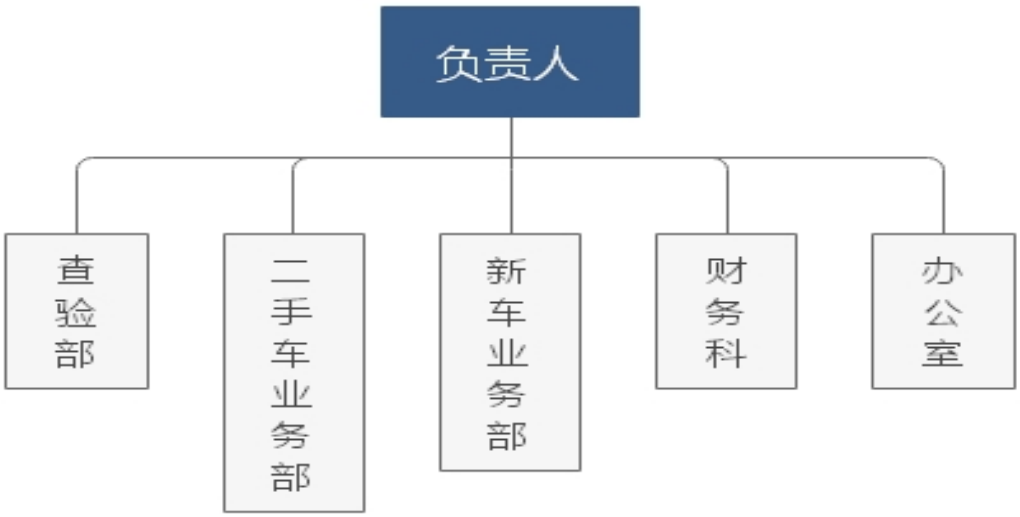
2014 年 5 月 27 日，正直二手车股东会议决议，同意新增注册资本人民币 400.00 万元，由殷志勇于 2014 年 5 月 27 日前缴足，变更后的注册资本为人民币 1,000.00 万元。截止2014年5月27日，正直二手车已收到股东缴纳的注册资本合计人民币1,000.00万元。货币出资 1,000.00 万元。变更后殷志勇持股 70.00%，孙中刚持股 30.00%。

2014 年 9 月 25 日，正直二手车股东会议决议，同意殷志勇将持有的公司 51.00%的股权，按人民币 510.00 万元的价格转让给山东正直园林工程集团有限公司（原名称为"山东正直工程园林有限公司"）。

至评估基准日，正直二手车股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	山东正直园林工程集团有限公司	510.00	510.00	51%
2	孙中刚	300.00	300.00	30%
3	殷志勇	190.00	190.00	19%
合　计		1,000.00	1,000.00	100%

C）经营管理架构



D）公司资产、负债概况

正直二手车资产及负债包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债、其他非流动负债。其中流动资产占资产总额的比重较大为86.28%；非流动资产占资产总额的比重较小为13.72%，其中长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延

所得税资产占资产总额的比重分别为9.52%、0.99%、0.33%、0.02%、1.03%、1.84%。

a．流动资产

正直二手车纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款五类，账面价值合计为9,065.92万元。

货币资金账面值6,081.63万元，包括现金、银行存款和其他货币资金；应收票据账面值320.00万元，为银行开具的不带息银行承兑汇票；应收账款账面值22.75万元，为应收客户的维修欠款；预付账款账面值16.87万元，主要为预付的专修、用电、审计费、保证金等；其他应收款账面值2,624.67万元，主要为关联方的无息周转款。

b．负债

纳入评估范围的负债包括流动负债和其他非流动负债，流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬及其他应付款七类，账面价值合计为11,056.28万元；其他非流动负债为补提的集装箱租赁费收入，账面价值57.68万元。

c．长期股权投资

正直二手车基准日共投资一家全资子公司，为对山东正直汽车保险代理有限公司100%的股权投资， 具体介绍如下：

正直二手车长期股权投资单位：山东正直汽车保险代理有限公司

（a）．注册登记情况

统一社会信用代码：91371312MA3D67M14R

名　　称：山东正直汽车保险代理有限公司（以下简称：正直保险）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：山东省临沂市河东区九曲街道东夷大街东段

经营场所：山东省临沂市河东区九曲街道东夷大街东段

法定代表人：李强

注册资本：1000 万元人民币

经营期限：2017 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：代理销售保险产品；代理收取保险费；代理保险相关业务的损失勘察和理赔。（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）

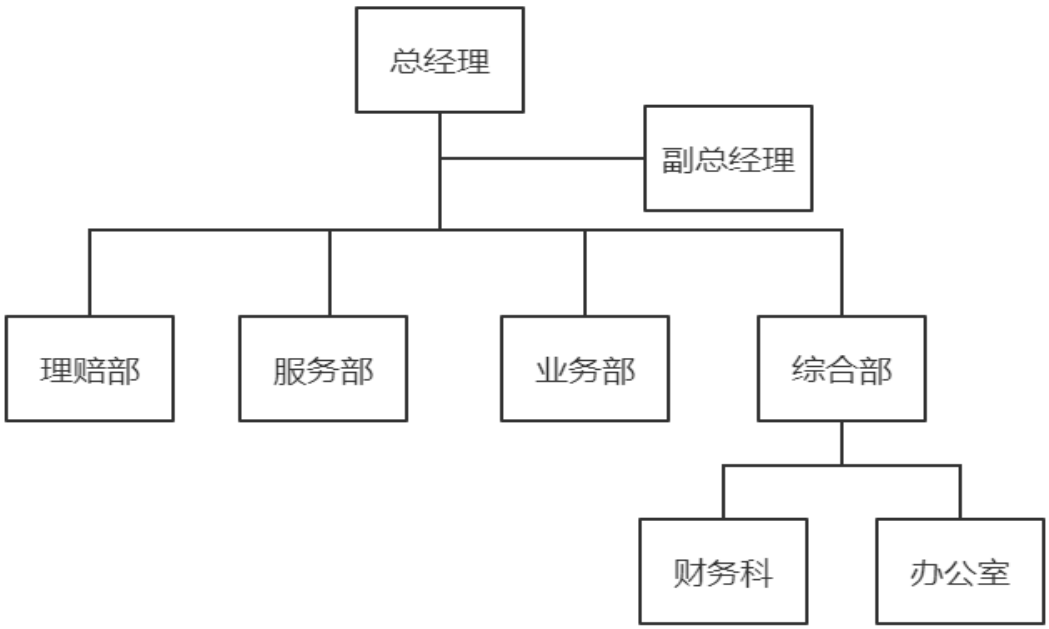
（b）．历史沿革

2017 年 2 月 7 日，正直二手车、李强、杨玉亮共同出资设立正直保险，根据章程，正直保险设立时的注册资本为 1,000.00 万元，正直二手车认缴出资额为 500.00 万元，出资比例为 50.00%；李强认缴出资额为 300.00 万元，出资比例为 30.00%；杨玉亮认缴出资额为 200.00 万元，出资比例为 20.00%。出资方式均为货币，出资日期为 2017 年 12 月 31 日前。

正直保险成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	正直二手车	500.00	500.00	50.00%
2	李强	300.00	300.00	30.00%
3	杨玉亮	200.00	200.00	20.00%
合　计		1,000.00	1,000.00	100.00%

（c）．经营管理架构



（d）．主要资产、负债概况

正直保险资产及负债包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。其中流动资产占资产总额的比重为 45.04%；非流动资产占资产总额的比重为 54.96%，其中固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产占资产总额的比重分别为 45.57%、0.96%、2.91%、5.52%。

（1）流动资产

正直保险纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产五类，账面价值合计为 473.01 万元。

货币资金账面值 175.40 万元，包括库存现金、银行存款、其他货币资金。应收账款账面值 228.32 万元，为各保险公司的代理手续费；预付账款账面值 6.50 万元，为视频制作费和招聘费等；其他应收款账面值 62.51 万元，为无息周转款和代缴员工社保等；其他流动资产账面值 0.28 万元，为企业预交的企业所得税。

（2）负债

纳入评估范围的负债全部为流动负债，主要包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款三类，账面价值合计为 224.50 万元。

（3）固定资产

固定资产账面价值为 478.61 万元，全部为设备类资产。

本次评估的设备类资产账面原值 565.52 万元，账面净值 478.61 万元，包括车辆、电子设备。

机器设备主要包括丰田轿车、东风标致轿车、粤海清障车、桑塔纳轿车等，账面原值 538.79 万元，账面净值为 458.29 万元；电子设备主要为日常办公用电脑、空调及办公家具等，账面原值 26.74 万元，账面净值为 20.32 万元。各类设备主要分布在各办公室，平时维护保养良好，使用正常。

（4）无形资产

纳入本次评估范围的账面已记录无形资产企业外购的浪潮 GS 管理软件，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018/7/31	5 年	129,310.34	101,293.10
合计				129,310.34	101,293.10

（5）长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用为钢结构大棚，账面价值为 30.52 万元。

（6）递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产为未弥补亏损调整的递延所得税资产及坏账准备引起的递延所得税资产，账面价值为 57.98 万元。

（e）．企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

企业申报的账面记录的无形资产为外购的软件，具体情况如下：

单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018/7/31	5 年	129,310.34	101,293.10
合计				129,310.34	101,293.10

企业申报的账面未记录的无形资产为 3 项商标，具体情况如下：

序号	商标图案	权利人	注册号	注册类别	商品/服务	权利期限
1		正直保险	33049709	36	保险信息；保险经纪；保险承保；保险咨询；资本投资；金融管理；期货经纪；不动产出租；募集慈善基金；不动产经纪	2019 年 06 月 14 日至 2029 年 06 月 13 日
2	正直值得保	正直保险	32955733	42	托管计算机站（网站）；建筑学咨询；室内装饰设计；技术项目研究；建设项目的开发；临床试验；平面美术设计；计算机软件设计；车辆性能检测；建筑学服务	驳回复审中
3	正直值得保	正直保险	32955709	36	不动产经纪；募集慈善基金；保险信息；保险经纪；保险承保；保险咨询；资本投资；金融管理；期货经纪；不动产出租	驳回复审中

（f）．主营业务概况

正直保险的主要业务为代理销售车辆保险，代理收取保险费，包括车辆交强险及商业险。

正直保险近年实际保险量详见下表：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
交强险	交强险保费合计	816.44	5,014.76	1,945.83
	交强险收入	32.64	200.58	77.14
商业险	商业险险保费合计	3,563.72	11,771.13	8,508.17
	商业险收入	1,654.53	4,474.17	1,585.16

意外险	意外险保费合计	5.00		
	意外险收入	2.36		
保险代理收入合计		1,689.53	4,674.75	1,662.30
服务费收入			20.83	
公估费收入			64.41	55.67
营业收入合计		1,689.53	4,759.99	1,717.97
增长率			181.73%	

（g）．主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期
1	经营保险代理业务许可证	/	中国保险监督管理委员会	2020-9-19

（h）．正直保险近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	1,603.93	878.08	473.01
非流动资产	214.34	329.69	577.25
资产总额	1,818.27	1,207.78	1,050.26
流动负债	948.25	530.60	224.50
非流动负债	-	-	-
负债总额	948.25	530.60	224.50
净资产	870.02	677.17	825.75

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,689.53	4,759.99	1,717.97
减：营业成本	1,808.18	4,762.36	1,363.76
营业税金及附加	6.71	36.19	7.09
营业售费用	-	-	
管理费用	7.91	243.31	118.53
财务费用	-1.61	-1.55	-0.23
资产减值损失	42.62	-19.23	-7.73
加：投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-41.18
二、营业利润	-174.28	-261.09	195.37

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	0.22
三、利润总额	-174.28	-261.09	195.15
减：所得税费用	-43.31	-64.24	49.57
四、净利润	-130.98	-196.85	145.58

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

d．固定资产

正直二手车评估范围的固定资产为房屋建（构）筑物类资产以及设备类资产，账面价值合计为103.64万元。

（a）房屋建筑物类资产概况：

纳入本次评估范围的房屋建筑物账面原值94.92万元，账面净值86.66万元，主要为二手车业务大厅及违章大厅、停车场、路面等。房屋建筑物位于河东东外环与342省道交汇处正值二手车园区内，于2016年陆续投入使用，建筑物较新，状况良好。

（b）本次评估的设备类资产账面原值23.19万元，账面净值16.98万元，均为电子设备，主要包括电脑、打印机、空调、桌椅等常规设备，购置于2014年至2019年间。设备主要分布在各办公室，平时维护保养良好，使用正常。

e．在建工程

纳入评估范围的在建工程包括在建土建工程，核算内容为集装箱装修项目，账面值为34.93万元。

f．无形资产

纳入本次评估范围的账面已记录无形资产为外购的财务软件，具体情况如下

单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	金蝶财务软件	2017/11/1	5 年	478,067.95	23,903.40
合计				478,067.95	23,903.40

g．长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用为检测线绿化、集装箱摊销等，账面价值为108.05万元。

h．递延所得税资产

递延所得税资产账面值193.20万元，为坏账准备暂时性差异及调整企业所得税所形成的递延所得税资产。

E）主营业务概况

a．主要服务

正直二手车为二手车交易市场，设有车辆展示交易区、交易手续办理区及客户休息区等配套场地及设施，为买卖双方提供二手车集中交易和相关服务。

1）二手车交易过户服务

二手车交易时，正直二手车为买卖双方提供二手车交易过户一站式服务，主要包括车辆查验、交易确认、转移登记等服务。具体如下：

a）车辆查验

现场查验机动车、核实车辆基本信息，确认卖方的身份及车辆的合法性：①卖方身份证明或者机构代码证书原件合法有效；②车辆号牌、机动车登记证书、机动车行驶证、机动车安全技术检验合格标志真实、合法、有效；③交易车辆不属于《二手车流通管理办法》规定禁止交易的车辆。

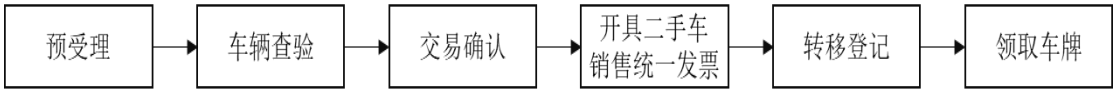
b）交易确认

核对交易双方身份，确认交易信息真实有效后，交易双方合影并粘贴在确认书上，双方签字确认。正直二手车按照《二手车流通管理办法》规定向买方开具税务机关监制的《二手车销售统一发票》，作为其转移登记的凭据之一。

c）转移登记

将转移登记所需信息录入公安交通管理综合应用平台专网服务系统，经交警审核通过后，正直二手车为车主办理选号、代收工本费并制证交付车主。业务办理完成后，客户前往当地车管所领取车牌，正直二手车整理相关档案并移交当地车管所归档。

具体流程如下图：



d）二手车买卖代理服务

二手车买卖代理服务主要为买卖双方提供交易平台服务，包括车辆展示、交易撮合、按揭贷款服务、车辆查验及过户登记等服务。受整体业务规划影响，企业该项业务于2019年2月后已趋于停止，未来也不再发展该项业务。

b. 正直二手车近年实际销量详见下表：

项目	计量单位	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
开票数量	辆	52,917.00	58,517.00	50,696.00
开票收入	万元	1,021.67	1,162.33	1,442.43

c. 主要资质情况如下：

序号	公司名称	资质主体	证书/批复名称	证书/批复编号	有效期	发证部门
1	正直二手车	正直二手车	《临沂市商务局关于临沂高新区申请补办兴大二手卡车交易市场手续的批复》	临商务字[2011]112 号	/	临沂市商务局
2			二手车交易市场信息备案登记表	/	每年需备案一次	商务部
3			临沂高新技术产业开发区国家税务局准予税务行政许可决定书	临高国税 许准字[2017]第180 号	/	山东省临沂高新技术产业开发区国家税务局
4	二手车河东分公司	二手车河东分公司	二手车交易市场信息备案登记表	/	每年需备案一次	商务部

F）正直二手车近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

	2017 年	2018 年	2019 年 9 月 30 日
流动资产	17,164.85	16,851.69	9,065.92
非流动资产	1,695.16	1,736.06	1,442.21
资产总额	18,860.00	18,587.75	10,508.13
流动负债	19,853.39	19,665.38	11,056.28
非流动负债	-	-	57.68
负债总额	19,853.39	19,665.38	11,113.97
净资产	-993.38	-1,077.63	-605.84

经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,494.80	2,387.58	1,791.72
减：营业成本	638.72	970.09	704.86
营业税金及附加	9.06	14.63	12.15
营业费用	212.74	286.93	161.44
管理费用	321.75	396.27	245.95
财务费用	418.56	431.73	216.50
资产减值损失	140.55	268.71	-260.76
加：投资收益			
加：资产处置收益			12.08
二、营业利润	-246.58	19.21	723.67
加：营业外收入	2.18	2.40	0.47
减：营业外支出	8.62	0.02	5.41
三、利润总额	-253.02	21.60	718.73
减：所得税费用	201.42	143.41	263.44
四、净利润	-454.44	-121.81	455.30

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的长期股权投资单位·临沂市正直机动车检测有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第四册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明..... 1
第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明..... 2
第三部分　评估对象与评估范围说明..... 3
一、评估对象与评估范围说明..... 3
二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况..... 4
三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量..... 4
四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。..... 4
第四部分　资产核实情况总体说明..... 6
一、资产核实的过程及方法..... 6
二、影响资产核实的事项及处理方法..... 8
三、资产核实结论..... 8
第五部分　资产基础法评估技术说明..... 11
一、流动资产..... 11
二、非流动资产..... 14
三、流动负债..... 34
第六部分　收益法评估技术说明..... 37
一、评估对象..... 37
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据..... 37
三、收益预测的假设条件..... 38
四、企业经营、资产、财务分析..... 40
五、评估计算及分析过程..... 61
第七部分　评估结论及分析..... 80

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1．委托评估的评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为临沂市正直机动车检测有限公司（以下简称“临沂正直”）股东全部权益。

评估范围为临沂正直申报的于评估基准日的经审计模拟后的全部资产和负债，具体资产类型包括流动资产、非流动资产和流动负债，详见下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	12,648,560.94	24.65%	应付账款	1,777,565.87	11.00%
应收票据及应收账款	3,692,734.75	7.20%	应付职工薪酬	633,776.43	3.92%
预付款项	420,389.46	0.82%	应交税费	10,731,177.48	66.40%
其他应收款	20,346,101.64	39.65%	其他应付款	3,017,794.61	18.67%
流动资产合计	37,107,786.79	72.31%	流动负债合计	16,160,314.39	100.00%
长期股权投资	3,010,200.00	5.87%	专项应付项	-	
固定资产	9,062,574.11	17.66%	递延所得税负债	-	
无形资产	279,454.14	0.54%	其他非流动负债	-	
长期待摊费用	1,364,155.60	2.66%			
递延所得税资产	492,888.89	0.96%	非流动负债合计	-	
非流动资产合计	14,209,272.74	27.69%	负债合计	16,160,314.39	100.00%
资产总计	51,317,059.53	100.00%	净资产	35,156,745.14	

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产全部为固定资产，具体内容如下：

（1）固定资产

固定资产全部为设备类资产，包括机器设备、车辆及电子设备。其账面原值16,659,667.62 元，账面净值 9,062,574.11 元。

其中，机器设备共 458.00 台(套)，账面原值 11,041,564.91 元，账面净值

7,226,397.69 元，主要包括车辆检测线等。该部分设备启用日期多在 2009 年以后，截止评估基准日，该批设备均运行正常，日常保养和维护基本正常。

车辆共 4.00 辆，账面原值 894,666.00 元，账面净值 341,791.98 元。包括中华牌 SY7160EZBAA 轿车、丰田牌 GTM7200GB 轿车、大众汽车牌 SVW71810DJ 轿车、别克牌 SGM6521ATA 旅行车，该部分车辆购置于 2009 年至 2012 年间，保养良好，均可正常使用。

电子设备共 1867.00 台(套)，账面原值 4,723,436.71 元，账面净值 1,494,384.44 元。主要包括电脑、空调、监控、办公家具等，该部分设备购置于 2010 年至 2019 年间，部分设备在盘点时无实物，其余设备均可正常使用，具体情况件下表：

设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	盘盈盘亏	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
0039	碎纸机	S-900D	个	1	1	0	2010/9/7	2010/10/1	22,000.00	-
0052-175	铁质单人座椅	BF-009	张	24	2	22	2011/1/31	2011/2/1		
0088-16	伯利恒木制储物柜	1200*600*2100	张	3	1	2	2014/6/6	2014/7/1		
0088-23	伯利恒木制储物柜	980*420*2000	张	5	1	4	2014/6/6	2014/7/1		

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的无形资产，无账面未记录的无形资产，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮软件	2017.6.30	5 年	215,517.24	118,534.59
2	浪潮软件二期	2019.5.31	5 年	172,413.79	160,919.55
合计：				387,931.03	279,454.14

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

临沂正直确认本次评估无申报的表外资产。

四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的账面价值由大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。经执行审计程序后的资产包括流动资产、固定资产、无形资产及其他资产四类，资产总额合计为 5,131.71 万元；负债为流动负债，总额合计为 1,616.03 万元；净资产总额合计为 3,515.68 万元。

委托人和被评估单位已承诺本次评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分　资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

1．资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 3 月 15 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2．资产核实的方法

在对临沂正直的财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

（1）流动资产及负债清查情况

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金、应收票据进行盘点、对银行存款、往来账款、银行借款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（2）设备清查情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了

解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

（3）无形资产的清查情况

对其他无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（4）递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（5）长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（6）对损益类项目的核实和了解

①对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

②主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

③主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

④期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

⑤其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

（7）与企业经营无关的非经营资产、负债、溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业非实物性资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中无影响资产清查的事项，至现场工作结束时止，没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全限制、技术性能的限制、涉及商业秘密和国家秘密等而不能直接清查资产的事项。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产清查的事项。

三、资产核实结论

经清查核实，临沂正直及其子公司有以下权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、临沂市河东区正直机动车检测有限公司拥有房屋1（项），建筑面积合计为1734 m2，该房屋为租赁土地上建设的房屋，未办理房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	建成年月	建筑面积（m^2）	账面原值
检测车间	2017年10月	1,734.00	1,519,687.17

2、临沂市河东区正直机动车检测有限公司拥有在建工程-土建工程共1项，该在建工程未取得建设用地规划许可证或土地使用批复、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证等文件，系租赁土地问题无法办理上述报建手续，明细详见下表：

工程名称	建筑面积（m²）	开工日期	预计完工日期	账面值
新扩建检测车间	2448	2019 年 8 月	2019 年 10 月	1,240,000.00

3、山东省正直二手车交易市场有限公司拥有房屋 1 栋（项），建筑面积合计为 448.11m2，该房屋无房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	结构	建筑面积（m²）	账面原值
二手车业务大厅及违章大厅	钢结构	448.11	617,787.83

4、山东正直汽车保险代理有限公司纳入评估范围的车辆共计 48 辆，其中 10 辆车辆的登记证遗失，明细详见下表：

型号	车牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
2016 款标致 3011.6L 自动舒适定制版	鲁 QS39B7	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QR13Q5	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QD27P3	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QP01H0	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QS58V6	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
2015 款 标致 2008 1.6L 自动玩酷版	鲁 QC3E02	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP36H9	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QC7U91	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP92Z5	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QV75H3	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99

针对以上事项，临沂正直母公司亮佳管理咨询股东做出如下承诺：

1、除上述资产瑕疵事项外，标的公司及其附属公司其他资产、负债不存在产权瑕疵；

2、存在瑕疵的资产属于标的公司或其附属公司所有，不存在权属争议、纠纷或潜在纠纷。

3、若标的公司或其附属公司因上述房产、在建工程由于无法取得报批报建文件或房产证而被停工、停业、限期拆除建筑、补交款项或罚款而造成的实际损失，或因车辆遗失登记证导致标的公司或其附属公司受到的损失，深圳亮佳企业管理咨询有限公司及其股东愿意按照持股比例对标的公司或其附属公司遭受的实际损失金额对标的公司及其附属公司进行补偿。

除上述事项外，评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、

详细的清查。评估申报明细表和账面记录一致，本公司认为资产清查结果与企业提供的资产评估申报表基本相一致。

第五部分　资产基础法评估技术说明

一、流动资产

1、评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款共 4 项。账面价值为 37,107,786.79 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	12,648,560.94
应收账款	3,692,734.75
预付账款	420,389.46
其他应收款	20,346,101.64
流动资产合计	37,107,786.79

2、评估程序

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

（2）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（3）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

3、评估方法

（1）货币资金

货币资金账面价值 12,648,560.94 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金账面值为 358,998.45 元，为人民币，存放于临沂正直财务部门保险柜内。

对于现金，评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额。

现金账面价值为 358,998.45 元，评估价值为 358,998.45 元，无增减值变动。

银行存款账面值为 12,106,221.01 元。评估人员查阅了银行对账单、银行询证函、余额调节表。结果账实、账表相符，对于人民币存款，以经核实后的账面价值作为评估值。

银行存款账面价值为 12,106,221.01 元，评估价值为 12,106,221.01 元，无增减值变动。

其他货币资金账面价值 183,341.48 元，为通联 POS 刷卡金额及微信收款金额等，通过核实银行对账单、明细账等，结果账实、账表相符。对于其他货币资金，以核实后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 183,341.48 元，无增减值变动。

（2）应收账款

应收账款账面值为3,887,089.21元，计提坏账准备194,354.46元，应收账款净额3,692,734.75元。主要为应收临沂市正直房地产开发有限公司、国网山东省电力公司临沂供电公司、山东正直二手车交易市场有限公司等公司的货款等。对应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为100%；对很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。

评估人员确定应收账款风险损失为194,354.46元。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

应收账款评估值为3,692,734.75元，评估无增减。

（3）预付账款

预付款项账面价值为 420,389.46 元，主要内容为预付的设备款、货款等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

预付账款评估值为 420,389.46 元，评估无增减值。

（4）其他应收款

其他应收款账面值 22,623,302.74 元，计提坏账准备 2,277,201.10 元，其他应收款净额 20,346,101.64 元。为被评估单位应收的关联方借款、押金、往来款等。对其他应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定其他应收账款风险损失为 574,516.63 元。以其他应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

其他应收款账面价值为 20,346,101.64 元，评估价值为 22,048,786.11 元，评估增值 1,702,684.47 元，增值率 8.37%。

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
货币资金	12,648,560.94	12,648,560.94	-	-
应收账款	3,692,734.75	3,692,734.75	-	-
预付账款	420,389.46	420,389.46	-	-
其他应收款	20,346,101.64	22,048,786.11	1,702,684.47	8.37
流动资产合计	37,107,786.79	38,810,471.26	1,702,684.47	4.59

经评估，评估基准日流动资产账面值为 37,107,786.79 元，评估价值 38,810,471.26 元，评估增值 1,702,684.47 元，增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值引起增值。

二、非流动资产

临沂正直的非流动资产账面价值为 14,209,272.74 元，主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

1、长期股权投资

（1）评估范围

公司的长期股权投资共 3 项，账面价值为 3,010,200.00 元，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	账面价值
1	临沂市河东区正直机动车检测有限公司	2017 年 1 月	长期	100	3,010,200.00
2	临沂市兰山区正直机动车检测有限公司	2017 年 1 月	长期	100	
3	山东正直二手车交易市场有限公司	2017 年 1 月	长期	100	
合　　计					3,010,200.00

（2）核实情况

评估人员主要采取收集投资协议、公司章程、出资证明书、被投资单位的营业执照、验资报告、财务报表、审计报告等资料的方法核查投资的真实性，同时对投资方式、股权结构、形成日期、原始投资成本、投资比例、股权证明等重要资料进行了认真核查。

经核实长期股权投资基本情况如下：

1）企业名称：临沂市河东区正直机动车检测有限公司

A．注册登记情况

统一社会信用代码：91371312MA3CM8QHXH

名　　称：临沂市河东区正直机动车检测有限公司（以下简称“正直河东”）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西

经营场所：临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西

法定代表人：殷志勇

注册资本：200 万元人民币

经营期限：2016 年 11 月 23 日至 2046 年 11 月 22 日

经营范围：机动车安全、性能、环保检测。（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）

B．历史沿革

（A）2016年11月，公司设立

2016年11月22日，临沂正直、张泽亮共同出资设立正直河东。根据章程，正直河东设立时的注册资本为200万元，其中，临沂正直认缴出资额为102万元，出资比例为51%；张泽亮认缴出资额为98万元，出资比例为49%。出资日期为2016年10月31日前。

正直河东成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51%
2	张泽亮	98.00	98.00	49%
合　计		200.00	200.00	100%

（B）2018 年 12 月，股权转让

2018 年 11 月 26 日，正直河东作出股东会决议：张泽亮将其持有正直河 49%股权转让给临沂正特新能源有限公司（以下简称“临沂正特”）。

本次变更完成后，正直河东的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51%
2	临沂正特	98.00	98.00	49%
合　计		200.00	200.00	100%

至评估基准日，上述股权未发生变更。

C．主要资产、负债概况

正直河东主要资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，具体概况如下：

流动资产包括货币资金、预付账款及其他应收款；

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备；

在建工程包括在建土建工程、在建设备安装工程；

无形资产为外购的财务软件；

长期待摊费用为业务大厅的装饰费用；

递延所得税资产为应收款项计提坏账准备产生的递延所得税资产。

正直河东主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

D．正直河东近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	81.25	65.45	244.09
非流动资产	259.87	286.89	437.06
资产总额	341.12	352.34	681.15
流动负债	151.27	111.54	290.70
非流动负债	-	-	-
负债总额	151.27	111.54	290.70
净资产	189.85	240.80	390.45

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	49.31	261.90	281.38
减：营业成本	29.48	128.07	106.42
营业税金及附加	2.02	8.86	3.26
营业费用	1.94	6.25	4.42
管理费用	37.83	74.60	25.54
财务费用	-0.05	-0.17	0.13

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
资产减值损失	0.04	1.00	1.02
加：资产处置	-	-	8.11
二、营业利润	-21.94	43.29	140.59
加：营业外收入	-	-	8.11
减：营业外支出	1.50	1.10	1.00
三、利润总额	-23.44	42.19	147.70
减：所得税费用	-0.80	5.73	10.91
四、净利润	-22.63	36.46	136.79

上表中列示的 2017 年度、2018 年度及 2019 年 9 月 30 日的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

2）企业名称：临沂市兰山区正直机动车检测有限公司

A．注册登记情况

统一社会信用代码：91371302MA3CDBR494

名　　称：临沂市兰山区正直机动车检测有限公司（以下简称“正直兰山”）

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：山东省临沂市兰山区后岗头村 0032(银雀山路与陶然路交汇北 200 米)

经营场所：山东省临沂市兰山区后岗头村 0032(银雀山路与陶然路交汇北 200 米)

法定代表人：庄欠栋

注册资本：300 万元人民币

经营期限：2016 年 7 月 6 日至 2036 年 7 月 5 日

经营范围：机动车安全、性能、环保、综合性能检测。（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）

B．历史沿革

（A）2016 年 6 月 21 日，临沂正直、临沂金湖建材有限公司（以下简称“临沂金湖”）出资设立正直兰山。根据章程，正直兰山设立时的注册资本为 200 万元，其中，临沂正直认缴出资额为 102 万元，出资比例为 51%；临沂金湖认缴出资额为 98 万元，出资比例为 49%。出资日期为 2016 年 7 月 4 日。

正直兰山成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	51%
2	临沂金湖	98.00	98.00	49%

合　计	200.00	200.00	100%

（B）2018 年 6 月，吸收合并，增资至 300 万元。

2017 年 11 月 20 日，正直兰山与临沂木文建材有限公司（以下简称“木文建材”）签订《公司合并协议》，约定：

a、正直兰山以吸收合并的形式合并木文建材；

b、合并后正直兰山的注册资本变更为 300 万元，股权结构变更为临沂正直出资 102 万元，持股比例为 34%；临沂金湖出资 98 万元，持股比例为 32.67%；赵永伟出资 14 万元，持股比例为 4.67%；李秀丽出资 70.27 万元，持股比例为 23.42%；李雷出资 15.73 万元，持股比例为 5.24%；

c、合并前木文建材的财产、债权、债务均由合并后的正直兰山全部承继。

本次变更完成后，正直兰山的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	102.00	102.00	34%
2	临沂金湖	98.00	98.00	32.67%
3	李秀丽	70.27	70.27	23.42%
4	李雷	15.73	15.73	5.24%
5	赵永伟	14.00	14.00	4.67%
合　计		300.00	300.00	100%

（C）2019 年 5 月，股权转让

2019 年 5 月 17 日，正直兰山作出股东会决议：

（a）赵永伟将其持有正直兰山 14 万元股权（占注册资本 4.67%）转让给临沂金湖；

（b）李雷将其持有正直兰山 15.73 万元股权（占注册资本 5.24%）转让给临沂金湖；

（c）李秀丽将其持有正直兰山 19.27 万元股权（占注册资本 6.42%）转让给临沂金湖；

（d）李秀丽将其持有正直兰山 51 万元股权（占注册资本 17%）转让给临沂正直；

（e）本次股权转让后，临沂正直出资额为 153 万元，占正直兰山注册资本 51%，临沂金湖出资额为 147 万元，占正直兰山注册资本 49%。出资方式均为货币，出资期限为 2021 年 12 月 31 日。

本次变更完成后，正直兰山的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	临沂正直	153.00	153.00	51%
2	临沂金湖	147.00	147.00	49%
合　计		300.00	300.00	100%

至评估基准日，上述股权结构未发生变动。

C．主要资产、负债概况

正直兰山主要资产为流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延资产，具体概况如下：

流动资产包括货币资金、预付账款及其他应收款；

固定资产包括机器设备及电子设备；

长期待摊费用为修缮办公场所材料；

递延所得税资产为应收款项计提坏账准备产生的递延所得税资产。

正直兰山负债包括流动负债及非流动负债，概况如下：

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款；

非流动负债包括递延所得税负债。

D．正直兰山近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 10 月 31 日
流动资产	128.95	296.61	280.95
非流动资产	509.86	484.84	453.55
资产总额	638.81	781.45	734.50
流动负债	630.64	550.40	167.47
非流动负债	2.48	2.24	2.07
负债总额	633.12	552.64	169.53
净资产	5.69	228.80	564.97

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	419.29	642.96	741.06
减：营业成本	151.41	202.72	180.69

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业税金及附加	1.59	3.05	5.26
营业售费用	7.77	7.98	10.03
管理费用	229.77	179.68	120.06
财务费用	0.15	-0.01	-1.31
资产减值损失	2.72	8.49	-5.40
加：其他收益	-	-	0.13
二、营业利润	25.88	241.06	431.84
加：营业外收入	0.12	2.52	0.04
减：营业外支出	0.87	0.05	0.19
三、利润总额	25.12	243.53	431.68
减：所得税费用	-0.24	47.12	93.54
四、净利润	25.36	196.41	338.14

上表中列示的2017年度、2018年度及2019年9月30日的财务数据，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

3)企业名称：山东正直二手车交易市场有限公司

A.注册登记情况

名　　称：山东正直二手车交易市场有限公司（以下简称“正直二手车”）

统一社会信用代码：91371300575480180W

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：山东省临沂市河东九曲街道孟家于埠村东夷大街与温泉路交汇处西200 米路南

经营场所：山东省临沂市河东九曲街道孟家于埠村东夷大街与温泉路交汇处西200 米路南

法定代表人：庄欠栋

注册资本：1000 万元人民币

经营期限：2011 年 5 月 19 日至 2021 年 5 月 19 日

经营范围：市场经营管理；为买卖双方提供二手卡车交易服务；销售：汽车；二手车交易（不含报废、拆解及评估）；批发零售：汽车装具、汽车用品、汽车装饰用品、汽车配件；机动车维修经营。（以上范围法律法规和国务院决定禁止或需要办理前置审批的项目除外；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）。

B.历史沿革（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

山东正直二手车交易市场有限公司(以下简称“正直二手车”)前身为临沂兴大二手卡车交易市场有限公司，系由临沂兴大汽车贸易有限公司于 2011 年 5 月 19 日在临沂市河东区市场监督管理局注册成立，取得临沂市河东区市场监督管理局核发的工商登记注册号为 371300200029490 的企业法人营业执照。正直二手车初始注册资本为人民币 100.00 万元，实收资本人民币 100.00 万元，临沂兴大汽车贸易有限公司出资人民币 100.00 万元，占实收资本的 100.00%，上述出资业经山东大乘联合会计师事务所出具的鲁大乘验字[2011]第 844 号验资报告验证。

2014 年 4 月 16 日，正直二手车股东会决议，同意临沂兴大汽车贸易有限公司将持有的公司 100%的股权，按 100.00 万元的价格转让给孙中刚；同意新增注册资本人民币 500.00 万元，由孙中刚、殷志勇于 2014 年 5 月 10 前缴足，变更后的注册资本为人民币 600.00 万元，其中孙中刚持股 50.00%，殷志勇持股 50.00%。

2014 年 5 月 27 日，正直二手车股东会议决议，同意新增注册资本人民币 400.00 万元，由殷志勇于 2014 年 5 月 27 日前缴足，变更后的注册资本为人民币 1,000.00 万元。截止 2014 年 5 月 27 日，正直二手车已收到股东缴纳的注册资本合计人民币 1,000.00 万元。货币出资 1,000.00 万元。变更后殷志勇持股 70.00%，孙中刚持股 30.00%。

2014 年 9 月 25 日，正直二手车股东会议决议，同意殷志勇将持有的公司 51.00%的股权，按人民币 510.00 万元的价格转让给山东正直园林工程集团有限公司（原名称为“山东正直工程园林有限公司”）。

至评估基准日，正直二手车股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	山东正直园林工程集团有限公司	510.00	510.00	51%
2	孙中刚	300.00	300.00	30%
3	殷志勇	190.00	190.00	19%
合　计		1,000.00	1,000.00	100%

C.公司资产、负债概况

正直二手车主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产，在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延资产，主要资产概况如下：

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款及其他应收款；

长期股权投资共计一家，为正直保险；

固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备；

在建工程为在建的集装箱工程；

无形资产为集团外购的财务软件分摊至正直保险的份额；

长期待摊费用为经营场所的路面、集装箱、及二手车交易大厅的装修款等；

递延所得税资产为年初未分配利润及所得税产生的递延所得税资产。

正直二手车主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

D.近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 9 月 30 日
流动资产	17,164.85	16,851.69	9,065.92
非流动资产	1,695.16	1,736.06	1,442.21
资产总额	18,860.00	18,587.75	10,508.13
流动负债	19,853.39	19,665.38	11,056.28
非流动负债	-	-	57.68
负债总额	19,853.39	19,665.38	11,113.97
净资产	-993.38	-1,077.63	-605.84

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,494.80	2,387.58	1,791.72
减：营业成本	638.72	970.09	704.86
营业税金及附加	9.06	14.63	12.15
营业费用	212.74	286.93	161.44
管理费用	321.75	396.27	245.95
财务费用	418.56	431.73	216.50
资产减值损失	140.55	268.71	-260.76

加：投资收益			
加：资产处置收益			12.08
二、营业利润	-246.58	19.21	723.67
加：营业外收入	2.18	2.40	0.47
减：营业外支出	8.62	0.02	5.41
三、利润总额	-253.02	21.60	718.73
减：所得税费用	201.42	143.41	263.44
四、净利润	-454.44	-121.81	455.30

上表中列示的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）评估方法

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体延伸评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

（4）长期股权投资评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	临沂市河东区正直机动车检测有限公司	3,010,200.00	28,000,000.00	222,989,800.00	7,407.81
2	临沂市兰山区正直机动车检测有限公司		71,000,000.00		
3	山东省正直二手车交易市场有限公司		127,000,000.00		
合　　计		3,010,200.00	226,000,000.00	222,989,800.00	7,407.81

长期股权投资评估结果详细情况见“临沂市河东区正直机动车检测有限公司”、“临沂市兰山区正直机动车检测有限公司”“山东省正直二手车交易市场有限公司”评估说明分册。

长期股权投资评估值为 226,000,000.00 元，增值额 222,989,800.00 元，增值率 7,407.81%；评估增值的原因为子公司经营良好，净资产评估增值所致。

2、固定资产

固定资产账面价值为 9,062,574.11 元，为设备类资产。

（1）设备类资产

1）设备概况

设备类资产账面原值 16,659,667.62 元，账面净值 9,062,574.11 元。

其中：机器设备共 458.00 台(套)，账面原值 11,041,564.91 元，账面净值 7,226,397.69 元。主要包括检测线设备等。该部分机器设备启用日期多在 2009 年以后，均使用正常，保养和维护正常。

车辆共 4.00 辆，账面原值 894,666.00 元，账面净值 341,791.98 元。包括中华牌 SY7160EZBAA 轿车、丰田牌 GTM7200GB 轿车、大众汽车牌 SVW71810DJ 轿车、别克牌 SGM6521ATA 旅行车，该部分车辆购置于 2009 年至 2012 年间，保养良好，均可正常使用。

电子设备共 1867.00 台(套)，账面原值 4,723,436.71 元，账面净值 1,494,384.44 元。包括电脑、空调、监控、办公家具等，该部分设备购置于 2010 年至 2019 年间，部分设备在盘点时无实物，其余设备均可正常使用，具体情况件下表：

设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	盘盈盘亏	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
0039	碎纸机	S-900D	个	1	1	0	2010/9/7	2010/10/1	22,000.00	-
0052-175	铁质单人座椅	BF-009	张	24	2	22	2011/1/31	2011/2/1		
0088-16	伯利恒木制储物柜	1200*600*2100	张	3	1	2	2014/6/6	2014/7/1		
0088-23	伯利恒木制储物柜	980*420*2000	张	5	1	4	2014/6/6	2014/7/1		

B．评估过程

（A）清查核实

a.为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

b.针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行核实。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

c.根据核实结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

d.关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（B）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（C）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（D）评撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

C．评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的电子设备采用重置成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，采用市场法评估。

重置成本法

评估价值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

1）机器设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的机器设备，以其于评估基准日的不含税市场售价，考虑相应的运输费、安装调试费等确定重置成本。

2）电子设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的电子设备，以其于评估基准日的不含税市场售价确定重置成本。

（2）成新率的确定

1）机器设备成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重＋理论成新率×权重

A.理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率＝（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

B.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

C.权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于15%。

2）电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

（3）评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

D．评估结果

经评估人员评定估算，设备类资产评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	16,659,667.62	9,062,574.11	18,656,968.76	11,348,649.00	11.99	25.23
固定资产-机器设备	11,041,564.91	7,226,397.69	14,377,405.86	9,558,762.00	30.21	32.28
固定资产-车辆	894,666.00	341,791.98	250,800.00	250,800.00	-71.97	-26.62
固定资产-电子设备	4,723,436.71	1,494,384.44	4,028,762.90	1,539,087.00	-14.71	2.99

详见“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

E．评估结果增减值原因分析

设备类资产评估增值 11,348,649.00 元，增值率 25.23%，主要原因如下：

（A）电子设备账面价值 1,494,384.44 元，评估价值 1,539,087.00 元，评估增值 44,702.56 元，增值率 2.99% ，增值主要原增值主要原因为根据评估准则，评估对已超过经济使用年限而能正常使用的设备以 15%确定综合成新率，从而引起评估净值较其账面净值增值。

（B）车辆账面价值 341,791.98 元，评估价值 250,800.00 元，评估减值 90,991.98 元，减值率 26.62%，其原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格呈下降趋势，车辆重置成本低于原始购置价，从而造成评估减值。

（C）机器设备账面价值 7,226,397.69 元，评估价值 9,558,762.00 元，评估增值 2,332,364.31 元，增值率 32.28%，增值原因为机器设备的重置成本较其账面值有所增加，且机器设备会计折旧年限普遍低于其经济使用年限，即设备贬值率低于其折旧率，从而引起评估增值。

F．评估举例

案例一：机动车前照大灯检测仪(评估明细表-机器设备，第 8 项)

1)设备概况

设备名称：机动车前照大灯检测仪

型号：MQD-3B

数量：1 台

购置日期：2015/6/29　　启用日期：2015/7/1

账面原值：25641.03 元　　账面净值：0.00 元

技术参数

环境温度：－5°C~40°C　　相对湿度：≤85%n

发光强度测量范围：0~120000cdn　　发光强度示值误差：±10%n

远光、近光光轴偏移量：垂直方向：上 350mm/10m ~下 525mm/10m

水平方向：左 525mm/10m ~右 525mm/10mn

远近光光轴偏移量示值误差：±12′ n

前照灯高度测量范围：250mm~1400mmn

测量距离：500mm±5 mmn　　导轨长度：3mn

2)重置全价的确定

评估人员对该设备进行询价，其于评估基准日含税价为 15,800.00 元，售价含运输费、安装调试费等，该设备属于小型设备不考虑资金成本，则得出设备的重置全价为：14,000.00 元（不含税）。

3)成新率的确定

a 使用年限成新率

该检测仪已经使用 4.30 年，经济寿命年限 12 年，剩余使用年限 7.70 年。

使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（12-4.30）/12×100%

=64%

b 技术鉴定成新率

技术鉴定成新率如下表所示：

序号	勘查项目	技术状态	标准分	勘察分
1	机身	设备基础完善，机身无锈蚀，无零件脱落，倾斜螺栓调节系统调节灵活	30	21
2	传动装置	传动装置及电机运行正常，工作时设备温度正常，运行时无噪声。	30	18
3	控制系统	操纵机构、万能转换开关、中间继电器机电磁铁运行中动作正常无误，单、双手按钮及行程开关操作灵敏可靠。	20	13
4	电源系统	操作灵敏可靠、没有误操作发生，紧急电源也能动作灵敏。	20	12
	合计		100	64

c 综合成新率

综合成新率=技术鉴定成新率×0.6＋使用年限成新率×0.4

=64%×0.6+64%×0.4

=64%

4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=14,000.00×64%=8,960.00 元。

案例二： 中华牌 SY7160EZBAA(评估明细表-车辆，第 1 项)

1)概况

设备名称：中华牌 SY7160EZBAA

规格型号：SY7160EZBAA

生产厂家：华晨汽车集团控股有限公司

牌号：鲁 QZP969

购置日期：2009/03/02

启用日期：2010/07/01

行驶里程数：121,191.00

账面原值：76,314.00 元

账面净值：9,253.35 元

2)车辆参数及配置

基本信息			
品牌	中华	类型	轿车
额定质量		总质量	1660
整备质量	1270	燃料种类	汽油
排放依据标准	GB18352.3-2005 国Ⅳ	轴数	2
轴距	2580	轴荷	890/770
弹簧片数	-/-	轮胎数	4
轮胎规格	195/65R15,205/55R16,205/60R16	接近离去角	16/21,15/20
前悬后悬	870/760,880/780	前轮距	1533
后轮距	1502	识别代号	LSYYDBCA, LSYYDBDA
整车长	4210,4240	整车宽	1755,1820
整车高	1460,1512	货厢长	
货厢宽		货厢高	
最高车速	160	额定载客	5
驾驶室准乘人数		转向形式	
准拖挂车总质量		载质量利用系数	
半挂车鞍座最大承载质量		企业名称	华晨汽车集团控股有限公司
底盘 1	承载式车身	底盘 2	
底盘 3		底盘 4	
发动机			
发动机型号	发动机生产企业	发动机商标	排量	功率
4G18S	哈尔滨东安汽车发动机制造有限公司		1584	74
发动机型号	发动机生产企业	发动机商标	排量	功率

3）评估过程

a 可比实例的选取

评估人员通过对二手车市场的调查，选取了三个交易实例，交易价格中已包含交易费用，具体情况见下表：

案例	车型	交易时间	上牌日期	已行驶里程	交易价格	交易状况
待估	中华牌	2019/9/30	2010/07/01	121,191.00		正常

	SY7160EZBAA					
A	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	2009/10/1	80,000	16,000.00	正常
B	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	2010/2/1	89,000	21,800.00	正常
C	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	2009/11/1	80,000	13,000.00	正常

b 里程修正系数

案例	车型	已行驶里程	尚可行驶里程（公里）	修正系数	规定里程
待估	中华牌 SY7160EZBAA	121,191.00	478,809	1.00	600,000
A	中华牌 SY7160EZBAA	80,000	520,000	0.92	600,000
B	中华牌 SY7160EZBAA	89,000	511,000	0.94	600,000
C	中华牌 SY7160EZBAA	80,000	520,000	0.92	600,000

c 车辆技术状况修正系数

案例	车型	车辆技术状况	修正系数
待估	中华牌 SY7160EZBAA	状况良好	1
A	中华牌 SY7160EZBAA	状况良好	1
B	中华牌 SY7160EZBAA	状况良好	1
C	中华牌 SY7160EZBAA	状况良好	1

d 交易日期修正系数

案例	车型	交易日期	修正系数
待估	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	1.00
A	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	1.00
B	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	1.00
C	中华牌 SY7160EZBAA	2019/9/30	1.00

e 交易状况修正系数

案例	车型	交易状况	修正系数
待估	中华牌 SY7160EZBAA	常规市场交易	1
A	中华牌 SY7160EZBAA	常规市场交易	1
B	中华牌 SY7160EZBAA	常规市场交易	1
C	中华牌 SY7160EZBAA	常规市场交易	1

f 比准价格

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C

车牌号	鲁 QZP969	不详	不详	不详
里程修正	1.00	0.92	0.94	0.92
车况修正	1	1	1	1
交易日期修正	1	1.00	1.00	1.00
交易状况修正	1	1	1	1
交易价格		16,000.00	21,800.00	13,000.00
比准价格		14,700.00	20,500.00	12,000.00

4）评估值的确定

评估值=（14,700.00+20,500.00+12,000.00）/3

= 15,700.00 （元）

案例四：打印机（电子设备评估明细表 22）

1） 设备概况

设备名称：打印机

规格型号：DPK890T

生产厂家：富士通

购置日期：2010/11/2

账面原值：3300.00 元

账面净值：0.00 元

（2） 主要技术参数

设备类型	超厚证件打印机
打印方式	24针点针式
打印参数	行宽:110列
打印速度	中文信函质量:67字/秒 中文高速质量:135字/秒 中文超高速质量:201字/秒 英文信函质量:100字符/秒 英文高速质量:200字符/秒 英文超高速质量:300字符/秒
接口	IEEE-1284双向并行接口 RS232串口（选件） USB接口(选件)
纸张规格	最大打印厚度:3.0mm(自动调节)度 纸长尺寸:宽度 60-350mm 长70mm以上
外观尺寸	519×292×202mm

重量	12kg
主要参数	拷贝能力：1+6份 进纸方式:单页纸 摩擦走纸;连续纸 推进式链式走纸 可靠性:MTBF 10000小时 打印头寿命:4亿次/针 寿命:800万字符 连页/单页切换:手动 打印动作:双向（自动判断最短距离进行反向打印） 色带盒:方式 有接头扭带盒方式

3） 重置全价

评估人员对打印机进行询价，该套设备现时含税价为3,100.00元，该设备运杂费包含在设备的购置价中，得出设备的重置全价为：2,743.00元。

4）成新率

打印机的经济寿命按5年计，至评估基准日该机已使用8.80年，已超过其经济寿命，则根据评估准则，对于超过经济寿命且能够正常使用的设备，成新率一般不低于15%，则本次以15%确定其成新率。

5）评估值

评估值=重置全价×成新率

=2,743.00×15%

=411.00元（取整）

（3）无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为企业外购的浪潮GS管理软件，原始购置成本为387,931.03元，摊销后账面值为279,454.14 元。

外购的无形资产为企业关联公司山东正直园林工程有限公司统一外购再分配给企业使用的浪潮GS管理软件，企业分摊的原始入账成本为387,931.03元，截止评估基准日摊销后账面余额为279,454.14 元。对于该类软件，评估人员收集其入账凭证、会计摊销政策、分摊明细，确认其真实性、摊销准确性。通过了解，该软件后续使用年度需逐年缴纳维护费用，则本次对其以核实后摊销余额确认评估值。

（4）长期待摊费用

长期待摊费用主要为土地租赁费及装修费，原始发生额 2,685,597.06 元，摊销后账面值 1,364,155.60 元。

装修形成的长期待摊支出，评估人员核实了工程费用发票和相关租赁协议，评估人员在现场核实了相关装修工程明细账、入账凭证及初步设计、概预算和预决算等资料，查看了装修改造工程的实物，确认实际支付情况与账面相符，并对摊销期限进行了复核，确定账面价值核实无误，因此以账面摊余值作为评估价值。

长期待摊费用评估值为 1,364,155.60 元。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 492,888.89 元，为计提应收款项坏账准备所形成的递延所得税资产。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为 492,888.89 元。

评估时，评估人员按照计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，递延所得税资产评估值为 192,217.78 元。

非流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
长期股权投资	3,010,200.00	226,000,000.00	222,989,800.00	7,407.81
固定资产	9,062,574.11	11,348,649.00	2,286,074.89	25.23
无形资产	279,454.14	279,454.14		
长期待摊费用	1,364,155.60	1,364,155.60		
递延所得税资产	492,888.89	192,217.78	-300,671.11	-61.00
非流动资产合计	14,209,272.74	239,184,476.52	224,975,203.78	1,583.30

经评估，评估基准日非流动资产账面值 14,209,272.74 元，评估值 239,184,476.52 元，评估增值 224,975,203.78 元，增值率 1,583.30%。主要增值原因如下：

A. 长期股权投资评估值为 226,000,000.00元，增值额222,989,800.00元，增值率

7,407.81%；评估增值的原因为子公司经营良好，净资产评估增值所致。

B.设备类资产评估增值 2,286,074.89 元，增值率 25.23%，主要原因如下：

（A）电子设备账面价值 1,494,384.44 元，评估价值 1,539,087.00 元，评估增值 44,702.56 元，增值率 2.99% ，增值主要原增值主要原因为根据评估准则，评估对已超过经济使用年限而能正常使用的设备以 15%确定综合成新率，从而引起评估净值较其账面净值增值。

（B）车辆账面价值 341,791.98 元，评估价值 250,800.00 元，评估减值 90,991.98 元，减值率 26.62%，其原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格呈下降趋势，车辆重置成本低于原始购置价，从而造成评估减值。

（C）机器设备账面价值 7,226,397.69 元，评估价值 9,558,762.00 元，评估增值 2,332,364.31 元，增值率 32.28%，增值原因为机器设备的重置成本较其账面值有所增加，且机器设备会计折旧年限普遍低于其经济使用年限，即设备贬值率低于其折旧率，从而引起评估增值。

C.递延所得税资产账面价值492,888.89元，评估值192,217.78元，评估减值300,671.11元，减值率61.00%。评估减值原因增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值，递延所得税资产以计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，引起增值。

三、流动负债

（1）评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款共 4 项，账面价值为 16,160,314.39 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	1,777,565.87
应付职工薪酬	633,776.43
应交税费	10,731,177.48
其它应付款	3,017,794.61
流动负债合计	16,160,314.39

（2）评估方法

1）应付账款

应付账款账面值为 1,777,565.87 元，共 5 笔，主要为应付山东正直三川新能源有限公司的工程款等。账面金额为滚动发生的业务往来款。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证及函证，确定其真实性和完整性。

经核实，应付账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 1,777,565.87 元。

经核查相关会计记录及会计凭证无误，为企业实际应负担的债务,以核实后账面值确定其评估值。

应付账款的评估值为 1,777,565.87 元。

2）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 633,776.43 元，主要为企业计提的职工工资，评估人员获取或编制企业计提职工工资明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的计提数核对一致，核实了职工工资的提取及发放情况。应付职工薪酬以经审核确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 633,776.43 元，评估值无增减。

3） 应交税费

应交税费账面值 10,731,177.48 元，为应缴纳的城市维护建设税、教育附加费、增值税、个人所得税、企业所得税、印花税。对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报、完税凭证等资料，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 10,731,177.48 元，评估值无增减。

4）其他应付款

其他应付款账面值为 3,017,794.61 元，共27笔，主要为内部的往来款、质保金等。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证及函证，确定其真实性和完整性。经核实，其他应付款账、表、单相符，核实后账面值为3,017,794.61元。

对有确凿证据表明不需支付的款项进行了个别认定,确定其评估值为零,其余均

为企业实际应负担的债务,以核实后账面值确定其评估值。

其他应付款评估值为3,017,794.61元。

（4）流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	1,777,565.87	1,777,565.87	-	-
应付职工薪酬	633,776.43	633,776.43	-	-
应交税费	10,731,177.48	10,731,177.48	-	-
其它应付款	3,017,794.61	3,017,794.61	-	-
流动负债合计	16,160,314.39	16,160,314.39	-	-

第六部分　收益法评估技术说明

一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为临沂正直股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

1、收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的公平市场价值。

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

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

2、收益法的应用前提。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

3、选择收益法的理由和依据。

评估人员从临沂正直总体情况、本次评估目的和企业前三年会计报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对临沂正直历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的临沂正直整体资产具有以下特征：

1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他

经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）评估目的判断

本次评估目的是为临沂正直股东拟股权转让提供价值参考意见。本次评估委托方要求评估人员在评估时，对临沂正直的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现临沂正直企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

（3）企业会计报表判断

根据临沂正直提供的会计报表，公司前几年的营业收入、净利润等均为正值，企业整体资产的获利能力从前三年的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

三、收益预测的假设条件

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）假设临沂正直以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

（4）假设临沂正直的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（5）除非另有说明，假设临沂正直完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设临沂正直未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设临沂正直在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设临沂正直的现金流在每个预测期间均匀产生。

（11）假设临沂正直成本、费用控制能按计划实现。

（12）本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（13）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

2、特殊假设

（1）假设临沂正直未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

（2）假设临沂正直在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其近期的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。

（3）假设临沂正直的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

（4）假设临沂正直以往年度财务报告能真实反映被评估单位经营的实际状况；

（5）假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

（6）假设临沂正直不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示；

（7）假设临沂正直每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出；

（8）设备发票合规假设：是假设同被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在宏观经济环境、行业状况及及影响行业发展的主要因素等

一）、宏观经济环境

1. 2019 年前三季度，我国消费品市场运行总体平稳，消费供给方式创新发展，新兴业态快速增长，消费结构持续优化升级，消费对经济发展的基础性作用继续显现。

（1） 市场销售平稳增长，消费对经济增长的基础性作用不断增强

2019 年前三季度，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，增速与 1-8 月份持平。其中，9 月份同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点；扣除价格因素，实际增速 5.8%，加快 0.2 个百分点。

消费品市场增速同比回落，主要受占零售总额比重较大的出行类商品增速回落影响。前三季度，限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 0.7%，上年同期为增长 0.2%；石油类商品零售额同比增长 1.7%，增速同比回落 12.7 个百分点。据测算，出行类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 0.8 个百分点。扣除出行类商品后，前三季度消费品零售额增速同比仅回落 0.5 个百分点，与上半年基本持平。分季度看，扣除出行类商品后，三季度消费品市场增速比二季度加快 0.4 个百分点，消费品市场运行总体平稳。

国内消费品市场规模不断扩大，对经济发展的“压舱石”和“稳定器”作用持续增强。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到 60.5%，比上半年提高 0.4 个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献率。

（2） 城乡市场结构继续优化，农村零售市场增长较快

乡村消费品零售额保持较快增长。在农村居民收入增长、线上消费渠道向乡村市场下沉以及农村消费市场环境改善等因素的带动下，农村市场消费潜力持续释放。前三季度，乡村消费品零售额同比增长 9.0%，增速比城镇高 1.0 个百分点。前三季度乡村消费品零售额占社会消费品零售总额的比重为 14.5%，比上年同期提高 0.1 个

百分点，乡村市场占比稳步提升。

农村居民消费支出增长继续快于城镇居民。在农村居民收入增长持续快于城镇居民等因素带动下，2019 年前三季度农村居民人均消费支出同比名义增长 9.5%，比城镇居民人均消费支出增速高 2.3 个百分点。其中，农村居民人均教育文化娱乐、医疗保健等支出较快增长。

（3） 消费升级类商品增长加快，基本生活类商品增势平稳

部分消费升级类商品销售增速同比加快。前三季度，限额以上单位书报杂志和文化办公用品类商品零售额分别增长 11.5%和 6.4%，增速比上年同期分别加快 0.8 和 0.7 个百分点，体育娱乐用品类商品增长 4.0%，上年同期为下降 1.3%。在消费升级类商品中，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、新能源汽车等智能类商品快速增长。

基本生活类商品保持平稳增长。前三季度，限额以上单位食品类商品零售额同比增长 9.8%，增速与上年同期持平，继续保持平稳较快增长。其中，粮油食品和饮料类商品同比分别增长 10.6%和 9.8%，增速比上年同期分别加快 0.3 和 0.6 个百分点；日用品类商品增长 13.6%，加快 0.2 个百分点，继续保持两位数增长。

（4） 市场供给方式创新发展，网上零售规模持续扩大

网上零售等新兴供给方式快速发展。前三季度，全国实物商品网上零售额同比增长 20.5%，增速比同期社会消费品零售总额高 12.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%，比上年同期提高 2.0 个百分点，对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。新兴零售业态快速增长促进了快递物流行业的加速发展。据国家邮政局测算，2019 年 9 月中国快递发展指数为 222.4，同比提高 23.7%，呈现稳中有进的态势。

新兴零售业态规模不断扩大。前三季度，全国实现实物商品网上零售额 57777 亿元，超过 2018 年全年的 80%以上。从中国快递发展指数的分项指标看，9 月份快递业务量预计完成 56.9 亿件，相当于 2012 年全年业务量。

（5） 餐饮市场需求持续释放，服务消费保持较快增长

餐饮市场稳中有升。前三季度，餐饮收入同比增长 9.4%，高于商品零售 1.4 个百分点。分季度看，三季度餐饮收入同比增长 9.5%，比二季度加快 0.4 个百分点。

餐饮市场保持平稳较快增长。

旅游市场需求旺盛。据文化和旅游部综合测算，2019 年“中秋”假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1 亿人次，同比增长 7.6%，实现国内旅游收入超过 470 亿元，同比增长 8.7%；“十一”黄金周期间全国共接待国内游客 7.8 亿人次，同比增长 7.8%，实现国内旅游收入近 6500 亿元，同比增长约 8.5%。

文化消费持续提升。据测算，“中秋”和“十一”等节假日电影票房收入快速增长，其中“十一”黄金周（截至 10 月 7 日晚）全国票房总收入突破 50 亿元，同比增长超过 1 倍，创出同档期票房新纪录。

（6） 新兴消费领域供应增加，市场供给质量逐步提升

服务消费领域市场供给较快增长。旅游市场方面，部分热点地区国际旅游消费中心建设稳步推进，旅游消费环境日益改善，旅游消费新业态、新热点不断涌现。与之相关的住宿行业企业（单位）数量稳步增长。前三季度，限额以上住宿业单位超过 2.5 万家，其中旅游饭店数量超过 1.3 万家。文化娱乐市场方面，我国电影院数量和院线银幕总数持续扩大。2019 年上半年在营影院超过 10000 家，保持较快增长，全国院线银幕总数于 2018 年已突破 6 万块，跃居世界第一。相关服务消费领域投资增势较好。前三季度，文化、体育和娱乐业投资增长 15.5%，教育行业投资增长 18.5%，均明显快于全国固定资产投资增速。

消费品进口保持快速增长。前三季度，在进口总体略有下降的情况下，我国消费品进口增长达到 15.3%，其中水果、化妆品、水海产品和猪肉进口增长都在 40%左右，电动载人汽车进口高达 93.7%。另外，消费品工业中与新兴消费密切相关的行业增加值保持较快增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业行业增加值增长超过 8%，明显高于规模以上工业增加值增速。

在消费环境持续改善、减税降费及个人所得税抵扣政策落实以及促消费政策逐步显效等多因素带动下，居民消费需求将进一步释放，新业态新模式持续较快发展，消费市场总体上有望继续保持平稳增长。

2. 2019 年前三季度，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实“六稳”各项政策措施，积极应对国内外经济形势的诸多风险和挑战，我国经济总体保持总体平稳运行态势，产业结构持续优化升级。

（1） 国民经济运行平稳，发展韧性进一步增强

前三季度，我国国内生产总值为697798亿元，按可比价格计算，同比增长6.2%，比上半年回落0.1个百分点，比上年同期回落0.5个百分点。其中，第一产业增加值43005亿元，同比增长2.9%，比上年同期回落0.5个百分点；第二产业增加值277869亿元，同比增长5.6%，比上年同期回落0.3个百分点；第三产业增加值376925亿元，同比增长7.0%，比上年同期回落0.7个百分点。

分季度看，三季度国内生产总值为246865亿元，按可比价格计算，同比增长6.0%，比二季度回落0.2个百分点。其中，第一产业增加值19798亿元，同比增长2.7%，比二季度回落0.6个百分点；第二产业增加值97885亿元，同比增长5.2%，比二季度回落0.4个百分点；第三产业增加值129182亿元，同比增长7.2%，比二季度提高0.2个百分点。

（2） 产业结构调整稳步推进，服务业支撑作用显著

从三次产业看，前三季度三次产业增加值占GDP的比重分别为6.2%、39.8%和54.0%。与上年同期相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降0.7个百分点，第三产业比重提高0.6个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为3.2%、36.3%和60.6%。第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业24.3个百分点。

分行业看，前三季度交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长，增速分别为7.4%、6.4%、7.1%、19.8%、8.0%，领先于其他行业，合计对经济增长的贡献率为34.1%，比上年同期提高1.9个百分点。

（3） 消费需求持续发力，结构不断优化升级

从消费来看，前三季度，全国居民人均消费支出名义增速为8.3%，与政府消费支出相关的一般公共服务、外交、国防、公共安全、教育和医疗卫生等财政支出的名义增速为10.8%。最终消费支出对经济增长的贡献率为60.5%，拉动经济增长3.8个百分点，仍是经济增长的重要动力。前三季度，居民消费支出中服务消费占比为50.6%，比上年同期提高了0.7个百分点，消费结构不断优化升级。

从投资来看，前三季度全国固定资产投资（不含农户）名义增速为5.4%，资本形成对经济增长的贡献率为19.8%，拉动经济增长1.2个百分点。

从外需来看，根据海关统计，2019 年前三季度我国货物贸易顺差 2.1 万亿元，比去年同期扩大 44.2%，服务贸易逆差较去年同期有所收窄，净出口对经济增长的贡献率大幅提升至 19.6%，比上年同期上升 33.8 个百分点。

（4） 改革激发市场活力，新动能发展空间继续拓展

随着新兴产业的培育壮大和传统产业的升级改造，新动能引领作用不断增强。前三季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 8.7%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 2.8 和 3.1 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入保持较快增长，1-8 月，规模以上战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入增速分别为 12.1%、11.9%和 11.6%，分别快于全部规模以上服务业营业收入增速 2.6、2.4 和 2.1 个百分点。新兴业态快速增长，前三季度全国网上零售额同比增长 16.8%，其中实物商品网上零售额同比增长 20.5%，占社会消费品零售总额比重为 19.5%，同比提高 2.0 个百分点。

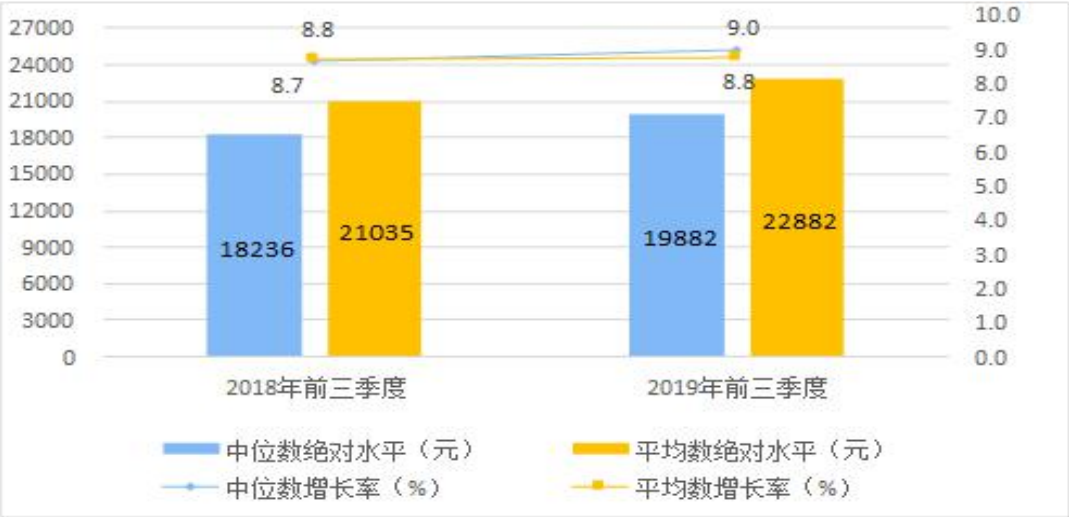
3. 2019 前三季度居民收入和消费支出情况

（1） 居民收入情况

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 31939 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 6.4%。

