

中通诚资产评估有限公司关于上海证券交易所

《关于对苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案的审核意见函》相关问题的回复

上海证券交易所上市公司监管一部：

根据贵部《关于对苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案的审核意见函》（上证公函【2015】2012号）（以下简称：《审核意见函》）的要求，中通诚资产评估有限公司对《审核意见函》中提及的问题进行了认真分析及回复，具体内容如下（如无特殊说明，本回复所述的词语或简称与《苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案（修订稿）》中“释义”所定义的词语或简称具有相同的涵义）：

问题 7：预案显示，本次交易采用资产基础法进行预估，同时对部分长期股权投资采用收益法预估，并且交易对方对收益法估值部分作出了业绩承诺。请补充披露：（1）标的公司各项资产、负债按照资产基础法预估的增减值情况；（2）按照被投资单位，分项列示收益法预估的简要计算过程以及结果。请中介机构出具专项审核报告，说明标的资产未来业绩的具体测算依据。请财务顾问、评估师发表意见。

回复：

一、标的公司各项资产、负债按照资产基础法预估的增减值情况

本次标的公司各项资产、负债的预估结果详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	预估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	48,835.74	48,835.74	-	-
2 非流动资产	156,637.52	177,575.78	20,938.26	13.37
3 其中：可供出售金融资产	42,534.52	48,668.16	6,133.64	14.42
4 长期股权投资	113,869.48	128,663.04	14,793.56	12.99
5 固定资产	233.52	244.58	11.06	4.74
<b>6 资产总计</b>	<b>205,473.26</b>	<b>226,411.52</b>	<b>20,938.26</b>	<b>10.19</b>
7 流动负债	113,811.52	113,811.52	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-

项目		账面价值	预估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
9	负债合计	113,811.52	113,811.52	-	-
10	净资产（所有者权益）	91,661.74	112,600.00	20,938.26	22.84

本次采用资产基础法预估有一定增值，预估增值科目包括可出售金融资产、长期股权投资和固定资产科目。主要增值原因如下：

1、本次可供出售金融资产科目预估增值 6,133.64 万元，增值率为 14.42%，增值主要原因为：委估可供出售金融资产主要为创投集团对外投资的基金公司及基金管理公司，预估时考虑了基金公司及基金管理公司所投项目退出所能取得的收益，投资效益较好的基金公司及基金管理公司预估值与账面值相比有一定增值。

2、本次长期股权投资科目预估增值 14,793.56 万元，增值率为 12.99%，增值主要原因为：①本次预估时考虑了长期股权投资科目中基金公司及基金管理公司所投项目退出所能取得的收益，其中投资效益较好的基金公司及基金管理公司预估值与账面值相比有一定增值；②长期股权投资科目中苏州市聚创科技小额贷款有限公司、苏州市聚鑫商业保理有限公司和苏州高新区中小企业担保有限公司 3 家类金融业务被投资单位，企业经营效益良好，本次预估采用收益法结果作为评估结论，由于收益法评估结果综合考虑了企业目前所拥有的经营资质、竞争能力等因素，因此预估值与账面值相比有一定增值。

3、本次固定资产科目预估增值 11.06 万元，增值率为 4.74%，增值的主要原因为车辆和电子设备的企业会计折旧年限短于评估经济寿命年限。

## 二、按照被投资单位，分项列示收益法预估的简要计算过程以及结果

标的公司涉及采用收益法估值结果的长期股权投资相关公司包括标的公司控股的苏州高新区中小企业担保有限公司以及参股的苏州市聚创科技小额贷款有限公司、苏州市聚鑫商业保理有限公司，各公司收益法预估过程及结果如下：

### （一）高新担保收益法预估简要计算过程以及结果

#### 1、高新担保报告期内财务概况

单位：万元

项目名称	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
流动资产	32,638.00	37,865.62	48,095.71
非流动资产	14,900.96	19,819.18	12,135.54

项目名称	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
资产总计	53,494.33	57,684.80	60,231.24
流动负债	2,359.49	2,528.26	19,601.98
非流动负债	2,518.58	3,243.08	3,423.08
负债合计	16,614.88	20,261.47	23,025.06
<b>所有者权益合计</b>	<b>36,879.45</b>	<b>37,423.33</b>	<b>37,206.18</b>
项目名称	2013年度	2014年度	2015年1-9月
营业收入	7,393.27	8,322.76	6,307.02
营业成本	3,885.11	3,711.17	2,751.99
营业利润	3,508.15	4,611.60	3,555.03
利润总额	3,554.80	4,772.05	3,556.54
<b>净利润</b>	<b>2,704.76</b>	<b>3,543.88</b>	<b>2,782.84</b>

