

巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜涉及的
巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中铭评报字[2015]第 3032 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年七月二十七日

本册目录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
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 and 情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
评估报告附件	27



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，我们的分析、判断和推论，以及出具的报告遵循了资产评估准则和相关规范，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、负债清单由被评估单位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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

六、注册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。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。



巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜涉及的 巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中铭评报字[2015]第 3032 号

巨化集团财务有限责任公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜涉及的巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值在 2015 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜。

二、评估目的：确定巨化集团财务有限责任公司股东全部权益于评估基准日的公允价值，为巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜提供参考意见。

三、评估对象：为巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值。

四、评估范围：为巨化集团财务有限责任公司经审计后的全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2015 年 5 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法、收益法。本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行。

八、评估结论：

1. 资产基础法评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 187,727.09 万元，负债账面价值合计为 134,251.83 万元，净资产账面价值合计为 53,475.26 万元；评估后资产评估价值合计为 188,706.43 万



元，负债评估价值合计为 134,251.83 万元，净资产评估价值合计为 54,454.60 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 979.34 万元，增值率为 1.83%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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（%）
流动资产：	75,954.62	75,954.79	0.17	0.00
非流动资产：	111,772.47	112,751.64	979.18	0.88
其中：发放贷款及垫款	111,245.13	112,368.82	1,123.69	1.01
固定资产	186.87	189.34	2.47	1.32
无形资产	193.48	193.48	-	-
长期待摊费用	146.94	-	-146.94	-100.00
递延所得税资产	0.04	-	-0.04	-100.00
资产总计	187,727.09	188,706.43	979.34	0.52
流动负债	134,091.64	134,091.64	-	-
非流动负债	160.19	160.19	-	-
负债合计	134,251.83	134,251.83	-	-
净 资 产	53,475.26	54,454.60	979.34	1.83

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等假设前提下的市场价值为 54,454.60 万元，比账面净资产增加 979.34 万元，增值率为 1.83%。主要增减值原因为：非流动资产评估增值 979.18 万元，增值率为 0.88%，其中：发放贷款和垫款增值 1,123.69 万元，增值率为 1.01%；固定资产评估增值 2.47 万元，增值率为 1.32%；长期待摊费用评估减值 146.94 万元；递延所得税资产减值 0.04 万元。

增值的具体主要原因：

（1）发放贷款和垫款评估增值 1,123.69 万元，增值率为 1.01%。增值的原因为企业计提坏账准备 1,123.69 万元，针对本次评估目的，本次评估“资产损失准备”计零，导致评估增值。

（2）固定资产评估增值 2.47 万元，增值率为 1.32%。增值的原因为该公司会计折旧较快，评估值较账面净值稍有增值，故造成设备整体相对增值。



2. 收益法评估结论:

经实施评估程序后,于评估基准日,委估企业净资产在持续经营等的假设前提下的市场价值如下:

资产评估结果汇总表(收益法)

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(%)
流动资产:	75,954.62			
非流动资产:	111,772.47			
其中:发放贷款及垫款	111,245.13			
固定资产	186.87			
无形资产	193.48			
长期待摊费用	146.94			
递延所得税资产	0.04			
资产总计	187,727.09			
流动负债	134,091.64			
非流动负债	160.19			
负债合计	134,251.83			
净 资 产	53,475.26	58,400.00	4,924.74	9.21

3. 评估结论最终取值

在依据实际状况充分、全面分析后,我们认为资产基础法结论未能反映账外无形资产价值,因此最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果:经实施评估程序后,于评估基准日,委估企业净资产在持续经营等假设前提下的市场价值为 58,400.00 万元,比账面净资产增加 4,924.74 万元,增值率为 9.21%。

九、特别事项:评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

1. 勘察受限

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出判断。



2. 以上评估结论是以被评估单位提供资料为基础,经现场勘查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责,如因资料的真实性等原因而影响评估结果,本评估机构不承担任何责任。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在被评估单位进行评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

4. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

5. 收益法评估中,被评估单位未来收入、成本主要以委托方提供并经股东认可的预测数据为依据。

6. 根据衢州市人民政府专题会议纪要[2013]73 号,自巨化集团财务有限责任公司设立之日起 6 年内,缴纳的营业税、企业所得税市级财政留成部分由市财政给予 50% 的奖励,本次收益法评估充分考虑了该政策对公司未来收入的影响,其最终奖励金额应以公司实际收到金额为准。

7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本次评估结果是本次评估目的,根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

十、报告使用有效期:本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即从 2015 年 5 月 31 日起至 2016 年 5 月 30 日的期限内有效。

十一、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2015 年 7 月 27 日。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。



巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜涉及的 巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

中铭评报字[2015]第 3032 号

巨化集团财务有限责任公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜涉及的巨化集团财务有限责任公司股东全部权益价值在 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次资产评估项目的委托方及被评估单位为巨化集团财务有限责任公司，委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方、被评估单位概况

1. 注册登记情况

名 称：巨化集团财务有限责任公司

住 所：衢州市柯城区巨化中央大道 203 号巨化集团公司机关综合楼一楼

注册号：330000000072893

法定代表人：汪利民

注册资本：伍亿元

实收资本：伍亿元

公司类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：经营中国银行业监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务，经营范围以批准文件所列的为准。



一般经营项目：无***

2. 历史沿革

巨化集团财务有限责任公司是经中国银行业监督管理委员会浙江监管局 2014 年 2 月 12 日批准设立的非银行金融机构，工商注册登记成立时间为 2014 年 2 月 17 日，注册资本伍亿元。巨化集团财务有限责任公司由巨化集团公司、浙江巨化股份有限公司、巨化衢州公用有限公司共同出资设立，其中巨化集团公司出资 25000 万元，占注册资本的 50%，浙江巨化股份有限公司出资 20000 万元，占注册资本的 40%，巨化衢州公用有限公司出资 5000 万元，占注册资本的 10%，出资方式均为货币。

中国银行业监督管理委员会浙江监管局批准巨化集团财务有限责任公司经营以下本外币业务：1、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；2、协助成员单位实现交易款项的收付；3、经批准的保险代理业务；4、对成员单位提供担保；5、办理成员单位之间的委托贷款；6、对成员单位办理票据承兑与贴现；7、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；8、吸收成员单位存款；9、对成员单位办理贷款及融资租赁；10、从事同业拆借。

二、评估目的

确定巨化集团财务有限责任公司股东全部权益在评估基准日的公允价值，为巨化集团财务有限责任公司拟实施增资扩股事宜提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为巨化集团财务有限责任公司的股东全部权益价值，涉及的评估范围为巨化集团财务有限责任公司申报的于评估基准日的经审计后的资产和负债，总资产账面价值 1,877,270,888.33 元，总负债账面价值 1,342,518,318.47 元，净资产账面价值 534,752,569.86 元。具体的资产、负债项目内容以巨化集团财务有限责任公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过巨化集团财务有限责任公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产 比例%	负债种类	账面值	占总负债 比例%
现金及存放中央银行款项	110,515,834.78	5.89%	吸收存款及同业存放	1,047,994,050.50	78.06%
存放同业款项	424,459,618.75	22.61%	应付账款	949,300.00	0.07%
应收利息	11,941,123.84	0.64%	卖出回购金融资产款	71,438,943.82	5.32%
应收股利			应付职工薪酬	854,900.00	0.06%
其他应收款	31,635.00	0.00%	应交税费	5,534,919.87	0.41%
买入返售金融资产			应付利息	1,468,434.73	0.11%
存货			其他应付款	77,857.96	0.01%
其他流动资产	212,597,988.00	11.32%	其他流动负债	212,597,988.00	15.84%
流动资产合计	759,546,200.37	40.46%	流动负债合计	1,340,916,394.88	99.88%
发放贷款和垫款	1,112,451,336.63	59.26%	长期借款		
固定资产	1,868,695.00	0.10%	长期应付款		
无形资产	1,934,800.04	0.10%	专项应付款		
长期待摊费用	1,469,440.04	0.08%	递延收益	1,601,923.59	0.12%
递延所得税资产	416.25	0.00%	非流动负债合计	1,601,923.59	0.12%
非流动资产合计	1,117,724,687.96	59.54%	负债合计	1,342,518,318.47	100.00%
资产总计	1,877,270,888.33	100.00%	净资产	534,752,569.86	