前三季度，全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，增长 9.0%，中位数是平均数的 86.9%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 29304 元，增长 7.6%，是平均数的 91.8%；农村居民人均可支配收入中位数 10172 元，增长 10.0%，是平均数的 87.5%。

2019 年前三季度居民人均可支配收入平均数与中位



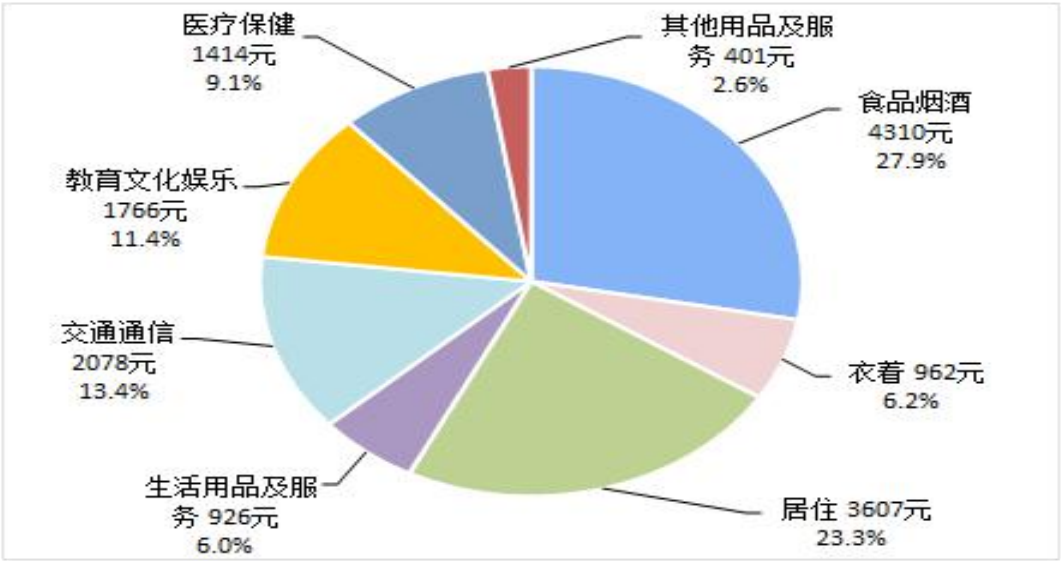
按收入来源分，前三季度，全国居民人均工资性收入 13020 元，增长 8.6%，占可支配收入的比重为 56.9%；人均经营净收入 3757 元，增长 9.3%，占可支配收入的比重为 16.4%；人均财产净收入 1949 元，增长 12.3%，占可支配收入的比重为 8.5%；人均转移净收入 4157 元，增长 7.2%，占可支配收入的比重为 18.2%。

居民消费支出情况

2019 年前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，比上年同期名义增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 5.7%。其中，城镇居民人均消费支出 20379 元，增长 7.2%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 9353 元，增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。

前三季度，全国居民人均食品烟酒消费支出 4310 元，增长 6.1%，占人均消费支出的比重为 27.9%；人均衣着消费支出 962 元，增长 3.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均居住消费支出 3607 元，增长 10.3%，占人均消费支出的比重为 23.3%；人均生活用品及服务消费支出 926 元，增长 3.2%，占人均消费支出的比重为 6.0%；人均交通通信消费支出 2078 元，增长 7.6%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 1766 元，增长 13.5%，占人均消费支出的比重为 11.4%；人均医疗保健消费支出 1414 元，增长 10.9%，占人均消费支出的比重为 9.1%；人均其他用品及服务消费支出 401 元，增长 11.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。

2019 年前三季度居民人均消费支出及构成



数据来源：国家统计局

二）、区域经济发展状态

初步核算并经省统计局审核，临沂市 2019 年上半年实现生产总值 2505.50 亿元，增长 3.5%。其中，第一产业增加值 191.80 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 1072.10 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 1241.70 亿元，增长 6.1%。三次产业增加值占比为 7.7：42.7：49.6，第三产业所占比重按可比口径提高 1.2 个百分点。全市一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值下降 6.4%，固定资产投资下降 7.6%，社会消费品零售总额增长 6.9%。

1、农业生产

全市农、林、牧、渔业分别实现增加值 142.73 亿元、6.77 亿元、32.3 亿元和 9.96 亿元，分别增长 1.7%、8.2%、0.5%和 4.1%。

全市猪、牛、羊、家禽存栏分别为 187.8 万头、20.6 万头、163.5 万只、7059.3 万只，同比分别下降 44.1%、下降 1.7%、下降 13.2%和增长 17.9%；猪、牛、羊、家禽出栏分别为 269 万头、10.5 万头、118.8 万只和 12606.3 万只，同比分别下降 21.4%、下降 1.2%、增长 13.2%和增长 68.2%。水产品产量 6.2 万吨，同比增长 2.4%。

2、建筑业

全市有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 463 家，完成建筑业总产值 331.6 亿元、下降 1.3%。房屋建筑施工面积 5789.3 万平方米、建筑竣工面积 754.8 万平方米。

3、固定资产投资、房地产、招商引资

全市固定资产投资下降 7.6%。其中，第一产业投资下降 4.8%，第二产业投资下降 26.6%，第三产业投资增长 9.1%,三次产业投资结构为 1.5:36.8:61.7。服务业投资增速快于全部投资 16.7 个百分点、拉动全市投资增长 4.8 个百分点。全市工业投资下降 24.4%，占全部投资的 36.2%、同比回落 8 个百分点；工业技改投资下降 22.7%，占工业投资的 51%；高新技术产业投资下降 25.6%。落后产能得到遏制，高耗能行业投资下降 22.3%，占全市投资比重为 12.7%、同比回落 2.4 个百分点。463 个新开工项目计划总投资下降 22.8%，完成投资下降 51.1%。全市民间投资下降 20.3%，基础设施投资增长 66.8%。在建亿元以上项目 669 个、同比增加 63 个，其中新开工亿元以上项目 196 个、同比减少 82 个，完成投资下降 43.7%。

全市房地产开发投资完成 276 亿元、增长 14.6%，新开工面积 836.7 万平方米、下降 9.8%。商品房销售面积 527.1 万平方米、下降 0.7%，销售额 377.3 亿元、增长 17.7%，待售面积下降至 243.9 万平方米、同比增加 38.1 万平方米。

全市共引建招商引资项目 570 个，到位市外资金 456.7 亿元。

4、内外贸易、临沂商城和市场物价

全市消费品市场实现零售额 1285.10 亿元、增长 6.9%。从区域看，城镇实现零售额 941.90 亿元、增长 6.9%，乡村实现零售额 343.20 亿元、增长 6.7%。从行业看，批发业零售额 144.10 亿元、增长 6.5%，零售业零售额 1045.20 亿元、增长 6.9%，住宿业零售额 8.40 亿元、增长 7.3%，餐饮业零售额 87.40 亿元、增长 7.5%。从商品类值看，享受型、智能型商品继续保持快速增长。全市限额以上化妆品类、可穿戴智能设备、能效等级为 1 级和 2 级的商品、智能家用电器和音像器材类商品分别增长 10.1%、94.3%、97.4%和 59.6%。石油类持续低速增长,商品零售额下降 16.1%。受国家“国五国六”更换政策影响，汽车类商品由一季度负增长态势转为正增长，1-6 月，全市汽车类实现零售额 232.2 亿元，增长 3.3%。

全市实现进出口总额 358.10 亿元、增长 11.2%，其中出口总额 301.30 亿元、增长 23.1%，市场采购贸易方式出口 83.90 亿元、增长 195.8%。备案外资项目 35 个，外商直接投资 2286 万美元,增长 157.7%；新增备案对外投资项目 3 个、合同额 4.90 亿元，实际对外投资 1.86 亿元、增长 27.9%。全市实现网络零售额 145.90 亿元、增长 17.7%；成功举办太阳能净水机春季博览会、汽车用品展、玩具博览会等各类展会 121 个，展位数 5.53 万个，展出总面积 110.60 万平方米。

临沂商城网络零售额 87.61 亿元，市场采购贸易方式出口额 83.90 亿元，同比增长 195.8%。

全市居民消费价格上涨 2.4%，工业生产者出厂价格累计上涨 3.8%、购进价格累计上涨 1.5%。

（5）财税、金融、保险

全市一般公共预算收入完成 196.40 亿元、增长 8.7%，税收收入 165.80 亿元、增长 8.8%，占一般公共预算收入的 84.4%；主体税种完成收入 100.20 亿元、增长 9.3%，占税收收入的 51%。税务部门收入合计 309.40 亿元、增长 11%。全市 15 个发展主体一般公共预算收入 186 亿元、增长 10.3%。全市一般公共预算支出 367.40 元、增长 6%，各级民生支出 301.10 亿元、增长 5.5%，占全市财政支出的 82%，其中教育、节能环保、城乡社区、农林水、交通运输支出分别增长 4.6%、11.5%、17.2%、18.2%、34.7%。

全市金融机构人民币存款余额 6945.10 亿元，比年初增加 595.50 亿元；其中非金融企业存款比年初增加 129.70 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 5594.10 亿元，比年初增加 437 亿元；其中非金融企业及机关团体贷款余额 2685.60 亿元，比年初增加 112.30 亿元。

全市保险机构实现保费收入 163.70 亿元、增长 6.6%。其中财产险保费收入 46.40 亿元、增长 7.2%，人身险保费收入 117.30 亿元、增长 6.4%。支付各项赔款 35.30 亿元、增长 2.1%。其中财产险业务赔付 21.80 亿元、增长 8.7%，人身险业务赔付 13.50 亿元、下降 7%。

（6）居民生活、就业社会保障

全市居民人均可支配收入 14197 元、增长 8.5%；其中，城镇居民人均可支配收入 19628 元、增长 6.8%，农村居民人均可支配收入 7627 元、增长 8.6%。全市居民人均消费支出 6861 元、增长 8.8%；其中，城镇居民人均消费支出 8551 元、增长 8.0%，农村居民人均消费支出 4818 元、增长 8.2%。

全市新增城镇就业 5.57 万人，城镇失业人员再就业 1.08 万人，就业困难人员实现再就业 306 人，城镇登记失业率为 2.14%，控制在计划目标之内。全市共发放创业担保贷款 44054.4 万元。

全市各项社会保险费共收缴 63.75 亿元，支出 81.09 亿元。企业基本养老保险、

机关事业单位养老保险、失业保险、工伤保险和城乡居民养老保险参保人数分别达到 125.88 万人、32.03 万人、66.66 万人、104.53 万人和 542.08 万人。

（7）安全生产、生态环境

全市共发生各类生产安全事故 24 起，死亡 25 人，同比分别下降 57.1%，56.1%，受伤人数为 2，直接经济损失 49.10 万元。

全市环境空气质量综合指数 6.72、同比恶化 8.7%，PM2.5、PM10、氮氧化物浓度同比分别恶化 13.3%、10.4%、7.9%，SO2 浓度同比改善 5.0%。考核我市的 13 个国省控断面考核指标均值全部达标，36 个市控考核断面水质达标率 95.6%，城市集中式饮用水水源地指标全部达标。

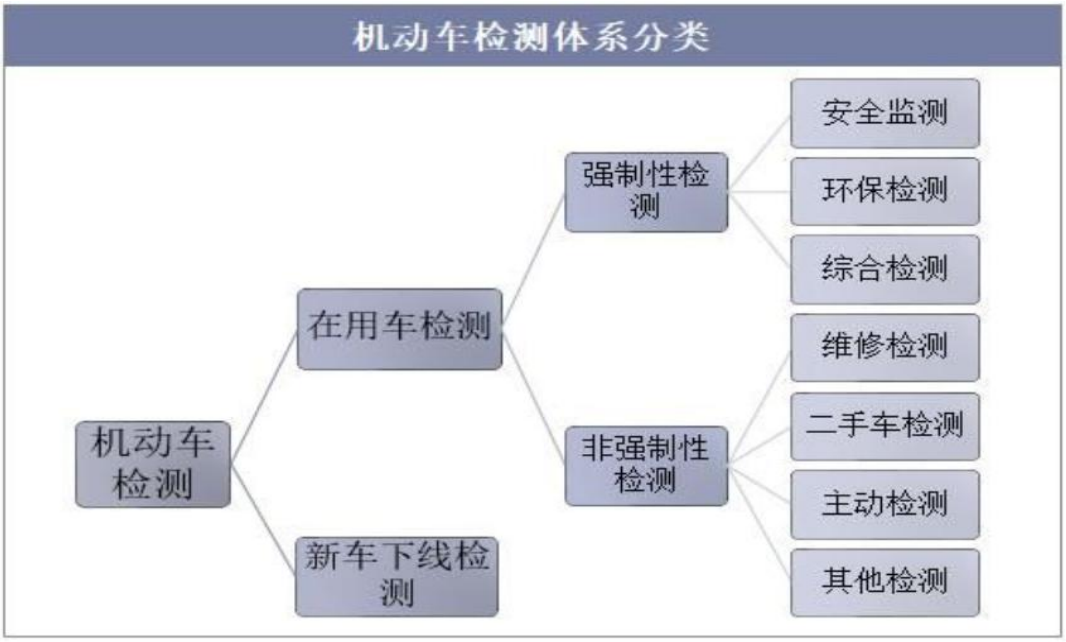
三）、企业所处行业及产业特点

临沂正直所处行业为检测服务行业（代码：M7452），根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，检测服务，指依据相关标准或者技术规范，利用仪器设备、环境设施等技术条件，对产品或者特定对象进行的技术判断。

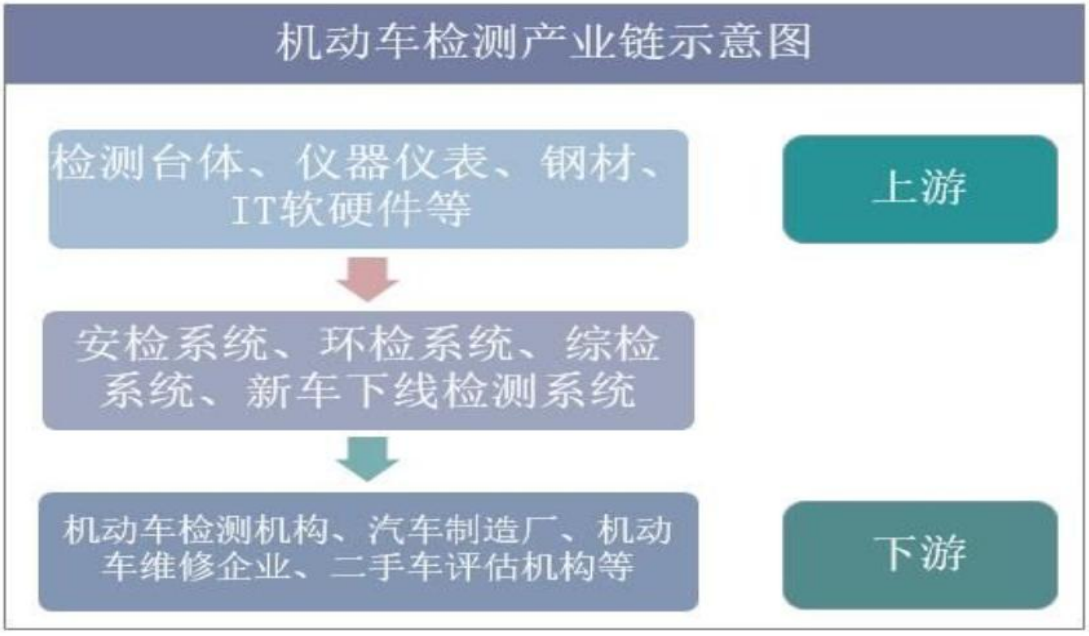
（1）机动车检测行业的发展及现状

1）机动车辆检测行业概述

机动车检测是综合利用各种现代的检测设备和检测技术，实现对机动车安全、燃油经济性、动力和环保等性能参数的检验检测。机动车检测主要可分为在用车检测和新车下线检测，其中强制年检是机动车检测的主要内容，又可以分为安全检测、环保检测、综合检测，归口部门分别为公安部门、环保部门、交通部门。



对机动车性能的定期检测是保障交通安全的先决条件，在机动车安全、污染防治等方面扮演着重要角色。从产业链来看，机动车检测系统上游主要包括检测台体、仪器仪表、钢材、IT 软硬件等领域，下游则主要应用在机动车检测机构和汽车制造厂。



2）机动车检测行业发展现状

安全检测、环保检测和综合检测是我国机动车强制性检测的三大类，其中综合检测主要检测对象为营运车辆，检测内容包括安全、动力和经济等性能等。不同类型的车辆具有不同的检测频率要求，2014 年新规出台后对于机动车检测要求发生变化，如试行"非营运轿车等车辆 6 年内免检"、"推行机动车异地检验"等举措。

我国机动车安全、环保和综合检测的频率要求

机动车类型	安全检验	环保检测	综合检测
营运载客汽车	5年以内，1次/年；超过5年的，1次/半年		各地3至6个月不等，每年还需进行一次技术等级评定检测
载货汽车和大、中型非营运载客汽车	10年以内，1次/年；超过10年的，1次/半年		——
小型、微型非营运载客汽车	6年以内，1次/2年；超过6年的，1次/年；超过15年的，1次/半年		——
摩托车	4年以内，1次/2年；超过4年的，1次/年	1次/年	——
拖拉机和其他机动车	1次/年		——

中国机动车检测行业发展时间较短，近年来随着机动车保有量的增加，尤其是汽车保有量的逐年增长，我国机动车检测市场逐步规范，其中汽车检测作为我国机动车检测的主要方面，2012 年以来，市场规模呈现快速增长态势，2018 年中国汽车检测市场规模达 306.5 亿元，同比增长 10.0%。

除汽车检测外，近几年汽车后市场的快速发展，促进了我国非强制性检测市场逐步发展壮大，2012-2018 年中国二手车检测市场规模从 27.10 亿元增加至 60.20 亿元。未来随着我国驾驶人安全和环保意识的提升，主动参检需求将逐渐增加，非强制性检测市场规模有望扩大。

3）机动车检测行业推动因素

A.国家相关政策的推动

随着我国社会主义各项事业的改革不断深入，我国出台了一系列的政策来引导和支持机动车检测行业的健康发展。2014 年公安部、国家质检总局共同颁布《关于加强和改进机动车检验工作的意见》，要求全面推进检验机构社会化，使车辆检测产业链的利益脱钩，主动去除部门利益，保障依法履责、促进公平执法。2016 年交通运输部颁布实施一号令，机动车检验检测行业由原来的垄断局面迈向市场，形成自由竞争的态势。

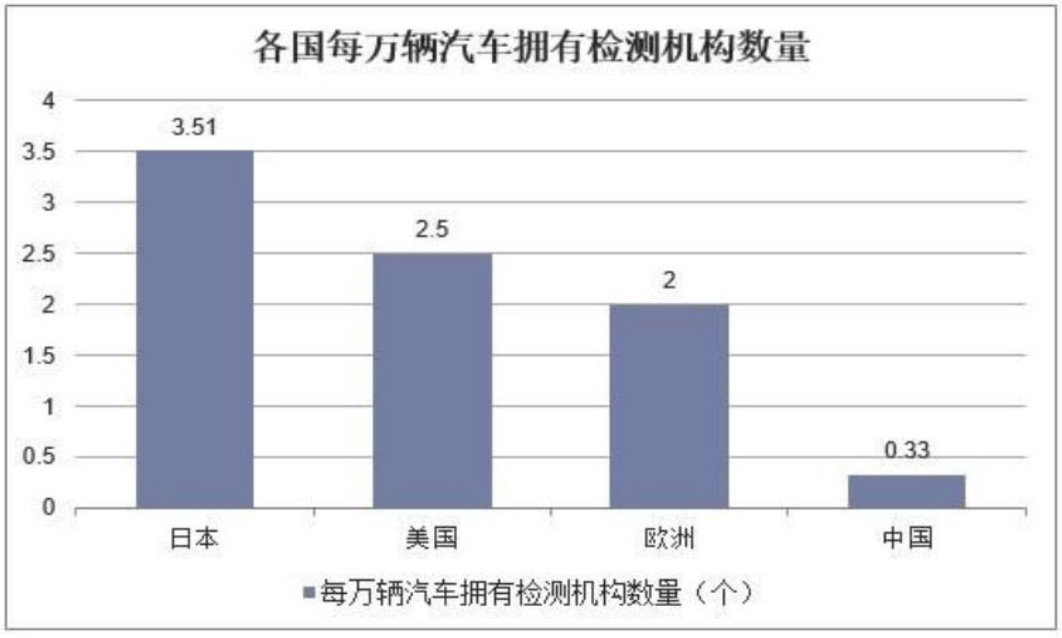
2011年以来我国机动车检测相关政策

发布时间	政策名称	主要内容
2011年	《产业结构调整目录》（2011年本）	提出将“水质、烟气、空气检测仪器”、“汽车产品开发、试验、检测设备及设施建设”列为鼓励类产业。
2011年	《道路交通安全“十二五”规划》	不断完善机动车安全技术检验、维修相关制度和规定，大力推广监管部门与机动车安检机构、维修厂家的联网，加强行业监管。
2012年	《国务院关于加强道路交通安全工作的意见》	加强机动车安全技术检验和营运车辆综合性能检测，严格检验机构的资格管理和计量认证管理。
2014年	《关于加强和改进机动车检验工作的意见》	提出了加快安检机构建设、推行异地检验等改革措施；强制要求安检机构接入统一的联网监管系统平台。
2015年	《检验检测机构资质认定管理办法》（总局令第163号）	规定了依法成立并能够承担相应法律责任的法人或者其他组织取得检验检测机构资质的认定条件和程序
2016年	《轻型汽车污染物排放限值及测量方法（中国第六阶段）》	本次轻型车国六标准采用分步实施的方式，设置国六a和国六b两个排放限值方案，分别于2020年和2023年实施。
2017年	《关于加快推进道路货运车辆检验检测改革工作的通知》	全面部署加快推进全国道路货运车辆检验检测改革工作，推进货车年检年审依法合并（简称两检合并），有效减轻检验检测费用负担，切实增强道路货运企业和货车从业人员获得感。
2018年	国务院常务会议相关决定	2018年底前实现货车年审、年检和尾气排放检验“三检合一”，取消4.5t及以下普通货运从业资格证和车辆营运证，对货运车辆推行跨省异地检验。

B.下游需求因素的推动

近年来我国机动车保有量呈现快速增长态势，据公安部数据显示，截至 2019 年上半年，中国机动车保有量达 3.4 亿辆，其中汽车保有量达 2.5 亿辆，随着我国汽车制造业的蓬勃发展，从我国快速增长的机动车数量可以窥见，机动车检测系统的下游应用领域不断拓展，在用车检测市场规模也不断扩大。

对比各国每万辆汽车拥有监测机构的数量，我国机动车检验机构数量偏少，亟待进一步增加，据统计，2017 年中国每万辆汽车拥有检测机构数量仅为 0.33 个，而日本、美国、欧洲每万辆汽车的检测机构数量则分别达到了 3.51 个、2.5 个和 2 个。随着政府在机动车安检领域的简政放权，我国检验机构建设进程有望加快。



4）机动车检测行业发展趋势

A. 机动车检测管理机构的规范

机动车的检测管理部门作为我国的重要部门之一，由于管理制度落实不够彻底，存在检测设备资源分布不均，检测管理信息局域化，多头管理、管理人员监管不到

位等原因。随着机动车检测行业的发展，规模化、集团化的检验机构逐渐涌现，例如集安检系统、环检系统与综检系统于一体的综合型检验机构，同时拥有多个机动车检验机构、检测业务多元化、地域分布广的车检集团。

B.互联网大数据的应用

大数据时代为检测管理行业带来了极大便利，随着现代互联网、物联网技术的蓬勃发展，"互联网 "已渗透到各行各业，机动车检测也开始逐步与互联网大数据融合。目前，我国已在环保检测中探索"云检测"的应用。云检测集互联网、物联网和智能检测装备为一体，借助大数据智能服务，对检测过程进行质量监管，从而杜绝检测作假、数据失真。

C. 智能化新进设备的应用

随着机动车数量的不断增加及机动车的开发水平日益先进，旧设备在检测过程中面临着检测不到位的问题。未来机动车检测技术将逐渐实现检测控制和数据采集的自动化，为此，检测部门应用加大智能化的先进设备的投入力度，引进红外线探测仪，制动系统检测仪，基于人工智能的图像识别技术应用，全自动方向检测仪等前进的智能设备。

4、企业生产经营的历史情况

（1）企业主要业务及经营模式介绍

1）企业的主要业务情况

临沂正直的主营业务为机动车检测，包括机动车安全、性能、环保检测。

历史年度的机动车检测量及收入情况如下表：

项目	计量单位	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
安全检测数量	辆	118,137.00	93,560.00	72,195.00
安全检测收入	万元	1,691.19	1,312.59	1,199.43
环保检测数量	辆	135,892.00	115,625.00	86,075.00
环保检测收入	万元	702.13	779.32	970.78
综合检测数量	辆	-	-	276.00
综合检测收入	万元	-	-	3.17
新车注册称重数量	辆	9,494.00	7,526.00	10,525.00
新车注册称重收入	万元	35.99	35.50	69.57
保险兼业代理服务收入	万元	5,187.60	-	-
场地出租收入	万元	7.12	4.95	4.95

光伏发电收入	万元	-	-	7.61
电费收入（快递柜）	万元	-	0.08	-
二手车服务收入	万元	293.99	327.08	363.58
收入合计：	万元	7,918.01	2,459.53	2,609.11

2）现有经营模式：

A．营销服务

（A）电话提醒、邀约客户

企业营销部与信息公司合作，整理开发一套客户管理软件，把客户录入系统，定期给将要审车客户提供电话提醒、短信预约的服务。

（B）满意度回访

营销部另一项工作是对已审车客户进行电话回访，以往客户办完业务对整个流程的意见和建议，检测公司不得而知，几乎是一锤子买卖。营销部成立后对所有审车车主进行电话回访，了解客户在过程中遇到的问题，了解客户的体验感，汇总这些资讯才能发现目前存在的问题和工作的重点。

（C）与广播电视台合作推广服务

临沂正直公司与临沂市广播电视台合作多年，从2010年开始制定长远合作机制。临沂正直公司与广播电视台主要进行两种推广形式：每月一次的团体审车活动和整点审车连线服务。每月一次的审车团活动进行了超过80期，累计服务超过11000名车主，整点审车连线和定期嘉宾互动，也在社会上引起强烈反响。

B．检测服务

临沂正直执行服务过程的全监管，目前检测公司下设4个检测分站，每个检测站设一名主任和若干主管，检测分站主任负责本站的全部工作。

业务方面，公司技术部根据国家标准GB21861-2012及其他国标制定编写适合自身的检测流程，各站负责按国标执行。

（A）检测一站式服务

为给客户车主提供更方便的服务，解决老百姓办事难问题，检测公司协调国税、车管、保险公司等多个业务部门，把相关车辆业务集中到一个办事地点，让车主可以在检测服务大厅办理车辆的所有业务，避免出现车主需要到不同的机构办理不同的业务，开会跑的现象。检测服务大厅现已设立6个征收车辆购置税服务窗口，配备6名服务人员，按照公司的规章制度进行管理，根据公司出勤时间办理业务，早8

点前开始办理业务，下午 5 点后下班。大厅同时布置了 9 家车辆保险公司供客户选择，其中公司与 4 家保险公司结成战略联盟管理，设立服务专区，协助客户办理车辆年审业务。

（B）检测导办服务

临沂正直公司因与临沂市车管所毗邻，车驾管业务非常集中，易出现客户找不到具体的业务位置的情况。为此公司专门成立秩序维护队，招聘形象好的退伍人员布置在各处服务场所和路口，为来办业务人员提供咨询导办服务。检测大厅从前台办业务人员抽调服务导办，全天轮流在大厅入口提供导办服务，正确引导客户到达准确的业务办理位置，提升客户体验感。

（C）文明用语标准化服务

服务业的服务水平体现在细小的各个方面。公司为打造高水平的服务企业，想尽办法在每个岗位上做文章，规范言行举止，倡导规范服务。要求所有员工与客户交流使用普通话，与客户第一次见面必须问好，遇到客户提出的关于审车的问题，不能说不知道，不能推诿扯皮，实行首问负责制。第一个接触客户的人是这个客户的所有问题和业务的负责人，负责到底。

（D）车管代办服务

现代人生活节奏越来越快，很多车主没有额外的时间专门开车到检测机构办理车辆年审业务。为解决这个问题，公司从两个方面着手：一是成立车友俱乐部，公司从内部各个部门抽调 20 余名业务水平高，理论知识掌握比较过硬的优秀员工成立客户代办队伍，为客户提供免费的全程代办服务，只要客户有需要，俱乐部就无条件提供；二是要求与公司结为战略伙伴的四家保险公司成立代办服务队伍，同样为客户提供全程免费代办服务，目前四家保险公司代办队伍已具规模，合计代办服务人员 40 人，每天免费为客户代办各类车驾管业务 100 余件。

（E）节假日正常审车服务

机动车检测行业属于特殊的行业，早期由于政策原因，多数检测机构无法提供更高的服务，检测机构服务意识和措施的缺失与老百姓的需求形成巨大的矛盾，检测机构朝九晚五的作息时间，每逢假日必停检的现象，常被老百姓所诟病。

（F）诚信正直服务

公司的管理制度，多数在驾校规章制度基础上经过修改而成，因早期的不规范，

检测行业在社会上的口碑并不好。为扭转这种印象，公司制定了严格的规章制度，严禁“吃、拿、卡、要”，严禁降低检测标准进行违规检测，禁止与非法中介“黄牛”勾结等，同时设置了违反公司规章制度的红线，一旦触碰从严处理。经过近几年的努力，临沂正直在临沂本地已形成了良好的口碑，成为了临沂老百姓信得过的诚信企业。

（G）审车增值服务

公司一直秉承把客户的事当成头等大事来办的宗旨，不断发现客户的需求并通过调整流程、增派人手等方式方法满足客户需求。根据国家规定，六年内小型家用客车不再进行车辆审验，进入检测机构审验的都是超过六年的车辆。随着车龄的增长，很多车量出现或多或少的小毛病。诸如刹车灯不亮、灯光偏移等小问题，如果按照正常流程只需告知车主即可，由车主自己开车到修理厂对不合格项目进行维修。但是这样来回给车主造成很多不便，既费事又费心。为此公司推出免费更换刹车灯服务，对诸如刹车灯、转向灯类更换较简单的项目，公司专门聘请维修人员当场进行故障排除，免收任何费用，给车主提供到意料之外的服务。对小型货车近灯光偏移问题，检测公司聘请专业的维修人员对检测灯光操作员进行培训，对不合格车辆现场调试，达到国家规定的偏移角度，为客户解决了大问题。

（H）其他人性化服务

服务是临沂正直公司的灵魂，让车主享受最人性化的服务是公司奋斗的目标。夏季炎热时节，公司定制高品质矿泉水免费发放供客户解暑。

车辆审验业务往往与车管业务挂钩，因为车管所实行双休和节假休息制度，导致很多车主只能在工作日审车，耽误了平时的上班时间，造成诸多不便。为此临沂正直公司积极协调车管部门，把审车时间扩大到周末、节假日，让平时没时间的车主可以在周末或放假时间来审车。同时检测公司协调车管把违章处理、免检签章等业务的办理也延伸到检测服务大厅，既方便了群众又赢得了市场。

除此之外，公司还提供了证件免费快递、冬天赠送玻璃水、老旧车蓄电池免费检查、网上预约审车等服务措施，在社会上赢得了良好的口碑，一定程度上推动临沂市机动车检测行业良性发展。

（2）公司财务状况及经营成果

临沂正直评估基准日及前两年资产、负债及经营状况如下表：

财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	2,897.84	2,882.19	3,710.78
非流动资产	1,032.25	1,211.07	1,420.93
资产总额	3,930.09	4,093.26	5,131.71
流动负债	1,440.82	1,777.54	1,616.03
非流动负债	-	-	-
负债总额	1,440.82	1,777.54	1,616.03
净资产	2,489.27	2,315.73	3,515.68

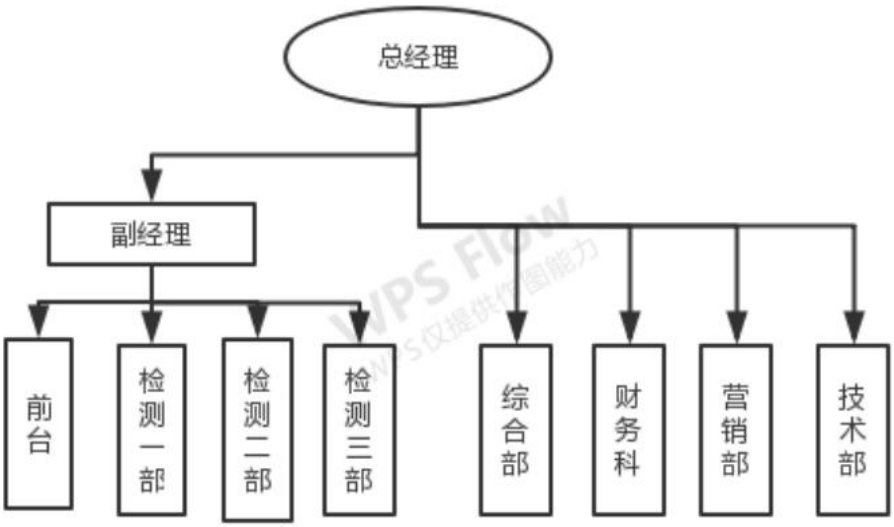
经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	7,918.01	2,459.53	2,609.11
减：营业成本	5,985.01	848.97	648.04
营业税金及附加	51.64	23.00	21.22
营业售费用	33.69	42.80	64.50
管理费用	437.24	366.95	249.45
财务费用	-0.31	2.01	19.29
资产减值损失	114.34	9.15	-226.96
加：其他收益	-	2.44	6.98
资产处置收益	-	-	-
投资收益			61.20
二、营业利润	1,296.40	1,169.08	1,901.75
加：营业外收入	3.40	0.36	5.90
减：营业外支出	0.01	50.99	0.81
三、利润总额	1,299.79	1,118.45	1,906.84
减：所得税费用	317.99	276.12	483.24
四、净利润	981.80	842.32	1,423.61

上表中列示的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）组织管理架构：



主要职能简介：

（1）综合部：是公司的综合协调和管理部门，负责协助领导组织、处理日常工作，并负责综合、协调、文秘、档案、机要、信息、行政管理、人力资源管理、企业法制建设、经济合同管理、接待、采购、餐厅等工作。

（2）财务科：是公司财务、会计、资产及预算管理的职能部门，负责公司财务及采购监督等工作。

（3）前台：负责检测车辆手续的上传、审核、打证及客户解释工作

（4）检测一部：负责 1-4 号上线车辆安全技术检验和环保检验工作。

（5）检测二部：负责车辆的外观查验工作。

（6）检测三部：负责 5-10 号上线车辆安全技术检验和环保检验工作。

（7）技术部：是检测线技术支持、技术指导、开发管理的职能部门。负责对检测线设备维护、维修、技能培训、技能考核、新技术应用等工作。

（8）营销部：负责客户信息管理、客户邀约、客户满意度回访及经营数据管理等工作。

（4）人力资源情况

截止评估基准日，临沂正直在册职工为 191 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
高管人员	3	2%
管理人员	14	7%
销售人员	148	77%
生产人员	26	14%
合计	191	100.00%

2）员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	67	35%
26-30 岁	47	25%
31 岁-40 岁	62	32%
41 岁-50 岁	10	5%
51 岁以上	5	3%
合计	191	100%

3）员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
本科	36	19%
大专及以下学历	155	81%
合计	191	100%

（2）经营性资产、非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

经分析，截至评估基准日，临沂正直非经营性资产包括其他应收款、长期股权投资及递延所得税资产，非经营性负债包括其他应付款及应交税金，具体见下表：

金额单位：人民币万元

核算科目	类型	业务内容	账面值
其他应收款	非经营性资产	关联单位往来款/员工备用金等	1,959.53
长期股权投资	非经营性资产	对兰山/河东子公司的股权投资	301.02
递延所得税资产	非经营性资产	往来款坏账准备递延所得税资产	49.29
应交税费	非经营性负债	个人所得税	0.44
其他应付款	非经营性负债	关联单位/个人的往来款、投资收益等	270.30
非经营性资产负债净值			2,039.10

五、评估计算及分析过程

1、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。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

（1）计算模型

公式一

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

公式二

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

公式三

$$P = \sum_{t=1}^{n}\left[R_t \times (1+r)^{-t}\right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中：Rt 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1，2，3，···，n；r 为折现率；R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g = 0；n 为明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率 T）-资本性支出-营运资金变动。

2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

3）折现率的确定

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

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：R_e为股权回报率；R_f为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s为公司特有风险超额回报率

5）付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

6）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：货币资金、其他应收款、长期股权投资、递延所得税资产、其他应款款、应交税费等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

2、具体数据的预测

（1）收入的预测

临沂正直纳入本次评估范围的检测站包括河东总站及开发区站。从企业历史营业收入情况的调查了解，企业收入来源主要为机动车的安全检测、环保检测。2017 年度有部分保险兼业代理业务收入，2019 年新增机动车综合检测，历史年度经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	项目名称	历史年度		
			2017 年	2018 年	2019 年（1-9）
			账面金额	账面金额	账面金额
1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	118,137.00	93,560.00	72,195.00
		收入（万元）	1,691.19	1,312.59	1,199.43
2	机动车环保检测	检测量（辆）	135,892.00	115,625.00	86,075.00
		收入（万元）	702.13	779.32	970.78
3	机动车综合性能检验	检测量（辆）	-	-	276.00
		收入（万元）	-	-	3.17
4	重型车、挂车等新车注册称重	检测量（辆）	9,494.00	7,526.00	10,525.00
		收入（万元）	35.99	35.50	69.57
5	保险兼业代理服务	收入（万元）	5,187.60	-	-
6	场地出租	收入（万元）	7.12	4.95	4.95
7	光伏发电	收入（万元）	-	-	7.61
8	电费（快递柜）	收入（万元）	-	0.08	-
9	二手车服务收入	收入（万元）	293.99	327.08	363.58
营业收入合计			7,918.01	2,459.53	2,609.11

从上表看，剔除保险兼业代理收入的影响，公司 2018 年收入较 2017 年下降约

11%， 2019 年 1-9 月收入较 2018 年上涨约 23%，其原因主要包括以下几个方面：

1）临沂正直河东检测站位于临沂市河东区，毗邻临沂市交警支队车管所，是山东省规模最大、全国一流的机动车检测中心。截止 2017 年下半年，河东区只有临沂正直的河东与开发区两个检测站。2017 年下半年开始，河东区陆续有正直汤泉站（正直河东）、宝通检测站开业，分流了河东东部和北部部分检测业务，导致 2018 年收入下降。

2）虽然存在同行业的竞争，得力于公司的服务理念、市场口碑、员工专业技能、检测站地理位置等优势，2019 年公司审车量较 2018 年仍有所提升，公司有良好的市场竞争优势。

3）开发区检测站位于经开区沂河路和昆明路交汇处，正对市直车管所三分所，目前整个经开区只此一家检测站，可吸纳来自罗庄区东部、兰山区东南部和临沭西部的检测车辆，具有良好的地理优势。

检测站的收入主要受检车量、平均检测单价等因素的影响，故本次对临沂正直未来年度收入的预测主要从检车量及检测单价进行分析：

（1）临沂市汽车保有量分析

根据临沂市统计局公布的 2014 年至 2018 年各年度的《临沂统计年鉴》显示，临沂市 2014-2018 年的民用汽车保有量情况如下：

年份	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
保有量（万辆）	141.97	165.64	190.69	215.01	238.91
保有量增速		16.67%	15.12%	12.75%	11.12%

据公安部统计，2019 年全国新注册登记机动车 3214 万辆，机动车保有量达 3.48 亿辆，其中新注册登记汽车 2578 万辆，汽车保有量达 2.6 亿辆；机动车驾驶人达 4.35 亿人，其中汽车驾驶人 3.97 亿人。截至 2019 年底，全国汽车保有量达 2.6 亿辆，与 2018 年底相比，增加 2122 万辆（扣除报废注销量，下同），增长 8.83%。全国 66 个城市汽车保有量超过百万辆，30 个城市超 200 万辆，其中，北京、成都、重庆、苏州、上海、郑州、深圳、西安、武汉、东莞、天津等 11 个城市超 300 万辆。其中，北京以 593.4 万辆位列全国第一，临沂以 264.60 万辆位列全国第 19 位，在山东排青岛后，济南前，临沂 2019 年度汽车保有量增长率为 10.75%，高于全国平均水平。

（2）临沂市机动车检测行业发展分析

根据临沂统计信息，自 2015 年检测站建设政策放开后，临沂市实际在经营的检测站数量由 27 家增长至 2019 年的 82 家，另外 2019 年还有 15-20 家检测站正在建设中，预计 2020 年临沂市检测站数量将达到 100 家 。

临沂市机动车检测站数统计表

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019
检测站数（家）	27.00	27.00	48.00	67.00	78.00	82.00
检测站增速	-	-	77.80%	39.60%	16.40%	5.10%

临沂市 2018 年各区县汽车保有量与应检量数据比对表

地区	保有量（万辆）	应检量（万辆）	检测站（数量）
兰山区	59.20	25.26	12.00
河东区（经开区）	31.56	13.46	4.00
罗庄区（高新区）	32.24	13.75	7.00
蒙阴县	11.45	4.88	6.00
兰陵县	13.98	5.96	3.00
平邑县	11.42	4.87	6.00
莒南县	14.78	6.30	6.00
郯城县	12.23	5.22	5.00
沂南县	12.83	5.47	8.00
临沭县	9.78	4.17	7.00
费县	14.75	6.29	7.00
沂水县	15.78	6.73	8.00
合计	240.00	102.39	78.00

临沂市近三年审车情况统计表

单位：万辆

序号	检测站名称	2016	2017	2018	序号	检测站名称	2016	2017	2018
		总计	总计	总计			总计	总计	总计
1	正直	10.06	8.79	7.20	41	安通蒙阴	1.32	17.27	0.96
2	远通	2.26	2.27	2.62	42	沂南永安	1.33	4.23	1.27
3	正通	1.80	1.70	1.83	43	安通沂水	0.42	3.14	0.00
4	兰山	4.72	4.43	4.17	44	沂水正通	1.34	8.53	0.31
5	华威	3.74	3.48	3.59	45	安通费县	0.99	6.56	0.93
6	罗庄	2.55	2.56	2.63	46	远通平邑	-	4.73	0.88
7	九州	0.83	1.22	1.33	47	费县蓝天探沂	1.15	1.89	1.16
8	华威沂蒙路	2.52	2.56	2.83	48	沂南永安迎春	1.43	4.72	1.20
9	交运	1.65	1.29	1.46	49	平邑顺通	0.71	2.67	0.56
10	万里达	2.94	3.50	2.60	50	平邑金联	0.18	6.03	1.19
11	临沂东安	1.26	1.77	1.33	51	费县华凌	1.09	2.87	1.11
12	莒南恒昌	1.55	2.06	2.03	52	临沭统一	-	3.48	0.56

13	山东盛威	0.53	1.53	1.29	53	兰陵金正达	-	2.06	1.99
14	临沂三川	0.42	0.78	0.76	54	蒙阴恒泰	-	1.21	0.74
15	临沭华通	0.74	1.08	0.96	55	临沭冠城	-	1.82	0.73
16	北城	1.41	2.76	3.23	56	临沂顺华	-	4.17	1.50
17	安通临沭	1.66	1.56	0.78	57	郯城顺安	-	2.98	0.89
18	正直开发区	2.12	2.24	2.14	58	费县深港	-	4.08	0.64
19	正通汪沟	0.00	0.50	1.09	59	宝通	-	0.51	2.89
20	丰源	3.44	4.02	4.70	60	蒙阴南郊	-	7.03	0.60
21	金泉	0.77	1.39	2.44	61	莒南彩虹桥	-	1.98	0.38
22	兰山正直西城	-	1.94	2.92	62	远通临沭站	-	1.94	0.67
23	费县蓝天临港	0.66	0.77	1.02	63	正直汤头	-	1.35	1.23
24	郯城安顺	2.40	2.65	3.24	64	郯城鸿顺	-	4.72	0.93
25	沂南通源	0.38	0.97	0.86	65	沂南东兴	-	1.36	0.27
26	沂水安顺	0.74	1.42	1.48	66	临沂瑞航	-	2.17	0.43
27	沂水鸿顺	0.37	0.96	0.85	67	沂南通安	-	1.34	0.03
28	沂水祥通	1.91	1.81	1.30	68	临沂苍马	-	3.45	0.46
29	蒙阴深港	0.49	1.25	0.90	69	费县蓝天	-	-	0.70
30	平邑蔚蓝	0.59	0.94	0.77	70	交运南站	-	-	0.93
31	蒙阴锦城	0.21	0.95	0.74	71	临沂路正	-	-	0.15
32	沂水顺达	-	0.54	0.76	72	临沂大润	-	-	0.76
33	安通郯城	2.07	2.09	0.00	73	临沂市机动车(新沂蒙）	-	-	0.07
34	安通莒南	0.75	0.78	0.27	74	临沂新环球	-	-	0.37
35	蒙阴蒙城	1.65	1.25	0.95	75	临沂顺程	-	-	0.51
36	苍山荣庆	5.28	5.06	3.66	76	临沂万达兴	-	-	0.00
37	平邑同承	2.76	1.82	1.47	77	临沂永胜	-	-	0.53
38	苍山君安	0.17	0.36	0.32	78	沂南中辉	-	-	0.01
39	费县开发	2.69	2.83	1.32	79	莒南县综合检测站	-	-	0.00
40	安通沂南	0.47	0.11	0.00		总计	80.50	96.90	102.39

2014 年国家出台了"非营运轿车等车辆 6 年内免检"政策：自 2014 年 9 月 1 日起，试行 6 年以内的非营运轿车和其他小型、微型载客汽车(面包车、7 座及 7 座以上车辆除外)免检制度。在 2020 年度正好达到释放期，未来年度车辆线上检测量将得到进一步的增长。

同时，临沂开发区属新区，辖三个街道 26 万人口，开发区工业基础较完善，未来人流量及车辆保有量增长速度较快。

综上，根据市场发展状况、企业优势及管理层的预测，得出未来年度临沂正直车辆检测数量，具体见后附的“临沂正直未来年度收入预测表”。

2）汽车检测单价分析

2015 年之前，我国对机动车检测业务实行政府指导价管理，各地机动车检测具体收费标准主要由当地物价部门制定，各检验机构不准擅自定价。2015 年，国务院颁布了《中共中央国务院关于推进价格机制改革的若干意见》明确提出“2017 年基本放开竞争性领域和环节价格”。此后北京、上海、黑龙江、吉林、陕西、山东、青海等省市已陆续放开机动车检测两项收费，由政府定价调整为由市场调节。

临沂正直历史年度检测单价变动情况如下表：

	车辆类型	2016 年 10 月 23 日	2018 年 6 月 18 日	2019 年 5 月 5 日	2019 年 7 月 22 日
		检测费	检测费	检测费	检测费
机动车安全技术检验收费标准	10 年以内非营运小型、微型客车	115	115	120	120
	面包车，营运小客车，7 座及以上小客车，10年及以上非营运小车	150	150	160	160
	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	180	180	300	300
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	240	280	400	400
	大型自卸车				700
	挂车	180	280	300	300
	两轮、正三轮摩托车	70	100	120	120
	三轮汽车	100	140	160	160
机动车环保检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	汽油汽车	60	90	140	140
	轻型柴油汽车	40	90	200	200
	中、重柴油汽车	40	90	260	260
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	货车 新车办证	120	120	120	120
	货车 审证	200	200	200	200
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	200	200	200

2020 年 1 月，临沂正直新调了检测单价，各检测站自 2020 年 1 月 4 日开始，试行新的检测收费标准，具体如下：

机动车安全技术检验收费标准	车辆类型	收费标准	
		检测费	称重费
	10年以内非营运小型、微型客车	140	无
	面包车，营运小客车，7座及以上小客车，10年及以上非营运小车	180	无
	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	300	无
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	400	100
	大型自卸车	700	100
	挂车	300	100
	两轮、正三轮摩托车	120	无
	三轮汽车	160	无
机动车环保检验收费标准	车辆类型	检测费	
	汽油汽车	160	
	轻型柴油汽车	200	
	中、重柴油汽车	260	
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	
	货车 新车办证	120	
	货车 审证	200	
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	

根据以上数据，临沂正直的检测收费单价呈现上升的趋势， 其原因为受汽车检测行业政策的变化，平均每两年的检测标准更新一次，尾气检测标准逐年趋严，行业检测设备更新换代，检测单价随之上涨。

同时，考虑到市场的逐步放开，同类型检测站的增加引起的同行业的竞争加剧等因素，未来年度的检测单价标准以2019年7月后标准及2020年1月的最新收费综合分析确定。

根据山东省正直二手车交易市场有限公司与临沂正直签订的《合作协议》：自2015年1月1日起，山东省正直二手车交易市场有限公司将交易费毛利的30%分配给临沂市正直机动车检测有限公司。该部分收入以协议约定进行预测。

2019年3月，临沂正直与临沂市检验检测中心签订了《租赁合同》，约定临沂市检验检测中心自2019年3月20日起承租临沂正直投资建设的出租汽车计价器检定装置，租赁期限10年，每年含税租赁费为人民币4.80万元整，本次对该部分收入以合同约定进行预测。

2018年上半年，临沂正直在园区部分建筑物楼顶建造了423.5KW的分布式光伏发电项目供自身用电之用，同时临沂正直于2019年6月30日与国网山东省电力公司临沂供电公司签订了《分布式光伏发电项目高压发用电合同》，约定部分电量上网，电力公司按约定价格结算电费支付给临沂正直，本次对该部分收入以基准日近期平

均上网电量和约定单位价格预测电量收入。

综上分析，临沂正直未来年度收入预测如下表：

序号	产品或服务名称	项目名称	预测数据					
			2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	29,398.00	107,119.00	112,474.00	117,266.00	121,956.00	125,614.00
		收入（万元）	550.85	2,138.38	2,245.26	2,340.81	2,434.42	2,507.44
2	机动车环保检测	检测量（辆）	26,531.00	117,211.00	123,071.00	128,264.00	133,393.00	137,396.00
		收入（万元）	389.77	1,865.23	1,958.47	2,041.22	2,122.84	2,186.55
3	机动车综合性能检验	检测量（辆）	285.00	754.00	940.00	1,125.00	1,238.00	1,332.00
		收入（万元）	3.51	8.94	11.13	13.30	14.64	15.72
4	重型车、挂车等新车注册称重	检测量（辆）	3,815.00	15,086.00	15,840.00	16,506.00	17,167.00	17,682.00
		收入（万元）	35.99	142.32	149.43	155.72	161.95	166.81
5	场地出租	收入（万元）	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57	4.57
6	光伏发电	收入（万元）	2.61	10.46	10.46	10.46	10.46	10.46
7	二手车合作	收入（万元）	128.19	569.91	600.21	630.73	662.63	689.52
营业收入合计			1,115.49	4,739.81	4,979.55	5,196.80	5,411.51	5,581.06
收入增长率				27.26%	5.06%	4.36%	4.13%	3.13%

（2）营业成本的预测

主营成本包括零物料、折旧、水电费、工资及场地租金，历史年度主营成本如下：

单位：人民币万元

序号	年度/项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
1	零物料	40.92	119.96	42.52
2	折旧	126.71	139.27	119.02
3	水电费	59.23	48.68	29.83
4	工资	5,674.16	457.06	393.67
5	租金	84.00	84.00	63.00
营业成本		5,985.01	848.97	648.04
成本率		75.59%	34.52%	24.84%

（注：2017 年工资含保险兼业代理业务工资）

对于零物料及水电费，根据历史年度占收入的平均比例，预测未来年度的消耗量。

对于折旧的预测，除了现有存量资产外，以后各年为了维持正常经营，需要对原有资产进行更新，根据企业的资本性支出情况，来测算年折旧。

工资包括工资、奖金、津贴等，参考人事部门提供的未来年度人工需求量因素，并考虑近几年当地社会平均工资的增长水平，预测未来年度工资总额。

对于租金，依据土地租赁合同，在合同期内按照合同约定的租金水平，合同期外

按照市场租金水平进行预测。

营业成本的预测具体如下表：

单位：人民币万元

产品或服务名称	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
零物料	14.17	90.25	94.82	98.96	103.04	106.27
折旧	57.54	262.84	268.60	239.29	187.01	163.12
水电费	9.94	40.57	41.38	42.20	43.05	43.91
工资	131.00	550.91	578.45	607.38	637.75	669.63
租金	21.00	84.00	84.00	84.00	88.20	92.61
营业成本总计	233.66	1,028.57	1,067.25	1,071.82	1,059.04	1,075.55
成本率%	20.95%	21.70%	21.43%	20.62%	19.57%	19.27%

（3）税金及附加预测

临沂正直的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加、水利建设基金。

本次预测根据收入构成情况计算增值税销项税，根据成本构成情况、费用类型、资本性支出情况估算进项税。

未来年度税金及附加见下表：

单位：人民币万元

明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
附加税及税金合计	10.57	43.25	44.38	45.62	44.94	52.26
税金及附加/营业收入%	0.95%	0.91%	0.89%	0.88%	0.83%	0.94%

（4）销售费用的预测

临沂正直的销售费用全部为市场拓展费。本次根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的费用发生额占收入的平均比率预测未来年度中的相应费用，具体预测如下表：

单位：人民币万元

年度/项目	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
市场拓展费	36.89	129.02	135.55	141.46	147.31	151.92

占收入比率	3.31%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%	2.72%

（5）管理费用的预测

临沂正直的管理费用主要包括职工薪酬、办公费、租赁费、折旧及摊销、差旅费、零物料、招待费、土地租赁费、物业管理费及其他等。

管理费用中的工资是管理部门人员的职工薪酬，根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略通过预测未来年度的管理人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资。

对折旧费及摊销，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧及摊销费用。

管理费用中的租赁费用，按照租赁合同约定租金水平进行预测。

其他管理费用，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础进行预测。管理费用预测见下表：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
职工薪酬	34.26	143.84	151.03	158.58	166.51	174.83
办公费	21.18	80.31	81.91	83.55	85.22	86.93
租赁费	17.82	72.03	72.82	73.65	77.33	81.19
折旧及摊销费	14.25	45.98	49.82	60.66	54.90	46.30
差旅费用	4.81	8.81	8.99	9.17	9.35	9.54
其他	3.90	23.39	23.85	24.33	24.82	25.31
合　　计	96.22	374.35	388.42	409.95	418.13	424.10
管理费用/营业收入%	8.63%	7.90%	7.80%	7.89%	7.73%	7.60%

（6）财务费用的预测。

临沂正直的财务费用主要是利息收入及其银行手续费，财务费用预测见下表：

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
利息收入	-0.30	-0.73	-0.77	-0.81	-0.85	-0.89
手续费	1.61	21.29	21.29	21.29	21.29	21.29
合　　计	1.31	20.56	20.52	20.48	20.44	20.40
财务费用/营业收入%	0.12%	0.45%	0.43%	0.41%	0.39%	0.37%

（7）资产减值损失的预测

资产减值损失为计提坏账准备形成的， 2019 年底，部分款项已经收回，以冲回的资产减值损失确认，2020 年后不预测。

（8）所得税费用的预测

临沂正直的所得税税率为 25%，以预测的利润总额乘以 25%计算应纳所得税额。所得税费用预测如下表所示：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
会计利润	891.28	3,144.07	3,323.43	3,507.47	3,721.66	3,856.83
所得税费用	222.82	786.02	830.86	876.87	930.41	964.21
所得税费用占营业收入的比重%	19.98%	16.58%	16.69%	16.87%	17.19%	17.28%

（9）折旧与摊销的预测。

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况并考虑以后年度的投资计划确定。

公司的固定资产包括机器设备、车辆、电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

公司摊销费用包括无形资产外购软件的摊销及长期待摊费用的摊销，长期待摊主要是土地租赁费、车辆租赁费及装饰维修费的摊销，按取得时的实际成本计价，均采用直线法摊销。

预测年度折旧摊销金额如下所示：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	稳定期
折旧摊销合计	71.79	308.82	318.42	299.95	241.91	209.42	248.69

（10）资本性支出预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。

在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
资本性支出	278.82	162.63	206.48	232.97	376.83	6.18	142.30

（11）营运资金预测、营运资金增加额的确定

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括应收账款、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等；

分析历史年度营运资金占收入的比例，结合实际情况，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营运资金	-83.33	-106.04	-111.40	-116.26	-121.07	-124.86
营运资金增加	558.16	-22.71	-5.36	-4.86	-4.80	-3.79

（12）未来年度企业自由现金流量的预测

企业自由现金流量的预测

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	终值
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	1,115.49	4,739.81	4,979.55	5,196.80	5,411.51	5,581.06	5,581.06
减：营业成本	233.66	1,028.57	1,067.25	1,071.82	1,059.04	1,075.55	1,075.55
减：税金及附加	10.57	43.25	44.38	45.62	44.94	52.26	52.26
减：销售费用	36.89	129.02	135.55	141.46	147.31	151.92	151.92
减：管理费用	96.22	374.35	388.42	409.95	418.13	424.10	424.10
减：财务费用	1.31	20.56	20.52	20.48	20.44	20.40	20.40
减：资产减值损失	-153.12	-	-	-	-	-	-
加：其他收益	1.23						
二、营业利润	891.20	3,144.07	3,323.43	3,507.47	3,721.66	3,856.83	3,856.83
加：营业外收入	0.77	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.68	-	-	-	-	-	-

三、利润总额	891.28	3,144.07	3,323.43	3,507.47	3,721.66	3,856.83	3,856.83
减：所得税费用	222.82	786.02	830.86	876.87	930.41	964.21	964.21
四、税后利润	668.46	2,358.05	2,492.57	2,630.60	2,791.24	2,892.62	2,892.62
加：利息支出（扣减所得税影响）	-	-	-	-	-	-	-
五、息前税后利润	668.46	2,358.05	2,492.57	2,630.60	2,791.24	2,892.62	2,892.62
加：折旧/摊销	71.79	308.82	318.42	299.95	241.91	209.42	248.69
减：资本性支出	278.82	162.63	206.46	232.97	376.83	6.18	142.30
减：营运资金增加（减少）	558.16	-22.71	-5.36	-4.86	-4.80	-3.79	-
六、自由现金流量	-96.73	2,526.95	2,609.90	2,702.44	2,661.13	3,099.65	2,999.01

3、折现率的确定

折现率是根据资金具有时间价值这一特性，按复利计息原理把未来一定时期的预期收益折合成现值的一种比率。

在具体评估操作中折现率和本金化率没有本质的区别，只是适用场合不同。折现率是将未来一定时期收益折算成现值的比率，而本金化率是将未来永续收益折算成现值的比率，两者的构成完全相同。折现率是收益法应用中的一个关键指标，在未来收益额一定情况下，折现率越高，收益现值越低；且折现率的微小变化，会造成资产评估结果的巨大差异。从构成上看，资产评估中的折现率应由两部分组成，一是无风险报酬率，一是风险报酬率，即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取WACC确定。具体公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中：Re：权益资本成本；Rd：负息负债资本成本；T：所得税率。

权益资本成本Re采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

其中：R_e为股权回报率；R_f为无风险回报率；β为风险系数；ERP为市场风险超额回报率；R_s为公司特有风险超额回报率

（1）确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.93%。

（2）所得税率 T 的确定

临沂正直的所得税率为 25%。

（3）确定市场风险超额回报率 ERP

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，IbbotsonAssociates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（EquityRiskPremium）。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按计算中国股市的股权风险收益率 ERP 结果如下：

序号	年份	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP＝Rm 算术平均值-Rf	ERP＝Rm 几何平均值-Rf
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%
9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%
11	**平均值**	**29.17%**	**10.75%**	**4.14%**	**25.01%**	**6.62%**

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.62%比较恰当。

（4）确定对比公司相对于股票市场风险系数β（Levered β）。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家可比上市公司的βL 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成βU 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的βU 取平均值 0.7169 作为被评估单位的βU 值，具体数据见下表：

对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例 D/(D+E)	股权公平市场价值(E)	股权价值比例 E/(D+E)	含资本结构因素的 Beta(Levered	剔除资本结构因素的 Beta(Unlevered	适用所得税率(T)

						Beta)	Beta)	
电科院	300215.SZ	137,441.96	23.46%	448,395.91	76.54%	1.0208	0.8098	15.00%
华测检测	300012.SZ	1,200.00	0.06%	1,933,794.51	99.94%	0.5403	0.54	15.00%
中国汽研	601965.SH	283.00	0.04%	709,365.82	99.96%	0.7337	0.7335	15.00%
多伦科技	603528.SH	-	0.00%	467,151.82	100.00%	0.7843	0.7843	15.00%
对比公司 Unlevered Beta 平均值			5.89%		94.11%	0.7698	0.7169	

（5）企业风险系数β

计算对比公司 Unlevered β和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

Unlevered β=Levered β/[1+(1-T)×D/E]

式中： D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered β计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered β=0.7169。确定被评估单位的资本结构比率。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位企业风险系数β为 0.7169。

β系数的 Blume 调正

我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。

Blume 在 1975 年其在“贝塔及其回归趋势”一文中指出股票β的真实值要比其估计值更趋近于“1”。并提出“趋一性”的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时，β会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的β系数就趋于“1”。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的β计算公式。鉴于此，本次评估我们采用 Blume 对采用历史数据估算的β

系数进行调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的β值， β_h 为历史β值。

根据上述描述，被评估单位企业风险系数β最终为 0.8160。

（6）估算公司特有风险收益率 Rs

本次采用公司个别风险评分表，分别对公司产品功能风险、产品质量风险、技术风险、销售风险、客户依赖风险、公司经营规模、公司所处阶段、人才风险、财务风险的各方面进行评价打分，综合确定被评估单位的特有风险 Rs=3.00%。

（7）权益资本成本

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

Re＝Rf＋β×ERP＋Rs＝12.33%

（8）债务资本成本 Kd 的确定

债权投资回报率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

被评估单位经评估人员核实后确认公司没有该类型负债，故 Rd=0.00%。

（9）WACC 的确定

权益资本成本和付息债务资本成本加权平均计算总资本加权平均回报率，权重为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

WACC = R e× E/(D+E) +R d× D/(D+E)×（1-T）

其 中：

WACC ：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：目标资本结构中的股权比率；

R e：期望股本回报率；

D/(D+E)：目标资本结构中的债权比率；

R d：付息债务资本成本；

T ： 被评估单位适用所得税率。

由此计算折现率为 12.33%。

4、评估值测算过程与结果

考虑到临沂正直目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2024 年的盈利预测。在此基础上：

通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

单位：人民币万元

自由现金流量	-96.73	2,526.95	2,609.90	2,702.44	2,661.13	3,099.65	2,999.01
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	4.75
折现率	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%
折现系数	0.9856	0.9165	0.8159	0.7263	0.6466	0.5756	0.5756
企业自由现金流量现值	-95.33	2,315.95	2,129.42	1,962.78	1,720.68	1,784.16	14,000.24
企业自由现金流量之和							23,817.90

得出经营性资产评估价值为 23,817.90 万元。

（1）非经营及溢余性资产及负债的价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

1）临沂正直的溢余资产如下：

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-9 月
营业成本	648.04
税金及附加	21.22
营业费用	64.50
管理费用	249.45
财务费用	19.29
所得税费用	409.45
减：无需现金支付的费用	131.88
其中：折旧/摊销	131.88
付现成本费用合计	1,280.07
基准日货币资金	1,264.86
每月付现支出	142.23
安全资金的月数	1.45
安全运营现金	205.56

扣除安全运营现金溢余资金	1,059.30

2）临沂正直的非经营性资产和负债评估值如下表：

金额单位：人民币万元

核算科目	类型	业务内容	账面值	评估值
其他应收款	非经营性资产	关联单位往来款/员工备用金等	1,959.53	1,959.53
长期股权投资	非经营性资产	对兰山/河东子公司的股权投资	301.02	22,600.00
递延所得税资产	非经营性资产	往来款坏账准备递延所得税资产	49.29	49.29
应交税费	非经营性负债	个人所得税	0.44	0.44
其他应付款	非经营性负债	关联单位/个人的往来款、投资收益等	270.30	270.30
非经营性资产负债净值			2,039.10	24,338.08

（2）评估结论

股东全部权益=经营性资产价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

=23,817.90+1,059.30+24,338.08

=49,200.00 万元（取整）

第七部分　评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

（一）资产基础法评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为5,131.71万元，评估价值27,799.50万元，评估价值较账面价值评估增22,667.79万元，增值率为441.72%；总负债账面价值为1,616.03万元，评估价值1,616.03万元，评估价值无增减值变动；净资产（股东全部权益）总额账面价值为3,515.68万元，评估价值26,183.47万元，评估价值较账面价值评估增22,667.79万元，增值率为644.76%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：临沂正直　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
流动资产	1	3,710.78	3,881.05	170.27	4.59
非流动资产	2	1,420.93	23,918.45	22,497.52	1583.30
其中：长期股权投资	3	301.02	22,600.00	22,298.98	7407.81
其中：固定资产	4	906.26	1,134.86	228.60	25.22
无形资产	5	27.95	27.95	-	
长期待摊费用	6	136.42	136.42	-	
递延所得税资产	7	49.29	19.22	-30.07	-61.01
资产总计	8	5,131.71	27,799.50	22,667.79	441.72
流动负债	9	1,616.03	1,616.03	-	
非流动负债	10	-	-	-	
负债合计	11	1,616.03	1,616.03	-	
净 资 产	12	3,515.68	26,183.47	22,667.79	644.76

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（二）评估结果与账面值比较变动情况及原因

采用资产基础法对纳入评估范围的资产和负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1、其他应收款账面价值为 20,346,101.64 元，评估价值为 22,048,786.11 元，评估增值 1,702,684.47 元，增值率 8.37%。增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值引起增值。

2、长期股权投资账面价值 3,010,200.00 元，评估值为 226,000,000.00 元，增值额 222,989,800.00 元，增值率 7,407.81%；评估增值的原因为子公司经营良好，净资产评估增值所致。

3、设备类资产评估评估增值 2,286,074.89 元，增值率 25.23%，主要原因如下：

（1）电子设备账面价值 1,494,384.44 元，评估价值 1,539,087.00 元，评估增值 44,702.56 元，增值率 2.99% ，增值主要原增值主要原因为根据评估准则，评估对已超过经济使用年限而能正常使用的设备以 15%确定综合成新率，从而引起评估净值较其账面净值增值。

（2）车辆账面价值 341,791.98 元，评估价值 250,800.00 元，评估减值 90,991.98 元，减值率 26.62%，其原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格呈下降趋势，车辆重置成本低于原始购置价，从而造成评估减值。