注：以上财务数据未经审计。

## 2、股权自由现金流的预测

### (1)营业收入的预测

营业收入的预测是根据企业制定的经营计划、历年经营财务数据为基础，同时考虑行业市场状况，结合国内外宏观经济发展趋势进行预测。

高新担保营业收入包括担保业务收入、委托贷款业务收入、投资收益和利息收入。

对于担保业务收入，区分融资性与非融资性担保业务，本次预估以企业历年担保业务规模水平为基础，根据谨慎性原则预测未来年度担保业务规模。其中融资性担保费率参考企业 2015 年 1-9 月费率水平；非融资性担保费由于是一次性收取的，根据企业实际业务情况按 0.3%费率估算。

对于委托贷款业务，根据企业实际放贷规模情况，按 2015 年 1-9 月委托贷款实际利率估算其他业务收入。

对于投资收益，根据企业基准日固定收益类金融产品投资余额，按实际约定收益率估算。

对于利息收入，根据企业基准日货币资金余额，结合实际经营状况，按 2015 年 1-9 月企业实际存款利率估算。

### (2)营业成本的预测

营业成本为再担保支出，为融资性担保发生额的 0.1%，本次预估结合未来年度经营预测进行估算。

### (3)营业税金及附加

营业税金及附加按照企业现有税率、费率,考虑地方税务部门相关优惠政策,结合预测期营业收入进行预估。

### (4)管理费用的预测

管理费用主要包括工资及相关附加、折旧费、业务招待费、评估、咨询、审计费、律师费、租赁费(房租物业费)、汽车费用、无形资产摊销、办公及会议费、其他各项杂项等。

管理费用主要为固定成本,预估中除业务招待费以预测担保费收入的一定比例预估,以及折旧摊销按照各项资产数额及其相应的折旧摊销年限和残值率进行预测外,其他费用支出均以近年来支出水平为基础,在预测期考虑一定的增长。

### (5)资产减值损失

资产减值损失科目主要是企业根据《融资性担保公司管理暂行办法》规定,计提的担保赔偿准备金和未到期责任准备金。按照年末担保责任余额的1%(规定应不低于1%)提取担保赔偿准备金(担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额10%的可实行差额提取),按照全年担保费收入的50%差额提取未到期责任准备金。本次预估按照相关规定和企业实际情况,结合未来年度预测经营状况进行预估

### (6)所得税的预测

高新担保按《中小企业信用担保机构有关准备金企业所得税税前扣除政策的通知》财税【2012】25号:符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年年末担保责任余额1%的比例计提的担保赔偿准备,允许在企业所得税税前扣除,同时将上年度计提的担保赔偿准备余额转为当期收入。符合条件的中小企业信用担保机构按照不超过当年担保费收入50%的比例计提的未到期责任准备,允许在企业所得税税前扣除,同时将上年度计提的未到期责任准备余额转为当期收入。本次预估根据企业实际所得税税率25%,结合未来年度预测经营状况进行预估。

### (7)折旧与摊销的预测

对折旧摊销的预测,按照企业现行折旧摊销年限和残值率,采用平均年限法进行估算。对于预测期更新资产,按照存续固定资产、无形资产的折旧摊销年限和残值率计算确定每年的折旧与摊销额。

### (8)资本性支出预测

资本性支出包括现有固定资产更新和追加资本性支出。

现有固定资产更新的预测：将按直线计提的折旧与摊销额用于现有资产更新，假定该更新能满足营运办公所需。

追加资本性支出预测：根据企业的发展规划及目前固定资产的实际情况，预计在未来不会发生重大的新增资本性支出，在维持现有资产规模下，可以保证企业正常生产经营，故不作预测。

### (9)营运资金追加额的预测

#### ①预测期内各年净营运资金占用的预测

当期营运资金占用=调整后当期流动资产占用-调整后当期流动负债占用。

流动资产和流动负债的主要调整事项如下：

扣除非经营性往来款：非经营性往来款是指往来款中与正常经营无关的往来款项。

预测期流动资产、流动负债的占用是根据企业未来年度收益预测情况确定的。

营运资金追加额=当期营运资金占用-期初营运资金占用

#### ②永续期净营运资金变动的预测

永续期被评估单位的经营规模已经达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期净营运资金变动预测额为零。

