

# 浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股 所涉及的股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2021)第2-1089号

## 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告,欲了解本评估项目全面情况,应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

### 一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受浙江香溢租赁有限责任公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法及市场法,按照必要的评估程序,对浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股所涉及的股东全部权益在2020年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

### 二、委托人即被评估单位

委托人即被评估单位:浙江香溢租赁有限责任公司

### 三、评估目的

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股,需对该经济行为所涉及的股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得香溢融通控股集团股份有限公司出具的《抄告单[抄告单[2021]13号]》批准。

### 四、评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江香溢租赁有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。股东全部权益账面金额64,854.37万元,股权无质押、冻结等情形。

评估范围为浙江香溢租赁有限责任公司于评估基准日的全部资产及相关负债，评估基准日总资产账面值为 88,816.51 万元，负债总额账面值为 23,962.14 万元，股东全部权益账面值为 64,854.37 万元。评估前账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师甬报字[2021]第 10009 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与浙江香溢租赁有限责任公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

### 七、评估方法

本次评估采用资产基础法和市场法。

### 八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 九、评估结论

本次评估采用资产基础法的评估结果。评估基准日浙江香溢租赁有限责任公司股东全部权益价值为 65,718.71 万元，大写金额为：人民币陆亿伍仟柒佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。

本评估报告仅供委托人浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股提供价值参考依据，不应当被视为是对被评估资产和本次评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合股权交易时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

## 十、评估结论的应用

评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算（即自2020年12月31日至2021年12月30日有效）。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

# 浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股 所涉及的股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2021）第 2-1089 号

## 一、绪言

浙江香溢租赁有限责任公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，采用资产基础法及市场法，按照必要的评估程序，对浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股所涉及的股东全部权益在 2020 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：

## 二、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托人即被评估单位概况

#### 1. 委托人即被评估单位概况

企业名称：浙江香溢租赁有限责任公司

统一社会信用代码：91330200671220565X

法定代表人：胡秋华

企业类型：其他有限责任公司

注册资本：46000 万元人民币

成立日期：2008 年 02 月 27 日

经营期限：2008 年 02 月 27 日至 2028 年 02 月 26 日

注册地址：宁波市海曙区西河街 158 号 3 楼

经营范围：融资租赁业务：融资租赁；兼营与主营业务有关的商业保理业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保。 机械设备租赁、农业机械租赁、运输装卸设备租赁、电力设备租赁、建筑工程机械与设备租赁、计算机及通讯设备租赁、印刷设备租赁、汽车租赁、船舶租赁、房屋租赁、机械设备维修、租赁业务咨询、社会经济咨询服务；实业项目投资；机械设备、五金交电、电

子产品、日用品、办公家具、工艺品、建材及化工产品的批发、零售。（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.企业简介及历史沿革：

### 2.1 企业简介

浙江香溢租赁有限责任公司是系中国烟草总公司浙江省公司控股的香溢融通控股集团股份有限公司（股票代码 600830）旗下子公司。是一家以融资租赁、经营性租赁、委托租赁、联合融资租赁、租赁资产管理、融资租赁咨询为主营业务的国有企业。公司成立于 2008 年 2 月 27 日，注册资本为 4.6 亿元人民币。

### 2.2 历史沿革

浙江香溢租赁有限责任公司系于 2008 年 2 月 27 日经宁波市工商行致管理局批准，由宁波大红鹰实业投资股份有限公司（现更名为香溢融通控股集团股份有限公司）、宁波市海曙广聚资产经营有限公司共同出资组建，于 2008 年 2 月 27 日在宁波市工商行政管理局登记注册，注册地：宁波市海曙区西河街 158 号 3 楼。

浙江香溢租赁有限责任公司成立时注册资本为人民币 20,000.00 万元，其中：宁波大红鹰实业投资股份有限公司(现更名为香溢融通控股集团股份有限公司，1994 年 2 月在上海证券交易所挂牌，股票代码 600830)出资人民币 18,000.00 万元，占注册资本的 90%；宁波市海曙广聚资产经营有限公司出资人民币 2,000.00 万元，占注册资本的 10%；以上注册资本已经江苏天衡会计师事务所有限公司宁波分所审验，并出具天衡甬验字（2008）005 号《验资报告》。设立时股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴资本（万元）	出资比例（%）
宁波大红鹰实业投资股份有限公司	18,000.00	18,000.00	90.00
宁波市海曙广聚资产经营有限公司	2,000.00	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	20,000.00	100.00

