

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

关于创维集团财务有限公司拟增资事宜所

涉及的创维集团财务有限公司

股东全部权益价值

# 资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 185 号

评估基准日：2018 年 9 月 30 日

评估报告日：2018 年 11 月 26 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



## 评估报告目录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	1
评估报告正文 .....	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人 .....	1
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	4
四、价值类型及其定义 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	15
九、评估假设 .....	16
十、评估结论 .....	17
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明 .....	20
十三、评估报告日 .....	21
评估报告附件 .....	22-33
十四、评估报告技术说明 .....	34

## 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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的资产评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

## 关于创维集团财务有限公司拟增资事宜所 涉及的创维集团财务有限公司 股东全部权益价值

### 评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 185 号

**谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：**资产评估报告摘要之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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受创维集团财务有限公司的委托，就创维集团财务有限公司拟增资事宜所涉及的创维集团财务有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了资产评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：创维集团财务有限公司拟进行增资事宜，为此，创维集团财务有限公司委托本公司对创维集团财务有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，仅为创维集团财务有限公司增资提供价值参考依据。

二、评估对象：创维集团财务有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为创维集团财务有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2018年9月30日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法和市场法对创维集团财务有限公司股东全部权益进行评估，并对两种方法的评估结果综合分析后确定评估值。

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的「创维财务公司」股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为 152,417.13 万元。

2、采用市场法评估的「创维财务公司」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为 162,863.67 万元。

经综合分析，本次评估以市场法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：创维集团财务有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为：162,863.67 万元（人民币金额大写为壹拾陆亿贰仟捌佰陆拾叁万陆仟柒佰元整）。

七、特别事项说明

1、本次评估涉及的房屋建筑物（松坪山经适房 1 栋 A 座 23F、5G、5F 共 3 套房）为经济适用房，于 2014 年 6 月 10 日购买，被评估单位已与深圳市住房和建设局签订了保障性住房买卖合同，并已全额缴纳了购房款。该 3 套经济适用房是深圳市住房和建设局将其作为金融系统人才安居房配售给被评估单位的。根据《深圳市保障性住房条例》的规定，购买的保

障性住房在取得完全产权前不得转让、出租、抵押（为购买本套保障性住房而向银行设定的抵押除外），而取得完全产权的主体为“家庭或者单身居民”，即企业并不具备取得完全产权的资格，仅能获得其使用权。

2、至评估基准日，被评估企业存在的未决事项、重大法律纠纷事项如下：

据了解，至评估基准日未发现有评估企业存在的未决事项、重大法律纠纷事项。

3、评估基准日被评估单位信贷承诺及财务担保情况如下表：

类别	2018年9月	2017年
开出保函	21,806,800.00	62,380,377.14
开出银行承兑汇票	4,330,135,211.96	3,822,782,565.43
贷款承诺	12,037,867,926.06	7,219,599,173.25
委托贷款	1,000,000,000.00	578,000,000.00
合计	17,389,809,938.02	11,682,762,115.82

4、至评估基准日止，被评估单位对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

期日	2018年9月	2017年
资产负债表日后第1年	1,581,042.02	1,581,000.26
资产负债表日后第2年	1,145,917.29	1,605,681.12
资产负债表日后第3年	0.00	704,430.86
以后年度	0.00	0.00
合计	2,726,959.31	3,891,112.24

5、被评估单位对其集团成员之间提供开具银行承兑汇票、银行承兑汇票承兑业务、买方信贷业务。被评估单位要求开票人以及借款人提供质押、抵押等增信措施。

至评估基准日被评估单位抵质押资产如下：

类别	2018年9月	2017年
定期存款质押	2,135,974,009.56	1,645,195,507.12
房屋质押	0.00	0.00
合计	2,135,974,009.56	1,645,195,507.12



评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。



# 关于创维集团财务有限公司拟增资事宜所 涉及创维集团财务有限公司 股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 185 号

创维集团财务有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对创维集团财务有限公司拟增资事宜所涉及的创维集团财务有限公司股东全部权益价值于 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了资产评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