（3）机器设备账面价值 7,226,397.69 元，评估价值 9,558,762.00 元，评估增值 2,332,364.31 元，增值率 32.28%，增值原因为机器设备的重置成本较其账面值有所增加，且机器设备会计折旧年限普遍低于其经济使用年限，即设备贬值率低于其折旧率，从而引起评估增值。

4、递延所得税资产账面价值 492,888.89 元，评估值 192,217.78 元，评估减值 300,671.11 元，减值率 61.00%。评估减值原因增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值，递延所得税资产以计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，引起增值。

二、收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 3,515.68 万元，评估价值 49,200.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 45,684.32 万元，增值率为 1299.45%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：临沂正直　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C / A×100%
流动资产	1	3,710.78			
非流动资产	2	1,420.93			
其中：长期股权投资	3	301.02			
其中：固定资产	4	906.26			
无形资产	5	27.95			
长期待摊费用	6	136.42			
递延所得税资产	7	49.29			
资产总计	8	5,131.71			
流动负债	9	1,616.03			
非流动负债	10	-			
负债合计	11	1,616.03			
净 资 产	12	3,515.68	49,200.00	45,684.32	1299.45

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

三、资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行估值，资产基础法的评估值为 26,183.47 万元；收益法的评估值 49,200.00 万元，两种方法的评估结果差异 22,516.53 万元，差异率为 87.90%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

四、最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师通过对临沂正直财务状况的调查及历史经营业绩分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分

析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映临沂正直的股东全部权益价值，因此选定收益法评估结果作为临沂正直的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：**临沂正直股东全部权益评估价值 42,900.00 万元，即：人民币肆亿贰仟玖佰万元整。**

深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的长期股权投资单位•临沂市兰山区正直机动车检测有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第六册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....3

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明.....4

第三部分评估对象与评估范围说明.....5

一、评估对象与评估范围说明.....5

二、实物资产的分布情况及特点.....6

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....6

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....6

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）.....6

第四部分资产核实情况总体说明.....7

一、资产核实的过程及方法.....7

二、影响资产核实的事项及处理方法.....9

三、资产核实结论.....9

第五部分 资产基础法评估技术说明.....10

第一 流动资产评估技术说明.....10

第二 非流动资产评估技术说明.....13

第三 流动负债评估技术说明.....21

第六部分 收益法评估技术说明.....25

一、评估对象.....25

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....25

三、收益预测的假设条件.....26

四、企业经营、资产、财务分析.....28

五、评估计算及分析过程.....28

第七部分评估结论及分析.....68

一、评估结论.....68

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象为临沂市兰山区正直机动车检测有限公司（以下简称“兰山检测”）股东全部权益，涉及的评估范围为兰山检测申报的于评估基准日审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 7,345,036.71 元，总负债账面价值 1,695,327.93 元，净资产账面价值 5,649,708.78 元。具体的资产、负债项目内容以兰山检测申报的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过兰山检测确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%
货币资金	1,089,108.96	14.83%
预付款项	24,499.91	0.33%
其他应收款	1,695,888.32	23.09%
流动资产合计	2,809,497.19	38.25%
固定资产	3,243,256.42	44.16%
长期待摊费用	1,277,618.55	17.39%
递延所得税资产	14,664.55	0.20%
非流动资产合计	4,535,539.52	61.75%
资产总计	7,345,036.71	100.00%
负债种类	账面值	占负债比例%
应付账款	294,726.93	17.38%
预收款项	29,025.00	1.71%
应付职工薪酬	80,970.37	4.78%
应交税费	1,157,347.41	68.27%
其他应付款	112,607.85	6.64%
流动负债合计	1,674,677.56	98.78%
递延所得税负债	20,650.37	1.27%
非流动负债合计	20,650.37	1.27%
负债合计	1,695,327.93	100.00%
净资产	5,649,708.78	

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产全部为固定资产。具体包括机器设备、电子设备，账面价值合计为 3,243,256.42 元。

机器设备共 8 项，账面原值 3,640,647.22 元，账面净值 2,961,341.89 元。主要包括车辆检测设备、空压机、环保监测设备等，该部分设备购置于 2016 年至 2019 年间，截止评估基准日均可使用，其日常保养和维修正常。

电子办公设备共 24 项，账面原值 866,381.60 元，账面净值 281,914.53 元。主要包括电脑、空调、办公桌椅等设备，该部分设备购置于 2016 年至 2019 年间，截止评估基准日，电子办公设备均可正常使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

兰山检测确认本次评估无表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的账面价值由安车检测聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，经审计待估资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产四类，资产总额合计为 734.50 万元；待估负债包括流动负债、非流动负债，负债总额合计为 169.53 万元；净资产总额合计为 564.97 万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

（一）资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 3 月 15 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

（二）资产核实的方法

在对兰山检测公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

1.流动资产及负债清查情况

（1）非实物性流动资产和负债的清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点，对银行存款、往来账款、银行借款进行函证，对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

2.固定资产清查情况

对设备类资产，根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表

一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

3.递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

4.长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

5.对损益类项目的核实和了解

（1）对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

（2）主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

（3）主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

（4）期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

（5）其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

6.与企业经营无关的非经营资产、负债；溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业非实物性资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑被评估单位此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（三）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定兰山检测提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三、资产核实结论

通过资产清查，评估申报明细表和账面记录一致，本公司认为资产清查结果与兰山检测提供的资产评估申报表基本相一致。

第五部分 资产基础法评估技术说明

第一 流动资产评估技术说明

一、 评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款共 3 项。账面价值为 2,809,497.19 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**2,809,497.19**
货币资金	1,089,108.96
预付款项	24,499.91
其他应收款	1,695,888.32

二、 评估程序

（一）根据企业填报的流动资产评估申报表，与审计后企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

（二）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（三）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

三、 评估方法及过程

（一）货币资金

货币资金账面值 1,089,108.96 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

1.现金账面值为 29,691.23 元，均为人民币，存放于兰山检测财务部保险柜内。

评估人员对库存现金进行了实地监盘。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额。

现金账面价值为 29,691.23 元，评估价值为 29,691.23 元，无增减值变动。

2.银行存款账面值为 522,650.60 元。评估人员查阅了银行对账单，余额调节表，并进行了函证。结果账实、账表相符，以经核实后的账面价值作为评估值。

银行存款账面价值为 522,650.60 元，评估价值为 522,650.60 元，无增减值变动。

3.其他货币资金账面价值 536,767.13 元，为通联 POS 刷卡金额及存入个人卡的金额，通过核实银行对账单、明细账等，结果账实、账表相符。对于其他货币资金，以核实后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 536,767.13 元，无增减值变动。

综上所述，货币资金账面值 1,089,108.96 元，评估价值为 1,089,108.96 元，无增减值变动。

（二）预付账款

预付账款账面值在 24,499.91 元，主要为预付国网山东省电力公司临沂供电公司电费。评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证、购置合同、服务采购合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了发函询证，以回函金额及其他核实无误的账面值作为评估值。

预付账款账面价值为 24,499.91 元，评估价值为 24,499.91 元，无增减值变动。

（三）其他应收款

其他应收款账面值 1,754,546.51 元，计提坏账准备 58,658.19 元，其他应收款净额 1,695,888.32 元。为被评估单位应收的审计调整的关联方分红款、员工借款、员工社保等。对其他应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业

的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定其他应收账款风险损失为 1,436.33 元。以其他应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

其他应收账款账面值 1,695,888.32 元，评估值为 1,753,110.18 元，评估增值 57,221.86 元，评估增长率 3.37%。

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,089,108.96	1,089,108.96	-	-
预付账款	24,499.91	24,499.91	-	-
其他应收	1,695,888.32	1,753,110.18	57,221.86	3.37
合计	2,809,497.19	2,866,719.05	57,221.86	2.04

经评估，评估基准日流动资产账面值为 2,809,497.19 元，评估价值 2,866,719.05 元，评估增值 57,221.86 元，增值原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项其他应收款风险损失减少导致。

第二 非流动资产评估技术说明

兰山检测公司非流动资产账面价值为 4,535,539.52 元，包括固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

一、固定资产

固定资产账面价值为 3,243,256.42 元，全部为设备类。

（一）设备概况

固定资产包括机器设备、电子设备，账面价值合计为 3,243,256.42 元。

机器设备共 8 项，账面原值 3,640,647.22 元，账面净值 2,961,341.89 元。主要包括车辆检测设备、空压机、环保监测设备等，该部分设备购置于 2016 年至 2019 年间，截止评估基准日均可使用，其日常保养和维修正常。

电子办公设备共 24 项，账面原值 866,381.60 元，账面净值 281,914.53 元。主要包括电脑、空调、办公桌椅等设备，该部分设备购置于 2016 年至 2019 年间，截止评估基准日，电子办公设备均可正常使用。

（二）评估过程

1.清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

2.评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3.评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

4.撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

（三）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，对电子设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

（1）机器设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的机器设备，以其于评估基准日的不含税市场售价，考虑相应的运输费、安装调试费等确定重置成本。

（2）电子设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的电子设备，以其于评估基准日的不含税市场售价确定重置成本。

2.成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重＋理论成新率×权重

1）理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率＝（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×济寿命年

2）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

3）权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

（2）电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

3.评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

4.评估案例

案例一：空压机(评估明细表-机器设备，第 1 项)

（1）设备概况

设备名称：空压机

型号：AL-20VF

数量：1 台

购置日期：2016/8/29　　启用日期：2016/10/10

账面原值：21,091.00 元　　账面净值：15,247.04 元

技术参数

罐容积：1000L　　排气量：3.6L/min

出口尺寸：25mm　　功率：22KW

用途：压缩分离,净化空气　　排气压力：8bar

冷却方式：风冷　　马力：30Hp

外形尺寸：1100*900*1380mmmm

（2）重置全价的确定

评估人员对空压机进行询价，该套设备现时含税价为 20,000.00 元，该设备运杂费包含在设备的购置价中，设备属于小型设备不考虑安装调试费其不需要设备基础，得出设备的重置全价为：17,713.00 元（不含税）。

（3）成新率的确定

1）使用年限成新率

该空压机已经使用 3.10 年，经济寿命年限 10 年，剩余使用年限 6.90 年。

使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（10-3.10）/10×100%

=69%

2）技术鉴定成新率

技术鉴定成新率如下表所示：

序号	勘查项目	技术状态	标准分	勘察分
1	机身	设备基础完善，机身无锈蚀，无零件脱落，倾斜螺栓调节系统调节灵活	30	23
2	传动装置	传动装置及电机运行正常，工作时设备温度正常，运行时无噪声。	30	24
3	控制系统	操纵机构、万能转换开关、中间继电器机电磁铁运行中动作正常无误，单、双手按钮及行程开关操作灵敏可靠。	20	12
4	电源系统	操作灵敏可靠、没有误操作发生，紧急电源也能动作灵敏。	20	10
	合计		100	69

3）综合成新率

综合成新率=技术鉴定成新率×0.6＋使用年限成新率×0.4

=69%×0.6+69%×0.4

=69%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=17,713.00×69%=12,222.00 元

案例二：空调（电子设备评估明细表第 22 项）

（1）设备概况

设备名称：空调

规格型号：KFR-32GW/(32570)Ga-3

购置年月：2017/12/6

启用年月：2018/3/29

账面原值：2,700.00 元

账面净值：1,930.50 元

主要参数：

产品匹数：小1.5匹(15-20㎡)　　能效等级：三级能效

变频/定频：定频　　冷暖类型：冷暖

制冷量(W)：3300W　　制冷功率(W)：1005

制热量(W)：3630W　　制热功率(W)：1010

循环风量(m3/h)：600m3/h　　内机噪音(dB(A)：37

外机噪音(dB(A)：50

（2）重置价格的确定

经查询网上报价，以及代理商报价空调含税售价为 2,599.00 元，不含税价为 2,599.00÷1.13=2,300.00 元（取整）

（3）成新率的确定

该空调的经济寿命年限为 8 年，已使用时间为 1.80 年，该设备平时维护较好，目前能正常运作。

则年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=（8-1.80）/8×100%

=78%（取整）

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×年限成新率

=2,300.00 ×78%

=1,794.00（元）

（四）评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	4,507,028.82	3,243,256.42	4,394,884.00	3,488,616.00	-2.49	7.57
固定资产-机器设备	3,640,647.22	2,961,341.89	3,603,306.00	2,978,023.00	-1.03	0.56
固定资产-车辆	-	-	-	-	0.00	0.00
固定资产-电子设备	866,381.60	281,914.53	791,578.00	510,593.00	-8.63	81.12

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表“电子设备评估明细表”。

2. 评估增减值分析

增减值主要原因分析如下：

设备类资产原值减值 112,144.82 元，减值率 2.49%，净值增值 245,359.58 元，增值率 7.57%。主要是由于以下原因引起：

（1）机器设备账面价值 2,961,341.89 元，评估价值 2,978,023.00 元，评估增值 16,681.11 元，增值率 0.56%，增值主要原因为：机器设备的会计折旧年限短于评估经济使用年，从而引起评估增值。

（2）电子设备账面价值 281,914.53 元，评估价值 510,593.00 元，评估增值 228,678.47 元，增值率 79.62%，增值的主要原因为：电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降导致评估原值减值；会计折旧年限短于评估经济使用年限，导致评估成新率较高，从而净值增值。

二、长期待摊费用

长期待摊费用主要为修缮办公场地及检测场地的工程费用等，原始发生额 2,413,319.84元，摊销后账面值1,277,618.55元。

对于长期待摊支出，评估人员核实了费用发票，评估人员在现场核实了相关工程明细账、入账凭证及初步设计、概预算和预决算等资料，查看了改造工程的实物，确认实际支付情况与账面相符，并对摊销期限进行了复核，确定账面价值核实无误，

因此以账面摊余值作为评估价值。

长期待摊费用账面值为1,277,618.55元，评估值为1,264,326.88元，评估减值13,291.67元，减值率1.04%，减值原因为长期待摊费用其中设备坑在机器设备中已考虑该部分资产，此处评估为零导致评估减值。

三、递延所得税资产

递延所得税资产账面值14,664.55元，为坏账准备暂时性差异所形成的递延所得税资产。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为14,664.55元。

评估时，评估人员按照计提其他应收款收回风险金的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，递延所得税资产评估值为359.08元。

非流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
固定资产	3,243,256.42	3,488,616.00	245,359.58	7.57
长期待摊费用	1,277,618.55	1,264,326.88	-13,291.67	-1.04
递延所得税资产	14,664.55	359.08	-14,305.47	-97.55
非流动资产合计	4,535,539.52	4,753,301.96	217,762.44	4.80

经评估，评估基准日非流动资产调整后账面值为 4,535,539.52 元，评估价值 4,753,301.96 元，评估增值 217,762.44 元，增值率 4.80%。主要增值原因如下：

（一）设备类资产原值减值112,144.82元，减值率2.49%，净值增值245,359.58元，增值率7.57%。主要是由于以下原因引起：

1、机器设备账面价值2,961,341.89元，评估价值2,978,023.00元，评估增值16,681.11 元，增值率0.56%，增值主要原因为：机器设备的会计折旧年限短于评估经济使用年，从而引起评估增值。

2、电子设备账面价值281,914.53元，评估价值510,593.00元，评估增值228,678.47 元，增值率79.62%，增值的主要原因为：电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降导致评估原值减值；会计折旧年限短于评估经济使用年限，导致评估

成新率较高，从而净值增值。

（二）长期待摊费用账面值为1,277,618.55元，评估值为1,264,326.88元，评估减值 13,291.67元，减值率1.04%，减值原因为长期待摊费用其中设备坑在机器设备中已考虑该部分资产，此处评估为零导致评估减值。

（三）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值14,664.55元，评估值359.08元，评估减值14,305.47元。评估减值原因增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值，递延所得税资产以计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，引起增值。

第三 流动负债评估技术说明

一、 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，账面价值为 1,674,677.56 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	294,726.93
预收款项	29,025.00
应付职工薪酬	80,970.37
应交税费	1,157,347.41
其他应付款	112,607.85
合计	1,674,677.56

二、 评估过程

（一）应付账款

应付账款账面值为 294,726.93 元，共 4 笔，主要为应付深圳市安车检测股份有限公司的设备款等。账面金额为滚动发生的业务往来款。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证及函证，确定其真实性和完整性。

经核实，应付账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 294,726.93 元。

经核查相关会计记录及会计凭证无误，为企业实际应负担的债务,以核实后账面值确定其评估值。

应付账款的评估值为 294,726.93 元。

（二）预收账款

预收账款账面值为29,025.00元，共1笔，为鲁南制药集团股份有限公司的审车费。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证及函证，确定其真实性和完整性。经核实，预收账款账、表、单金额相符，核实后账面值为29,025.00元。

预收账款均为企业实际应负担或清偿的债务。以核实后账面值确定其评估值。

预收账款的评估值为29,025.00元。

（三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 80,970.37 元，主要为企业计提的工资薪酬，评估人员获取或编制企业计提工资薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的计提数核对一致，核实了工资薪酬的提取及发放情况。应付职工薪酬以经审核确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 80,970.37 元，评估值无增减。

（四）应交税费

应交税费账面值 1,157,347.41 元，主要为应缴纳的企业所得税、个人所得税、增值税、城市维护建设税、地方水利建设基金、教育费附加费和地方教育附加。对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报、完税凭证等资料，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 1,157,347.41 元，评估值无增减。

（五）其他应付款

其他应付款账面值 112,607.85 元，主要为质保金、调拨的办公家具款等。对其他应付款，评估人员经现场查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，确定应付款项的真实性，以经确定的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 112,607.85 元，评估值无增减。

三、 流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	294,726.93	294,726.93		
预收款项	29,025.00	29,025.00		
应付职工薪酬	80,970.37	80,970.37	-	-

应交税费	1,157,347.41	1,157,347.41	-	-
其他应付款	112,607.85	112,607.85	-	-

四、非流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括递延所得税负债 1 项，账面价值为 20,650.37 元。具体情况如下表所示：

非流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
递延所得税负债	20,650.37
非流动负债合计	20,650.37

（二）评估方法

1、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 20,650.37 元，为合并溢价产生递延所得税负债。评估人员了解了产生合并溢价的原因，对企业明细账、总账、报表数进行核对；核实计算依据；经过核实，由于企业合并溢价产生的递延所得税负债真实，因此核实后的递延所得税负债为 20,650.37 元。

评估时，评估人员按照合并溢价产生的资产的评估值乘以所得税率来确定递延所得税负债的评估值，递延所得税负债评估值为 20,650.37 元。

（三）非流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，非流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值
递延所得税负债	20,650.37	20,650.37
非流动负债合计	20,650.37	20,650.37

第六部分　收益法评估技术说明

一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为兰山检测股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的公平市场价值。

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

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

（二）收益法的应用前提。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

1、选择收益法的理由和依据。

评估人员从兰山检测总体情况、本次评估目的和企业前三年会计报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对兰山检测历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的兰山检测整体资产具有以下特征：

1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）评估目的判断

本次评估目的是为深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购临沂市兰山区正直机动车检测有限公司股东全部权益提供价值参考意见。本次评估兰山检测要求评估人员在评估时，对兰山检测的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现兰山检测企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

（3）企业会计报表判断

根据兰山检测提供的会计报表，公司前几年的营业收入、净利润等均为正值，企业整体资产的获利能力从前三年的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

三、收益预测的假设条件

（一）基本假设

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不

可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）假设兰山检测以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

（4）假设兰山检测的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（5）除非另有说明，假设兰山检测完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设兰山检测未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设兰山检测在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设兰山检测的现金流在每个预测期间均匀产生。

（11）假设兰山检测成本、费用控制能按计划实现。

（12）本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（13）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

2、特殊假设

（1）假设兰山检测未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

（2）假设兰山检测在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其近期的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。

（3）假设兰山检测的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化。

（4）假设兰山检测以往年度财务报告能真实反映被评估单位经营的实际状况。

（5）假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（6）假设兰山检测不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉

诉事项已全部揭示。

（7）假设兰山检测每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出。

（8）设备发票合规假设：是假设同被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在宏观经济环境分析。

1、宏观经济环境

（1）2019 年前三季度，我国消费品市场运行总体平稳，消费供给方式创新发展，新兴业态快速增长，消费结构持续优化升级，消费对经济发展的基础性作用继续显现。

市场销售平稳增长，消费对经济增长的基础性作用不断增强。

2019 年前三季度，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，增速与 1-8 月份持平。其中，9 月份同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点；扣除价格因素，实际增速 5.8%，加快 0.2 个百分点。

消费品市场增速同比回落，主要受占零售总额比重较大的出行类商品增速回落影响。前三季度，限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 0.7%，上年同期为增长 0.2%；石油类商品零售额同比增长 1.7%，增速同比回落 12.7 个百分点。据测算，出行类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 0.8 个百分点。扣除出行类商品后，前三季度消费品零售额增速同比仅回落 0.5 个百分点，与上半年基本持平。分季度看，扣除出行类商品后，三季度消费品市场增速比二季度加快 0.4 个百分点，消费品市场运行总体平稳。

国内消费品市场规模不断扩大，对经济发展的“压舱石”和“稳定器”作用持续增强。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到 60.5%，比上半年提高 0.4 个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献

率。

（2）城乡市场结构继续优化，农村零售市场增长较快

乡村消费品零售额保持较快增长。在农村居民收入增长、线上消费渠道向乡村市场下沉以及农村消费市场环境改善等因素的带动下，农村市场消费潜力持续释放。前三季度，乡村消费品零售额同比增长 9.0%，增速比城镇高 1.0 个百分点。前三季度乡村消费品零售额占社会消费品零售总额的比重为 14.5%，比上年同期提高 0.1 个百分点，乡村市场占比稳步提升。

农村居民消费支出增长继续快于城镇居民。在农村居民收入增长持续快于城镇居民等因素带动下，2019 年前三季度农村居民人均消费支出同比名义增长 9.5%，比城镇居民人均消费支出增速高 2.3 个百分点。其中，农村居民人均教育文化娱乐、医疗保健等支出较快增长。

（3）消费升级类商品增长加快，基本生活类商品增势平稳

部分消费升级类商品销售增速同比加快。前三季度，限额以上单位书报杂志和文化办公用品类商品零售额分别增长 11.5%和 6.4%，增速比上年同期分别加快 0.8 和 0.7 个百分点，体育娱乐用品类商品增长 4.0%，上年同期为下降 1.3%。在消费升级类商品中，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、新能源汽车等智能类商品快速增长。

基本生活类商品保持平稳增长。前三季度，限额以上单位食品类商品零售额同比增长 9.8%，增速与上年同期持平，继续保持平稳较快增长。其中，粮油食品和饮料类商品同比分别增长 10.6%和 9.8%，增速比上年同期分别加快 0.3 和 0.6 个百分点；日用品类商品增长 13.6%，加快 0.2 个百分点，继续保持两位数增长。

（4）市场供给方式创新发展，网上零售规模持续扩大

网上零售等新兴供给方式快速发展。前三季度，全国实物商品网上零售额同比增长 20.5%，增速比同期社会消费品零售总额高 12.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%，比上年同期提高 2.0 个百分点，对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。新兴零售业态快速增长促进了快递物流行业的加速发展。据国家邮政局测算，2019 年 9 月中国快递发展指数为 222.4，同比提高 23.7%，呈现稳中有进的态势。

新兴零售业态规模不断扩大。前三季度，全国实现实物商品网上零售额 57777 亿元，超过 2018 年全年的 80%以上。从中国快递发展指数的分项指标看，9 月份快递业务量预计完成 56.9 亿件，相当于 2012 年全年业务量。

（5）餐饮市场需求持续释放，服务消费保持较快增长

餐饮市场稳中有升。前三季度，餐饮收入同比增长 9.4%，高于商品零售 1.4 个百分点。分季度看，三季度餐饮收入同比增长 9.5%，比二季度加快 0.4 个百分点。餐饮市场保持平稳较快增长。

旅游市场需求旺盛。据文化和旅游部综合测算，2019 年“中秋”假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1 亿人次，同比增长 7.6%，实现国内旅游收入超过 470 亿元，同比增长 8.7%；“十一”黄金周期间全国共接待国内游客 7.8 亿人次，同比增长 7.8%，实现国内旅游收入近 6500 亿元，同比增长约 8.5%。

文化消费持续提升。据测算，“中秋”和“十一”等节假日电影票房收入快速增长，其中“十一”黄金周（截至 10 月 7 日晚）全国票房总收入突破 50 亿元，同比增长超过 1 倍，创出同档期票房新纪录。

（6）新兴消费领域供应增加，市场供给质量逐步提升

服务消费领域市场供给较快增长。旅游市场方面，部分热点地区国际旅游消费中心建设稳步推进，旅游消费环境日益改善，旅游消费新业态、新热点不断涌现。与之相关的住宿行业企业（单位）数量稳步增长。前三季度，限额以上住宿业单位超过 2.5 万家，其中旅游饭店数量超过 1.3 万家。文化娱乐市场方面，我国电影院数量和院线银幕总数持续扩大。2019 年上半年在营影院超过 10000 家，保持较快增长，全国院线银幕总数于 2018 年已突破 6 万块，跃居世界第一。相关服务消费领域投资增势较好。前三季度，文化、体育和娱乐业投资增长 15.5%，教育行业投资增长 18.5%，均明显快于全国固定资产投资增速。

消费品进口保持快速增长。前三季度，在进口总体略有下降的情况下，我国消费品进口增长达到 15.3%，其中水果、化妆品、水海产品和猪肉进口增长都在 40%左右，电动载人汽车进口高达 93.7%。另外，消费品工业中与新兴消费密切相关的行业增加值保持较快增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业行业增加值增长超过 8%，明显高于规模以上工业增加值增速。

在消费环境持续改善、减税降费及个人所得税抵扣政策落实以及促消费政策逐步显效等多因素带动下，居民消费需求将进一步释放，新业态新模式持续较快发展，消费市场总体上有望继续保持平稳增长。

2、2019 年前三季度，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实“六稳”各项政策措施，积极应对国内外经济形势的诸多风险和挑战，我国经济总体保持总体平稳运行态势，产业结构持续优化升级。

（1）国民经济运行平稳，发展韧性进一步增强

前三季度，我国国内生产总值为 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，比上半年回落 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 43005 亿元，同比增长 2.9%，比上年同期回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 277869 亿元，同比增长 5.6%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 376925 亿元，同比增长 7.0%，比上年同期回落 0.7 个百分点。

分季度看，三季度国内生产总值为 246865 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%，比二季度回落 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 19798 亿元，同比增长 2.7%，比二季度回落 0.6 个百分点；第二产业增加值 97885 亿元，同比增长 5.2%，比二季度回落 0.4 个百分点；第三产业增加值 129182 亿元，同比增长 7.2%，比二季度提高 0.2 个百分点。

（2）产业结构调整稳步推进，服务业支撑作用显著

从三次产业看，前三季度三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 6.2%、39.8%和 54.0%。与上年同期相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降 0.7 个百分点，第三产业比重提高 0.6 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.2%、36.3%和 60.6%。第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业 24.3 个百分点。

分行业看，前三季度交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长，增速分别为 7.4%、6.4%、7.1%、19.8%、8.0%，领先于其他行业，合计对经济增长的贡献率为 34.1%，比上年同期提高 1.9 个百分点。

（3）消费需求持续发力，结构不断优化升级

从消费来看，前三季度，全国居民人均消费支出名义增速为 8.3%，与政府消费

支出相关的一般公共服务、外交、国防、公共安全、教育和医疗卫生等财政支出的名义增速为 10.8%。最终消费支出对经济增长的贡献率为 60.5%，拉动经济增长 3.8 个百分点，仍是经济增长的重要动力。前三季度，居民消费支出中服务消费占比为 50.6%，比上年同期提高了 0.7 个百分点，消费结构不断优化升级。

从投资来看，前三季度全国固定资产投资（不含农户）名义增速为 5.4%，资本形成对经济增长的贡献率为 19.8%，拉动经济增长 1.2 个百分点。

从外需来看，根据海关统计，2019 年前三季度我国货物贸易顺差 2.1 万亿元，比去年同期扩大 44.2%，服务贸易逆差较去年同期有所收窄，净出口对经济增长的贡献率大幅提升至 19.6%，比上年同期上升 33.8 个百分点。

（4）改革激发市场活力，新动能发展空间继续拓展

随着新兴产业的培育壮大和传统产业的升级改造，新动能引领作用不断增强。前三季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 8.7%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 2.8 和 3.1 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入保持较快增长，1-8 月，规模以上战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入增速分别为 12.1%、11.9%和 11.6%，分别快于全部规模以上服务业营业收入增速 2.6、2.4 和 2.1 个百分点。新兴业态快速增长，前三季度全国网上零售额同比增长 16.8%，其中实物商品网上零售额同比增长 20.5%，占社会消费品零售总额比重为 19.5%，同比提高 2.0 个百分点。

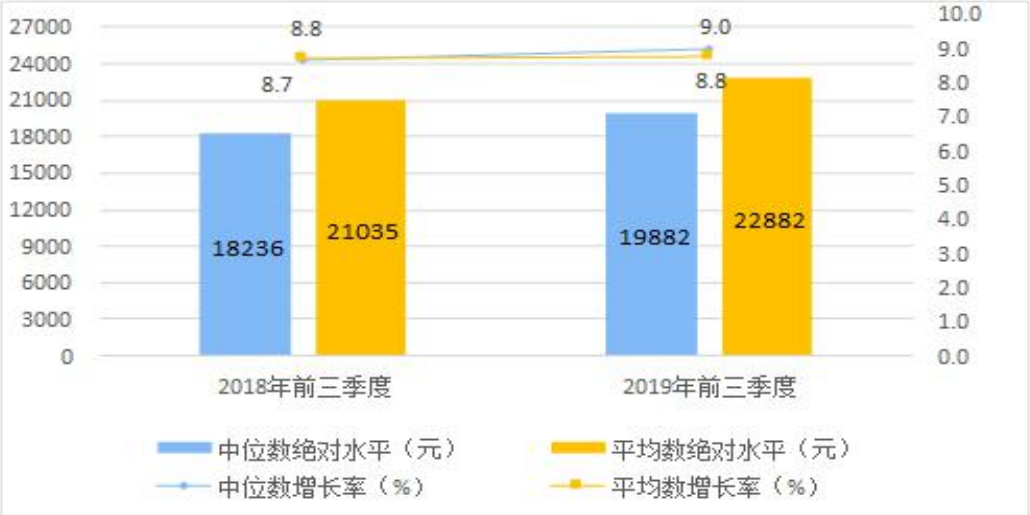
3、2019 前三季度居民收入和消费支出情况

（1）居民收入情况

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 31939 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 6.4%。

前三季度，全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，增长 9.0%，中位数是平均数的 86.9%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 29304 元，增长 7.6%，是平均数的 91.8%；农村居民人均可支配收入中位数 10172 元，增长 10.0%，是平均数的 87.5%。

2019 年前三季度居民人均可支配收入平均数与中位



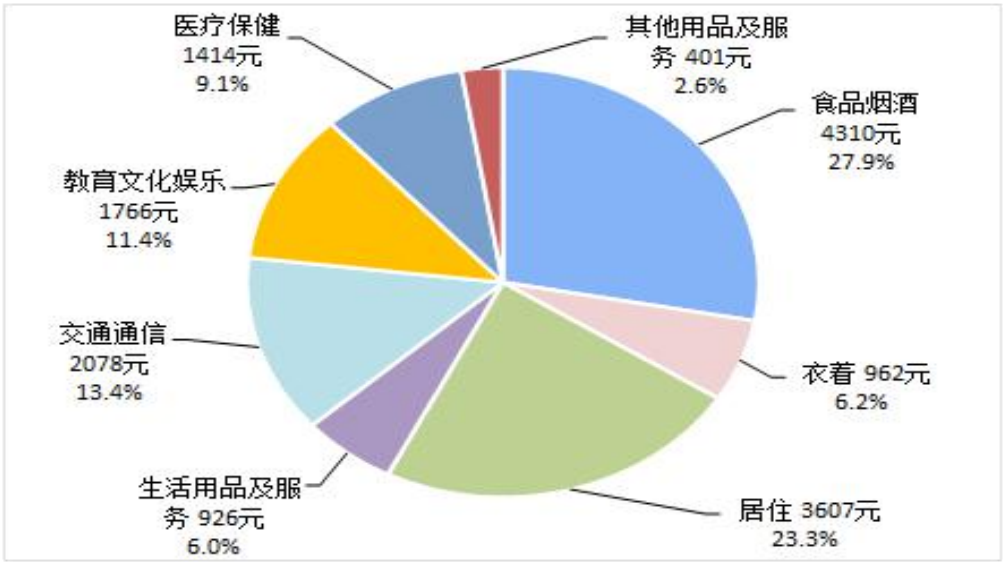
按收入来源分，前三季度，全国居民人均工资性收入 13020 元，增长 8.6%，占可支配收入的比重为 56.9%；人均经营净收入 3757 元，增长 9.3%，占可支配收入的比重为 16.4%；人均财产净收入 1949 元，增长 12.3%，占可支配收入的比重为 8.5%；人均转移净收入 4157 元，增长 7.2%，占可支配收入的比重为 18.2%。

居民消费支出情况

2019 年前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，比上年同期名义增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 5.7%。其中，城镇居民人均消费支出 20379 元，增长 7.2%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 9353 元，增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。

前三季度，全国居民人均食品烟酒消费支出 4310 元，增长 6.1%，占人均消费支出的比重为 27.9%；人均衣着消费支出 962 元，增长 3.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均居住消费支出 3607 元，增长 10.3%，占人均消费支出的比重为 23.3%；人均生活用品及服务消费支出 926 元，增长 3.2%，占人均消费支出的比重为 6.0%；人均交通通信消费支出 2078 元，增长 7.6%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 1766 元，增长 13.5%，占人均消费支出的比重为 11.4%；人均医疗保健消费支出 1414 元，增长 10.9%，占人均消费支出的比重为 9.1%；人均其他用品及服务消费支出 401 元，增长 11.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。

2019 年前三季度居民人均消费支出及构成



数据来源：国家统计局

（二）、区域经济发展状态

初步核算并经省统计局审核，临沂市上半年实现生产总值 2505.5 亿元，增长 3.5%。其中，第一产业增加值 191.8 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 1072.1 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 1241.7 亿元，增长 6.1%。三次产业增加值占比为 7.7：42.7：49.6，第三产业所占比重按可比口径提高 1.2 个百分点。全市一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值下降 6.4%，固定资产投资下降 7.6%，社会消费品零售总额增长 6.9%。

1、农业生产

全市农、林、牧、渔业分别实现增加值 142.73 亿元、6.77 亿元、32.3 亿元和 9.96 亿元，分别增长 1.7%、8.2%、0.5%和 4.1%。

全市猪、牛、羊、家禽存栏分别为 187.8 万头、20.6 万头、163.5 万只、7059.3 万只，同比分别下降 44.1%、下降 1.7%、下降 13.2%和增长 17.9%；猪、牛、羊、家禽出栏分别为 269 万头、10.5 万头、118.8 万只和 12606.3 万只，同比分别下降 21.4%、下降 1.2%、增长 13.2%和增长 68.2%。水产品产量 6.2 万吨，同比增长 2.4%。

2、建筑业

全市有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 463 家，完成建筑业总产值 331.6 亿元、下降 1.3%。房屋建筑施工面积 5789.3 万平方米、建筑竣工面积 754.8 万平方米。

3、固定资产投资、房地产、招商引资

全市固定资产投资下降 7.6%。其中，第一产业投资下降 4.8%，第二产业投资下降 26.6%，第三产业投资增长 9.1%,三次产业投资结构为 1.5:36.8:61.7。服务业投资增速快于全部投资 16.7 个百分点、拉动全市投资增长 4.8 个百分点。全市工业投资下降 24.4%，占全部投资的 36.2%、同比回落 8 个百分点；工业技改投资下降 22.7%，占工业投资的 51%；高新技术产业投资下降 25.6%。落后产能得到遏制，高耗能行业投资下降 22.3%，占全市投资比重为 12.7%、同比回落 2.4 个百分点。463 个新开工项目计划总投资下降 22.8%，完成投资下降 51.1%。全市民间投资下降 20.3%，基础设施投资增长 66.8%。在建亿元以上项目 669 个、同比增加 63 个，其中新开工亿元以上项目 196 个、同比减少 82 个，完成投资下降 43.7%。

全市房地产开发投资完成 276 亿元、增长 14.6%，新开工面积 836.7 万平方米、下降 9.8%。商品房销售面积 527.1 万平方米、下降 0.7%，销售额 377.3 亿元、增长 17.7%，待售面积下降至 243.9 万平方米、同比增加 38.1 万平方米。

全市共引建招商引资项目 570 个，到位市外资金 456.7 亿元。

4、内外贸易、临沂商城和市场物价

全市消费品市场实现零售额 1285.1 亿元、增长 6.9%。从区域看，城镇实现零售额 941.9 亿元、增长 6.9%，乡村实现零售额 343.2 亿元、增长 6.7%。从行业看，批发业零售额 144.1 亿元、增长 6.5%，零售业零售额 1045.2 亿元、增长 6.9%，住宿业零售额 8.4 亿元、增长 7.3%，餐饮业零售额 87.4 亿元、增长 7.5%。从商品类值看，享受型、智能型商品继续保持快速增长。全市限额以上化妆品类、可穿戴智能设备、能效等级为 1 级和 2 级的商品、智能家用电器和音像器材类商品分别增长 10.1%、94.3%、97.4%和 59.6%。石油类持续低速增长,商品零售额下降 16.1%。受国家“国五国六”更换政策影响，汽车类商品由一季度负增长态势转为正增长，1-6 月，全市汽车类实现零售额 232.2 亿元，增长 3.3%。

全市实现进出口总额 358.1 亿元、增长 11.2%，其中出口总额 301.3 亿元、增长 23.1%，市场采购贸易方式出口 83.9 亿元、增长 195.8%。备案外资项目 35 个，外商直接投资 2286 万美元,增长 157.7%；新增备案对外投资项目 3 个、合同额 4.9 亿元，实际对外投资 1.86 亿元、增长 27.9%。全市实现网络零售额 145.9 亿元、增长 17.7%；

成功举办太阳能净水机春季博览会、汽车用品展、玩具博览会等各类展会 121 个，展位数 5.53 万个，展出总面积 110.6 万平方米。

临沂商城网络零售额 87.61 亿元，市场采购贸易方式出口额 83.9 亿元，同比增长 195.8%。

全市居民消费价格上涨 2.4%，工业生产者出厂价格累计上涨 3.8%、购进价格累计上涨 1.5%。

5、财税、金融、保险

全市一般公共预算收入完成 196.4 亿元、增长 8.7%，税收收入 165.8 亿元、增长 8.8%，占一般公共预算收入的 84.4%；主体税种完成收入 100.2 亿元、增长 9.3%，占税收收入的 51%。税务部门收入合计 309.4 亿元、增长 11%。全市 15 个发展主体一般公共预算收入 186 亿元、增长 10.3%。全市一般公共预算支出 367.4 元、增长 6%，各级民生支出 301.1 亿元、增长 5.5%，占全市财政支出的 82%，其中教育、节能环保、城乡社区、农林水、交通运输支出分别增长 4.6%、11.5%、17.2%、18.2%、34.7%。

全市金融机构人民币存款余额 6945.1 亿元，比年初增加 595.5 亿元；其中非金融企业存款比年初增加 129.7 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 5594.1 亿元，比年初增加 437 亿元；其中非金融企业及机关团体贷款余额 2685.6 亿元，比年初增加 112.3 亿元。

全市保险机构实现保费收入 163.7 亿元、增长 6.6%。其中财产险保费收入 46.4 亿元、增长 7.2%，人身险保费收入 117.3 亿元、增长 6.4%。支付各项赔款 35.3 亿元、增长 2.1%。其中财产险业务赔付 21.8 亿元、增长 8.7%，人身险业务赔付 13.5 亿元、下降 7%。

6、居民生活、就业社会保障

全市居民人均可支配收入 14197 元、增长 8.5%；其中，城镇居民人均可支配收入 19628 元、增长 6.8%，农村居民人均可支配收入 7627 元、增长 8.6%。全市居民人均消费支出 6861 元、增长 8.8%；其中，城镇居民人均消费支出 8551 元、增长 8.0%，农村居民人均消费支出 4818 元、增长 8.2%。

全市新增城镇就业 5.57 万人，城镇失业人员再就业 1.08 万人，就业困难人员实现再就业 306 人，城镇登记失业率为 2.14%，控制在计划目标之内。全市共发放创业

担保贷款 44054.4 万元。

全市各项社会保险费共收缴 63.75 亿元，支出 81.09 亿元。企业基本养老保险、机关事业单位养老保险、失业保险、工伤保险和城乡居民养老保险参保人数分别达到 125.88 万人、32.03 万人、66.66 万人、104.53 万人和 542.08 万人。

7、安全生产、生态环境

全市共发生各类生产安全事故 24 起，死亡 25 人，同比分别下降 57.1%，56.1%，受伤人数为 2，直接经济损失 49.1 万元。

全市环境空气质量综合指数 6.72、同比恶化 8.7%，PM2.5、PM10、氮氧化物浓度同比分别恶化 13.3%、10.4%、7.9%，SO2 浓度同比改善 5.0%。考核我市的 13 个国省控断面考核指标均值全部达标，36 个市控考核断面水质达标率 95.6%，城市集中式饮用水水源地指标全部达标。

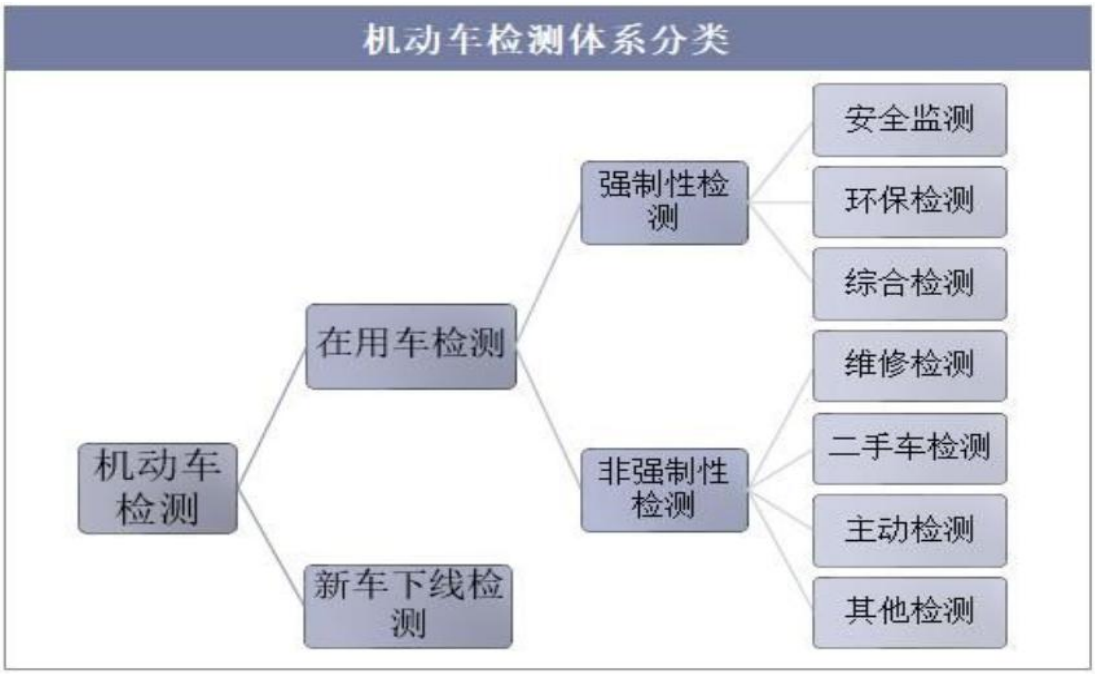
（三）、公司所处行业及产业特点

兰山检测所处行业为检测服务行业（代码：M7452），根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，检测服务，指依据相关标准或者技术规范，利用仪器设备、环境设施等技术条件，对产品或者特定对象进行的技术判断。

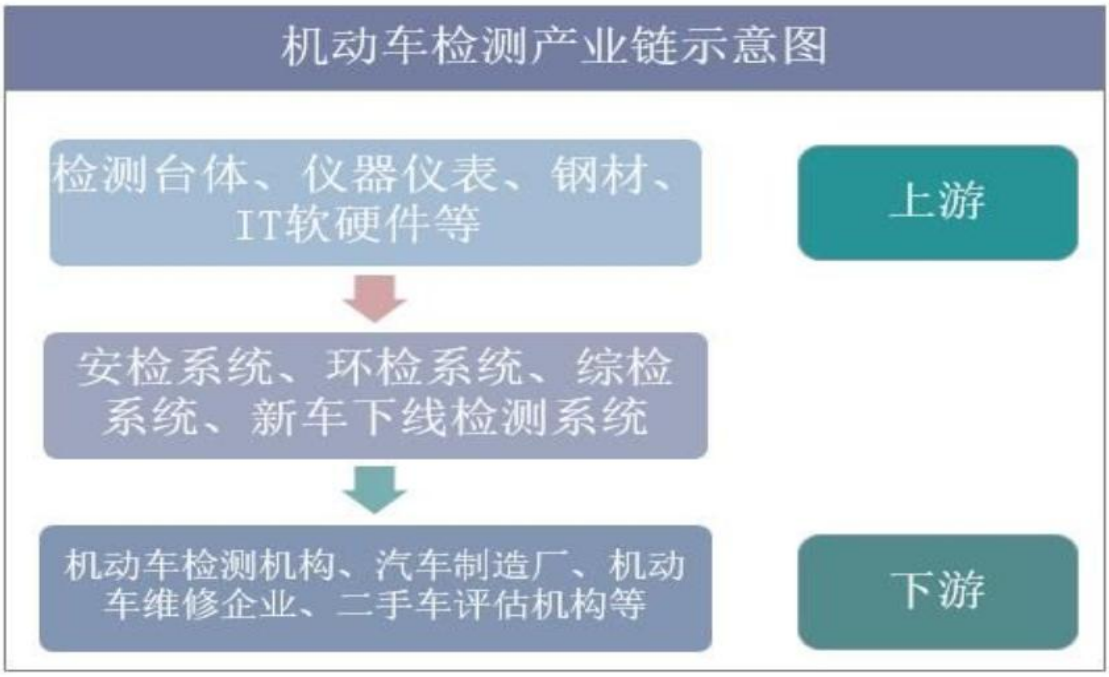
1、机动车检测行业的发展及现状

（1）机动车辆检测行业概述

机动车检测是综合利用各种现代的检测设备和检测技术，实现对机动车安全、燃油经济性、动力和环保等性能参数的检验检测。机动车检测主要可分为在用车检测和新车下线检测，其中强制年检是机动车检测的主要内容，又可以分为安全检测、环保检测、综合检测，归口部门分别为公安部门、环保部门、交通部门。



对机动车性能的定期检测是保障交通安全的先决条件，在机动车安全、污染防治等方面扮演着重要角色。从产业链来看，机动车检测系统上游主要包括检测台体、仪器仪表、钢材、IT 软硬件等领域，下游则主要应用在机动车检测机构和汽车制造厂。



（2）机动车检测行业发展现状

安全检测、环保检测和综合检测是我国机动车强制性检测的三大类，其中综合

检测主要检测对象为营运车辆，检测内容包括安全、动力和经济等性能等。不同类型的车辆具有不同的检测频率要求，2014 年新规出台后对于机动车检测要求发生变化，如试行"非营运轿车等车辆 6 年内免检"、"推行机动车异地检验"等举措。

我国机动车安全、环保和综合检测的频率要求

机动车类型	安全检验	环保检测	综合检测
营运载客汽车	5年以内，1次/年；超过5年的，1次/半年		各地3至6个月不等，每年还需进行一次技术等级评定检测
载货汽车和大、中型非营运载客汽车	10年以内，1次/年；超过10年的，1次/半年		——
小型、微型非营运载客汽车	6年以内，1次/2年；超过6年的，1次/年；超过15年的，1次/半年		——
摩托车	4年以内，1次/2年；超过4年的，1次/年	1次/年	——
拖拉机和其他机动车	1次/年		——

中国机动车检测行业发展时间较短，近年来随着机动车保有量的增加，尤其是汽车保有量的逐年增长，我国机动车检测市场逐步规范，其中汽车检测作为我国机动车检测的主要方面，2012 年以来，市场规模呈现快速增长态势，2018 年中国汽车检测市场规模达 306.5 亿元，同比增长 10.0%。

除汽车检测外，近几年汽车后市场的快速发展，促进了我国非强制性检测市场逐步发展壮大，2012-2018 年中国二手车检测市场规模从 27.1 亿元增加至 60.2 亿元。未来随着我国驾驶人安全和环保意识的提升，主动参检需求将逐渐增加，非强制性检测市场规模有望扩大。

（3）机动车检测行业推动因素

A.国家相关政策的推动

随着我国社会主义各项事业的改革不断深入，我国出台了一系列的政策来引导和支持机动车检测行业的健康发展。2014 年公安部、国家质检总局共同颁布《关于加强和改进机动车检验工作的意见》，要求全面推进检验机构社会化，使车辆检测产业链的利益脱钩，主动去除部门利益，保障依法履责、促进公平执法。2016 年交通运输部颁布实施一号令，机动车检验检测行业由原来的垄断局面迈向市场，形成自由竞争的态势。

2011年以来我国机动车检测相关政策

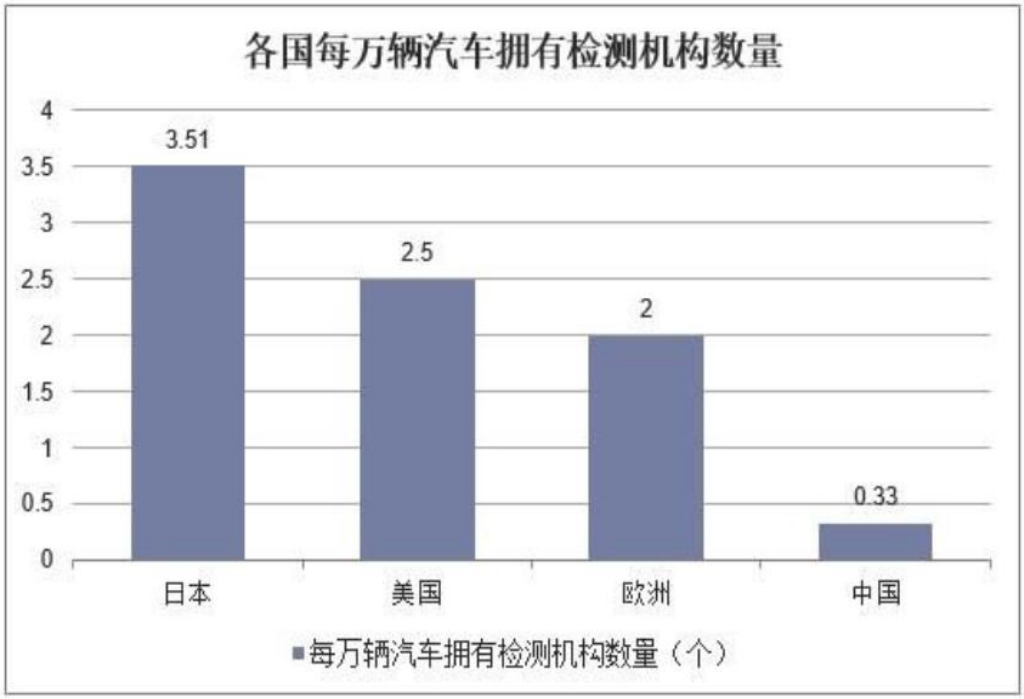
发布时间	政策名称	主要内容
2011年	《产业结构调整目录》（2011年本）	提出将“水质、烟气、空气检测仪器”、“汽车产品开发、试验、检测设备及设施建设”列为鼓励类产业。
2011年	《道路交通安全“十二五”规划》	不断完善机动车安全技术检验、维修相关制度和规定，大力推广监管部门与机动车安检机构、维修厂家的联网，加强行业监管。
2012年	《国务院关于加强道路交通安全工作的意见》	加强机动车安全技术检验和营运车辆综合性能检测，严格检验机构的资格管理和计量认证管理。
2014年	《关于加强和改进机动车检验工作的意见》	提出了加快安检机构建设、推行异地检验等改革措施；强制要求安检机构接入统一的联网监管系统平台。
2015年	《检验检测机构资质认定管理办法》（总局令第163号）	规定了依法成立并能够承担相应法律责任的法人或者其他组织取得检验检测机构资质的认定条件和程序
2016年	《轻型汽车污染物排放限值及测量方法（中国第六阶段）》	本次轻型车国六标准采用分步实施的方式，设置国六a和国六b两个排放限值方案，分别于2020年和2023年实施。
2017年	《关于加快推进道路货运车辆检验检测改革工作的通知》	全面部署加快推进全国道路货运车辆检验检测改革工作，推进货车年检年审依法合并（简称两检合并），有效减轻检验检测费用负担，切实增强道路货运企业和货车从业人员获得感。
2018年	国务院常务会议相关决定	2018年底前实现货车年审、年检和尾气排放检验“三检合一”，取消4.5t及以下普通货运从业资格证和车辆营运证，对货运车辆推行跨省异地检验。

B.下游需求因素的推动

近年来我国机动车保有量呈现快速增长态势，据公安部数据显示，截至 2019 年上半年，中国机动车保有量达 3.4 亿辆，其中汽车保有量达 2.5 亿辆，随着我国汽车制造业的蓬勃发展，从我国快速增长的机动车数量可以窥见，机动车检测系统的下

游应用领域不断拓展，在用车检测市场规模也不断扩大。

对比各国每万辆汽车拥有监测机构的数量，我国机动车检验机构数量偏少，亟待进一步增加，据统计，2017 年中国每万辆汽车拥有检测机构数量仅为 0.33 个，而日本、美国、欧洲每万辆汽车的检测机构数量则分别达到了 3.51 个、2.5 个和 2 个。随着政府在机动车安检领域的简政放权，我国检验机构建设进程有望加快。



（4）机动车检测行业发展趋势

A. 机动车检测管理机构的规范

机动车的检测管理部门作为我国的重要部门之一，由于管理制度落实不够彻底，存在检测设备资源分布不均，检测管理信息局域化，多头管理、管理人员监管不到位等原因。随着机动车检测行业的发展，规模化、集团化的检验机构逐渐涌现，例如集安检系统、环检系统与综检系统于一体的综合型检验机构，同时拥有多个机动车检验机构、检测业务多元化、地域分布广的车检集团。

B.互联网大数据的应用

大数据时代为检测管理行业带来了极大便利，随着现代互联网、物联网技术的蓬勃发展，"互联网 "已渗透到各行各业，机动车检测也开始逐步与互联网大数据融合。目前，我国已在环保检测中探索"云检测"的应用。云检测集互联网、物联网和智能检测装备为一体，借助大数据智能服务，对检测过程进行质量监管，从而杜绝检测作假、数据失真。

C. 智能化新进设备的应用

随着机动车数量的不断增加及机动车的开发水平日益先进，旧设备在检测过程中面临着检测不到位的问题。未来机动车检测技术将逐渐实现检测控制和数据采集的自动化，为此，检测部门应用加大智能化的先进设备的投入力度，引进红外线探测仪，制动系统检测仪，基于人工智能的图像识别技术应用，全自动方向检测仪等前进的智能设备。

2、临沂市机动车检测行业发展情况

（1）临沂市汽车保有量分析

根据临沂市统计局公布的 2014 年至 2018 年各年度的《临沂统计年鉴》显示，临沂市 2014-2018 年的民用汽车保有量情况如下：

年份	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
保有量（万辆）	141.97	165.64	190.69	215.01	238.91
保有量增速		16.67%	15.12%	12.75%	11.12%

据公安部统计，2019 年全国新注册登记机动车 3214 万辆，机动车保有量达 3.48 亿辆，其中新注册登记汽车 2578 万辆，汽车保有量达 2.6 亿辆；机动车驾驶人达 4.35

亿人，其中汽车驾驶人 3.97 亿人。截至 2019 年底，全国汽车保有量达 2.6 亿辆，与 2018 年底相比，增加 2122 万辆（扣除报废注销量，下同），增长 8.83%。全国 66 个城市汽车保有量超过百万辆，30 个城市超 200 万辆，其中，北京、成都、重庆、苏州、上海、郑州、深圳、西安、武汉、东莞、天津等 11 个城市超 300 万辆。其中，北京以 593.4 万辆位列全国第一，临沂以 264.60 万辆位列全国第 19 位，在山东排青岛后，济南前，临沂 2019 年度汽车保有量增长率为 10.75%，高于全国平均水平。

（2）临沂市机动车检测行业发展分析

根据临沂统计信息，自 2015 年检测站建设政策放开后，临沂市实际在经营的检测站数量由 27 家增长至 2019 年的 82 家，另外 2019 年还有 15-20 家检测站正在建设中，预计 2020 年临沂市检测站数量将达到 100 家 。

临沂市机动车检测站数统计表

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019
检测站数（家）	27.00	27.00	48.00	67.00	78.00	82.00
检测站增速	-	-	77.80%	39.60%	16.40%	5.10%

临沂市 2018 年各区县汽车保有量与应检量数据比对表

地区	保有量（万辆）	应检量（万辆）	检测站（数量）
兰山区	59.20	25.26	12.00
河东区（经开区）	31.56	13.46	4.00
罗庄区（高新区）	32.24	13.75	7.00
蒙阴县	11.45	4.88	6.00
兰陵县	13.98	5.96	3.00
平邑县	11.42	4.87	6.00
莒南县	14.78	6.30	6.00
郯城县	12.23	5.22	5.00
沂南县	12.83	5.47	8.00
临沭县	9.78	4.17	7.00
费县	14.75	6.29	7.00
沂水县	15.78	6.73	8.00
合计	240.00	102.39	78.00

临沂市近三年审车情况统计表

单位：万辆

序号	检测站名称	2016	2017	2018	序号	检测站名称	2016	2017	2018

		总计	总计	总计			总计	总计	总计
1	正直	10.06	8.79	7.20	41	安通蒙阴	1.32	17.27	0.96
2	远通	2.26	2.27	2.62	42	沂南永安	1.33	4.23	1.27
3	正通	1.80	1.70	1.83	43	安通沂水	0.42	3.14	0.00
4	兰山	4.72	4.43	4.17	44	沂水正通	1.34	8.53	0.31
5	华威	3.74	3.48	3.59	45	安通费县	0.99	6.56	0.93
6	罗庄	2.55	2.56	2.63	46	远通平邑	-	4.73	0.88
7	九州	0.83	1.22	1.33	47	费县蓝天探沂	1.15	1.89	1.16
8	华威沂蒙路	2.52	2.56	2.83	48	沂南永安迎春	1.43	4.72	1.20
9	交运	1.65	1.29	1.46	49	平邑顺通	0.71	2.67	0.56
10	万里达	2.94	3.50	2.60	50	平邑金联	0.18	6.03	1.19
11	临沂东安	1.26	1.77	1.33	51	费县华凌	1.09	2.87	1.11
12	莒南恒昌	1.55	2.06	2.03	52	临沭统一	-	3.48	0.56
13	山东盛威	0.53	1.53	1.29	53	兰陵金正达	-	2.06	1.99
14	临沂三川	0.42	0.78	0.76	54	蒙阴恒泰	-	1.21	0.74
15	临沭华通	0.74	1.08	0.96	55	临沭冠城	-	1.82	0.73
16	北城	1.41	2.76	3.23	56	临沂顺华	-	4.17	1.50
17	安通临沭	1.66	1.56	0.78	57	郯城顺安	-	2.98	0.89
18	正直开发区	2.12	2.24	2.14	58	费县深港	-	4.08	0.64
19	正通汪沟	0.00	0.50	1.09	59	宝通	-	0.51	2.89
20	丰源	3.44	4.02	4.70	60	蒙阴南郊	-	7.03	0.60
21	金泉	0.77	1.39	2.44	61	莒南彩虹桥	-	1.98	0.38
22	兰山正直西城	-	1.94	2.92	62	远通临沭站	-	1.94	0.67
23	费县蓝天临港	0.66	0.77	1.02	63	正直汤头	-	1.35	1.23
24	郯城安顺	2.40	2.65	3.24	64	郯城鸿顺	-	4.72	0.93
25	沂南通源	0.38	0.97	0.86	65	沂南东兴	-	1.36	0.27
26	沂水安顺	0.74	1.42	1.48	66	临沂瑞航	-	2.17	0.43
27	沂水鸿顺	0.37	0.96	0.85	67	沂南通安	-	1.34	0.03
28	沂水祥通	1.91	1.81	1.30	68	临沂苍马	-	3.45	0.46
29	蒙阴深港	0.49	1.25	0.90	69	费县蓝天	-	-	0.70
30	平邑蔚蓝	0.59	0.94	0.77	70	交运南站	-	-	0.93
31	蒙阴锦城	0.21	0.95	0.74	71	临沂路正	-	-	0.15
32	沂水顺达	-	0.54	0.76	72	临沂大润	-	-	0.76
33	安通郯城	2.07	2.09	0.00	73	临沂市机动车(新沂蒙）	-	-	0.07
34	安通莒南	0.75	0.78	0.27	74	临沂新环球	-	-	0.37
35	蒙阴蒙城	1.65	1.25	0.95	75	临沂顺程	-	-	0.51
36	苍山荣庆	5.28	5.06	3.66	76	临沂万达兴	-	-	0.00
37	平邑同承	2.76	1.82	1.47	77	临沂永胜	-	-	0.53

38	苍山君安	0.17	0.36	0.32	78	沂南中辉	-	-	0.01
39	费县开发	2.69	2.83	1.32	79	莒南县综合检测站	-	-	0.00
40	安通沂南	0.47	0.11	0.00		总计	80.50	96.90	102.39

（四）、公司生产经营的历史情况

（1）公司主要业务及经营模式介绍

1）公司的主要业务情况

兰山检测的主营业务为机动车检测，包括机动车安全检测、性能检测、环保检测。

兰山检测历史年度的机动车检测量及收入情况如下表：

项目	计量单位	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
安全检测数量	辆	21,012.00	30,703.00	27,565.00
安全检测收入	万元	295.33	412.69	417.63
环保检测数量	辆	19,017.00	28,239.00	24,613.00
环保检测收入	万元	103.29	195.62	290.58
综合检测数量	辆	1,148.00	1,952.00	2,103.00
综合检测收入	万元	20.67	34.65	32.83
收入合计	万元	419.29	642.96	741.06

（2）公司财务状况及经营成果

兰山检测评估基准日及前两年资产、负债及经营状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	128.95	296.61	280.95
非流动资产	509.86	484.84	453.55
资产总额	638.81	781.45	734.50
流动负债	630.64	550.40	167.47
非流动负债	2.48	2.24	2.07
负债总额	633.12	552.64	169.53
净资产	5.69	228.80	564.97

经营状况表

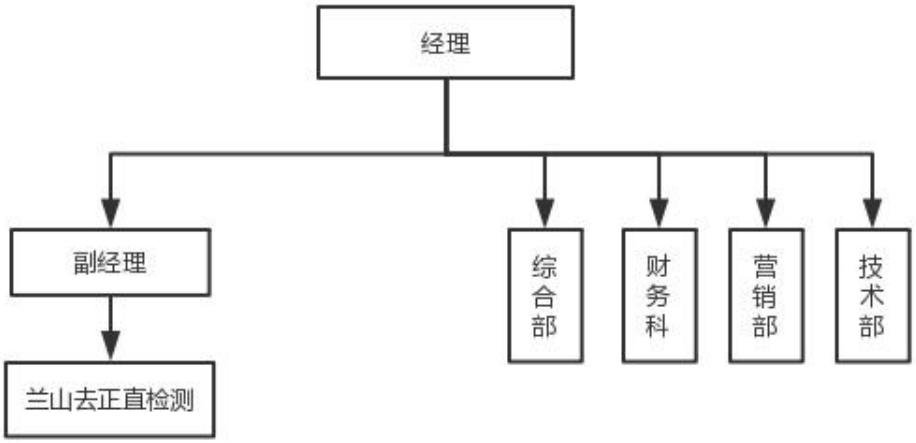
金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	419.29	642.96	741.06

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
减：营业成本	151.41	202.72	180.69
营业税金及附加	1.59	3.05	5.26
营业售费用	7.77	7.98	10.03
管理费用	229.77	179.68	120.06
财务费用	0.15	-0.01	-1.31
资产减值损失	2.72	8.49	-5.40
加：其他收益	-	-	0.13
二、营业利润	25.88	241.06	431.84
加：营业外收入	0.12	2.52	0.04
减：营业外支出	0.87	0.05	0.19
三、利润总额	25.12	243.53	431.68
减：所得税费用	-0.24	47.12	93.54
四、净利润	25.36	196.41	338.14

上表中列示的财务数据，业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）组织管理架构：



（4）人力资源情况

截止评估基准日兰山检测在册职工为 23 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
管理人员	1	4%
普通员工	22	96%
合计	23	100.00%

2）员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	3	13%
26 岁-30 岁	11	48%
31 岁-40 岁	6	26%
41 岁-50 岁	2	9%
51 岁以上	1	4%
合计	23	100%

3）员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
本科	3	13%
大专及以下学历	20	87%
合计	23	100%

（2）经营性资产、非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

经分析，截至评估基准日，兰山检测无溢余资产，非经营性资产包括其他应收款、递延所得税资产，非经营性负债包括其他应付款、应交税费及递延所得税负债，具体见下表：

金额单位：人民币万元

类型	核算内容	账面净值
其他应收款	审计调整的关联方分红、员工借款等	166.95
递延所得税资产	坏账准备产生的递延资产	1.47
其他应付款	关联方往来款	9.31
应交税金	个人所得税	0.04
递延所得税负债	合并溢价递延所得税负债	2.07

五、评估计算及分析过程

（一）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。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、计算模型

公式一：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

公式二：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

公式三：

$$P = \sum_{t=1}^{n} \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中：Rt 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1 , 2 , 3 ，… ，n；r 为折现率；Rn+1 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g = 0；n 为明确预测期第末年。

2、模型中关键参数的确定

（1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率 T）-资本性支出-营运资金变动。

（2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

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

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风

险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率。

（4）付息债务评估价值的确定

兰山检测评估基准日无付息债务。

（5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：其他应收款、递延所得税资产、递延所得税负债等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

（二）详细预测期的收益预测

1、收入的预测

兰山检测的收入来源主要为机动车检测，历史年度经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	项目名称	历史数据		
			2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
			账面金额	账面金额	账面金额
1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	21,012.00	30,703.00	27,565.00
		收入（万元）	295.33	412.69	417.63
2	机动车环保检测	检测量（辆）	19,017.00	28,239.00	24,613.00
		收入（万元）	103.29	195.62	290.58
3	机动车综合性能检验	检测量（辆）	1,148.00	1,952.00	2,103.00
		收入（万元）	20.67	34.65	32.83
营业收入合计			419.29	642.96	741.06

从上表看，2017 年至 2019 年 9 月份检车量、收入逐年递增。

检测站的收入主要受检车量、平均检测单价等因素的影响，故本次对兰山检测未来年度收入的预测主要从检车量及检测单价进行分析：

（1）临沂市汽车保有量分析

根据临沂市统计局公布的 2014 年至 2018 年各年度的《临沂统计年鉴》显示，临沂市 2014-2018 年的民用汽车保有量情况如下：

年份	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
保有量（万辆）	141.97	165.64	190.69	215.01	238.91
保有量增速		16.67%	15.12%	12.75%	11.12%

据公安部统计，2019 年全国新注册登记机动车 3214 万辆，机动车保有量达 3.48

亿辆，其中新注册登记汽车 2578 万辆，汽车保有量达 2.6 亿辆；机动车驾驶人达 4.35 亿人，其中汽车驾驶人 3.97 亿人。截至 2019 年底，全国汽车保有量达 2.6 亿辆，与 2018 年底相比，增加 2122 万辆（扣除报废注销量，下同），增长 8.83%。全国 66 个城市汽车保有量超过百万辆，30 个城市超 200 万辆，其中，北京、成都、重庆、苏州、上海、郑州、深圳、西安、武汉、东莞、天津等 11 个城市超 300 万辆。其中，北京以 593.4 万辆位列全国第一，临沂以 264.60 万辆位列全国第 19 位，在山东排青岛后，济南前，临沂 2019 年度汽车保有量增长率为 10.75%，高于全国平均水平。

