

青岛市恒顺众昇集团股份有限公司拟以现金收购
青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权评估项目
所涉及的青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益价值

评 估 报 告 书

青天评报字〔2016〕第 QDV1056 号

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一六年七月七日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
评估报告书正文	9
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	9
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序实施过程 and 情况	32
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	40
十二、评估报告使用限制说明	43
十三、评估报告日	44
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	44
备查文件	45
资产及负债评估明细表（见另册）	
一、 资产评估结果汇总表	
二、 资产评估结果分类汇总表	
三、 流动资产评估汇总表	
四、 货币资金评估汇总表	
五、 货币资金——现金评估明细表	
六、 货币资金——银行存款评估明细表	

七、 货币资金——其他货币资金评估明细表

八、 应收账款评估明细表

九、 预付账款评估明细表

十、 其他应收款评估明细表

十一、 非流动资产评估汇总表

十二、 长期应收款评估明细表

十三、 长期股权投资评估明细表

十四、 固定资产评估汇总表

十五、 固定资产——车辆评估明细表

十六、 固定资产——电子设备评估明细表

十七、 长期待摊费用评估明细表

十八、 流动负债评估汇总表

十九、 短期借款评估明细表

二十、 应付职工薪酬评估明细表

二十一、 应交税费评估明细表

二十二、 应付利息评估明细表

二十三、 其他应付款评估明细表

二十四、 非流动负债汇总表

二十五、 长期借款评估明细表

二十六、 长期应付款评估明细表

二十七、 递延所得税负债评估明细表

评估说明（见另册）

第一部分 关于评估说明使用范围的说明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方与被评估单位概况

二、 关于经济行为的说明

三、 关于评估对象和评估范围的说明

四、 关于评估基准日的说明

五、 可能影响评估工作的重大事项的说明

六、 资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

七、 资料清单

第三部分 资产评估说明

一、评估对象和评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、成本法（资产基础法）评估说明

（一）流动资产评估说明

（二）长期应收款评估说明

（三）长期股权投资评估说明

（四）固定资产评估说明

（五）长期待摊费用评估说明

（六）流动负债评估说明

（七）非流动负债评估说明

（八）长期应付款评估说明

（九）递延所得税负债评估说明

（十）成本法（资产基础法）评估结论及分析

四、收益法评估说明

（一）收益法的概述及应用

（二）收益预测的基础和假设条件

（三）宏观经济分析

（四）行业状况及发展前景分析

（五）被评估企业的资产及财务状况

（六）被评估企业未来收益的预测

（七）折现率等重要参数的获取来源和形成过程

（八）收益法评估结论

五、评估结论及其分析

（一）成本法（资产基础法）评估结论

（二）收益法评估结论

（三）评估结论的最终确定

六、特别事项说明

子公司评估说明

青岛玉麟源企业管理咨询有限公司评估说明（青天评报字[2016]第 QDV1056-1 号，见另册）

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，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方及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的资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及的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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足评估报告要求。

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评估假设、限定条件、特别事项说明和使用限制说明及其对评估结论的影响。

青州市恒顺众昇集团股份有限公司拟以现金收购
青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权项目所涉及的
青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益价值评估项目

评 估 报 告 书 摘 要

青天评报字[2016]第 QDV1056 号

重要提示：以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本次评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。

一、 评估目的：为满足青州市恒顺众昇集团股份有限公司拟以现金收购青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权的需要，需对青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益进行评估，确定其市场价值，为股权转让提供价值参考。

二、 评估对象和评估范围：评估对象为青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛城乡建设融资租赁有限公司申报的全部资产及负债，包括其下属 1 家全资子公司所涉及的全部资产及负债。

三、 价值类型：本次评估选择的价值类型为市场价值。

四、 评估基准日：2016 年 3 月 31 日。

五、 评估方法：本次评估采用资产基础法和收益法同时进行评估，并对两种方法得出的评估结论进行对比分析，确定最终的评估结论。

六、 评估结论：

（一）资产基础法评估结论

青岛城乡建设融资租赁有限公司申报评估的资产账面价值 3,974,181,676.25 元，负债账面价值 2,256,646,642.19 元，净资产账面

价值 1,717,535,034.06 元。

评估后，总资产评估值为 3,971,015,197.81 元，负债账面价值 2,256,646,642.19 元，净资产账面价值 1,714,368,555.62 元。

评估后净资产比青岛城乡建设融资租赁有限公司账面净资产减少了 3,166,478.44 元，减值率为 0.18%。

故采用资产基础法后，青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益价值在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 1,714,368,555.62 元。

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后，青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 2,999,056,700.00 元。

采用收益法评估的股东全部权益价值较账面净资产增加了 1,281,521,665.94 元，增值率为 74.61%。

（三）评估结论的最终确定

本次评估，采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 171,436.86 万元，采用收益法得出的股东全部权益价值为 299,905.67 万元，相差 128,846.81 万元，差异率为 74.94%。

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再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业按审计后账面价值申报

的各项资产，还包括其他无形资产（如特许经营权、商誉）等；而资产基础法评估结果中不包括上述无形资产的价值。

本次评估目的是股权转让，拟以现金收购暨现金收购股权的价格主要取决于其未来的投资回报情况，预期回报高则其股权的价格也高，与收益法的思路相吻合。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，有利于评估目的的实现，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 299,905.67 万元，大写人民币贰拾玖亿玖仟玖佰零伍万陆仟柒佰元。

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响，也未考虑具有控股权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

七、 本评估报告的有效使用期：本评估报告有效使用期为一年，自评估基准日 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。

八、 特别事项说明：

（一）青岛城乡建设融资租赁有限公司及其子公司近二年一期的会计财务报表已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所进行了审计并出具了审计报告。本次评估，青岛融资租赁有限公司及其子公司申报的各项资产及负债的账面价值均为山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所审计后的价值。

（二）本次评估范围内的企业中，青岛城乡建设融资租赁有限公司的子公司青岛玉麟源企业管理咨询有限公司无实质性经营活动，公司无具体

在职员工，企业日常管理由青岛城乡建设融资租赁有限公司的财务部负责，包括企业会计核算、会计档案保管以及资金管理等工作。本次对子公司的股东全部权益采用资产基础法进行了评估。

（三）截至评估基准日，本次评估范围内公司的借款事项及股权质押及担保情况如下：

1、青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东 Vasari Investment Holdings Limited（英属维尔京群岛公司），于 2015 年 12 月将其持有的青岛城乡建设融资租赁有限公司 25.578%股权及其派生权益质押给华青发展（控股）集团有限公司，用于被担保的贷款本金为陆仟万美元，并已得到青岛市市北区商务局青商资审字[2016]47 号文的同意批复；青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东华融投资（控股）有限公司，于 2015 年 12 月将其持有的青岛城乡建设融资租赁有限公司 11%股权及其派生权益质押给华青发展（控股）集团有限公司，用于被担保的贷款本金为贰仟柒佰贰拾万美元，并已得到青岛市市北区商务局青商资审字[2016]48 号文的同意批复。