2016 年 8 月 3 日，经浙江香溢租赁有限责任公司股东大会决议增加注册资本人民币 12,000.00 万元，以未分配利润转增，转增后注册资本为人民币 32,000.00 万元，其中：香溢融通控股集团股份有限公司出资人民币 28,800.00 万元，占注册资本的 90%，宁波市海曙广聚资产经营有限公司出资人民币 3,200.00 万元，占注册资本的 10%。本

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的全部权益价值

次增资行为由宁波安全三江会计师事务所有限公司于2016年8月8日出具宁安会工验[2016]092号《验资报告》审验。本次变更后股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴资本（万元）	实缴出资比例（%）
香溢融通控股集团股份有限公司	28,800.00	28,800.00	90.00
宁波市海曙广聚资产经营有限公司	3,200.00	3,200.00	10.00
合计	<b>32,000.00</b>	<b>32,000.00</b>	<b>100.00</b>

2019年8月28日，浙江香溢租赁有限责任公司与云南合和（集团）股份有限公司、香溢融通控股集团股份有限公司、宁波市海曙广聚资产经营有限公司、浙江香溢控股有限公司签署了附生效条件的《增资协议》，云南合和（集团）股份有限公司对浙江香溢租赁有限责任公司出资9940万元，其中7000万元计入注册资本，2940万元计入资本公积；浙江香溢控股有限公司对香溢租赁出租9940万元，其中7000万元计入注册资本，2940万元计入资本公积。本次变更后股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴资本（万元）	实缴出资比例（%）
香溢融通控股集团股份有限公司	28,800.00	28,800.00	62.6087%
宁波市海曙广聚资产经营有限公司	3,200.00	3,200.00	6.9565%
浙江香溢控股有限公司	7,000.00	7,000.00	15.2174%
云南合和（集团）股份有限公司	7,000.00	7,000.00	15.2174%
合计	<b>46,000.00</b>	<b>46,000.00</b>	<b>100.00%</b>

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴资本（万元）	实缴出资比例（%）
香溢融通控股集团股份有限公司	28,800.00	28,800.00	62.6087%
宁波市海曙广聚资产经营有限公司	3,200.00	3,200.00	6.9565%
浙江香溢控股有限公司	7,000.00	7,000.00	15.2174%
云南合和（集团）股份有限公司	7,000.00	7,000.00	15.2174%
合计	<b>46,000.00</b>	<b>46,000.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 4.近年资产、损益状况

企业截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的东全部权益价值

项目名称	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
流动资产	8,930.81	25,752.20	1,872.48
非流动资产	60,675.28	39,448.34	86,944.03
其中：可供出售金融资产	1,300.00	-	-
债权投资	-	4,553.19	3,539.79
发放贷款及垫款	5,053.13	-	-
长期应收款	53,655.97	33,030.75	81,437.77
其他权益工具投资	-	1,300.00	1,300.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	21.7	13.72	10.66
在建工程	-	-	-
无形资产	8.65	3.93	-
开发支出	-	-	-
长期待摊费用	24.52	-	-
递延所得税资产	611.31	546.75	655.82
其他非流动资产	-	-	-
资产总计	69,606.09	65,200.53	88,816.51
流动负债	5,974.47	3,388.24	15,717.22
非流动负债	23,244.09	-	8,244.93
负债总计	29,218.56	3,388.24	23,962.14
股东全部权益（所有者权益）	40,387.53	61,812.29	64,854.37

企业 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	4,973.36	3,043.73	5,906.92
减：营业成本	66.67	-	47.61
税金及附加	46.37	42.27	41.53
销售费用	-	0.32	39.17
管理费用	816.86	826.43	476.49
研发费用		-	-
财务费用	1,632.25	187.89	-435.99
加：投资收益	95.10	-	-
信用减值损失	-	258.26	-985.28
资产减值损失	1,665.41	-	-
资产处置收益	583.74	5.37	5.42

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的东全部权益价值

加：其他收益	95.1	24.00	3.08
营业利润	1,424.64	2,274.45	4761.33
加：营业外收入	5.00	-	-
减：营业外支出	1.36	0.004	0.54
利润总额	1,428.28	2,274.45	4,760.79
减：所得税	369.53	729.69	1,301.63
净利润	1,058.75	1,544.76	3,459.16

