

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

红星美凯龙家居集团股份有限公司  
拟转让上海红星美凯龙融资租赁有限公司股权  
所涉及上海红星美凯龙融资租赁有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

卓信大华评报字(2021)第 8708 号

(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二零二一年四月二十六日

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
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.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
资产评估报告附件.....	23

## 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、行政法规规定和本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，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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、资产评估师已经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，对已经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。

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司拟转让上海红星美凯龙 融资租赁有限公司股权所涉及上海红星美凯龙融资租赁有 限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受红星美凯龙家居集团股份有限公司的委托，对上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：本次评估目的是对红星美凯龙家居集团股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及的上海红星美凯龙融资租赁有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益价值；评估范围为上海红星美凯龙融资租赁有限公司评估基准日未经审计的全部资产及相关负债。账面资产总计 108,329.08 万元，其中：流动资产 70,373.94 万元，非流动资产 37,955.14 万元；账面负债总计 7,769.66 万元，其中流动负债 7,769.66 万元；账面净资产 100,559.42 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

评估方法：资产基础法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：评估前账面资产总计 108,329.08 万元，评估价值 108,331.74 万元，评估增值 2.66 万元；账面负债总计 7,769.66 万元，评估价值 7,774.33 万元，评估增值 4.67 万元；账面净资产 100,559.42 万元，评估价值 100,557.41 万元，评估减值 2.01 万元。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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,应当阅读资产评估报告正文。

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司拟转让上海红星美凯龙 融资租赁有限公司股权所涉及上海红星美凯龙融资租赁有 限公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2021）第 8708 号

### 红星美凯龙家居集团股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限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、市场法，按照必要的评估程序，对红星美凯龙家居集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益在 2021 年 3 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为红星美凯龙家居集团股份有限公司，被评估单位为上海红星美凯龙融资租赁有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

#### （一）委托人

企业名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

住 所：上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室

法定代表人：车建兴

注册资本：390500 万人民币

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

主要经营范围：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；

为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

企业名称：上海红星美凯龙融资租赁有限公司

住 所： 中国（上海）自由贸易试验区张杨路 707 号二层西区

法定代表人：席世昌

注册资本： 人民币 100000.0000 万元整

企业类型： 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

上海红星美凯龙融资租赁有限公司（原名：上海红星美凯龙设备租赁有限公司）于 2017 年 10 月 24 日成立，取得上海市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 91310115MA1K3XA230 号企业法人营业执照，初始注册资本 17,000 万元，由上海星易通汇商务服务有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：2017 年 10 月 24 日至 2047 年 10 月 23 日。

股权变更情况： 2018 年 7 月 17 日，根据公司股东会决议，公司增加注册资本 83,000 万元，新增的注册资本由股东上海星易通汇商务服务有限公司以货币形式认缴。变更后的注册资本为 100,000 万元。

2018 年 12 月 3 日，根据公司股东会决议及修改后的章程，同意股东上海星易通汇商务服务有限公司将其持有的 100%股权转让给新股东红星美凯龙家居集团股份有限公司。

截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元



序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	红星美凯龙家居集团股份有限公司	100,000.00	100.00%	100,000.00	100.00%
	合计	100,000.00	100.00%	100,000.00	100.00%

## 2、经营管理情况

经营范围：融资租赁业务，开展与融资租赁和租赁业务相关的租赁财产购买、租赁财产残值处理与维修、租赁交易咨询和担保、向第三方机构转让应收账款、接受租赁办证金及经审批部门批准的其它业务，与主管业务有关的商业保理业务。【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】

## 3、公司近年财务状况

被评估单位近年报表情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
流动资产	989,571,429.26	661,585,444.74	703,739,389.91
非流动资产	38,601,305.75	418,697,176.66	379,551,401.36
资产总计	1,028,172,735.01	1,080,282,621.40	1,083,290,791.27
流动负债	3,896,081.13	35,135,856.48	77,696,640.99
非流动负债	-	-	-
负债总计	3,896,081.13	35,135,856.48	77,696,640.99
净资产	1,024,276,653.88	1,045,146,764.92	1,005,594,150.28
项目	2019年度	2020年度	2021年1-3月
营业收入	35,886,416.53	28,740,154.49	11,005,816.96
利润总额	32,160,499.78	28,193,367.39	11,929,847.15
净利润	23,921,767.78	21,476,503.98	8,947,385.36
经营性净现金流量	-814,386,113.99	-31,960,265.56	3,235,580.83

上述 2019 年度财务数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所出具的无保留意见审计报告（报告号：中兴财光华（沪）审会字（2020）第 02279 号），2020 年度财务数据及本次评估基准日财务数据摘自被评估单位提供的未经审计的财务报表。