2、短期借款

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值（元）
1	平安银行青岛分行	2015.8.28	2016.8.28	5.820%	人民币	500,000,000.00
合 计						500,000,000.00

该笔贷款由青岛城市建设投资（集团）有限责任公司提供担保。

1、长期借款

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值
1	齐鲁银行青岛分行	2015-7-17	2018-7-17	6.04%	人民币	76,640,000.00
2	齐鲁银行青岛分行	2015-7-22	2018-7-21	4.99%	人民币	48,500,000.00
3	交通银行青岛分行	2015-1-29	2020-1-28	6.60%	人民币	280,000,000.00
4	交通银行青岛分行	2016-2-26	2020-11-25	5.13%	人民币	171,000,000.00

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值
5	农业银行青岛市北第二支行	2015-3-31	2019-9-18	6.33%	人民币	72,120,569.12
6	农业银行青岛市北第二支行	2015-4-15	2019-10-15	6.04%	人民币	72,136,594.95
7	交银金融租赁有限责任公司	2016-1-18	2020-1-15	4.75%	人民币	288,600,000.00
8	兴业银行青岛分行	2015-8-28	2019-12-20	6.50%	人民币	43,000,000.00
9	渤海银行济南分行	2016-3-7	2021-3-5	5.25%	人民币	299,800,000.00
合 计						1,351,797,164.07

2、以上长期借款中，齐鲁银行青岛分行的借款类型属于流动贷款，其他银行的贷款类型属于保理贷款，除交通银行青岛分行的借款没有担保人之外，其余借款均是由青岛城市建设投资（集团）有限责任公司做为保证人提供担保。

本次评估未考虑上述股权质押、担保等事项可能对评估结果的影响。

（四）公司现经营场所位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 13 层，系无偿使用青岛城乡建设小额贷款有限公司的房产；子公司青岛玉麟源企业管理咨询有限公司名下的房产位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 11 层，该自有房产目前正在装修中。由于青岛城投金融控股集团有限公司统一安排各子公司房产的装修事宜，并在总体装修完成后，再分摊各子公司应承担的装修费用，目前公司的装修费用未在账面价值中体现。本次评估时对公司自有房产按毛坯状态评估。

（五）税收优惠事项：

1、根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文，经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人中的一般纳税人，提供有形动产融资租赁服务和有形动产融资性售后回租服务，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行增值税即征即退政策。

2、根据公司股东——上海络优投资管理有限公司与青岛市市北区招

商促进局签定的《青岛城乡建设融资租赁有限公司项目协议》的有关规定，“……给予青岛城乡建设融资租赁有限公司以下奖励政策，（1）如企业 2014 年下半年实现区级财政实得达到 200 万元，则按该年度区级财政实得（不含个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加）的 80%给予扶持；（2）如企业 2015 年区级财政实得达到 400 万元且逐年保持增长，则 2015 年-2018 年，按区级财政实得（不含个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加）的 80%、50%、50%、50%给予连续四年的扶持……扶持通过青岛城乡建设融资租赁有限公司兑现……”。

本次评估中考虑了上述事项税收返还对评估结论的影响。如将来的税收返还政策遇有变更，则应相应修改评估值。

（六）本次申报评估的车辆中有一辆别克牌轿车，其机动车行驶证显示的所有人为易汇资本（中国）融资租赁有限公司青岛分公司，根据企业提供的融资租赁合同，该车辆为青岛城乡建设融资租赁有限公司融资租入的设备，企业现做为自有的固定资产核算。评估时，按对车辆按企业自有车辆据实评估。

（七）本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定收入和折现率为敏感性因素。

金额单位：万元

		折现率		
		14.50%	15.00%	15.50%
收入	5.00%	320,462.79	314,873.35	309,424.42
	0.00%	305,225.53	299,905.67	294,719.54
	-5.00%	289,988.22	284,937.95	280,014.62

九、 评估报告日：二〇一六年七月七日。

評估報告使用者應當充分考慮評估報告正文中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

青岛市恒顺众昇集团股份有限公司拟以现金收购
青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权项目所涉及的
青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益价值评估项目

评 估 报 告 书

青天评报字[2016]第 QDV1056 号

青岛市恒顺众昇集团股份有限公司：

我们接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以现金收购青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权项目，所涉及的青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益于 2016 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方——青岛市恒顺众昇集团股份有限公司

企业名称：青岛市恒顺众昇集团股份有限公司

统一社会信用代码：913702007064604985

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：青岛市城阳区流亭街道双元路西侧（空港工业聚集区）

法定代表人：贾全臣

注册资本：柒亿陆仟陆佰伍拾贰万伍仟元整

公司经营范围：电力系统发供电设备设计、制造、安装、调试、修理；
批发、零售：电力材料；货物及技术进出口；机械成套装备；变电站：设备总成、运行保养及维护、工程总包；软件开发、销售及技术服务；自有资金对外投资。（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——青岛城乡建设融资租赁有限公司

公司名称：青岛城乡建设融资租赁有限公司

统一社会信用代码：91370200399683164N

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：青岛市市北区上清路 20 号 3 号楼 410 户

经营场所：青岛市崂山区香港东路 195 号 9 号楼 13 层

成立日期：2014 年 6 月 11 日

法定代表人：卢民

注册资本：美元 贰亿零柒佰壹拾玖万元整

经营范围：融资租赁业务（不含金融租赁）；经营性租赁；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理；经济信息咨询服务；租赁交易咨询服务；与主营业务相关的商业保理及相关咨询服务。（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）。

青岛城乡建设融资租赁有限公司于 2014 年 6 月，经青岛市市北区商务局以青商资审字（2014）第 1093 号文件批准成立，由青岛市人民政府于 2014 年 6 月颁发商外资青府字（2014）0028 号中华人民共和国外商投资企业批准证书。企业由青岛城市建设投资（集团）有限责任公司、国家联合资源控股有限公司（NATIONAL UNITED RESOURCES HOLDING LIMITED）、北京隆元泰福投资发展有限公司和上海络优投资管理有限公司共同投资组建，注册资本为 4998 万美元，截至 2014 年 7 月，各股东实际缴纳注册资本合计 38,987,172.75 美元，占注册资本的 78%，其中各出资人出资情

况如下：

股东	实收资本（美元）	出资比例
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	25,489,800.00	51%
北京隆元泰福投资发展有限公司	5,997,600.00	12%
上海络优投资管理有限公司	5,997,600.00	12%
国家联合资源控股有限公司	1,502,172.75	3%
实收资本合计	38,987,172.75	78%
注册资本	49,980,000.00	100%

出资情况由山东德盛有限责任会计师事务所出具鲁德所验【2014】8-141 号验资报告进行审验。按照公司章程规定，股东国家联合资源控股有限公司（NATIONAL UNITED RESOURCES HOLDING LIMITED）应出资注册资本的 25%，但截至该次验资时，其实际出资比例为 3%。

根据公司 2015 年 7 月董事会决议，将公司股东国家联合资源控股有限公司未到位的注册资本（公司注册资本 22%）由上海络优投资管理有限公司和华青发展（控股）集团有限公司分别受让并补足公司注册资本（二者本次受让的股权各自为未到位注册资本的 50%，即注册资本的 11%）。截至 2015 年 8 月，公司各出资人出资情况如下：

