

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中材水泥有限责任公司拟股权转让所涉及的
中国建材集团财务有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

中盛华评报字（2022）第 1194 号

（共 1 册，第 1 册）

中盛华资产评估有限公司

二〇二二年六月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6565090001202200206		
合同编号:	2022-1194B		
报告类型:	法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中盛华评报字(2022)第1194号		
报告名称:	中材水泥有限责任公司拟股权转让所涉及的中国建材集团财务有限公司股东全部权益价值 资产评估报告		
评估结论:	1,538,000,000.00元		
评估机构名称:	中盛华资产评估有限公司		
签名人员:	花丽英 (资产评估师)	会员编号:	65190007
	李玉玲 (资产评估师)	会员编号:	65000014
 (可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年06月13日

目 录

声 明	3
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位及和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
资产评估报告附件	29

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及其资产评估师提示：资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**中材水泥有限责任公司拟股权转让所涉及的
中国建材集团财务有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

中盛华资产评估有限公司接受中材水泥有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中国建材集团财务有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对中国建材集团财务有限公司的股东全部权益价值进行评估，为中材水泥有限责任公司拟股权转让提供价值参考依据。

评估对象：为中国建材集团财务有限公司的股东全部权益。

评估范围：为中国建材集团财务有限公司的全部资产及负债。包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

中国建材集团财务有限公司于评估基准日总资产账面价值为 1,871,129.03 万元；总负债账面价值为 1,723,325.56 万元；净资产账面价值为 147,803.47 万元，股东全部权益评估价值为 153,800.00 万元，增值 5,996.53 万元，增值率 4.06%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**中材水泥有限责任公司拟股权转让所涉及的
中国建材集团财务有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中盛华评报字（2022）第 1194 号

中材水泥有限责任公司：

中盛华资产评估有限公司（以下简称“中盛华评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对中材水泥有限责任公司拟股权转让涉及的中国建材集团财务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况：

公司名称：中材水泥有限责任公司（以下简称“中材水泥”）

统一社会信用代码：91110000756734936C

住所：北京市西城区北展北街 17 号楼 5 层

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：隋玉民

注册资本：壹拾捌亿伍仟叁佰贰拾捌万元整

成立日期：2003 年 11 月 20 日

营业期限：2003 年 11 月 20 日至无固定期限

经营范围：生产水泥、水泥辅料及水泥制品；销售水泥、水泥辅料及水泥制品；技术服务；出租办公用房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

公司名称：中国建材集团财务有限公司（以下简称“财务公司”）

统一社会信用代码：9111000071783642X5

住所：北京市海淀区复兴路 17 号 2 号楼 9 层

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：詹艳景

注册资本：壹拾贰亿元整

成立日期：2013 年 04 月 23 日

营业期限：2013 年 04 月 23 日至无固定期限

经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询代理业务；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款；对成员单位办理票据承兑与贴现；办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；有价证券投资（固定收益类）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 公司历史沿革、股东及持股比例、股权变更情况

中国建材集团财务有限公司于 2013 年 4 月 18 日由中国银行业监督管理委员会批准成立，公司设立名称为“中材集团财务有限公司”，注册资本金 5 亿元人民币，由中国中材集团有限公司（以下简称“中材集团”）和中国中材股份有限公司（以下简称“中材股份”）出资组建，股权比例分别为 70%和 30%。

2017 年 6 月 22 日，中国建材集团有限公司（以下简称“中国建材集团”）第一届董事会第十次会议决议（中国建材一董会决字 10 号）审议，集团公司主体发生变更，由中材集团变更为中国建材集团。

2017 年 11 月 6 日，中国建材集团第一届董事会第十三次会议决议（中国建材一董会决字 13 号）：中材集团将持有财务公司 70%股权无偿划转至中国建材集团，中材股份将持有财务公司 30%股权协议转让给全资子公司中材水泥有限责任公司。