#### （一）委托人概况

##### 1、委托人简明工商信息

公司名称：创维集团财务有限公司（以下简称「创维财务公司」）

统一社会信用代码：9144030007804891X5

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街一号前海深港合作区管理局综合办公楼 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：鄢红波

注册资本：115267.00 万人民币元

实收资本：115267.00 万人民币元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2013 年 09 月 05 日

经营项目：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；办理对成员单位产品的消费信贷、买方信贷。

##### 2、被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

「创维财务公司」是经中国银行业监督管理委员会银监复[2013]446 号《中国银监会关于创维集团财务有限公司开业的批复》批准，于 2013 年 9 月设立的非银行金融机构，金融

许可证编码为 L0177H244030001。「创维财务公司」于 2013 年 9 月 5 日取得深圳市市场监督管理局颁发的注册号为 440301107905089 的企业法人营业执照。公司于 2018 年 1 月 2 日取得中国银行业监督管理委员会深圳监管局（2017）第 311 号文件《深圳银监局关于创维集团财务有限公司变更股权和注册资本的批复》，深圳创维-RGB 电子有限公司投资入股创维集团财务有限公司 20,000 万元、持股占比 13.25%（其中：实收资本 15,267 万元、资本公积 4,733 万元），并于 2018 年 1 月 12 日实际到资 20,000 万元。深圳创维-RGB 电子有限公司出资经深圳市伯勤会计师事务所以深伯勤验字（2018）第 2-011 号验资报告验证。增资后公司注册资本变更为 115,267 万元。公司于 2018 年 3 月 21 日完成了工商登记变更、章程修改等变更手续。

(1) 「创维财务公司」，设立时，股东出资额和出资比例（股权结构）如下表所示

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	占注册资本比例 (%)
1	创维集团有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00
	合计	100,000.00	100.00	100,000.00	100.00

(2) 2017 年 8 月 3 日，第一次增资

「创维财务公司」注册资本由 100,000.00 万元增加至 115267.00 万元人民币，本次增资 15,267.00 万元人民币，由新增股东深圳创维-RGB 电子有限公司以货币资金出资。本期出资经深圳市伯勤会计师事务所（普通合伙）深伯勤字【2018】第 2-011 号《验资报告》验证。

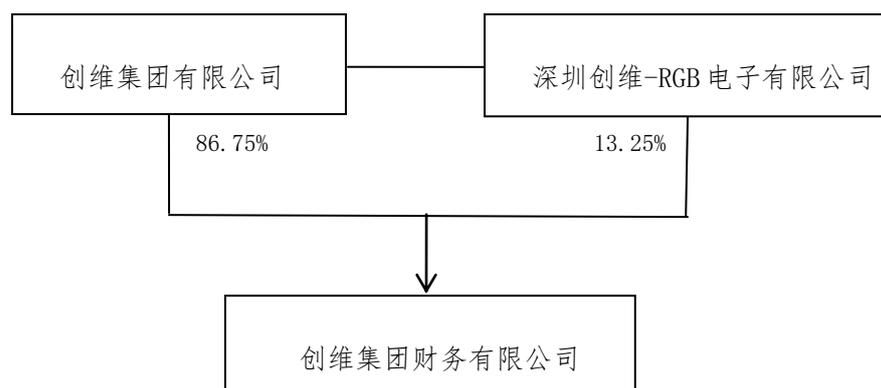
经此次增资后，「创维财务公司」股东及股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实缴出资额	占注册资本比例 (%)
1	创维集团有限公司	100,000.00	86.75	100,000.00	86.75
2	深圳创维-RGB 电子有限公司	20,000.00	13.25	20,000.00	13.25
	合计	120,000.00	100.00	120,000.00	100.00