股东	实收资本（美元）	出资比例
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	25,489,800.00	51%
北京隆元泰福投资发展有限公司	5,997,600.00	12%
上海络优投资管理有限公司	11,494,013.63	23%
国家联合资源控股有限公司	1,502,172.75	3%
华青发展（控股）集团有限公司	5,496,413.62	11%
实收资本合计	49,980,000.00	100%

该次验资由山东德盛有限责任会计师事务所出具鲁德所验【2015】8-093 号验资报告进行审验。

2015 年 9 月，根据公司章程修改协议和青岛市市北区商务局青商资审字[2015]2023 号《关于同意青岛城乡建设融资租赁有限公司股权变更、增资转股并变更经营范围的批复》，公司实行股权变更，其中：原股东国家联合资源控股有限公司将其持有的公司 3%股权转让给英属维尔京群岛公司（Vasari Investment Holdings Limited）；原股东青岛城市建设投资（集团）有限责任公司将其持有的公司 51%股权无偿转让给青岛城投金融控股集团有限公司；原股东北京隆元泰福投资有限公司将其持有的公司 12%股权转让给华融投资（控股）有限公司；公司同时增加注册资本 15721 万美元，增加的注册资本分别由公司股东华青发展（控股）集团有限公司认购 8390.258638 万美元、英属维尔京群岛公司认购 5149.382725 万美元、华融投资（控股）有限公司认购 2130.78 万美元和上海络优投资管理有限公司认购 50.578637 万美元，截至 2015 年 10 月，协议约定的各出资人出资情况如下：

股东	实收资本（美元）	出资比例
华青发展（控股）集团有限公司	89,399,000.00	43.1483%
英属维尔京群岛公司	52,996,000.00	25.5785%
华融投资（控股）有限公司	27,305,400.00	13.1789%
青岛城投金融控股集团有限公司	25,489,800.00	12.3026%
上海络优投资管理有限公司	11,999,800.00	5.7917%
合计	207,190,000.00	100%

此次验资由山东德盛有限责任会计师事务所出具鲁德所验【2015】8-111 号验资报告进行审验。其中，截至本次验资，股东英属维尔京群岛公司（Vasari Investment Holdings Limited）、华融投资（控股）有限公司和上海络优投资管理有限公司的新增资的资本认购款尚未到位。

2015 年 12 月,公司收到股东英属维尔京群岛公司(Vasari Investment Holdings Limited) 和华融投资(控股)有限公司缴纳的各自新增资本认购款,各出资人出资比例未变,情况如下:

股东	实收资本(美元)	出资比例
华青发展(控股)集团有限公司	89,399,000.00	43.1483%
英属维尔京群岛公司	52,996,000.00	25.5785%
华融投资(控股)有限公司	27,305,400.00	13.1789%
青岛城投金融控股集团有限公司	25,489,800.00	12.3026%
上海络优投资管理有限公司	11,999,800.00	5.7917%
合计	207,190,000.00	100%

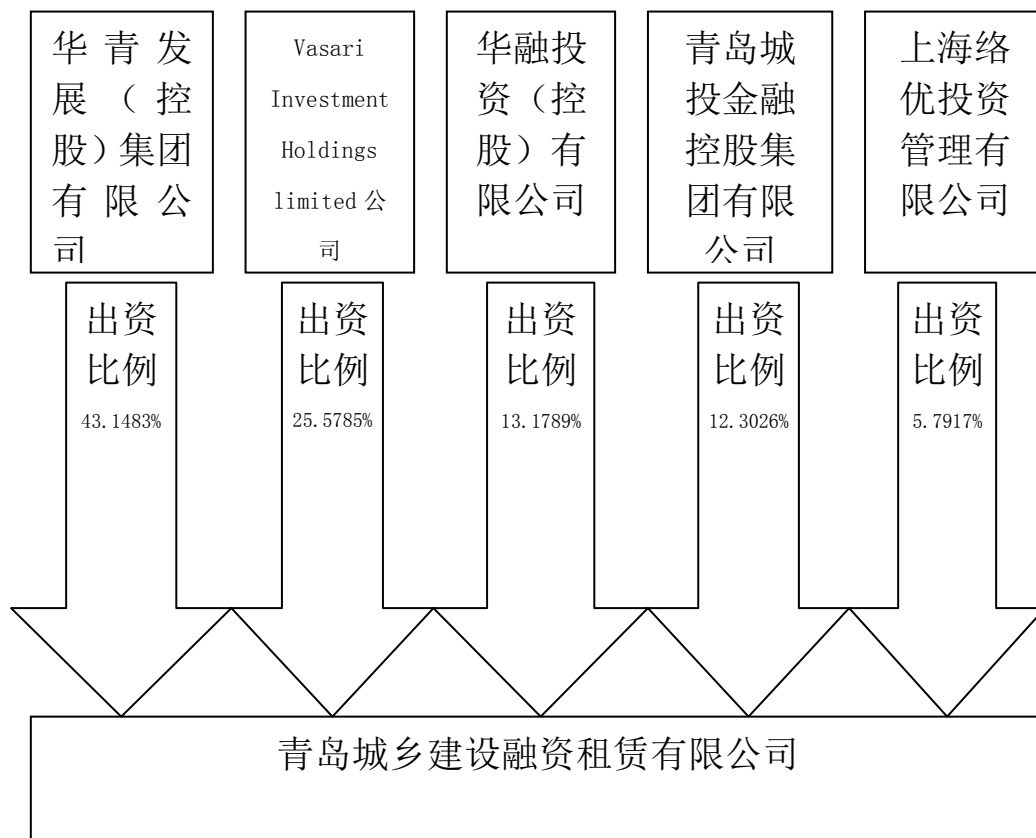
此次验资由山东德盛有限责任公司会计师事务所出具鲁德所验【2015】8-127 号验资报告进行审验。其中,截至本次验资时,股东上海络优投资管理有限公司的新增资的资本认购款尚未到位。

2016 年 1 月,公司收到股东上海络优投资管理有限公司缴纳的新增资本认购款,至此,公司股东出资全部实际到位,出资比例未发生变化,情况如下:

股东	实收资本(美元)	出资比例
华青发展(控股)集团有限公司	89,399,000.00	43.1483%
英属维尔京群岛	52,996,000.00	25.5785%
华融投资(控股)有限公司	27,305,400.00	13.1789%
青岛城投金融控股集团有限公司	25,489,800.00	12.3026%
上海络优投资管理有限公司	11,999,800.00	5.7917%
合计	207,190,000.00	100%