2017 年 11 月财务公司向中国银行业监督管理委员会申请股东由中材股份变更为中国建材水泥，2017 年 12 月获得中国银行业监督管理委员会批准，中材水泥作为新出资人占公司 30%股权。

2018 年 3 月财务公司向中国银行保险监督管理委员会申请财务公司所属集团由中材集团更名为中国建材集团，同时公司股东由中材集团变更为中国建材集团。2018 年 5 月获得中国银行保险监督管理委员会批准，中国建材集团有限公司作为出资人占公司 70%股权。

中材集团财务有限公司 2018 年第四次股东会决议通过“中材集团财务有限公司”

名称更名为“中国建材集团财务有限公司”。2018年8月16日，中国银行保险监督管理委员会北京监管局批准了财务公司名称变更为“中国建材集团财务有限公司”的申请。2018年8月24日，财务公司完成名称变更工商注册登记，正式使用“中国建材集团财务有限公司”名称开展工作。

经2019年10月21日，中国建材集团第一届董事会第三十次会议（中国建材一董会决字30号）以及2019年10月25日本公司2019年第三次股东会审议通过，同意全体股东中国建材集团和中材水泥以货币方式按持股比例对本公司同比例增资5亿元，其中中国建材集团增资3.5亿元，中材水泥增资1.5亿元，全部计入实收资本。

经2019年12月25日，中国银行保险监督管理委员会北京监管局《北京银保监局关于中国建材集团财务有限公司变更注册资本的批复》（京银保监复〔2019〕1087号），批准注册资本从5亿元人民币增加至10亿元人民币；本次注册资本变更后，股东名称、出资金额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
中国建材集团有限公司	70,000.00	70.00	70,000.00	70.00
中材水泥有限责任公司	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
合 计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00

经2021年3月19日，中国建材集团第二届董事会第十九次会议决议（中国建材董会决字19号）、2021年3月30日，经中材水泥第五届董事会第二十次会议以及2021年5月7日，财务公司2021年第二次股东会决议审议并通过，中材水泥以现金方式对本公司增加注册资本人民币2.62亿元，其中2亿元人民币计入注册资本，0.62亿元人民币计入资本公积。增资后，中国建材集团持股比例由70%降至58.33%，中材水泥持股比例由30%升至41.67%。

经2021年7月9日，银行保险监督管理委员会北京监管局《北京银保监局关于中国建材集团财务有限公司变更注册资本及调整股权结构的批复》（京银保监复〔2021〕587号）批准，注册资本从10亿元人民币增加至12亿元人民币。增资后，中国建材集团和中材水泥分别持有本公司股权58.33%和41.67%。

截至评估基准日，财务公司股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴持股比例 (%)
中国建材集团有限公司	70,000.00	58.33%	70,000.00	58.33%
中材水泥有限责任公司	50,000.00	41.67%	50,000.00	41.67%
合 计	120,000.00	100.00	120,000.00	100.00

3. 近三年资产、财务、经营状况

财务公司近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
资产总计	1,008,575.35	1,992,001.41	1,871,129.03
负债总计	879,401.94	1,871,283.38	1,723,325.56
所有者权益	129,173.42	120,718.02	147,803.47
项目	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	22,805.68	30,269.35	40,200.47
利润总额	11,300.94	3,722.42	7,843.74
净利润	8,416.87	2,954.38	5,885.44

上述财务报表已经审计，其中：2019年度的财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2020]第 ZG28418 号标准无保留意见审计报告；2020年度的财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2021]第 ZG21151 号标准无保留意见审计报告；评估基准日财务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2022]第 ZG24272 号标准无保留意见审计报告。

5. 主要收入来源

财务公司的主营业务收入主要来源为利息收入、手续费及佣金收入。

6. 公司执行的会计政策、主要税种及税率和享受的税收优惠政策

(1) 主要会计政策

财务公司执行《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则。2021年1月1日以后执行新收入准则。

