



万邦资产评估有限公司
WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

WAN BANG REPORT

浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的
浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益评估项目
资产评估报告

万邦评报【2016】113号

万邦资产评估有限公司

报告日期: 2016年3月24日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	14
六、 评估假设	14
七、 评估依据	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估方法	20
十、 评估结论	30
十一、 特别事项说明	31
十二、 评估报告使用限制说明	33
十三、 评估报告日	33
资产评估报告附件.....	33
附件一 有关经济行为文件	
附件二 被评估单位有关财务报表复印件	
附件三 委托方和被评估单位企业法人营业执照复印件	
附件四 评估对象涉及的主要资产权属证明资料复印件	
附件五 委托方和被评估单位承诺函	
附件六 签字注册资产评估师承诺函	
附件七 资产评估机构资格证书复印件	
附件八 资产评估机构企业法人营业执照复印件	
附件九 评估项目组成员名单及签字注册资产评估师资格证书复印件	
附件十 资产评估业务约定书复印件	
附件十一 收益法相关计算表	

资产基础法评估结果汇总表及各项资产负债评估明细表

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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、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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕113号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

万邦资产评估有限公司接受浙江东方集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益在 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告有关内容摘要如下：

一、委托方：浙江东方集团股份有限公司

二、被评估单位：浙商金汇信托股份有限公司

三、评估基准日：2015 年 9 月 30 日

四、评估目的：浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益价值参考依据。

五、评估对象和评估范围：评估对象为浙商金汇信托股份有限公司的股东全部权益。评估范围为评估对象所涉及的资产和负债。根据浙商金汇信托股份有限公司提供的经中国注册会计师审计后的基准日财务报表反映，资产、负债及所有者权益的账面价值分别为 802,133,543.91 元、87,082,460.95 元和 715,051,082.96 元。

六、价值类型：市场价值

七、评估方法：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，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定浙商金汇信托股份有限公司的股东全部权益价值的评估值。

八、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，即：

浙商金汇信托股份有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日股东全部权益的评估价值为 956,720,000.00 元，与账面所有者权益 715,051,082.96 元相比，本次评估增值 241,668,917.04 元，增值率为 33.80%。

九、评估结论使用有效期

本评估报告的评估结论使用有效期限为一年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起计算，至 2016 年 9 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。

浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的 浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益评估项目 资产评估报告

万邦评报〔2016〕113号

浙江东方集团股份有限公司：

万邦资产评估有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江东方集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的浙商金汇信托股份有限公司股东全部权益在 2015 年 9 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用者概况

本次资产评估的委托方为浙江东方集团股份有限公司；被评估单位为浙商金汇信托股份有限公司。

（一）委托方概况

1. 名称：浙江东方集团股份有限公司（以下简称“浙江东方”）
2. 住所：杭州市西湖大道 12 号
3. 注册资本：伍亿零伍佰肆拾柒万叁仟肆佰伍拾肆元
4. 法定代表人：胡承江
5. 企业性质：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000142927960N
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局

8. 经营范围：进出口贸易（按经贸部核定目录经营），承包境外工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员），进口商品的国内销售，进出口商品的仓储、运输，实业投资开发，纺织原辅材料、百货、五金交电、工艺美术品、化工产品（不含危险品及易制毒化学品）、机电设备、农副产品（不含食品）、金属材料、建筑材料、矿产品（除专控）、医疗器械的销售，经济技术咨询。

（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）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称、类型与组织形式

（1）名称：浙商金汇信托股份有限公司（以下简称“浙金信托”）

（2）住所：杭州市庆春路 199 号 6-8 楼

（3）法定代表人：徐德良

（4）企业性质：股份有限公司（非上市）

（5）营业执照注册号：330000000050856

（6）发照机关：浙江省工商行政管理局

（7）经营范围：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。（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. 企业历史沿革及组织结构