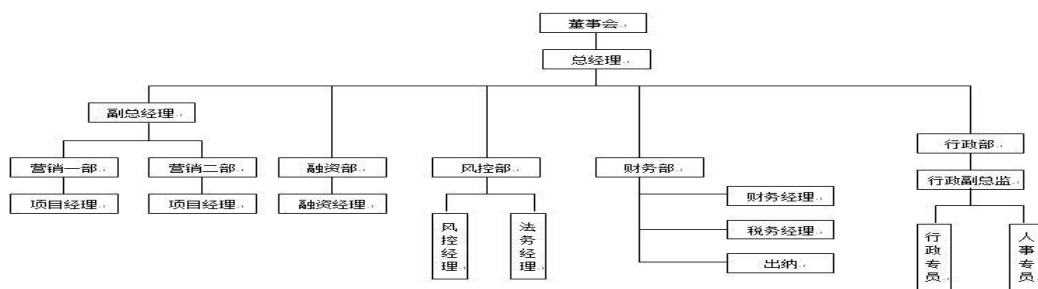
此次验资由山东德盛有限责任公司会计师事务所出具鲁德所验【2016】8-006 号验资报告进行审验。

截至评估基准日,公司的股权结构未再发生变化。公司的股权结构图如下:



青岛城乡建设融资租赁有限公司自成立以来，积极开展融资租赁业务。包括采取直接租赁、售后回租及委托融资租赁业务等模式，立足青岛，面向山东、辐射华东地区，直至全国范围，先后在政府公用事业单位以及大中型工业企业领域，开展包括各种形式的教育、水务、公交、船舶、节能环保设备、机床、车辆、工程机械、生产设备、医疗设备等融资租赁服务。公司现有有营销部、融资部、风控部（含法务资产管理）、人力行政部、财务部等主要职能部门，在职员工 41 人。

公司的组织结构图如下：



公司的注册地址在青岛市市北区上清路 20 号 3 号楼 410 户，现经营场所所在青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 13 层，位于青岛金家岭金融核心区。由青岛城投金融控股集团有限公司统一安排，公司目前经营所位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 13 层，为无偿使用青岛城乡建设小额贷款有限公司的房产，子公司——青岛玉麟源企业管理咨询有限公司名下的自有房产青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 11 层正在装修中。

青岛城乡建设融资租赁有限公司现执行《企业会计制度》，按现行税法规定缴纳企业所得税、增值税、营业税（2016 年 5 月 1 日之后全面执行营改增政策）、城建税、教育费附加等各种税费。截至本次评估基准日，公司申报账面资产总额 397,418.17 万元，负债总额 225,664.66 万元，净资产 171,753.50 万元。青岛城乡建设融资租赁有限公司近二年一期经专项审计后的财务及经营情况如下表：

单位：人民币万元

一、资产财务状况	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年3月31日
总资产	89,279.20	303,799.48	397,418.17
总负债	62,858.90	136,573.08	225,664.66
净资产	26,420.30	167,226.40	171,753.50
二、经营状况	2014年度	2015年度	2016年3月末
主营业务收入	4,621.78	21,214.45	8,866.45
净利润	2,431.13	9,806.45	4,115.28

注：上述财务数据为青岛城乡建设融资租赁有限公司单体报表数据，为经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所专项审计后的数据，注册会计师出具了无保留意见的审计报告。

截至评估基准日，青岛城乡建设融资租赁有限公司对外投资情况见下表：

被投资单位名称	投资日期	投资额(万元)	股权比例
青岛玉麟源企业管理咨询有限公司	2015 年	318.34	100%

青岛玉麟源企业管理咨询有限公司的概况如下：

(1) 企业基本信息：公司工商登记的基本信息如下：

企业名称：	青岛玉麟源企业管理咨询有限公司
统一社会信用代码：	91370212077369113C
注册地址：	青岛崂山区苗岭路 29 号 1609B 室
法定代表人：	卢民
公司类型：	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
注册资本：	伍拾万元人民币
实收资本：	伍拾万元人民币
经营范围：	企业管理咨询、商务信息咨询（不含商业秘密），经济信息咨询（不含金融、期货、保险等），企业营销策划，市场调查，房地产信息咨询。（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) 企业概况：青岛玉麟源企业管理咨询有限公司成立于 2013 年 9 月，成立时公司名称为青岛玉麟源投资咨询有限公司，注册资本为 50 万元，其中：自然人周妮以人民币出资 45 万元，占公司注册资本 90%；自然人孙胜男以人民币出资 5 万元，占公司注册资本 10%。

2015 年 7 月，经股东会决议，青岛玉麟源投资咨询有限公司进行了名称变更，变更为青岛玉麟源企业管理咨询有限公司。同年 9 月，公司股东周妮和孙胜男将其各自持有的股权分别以 2,865,041.47 元、318,337.95 元的价格全部转让给青岛城乡建设融资租赁有限公司。转让后，青岛玉麟源企业管理咨询有限公司成为青岛城乡建设融资租赁有限公司的全资子公司。截至评估基准日，公司股权结构未发生变化。

玉麟源公司自成立以来，一直无经营活动，公司也无在职员工。财务管理工作由青岛城乡建设融资租赁有限公司的财务部代为行使。

公司的自有房产位于青岛市香港东路 195 号(上实中心)9 号楼 11 层，

目前正在装修中。

(3) 公司财务状况：

青岛玉麟源公司现执行《企业会计制度》，按现行税法规定缴纳企业所得税、营业税、城建税、教育费附加等各种税费。截止到评估基准日，青岛玉麟源企业管理咨询有限公司账面资产总额为 3,516.29 万元，负债总额 3,875.24 万元，净资产-358.95 万元。青岛玉麟源企业管理咨询有限公司近一年一期经专项审计后的财务及经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

一、资产财务状况	2015 年 12 月 31 日	2016 年 3 月 31 日
总资产	3,567.14	3,516.29
总负债	3,866.80	3,875.24
净资产	-299.66	-358.95
二、经营情况	2015 年度	2016 年 1-3 月
主营业务收入	0.00	0.00
净利润	-347.61	-59.29

截至评估基准日，青岛玉麟源企业管理咨询有限公司无对外投资。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者除委托方和被评估单位外，还包括青岛城乡建设融资租赁有限公司的其他股东、证券监管机构、证券交易所和其他相关行政管理部门及监管机构。

二、评估目的

青岛城投金融控股集团有限公司拟以现金收购青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权，需确定青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益的市场价值，为股权转让提供价值参考。

本次评估目的是为满足青岛市恒顺众昇集团股份有限公司拟以现金

收购青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权的需要，对青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益价值；评估范围为青岛城乡建设融资租赁有限公司申报的全部资产及负债，包括青岛城乡建设融资租赁有限公司下属的 1 家全资子公司所涉及的全部资产和负债，纳入评估范围内的企业如下表所列：

序号	被评估单位	备注
1	青岛城乡建设融资租赁有限公司	
2	青岛玉麟源企业管理咨询有限公司	子公司

青岛城乡建设融资租赁有限公司申报账面资产总额 397,418.17 万元，其中：流动资产 70,073.25 万元，长期应收款 326,917.86 万元，长期股权投资 318.34 万元，固定资产 75.57 万元，长期待摊费用 33.15 万元；负债总额 225,664.66 万元，其中：流动负债 89,701.38 万元，长期负债 135,963.29 万元。