(2) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率(%)
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	6.00
城市维护建设税	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	7.00
教育费附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	3.00
地方教育附加	实缴流转税税额及当期增值税免抵额	2.00
企业所得税	企业所得税	25.00

(3) 税收优惠政策

无。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为中材水泥，被评估单位为财务公司。中材水泥是被评估单

位财务公司的股东，持股比例为 41.67%。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人以及与本次经济行为相关各方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《中南水泥中材水泥（海外）会议纪要》（中南水泥阅〔2022〕13 号），中材水泥所持财务有限公司 41.67%股权转让给中国建材股份有限公司。

对中国建材集团财务有限公司的股东全部权益价值进行评估，为中材水泥有限责任公司拟股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为财务公司的股东全部权益。

评估范围是财务公司的全部资产及负债。截止评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产，总资产账面价值为 1,871,129.03 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,723,325.56 万元；净资产账面价值 147,803.47 万元。

资产负债简表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	801,656.32
非流动资产	1,069,472.72
其中：发放贷款及垫款	991,324.05
债权投资	73,486.36
固定资产	643.20
在建工程	190.05
无形资产	1,092.97
开发支出	747.94
递延所得税资产	1,988.15
资产总计	1,871,129.03
流动负债	1,721,631.03
非流动负债	1,694.54
负债合计	1,723,325.56
净资产（所有者权益）	147,803.47

上述资产与负债数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2021 年 12 月 31 日的财务公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

（一）主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、交易性金融资产、发放贷款及垫款、债权投资、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出及递延所得税资产等。

1. 货币资金账面值 781,976.37 万元，主要为现金、银行存款。

2. 交易性金融资产账面价值 19,679.94 万元，主要为民生银行的同业存单及应计利息，账户托管于银行间市场清算所股份有限公司。

3. 发放贷款及垫款账面价值 991,324.05 万元，主要为对中建材信息技术股份有限公司、西南水泥有限公司、北新建材集团有限公司、中国建材国际工程集团有限公司、凯盛科技集团有限公司等发放贷款及垫款。

4. 债权投资账面价值 73,486.36 万元，主要为购买的付息国债、中期票据及计提的利息。

5. 固定资产账面价值为 643.20 万元，固定资产包括车辆、电子设备，存放于财务公司位于北京市海淀区复兴路 17 号的经营场所内。现分别说明如下：

（1）至评估基准日，委估车辆清单数量为 1 辆，实有数量 1 辆，为大众牌 SVW71423CT 小型普通客车，委估车辆处于正常行驶状态。

（2）至评估基准日，委估电子设备清单数量为 460 台（套），实有数量 460 台（套）。主要为打印机、电脑、扫描仪、空调等，委估设备均为完好在用设备。

6. 在建工程

在建工程主要是财务公司截止到评估基准日申报的设备安装工程，账面价值为 190.05 万元。建设项目为财务公司中软融鑫监管报送系统项目、人行征信数据报送系统项目、票据池系统配套集成项目。委估在建工程项目尚未完工处于建设期。

7. 无形资产主要为其他无形资产账面价值 1,092.97 万元，为智慧云协同办公系统、天山股份结算中心、中建材进出口结算中心、凯盛集团结算中心、建材总院结算中心等。

8. 开发支出账面价值 747.94 万元，为监管数据报送接口平台、票据池系统建设项目、信证系统建设项目等。

9. 递延所得税资产账面价值 1,988.15 万元，主要为计提资产减值准备、资产折旧、应付职工薪酬产生的递延所得税。

（二）企业申报的账外资产的类型、数量；

财务公司纳入申报范围的账外无形资产，为财务公司发明专利 1. 基于信息系统分类

安全威胁的检测方法、装置和计算机可读存储介质。证书号：第 4958378 号。为等级保护检测工具。该专利取得日期为 2022 年 2 月 25 日，资产账面未记录。发明专利 2. 异构系统间的数据处理方法、装置和计算机可读存储介质，申请证号 CN110515910A，目前正在办理专利证书。