以上数据已经信永中和会计师事务所杭州分所进行审计，并出具了 XYZH/2015HZA10046 号审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2015 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 巨化集团财务有限责任公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》；
2. 巨化集团公司董事会决议【2015】12 号文件，关于巨化集团财务有限责任公司增资扩股方案的议案。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
4. 《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意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
5. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财企字[2001]802 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
10. 其他有关法律法规。

（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. 《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）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 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—工作底稿》（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—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）；



14. 《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

（四）权属依据

1. 重大设备购置发票。

（五）取价依据

1. 委托方提供的未来五年收入成本预测数据；
2. 设备电话和网上询价；
3. 设备制造厂家询价、机电产品市场行情等其他价格资料；
4. 同花顺资讯数据信息；
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
6. 委托方提供的有关设备发票及项目合同书；
7. 评估人员同委托方、被评估单位有关人员现场勘察鉴定记录；
8. 其他与评估有关的文件及询价资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
2. 委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
3. 委托方及被评估单位承诺函；
4. 信永中和会计师事务所杭州分所出具的 XYZH/2015HZA10046 号审计报告；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

评估方法的选择：

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；收益法是指通过将公司预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，本次评估以评估对象持续经营为假设前提，根据市场前



景，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件；巨化集团财务有限责任公司各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产、负债的价值，具备采用资产基础法进行评估的基本条件。

综上，本项目具备采用资产基础法和收益法的基本条件，确定采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

评估方法介绍：

（一）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，根据各项资产的具体情况选用适当的评估方法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。即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股东权益（净资产）价值的方法。基本公式如下：

净资产评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值之和

现将具体评估方法分类介绍如下：

1. 流动资产具体评估方法

（1）现金及存放中央银行、存放同业款项

评估人员查阅了评估基准日资产负债表、银行存款日记账与总账，就银行存款与银行存款对账单、银行存款询证函进行了核对，经核对相符。人民币存款以核实审定后的账面值作为评估值。

（2）应收利息

应收利息在核对借款本金、利率、期限的基础上，以核实后的账面值为评估值。

（3）其他应收款

其他应收款评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。通过检查原始凭证，对金额较大的款项进行了函证，并向企业了解客户的信用情况，分析账龄、款项性质，判定款项的可回收价值。针对本次评估目的，本次评估“坏账准备”计零，按核实审定后账面值确定评估价值。

（4）其他流动资产



款项内容为代理业务资产，评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符，通过检查原始凭证及相关的文件资料，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

（1）发放贷款及垫款

款项内容主要为公司发放的单位贷款和票据贴现。评估人员首先核对明细账、总账、报表，经核对账账、账表相符。对发放贷款和票据贴现进行了核对，且进行了必要的函证，在核实账面值的基础上根据可回收金额确定评估值，并按照企业计提贷款减值准备的方法和比例估算贷款风险损失，账面贷款减值准备评估为零。

（2）固定资产

设备类资产

设备类资产包括电子设备，采用的评估方法为重置成本法。

基本公式：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本

评估人员首先根据委估设备清单，现场核查设备现状并对其新旧程度、技术性能、运行环境、利用率及维修保养状况进行实地考察，对价值较大的重点设备性能进行现场测试并查阅设备技术档案，按照操作要求，现场填写设备作业表；然后根据评估规定，结合设备现状，确定评估标准与测算方法；通过向有关设备生产厂家、供应商询价以及查阅有关设备价格行情资料，确定设备重置成本。