### (10)核销担保代偿款损失

根据基准日企业应收代偿款余额，结合行业发展状况，预估未来年度企业核销的不良贷款金额。

### (11)股权自由现金流的确定

高新担保未来年度现金流量预测表

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	1,776.74	6,988.45	6,988.45	6,988.45	6,988.45	6,988.45	
其中：担保费收入	1,152.56	4,610.25	4,610.25	4,610.25	4,610.25	4,610.25	
其他业务收入	180.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	
投资收益	398.25	1,504.50	1,504.50	1,504.50	1,504.50	1,504.50	
利息收入	45.92	183.70	183.70	183.70	183.70	183.70	

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
二、营业成本	200.72	3680.03	3681.15	3981.43	2408.89	1895.07	
其中：再担保费支出	70.72	282.89	282.89	282.89	282.89	282.89	
营业税金及附加	10.08	38.64	38.64	296.81	296.81	296.81	
业务及管理费用	344.29	1180.00	1209.61	1251.72	1283.09	1315.36	
资产减值损失	-224.38	2178.50	2150.00	2150.00	546.10	0.00	
三、营业利润	1,576.02	3,308.42	3,307.30	3,007.02	4,579.56	5,093.38	
四、利润总额	1,576.02	3,308.42	3,307.30	3,007.02	4,579.56	5,093.38	
减：所得税（25%）	569.88	1,244.60	1,371.45	1,289.26	1,682.39	1,409.87	
五、净利润	1,006.14	2,063.83	1,935.85	1,717.77	2,897.17	3,683.51	3,683.51
加：折旧与摊销	4.05	16.19	16.19	16.19	16.19	16.19	16.19
减：资本性支出	4.05	16.19	16.19	16.19	16.19	16.19	16.19
减：净营运资金及债务变动	-92.39	-2,048.67	-2,251.48	-2,290.78	-860.60	218.02	
减：核销担保损失	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
<b>六、股权自由现金流量</b>	<b>1,098.53</b>	<b>3,612.50</b>	<b>3,687.34</b>	<b>3,508.55</b>	<b>3,257.77</b>	<b>2,965.49</b>	<b>3,183.51</b>

### 3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东自由现金流量，折现率选取权益资本成本（ $K_e$ ）。通常，权益资本成本（ $K_e$ ）参考国际通常使用的 CAPM 模型，根据被评估单位实际情况调整后求取权益资本成本为 10.4%。

### 4、收益法预估结果

采用收益法对高新担保的股东全部权益进行预估，预估价值为 42,064.87 万元，较高新担保基准日所有者权益账面值 37,206.18 万元，增值 4,858.69 万元，增值率 13.06%。

与股东全部权益预估值相对应，创投集团持有的高新担保 55.67% 股权价值预估值为 23,417.51 万元（精确到百元），较基准日创投集团长期股权投资账面价值 17,620.32 万元，增值 5,797.19 万元，增值率 32.90 %。

## （二）聚创科贷收益法预估简要计算过程以及结果

### 1、聚创科贷报告期内财务概况

单位：万元

项目名称	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
流动资产	84,569.29	84,372.66	79,883.90

项目名称	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
非流动资产	1,116.08	1,549.39	5,273.49
资产合计	85,685.37	85,922.05	85,157.39
流动负债	28,991.68	28,347.97	41,971.41
非流动负债	560.56	191.76	-
负债合计	29,552.24	28,539.73	41,971.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>56,133.13</b>	<b>57,382.32</b>	<b>43,185.98</b>
项目名称	2013年度	2014年度	2015年1-9月
营业收入	9,342.29	10,236.45	6,502.90
营业支出	2,880.60	2,325.76	2,838.37
营业利润	6,461.69	7,910.69	3,664.53
利润总额	6,871.89	8,444.31	3,792.70
<b>净利润</b>	<b>5,146.85</b>	<b>6,329.29</b>	<b>2,844.08</b>

注：上述财务数据未经审计。

## 2、股权自由现金流的预测

### (1)营业收入

营业收入的预测是根据企业制定的经营计划、历年经营财务数据为基础，同时考虑行业市场状况，结合国内外宏观经济发展趋势进行预测。

本次预测期企业未来年度放贷规模是在历年平均水平的基础上，按谨慎性原则确定的，结合我国目前小微企业融资状况，相应放贷利率维持在基准日水平；预测的年度担保业务发生额维持在近几年的平均水平，相应担保费率也维持在基准日水平。本次评估将投资性房地产、权益类投资工具和长期股权投资作为非经营性、溢余资产，收益预测中不考虑房租收入和投资收益。