（2）临沂市机动车检测行业发展分析

根据临沂统计信息，自 2015 年检测站建设政策放开后，临沂市实际在经营的检测站数量由 27 家增长至 2019 年的 82 家，另外 2019 年还有 15-20 家检测站正在建设中，预计 2020 年临沂市检测站数量将达到 100 家 。

临沂市机动车检测站数统计表

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019
检测站数（家）	27.00	27.00	48.00	67.00	78.00	82.00
检测站增速	-	-	77.80%	39.60%	16.40%	5.10%

临沂市 2018 年各区县汽车保有量与应检量数据比对表

地区	保有量（万辆）	应检量（万辆）	检测站（数量）
兰山区	59.20	25.26	12.00
河东区（经开区）	31.56	13.46	4.00
罗庄区（高新区）	32.24	13.75	7.00
蒙阴县	11.45	4.88	6.00
兰陵县	13.98	5.96	3.00
平邑县	11.42	4.87	6.00
莒南县	14.78	6.30	6.00
郯城县	12.23	5.22	5.00
沂南县	12.83	5.47	8.00
临沭县	9.78	4.17	7.00
费县	14.75	6.29	7.00
沂水县	15.78	6.73	8.00
合计	240.00	102.39	78.00

临沂市近三年审车情况统计表

单位：万辆

序号	检测站名称	2016	2017	2018	序号	检测站名称	2016	2017	2018
		总计	总计	总计			总计	总计	总计
1	正直	10.06	8.79	7.20	41	安通蒙阴	1.32	17.27	0.96
2	远通	2.26	2.27	2.62	42	沂南永安	1.33	4.23	1.27
3	正通	1.80	1.70	1.83	43	安通沂水	0.42	3.14	0.00
4	兰山	4.72	4.43	4.17	44	沂水正通	1.34	8.53	0.31
5	华威	3.74	3.48	3.59	45	安通费县	0.99	6.56	0.93
6	罗庄	2.55	2.56	2.63	46	远通平邑	-	4.73	0.88
7	九州	0.83	1.22	1.33	47	费县蓝天探沂	1.15	1.89	1.16
8	华威沂蒙路	2.52	2.56	2.83	48	沂南永安迎春	1.43	4.72	1.20
9	交运	1.65	1.29	1.46	49	平邑顺通	0.71	2.67	0.56
10	万里达	2.94	3.50	2.60	50	平邑金联	0.18	6.03	1.19
11	临沂东安	1.26	1.77	1.33	51	费县华凌	1.09	2.87	1.11
12	莒南恒昌	1.55	2.06	2.03	52	临沭统一	-	3.48	0.56
13	山东盛威	0.53	1.53	1.29	53	兰陵金正达	-	2.06	1.99
14	临沂三川	0.42	0.78	0.76	54	蒙阴恒泰	-	1.21	0.74
15	临沭华通	0.74	1.08	0.96	55	临沭冠城	-	1.82	0.73
16	北城	1.41	2.76	3.23	56	临沂顺华	-	4.17	1.50
17	安通临沭	1.66	1.56	0.78	57	郯城顺安	-	2.98	0.89
18	正直开发区	2.12	2.24	2.14	58	费县深港	-	4.08	0.64
19	正通汪沟	0.00	0.50	1.09	59	宝通	-	0.51	2.89
20	丰源	3.44	4.02	4.70	60	蒙阴南郊	-	7.03	0.60
21	金泉	0.77	1.39	2.44	61	莒南彩虹桥	-	1.98	0.38
22	兰山正直西城	-	1.94	2.92	62	远通临沭站	-	1.94	0.67
23	费县蓝天临港	0.66	0.77	1.02	63	正直汤头	-	1.35	1.23
24	郯城安顺	2.40	2.65	3.24	64	郯城鸿顺	-	4.72	0.93
25	沂南通源	0.38	0.97	0.86	65	沂南东兴	-	1.36	0.27
26	沂水安顺	0.74	1.42	1.48	66	临沂瑞航	-	2.17	0.43
27	沂水鸿顺	0.37	0.96	0.85	67	沂南通安	-	1.34	0.03
28	沂水祥通	1.91	1.81	1.30	68	临沂苍马	-	3.45	0.46
29	蒙阴深港	0.49	1.25	0.90	69	费县蓝天	-	-	0.70
30	平邑蔚蓝	0.59	0.94	0.77	70	交运南站	-	-	0.93
31	蒙阴锦城	0.21	0.95	0.74	71	临沂路正	-	-	0.15
32	沂水顺达	-	0.54	0.76	72	临沂大润	-	-	0.76
33	安通郯城	2.07	2.09	0.00	73	临沂市机动车(新沂蒙）	-	-	0.07
34	安通莒南	0.75	0.78	0.27	74	临沂新环球	-	-	0.37
35	蒙阴蒙城	1.65	1.25	0.95	75	临沂顺程	-	-	0.51
36	苍山荣庆	5.28	5.06	3.66	76	临沂万达兴	-	-	0.00

37	平邑同承	2.76	1.82	1.47	77	临沂永胜	-	-	0.53
38	苍山君安	0.17	0.36	0.32	78	沂南中辉	-	-	0.01
39	费县开发	2.69	2.83	1.32	79	莒南县综合检测站	-	-	0.00
40	安通沂南	0.47	0.11	0.00		总计	80.50	96.90	102.39

（3）兰山检测优势分析

A．地理位置优越，周围检测线少

兰山检测位于银雀山路与陶然路交汇处，属临沂城西地区。临沂作为物流之都，其批发市场规模位于全国第二位，市场大多位于西部，兰山区 80%的运输公司亦集中在西部，兰山检测区位优势明显。

B．资源配置齐全、所有车驾管业务一站式服务

检测大厅设有违章处理、六年免签业务、营运证新办、年审业务、驾驶员训练基地等车驾管业务，功能齐全，涵盖了所有车驾管业务，在资源共享的同时也会大大增加车辆年审的数量。

C．硬件设施能满足检测量持续增长要求

兰山检测占地 17 亩，共有安检 3 条（其中平板线 1 条、综安一体线 2 条）、尾检 5 条（汽油 3 条、汽柴一体 1 条、重柴 1 条），每天安检检测能力 255 辆、综检 170 辆、尾检 255 辆。年最大检测能力可达 8.8 万台。

D．2014 年国家出台的"非营运轿车等车辆 6 年内免检"政策：自 2014 年 9 月 1 日起，试行 6 年以内的非营运轿车和其他小型、微型载客汽车(面包车、7 座及 7 座以上车辆除外)免检制度。在 2020 年度正好达到释放期，非营运轿车等车辆未来线上检测量将进一步扩大。

综上，根据市场分析、企业优势分析及管理层的预测，得出未来年度车辆检测数量，具体见后附的“兰山检测未来年度收益预测表”。

（2）汽车检测单价分析

2015 年之前，我国对机动车检测业务实行政府指导价管理，各地机动车检测具体收费标准主要由当地物价部门制定，各检验机构不准擅自定价。2015 年，国务院颁布了《中共中央国务院关于推进价格机制改革的若干意见》明确提出“2017 年基本放开竞争性领域和环节价格”。此后北京、上海、黑龙江、吉林、陕西、山东、青海等省市已陆续放开机动车检测两项收费，由政府定价调整为由市场调节。

根据统计，兰山检测历史年度不同类型的检测单价变动情况如下表：

	车辆类型	2016 年 10 月 23 日	2018 年 6 月 18 日	2019 年 5 月 5 日	2019 年 7 月 22 日
		检测费	检测费	检测费	检测费
机动车安全技术检验收费标准	10 年以内非营运小型、微型客车	115	115	120	120
	面包车，营运小客车，7 座及以上小客车，10年及以上非营运小车	150	150	160	160
	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	180	180	300	300
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	240	280	400	400
	大型自卸车				700
	挂车	180	280	300	300
	两轮、正三轮摩托车	70	100	120	120
	三轮汽车	100	140	160	160
机动车环保检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	汽油汽车	60	90	140	140
	轻型柴油汽车	40	90	200	200
	中、重柴油汽车	40	90	260	260
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	货车 新车办证	120	120	120	120
	货车 审证	200	200	200	200
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	200	200	200

2020 年 1 月，兰山检测根据实际情况调整了检测单价标准，自 2020 年 1 月 4 日开始试行新的检测收费标准，具体如下：

	车辆类型	收费标准	
		检测费	称重费
机动车安全技术检验收费标准	10 年以内非营运小型、微型客车	140	无
	面包车，营运小客车，7 座及以上小客车，10 年及以上非营运小车	180	无

	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	300	无
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	400	100
	大型自卸车	700	100
	挂车	300	100
	两轮、正三轮摩托车	120	无
	三轮汽车	160	无
机动车环保检验收费标准	车辆类型	检测费	
	汽油汽车	160	
	轻型柴油汽车	200	
	中、重柴油汽车	260	
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	
	货车 新车办证	120	
	货车 审证	200	
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	

通过上述数据可知，兰山检测的检测收费单价呈逐年上升趋势，其原因为受汽车检测行业政策的变化，平均每两年的检测标准更新一次，尾气检测标准逐年趋严，引起行业检测设备更新换代，检测单价随之上涨。

同时，考虑到市场的逐步放开，同类型检测站的增加引起的同行业的竞争加剧等因素，未来年度的检测单价标准以2019年7月后标准及2020年1月的最新收费综合分析确定。

综合以上分析，兰山检测未来年度收益预测如下表：

兰山检测未来年度收益预测表

单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	项目名称	历史数据					
			2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
			账面金额	账面金额	账面金额	账面金额	账面金额	账面金额
1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	9,899.00	39,712.00	41,497.00	43,572.00	45,315.00	46,675.00
		收入（万元）	168.91	763.84	796.35	836.18	869.63	895.74
2	机动车环保检测	检测量（辆）	9,783.00	36,460.00	38,083.00	39,987.00	41,586.00	42,834.00
		收入（万元）	138.90	584.59	610.05	640.55	666.16	686.15
3	机动车综合性能检验	检测量（辆）	555.00	2,818.00	2,958.00	3,106.00	3,230.00	3,327.00
		收入（万元）	7.44	42.69	44.81	47.05	48.93	50.40
营业收入合计：			315.25	1,391.12	1,451.21	1,523.78	1,584.72	1,632.28

2、营业成本的预测

兰山检测的营业成本主要包含工资、保险费、电费、设备折旧、土地租金等，2017 年至 2019 年 1-9 月的成本明细如下：

单位：人民币万元

产品或服务名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
零物料	-	1.70	0.56
工资	69.31	98.12	109.43
保险费	15.25	18.71	13.53
电费	20.47	20.72	8.60
折旧	30.17	42.44	31.83
土地租金	16.02	16.02	12.02
设备维护、保养	0.19	0.89	0.21
其他	-	0.64	2.86
装饰费	-	3.47	-
修理费	-	-	0.56
设备升级改造	-	-	1.10
合计	151.41	202.72	180.69
成本率	36.11%	31.53%	24.38%

对于折旧的预测，除了现有存量资产外，以后各年为了维持正常经营，需要对原有资产进行更新，根据企业的资本性支出情况，来测算年折旧。

工资包括工资、奖金、津贴等，参考人事部门提供的未来年度人工需求量因素，并考虑近几年当地社会平均工资的增长水平，预测未来年度工资总额。

对于租金，依据土地租赁合同，在合同期内按照合同约定的租金水平，合同期外按照市场租金水平进行预测。

对于零物料、保险费、电费、设备维护保养、维修费等成本，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他营业成本。

营业成本的预测具体如下表：

单位：人民币万元

产品或服务名称	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
零物料	0.51	1.58	1.65	1.73	1.80	1.85

工资	40.58	157.51	165.38	173.65	182.34	191.45
保险费	5.14	19.04	19.42	19.81	20.21	20.61
电费	2.11	10.92	11.14	11.36	11.59	11.82
折旧	11.39	22.71	21.81	25.55	23.50	19.43
土地租金	4.01	16.02	16.02	16.02	16.82	17.66
设备维护、保养	0.02	0.23	0.24	0.24	0.25	0.25
其他	0.08	3.00	3.06	3.12	3.19	3.25
修理费	0.31	0.89	0.90	0.92	0.94	0.96
设备升级改造	-	1.12	1.14	1.17	1.19	1.21
营业成本总计	64.14	233.02	240.77	253.57	261.82	268.50
成本率	20.35%	16.75%	16.59%	16.64%	16.52%	16.45%

3、税金及附加的预测

兰山检测的税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、水利建设基金及印花税。

本次预测根据收入构成情况计算增值税销项税，根据成本构成情况、费用类型、资本性支出情况估算进项税。未来年度税金及附加见下表：

单位：人民币万元

项目名称	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
税金及附加合计	2.21	10.76	10.92	11.23	9.09	12.65
占收入比例	0.70%	0.77%	0.75%	0.74%	0.57%	0.77%

4、销售费用的预测

兰山检测的销售费用全部为市场拓展费。本次根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的费用发生额占收入的平均比率预测未来年度中的相应费用，具体预测如下表：

单位：人民币万元

年度/项目	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
市场拓展费	7.86	20.63	21.52	22.60	23.50	24.20
占收入比率	2.49%	1.48%	1.48%	1.48%	1.48%	1.48%

5、管理费用的预测

管理费用主要包括工资、办公费、差旅费、职工保险、业务招待费、折旧及摊销、租金及其他等。

工资是管理部门人员的职工薪酬，根据历史的人员工资水平，结合公司的人事

发展策略通过预测未来年度的管理人员人数和人均月工资确定预测期的人员工资；在分析历史年度各项保险费用的计提比例和实际支付情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的保险费。

对折旧费及摊销费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用及摊销费用。

对于租金，按照合同约定进行预测。

对于其他管理费用，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他管理费用。管理费用预测见下表：

单位：人民币万元

序号	费用明细项	预测数据					
		2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		金额	金额	金额	金额	金额	金额
1	工资	17.63	54.57	57.30	60.17	63.17	66.33
2	办公费	2.02	31.40	32.76	34.40	35.77	36.85
3	差旅费	0.05	1.01	1.05	1.10	1.15	1.18
4	业务招待费	0.59	-	-	-	-	-
5	折旧摊销费	3.32	32.01	30.74	36.01	33.13	27.38
6	长期待摊费用摊销	-	49.54	47.80	16.35	46.83	47.00
7	其他	22.97	66.26	69.12	72.58	75.48	77.74
8	租金	2.67	10.68	10.68	10.68	11.21	11.77
9	合　　计	49.24	245.47	249.46	231.28	266.74	268.25
10	管理费用/营业收入	15.62%	17.65%	17.19%	15.18%	16.83%	16.43%

6、财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要是银行手续费等，基数较小，本次不预测。

7、所得税的预测

兰山检测的所得税税率为 25%，以预测的未来年度利润总额乘以 25%计算应纳所得税额。所得税费用预测如下表所示：

单位：人民币万元

项目\年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
利润总额	182.99	881.24	928.53	1,005.11	1,023.58	1,058.67

所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税合计	45.75	220.31	232.13	251.28	255.90	264.67

9、折旧和摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况确定。

公司的固定资产包括机器设备、电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

公司的摊销费用为办公场地的改建及装修等，按取得时的实际成本计价，均采用直线法摊销。

预测年度折旧摊销金额如下所示：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	稳定期
折旧摊销合计	14.71	104.26	100.36	77.90	103.45	93.80	102.67

10、资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
资本性支出	5.62	11.63	31.00	47.75	209.43	13.33	46.40

11、营运资金增加额的预测

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应

收项目包括应收账款、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等；

分析历史年度营运资金占收入的比例，结合实际情况，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营运资金	-46.98	-22.68	-23.66	-24.84	-25.83	-26.61
营运资金增加	36.74	-5.46	-0.98	-1.18	-0.99	-0.78

12、未来年度现金流的预测

企业自由现金流量预测表

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
营业收入	315.25	1,391.12	1,451.21	1,523.78	1,584.72	1,632.28	1,632.28
营业成本	64.14	233.02	240.77	253.57	261.82	268.50	268.50
减：税金及附加	2.21	10.76	10.92	11.23	9.09	12.65	12.65
减：销售费用	7.86	20.63	21.52	22.60	23.50	24.20	24.20
减：管理费用	49.24	245.47	249.46	231.28	266.74	268.25	268.25
减：财务费用	0.49	-	-	-	-	-	-
减：资产减值损失	8.40	-	-	-	-	-	-
加：其他收益	0.05						
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益							
加：资产处置收益	-	-	-	-		-	-
二、营业利润	182.94	881.24	928.53	1,005.11	1,023.58	1,058.67	1,058.67
加：营业外收入	0.05	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	182.99	881.24	928.53	1,005.11	1,023.58	1,058.67	1,058.67
减：所得税费用	45.75	220.31	232.13	251.28	255.90	264.67	264.67
四、税后利润	137.24	660.93	696.40	753.83	767.69	794.01	794.01
加：利息支出（减所得税）	-	-	-	-	-	-	-

五、息前税后利润	137.24	660.93	696.40	753.83	767.69	794.01	794.01
加：折旧/摊销	14.71	104.26	100.36	77.90	103.45	93.80	102.67
减：资本性支出	5.62	11.63	31.00	47.75	209.43	13.33	46.40
减：营运资金增加（减少）	36.74	-5.46	-0.98	-1.18	-0.99	-0.78	-
六、自由现金流量	109.60	759.01	766.74	785.16	662.70	875.26	850.28

（三）折现率的确定

1、折现率的模型

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。其基本公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为付息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率。

2、模型中有关参数的选取过程

（1）确定无风险收益率 Rf

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.93%。

（2）所得税率 T 的确认

兰山检测的所得税率为 25%。

（3）确定市场风险超额回报率 ERP

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，IbbotsonAssociates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就

被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（EquityRiskPremium）。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按计算中国股市的股权风险收益率 ERP 结果如下：

序号	年份	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP＝Rm 算术平均值 -Rf	ERP＝Rm 几何平均值 -Rf
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%
9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%
11	**平均值**	**29.17%**	**10.75%**	**4.14%**	**25.01%**	**6.62%**

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.62%比较恰当。

（4）确定对比公司相对于股票市场风险系数β(Levered β)

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家可比上市公司的βL 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成βU 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的βU 取平均值 0.7169 作为被评估单位的βU 值，具体数据见下表：

对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例 D/(D+E)	股权公平市场价值(E)	股权价值比例 E/(D+E)	含资本结构因素的 Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的 Beta(Unlevered Beta)	适用所得税率(T)
电科院	300215.SZ	137,441.96	23.46%	448,395.91	76.54%	1.0208	0.8098	15.00%
华测检测	300012.SZ	1,200.00	0.06%	1,933,794.51	99.94%	0.5403	0.5400	15.00%
中国汽研	601965.SH	283.00	0.04%	709,365.82	99.96%	0.7337	0.7335	15.00%
多伦科技	603528.SH	-	0.00%	467,151.82	100.00%	0.7843	0.7843	15.00%
对比公司 Unlevered Beta 平均值			5.89%		94.11%	0.7698	0.7169	

（5）企业风险系数β

计算对比公司 Unlevered β和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

Unleveredβ=Leveredβ/[1+(1-T)×D/E]

式中： D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将对比公司的 Unleveredβ计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unleveredβ=0.7169。确定被评估单位的资本结构比率。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位企业风险系数β为 0.7169。

β系数的 Blume 调正

我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。

Blume 在 1975 年其在“贝塔及其回归趋势”一文中指出股票β的真实值要比其估计值更趋近于“1”。并提出“趋一性”的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时，β会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的β系数就趋于“1”。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的β计算公式。鉴于此，本次评估我们采用 Blume 对采用历史数据估算的β系数进行调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中： β_a 为调整后的β值， β_h 为历史β值。

根据上述描述，被评估单位企业风险系数β最终为0.8160。

（6）估算公司特有风险收益率 Rs

本次分别从企业的管理质量、行业竞争地位、企业规模、客户依赖度、公司所处阶段、人才风险、财务风险等方面进行判断，综合确定被评估单位的特有风险 Rs=3.00%。

（7）计算被评估单位权益资本成本

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，计算出对被评估单位的权益资本成本 Re=12.33%。

（8）债权回报率的确定

债权投资回报率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

被评估单位经评估人员核实后确认公司没有该类型负债，故 Rd=0.00%。

3、加权资金成本 WACC 的确定

权益资本成本和付息债务资本成本加权平均计算总资本加权平均回报率，权重为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

WACC = R e× E/(D+E) +R d× D/(D+E)×（1-T）

其 中：

WACC ：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：目标资本结构中的股权比率；

R e：期望股本回报率；

D/(D+E): 目标资本结构中的债权比率；

R d：付息债务资本成本；

T ： 被评估单位适用所得税率。

根据上述计算公式代入数据后得到被评估单位总资本加权为 12.33%。

（四）评估值测算过程和结论

考虑到兰山检测目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评

估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2024 年的盈利预测。在此基础上：

通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
自由现金流量	109.60	759.01	766.74	785.16	662.70	875.26	850.28
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	4.75
折现率	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%
折现系数	0.99	0.92	0.82	0.73	0.65	0.58	4.67
现金流量现值	108.02	695.64	625.58	570.26	428.50	503.80	3,969.33
现金流现值和							6,901.13

得出经营性资产评估价值为 6,901.13 万元。

（五）非经营性及溢余资产及负债的确认

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

1、兰山检测溢余资产如下：

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-9 月
营业成本	180.69
税金及附加	5.26
营业费用	-
管理费用	130.10
财务费用	-1.31
所得税	92.16
减：无需现金支付的费用	76.70
其中：折旧/摊销	76.70
已计提未使用专项储备	-
付现成本费用合计	330.20
基准日货币资金	108.91
每月付现支出	36.69
安全资金的月数	1.83
安全运营现金	67.00

扣除安全运营现金溢余资金	41.91

2、兰山检测基准日无溢余资产，非经营性资产及负债如下：

（1）其他应收款

金额单位：人民币万元

欠款单位（人）名称	业务内容	非经营性资产账面净值	非经营性资产评估值
临沂市兰山区正直机动车驾驶员培训有限公司	应收电费	2.14	2.14
临沂市正直机动车检测有限公司	分红及利息	58.14	58.14
临沂金湖建材有限公司	分红	106.58	106.58
彭永余	借款	0.095	0.095
合　计		166.95	166.95

（2）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 1.47 万元，评估值 1.47 万元。

非经营性资产评估值合计 168.42 万元。

（3）非经营性负债

金额单位：人民币万元

类型	核算内容	账面净值
其他应付款	关联方往来款	9.31
应交税金	个人所得税	0.04
递延所得税负债	合并溢价递延所得税负债	2.07
合计		11.41

非经营性负债评估值合计 11.41 万元。

（八）收益法评估结论

股东全部权益=经营性资产价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

= 6,901.13+41.91+168.42 -11.41

=7,100.00 万元（取整）

第七部分　评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

兰山检测总资产账面价值为 734.50 万元，评估价值 762.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 27.50 万元，增值率为 3.74%；总负债账面价值为 169.53 万元，评估价值 169.53 万元，评估价值较账面价值评估无增减值；净资产（股东全部权益）总额账面价值为564.97万元，评估价值592.47万元，评估价值较账面价值评估增值27.50万元，增值率为 4.87%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	280.95	286.67	5.72	2.04
2	非流动资产	453.55	475.33	21.78	4.80
3	其中：固定资产	324.33	348.86	24.54	7.57
4	长期待摊费用	127.76	126.43	-1.33	-1.04
5	递延所得税资产	1.47	0.04	-1.43	-97.28
6	资产总计	734.50	762.00	27.50	3.74
7	流动负债	167.47	167.47	-	
8	非流动负债	2.07	2.07	-	
9	其中：递延所得税负债	2.07	2.07	-	
10	负债合计	169.53	169.53	-	
11	净资产（所有者权益）	564.97	592.47	27.50	4.87

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经评估，评估基准日净资产账面值为 564.97 万元，评估价值 592.47 万元，评估增值 27.50 万元，增值率 4.87%。主要增值原因如下：

一）其他应收款评估价值为 175.31 万元，评估增值 5.72 万元，增值率 3.37%，增值原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项，评估确认的风险损失减少导致。

二）设备类资产原值减值 11.21 万元，减值率 2.49%，净值增值 24.54 万元，增值率 7.57%。主要是由于以下原因引起：

（1）机器设备账面价值 296.13 万元，评估价值 297.8,0 万元，评估增值 1.67 万元，增值率 0.56%，增值主要原因为：机器设备的会计折旧年限短于评估经济使用年，从而引起评估增值。

（2）电子设备账面价值 28.19 万元，评估价值 51.06 万元，评估增值 22.87 万元，增值率 79.62%，增值的主要原因为：电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降导致评估原值减值；会计折旧年限短于评估经济使用年限，导致评估成新率较高，从而净值增值。

三）长期待摊费用账面值为 127.76 万元，评估值为 126.4,3 万元，评估减值 1.33 万元，减值率 1.04%，减值原因为长期待摊费用其中一项设备坑在机器设备中已评估该部分资产，此处评估为零导致。

四）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1.47 万元，评估值 0.04 万元，评估减值 1.43 万元。评估减值原因增值原因为部分其他应收款在评估基准日之后、报告出具日之前已收回，其评估值高于计提坏账后的账面净值，递延所得税资产以计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，引起增值。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 564.97 万元，评估价值 7,100.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 6,535.03 万元，增值率为 1156.70%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	280.95			
2	非流动资产	453.55			
3	其中：固定资产	324.33			

4	长期待摊费用	127.76			
5	递延所得税资产	1.47			
6	资产总计	734.50			
7	流动负债	167.47			
8	非流动负债	2.07			
9	其中：递延所得税负债	2.07			
10	负债合计	169.53			
11	净资产（所有者权益）	564.97	7,100.00	6,535.03	1156.70

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，资产基础法的评估值为 592.47 万元；收益法的评估值 7,100.00 万元，两种方法的评估结果差异 6,507.53 万元，差异率为 1098.37%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师经过对兰山检测财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映，兰山检测的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为，兰山检测的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：**兰山检测股东全部权益评估价值 7,100.00 万元，即：人民币柒仟壹佰万元整。**

深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的长期股权投资单位•临沂市河东区正直机动车检测有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第八册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing） Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明.....3
第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明.....4
第三部分　评估对象与评估范围说明.....5
一、评估对象与评估范围说明.....5
二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....6
三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....6
四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）.....7
第四部分　资产核实情况总体说明.....8
一、资产核实的过程及方法.....8
二、影响资产核实的事项及处理方法.....10
三、资产核实结论.....11
第五部分　评估技术说明.....12
一、流动资产.....12
二、非流动资产.....14
三、流动负债.....34
第六部分　收益法评估技术说明.....36
一、评估对象.....36
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....36
三、收益预测的假设条件.....37
四、企业经营、资产、财务分析.....39
五、评估计算及分析过程.....58
第七部分　评估结论及分析.....77
一、资产基础法评估结果.....77
二、收益法评估结果.....78
三、资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析.....78
四、最后取定的评估结果.....79

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1．委托评估的评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为临沂市河东区正直机动车检测有限公司（以下简称“河东检测”）的股东全部权益。

评估范围为河东检测申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，具体资产类型包括流动资产、非流动资产和流动负债，详见下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	2,162,537.57	31.75%	应付职工薪酬	88,779.76	3.05%
预付款项	32,020.58	0.47%	应交税费	103,578.82	3.56%
其他应收款	246,363.68	3.62%	其他应付款	2,714,606.49	93.38%
流动资产合计	2,440,921.83	35.84%	流动负债合计	2,906,965.07	
固定资产	2,435,662.56	35.76%	非流动负债合计	-	
在建工程	1,594,000.00	23.40%			
无形资产	26,241.67	0.39%			
长期待摊费用	312,603.74	4.59%			
递延所得税资产	2,059.07	0.03%			
非流动资产合计	4,370,567.04	64.16%	负债合计	2,906,965.07	
资产总计	6,811,488.87		净资产	3,904,523.80	

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括固定资产及在建工程。其中，固定资产具体包括房屋建筑物及设备，具体如下：

1）房屋建筑物

房屋建筑物共 3 项，包括检测车间、沥青地面、路面，账面原值 1,751,336.48 元，账面净值 1,596,848.49 元。房屋建筑物位于临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西河东检测的经营厂区内，于 2017 年 10 月投入使用，房屋较新，状况良好。房屋建筑物所占土地为租赁用地，租赁期限自 2016 年 10 月 20 日至 2026 年

10 月 19 止。

2）设备类资产

设备类资产账面原值 1,199,201.60 元，账面净值 838,814.07 元。

其中：机器设备 19 台（套），主要包括 3 条检测线（1 条汽车安全检线、2 条汽车尾气检测线）、螺旋空压机、振动式转动分析仪等。该批设备最早启用日期为 2017 年 10 月，截止评估基准日，该部分设备日常保养和维修状况基本正常，均可正常使用。

电子设备 61 台(套)，主要包括电脑、空调、监控、办公家具等，购置于 2017 年至 2019 年间，截止评估基准日均能正常使用。

在建工程包括在建土建工程及在安装的设备工程。其中，在建土建工程为新扩建的检测车间，账面值 1,240,000.00 元，该车间位于企业检测场地区域，钢结构，开工日期为 2019 年 8 月，预计竣工日期为 2019 年 10 月中旬。据企业介绍，该检测车间未来拟用于关联公司山东正直二手车交易市场有限公司办公之用。

在安装的设备工程为新购置安装的两条环检 13T 柴油车辆检测线，账面值 354,000.00 元，开工日期为 2019 年 4 月和 8 月，其中一条检测线实质已经投入使用，另一条检测线预计完工启用日期为 2020 年 3 月。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为账面记录的无形资产，无账面未记录的无形资产，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018.09.1	5 年	33,500.00	26,241.67
合　计				33,500.00	26,241.67

该无形资产为企业关联公司山东正直园林工程有限公司统一外购再分配给企业使用，原始入账成本为 33,500.00 元，截止评估基准日摊销后账面余额为 26,241.67 元。

三、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

河东检测确认本次评估无申报的表外资产。

四、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的评估范围内资产及负债的账面价值由深圳市安车检测股份有限公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。经审计待估资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他资产四类，资产总额合计为681.15万元；待估负债为流动负债，负债总额合计为290.70万元；净资产总额合计为390.45万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分　资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

1．资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 3 月 15 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2．资产核实的方法

在对河东检测的财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

（1）流动资产及负债清查情况

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点，对银行存款、往来账款、银行借款进行函证，对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（2）房屋、建筑物清查情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况，在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

（3）设备清查情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

（4）在建工程清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。

（5）无形资产的清查情况

对其他无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

（6）递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（7）长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

（8）对损益类项目的核实和了解

①对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

②主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、

主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

③主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

④期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

⑤其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

（6）与企业经营无关的非经营资产、负债；溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑被评估单位此

次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（三）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定正直保险提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三、资产核实结论

经清查核实，临沂正直及其下属投资公司有以下权属等资料不完整或者存在瑕疵的情形：

1、正直河东拥有房屋 1（项），建筑面积合计为 1734 平方米，该房屋为租赁土地上建设的房屋，未办理房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	建成年月	建筑面积（m^2）	账面原值
检测车间	2017 年 10 月	1,734.00	1,519,687.17

2、正直河东拥有在建工程-土建工程共 1 项，该在建工程未取得建设用地规划许可证或土地使用批复、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证等文件，系租赁土地问题无法办理上述报建手续，明细详见下表：

工程名称	建筑面积（m^2）	开工日期	预计完工日期	账面值
新扩建检测车间	2448	2019 年 8 月	2019 年 10 月	1,240,000.00

除上述事项外，评估申报明细表和账面记录一致，本公司认为资产清查结果与企业提供的资产评估申报表基本相一致。

第五部分　评估技术说明

一、流动资产

1、评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款共 3 项。账面价值为 2,440,921.83 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	2,162,537.57
预付账款	32,020.58
其它应收款	246,363.68
流动资产合计	2,440,921.83

2、评估程序

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

（2）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（3）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

3、评估方法

（1）货币资金

货币资金账面价值 2,162,537.57 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金账面值为 20,080.86 元，全部为人民币，存放于河东检测财务部保险柜内。

对于现金，评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额。

现金账面价值为 20,080.86 元，评估价值为 20,080.86 元，无增减值变动。

银行存款账面值为 2,132,390.28 元，共两个账户，均为人民币账户。评估人员查阅收集了银行存款对账单，对银行存款进行了发函并取得了回函，结果显示账实、账表相符，对于银行存款，以经核实后的账面价值作为评估值。

银行存款账面价值为 2,132,390.28 元，评估价值为 2,132,390.28 元，无增减值变动。

其他货币资金账面价值 10,066.43 元，为企业用于日常检测费收取的通联 POS 刷卡金额，评估人员收集了 POS 机刷卡流水单据，查验其账户余额，核实其准确性和真实性。对于其他货币资金，以核实后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 10,066.43 元，无增减值变动。

（2）预付账款

预付款项账面价值为 32,020.58 元，主要内容为预付的电缆费、预付电费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

预付账款评估值为 32,020.58 元，无增减值变动。

（3）其他应收款

其他应收款账面值 266,954.40 元，计提坏账准备 20,590.72 元，其他应收款净额 246,363.68 元。为被评估单位应收的关联方借款、押金、往来款等。对其他应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、

信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定其他应收账款风险损失为 20,590.72 元。以其他应收款项合计数值减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零值列示。

其他应收款账面值为 246,363.68 元，评估值为 246,363.68 元，评估无增减值。

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
货币资金	2,162,537.57	2,162,537.57	-	-
预付账款	32,020.58	32,020.58	-	-
其它应收款	246,363.68	246,363.68	-	-
流动资产合计	2,440,921.83	2,440,921.83	-	-

经评估，评估基准日流动资产账面值为 2,440,921.83 元，评估值 2,440,921.83 元，评估无增减值。

二、非流动资产

河东检测的非流动资产账面价值为 4,370,567.04 元，主要包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

1、固定资产

固定资产账面价值为 2,435,662.56 元，具体包括房屋建筑物及设备。

（1）房屋建筑物

1）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是河东检测拥有的房屋建筑物，共 3 项，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	房屋坐落位置	计量单位	面积 m^2	账面价值	
								原值	净值
1	无	路面	混凝土	2017.10	临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西	m^2	364.50	27,540.00	25,141.72
2	无	检测车间	钢结构	2017.10	临沂市河东区新汶泗路	m^2	1734.00	1,519,687.1	1,381,332.3

					与 206 国道交汇处南 300 米路西			7	2
3	无	沥青地面	沥青	2017.10	临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西	m^2	5200.00	204,109.31	190,374.45

纳入本次评估的房屋均为自建，其占用的土地为租赁的土地，截止评估基准日，检测车间尚未办理产权证书，其账面成本包括建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，与资产有关的后续更新改造支出，符合固定资产确认条件的，计入资产成本，不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。折旧采用平均年限法，分类折旧见下表：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75

2）核实情况

根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，在核实账账、账表的基础上，核实账面价值的构成情况，折旧及计提减值政策，以及房屋建筑物所占用土地的情况。然后评估人员根据评估明细表在被评估单位相关人员的陪同下到现场进行了勘查，对建成年代、建筑结构、面积、建筑层数、层高、设备设施、装修标准等情况进行了核实,并向工程管理人员了解房屋建筑物的维修和使用情况。在对实物的核实过程中，作好现场勘查记录，填写了房屋评估勘查表和技术鉴定表，对勘察过程中发现申报建筑物的特征参数与实际不一致的地方与相关人员进行沟通，找出原因，使其账实相符。收集评估所需的工程竣工资料、产权证明文件等，对无权属资料的房屋建筑物给予高度关注，并要求被评估单位提供工程的报建手续以及出具“产权归属承诺函”。

3）基本概况

本次评估房屋均分布于临沂市河东区新汶泗路与 206 国道交汇处南 300 米路西，其中，检测车间为钢结构，建成于 2017 年 10 月，面积为 1734.00 平米，檐高 7.5 米，层高 7.5 米，混凝土条形基础，墙体和屋面为夹芯板彩钢板，外墙面采用涂料粉刷，内墙面及平顶刷内墙涂料，地面为水泥地面，铝合金窗，水、电、卫等设施齐全，使用正常。占用的土地为租赁用地，截止目前检测车间尚未办理产权证。

路面为水泥混凝土材质，面积 364.5 平方米，建成于 2017 年 10 月。

沥青地面为混凝土沥青材质，面积 5200 平方米，建成于 2017 年 10 月。

4）评估依据

A.法律法规依据

(A)2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》(2019 年修订)；

(B)其他有关法律、法规、通知文件等。

B.评估准则依据

(A)《资产评估准则—基本准则》；

(B)《资产评估职业道德准则—基本准则》；

(C)《资产评估准则—评估报告》；

(D)《资产评估准则—评估程序》；

(E)《资产评估准则—工作底稿》；

(F)《资产评估准则—不动产》；

(G)《资产评估价值类型指导意见》；

(H)《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

C.权属依据

(A)有关会计凭证及其它有关资料。

D.取价依据

(A)广联达指标网（www.gldzb.com）；

(B)《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(C)2013 年《山东省房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》；

(D)2013 年《山东省建设工程工程量清单计价规则》；

(E)2013 年《山东省通用安装工程工程量计算规范》；

(F)2013 年《山东省市政工程工程量计算规范》；

(G)2016 年《山东省建筑、装饰工程消耗量定额（2016）》；

(H)《山东省安装工程消耗量定额（2016）》；

(I)《山东省建设工程费用项目组成及计算规则（2016）》；

(J)《山东省建设工程消耗量定额勘误及补充定额（2013）》；

(K) 山东省工程建设造价服务信息网（http://www.sdzjxx.com）；

(L) 被评估单位提供的资产清单及其他资料；

(M) 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

(N) 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》；

(O) 其它有关资料。

5）房屋建筑物评估方法

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

A.成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

(A)重置全价的确定

A)建筑安装成本的估测

根据房屋建筑物具体情况，对于被评估单位无法提供相应工程的预结算书、竣工图纸等资料的房屋建筑物，评估人员按结构类型、使用功能对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，参照当地或邻近地区的工程案例，进行土建部分修正、装饰部分修正、安装部分修正、期日修正、工程建设地点修正后，计算出建安工程成本。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B)前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准和依据为：

a、勘察设计费：取 1.5%，根据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版；

b、建设单位管理费：取 1.0%，根据关于印发基本建设财务管理规定的通知（财建[2002]394 号）；

c、工程监理费：1.2%，依据国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;

d、招标代理服务费：0.2%，依据国家计委计价格[2002]1980 号；

e、环境影响评价费：0.06%，依据国家计委、环保总局、价格（2002）125 号；

f、城市基础设施配套费：根据《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18 号)；

g、墙体节能基金：根据国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(计价格[2001]585 号)；

综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价或者建筑面积。

C)资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日人民币贷款利率执行标准进行计算。

资金成本率以中国人民银行公布的同期人民币贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税）+其他费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

2019 年 9 月 30 日执行的人民币贷款利率表

贷款期限	年利率%
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.9

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

(B)综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

A)理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

B)勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，

参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重＋装修部分打分值×权重＋安装部分打分值×权重

C)综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

(C)评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

5）评估结果

本次评估房屋建筑物于评估基准日的评估结果具体见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	1,751,336.48	1,596,848.49	2,032,359.00	1,769,291.00	16.05	10.80
房屋建筑物	1,751,336.48	1,596,848.49	2,032,359.00	1,769,291.00	16.05	10.80

房屋建筑物主要增值原因是：

A、评估基准日建造房屋建筑物所需材料、人工等成本较其账面成本均有所上幅，从而引起重置成本增值；

B、房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，评估测算的贬值率较折旧率低，从而评估净值较其账面净值高。

6）评估案例

[案例一]检测车间(房屋建筑物明细表序号 2)

检测车间账面价值为 1,519,687.17 元，账面净值为 1,381,332.32 元。建成于 2017 年 10 月，建筑面积 1734 平方米,钢结构，共一层，层高 7.5 米，外墙面采用涂料粉刷，内墙面及平顶刷内墙涂料，地面为水泥地面，铝合金窗，水、电、卫等设施齐全，使用正常。截止评估基准日尚未办理产权证。

（1） 重置全价的确定

重置全价＝建安成本＋前期及其他费用＋资金成本

1) 建筑安装成本的估算

由于被评估单位无法提供相应工程的（预）结算书，故评估人员采用收集当地的典型工程案例，运用典型工程差异系数调整法对土建、装饰、安装、期日、工程建设地点等因素进行差异因素修正的方法，计算出单方造价。

房屋建筑物基本情况表

项目名称	待估对象	典型案例
建筑名称	检测车间	日照厂房 155#-办公厂房
建筑面积	1734	1405.6
结构	钢结构	钢结构
单方造价（不含税）	待估	1,266.76
单方造价（含税）	待估	1,380.77

差异因素说明表

调整因素	待估对象	日照厂房 155#-办公厂房
建筑面积	1734	1405.6
承重结构	梁板柱	梁板柱
承重形式	横向框架承重	横向框架承重
吊车	无	无
层数	1	2
层高	7.5	7.5
跨度	28.9	6.3
装饰部分	彩钢板墙体及屋面，铝合金门窗，水泥地面	彩钢板墙体及屋面，铝合金门窗，水泥地面
安装部分	水、电、消防等设施齐全。	水、电、消防等设施齐全。
期日	2017 年	2015 年

差异因素打分表

调整因素	待估对象	日照厂房 155#-办公厂房
建筑面积	100/100	100/100
承重结构	100/100	100/100
承重形式	100/100	100/100
吊车	100/100	100/100
层数	100/100	100/110
层高	100/100	100/73
跨度	100/100	100/138
装饰部分	100/100	100/100
安装部分	100/100	100/100
期日	100/100	100/90

工程建设地点	100/100	100/105

单方造价计算表

调整因素	待估对象
建筑面积	1.00
承重结构	1.00
承重形式	1.00
吊车	1.00
层数	0.91
层高	1.00
跨度	0.72
装饰部分	1.00
安装部分	1.00
期日	1.12
工程建设地点	0.95
修正价格（不含税）	882.00
修正价格（含税）	962.00

建筑安装总成本=单方造价（不含税）×建筑面积

=882.000×1,734.00

=1,529,388.00 (元)

建筑安装总成本=单方造价（含税）×建筑面积

=962.000×1,734.00

=1,668,108.00(元)

2) 前期及其他费用

前期及其他费用计算表

序号	前期及其他费用	计算公式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额（元）（不含税）
1	勘察设计费	建安成本×费率	1.50%	25,021.62	1.42%	23,605.30
2	建设单位管理费	建安成本×费率	1.00%	16,681.08	1.00%	16,681.08
3	招标代理服务费	建安成本×费率	0.20%	3,336.22	0.19%	3,239.04
4	工程监理费	建安成本×费率	1.20%	20,017.30	1.13%	18,884.24
5	环境影响评价费	建安成本×费率	0.06%	1,000.86	0.057%	944.21
6	墙体节能基金	建筑面积×单位收费额	0.00	-	0.00	-
7	城市基础设施配套费	建筑面积×单位收费额	0.00	-	0.00	-

	合计			66,057.08	-	63,353.87

3) 资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 1 年，在建设期内资金均匀性投入，按照一年期贷款利率计算，贷款利率为 4.35%。

4）重置全价

重置全价计算表

序号	费用项目	计算式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额（元）（不含税）
一	建安成本	土建工程造价＋安装工程造价		1,668,108.00		1,529,388.00
二	前期及其他费用	建安成本×费率		66,057.08		63,353.87
三	资金成本	（一）×费率	0.0218	37,718.09		
四	重置全价	(（一）+（二）)×建设期利率×建设期×1/2	1,771,900.00（企业为小规模纳税人，成本为含税价）			

（2） 综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

1） 理论成新率

检测车间于 2017 年 10 月竣工并投入使用，钢结构，设计经济耐用年限 30 年，距评估基准日 2019 年 9 月 30 日已使用 1.92 年，剩余使用年限为 48.08 年则成新率计算如下：

理论成新率=（30-1.92）/30×100%

=93.60%

2） 勘察成新率

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即结构部分、装修部分、设备部分，向被评估单位了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，参考原城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日颁发的《房屋完损等级评定标准》，然后对结构部分、装饰部分和设备部分进行打分，确定其勘察成新率。

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	混凝土条形基础	承载能力一般	30	26
	柱	钢柱	承载能力一般	25	21
	梁	钢梁	承载能力一般	20	16
	板	彩钢板	承载能力一般	15	12
	墙体	彩钢板	承载能力一般	10	8
	小计	结构权重 0.87		**100**	**83**
装饰部分	屋面	压型屋面板	一般	30	26
	门、窗	铝合金门窗	密闭性一般	20	16
	外墙	白色涂料	局部裂纹剥落	10	8
	内墙	白色涂料	局部剥落污染	15	13
	顶棚	彩钢板	部分弯曲鼓包	10	8
	楼地面	水泥地面	局部可见磨损	15	13
	小计	结构权重 0.10		**100**	**84**
设备安装	电器、照明	有	使用基本正常	35	32
	给排水	有	使用基本正常	35	32
	消防	有	使用基本正常	30	26
	小计	结构权重 0.03		**100**	**90**

勘察成新率=A×Ka＋B×Kb＋C×Kc

其中，A、B、C 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分现状得分；Ka、Kb、Kc 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分的修正系数（权重），根据房屋建筑物成新率评估修正系数表，取 Ka=0.87，Kb=0.1，Kc=0.03。

勘察成新率＝A×Ka＋B×Kb＋C×Kc

＝83%×0.87＋84%×0.1＋90%×0.03

＝83.31%

综合成新率＝理论成新率×权重＋勘察成新率×权重

＝93.60%×0.4＋83.31%×0.6

＝87% （取整）

评估值＝重置全价×综合成新率

＝1,771,900.00 ×87%

＝1,541,600.00（元）（取整）

[案例二]沥青地面(房屋建筑物明细表序号 3)

沥青地面账面价值为 190,374.45 元，建成于 2017 年 10 月，建筑面积 5200.00 平

米，整体平整完好、使用正常。

（1） 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

1) 建筑安装成本的估算

根据核实的工程量，利用 2013 年《山东省建设工程工程量清单计价规则》、2013 年《山东省市政工程工程量计算规范》、2016 年《山东省市政工程消耗量定额（2016）》、2016 年《山东省建设工程费用项目组成及计算规则（2016）》运用预结算调整法计算出建设工程成本。

A．建筑成本的估算

建筑工程造价计算程序表

行号	序号	费用名称	取费基数	费率（%）	费用金额（元）
1	一、	直接费	基价		187,261.88
2		其中：人工费	人工费		
3		其中：材料费	材料费		181,415.84
4		其中：机械费	机械费		5,846.04
5	二、	其他直接费	【1】	1.10%	2,059.88
6	三、	现场经费	【1】	2.40%	4,494.29
7	四、	直接工程费	【1】+【5】+【6】		193,816.04
8	五、	间接费	【2】+【4】	25.32%	1,480.22
9	六、	直接工程费与间接费之和	【7】+【8】		195,296.26
10	七、	利润	【2】+【4】	3.89%	227.41
11	八、	工程定额测定费	【9】+【10】	0.10%	195.52
12	九、	人工单价调整			0.00
13	十、	材料价差	材料价差		0.00
14	十一、	增值税	【9】+【10】+【11】+【12】+【13】	9.00%	17,614.73
15	十二、	附加税	【14】	10.00%	1,761.47
16	十三、	土建工程造价（含增值税）	【9】+【10】+【11】+【12】+【13】+【14】+【15】		215,095.40
17	十四、	土建工程造价（不含增值税）	【16】-【14】		197,480.67

2) 前期及其他费用

前期及其他费用计算表

序号	前期及其他费用	计算公式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率(%）（不含税）	金额(元）（不含税）

1	勘察设计费	建安成本×费率	1.50%	3,226.43	1.42%	3,043.80
2	建设单位管理费	建安成本×费率	1.00%	2,150.95	1.00%	2,150.95
3	招标代理服务费	建安成本×费率	0.20%	430.19	0.20%	430.19
4	工程监理费	建安成本×费率	1.20%	2,581.14	1.13%	2,435.04
5	环境影响评价费	建安成本×费率	0.06%	129.06	0.06%	121.75
6	墙体节能基金	建筑面积×单位收费额				
7	城市基础设施配套费	建筑面积×单位收费额				
	合计			8,517.77		8,181.73

3) 资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 1 年，在建设期内资金均匀性投入，按照 1 年期贷款利率计算，贷款利率为 4.35%。

4) 重置全价

重置全价计算表

序号	费用项目	计算式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额（元）（不含税）
一	建安成本	土建工程造价＋安装工程造价		215,095.40		197,480.67
二	前期及其他费用	建安成本×费率		8,517.77		8,181.73
三	资金成本	（一）×费率	0.0218	4,863.59		
四	重置全价	(（一）+（二）)×建设期利率×建设期×1/2	228,500.00 （企业为小规模纳税人，成本为含税价）			

（2） 综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

1）理论成新率

该沥青地面 2017 年 10 月竣工并投入使用，沥青地面，设计经济耐用年限 30 年，距评估基准日 2019 年 9 月 30 日已使用 1.92 年，剩余使用年限为 28.08 年，确定水沥青地面的剩余经济使用年限为 28.08 年，则成新率计算如下：

理论成新率=28.08/30×100%

=94%

2）勘察成新率

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即路面、路基、排水系统，向被评估单位了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，通过进行打分确定其勘察成新率。

项目	基本情况	标准分	评估分
路面	混凝土路面有磨损和裂纹	30	24
路基	泥土、砂石垫层局部有沉降	40	34
排水系统	路面局部有积水现象	30	25
小计			83

综合成新率＝理论成新率×权重＋勘察成新率×权重

＝94%×0.4＋83%×0.6

＝87%

评估值＝重置全价×综合成新率

＝228,500.0×87%

＝198,800.00（元）

（2）设备类资产

1）设备概况

设备类资产账面原值 1,199,201.60 元，账面净值 838,814.07 元。

其中：机器设备 19 台（套），主要包括 3 条检测线（1 条汽车安全检线、2 条汽车尾气检测线）、螺旋空压机、振动式转动分析仪等。该批设备最早启用日期为 2017 年 10 月，截止评估基准日，该部分设备日常保养和维修状况基本正常，均可正常使用。

电子设备 61 台(套)，主要包括电脑、空调、监控、办公家具等，购置于 2017 年至 2019 年间，截止评估基准日均能正常使用。

2）评估过程

A．清查核实

a.为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

b.针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行核实。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定

资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

c.根据核实结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

d.关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

B．评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

C．评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

D．评撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

3）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的设备采用重置成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，采用市场法评估。

重置成本法

评估价值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

1）机器设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的机器设备，以其于评估基准日的市场售价，考虑相应的运输费、安装调试费等确定重置成本。

2）电子设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的电子设备，以其于评估基准日的市场售价确定重置成本。

（2）成新率的确定

1）机器设备成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重＋理论成新率×权重

A.理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率＝（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

B.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

C.权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

2）电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

（3）评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

D．评估结果

经评估人员评定估算，设备类资产评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,199,201.60	838,814.07	1,426,062.61	1,182,543.00	18.92	40.98
固定资产-机器设备	749,542.60	614,951.82	993,267.00	853,950.00	32.52	38.86
固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-

固定资产-电子设备	449,659.00	223,862.25	432,795.61	328,593.00	-3.75	46.78

详见“机器设备评估明细表”、“电子设备评估明细表”。

F．评估结果增减值原因分析

设备类资产评估原值增值 226,861.01 元，增值率 18.92 %；净值评估增值 343,728.93 元，增值率 40.98 %，主要原因如下：

（A）电子设备账面价值 223,862.25 元，评估价值 328,593.00 元，评估增值 104,730.75 元，增值率 46.78 %，增值主要原因为因会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即电子设备成新率较高，电子设备评估增值。

（B）机器设备账面价值 614,951.82 元，评估价值 853,950.00 元，评估增值 238,998.18 元，增值率 38.86 %，增值主要原因为机器设备于评估基准日的市场售价较其账面采购成本有所上涨，从而引起评估增值。

G．评估举例

[案例一]：振动式转动分析仪(评估明细表-机器设备，第 2 项)

1)设备概况

设备名称：振动式转动分析仪

型号：MQZ-5

数量：1 台

购置日期：2017/6/30　　启用日期：2017/10/31

账面原值：9,000.00 元　　账面净值：7,076.25 元

技术参数

测量对象：冲程　　测量范围：400～9999 r/min

初始化时间：＜10 秒　　响应时间：＜1 秒

刷新率：0.1 秒　　波特率：9600bps

2)重置全价的确定

评估人员对分析仪进行询价，该套设备现时含税价为 8,800.00 元，该设备运杂费包含在设备的购置价中，设备属于小型设备不考虑安装调试费，不需要设备基础，因企业为小规模纳税人，则得出设备的重置全价为：8,800.00 元。

3)成新率的确定

a 使用年限成新率

该分析仪已经使用 1.90 年，经济寿命年限 8 年，剩余使用年限 6.10 年。

使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（8-1.90）/8×100%

=76%

b 技术鉴定成新率

序号	勘查项目	技术状态	标准分	勘察分
1	机身	设备基础完善，机身无锈蚀，无零件脱落，倾斜螺栓调节系统调节灵活	30	24
2	传动装置	传动装置及电机运行正常，工作时设备温度正常，运行时无噪声。	30	23
3	控制系统	操纵机构、万能转换开关、中间继电器机电磁铁运行中动作正常无误，单、双手按钮及行程开关操作灵敏可靠。	20	15
4	电源系统	操作灵敏可靠、没有误操作发生，紧急电源也能动作灵敏。	20	14
	合计		100	76

技术鉴定成新率如下表所示：

c 综合成新率

综合成新率=技术鉴定成新率×0.6＋使用年限成新率×0.4

=76%×0.6+76%×0.4

=76%

4)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=8,800.00×76%=6,688.00 元

[案例二]：格力挂式空调（电子设备评估明细表 2）

1） 设备概况

设备名称：格力挂式空调

规格型号：GW/32592NhAa-3

生产厂家：格力

购置日期：2017/6/6

账面原值：3,033.33 元

账面净值：872.08 元

2） 主要技术参数

电辅加热功率(W)：1000　　循环风量(m3/h)：600

能效等级：三级能效　　制热量(W)：3685

外机噪音(dB(A)：≤51　　智能 APP 远程操控：不支持智能

制热功率(W)：1010　　电辅加热：支持电辅加热

制冷功率(W)：1030　　产品匹数：小 1.5 匹(15-20 ㎡)

冷暖类型：冷暖　　睡眠模式：按键调节

扫风方式：上下扫风　　定频机能效比：3.25

制冷量(W)：3350

3） 重置全价

评估人员对空调进行询价，该套设备现时含税价为 2,780.00 元，该设备运杂费包含在设备的购置价中，得出设备的重置全价为：2,780.00 元。

4） 成新率

空调的经济寿命按 8 年计，至评估基准日该机已使用 2.30 年，尚可使用 5.70 年，

使用年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

=（8-2.30）/8×100%

=71%

5） 评估值

评估值=重置全价×成新率

=2,780.00×71%

=1,974.00 元（取整）

在建工程

1）评估范围

在建工程包括在建土建工程及在安装的设备工程。其中，在建土建工程为新扩建的检测车间，账面值 1,240,000.00 元，该车间位于企业检测场地区域，钢结构，开工日期为 2019 年 8 月，预计竣工日期为 2019 年 10 月中旬。据企业介绍，该检测车间未来拟用于关联公司山东正直二手车交易市场有限公司办公之用。

在安装的设备工程为新购置安装的两条环检 13T 柴油车辆检测线，账面值 354,000.00 元，开工日期为 2019 年 4 月和 8 月，其中一条检测线实质已经投入使用，

另一条检测线预计完工启用日期为 2020 年 3 月。

2）评估依据

A 企业与建设单位签订的合同；

B 付款凭证及各种凭据；

C 现场勘测。

3）评估方法

根据在建工程的特点，评估方法采用重置成本法。对正常施工的在建工程，建设期较短，建筑材料等价格变化不大，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，评估以核实后的账面值确定评估值。对于工程已支付金额大于 50 万元，工期超过半年的，则考虑恰当的资金成本后确定评估值。

5) 评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程-土建工程	1,240,000.00	1,240,000.00	-	-
在建工程-设备安装工程	354,000.00	354,000.00	-	-
在建工程合计	1,594,000.00	1,594,000.00	-	-
减：在建工程减值准备	-		-	-
在建工程合计	1,594,000.00	1,594,000.00	-	-

（2） 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为企业关联公司山东正直园林工程有限公司统一外购再分配给企业使用的浪潮 GS 管理软件，企业分摊的原始入账成本为 33,500.00 元，截止评估基准日摊销后账面余额为 26,241.67 元。对于该类软件，评估人员收集其入账凭证、会计摊销政策、分摊明细，确认其真实性、摊销准确性。通过了解，该软件后续使用年度需逐年缴纳维护费用，则本次对其以核实后摊销余额确认评估值。

其他无形资产评估值为 26,241.67 元。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用主要包括业务大厅装饰费用、智能审核系统、皓康软件、墙面粉刷费用、设施广告标牌等，原始发生额 365,243.31 元，摊销后账面值 312,603.74 元。

对于长期待摊费用，评估人员收集了工程费用发票与工程施工合同、设备采购

发票及采购合同，核实了相关明细账、入账凭证，查看了实物资产，确认实际支付情况与账面相符，并对企业摊销政策进行了复核，确定账面价值核实无误，在此基础上，以账面摊余值作为评估价值。

长期待摊费用评估值为 312,603.74 元。

（6）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 2,059.07 元，为计提坏账准备递延的所得税资产。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数进行核对；核实所得税的计算依据，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提坏账准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为 2,059.07 元。

评估时，评估人员按照计提坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，递延所得税资产评估值为 2,059.07 元。

非流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
固定资产	2,435,662.56	2,951,834.00	516,171.44	21.19
在建工程	1,594,000.00	1,594,000.00	-	-
无形资产	26,241.67	26,241.67	-	-
长期待摊费用	312,603.74	312,603.74	-	-
递延所得税资产	2,059.07	2,059.07	-	-
非流动资产合计	4,370,567.04	4,886,738.48	516,171.44	11.81

经评估，评估基准日非流动资产账面值为 4,370,567.04 元，评估价值 4,886,738.48 元，评估增值 516,171.44 元，增值率 11.81 %。主要增值原因如下：

A. 房屋建筑物主要增值原因是：

(A)评估基准日建造房屋建筑物所需材料、人工等成本较其账面成本均有所上幅，从而引起重置成本增值；

(B)房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，评估测算的贬值率较折旧率低，从而评估净值较其账面净值高。

B.设备类资产主要增值原因是：

（A）电子设备账面价值223,862.25元，评估价值328,593.00元，评估增值

104,730.75元，增值率46.78 %，增值主要原因为因会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即电子设备成新率较高，电子设备评估增值。

（B）机器设备账面价值614,951.82元，评估价值853,950.00元，评估增值238,998.18元，增值率38.86 %，增值主要原因为机器设备于评估基准日的市场售价较其账面采购成本有所上涨，从而引起评估增值。

三、流动负债

1、评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款共 3 项，账面价值为 2,906,965.07 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	88,779.76
应交税费	103,578.82
其它应付款	2,714,606.49
流动负债合计	2,906,965.07

2、评估方法

（1）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 88,779.76 元，主要为企业计提的职工工资，评估人员获取或编制企业计提职工工资明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的计提数核对一致，核实了职工工资的提取及发放情况。应付职工薪酬以经审核确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 88,779.76 元，评估值无增减。

（2） 应交税费

应交税费账面值 103,578.82 元，为应缴纳的城市维护建设税、教育附加费、增值税、代缴代扣个人所得税、企业所得税、增值税、房产税、土地使用税、地方水利建设基金。对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报、完税凭证等资料，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 103,578.82 元，评估值无增减。

（3）其他应付款

其他应付款账面值为2,714,606.49元，共7笔，主要为关联方的往来款及质保金等。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证及函证，确定其真实性和完整性。经核实，其他应付款账、表、单相符，核实后账面值为2,714,606.49元。

经核实，其他应付款均为企业实际应负担的债务，以核实后账面值确定其评估值。

其他应付款评估值为2,714,606.49元。

3、流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付职工薪酬	88,779.76	88,779.76	-	-
应交税费	103,578.82	103,578.82	-	-
其它应付款	2,714,606.49	2,714,606.49	-	-
流动负债合计	2,906,965.07	2,906,965.07	-	-

第六部分　收益法评估技术说明

一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为河东检测股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

1、收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的公平市场价值。

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

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

2、收益法的应用前提。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

3、选择收益法的理由和依据。

评估人员从河东检测总体情况、本次评估目的和企业前三年会计报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对河东检测历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的河东检测整体资产具有以下特征：

1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入

能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）评估目的判断

本次评估目的是为深圳市安车检测股份有限公司拟收购河东检测股权行为提供价值参考意见。本次评估委托方要求评估人员在评估时，对河东检测的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现河东检测企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

（3）企业会计报表判断

根据河东检测提供的会计报表，公司前几年的营业收入、净利润等均为正值，企业整体资产的获利能力从前三年的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

三、收益预测的假设条件

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）假设河东检测以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

（4）假设河东检测的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（5）除非另有说明，假设河东检测完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设河东检测未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设河东检测在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设河东检测的现金流在每个预测期间均匀产生。

（11）假设河东检测成本、费用控制能按计划实现。

（12）本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（13）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

2、特殊假设

（1）假设河东检测未来经营期内，评估对象的各项支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

（2）假设河东检测在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其近期的状态持续，而不发生较大变化；不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续；

（3）假设河东检测的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

（4）假设河东检测以往年度财务报告能真实反映被评估单位经营的实际状况；

（5）假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

（6）假设河东检测不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示；

（7）假设河东检测每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在宏观经济环境分析。

1. 2019 年前三季度，我国消费品市场运行总体平稳，消费供给方式创新发展，新兴业态快速增长，消费结构持续优化升级，消费对经济发展的基础性作用继续显现。

（1） 市场销售平稳增长，消费对经济增长的基础性作用不断增强

2019 年前三季度，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，增速与 1-8 月份持平。其中，9 月份同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点；扣除价格因素，实际增速 5.8%，加快 0.2 个百分点。

消费品市场增速同比回落，主要受占零售总额比重较大的出行类商品增速回落影响。前三季度，限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 0.7%，上年同期为增长 0.2%；石油类商品零售额同比增长 1.7%，增速同比回落 12.7 个百分点。据测算，出行类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 0.8 个百分点。扣除出行类商品后，前三季度消费品零售额增速同比仅回落 0.5 个百分点，与上半年基本持平。分季度看，扣除出行类商品后，三季度消费品市场增速比二季度加快 0.4 个百分点，消费品市场运行总体平稳。

国内消费品市场规模不断扩大，对经济发展的“压舱石”和“稳定器”作用持续增强。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到 60.5%，比上半年提高 0.4 个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献率。

（2） 城乡市场结构继续优化，农村零售市场增长较快

乡村消费品零售额保持较快增长。在农村居民收入增长、线上消费渠道向乡村市场下沉以及农村消费市场环境改善等因素的带动下，农村市场消费潜力持续释放。前三季度，乡村消费品零售额同比增长 9.0%，增速比城镇高 1.0 个百分点。前三季度乡村消费品零售额占社会消费品零售总额的比重为 14.5%，比上年同期提高 0.1 个百分点，乡村市场占比稳步提升。

农村居民消费支出增长继续快于城镇居民。在农村居民收入增长持续快于城镇居民等因素带动下，2019 年前三季度农村居民人均消费支出同比名义增长 9.5%，比城镇居民人均消费支出增速高 2.3 个百分点。其中，农村居民人均教育文化娱乐、医疗保健等支出较快增长。

（3） 消费升级类商品增长加快，基本生活类商品增势平稳

部分消费升级类商品销售增速同比加快。前三季度，限额以上单位书报杂志和文化办公用品类商品零售额分别增长 11.5%和 6.4%，增速比上年同期分别加快 0.8 和 0.7 个百分点，体育娱乐用品类商品增长 4.0%，上年同期为下降 1.3%。在消费升级类商品中，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、新能源汽车等智能类商品快速增长。

基本生活类商品保持平稳增长。前三季度，限额以上单位食品类商品零售额同比增长 9.8%，增速与上年同期持平，继续保持平稳较快增长。其中，粮油食品和饮料类商品同比分别增长 10.6%和 9.8%，增速比上年同期分别加快 0.3 和 0.6 个百分点；日用品类商品增长 13.6%，加快 0.2 个百分点，继续保持两位数增长。

（4） 市场供给方式创新发展，网上零售规模持续扩大

网上零售等新兴供给方式快速发展。前三季度，全国实物商品网上零售额同比增长 20.5%，增速比同期社会消费品零售总额高 12.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%，比上年同期提高 2.0 个百分点，对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。新兴零售业态快速增长促进了快递物流行业的加速发展。据国家邮政局测算，2019 年 9 月中国快递发展指数为 222.4，同比提高 23.7%，呈现稳中有进的态势。

新兴零售业态规模不断扩大。前三季度，全国实现实物商品网上零售额 57777 亿元，超过 2018 年全年的 80%以上。从中国快递发展指数的分项指标看，9 月份快递业务量预计完成 56.9 亿件，相当于 2012 年全年业务量。

（5） 餐饮市场需求持续释放，服务消费保持较快增长

餐饮市场稳中有升。前三季度，餐饮收入同比增长 9.4%，高于商品零售 1.4 个百分点。分季度看，三季度餐饮收入同比增长 9.5%，比二季度加快 0.4 个百分点。餐饮市场保持平稳较快增长。

旅游市场需求旺盛。据文化和旅游部综合测算，2019 年“中秋”假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1 亿人次，同比增长 7.6%，实现国内旅游收入超过 470 亿元，同比增长 8.7%；“十一”黄金周期间全国共接待国内游客 7.8 亿人次，同比增长 7.8%，实现国内旅游收入近 6500 亿元，同比增长约 8.5%。

文化消费持续提升。据测算，“中秋”和“十一”等节假日电影票房收入快速增长，

其中“十一”黄金周（截至 10 月 7 日晚）全国票房总收入突破 50 亿元，同比增长超过 1 倍，创出同档期票房新纪录。

（6） 新兴消费领域供应增加，市场供给质量逐步提升

服务消费领域市场供给较快增长。旅游市场方面，部分热点地区国际旅游消费中心建设稳步推进，旅游消费环境日益改善，旅游消费新业态、新热点不断涌现。与之相关的住宿行业企业（单位）数量稳步增长。前三季度，限额以上住宿业单位超过 2.5 万家，其中旅游饭店数量超过 1.3 万家。文化娱乐市场方面，我国电影院数量和院线银幕总数持续扩大。2019 年上半年在营影院超过 10000 家，保持较快增长，全国院线银幕总数于 2018 年已突破 6 万块，跃居世界第一。相关服务消费领域投资增势较好。前三季度，文化、体育和娱乐业投资增长 15.5%，教育行业投资增长 18.5%，均明显快于全国固定资产投资增速。

消费品进口保持快速增长。前三季度，在进口总体略有下降的情况下，我国消费品进口增长达到 15.3%，其中水果、化妆品、水海产品和猪肉进口增长都在 40%左右，电动载人汽车进口高达 93.7%。另外，消费品工业中与新兴消费密切相关的行业增加值保持较快增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业行业增加值增长超过 8%，明显高于规模以上工业增加值增速。

在消费环境持续改善、减税降费及个人所得税抵扣政策落实以及促消费政策逐步显效等多因素带动下，居民消费需求将进一步释放，新业态新模式持续较快发展，消费市场总体上有望继续保持平稳增长。