2) 成新率的确定：

对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；

3) 评估值的确定：

评估值=重置成本×成新率

（3）无形资产

无形资产——其他无形资产

内容为操作系统软件和财务软件等，以核实后的账面价值作为评估价值。



（4）长期待摊费用

长期待摊费用包括数据机房改造中发生的费用。在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

（5）递延所得税资产

评估人员检查原始凭证及相关的文件资料，判断其账面记录的准确和合理性。针对本次评估实际情况，对于坏账准备影响的递延所得税资产按零值确认评估值。

3. 流动负债、非流动负债具体评估方法

对评估范围内的流动负债和非流动负债，以信永中和会计师事务所杭州分所提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

（二）收益法

1. 评估过程：

（1）．预备工作

在评估人员进入现场后，评估机构向被评估单位提供了所需资料 and 需要了解问题的清单，以便于被评估单位有关人员进行准备。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数。

（2）．市场研究分析

组织人员进行市场研究分析，主要包括宏观经济信息、相关法律及法规、市场及行业信息、国际及国内市场行业发展情况、公司所处行业中的地位及自身发展情况、向行业专家进行咨询、汇总并记录研究结果。

（3）．现场调研

根据时间安排进行现场工作，收集具体信息及相关资料；与管理层及主管人员就公司情况进行讨论；将获得的信息与所需资料清单相比较；现场了解资产的运营情况；汇总尚未取得的资料清单。

（4）．财务分析与财务预测

在市场调研工作的基础上，分析被评估单位财务及经营情况，根据被评估单位提



供的未来发展预测表，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和发展预测表的修改意见，协助客户建立财务模型。

(5) . 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，征询有关专家建议，选择评估途径和具体方法计算、分析，得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托方，并就有关问题与委托方有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

2. 分析过程：

(1) 收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非营运性资产的价值，对企业自由现金流价值进行修正确定公司的整体价值，并扣除公司的负息债务确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业价值－负息债务价值

企业价值=企业自由现金流评估值+非营业性资产的价值+溢余性资产的价值

采用符号公式表示为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：负息债务价值；

P ：企业自由现金流评估值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）的价值



（2）参数的确定

本次收益法测算时，结合企业经营业务特点各主要参数分别按以下方式求取：

在收益法下，将企业的预期收益按照折现率折算为评估基准日的净现值。为此，需要确定以下三个主要参数：

1) 公司的预期收益

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息前税后净利润} + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金净增加额}$$

本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径为企业整体价值。

2) 折现率或资本化率

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。本次评估采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

$$WACC = Re \times [E/(E+D)] + Rd \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：WACC——加权平均资本成本；

Re——权益资本成本；

Rd——债务资本成本；

T——所得税率；

D——负息负债；

E——股权公平市场价值；

3) 收益年限的确定

经评估人员的现场调查了解，巨化集团财务有限责任公司目前正常运作，企业状况良好，在可预见的未来没有终止经营的理由。本次评估假设公司的存续期间为永续期，因此确定收益年限为永续年。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了企业目前生产经营状况，同时结合行业的发展状况、税收优惠政策期限及企业自身发展的周期性，根据评估人员的市场调查和预测，取基准日当年后 5 年作为分割点较为适宜，收益趋向稳定。故明确的预测期确定为基准日当年及后 5



年，期后为永续预测期。

（3）未来收益、成本的预测

1) 收入的预测

巨化集团财务有限责任公司对于收入的预测，主要分为五个部分，分别是贷款及贴现利息收入、手续费及佣金收入、准备金利息收入、头寸收入、税收返还。

2) 营业成本的预测

巨化集团财务有限责任公司营业成本主要为利息支出和手续费及佣金支出，其中利息支出以 2015 年的预算为基准，结合当年的吸收存款量计算测定。

3) 管理费用的预测

管理费用主要包括职工薪酬、福利费、保险费、折旧摊销费、低值易耗品摊销、业务招待费、汽车费用、差旅费、办公费、水电费、税金、交通费、通讯费、咨询费、审计费、职工教育经费、其他费用等费用。