3、被评估企业股权结构

截至评估基准日，「创维财务公司」股权结构图如下：



本次拟对「创维财务公司」增资的主体为创维数字股份有限公司，委托人为创维集团财务有限公司。截至评估基准日，创维数字股份有限公司情况如下：

公司名称	创维数字股份有限公司
法定代表人	赖伟德
注册资本	壹拾亿柒仟肆佰壹拾万叁仟贰佰捌拾元整
住所	四川省遂宁市经济技术开发区西宁片区台商工业园内
统一社会信用代码	91510900708989141U
成立日期	2002-04-16
营业期限	2007年4月20日至长期
经营范围	国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。开发、研究、生产经营数字视频广播系统系列产品；研发、生产、销售多媒体信息系统系列产品及服务；软件研发、生产、销售及服务；集成电路研发、销售及服务；电信终端设备、通讯终端设备接入设备及传输系统的研发、生产和销售；数码电子产品、汽车电子产品、计算机、平板电脑、移动通讯产品的研发、生产和销售；软件及电子技术信息咨询（不含限制项目）；技术服务。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 4、被评估企业主要产品及服务

「创维财务公司」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。

#### 5、被评估企业截至评估基准日及前两年的简明财务状况

金额单位：人民币万元

会计期末	2016-12-31	2017-12-31	2018-9-30
总资产	937,621.91	1,162,802.34	748,133.60
总负债	819,532.62	1,032,397.07	595,924.56
股东权益	118,089.29	130,405.27	152,209.04
会计期间	2016年度	2017年度	2018年1~9月
营业收入	19,148.15	21,230.94	22,972.20
利润总额	10,854.39	17,718.16	23,888.24
净利润	8,025.89	13,315.99	17,827.43

「创维财务公司」历史年度利润表报表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2018年9月30日	2017年度	2016年度
<b>一、营业收入</b>	22,972.20	21,230.94	19,148.15
减：营业支出	-916.30	3,513.66	8,562.43
营业税金及附加	159.73	200.20	564.49
业务及管理费	1,747.81	2,113.13	3,242.21
资产减值损失或呆账损失	-2,823.83	1,199.81	4,755.72
其他业务成本	-	0.52	-
<b>二、营业利润</b>	23,888.50	17,717.28	10,585.72
加：营业外收入	-	3.27	269.64
减：营业外支出	0.26	2.38	0.98
其中：非流动资产处置损失	-	-	0.69
<b>三、利润总额</b>	23,888.24	17,718.16	10,854.39
减：所得税费用	6,060.81	4,402.18	2,828.49
<b>四、净利润</b>	17,827.43	13,315.99	8,025.89

注：上表 2016 年、2017、2018 年数据摘自德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的德师报(审)字(17)第 P00021 号《审计报告》和德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的德师报(审)字(18)第 P00165 号《审计报告》以及德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的德师报(审)字(18)第 P00165 号《审计报告》。

## 6、委托人和被评估企业之间的关系

委托人即被评估企业。

### (二) 资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

创维数字股份有限公司拟对「创维财务公司」进行增资，为此，「创维财务公司」委托本公司对「创维财务公司」股东全部权益的市场价值进行评估，仅为拟增资事宜提供价值参考依据。

除法律法规、规章、其他规范性文件的有关规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为创维集团财务有限公司的股东全部权益。



## (二) 评估范围

评估范围为「创维财务公司」申报截至2018年9月30日创维集团财务有限公司全部资产以及相关负债。「创维财务公司」申报评估的资产总额748,133.60万元、账面负债总额595,924.56万元、账面净资产总额152,209.04万元。「创维财务公司」评估基准日的资产负债表如下：

金额单位：人民币元

资产	2018-9-30	负债和股东权益	2018-9-30
现金及存放中央银行款项	430,974,552.36	向中央银行借款	383,230,434.49
存放同业款项	2,064,467,940.44	吸收存款	5,489,213,288.03
其他应收款	937,128.76	应付利息	14,777,361.78
发放贷款和垫款	4,935,499,166.05	应付职工薪酬	11,328,197.98
应收利息	32,310,843.89	应交税费	22,800,095.28
固定资产	2,134,262.37	应付股利	-
无形资产	7,863,382.41	其他应付	36,456,713.03
递延所得税资产	7,148,748.90	递延收益	1,439,513.61
其他资产	-	负债合计	5,959,245,604.20
		实收资本	1,152,670,000.00
		资本公积	47,330,000.00
		盈余公积	57,832,703.32
		一般风险准备	103,810,855.26
		未分配利润	160,446,862.40
		股东权益合计	1,522,090,420.98
资产总计	7,481,336,025.18	负债和股东权益总计	7,481,336,025.18