注：表中 2018 年度、2019 年度已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具中汇会审[2020]第 2782 号、中汇会审[2019]第 0912 号无保留审计意见审计报告。

2020 年度数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师甬报字[2021]第 10009 号无保留审计意见审计报告。

5.执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》，主要会计政策如下：

5.1 财务报表的编制基础

被评估单位财务报表以持续经营为编制基础。

5.2 会计期间

被评估单位会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

5.3 记账本位币

被评估单位以人民币为记账本位币。

5.4 应收款项及坏账准备

5.4.1 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收账款-金额 1,500 万元以上（含）的款项，其他应收款-金额 1,500 万元以上（含）的款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

5.4.2 按组合计提坏账准备的应收款项：

项目	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	账龄分析法
关联方组合	应收公司之最终控制人香溢融通控股集团股份有限公司合并报表范围内的关联方款项	不计提减值准备
单项组合 1	账龄超过一年的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计量信用损失
单项组合 2	日常经营中的押金、汽油卡等周转金	不计提减值准备



以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）		
其中：0-3月以内	-	-
3个月-1年	5.00	5.00

### 5.5 固定资产及累计折旧

被评估单位固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。各类别固定资产预计使用寿命、净残值率、年折旧率为：

资产类别	折旧方法	使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率
运输工具	平均年限法	5.00-10.00	5.00%	9.50-19.00
通用设备	平均年限法	3.00-5.00	5.00%	19.00-31.67
其他设备	平均年限法	5.00	5.00%	19.00

### 5.6 主要税种及税率

税（费）种	计税（费）依据	税（费）率
增值税	应税销售收入	13.00%、6.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育附加税	应纳流转税额	3.00%
地方教育附加税	应纳流转税额	2.00%

#### （二）委托人即被评估单位的关系

委托人即被评估单位为同一单位。

#### （三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据委托人即被评估单位介绍，评估报告的其他使用者包括被评估单位的股东。依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的东全部权益价值

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。

### 三、评估目的

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股，需对该经济行为所涉及的股东全部权益的市场价值进行评估。

本次评估是为浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股的经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已获得香溢融通控股集团股份有限公司出具的《抄告单[抄告单[2021]13号]》批准。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本次评估对象为浙江香溢租赁有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 64,854.37 万元，股权无质押、冻结等情形。

评估范围为浙江香溢租赁有限责任公司于评估基准日的全部资产及相关负债，评估基准日总资产账面值为 88,816.51 万元，负债总额账面值为 23,962.14 万元，股东全部权益账面值为 64,854.37 万元。评估前账面值已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信汇师甬报字[2021]第 10009 号的无保留意见审计报告。

#### 资产评估范围申报汇总表

项 目		金额单位：人民币万元
		账面价值
		A
1	流动资产	1,872.48
2	非流动资产	86,944.03
3	其中：债权投资	3,539.79
4	其他权益工具投资	1,300.00
5	持有至到期投资	-
6	长期应收款	81,437.77
7	长期股权投资	-
8	投资性房地产	-
9	固定资产	10.66
10	在建工程	-
11	工程物资	-
12	固定资产清理	-

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的东全部权益价值

13	生产性生物资产	-
14	油气资产	-
15	无形资产	-
16	其中：土地使用权	-
17	开发支出	-
18	商誉	-
19	长期待摊费用	-
20	递延所得税资产	655.82
21	其他非流动资产	-
22	资产合计	88,816.51
23	流动负债	15,717.22
24	非流动负债	8,244.93
25	负债合计	23,962.14
26	净资产	64,854.37

(二) 部分资产情况及特点

被评估单位的实物资产为设备类固定资产，主要情况如下：

1. 电子办公设备

电子设备共计 169 项，主要包括空调、复印机和电脑等，账面原值 863,666.70 元，账面净值 48,142.30 元，主要分布在被评估单位办公场所内，截至现场勘察日，电子设备维护良好，部分已于期后报废处理，部分因年代久远，已处于闲置状态，其余均可正常使用。

2. 车辆

车辆共计 4 项，账面原值 1,167,313.68 元，账面净值 58,418.65 元，主要为帕萨特小汽车、别克商务车等，证载权利人均均为浙江香溢租赁有限责任公司，评估现场勘查日，车辆均处于年检有效期内，维护状态良好，使用正常，分布在公司停车场内。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 被评估单位申报的账面记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报的无形资产共计 1 项，主要为账面已记录的外购同花顺信息服务软件使用权，原始入账价值 141,509.43 元，账面余额 0 元。