4) 营业税金及附加的估算

主营业务税金及附加主要是增值税、营业税、城建税、教育费附加、地方教育费附加等内容。

5) 折旧与摊销及资本性支出的预测

公司的折旧与摊销费用分别计入主营业务成本、管理费用。公司未来预计新增的固定资产及无形资产主要是设备及软件的更新改造，根据相应资产的折旧计提年限计算每年新增固定资产折旧，其余固定资产根据目前折旧政策计算折旧。我们对在预测期的折旧与摊销及资本性支出进行了预测。

6) 营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

（4）折现率的确定

折现率计算模型

在企业价值评估中，评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价

值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本（WACC）。

$$R = R_D \times W_D + R_E \times W_E$$

式中： W_D ：评估对象的债务比率；

$$W_D = \frac{D}{(E + D)}$$

W_E ：评估对象的权益比率；

$$W_E = \frac{E}{(E + D)}$$

R_E ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本；

$$R_E = R_f + \beta_E \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

R_m ：市场预期报酬率；

R_c ：评估对象的特性风险调整系数；

β_E ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_E = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数，通过“同花顺 iFinD”查询获取。

八、评估程序实施过程 and 情况

本项目评估于 2015 年 6 月 29 日开始，至 2015 年 7 月 27 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段



与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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；接受委托，签订资产评估业务约定书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 企业持续经营假设



企业持续经营假设是假定被评估单位的经营业务合法，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。

2. 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。

3. 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。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响。

5. 无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6. 数据真实假设：是假定待估资产年度财务报告能真实反映待估资产的实际状况。

7. 政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。



8. 方向一致假设：是假定被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

9. 无通胀影响假设：是假定本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

10. 假定巨化集团财务有限责任公司各项预测数据能正常实现，未来能够持续经营，并能获得稳定收益，且 6 年后的各年收益总体平均与第 6 年相同。

11. 假设巨化集团财务有限责任公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

12. 除非另有说明，假设巨化集团财务有限责任公司完全遵守所有有关的法律法规。

13. 假设巨化集团财务有限责任公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

14. 假设巨化集团财务有限责任公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

15. 假设巨化集团财务有限责任公司成本、费用控制能按计划实现。

16. 假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

17. 假设巨化集团财务有限责任公司在未来经营期内，评估对象的管理费及其他支出不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

18. 假设巨化集团财务有限责任公司在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及经济环境等变化导致的盈利能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的盈利能力、业务结构和经营规模持续。



19. 假设巨化集团财务有限责任公司的经营状况与盈利能力不因本次经济行为而发生变化。

20. 假设巨化集团财务有限责任公司以往年度财务报告能真实反映巨化集团财务有限责任公司经营的实际状况。

21. 假设被评估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

22. 假设巨化集团财务有限责任公司不存在抵押担保事项、涉诉事项、或存在抵押担保事项、涉诉事项已全部揭示。

23. 假设巨化集团财务有限责任公司每年计提的固定资产折旧可以满足企业维持固定资产规模所需投入的更新支出。

24. 在未来不进行利润分配。

25. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方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。

26. 设备发票合规假设：是假定被评估单位为增值税一般纳税人，购置设备时可取得合规合法的增值税发票，且被评估单位所在地税务机构允许其购置设备的进项税可抵扣。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

1. 资产基础法评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：

评估前资产账面价值合计为 187,727.09 万元，负债账面价值合计为 134,251.83 万元，净资产账面价值合计为 53,475.26 万元；评估后资产评估价值合计为 188,706.43 万元，负债评估价值合计为 134,251.83 万元，净资产评估价值合计为 54,454.60 万元，净资产评估价值较账面价值评估增值 979.34 万元，增值率为 1.83%。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

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（%）
流动资产：	75,954.62	75,954.79	0.17	0.00
非流动资产：	111,772.47	112,751.64	979.18	0.88
其中：发放贷款及垫款	111,245.13	112,368.82	1,123.69	1.01
固定资产	186.87	189.34	2.47	1.32
无形资产	193.48	193.48	-	-
长期待摊费用	146.94	-	-146.94	-100.00
递延所得税资产	0.04	-	-0.04	-100.00
资产总计	187,727.09	188,706.43	979.34	0.52
流动负债	134,091.64	134,091.64	-	-
非流动负债	160.19	160.19	-	-
负债合计	134,251.83	134,251.83	-	-
净 资 产	53,475.26	54,454.60	979.34	1.83