1、上述资产与负债数据由德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见的德师报(审)字(18)第P00165号《审计报告》摘录。

2、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。

其中：

评估对象经营情况表

单位：元

项目	2017年	2018年1月-9月
放贷笔数	2457	1007
放贷金额(客户贷款及垫款发放)	9,562,110,500.98	5,677,575,889.60
回款笔数	3283	1072
回款金额(客户贷款及垫款回收)	8,133,310,209.35	7,170,683,729.23
期末笔数	514	468
期末金额(客户贷款及垫款期末余)	6,390,598,114.83	5,017,884,759.32

平均余额	5,778,956,459.76	5,704,241,437.08
贷款利息收入	236,866,813.34	182,801,725.56
综合贷款利率	4.10%	4.27%

评估对象贷款明细分类表

单位：元

项目	2017年	2018年1月-9月
各项贷款合计	6,390,598,114.83	5,017,884,759.32
中期贷款	1,326,728,540.25	326,728,540.25
短期贷款	5,063,865,419.86	4,691,156,219.07
个人消费贷款	4,154.72	-
循环授信贷款	6,390,598,114.83	5,017,884,759.32
非循环授信贷款	0.00	0.00

### （三）纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

「创维财务公司」申报评估的主要资产包括存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款和垫款等。根据被评估单位提供的银行对账单、贷款合同及贷款发放凭证等可知其产权属于被评估单位。

「创维财务公司」申报评估的实物资产包括房屋建筑物类及各类设备。

1) 本次评估涉及的房屋建筑物主要为松坪山经适房1栋A座23F、松坪山经适房1栋A座5G、松坪山经适房1栋A座5F共3项，于2014年6月10日购买，被评估单位已与深圳市住房和建设局签订了保障性住房买卖合同，并已全额缴纳了购房款，尚未取得（绿本）房地产证，房屋现已分配给公司员工居住，普通装修。

2) 「创维财务公司」申报评估的电子设备有88项，主要是电脑、电视机、打印机等办公用设备，均正常使用。根据被评估单位提供的购买合同和发票可知其产权属于「创维财务公司」。

3) 「创维财务公司」申报评估的运输设备共1项，具体指奥迪汽车WU8FD8T，已办理相关《机动车行驶证》并按规定进行了审验，正常使用。根据车辆行驶证可知其产权属于「创维财务公司」。

上述各类设备均由「创维财务公司」使用，资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

### （四）申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为外购办公软件，具体如下表：

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使	原始入账价值

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使	原始入账价值
1	金融数据统计软件	2013/9/11	5	5,000.00
2	银行业电子政务传输系统	2013/10/11	5	7,000.00
3	九恒星回单系统	2013/10/11	5	90,000.00
4	九恒星回单系统	2013/12/24	5	45,000.00
5	财务公司网站	2013/12/28	5	13,800.00
6	财务公司网站	2014/5/28	5	13,800.00
7	九恒星回单系统	2014/6/5	5	15,000.00
8	人行公文交换系统软件	2014/7/21	5	4,500.00
9	九恒星票据池系统	2014/7/21	5	260,000.00
10	电票系统软件	2014/9/21	5	79,200.00
11	九恒星票据池系统	2014/11/14	5	117,000.00
12	九恒星票据池系统	2014/12/14	5	70,000.00
13	产业链金融 WARE 授权软件	2015/5/6	5	380,000.00
14	CA 认证系统	2015/10/15	5	434,000.00
15	统一监管报送系统	2015/11/30	5	195,000.00
16	汉王票据识别软件	2015/12/11	5	60,000.00
17	供应链平台系统	2015/12/29	5	3,600,000.00
18	九恒星 ERP 接口管理项目	2015/12/25	5	880,000.00
19	九恒星外汇管理项目	2015/12/25	5	498,000.00
20	汉王票据识别软件	2015/12/11	5	90,000.00
21	信安 NSAE2000 互联安软件	2016/6/29	5	132,478.63
22	趋势虚拟化防毒软件	2016/8/12	5	206,837.59
23	资金系统升级配套数据库	2016/8/15	5	576,923.07
24	供应链平台系统	2016/8/29	5	638,550.00
25	九恒星信贷系统升级项目	2016/12/26	5	282,564.11