2. 2019 年前三季度，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实“六稳”各项政策措施，积极应对国内外经济形势的诸多风险和挑战，我国经济总体保持总体平稳运行态势，产业结构持续优化升级。

（1） 国民经济运行平稳，发展韧性进一步增强

前三季度，我国国内生产总值为 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，比上半年回落 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 43005 亿元，同比增长 2.9%，比上年同期回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 277869 亿元，同比增长 5.6%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 376925 亿元，同比增长 7.0%，比上年同期回落 0.7 个百分点。

分季度看，三季度国内生产总值为 246865 亿元，按可比价格计算，同比增长

6.0%，比二季度回落 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 19798 亿元，同比增长 2.7%，比二季度回落 0.6 个百分点；第二产业增加值 97885 亿元，同比增长 5.2%，比二季度回落 0.4 个百分点；第三产业增加值 129182 亿元，同比增长 7.2%，比二季度提高 0.2 个百分点。

（2） 产业结构调整稳步推进，服务业支撑作用显著

从三次产业看，前三季度三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 6.2%、39.8%和 54.0%。与上年同期相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降 0.7 个百分点，第三产业比重提高 0.6 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.2%、36.3%和 60.6%。第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业 24.3 个百分点。

分行业看，前三季度交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长，增速分别为 7.4%、6.4%、7.1%、19.8%、8.0%，领先于其他行业，合计对经济增长的贡献率为 34.1%，比上年同期提高 1.9 个百分点。

（3） 消费需求持续发力，结构不断优化升级

从消费来看，前三季度，全国居民人均消费支出名义增速为 8.3%，与政府消费支出相关的一般公共服务、外交、国防、公共安全、教育和医疗卫生等财政支出的名义增速为 10.8%。最终消费支出对经济增长的贡献率为 60.5%，拉动经济增长 3.8 个百分点，仍是经济增长的重要动力。前三季度，居民消费支出中服务消费占比为 50.6%，比上年同期提高了 0.7 个百分点，消费结构不断优化升级。

从投资来看，前三季度全国固定资产投资（不含农户）名义增速为 5.4%，资本形成对经济增长的贡献率为 19.8%，拉动经济增长 1.2 个百分点。

从外需来看，根据海关统计，2019 年前三季度我国货物贸易顺差 2.1 万亿元，比去年同期扩大 44.2%，服务贸易逆差较去年同期有所收窄，净出口对经济增长的贡献率大幅提升至 19.6%，比上年同期上升 33.8 个百分点。

（4） 改革激发市场活力，新动能发展空间继续拓展

随着新兴产业的培育壮大和传统产业的升级改造，新动能引领作用不断增强。前三季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 8.7%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 2.8 和 3.1 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入保持较快增长，1-8 月，规模以上

战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入增速分别为 12.1%、11.9%和 11.6%，分别快于全部规模以上服务业营业收入增速 2.6、2.4 和 2.1 个百分点。新兴业态快速增长，前三季度全国网上零售额同比增长 16.8%，其中实物商品网上零售额同比增长 20.5%，占社会消费品零售总额比重为 19.5%，同比提高 2.0 个百分点。

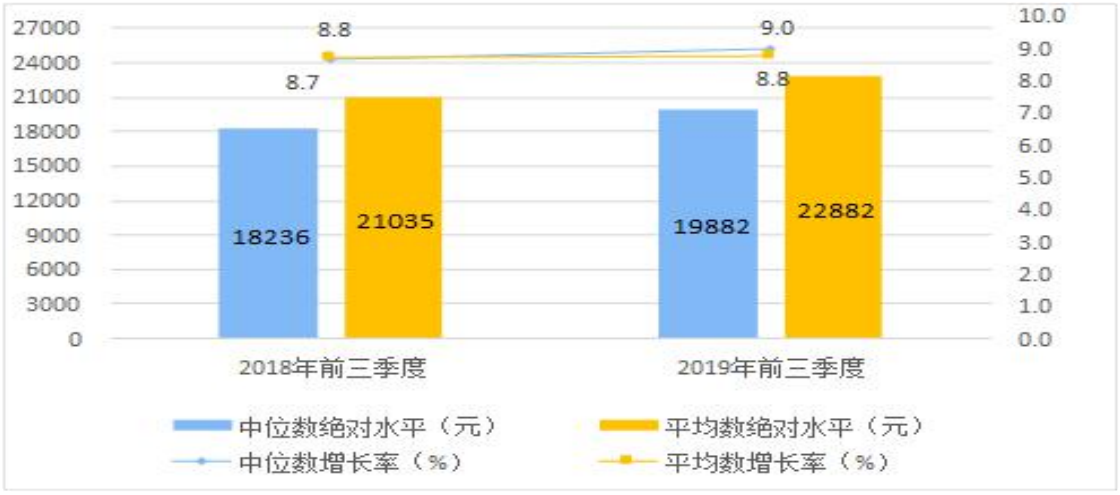
3. 2019 前三季度居民收入和消费支出情况

（1） 居民收入情况

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 31939 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 6.4%。

前三季度，全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，增长 9.0%，中位数是平均数的 86.9%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 29304 元，增长 7.6%，是平均数的 91.8%；农村居民人均可支配收入中位数 10172 元，增长 10.0%，是平均数的 87.5%。

2019 年前三季度居民人均可支配收入平均数与中位



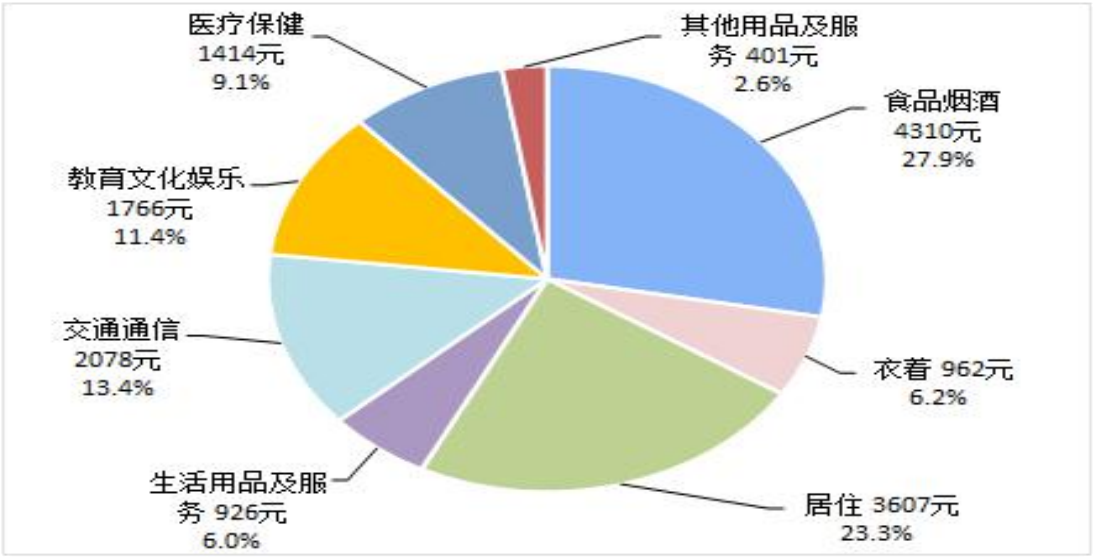
按收入来源分，前三季度，全国居民人均工资性收入 13020 元，增长 8.6%，占可支配收入的比重为 56.9%；人均经营净收入 3757 元，增长 9.3%，占可支配收入的比重为 16.4%；人均财产净收入 1949 元，增长 12.3%，占可支配收入的比重为 8.5%；人均转移净收入 4157 元，增长 7.2%，占可支配收入的比重为 18.2%。

居民消费支出情况

2019 年前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，比上年同期名义增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 5.7%。其中，城镇居民人均消费支出 20379 元，增长 7.2%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 9353 元，增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。

前三季度，全国居民人均食品烟酒消费支出 4310 元，增长 6.1%，占人均消费支出的比重为 27.9%；人均衣着消费支出 962 元，增长 3.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均居住消费支出 3607 元，增长 10.3%，占人均消费支出的比重为 23.3%；人均生活用品及服务消费支出 926 元，增长 3.2%，占人均消费支出的比重为 6.0%；人均交通通信消费支出 2078 元，增长 7.6%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 1766 元，增长 13.5%，占人均消费支出的比重为 11.4%；人均医疗保健消费支出 1414 元，增长 10.9%，占人均消费支出的比重为 9.1%；人均其他用品及服务消费支出 401 元，增长 11.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。

2019 年前三季度居民人均消费支出及构成



数据来源：国家统计局

（二）、区域经济发展状态

初步核算并经省统计局审核，临沂市 2019 年上半年实现生产总值 2505.50 亿元，增长 3.5%。其中，第一产业增加值 191.80 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 1072.10 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 1241.70 亿元，增长 6.1%。三次产业增加值占比为 7.7：42.7：49.6，第三产业所占比重按可比口径提高 1.2 个百分点。全市一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值下降 6.4%，固定资产投资下降 7.6%，社

会消费品零售总额增长 6.9%。

1、农业生产

全市农、林、牧、渔业分别实现增加值 142.73 亿元、6.77 亿元、32.3 亿元和 9.96 亿元，分别增长 1.7%、8.2%、0.5%和 4.1%。

全市猪、牛、羊、家禽存栏分别为 187.8 万头、20.6 万头、163.5 万只、7059.3 万只，同比分别下降 44.1%、下降 1.7%、下降 13.2%和增长 17.9%；猪、牛、羊、家禽出栏分别为 269 万头、10.5 万头、118.8 万只和 12606.3 万只，同比分别下降 21.4%、下降 1.2%、增长 13.2%和增长 68.2%。水产品产量 6.2 万吨，同比增长 2.4%。

2、建筑业

全市有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 463 家，完成建筑业总产值 331.6 亿元、下降 1.3%。房屋建筑施工面积 5789.3 万平方米、建筑竣工面积 754.8 万平方米。

3、固定资产投资、房地产、招商引资

全市固定资产投资下降 7.6%。其中，第一产业投资下降 4.8%，第二产业投资下降 26.6%，第三产业投资增长 9.1%,三次产业投资结构为 1.5:36.8:61.7。服务业投资增速快于全部投资 16.7 个百分点、拉动全市投资增长 4.8 个百分点。全市工业投资下降 24.4%，占全部投资的 36.2%，同比回落 8 个百分点；工业技改投资下降 22.7%，占工业投资的 51%；高新技术产业投资下降 25.6%。落后产能得到遏制，高耗能行业投资下降 22.3%，占全市投资比重为 12.7%，同比回落 2.4 个百分点。463 个新开工项目计划总投资下降 22.8%，完成投资下降 51.1%。全市民间投资下降 20.3%，基础设施投资增长 66.8%。在建亿元以上项目 669 个，同比增加 63 个，其中新开工亿元以上项目 196 个，同比减少 82 个，完成投资下降 43.7%。

全市房地产开发投资完成 276 亿元，增长 14.6%，新开工面积 836.7 万平方米，下降 9.8%。商品房销售面积 527.1 万平方米，下降 0.7%，销售额 377.3 亿元，增长 17.7%，待售面积下降至 243.9 万平方米、同比增加 38.1 万平方米。

全市共引建招商引资项目 570 个，到位市外资金 456.7 亿元。

4、内外贸易、临沂商城和市场物价

全市消费品市场实现零售额 1285.10 亿元，增长 6.9%。从区域看，城镇实现零售额 941.90 亿元，增长 6.9%，乡村实现零售额 343.20 亿元，增长 6.7%。从行业看，

批发业零售额 144.10 亿元，增长 6.5%，零售业零售额 1045.20 亿元，增长 6.9%，住宿业零售额 8.40 亿元，增长 7.3%，餐饮业零售额 87.40 亿元，增长 7.5%。从商品类值看，享受型、智能型商品继续保持快速增长。全市限额以上化妆品类、可穿戴智能设备、能效等级为 1 级和 2 级的商品、智能家用电器和音像器材类商品分别增长 10.1%、94.3%、97.4%和 59.6%。石油类持续低速增长,商品零售额下降 16.1%。受国家“国五国六”更换政策影响，汽车类商品由一季度负增长态势转为正增长，1-6 月，全市汽车类实现零售额 232.2 亿元，增长 3.3%。

全市实现进出口总额 358.10 亿元、增长 11.2%，其中出口总额 301.30 亿元、增长 23.1%，市场采购贸易方式出口 83.90 亿元，增长 195.8%。备案外资项目 35 个，外商直接投资 2286 万美元，增长 157.7%；新增备案对外投资项目 3 个，合同额 4.90 亿元，实际对外投资 1.86 亿元，增长 27.9%。全市实现网络零售额 145.90 亿元，增长 17.7%；成功举办太阳能净水机春季博览会、汽车用品展、玩具博览会等各类展会 121 个，展位数 5.53 万个，展出总面积 110.60 万平方米。

临沂商城网络零售额 87.61 亿元，市场采购贸易方式出口额 83.90 亿元，同比增长 195.8%。

全市居民消费价格上涨 2.4%，工业生产者出厂价格累计上涨 3.8%，购进价格累计上涨 1.5%。

5、财税、金融、保险

全市一般公共预算收入完成 196.40 亿元，增长 8.7%，税收收入 165.80 亿元，增长 8.8%，占一般公共预算收入的 84.4%；主体税种完成收入 100.20 亿元，增长 9.3%，占税收收入的 51%。税务部门收入合计 309.40 亿元，增长 11%。全市 15 个发展主体一般公共预算收入 186 亿元，增长 10.3%。全市一般公共预算支出 367.40 元，增长 6%，各级民生支出 301.10 亿元，增长 5.5%，占全市财政支出的 82%，其中教育、节能环保、城乡社区、农林水、交通运输支出分别增长 4.6%、11.5%、17.2%、18.2%、34.7%。

全市金融机构人民币存款余额 6945.10 亿元，比年初增加 595.50 亿元；其中非金融企业存款比年初增加 129.70 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 5594.10 亿元，比年初增加 437 亿元；其中非金融企业及机关团体贷款余额 2685.60 亿元，比年初增加 112.30 亿元。

全市保险机构实现保费收入 163.70 亿元，增长 6.6%。其中财产险保费收入 46.40 亿元，增长 7.2%，人身险保费收入 117.30 亿元，增长 6.4%。支付各项赔款 35.30 亿元，增长 2.1%。其中财产险业务赔付 21.80 亿元，增长 8.7%，人身险业务赔付 13.50 亿元，下降 7%。

6、居民生活、就业社会保障

全市居民人均可支配收入 14197 元，增长 8.5%；其中，城镇居民人均可支配收入 19628 元，增长 6.8%，农村居民人均可支配收入 7627 元，增长 8.6%。全市居民人均消费支出 6861 元，增长 8.8%；其中，城镇居民人均消费支出 8551 元，增长 8.0%，农村居民人均消费支出 4818 元，增长 8.2%。

全市新增城镇就业 5.57 万人，城镇失业人员再就业 1.08 万人，就业困难人员实现再就业 306 人，城镇登记失业率为 2.14%，控制在计划目标之内。全市共发放创业担保贷款 44054.4 万元。

全市各项社会保险费共收缴 63.75 亿元，支出 81.09 亿元。企业基本养老保险、机关事业单位养老保险、失业保险、工伤保险和城乡居民养老保险参保人数分别达到 125.88 万人、32.03 万人、66.66 万人、104.53 万人和 542.08 万人。

7、安全生产、生态环境

全市共发生各类生产安全事故 24 起，死亡 25 人，同比分别下降 57.1%，56.1%，受伤人数为 2，直接经济损失 49.10 万元。

全市环境空气质量综合指数 6.72，同比恶化 8.7%，PM2.5、PM10、氮氧化物浓度同比分别恶化 13.3%、10.4%、7.9%，SO2 浓度同比改善 5.0%。考核我市的 13 个国省控断面考核指标均值全部达标，36 个市控考核断面水质达标率 95.6%，城市集中式饮用水水源地指标全部达标。

（三）、企业所处行业及产业特点

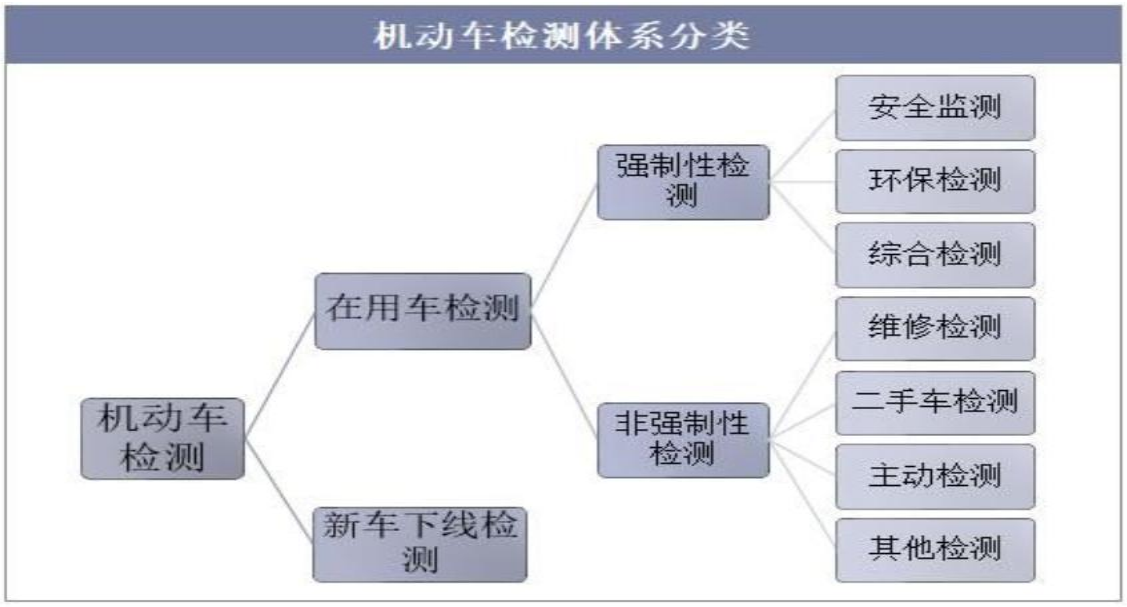
河东检测所处行业为检测服务行业（代码：M7452），根据《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017)，检测服务，指依据相关标准或者技术规范，利用仪器设备、环境设施等技术条件，对产品或者特定对象进行的技术判断。

1．机动车检测行业的发展及现状

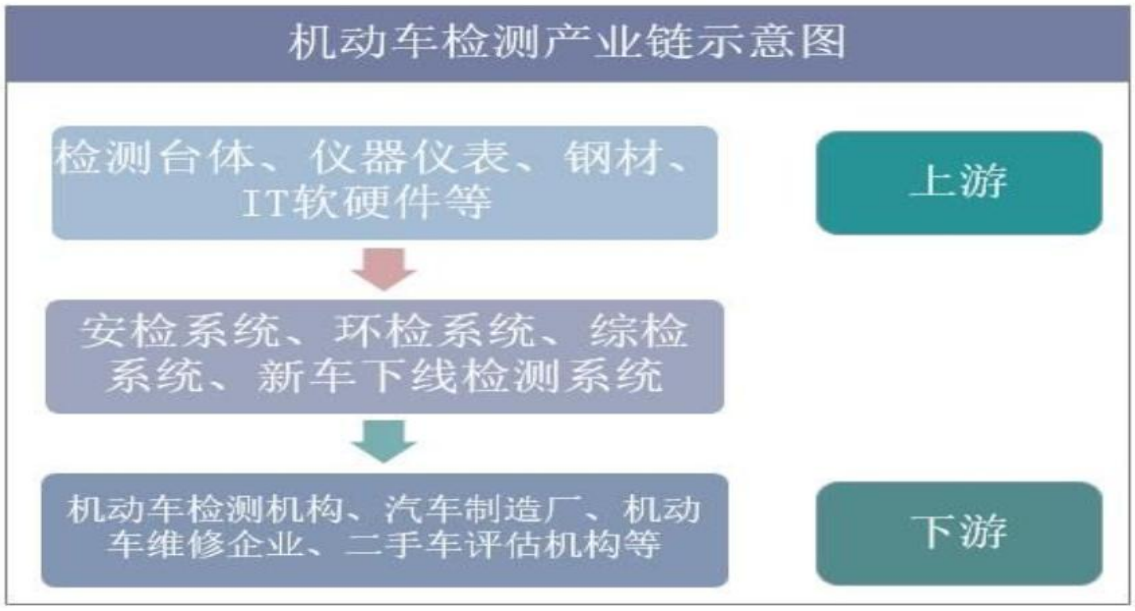
（1）机动车辆检测行业概述

机动车检测是综合利用各种现代的检测设备和检测技术，实现对机动车安全、

燃油经济性、动力和环保等性能参数的检验检测。机动车检测主要可分为在用车检测和新车下线检测，其中强制年检是机动车检测的主要内容，又可以分为安全检测、环保检测、综合检测，归口部门分别为公安部门、环保部门、交通部门。



对机动车性能的定期检测是保障交通安全的先决条件，在机动车安全、污染防治等方面扮演着重要角色。从产业链来看，机动车检测系统上游主要包括检测台体、仪器仪表、钢材、IT 软硬件等领域，下游则主要应用在机动车检测机构和汽车制造厂。



（2）机动车检测行业发展现状

安全检测、环保检测和综合检测是我国机动车强制性检测的三大类，其中综合

检测主要检测对象为营运车辆，检测内容包括安全、动力和经济性能等。不同类型的车辆具有不同的检测频率要求，2014 年新规出台后对于机动车检测要求发生变化，如试行"非营运轿车等车辆 6 年内免检"、"推行机动车异地检验"等举措。

我国机动车安全、环保和综合检测的频率要求

机动车类型	安全检验	环保检测	综合检测
营运载客汽车	5年以内，1次/年；超过5年的，1次/半年		各地3至6个月不等，每年还需进行一次技术等级评定检测
载货汽车和大、中型非营运载客汽车	10年以内，1次/年；超过10年的，1次/半年		——
小型、微型非营运载客汽车	6年以内，1次/2年；超过6年的，1次/年；超过15年的，1次/半年		——
摩托车	4年以内，1次/2年；超过4年的，1次/年	1次/年	——
拖拉机和其他机动车	1次/年		——

中国机动车检测行业发展时间较短，近年来随着机动车保有量的增加，尤其是汽车保有量的逐年增长，我国机动车检测市场逐步规范，其中汽车检测作为我国机动车检测的主要方面，2012 年以来，市场规模呈现快速增长态势，2018 年中国汽车检测市场规模达 306.5 亿元，同比增长 10.0%。

除汽车检测外，近几年汽车后市场的快速发展，促进了我国非强制性检测市场逐步发展壮大，2012-2018 年中国二手车检测市场规模从 27.10 亿元增加至 60.20 亿

元。未来随着我国驾驶人安全和环保意识的提升，主动参检需求将逐渐增加，非强制性检测市场规模有望扩大。

（3）机动车检测行业推动因素

A.国家相关政策的推动

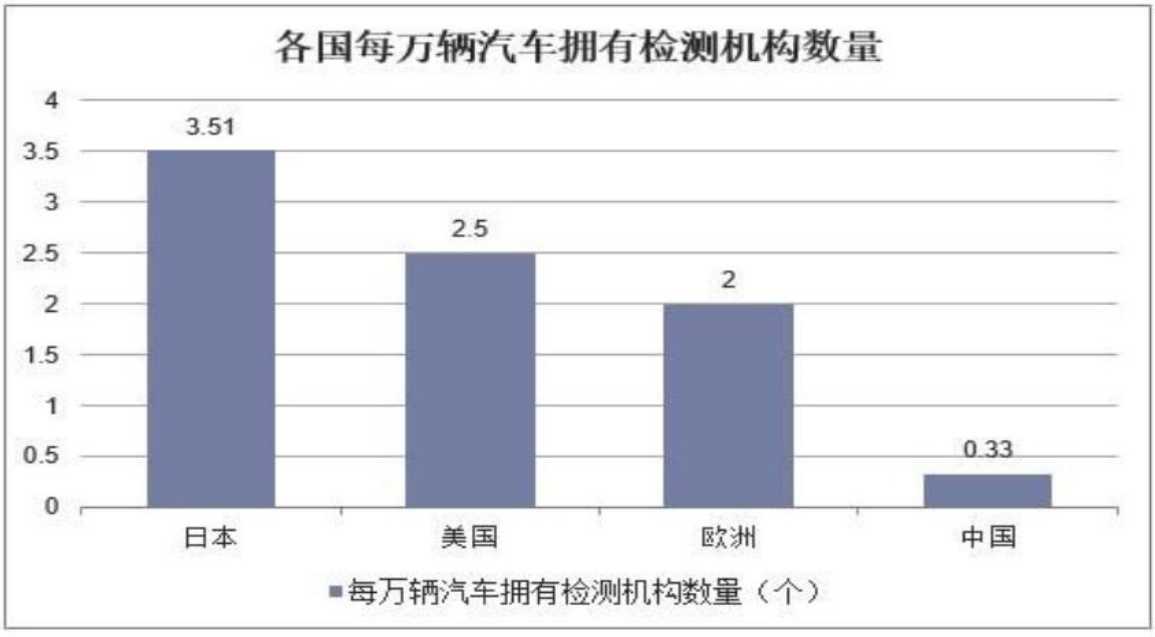
随着我国社会主义各项事业的改革不断深入，我国出台了一系列的政策来引导和支持机动车检测行业的健康发展。2014 年公安部、国家质检总局共同颁布《关于加强和改进机动车检验工作的意见》，要求全面推进检验机构社会化，使车辆检测产业链的利益脱钩，主动去除部门利益，保障依法履责、促进公平执法。2016 年交通运输部颁布实施一号令，机动车检验检测行业由原来的垄断局面迈向市场，形成自由竞争的态势。

2011年以来我国机动车检测相关政策		
发布时间	政策名称	主要内容
2011年	《产业结构调整目录》（2011年本）	提出将“水质、烟气、空气检测仪器”、“汽车产品开发、试验、检测设备及设施建设”列为鼓励类产业。
2011年	《道路交通安全“十二五”规划》	不断完善机动车安全技术检验、维修相关制度和规定，大力推广监管部门与机动车安检机构、维修厂家的联网，加强行业监管。
2012年	《国务院关于加强道路交通安全工作的意见》	加强机动车安全技术检验和营运车辆综合性能检测，严格检验机构的资格管理和计量认证管理。
2014年	《关于加强和改进机动车检验工作的意见》	提出了加快安检机构建设、推行异地检验等改革措施；强制要求安检机构接入统一的联网监管系统平台。
2015年	《检验检测机构资质认定管理办法》（总局令第163号）	规定了依法成立并能够承担相应法律责任的法人或者其他组织取得检验检测机构资质的认定条件和程序
2016年	《轻型汽车污染物排放限值及测量方法（中国第六阶段）》	本次轻型车国六标准采用分步实施的方式，设置国六a和国六b两个排放限值方案，分别于2020年和2023年实施。
2017年	《关于加快推进道路货运车辆检验检测改革工作的通知》	全面部署加快推进全国道路货运车辆检验检测改革工作，推进货车年检年审依法合并（简称两检合并），有效减轻检验检测费用负担，切实增强道路货运企业和货车从业人员获得感。
2018年	国务院常务会议相关决定	2018年底前实现货车年审、年检和尾气排放检验“三检合一”，取消4.5t及以下普通货运从业资格证和车辆营运证，对货运车辆推行跨省异地检验。

B.下游需求因素的推动

近年来我国机动车保有量呈现快速增长态势，据公安部数据显示，截至 2019 年上半年，中国机动车保有量达 3.4 亿辆，其中汽车保有量达 2.5 亿辆，随着我国汽车制造业的蓬勃发展，从我国快速增长的机动车数量可以窥见，机动车检测系统的下游应用领域不断拓展，在用车检测市场规模也不断扩大。

对比各国每万辆汽车拥有监测机构的数量，我国机动车检验机构数量偏少，亟待进一步增加。据统计，2017 年中国每万辆汽车拥有检测机构数量仅为 0.33 个，而日本、美国、欧洲每万辆汽车的检测机构数量则分别达到了 3.51 个、2.5 个和 2 个。随着政府在机动车安检领域的简政放权，我国检验机构建设进程有望加快。



（4）机动车检测行业发展趋势

A. 机动车检测管理机构的规范

机动车的检测管理部门作为我国的重要部门之一，由于管理制度落实不够彻底，存在检测设备资源分布不均，检测管理信息局域化，多头管理、管理人员监管不到

位等原因。随着机动车检测行业的发展，规模化、集团化的检验机构逐渐涌现，例如集安检系统、环检系统与综检系统于一体的综合型检验机构，同时拥有多个机动车检验机构、检测业务多元化、地域分布广的车检集团。

B.互联网大数据的应用

大数据时代为检测管理行业带来了极大便利，随着现代互联网、物联网技术的蓬勃发展，"互联网 "已渗透到各行各业，机动车检测也开始逐步与互联网大数据融合。目前，我国已在环保检测中探索"云检测"的应用。云检测集互联网、物联网和智能检测装备为一体，借助大数据智能服务，对检测过程进行质量监管，从而杜绝检测作假、数据失真。

C. 智能化新进设备的应用

随着机动车数量的不断增加及机动车的开发水平日益先进，旧设备在检测过程中面临着检测不到位的问题。未来机动车检测技术将逐渐实现检测控制和数据采集的自动化，为此，检测部门应用加大智能化的先进设备的投入力度，引进红外线探测仪，制动系统检测仪，基于人工智能的图像识别技术应用，全自动方向检测仪等前进的智能设备。

2、临沂市机动车检测行业发展情况

（1）临沂市汽车保有量分析

根据临沂市统计局公布的 2014 年至 2018 年各年度的《临沂统计年鉴》显示，临沂市 2014-2018 年的民用汽车保有量情况如下：

年份	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
保有量（万辆）	141.97	165.64	190.69	215.01	238.91
保有量增速		16.67%	15.12%	12.75%	11.12%

据公安部统计，2019 年全国新注册登记机动车 3214 万辆，机动车保有量达 3.48 亿辆，其中新注册登记汽车 2578 万辆，汽车保有量达 2.6 亿辆；机动车驾驶人达 4.35 亿人，其中汽车驾驶人 3.97 亿人。截至 2019 年底，全国汽车保有量达 2.6 亿辆，与 2018 年底相比，增加 2122 万辆（扣除报废注销量，下同），增长 8.83%。全国 66 个城市汽车保有量超过百万辆，30 个城市超 200 万辆，其中，北京、成都、重庆、苏州、上海、郑州、深圳、西安、武汉、东莞、天津等 11 个城市超 300 万辆。其中，北京以 593.4 万辆位列全国第一，临沂以 264.60 万辆位列全国第 19 位，在山东排青

岛后，济南前，临沂 2019 年度汽车保有量增长率为 10.75%，高于全国平均水平。

（2）临沂市机动车检测行业发展分析

根据临沂统计信息，自 2015 年检测站建设政策放开后，临沂市实际在经营的检测站数量由 27 家增长至 2019 年的 82 家，另外 2019 年还有 15-20 家检测站正在建设中，预计 2020 年临沂市检测站数量将达到 100 家 。

临沂市机动车检测站数统计表

年份	2014	2015	2016	2017	2018	2019
检测站数（家）	27.00	27.00	48.00	67.00	78.00	82.00
检测站增速	-	-	77.80%	39.60%	16.40%	5.10%

临沂市 2018 年各区县汽车保有量与应检量数据比对表

地区	保有量（万辆）	应检量（万辆）	检测站（数量）
兰山区	59.20	25.26	12.00
河东区（经开区）	31.56	13.46	4.00
罗庄区（高新区）	32.24	13.75	7.00
蒙阴县	11.45	4.88	6.00
兰陵县	13.98	5.96	3.00
平邑县	11.42	4.87	6.00
莒南县	14.78	6.30	6.00
郯城县	12.23	5.22	5.00
沂南县	12.83	5.47	8.00
临沭县	9.78	4.17	7.00
费县	14.75	6.29	7.00
沂水县	15.78	6.73	8.00
合计	240.00	102.39	78.00

临沂市近三年审车情况统计表

单位：万辆

序号	检测站名称	2016	2017	2018	序号	检测站名称	2016	2017	2018
		总计	总计	总计			总计	总计	总计
1	正直	10.06	8.79	7.20	41	安通蒙阴	1.32	17.27	0.96
2	远通	2.26	2.27	2.62	42	沂南永安	1.33	4.23	1.27
3	正通	1.80	1.70	1.83	43	安通沂水	0.42	3.14	0.00
4	兰山	4.72	4.43	4.17	44	沂水正通	1.34	8.53	0.31
5	华威	3.74	3.48	3.59	45	安通费县	0.99	6.56	0.93
6	罗庄	2.55	2.56	2.63	46	远通平邑	-	4.73	0.88
7	九州	0.83	1.22	1.33	47	费县蓝天探沂	1.15	1.89	1.16
8	华威沂蒙路	2.52	2.56	2.83	48	沂南永安迎春	1.43	4.72	1.20

9	交运	1.65	1.29	1.46	49	平邑顺通	0.71	2.67	0.56
10	万里达	2.94	3.50	2.60	50	平邑金联	0.18	6.03	1.19
11	临沂东安	1.26	1.77	1.33	51	费县华凌	1.09	2.87	1.11
12	莒南恒昌	1.55	2.06	2.03	52	临沭统一	-	3.48	0.56
13	山东盛威	0.53	1.53	1.29	53	兰陵金正达	-	2.06	1.99
14	临沂三川	0.42	0.78	0.76	54	蒙阴恒泰	-	1.21	0.74
15	临沭华通	0.74	1.08	0.96	55	临沭冠城	-	1.82	0.73
16	北城	1.41	2.76	3.23	56	临沂顺华	-	4.17	1.50
17	安通临沭	1.66	1.56	0.78	57	郯城顺安	-	2.98	0.89
18	正直开发区	2.12	2.24	2.14	58	费县深港	-	4.08	0.64
19	正通汪沟	0.00	0.50	1.09	59	宝通	-	0.51	2.89
20	丰源	3.44	4.02	4.70	60	蒙阴南郊	-	7.03	0.60
21	金泉	0.77	1.39	2.44	61	莒南彩虹桥	-	1.98	0.38
22	兰山正直西城	-	1.94	2.92	62	远通临沭站	-	1.94	0.67
23	费县蓝天临港	0.66	0.77	1.02	63	正直汤头	-	1.35	1.23
24	郯城安顺	2.40	2.65	3.24	64	郯城鸿顺	-	4.72	0.93
25	沂南通源	0.38	0.97	0.86	65	沂南东兴	-	1.36	0.27
26	沂水安顺	0.74	1.42	1.48	66	临沂瑞航	-	2.17	0.43
27	沂水鸿顺	0.37	0.96	0.85	67	沂南通安	-	1.34	0.03
28	沂水祥通	1.91	1.81	1.30	68	临沂苍马	-	3.45	0.46
29	蒙阴深港	0.49	1.25	0.90	69	费县蓝天	-	-	0.70
30	平邑蔚蓝	0.59	0.94	0.77	70	交运南站	-	-	0.93
31	蒙阴锦城	0.21	0.95	0.74	71	临沂路正	-	-	0.15
32	沂水顺达	-	0.54	0.76	72	临沂大润	-	-	0.76
33	安通郯城	2.07	2.09	0.00	73	临沂市机动车(新沂蒙）	-	-	0.07
34	安通莒南	0.75	0.78	0.27	74	临沂新环球	-	-	0.37
35	蒙阴蒙城	1.65	1.25	0.95	75	临沂顺程	-	-	0.51
36	苍山荣庆	5.28	5.06	3.66	76	临沂万达兴	-	-	0.00
37	平邑同承	2.76	1.82	1.47	77	临沂永胜	-	-	0.53
38	苍山君安	0.17	0.36	0.32	78	沂南中辉	-	-	0.01
39	费县开发	2.69	2.83	1.32	79	莒南县综合检测站	-	-	0.00
40	安通沂南	0.47	0.11	0.00		总计	80.50	96.90	102.39

（四）、企业生产经营的历史情况

（1）企业主要业务及经营模式介绍

河东检测的主营业务为机动车检测，包括机动车安全检测、性能检测、环保检测。

河东检测历史年度的机动车检测量及收入情况如下表：

项目	计量单位	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
安检数量	辆	2,633.00	12,236.00	10,976.00
安检收入	万元	36.89	173.49	164.07
环检数量	辆	2,570.00	11,977.00	10,545.00
环检收入	万元	12.42	88.41	117.31
收入合计：	万元	49.31	261.90	281.38

（2）企业财务状况及经营成果

河东检测评估基准日及前两年资产、负债及经营状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	81.25	65.45	244.09
非流动资产	259.87	286.89	437.06
资产总额	341.12	352.34	681.15
流动负债	151.27	111.54	290.70
非流动负债	-	-	-
负债总额	151.27	111.54	290.70
净资产	189.85	240.80	390.45

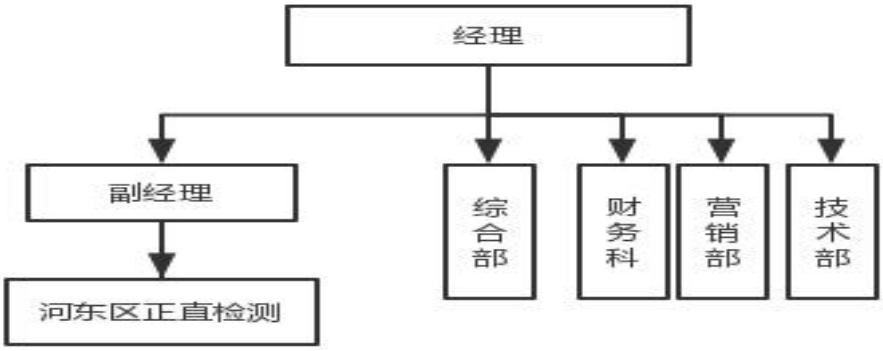
经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	49.31	261.90	281.38
减：营业成本	29.48	128.07	106.42
营业税金及附加	2.02	8.86	3.26
营业费用	1.94	6.25	4.42
管理费用	37.83	74.60	25.54
财务费用	-0.05	-0.17	0.13
资产减值损失	0.04	1.00	1.02
加：资产处置	-	-	8.11
二、营业利润	-21.94	43.29	140.59
加：营业外收入	-	-	8.11
减：营业外支出	1.50	1.10	1.00
三、利润总额	-23.44	42.19	147.70
减：所得税费用	-0.80	5.73	10.91
四、净利润	-22.63	36.46	136.79

上表中列示的各年度财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）组织管理架构：



（4）人力资源情况

截止评估基准日，河东检测在册职工为 15 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
管理人员	1	7%
服务人员	14	93%
合计	15	100%

2）员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	3	20%
26 岁-30 岁	3	20%
31 岁-40 岁	7	46%
41 岁-50 岁	1	7%
51 岁以上	1	7%
合计	15	100%

3）员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
本科	3	20%
大专及以下学历	12	80%
合计	15	100%

（5）经营性资产、非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

经分析，截至评估基准日，河东检测非经营性资产包括其他应收款、递延所得税资产、在建工程，非经营性负债包括其他应付款及应交税金，具体见下表：

金额单位：人民币万元

类型	核算内容	账面净值
其他应收款	借款/往来款	23.51
在建工程	新扩建检测车间	124.00
递延所得税资产	坏账准备递延	0.21
其他应付款	往来款	261.50
应交税金	个人所得税	0.03

五、评估计算及分析过程

1、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。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

（1）计算模型

公式一

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

公式二

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

公式三

$$P = \sum_{t=1}^{n} \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中：Rt 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1，2，3，…，n；r 为折现率；R_{n+1} 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g = 0；n 为明确预测期第末年。

（2）模型中关键参数的确定

1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率 T）-资本性支出-营运资金变动。

2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 10 月 1 日至 2024 年，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评

估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

5）付息债务评估价值的确定

河东检测评估基准日无付息债务。

6）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：其他应收款、递延所得税资产、应交税费及其他应付款等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

2、具体数据的预测

（1）收入的预测。

河东检测的收入主要来源于机动车检测，其历史年度经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	项目名称	历史数据		
			2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
			账面金额	账面金额	账面金额
1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	2,633.00	12,236.00	15,283.00
		收入（万元）	36.89	173.49	164.07
2	机动车环保检测	检测量（辆）	2,570.00	11,977.00	10,545.00
		收入（万元）	12.42	88.41	117.31
营业收入合计：			49.31	261.90	281.38

从上表看，企业 2017 年至 2019 年 9 月检车量、收入均大幅递增。

检测站的收入主要受检车量、平均检测单价等因素的影响，故本次对河东检测未来年度收入的预测主要从检车量及检测单价进行分析：

1）临沂市汽车保有量分析

年份	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
保有量（万辆）	141.97	165.64	190.69	215.01	238.91
保有量增速		16.67%	15.12%	12.75%	11.12%

根据临沂市统计局公布的 2014 年至 2018 年各年度的《临沂统计年鉴》显示，临沂市 2014-2018 年的民用汽车保有量情况如下：

据公安部统计，2019 年全国新注册登记机动车 3214 万辆，机动车保有量达 3.48 亿辆，其中新注册登记汽车 2578 万辆，汽车保有量达 2.6 亿辆；机动车驾驶人达 4.35 亿人，其中汽车驾驶人 3.97 亿人。截至 2019 年底，全国汽车保有量达 2.6 亿辆，与 2018 年底相比，增加 2122 万辆（扣除报废注销量，下同），增长 8.83%。全国 66 个城市汽车保有量超过百万辆，30 个城市超 200 万辆，其中，北京、成都、重庆、苏州、上海、郑州、深圳、西安、武汉、东莞、天津等 11 个城市超 300 万辆。其中，北京以 593.4 万辆位列全国第一，临沂以 264.60 万辆位列全国第 19 位，在山东排青岛后，济南前，临沂 2019 年度汽车保有量增长率为 10.75%，高于全国平均水平。

2）临沂市机动车检测行业发展分析

根据临沂统计信息，自 2015 年检测站建设政策放开后，临沂市实际在经营的检测站数量由 27 家增长至 2019 年的 82 家，另外 2019 年还有 15-20 家检测站正在建设中，预计 2020 年临沂市检测站数量将达到 100 家 。

临沂市机动车检测站数统计表

年份	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**
检测站数（家）	27.00	27.00	48.00	67.00	78.00	82.00
检测站增速	-	-	77.80%	39.60%	16.40%	5.10%

临沂市 2018 年各区县汽车保有量与应检量数据比对表

地区	保有量（万辆）	应检量（万辆）	检测站（数量）
兰山区	59.20	25.26	12.00
河东区（经开区）	31.56	13.46	4.00
罗庄区（高新区）	32.24	13.75	7.00
蒙阴县	11.45	4.88	6.00
兰陵县	13.98	5.96	3.00
平邑县	11.42	4.87	6.00
莒南县	14.78	6.30	6.00
郯城县	12.23	5.22	5.00
沂南县	12.83	5.47	8.00
临沭县	9.78	4.17	7.00

费县	14.75	6.29	7.00
沂水县	15.78	6.73	8.00
合计	240.00	102.39	78.00

临沂市近三年审车情况统计表

单位：万辆

序号	检测站名称	2016	2017	2018	序号	检测站名称	2016	2017	2018
		总计	总计	总计			总计	总计	总计
1	正直	10.06	8.79	7.20	41	安通蒙阴	1.32	17.27	0.96
2	远通	2.26	2.27	2.62	42	沂南永安	1.33	4.23	1.27
3	正通	1.80	1.70	1.83	43	安通沂水	0.42	3.14	0.00
4	兰山	4.72	4.43	4.17	44	沂水正通	1.34	8.53	0.31
5	华威	3.74	3.48	3.59	45	安通费县	0.99	6.56	0.93
6	罗庄	2.55	2.56	2.63	46	远通平邑	-	4.73	0.88
7	九州	0.83	1.22	1.33	47	费县蓝天探沂	1.15	1.89	1.16
8	华威沂蒙路	2.52	2.56	2.83	48	沂南永安迎春	1.43	4.72	1.20
9	交运	1.65	1.29	1.46	49	平邑顺通	0.71	2.67	0.56
10	万里达	2.94	3.50	2.60	50	平邑金联	0.18	6.03	1.19
11	临沂东安	1.26	1.77	1.33	51	费县华凌	1.09	2.87	1.11
12	莒南恒昌	1.55	2.06	2.03	52	临沭统一	-	3.48	0.56
13	山东盛威	0.53	1.53	1.29	53	兰陵金正达	-	2.06	1.99
14	临沂三川	0.42	0.78	0.76	54	蒙阴恒泰	-	1.21	0.74
15	临沭华通	0.74	1.08	0.96	55	临沭冠城	-	1.82	0.73
16	北城	1.41	2.76	3.23	56	临沂顺华	-	4.17	1.50
17	安通临沭	1.66	1.56	0.78	57	郯城顺安	-	2.98	0.89
18	正直开发区	2.12	2.24	2.14	58	费县深港	-	4.08	0.64
19	正通汪沟	0.00	0.50	1.09	59	宝通	-	0.51	2.89
20	丰源	3.44	4.02	4.70	60	蒙阴南郊	-	7.03	0.60
21	金泉	0.77	1.39	2.44	61	莒南彩虹桥	-	1.98	0.38
22	兰山正直西城	-	1.94	2.92	62	远通临沭站	-	1.94	0.67
23	费县蓝天临港	0.66	0.77	1.02	63	正直汤头	-	1.35	1.23
24	郯城安顺	2.40	2.65	3.24	64	郯城鸿顺	-	4.72	0.93
25	沂南通源	0.38	0.97	0.86	65	沂南东兴	-	1.36	0.27
26	沂水安顺	0.74	1.42	1.48	66	临沂瑞航	-	2.17	0.43
27	沂水鸿顺	0.37	0.96	0.85	67	沂南通安	-	1.34	0.03
28	沂水祥通	1.91	1.81	1.30	68	临沂苍马	-	3.45	0.46
29	蒙阴深港	0.49	1.25	0.90	69	费县蓝天	-	-	0.70
30	平邑蔚蓝	0.59	0.94	0.77	70	交运南站	-	-	0.93
31	蒙阴锦城	0.21	0.95	0.74	71	临沂路正	-	-	0.15

32	沂水顺达	-	0.54	0.76	72	临沂大润	-	-	0.76
33	安通郯城	2.07	2.09	0.00	73	临沂市机动车(新沂蒙）	-	-	0.07
34	安通莒南	0.75	0.78	0.27	74	临沂新环球	-	-	0.37
35	蒙阴蒙城	1.65	1.25	0.95	75	临沂顺程	-	-	0.51
36	苍山荣庆	5.28	5.06	3.66	76	临沂万达兴	-	-	0.00
37	平邑同承	2.76	1.82	1.47	77	临沂永胜	-	-	0.53
38	苍山君安	0.17	0.36	0.32	78	沂南中辉	-	-	0.01
39	费县开发	2.69	2.83	1.32	79	莒南县综合检测站	-	-	0.00
40	安通沂南	0.47	0.11	0.00		总计	80.50	96.90	102.39

3）河东检测优势分析

A．地理位置优越，周围检测线少

河东检测处于国道 205 与国道 233 交汇处，检测范围可以覆盖河东区、沂南县、兰山区，北邻汤头镇、南邻太平镇、东临八湖镇、西邻李官镇，约 50 万人口，20 余万辆车，同时这四个镇目前也只有河东检测一家检测站，几乎无同行业竞争。

B．资源配置齐全、所有车驾管业务一站式服务

2019 年 12 月，企业新建成登记服务站并正式投入使用，车辆过户、违章处理、驾驶证换补、车辆转入转出等所有车驾管业务基本能办结完毕，涵盖了所有车驾管业务，在资源共享、方便车主的同时也会大大增加车辆年审的数量。

C．硬件设施可满足检测量持续增长要求

河东检测占地 16 亩，2019 年新增安检平板线一条、重柴尾气线一条，现有安检 2 条（1 条滚筒线、1 条平板线）、尾检 4 条（汽油 2 条、汽柴一体 1 条、重柴 1 条），每天安检检测能力 170 辆、尾检 204 辆。年最大检测能力可达 5.9 万辆。

D．2014 年国家出台的"非营运轿车等车辆 6 年内免检"政策：自 2014 年 9 月 1 日起，试行 6 年以内的非营运轿车和其他小型、微型载客汽车(面包车、7 座及 7 座以上车辆除外)免检制度。在 2020 年度正好达到释放期，非营运轿车等车辆未来线上检测量将进一步扩大。

综上，根据市场分析、企业优势分析及管理层的预测，得出未来年度车辆检测数量，具体见后附的“河东检测未来年度收益预测表”。

4）汽车检测单价分析

2015 年之前，我国对机动车检测业务实行政府指导价管理，各地机动车检测具

体收费标准主要由当地物价部门制定，各检验机构不准擅自定价。2015 年，国务院颁布了《中共中央国务院关于推进价格机制改革的若干意见》明确提出“2017 年基本放开竞争性领域和环节价格”。此后北京、上海、黑龙江、吉林、陕西、山东、青海等省市已陆续放开机动车检测两项收费，由政府定价调整为由市场调节。

根据统计，河东检测历史年度不同类型的检测单价变动情况如下表：

计量单位：元/辆

机动车安全技术检验收费标准	车辆类型	2017 年	2018 年 6 月 18 日	2019 年 5 月 5 日	2019 年 7 月 22 日
		检测费	检测费	检测费	检测费
	10 年以内非营运小型、微型客车	115	115	120	120
	面包车，营运小客车，7 座及以上小客车，10 年及以上非营运小车	150	150	160	160
	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	180	180	300	300
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	240	280	400	400
	大型自卸车				700
	挂车	180	280	300	300
	两轮、正三轮摩托车	70	100	120	120
	三轮汽车	100	140	160	160
机动车环保检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	汽油汽车	60	90	140	140
	轻型柴油汽车	40	90	200	200
	中、重柴油汽车	40	90	260	260
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	收费标准	收费标准	收费标准
	货车 新车办证	120	120	120	120
	货车 审证	200	200	200	200
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	200	200	200

2020 年 1 月，河东检测根据公司情况调整了检测单价标准，自 2020 年 1 月 4 日开始试行新的检测收费标准，具体如下：

计量单位：元/辆

机动车安全技术检验收费标准	车辆类型	收费标准	
		检测费	称重费
	10 年以内非营运小型、微型客车	140	无
	面包车，营运小客车，7 座及以上小客车，10 年及以上非营运小车	180	无
	轻、微型货车，低速车，轻型专项作业车	300	无
	中、重型货车，大、中型客车，中、重型专项作业车，校车	400	100
	大型自卸车	700	100
	挂车	300	100
	两轮、正三轮摩托车	120	无
	三轮汽车	160	无
机动车环保检验收费标准	车辆类型	检测费	
	汽油汽车	160	
	轻型柴油汽车	200	
	中、重柴油汽车	260	
机动车综合性能检验收费标准	车辆类型	收费标准	
	货车 新车办证	120	
	货车 审证	200	
	营运小型客车（教练车、出租车）	200	

通过上述数据可知，河东检测的检测收费单价呈逐年上升趋势，其原因为受汽车检测行业政策的变化，平均每两年检测标准更新一次，尾气检测标准逐年趋严，引起行业检测设备更新换代，检测单价随之上涨。

同时，考虑到市场的逐步放开，同类型检测站的增加引起的同行业的竞争加剧等因素，未来年度的检测单价标准以 2019 年 7 月后标准及 2020 年 1 月的最新收费综合分析确定。

综合以上分析，河东检测未来年度收益预测如下表：

河东检测未来年度收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	项目名称	预测数据					
			2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
			账面金额	账面金额	账面金额	账面金额	账面金额	账面金额

1	机动车安全技术检测	检测量（辆）	5,127.00	17,290.00	18,154.00	19,062.00	19,825.00	20,419.00
		收入（万元）	80.49	309.05	324.50	340.73	354.38	364.99
2	机动车环保检测	检测量（辆）	5,155.00	16,982.00	17,832.00	18,724.00	19,473.00	20,057.00
		收入（万元）	73.23	268.71	282.17	296.28	308.14	317.37
营业收入合计			153.72	577.76	606.67	637.01	662.52	682.36

（2）营业成本的预测

营业成本包括零物料、网元费、折旧、水电费、工资、房租等，历史年度数据如下：

单位：人民币万元

项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
零物料	1.83	12.91	2.19
水电费	2.75	5.46	3.31
网元费	0.42	2.09	1.99
折旧	2.72	26.23	22.07
工资	12.70	72.32	70.07
房租	9.05	9.05	6.79
营业成本合计：	29.48	128.07	106.42

对于零物料、水电费、网元费等，本次根据历史年度占收入的平均比率，预测未来数值。

对于折旧，除了现有存量资产外，以后各年为了维持正常经营，需要对原有资产进行更新，根据企业的现有存量资产和未来资本性支出情况来测算年折旧。

工资包括工资、奖金、津贴等，参考人事部门提供的基准日人员数量、平均工资水平、未来年度人工需求量，并考虑近几年当地社会平均工资的增长水平，预测未来年度工资总额。

房租根据市场实际公允价确定。

营业成本的预测具体如下表：

单位：人民币万元

年度/项目	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
零物料	3.36	17.92	18.82	19.76	20.55	21.16
水电费	1.46	9.19	9.65	10.14	10.54	10.86
网元费	0.60	2.64	2.69	2.74	2.80	2.85

折旧	7.33	32.46	24.66	33.10	33.17	30.20
工资	20.07	94.65	99.38	104.35	109.57	115.05
房租	2.26	9.05	9.05	9.05	9.51	9.98
营业成本	35.08	165.91	164.25	179.14	186.13	190.11
成本占收入比重	22.82%	28.72%	27.07%	28.12%	28.09%	27.86%

（3）税金及附加预测

河东检测的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加、水利建设基金。

本次预测根据收入构成情况计算增值税销项税，根据成本构成情况、费用类型、资本性支出情况估算进项税。

未来年度税金及附加见下表：

单位：人民币万元

预测年度	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
税金及附加	1.19	8.07	8.15	7.96	8.67	8.89
占收入比率	0.78%	1.40%	1.34%	1.25%	1.31%	1.30%

（4）销售费用的预测

河东检测的销售费用全部为市场拓展费。本次根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的费用发生额占收入的平均比率预测未来年度中的相应费用，具体预测如下表：

单位：人民币万元

年度/项目	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
市场拓展费	8.10	15.19	15.95	16.75	17.42	17.94
占收入比率	5.27%	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%	2.63%

（5）管理费用的预测

管理费用主要包括办公费、福利费、职工保险、业务宣传费、零物料、摊销费、差旅费、业务招待费、绿化费、租赁费等。

对于管理费用，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他管理费用。管理费用预测见下表：

单位：人民币万元

序号	费用明细项	预测数据					
		2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年

		金额	金额	金额	金额	金额	金额
1	职工薪酬	1.39	16.29	17.11	17.96	18.86	19.80
2	招待费	0.41	4.52	4.61	4.70	4.80	4.89
3	差旅费	-	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
4	折旧及摊销	1.23	5.59	5.59	5.21	4.75	3.90
5	租赁费	1.51	6.04	6.04	6.04	6.34	6.65
6	税费与规费	-	-	-	-	-	-
7	其他	1.95	2.51	2.56	2.61	2.66	2.72
8	合　计	6.48	35.03	35.99	36.61	37.50	38.06
9	管理费用/营业收入	4.22%	6.06%	5.93%	5.75%	5.66%	5.58%

（6）财务费用的预测。

被评估单位的财务费用主要是银行手续费等，基数较小，本次不预测。

（7）所得税费用的预测

评估基准日河东检测为小微企业，应纳所得税额在 100 万元以下，实际所得税税率为 5%，应纳所得税额在 100 万元-300 万元（含 300 万元），实际的所得税税率为 10%，应纳所得税额在 300 万元以上，实际所得税率为 25%，根据以上标准，以预测的未来年度利润总额乘以所得税率计算应纳所得税额。所得税费用预测如下表所示。

单位：人民币万元

项目\年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
利润总额	83.30	353.75	382.52	396.77	413.02	427.60
所得税率	10.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
所得税合计	8.33	88.44	95.63	99.19	103.26	106.90

（8）折旧与摊销的预测。

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况确定。

公司的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

公司的摊销为无形资产及长期待摊费用摊销，按取得时的实际成本计价，均采用直线法摊销。

预测年度折旧摊销金额如下所示：

金额单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	稳定期
折旧摊销合计	8.56	38.05	30.25	38.31	37.92	34.10	36.91

（9）资本性支出预测。

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
资本性支出	-	-	8.88	35.57	4.13	-	28.20

（10）营运资金预测、营运资金增加额的确定。

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括应收账款、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等；

分析历史年度营运资金占收入的比例，结合实际情况，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营运资金	66.70	132.90	139.55	146.53	152.40	156.96
营运资金增加	60.75	32.82	6.65	6.98	5.87	4.56

（11）未来年度企业自由现金流量的预测

企业自由现金流量的预测

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续

	（10-12）						
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	153.72	577.76	606.67	637.01	662.52	682.36	682.36
减：营业成本	35.08	165.91	164.25	179.14	186.13	190.11	190.11
减：税金及附加	1.19	8.07	8.15	7.96	8.67	8.89	8.89
减：销售费用:	8.10	15.19	15.95	16.75	17.42	17.94	17.94
减：管理费用	6.48	35.03	35.99	36.61	37.50	38.06	38.06
减：财务费用	0.31	-0.19	-0.20	-0.21	-0.22	-0.23	-0.23
减：资产减值损失	0.02	-	-	-	-	-	-
加：其他收益							
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益							
加：资产处置收益	-	-	-	-		-	-
二、营业利润	102.53	353.75	382.52	396.77	413.02	427.60	427.60
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	19.25	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	83.28	353.75	382.52	396.77	413.02	427.60	427.60
减：所得税费用	8.33	88.44	95.63	99.19	103.26	106.90	106.90
四、税后利润	74.95	265.31	286.89	297.58	309.77	320.70	320.70
加：利息支出（扣减所得税影响）	-	-	-	-	-	-	-
五、息前税后利润	74.95	265.31	286.89	297.58	309.77	320.70	320.70
加：折旧/摊销	8.56	38.05	30.25	38.31	37.92	34.10	36.91
减：资本性支出	-	-	8.88	35.57	4.13	-	28.20
减:营运资金增加（减少）	60.75	32.82	6.65	6.98	5.87	4.56	-
六、自由现金流	22.76	270.54	301.61	293.33	337.69	350.24	329.41

注：其中，2019 年 10-12 月的 19.25 万元营业外支出为企业扩建工程时的占地补偿款。

3、折现率的确定

（1）折现率的模型

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。其基本公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re为权益资本成本；Rd为付息负债资本成本；T为所得税率。

权益资本成本Re采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

Re＝Rf＋β×ERP＋Rs

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率。

（2）模型中有关参数的选取过程

1) 确定无风险收益率 Rf

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.93%。

2) 所得税率 T 的确定

河东检测基准日时为小微企业，预测 2019 年度利润低于 300 万，所得税率为 10%，2020 年及以后年度，预测利润高于 300 万元，所得税率为 25%。

3) 确定市场风险超额回报率 ERP

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，IbbotsonAssociates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（EquityRiskPremium）。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按计算中国股市的股权风险收益率 ERP 结果如下：

序号	年份	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP＝Rm 算术平均值 -Rf	ERP＝Rm 几何平均值 -Rf
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%
9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%
11	**平均值**	**29.17%**	**10.75%**	**4.14%**	**25.01%**	**6.62%**

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论

上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过10年期的ERP=6.62%比较恰当。

4) 确定对比公司相对于股票市场风险系数β(Levered β)。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 4 家可比上市公司的βL 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成βU 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的βU 取平均值 0.7169 作为被评估单位的βU 值，具体数据见下表：

对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例 D/(D+E)	股权公平市场价值(E)	股权价值比例 E/(D+E)	含资本结构因素的 Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的 Beta(Unlevered Beta)	适用所得税率(T)
电科院	300215.SZ	137,441.96	23.46%	448,395.91	76.54%	1.0208	0.8098	15.00%
华测检测	300012.SZ	1,200.00	0.06%	1,933,794.51	99.94%	0.5403	0.54	15.00%
中国汽研	601965.SH	283.00	0.04%	709,365.82	99.96%	0.7337	0.7335	15.00%
多伦科技	603528.SH	-	0.00%	467,151.82	100.00%	0.7843	0.7843	15.00%
对比公司 Unlevered Beta 平均值			5.89%		94.11%	0.7698	0.7169	-

5) 企业风险系数β

计算对比公司 Unlevered β和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

Unleveredβ=Leveredβ/[1+(1-T)×D/E]

式中：D－债权价值；E－股权价值；T：适用所得税率；

将对比公司的 Unleveredβ计算出来后，取其平均值 Unleveredβ=0.7169 作为被评估单位的 Unleveredβ。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位企业风险系数β为 0.7169。

β系数的 Blume 调正

我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们需要采用布

鲁姆调整法(Blume Adjustment)。

Blume 在 1975 年其在“贝塔及其回归趋势”一文中指出股票β的真实值要比其估计值更趋近于“1”。并提出“趋一性”的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时，β会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的β系数就趋于“1”。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的β计算公式。鉴于此，本次评估我们采用 Blume 对采用历史数据估算的β系数进行调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$

其中：β_a 为调整后的β值，β_h 为历史β值。

根据上述描述，被评估单位企业风险系数β最终为 0.8160。

6) 估算公司特有风险收益率 Rs

本次分别从企业的管理质量、行业竞争地位、企业规模、客户依赖度、公司所处阶段、人才风险、财务风险等方面进行判断，综合确定被评估单位的特有风险 Rs=3.00%。

7) 计算被评估单位权益资本成本

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，计算出对被评估单位的权益资本成本 Re=12.33%。

8) 债权回报率的确定

债权投资回报率实际上是被评估单位的债权投资者期望的投资回报率。

不同的企业，由于企业经营状态不同、资本结构不同等，企业的偿债能力会有所不同，债权投资人所期望的投资回报率也应不尽相同，因此企业的债权投资回报率与企业的财务风险，即资本结构密切相关。

被评估单位经评估人员核实后确认企业没有该类型负债，故 Rd=0.00%。

（3）加权资金成本 WACC 的确定

权益资本成本和付息债务资本成本加权平均计算总资本加权平均回报率，权重

为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

WACC = R e× E/(D+E) +R d× D/(D+E)×（1-T）

其 中：

WACC ：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：目标资本结构中的股权比率；

R e：期望股本回报率；

D/(D+E): 目标资本结构中的债权比率；

R d：付息债务资本成本；

T ： 被评估单位适用所得税率。

根据上述计算公式代入数据后得到被评估单位总资本加权为 12.33%。

4、评估值测算过程与结果

考虑到河东检测目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2024 年的盈利预测。在此基础上：

通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

单位：人民币万元

项目名称	预测期						
	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	永续期
净现金流量	22.76	270.54	301.61	293.33	337.69	350.24	329.41
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	4.75
折现率	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%	12.33%
折现系数	0.9856	0.9165	0.8159	0.7263	0.6466	0.5756	4.6683
现金流量现值	22.43	247.95	246.08	213.05	218.35	201.60	1,537.76
现金流现值和							2,687.22

得出经营性资产评估价值为 2,687.22 万元。

5、非经营及溢余性资产及负债的价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

（1）河东检测的溢余资产如下：

单位：人民币万元

科目	2019 年 1-9 月
营业成本	106.42
税金及附加	3.26
营业费用	4.42
管理费用	25.54
财务费用	0.13
所得税费用	10.91
减：无需现金支付的费用	24.33
其中：折旧/摊销	24.33
付现成本费用合计：	126.34
基准日货币资金	216.25
每月付现支出	14.04
安全资金的月数	2.19
安全运营现金	30.79
扣除安全运营现金溢余资金	185.46

（2）河东检测的非经营性资产和负债如下：

1）其他应收款

单位：人民币万元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象)	业务内容	账面净值	评估价值
1	临沂宏大园林绿化有限公司	借款	18.00	18.00
2	临沂市正直机动车检测有限公司	往来款	5.51	5.51
合计			23.51	23.51

2）在建工程

单位：人民币万元

项目名称	结构	账面价值	评估价值
新扩建检测车间	钢结构	124.00	124.00
合计		124.00	124.00

3）递延所得税资产

单位：人民币万元

欠款单位（人）名称	账面价值	评估价值
其他应收款坏账准备递延所得税资产	0.21	0.21
合计	0.21	0.21

非经营性资产评估值合计：147.72 万元。

4）其他应付款

单位：人民币万元

序号	户名（结算对象)	业务内容	账面价值	评估价值
1	临沂市正直机动车检测有限公司	往来款	120.00	120.00
2	张泽亮	往来款	141.50	141.50

合计		261.50	261.50

5）应交税金

单位：人民币万元

序号	征税机关	税费种类	账面价值	评估价值
1	国税临沂市河东区税务局汤头税务分局	代扣代缴个人所得税	0.03	0.03
合计			0.03	0.03

非经营性负债合计：261.53 万元。

6、评估结论。

股东全部权益=经营性资产价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

=2,687.22 +185.46+147.72-261.53

=2,800.00 万元（取整）。

第七部分　评估结论及分析

一、资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 681.15 万元，评估价值 732.76 万元，评估价值较账面价值评估增值 51.61 万元，增值率为 7.58%；总负债账面价值为 290.70 万元，评估价值 290.70 万元，评估价值较账面价值评估无增减值；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 390.45 万元，评估价值 442.06 万元，评估价值较账面价值评估增值 51.61 万元，增值率为 13.22 %。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：河东检测　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	244.09	244.09	-	-
2	非流动资产	437.06	488.67	51.61	11.81
3	其中：固定资产	243.57	295.18	51.61	21.19
4	在建工程	159.40	159.40	-	-
5	无形资产	2.62	2.62	-	-
6	长期待摊费用	31.26	31.26	-	-
7	递延所得税资产	0.21	0.21	-	-
8	资产总计	681.15	732.76	51.61	7.58
9	流动负债	290.70	290.70	-	-
10	非流动负债	-	-	-	-
11	负债合计	290.70	290.70	-	-
12	净资产（所有者权益）	390.45	442.06	51.61	13.22

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

（1）评估结论增减值分析

A.房屋建筑物账面价值 159.68 万元，评估价值 176.93 万元，评估增值 17.25 万元，增值率 10.8%，主要增值原因是：

(A)评估基准日建造房屋建筑物所需材料、人工等成本较其账面成本均有所上幅，从而引起重置成本增值；

(B)房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，评估测算的贬值率较折旧率低，从而评估净值较其账面净值高。

B.设备类资产主要增值原因是：

（A）电子设备账面价值 22.39 万元，评估价值 32.86 万元，评估增值 10.47 万元，增值率 46.78 %，增值主要原因为因会计折旧年限普遍低于设备的经济寿命年限，即电子设备成新率较高，电子设备评估增值。

（B）机器设备账面价值 61.50 万元，评估价值 85.40 万元，评估增值 23.90 万 元，增值率 38.86 %，增值主要原因为机器设备于评估基准日的市场售价较其账面采购成本有所上涨，从而引起评估增值。

二、收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 390.45 万元，评估价值 2,800.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,409.55 万元，增值率为 617.12%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：河东检测　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = B - A	D = C /
流动资产	1	244.09			
非流动资产	2	437.06			
其中：固定资产	3	243.57			
在建工程	4	159.40			
无形资产	5	2.62			
长期待摊费用	6	31.26			
递延所得税资产	7	0.21			
资产总计	8	681.15			
流动负债	9	290.70			
非流动负债	10	-			
负债合计	11	290.70			
净 资 产	12	390.45	2,800.00	2,409.55	617.12%

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

三、资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估

对象进行估值，资产基础法的评估值为 442.06 万元；收益法的评估值 2,800.00 万元，两种方法的评估结果差异 2,357.94 万元，差异率为 533.40%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