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等假设前提下的市场价值为 54,454.60 万元，比账面净资产增加 979.34 万元，增值率为 1.83%。主要增减值原因为：非流动资产评估增值 979.18 万元，增值率为 0.88%，其中：发放贷款和垫款增值 1,123.69 万元，增值率为 1.01%；固定资产评估增值 2.47 万元，增值率为 1.32%；长期待摊费用评估减值 146.94 万元；递延所得税资产减值 0.04 万元。

增值的具体主要原因：

（1）发放贷款和垫款评估增值 1,123.69 万元，增值率为 1.01%。增值的原因为企业计提坏账准备 1,123.69 万元，针对本次评估目的，本次评估“资产损失准备”计零，导致评估增值。

（2）固定资产评估增值 2.47 万元，增值率为 1.32%。增值的原因为该公司会计折旧较快，评估值较账面净值稍有增值，故造成设备整体相对增值。

2. 收益法评估结论：

经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等的假设前提下的市场价值如下：



资产评估结果汇总表（收益法）

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（%）
流动资产：	75,954.62			
非流动资产：	111,772.47			
其中：发放贷款及垫款	111,245.13			
固定资产	186.87			
无形资产	193.48			
长期待摊费用	146.94			
递延所得税资产	0.04			
资产总计	187,727.09			
流动负债	134,091.64			
非流动负债	160.19			
负债合计	134,251.83			
净 资 产	53,475.26	58,400.00	4,924.74	9.21

3. 在依据实际状况充分、全面分析后，最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果。在依据实际状况充分、全面分析后，最终以收益法的评估结果作为评估报告使用结果：经实施评估程序后，于评估基准日，委估企业净资产在持续经营等假设前提下的市场价值为 58,400.00 万元，比账面净资产增加 4,924.74 万元，增值率为 9.21%。

十一、特别事项说明

1. 勘察受限

评估师在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2. 以上评估结论是以被评估单位提供资料为基础，经现场勘查、评估测算而得到的结果。资料的真实性、合法性、完整性由资料提供者负责，如因资料的真实性等原因而影响评估结果，本评估机构不承担任何责任。

3. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在被评估单位进行评估时未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不会获悉的情况下，评估机



构和评估人员不承担相关责任。

4. 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。

5. 收益法评估中, 被评估单位未来收入、成本主要以委托方提供并经股东认可的预测数据为依据。

6. 根据衢州市人民政府专题会议纪要[2013]73 号, 自巨化集团财务有限责任公司设立之日起 6 年内, 缴纳的营业税、企业所得税市级财政留成部分由市财政给予 50% 的奖励, 本次收益法评估充分考虑了该政策对公司未来收入的影响, 其最终奖励金额应以公司实际收到金额为准。

7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

8. 本次评估结果是为本次评估目的, 根据公开市场原则和一些假设前提下对评估对象的公平市场价值的评估。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意, 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。

(三) 本评估报告未经巨化集团财务有限责任公司的同意, 评估结论不得被使用。

(四) 本评估结论是在以 2015 年 5 月 31 日为评估基准日时, 对被评估单位股东全部权益的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论, 提请报告使用者注意。



(五) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年, 即从 2015 年 5 月 31 日起至 2016 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2015 年 7 月 27 日。

资产评估机构: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

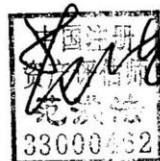


法定代表人: 黄世新

注册资产评估师:



注册资产评估师:



评估报告附件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、中华人民共和国房屋所有权证复印件
- 3、中华人民共和国机动车行驶证复印件
- 4、中华人民共和国国有土地使用证复印件
- 5、委托方与被评估单位法人营业执照复印件
- 6、委托方与被评估单位承诺函
- 7、注册资产评估师承诺函
- 8、资产评估机构资格证书复印件
- 9、资产评估机构营业执照复印件
- 10、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 11、注册资产评估师资格证书复印件