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使	原始入账价值
26	九恒星 N9 系统升级项目	2016/12/30	5	2,222,222.24
27	九恒星接口集成及优化 SAP	2017/7/26	5	116,512.82
28	消费信贷系统	2017/8/31	5	711,320.74
29	消费信贷系统与九恒星接口	2017/9/27	5	128,205.12
30	智能开票系统	2017/9/30	5	13,521.36
31	九恒星票据池系统	2017/10/24	5	233,333.33
32	九恒星智能资金平台	2017/10/24	5	175,213.68
33	银行业电子政务传输系统	2017/11/23	5	4,900.00
34	外汇账户和结售汇数据报送	2017/12/8	5	358,490.56
35	九恒星外汇结售汇接口	2017/12/8	5	42,307.69
36	易正 OA 项目	2018/1/24	5	291,262.14
37	征信查询前置系统	2018/9/12	5	66,037.74

#### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

选择市场价值的理由为：从评估目的看，本次评估目的是为委托人提供市场价值参考意见，按市场价值评估能够为报告使用者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本公司提请评估报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况等因素。

#### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、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）行为依据

- 1、委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（合同编号：PXAL-A/P2018-A ）。。

### （二）法律依据

- 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，2016年12月1日起施行）。

- 2、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布）。

- 3、《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过；根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正；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第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）《中华人民共和国证券法》。

- 4、《中华人民共和国银行业监督管理法》（2003年12月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过 根据2006年10月31日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十四次会议《关于修改〈中华人民共和国银行业监督管理法〉的决定》修正）

- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布）。

- 6、《中华人民共和国物权法》（已由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，现予公布，自2007年10月1日起施行）。

- 7、《企业集团财务公司管理办法》（2006年12月28日中国银行业监督管理委员会第55次主席会议通过《中国银行业监督管理委员会关于修改〈企业集团财务公司管理办法〉的决定》）。

- 8、《商业银行资本管理办法(试行)》（经中国银监会第115次主席会议通过，2012年

6月7日中国银行业监督管理委员会令2012年第1号公布《金融企业准备金计提管理办法》。

9、《商业银行贷款损失准备管理办法》（经中国银行业监督管理委员会第110次主席办公会议审议通过。2011年7月27日中国银行业监督管理委员会令第4号公布）。

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布）。

11、《贷款通则》（中国人民银行令【1996】第2号）。

12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布）。

13、《中国银监会关于加强当前重点风险防范工作的通知》银监发[2010]98号。

14、其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。
- 4、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）。
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）。
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）。
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）。
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）。
- 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）。
- 10、《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、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）。
- 12、《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2010]213号）。
- 13、《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）。
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）。

### （四）权属依据

1、委托人和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权力机构的决议。

2、委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3、被评估企业提供的保障性住房买卖合同、机动车行驶证、重要设备购置合同或购置发票等产权证明文件的复印件。

4、其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

#### （五） 取价依据

- 1、被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2、评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 3、与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 4、同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 5、《巨潮资讯网》公布的上市公司公告。
- 6、有关价格目录或报价资料。
- 7、评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8、与本次评估有关的其他参考资料。

#### （六） 其它参考资料

- 1、被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2、其他参考资料。

### 七、 评估方法

#### （一） 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为市场法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

本次被评估单位为集团财务公司，其存贷款业务不具备市场化特征，均依托于集团内部，业务模式与银行业上市公司有较大差异，因此不适用上市公司比较法。集团财务公司是对企业集团资金进行集中管理和提高企业集团资金使用效率为目的，为企业集团成员提供财务管理服务的非银行金融机构。国内有许多大型企业设立了集团财务公司，其业务模式相似，资产市场可以找到类似的股权交易、企业并购案例，具备选取可比公司进行比较的条件，故本次评估项目适宜采用交易案例比较法进行评估。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，经分析被评估单位实质上作为创维集团有限公司的资金池和财务内控部门，与一般金融机构不同，并不以盈利为首要目的，被评估单位的盈利水平是由创维集团有限公司根据整体战略规划统一控制调配，未来收益水平不易预测，故本次评估项目不适宜采用收益法。