四、最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。河东检测于 2017 年下半年开始运行，依托于正直集团特有的经营理念、经营策略、经营方法、服务理念、品牌知名度等，河东检测历史年度经营业绩较好。评估师经过对河东检测财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映河东检测的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为河东检测的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：**河东检测股东全部评估价值 2,800.00 万元，即：人民币贰仟捌佰万元整**。

深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的长期股权投资单位•山东正直二手车交易市场有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第十册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....3

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明.....4

第三部分 评估对象与评估范围说明.....5

一、评估对象与评估范围说明.....5

二、实物资产的分布情况及特点.....5

三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....6

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....6

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）.....6

第四部分资产核实情况总体说明.....8

一、资产核实的过程及方法.....8

二、影响资产核实的事项及处理方法.....11

三、资产核实结论.....11

第五部分 资产基础法评估技术说明.....12

第一 流动资产评估技术说明.....12

第二 非流动资产评估技术说明.....16

第三 流动负债评估技术说明.....39

第四 非流动负债评估技术说明.....42

第六部分 收益法评估技术说明.....43

第七部分 评估结论及分析.....83

一、评估结论.....83

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象为山东正直二手车交易市场有限公司（以下简称“正直二手车”）股东全部权益，涉及的评估范围为正直二手车申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 105,081,283.48 元，总负债账面价值 111,139,651.08 元，净资产账面价值-6,058,367.59 元。具体的资产、负债项目内容以正直二手车根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过正直二手车确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	60,816,297.53	57.88%	短期借款	15,000,000.00	13.50%
应收票据	3,200,000.00	3.05%	应付票据	70,000,000.00	62.98%
应收账款	227,473.38	0.22%	应付账款	92,587.00	0.08%
预付款项	168,743.96	0.16%	预收款项	45,312.12	0.04%
其他应收款	26,246,704.82	24.98%	应付职工薪酬	263,788.54	0.24%
流动资产合计	90,659,219.69	86.28%	应交税费	7,809,408.20	7.03%
长期股权投资	10,000,000.00	9.52%	其他应付款	17,351,721.88	15.61%
固定资产	1,036,360.14	0.99%	流动负债合计	110,562,817.74	99.48%
在建工程	349,277.61	0.33%	递延所得税负债	576,833.34	0.52%
无形资产	23,903.40	0.02%	非流动负债合计	576,833.34	0.52%
长期待摊费用	1,080,476.17	1.03%			
递延所得税资产	1,932,046.47	1.84%			
非流动资产合计	14,422,063.79	13.72%	负债合计	111,139,651.08	
资产总计	105,081,283.48		净资产	-6,058,367.59	

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括固定资产。具体如下：

1．固定资产

正直二手车纳入评估范围的固定资产包括房屋建筑物、电子设备，账面价值合计为 1,036,360.14 元。

1）房屋建筑物

房屋建筑物共计 3 项，主要为二手车业务大厅及违章大厅、停车场、路面等，账面原值 949,233.83 元，账面净值 866,571.47 元。建筑物位于河东东外环与 342 省道交汇处正值二手车园区内，于 2016 年陆续投入使用，建筑物较新，状况良好。房屋建筑物所占用土地为租赁用地，租赁面积 14,428.00 平方米，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 2034 年 12 月 31 日。

2）设备类资产

设备类资产账面原值 231,892.22 元，账面净值 169,788.67 元。

电子设备共 167.00（台/套），账面原值 231,892.22 元，账面净值 169,788.67 元。主要包括电脑、打印机、空调、桌椅等常规设备，购置于 2014 年至 2019 年间。

经核实，其中部分设备在盘点时盘亏，具体明细见下表：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	盘盈盘亏	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
5	联想电脑	-	台	1.00	-1.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	2,800.00	494.67
6	联想电脑	-	台	2.00	-2.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	5,600.00	989.33

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为外购的软件，具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	金蝶财务软件	2017/11/1	5 年	478,067.95	23,903.40
合计				478,067.95	23,903.40

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的账面价值由安车检测聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序，经审计待估资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他资产四类，资产总额合计为 10,508.13 万元；待估负债包括流动负债、递延所得税负债，负债总额合计为 11,113.96 万元；净资产总额合计为-605.84 万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

（一）资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为2019年10月21日至2020年3月15日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

（二）资产核实的方法

在对正直二手车公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

1.流动资产及负债清查情况

（1）非实物性流动资产和负债的清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金、应收票据进行盘点、对银行存款、往来账款、银行借款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

2.长期股权投资清查情况

向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产清查。

3.固定资产清查情况

对房屋、建筑物类资产，根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

对设备类资产，根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

4.在建工程清查情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、结算方式、实际完工程度和工程量、实际支付款项等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。

5.无形资产的清查情况

对其他无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

6.递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

7.长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

8.对损益类项目的核实和了解

（1）对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核

对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

（2）主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

（3）主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

（4）期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

（5）其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

9.与企业经营无关的非经营资产、负债；溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业非实物性资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生

产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑被评估单位此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（三）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定正直二手车提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三、资产核实结论

1、经核实，部分电子设备在盘点时盘亏，具体明细见下表：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	盘盈盘亏	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
5	联想电脑	-	台	1.00	-1.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	2,800.00	494.67
6	联想电脑	-	台	2.00	-2.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	5,600.00	989.33

2、山东正直二手车交易市场有限公司拥有房屋 1 栋（项），建筑面积合计为 448.11m^2，该房屋无房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	结构	建筑面积（m^2）	账面原值
二手车业务大厅及违章大厅	钢结构	448.11	617,787.83

除以上事项外，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的资产与负债情况一致。

第五部分 资产基础法评估技术说明

第一 流动资产评估技术说明

一、 评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款共 5 项。账面价值为 90,659,219.69 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	90,659,219.69
货币资金	60,816,297.53
应收票据	3,200,000.00
应收账款	227,473.38
预付款项	168,743.96
其他应收款	26,246,704.82

二、 评估程序

（一）根据企业填报的流动资产评估申报表，与审计后企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

（二）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（三）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

三、 评估方法及过程

（一）货币资金

货币资金账面值 60,816,297.53 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

1.现金账面值为 26,922.48 元，均为人民币，存放于正直二手车财务部保险柜内。

评估人员对库存现金进行了实地监盘。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式

为：评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额。

现金账面价值为 26,922.48 元，评估价值为 26,922.48 元，无增减值变动。

2.银行存款账面值为 59,594,643.44 元。评估人员查阅了银行对账单，余额调节表，并进行了函证。结果账实、账表相符，以经核实后的账面价值作为评估值。

银行存款账面价值为 59,594,643.44 元，评估价值为 59,594,643.44 元，无增减值变动。

3.其他货币资金账面价值为1,194,731.61元，为张欣欣拥有的用于公司经营的临商银行股份有限公司沂河支行个人账户，通过核实银行对账单、明细账等，结果账实、账表相符。对于其他货币资金，以核实后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为1,194,731.61元，无增减值变动。

综上所述，货币资金账面值 60,816,297.53 元，评估价值为 60,816,297.53 元，无增减值变动。

（二）应收票据

应收票据账面价值3,200,000.00元，主要为临沂河东齐商村镇银行股份有限公司滨河支行、莱商银行股份有限公司临沂兰山支行开具的不带息银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，对不带息的应收票据按票面本金确定评估值。

应收票据账面价值为3,200,000.00元，评估价值为3,200,000.00元，无增减值变动。

（三）应收账款

应收账款账面值为 257,351.50 元，计提坏账准备 29,878.12 元，应收账款净额 227,473.38 元。主要为应收临沂市正直驾驶员培训有限公司、临沂市兰山区正直之美洗车美容店、中国大地财产保险股份有限公司临沂中心支公司等公司的维修费。对应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金

额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定应收账款风险损失为 29,878.12 元。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

应收账款评估值为 227,473.38 元，评估无增减。

（四）预付账款

预付账款账面值在 168,743.96 元，主要为预付临沂市供电公司的电费等。评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证、购置合同、服务采购合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了发函询证，以回函金额及其他核实无误的账面值作为评估值。

预付账款账面价值为 168,743.96 元，评估价值为 168,743.96 元，无增减值变动。

（五）其他应收款

其他应收款账面值 33,368,179.26 元，计提坏账准备 7,121,474.44 元，其他应收款净额 26,246,704.82 元。为被评估单位应收的无息周转款等。对其他应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定其他应收账款风险损失为 494,618.00 元。以其他应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

其他应收款评估价值为 32,873,561.26 元，评估增值 6,626,856.44 元，增值率 25.25%。

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	60,816,297.53	60,816,297.53	-	-
应收票据	3,200,000.00	3,200,000.00	-	-
应收账款	227,473.38	227,473.38	-	-
预付账款	168,743.96	168,743.96	-	-
其他应收款	26,246,704.82	32,873,561.26	6,626,856.44	25.25
合计	90,659,219.69	97,286,076.13	6,626,856.44	7.31

经评估，评估基准日流动资产账面值为 90,659,219.69 元，评估价值 97,286,076.13 元，评估增值 6,626,856.44 元，增值率 7.31%，增值原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项其他应收款风险损失减少导致。

第二 非流动资产评估技术说明

正直二手车公司非流动资产账面价值为 14,422,063.79 元，为长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。具体情况如下表所示：

非流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
长期股权投资	10,000,000.00
固定资产	1,036,360.14
在建工程	349,277.61
无形资产	23,903.40
长期待摊费用	1,080,476.17
递延所得税资产	1,932,046.47
合计	14,422,063.79

一、长期股权投资

1. 评估范围

公司的长期股权投资共 1 项，账面价值为 10,000,000.00 元，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值
山东正直汽车保险代理有限公司	2017/7/13	100	10,000,000.00	10,000,000.00
合计			10,000,000.00	10,000,000.00

2. 核实情况

评估人员主要采取收集投资协议、公司章程、出资证明书、被投资单位的营业执照、验资报告、财务报表、审计报告等资料的方法核查投资的真实性，同时对投资方式、股权结构、形成日期、原始投资成本、投资比例、股权证明等重要资料进行了认真核查。

经核实长期股权投资基本情况如下：

（1）注册登记情况

名　　称：山东正直汽车保险代理有限公司

统一社会信用代码：91371312MA3D67M14R

公司类型：其他有限责任公司

法定住所：山东省临沂市河东区九曲街道东夷大街东段

经营场所：山东省临沂市河东区九曲街道东夷大街东段

法定代表人：李强

注册资本：1000 万元人民币

经营期限：2017 年 2 月 8 日至无固定期限

经营范围：代理销售保险产品；代理收取保险费；代理保险相关业务的损失勘察和理赔。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）历史沿革（包括隶属关系的历次演变、股权变动等）

1）2017 年 2 月 7 日，正直二手车、李强、杨玉亮共同签署了《山东正直保险代理有限公司章程》，根据该章程，正直保险设立时的注册资本为 1,000 万元，正直二手车认缴出资额为 500 万元，出资比例为 50%；李强认缴出资额为 300 万元，出资比例为 30%；杨玉亮认缴出资额为 200 万元，出资比例为 20%。出资方式均为货币，出资日期为 2017 年 12 月 31 日前。

正直保险成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴（万元）	实缴（万元）	持股比例
1	正直二手车	500.00	500.00	50%
2	李强	300.00	300.00	30%
3	杨玉亮	200.00	200.00	20%
合　计		1,000.00	1,000.00	100%

2017 年 7 月 3 日，正直保险作出股东会决议，同意公司名称变更为“山东正直汽车保险代理有限公司”。

（3）公司资产、负债情况

正直保险主要资产为流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延资产，主要资产概况如下：

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款及其他应收款；

固定资产包括车辆及电子设备；

无形资产为集团外购并分配给企业的财务软件；

长期待摊费用为搭建钢结构大棚的费用；

递延所得税资产为未弥补亏损调整及应收款项坏账准备产生的递延所得税资

产。

正直保险主要负债为流动负债，主要负债概况如下：

流动负债包括应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

（4）正直保险近年企业的财务状况和经营状况

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	1,603.93	878.08	473.01
非流动资产	214.34	329.69	577.25
资产总额	1,818.27	1,207.78	1,050.26
流动负债	948.25	530.60	224.50
非流动负债	-	-	-
负债总额	948.25	530.60	224.50
净资产	870.02	677.17	825.75

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,689.53	4,759.99	1,717.97
减：营业成本	1,808.18	4,762.36	1,363.76
营业税金及附加	6.71	36.19	7.09
营业费用	0.84	54.20	26.01
管理费用	7.07	189.11	92.52
财务费用	-1.61	-1.55	-0.23
资产减值损失	42.62	-19.23	-7.73
加：投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-41.18
二、营业利润	-174.28	-261.09	195.37
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	0.22
三、利润总额	-174.28	-261.09	195.15
减：所得税费用	-43.31	-64.24	49.57
四、净利润	-130.98	-196.85	145.58

3. 评估方法

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

4. 长期股权投资评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	山东正直汽车保险代理有限公司	10,000,000.00	25,000,000.00	15,000,000.00	150.00
合　　计		10,000,000.00	25,000,000.00	15,000,000.00	150.00

长期股权投资的评估结果详细情况见被投资单位评估说明及评估明细表。

长期股权投资评估值为 25,000,000.00 元，增值额 15,000,000.00 元，增值率 150.00%；长期股权投资评估增值的主要原因为子公司股权价值评估值高于投资金额所致。

二、固定资产

固定资产账面价值为 1,036,360.14 元，为房屋建筑物类、设备类资产。

（一）房屋建筑物

一）评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是正直二手车拥有的屋建筑物，共计 3 项，具体如下表：

建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积体积 m2 或 m3	账面价值	
				原值	净值
二手车交易大厅	钢结构	m2	448.11	617,787.83	866,571.47
停车场混凝土	混凝土	m2	549.00	136,701.00	
南院路面	混凝土	m2	2,990.00	194,745.00	
合计			3,987.11	949,233.83	866,571.47

房屋均为自建，房屋建筑物所占用土地为租赁用地，租赁面积14,428.00平方米，租赁期限自2020年1月1日起至15年，截止评估基准日，交易大厅尚未办理产权证。房屋建筑物账面成本包括建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，与资产有关的后续更新改造支出，符合固定资产确认条件的，计入资产成本，不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。折旧采用平均年限法，分类折旧见下表：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75

二）核实情况

根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，在核实账账、账表的基础上，核实账面价值的构成情况，折旧及计提减值政策，以及房屋建筑物所占用土地的情况。然后评估人员根据评估明细表在被评估单位相关人员的陪同下到现场进行了勘查，对建成年代、建筑结构、面积、建筑层数、层高、设备设施、装修标准等情况进行了核实,并向工程管理人员了解房屋建筑物的维修和使用情况。在对实物的核实过程中，作好现场勘查记录，填写了房屋评估勘查表和技术鉴定表，对勘察过程中发现申报建筑物的特征参数与实际不一致的地方与相关人员进行沟通，找出原因，使其账实相符。收集评估所需的工程竣工资料、产权证明文件及固定资产抵押物清单等，对无权属资料的房屋建筑物给予高度关注，并要求委托方和相关当事方提供工程的报建手续以及出具 “产权承诺函”。山东正直二手车交易市场有限公司拥有房屋 1 栋（项），建筑面积合计为 448.11m2，该房屋无房屋产权证，明细详见下表：

建筑物名称	结构	建筑面积（m^2）	账面原值
二手车业务大厅及违章大厅	钢结构	448.11	617,787.83

三）基本概况

本次评估范围的实物资产为房屋建筑物。评估房屋均分布在临沂市河东九曲街道孟家于埠村东夷大街与温泉路交汇处西 200 米路南，二手车业务大厅及违章大厅为钢结构，建成于 2017 年 10 月。二手车业务大厅及违章大厅用于二手车业务办理大厅及办理违章大厅，面积为 448.11 平米，檐高 6 米，层高 6 米，混凝土条形基础，墙体和屋面为夹芯板彩钢板，外墙面采用涂料粉刷，内墙面及平顶刷内墙涂料，地面为水泥地面，铝合金窗，水、电、卫等设施齐全，使用正常。房屋建筑物所占用土地为租赁用地，租赁面积 14,428.00 平方米，租赁期限自 2020 年 1 月 1 日起至 15 年，故未办理产权证。房屋建筑物还包括停车场混凝土、路面。

四）评估依据

1、法律法规依据

（1）2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》(2019 年修订)；

（2）其他有关法律、法规、通知文件等。

2、评估准则依据

（1）《资产评估准则—基本准则》；

（2）《资产评估职业道德准则—基本准则》；

（3）《资产评估准则—评估报告》；

（4）《资产评估准则—评估程序》；

（5）《资产评估准则—工作底稿》；

（6）《资产评估准则—不动产》；

（7）《资产评估价值类型指导意见》；

（8）《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

3、权属依据

（1）有关会计凭证及其它有关资料。

4、取价依据

（1）广联达指标网（www.gldzb.com）；

（2）《最新资产评估常用数据与参数手册》；

（3）2013 年《山东省房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》；

（4）2013 年《山东省建设工程工程量清单计价规则》；

（5）2013 年《山东省通用安装工程工程量计算规范》；

（6）2013 年《山东省市政工程工程量计算规范》；

（7）2016 年《山东省建筑、装饰工程消耗量定额（2016）》；

（8）《山东省安装工程消耗量定额（2016）》；

（9）《山东省建设工程费用项目组成及计算规则（2016）》；

（10）《山东省建设工程消耗量定额勘误及补充定额（2013）》；

（11）《中国人民银行贷款利率表》；

（12）山东省工程建设造价服务信息网（http://www.sdzjxx.com/）；

（13）被评估单位提供的资产清单及其他资料；

（14）评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

（15）《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》；

（16）其它有关资料。

5、房屋建筑物评估方法

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

（1）成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

(A)重置全价的确定

A)建筑安装成本的估测

根据房屋建筑物具体情况，对于产权持有单位无法提供相应工程的预结算书、竣工图纸等资料的房屋建筑物，评估人员按结构类型、使用功能对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，参照当地或邻近地区的工程案例，进行土建部分修正、装饰部分修正、安装部分修正、期日修正、工程建设地点修正后，计算出建安工程成本。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B)前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准和依据为：

a、勘察设计费：取 1.5%，根据《工程勘察设计收费标准》2002 年修订版；

b、建设单位管理费：取 1.0%，根据关于印发基本建设财务管理规定的通知（财建[2002]394 号）；

c、工程监理费：1.2%，依据国家发展改革委、建设部关于印发发改价格[2007]670 号文《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知；

d、招标代理服务费：0.2%，依据国家计委计价格[2002]1980 号；

e、环境影响评价费：0.06%，依据国家计委、环保总局、价格（2002）125 号；

f、城市基础设施配套费：根据《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》(财税〔2017〕18 号)；

g、墙体节能基金：根据国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》(计价格[2001]585 号)；

综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价或者建筑面积。

C)资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日人民币贷款利率执行标准进行计算。

2019 年 9 月 30 日执行的人民币贷款利率表

贷款期限	年利率%
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

(B)综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

A)理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B)勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重＋装修部分打分值×权重＋安装部分打分值×权重

C)综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

(C)评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

6、评估结果

本次评估房屋建筑物评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	949,233.83	866,571.47	1,297,573.00	1,126,400.00	36.70	29.98
房屋建筑物	949,233.83	866,571.47	1,297,573.00	1,126,400.00	36.70	29.98

房屋建筑物主要增值原因是：

（1）房屋建筑物由企业组织施工建设，人工、材料成本较低，且账面成本没有考试施工利润，致评估增值。

（2）房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高。

以上增值因素大于减值因素，致房屋建筑物评估增值。

7、评估案例

【案例一】钢结构-二手车业务大厅及违章大厅(房屋建筑物明细表序号 5)

二手车业务大厅及违章大厅账面价值为 617,787.83 元，账面净值为 1,381,332.32 元。建成于 2017 年 10 月，建筑面积 1734 平方米,钢结构，共 1 层，层高 6 米。外墙面采用涂料粉刷，内墙面及平顶刷内墙涂料，地面为水泥地面，铝合金窗，水、电、卫等设施齐全，使用正常。房屋建筑物占用的土地为企业租赁的土地，故未办理产权证。

（1） 重置全价的确定

重置全价＝建安成本＋前期及其他费用＋资金成本

1) 建筑安装成本的估算

由于产权持有单位无法提供相应工程的（预）结算书，故评估人员采用收集当地的典型工程案例，运用典型工程差异系数调整法对土建、装饰、安装、期日、工程建设地点等因素进行差异因素修正的方法，计算出单方造价。

房屋建筑物基本情况表

项目名称	待估对象	典型案例

建筑名称	二手车业务大厅及违章大厅	济南厂房 121#-加工生产车间
建筑面积	448.11	28965.35
结构	钢结构	钢结构
单方造价（不含税）	待估	2,510.20
单方造价（含税）	待估	2,736.12

差异因素说明表

调整因素	待估对象	济南厂房 121#-加工生产车间
建筑面积	448.11	28965.35
承重结构	梁板柱	梁板柱
承重形式	横向框架承重	横向框架承重
吊车	无	无
层数	1	1
层高	6	10.1
跨度	38.3	24
装饰部分	彩钢板墙体及屋面,铝合金门窗，水泥地面	彩钢板墙体及屋面，铝合金门窗，水泥地面
安装部分	水、电、消防等设施齐全。	水、电、消防等设施齐全。
期日	2017 年	2015 年
工程建设地点	临沂市	济南市

差异因素打分表

调整因素	待估对象	济南厂房 121#-加工生产车间
建筑面积	100/100	100/94
承重结构	100/100	100/100
承重形式	100/100	100/100
吊车	100/100	100/100
层数	100/100	100/100
层高	100/100	100/141
跨度	100/100	100/124
装饰部分	100/100	100/100
安装部分	100/100	100/100
期日	100/100	100/88
工程建设地点	100/100	100/105

单方造价计算表

调整因素	待估对象
建筑面积	1.06
承重结构	1.00
承重形式	1.00

吊车	1.00
层数	1.00
层高	0.71
跨度	0.81
装饰部分	1.00
安装部分	1.00
期日	1.14
工程建设地点	0.95
修正价格（不含税）	1657.00
修正价格（含税）	1806.00

建筑安装总成本=单方造价（不含税）×建筑面积

=1,657.000×448.11

=742,518.27(元)

建筑安装总成本=单方造价（含税）×建筑面积

=1,806.00×448.11

=809,286.66(元)

2）前期及其他费用

前期及其他费用计算表

序号	前期及其他费用	计算公式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额（元）（不含税）
1	勘察设计费	建安成本×费率	1.50%	12,139.30	1.42%	11,452.17
2	建设单位管理费	建安成本×费率	1.00%	8,092.87	1.00%	8,092.87
3	招标代理服务费	建安成本×费率	0.20%	1,618.57	0.19%	1,571.43
4	工程监理费	建安成本×费率	1.20%	9,711.44	1.13%	9,161.74
5	环境影响评价费	建安成本×费率	0.06%	485.57	0.057%	458.09
	合计			32,047.75		30,736.30

3）资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 1 年，在建设期内资金均匀性投入，按照 1 年期贷款利率计算，贷款利率为 4.35%。

4)重置全价

重置全价计算表

序号	费用项目	计算式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额（元）（不含税）

一	建安成本	土建工程造价＋安装工程造价		809,286.66		742,518.27
二	前期及其他费用	建安成本×费率		32,047.75		30,736.30
三	资金成本	（一）×费率	0.0218	18,299.02		
四	重置全价	(（一）+（二）)×建设期利率×建设期×1/2				791,600.0000

（2） 综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

1） 理论成新率

二手车业务大厅及违章大厅于 2017 年 10 月竣工并投入使用，钢结构，设计经济耐用年限 30 年，距评估基准日 2019 年 9 月 30 日已使用 1.96 年，剩余使用年限为 28.04 年则成新率计算如下：

理论成新率=（30-1.96）/30×100%

=93.47 %

2） 勘察成新率

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即结构部分、装修部分、设备部分，向被评估单位了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，参考原城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日颁发的《房屋完损等级评定标准》，然后对结构部分、装饰部分和设备部分进行打分，确定其勘察成新率。

项目		结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	混凝土条形基础	承载能力一般	30	25
	柱	钢柱	承载能力一般	25	21
	梁	钢梁	承载能力一般	20	14
	板	彩钢板	承载能力一般	15	11
	墙体	彩钢板	承载能力一般	10	8
	小计	结构权重 0.87		**100**	**79**
装饰部分	屋面	压型屋面板	一般	30	25
	门、窗	铝合金门窗	密闭性一般	20	15
	外墙	白色涂料	局部裂纹剥落	10	7
	内墙	白色涂料	局部剥落污染	15	12
	顶棚	彩钢板	部分弯曲鼓包	10	8
	楼地面	水泥地面	局部可见磨损	15	12

	小计	结构权重 0.10		100	**79**
设备安装	电器、照明	有	使用基本正常	35	30
	给排水	有	使用基本正常	35	30
	消防	有	使用基本正常	30	25
	小计	结构权重 0.03		100	**85**

勘察成新率=A×Ka＋B×Kb＋C×Kc

其中，A、B、C 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分现状得分；Ka、Kb、Kc 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分的修正系数（权重），根据房屋建筑物成新率评估修正系数表，取 Ka=0.87，Kb=0.1，Kc=0.03。

勘察成新率＝A×Ka＋B×Kb＋C×Kc

＝79%×0.87＋79%×0.1＋85%×0.03

＝79.18%

综合成新率＝理论成新率×权重＋勘察成新率×权重

＝93.47%×0.4＋94.93%×0.6

＝85% （取整）

评估值＝重置全价×综合成新率

＝791,600.00 ×85%

＝672,900.00（元）（取整）

【案例二】构筑物一南院路面(4-6-1 房屋建筑物明细表序号 22)

南院路面账面价值为 194,745.00 元，建成于 2017 年 10 月，建筑面积 2,990.00 平米,混凝土路面，整体平整完好、使用正常。

(1)重置全价的确定

重置全价（不含税）=建筑安装工程造价（不含税价）+前期及其他费用（或独立费用、均为不含税价）+资金成本

1) 建筑安装成本的估算

根据核实的工程量，利用 2013 年《山东省建设工程工程量清单计价规则》、2013 年《山东省市政工程工程量计算规范》、2016 年《山东省市政工程消耗量定额(2016)》、2016 年《山东省建设工程费用项目组成及计算规则（2016）》运用预结算调整法计算出建设工程成本。

A．建筑成本的估算

建筑工程造价计算程序表

行号	序号	费用名称	取费基数	费率（%）	费用金额（元）
1	一、	直接费	基价		304,450.09
2		其中：人工费	人工费		
3		其中：材料费	材料费		278,705.48
4		其中：机械费	机械费		25,744.61
5	二、	其他直接费	【1】	1.10%	3,348.95
6	三、	现场经费	【1】	2.40%	7,306.80
7	四、	直接工程费	【1】+【5】+【6】		315,105.85
8	五、	间接费	【2】+【4】	25.32%	6,518.54
9	六、	直接工程费与间接费之和	【7】+【8】		321,624.38
10	七、	利润	【2】+【4】	3.89%	1,001.47
11	八、	工程定额测定费	【9】+【10】	0.10%	322.63
12	九、	人工单价调整			0.00
13	十、	材料价差	材料价差		0.00
14	十一、	增值税	【9】+【10】+【11】+【12】+【13】	9.00%	29,065.36
15	十二、	附加税	【14】	10.00%	2,906.54
16	十三、	土建工程造价（含增值税）	【9】+【10】+【11】+【12】+【13】+【14】+【15】		354,920.37
17	十四、	土建工程造价（不含增值税）	【16】-【14】		325,855.01

2）前期及其他费用

前期及其他费用计算表

序号	前期及其他费用	计算公式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率（%）（不含税）	金额(元）（不含税）
1	勘察设计费	建安成本×费率	1.50%	5,323.81	1.42%	5,022.46
2	建设单位管理费	建安成本×费率	1.00%	3,549.20	1.00%	3,549.20
3	招标代理服务费	建安成本×费率	0.20%	709.84	0.20%	709.84
4	工程监理费	建安成本×费率	1.20%	4,259.04	1.13%	4,017.97
5	环境影响评价费	建安成本×费率	0.06%	212.95	0.06%	200.90

6	墙体节能基金	建筑面积×单位收费额				
7	城市基础设施配套费	建筑面积×单位收费额				
	合计			8,517.77		8,181.73

3）资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 1 年，在建设期内资金均匀性投入，按照 1 年期贷款利率计算，贷款利率为 4.35%。

4）重置全价

重置全价计算表

序号	费用项目	计算式	费率（%）(含税）	金额（元）（含税）	费率(%)(不含税）	金额(元)(不含税）
一	建安成本	土建工程造价＋安装工程造价		354,920.37		325,855.01
二	前期及其他费用	建安成本×费率		14,054.84		13,500.37
三	资金成本	（一）×费率	0.0218	8,025.21		
四	重置全价	(（一）+（二）)×建设期利率×建设期×1/2	347,400.00			

（2） 综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

1）理论成新率

该南院路面 2017 年 10 月竣工并投入使用，沥青地面，设计经济耐用年限 30 年，距评估基准日 2019 年 9 月 30 日已使用 1.94 年，剩余使用年限为 28.06 年，确定南院路面的剩余经济使用年限为 28.06 年，则成新率计算如下：

理论成新率=28.06/30×100%

=94%

2）勘察成新率

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即路面、路基、排水系统，向被评估单位了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，通过进行打分确定其勘察成新率。

项目	基本情况	标准分	评估分
路面	混凝土路面有磨损和裂纹	30	25
路基	泥土、砂石垫层局部有沉降	40	35
排水系统	路面局部有积水现象	30	25
小计			85

综合成新率＝理论成新率×权重＋勘察成新率×权重

＝94%×0.4＋85%×0.6

＝89%

评估值＝重置全价×综合成新率

＝347,400.00×89%

＝309,200.00（元）

（二）设备类资产

一）设备概况

设备类资产账面原值 231,892.22 元，账面净值 169,788.67 元。

电子设备共 167.00（台/套），账面原值 231,892.22 元，账面净值 169,788.67 元。主要包括电脑、打印机、空调、桌椅等常规设备，购置于 2014 年至 2019 年间。

经核实，其中部分设备在盘点时盘亏，具体明细见下表：

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	盘亏	实际数量	购置日期	启用日期	账面价值	
									原值	净值
5	联想电脑	-	台	1.00	-1.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	2,800.00	494.67
6	联想电脑	-	台	2.00	-2.00	0.00	2015/5/21	2015/5/21	5,600.00	989.33

二）评估过程

1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行核实。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

（3）根据核实结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相

符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

2、评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

4、撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

三）评估方法

本次设备的评估主要采用重置成本法。设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

（1）电子设备重置全价的确定

对于能通过市场询价获得重置成本的电子设备，以其于评估基准日的不含税市场售价确定重置成本。对于无法获取评估基准日重置成本的电子设备，以评估现场操作日该设备的重置成本为基础，通过国家统计局公布的基准日和操作日两个时点的耐用消耗品出厂价格指数进行调整确认其基准日重置成本。

2、成新率的确定

（1）电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

3、评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

四）评估结果

经评估人员评定估算，设备类资产评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	231,892.22	169,788.67	187,809.00	148,637.00	-19.01	-12.46
固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-
固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-
固定资产-电子设备	231,892.22	169,788.67	187,809.00	148,637.00	-19.01	-12.46

详见“电子设备评估明细表”。

五）评估结果增减值原因分析

设备类资产评估原值减值 44,083.22 元，减值率 19.01%；净值评估减值 21,151.67 元，减值率 12.46%，主要原因如下：

1、电子设备账面价值 169,788.67 元，评估价值 148,637.00 元，评估减值 21,151.67 元，减值率 12.46%，减值主要原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，造成评估原值减值。

六）评估案例

案例一：打印机（电子设备评估明细表序号 9）

（1）设备概况

设备名称：打印机

规格型号：5600F

购置年月：2018/9/30

启用年月：2018/9/30

账面原值：7,293.10 元

账面净值：5,907.46 元

数量：3台

主要参数：

幅面：A4 幅面　　打印针寿命：4亿次/针

噪音水平：55分贝（ISO 7779模式）　　最高分辨率：360*180dpi(信函模式)

针数：24针　　电源：220~240V

（2）重置价格的确定

经查询网上报价，以及代理商报价打印机含税售价为2,339.00 元，不含税价为2,070.00 元（取整）

（3）成新率的确定

该打印机的经济寿命年限为 5 年，已使用时间为 1 年，该设备平时维护较好，目前能正常运作。

则年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=（5-1）/5×100%

=80%（取整）

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×年限成新率

=2,070.00×80%

=1,656.00（元）×数量 3 台= 4,968.00（元）

二、在建工程

1）评估范围

纳入评估范围的在建工程包括在建工程-土建，账面值为 349,277.61 元，在建工程-土建为二手车集装箱装修项目土建。

在建工程-土建账面价值由土建材料费、人工费等构成。

2）核实情况

评估人员对在建工程项目的合规性文件进行了收集核实，并对开工时间、预计完工时间、付款比例进行了解，通过实地勘察，查阅施工合同、成本结算单、订货合同、付款凭证等原始凭证，工程欠款情况，在确认工程预算合理性的前提下综合判断其账面值合理性。在建工程-土建账面价值由土建材料费、人工费等构成，在建工程-设备账面价值由设备费及基础费构成，成本支出合理。

3）基本情况

A 在建工程-土建为二手车集装箱装修项目，位于临沂市河东九曲街道孟家于埠

村东夷大街与温泉路交汇处西 200 米路南，主要建设资产为二手车集装箱装修。开工时间 2018 年 8 月，预计完工时间 2019 年 9 月。

3)评估依据

A 企业与建设单位签订的合同；

B 付款凭证及各种凭据；

C 现场勘测。

4)评估方法

在建工程已达到施工状态，根据在建工程的特点，评估方法采用重置成本法。对正常施工的在建工程，建设期较短，建筑材料等价格变化不大，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，评估以核实后的账面值确定评估值。对于工程已支付金额大于 50 万元，工期超过半年的，则考虑恰当的资金成本后确定评估值。

5)评估结果

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程-土建工程	349,277.61	349,277.61	-	-
在建工程-设备安装工程	-	-	-	
在建工程合计	349,277.61	349,277.61	-	-
减：在建工程减值准备	-		-	
在建工程合计	349,277.61	349,277.61	-	-

三、无形资产

1. 评估范围

纳入本次评估范围的无形资产-其他为外购软件，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	金蝶财务软件	2017/11/1	10 年	478,067.95	23,903.40
合　　计				478,067.95	23,903.40

2. 评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购的软件类无形资产，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已经没有实际使用价值的软件，以零值确定评估值；对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用

的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)。

通过了解，本次评估的软件于摊销期结束后能持续使用。通过询价该软件市场价值为 240,000.00 元，不含税售价为 212,389.38 元。

其评估值= 212,389.38 元。

则无形资产评估值为 212,389.38 元，增值 188,485.98 元，增值率为 788.53%。增值原因是软件于摊销期结束后能持续使用，账面价值为摊销后价值，引起评估增值。

四、长期待摊费用

长期待摊费用主要为检测线绿化、集装箱摊销等，原始发生额1,215,836.83元，摊销后账面值1,080,476.17元。

集装箱、检测线绿化等形成的长期待摊支出，评估人员核实了费用发票和相关租赁协议，评估人员在现场核实了相关工程明细账、入账凭证及初步设计、概预算和预决算等资料，查看了改造工程的实物，确认实际支付情况与账面相符，并对摊销期限进行了复核，确定账面价值核实无误，因此以账面摊余值作为评估价值。

长期待摊费用评估值为1,080,476.17元。

五、递延所得税资产

递延所得税资产账面值1,932,046.47元，为坏账准备暂时性差异及调整企业所得税所形成的递延所得税资产形成的。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为1,932,046.47元。

评估时，评估人员按照计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，递延所得税资产评估值为275,332.36元。

非流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
长期股权投资	10,000,000.00	25,000,000.00	15,000,000.00	150.00
固定资产	1,036,360.14	1,275,037.00	238,676.86	23.03
在建工程	349,277.61	349,277.61		
无形资产	23,903.40	212,389.38	188,485.98	788.53
长期待摊费用	1,080,476.17	1,080,476.17		
递延所得税资产	1,932,046.47	275,332.36	-1,656,714.11	-85.75
非流动资产合计	14,422,063.79	28,192,512.52	13,770,448.73	95.48

经评估，评估基准日非流动资产账面值为14,422,063.79元，评估价值28,192,512.52元，评估增值13,770,448.73元，增值率95.48%。主要增值原因如下：

（一）长期股权投资

长期股权投资评估值为25,000,000.00元，增值额15,000,000.00元，增值率150.00%；长期股权投资评估增值的主要原因为子公司股权价值评估值高于投资金额所致。

（二）房屋建筑物

房屋建筑物评估原值增值348,339.17元，增值率36.70%；评估净值增值259,828.53元，增值率29.98%，主要增值原因是：

一）房屋建筑物由企业组织施工建设，人工、材料成本较低，且账面成本没有考试施工利润，致评估增值。

二）房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高。

以上增值因素大于减值因素，致房屋建筑物评估增值。

（三）设备类资产评估原值减值44,083.22元，减值率19.01%；净值评估减值21,151.67元，减值率12.46%，主要原因如下：

电子设备账面价值169,788.67元，评估价值148,637.00元，评估减值21,151.67元，减值率12.46%，减值主要原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，造成评估原值减值。

（四）无形资产

无形资产评估值为 212,389.38 元，增值 188,485.98 元，增值率为 788.53%。增值原因是软件于摊销期结束后能持续使用，评估以其重置成本确定评估值，其账面价值为摊销后价值，引起评估增值。

（五）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,932,046.47 元，评估值 275,332.36 元，评估减值 1,656,714.11 元。评估减值原因为其他应收账款部分款项在评估基准日之后、报告日之前收回，其他应收账款回收风险损失减少，导致评估减值。

第三 流动负债评估技术说明

一、 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，账面价值为 110,562,817.74 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	15,000,000.00
应付票据	70,000,000.00
应付账款	92,587.00
预收账款	45,312.12
应付职工薪酬	263,788.54
应交税费	7,809,408.20
其他应付款	17,351,721.88
合计	110,562,817.74

二、 评估过程

（一）短期借款

短期借款账面值为15,000,000.00元，为向临商银行股份有限公司沂河支行的借款。评估人员查阅了借款合同及相关会计记录、会计凭证，还款期限1年，贷款年利率为5.6556%。通过核实账簿，了解到应付未付利息已经在其他应付款中计提，以核实无误的账面值确定其评估值。

短期借款评估值为15,000,000.00元。

（二）应付票据

应付票据账面值70,000,000.00元，为应付临商银行股份有限公司沂河支行、临沂河东齐商村镇银行滨河支行开具的银行承兑汇票。对应付票据，评估人员获取应付票据评估明细表，复核加计数，并与票据登记薄、明细账、总账、报表核对。实施函证程序或替代评估程序，核实相关债务真实性。抽查有关原始凭证，检查应付票据是否合法、会计处理是否正确。经核实，应付票据账、表、单相符，以核实后账

面值确认评估值。

（三）应付账款

应付账款账面值92,587.00元。为应付山东澎久贸易有限公司、临沂鑫大众经贸有限公司等公司的配件款等，评估人员核实有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，确定应付款项的真实性，以经确定的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为92,587.00元，评估值无增减。

（四）预收账款

预收账款账面值45,312.12元。为预收押金、保证金等，评估人员核实有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，确定预收款项的真实性，以经确定的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为45,312.12元，评估值无增减。

（五）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 263,788.54 元，主要为企业计提的工资薪酬，评估人员获取或编制企业计提工资薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的计提数核对一致，核实了工资薪酬的提取及发放情况。应付职工薪酬以经审核确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 263,788.54 元，评估值无增减。

（六）应交税费

应交税费账面值 7,809,408.20 元，主要为应缴纳的企业所得税、个人所得税、增值税、城市维护建设税、地方水利建设基金、教育费附加费和地方教育附加。对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报、完税凭证等资料，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 7,809,408.20 元，评估值无增减。

（七）其他应付款

其他应付款账面值 17,351,721.88 元，主要为保证金、房租等。对其他应付款，评估人员经现场查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，确定应付款项的真实性，以经确定的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值 17,351,721.88 元，评估值无增减。

三、 流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	15,000,000.00	15,000,000.00	-	-
应付票据	70,000,000.00	70,000,000.00	-	-
应付账款	92,587.00	92,587.00	-	-
预收账款	45,312.12	45,312.12	-	-
应付职工薪酬	263,788.54	263,788.54	-	-
应交税费	7,809,408.20	7,809,408.20	-	-
其他应付款	17,351,721.88	17,351,721.88	-	-
流动负债合计	11,056,2817.74	11,056,2817.74	-	-

第四 非流动负债评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的非流动负债包括其他非流动负债 1 项，账面价值为 576,833.34 元。具体情况如下表所示：

非流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
其他非流动负债	576,833.34
非流动负债合计	576,833.34

（二）评估方法

1、其他非流动负债

其他流动负债为递延收益，账面价值 576,833.34 元，为补提的集装箱租户租金收入。

评估人员对企业的其他流动负债核对了租赁合同及入账凭证，了解各款项的内容、金额，经核实均正确无误，评估值以核实后的账面价值确认。

（三）非流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，非流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值
其他非流动负债	576,833.34	576,833.34
非流动负债合计	576,833.34	576,833.34

第六部分　收益法评估技术说明

一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为正直二手车股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的公平市场价值。

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

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

（二）收益法的应用前提。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

1、选择收益法的理由和依据。

评估人员从正直二手车总体情况、本次评估目的和企业实际发展情况分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对正直二手车历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的正直二手车整体资产具有以下特征：

1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

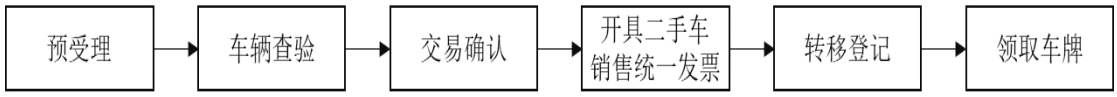
（2）评估目的判断

本次评估目的是为安车检测拟股权收购提供价值参考意见。本次评估正直二手车要求评估人员在评估时，对正直二手车的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现正直二手车企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

（3）企业实际发展情况

正直二手车为二手车交易市场，设有车辆展示交易区、交易手续办理区及客户休息区等配套场地及设施，为买卖双方提供二手车集中交易和相关服务，包括二手车交易过户服务及二手车买卖代理服务。其中，二手车买卖代理服务营运主体为公司母公司，二手车交易过户服务营运主体为公司河东分公司。

二手车买卖代理服务已于 2019 年 2 月后已趋于停止，企业亦承诺未来也不再发展该项业务，仅保留二手车交易过户服务业务。二手车交易过户服务具体流程图如下：



根据企业审定财务数据显示，历史年度的亏损主要是由于二手车买卖代理服务引起的，剔除该部分影响，二手车交易过户服务盈利能力较好，具备盈利预测前提基础条件。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处

理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

三、收益预测的假设条件

（一）基本假设

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）假设正直二手车以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

（4）假设正直二手车的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（5）除非另有说明，假设正直二手车完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设正直二手车未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设正直二手车在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设正直二手车的现金流在每个预测期间均匀产生。

（11）假设正直二手车成本、费用控制能按计划实现。

（12）本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（13）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

2、特殊假设

（1）假设正直二手车未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

（2）假设正直二手车在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等保持其近期的状态持续而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。

（3）假设正直二手车的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

（4）假设正直二手车以往年度财务报告能真实反映被评估单位经营的实际状况；

（5）假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

（6）假设正直二手车不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示；

（7）假设正直二手车每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出；

（8）设备发票合规假设：是假设同被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

（9）正直二手车对未来经营模式做出了承诺，承诺未来不再开展二手车买卖代理服务业务，仅发展二手车交易过户服务业务，本次假设该承诺事项真实有效且未来年度企业依照承诺事项经营。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在宏观经济环境、行业状况及及影响行业发展的主要因素等

一）、宏观经济环境

1. 2019 年前三季度，我国消费品市场运行总体平稳，消费供给方式创新发展，新兴业态快速增长，消费结构持续优化升级，消费对经济发展的基础性作用继续显现。

（1） 市场销售平稳增长，消费对经济增长的基础性作用不断增强

2019 年前三季度，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，增速与 1-8 月份持平。其中，9 月份同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点；扣除价格因素，实际增速 5.8%，加快 0.2 个百分点。

消费品市场增速同比回落，主要受占零售总额比重较大的出行类商品增速回落影响。前三季度，限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 0.7%，上年同期为增长 0.2%；石油类商品零售额同比增长 1.7%，增速同比回落 12.7 个百分点。据测算，出行类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 0.8 个百分点。扣除出行类商品后，前三季度消费品零售额增速同比仅回落 0.5 个百分点，与上半年基本持平。分季度看，扣除出行类商品后，三季度消费品市场增速比二季度加快 0.4 个百分点，消费品市场运行总体平稳。

国内消费品市场规模不断扩大，对经济发展的“压舱石”和“稳定器”作用持续增强。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到 60.5%，比上半年提高 0.4 个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献率。

（2） 城乡市场结构继续优化，农村零售市场增长较快

乡村消费品零售额保持较快增长。在农村居民收入增长、线上消费渠道向乡村市场下沉以及农村消费市场环境改善等因素的带动下，农村市场消费潜力持续释放。前三季度，乡村消费品零售额同比增长 9.0%，增速比城镇高 1.0 个百分点。前三季度乡村消费品零售额占社会消费品零售总额的比重为 14.5%，比上年同期提高 0.1 个百分点，乡村市场占比稳步提升。

农村居民消费支出增长继续快于城镇居民。在农村居民收入增长持续快于城镇居民等因素带动下，2019 年前三季度农村居民人均消费支出同比名义增长 9.5%，比城镇居民人均消费支出增速高 2.3 个百分点。其中，农村居民人均教育文化娱乐、医

疗保健等支出较快增长。

（3） 消费升级类商品增长加快，基本生活类商品增势平稳

部分消费升级类商品销售增速同比加快。前三季度，限额以上单位书报杂志和文化办公用品类商品零售额分别增长 11.5%和 6.4%，增速比上年同期分别加快 0.8 和 0.7 个百分点，体育娱乐用品类商品增长 4.0%，上年同期为下降 1.3%。在消费升级类商品中，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、新能源汽车等智能类商品快速增长。

基本生活类商品保持平稳增长。前三季度，限额以上单位食品类商品零售额同比增长 9.8%，增速与上年同期持平，继续保持平稳较快增长。其中，粮油食品和饮料类商品同比分别增长 10.6%和 9.8%，增速比上年同期分别加快 0.3 和 0.6 个百分点；日用品类商品增长 13.6%，加快 0.2 个百分点，继续保持两位数增长。

（4） 市场供给方式创新发展，网上零售规模持续扩大

网上零售等新兴供给方式快速发展。前三季度，全国实物商品网上零售额同比增长 20.5%，增速比同期社会消费品零售总额高 12.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%，比上年同期提高 2.0 个百分点，对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。新兴零售业态快速增长促进了快递物流行业的加速发展。据国家邮政局测算，2019 年 9 月中国快递发展指数为 222.4，同比提高 23.7%，呈现稳中有进的态势。

新兴零售业态规模不断扩大。前三季度，全国实现实物商品网上零售额 57777 亿元，超过 2018 年全年的 80%以上。从中国快递发展指数的分项指标看，9 月份快递业务量预计完成 56.9 亿件，相当于 2012 年全年业务量。

（5） 餐饮市场需求持续释放，服务消费保持较快增长

餐饮市场稳中有升。前三季度，餐饮收入同比增长 9.4%，高于商品零售 1.4 个百分点。分季度看，三季度餐饮收入同比增长 9.5%，比二季度加快 0.4 个百分点。餐饮市场保持平稳较快增长。

旅游市场需求旺盛。据文化和旅游部综合测算，2019 年“中秋”假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1 亿人次，同比增长 7.6%，实现国内旅游收入超过 470 亿元，同比增长 8.7%；“十一”黄金周期间全国共接待国内游客 7.8 亿人次，同比增长 7.8%，

实现国内旅游收入近 6500 亿元，同比增长约 8.5%。

文化消费持续提升。据测算，“中秋”和“十一”等节假日电影票房收入快速增长，其中“十一”黄金周（截至 10 月 7 日晚）全国票房总收入突破 50 亿元，同比增长超过 1 倍，创出同档期票房新纪录。

（6） 新兴消费领域供应增加，市场供给质量逐步提升

服务消费领域市场供给较快增长。旅游市场方面，部分热点地区国际旅游消费中心建设稳步推进，旅游消费环境日益改善，旅游消费新业态、新热点不断涌现。与之相关的住宿行业企业（单位）数量稳步增长。前三季度，限额以上住宿业单位超过 2.5 万家，其中旅游饭店数量超过 1.3 万家。文化娱乐市场方面，我国电影院数量和院线银幕总数持续扩大。2019 年上半年在营影院超过 10000 家，保持较快增长，全国院线银幕总数于 2018 年已突破 6 万块，跃居世界第一。相关服务消费领域投资增势较好。前三季度，文化、体育和娱乐业投资增长 15.5%，教育行业投资增长 18.5%，均明显快于全国固定资产投资增速。

消费品进口保持快速增长。前三季度，在进口总体略有下降的情况下，我国消费品进口增长达到 15.3%，其中水果、化妆品、水海产品和猪肉进口增长都在 40%左右，电动载人汽车进口高达 93.7%。另外，消费品工业中与新兴消费密切相关的行业增加值保持较快增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业行业增加值增长超过 8%，明显高于规模以上工业增加值增速。

在消费环境持续改善、减税降费及个人所得税抵扣政策落实以及促消费政策逐步显效等多因素带动下，居民消费需求将进一步释放，新业态新模式持续较快发展，消费市场总体上有望继续保持平稳增长。

2. 2019 年前三季度，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实“六稳”各项政策措施，积极应对国内外经济形势的诸多风险和挑战，我国经济总体保持总体平稳运行态势，产业结构持续优化升级。

（1） 国民经济运行平稳，发展韧性进一步增强

前三季度，我国国内生产总值为 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，比上半年回落 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 43005 亿元，同比增长 2.9%，比上年同期回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 277869

亿元，同比增长 5.6%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 376925 亿元，同比增长 7.0%，比上年同期回落 0.7 个百分点。

分季度看，三季度国内生产总值为 246865 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%，比二季度回落 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 19798 亿元，同比增长 2.7%，比二季度回落 0.6 个百分点；第二产业增加值 97885 亿元，同比增长 5.2%，比二季度回落 0.4 个百分点；第三产业增加值 129182 亿元，同比增长 7.2%，比二季度提高 0.2 个百分点。

（2） 产业结构调整稳步推进，服务业支撑作用显著

从三次产业看，前三季度三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 6.2%、39.8%和 54.0%。与上年同期相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降 0.7 个百分点，第三产业比重提高 0.6 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.2%、36.3%和 60.6%。第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业 24.3 个百分点。

分行业看，前三季度交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长，增速分别为 7.4%、6.4%、7.1%、19.8%、8.0%，领先于其他行业，合计对经济增长的贡献率为 34.1%，比上年同期提高 1.9 个百分点。

（3） 消费需求持续发力，结构不断优化升级

从消费来看，前三季度，全国居民人均消费支出名义增速为 8.3%，与政府消费支出相关的一般公共服务、外交、国防、公共安全、教育和医疗卫生等财政支出的名义增速为 10.8%。最终消费支出对经济增长的贡献率为 60.5%，拉动经济增长 3.8 个百分点，仍是经济增长的重要动力。前三季度，居民消费支出中服务消费占比为 50.6%，比上年同期提高了 0.7 个百分点，消费结构不断优化升级。

从投资来看，前三季度全国固定资产投资（不含农户）名义增速为 5.4%，资本形成对经济增长的贡献率为 19.8%，拉动经济增长 1.2 个百分点。

从外需来看，根据海关统计，2019 年前三季度我国货物贸易顺差 2.1 万亿元，比去年同期扩大 44.2%，服务贸易逆差较去年同期有所收窄，净出口对经济增长的贡献率大幅提升至 19.6%，比上年同期上升 33.8 个百分点。

（4） 改革激发市场活力，新动能发展空间继续拓展

随着新兴产业的培育壮大和传统产业的升级改造，新动能引领作用不断增强。前三季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 8.7%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 2.8 和 3.1 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入保持较快增长，1-8 月，规模以上战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入增速分别为 12.1%、11.9%和 11.6%，分别快于全部规模以上服务业营业收入增速 2.6、2.4 和 2.1 个百分点。新兴业态快速增长，前三季度全国网上零售额同比增长 16.8%，其中实物商品网上零售额同比增长 20.5%，占社会消费品零售总额比重为 19.5%，同比提高 2.0 个百分点。

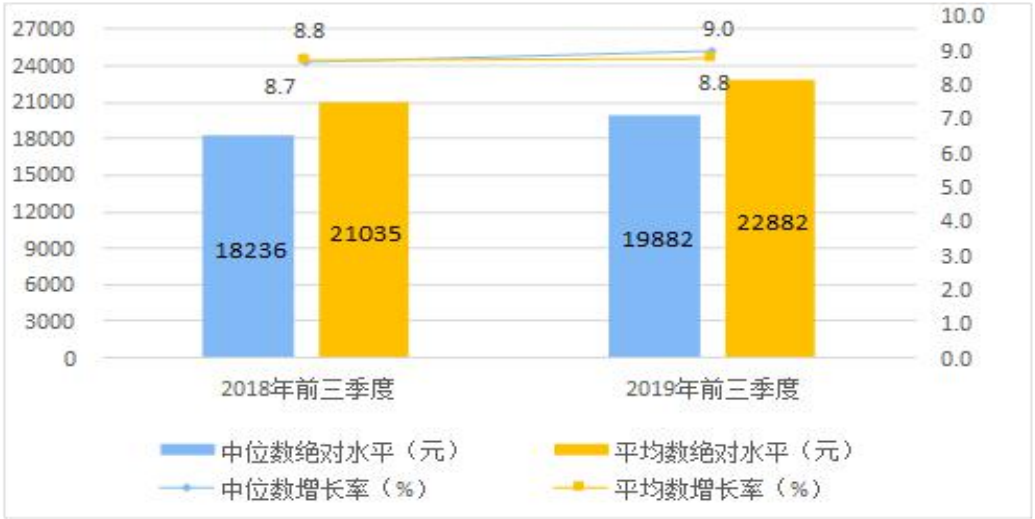
3. 2019 前三季度居民收入和消费支出情况

（1） 居民收入情况

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 31939 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 6.4%。

前三季度，全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，增长 9.0%，中位数是平均数的 86.9%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 29304 元，增长 7.6%，是平均数的 91.8%；农村居民人均可支配收入中位数 10172 元，增长 10.0%，是平均数的 87.5%。

2019 年前三季度居民人均可支配收入平均数与中位



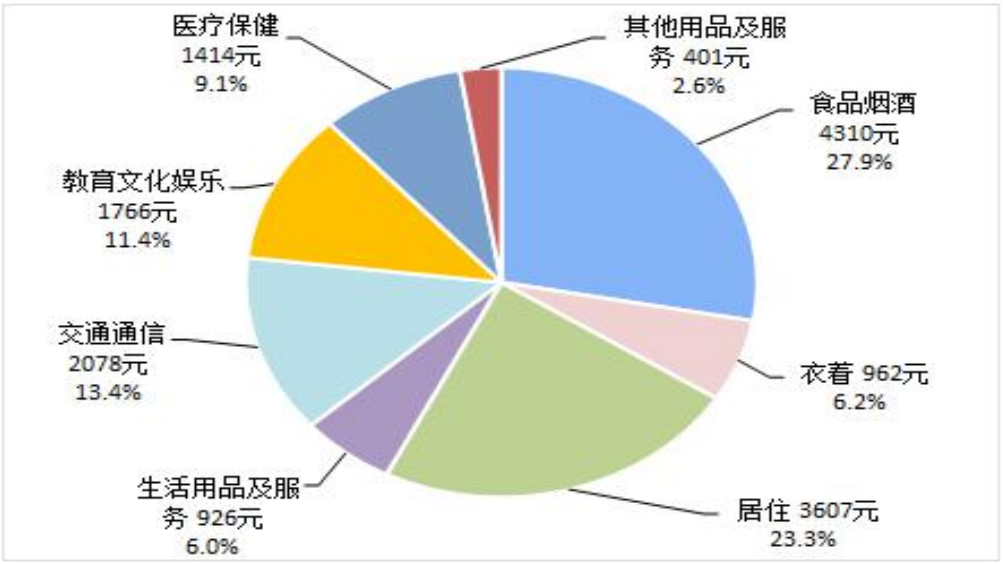
按收入来源分，前三季度，全国居民人均工资性收入 13020 元，增长 8.6%，占可支配收入的比重为 56.9%；人均经营净收入 3757 元，增长 9.3%，占可支配收入的比重为 16.4%；人均财产净收入 1949 元，增长 12.3%，占可支配收入的比重为 8.5%；人均转移净收入 4157 元，增长 7.2%，占可支配收入的比重为 18.2%。

居民消费支出情况

2019 年前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，比上年同期名义增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 5.7%。其中，城镇居民人均消费支出 20379 元，增长 7.2%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 9353 元，增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。

前三季度，全国居民人均食品烟酒消费支出 4310 元，增长 6.1%，占人均消费支出的比重为 27.9%；人均衣着消费支出 962 元，增长 3.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均居住消费支出 3607 元，增长 10.3%，占人均消费支出的比重为 23.3%；人均生活用品及服务消费支出 926 元，增长 3.2%，占人均消费支出的比重为 6.0%；人均交通通信消费支出 2078 元，增长 7.6%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 1766 元，增长 13.5%，占人均消费支出的比重为 11.4%；人均医疗保健消费支出 1414 元，增长 10.9%，占人均消费支出的比重为 9.1%；人均其他用品及服务消费支出 401 元，增长 11.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。

2019 年前三季度居民人均消费支出及构成



数据来源：国家统计局

二）、区域经济发展状态

初步核算并经省统计局审核，临沂市 2019 年上半年实现生产总值 2505.50 亿元，增长 3.5%。其中，第一产业增加值 191.80 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 1072.10 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 1241.70 亿元，增长 6.1%。三次产业增加值占比为 7.7：42.7：49.6，第三产业所占比重按可比口径提高 1.2 个百分点。全市一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值下降 6.4%，固定资产投资下降 7.6%，社会消费品零售总额增长 6.9%。

1、农业生产

全市农、林、牧、渔业分别实现增加值 142.73 亿元、6.77 亿元、32.3 亿元和 9.96 亿元，分别增长 1.7%、8.2%、0.5%和 4.1%。

全市猪、牛、羊、家禽存栏分别为 187.8 万头、20.6 万头、163.5 万只、7059.3 万只，同比分别下降 44.1%、下降 1.7%、下降 13.2%和增长 17.9%；猪、牛、羊、家禽出栏分别为 269 万头、10.5 万头、118.8 万只和 12606.3 万只，同比分别下降 21.4%、下降 1.2%、增长 13.2%和增长 68.2%。水产品产量 6.2 万吨，同比增长 2.4%。

2、建筑业

全市有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 463 家，完成建筑业总产值 331.6 亿元、下降 1.3%。房屋建筑施工面积 5789.3 万平方米、建筑竣工面积 754.8 万平方米。

3、固定资产投资、房地产、招商引资

全市固定资产投资下降 7.6%。其中，第一产业投资下降 4.8%，第二产业投资下降 26.6%，第三产业投资增长 9.1%,三次产业投资结构为 1.5:36.8:61.7。服务业投资增速快于全部投资 16.7 个百分点、拉动全市投资增长 4.8 个百分点。全市工业投资下降 24.4%，占全部投资的 36.2%、同比回落 8 个百分点；工业技改投资下降 22.7%，占工业投资的 51%；高新技术产业投资下降 25.6%。落后产能得到遏制，高耗能行业投资下降 22.3%，占全市投资比重为 12.7%、同比回落 2.4 个百分点。463 个新开工项目计划总投资下降 22.8%，完成投资下降 51.1%。全市民间投资下降 20.3%，基础设施投资增长 66.8%。在建亿元以上项目 669 个、同比增加 63 个，其中新开工亿元以上项目 196 个、同比减少 82 个，完成投资下降 43.7%。

全市房地产开发投资完成 276 亿元、增长 14.6%，新开工面积 836.7 万平方米、下降 9.8%。商品房销售面积 527.1 万平方米、下降 0.7%，销售额 377.3 亿元、增长 17.7%，待售面积下降至 243.9 万平方米、同比增加 38.1 万平方米。

全市共引建招商引资项目 570 个，到位市外资金 456.7 亿元。

4、内外贸易、临沂商城和市场物价

全市消费品市场实现零售额 1285.10 亿元、增长 6.9%。从区域看，城镇实现零售额 941.90 亿元、增长 6.9%，乡村实现零售额 343.20 亿元、增长 6.7%。从行业看，批发业零售额 144.10 亿元、增长 6.5%，零售业零售额 1045.20 亿元、增长 6.9%，住宿业零售额 8.40 亿元、增长 7.3%，餐饮业零售额 87.40 亿元、增长 7.5%。从商品类值看，享受型、智能型商品继续保持快速增长。全市限额以上化妆品类、可穿戴智能设备、能效等级为 1 级和 2 级的商品、智能家用电器和音像器材类商品分别增长 10.1%、94.3%、97.4%和 59.6%。石油类持续低速增长,商品零售额下降 16.1%。受国家“国五国六”更换政策影响，汽车类商品由一季度负增长态势转为正增长，1-6 月，全市汽车类实现零售额 232.2 亿元，增长 3.3%。

全市实现进出口总额 358.10 亿元、增长 11.2%，其中出口总额 301.30 亿元、增长 23.1%，市场采购贸易方式出口 83.90 亿元、增长 195.8%。备案外资项目 35 个，外商直接投资 2286 万美元,增长 157.7%；新增备案对外投资项目 3 个、合同额 4.90 亿元，实际对外投资 1.86 亿元、增长 27.9%。全市实现网络零售额 145.90 亿元、增长 17.7%；成功举办太阳能净水机春季博览会、汽车用品展、玩具博览会等各类展会 121 个，展位数 5.53 万个，展出总面积 110.60 万平方米。

临沂商城网络零售额 87.61 亿元，市场采购贸易方式出口额 83.90 亿元，同比增长 195.8%。

全市居民消费价格上涨 2.4%，工业生产者出厂价格累计上涨 3.8%、购进价格累计上涨 1.5%。

（5）财税、金融、保险

全市一般公共预算收入完成 196.40 亿元、增长 8.7%，税收收入 165.80 亿元、增长 8.8%，占一般公共预算收入的 84.4%；主体税种完成收入 100.20 亿元、增长 9.3%，

占税收收入的 51%。税务部门收入合计 309.40 亿元、增长 11%。全市 15 个发展主体一般公共预算收入 186 亿元、增长 10.3%。全市一般公共预算支出 367.40 元、增长 6%，各级民生支出 301.10 亿元、增长 5.5%，占全市财政支出的 82%，其中教育、节能环保、城乡社区、农林水、交通运输支出分别增长 4.6%、11.5%、17.2%、18.2%、34.7%。

全市金融机构人民币存款余额 6945.10 亿元，比年初增加 595.50 亿元；其中非金融企业存款比年初增加 129.70 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 5594.10 亿元，比年初增加 437 亿元；其中非金融企业及机关团体贷款余额 2685.60 亿元，比年初增加 112.30 亿元。

全市保险机构实现保费收入 163.70 亿元、增长 6.6%。其中财产险保费收入 46.40 亿元、增长 7.2%，人身险保费收入 117.30 亿元、增长 6.4%。支付各项赔款 35.30 亿元、增长 2.1%。其中财产险业务赔付 21.80 亿元、增长 8.7%，人身险业务赔付 13.50 亿元、下降 7%。

（6）居民生活、就业社会保障

全市居民人均可支配收入 14197 元、增长 8.5%；其中，城镇居民人均可支配收入 19628 元、增长 6.8%，农村居民人均可支配收入 7627 元、增长 8.6%。全市居民人均消费支出 6861 元、增长 8.8%；其中，城镇居民人均消费支出 8551 元、增长 8.0%，农村居民人均消费支出 4818 元、增长 8.2%。

全市新增城镇就业 5.57 万人，城镇失业人员再就业 1.08 万人，就业困难人员实现再就业 306 人，城镇登记失业率为 2.14%，控制在计划目标之内。全市共发放创业担保贷款 44054.4 万元。

全市各项社会保险费共收缴 63.75 亿元，支出 81.09 亿元。企业基本养老保险、机关事业单位养老保险、失业保险、工伤保险和城乡居民养老保险参保人数分别达到 125.88 万人、32.03 万人、66.66 万人、104.53 万人和 542.08 万人。

（7）安全生产、生态环境

全市共发生各类生产安全事故 24 起，死亡 25 人，同比分别下降 57.1%，56.1%，受伤人数为 2，直接经济损失 49.10 万元。

全市环境空气质量综合指数 6.72、同比恶化 8.7%，PM2.5、PM10、氮氧化物浓度同比分别恶化 13.3%、10.4%、7.9%，SO2 浓度同比改善 5.0%。考核我市的 13 个国省控断面考核指标均值全部达标，36 个市控考核断面水质达标率 95.6%，城市集中式饮用水水源地指标全部达标。。

三）公司所处行业及产业特点

二手车行业属于相对粗放型产业，行业进入门槛较低，在早期高利润的诱惑下，大量人员涌入行业。一方面促进整体行业快速发展，另一方面也带来大量的负面问题；同时，行业监管缺失导致市场上车商鱼龙混杂，影响行业公信力；行业整体规模的增长相对低于从业人员的增长及投入，也导致行业恶性竞争现象普遍存在，行业盈利水平下降，盈利压力增大。

1、二手车行业的发展现状

我国二手车市场是从上个世纪 90 年代中期开始形成，起步虽晚，但伴随着汽车产业的发展和汽车保有量的增长，二手车市场发展速度惊人、前景明朗，尤其是近两年二手车市场已经步入了一个高速发展期。

数据显示，2017 年全国二手车累计交易再次突破 1039 万辆，达到 1234 万辆，同比增长 18.8%。并且首次出现，二手车交易增长速度快于新车交易增长速度，2017 年新车销售量首次出现个位数增长，同比增长 6% ，二手车交易量同比增长 18.8%。

数据显示，2018 年国内二手车市场继续保持活跃，1-8 月份国内二手车销量达到了 892.66 万辆，同比增长 13.12%。国内二手车交易金额也同步增长，1-8 月份累计达到 5578.12 万辆。

我国汽车产业的发展和新车保有量的增加，促进了二手车市场高速稳健发展，购车族对于二手车的接受度大大提高，2018 年第一季度，我国二手车用户接受度达到 54.8%，带动了我国二手车交易量逐步增长，2018 年第一季度，中国二手车交易量占比进一步扩大至 34.3%。

在我国，二手车市场还凸显出如下特点，经济越发达的地区，二手车交易量越大。据统计，2017年经济发达地区二手车交易量名列前茅，全国排前10名的地区分别为： 浙江、广东、山东、江苏、辽宁、福建、四川、河北、河南、黑龙江。前十位城市贡献了全国交易份额的62.6%。