纳入本次评估范围的主要资产和负债的情况简述如下：

（一）货币资金：申报账面价值为 49,903.13 万元，为现金、银行存款和其他货币资金。

（二）应收账款：申报账面价值为 15,971.38 万元，为评估基准日时点由审计机构按权责发生制从长期应收款中调至的应收租赁款。

（三）预付账款：申报账面价值为 27.70 万元，为企业预付的房租物业管理费和培训费。

(四) 其他应收款：申报账面价值为 4,171.03 万元，主要为公司的往来款、应收的房租押金及保证金等。

(五) 长期股权投资：申报账面价值为 318.34 万元，为企业对下属的 1 家全资子公司的股权投资价值。具体如下：

被投资单位名称	投资日期	投资额(万元)	股权比例
青岛玉麟源企业管理咨询有限公司	2015 年	318.34	100%

(六) 固定资产——设备类资产：申报账面净值为 75.57 万元。设备类资产共计 30 台套，包括车辆和电子设备。其中车辆 2 辆，资产形成时间 2014 年 7 月~2015 年 1 月，为两辆轿车；电子设备 28 台套，资产形成时间 2014 年 3 月~2016 年 3 月，主要为办公用台式计算机、笔记本电脑、打印机、视频设备及大会议桌等。上述车辆及设备整体状态良好。

(七) 长期待摊费用：申报账面价值为 33.15 万元，为企业原租住办公场所的装修费用。

(八) 短期借款：申报账面价值 50,000.00 万元，为企业向平安银行青岛分行的借款。

(九) 应付职工薪酬：申报账面价值 1,010.72 万元，为公司计提尚未发放的工资。

(十) 应交税费：申报账面价值 2,061.26 万元，为企业计提尚未缴纳的税费等。

(十一) 应付利息：申报账面价值 1,285.70 万元，为企业长短期借款预提的利息部分。

(十二) 其他应付款：申报账面价值为 230.16 万元，为应付集团公司借款、往来款以及融资租赁项目的保证金等款项。

(十三) 长期借款：申报账面价值为 135,179.72 万元，为公司向齐鲁银行青岛分行、交通银行青岛分行、农业银行青岛市北第二支行、交银金融租赁有限责任公司、兴业银行青岛分行及渤海银行济南分行等机构的长期借款。

(十四) 长期应付款：申报账面价值为 16.02 万元，为应付易汇资本（中国）融资租赁有限公司青岛分公司的车辆融资租赁款。

(十五) 递延所得税负债：申报账面价值为 767.55 万元，为审计机构按照权责发生制调整应收账款确认收入事项形成的递延所得税负债。

公司现所在的经营场所位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 13 层，系无偿使用青岛城乡建设小额贷款有限公司的房产，子公司青岛玉麟源企业管理咨询有限公司名下的房产位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 11 层，该自有房产目前正在装修中。

本次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。被评估单位的近二年一期的财务报表数据均取自山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所出具的专项审计报告。本次评估，各项资产及负债的申报账面价值均为审计后的账面价值。

本次评估前无资产剥离行为及不良资产核销行为。

四、价值类型及其定义

本次评估选择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。

由于本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并

无特别限制和要求，因此本次评估选择的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 3 月 31 日，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

选取 2016 年 3 月 31 日为评估基准日是委托方确定的，该评估基准日为会计月度期末结账日和本次经济行为专项审计的截止日，企业财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，并与评估目的的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第 5 号《企业国有资产法》；
- 2、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 4、国务院第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941 号《关于企业

国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;

8、国务院国有资产监督管理委员会及财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;

9、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

10、财政部财企[2001]802 号《国有资产评估项目备案管理办法》;

11、青岛市国资委[2005]21 号《青岛市国有资产评估项目管理暂行规定》;

12、青岛市国资委青国资产权[2005]29 号《关于实行资产评估范围公示制度的通知》;

13、青岛市国资委青国资事业[2007]18 号《关于加强国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

14、青岛市国资委[2009]26 号《进一步改进和完善资产评估管理工作的意见》;

15、青岛市国资委[2010]72 号《关于进一步完善企业国有资产评估管理工作的通知》;

16、青国资委[2011]22 号《青岛市政府国资委关于企业国有产权管理有关问题的通知》;

17、青国资委[2013]44 号《青岛市政府国资委推动市直大企业发展改革 60 条意见（试行）》;

18、《中华人民共和国公司法》;

19、《中华人民共和国证券法》;

20、《中华人民共和国物权法》;

- 21、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 22、《中华人民共和国土地管理法》；
- 23、《房地产估价规范》；
- 24、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 25、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 26、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 27、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文；
- 28、《企业会计制度》；
- 29、《企业会计准则》；
- 30、《融资租赁企业监督管理办法》（商流通发[2013]337 号）；
- 31、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 109 号）；
- 32、《外商投资租赁业管理办法》（商务部令 2005 年第 5 号）；
- 33、其他与本次评估有关的法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 4、《资产评估准则——业务约定书》；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》；
- 6、《资产评估准则——评估程序》；

- 7、《资产评估准则——评估报告》；
- 8、《资产评估准则——机器设备》；
- 9、《资产评估准则——不动产》；
- 10、《资产评估准则——企业价值》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》；
- 14、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 15、《资产评估专家指引第 3 号——金融企业收益法评估模型与参数确定》；
- 16、其他相关准则。

（四）权属依据

- 1、被评估企业《验资报告》；
- 2、《房地产权证》；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、《易汇资本（中国）融资租赁有限公司融资租赁合同》；
- 5、资产入账凭证及购置合同、发票等；
- 6、青岛城乡建设融资租赁有限公司下属子公司的相关产权文件；
- 7、青岛城乡建设融资租赁有限公司提供的其他产权证明材料。

（五）取价依据

- 1、青岛城乡建设融资租赁有限公司及其下属子公司的历史年度会计报表、《审计报告》及专项《审计报告》；

- 2、青岛城乡建设融资租赁有限公司历史年度财务及经营资料；
- 3、青岛城乡建设融资租赁有限公司提供的未来收益预测资料；
- 4、青岛城乡建设融资租赁有限公司提供的履行当中的租赁合同、已签署尚未履行的租赁合同及尚未签署的相关意向项目；
- 5、近期《全国办公设备及家用电器报价》；
- 6、近期《全国国产及进口汽车报价》；
- 7、互联网上获取的相关信息；
- 8、相关资产的购置合同、发票；
- 9、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 10、《资产评估业务手册》；
- 11、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 12、WIND 资讯软件平台信息；
- 13、企业提供和本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息资料；
- 14、本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。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；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。

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，对青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益进行评估时，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，且受公司客户资源现状、成长阶段、公司信誉等因素的影响，不适合采用市场法，故本次分别采用资产基础法和收益法评估；子公司——青岛玉麟源企业管理咨询有限公司自成立以来，一直无实质性经营活动，企业对未来发展尚没有具体的投资发展计划，未来经营和收益无法合理预测，故本次评估不适宜采用收益法，故对青岛玉麟源企业管理咨询有限公司的股东全部权益采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法（含子公司主要资产项目）

1、流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付款项和其他应收款。根据不同类别资产的特点，在核实其真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。