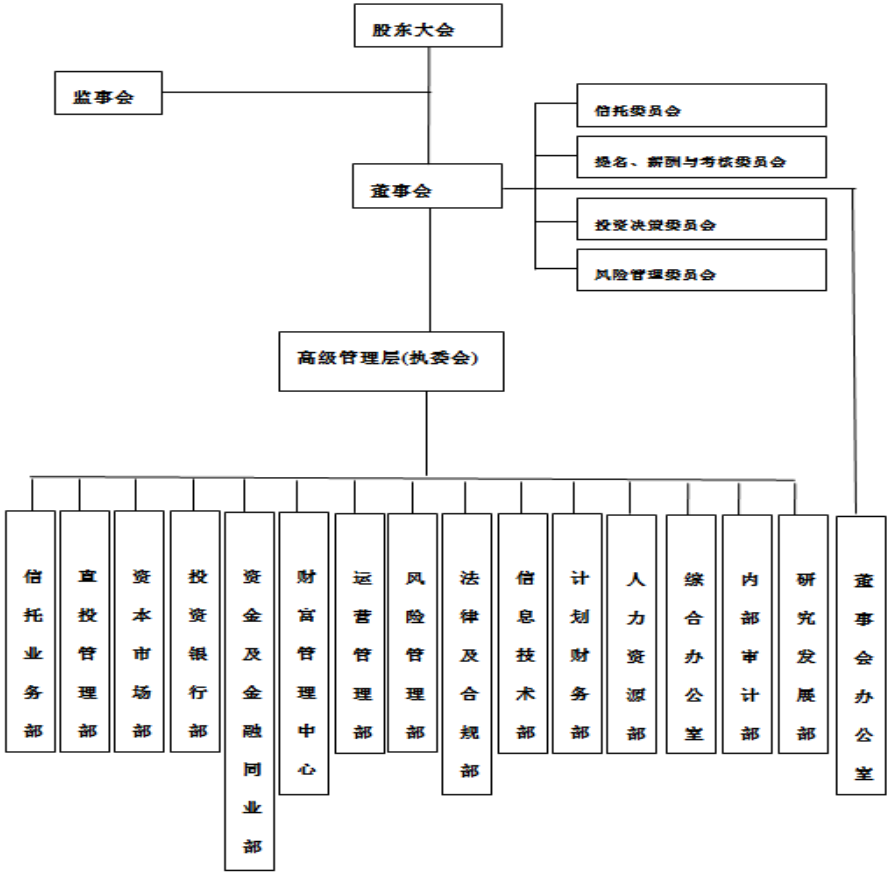
浙商金汇信托股份有限公司前身为金信信托投资股份有限公司，系由金信信托投资股份有限公司于 2010 年 3 月 31 日派生成立的存续公司，浙金信托作为存续公司保留 50000 万元的现金资产，注册资本为 50000 万元，浙江省国际贸易集团有限公司持股 100%。分立派生的新公司浙江国贸集团金信资产经营有限公司承接原公司除 50000 万元现金资产之外的其他资产和负债（包括或有负债）。2010 年 11 月 30 日，根据浙江省人民政府国有资产监督管理委员会文件（浙国资产权【2010】44 号、浙国资产权【2010】45 号）及相关方签订的股权转让协议，浙江省国际贸易集团有限公司将其持有的浙金信托 35%股权转让给中国国际金融股份有限公司，将其持有的浙金信托 9%股权转让给传化集团有限公司。

2011 年 6 月 14 日，根据中国银行业监督管理委员会（批复）文件（银监复【2011】182 号）《中国银监会关于金信信托投资股份有限公司恢复经营有关事项的批复》，同意浙金信托恢复经营，并同意公司名称由“金信信托投资股份有限公司”变更为“浙商金汇信托股份有限公司”。同时，浙金信托获得了中国银行业监督管理委员会颁发的证号为 00521535 的《金融许可证》。浙金信托于 2011 年 6 月 14 日在浙江省工商行政管理局换发了注册号为 330000000050856 的《企业法人营业执照》，截至评估基准日，浙金信托的注册资本 50,000 万元，其中，浙江省国际贸易集团有限公司出资 28,000 万元，占注册资本的 56%；中国国际金融股份有限公司出资 17,500 万元，占注册资本的 35%；传化集团有限公司出资 4,500 万元，占注册资本的 9%。