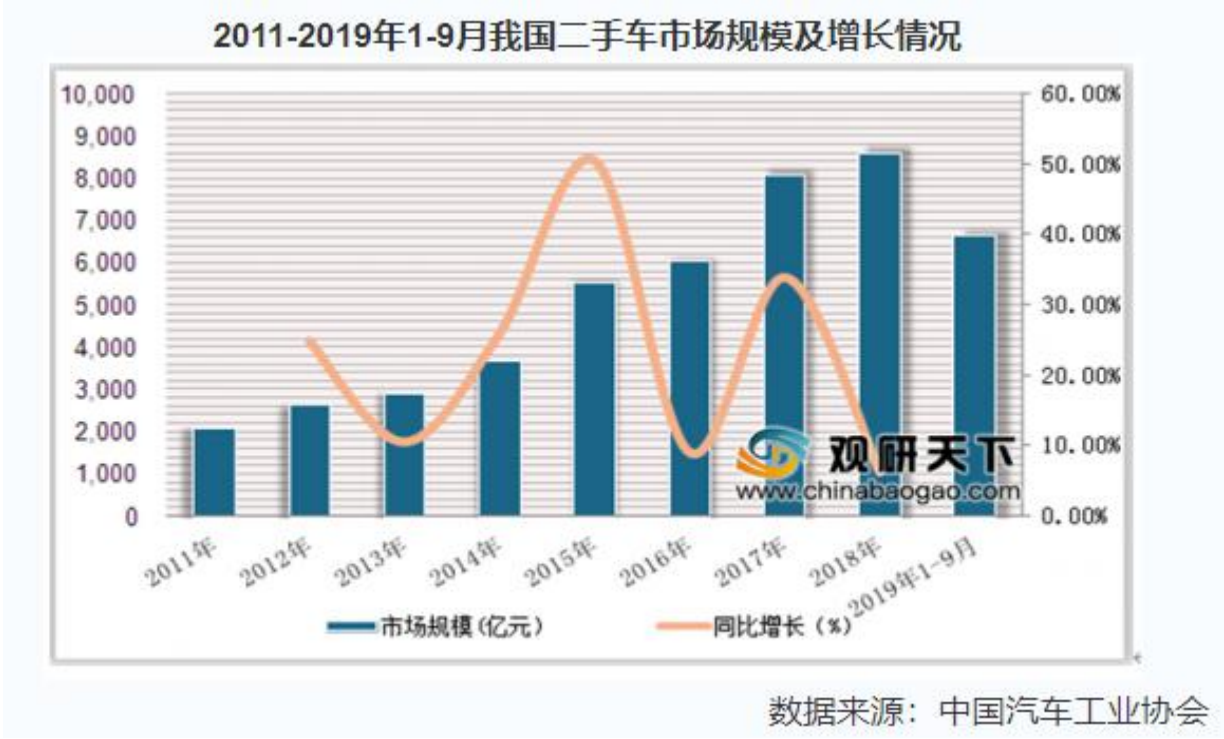
当前我国二手车市场出现了一系列新的变化，最显著的就是二手车经营主体出现了由单一模式向多元化转变。其实这一现象早两年也有这个趋势，只不过没有 2017 年这么明显。经过一段时间的尝试，在部分有实力、有条件的新车供应商的组织带动下，一批新车经销商正在尝试二手车经营业务并且在品牌效应、连锁经营、售后服务等更高层面上开始了规模化运营的尝试。一个以二手车交易市场、二手车经纪公司为传统力量，二手车经销、拍卖等众多新兴主体参与的多元化二手车经营格局已经形成，初步实现了二手车经营主体由原来的单一模式向多元化经营模式的转变。新车市场与二手车市场的联动效应更加明显，两个市场的互动性进一步增强。

2、二手车行业市场运营态势与发展前景

近日，由商务部、公安部、海关总署等联合发布《关于加快二手车出口工作有关事项的通知》，根据通知指出，为加快二手车出口工作，将简化出口二手车转移登记手续和出口许可办理，且企业可自主选择报关地点。而此次通知的发布简化了

流程。自2019年11月20日起，对二手车出口企业收购机动车申请转移登记的，公安机关交通管理部门在机动车登记证书上签注“转移待出口”事项，核发跨行政辖区临时行驶车号牌，最长不超过60日；二手车出口企业异地收购车辆无需返回企业所属辖区办理机动车转入手续等。出口许可证也从“一车一证”变成了“一批一证”。

2011-2018年期间，我国二手车交易市场呈逐步增长态势，8年时间的年复合增长率超22%。随着我国二手车市场的销售渠道完善及政策的多重影响，仍将保持稳步增长。数据显示，2018年，我国二手车市场规模为8603.6亿元，同比增长了6.3%；2019年1-9月我国二手车市场交易额为6670.46亿元。2018年我国二手车交易量为13.82百万辆，同比增长11.4%，2019年1-9月全国累计完成交易二手车10.58百万辆，累计同比增长4.32%。



2019年4月29日，商务部、公安部和海关总署联合下发《关于支持在条件成熟地区开展二手车出口业务的通知》。5月6日，商务部宣布，将联合其他两部门正式启动二手车出口工作。根据中国汽车流通协会副秘书长表示：“二手车出口工作程序优化可为二手车出口提供更便利的条件，简化繁琐的工作，对于二手车出口利好明显。”二手车出口属于新的商业模式，未来将会有一定的利润增长空间。

四）公司生产经营的历史情况

1、公司主要业务及经营模式介绍

(1)、主营业务

正直二手车为二手车交易市场，设有车辆展示交易区、交易手续办理区及客户休息区等配套场地及设施，为买卖双方提供二手车集中交易和相关服务。

(2)、主要产品及服务

1）二手车交易过户服务

二手车交易时，正直二手车为买卖双方提供二手车交易过户一站式服务，主要包括车辆查验、交易确认、转移登记等服务。具体如下：

A、车辆查验

现场查验机动车、核实车辆基本信息，确认卖方的身份及车辆的合法性：①卖

方身份证明或者机构代码证书原件合法有效；②车辆号牌、机动车登记证书、机动车行驶证、机动车安全技术检验合格标志真实、合法、有效；③交易车辆不属于《二手车流通管理办法》规定禁止交易的车辆。

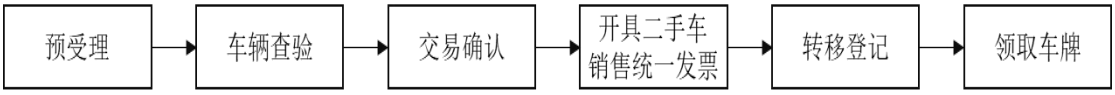
B、交易确认

核对交易双方身份，确认交易信息真实有效后，交易双方合影并粘贴在确认书上，双方签字确认。正直二手车按照《二手车流通管理办法》规定向买方开具税务机关监制的《二手车销售统一发票》，作为其转移登记的凭据之一。

C、转移登记

将转移登记所需信息录入公安交通管理综合应用平台专网服务系统，经交警审核通过后，正直二手车为车主办理选号、代收工本费并制证交付车主。业务办理完成后，客户前往当地车管所领取车牌，正直二手车整理相关档案并移交当地车管所归档。

具体流程如下图：



2）二手车买卖代理服务

二手车买卖代理服务主要为买卖双方提供交易平台服务，包括车辆展示、交易撮合、按揭贷款服务、车辆查验及过户登记等服务。受整体业务规划影响，企业该项业务于 2019 年 2 月后已趋于停止，未来也不再发展该项业务。

2、企业财务状况及经营成果

正直二手车评估基准日及前两年资产、负债及经营状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 9 月 30 日
流动资产	17,164.85	16,851.69	9,065.92
非流动资产	1,695.16	1,736.06	1,442.21
资产总额	18,860.00	18,587.75	10,508.13
流动负债	19,853.39	19,665.38	11,056.28
非流动负债	-	-	57.68

负债总额	19,853.39	19,665.38	11,113.97
净资产	-993.38	-1,077.63	-605.84

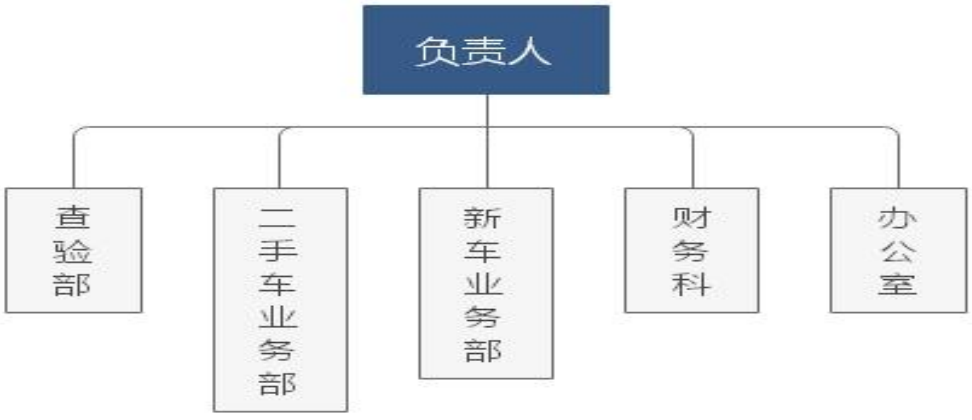
经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,494.80	2,387.58	1,791.72
减：营业成本	638.72	970.09	704.86
营业税金及附加	9.06	14.63	12.15
营业费用	212.74	286.93	161.44
管理费用	321.75	396.27	245.95
财务费用	418.56	431.73	216.50
资产减值损失	140.55	268.71	-260.76
加：投资收益			
加：资产处置收益			12.08
二、营业利润	-246.58	19.21	723.67
加：营业外收入	2.18	2.40	0.47
减：营业外支出	8.62	0.02	5.41
三、利润总额	-253.02	21.60	718.73
减：所得税费用	201.42	143.41	263.44
四、净利润	-454.44	-121.81	455.30

上表中列示的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

3、组织管理架构：



主要职能简介：

1）查验部：负责新车、过户车车辆的查验工作。

2）二手车业务部：负责过户车辆相关业务办理。

3）新车业务部：负责新车相关业务办理。

4）财务科：是公司财务、会计、资产及预算管理的职能部门，负责公司财务及采购监督等工作。

5）办公室：协助负责人组织处理日常事务，文件的上传下达，规章制度的修订及制定，各部门之间的协调，人员的管理等工作。

4、人力资源情况

截止评估基准日正直二手车在册职工为 18 人，其专业结构、年龄分布、学历状况如下表：

1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
管理人员	2	11%
销售人员	16	89%
合计	18	100.00%

2）员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
25 岁以下	5	28%
26 岁-30 岁	9	50%
31 岁-40 岁	4	22%
合计	18	100%

3）员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
本科	3	17%
大专及以下学历	15	83%
合计	18	100%

5、经营性资产、非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

企业二手车买卖代理服务已于 2019 年 2 月后已趋于停止，亦承诺未来也不再发展该项业务，仅保留二手车交易过户服务业务。故本次对涉及到二手车买卖代理服务的资产及负债均认定为非经营性资产及负债。经分析，截至评估基准日，正直二手车非经营性资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款、

长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，非经营性负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款，具体见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值
1	货币资金	6,041.05
2	应收票据及应收账款	342.75
3	预付款项	16.87
4	其他应收款	2,577.87
5	长期股权投资	1,000.00
6	固定资产	4.33
7	在建工程	34.93
8	长期待摊费用	32.19
9	递延所得税资产	193.20
小计	非经营性资产小计	10,243.19
1	短期借款	1,500.00
2	应付票据及应付账款	7,009.26
3	预收款项	4.53
4	应付职工薪酬	14.34
5	应交税费	2.47
6	其它应付款	1,335.34
7	递延收益	57.68
小计	非经营性负债小计	9,923.62

五、评估计算及分析过程

（一）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。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价

值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、计算模型

公式一：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

公式二：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

公式三：

$$P = \sum_{t=1}^{n} \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中：Rt 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1，2，3，…，n；r 为折现率；Rn+1 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g = 0；n 为明确预测期第末年。

2、模型中关键参数的确定

（1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率 T）-资本性支出-营运资金变动。

（2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

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

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率。

（4）付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的短期借款，按其市场价值确定。

（5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：货币资金、应收票据、预付账款、其他应收款、长期股权投资、

固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款等。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

（二）详细预测期的收益预测

1、收入的预测

正直二手车历史年度收入具体数据如下表：

金额单位：人民币万元

序号	产品或服务名称	车辆类型	项目名称	历史数据		
				2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
				账面金额	账面金额	账面金额
1	蓝牌车开票业务	小型车	销售量	29,581.00	33,568.00	28,340.00
			收入	559.36	668.06	769.86
		本地小型车辆转出卖到外地	销售量	11,959.00	13,671.00	11,486.00
			单价(元/辆)	198.11	198.11	264.15
			收入	236.92	270.84	303.40
2	黄牌车开票业务	大型车	销售量	11,377.00	11,278.00	10,870.00
			单价(元/辆)	198.11	198.11	339.62
			收入	225.39	223.43	369.17
3	二手车买卖代理服务			306.21	836.16	139.1
4	集装箱租					2.94
5	车辆维护服务及其他			166.92	389.09	207.25
三、	营业收入合计			1,494.79	2,387.58	1,791.72
	营业收入增长率%				**59.73%**	

（注 1：二手车买卖代理服务系正直二手车为买卖双方提供交易平台服务，包括车辆展示、交易撮合、按揭贷款服务、车辆查验及过户登记等服务，并在车辆销售交易达成后收取车辆代销手续费收入、佣金收入以及按揭贷款服务收入等。由于该类业务营销成本及市场开拓成本较大，导致一直未能盈利，因此正直二手车 2019 年 2 月后趋于停止了该类业务，除清理存量业务外，不再新开展该类业务，截至 2020 年初，存量业务亦已清理完。

注 2：车辆维修服务系正直二手车的二手车买卖代理服务的后续维护收入，该类业务随着二手车买卖代理服务业务在 2019 年 2 月后趋于停止了，除清理存量业务外，不再新开展该类业务

注 3：企业于 2019 年 5 月底陆续投入部分集装箱用于临街商铺租赁，2019 年 6 月至 2019 年 9 月，共预收 60.80 万元的租赁款）

企业二手车买卖代理服务、车辆维修服务及其他已于 2019 年 2 月后已趋于停止，亦承诺未来也不再发展该项业务，仅保留二手车交易过户服务业务，故本次仅对二手车交易过户服务业务进行预测。

二手车交易过户服务业务主要受二手车交易量的影响，故未来年度主要对二手车交易量进行分析。

据临沂市车管所统计的数据，临沂市 2015 年至 2019 年各年度二手车过户量具体如下表：

年份	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
二手车过户数量	166928	208406	261042	321778
年增长率	19.10%	24.85%	25.26%	23.27%

从上表可看出，临沂市的二手车交易量近几年一直呈上升趋势，且年均增长率均超过了 20%。

正直二手车历史年度过户数量见下表:

年份	2017 年	2018 年	2019 年
正直过户数量	52917	58517	68337
市场占有率	25.39%	22.42%	21.24%

目前正直二手车主要竞争对手包括：山东临沂远通二手车交易市场，年二手车交易过户量约 5.5 万台次；兰田二手车交易市场，年二手车交易过户量约 4.3 万台次；华东二手车交易市场，年二手车交易过户量约 2 万余台次。面对主要竞争对手，正直二手车采取了以下服务竞争策略：

一切以客户满意为中心，满足客户需求。正直二手车设立正直机动车登记服务站，服务站是唯一与临沂市车管所开展警企合作的单位，为客户提供旧机动车过户、转籍、车辆挂牌、车辆变更、购税、抵押解压、牌证制作、违章处理、保险等全部车管业务一条龙服务，并在全市率先开展二手车交易远程视频确认模式、周末节假日延时受理业务、设立档案流转中心等创新业务模式。公司重视车辆查验评估专业人才培养，现已拥有初、中级查验员 20 余人，中、高级二手车鉴定评估师 16 人。市场定期组织不同形式的客户满意度调研，客户满意度作为衡量工作质量的第一标准，同时通过调研深挖客户需求，不断优化创新业务办理效率和服务组合，以达到客户最佳满意度，提升业务数量。目前正直机动车登记服务站是整个临沂地区车管业务

办理最全面、业务量最大、效率最高的机动车登记服务站。

良好的服务优势，使得正直二手车年交易过户量同其他几家公司相比处于市场领先地位。

由近几年临沂市二手车交易增长规模及全国二手车快速增长发展的趋势可看出消费者对二手车愈发青睐。同时，汽车使用期的缩短、更新频率的加快也推动着二手车市场的持续增长。临沂市 2019 年汽车保有量约 240 万辆，全国排名第 19 位，山东省排名第 2 位，本地巨大的汽车存量市场加上临沂的物流优势，预测未来年度临沂二手车交易仍将保持快速增长。

综上，结合正直二手车规划，未来年度收入预测数据见下表：

单位：人民币万元

产品或服务名称	车辆类型	项目名称	预测数据					
			2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
			金额	金额	金额	金额	金额	金额
蓝牌车开票业务	小型车	销售量	9,809.00	40,438.00	42,460.00	44583	46812	48684
		销量增长率		6.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%
		单价(元/辆)	272.31	272.31	272.31	272.31	272.31	272.31
		收入	267.11	1,101.17	1,156.23	1,214.04	1,274.74	1,325.72
		收入增长率		6.19%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%
	本地小型车辆转出卖到外地	销售量	4344	16780	17619	18500	19425	20202
		销量增长率		6.00%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%
		单价(元/辆)	297.65	297.65	297.65	297.65	297.65	297.65
		收入	129.30	499.46	524.43	550.66	578.19	601.32
		收入增长率		15.43%	5.00%	5.00%	5.00%	4.00%
黄牌车开票业务	大型车	销售量	3,037.00	14,741.00	15,625.00	16,406.00	17,226.00	17,915.00
		销量增长率		6.00%	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%
		单价(元/辆)	329.83	329.83	329.83	329.83	329.83	329.83
		收入	100.17	486.21	515.36	541.12	568.17	590.89
		收入增长率		3.59%	6.00%	5.00%	5.00%	4.00%
车辆维护服务及其他			53.54					
集装箱租赁费			2.94					
二手车买卖代理服务			59.31					
营业收入合计			612.37	2,086.84	2,196.03	2,305.82	2,421.10	2,517.93
营业收入增长率%				7.62%	5.23%	5.00%	5.00%	4.00%

注 1：2019 年 10-12 月份数据由企业提供的财务报表数值确认；

注 2：2019 年 10-12 月份车辆维修服务收入、二手车买卖代理服务收入均为清理存量业务产生，正直二手车已经停止该两类业务，故未来期间对该部分收入不再预测；

注 3：2019 年 10-12 月份集装箱租赁费由企业提供的财务报表数值确认，本次将集装箱确认为非经营性资产，不再对其进行预测。

2、营业成本的预测

根据山东省正直二手车交易市场有限公司与临沂市正直机动车检测有限公司签订的《合作协议》：自 2015 年 1 月 1 日起，山东省正直二手车交易市场有限公司将交易费毛利的 30%分配给临沂市正直机动车检测有限公司。同时，历史年度营业成本还包括二手车买卖代理服务的维修成本、工资、运输费、租赁费等；二手车开票服务中的工资、折旧等。2017-2019 年 1-9 月的成本明细如下：

单位：人民币万元

产品或服务名称	历史数据		
	2017 年	2018 年	2019 年（1-9）
	账面金额	账面金额	账面金额
维修成本	99.33	201.18	100.62
买卖业务工资	41.87	75.91	15.31
运输费	75.44	241.46	22.83
名车广场租赁费	70	70	11.67
社区店分成			78.72
临沂正直检测 30%分成	311.63	346.7	363.58
折旧	0.38	4.51	3.38
开票业务工资	20.06	12.73	94.43
租赁费	20	17.6	13.2
摊销			1.11
营业成本总计	638.72	970.09	704.86
成本率%	42.73%	40.82%	39.34%

鉴于二手车买卖代理服务业务的停止，本次不再对该部分成本进行预测；对于与临沂正直检测公司的分配支出，以历史年度计算口径进行预测；租赁费以租赁合同约定预测；工资以实际人员数量、年均工资，结合未来年度的工资上涨水平进行预测；折旧根据企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧。

未来年度营业成本预测数据如下：

单位：人民币万元

产品或服务名称	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
维修成本	0.15	-	-	-	-	-
社区店分成	59.31	-	-	-	-	-
临沂正直检测 30%分成	128.19	567.91	598.55	629.07	660.97	687.85
折旧	1.13	4.51	4.51	4.51	4.51	4.51
工资	27.16	110.75	116.29	122.10	128.21	134.62
租赁费	4.40	17.60	17.60	17.60	18.48	19.40
营业成本总计	220.33	700.77	736.95	773.28	812.17	846.39
成本率%	35.98%	33.58%	33.56%	33.54%	33.55%	33.61%

3、税金及附加的预测

正直二手车的税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税及其他。本次预测根据收入构成情况计算增值税销项税，根据成本构成情况、费用类型、资本性支出情况估算进项税。未来年度税金及附加见下表：

单位：人民币万元

明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
销售收入	612.37	2,086.84	2,196.03	2,305.82	2,421.10	2,517.93
附加税及税金合计	0.96	11.39	11.20	12.52	13.16	13.69
税金及附加/营业收入%	0.16%	0.55%	0.51%	0.54%	0.54%	0.54%

4、销售费用的预测

正直二手车的销售费用包括办公费、差旅费、运输费、市场拓展费、折旧与摊销及其他等。鉴于二手车买卖业务的停止，本次不再对该部分成本进行预测。各项费用以企业发展规模和收入增长情况为基础，参考企业历史年度的发生额占收入的平均比率进行预测，具体预测如下表：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	账面金额	金额	金额	金额	金额	金额
办公费	2.48	9.26	9.54	9.83	10.12	10.43
差旅费	0.89	0.43	0.45	0.48	0.50	0.52

租金	1.10	-	-	-	-	-
市场拓展费	6.05	23.25	24.47	25.69	26.97	28.05
其他	0.01	1.99	2.05	2.11	2.18	2.24
折旧与摊销	10.29	-	-	-	-	-
过户费	18.87	-	-	-	-	-
整备费	6.66	-	-	-	-	-
提成	2.88	-	-	-	-	-
合　计	49.23	34.94	36.51	38.11	39.77	41.24
销售费用/营业收入%	8.04%	1.67%	1.66%	1.65%	1.64%	1.64%

5、管理费用的预测

历史年度管理费用主要包括职工薪酬、办公费、折旧与摊销、租赁费、差旅费及其他等。鉴于二手车买卖业务的停止，本次不再对该部分成本进行预测。

对折旧费及摊销费，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧及摊销费用。

租赁费用，按照租赁合同约定租金水平进行预测。

其他管理费用根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础进行预测。管理费用预测见下表：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
职工薪酬	1.59	-	-	-	-	-
办公费	3.42	10.56	10.87	11.20	11.53	11.88
租赁费	1.10	4.40	4.40	4.40	4.62	4.85
折旧与摊销	0.66	13.06	11.83	11.62	11.69	11.22
差旅费	0.12	0.88	0.93	0.97	1.02	1.06
税费与规费	0.03	-	-	-	-	-
其他	20.89	10.52	10.73	10.94	11.16	11.38
合　　计	27.81	39.41	38.76	39.13	40.03	40.40
管理费用/营业收入%	4.54%	1.89%	1.76%	1.70%	1.65%	1.60%

6、财务费用的预测

历史年度的财务费用主要包括短期借款利息支出、手续费及利息收入。其中，手续费主要是由二手车买卖代理服务业务衍生的，鉴于二手车买卖代理服务业务的停止，且本次将二手车买卖代理服务相关资产负债均确认为非经营性资产负债，本次不再对该部分手续费进行预测。

同理，利息收入亦由二手车买卖代理服务业务衍生的，鉴于二手车买卖代理服务业务的停止，且本次将二手车买卖代理服务相关资产负债均确认为非经营性资产负债，本次不再对该部分利息收入进行预测。

截止评估基准日，企业尚有 1500 万元银行短期借款，年利率为 5.6550%，到期日为 2020 年 8 月 6 日，该款项为企业于 2019 年 8 月 7 日向临商银行股份有限公司沂河支行的短期借款，借款用途为购二手车，鉴于二手车买卖代理服务业务的停止，本次将该借款确认为非经营性负债，故本次不对其进行利息支出的预测。

7、资产减值损失

资产减值损失为计提坏账准备形成的，由于 2019 年底，相关款项已经收回，故 10-12 月以冲回的资产减值损失确认，2020 年后不预测。

8、所得税的预测

正直二手车的所得税率为 25%，以预测的未来年度利润总额乘以 25%计算应纳所得税额。

经实施以上分析，所得税费用预测如下表所示：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
应纳税所得额	958.07	1,294.45	1,366.73	1,436.90	1,510.09	1,570.34
所得税费用	248.32	323.61	341.68	359.23	377.52	392.58
所得税费用占营业收入的比重%	40.55%	15.51%	15.56%	15.58%	15.59%	15.59%

9、折旧和摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按公司目前经营性资产的资产状况确定。

剔除与二手车交易相关的固定资产后，固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

剔除与二手车交易相关的资产后，长期待摊费用主要包括租赁场地地面工程款、绿化工程款等，按取得时的实际成本计价，均采用直线法摊销。

预测年度折旧摊销金额如下所示：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	稳定期
折旧摊销合计	1.79	17.57	16.34	16.13	16.20	15.73	26.16

10、资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

单位：人民币元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
资本性支出	-	-	47.81	3.15	2.54	2.31	15.30

11、营运资金增加额的预测

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括应收账款、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等；

分析历史年度营运资金占收入的比例，结合实际情况，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

单位：人民币元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度

营运资金	-1,146.14	-2,420.43	-2,547.08	-2,674.43	-2,808.13	-2,920.44
营运资金增加	-43.17	-171.47	-126.65	-127.35	-133.71	-112.31

12、未来年度现金流的预测

企业自由现金流量预测表

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	612.37	2,086.84	2,196.03	2,305.82	2,421.10	2,517.93	2,517.93
减：营业成本	220.33	700.77	736.95	773.28	812.17	846.39	846.39
减：税金及附加	0.96	11.39	11.20	12.52	13.16	13.69	13.69
减：销售费用:	49.23	34.94	36.51	38.11	39.77	41.24	41.24
减：管理费用	27.81	39.41	38.76	39.13	40.03	40.4	40.4
减：财务费用	27.1	-	-	-	-	-	-
减：资产减值损失	-662.69	-	-	-	-	-	-
二、营业利润	949.63	1,294.45	1,366.73	1,436.90	1,510.09	1,570.34	1,570.34
加：营业外收入	8.44	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	958.07	1,294.45	1,366.73	1,436.90	1,510.09	1,570.34	1,570.34
减：所得税费用	248.32	323.61	341.68	359.23	377.52	392.58	392.58
四、税后利润	709.75	970.84	1,025.05	1,077.68	1,132.57	1,177.75	1,177.75
加:利息支出(减所得税影响)	21.21	-	-	-	-	-	-
五、息前税后利润	690.33	970.84	1,025.05	1,077.68	1,132.57	1,177.75	1,177.75
加：折旧/摊销	1.79	17.57	16.34	16.13	16.20	15.73	26.16
减：资本性支出			47.81	3.15	2.54	2.31	15.3
减：营运资金增加（减少）	-43.17	-171.47	-126.65	-127.35	-133.71	-112.31	-
六、自由现金流量	733.50	1,159.88	1,120.23	1,218.00	1,279.93	1,303.48	1,188.62

（三）折现率的确定

1、折现率的模型

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。其基本公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为付息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率； β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率。

2、模型中有关参数的选取过程

（1）确定无风险收益率 Rf

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.93%。

（2）所得税率 T 的确定

正直二手车所得税率为 25%，无税收优惠政策。

（3）确定市场风险超额回报率 ERP

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，IbbotsonAssociates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（EquityRiskPremium）。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按计算中国股市的股权风险收益率 ERP 结果如下：

序号	年份	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP＝Rm 算术平均值-Rf	ERP＝Rm 几何平均值-Rf
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%

9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%
11	**平均值**	**29.17%**	**10.75%**	**4.14%**	**25.01%**	**6.62%**

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.62%比较恰当。

（4）确定对比公司相对于股票市场风险系数β（Levered β）

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 5 家可比上市公司的βL 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成βU 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的βU 取平均值 0.6700 作为被评估单位的βU 值，具体数据见下表：

序号	对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例 D/(D+E)	股权公平市场价值(E)	股权价值比例 E/(D+E)	含资本结构因素的 Beta	剔除资本结构因素的 Beta	适用所得税率(T)
1	国机汽车	600335.SH	709,744.71	42.81%	948,182.92	57.19%	0.9561	0.6123	25.00%
2	申华控股	000300.SH	317,072.07	43.09%	418,826.74	56.91%	1.0661	0.6800	25.00%
3	广汽集团	601238.SH	2,217,328.89	21.10%	8,290,748.93	78.90%	0.4943	0.4117	25.00%
4	德联集团	002666.SZ	36,381.29	10.15%	322,139.08	89.85%	0.8888	0.8194	25.00%
5	大东方	600327.SH	52,416.71	14.63%	305,888.36	85.37%	0.9327	0.8265	25.00%
6	对比公司 Unlevered Beta 平均值			26.35%		73.65%	0.8180	0.6700	

（5）企业风险系数β

计算对比公司 Unlevered β和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

$$Unlevered\beta=Levered\beta/[1+(1-T)\times D/E]$$

式中： D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unleveredβ计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unleveredβ=0.6700。确定被评估单位的资本结构比率。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位企业风险系数β为 0.6700。

β系数的Blume调整

我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。

Blume在1975年其在"贝塔及其回归趋势"一文中指出股票β的真实值要比其估计值更趋近于"1"。并提出"趋一性"的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时，β会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的β系数就趋于"1"。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的β计算公式。鉴于此，本次评估我们采用Blume对采用历史数据估算的β系数进行调整。

Blume提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中：β_a为调整后的β值，β_h为历史β值。

给据上述描述，被评估单位企业风险系数β最终为0.7855。

（6）估算公司特有风险收益率Rs

本次采用公司个别风险评分表，分别对公司产品功能风险、产品质量风险、技术风险、销售风险、客户依赖风险、公司经营规模、公司所处阶段、人才风险、财务风险的各方面进行评价打分，综合确定被评估单位的特有风险Rs=3.00%。

（7）计算被评估单位权益资本成本

将恰当的数据代入CAPM公式中，计算出对被评估单位的权益资本成本Re=12.13%。

（8）债务资本成本Kd的确定

正直二手车基准日无付息债务，债权比例为 0%。

3、加权资金成本 WACC 的确定

权益资本成本和付息债务资本成本加权平均计算总资本加权平均回报率，权重为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

WACC = R e× E/(D+E) +R d× D/(D+E)×（1-T）

其 中：

WACC ：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：目标资本结构中的股权比率；

R e：期望股本回报率；

D/(D+E)：目标资本结构中的债权比率；

R d：付息债务资本成本；

T ： 被评估单位适用所得税率。

根据上述计算公式代入数据后得到被评估单位总资本加权为 12.13%。

WACC 的计算详见《加权资金成本计算表》。

（四）评估值测算过程和结论

考虑到正直二手车目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2024 年的盈利预测。在此基础上：

通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

单位：人民币万元

自由现金流量	733.50	1,159.88	1,120.23	1,218.00	1,279.93	1,303.48	1,188.62
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	4.75
折现率	12.13%	12.13%	12.13%	12.13%	12.13%	12.13%	12.13%
折现系数	0.9858	0.9177	0.8184	0.7299	0.6509	0.5805	4.78566
现金流量现值	723.09	1,064.42	916.79	889.02	833.11	756.67	5,688.30
现金流量现值和							10,871.40

得出经营性资产评估价值为 10,871.40 万元。

（五）非经营性及溢余资产及负债的确认

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务

生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

正直二手车的溢余资产、非经营性资产和负债如下：

1、正直二手车的溢余资产如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019 年（1-9）		
	账面金额	评估调整	调整后金额
营业成本	704.86	-229.15	475.71
税金及附加	12.15	-1.79	10.36
营业费用	161.44	-139.39	22.05
管理费用	245.95	-219.38	26.57
财务费用	216.50	-216.51	-0.01
所得税	263.44	-33.87	227.68
减：无需现金支付的费用	19.28	-7.88	11.40
其中：折旧/摊销	19.28	-7.88	11.40
付现成本费用合计	1,585.06	-832.21	750.95
基准日货币资金	6,081.63	-6,041.05	40.58
每月付现支出	176.12	-92.47	83.44
安全资金的月数	0.23		0.23
安全运营现金	41.26	-	19.55
扣除安全运营现金溢余资金	6,040.37	-6,041.05	21.04

溢余资产为 21.04 万元。

2、非经营性资产及非经营性负债

（1）货币资金

非经营性货币资金账面价值 6,041.05 万元，评估值 6,041.05 万元。

（2）应收票据及应收账款

非经营性应收票据及应收账款账面值 342.75 万元，评估值 342.75 万元。

（3）预付账款

非经营性预付账款账面值 16.87 万元，评估值 16.87 万元。

（4）其他应收款

其他应收款中有 2,577.87 万元为非经营性资产，评估值 2,577.87 万元。

（5）长期股权投资

长期股权投资账面价值 1,000.00 万元，评估值 2,500.00 万元。

（6）固定资产

固定资产中非经营性资产账面净值 4.33 万元，评估值 3.15 万元。

（7）在建工程

非经营性在建工程账面值 34.93 万元，评估值 34.93 万元。

（8）长期待摊费用

非经营性长期待摊费用账面值 32.19 万元，评估值 32.19 万元。

（9）递延所得税资产

递延所得税资产为非经营性资产，账面值 193.20 万元，评估值 193.20 万元。

非经营性资产评估值合计 11,742.01 万元。

（10）短期借款

非经营性短期借款账面值 1,500.00 万元，评估值 1,500.00 万元。

（11）应付票据及应付账款

非经营性应付票据及应付账款账面值 7,009.26 万元，评估值 7,009.26 万元。

（12）预收账款

非经营性预收账款账面值 4.53 万元，评估值 4.53 万元。

（13）应付职工薪酬

非经营性应付职工薪酬账面值 14.34 万元，评估值 14.34 万元。

（14）应交税费

非经营性应交税费账面值 2.47 万元，评估值 2.47 万元。

（15）其他应付款

非经营性其他应付款账面值 1,335.34 万元，评估值 1,335.34 万元。

（16）递延收益

递延收益属于非经营性负债，账面值 57.68 万元，评估值 57.68 万元。

非经营性负债评估值合计 9,923.62 万元。

（八）收益法评估结论

股东全部权益=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

=10,871.40+21.04+11,742.01-9,923.62

=12,700.00 万元（百万取整）

第七部分　评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

正直二手车总资产账面价值为 10,508.13 万元，评估价值 12,547.86 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,039.73 万元，增值率为 19.41%；总负债账面价值为 11,113.96 万元，评估价值 11,113.96 万元，评估价值较账面价值无增减值；净资产（股东全部权益）总额账面价值为-605.84 万元，评估价值 1,433.90 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,039.74 万元，增值率为 336.68%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	9,065.92	9,728.61	662.69	7.31
2	非流动资产	1,442.21	2,819.25	1,377.04	95.48
3	其中：长期股权投资	1,000.00	2,500.00	1,500.00	150.00
4	固定资产	103.64	127.50	23.86	23.02
5	在建工程	34.93	34.93	-	
6	无形资产	2.39	21.24	18.85	788.70
7	长期待摊费用	108.05	108.05	-	
8	递延所得税资产	193.20	27.53	-165.67	-85.75
9	资产总计	10,508.13	12,547.86	2,039.73	19.41
10	流动负债	11,056.28	11,056.28	-	
11	非流动负债	57.68	57.68	-	
12	负债合计	11,113.96	11,113.96	-	
13	净资产（所有者权益）	-605.84	1,433.90	2,039.74	336.68

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经评估，评估基准日净资产账面值为-605.84 万元，评估价值 1,433.90 万元，评估增值 2,039.74 万元，增值率 336.68%。主要增值原因如下：

一）其他应收款

其他应收款评估价值为 3,287.36 元，评估增值 662.69 元，增值率 25.25%。增值

原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项其他应收款风险损失减少导致。

二）长期股权投资

长期股权投资评估值为 2,500.00 万元，增值额 1,500.00 万元，增值率 150.00%；长期股权投资评估增值的主要原因为子公司股权价值评估值高于投资金额所致。

三）房屋建筑物

房屋建筑物账面净值 86.66 万元，评估净值 112.64 万元，评估增值 25.98 万元，增值率 29.98%，主要增值原因是：

1、房屋建筑物由企业组织施工建设，人工、材料成本较低，且账面成本没有考试施工利润，致评估增值。

2、房屋建筑物的会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，成新率较高。

以上增值因素大于减值因素，致房屋建筑物评估增值。

四）设备类资产评估原值减值 4.40 万元，减值率 19.01%；净值评估减值 2.12 万元，减值率 12.46%，主要原因如下：

电子设备账面净值 16.98 万元，评估价值 14.86 万元，评估减值 2.12 元，减值率 12.46%，减值主要原因是由于技术进步，更新换代较快，市场价格逐年呈下降趋势，造成评估原值减值。

五）无形资产

无形资产评估值为 21.24 万元，增值 18.85 万元，增值率为 788.53%。增值原因是软件于摊销期结束后能持续使用，评估以其重置成本确定评估值，其账面价值为摊销后价值，引起评估增值。

六）递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 193.20 万元，评估值 27.53 万元，评估减值 -165.67 万元。评估减值原因为其他应收账款部分款项在评估基准日之后、报告日之前收回，其他应收账款回收风险损失减少，导致评估减值。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为-605.84 万元，评估价值 12,700.00 万元，评

估价值较账面价值评估增值 13,305.84 万元，增值率为 2196.26%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	9,065.92			
2	非流动资产	1,442.21			
3	其中：长期股权投资	1,000.00			
4	固定资产	103.64			
5	在建工程	34.93			
6	无形资产	2.39			
7	长期待摊费用	108.05			
8	递延所得税资产	193.20			
9	资产总计	10,508.13			
10	流动负债	11,056.28			
11	非流动负债	57.68			
12	负债合计	11,113.96			
13	净资产（所有者权益）	-605.84	12,700.00	13,305.84	2196.26

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，资产基础法的评估值为 1,433.90 万元；收益法的评估值 12,700.00 万元，两种方法的评估结果差异 11,266.10 万元，差异率为 785.70%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的，且在合理范围内。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师经过对正直二手车财务状况的调查及历史经营

业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映，正直二手车的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为，正直二手车的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：**正直二手车股东全部权益评估价值 12,700.00 万元，即：人民币壹亿贰仟柒佰万元整。**

深圳市安车检测股份有限公司拟股权收购事宜涉及的

长期股权投资单位•山东正直汽车保险代理

有限公司股东全部权益

资产评估说明

中铭评报字[2020]第 6022 号

（共十三册　第十二册）

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming （Bei jing）Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇二〇年四月十日

本册目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明.....2
第二部分关于进行资产评估有关事项的说明.....3
第三部分 评估对象与评估范围说明.....4
一、评估对象与评估范围说明.....4
二、实物资产的分布情况及特点.....4
三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....5
四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....6
五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）.....6
第四部分资产核实情况总体说明.....7
一、资产核实的过程及方法.....7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....9
三、资产核实结论.....9
第五部分 资产基础法评估技术说明.....11
第一 流动资产评估技术说明.....11
第二 非流动资产评估技术说明.....15
一、固定资产.....15
二、无形资产.....24
三、长期待摊费用.....27
四、递延所得税资产.....27
第三 流动负债评估技术说明.....29
第六部分 收益法评估技术说明.....31
一、评估对象.....31
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....31
三、收益预测的假设条件.....32
四、企业经营、资产、财务分析.....34
五、评估计算及分析过程.....52
第七部分评估结论及分析.....67
一、评估结论.....67

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托人和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写。具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象为山东正直保险代理有限公司（以下简称“正直保险”）股东全部权益价值，涉及的评估范围为正直保险申报的于评估基准日的经审计后的全部资产和负债，总资产账面价值 10,502,588.79 元，总负债账面价值 2,245,046.60 元，净资产账面价值 8,257,542.19 元。具体的资产、负债项目内容以正直保险根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过正直保险确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	1,753,971.49	16.70%	应付职工薪酬	1,624,806.93	72.37%
应收账款	2,283,210.56	21.74%	应交税费	304,011.67	13.54%
预付款项	65,000.00	0.62%	其他应付款	316,228.00	14.09%
其他应收款	625,060.60	5.95%	流动负债合计	2,245,046.60	100.00%
其他流动资产	2,883.75	0.03%	非流动负债合计	-	
流动资产合计	4,730,126.40	45.04%			
固定资产	4,786,125.99	45.57%			
无形资产	101,293.10	0.96%			
长期待摊费用	305,241.09	2.91%			
递延所得税资产	579,802.21	5.52%			
非流动资产合计	5,772,462.39	54.96%	负债合计	2,245,046.60	
资产总计	10,502,588.79		净资产	8,257,542.19	

以上数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

二、实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物资产包括固定资产。具体包括车辆、电子设备，账面价值合计为 4,786,125.99 元。

车辆共 48 辆，账面原值 5,387,869.45 元，账面净值 4,582,896.69 元。主要包括丰田轿车、东风标致轿车、粤海清障车、桑塔纳轿车等，该部分车辆购置于 2017 年 10 月至 2019 年间，截至评估基准日，该部分车辆均运行正常，日常保养和维修状况基本正常。

电子设备共 21 项，账面原值 267,371.70 元，账面净值 203,229.30 元。主要包括电脑、空调、办公桌椅等设备，购置于 2017 年 10 月至 2019 年间，截至评估基准日，电子设备均可正常使用。

山东正直汽车保险代理有限公司纳入评估范围的车辆共计 48 辆，其中 10 辆车辆的登记证遗失，明细详见下表：

型号	车牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
2016 款标致 301 1.6L 自动舒适定制版	鲁 QS39B7	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QR13Q5	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QD27P3	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QP01H0	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QS58V6	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
2015 款 标致 2008 1.6L 自动玩酷版	鲁 QC3E02	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP36H9	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QC7U91	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP92Z5	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QV75H3	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为外购的软件，具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018/7/31	5 年	129,310.34	101,293.10
合计				129,310.34	101,293.10

该无形资产为企业关联公司山东正直园林工程有限公司统一外购再分配给企业使用，原始入账成本为 129,310.34 元，截至评估基准日摊销后账面余额为 101,293.10 元。

企业申报的账面未记录的无形资产为3项商标，具体情况如下：

序号	商标图案	权利人	注册号	注册类别	商品/服务	权利期限
1		正直保险	33049709	36	保险信息；保险经纪；保险承保；保险咨询；资本投资；金融管理；期货经纪；不动产出租；募集慈善基金；不动产经纪	2019 年 06 月 14 日至 2029 年 06 月 13 日

序号	商标图案	权利人	注册号	注册类别	商品/服务	权利期限
2	正直值得保	正直保险	32955733	42	托管计算机站（网站）；建筑学咨询；室内装饰设计；技术项目研究；建设项目的开发；临床试验；平面美术设计；计算机软件设计；车辆性能检测；建筑学服务	驳回复审中
3	正直值得保	正直保险	32955709	36	不动产经纪；募集慈善基金；保险信息；保险经纪；保险承保；保险咨询；资本投资；金融管理；期货经纪；不动产出租	驳回复审中

四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

除上述商标外，企业无其他申报的表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估所涉及的评估范围内资产及负债的账面价值由大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序，经审计资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产四类，资产总额合计为 1,050.26 万元；负债包括流动负债、非流动负债，负债总额合计为 224.50 万元；净资产总额合计为 825.75 万元。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

第四部分资产核实情况总体说明

一、资产核实的过程及方法

（一）资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分收益法、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 3 月 15 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

（二）资产核实的方法

在对正直保险公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

1.流动资产及负债清查情况

（1）非实物性流动资产和负债的清查。

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和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点，对银行存款、往来账款、银行借款进行函证，对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

2.固定资产清查情况

对设备类资产，根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向

设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

3.无形资产的清查情况

对无形资产根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

4.递延所得税资产的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

5.长期待摊费用的清查

根据评估申报表所列项目内容，针对长期待摊费用形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

6.对损益类项目的核实和了解

（1）对于收入的核实和了解

评估人员根据企业提供的历史数据及预测表与各年损益表、销售明细表进行核对，以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、主要产品的市场以及价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等情况进行了解。

（2）主营业务成本的核实和了解

本次评估中对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。主要了解企业成本的构成、发生规律及发生的依据，主要直接材料、直接人工构成情况、材料消耗情况、主要材料的市场供应情况(市场来源、市场供需情况、市场价格变化等)。

（3）主营业务税金和附加

评估人员通过企业申报的主营业务税金及附加历史数据及预测表、历年损益表核实和了解了以下主要内容：企业是否是纳税主体，适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入、企业历年毛利率的相关性。

（4）期间费用的核实和了解

本次评估过程中主要通过销售费用、管理费用历史数据及预测表、财务费用历史数据及预测表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。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。

（5）其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支、补贴收入、投资收益等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

7.与企业经营无关的非经营资产、负债；溢余资产的清查核实

同时，在清查过程中，根据业务实际性质，对企业非实物性资产和负债进项甄别，看是否属于非经营性资产、负债，或是溢余资产。

非经营性资产、负债指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

如超常持有的现金、其他应收款、递延所得税资产等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产评估专业人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在影响核实的事项，本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）清查范围仅以被评估单位提供的评估明细表为准，未考虑被评估单位此次提供的财产清单以外可能存在的资产以及或有资产和或有负债。

（二）由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

（三）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定正直保险提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

三、资产核实结论

经核实，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的资产与负债情况一致。其中:山东正直汽车保险代理有限公司纳入评估范围的车辆共计 48 辆，其中 10 辆车辆的登记证遗失，明细详见下表：

型号	车牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
2016 款标致 301 1.6L 自动舒适定制版	鲁 QS39B7	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QR13Q5	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QD27P3	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QP01H0	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QS58V6	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
2015 款 标致 2008 1.6L 自动玩酷版	鲁 QC3E02	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP36H9	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QC7U91	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP92Z5	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QV75H3	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99

第五部分 资产基础法评估技术说明

第一 流动资产评估技术说明

一、 评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产共 5 项。账面价值为 4,730,126.40 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	4,730,126.40
货币资金	1,753,971.49
应收账款	2,283,210.56
预付款项	65,000.00
其他应收款	625,060.60
其他流动资产	2,883.75

二、 评估程序

（一）根据企业填报的流动资产评估申报表，与审计后企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

（二）根据企业填报的流动资产评估申报表，进行账务核对，对资产状况进行调查核实。

（三）收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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

三、 评估方法及过程

（一）货币资金

货币资金账面值 1,753,971.49 元，包括现金、银行存款和其他货币资金。

1.现金账面值为 12,636.95 元，为人民币，存放于正直保险财务部保险柜内。

评估人员对库存现金进行了实地监盘。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额－评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额。

现金账面价值为 12,636.95 元，评估价值为 12,636.95 元，无增减值变动。

2.银行存款账面值为 741,334.54 元。评估人员收集了银行对账单，对银行存款进行了发函并取得了回函，结果显示账实、账表相符，对于银行存款，以经核实后的账面价值作为评估值。

银行存款账面价值为 741,334.54 元，评估价值为 741,334.54 元，无增减值变动。

3.其他货币资金账面价值 1,000,000.00 元，为定期存款，通过核实银行对账单、明细账等，结果账实、账表相符。对于其他货币资金，以核实后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 1,000,000.00 元，无增减值变动。

综上所述，货币资金账面值 1,753,971.49 元，评估价值为 1,753,971.49 元，无增减值变动。

（二）应收账款

应收账款账面值为 2,403,379.54 元，计提坏账准备 120,168.98 元，应收账款净额 2,283,210.56 元。主要为应收国任财产保险股份有限公司临沂中心支公司、中国大地财产保险股份有限公司临沂中心支公司、阳光财产保险股份有限公司临沂中心支公司等的代理手续费。对应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定应收账款风险损失为 120,168.98 元。以应收款项合计减去评估风

险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

应收账款评估值为 2,283,210.56 元，评估无增减。

（三）预付账款

预付账款账面值在 65,000.00 元，主要为预付临沂市圣火文化传媒有限公司的电视屏制作费。评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证、购置合同、服务采购合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了发函询证，以回函金额及其他核实无误的账面值作为评估值。

预付账款账面价值为 65,000.00 元，评估价值为 65,000.00 元，无增减值变动。

（四）其他应收款

其他应收款账面值 661,379.58 元，计提坏账准备 36,318.98 元，其他应收款净额 625,060.60 元。为被评估单位应收关联单位的无息周转款及代缴的职工社保款。对其他应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的有关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账账、账表金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项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债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很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。

评估人员确定其他应收账款风险损失为 2,318.98 元。以其他应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

其他应收款价值为 625,060.60 元，评估价值为 659,060.60 元，评估增值 34,000.00 元，增值率 5.44%。

（五）其他流动资产

其他流动资产账面值2,883.75元。是企业预缴的企业所得税。

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

经评估，其他流动资产评估值为2,883.75元。

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	1,753,971.49	1,753,971.49	-	-
应收账款	2,283,210.56	2,283,210.56		
预付账款	65,000.00	65,000.00	-	-
其他应收款	625,060.60	659,060.60	34,000.00	5.44
其他流动资产	2,883.75	2,883.75	-	
合计	4,730,126.40	4,764,126.40	34,000.00	0.72

经评估，评估基准日流动资产账面值为 4,730,126.40 元，评估价值 4,764,126.40 元，评估增值 34,000.00 元，增值率 0.72%，增值原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项，评估确认的风险损失减少导致。

第二 非流动资产评估技术说明

正直保险公司非流动资产账面价值为 5,772,462.39 元，核算内容包括固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

一、固定资产

固定资产账面价值为 4,786,125.99 元，全部为设备类资产。

（一）设备概况

正直保险纳入评估范围的固定资产包括车辆、电子设备，账面价值合计为 4,786,125.99 元。

其中，车辆共 48 辆，账面原值 5,387,869.45 元，账面净值 4,582,896.69 元。主要包括丰田轿车、东风标致轿车、粤海清障车、桑塔纳轿车等，该部分车辆购置于 2017 年 10 月至 2019 年间，截至评估基准日，该部分车辆均运行正常，日常保养和维修状况基本正常。

电子设备共 21 项，账面原值 267,371.70 元，账面净值 203,229.30 元。主要包括电脑、空调、办公桌椅等设备，购置于 2017 年 10 月至 2019 年间，截至评估基准日，电子设备均可正常使用。

山东正直汽车保险代理有限公司纳入评估范围的车辆共计 48 辆，其中 10 辆车辆的登记证遗失，明细详见下表：

型号	车牌号	车辆名称	单位	数量	购置日期	账面原值	账面净值
2016 款标致 301 1.6L 自动舒适定制版	鲁 QS39B7	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QR13Q5	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QD27P3	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QP01H0	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
	鲁 QS58V6	东风标致牌 DC6422LLCA	辆	1	2018-5-31	55,042.74	41,098.58
2015 款 标致 2008 1.6L 自动玩酷版	鲁 QC3E02	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP36H9	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QC7U91	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QP92Z5	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99
	鲁 QV75H3	东风标致牌 DC7162LSDA	辆	1	2018-5-31	76,410.26	57,052.99

（二）评估过程

1.清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

2.评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

3.评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

4.撰写评估技术说明

按资产评估准则和评估规范的相关要求，撰写“设备评估技术说明”。

（三）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的电子设备采用重置成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，采用市场法评估。

一）重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

（1）车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手

续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型于评估基准日的市场指导价格确定。

（2）电子设备重置全价的确定

通过市场询价获得重置成本的电子设备，以其于评估基准日的不含税市场售价确定重置成本。

2.成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆行驶年限-已行驶年限）/车辆行驶年限×100%

里程成新率=（车辆行驶里程-累计行驶里程）/车辆行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于 15%。

（2）电子设备成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备，成新率一般不低于 15%。

3.评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

二）市场法

1、车辆

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

比准价格=（案例A+案例B+案例C）÷3

车辆市场法评估值=比准价格

4.评估案例

案例一：大众汽车牌 SVW72023DV(评估明细表-车辆，第 38 项)

1)概况

设备名称：大众汽车牌 SVW72023DV

规格型号：SVW72023DV

生产厂家：上海大众汽车有限公司

牌号：鲁 Q1J3F6

购置日期：2019/6/4

启用日期：2019/6/6

账面原值：189,725.67 元

账面净值：180,713.70 元

2)车辆参数及配置

基本参数			
车身型式	三厢	车门数	四门
座位数	5	长 X 宽 X 高（mm）	4933X1836X1469
轴距（mm）	2871	前/后轮距（mm）	1584/1570
最小离地间隙（mm）		行李箱容积（L）	521
油箱容积（L）	66	整备/总质量（KG）	1575/2035
最高时速（km/h）		0-100Km/h 加速时	8.4
综合工况油耗	6.3	市区工况油耗	8.4
市郊工况油耗	5.1		
发动机参数			
发动机型号	DKV	排量（L）	2
气缸容积(cc)	1984	进气形式	涡轮增压
气缸排列形式	L	汽缸数(个)	4
每缸气门数(个)	4	压缩比	
最大马力（ps）	186	功率（KW）	无
功率转速（rpm）	4100-6000	扭矩（N.m）	320
扭矩转速（rpm）	1500-4000	发动机特殊技术	
燃油类型	汽油	燃油标号	95#
供油方式	混合喷射	发动机位置	前置
排放标准	国 6		
变速箱参数			
类型	自动	描述	双离合变速器(DSG)
档位数	7		
底盘转向参数			
转向阻力类型		驱动方式	前轮驱动
前悬挂系统	麦弗逊式独立悬架	后悬挂系统	多连杆独立悬架

车轮制动参数			
前制动器类型	通风盘式	后制动器类型	盘式
前轮胎规格	215/55 R17	后轮胎规格	215/55 R17

3)重置全价的确定

汽车的重置全价由汽车的市场购置价、购置税、车牌费等杂费构成。

A 车辆购置价

经查询该车辆于评估基准日的市场指导价，得知该车辆于评估基准日含税市场指导价为 152,500.00 元，不含税价为 134,955.75 元。

B 购置税

购置税为不含税价的 10%。

C 牌照费及其它杂费

按当地规定牌照费及服务费应为 500 元。

D 重置全价=152,500.00/1.13×（1+10%）+500.00

=149,000.00 元（取整）

4）成新率的确定

A 理论成新率

车辆理论成新率按使用年限成新率、行驶里程成新率取其低者，然后结合勘察成新率确定成新率。

根据《机动车强制报废标准规定》，汽车使用 15 年，行驶公里数为 60 万公里。该车购置日期为 2019 年 6 月，至评估基准日已使用为 0.32 年；已行驶 1.14 万公里，剩余可行驶里程 58.86 万公里。

行驶里程成新率=（车辆行驶里程-累计行驶里程）/车辆行驶里程×100%

=（60-1.14）/60×100%

=98%

年限成新率=（车辆行驶年限-已行驶年限）/车辆行驶年限×100%

=（15-0.32）/15×100%

=98%

则：理论成新率取使用年限成新率 98%。

B 勘察成新率

勘察成新率采用现场勘察打分法确定为 98%。详见下表：

技术勘察表

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	主控系统	仪表显示基本正常。方向盘操作灵活，转向拔杆位置可靠。收录机基本正常，空调效果差。火花塞老化，起动时经常不着火。	25	24
2	传动系统（发动机、变速箱、传动轴、排烟管系统）	发动机工作正常，起动加油均速，发动机无异声。低速行驶时稍有振动。油耗在指标上限，手动变速档轻快可靠。无齿轮碰击声。目测传动轴无明显漏油。空气过滤器应清洗，滤心该更换。	35	34
3	车架底盘	车架底盘无明显损坏，减震效果一般、车胎已有磨损。	15	15
4	制动装置	手制动稍松需调整，制动装置无渗漏，刹车左右轨迹基本一致。	15	15
5	维修保养	表面光洁无划痕。左右转向灯齐全，专人使用及能定期对车辆进行检查维修，车辆无任何故障发生。车况尚好。	10	10
6	合计		100	98

成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

=98%

5)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=149,000.00×98%

=146,200.00（元）

案例二：东风标致牌 DC7162LSDA （4-6-5 车辆明细表序号 31）

1）概况

设备名称：东风标致牌 DC7162LSDA

规格型号：DC7162LSDA

生产厂家：神龙汽车有限公司

牌号：鲁 QP92Z5

购置日期：2018/5/31

启用日期：2017/2/24

行驶里程：28,555.00 公里

账面原值：55,042.74 元

账面净值：41,098.58 元

2）车辆参数及配置

基本参数			
车身型式	三厢	车门数	四门
座位数	5	长 X 宽 X 高（mm）	4442X1748X1476
轴距（mm）	2652	前/后轮距（mm）	1501/1478
最小离地间隙（mm）	120	行李箱容积（L）	485
油箱容积（L）	53	整备/总质量（KG）	1203/1622
最高时速（km/h）		0-100Km/h 加速时	
综合工况油耗	6.1	市区工况油耗	8.3
市郊工况油耗	4.9		
发动机参数			
发动机型号	NFP	排量（L）	1.6
气缸容积(cc)	1587	进气形式	自然吸气
气缸排列形式	L	汽缸数(个)	4
每缸气门数(个)	4	压缩比	11
最大马力（ps）	117	功率（KW）	无
功率转速（rpm）	6000	扭矩（N.m）	150
扭矩转速（rpm）	4000	发动机特殊技术	CVVT
燃油类型	汽油	燃油标号	92#
供油方式	多点电喷	发动机位置	前置
排放标准	国 5		
变速箱参数			
类型	自动	描述	手自一体变速器(AMT)
档位数	6		
底盘转向参数			
转向阻力类型		驱动方式	前轮驱动
前悬挂系统	麦弗逊式独立悬架+横向稳定杆	后悬挂系统	可变形横梁式准独立后悬架
车轮制动参数			
前制动器类型	通风盘式	后制动器类型	盘式
前轮胎规格	185/65 R15	后轮胎规格	185/65 R15

3）评估过程

A 可比实例的选取

评估人员通过对二手车市场的调查，选取了三个交易实例，交易价格中已包含交易费用，具体情况见下表：

案例	车型	交易时间	上牌日期	已行驶里程	交易价格	交易状况

待估	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	2017/2/24	28,555.00		正常
A	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	2017/1/1	35,000.00	58,300.00	正常
B	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	2017/2/1	32,000.00	50,400.00	正常
C	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	2017/2/1	33,000.00	50,400.00	正常

B 里程修正系数

案例	车型	已行驶里程	尚可行驶里程（公里）	修正系数	规定里程
待估	东风标致牌 DC7162LSDA	28,555	571,445	1.00	600,000
A	东风标致牌 DC7162LSDA	35,000	565,000	1.01	600,000
B	东风标致牌 DC7162LSDA	32,000	568,000	1.01	600,000
C	东风标致牌 DC7162LSDA	33,000	567,000	1.01	600,000

C 车辆技术状况修正系数

案例	车　型	车辆技术状况	修正系数
待估	东风标致牌 DC7162LSDA	状况良好	1
A	东风标致牌 DC7162LSDA	状况良好	1
B	东风标致牌 DC7162LSDA	状况良好	1
C	东风标致牌 DC7162LSDA	状况良好	1

D 交易日期修正系数

案例	车型	交易日期	修正系数
待估	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	1.00
A	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	1.00
B	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	1.00
C	东风标致牌 DC7162LSDA	2019/9/30	1.00

E 交易状况修正系数

案例	车型	交易状况	修正系数
待估	东风标致牌 DC7162LSDA	常规市场交易	1
A	东风标致牌 DC7162LSDA	常规市场交易	1
B	东风标致牌 DC7162LSDA	常规市场交易	1
C	东风标致牌 DC7162LSDA	常规市场交易	1

F 比准价格

序号	待估案例	案例 A	案例 B	案例 C

车牌号	鲁 QP92Z5	不详	不详	不详
里程修正	1.00	1.01	1.01	1.01
车况修正	1	1	1	1
交易日期修正	1	1.00	1.00	1.00
交易状况修正	1	1	1	1
交易价格		58,300.00	50,400.00	50,400.00
比准价格		58,900.00	50,900.00	50,900.00

4）评估值的确定

评估值=（58,900.00+50,900.00+50,900.00）/3

=53,600.00（元）

案例三：联想电脑主机（电子设备评估明细表第 16 项）

（1）设备概况

设备名称：联想电脑主机

规格型号：T4900V

购置年月：2019/2/1

启用年月：2019/2/1

账面原值：3,491.38 元

账面净值：2,846.44 元

主要参数：

CPU型号：i5-8400　　核心数：六核

速度：3.06 GHz　　三级缓存：6MB

转速：7200转/分钟　　硬盘容量：500GB

（2）重置价格的确定

经查询网上报价，以及代理商报价主机含税售价为 3,399.00 元，不含税价为 3,008.00 元（取整）

（3）成新率的确定

该空调的经济寿命年限为 5 年，已使用时间为 0.7 年，该设备平时维护较好，目前能正常运作。

则年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=（5-0.70）/5×100%

=86%（取整）

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×年限成新率

=3,008.00 ×86%

=2,587.00（元）

（四）评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	5,655,241.15	4,786,125.99	4,829,840.85	4,733,131.00	-14.60	-1.11
固定资产-机器设备	-	-	-	-	0.00	0.00
固定资产-车辆	5,387,869.45	4,582,896.69	4,597,000.00	4,531,800.00	-14.68	-1.11
固定资产-电子设备	267,371.70	203,229.30	232,840.85	201,331.00	-12.91	-0.93

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表“电子设备评估明细表”。

2. 评估增减值分析

增减值主要原因分析如下：

（一）设备类资产原值减值 825,400.30 元，减值率 14.60%，净值减值 52,994.99 元，减值率 1.11%。主要是由于以下原因综合引起：

1、车辆账面价值 4,582,896.69 元，评估价值 4,531,800.00 元，评估减值 51,096.69 元，减值率 1.11%，减值主要原因为车辆的重置成本较其账面值有所降低，且部分车辆同类型的二手车辆市场价普遍较低，从而引起评估减值。

2、电子设备账面价值 203,229.30 元，评估价值 201,331.00 元，评估减值 1,898.30 元，减值率 0.93%，减值值的主要原因为电子设备因市场更新换代快，市场价值较低；致使电子设备评估减值。

二、无形资产

1、评估范围

纳入本次评估范围的无形资产-其他为外购软件及商标，具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	浪潮 GS 管理软件	2018/7/31	60	129,310.34	101,293.10

2		2019/6/14	120		
3	正直值得保	驳回复审中			
4	正直值得保	驳回复审中			
合　　计				129,310.34	101,293.10

2、评估方法

（1）外购软件

外购的无形资产为企业关联公司山东正直园林工程有限公司统一外购再分配给企业使用的浪潮 GS 管理软件，企业分摊的原始入账成本为 129,310.34 元，截至评估基准日摊销后账面余额为 101,293.10 元。对于该类软件，评估人员收集其入账凭证、会计摊销政策、分摊明细，确认其真实性、摊销准确性。通过了解，该软件后续使用年度需逐年缴纳维护费用，则本次对其以核实后摊销余额确认评估值。

（2）商标

商标评估方法包括收益法、市场法和成本法。

收益法是预测估值对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益系乘数将未来收益转换为价值得到估值对象价值的方法。

收益法的思路是根据无形资产未来带来的预期超额收益来确定无形资产价值，收益法结果反映了无形资产的内在价值，是一种比较理想的估值方法，它比较适合估算无形资产价值，在我国目前无形资产估值实务中，收益法是运用最多、最基本、最重要的估值方法，因此收益法的应用具有现时的基础。本次由于企业商标于2019年6月年取得，历史年度数据不能支撑商标为企业经营提供贡献，故本次不采用收益法。

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值的方法。

市场法估值思路是根据市场上同类无形资产的成交价格来确定委估无形资产的价值。市场法能够客观反映专利资产目前的市场情况，其中的参数、指标直接从市场获得，估值结果更能反映市场现实价格，其优点是估值结果易于被交易各方理解和接受，操作性较好，局限性是应用市场法的条件较苛刻，一是有一个完全成熟活

跃的无形资产交易市场，另一个是委估无形资产的市场参考物交易基本信息和无形资产的技术参数是可以收集的。在我国无形资产交易市场不完善的条件下，其使用局限性更加明显，所以在实务中很少运用。本次由于无法找到可对比的相同或类似无形资产的历史交易案例及交易价格信息，故本次估值不宜采用市场法。

成本法是指求取评估对象在评估基准日的重置成本和损耗，将重置成本减去损耗得到评估对象价值的方法。

成本法估值思路是首先测算在现有市场条件和技术条件下，重新生产开发一个同样价值无形资产所耗费的人力物力成本，即把无形资产主体相关的开发设计成本、广告成本、侵权诉讼成本和法律保护费用等累加起来作为其重置成本，再扣除其相应损耗，以其差额作为估值结果。成本法估值考虑的主要是无形资产的外在价值，其优点是充分考虑了企业在无形资产开发过程中的投入成本，但是所有资料都是基于过去，不能反映无形资产的未来盈利能力，即成本法计算的是无形资产本身的历史价值，无法客观地反映无形资产对一个企业或一种产品的经济贡献。但由于本次评估商标于2019年6月取得，评估对象在评估基准日的重置成本和损耗便于计量，本次评估宜采用成本法。

综上，根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，纳入评估范围的无形资产适宜采用成本法评估。

成本法公式如下：

评估价值=重置价值×剩余使用率

剩余使用率=剩余法定年限÷法定使用年限×100%

通过了解，本次评估的商标取得成本为6,796.12元，取得日期较基准日较近，则重置价值等于取得成本6,796.12元。该商标已使用0.30年，自评估基准日至2026年6月剩余使用年限为9.70年，则其剩余使用率=9.70/（0.30+9.70）=97.00%

商标的评估值=6,796.12×97.00%=6,592.24元。

对于驳回复审的商标权，本次以零值确认评估值。

3、无形资产评估结论

无形资产评估值为107,855.34元，增值6,592.24元，增值率为6.51%。增值原因是存在账外无形资产评估增值。

三、长期待摊费用

长期待摊费用主要为钢结构大棚，原始发生额 310,414.67 元，摊销后账面值 305,241.09 元。

钢结构大棚形成的长期待摊支出，评估人员核实了费用发票和相关租赁协议，评估人员在现场核实了相关工程明细账、入账凭证及初步设计、概预算和预决算等资料，查看了改造工程的实物，确认实际支付情况与账面相符，并对摊销期限进行了复核，确定账面价值核实无误，因此以账面摊余值作为评估价值。

长期待摊费用评估值为 305,241.09 元。

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值579,802.21元，为坏账准备暂时性差异及未弥补亏损调整所形成的递延所得税资产。评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，由于企业计提减值准备引起的应交所得税真实，因此核实后的递延所得税资产为579,802.21元。

评估时，评估人员按照计提其他应收款坏账准备资产的评估值与账面余额的差额乘以所得税率来确定递延所得税资产的评估值，递延所得税资产评估值为571,302.21元。

非流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
固定资产	4,786,125.99	4,733,131.00	-52,994.99	-1.11
无形资产	101,293.10	107,885.34	6,592.24	6.51
长期待摊费用	305,241.09	305,241.09		
递延所得税资产	579,802.21	571,302.21	-8,500.00	-1.47
非流动资产合计	5,772,462.39	5,717,559.64	-54,902.75	-0.95

经评估，评估基准日非流动资产账面值为 5,772,462.39 元，评估价值 5,717,559.64 元，评估减值 54,902.75 元，减值率 0.95%。主要减值原因如下：

（一）设备类资产减值 52,994.99 元，减值率 1.11%。主要是由于以下原因综合引起：

1、车辆账面价值 4,582,896.69 元，评估价值 4,531,800.00 元，评估减值 51,096.69

元，减值率 1.11%，减值主要原因为车辆的重置成本较其账面值有所降低，且部分车辆同类型的二手车辆市场价普遍较低，从而引起评估减值。

2、电子设备账面价值 203,229.30 元，评估价值 201,331.00 元，评估减值 1,898.30 元，减值率 0.93%，减值值的主要原因为电子设备因市场更新换代快，市场价值较低；致使电子设备评估减值。