（1）对于货币资金，我们对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数确认为评估值；对银行存款及其他货币资金评估采取函证和同银行对账单余额核对的方法，以核实后的账面值确认为评估值。

（2）对于往来款项等科目，根据不同类别资产的特点，在核实内容真实性、准确性的基础上，逐项确定其评估值。对于坏账损失情况，如有确

凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

2、长期股权投资

评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，按照企业价值的评估要求对长期股权投资单位的股东权益予以评估。

青岛城乡建设融资租赁有限公司共有 1 家子公司，在采用资产基础法评估青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益价值时，对其子公司也采用资产基础法进行评估，并以子公司评估基准日经评估后的净资产乘以持股比例，确定青岛城乡建设融资租赁有限公司账面长期股权投资的评估值。

3、长期应收款

纳入评估范围内的长期应收款为被评估企业目前在履行中的融资项目应收租赁款。评估人员查验了相关融资租赁合同和原始入账凭证，核实了长期应收款核算内容的真实性和准确性。长期应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失。按以上标准，确定评估风险损失，以长期应收款减去评估风险损失后的金额确定评估值。风险准备按评估有关规定评估为零。

4、固定资产——房屋建筑物类资产（子公司所属资产）

本次评估根据房屋建筑物的特点主要采用市场法。

本次评估的房地产所在的区域存在较多的类似房地产交易案例，因此本次评估采用市场法进行估算，评估计算公式为：

评估值 = $\sum_{i=1}^n$ (可比实例 $i \times$ 交易情况修正系数 $K1i \times$ 交易日期修正系数 $K2i \times$ 区域因素修正系数 $K3i \times$ 个别因素修正系数 $K4i$) / n

①选取可比实例：选取 3 ($n=3$) 个在成交日期与评估基准日接近并且与被评估对象类似的可比实例；

①选取可比实例：选取 3 个在成交日期与评估基准日接近并且与被评估对象类似的可比实例；

②交易情况修正：根据可比实例的交易行为中存在的特殊因素，对交易情况进行修正；

③估价期日修正：可比实例成交时的房地产价格水平与评估基准日的房地产价格水平可能存在差异，需进行估价期日修正；

④区域因素修正：委托评估房地产与选取的可比实例在区域因素方面可能存在差异，包括繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度及城市规划限制等，需进行区域因素修正；

⑤个别因素修正：委托评估房地产在面积、户型、朝向、楼层、装修等方面与可比实例有一定差异，需进行个别因素修正；

⑥计算比准价格：通过交易情况修正、估价期日修正、区域因素修正和个别因素修正，确定比准价格；

⑦确定评估值：根据计算的比准价格，采用算术平均法确定最终评估值。

5、固定资产——设备类资产

对电子设备采用成本法评估，对车辆采用市场法评估。

(1) 成本法评估基本公式：

评估值 = 重置价值 × 成新率

①重置价值的确定

设备类资产的重置价值根据不同资产种类分别按下述方法确定其重置价值。

重置价值的确定：根据与评估对象品质及功能相同或相似设备的全新现行市场不含税价格确定其重置价值；

②成新率的确定

根据现场核查，委估设备能满足生产经营需要，因此上述设备不存在经济性贬值因素；对设备的功能性贬值因素，在计取重置价值时已根据情况进行了修正，因此本次评估仅考虑设备实体性贬值情况。

根据设备的经济寿命年限、已使用年限、设备的现存技术状况、役史情况等因素确定预计尚可使用年限，按年限法确定设备的成新率。

(2) 对车辆采用市场法评估。评估计算公式：

$$\text{评估值} = \sum_{i=1}^n (\text{交易案例 } i \times \text{交易情况修正系数 } K_{1i} \times \text{交易日期修正系数 } K_{2i} \times \text{个别因素修正系数 } K_{3i}) / n$$

6、长期待摊费用

申报的长期待摊费用主要为被评估单位租赁房屋的房租及装修费的摊余价值，根据以下公式计算其评估值：

$$\text{评估值} = (\text{原始发生额} / \text{摊销期限}) \times \text{尚存受益期限}$$

7、负债

在清查核实其真实性、准确性的基础上，区别不同的负债分类，确认其是否为被评估企业截至本次评估基准日实际承担的负债，逐项确定其评

估值。

（二）收益法

收益法是根据评估调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务的特点，以被评估企业提供的经审计的财务报表为依据，通过对预期收益资本化或折现以确定其股东全部权益价值的评估思路。具体方法为：在当前经营模式持续经营的前提下，通过预测青岛城乡建设融资租赁有限公司本次评估基准日后预计收益年限内的年度净现金流量（分段预测），再选用适当的折现率逐年折现加和，估算企业的经营性资产的价值，再加上该企业目前的非经营性资产及溢余资产的价值、减去非经营性负债后乘以委估股权比例，并考虑相关的修正系数后确定股东全部权益评估值。其基本计算公式为：

$$V = (V_1 + V_2 - V_3) \times (1 - \xi_1) \times S \times (1 \pm K)$$

式中：V：企业股权价值

V_1 ：企业营业价值

V_2 ：非经营性资产及溢余资产价值

V_3 ：非经营性负债及溢余负债价值

ξ_1 ：流通性折扣系数

S：委估股权比例

K：具有控制权溢价（或缺乏控制权折价）调整系数

其中：企业营业价值 V_1 按如下模型确定：

$$V_1 = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + R_{n+1} \times (1+r)^{-n}$$

其中： V_1 ——评估基准日的企业营业价值

R_i ——企业未来第 i 年预期股权自由净现金流

r ——折现率，由资本资产定价模型（CAPM）确定

i ——收益计算期

n ——详细预测期

1、企业股权现金净流量的确定

股权自由现金流量=净利润-权益增加额+其他综合收益

净利润是由企业的收入减去有关支出决定的；

权益增加额应通过所有者权益科目的变化进行预测，权益增加额=本年所有者权益合计-上年所有者权益合计；

其他综合收益，是指企业根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的要求，列示在利润表中的其他综合收益，是指根据其他会计准则规定未在当期损益中确认的各项利得和损失（《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》第 33 条）。

2、收益期的确定

根据被评估单位——青岛城乡建设融资租赁有限公司的历史沿革、发展历程、行业现状及对该公司未来发展潜力、前景的判断，本次评估收益期按永续期确定。

3、年中折现的考虑

考虑到现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此股权自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

4、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企业股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型(CAPM)。

$$\text{公式: } Re = R_f + \beta_e \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中：Rf----无风险报酬率

Rm----完全分散投资组合的市场期望收益率

β_e -----被评估企业的权益资本预期市场风险系数

Rc-----被评估企业特定风险调整系数。

5、溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后股权自由现金流量预测不涉及的资产，采用成本法确定评估值。

6、非经营性资产（负债）价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法确定评估值。

7、流动性折扣的考虑

本次评估不考虑流动性折扣的影响。

8、控股权溢价（或缺少控制权折价）的考虑

本次评估不考虑控股权溢价或缺少控制权折价的影响。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估工作自 2016 年 5 月 18 日接受委托，至 2016 年 7 月 7 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构与委托方及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行