2. 被评估单位申报的账面未记录的无形资产：

无

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

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。

（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  
本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

## 五、价值类型及其定义

价值类型是在持续经营假设前提下评估浙江香溢租赁有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托人股东进行增资扩股行为提供价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年12月31日。评估基准日是由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

### （一）经济行为文件

香溢融通控股集团股份有限公司出具的《抄告单[抄告单[2021]13号]》。

(二) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
2. 《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第63号）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行，中华人民共和国主席令第46号）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布）；
5. 《国有资产评估管理办法》国务院第91号令；2. 《国有资产评估管理办法施行细则》国家国有资产管理局国资办发[1992]36号；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；
8. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令[2007]512号）；
11. 《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）；
12. 《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号公布；2017年11月19日中华人民共和国国务院令第691号公布）
13. 《融资租赁企业监督管理办法》（商流通发[2013]337号）；
14. 《融资租赁企业管理与服务规范》（DB33/T 2081-2017）
15. 《浙江省人民政府办公厅关于加快融资租赁业发展的实施意见》（浙政办发[2016]112号）；

16.《宁波市人民政府关于加快我市融资租赁业发展的若干意见》（甬政发[2012]96号）；

17.《宁波市政策性融资担保业务风险补助资金使用管理办法》（经信中小[2016]245号）；

18.其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 2.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43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.其他与资产评估相关的准则依据。

### （四）产权证明文件、重大合同协议

- 1.营业执照、公司章程等；
- 2.融资租赁合同、借款合同等
- 3.其他产权证明文件。

### （五）采用的取价标准

- 1.《2020年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 2.评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；

- 3.评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.财政部《企业会计准则》体系。

#### （六）参考资料及其他

- 1.企业提交的财务会计经营资料及立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师甬报字[2021]第 10009 号审计报告；
- 2.企业提供的评估基准日资产清查评估明细表；
- 3.国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
- 4.统计部门资料；
- 5.设备询价的相关网站或图书；
- 6.wind 资讯金融终端；
- 7.其他与评估有关的资料等。

### 八、评估方法

#### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.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评估思路。

2.市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3.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评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

#### （二）评估方法选择

##### 1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

市场法常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于目前的资本市场充分发展、较为活跃，且资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料，并可以确定依据的信息资料具有代表性和合理性及有效性，故本次评估适用市场法评估。

## 2.对于收益法的应用分析

利用收益法评估的资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

被评估单位截至评估基准日已正式经营，历史年度主要经营贷款、通道及融资租赁业务，截至评估基准日贷款及通道业务均已停止经营，目前由于银行贷款日益收紧，缺乏自有资金，无法进行融资租赁业务，预测收益难以合理预测，未来收益具有较大的不确定性，本次评估不适合采用收益法。

## 3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景以及评估目的进行综合分析后，最终确定采用资产基础法和市场法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

### （三）对于所采用的评估方法的介绍

#### §对于资产基础法的介绍

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评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和。

#### 1.流动资产和其他资产的评估方法



1.1 货币资金为库存现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可收回的数额确定评估值。

### 1.3 其他流动资产

其他流动资产主要为企业的车辆保险费，评估人员在核实相关原始入账凭证，确认其存在性和真实性，以审定的账面值作为评估值。

## 2.非流动资产的评估

### 2.1 其他权益工具投资的评估方法

纳入本次评估范围内的其他权益工具投资为被评估单位不具备控制及重大影响的股权投资，对于股权投资评估人员查阅了其他权益工具投资形成时的原始入账凭证、工商登记信息、最新公司章程等，核实了股权投资的真实性，最终以被评估单位经审计后财务数据及持股比例确认评估值。

### 2.2 债权投资的评估方法

纳入本次评估范围内的债权投资为委托贷款，对于债权投资评估人员收集了有关合同等重要资料，并对所涉及的财务凭证进行了必要的翻阅、了解，以了解该业务的真实性、合法性，并了解了最后一笔业务发生的时间、贷款形成的原因及债务人资金、信用经营管理状况、抵押物现实状况等，具体分析了相应贷款的逾期原因并对收回的可能性进行了进一步的判断，以确认后的可回收价值确定评估值。