「创维财务公司」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

## （二）资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

### 1、流动资产

#### （1）存放中央银行款项

评估人员对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，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。银行存款以核实后账面值确定评估值。

#### （2）存放同业款项

评估人员对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，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。银行存款以核实后账面值确定评估值。

#### （2）发放贷款及垫款

对发放贷款及垫款的评估，根据中国银行业监督管理委员会文件《贷款风险分类指引》（银监发〔2007〕54号），把贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。正常类贷款指债务人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息和其他债务不能按时足额偿还；关注类贷款是指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素；次级类贷款是指债务人的偿债能力出现明显问题，完全依靠其正常的收入无法足额偿还本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失；可疑类贷款是指债务人无法足额偿还贷款本息和其他债务，即使执行担保，也肯定要造成较大损失；损失类贷款是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

评估时对各项资产进行检查，分析判断资产是否发生减值，并根据谨慎性原则，计提评估风险损失。

评估时根据标准法计算潜在风险损失估计值，按潜在风险损失估计值对风险资产计提资产减值准备。

#### （3）应收利息

对应收利息的评估，应收利息主要为应收贷款利息、均为各项贷款至结息日应收未收的利息，评估人员通过核对利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的情况以及检查期后利

息收取情况等方法进行核实。复核上述应计未收利息，核实无误，并抽查了利息的期后收回情况，回收正常。应收利息以经核实后账面值确认评估值。

#### (4) 其他资产

对其他资产的评估，评估人员在对其他资产核实无误的基础上，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。其他资产采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。对关联方和往来单位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账龄超长的，评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以其他资产合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## 2、固定资产

### 1) 固定资产——房屋构筑物

对房屋建筑物类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法即通过估算出重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用作为重置全价，并对估价对象的不同情况进行比较修正，再根据其使用年限和成新状况确定评估对象的价值减损，综合得出估价对象的评估值。采用重置成本法进行评估，其计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率。

本次评估的房屋建筑物为经济适用房，是深圳市住房和建设局将其作为金融系统人才安居房配售给被评估单位的。根据《深圳市保障性住房条例》的规定，经济适用住房的出售价格实行政府指导价，销售价格由市发展和改革委员会会同市主管部门拟定，经市房委会审定并报市政府批准后公布执行，购买的保障性住房在取得完全产权前不得转让、出租、抵押（为购买本套保障性住房而向银行设定的抵押除外），而取得完全产权的主体为“家庭或者单身居民”，即企业并不具备取得完全产权的资格，仅能获得其使用权，日后若需转让，则仍需退回市住建局，其账面价值基本反应了其于评估基准日的价值。因此，本次评估按账面值确定其评估值。

### 2) 固定资产——各类设备

设备类资产主要采用成本法和市场法评估，其中用成本法评估主要设备的评估值计算公式如下：

某项设备的评估值 = 该设备的重置全价 × 综合成新率

①对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

大型设备的重置全价 = 该设备的购置价 + 设备运杂费用 + 设备安装调试费用 + 前期及其他费用 + 资金成本

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

②对于不需要安装调试的通用设备，其重置价和成新率的估算方法

通用设备的重置全价 = 该设备的购置价

综合成新率 = 理论成新率

③对于通用运输设备，其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备的全价 = 该设备的购置价 + 车辆购置税 + 牌照等费用

综合成新率 = 现场观察打分成新率 × 60% + 里程法成新率 × 40%

里程法成新率 =  $\frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产以及交易活动。

本次委托评估的资产，在市场上可以找到类似设备的二手销售价，交易案例能充分取得，故本次委估资产可采用市场法进行评估。

### 3、无形资产-其他

企业无形资产-其他主要为企业购买的九恒星N9系统、CA认证系统、汉王票据识别软件等。对于这类型软件，本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证，按核实后的账面值作为评估值。

### 4、递延所得税资产

对于递延所得税资产，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，查看了企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否核对相符；验算应纳税所得税，核实应交所得税；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定、核对是否相符。