必要的初步调查，与委托方等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估项目风险、专业胜任能力、评估机构及人员的独立性。

（二）签订资产评估业务约定书

在明确上述评估业务基本事项的基础上，评估机构与委托方签订《资产评估业务约定书》，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、出具报告书时间要求、收费额及报告书使用范围等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的具体情况及时间要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，编制评估计划并制定评估技术方案。

（四）评估人员现场调查

根据委估范围内资产的特点，我们将评估人员分成财务综合、设备两个评估小组，指导被评估单位清查资产并准备评估相关资料。在此基础上，由项目负责人带领评估人员于 2016 年 5 月 24 日进入青岛城乡建设融资租赁有限公司及其下属子公司现场，全面清查各项资产和核实各项负债。并对其公司及其子公司的历史经营情况、历史成本费用情况等资料进行了详细的核实。现场调查工作于 2016 年 6 月 8 日结束。

根据委估资产的类别不同，采用不同的资产勘查或现场调查方式，全面、客观了解评估对象，核实被评估单位提供资料的可靠性。如：对固定资产逐项现场勘查；对银行存款核对银行对账单并对存款余额进行了函证；对往来款项及长期应收款进行账务核实及发函询证等评估程序，确认其真

实性及准确性等等。

对长期股权投资——青岛玉麟源企业管理咨询有限公司，本次评估履行了与母公司同样的评估程序。

同时，我们对被评估单位的历史经营情况，包括企业的业务流程、会计政策、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核。通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

（五）收集评估资料

通过与委托方及被评估单位进行沟通，指导其对评估对象进行资产清查等方式，对评估对象或被评估单位的资料进行了解；在具体现场调查过程当中，注意从委托方、被评估单位及其他相关当事方索取与评估有关的资料，收集相关的市场信息，并确信资料来源的可靠性；同时，在评估机构日常工作中收集的信息资料中筛选与本评估项目有关的资料加以使用。

（六）评定估算

评定估算是注册资产评估师根据资产评估理论和技术，对影响资产评估价值的各种因素进行综合分析、推理和判断的过程，主要包括：分析资产评估资料、恰当选择资产评估方法、运用资产评估方法形成初步评估结论、综合分析确定评估结论、资产评估机构内部三级复核等具体工作步骤。

（七）编制和提交评估报告

在与委托方进行必要沟通的前提下，按照《资产评估准则——评估报告》等规范的要求，编制《评估报告书》、《资产评估说明》和《资产评估明细表》等，并按业务约定书规定的时间及方式向委托方提交评估报告。

（八）工作底稿归档

评估机构及注册资产评估师将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的、有保存价值的各种文字、图表、图像等资料进行整理并装订后，及时予以归档。

九、评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的资产抵押、担保事宜，以及其他特殊交易方或特殊交易方式可能追加付出的价格等对其估价的影响。并且，本次评估结论是基于以下假设得出的：

（一）一般假设

- 1、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
- 2、国内外宏观经济形势、影响企业经营的所属行业的基本政策无重大变化；
- 3、被评估企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4、本次评估以公开市场交易为假设前提；
- 5、本次评估以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；
- 6、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；

7、评估基准日后，被评估企业按目前的经营模式及资本结构持续经营；

8、被评估企业保持现有的业务类型、按现有业务范围进行经营，维持简单再生产的资本性投入；

9、被评估企业的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，业务骨干保持相对稳定；

10、被评估企业未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

11、被评估企业在存续期内，不存在重大的资产减值损失，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

12、被评估企业未来将采取的会计政策不发生大的调整；

13、除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

14、由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单、经营合同及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项；

15、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按其既定的发展规划进行发展，经营政策不做重大调整；

- 2、被评估股权自由现金流在每个预测期间的中期产生；
- 3、被评估企业融资租赁项目均匀投入，项目期限和历史年度项目保持相当；
- 4、企业业务规模达到一定水平后，能够动态保持该业务规模；
- 5、被评估企业未来年度税收返政策还能在政策有效期内如期实现。

如果上述条件发生变化，评估结果一般会失效，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估结论。

十、评估结论

（一）资产基础法的评估结论：

青岛城乡建设融资租赁有限公司申报评估的资产账面价值 3,974,181,676.25 元，负债账面价值 2,256,646,642.19 元，净资产账面价值 1,717,535,034.06 元。

评估后，总资产评估值为 3,971,015,197.81 元，负债账面价值 2,256,646,642.19 元，净资产账面价值 1,714,368,555.62 元。

评估后净资产比青岛城乡建设融资租赁有限公司账面净资产减少了 3,166,478.44 元，减值率为 0.18%。分类评估结果见下表。

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	70,073.25	70,073.25	-	-
2 非流动资产	327,344.92	327,028.27	-316.65	-0.10
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	326,917.86	326,917.86	-	-
6 长期股权投资	318.34	34.29	-284.05	-89.23
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	75.57	76.12	0.55	0.72
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	33.15	-	-33.15	-100.00
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	397,418.17	397,101.52	-316.65	-0.08
21 流动负债	89,701.38	89,701.38	-	-
22 非流动负债	135,963.29	135,963.29	-	-
23 负债合计	225,664.67	225,664.67	-	-
24 净资产（所有者权益）	171,753.50	171,436.85	-316.65	-0.18

资产基础法的评估结论具体情况详见青岛城乡建设融资租赁有限公司《资产评估明细表》。

故采用资产基础法后，青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 1,714,368,555.62 元。

评估后股东全部权益比青岛城乡建设融资租赁有限公司账面净资产减少了 3,166,478.44 元，减值率为 0.18%

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后，青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东全部权益在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 2,999,056,700.00 元。

采用收益法评估的股东全部权益价值较账面净资产增加了 1,281,521,665.94 元，增值率为 74.61%。

（三）评估结论的最终确定

本次评估，采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 171,436.86 万元，采用收益法得出的股东全部权益价值为 299,905.67 万元，相差 128,846.81 万元，差异率为 74.94%。

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再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业未来获利能力角度考虑的，反映的是企业各项资产的综合获利能力。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。同时，对企业预期收益做出贡献的不仅仅包括企业按审计后账面价值申报的各项资产，还包括其他无形资产（如特许经营权、商誉）等；而资产基础法评估结果中不包括上述无形资产的价值。

本次评估目的是股权转让，拟以现金收购暨现金收购股权的价格主要取决于其未来的投资回报情况，预期回报高则其股权的价格也高，与收益法的思路相吻合。因此，收益法评估结论更符合市场要求及国际惯例，更能全面反映被评估企业股东权益的价值，有利于评估目的的实现，因此，我们最终确定以收益法的评估结论为本次评估的最终评估结论，即：

青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益在本次评估基准日 2016 年 3 月 31 日的市场价值为 299,905.67 万元，大写人民币贰拾玖亿玖仟玖佰零伍万陆仟柒佰元。

本次评估结论未考虑股权流动性可能对评估对象价值的影响，也未考虑具有控股权或者缺乏控制权可能对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