其他表外资产：①非融资性保函，即人民币业务保函 2021 年交易量为 65,494,229.08 元；②承兑汇票 2021 年交易量为 1,079,565,386.64 元；③代开信用证 2021 年交易量为 20,996,120.00 元。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 4 月 2 日出具的标准无保留意见审计报告《中国建材集团财务有限公司审计报告及财务报表》（信会师报字[2022]第 ZG24272 号）审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为委托人的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为

1. 《中南水泥中材水泥（海外）会议纪要》（中南水泥阅〔2022〕13 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；

5. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；

6. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36号)；

7. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号)；

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

10. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号)；

11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

12. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)；

13. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第47号，2007年10月12日)；

14. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第54号，2009年3月17日)；

15. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59号，2011年6月16日)；

16. 《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》(财金〔2016〕122号)；

17. 《关于进一步明确国有金融企业股权转让股权管理有关问题的通知》(财金〔2019〕130号)；

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
20. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
23. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
24. 《会计监管风险提示第7号—轻资产类公司收益法评估》（证监办发〔2017〕37号）。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
8. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕43号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
16. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
17. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
18. 《资产评估专家指引第9号—数据资产评估》（中评协〔2019〕40号）；
19. 《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

20.《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协（2020）38号）；

21.《资产评估专家指引第1号—金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协（2015）62号）；

22.《资产评估专家指引第3号—金融企业收益法评估模型与参数确定》（中评协（2015）64号）

23.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》的通知（中评协（2021）30号）。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 验资报告；
3. 公司章程；
4. 债权投资协议；
5. 机动车行驶证/车辆产权登记证；
6. 重大设备购买合同及发票；
7. 有关产权转让合同；
8. 其他与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

1. 国家外汇管理局公布的基准日人民币基准汇价；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
3. 《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；
5. 《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20号）；
6. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
7. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
9. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
10. 同花顺资讯终端查询的相关数据；
10. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

12. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表；
2. 委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 被评估单位提供的评估基准日会计报表；
4. 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字[2022]第 ZG24272 号标准无保留意见审计报告。
5. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径和技术手段的总和，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

资产基础法是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。

（二）评估方法选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2019〕38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）的规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此

本次评估可以选择收益法进行评估。

评估基准日前后，本财务公司（仅限于为集团内成员单位提供金融服务）的评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位相类似的可比上市公司，因此本项评估不适用市场法。

综上，本次评估确定采用收益法、资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。评估思路、计算公式及各项资产的具体评估方法如下：

评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

1. 流动资产评估

（1）货币资金的评估

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。对于外币货币资金，以核实后的原币金额乘以评估基准日汇率确定评估值。

（2）交易性金融资产

对其他基金产品，评估人员根据募集说明书约定的收益分配条款，以基准日的投资余额加应计未收利息确定评估值。

（3）发放贷款及垫款

评估基准日核算的发放贷款及垫款，均为集团内成员单位的短期贷款，均为信用贷款。由于是集团内的成员单位，企业金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。该方法是以违约概率（PD）、违约损失率（LGD）、违约风险暴露（EAD）等风险量化信息为减值计提的基础。该模型方法以外部评级、历史违约损失率等风险参数为基础，经前瞻性调整得到各风险参数之后计量得到预期信用损失。评估人员查阅了借款合同及五级分类划分标准政策文件等，调查核实了账面记录的合法性、真实性。评估专业人员在核实后的账面价值的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、时间和原因、款项回收和损失情况、借款人资金、信用、经营管理现状等预计评估风险损失。