#### 4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100%的股权。

## 二、评估目的

本次评估目的是对红星美凯龙家居集团股份有限公司拟转让股权之经济行为所涉及上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为上海红星美凯龙融资租赁有限公司未经审计的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>703,739,389.91</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>77,696,640.99</b>
货币资金	14,012,893.90	短期借款	23,500,000.00
应收账款	36,032,500.00	应付股利	48,500,000.00
其他应收款	628,456,694.44	应付职工薪酬	2,279,209.43
一年内到期的非流动资产	15,094,838.58	应交税费	3,361,571.37
其他流动资产	10,142,462.99	其他应付款	55,860.19
<b>非流动资产合计</b>	<b>379,551,401.36</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>
长期应收款	379,458,508.76		
固定资产	84,059.27	<b>负债合计</b>	<b>77,696,640.99</b>
长期待摊费用	8,833.33	<b>所有者权益合计</b>	<b>1,005,594,150.28</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,083,290,791.27</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>1,083,290,791.27</b>

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

上述评估基准日财务数据摘自被评估单位提供的未经审计的财务报表。

企业申报的表外资产的类型、数量：无。

本次评估被评估单位无申报的表外无形资产，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

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：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，确定评估对象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

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率和汇率变化等因素确定。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

无。

（二）主要法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

- 2、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国公司法》；
- 6、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 7、财政部【2014】第 76 号令《企业会计准则—基本准则》；
- 8、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 3、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 4、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 5、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 6、中评协【2018】38 号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 7、中评协【2017】39 号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 8、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 9、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 10、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 11、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》；

### （四）权属依据

被评估单位提供的权属证明文件。

### （五）取价依据

- 1、相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；

- 2、 同花顺 iFinD 资讯资料；
- 3、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、 其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

### （二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员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。

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，考虑被评估单位由于公司目前的客户主要是集团产业链上下游公司，公司每一项业务对应的利率水平存在一定的差异，且委估企业的营销网络、品牌背景等商誉无形资产也为关联方企业共有，企业的效益是各类资源的有效配置产

生的，无法明确分割，因此未来预期收益、预期收益年限及预期收益所承担的风险较难预测，因此本次评估不适用收益法评估。

由于本次评估能够收集到一定数量的可比公司，经过直接比较或类比分析可以估测企业价值，故本项目适宜采用市场法评估。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，故本项目适宜采用资产基础法评估。

### (三) 市场法的技术思路和模型

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法也称并购案例比较法，是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

在实际操作中，类似的可比交易案例的详细信息难以索取且无法了解其中是否存在非市场价值等影响评估结果的诸多因素，因此一般情况下不适宜选择交易案例比较法。而可比的上市公司经营状况和信息披露的资料相对比较全，财务数据等的公开性和相似性均比较客观，具有较好的操作性和适用性。结合本次资产评估对象、评估目的和所收集到的资料，本次评估选用上市公司比较法对委托评估的被评估单位股东全部权益价值进行估算。

上市公司比较法评估思路基本如下：

- 1、分析被评估单位的基本状况。主要包括企业类型、成立时间、注册地、业务结构及市场分布、经营模式、规模、所处经营阶段、成长性、经营风险、财

务风险等。

2、确定可比上市公司。主要结合业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等进行比较筛选。

3、分析、比较被评估单位和可比公司的主要财务指标，包括资产规模、经营能力、盈利能力、成长能力及偿债能力等。

4、对可比公司选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数。

5、根据被评估单位的价值乘数，在考虑缺乏流通性折扣的基础上，最终确定被评估单位的价值乘数。

常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S）和企业倍数（EV/EBITDA）。由于企业有形资产较少，因此不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA），由于被评估单位的收入主要来源于集团产业链上下游公司，公司每一项业务对应的利率水平存在一定的差异，因此不适用市盈率（P/E）和市销率（P/S）进行测算，故本次选取市净率（P/B）作为价值比率，故本次选取市净率（P/B）作为价值比率。

本次价值比率选用市净率（P/B），计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=被评估单位基准日净资产×被评估单位 P/B  
×（1-缺少流通性折扣率）

其中：

被评估单位 P/B=修正后可比公司 P/B 的加权平均值=Σ（可比公司 P/B×可比公司 P/B 修正系数×可比公司所占权重）

其中：可比公司 P/B 修正系数=∏影响因素 Ai 的调整系数

#### （四）资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表

内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。

资产基础法评估价值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值-总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

#### (五) 资产基础法评定过程

##### 1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产及其他流动资产。

##### (1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

##### (2) 应收款项

包括：应收账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照个别认定法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