（一）青岛城乡建设融资租赁有限公司及其子公司近二年一期的会计

财务报表已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所进行了审计并出具了审计报告。本次评估，青岛融资租赁有限公司及其子公司申报的各项资产及负债的账面价值均为山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所审计后的价值。

（二）本次评估范围内的企业中，青岛城乡建设融资租赁有限公司的子公司青岛玉麟源企业管理咨询有限公司无实质性经营活动，公司无具体在职员工，企业日常管理由青岛城乡建设融资租赁有限公司的财务部负责，包括企业会计核算、会计档案保管以及资金管理等工作。本次对子公司的股东全部权益采用资产基础法进行了评估。

（三）截至评估基准日，本次评估范围内公司的借款事项及股权质押及担保情况如下：

1、青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东 Vasari Investment Holdings Limited（英属维尔京群岛公司），于 2015 年 12 月将其持有的青岛城乡建设融资租赁有限公司 25.578%股权及其派生权益质押给华青发展（控股）集团有限公司，用于被担保的贷款本金为陆仟万美元，并已得到青岛市市北区商务局青商资审字[2016]47 号文的同意批复；青岛城乡建设融资租赁有限公司的股东华融投资（控股）有限公司，于 2015 年 12 月将其持有的青岛城乡建设融资租赁有限公司 11%股权及其派生权益质押给华青发展（控股）集团有限公司，用于被担保的贷款本金为贰仟柒佰贰拾万美元，并已得到青岛市市北区商务局青商资审字[2016]48 号文的同意批复。

2、短期借款

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值（元）
1	平安银行青岛分行	2015.8.28	2016.8.28	5.820%	人民币	500,000,000.00
合 计						500,000,000.00

该笔贷款由青岛城市建设投资（集团）有限责任公司提供担保。

3、长期借款

序号	放款银行名称	发生日期	到期日	年利率	币种	账面价值（元）
1	齐鲁银行青岛分行	2015-7-17	2018-7-17	6.04%	人民币	76,640,000.00
2	齐鲁银行青岛分行	2015-7-22	2018-7-21	4.99%	人民币	48,500,000.00
3	交通银行青岛分行	2015-1-29	2020-1-28	6.60%	人民币	280,000,000.00
4	交通银行青岛分行	2016-2-26	2020-11-25	5.13%	人民币	171,000,000.00
5	农业银行青岛市北第二支行	2015-3-31	2019-9-18	6.33%	人民币	72,120,569.12
6	农业银行青岛市北第二支行	2015-4-15	2019-10-15	6.04%	人民币	72,136,594.95
7	交银金融租赁有限责任公司	2016-1-18	2020-1-15	4.75%	人民币	288,600,000.00
8	兴业银行青岛分行	2015-8-28	2019-12-20	6.50%	人民币	43,000,000.00
9	渤海银行济南分行	2016-3-7	2021-3-5	5.25%	人民币	299,800,000.00
合 计						1,351,797,164.07

以上长期借款中，齐鲁银行青岛分行的借款类型属于流动贷款，其他银行的贷款类型属于保理贷款，除交通银行青岛分行的借款没有担保人之外，其余借款均是由青岛城市建设投资（集团）有限责任公司做为保证人提供担保。

本次评估未考虑上述股权质押、担保等事项可能对评估结果的影响。

（四）公司现经营场所位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 13 层，系无偿使用青岛城乡建设小额贷款有限公司的房产；子公司青岛玉麟源企业管理咨询有限公司名下的房产位于青岛市香港东路 195 号（上实中心）9 号楼 11 层，该自有房产目前正在装修中。由于青岛城投金融控股集团有限公司统一安排各子公司房产的装修事宜，并在总体装修完

成后，再分摊各子公司应承担的装修费用，目前公司的装修费用未在账面价值中体现。本次评估时对公司自有房产按毛坯状态评估。

（五）税收优惠事项：

1、根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号文，经人民银行、银监会或者商务部批准从事融资租赁业务的试点纳税人中的一般纳税人，提供有形动产融资租赁服务和有形动产融资性售后回租服务，对其增值税实际税负超过 3%的部分实行增值税即征即退政策。

2、根据公司股东——上海络优投资管理有限公司与青岛市市北区招商促进局签定的《青岛城乡建设融资租赁有限公司项目协议》的有关规定，“……给予青岛城乡建设融资租赁有限公司以下奖励政策，（1）如企业 2014 年下半年实现区级财政实得达到 200 万元，则按该年度区级财政实得（不含个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加）的 80%给予扶持；（2）如企业 2015 年区级财政实得达到 400 万元且逐年保持增长，则 2015 年-2018 年，按区级财政实得（不含个人所得税、城建税、教育费附加、地方教育费附加）的 80%、50%、50%、50%给予连续四年的扶持……扶持通过青岛城乡建设融资租赁有限公司兑现……”。

本次评估中考虑了上述事项税收返还对评估结论的影响。如将来的税收返还政策遇有变更，则应相应修改评估值。

（六）本次申报评估的车辆中有一辆别克牌轿车，其机动车行驶证显示的所有人为易汇资本（中国）融资租赁有限公司青岛分公司，根据企业提供的融资租赁合同，该车辆为青岛城乡建设融资租赁有限公司融资租入

的设备，企业现做为自有的固定资产核算。评估时，按对车辆按企业自有车辆据实评估。

（七）本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定收入和折现率为敏感性因素。

金额单位：万元

		折现率		
		14.50%	15.00%	15.50%
收入	5.00%	320,462.79	314,873.35	309,424.42
	0.00%	305,225.53	299,905.67	294,719.54
	-5.00%	289,988.22	284,937.95	280,014.62

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）本评估报告的有效使用期为 1 年。自 2016 年 3 月 31 日至 2017 年 3 月 30 日。在评估报告有效使用期内，评估目的实现时，应以评估结果作为参考依据（还需结合重大期后事项进行调整）。超过有效使用期或评估假设前提发生变化，需重新进行资产评估。

（五）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是注册评估师的责任；

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方和相关当事方的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 根据有关规定，本报告应到国有资产管理部门办理备案手续。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 7 月 7 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

青岛天和资产评估有限责任公司

二〇一六年七月七日

备 查 文 件

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、青岛市恒顺众昇集团股份有限公司《企业法人营业执照》；
- 3、《委托方承诺函》；
- 4、青岛城乡建设融资租赁有限公司《企业法人营业执照》；
- 5、青岛城乡建设融资租赁有限公司《被评估单位承诺函》；
- 6、青岛城乡建设融资租赁有限公司近二年一期《专项审计报告》；
- 7、被评估单位《机动车行驶证》；
- 8、《易汇资本（中国）融资租赁有限公司融资租赁合同》；
- 9、评估机构《企业法人营业执照副本》；
- 10、评估机构资格证书；
- 11、签字注册资产评估师承诺函；
- 12、签字评估的注册评估师资格证书。

注册资产评估师承诺函

青岛市恒顺众昇集团股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟以现金收购青岛城乡建设融资租赁有限公司部分股权项目，所涉及的青岛城乡建设融资租赁有限公司股东全部权益的市场价值，以 2016 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预独立进行。

注册资产评估师签章：

2016 年 7 月 7 日