目前公司租赁浙江省杭州市庆春路 199 号 6 至 8 层的写字楼作为固定的经营场所，房屋产

权单位为浙江省国际贸易集团有限公司。

根据《中华人民共和国公司法》和公司章程规定，股东大会为浙金信托最高权力机构，各股东按照出资比例行使表决权；浙金信托董事会由 11 名董事组成（其中独立董事 3 人），设董事长 1 人，下设信托委员会、风险管理委员会、投资决策委员会、提名、薪酬与考核委员会等专门委员会；浙金信托监事会由 3 名监事组成，其中职工代表担任的监事 1 人。浙金信托设信托业务部、财富管理中心、资本市场部、资金及金融同业部、直投管理部、投资银行部、运营管理部、风险管理部、法律及合规部、计划财务部、人力资源部、信息技术部、综合办公室、内部审计部、研究发展部、董事会办公室等业务和职能部门。浙金信托组织结构图如下：



3. 近三年企业的财务状况及经营业绩

公司近三年的财务状况主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

时间 项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总计	600,753,804.99	683,784,324.14	845,069,367.81
负债总计	56,215,609.78	79,890,853.64	163,276,385.08
所有者权益	544,538,195.21	603,893,470.50	681,792,982.73

近三年的经营业绩主要指标如下表所示：

金额单位：人民币元

项目 \ 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	111,285,354.10	199,064,283.99	274,632,800.87
营业成本	80,788,205.86	118,184,136.68	140,953,202.43
利润总额	52,497,150.28	80,807,158.56	104,525,922.36
净利润	38,823,443.59	59,906,525.29	77,899,512.23

备注：上述 2012 年-2014 年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并均出具了标准无保留意见审计报告。

4. 经营情况

浙金信托是经中国银行业监督管理委员会批准设立的非银行金融机构，金融许可证号为 00521535。浙金信托主营业务主要包括信托业务和固有业务两大类。

（1）信托业务

1) 信托业务的划分

目前公司信托业务项下具体业务按照来源、功能和投向等不同维度可做不同细分，具体细分种类及内涵如下：

① 按照来源分类：单一资金信托、集合资金信托、财产权信托。分类标准主要按照财产类型将信托分类成资金信托与财产权信托，并将资金信托按照委托人人数分类成集合资金信托和单一资金信托。

② 按照投向分类：基础产业、房地产、证券、金融机构、工商企业、其他。

③ 按照功能分类：融资类信托、投资类信托、事务管理类信托。

2) 浙金信托信托业务的经营情况

① 信托投融资业务

虽然受地方融资平台清理、房地产调控等因素影响，信政合作、房地产信托有所降温，但从我国的经济结构特点、城镇化进程、基础建设需求等方面看，基础设施等地方政府项目、房地产项目仍然会是未来投融资需求旺盛的领域，也会是信托公司重要的业务领域之一，关键是要围绕“优质企业、优质项目、优质资产”的标准，使信托投融资业务符合自身的优势和特点、紧跟宏观及监管政策导向并具有相应的管理能力。今后公司将有针对性地稳妥拓展以优质基础设施、房地产、工商企业项目为主的信托投融资业务，并尽早构建具有持续稳定的业务运作和风控模式。

② 受托资产管理业务

从目前国家金融改革方向看，今后几年将大力发展以直接融资为主要方向的资本市场投资，特别是要加快债券市场的建设。公司开展此类业务，将主要投资于以债券为基础资产的固定收益类产品，相对于其他证券投资产品，该产品具有风险较低、收益较稳定等特点，适合于注重安全、追求稳定收益的大型国有企业资金和银行机构理财资金。

公司力争通过积极探索，在实现较好收益的同时，建立科学完善的投资操作流程和运营管理机制，培养一支具有较高专业水平的投资管理团队。在条件具备的情况下，公司可将此项业务的资金来源拓展至企业年金、社保资金等领域，将此类资产管理业务的运用领域适度拓宽至其他证券投资产品或固定收益类金融产品，在风险可控的前提下实现产品运用途径的多样化；也可以围绕客户需求，为高端大客户提供个性化的定制单一信托产品。