### 2.3 长期应收款的评估方法

纳入本次评估范围的长期应收款主要为核算企业融资租赁业务产生的应收款项和采用递延方式分期收款、实质上具有融资性质的销售商品和提供劳务等经营活动产生的应收款项，评估人员查验了相关融资租赁合同和原始入账凭证、本金和利息归还计划表等，核实了长期应收款核算的内容的真实性和准确性，本次评估对长期应收款以核实后的账面值确定评估值。

### 2.4 固定资产的评估方法

根据被评估单位提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账、表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此

基础上，由评估人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类固定资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### 2.4.1 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，具体情况如下：

##### ●电子办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

##### ●运输设备

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

#### 2.4.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

##### ●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

##### ●对车辆综合成新率的确定

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对超期服役的设备以现场勘察成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率不低于 15%。

#### 2.4.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

已于期后处置的电子设备，本次评估采用期后的处置价作为评估值；年代久远的电子设备及车辆采用市场询价确定评估值。

#### 2.5 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产为外购的同花顺信息服务软件三年使用权的使用费，本次评估按照核实后的账面值确定评估值。

#### 2.6 长期待摊费用

长期待摊费用主要为已经支付并按期摊销的办公楼装修费，对于长期待摊费用，评估人员根据被评估企业提供的资产评估明细表进行账务核实，了解其核算内容，并抽查部分凭证，检查其原始购买资料等以确定资产的权属状况，对其摊销情况进行核实，对其实物状况及利用情况进行调查核实。经核实账面记录金额真实、准确。故以核

实后的账面值确认评估值。

## 2.7 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员就其产生的原因、形成过程进行了调查和了解，按核实后的预计可回收金额确定评估值。

## 3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### §对于市场法的介绍

#### 1. 概况

根据《资产评估执业准则——企业价值》中市场法的定义：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。

运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

1. 要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展，逐渐由不规范向规范发展，上市公司质量也逐步提高，虽然市场仍未充分发育，但随着股票总市值超过国民生产总值，股票市场在经济生活中的地位越来越重要，股票交易也是趋活跃，股票市场是成为国民经济发展的晴雨表。

2. 在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业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，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法；而交易案例比较法是指通过分析与被评估企业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，得出评估对象价值的方法。

由于国内相关行业并购案例有限，与并购案例相关联的、影响交易价格的某些特

定的条件无法通过公开渠道获知，无法对相关的折扣或溢价做出分析，故不采用交易案例比较法。由于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和所收集的资料，评估人员采用上市公司比较法对浙江香溢租赁有限责任公司的股东全部权益价值进行评估。

被评估单位股权价值=确定的被评估单位价值比率×被评估单位相应指标×(1-缺少流通性折扣率) × (1+控股权溢价率)

## 2.技术思路

### 2.1 可比公司的选择原则

根据《资产评估执业准则——企业价值》的要求，市场法评估应当选择与被评估企业有可比性的公司或者案例。本次评估确定的可比上市公司选择原则如下：

- ①可比公司从事的行业或其主营业务与融资租赁行业相关；
- ②企业业务结构和经营模式类似；
- ③可比公司必须有至少两年以上的上市历史；

### 2.2 可比指标的选取

本次评估从规模能力、盈利能力、发展能力、营运能力及偿付能力五个方面来评价企业的绩效。具体选取以下 11 个指标作为评价体系中的可比指标： a、规模能力：资产总额、所有者权益、营业收入； b、盈利能力：净资产收益率、总资产报酬率； c、发展能力：总资产增长率、净资产增长率； d、营运能力：流动资产周转率、非流动资产周转率； f、偿付能力：流动比率、速动比率。