该公司递延所得税资产系企业发放贷款和垫款贷款损失准备等所形成的。经核实，递延所得税资产账、表、单相符，以核实后账面值作为评估值。

### 5、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) 市场法应用概要

本次采用市场法评估的具体方法为交易案例比较法。市场法评估思路：

### A. 价值比率的选取

对于金融企业股东权益价值评估，就类金融企业而言，价值比率通常选择市盈率(PE)、市净率(PB)、企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EV/NOIAT)等。在上述四个指标中，企业价值与折旧息税前利润比率(EV/EBITA)、企业价值与税后经营收益比率(EV/NOIAT)侧重企业整体价值的判断；市盈率(PE)、市净率(PB)侧重股东权益价值的判断，而集团财务公司的运营模式具有较强的资本杠杆效应，为了控制这一运营模式的风险，监管机构对偿付能力充足率有着严格的要求，集团对此也有预期，因而偿付

能力充足率和净资产是集团财务公司盈利和发展的基本约束。因此以合理确定评估对象的价值为目的，本次市场法评估选取市净率(PB)作为价值比率。

#### B. 评估思路

本次评估采用交易案例比较法，基本评估思路如下：

1. 确定交易案例。主要通过分析与基准日相近的国内集团财务公司股权变动案例。

2. 分析、比较被评估企业和可比企业的主要财务指标。

3. 对可比企业选择适当的价值乘数(PB)，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出目标公司的价值乘数。计算公式如下：

影响因素 $A_i$ 的调整系数=被评估单位系数/可比企业系数

可比企业PB修正系数= $\Pi$ 影响因素 $A_i$ 的调整系数

4. 根据目标公司的价值乘数，最终确定目标公司的股权价值。

评估公式：

目标公司股权价值=目标公司基准日所有者权益×目标公司PB

其中：目标公司PB=修正后可比公司PB加权平均值

#### (四) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一) 明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

#### (二) 签订资产评估委托合同

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人签署资产评估业务约定书。

#### (三) 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

#### (四) 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

## （五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

## （六）评定估算并形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，测算评估价值并形成评估结论。

## （七）编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

## （八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

# 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

## （一）基本假设

1) 交易假设：交易假设是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2) 公开市场假设：公开市场假设是假定评估对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3) 持续经营假设：本次评估以持续经营为前提。持续经营在此是指被评估企业的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## （二）评估外部环境的假设

1) 假设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，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2) 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3) 假设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。

4) 对于评估中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

5) 假设被评估企业所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

### (三) 评估对象和范围方面的假设

1) 被评估企业未来的经营管理团队尽职,且企业管理层有能力担当其职务,并继续保持现有的经营管理模式经营。

2) 评估仅基于评估基准日或近期可预见的经营能力提升。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和持续追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3) 评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。现有的核心研发人员及管理团队在预测期内能保持稳定。

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) 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准,未考虑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。

6) 假设企业预测年度现金流为期中产生。

7) 假设企业未来将采取的会计政策和编写此评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8) 假设评估基准日,被评估企业在持续经营的条件下,未来三年仍然符合高新技术企业认定标准,并享有税收优惠政策。

### (四) 有关资料真实性的假设

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。

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在「创维财务公司」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下,评估结果如下:

### (一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「创维财务公司」于评估基准日2018年9月30日的评估结论如下:

总资产账面价值748,133.60万元,评估值748,198.74万元,评估增值64.14万元,增值率0.009%。

总负债账面价值595,924.56万元,评估值595,780.61万元,评估减值-143.95万元,减值率-0.02%。

净资产账面价值152,209.04万元,评估值152,417.13万元,评估增值208.09万元,增值率0.14%。具体评估结果如下表所示:

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

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 资产				
2 现金及存放中央银行	43,097.46	43,097.46	-	-
3 存放同业款项	206,446.79	206,446.79	-	-
4 应收利息	3,231.08	3,231.08	-	-
5 其他资产	93.71	93.71	-	-
6 交易性金融资产	-	-	-	-
7 发放贷款和垫款	493,549.92	493,549.92	-	-
8 固定资产	213.43	313.55	100.12	46.91
9 无形资产	786.34	786.34	-	-
10 递延所得税资产	714.87	678.89	-35.98	-5.03
11 资产总计	748,133.60	748,197.74	64.14	0.009
14 负债总计	595,924.56	595,780.61	-143.95	-0.02
15 净资产（所有者权益）	152,209.04	152,417.13	208.09	0.14