③ 股权投资信托（基金）业务

从宏观角度看，股权投资业务可以有效引导民间资金、社保和养老基金等投向国家重点支持行业，在国家鼓励经济转型，发展创新科技型企业方向下，股权投资业务将迎来新的发展空间，在金融市场中发挥重要作用。从浙江省经济发展看，原来以出口为导向的企业发展模式受到了限制，省政府鼓励中小企业科技创新，发展新兴战略产业，股权投资业务将在浙江企业转型中发挥重大作用。

就信托的特点而言，PE 业务与信托制度具有天然的吻合性，但由于配套政策限制、自身管理能力等原因，目前国内信托公司在 PE 市场上并没有取得突破性进展。银监会已先后出台了相关政策，允许符合条件的信托公司参与股权投资。公司地处浙江，民间资本充裕，实体经济较为发达，有利于 PE 业务发展。作为浙江省内唯一省属信托公司，公司开展 PE 业务具有较好优势。

④ 其他融资类信托或中介服务业务

除以上业务外，公司在依法合规、风险可控的前提下，视情况可适度开展股权收益权信托、资源类信托等融资类信托业务，或者利用自身的优势，适当为股东或战略合作伙伴提供客户推荐、营销顾问等中介服务，丰富公司的服务手段和内容。

⑤ 针对超高净值客户的财富管理

此类业务主要针对浙江省及周边地区的超高净值个人和民营企业，利用公司的专业能力，以长期财务顾问、设立单一信托的方式，帮助他们进行综合性的理财服务，根据他们的风险偏好和个性化要求，将受托资金进行统筹调配，按一定比例结构运用于公司的资产管理、PE 投资、其他信托投融资信托产品或者其他公司发行的信托产品。随着公司业务的不拓展和市场品牌

形象提升，以及超高净值客户理财观念的转变，此类业务将具有一定发展空间。

另外，由于公司刚刚复牌开业不久，一些业务尚未获得准入资格，如企业年金管理、受托境外理财、衍生金融产品交易（包括商品期货与股指期货）、特定目的信托（资产支持证券）等，公司也将密切跟踪有关政策及业务动态，积极与银监沟通、争取准入资格，借助各方资源尝试开展相关业务；对于一些公司有资源和条件做强做大的业务，重点进行培育和拓展。

（2）固有业务

固有业务收入在公司总收入中一直占有较大份额，是信托公司利润来源的重要基础之一。公司固有业务项下具体业务种类主要有：存放同业、债券投资交易业务、认购本公司的信托产品、认购中国信托业保障基金。

存放同业是指公司自有资金存入具有吸收存款资格的商业银行等金融机构，获取利息收入的业务。公司同业存款分为结算性存放同业和非结算性存放同业两大类型，其中结算性存放同业为活期存款，非结算性存放同业为定期存款，定期存款期限均在 1 年以内。

债券投资交易业务是指公司运用自有资金，依据相关法律法规进行的债券投资交易业务。公司自 2012 年 8 月底开始以 3 亿元自有资金开展债券投资业务，主要投资于在银行间市场上市交易的债券，在保证资产流动性和安全性的同时，培育投资管理能力。

认购本公司的信托产品是指公司运用自有资金，依据公司相关规定与制度，认购本公司发行的信托产品。认购中国信托业保障基金是指公司运用自有资金，按照《信托业保障基金管理办法》（银监发[2014]50 号文）的规定，认购中国信托业保障基金。

以上各项业务，除银行间市场债券投资交易业务受利率政策、货币政策、资本市场影响，出现较大幅度波动外，其他各项业务的盈利来源均相对稳定。

根据中国银行业监督管理委员会令（2010 年第 5 号）颁布的《信托公司净资本管理办法》的相关规定：信托公司持续经营，必须满足：净资本不得低于人民币 2 亿元；净资本不得低于各项风险资本之和的 100%；净资本不得低于净资产的 40%。截止评估基准日，浙金信托的净资本为 55,613.75 万元，各项风险资本之和 16,953.17 万元，净资本与净资产的比值为 77%，各项指标均满足监管要求。

