

评估报告共三册
本册为第一册

江苏法尔胜股份有限公司拟发行股份购买北京首
拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司

10%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 1046 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年八月二十八日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、 评估报告日.....	27
备查文件目录.....	29

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏法尔胜股份有限公司拟发行股份购买北京首 拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2015]第 1046 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，就拟发行股份购买北京首拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权之经济行为，对所涉及的华中融资租赁有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为华中融资租赁有限公司股东全部权益，评估范围是华中融资租赁有限公司的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，采用资产基础法、收益法对华中融资租赁有限公司股东全部权益进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出华中融资租赁有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的评估结论如下：

华中融资租赁有限公司母公司净资产账面值为 104,107.61 万元，评估后的股东全部权益价值为 216,331.02 万元，评估增值 112,223.41 万元，增值率 107.80%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、2015 年 6 月 3 日，宝立国际（香港）贸易有限公司与中盈投资有限公司签订股权转让协议，将其持有华中融资租赁有限公司 47% 的股权转让给中盈投资有限公司，2015 年 7 月 20 日，经江苏省商务厅苏商审[2015]527 号文件《省商务厅关于同意江苏华中融资租赁有限公司股权转让的批复》的批准，变更后的股权结构为：中盈投资有限公司出资 13864.50 万美元，占注册资本的 90%；北京首拓融兴投资有限公司出资 1540.50 万美元，占注册资本的 10%。上述股权转让于 2015 年 8 月 24 日办妥工商变更登记手续。

2、华中融资租赁有限公司于 2014 年 12 月 11 日支出供应商北京浩天联讯信息技术有限公司 2200 万元（同日取得北京浩天联讯信息技术有限公司支付的咨询服务费 187 万元）向航天信息股份有限公司提供 6 个月设备采购融资，并于 2015 年 6 月 11 日到期，航天信息股份有限公司否认该笔交易的存在，根据北京市两高律师事务所出具的《法律意见书》，该笔款项回收可能性很小。华中融资租赁有限公司于 2015 年 8 月 21 日已向法院提起诉讼，并于 2015 年 8 月 24 日获法院受理，截止评估报告日，该案件正在审理之中。该事项尚存在不确定性，提醒投资者注意。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

江苏法尔胜股份有限公司拟发行股份购买北京首 拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2015]第 1046 号

江苏法尔胜股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟发行股份购买北京首拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 5 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、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

公司名称：江苏法尔胜股份有限公司（以下简称“法尔胜”）

公司地址：江苏省江阴市澄江中路 165 号

法定代表人：蒋纬球

注册资本：37,964.16 万元整

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：320000000009616

经营范围：金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、

电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资，技术服务和咨询。（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）被评估单位概况

公司名称：华中融资租赁有限公司（以下简称“华中租赁”）

公司地址：江苏省江阴市东外环路 9 号 F 座 202 室

法定代表人：包丽君

注册资本：15,405 万美元

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

营业执照注册号：320281400013782

经营范围：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁资产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询；非融资性担保。（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）

1、企业性质、历史沿革

华中融资租赁有限公司(原名江苏华中融资租赁有限公司),于 2013 年 11 月 4 日经江苏省商务厅“苏商资[2013]1169 号”文件《省商务厅关于同意设立江苏华中融资租赁有限公司的批复》批准设立,2013 年 11 月 05 日经江苏省人民政府批准,获取了商外资苏府资字[2013]98766 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》,申请登记的注册资本为美元 4,999 万元,由中盈投资有限公司(CHINA PROFIT INVESTMENTS LIMITED)出资美元 4,999 万元,占公司注册资本的 100.00%,2013 年 11 月 6 日取得无锡市江阴工商行政管理局签发的营

业执照，营业执照注册号：320281400013782。

2013年12月16日，根据江苏省商务厅颁发的苏商资【2013】1312号《省商务厅关于江苏华中融资租赁有限公司增资的批复》和公司章程修正案的规定，公司增加注册资本美元10,406万元，增资的资本中盈投资有限公司（CHINA PROFIT INVESTMENTS LIMITED）投入，增资后公司注册资本为美元15,405万元，中盈投资有限公司（CHINA PROFIT INVESTMENTS LIMITED）占注册资本的100%。