即：采用资产基础法评估的「创维财务公司」股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为：152, 417.13 万元。

评估增减值主要原因如下（金额单位：人民币万元）

项目	增值额	增值率(%)	变动原因
固定资产	100.12	47.16	房屋建筑物增值原因系根据《深圳市保障性住房条例》的规定，评估值按账面原值确定，设备增值原因系企业采用的会计折旧年限低于评估采用的经济使用寿命所致
递延所得税资产	-35.98	-5.03	对递延收益评估为零，故相应产生的递延所得税资产评估为零。
合计	64.14		

## （二）市场法评估结果

采用市场法评估的「创维财务公司」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值为 162,863.67 万元，较母公司账面净资产 152,209.04 元，增值 10,654.63 万元，增值率 7%。

## （三）评估结果的分析与确定

「创维财务公司」的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 152,417.13 万元，采用市场法评估结果 162,863.67 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 10,446.54 万元。市场法评估结果比资产基础法评估结果高 6.85%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。但资产基础法仅从历史投入的角度考虑企业价值，没能从企业运行效率考虑，没能考虑企业的人力资本及行政许可的经营资质的价值，没能考虑企业的整体收益和获利能力等缺点。

市场法是采用交易案例法进行价值评估，取 P/B 作为价值乘数，通过与可比企业进行对比、分析、调整后测算企业价值，是企业在评估基准日所表现的市场价值的反映。市场法是以现实公开市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，它具有数据直接取材于公开市场，估值结果说服力强的特点。

综上所述，考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制，根据本次特定的经济行为，考虑市场法评估结果更有利于报告使用者对评估结论做出合理的判断。因此，本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论。

「创维财务公司」股东全部权益于评估基准日的评估值为：162,863.67 万元人民币（人民币大写金额为壹拾陆亿贰仟捌佰陆拾叁万陆仟柒佰元整）。

### 十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

#### （一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

#### （二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）

1、本次评估中，被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）情况如下。

类别	2018年9月	2017年
开出保函	21,806,800.00	62,380,377.14
开出银行承兑汇票	4,330,135,211.96	3,822,782,565.43
贷款承诺	12,037,867,926.06	7,219,599,173.25
委托贷款	1,000,000,000.00	578,000,000.00
合计	17,389,809,938.02	11,682,762,115.82

2、至评估基准日止，被评估单位对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

期日	2018年9月	2017年
资产负债表日后第1年	1,581,042.02	1,581,000.26
资产负债表日后第2年	1,145,917.29	1,605,681.12
资产负债表日后第3年	0.00	704,430.86

以后年度	0.00	0.00
合计	2,726,959.31	3,891,112.24

3、被评估单位对其集团成员之间提供开具银行承兑汇票、银行承兑汇票承兑业务、买方信贷业务。被评估单位要求开票人以及借款人提供质押、抵押等增信措施。

至评估基准日被评估单位抵质押资产如下：

类别	2018年9月	2017年
定期存款质押	2,135,974,009.56	1,645,195,507.12
房屋质押	0.00	0.00
合计	2,135,974,009.56	1,645,195,507.12

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

### （三）重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大合同、重大诉讼事项。

### （五）产权瑕疵事项

本次评估中，未发现被评估企业存在产权瑕疵事项。

### （六）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷事项。

### （七）重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在。

### （八）评估程序受到限制的情况

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测，资产评估师假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行资料是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

### （九）其他需要说明的事项

本次评估「创维财务公司」股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑控股权、股权流动性等因素对股权价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 使用范围：资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的，且仅供委托人、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。

2. 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专业人员不承担责任。

3. 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。

4. 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对其评估对象可实现价格的保证。

### 十三、评估报告日

本公司资产评估师陆燕、聂竹青于 2018 年 11 月 26 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳

资产评估师：

二〇一八年十一月二十六日

资产评估师：



## 评估报告附件

- 附件一：审计报告；
- 附件二：委托人和被评估企业法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 附件九：资产评估明细表；