### (2)营业成本

营业成本主要为借款利息支出，借款来源包括银行借款、股东借款等。本次预估，未来年度借款规模根据基准日现有借款规模，并考虑了计提的各项准备金的影响；预测期初借款利率按2015年1-9月平均水平，以后年度根据现有货币政策趋势，考虑了一定下浮。手续费及佣金以2015年1-9月支出水平为基础预测未来年度相应支出。

### (3)营业税金及附加

营业税金及附加按照企业现有税率、费率，结合预测期营业收入进行预估。

### (4)管理费用

管理费用主要为固定成本，预估中除业务招待费、折旧摊销和其他管理费用

按照 2015 年 1-9 月支出水平估算外,其他费用支出均以近年来支出水平为基础,在预测期考虑一定的增长。

#### (5)资产减值损失

资产减值损失科目主要是根据相关规定计提的担保赔偿准备金、未到期责任准备金和贷款损失准备金。企业按照《融资性担保公司管理暂行办法》规定进行计提:年末按担保责任余额的 1% (规定应不低于 1%) 提取担保赔偿准备金,按照全年担保费收入的 50% 差额提取未到期责任准备金。贷款按五级分类计提贷款损失准备 (正常 1.5%、关注类 3%、次级类 30%、可疑类 60%、损失类 100%)。本次预估按照相关规定和企业实际情况,结合未来年度预测经营状况进行预估。

#### (6)所得税

聚创科贷计提的担保赔偿准备、未到期责任准备不能在税前抵扣,但按税法规定计提的贷款损失准备 (关注类按 2%、次级类按 25%、可疑类按 50%、损失类按 100%) 可以税前列支。本次预估根据企业实际所得税税率 25%,结合未来年度预测经营状况进行预估。

#### (7)折旧摊销

对折旧摊销的预测,按照企业现行折旧摊销年限和残值率,采用平均年限法进行估算。对于预测期更新资产,按照存续固定资产、无形资产的折旧摊销年限和残值率计算确定每年的折旧与摊销额。

#### (8)资本性支出预测

资本性支出包括现有固定资产更新和追加资本性支出。

现有固定资产更新的预测:将按直线计提的折旧与摊销额用于现有资产更新,假定该更新能满足营运办公所需。

追加资本性支出预测:根据企业的发展规划及目前固定资产的实际情况,预计在未来不会发生重大的新增资本性支出,在维持现有资产规模下,可以保证企业正常生产经营,故不作预测。

#### (9)营运资金追加额的预测

##### ①预测期内各年净营运资金占用的预测

当期营运资金占用=调整后当期流动资产占用-调整后当期流动负债占用

流动资产和流动负债的主要调整事项如下:



扣除非经营性往来款：非经营性往来款是指往来款中与正常经营无关的往来款项。

预测期流动资产、流动负债的占用是根据公司未来年度收益预测情况确定的。

营运资金追加额=当期营运资金占用-期初营运资金占用

### ②永续期净营运资金变动的预测

永续期被评估单位的经营规模已经达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期净营运资金变动预测额为零。

### (10)核销担保代偿款损失

根据基准日企业实际经营状况，结合行业发展情况，预估未来年度企业核销的不良贷款金额。

### (11)股权自由现金流的确定

聚创科贷未来年度现金流量预测表

单位：万元

项目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
一、业务收入	2,421.25	10,103.00	10,103.00	10,103.00	10,103.00	10,103.00	
其中：贷款业务收入	2,421.25	9,685.00	9,685.00	9,685.00	9,685.00	9,685.00	
担保业务收入	-	418.00	418.00	418.00	418.00	418.00	
二、业务成本	730.29	3660.06	3659.22	3684.87	3696.29	3708.51	
其中：利息支出	512.31	1785.00	1769.00	1753.00	1737.00	1721.00	
手续费及佣金支出	5.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
营业税金及附加	135.59	565.77	565.77	565.77	565.77	565.77	
业务及管理费	263.84	1,078.57	1,104.45	1,146.10	1,173.52	1,201.74	
资产减值准备	-186.45	210.72	200.00	200.00	200.00	200.00	
三、营业利润	1,690.96	6,442.94	6,443.78	6,418.13	6,406.71	6,394.49	
四、利润总额	1,690.96	6,442.94	6,443.78	6,418.13	6,406.71	6,394.49	
减：所得税（25%）	407.30	1,663.42	1,660.95	1,654.53	1,651.68	1,648.62	
五、净利润	1,283.66	4,779.53	4,782.84	4,763.60	4,755.03	4,745.87	4,745.87
加：折旧与摊销	5.50	22.01	22.01	22.01	22.01	22.01	22.01
减：资本性支出	5.50	22.01	22.01	22.01	22.01	22.01	22.01
减：净营运资金及债务变动	316.27	428.60	-2.97	-2.35	-3.25	-3.40	-
减：核销贷款损失	-	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
<b>股权自由现金流量</b>	<b>967.38</b>	<b>3,850.93</b>	<b>4,285.80</b>	<b>4,265.95</b>	<b>4,258.28</b>	<b>4,249.26</b>	<b>4,245.87</b>