（二）无形资产

无形资产评估值为107,855.34元，增值6,592.24元，增值率为6.51%。增值原因是存在账外无形资产评估增值。

（三）递延所得税资产账面价值579,802.21元，评估值571,302.21元，评估减值8,500.00元。评估减值原因为其他应收账款部分款项在评估基准日之后、报告日之前收回，其他应收账款回收风险损失减少，导致评估减值。

第三 流动负债评估技术说明

一、 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款，账面价值为 2,245,046.60 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付职工薪酬	1,624,806.93
应交税费	304,011.67
其他应付款	316,228.00
合计	2,245,046.60

二、 评估过程

（一）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,624,806.93 元，主要为企业计提的工资薪酬，评估人员获取或编制企业计提工资薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的计提数核对一致，核实了工资薪酬的提取及发放情况。应付职工薪酬以经审核确定的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,624,806.93 元，评估值无增减。

（二）应交税费

应交税费账面值 304,011.67 元，主要为应缴纳的个人所得税、增值税、城市维护建设税、地方水利建设基金、教育费附加费和地方教育附加。对应交税费，评估人员获取应交税费明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取企业纳税申报、完税凭证等资料，了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。经核实，应交税金账、表、单相符，以经调整确定的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 304,011.67 元，评估值无增减。

（三）其他应付款

其他应付款账面值 316,228.00 元，主要为保证金、备用金等。对其他应付款，评估人员经现场查实，证明交易事项真实，款项入账金额准确，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，确定应付款项的真实性，以经确定的账面价值作为评

估值。

其他应付款评估值 316,228.00 元，评估值无增减。

三、 流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付职工薪酬	1,624,806.93	1,624,806.93	-	-
应交税费	304,011.67	304,011.67	-	-
其他应付款	316,228.00	316,228.00	-	-

第六部分　收益法评估技术说明

一、评估对象

根据本次评估目的，评估对象为正直保险股东全部权益价值。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理。

收益法的定义：企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的一种资产评估方法。

作为一个在市场经济环境中持续经营的整体企业，其真实、内在的价值最终取决于整体企业为所有者或产权主体所能创造的未来收益，而未来收益能力只能预测，不能确知；且未来收益的预测数额不直接等同于当前企业价值，要根据收益的时点远近折算为现值。收益法就是通过估算被评估单位在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估单位在基准日时点的公平市场价值。

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

收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法和未来收益折现法，本次评估采用未来收益折现法进行评估。

（二）收益法的应用前提。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化（用货币来衡量的）。

1、选择收益法的理由和依据。

评估人员从正直保险总体情况、本次评估目的和企业前三年会计报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对正直保险历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的正直保险整体资产具有以下特征：

1）被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）评估目的判断

本次评估目的是为深圳市安车检测股份有限公司拟收购正直保险提供价值参考意见。本次评估正直保险要求评估人员在评估时，对正直保险的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值的简单加总，而是要综合体现正直保险企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东全部权益价值。

（3）企业会计报表判断

根据正直保险提供的会计报表，公司整体资产的获利能力从 2019 年的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

三、收益预测的假设条件

（一）基本假设

1、基本假设

（1）本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

（2）假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（3）假设正直保险以评估基准日的实际存量为前提，未来能够持续经营，并能获得收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

（4）假设正直保险的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

（5）除非另有说明，假设正直保险完全遵守所有有关的法律法规。

（6）假设正直保险未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（7）假设正直保险在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（8）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（9）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（10）假设正直保险的现金流在每个预测期间均匀产生。

（11）假设正直保险成本、费用控制能按计划实现。

（12）本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

（13）假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

2、特殊假设

（1）假设正直保险未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

（2）假设正直保险在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其近期的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。

（3）假设正直保险的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

（4）假设正直保险以往年度财务报告能真实反映被评估单位经营的实际状况；

（5）假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

（6）假设正直保险不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示；

（7）假设正直保险每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所

需投入的更新支出；

（8）设备发票合规假设：是假设同被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、企业经营、资产、财务分析

（一）被评估单位所在宏观经济环境、行业状况及及影响行业发展的主要因素等

1、宏观经济环境

（1）2019 年前三季度，我国消费品市场运行总体平稳，消费供给方式创新发展，新兴业态快速增长，消费结构持续优化升级，消费对经济发展的基础性作用继续显现。

1）市场销售平稳增长，消费对经济增长的基础性作用不断增强

2019 年前三季度，社会消费品零售总额同比增长 8.2%，增速与 1-8 月份持平。其中，9 月份同比增长 7.8%，增速比 8 月份加快 0.3 个百分点；扣除价格因素，实际增速 5.8%，加快 0.2 个百分点。

消费品市场增速同比回落，主要受占零售总额比重较大的出行类商品增速回落影响。前三季度，限额以上单位汽车类商品零售额同比下降 0.7%，上年同期为增长 0.2%；石油类商品零售额同比增长 1.7%，增速同比回落 12.7 个百分点。据测算，出行类商品拉低社会消费品零售总额增速超过 0.8 个百分点。扣除出行类商品后，前三季度消费品零售额增速同比仅回落 0.5 个百分点，与上半年基本持平。分季度看，扣除出行类商品后，三季度消费品市场增速比二季度加快 0.4 个百分点，消费品市场运行总体平稳。

国内消费品市场规模不断扩大，对经济发展的“压舱石”和“稳定器”作用持续增强。据测算，前三季度最终消费支出对经济增长的贡献率达到 60.5%，比上半年提高 0.4 个百分点，且明显高于资本形成总额及货物和服务净出口对经济增长的贡献率。

2）城乡市场结构继续优化，农村零售市场增长较快

乡村消费品零售额保持较快增长。在农村居民收入增长、线上消费渠道向乡村市场下沉以及农村消费市场环境改善等因素的带动下，农村市场消费潜力持续释放。前三季度，乡村消费品零售额同比增长 9.0%，增速比城镇高 1.0 个百分点。前三季度乡村消费品零售额占社会消费品零售总额的比重为 14.5%，比上年同期提高 0.1 个百分点，乡村市场占比稳步提升。

农村居民消费支出增长继续快于城镇居民。在农村居民收入增长持续快于城镇居民等因素带动下，2019 年前三季度农村居民人均消费支出同比名义增长 9.5%，比城镇居民人均消费支出增速高 2.3 个百分点。其中，农村居民人均教育文化娱乐、医疗保健等支出较快增长。

3）消费升级类商品增长加快，基本生活类商品增势平稳

部分消费升级类商品销售增速同比加快。前三季度，限额以上单位书报杂志和文化办公用品类商品零售额分别增长 11.5%和 6.4%，增速比上年同期分别加快 0.8 和 0.7 个百分点，体育娱乐用品类商品增长 4.0%，上年同期为下降 1.3%。在消费升级类商品中，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、新能源汽车等智能类商品快速增长。

基本生活类商品保持平稳增长。前三季度，限额以上单位食品类商品零售额同比增长 9.8%，增速与上年同期持平，继续保持平稳较快增长。其中，粮油食品和饮料类商品同比分别增长 10.6%和 9.8%，增速比上年同期分别加快 0.3 和 0.6 个百分点；日用品类商品增长 13.6%，加快 0.2 个百分点，继续保持两位数增长。

4）市场供给方式创新发展，网上零售规模持续扩大

网上零售等新兴供给方式快速发展。前三季度，全国实物商品网上零售额同比增长 20.5%，增速比同期社会消费品零售总额高 12.3 个百分点，占社会消费品零售总额的比重为 19.5%，比上年同期提高 2.0 个百分点，对社会消费品零售总额增长的贡献率超过 40%。新兴零售业态快速增长促进了快递物流行业的加速发展。据国家邮政局测算，2019 年 9 月中国快递发展指数为 222.4，同比提高 23.7%，呈现稳中有进的态势。

新兴零售业态规模不断扩大。前三季度，全国实现实物商品网上零售额 57777 亿元，超过 2018 年全年的 80%以上。从中国快递发展指数的分项指标看，9 月份快递业务量预计完成 56.9 亿件，相当于 2012 年全年业务量。

5）餐饮市场需求持续释放，服务消费保持较快增长

餐饮市场稳中有升。前三季度，餐饮收入同比增长 9.4%，高于商品零售 1.4 个百分点。分季度看，三季度餐饮收入同比增长 9.5%，比二季度加快 0.4 个百分点。餐饮市场保持平稳较快增长。

旅游市场需求旺盛。据文化和旅游部综合测算，2019 年“中秋”假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1 亿人次，同比增长 7.6%，实现国内旅游收入超过 470 亿元，同比增长 8.7%；“十一”黄金周期间全国共接待国内游客 7.8 亿人次，同比增长 7.8%，实现国内旅游收入近 6500 亿元，同比增长约 8.5%。

文化消费持续提升。据测算，“中秋”和“十一”等节假日电影票房收入快速增长，其中“十一”黄金周（截至 10 月 7 日晚）全国票房总收入突破 50 亿元，同比增长超过 1 倍，创出同档期票房新纪录。

6）新兴消费领域供应增加，市场供给质量逐步提升

服务消费领域市场供给较快增长。旅游市场方面，部分热点地区国际旅游消费中心建设稳步推进，旅游消费环境日益改善，旅游消费新业态、新热点不断涌现。与之相关的住宿行业企业（单位）数量稳步增长。前三季度，限额以上住宿业单位超过 2.5 万家，其中旅游饭店数量超过 1.3 万家。文化娱乐市场方面，我国电影院数量和院线银幕总数持续扩大。2019 年上半年在营影院超过 10000 家，保持较快增长，全国院线银幕总数于 2018 年已突破 6 万块，跃居世界第一。相关服务消费领域投资增势较好。前三季度，文化、体育和娱乐业投资增长 15.5%，教育行业投资增长 18.5%，均明显快于全国固定资产投资增速。

消费品进口保持快速增长。前三季度，在进口总体略有下降的情况下，我国消费品进口增长达到 15.3%，其中水果、化妆品、水海产品和猪肉进口增长都在 40%左右，电动载人汽车进口高达 93.7%。另外，消费品工业中与新兴消费密切相关的行业增加值保持较快增长，其中计算机、通信和其他电子设备制造业行业增加值增长超过 8%，明显高于规模以上工业增加值增速。

在消费环境持续改善、减税降费及个人所得税抵扣政策落实以及促消费政策逐步显效等多因素带动下，居民消费需求将进一步释放，新业态新模式持续较快发展，消费市场总体上有望继续保持平稳增长。

（2）2019 年前三季度，各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思

想为指导，认真贯彻落实“六稳”各项政策措施，积极应对国内外经济形势的诸多风险和挑战，我国经济总体保持总体平稳运行态势，产业结构持续优化升级。

1）国民经济运行平稳，发展韧性进一步增强

前三季度，我国国内生产总值为 697798 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.2%，比上半年回落 0.1 个百分点，比上年同期回落 0.5 个百分点。其中，第一产业增加值 43005 亿元，同比增长 2.9%，比上年同期回落 0.5 个百分点；第二产业增加值 277869 亿元，同比增长 5.6%，比上年同期回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 376925 亿元，同比增长 7.0%，比上年同期回落 0.7 个百分点。

分季度看，三季度国内生产总值为 246865 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.0%，比二季度回落 0.2 个百分点。其中，第一产业增加值 19798 亿元，同比增长 2.7%，比二季度回落 0.6 个百分点；第二产业增加值 97885 亿元，同比增长 5.2%，比二季度回落 0.4 个百分点；第三产业增加值 129182 亿元，同比增长 7.2%，比二季度提高 0.2 个百分点。

2）产业结构调整稳步推进，服务业支撑作用显著

从三次产业看，前三季度三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 6.2%、39.8%和 54.0%。与上年同期相比，第一产业比重持平，第二产业比重下降 0.7 个百分点，第三产业比重提高 0.6 个百分点。三次产业对经济增长的贡献率分别为 3.2%、36.3%和 60.6%。第三产业对经济增长的贡献率高于第二产业 24.3 个百分点。

分行业看，前三季度交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，金融业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长，增速分别为 7.4%、6.4%、7.1%、19.8%、8.0%，领先于其他行业，合计对经济增长的贡献率为 34.1%，比上年同期提高 1.9 个百分点。

3）消费需求持续发力，结构不断优化升级

从消费来看，前三季度，全国居民人均消费支出名义增速为 8.3%，与政府消费支出相关的一般公共服务、外交、国防、公共安全、教育和医疗卫生等财政支出的名义增速为 10.8%。最终消费支出对经济增长的贡献率为 60.5%，拉动经济增长 3.8 个百分点，仍是经济增长的重要动力。前三季度，居民消费支出中服务消费占比为 50.6%，比上年同期提高了 0.7 个百分点，消费结构不断优化升级。

从投资来看，前三季度全国固定资产投资（不含农户）名义增速为 5.4%，资本

形成对经济增长的贡献率为 19.8%，拉动经济增长 1.2 个百分点。

从外需来看，根据海关统计，2019 年前三季度我国货物贸易顺差 2.1 万亿元，比去年同期扩大 44.2%，服务贸易逆差较去年同期有所收窄，净出口对经济增长的贡献率大幅提升至 19.6%，比上年同期上升 33.8 个百分点。

4）改革激发市场活力，新动能发展空间继续拓展

随着新兴产业的培育壮大和传统产业的升级改造，新动能引领作用不断增强。前三季度，规模以上工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.4%，规模以上工业高技术制造业增加值同比增长 8.7%，分别高于全部规模以上工业增加值增速 2.8 和 3.1 个百分点。以新技术为引领的相关服务业营业收入保持较快增长，1-8 月，规模以上战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入增速分别为 12.1%、11.9%和 11.6%，分别快于全部规模以上服务业营业收入增速 2.6、2.4 和 2.1 个百分点。新兴业态快速增长，前三季度全国网上零售额同比增长 16.8%，其中实物商品网上零售额同比增长 20.5%，占社会消费品零售总额比重为 19.5%，同比提高 2.0 个百分点。

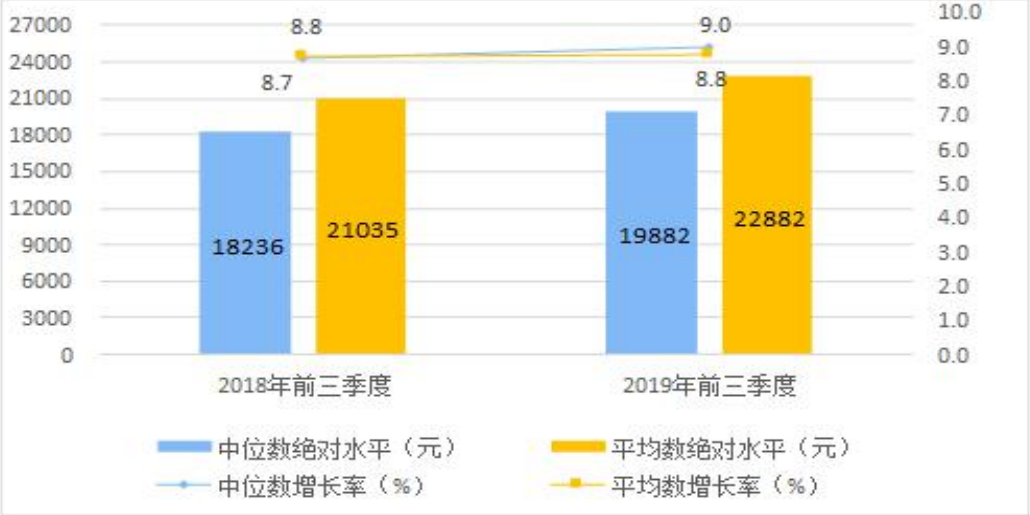
（3）2019 前三季度居民收入和消费支出情况

1）居民收入情况

2019 年前三季度，全国居民人均可支配收入 22882 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素，实际增长 6.1%。其中，城镇居民人均可支配收入 31939 元，增长（以下如无特别说明，均为同比名义增长）7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.4%；农村居民人均可支配收入 11622 元，增长 9.2%，扣除价格因素，实际增长 6.4%。

前三季度，全国居民人均可支配收入中位数 19882 元，增长 9.0%，中位数是平均数的 86.9%。其中，城镇居民人均可支配收入中位数 29304 元，增长 7.6%，是平均数的 91.8%；农村居民人均可支配收入中位数 10172 元，增长 10.0%，是平均数的 87.5%。

2019 年前三季度居民人均可支配收入平均数与中位



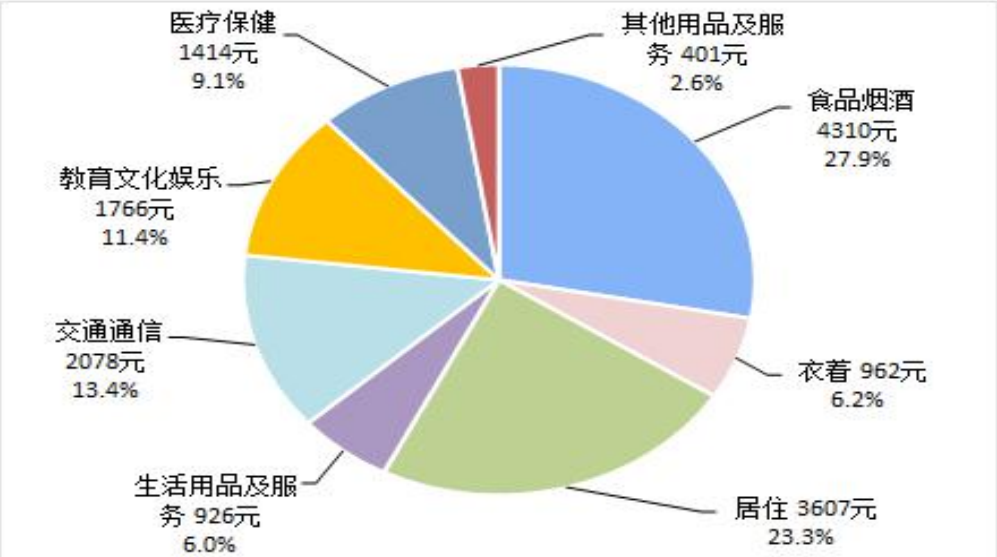
按收入来源分，前三季度，全国居民人均工资性收入 13020 元，增长 8.6%，占可支配收入的比重为 56.9%；人均经营净收入 3757 元，增长 9.3%，占可支配收入的比重为 16.4%；人均财产净收入 1949 元，增长 12.3%，占可支配收入的比重为 8.5%；人均转移净收入 4157 元，增长 7.2%，占可支配收入的比重为 18.2%。

居民消费支出情况

2019 年前三季度，全国居民人均消费支出 15464 元，比上年同期名义增长 8.3%，扣除价格因素，实际增长 5.7%。其中，城镇居民人均消费支出 20379 元，增长 7.2%，扣除价格因素，实际增长 4.7%；农村居民人均消费支出 9353 元，增长 9.5%，扣除价格因素，实际增长 6.7%。

前三季度，全国居民人均食品烟酒消费支出 4310 元，增长 6.1%，占人均消费支出的比重为 27.9%；人均衣着消费支出 962 元，增长 3.8%，占人均消费支出的比重为 6.2%；人均居住消费支出 3607 元，增长 10.3%，占人均消费支出的比重为 23.3%；人均生活用品及服务消费支出 926 元，增长 3.2%，占人均消费支出的比重为 6.0%；人均交通通信消费支出 2078 元，增长 7.6%，占人均消费支出的比重为 13.4%；人均教育文化娱乐消费支出 1766 元，增长 13.5%，占人均消费支出的比重为 11.4%；人均医疗保健消费支出 1414 元，增长 10.9%，占人均消费支出的比重为 9.1%；人均其他用品及服务消费支出 401 元，增长 11.1%，占人均消费支出的比重为 2.6%。

2019 年前三季度居民人均消费支出及构成



数据来源：国家统计局

2、区域经济发展状态

初步核算并经省统计局审核，临沂市上半年实现生产总值 2505.5 亿元，增长 3.5%。其中，第一产业增加值 191.8 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 1072.1 亿元，增长 0.9%；第三产业增加值 1241.7 亿元，增长 6.1%。三次产业增加值占比为 7.7：42.7：49.6，第三产业所占比重按可比口径提高 1.2 个百分点。全市一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值下降 6.4%，固定资产投资下降 7.6%，社会消费品零售总额增长 6.9%。

（1）农业生产

全市农、林、牧、渔业分别实现增加值 142.73 亿元、6.77 亿元、32.3 亿元和 9.96 亿元，分别增长 1.7%、8.2%、0.5%和 4.1%。

全市猪、牛、羊、家禽存栏分别为 187.8 万头、20.6 万头、163.5 万只、7059.3 万只，同比分别下降 44.1%、下降 1.7%、下降 13.2%和增长 17.9%；猪、牛、羊、家禽出栏分别为 269 万头、10.5 万头、118.8 万只和 12606.3 万只，同比分别下降 21.4%、下降 1.2%、增长 13.2%和增长 68.2%。水产品产量 6.2 万吨，同比增长 2.4%。

（2）建筑业

全市有资质等级的总承包和专业承包建筑企业 463 家，完成建筑业总产值 331.6 亿元、下降 1.3%。房屋建筑施工面积 5789.3 万平方米、建筑竣工面积 754.8 万平方米。

（3）固定资产投资、房地产、招商引资

全市固定资产投资下降 7.6%。其中，第一产业投资下降 4.8%，第二产业投资下降 26.6%，第三产业投资增长 9.1%,三次产业投资结构为 1.5:36.8:61.7。服务业投资增速快于全部投资 16.7 个百分点、拉动全市投资增长 4.8 个百分点。全市工业投资下降 24.4%，占全部投资的 36.2%、同比回落 8 个百分点；工业技改投资下降 22.7%，占工业投资的 51%；高新技术产业投资下降 25.6%。落后产能得到遏制，高耗能行业投资下降 22.3%，占全市投资比重为 12.7%、同比回落 2.4 个百分点。463 个新开工项目计划总投资下降 22.8%，完成投资下降 51.1%。全市民间投资下降 20.3%，基础设施投资增长 66.8%。在建亿元以上项目 669 个、同比增加 63 个，其中新开工亿元以上项目 196 个、同比减少 82 个，完成投资下降 43.7%。

全市房地产开发投资完成 276 亿元、增长 14.6%，新开工面积 836.7 万平方米、下降 9.8%。商品房销售面积 527.1 万平方米、下降 0.7%，销售额 377.3 亿元、增长 17.7%，待售面积下降至 243.9 万平方米、同比增加 38.1 万平方米。

全市共引建招商引资项目 570 个，到位市外资金 456.7 亿元。

（4）内外贸易、临沂商城和市场物价

全市消费品市场实现零售额 1285.1 亿元、增长 6.9%。从区域看，城镇实现零售额 941.9 亿元、增长 6.9%，乡村实现零售额 343.2 亿元、增长 6.7%。从行业看，批发业零售额 144.1 亿元、增长 6.5%，零售业零售额 1045.2 亿元、增长 6.9%，住宿业零售额 8.4 亿元、增长 7.3%，餐饮业零售额 87.4 亿元、增长 7.5%。从商品类值看，享受型、智能型商品继续保持快速增长。全市限额以上化妆品类、可穿戴智能设备、能效等级为 1 级和 2 级的商品、智能家用电器和音像器材类商品分别增长 10.1%、94.3%、97.4%和 59.6%。石油类持续低速增长,商品零售额下降 16.1%。受国家“国五国六”更换政策影响，汽车类商品由一季度负增长态势转为正增长，1-6 月，全市汽车类实现零售额 232.2 亿元，增长 3.3%。

全市实现进出口总额 358.1 亿元、增长 11.2%，其中出口总额 301.3 亿元、增长 23.1%，市场采购贸易方式出口 83.9 亿元、增长 195.8%。备案外资项目 35 个，外商直接投资 2286 万美元,增长 157.7%；新增备案对外投资项目 3 个、合同额 4.9 亿元，实际对外投资 1.86 亿元、增长 27.9%。全市实现网络零售额 145.9 亿元、增长 17.7%；成功举办太阳能净水机春季博览会、汽车用品展、玩具博览会等各类展会 121 个，

展位数 5.53 万个，展出总面积 110.6 万平方米。

临沂商城网络零售额 87.61 亿元，市场采购贸易方式出口额 83.9 亿元，同比增长 195.8%。

全市居民消费价格上涨 2.4%，工业生产者出厂价格累计上涨 3.8%、购进价格累计上涨 1.5%。

（5）财税、金融、保险

全市一般公共预算收入完成 196.4 亿元、增长 8.7%，税收收入 165.8 亿元、增长 8.8%，占一般公共预算收入的 84.4%；主体税种完成收入 100.2 亿元、增长 9.3%，占税收收入的 51%。税务部门收入合计 309.4 亿元、增长 11%。全市 15 个发展主体一般公共预算收入 186 亿元、增长 10.3%。全市一般公共预算支出 367.4 元、增长 6%，各级民生支出 301.1 亿元、增长 5.5%，占全市财政支出的 82%，其中教育、节能环保、城乡社区、农林水、交通运输支出分别增长 4.6%、11.5%、17.2%、18.2%、34.7%。

全市金融机构人民币存款余额 6945.1 亿元，比年初增加 595.5 亿元；其中非金融企业存款比年初增加 129.7 亿元。全市金融机构人民币贷款余额 5594.1 亿元，比年初增加 437 亿元；其中非金融企业及机关团体贷款余额 2685.6 亿元，比年初增加 112.3 亿元。

全市保险机构实现保费收入 163.7 亿元、增长 6.6%。其中财产险保费收入 46.4 亿元、增长 7.2%，人身险保费收入 117.3 亿元、增长 6.4%。支付各项赔款 35.3 亿元、增长 2.1%。其中财产险业务赔付 21.8 亿元、增长 8.7%，人身险业务赔付 13.5 亿元、下降 7%。

（6）居民生活、就业社会保障

全市居民人均可支配收入 14197 元、增长 8.5%；其中，城镇居民人均可支配收入 19628 元、增长 6.8%，农村居民人均可支配收入 7627 元、增长 8.6%。全市居民人均消费支出 6861 元、增长 8.8%；其中，城镇居民人均消费支出 8551 元、增长 8.0%，农村居民人均消费支出 4818 元、增长 8.2%。

全市新增城镇就业 5.57 万人，城镇失业人员再就业 1.08 万人，就业困难人员实现再就业 306 人，城镇登记失业率为 2.14%，控制在计划目标之内。全市共发放创业担保贷款 44054.4 万元。

全市各项社会保险费共收缴 63.75 亿元，支出 81.09 亿元。企业基本养老保险、

机关事业单位养老保险、失业保险、工伤保险和城乡居民养老保险参保人数分别达到 125.88 万人、32.03 万人、66.66 万人、104.53 万人和 542.08 万人。

（7）安全生产、生态环境

全市共发生各类生产安全事故 24 起，死亡 25 人，同比分别下降 57.1%，56.1%，受伤人数为 2，直接经济损失 49.1 万元。

全市环境空气质量综合指数 6.72、同比恶化 8.7%，PM2.5、PM10、氮氧化物浓度同比分别恶化 13.3%、10.4%、7.9%，SO2 浓度同比改善 5.0%。考核我市的 13 个国省控断面考核指标均值全部达标，36 个市控考核断面水质达标率 95.6%，城市集中式饮用水水源地指标全部达标。

3、公司所处行业及产业特点

保险中介是指介于保险经营机构之间或保险经营机构与投保人之间，专门从事保险业务咨询与销售、风险管理与安排、价值衡量与评估、损失鉴定与理算等中介服务活动，并从中依法获取佣金或手续费的单位或个人。

（1）保险代理行业的发展及现状

1）中国保险行业进入 3.0 阶段，政府监管趋严

目前，我国保险行业进入了快速发展阶段。1992 年-2000 年，中国保险行业处于 1.0 阶段，这段时期的保险大多数以储蓄为主，养老的功能较多，而保障的功能较轻。2000 年-2013 年，中国进入保险 2.0 时代。随着经济的发展，人们对保险开始有了一个新的认知，这段时期偏保障功能的保险已经开始研发出来。2014 年国十条开始推出之后到现在，中国保险行业进入了 3.0 阶段，这段时期，监管层对行业的监管愈发趋严。

图1：中国保险行业发展阶段图解

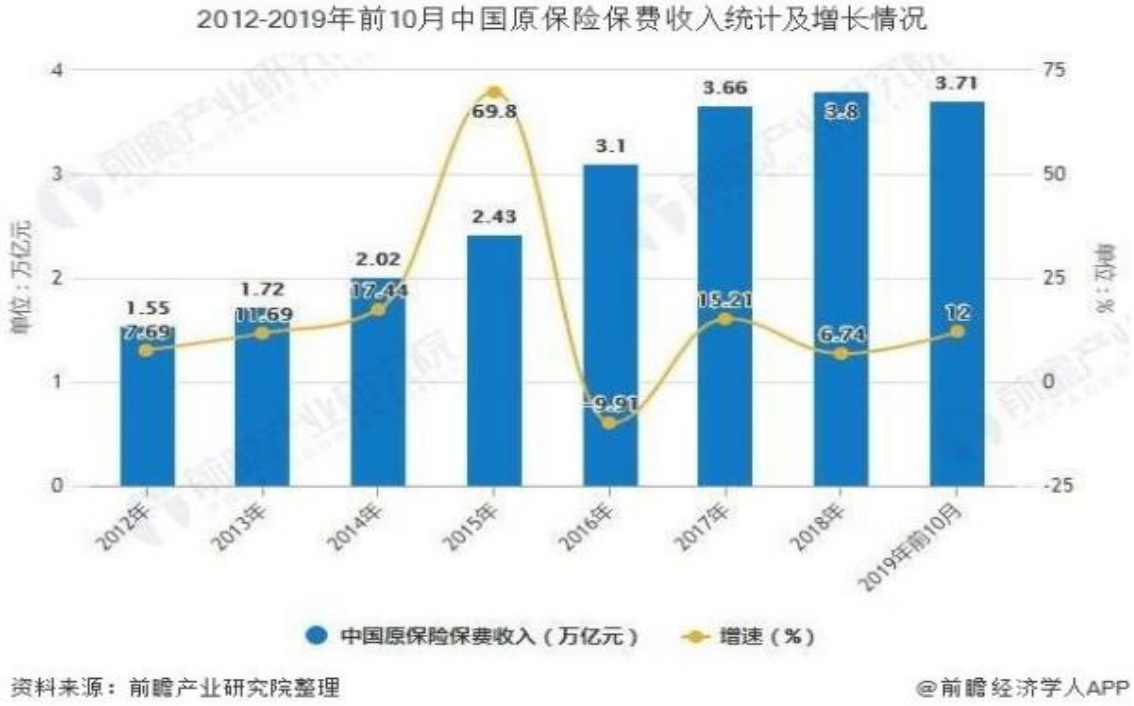
至 2019 年，中国保险业中国改革开放走过了四载。随着保险市场的深化发展，市场需求和价格导向使得保险中介机构要努力突破资本和技术的约束，实现较好发

展的目标，而保险中介市场竞争的加剧，则使得保险中介机构必须加大创新力度，从市场、机构、技术等方面进行全面的改革和创新，从而促进保险中介行业和市场的不断发展和壮大。

2）2018 年来源于中介渠道的保费收入占比达 87.4%

保险是金融业的四大支柱之一，在国民经济中起着关键性的地位。保险作为保障性的行业，它的发展也反映了中国在经济发展的同时，社会保障程度也随之提高，人们的风险防范意识有所增加。保险业的改革开放，让保险行业在国民经济中的地位进一步提高，也使得保险中介市场的发展面临着良好的机遇。

2019 年，中国保险业继续在调整中谋求发展，对外开放提速，监管持续规范，服务模式与科技应用持续创新，一系列举措推动保险业稳中向好。据银保监会统计数据显示，2019 年 1-10 月，全国原保险保费收入累计 37058 亿，比去年同期的 330320 亿，增长了 12%。



目前，保险中介渠道是销售保险产品的首要渠道。2018 年，中国保费收入达 3.8 万亿元，其中 3.37 万亿元是通过中介渠道收取，保险中介保费收入占同期全国总保费收入的 87.4%，为近几年最大值。

3）个人代理占中介渠道47%

从保险中介的渠道细分结构来看，目前中介渠道来源的保费收入主要来自个人代理，并且有进一步增长的势头。根据《中国保险年鉴》数据显示，2013年，我国来自营销员的保费收入占比达39.5%；而至2018年，来自营销员的保费收入占比高达47%。

从保险中介机构保费业务收入结构来看，目前主要以人身险为主。随着商车费

改的深化，车险市场竞争日益激烈，且人口老龄化和消费者保险意识的增强，从2017年开始，保险专业中介机构保费业务结构重心大幅向人身险转移。2018年，我国中介机保费收入主要来源于人身险保费收入，其占比高达71%。

图5：2018年各中介渠道保费收入结构情况(单位：%)

资料来源：前瞻产业研究院整理　　@前瞻经济学人APP

4）区域性保险代理公司数量占比达58.56%

截至2018年底，全国共有保险中介集团公司5家，全国性保险代理公司240家，区域性保险代理公司1550家，保险经纪公司499家，已备案保险公估公司353家；个人保险代理人871万人，保险兼业代理机构3.2万家，代理网点22万余家。

图6：2018年中国保险中介行业发展情况

分类	数量	占比
保险中介集团	5家	0.00%
全国性保险代理公司	240家	9.07%
区域性保险代理公司	1550家	58.56%
保险经纪公司	499家	18.85%
已备案保险公估公司	353家	13.34%

资料来源：前瞻产业研究院整理　　@前瞻经济学人APP

5）保险中介行业乱象丛生，企业洗牌开始

目前，保险中介市场存在诸多乱象，主要包括:1、重大风险隐患积聚，其中部分保险中介机构股东涉及非法集资、涉嫌类传销活动、机构管控缺失等；2、违规套费现象突出，虚列费用(技术服务费、咨询费、劳务费、培训费、会议费等)；3、销售误导问题频发，如微信朋友圈等新渠道误导、互联网宣传片面比较、使用与事实不

符的用语。为解决行业市场乱象，监管层开始发力。

据公开信息显示，2019年年初至9月底，各地银保监局陆续注销近400家保险中介机构的许可证。其中保险专业中介机构46家，保险兼业代理机构334家。值得注意的是，在334家被注销的保险兼业代理机构中，汽车、机动车类机构占了半壁江山，数量多达157家。

图7：截至2019年9月末中国保险中介行业企业注销情况

分类	数量
注销总量	近400家
专业中介机构	46家
保险兼业代理机构	334家
其中：机动车类	157家

资料来源：前瞻产业研究院整理　　@前瞻经济学人APP

而车险中介“退出”的主要原因是，自2001年10月起，原保监会不断推动商业车险费率改革。根据最新一轮商车险费改规定，2018年8月1日起车险手续费率实行“报行合一”，即保险公司报给银保监会的手续费用计划需要与实际使用的费用保持一致。这压制了车险价格，使以车险经营为主的保险中介营收、净利润双降，生存空间受到严重挤压。这样的情况下，一部分中介机构生存不下去，退出市场。而一些实力尚存的、为寻找替代性赢利点的中介机构也在压缩车险业务，扩大其它业务领域。

图8：2015年以来中国车险重要政策汇总

资料来源：前瞻产业研究院整理　　@前瞻经济学人APP

6）未来保险中介监管将持续加严

今年以来，保险中介监管日益升级。今年2月以来，银保监会相继出台了《关于加强保险公司中介渠道业务管理的通知》《关于坚决杜绝保险机构及从业人员违规销售非保险金融产品的通知》《关于开展保险专业中介机构从业人员执业登记数据清核工作的通知》《关于印发2019年保险中介市场乱象整治工作方案的通知》。

从2006年开始，每隔几年，原保监会都会对保险中介进行规范治理，打击以保险中介为名义实际上套取费用的违法行为，引导鼓励保险中介的健康发展。2019年以来，对保险中介的严监管更是进入一个新高度。

目前，银保监会在中介监管工作上的思路是:点面结合，持续推进风险攻坚战；追本溯源，强化保险中介渠道监管；综合施策，瞄准关键环节加强监管；改革创新，促进转型升级高质量发展；多措并举，补齐制度机制短板。

图10：中国保险中介行业监管趋势

（2）保险代理行业发展趋势

1).保险价值链重构趋势下的产销分离，驱动保险专业中介发展加速

保险行业强监管背景下，产销分离是大势所趋。序幕开启：原保监会在 2010 年颁布《关于改革完善保险营销员管理体制的意见》，鼓励保险公司加强与保险中介开展合作，建立稳定的专属代理关系和销售服务外包模式。大力推进：原保监会在 2015 年发布《关于深化保险中介市场改革的意见》，大力推进“产销分离”，促进

保险中介更好发挥对保险业的支持支撑作用。逐步完善：原保监会在 2016 年颁布《中国保险业发展“十三五”规划纲要》，指明要稳步发展保险中介市场，建立多层次、多成分、多形式的保险中介市场服务体系。

2).保险中介从粗放式逐步向精细化发展模式转变

由于准入门槛过低，保险销售队伍素质参差不齐，销售误导频发，且保险公司对营销员缺乏有效约束手段，管理粗放，导致行业专业度和市场认可度偏低。去粗存精，全面提升专业素质和服务水平势在必行。随着监管日益趋严，同时保险消费市场日趋理性，保险销售不再是人海战术的竞争，而是更需要凭借扎实的保险专业能力和良好的职业道德水平，为客户真正解决保险需求，优胜劣汰进程将会逐步加快。

3).科技与创新是未来保险中介发展的核心因素

在信息科技时代，营销员能有效利用大数据、人工智能等技术，以更方便、更低价、更高效的方式了解和把握消费者的真实需求，并做出及时响应，从而有效推动以用户为中心的服务理念，以智能管理方式优化客户体验，不断提升服务能力和水平。

4).保险中介将打造核心能力以驱动长期发展

碎片化和标准化的产品容易被客户理解和接受，销售环节所需是专业技能不高，故必然导致去中介的状态。保险公司通过直接触达客户，减少中间环节和降低销售成本。很多保险公司网销渠道和互联网保险公司，都是沿着这一路径在做“减法”。在这一规律下，中介机构必须具备核心价值，才能在价值链条中生存下来。

4、公司生产经营的历史情况

（1）公司主要业务及经营模式介绍

1）公司的主要业务情况

正直保险于 2017 年 10 月正式运营，主要业务为代理销售车辆保险，代理收取保险费，包括车辆交强险及商业险。

正直保险近几年销量情况详见下表：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
交强险	交强险保费合计	816.44	5,014.76	1,945.83

	交强险收入	32.64	200.58	77.14
商业险	商业险险保费合计	3,563.72	11,771.13	8,508.17
	商业险收入	1,654.53	4,474.17	1,585.16
意外险	意外险保费合计	5.00		
	意外险收入	2.36		
保险代理收入合计		1,689.53	4,674.75	1,662.30
服务费收入			20.83	
公估费收入			64.41	55.67
营业收入合计		1,689.53	4,759.99	1,717.97
增长率			181.74%	

（2）公司财务状况及经营成果

正直保险评估基准日及前两年资产、负债及经营状况如下表：

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
流动资产	1,603.93	878.08	473.01
非流动资产	214.34	329.69	577.25
资产总额	1,818.27	1,207.78	1,050.26
流动负债	948.25	530.60	224.50
非流动负债	-	-	-
负债总额	948.25	530.60	224.50
净资产	870.02	677.17	825.75

经营状况表

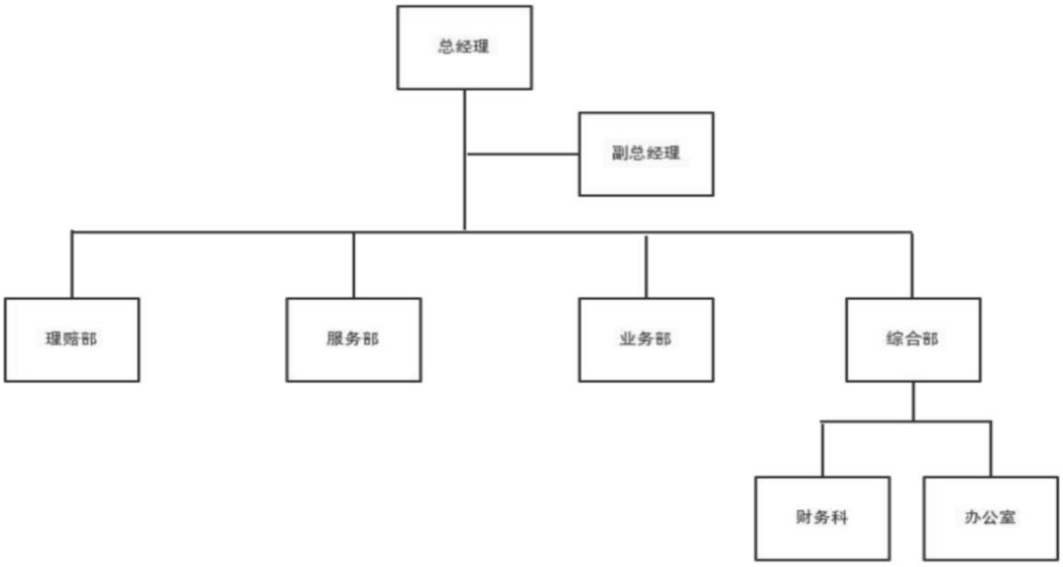
金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业收入	1,689.53	4,759.99	1,717.97
减：营业成本	1,808.18	4,762.36	1,363.76
营业税金及附加	6.71	36.19	7.09
营业费用	0.84	54.20	26.01
管理费用	7.07	189.11	92.52
财务费用	-1.61	-1.55	-0.23
资产减值损失	42.62	-19.23	-7.73

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
加：投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-41.18
二、营业利润	-174.28	-261.09	195.37
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	0.22
三、利润总额	-174.28	-261.09	195.15
减：所得税费用	-43.31	-64.24	49.57
四、净利润	-130.98	-196.85	145.58

上表中列示的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）执行审计程序。

（3）组织管理架构：



主要职能：

理赔部：负责现场案件查勘和定损，后期理赔。

服务部：负责帮助客户代办车驾管业务和救援。

业务部：保险销售。

财务科：负责公司财务管理。

办公室：负责理赔部案件调度的日常事务。

（4）人力资源情况

截至评估基准日正直保险在册职工为 73 人，其专业结构、学历状况如下表：

1）员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例

专业分类	人数（人）	占总人数比例
高管人员	1	1.37%
管理人员	6	8.22%
服务人员	66	90.41%
合计	73	100.00%

2）员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
研究生以上	1	1.37%
本科	8	10.96%
大专及以下学历	64	87.67%
合计	73	100.00%

（2）经营性资产、非经营性资产负债、溢余资产、有息负债分析

经分析，截至评估基准日，正直保险非经营性资产包括其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产，非经营性负债包括应交税费，具体见下表：

金额单位：人民币万元

类型	核算内容	账面净值
其他应收款	无息周转款	58.10
其他流动资产	预交企业所得税	0.29
递延所得税资产	坏账准备递延所得税资产	57.98
应交税金	个人所得税	0.02

五、评估计算及分析过程

（一）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。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

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，结合本项目实际情况，本次评估采用企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价

值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估选用未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产净额的价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、计算模型

公式一：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值；B 为企业整体市场价值；D 为负息负债的市场价值。其中，公式一中企业整体市场价值 B 按如下公式求取：

公式二：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值；ΣCi 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

公式三：

$$P = \sum_{t=1}^{n} \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

式中：Rt 为明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；t 为明确预测期期数 1，2，3，…，n；r 为折现率；Rn+1 为永续期企业自由现金流；g 为永续期的增长率，本次评估 g = 0；n 为明确预测期第末年。

2、模型中关键参数的确定

（1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支

付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率 T）-资本性支出-营运资金变动。

（2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2025 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

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

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为负息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率。

（4）付息债务评估价值的确定

正直保险基准日无付息债务。

（5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。包括：其他应收款、其他流动资产、递延所得税资产、应交税费。对非经营性资产负债（含溢余资产），本次单独进行评估。

（二）详细预测期的收益预测

1、收入的预测

正直保险的主要业务为车辆保险代理，包括车辆交强险及商业险代理，兼职保险公估及配套服务业务。历史年度经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
交强险	交强险保费合计	816.44	5,014.76	1,945.83
	保费增长率		514.22%	
	交强险佣金率	4.00%	4.00%	3.96%
	交强险收入	32.64	200.58	77.14
商业险	商业险险保费合计	3,563.72	11,771.13	8,508.17
	保费增长率		230.30%	
	商业险佣金率	46.43%	38.01%	18.63%
	商业险收入	1,654.53	4,474.17	1,585.16
意外险	意外险保费合计	5.00		
	意外险收入	2.36		
保险代理收入合计		1,689.53	4,674.75	1,662.30
服务费收入			20.83	
公估费收入			64.41	55.67
营业收入合计		1,689.53	4,759.99	1,717.97
增长率			181.74%	

2018 年 7 月 20 日，中国银保监会颁布了《中国银保监会办公厅关于商业车险费率监管有关要求的通知》（银保监办发〔2018〕57 号），自 2018 年 8 月 1 日起，各保险公司车险手续费率实行“报行合一”，即保险公司报给银保监会的手续费用计划需要与实际使用的费用保持一致。引起 2019 年度整体佣金比率下降。

根据临沂市统计数据披露，临沂市近年来车辆保险保费收入情况如下表：

单位：人民币万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
机动车保费收入	486,340.00	554,920.00	626,920.00	613,710.00	640,125.00
增长率	13.80%	14.10%	12.97%	-2.11%	4.30%

数据来源：临沂市保险行业协会

从上表可看出，2018 年度临沂地区车辆保费收入出现负增长，其原因是根据《中国保监会关于深化商业车险条款费率管理制度改革的意见》（保监发〔2015〕18 号），山东地区商业车险自主定价，各保险公司为抢占市场份额，商业险保费折扣率更大，从而引起整体保费收入大幅度降低，随着临沂市车辆保有量的增长，19 年度车辆保

险保费收入相较 18 年度也有所回升。

2020 年 1 月 22 日，银保监会公布了 2019 年度全国保险业经营情况，2019 年财险行业实现保费收入 11649 亿元，同比增长 8.2%，低于 2018 年的 9.5%，主要是受规模占比七成的车险保费增速明显下滑（仅 4.5%）导致，除车险之外的其他险种保费实现了大两位数（18%）的增长，2020 年随着车险三次费改的进一步推开，车均保费预计将进一步走低，整体车险保费增速预计持续承压。

同时，依托于正直集团市场品牌效益及正直检测公司稳定的车辆检测流量，在“报行合一”新政影响下及市场整体增速下滑的前提下，正直保险 2019 年度车险保费收入市场占有率为 2.68%，基本保持与 2018 年度 2.74%同一水平。考虑未来年度临沂地区车辆保有量的增长，结合企业实际经营状况，对未来年度企业收入预测如下表：

单位：人民币万元

产品或服务名称	项目名称	预测数据					
		2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
		金额	金额	金额	金额	金额	金额
交强险	交强险保费合计	2,892.24	5,031.59	5,232.86	5,416.01	5,605.57	5,773.73
	保费增长率		4.00%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%
	交强险佣金率	3.79%	3.86%	3.86%	3.86%	3.86%	3.86%
	交强险收入	109.70	194.31	202.09	209.16	216.48	222.97
商业险	商业险险保费合计	3,807.83	12,808.64	13,320.99	13,787.22	14,269.78	14,697.87
	保费增长率		4.00%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%
	商业险佣金率	23.08%	20.01%	20.01%	20.01%	20.01%	20.01%
	商业险收入	878.85	2,562.57	2,665.08	2,758.35	2,854.90	2,940.54
保险代理收入合计		988.55	2,756.89	2,867.16	2,967.51	3,071.38	3,163.52
公估费收入合计		29.86	88.95	92.51	95.75	99.10	102.07
公估费增长率			4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	3.00%
营业收入合计		1,018.41	2,845.84	2,959.67	3,063.26	3,170.47	3,265.59
营业收入增长率%			4.04%	4.00%	3.50%	3.50%	3.00%

2、营业成本的预测

正直保险的营业成本包括车辆费用、工资薪酬、折旧、燃油费、土地房屋租金及其他等，2017-2019 年 1-9 月的成本明细如下：

单位：人民币万元

产品或服务名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月

车辆费用	12.83	29.73	29.99
工资	1,783.77	4,684.24	1,309.19
其中：业务员佣金	1,735.80	4,387.13	981.97
员工工资	47.97	297.11	327.22
折旧	5.20	31.36	22.08
其他	5.68	3.71	0.30
燃油费	-	10.52	0.11
租金	0.70	2.80	2.10
合计	1,808.18	4,762.36	1,363.76
毛利率	-7.02%	-0.05%	20.62%

2017 年、2018 年毛利率为负值，其原因为企业发展初期，为拓展市场让利于员工，将保险佣金收入作为员工的一项福利，鼓励员工发展保险业务；2019 年 1-9 月企业毛利率为 20.62%，其原因为在“报行合一”新政影响下，市场逐渐规范，企业获取的佣金及员工获取的佣金均减少，同时，企业品牌效应初现，拥有庞大及稳定的投保车主。

考虑新政的影响，对于未来年度业务员佣金本次以其 2019 年度 1-9 月占收入的比率进行预测；对于员工工资，本次考虑近几年当地社会平均工资的增长水平进行预测；对于车辆费用、燃油费及其他费用，本次根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础进行预测；折旧费遵循企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产规模，采用直线法计提。永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧费用；租金按照企业的租赁合同进行预测。

未来年度营业成本预测如下表：

单位：人民币万元

产品或服务名称	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
车辆费用	0.66	49.80	51.79	53.61	55.48	57.15
工资	809.66	2,208.64	2,301.62	2,389.49	2,480.79	2,565.95
其中：业务员佣金	695.13	1,744.81	1,814.60	1,878.11	1,943.85	2,002.16
员工工资	114.53	463.83	487.02	511.37	536.94	563.79
折旧	18.44	51.25	51.38	47.92	47.70	32.79
其他	0.00	0.57	0.59	0.61	0.63	0.65
燃油费	0.05	0.17	0.18	0.19	0.19	0.20
租金	0.70	2.80	2.80	2.80	2.94	3.09
营业成本合计	829.51	2,313.23	2,408.37	2,494.61	2,587.75	2,659.83

成本率%	81.45%	81.28%	81.37%	81.44%	81.62%	81.45%

3、税金及附加的预测

正直保险的税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税，税率分别为 7%、3%、2%、0.03%。

本次预测以营业收入为基础，结合预测期实际税率确定未来年度的税金及附加。未来年度税金及附加见下表：

单位：人民币万元

项目名称	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
税金及附加合计	6.08	20.12	22.13	24.35	26.78	29.46

4、销售费用的预测

正直保险的销售费用为业务宣传及市场拓展费，本次根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度消费费用，具体预测数如下表：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
工资	17.51	45.28	47.09	48.74	50.45	51.96
合　　计	17.51	45.28	47.09	48.74	50.45	51.96
销售费用/营业收入	1.72%	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%	1.59%

5、管理费用的预测

管理费用主要包括工资薪酬、办公费、差旅费、折旧及摊销、租金及其他等。

工资是管理部门人员的职工薪酬，根据历史的人员工资水平，结合公司的人事发展策略进行预测；福利费为各类社保和公积金，在分析历史年度各项保险费用的计提比例和实际支付情况后，以预测的人员工资为基础，预测未来年度的福利费。

对折旧及摊销，遵循了企业执行的一贯会计政策，按照预测年度的实际固定资产、无形资产及长期待摊费用规模，采用直线法计提，永续年度按年金确定资本性支出，同时确定当年的折旧及摊销费用。

对租金的预测以企业的租赁合同为准。

对于其他管理费用，我们根据其在历史年度中的支付水平，以企业发展规模和收入水平为基础，预测未来年度中的其他管理费用。管理费用预测见下表：

单位：人民币万元

费用明细项	预测数据					
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
	金额	金额	金额	金额	金额	金额
工资	32.11	55.76	58.55	61.48	64.55	67.78
其中：工资	31.42	53.28	55.94	58.74	61.68	64.76
福利费	0.69	2.48	2.61	2.74	2.87	3.02
办公费	0.53	18.93	19.69	20.38	21.09	21.72
差旅费	0.10	1.52	1.58	1.63	1.69	1.74
折旧及摊销	15.19	63.65	63.80	59.80	59.55	42.31
租金	0.30	1.20	1.20	1.20	1.26	1.32
其他	1.80	23.25	24.10	24.97	25.87	26.81
合　　计	50.03	164.31	168.91	169.45	174.02	161.68
管理费用/营业收入	4.91%	5.77%	5.71%	5.53%	5.49%	4.95%

6、财务费用的预测

被评估单位的财务费用主要是银行利息收入及手续费等，基数较小，本次不预测。

7、所得税的预测

正直保险所得税率为 25%，2017、2018 年度亏损，本次评估考虑了弥补以前年度亏损对应纳所得税额的影响，所得税费用预测如下表所示：

单位：人民币万元

项目\年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
利润总额	78.76	86.62	313.17	326.11	331.49	362.65
所得税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
所得税	19.69	21.66	78.29	81.53	82.87	90.66

8、折旧和摊销的预测

本次评估中，考虑到企业的固定资产计提折旧的现实，以及对公司折旧状况的调查，按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧，固定资产原值按该公司目前经营性资产的资产状况确定。

公司的固定资产包括运输设备及电子设备。固定资产按取得时的实际成本计价，均采用直线法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率，对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

公司摊销包括长期待摊费用及无形资产的摊销，长期待摊主要是钢结构大棚的

摊销，无形资产为外购的财务软件，按取得时的实际成本计价，均采用直线法摊销。

预测年度折旧摊销金额如下所示：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
折旧/摊销	33.63	114.90	115.17	107.71	107.26	75.11	41.58

9、资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。对于固定资产的资本性支出预测依据企业的正常设备更新来预测。在维持现有经营规模的前提下，未来各年度正常设备更新只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新，即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截至。

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	稳定期
资本性支出	-	-	6.28	0.28	128.26	81.20	17.40

10、营运资金增加额的预测

为保证业务的持续发展，在未来期间，企业需追加营业资金，影响营运资金的因素主要包括经营现金、经营性应收项目和经营性应付项目的增减，其中经营性应收项目包括应收账款、预付账款等；经营性应付项目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等。

分析历史年度营运资金占收入的比例，结合实际情况，未来各年度营运资金增加额估算见下表：

单位：人民币万元

项目/年份	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营运资金	-266.22	181.50	188.76	195.37	202.20	208.27
营运资金增加	-15.68	7.04	7.26	6.61	6.84	6.07

11、未来年度现金流的预测

企业自由现金流量预测表

单位：人民币万元

项目名称	预测数据						
	2019（10-12）	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	永续
	金额	金额	金额	金额	金额	金额	金额
一、营业收入	1,018.41	2,845.84	2,959.67	3,063.26	3,170.47	3,265.59	3,265.59
减：营业成本	829.51	2,307.56	2,402.47	2,488.50	2,581.42	2,653.32	2,653.32
减：税金及附加	6.08	20.12	22.13	24.35	26.78	29.46	29.46
减：销售费用	17.51	45.28	47.09	48.74	50.45	51.96	51.96
减：管理费用	50.03	164.31	168.91	169.45	174.02	161.68	161.68
减：财务费用	0.11	-	-	-	-	-	-
减：资产减值损失	36.40	-	-	-	-	-	-
加：其他收益							
加：投资收益	-	-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益							
加：资产处置收益	-	-	-	-		-	-
二、营业利润	78.76	302.89	313.17	326.11	331.49	362.65	362.65
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	78.76	302.89	313.17	326.11	331.49	362.65	362.65
减：所得税费用	19.69	21.66	78.29	81.53	82.87	90.66	90.66
四、税后利润	59.07	281.24	234.88	244.58	248.61	271.99	271.99
加：利息支出（扣减所得税影响）	-	-	-	-	-	-	-
五、息前税后利润	59.07	281.24	234.88	244.58	248.61	271.99	271.99
加：折旧/摊销	33.63	114.90	115.17	107.71	107.26	75.11	41.58
减：资本性支出			6.28	0.28	128.26	81.20	17.40
减：营运资金增加（减少）	-15.68	7.04	7.26	6.61	6.84	6.07	-
六、企业自由现金流量	108.39	389.09	336.51	345.41	220.77	259.83	296.17

（三）折现率的确定

1、折现率的模型

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。其基本公式为：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E}(1-T)$$

式中： Re 为权益资本成本；Rd 为付息负债资本成本；T 为所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，其计算公式为：

$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率。

2、模型中有关参数的选取过程

（1）确定无风险收益率 Rf

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。利用 Wind 资讯金融终端选择从评估基准日到国债到期日剩余期限为 10 年以上的国债，并计算其到期收益率，取所选定的国债到期收益率的平均值作为无风险收益率。经查询后计算得出无风险报酬率为 3.93%。

（2）所得税率 T

正直保险的所得税率为 25%，无税收优惠政策。

（3）确定市场风险超额回报率 ERP

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，IbbotsonAssociates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（EquityRiskPremium）。借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按计算中国股市的股权风险收益率 ERP 结果如下：

序号	年份	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP＝Rm 算术平均值-Rf	ERP＝Rm 几何平均值-Rf
1	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
2	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
3	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
4	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
5	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
6	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
7	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
8	2016	17.57%	6.48%	3.91%	13.66%	2.57%
9	2017	25.68%	18.81%	4.23%	21.45%	14.58%
10	2018	13.42%	7.31%	4.01%	9.41%	3.30%
11	**平均值**	**29.17%**	**10.75%**	**4.14%**	**25.01%**	**6.62%**

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，以及本次评估的标的企业理论上的寿命期为无限年期，因此我们认为采用包括超过 10 年期的 ERP=6.62%比较恰当。

（4）确定对比公司相对于股票市场风险系数β(Levered β)

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 5 家可比上市公司的βL 值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成βU 值。在计算资本结构时 D、E 按市场价值确定。将计算出来的βU 取平均值 1.1010 作为被评估单位的βU 值，具体数据见下表：

对比公司名称	股票代码	负息负债(D)	债权比例 D/(D+E)	股权公平市场价值(E)	股权价值比例 E/(D+E)	含资本结构因素的 Beta(Levered Beta)	剔除资本结构因素的 Beta(Unlevered Beta)	适用所得税率(T)
新华保险	601336.SH	0.00	0.00%	10,149,933.27	100.00%	1.1023	1.1023	25.00
中国平安	601318.SH	0.00	0.00%	95,505,611.79	100.00%	1.1555	1.1555	25.00
中国人寿	601628.SH	0.00	0.00%	57,278,660.44	100.00%	1.2542	1.2542	25.00
中国太保	601601.SH	0.00	0.00%	21,969,522.90	100.00%	0.8918	0.8918	25.00
平均值			0.00%		100.00%	1.1010	1.1010	

（5）企业风险系数β

计算对比公司 Unlevered β和估算被评估单位 Unlevered β

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered β：

Unleveredβ=Leveredβ/[1+(1-T)×D/E]

式中： D－债权价值；E－股权价值；T－适用所得税率。

将对比公司的 Unleveredβ计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unleveredβ= 1.1010。确定被评估单位的资本结构比率。

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中，计算被评估单位企业风险系数β为 1.1010。

β系数的 Blume 调正

我们估算β系数的目的是估算折现率，该折现率是用来折现未来的预期收益，因此折现率应该是未来预期的折现率，因此要求估算的β系数也应该是未来的预期β系数。

我们采用的β系数估算方法是采用历史数据，因此我们实际估算的β系数应该是历史的β系数而不是未来预期的β系数。为了估算未来预期的β系数，我们需要采用布鲁姆调整法(Blume Adjustment)。

Blume 在 1975 年其在“贝塔及其回归趋势”一文中指出股票β的真实值要比其估

计值更趋近于“1”。并提出“趋一性”的两个可能的原因：（1）公司初建时倾向于选择风险相对高的投资项目，当风险随着时间的推移逐渐释放时，β会出现下降的趋势。（2）公司在决定新的投资时，作为风险厌恶者的管理层，可能倾向于考虑小风险的投资，这样公司的β系数就趋于“1”。

该调整方法被广泛运用，许多著名的国际投资咨询机构等就采用了与布鲁姆调整相类似的β计算公式。鉴于此，本次评估我们采用 Blume 对采用历史数据估算的β系数进行调整。

Blume 提出的调整思路及方法如下：

$$\beta_a = 0.35 + 0.65\beta_h$$

其中：β_a 为调整后的β值，β_h 为历史β值。

给据上述描述，被评估单位企业风险系数β最终为 1.0656。

（6）估算公司特有风险收益率 Rs

本次分别从企业的管理质量、行业竞争地位、企业规模、客户依赖度、公司所处阶段、人才风险、财务风险等方面进行判断，综合确定被评估单位的特有风险 Rs=3.00%。

（7）计算被评估单位权益资本成本

将恰当的数据代入 CAPM 公式中，计算出对被评估单位的权益资本成本 Re=13.98%。

（8）债务资本成本 Kd 的确定

正直保险基准日无付息债务，债权比例为 0%。

3、加权资金成本 WACC 的确定

权益资本成本和付息债务资本成本加权平均计算总资本加权平均回报率，权重为评估对象目标资本结构比例。加权资金成本回报率 WACC 利用以下公式计算：

WACC = R e× E/(D+E) +R d× D/(D+E)×（1-T）

其 中：

WACC ：加权平均总资本回报率；

E/(D+E)：目标资本结构中的股权比率；

R e：期望股本回报率；

D/(D+E): 目标资本结构中的债权比率；

R d：付息债务资本成本；

T ： 被评估单位适用所得税率。

根据上述计算公式代入数据后得到被评估单位总资本加权为 13.98%。

WACC 的计算详见《折现率计算表》。

（四）评估值测算过程和结论

考虑到正直保险目前经营状况，为得到较稳定的收益状况，结合评估惯例，评估人员在公司盈利预测的基础上，分析、判断和沟通了企业截至 2024 年的盈利预测。在此基础上：

通过以上指标的估算，评估值计算结果如下所示：

单位：人民币万元

项目	预测年期						
	2019 年 10-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	永续期
自由现金流量	108.39	389.09	336.51	345.41	220.77	259.83	296.17
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现率	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%	13.98%
折现系数	0.9838	0.9065	0.7953	0.6978	0.6122	0.5371	3.8419
现金流量现值	106.63	352.71	267.63	241.03	135.16	139.55	1,137.85
现金流现值和							2,380.56

得出经营性资产评估价值为 2,380.56 元。

（五）非经营性及溢余资产及负债的确认

非经营性资产、负债是指与被评估单位主营业务无关的，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；溢余资产是指评估基准日超过企业主营业务生产经营活动所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

正直保险的溢余资产、非经营性资产和负债如下：

1、溢余资产如下：

金额单位：人民币万元

科目	2019 年 1-9 月
营业成本	1,363.76
税金及附加	7.09
营业费用	26.01
管理费用	92.52
财务费用	-0.23

所得税费用	57.93
减：无需现金支付的费用	62.11
其中：折旧/摊销	62.11
付现成本费用合计	1,484.97
基准日货币资金	175.40
每月付现支出	165.00
安全资金的月数	1.23
安全运营现金	202.60
扣除安全运营现金溢余资金	-27.20

2、非经营性资产如下：

（1）其他应收款

其他应收款中有 58.10 万元为非经营性资产，评估值 58.10 万元。

（2）递延所得税资产

递延所得税资产账面值 57.98 万元，评估值 57.98 万元。

（3）其他流动资产

其他流动资产账面值 0.29 万元，评估值 0.29 万元。

非经营性资产评估值合计 116.37 万元。

3、非经营性负债如下

（1）应交税费

应交税费中的代缴个人所得税为非经营性负债，账面值 0.02 万元，评估值 0.02 万元。

（八）收益法评估结论

股东全部权益=经营性资产价值+长期股权投资价值+非经营及溢余性资产价值-非经营及溢余性负债的价值-付息债务价值。

=2,380.56+（-27.20）+116.37-0.02

=2,500.00（万元）百位取整

第七部分评估结论及分析

一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

正直保险总资产账面价值为 1,050.26 万元，评估价值 1,048.17 万元，评估价值较账面价值评估减值 2.09 万元，减值率为 0.20%；总负债账面价值为 224.50 万元，评估价值 224.50 万元，评估价值较账面价值评估无增减值；净资产（股东全部权益）总额账面价值为 825.75 万元，评估价值 823.67 万元，评估价值较账面价值评估减值 2.08 万元，减值率为 0.25%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	473.01	476.41	3.40	0.72
2	非流动资产	577.25	571.76	-5.49	-0.95
3	其中：固定资产	478.61	473.31	-5.30	-1.11
4	无形资产	10.13	10.79	0.66	6.52
5	长期待摊费用	30.52	30.52	-	
6	递延所得税资产	57.98	57.13	-0.85	-1.47
7	资产总计	1,050.26	1,048.17	-2.09	-0.20
8	流动负债	224.50	224.50	-	
9	非流动负债	-	-	-	
10	负债合计	224.50	224.50	-	
11	净资产（所有者权益）	825.75	823.67	-2.08	-0.25

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经评估，评估基准日净资产账面值为 825.75 万元，评估价值 823.67 万元，评估减值 2.08 万元，减值率 0.25%。主要增值原因如下：

1、其他应收款评估价值为 65.91 万元，评估增值 3.40 万元，增值率 5.44%，增值原因为其他应收款在评估基准日之后、报告日之前收回部分款项，评估确认的风险损失减少导致。

2、设备类资产净值减值 5.30 万元，减值率 1.11%。主要是由于以下原因综合引

起：

（1）、车辆账面价值 458.29 万元，评估价值 453.18 万元，评估减值 5.11 万元，减值率 1.11%，减值主要原因为车辆的重置成本较其账面值有所降低，且部分车辆同类型的二手车辆市场价普遍较低，从而引起评估减值。

（2）、电子设备账面价值 20.32 万元，评估价值 20.13 万元，评估减值 0.19 万元，减值率 0.93%，减值值的主要原因为电子设备因市场更新换代快，市场价值较低；致使电子设备评估减值。

3、无形资产

无形资产评估值为 10.79 万元，增值 0.66 万元，增值率为 6.51%。增值原因是存在账外无形资产评估增值。

4、递延所得税资产账面价值 57.98 万元，评估值 57.13 万元，评估减值 0.85 万元。评估减值原因为其他应收账款部分款项在评估基准日之后、报告日之前收回，其他应收账款回收风险损失减少，导致评估减值。

（二）收益法评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估股东全部权益持续经营的假设前提下的收益法评估结论如下：

净资产（股东全部权益）账面价值为 825.75 万元，评估价值 2,500.00 万元，评估价值较账面价值评估增值 1,674.25 万元，增值率为 202.76%。明细详见下表：

收益法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	473.01			
2	非流动资产	577.25			
3	其中：固定资产	478.61			
4	无形资产	10.13			
5	长期待摊费用	30.52			
6	递延所得税资产	57.98			
7	资产总计	1,050.26			
8	流动负债	224.50			
9	非流动负债	-			
10	负债合计	224.50			
11	净资产（所有者权益）	825.75	2,500.00	1,674.25	202.75

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。

（三）资产基础法评估结果与收益法评估结果的差异分析

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，通过不同途径对委估对象进行评估，资产基础法的评估值为 823.67 万元；收益法的评估值 2,500.00 万元，两种方法的评估结果差异 1,676.33 万元，差异率为 203.52%。

资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本；收益法是从未来收益的角度出发，以经风险折现后的未来收益的现值和作为评估价值，反映的是资产的未来盈利能力。

因此采用收益法和资产基础法得到的评估结果之间存在差异是正常的。

（四）最后取定的评估结果

考虑到一般情况下，资产基础法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力。资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师经过对正直保险财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映，正直保险的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为，正直保险的股东全部权益价值的最终评估结论。

基于以上因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：正直保险股东全部权益评估价值 **2,500.00 万元，即：人民币贰仟伍佰万元整。**