5. 生产经营的优劣势

（1）公司的优势

浙金信托的优势主要突出在以下三个方面：

1) 股东背景优势

浙金信托股东现为国贸集团、中金公司和传化集团，各具优势和特点，强强联手、优势互

补。国贸集团作为浙金信托的控股股东，造就了公司唯一浙江省属国有控股信托公司的地位。国贸集团构建金融板块，有利于实现融融协同、产贸融互动，给公司发展带来动力和活力。中金公司是国内优秀的证券公司，具备金融服务的专业能力和研究实力，尤其是投行、资本市场、PE 投资等方面的能力突出。传化集团是浙江省内优秀民营企业，在经营管理水平等多个方面处于省内前列。

2) 所在区域优势

浙江是我国民营经济最发达的省份之一，经济市场化程度高，藏富于民是浙江经济的一大特点。浙江所在的长三角地区，经济发展势头良好，也是我国财富管理市场聚集地。浙金信托作为地处浙江的信托公司，在打通浙江民间财富的多元化投资渠道、有效引导浙江民间资本规范化等方面具有广阔发展空间。浙江经济转型和打造金融强省目标的提出，也将给公司发展带来前所未有的历史机遇。根据浙江省金融产业发展规划，到 2020 年，浙江省将基本建立全国领先的“大金融”产业格局，金融业总收入将达到 1.6 万亿元，给包括信托行业在内的金融业带来广阔的发展空间。

3) 公司的各项管理制度体系和业务流程已基本完备

浙金信托经过几年的运作，已基本建立了较为完备的制度体系和业务风险管理体系，各类业务操作流程也逐步规范，公司又根据办公及业务发展需要先后上线了 OA 系统、信托业务综合系统等，已基本实现流程电子化、信息化。

(2) 企业的劣势

与其他综合排名更靠前的信托公司相比，公司存在以下劣势：

1) 发展基础薄弱

公司于 2011 年 7 月复牌开业，在市场影响力和业务基础等方面还比较薄弱，浙金信托的品牌影响力不及老牌信托公司，尚需市场中建立品牌影响力。同时，面对行业日渐激烈的竞争，浙金信托的核心竞争力尚待培育和加强，产品创新能力尚待加强，需要持续引进专业化人才，更好地发现并满足客户的需求。

2) 注册资本金低

目前，浙金信托的注册资本金为 5 亿元人民币，在国内信托行业属于最低一档的水平，受限于国内监管机构对净资本等指标的要求，限制了公司业务规模的做大做强，注册资本金少也降低了公司抵御风险的能力。

3) 投资及研究团队力量薄弱

由于浙金信托复牌时间短，加之由于业务模式主要集中在融资类业务而非投资类业务,使得

投资及研究团队建设相对落后，这对公司未来新业务的发展将有一定的影响。

6. 公司面临的风险分析

(1) 行业风险

浙金信托面临信托行业发展增速放缓的风险。信托行业自 2007 年至今经过多年的快速增长后，受到弱经济周期和强市场竞争对信托业的冲击影响，信托资产规模增长速度明显放缓。信托业一方面面临经济下行和市场竞争对传统业务的冲击，另一方面各信托公司处于传统与创新业务结构模式的转型交替阶段，信托业受区域、体制、机制等因素局限，应对当前各类市场竞争的压力相对较大。

(2) 信用风险

信用风险主要指因交易对手违约而造成的财务损失的风险，信用风险主要体现在：交易对手违约或借款人信用等级下降等所造成的风险，损失准备计提不足的风险，风控体系不健全、风险敞口未能全覆盖的风险，担保违约风险，房地产和地方融资平台违约风险等。