### 3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东自由现金

流量，折现率选取权益资本成本（Ke）。通常，权益资本成本（Ke）参考国际通常使用的 CAPM 模型，根据被评估单位实际情况调整后求取权益资本成本为 9.5%。

#### 4、收益法预估结果

采用收益法对聚创科贷的股东全部权益进行预估，预估价值为 48,498.18 万元，较聚创科贷基准日所有者权益账面值 43,185.98 万元,增值 5,312.20 万元，增值率 12.30%。

与股东全部权益预估值相对应，创投集团持有的聚创科贷 35.00% 股权价值预估值为 16,974.36 万元（精确到百元），较基准日创投集团长期股权投资账面价值 15,115.09 万元，增值 1,859.27 万元，增值率 12.30%。

### （三）聚鑫保理收益法预估简要计算过程以及结果

#### 1、聚鑫保理报告期内财务概况

单位:万元

项目名称	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
流动资产	31,980.55	37,654.04
非流动资产	92.04	98.01
资产总计	32,072.59	37,752.05
流动负债	26,965.21	31,584.97
非流动负债	-	-
负债合计	26,965.21	31,584.97
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,107.38</b>	<b>6,167.08</b>
项目名称	2014 年度	2015 年 1-9 月
营业收入	1,087.24	3,743.18
营业成本	943.81	2,329.60
营业利润	143.44	1,413.57
利润总额	143.44	1,413.57
<b>净利润</b>	<b>107.38</b>	<b>1,059.70</b>

注：上述财务数据未经审计。

#### 2、股权自由现金流的预测

##### (1)营业收入的预测

营业收入的预测是根据企业制定的经营计划、历年经营财务数据为基础，同时考虑行业市场状况，结合国内外宏观经济发展趋势进行预测。

聚鑫保理营业收入包括保理业务收入、存款利息收入和担保业务收入。

本次预估根据基准日聚鑫保理应收保理款余额，按谨慎性原则预测企业未来年度保理业务规模水平；预测期初放贷利率根据 2015 年 1-9 月水平，以后年度在此基础上考虑一定下浮。

存款利息收入仅考虑了企业应付票据保证金的活期存款利息收入，利率按照基准日银行活期存款基准利率。

企业担保业务收入较小，不予考虑。

#### (2)营业成本的预测

企业营业成本主要为借款利息支出，借款来源包括银行借款、股东借款等。本次预估，未来年度借款规模以基准日被评估单位现有借款规模为基础，考虑未来年度保理业务规模逐年下降的影响；预测期初借款利率按基准日水平，以后年度根据现有货币政策趋势，考虑了一定下浮。

#### (3)营业税金及附加

营业税金及附加按照企业现有税率、费率，结合预测期营业收入进行预估。

#### (4)管理费用的预测

管理费用主要包括薪酬、业务招待费、房租、公杂费、固定资产折旧费、印花税、咨询费、业务宣传费、其他等。企业管理费用主要为固定成本，预估中除业务招待费、折旧摊销按照 2015 年 1-9 月支出水平估算外，其他费用支出在此基础上考虑一定增长进行预测。印花税根据企业未来年度银行借款金额，按一定比例估算。

#### (5)资产减值损失

企业资产减值损失科目主要是按照期末应收保理款 1% 的差额部分计提的贷款损失准备金。本次预估根据企业现有计提政策，结合预测的未来年度保理业务应收余额估算资产减值损失。