2015年1月28日，根据公司股东会决议及省商务厅苏商资【2015】67号文件《省商务厅关于同意江苏华中融资租赁有限公司股权转让的批复》的规定，股东中盈投资有限公司（CHINA PROFIT INVESTMENTS LIMITED）决定将其持有的部分股权分别转让给宝立国际（香港）贸易有限公司和北京首拓融兴投资有限公司，变更后的股权结构为：宝立国际（香港）贸易有限公司出资7,240.35万美元，占注册资本的47%；中盈投资有限公司（CHINA PROFIT INVESTMENTS LIMITED）出资6,624.15万美元，占注册资本的43%；北京首拓融兴投资有限公司出资1,540.50万美元，占注册资本的10%。

截止2015年5月31日，公司的注册资本及实收资本均为美元15,405万元。

股东名称、出资额和出资比例如下表所示：

表1 华中租赁评估基准日股东出资额及出资比例

金额单位：万美元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	中盈投资有限公司	6,624.15	43.00%
2	宝立国际（香港）贸易有限公司	7,240.35	47.00%
3	北京首拓融兴投资有限公司	1,540.50	10.00%
	合计	15,405.00	100.00%

2、资产、财务及经营状况

截至评估基准日，华中租赁经审计的报表中资产总额为114,613.05

万元，负债总额 10,505.44 万元，净资产为 104,107.61 万元。2015 年 1-5 月实现营业收入 3,512.67 万元，利润总额 2,659.79 万元，净利润 1,988.34 万元。华中租赁近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表2 华中租赁资产负债和财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 5 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	114,613.05	106,286.89	93,827.27
总负债	10,505.44	4,167.62	54.90
净资产	104,107.61	102,119.27	93,772.37
项目	2015 年度 1-5 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,512.67	10,191.82	91.00
利润总额	2,659.79	11,122.77	-215.84
净利润	1,988.34	8,346.87	-215.84
审计机构	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)	江苏公证天业会计师事务所 (特殊普通合伙)

评估基准日及历史年度的财务数据摘自华中租赁提供的由江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

3、公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令 33 号）及《财政部关于印发〈企业会计准则第 1 号——存货〉等 38 项具体准则的通知》等。

（三）委托方与被评估企业之间的关系

委托方法尔胜拟发行股份购买被评估企业华中租赁的股权，委托方法尔胜为华中租赁股权的收购方。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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《法苏法尔胜股份有限公司董事会战略委员会 2015 年第一次会议决议》(2015 年 5 月 4 日),法尔胜筹划发行股份购买中盈投资有限公司 100%股权、北京首拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权和上海摩山商业保理有限公司 100%股权。

本次评估是反映华中租赁股东全部权益在评估基准日的市场价值,为法尔胜筹划发行股份购买北京首拓融兴投资有限公司持有华中融资租赁有限公司 10%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是华中融资租赁有限公司股东全部权益。评估范围为华中融资租赁有限公司在基准日的全部资产和负债。

截至评估基准日 2015 年 5 月 31 日,华中融资租赁有限公司的资产总额为 114,613.05 万元,负债总额 10,505.44 万元,净资产为 104,107.61 万元。

上述资产与负债数据摘自江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计的华中融资租赁有限公司 2015 年 5 月 31 日资产负债表,评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、固定资产、无形资产、递延所得税资产等。

纳入评估范围内的实物资产账面值 4.68 万元,占评估范围内总资

产的 0.0041%。实物资产主要为电子设备以及办公设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 资产分布比较集中：公司纳入评估范围内的实物资产主要分布于江阴和北京的华中租赁办公室内。

(2) 公司各类实物资产目前均正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报范围内的无形资产账面值为 1.46 万元，主要为企业外购的软件，外购软件目前正常使用。除此之外，被评估企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(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