各指标的计算公式如下：

$$\text{①净资产收益率} = \text{净利润} / \text{净资产平均余额} \times 100\%$$

$$\text{净资产平均余额} = (\text{年初所有者权益余额} + \text{年末所有者权益余额}) / 2$$

$$\text{②总资产报酬率} = \text{息税前利润} / \text{资产平均总额} \times 100\%$$

$$\text{资产平均总额} = (\text{期初资产总额} + \text{期末资产总额}) / 2$$

$$\text{③总资产增长率} = [\text{期末资产总额} / \text{期初资产总额} - 1] \times 100\%$$

$$\text{④净资产增长率} = [\text{期末净资产} / \text{期初净资产} - 1] \times 100\%$$

$$\text{⑤流动资产周转率} = \text{营业收入} / [(\text{期初流动资产} + \text{期末流动资产}) / 2]$$

$$\text{⑥非流动资产周转率} = \text{营业成本} / [(\text{期初非流动资产} + \text{期末非流动资产}) / 2]$$

⑦流动比率=流动资产 / 流动负债

⑧速动比率=(流动资产-存货净额) / 流动负债

### 2.3 修正指标权重的确定

在确定评价体系的五个方面及具体 11 个指标之后，评估人员采用专家打分法，确定各项比较指标的权重系数。

### 2.4 价值比率的选定

市场法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）。一般情况下，市盈率（P/E）和市销率（P/S）通常适用于盈利或营收相对稳定，波动性较小的行业，而融资租赁的周期性比较强且市场波动较大，因此本次评估不适宜采用市盈率（P/E）和市销率（P/S）；同时被评估单位属融资租赁行业，其主要资产为长期应收款，折旧摊销等非付现成本比例较小，也不适宜采用企业倍数（EV/EBITDA）；在周期性比较强的行业中，市盈率以及其他与收入相关的指标随着行业周期变动较大，而市净率无论行业景气与否，每股净资产一般变动较小，在企业股权转让中有较高参考价值，因此本次价值比率选用市净率（P/B）。

### 2.5 比较步骤

本次市场法估值分为以下步骤：

①搜集上市公司信息，选取和确定比较上市公司；

②分析调整财务报表

将可比企业和被评估单位的财务报表进行分析调整，使调整后的财务报表具有可比性。主要分析调整事项如下：

（1）被评估单位和可比企业财务报表编制基础的差异；

（2）调整非经常性的收入和支出；

（3）评估人员认为需要调整的其他事项。

③分析比较样本上市公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；

④分别计算标的公司和可比公司的指标值；

⑤对可比企业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，进而估算出被评估企业的价值乘数；

⑥确定流动性折扣及控股权溢价；根据新股发行定价并考虑评估对象的特点确定流动性折扣。

⑦根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流通性折扣及控股权溢价的基础上，最终确定被评估企业的市场价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与浙江香溢租赁有限责任公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1.接受浙江香溢租赁有限责任公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人即被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为综合评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

### （二）资产清查阶段

#### 1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

#### 3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的风险控制、管理和经营情况，如：项目风险控制制度、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

### （三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录，与企业设备管理人员进行交流，了解设备利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，汇总结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

## 十、评估假设

### （一）基本假设



1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用假设。

3.持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设：即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。

## （二）一般假设：

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 8.本次评估不考虑本次经济行为实现后可能带来的规模和协同效应；

9. 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

(三) 特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、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。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量、使用方式为前提，截至评估基准日，被评估企业无自有的经营场所，办公地点为租赁使用，本次评估按照目前租赁使用的方式进行评估，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。

6.假设被评估单位拥有的无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人包括（专利权）在内的任何受国家法律依法保护的权力。

7.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、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。

8.假设评估基准日后被评估单位各项资质可以续期。

9.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十一、评估结论

此次评估采用资产基础法及市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日2020年12月31日资产总额账面值 88,816.51 万元，评估值 89,680.85 万元，评估增值 864.34 万元，增值率 0.973 %。

负债总额账面值 23,962.14 万元，评估值 23,962.14 万元，无增减值。

股东全部权益账面值 64,854.37 万元，评估值 65,718.71 万元，评估增值 864.34 万元，增值率 1.33%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：浙江香溢租赁有限责任公司

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	1,872.48	1,873.14	0.66	0.04
2 非流动资产	86,944.03	87,807.71	863.68	0.99
3 其中：债权投资	3,539.79	4,406.56	866.77	24.49
4 其他权益工具投资	1,300.00	1,772.85	472.85	36.37
5 持有至到期投资	-	-	-	-
6 长期应收款	81,437.77	81,600.97	163.20	0.20
7 长期股权投资	-	-	-	-
8 投资性房地产	-	-	-	-
9 固定资产	10.66	27.33	16.68	156.47
10 在建工程	-	-	-	-
11 工程物资	-	-	-	-
12 固定资产清理	-	-	-	-
13 生产性生物资产	-	-	-	-
14 油气资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 其中：土地使用权	-	-	-	-
17 开发支出	-	-	-	-
18 商誉	-	-	-	-
19 长期待摊费用	-	-	-	-
20 递延所得税资产	655.82	-	-655.82	-100.00
21 其他非流动资产	-	-	-	-
22 资产合计	88,816.51	89,680.85	864.34	0.973