（4）债权投资

评估人员调查了解了企业相关的投资控制制度，并就制度的执行情况与相关人员进

行了沟通；其次抽取债券投资的交割单据、账务记录、公允价值变动测算表，与企业相关的财务报表进行核对，核实其持有数量和权属的真实性，检查其是否账证、账账、账表、账实相符，验证各投资项目的真实性和存在性。企业金融资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。该方法是以违约概率（PD）、违约损失率（LGD）、违约风险暴露（EAD）等风险量化信息为减值计提的基础。该模型方法以外部评级、历史违约损失率等风险参数为基础，经前瞻性调整得到各风险参数之后计量得到预期信用损失。以基准日的投资余额加应计未收利息确定评估值。

（5）固定资产

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，采用不同的方法进行评估。

对于正常运转的设备主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

① 运输车辆

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车上户牌照手续费等三部分组成，依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税，增值税进项税可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于车辆在计算其重置全价时扣减购置车辆进项税额。重置全价计算公式：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

- A. 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- B. 车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；
- C. 新车上户牌照手续费等分别按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。

② 电子设备

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，型号已下市尚在使用中的电子设备，停产的电子设备参考功能相当，可替代的电子设备正常销售的市场价格（不含税）作为电子设备重置全价。

2) 成新率的确定

① 车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a 为车辆特殊情况调整系数，根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异，则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

② 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

成新率 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

或成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(6) 在建工程

结合本次在建工程特点，针对在建工程类型和具体情况，采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时，评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及合同等，与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈，并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的，相关平台建设达到了设计标准要求。

对于在建工程开发均为委托分期开发的固定成本项目，在核实在建工程账面金额无误的前提下，评估以清查核实后的账面值确定评估值。

(7) 无形资产

对于外购软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解了其他无形资产的形成，入账依据的真实性、合理性等及经济权利至评估基准日是否依然完整存在且能够正常使用并受益，摊销是否正常合规，账面余额计算是否正确。

其他无形资产分为每年维护升级并缴纳维护费与一次性投入，后期不再维护升级的其他无形资产两类。后期不再维护升级的其他无形资产由于其购买后没有维护升级，其功能与目前市场销售软件功能差距巨大，功能性贬值难以量化，故后期不再维护升级的其他无形资产按照核实后摊余后账面值确认评估值。有进行定期的升级与维护等售后服务的其他无形资产，按照评估基准日市场价作为评估值。

（10）开发支出

为监管数据报送接口平台、票据池系统建设项目、信证系统建设项目等。至评估基准日上述项目仍处于后续开发、测试阶段。评估人员查阅开发支出相关的凭证票据，以核实后的账面值作为评估值。

（8）递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为计提的资产减值准备、资产折旧及应付职工薪酬。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

（四）收益法

企业价值评估中的收益法，也称现金流量折现法，是指对企业或者某一产生收益的单元预计未来现金流量及其风险进行预测，选择与之匹配的折现率，将未来的现金流量折现求和的评估方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

1. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（权益现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

(2) 将纳入报表范围，但在预期收益（权益现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

(3) 由上述两项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。

2. 评估模型

(1) 基本模型

股东全部权益价值=权益现金流现值合计+溢余资产+非经营性资产

其中：权益现金流现值合计按以下公式确定：

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

式中：P：权益现金流价值；

r：折现率；

i：预测年度；

Fi：第 i 年净现金流量；

n：预测第末年。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

非经营性资产：是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

3. 收益期限

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的

结果会略有差异。

被评估单位为集团内财务公司，无不可抗力影响其经营期限，本次收益期按照无限期计算。一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为2021年12月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2022年至2026年采用详细预测，因此我们假定2027年以后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期2026年的水平。

八、评估程序实施过程和情况

根据《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

中盛华评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与中盛华评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定了中盛华评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对。根据被评估单位当地政府部门发布的疫情防控无法实地进行勘查，本次评估主要通过电子邮件、视频、微信等对评估对象进行核实和查勘，并获取相关资产的盘点表对资产进行核对；与资产管理人员进行电话询问，了解资产的运营、管理及保养状况；通过邮件、视频、微信等获取相关合同、发票等资料，查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，了解