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 5 月 31 日。

评估基准日选择主要是考虑到经济行为的实现，委托方与评估机构在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上共同确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《江苏法尔胜股份有限公司董事会战略委员会 2015 年第一次会议决议》（2015 年 5 月 4 日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 11 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改等五部法律的决定》修正）；
- 3、《上市公司非公开发行股票实施细则》（证监会令第 73 号，2011 年 8 月 1 日修订）
- 4、《上市公司证券发行管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 30 号）
- 5、《上市公司重大资产重组管理办法》（根据 2014 年 11 月 23 日证监会令 109 号）；
- 6、《融资租赁企业监督管理办法》（商流通发[2013]337 号）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);

8、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);

9、《财政部关于印发<加强企业财务信息管理暂行规定>的通知》(财企[2012]23 号);

10、《财政部国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税〔2009〕59 号);

11、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等;

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);

4、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);

5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);

6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号);

9、《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244 号);

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

11、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

12、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财会[2006]3 号);

13、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);

14、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

(四) 资产权属依据

- 1、重要资产购置合同、租赁合同、借款合同或凭证;
- 2、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 2、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 3、评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其它参考资料

- 1、华中租赁 2015 年 5 月 31 日审计报告;
- 2、《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 3、wind 资讯金融终端;
- 4、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据《资产评估准则——企业价值》的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思

路。

本次评估目的是拟发行股份购买股权，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。

考虑被评估企业历史年度经营收益较为稳定，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金：包括银行存款、其他货币资金。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

对于货币资金中的外币资金，以核实后的外币账面值乘以评估基准日外汇汇率确定评估值。

评估人员收集所有银行存款账户及其他货币资金的存款对账单，对银行存款和其他货币资金账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。人民币银行存款以核实后账面值确定评估值。

（2）应收账款

应收账款主要为应收北京浩天联讯信息技术有限公司项目款。评

估人员核对了账簿记录，检查了原始凭证、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，在核实中了解到，华中租赁于 2014 年 12 月 11 日支付供应商北京浩天联讯信息技术有限公司 2200 万元（同日取得北京浩天联讯信息技术有限公司支付的咨询服务费 187 万元）向航天信息股份有限公司提供 6 个月设备采购融资，并于 2015 年 6 月 11 日到期，航天信息股份有限公司否认该笔交易的存在，根据北京市两高律师事务所出具的《法律意见书》，该笔款项回收可能性很小。对于该笔应收账款，采用个别认定法对评估风险损失进行评估。

以账面值减去评估风险损失作为评估值。

（3）其他应收款

其他应收款主要是为房租和办公室门卡押金、增值税返还以及合作企业的往来款等，评估人员在对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、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对其他应收款，根据单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行评估。

以账面值减去评估风险损失作为评估值。

（4）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要是售后回租项目款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

（5）其他流动资产

其他流动资产是计提的增值税。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

2、非流动资产

（1）长期应收款

长期应收款主要是售后回租应收款，评估中首先对往来款进行了核对，评估人员在对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、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对其他应收款，根据单位的具体情况，采用个别认定法对评估风险损失进行评估。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

评估值等于账面值减去评估风险损失。

(3) 长期股权投资

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

根据《资产评估准则—企业价值》和资产评估准则等规定，首先对长期股权投资的持有目的、期限、控制权等进行了梳理，纳入评估范围的长期股权投资为华中（深圳）融资租赁有限公司。

华中（深圳）租赁成立于 2014 年 10 月 27 日，截至 2015 年 5 月 31 日，尚未投入资本，该子公司未发生业务。故评估值为 0 元。

(4) 固定资产

纳入评估范围固定资产为设备类资产。

1) 设备类资产包括电子设备。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，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