(3) 操作风险

操作风险是指信托公司由于内部控制程序、人员、系统的不完善或失误及外部事件给信托财产带来损失的风险。操作风险还可以具体分为：1) 执行风险，执行人员对有关条款、公司管理层的意图理解不当或有意误操作等；2) 流程风险，指由于业务运作过程的低效率而导致不可预见的损失；3) 信息风险，指信息在公司内部或公司内外产生、接受、处理、存储、转移等环节出现故障；4) 人员风险，指缺乏能力合格的员工、对员工业绩不恰当的评估、员工欺诈等；5) 系统事件风险，如公司信息系统出现故障导致的风险等。

(4) 流动性风险

流动性风险指信托财产、信托受益权或以信托财产为基础开发的具体信托产品的流动性不足导致的风险。流动性要求信托财产、信托受益权或信托业务产品可以随时得到偿付，能以合理的价格在市场上变现出售，或能以合理的利率较方便地融资能力。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本项目资产评估业务约定书载明,除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者以外,无其他评估报告使用者。

(四) 委托方与被评估单位的关系：委托方浙江东方集团股份有限公司拟向被评估单位浙商金汇信托股份有限公司发行股份购买资产。

二、评估目的

据浙江省国际贸易集团有限公司《关于上报浙江东方集团股份有限公司重大资产重组项目

整体方案的请示》（浙国贸资发【2016】18号）、浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《浙江省国资委关于浙江东方集团股份有限公司重大资产重组项目整体方案的批复》（浙国资产权【2016】13号），以及浙江省国际贸易集团有限公司《关于上报浙江东方集团股份有限公司重组项目整体方案调整的请示》（浙国贸投【2016】115号）、浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《浙江省国资委关于浙江东方集团股份有限公司重组项目整体方案调整的批复》（浙国资产权【2016】27号），浙江东方集团股份有限公司拟以发行股份方式购买浙江省国际贸易集团有限公司所持有的浙金信托56%的股权，为此需要对该经济行为涉及的浙金信托的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映浙金信托的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的浙金信托的股东全部权益。

评估范围为浙金信托的全部资产及相关负债。按照浙金信托提供的经审计后的2015年9月30日的会计报表反映，资产的账面值总计为802,133,543.91元，负债合计为87,082,460.95元，股东权益为715,051,082.96元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、资产	
存放同业款项	140,803,332.74
交易性金融资产	267,604,033.00
衍生金融资产	3,978,319.96
买入返售金融资产	33,944,383.56
贷款及应收款项类投资	33,353,698.63
应收账款	15,683,320.52
预付账款	1,432,135.00
应收利息	12,924,542.33
其他应收款	146,766,472.92
可供出售金融资产	24,998,154.17
固定资产	1,819,364.57
在建工程	10,122,003.59
无形资产	72,369,910.94
长期待摊费用	5,193,253.73
递延所得税资产	31,140,618.25
资产合计	802,133,543.91
二、负债	

项目	账面价值
应付职工薪酬	39,531,940.39
应交税费	21,222,213.29
其他应付款	25,333,727.28
递延所得税负债	994,579.99
负债合计	87,082,460.95
三、所有者权益(净资产)	715,051,082.96

浙金信托于评估基准日的资产、负债和所有者权益已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计核实,并出具了瑞华专审字【2016】01050010号清产核资专项审计报告。列入评估范围的主要实物资产包括固定资产和在建工程。

1. 固定资产

委估的固定资产共有 615 台(套/项),公司设备主要分布在公司办公区内。主要为复印件、投影仪、电脑、空调等办公设备。

2. 在建工程

委估的在建工程为浙江省国际贸易集团有限公司、浙江东方集团股份有限公司、大地期货有限公司、浙商金汇信托股份有限公司、浙江国贸集团东方机电工程有限公司和中韩人寿保险有限公司六家公司合建的国贸商业金融总部大楼,其中浙金信托占比 8.03%。