评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、查询、函证、复核等进行核查验证，并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报明细表及其他重要资料进行确认，对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和中盛华评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由中盛华评估公司出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

3. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）预测假设

1. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之经营计划持续经营；

2. 假设企业在持续经营期内的每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

3. 假设评估对象所涉及企业未来业务发展等的合理预期，在满足行业监管指标的前提下，按最大可分配股息的计算假设来预测盈利能力和分配能力；

4. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响；

5. 企业会计政策与核算方法无重大变化；

6. 预期收益的测算是以企业评估基准日的资产正常经营管理为前提，基本不考虑追加投资或资产减少等意外因素造成权益变化的影响；

7. 假设公司所租赁的生产经营场地在租赁期满后可正常续租、持续经营；

8. 假设被评估单位在 2026 年度达到稳定状态并保持平稳发展。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在实施了上述程序和采用不同的资产评估方法评估后，委托人所委估的应用于本次评估目的所涉及的财务公司股东全部权益，在 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下：

（一）资产基础法评估结果

资产账面总额 1,871,129.03 万元，评估价值 1,871,289.33 万元，增值 160.30 万

元；负债账面总额 1,723,325.56 元，评估价值 1,723,325.56 万元；股东全部权益账面总额 147,803.47 万元，评估价值 147,963.77 万元，增值 160.30 万元，增值率 0.11%。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

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%
流动资产	801,656.32	801,656.32	0.00	0.00
非流动资产	1,069,472.72	1,069,633.02	160.30	0.01
其中：发放贷款及垫款	991,324.05	991,324.05	0.00	0.00
可供出售金融资产				
债权投资	73,486.36	73,486.36	0.00	0.00
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	643.20	674.06	160.30	4.80
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1092.97	1,222.41	129.45	11.84
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1,988.15	1,988.15	0.00	0.00
其他非流动资产				
资产总计	1,871,129.03	1,871,289.33	160.30	0.01
流动负债	1,721,631.03	1,721,631.03	0.00	0.00
非流动负债	1,694.54	1,694.54	0.00	0.00
负债合计	1,723,325.56	1,723,325.56	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	147,803.47	147,963.77	160.30	0.11

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

股东全部权益账面价值 147,803.47 万元，采用收益法评估后股东全部权益的评估值 153,800.00 万元，增值 5,996.53 万元，增值率 4.06%。

（三）评估结果的差异分析

收益法与资产基础法差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 153,800.00 万元，资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 147,963.77 万元，收益法评估结果较资产基础法评估结果增值 5,836.23 万元，增值率 3.94%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

（四）评估结果的选取

被评估单位具有稳定的经营业务，未来收支及风险可以合理预测；且本次评估目的为股权转让，收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力，且投资者更为关心企业未来获利能力。因此本次评估选取收益法的评估结果作为评估结论。

通过以上分析，由此得到财务公司股东全部权益在基准日时点的市场价值为153,800.00万元，人民币（大写）：壹拾伍亿叁仟捌佰万元整。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值引用立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2022年4月2日出具的标准无保留意见审计报告（信会师报字[2022]第ZG24272号）。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全或权属瑕疵事项

无。

（三）评估程序受限或评估资料不完整的情形

《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》，“根据当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等，确实因疫情防控无法开展现场调查或者核查验证的，属于相关程序履行受到客观条件限制的情形，资产评估机构及其资产评估专业人员应当在符合疫情防控要求的前提下采取措施弥补程序缺失，并判断对评估结论产生的影响。”

由于北京地区新冠肺炎疫情期间疫情防控，目前无法对固定资产进行现场核实，财务公司截止2021年12月31日经审计后的账面净资产为147,803.47万元，固定资产账面价值643.20万元，占比0.44%。评估资料通过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取，并开展评估业务。