A、电子设备

根据当地市场信息及《慧聪商情》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，确定其重置全价：

如果被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（不含税）

如果被评估单位未进行营业税改征增值税改革，机器设备的购置价中为含税价。

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

②成新率

A. 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（5）无形资产

无形资产主要为企业的财务软件等。对于财务软件，评估评估人员查阅了购买合同及发票，并以评估基准日的市场价值确定其评估值。

（6）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，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

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。

(三) 收益法简介

1、概述

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其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。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。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。

2、评估模型

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业提供的经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到股权全部权益价值。

1)、基本模型

$$E=P+C$$

$$P = \sum_{n=0.58}^{5.58} \frac{R_{n_1}}{(1+r)^n} + \sum_{n_2=6.58}^{9.58} \frac{R_{n_2}}{(1+r)^{n_2}} + \frac{R_{10.58}}{r(1+r)^{9.58}}$$

其中：E：被评估企业全部权益价值；

P：评估基准日的企业经营性资产价值；

C：溢余及非经营资产的价值；

R_n ：评估基准日后第 n 年预期的股权自由现金流量；

r：折现率（此处为股东权益成本，采用 CAPM 模型）；

n：预测期；

2) 收益指标

本次评估,使用企业的股权自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} - \text{权益增加额}$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的股东自由现金流量。将未来经营期内的股东自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到股东权益价值。

3) 折现率

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定折现率 r_e 。

$$r_e = r_f + \beta_e(r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

β_e : 权益资本的预期市场风险系数;

ε : 特性风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、评估机构与委托方充分协商,就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估的工作计划。

2、评估师制定了该项资产评估工作的尽职调查工作方案,包括所要资料清单等。华中租赁配合评估师收集资料,并完成评估师指定表格

的填写工作。

（二）现场工作阶段

评估人员赴现场了解、核实相关资产的取得、经营状况等情况。查验资产的权属资料，根据委估资产的实际状况和特点，确定资产评估方法，做出初步资产评估。

（三）分析汇总阶段

对该相关资产评估过程进行汇总，并进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，撰写资产评估报告，与委托方就资产评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估企业所处国家、地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3、假设与被评估企业相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

4、假设评估基准日被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、假设被评估企业遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

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

7、假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

8、假设被评估企业未来净利润在满足监管需要和偿还债务后，最大可能进行分配；

9、假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响；

10、本次评估不考虑投资收益、公允价值变动损益、汇兑损益等不确定性损益。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成

立，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对华中融资租赁有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 114,613.05 万元，评估值 114,613.34 万元，评估值与账面价值比较增值 0.29 万元。

负债账面值 10,505.44 万元，评估值 10,505.44 万元。

净资产账面价值 104,107.61 万元，评估值 104,107.90 万元，评估值与账面价值比较增值 0.29 万元。详见下表。

表3 资产评估结果汇总表

项目		被评估单位：华中租赁融资有限公司 评估基准日：2015 年 5 月 31 日 金额单位：人民币万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100
流动资产	1	51,383.52	51,383.52	-	-
非流动资产	2	63,229.53	63,229.82	0.29	-
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	62,720.13	62,720.13	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	4.68	4.45	-0.23	-4.91
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	1.46	1.98	0.52	35.62
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-

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
递延所得税资产	18	503.26	503.26	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
应收款项投资	20	-	-	-	-
资产总计	21	114,613.05	114,613.34	0.29	-
流动负债	22	247.94	247.94	-	-
长期负债	23	10,257.50	10,257.50	-	-
负债总计	24	10,505.44	10,505.44	-	-
净资产	25	104,107.61	104,107.90	0.29	-

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。华中租赁融资有限公司在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的净资产账面值为 104,107.61 万元，评估后的股东全部权益价值为 216,331.02 万元，评估增值 112,223.41 万元，增值率 107.80%。

(三) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的净资产价值为 216,331.02 万元，比资产基础法测算得出的净资产价值 104,107.90 万元，高 112,223.12 万元，高 107.80%。两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2、评估结果的选取