浙江香溢租赁有限责任公司股东拟进行增资扩股  
所涉及的东全部权益价值

23	流动负债	15,717.22	15,717.22	-	-
24	非流动负债	8,244.93	8,244.93	-	-
25	负债合计	23,962.14	23,962.14	-	-
26	净资产	64,854.37	65,718.71	864.34	1.33

## （二）市场法评估结论

采用市场法对浙江香溢租赁有限责任公司的股东全部权益价值 **70,818.86** 万元，评估值较账面股东全部权益增值 5,964.49 万元，增值率 9.20%。

## （三）对评估结果选取的说明：

市场法与资产基础法评估结论相比差异额为 5,100.15 万元，差异率为 7.76%，差异的主要原因：

1.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评估思路，资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法，反映的是企业现有资产的重置价值。

2.市场法评估是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，既反映了企业拥有的实物资产的市场价值，也是企业本身的获利能力的市场表现，但会受到市场逐利因素的影响。

3.由于不同的评估方法得出的评估结果相差不大，可以相互验证，相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了被评估单位拥有的当前规模的市场价值，结合本次评估目的，资产基础法更适用于本次评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

评估基准日浙江香溢租赁有限责任公司股东全部权益价值为 **65,718.71** 万元，大写金额为：人民币陆亿伍仟柒佰壹拾捌万柒仟壹佰元整。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人即被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人即被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查,但不对上述资料的真实性负责。

### (三) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估中债权投资科目的评估值引用浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司出具的《象山房地产开发有限公司位于象山县丹西街道天安路 168 号的土地及地上无证建筑司法评估[浙海德 2020-1-0984-F01SFZC4]》的报告结论。

(四) 纳入本次评估范围的其他权益工具投资账面价值 1,300.00 万元,为被评估单位对上海香溢典当有限公司的股权投资,持股比例 10.00%,被评估单位对上海香溢典当有限公司不具备控制且影响较小,因此评估未能对被投资企业展开评估,仅采用被投资企业于评估基准日经审计后的财务报表及投资比例确定其他权益工具投资的评估价值。

### (五) 评估基准日涉诉情况

1.被评估单位于 2013 年 7 月及 8 月分别通过受托贷款方宁波银行股份有限公司灵桥支行及浙江稠州商业银行股份有限公司向象山房地产开发有限公司发放委托贷款各人民币 30,000,000.00 元,以上款项分别于 2014 年 7 月及 8 月到期,到期后未收回。截至评估基准日剩余本金 59,992,083.22 元,发放贷款银行已提起诉讼,经(2016)浙 0204 民初 03796 号、(2016)浙 0204 民初 3789 号判决:归还本金 29,992,083.22 元、30,000,000.00 元,并支付利息 337,424.79、448,988.96 元,罚息 7,000.00 元,同时原告有权对被告象山房地产开发有限公司名下位于象山县丹西街道天安路 168 号的土地(象国用(2013)第 0371 号)折价,或以拍卖、变卖所得价款就上述款项范围内优先受偿,截至评估基准日,案件处于待执行阶段,本次评估是在宁波市鄞州区人民法院委托浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司出具的司法评估报告的基础上而进行的本次评估工作,提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

(六) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项:  
无。

(七) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 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发生变化时, 评估结果一般会失效。

(八) 我们未考虑本次增资扩股尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素, 我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(九) 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(十) 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 是资产评估师的责任; 提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任; 评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

(十一) 评估基准日后若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整; 若资产价格标准发生变化, 并对资产评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十二) 本次评估的股权价值中没有考虑控股股权溢价及少数股权折价, 也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(十三) 本次对债权投资的评估, 采用浙江海德房地产土地评估规划设计咨询有限公司出具的《象山房地产开发有限公司位于象山县丹西街道天安路 168 号的土地及地上无证建筑司法评估[浙海德 2020-1-0984-F01SFZC4]》评估报告中的市场价值作为债权可实现价值, 未考虑变现折扣及税费的影响, 提请报告使用者注意。

(十四) 本次评估中的固定资产——电子设备中有 16 项电子设备已于评估基准日后报废处置, 本次评估按期后处置价确认评估值。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本报告书的评估结论仅供委托人为本次评估目的和送交资产监督管理部门审查使用, 报告书的使用权归委托人所有, 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评

估报告的内容不得被摘抄、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) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(五) 本报告评估结论自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

#### 十四、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2021 年 6 月 28 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年六月二十八日