##### (3) 一年内到期的非流动资产

为应收租金，本次评估根据每笔款项原始发生额，按照个别认定法扣除一年内到期的非流动资产的预计评估风险损失，确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

##### (4) 其他流动资产



为应收的租金，本次评估根据每笔款项原始发生额，按照个别认定法扣除其他流动资产的预计评估风险损失，确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

## 2、非流动资产

包括：长期应收款、固定资产、长期待摊费用。

### (1) 长期应收款

为应收租金。本次评估根据每笔款项可能收回的数额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照个别认定法扣除长期应收款项的预计坏账损失，确定评估价值。

### (2) 固定资产-设备类。

对电子设备、其他设备采用成本法，均以不含税价确定评估价值。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### A、重置成本的确定

首选向市场或生产厂家询价，以获取的现行价格作为重置单价，对于大型机器设备，还应加上合理的运杂费、安装调试费等确定其重置单价；对购置日期距评估基准日较近且价格波动较小的设备，以其账面原值确定重置单价；对于采用上述方法仍无法获得重置单价的设备，则采取价格指数调整法确定其重置单价，（以上重置单价的选取均为不含税价格）。

#### B、成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

### (3) 长期待摊费用

为办公室的装修费用，根据原始发生额、每月摊销额和尚存受益期确定评估价值。

### 3、负债

为流动负债。具体包括：短期借款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

#### (六) 评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用市场法、资产基础法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

### （一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设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。

3、企业持续经营假设：假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

### （二）特殊假设

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，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。

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不

利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，上海红星美凯龙融资租赁有限公司评估前账面资产总计 108,329.08 万元，评估价值 108,331.74 万元，评估增值 2.66 万元；账面负债总计 7,769.66 万元，评估价值 7,774.33 万元，评估增值 4.67 万元；账面净资产 100,559.42 万元，评估价值 100,557.41 万元，评估减值 2.01 万元。

### 资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	70,373.94	70,373.94	-	-
非流动资产	37,955.14	37,957.80	2.66	0.01
其中：长期应收款	37,945.85	37,945.85		
固定资产	8.41	11.07	2.66	31.65
长期待摊费用	0.88	0.88		
<b>资产总计</b>	<b>108,329.08</b>	<b>108,331.74</b>	<b>2.66</b>	
流动负债	7,769.66	7,774.33	4.67	0.06
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>7,769.66</b>	<b>7,774.33</b>	<b>4.67</b>	<b>0.06</b>
<b>净资产</b>	<b>100,559.42</b>	<b>100,557.41</b>	<b>-2.01</b>	<b>-</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）市场法评估结果

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，上海红星美凯龙融资租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值100,559.42万元，评估价值65,800.00万元，相较于账面价值减值34,759.42万元，减值率34.57%。

## （三）评估方法结果的分析选取

上海红星美凯龙融资租赁有限公司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 100,557.41 万元，采用市场法评估结果 65,800.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 34,757.41 万元。市场法评估结果比资产基础法评估结果减少 34.56%。

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。市场法则是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。

由于市场法评估中因被评估单位与对比上市公司在盈利模式、盈利能力、资产配置、资本结构等方面的不同使得比率乘数之间差异较大，而被评估单位与对比上市公司之间的差异很难精确的量化调整，对比上市的股价也容易受到非市场因素的干扰。截至评估报告日，由于部分可比公司的 2020 年年报数据未发布，故本次评估数据采用上海红星美凯龙融资租赁有限公司和可比公司的 2020 年 3 季度合并报表数据进行市场法测算，市场法测算所依据的数据距离评估基准日较远。

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，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，资产

估结果作为最终评估结论。

上海红星美凯龙融资租赁有限公司的股东全部权益评估价值为 100,557.41 万元。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

## 十一、特别事项说明

(一) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(二) 本次评估对象为企业股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。

(三) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(四) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(五) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任, 最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(六) 在评估基准日至本评估报告日之间, 委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项, 资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(七) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化, 应对资产数额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对评估结论产生明显影响时, 应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响, 提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用, 国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

3、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评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案, 则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，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。

6、本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2021年4月26日。

资产评估师：



（汤李菁）

资产评估师：



（戴冠群）

北京卓信大华资产评估有限公司

二零二一年四月二十六日

（本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效）



## 资产评估报告附件

- 附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件二、被评估单位于评估基准日的财务报表；
- 附件三、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件四、签字资产评估师的承诺函；
- 附件五、北京卓信大华资产评估有限公司备案文件复印件；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司评估人员资格证书复印件；
- 附件八、资产评估明细表。