资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，收

益法是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到股东全部权益价值。

考虑到华中租赁的资产主要为融资租赁款，采用资产基础法评估增减值变化不大，不能较好的反映股权的真实价值，而华中租赁预期营业收入和净利润都有较快的增长速度，考虑本次经济行为发行股份购买股权，采用收益法能够较好地反映股权的内在价值，所以，本次股权价值评估以收益法评估结果作为价值参考依据较为适宜。

以收益法评估结果，得出在评估基准日华中租赁股东全部权益价值为 216,331.02 万元。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

华中租赁于 2014 年 12 月 11 日支出供应商北京浩天联讯信息技术有限公司 2200 万元（同日取得北京浩天联讯信息技术有限公司支付的咨询服务费 187 万元）向航天信息股份有限公司提供 6 个月设备采购融资，并于 2015 年 6 月 11 日到期，航天信息股份有限公司否认该笔交易的存在，根据北京市两高律师事务所出具的《法律意见书》，该笔款项回收可能性很小。华中租赁于 2015 年 8 月 21 日已向法院提起诉讼，并于 2015 年 8 月 24 日获法院受理，截止评估报告日，该案件正在审理之中。该事项尚存在不确定性，提醒投资者注意。

（二）重大期后事项

1、2015 年 6 月 3 日，宝立国际（香港）贸易有限公司与中盈投资有限公司签订股权转让协议，将其持有华中融资租赁有限公司 47% 的股权转让给中盈投资有限公司，2015 年 7 月 20 日，经江苏省商务厅苏商审[2015]527 号文件《省商务厅关于同意江苏华中融资租赁有限公司股

权转让的批复》的批准，变更后的股权结构为：中盈投资有限公司出资 13864.50 万美元，占注册资本的 90%；北京首拓融兴投资有限公司出资 1540.50 万美元，占注册资本的 10%。上述股权转让于 2015 年 8 月 24 日办妥工商变更登记手续。

2、中国人民银行决定，自 2015 年 6 月 28 日起有针对性地对金融机构实施定向降准，以进一步支持实体经济发展，促进结构调整。（1）对“三农”贷款占比达到定向降准标准的城市商业银行、非县域农村商业银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。（2）对“三农”或小微企业贷款达到定向降准标准的国有大型商业银行、股份制商业银行、外资银行降低存款准备金率 0.5 个百分点。（3）降低财务公司存款准备金率 3 个百分点，进一步鼓励其发挥好提高企业资金运用效率的作用。同时，自 2015 年 6 月 28 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.85%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 2%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。

中国人民银行决定，自 2015 年 8 月 26 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低企业融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.6%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.75%；其他各档次贷款及存款基准利率、个人住房公积金存贷款利率相应调整。同时，放开一年期以上(不含一年期)定期存款的利率浮动上限，活期存款以及一年期以下定期存款的利率浮动上限不变。自 2015 年 9 月 6 日起，下调金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为进一步增强金融机构支持“三农”和小微企业的能力，额外降低县域农村商业银行、农村合作银行、农村信用社和村镇银行等农村金融机构准备金率 0.5 个百分点。额外下调金融租赁公司和汽车金融公司

准备金率 3 个百分点，鼓励其发挥好扩大消费的作用。

（三）其他需要说明的事项

1、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，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业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、本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、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企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

4、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，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

5、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为对评估对象可实现价格的保证。

6、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经

过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

十二、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评估对象在本次评估目的下，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。

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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）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。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 5 月 31 日起计算，至 2016 年 5 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年八月二十八日。

中联资产评估集团有限公司

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 胡嵩

注册资产评估师: 邓松其

注册资产评估师: 王刚

二〇一五年八月十八日

备查文件目录

- 1.经济行为文件;
- 2.业务约定书;
- 3.华中租赁 2015 年 5 月 31 日审计报告;
- 4.委托方和被评估企业企业法人营业执照;
- 5.委托方及被评估企业承诺函;
- 6.签字注册资产评估师承诺函;
- 7.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书;
- 8.中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书;
- 9.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照;
- 10.签字注册资产评估师资质证书。