#### (6)所得税的预测

本次预估根据企业实际所得税税率 25%，结合未来年度预测经营状况进行预估。

#### (7)折旧与摊销的预测

对折旧的预测，按照企业现行折旧年限和残值率，采用平均年限法进行估算。对于预测期更新资产，按照存续固定资产的折旧年限和残值率计算确定每年的折

旧额。

#### (8)资本性支出预测

资本性支出包括现有固定资产更新和追加资本性支出。

现有固定资产更新的预测：将按直线计提的折旧与摊销额用于现有资产更新，假定该更新能满足营运办公所需。

追加资本性支出预测：根据企业的发展规划及目前固定资产的实际情况，预计在未来不会发生重大的新增资本性支出，在维持现有资产规模下，可以保证企业正常生产经营，故不作预测。

#### (9)营运资金追加额的预测

##### ①预测期内各年净营运资金占用的预测

当期营运资金占用=调整后当期流动资产占用-调整后当期流动负债占用。

流动资产和流动负债的主要调整事项如下：

扣除非经营性往来款：非经营性往来款是指往来款中与正常经营无关的往来款项。

预测期流动资产、流动负债的占用是根据公司未来年度收益预测情况确定的。

营运资金追加额=当期营运资金占用-期初营运资金占用

##### ②永续期净营运资金变动的预测

永续期被评估单位的经营规模已经达到稳定水平，不需要再追加营运资金，故永续期净营运资金变动预测额为零。

#### (10)应收保理款核销

本次评估按照谨慎性原则，根据期末保理业务余额按一定比例估算坏账核销金额。

#### (11)股权自由现金流的确定

聚鑫保理未来年度现金流量预测表

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年永 续
一、业务收入	1,226.31	4,555.25	4,555.25	4,529.25	4,503.25	4,503.25	
其中：保理业务收入	1,225.00	4,550.00	4,550.00	4,524.00	4,498.00	4,498.00	
二、业务成本	708.25	2673.75	2672.37	2671.30	2669.10	2682.69	
其中：利息支出	537.25	2,006.50	1,994.50	1,982.50	1,970.50	1,970.50	

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年永 续
营业税金及附加	68.60	254.80	254.80	253.34	251.89	251.89	
营业费用	104.67	412.45	423.07	437.46	448.71	460.30	
资产减值损失	-2.27	-	-	-2.00	-2.00	-	
三、营业利润	518.06	1,881.50	1,882.88	1,857.95	1,834.15	1,820.56	
四、利润总额	518.06	1,881.50	1,882.88	1,857.95	1,834.15	1,820.56	
减：所得税（25%）	128.95	470.38	470.72	463.99	458.04	455.14	
五、净利润	389.12	1,411.13	1,412.16	1,393.96	1,376.11	1,365.42	1,365.42
加：折旧与摊销	0.95	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79
减：资本性支出	0.95	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79	3.79
减：净营运资金及债务变动	-0.61	155.19	195.30	-0.79	-1.23	-4.61	-
减：核销贷款损失	17.50	70.00	70.00	69.60	69.20	69.20	69.20
<b>股权自由现金流量</b>	<b>372.23</b>	<b>1,185.93</b>	<b>1,146.86</b>	<b>1,325.15</b>	<b>1,308.15</b>	<b>1,300.83</b>	<b>1,296.22</b>

### 3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股东自由现金流量，折现率选取权益资本成本（ $K_e$ ）。通常，权益资本成本（ $K_e$ ）参考国际通常使用的 CAPM 模型，根据被评估单位实际情况调整后求取权益资本成本为 12.3%。

### 4、收益法预估结果

采用收益法对聚鑫保理的员工全部权益进行预估，预估价值为 11,870.73 万元，较聚鑫保理基准日所有者权益账面值 6,167.08 万元，增值 5,703.65 万元，增值率 92.49%。

与员工全部权益预估值相对应，创投集团持有的聚鑫保理 30.00% 股权价值预估值为 3,561.22 万元（精确到百元），较基准日创投集团长期股权投资账面价值 1,850.12 万元，增值 1,711.10 万元，增值率 92.49%。

## 三、评估机构核查意见

经核查，评估机构认为：标的公司涉及收益法估值公司的未来业绩是根据企业制定的经营计划、历年经营财务数据为基础，同时考虑行业市场状况，结合国内外宏观经济发展趋势进行预测。鉴于本次交易相关的评估工作尚未完成，详细评估过程将在本次交易后续公告中进一步披露。

（本页无正文，为《中通诚资产评估有限公司关于上海证券交易所〈关于对苏州新区高新技术产业股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案的审核意见函〉相关问题的回复》之签章页）

中通诚资产评估有限公司法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2015年12月21日