中盛华评估公司对于开展基础核查工作后认为资产评估程序受限对评估结论不产生重大影响，经委托人、有关监管部门和资产评估报告使用人同意，中盛华评估公司先行出具资产评估报告，待疫情结束再后续开展现场核查工作，提请资产评估报告使用人对未履行现场核查程序予以特别关注。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(五) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1. 承兑及保函情况:

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日, 财务公司对外承兑汇票金额为 861, 739, 386. 64 元, 出票人均均为关联单位。

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日, 财务公司对外保函金额为 65, 644, 229. 08 元, 保函申请人均为关联单位。

2. 购买关联方金融产品情况: 截至 2021 年 12 月 31 日, 财务公司持有中国建材集团有限公司发行的中票账面价值为 150, 861, 963. 87 元。

3. 关联租赁情况: 财务公司作为承租人, 承租其关联方中国建材股份有限公司房产, 2021 年房屋租赁费(扣除政府补贴后)为 7, 428, 347. 31 元。

4. 账外无形资产

①产融数字服务平台 4 项, 网址为域名租赁形式, 无原始入账成本, 其中 www. cnbm-clsl. cn、www. cnbmbl. cn 两个域名已不再使用。

②发明专利 1. 基于信息系统分类安全威胁的检测方法、装置和计算机可读存储介质, 证书号: 第 4958378 号, 为安全等级保护检测工具, 2022 年 2 月取得。2022 年缴纳专利申请费 905 元。发明专利 2. 异构系统问的数据处理方法、装置和计算机可读存储介质, 证号 CN110515910A, 目前正在申请专利证书, 无专利年费缴纳。2019 年缴纳专利申请费 20200 元。

5. 其他表外资产: ①非融资性保函, 即人民币业务保函 2021 年交易量为 65, 494, 229. 08 元; ②承兑汇票 2021 年交易量为 1, 079, 565, 386. 64 元; ③代开信用证 2021 年交易量为 20, 996, 120. 00 元。

(六) 重大期后事项

根据中国建材集团财务有限公司于 2022 年 4 月 1 日出具的《中国建材集团财务有限公司 2022 年第二次股东会决议》, 决议通过《关于公司 2021 年度计提一般准备和利润分配方案的议案》, 财务公司按照可供分配利润的 50%进行利润分配, 2021 年拟分配利润 25, 000, 000. 00 元, 并于 2022 年 5 月 30 日已经支付应付股利。本次评估未考虑期后事项对评估结论的影响。

(七) 本次评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（八）其他需要说明的事项

1. 资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 本次评估结论建立在评估对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8. 本次评估，资产评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是

反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(五) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(六) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

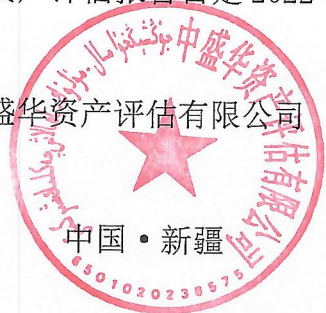
(七) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起计算，至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告日是 2022 年 6 月 6 日，为评估结论的形成日期。

中盛华资产评估有限公司



资产评估师

李丽红
65190007

资产评估师

李玉玲
65000014

资产评估报告附件

- (一) 资产评估明细表
- (二) 经济行为文件（复印件）
- (三) 委托人和被评估单位营业执照（复印件）
- (四) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《中国建材集团财务有限公司审计报告及财务报表》（信会师报字[2022]第 ZG24272 号）（复印件）
- (五) 委托人承诺函
- (六) 被评估单位承诺函（复印件）
- (七) 签字资产评估师承诺函
- (八) 中盛华资产评估有限公司营业执照（复印件）
- (九) 中盛华资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- (十) 备案公告（复印件）
- (十一) 签字资产评估师登记卡
- (十二) 资产评估委托合同