3. 土地使用权

委估的土地使用权共 2 宗,为位于杭州市江干区新塘路与香樟街交叉口东南角的 1 宗出让商服用地(土地证号为杭江国用(2013)第 100093 号,面积为 9575.62 平方米)和 1 宗划拨街巷用地(土地证号为杭江国用(2013)第 100094 号,面积为 415.38 平方米),土地使用权人均六家单位共有(浙江省国际贸易集团有限公司、浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司、浙江东方集团股份有限公司、浙商金汇信托股份有限公司、大地期货有限公司、中韩人寿保险有限公司),根据 6 家共有权人的约定,其中浙金信托的占比均为 8.03%。列入评估范围的划拨用地,根据土地出让合同约定:该宗土地上的建筑物建成后将无偿移交杭州市公交公司。

被评估单位已声明,在评估基准日企业不存在账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债。经评估人员在资产核实过程中也未发现账面未记录的可辨认无形资产及其他资产负债存在。

本次委托的评估对象为浙金信托的股东全部权益,经济行为涉及的对象为浙金信托 56%股权。委托评估的范围与经济行为涉及的评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后,根据

本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义：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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，并经委托方与评估机构商定，确定以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

（一）前提

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变；

2. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提。被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

3. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、健全、合法、可靠，不存在其他法律障碍，也不会出现产权争议为前提。我们仅对相关资料进行必要的和有限的抽查验证或分析，但对其准确性不做保证。

（二）基本假设

1. 被评估单位所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

2. 被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规，被评估单位的所有资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件；

3. 对于被评估单位未来的税收政策的预测，我们是基于企业目前的实际情况和可以把握、有明确预期的国家税收政策的变化来进行的。对于其他具有不确定性的税收政策的变化和优惠政策，基于谨慎性原则本次评估均未考虑。

（三）具体假设

1.本评估预测是基于被评估单位提供的企业在持续经营状况下企业发展规划和盈利预测并经过评估人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

2.对于评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估人员按准则要求进行一般性的调查；

3.假设被评估单位提供的历年财务资料所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；

4.假设被评估单位在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生重大变化；

5.假设被评估单位的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，并有足够的能力推动企业发展的计划，保持企业良好发展态势；

6.假设被评估单位主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状；

7.假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

8.假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

9.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 浙国贸资发【2016】18 号《关于上报浙江东方集团股份有限公司重大资产重组项目整体方案的请示》；

2. 浙国资产权【2016】13 号《浙江省国资委关于浙江东方集团股份有限公司重大资产重组项目整体方案的批复》；

3. 浙江省国际贸易集团有限公司《关于上报浙江东方集团股份有限公司重组项目整体方案调整的请示》（浙国贸投【2016】115 号）；

4. 浙江省人民政府国有资产监督管理委员会《浙江省国资委关于浙江东方股份有限公

司重组项目整体方案调整的批复》（浙国资产权【2016】27号）。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；
2. 《中华人民共和国信托法》（中华人民共和国主席令 9 届第 50 号）；
3. 《信托公司净资本管理办法》（银监会令 2010 年第 5 号）；
4. 《信托业保障基金管理办法》（银监发〔2014〕50 号）；
5. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令〔2005〕第 43 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部〔2001〕第 14 号令）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部 2003 年第 3 号令）
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；
10. 《上市公司重大资产重组管理办法（2014 年修订）》（证监会令第 109 号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
12. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2014 年修订）》（中国证监会公告〔2014〕53 号）；
13. 《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）；
14. 《中国银监会办公厅关于信托公司风险监管的指导意见》（银监办发〔2014〕99 号）；
15. 《金融企业准备金计提管理办法》（财金〔2012〕20 号）；
16. 《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国合同法》；
17. 有关税法、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规及其相关补充法规；
19. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则--基本准则〉和〈资产评估职业道德准则--基本准则〉的通知》（财政部财企〔2004〕20 号）；

2. 《关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》（中国注册会计师协会会协(2003) 18 号）；
3. 《关于印发<资产评估准则—企业价值>的通知》（中评协（2011）227 号）；
4. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协（2010）213 号）；
5. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金（2011）59 号）；
6. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）；
7. 《关于印发<资产评估准则—评估报告>等 7 项资产评估准则的通知》（中评协（2007）189 号）；
8. 《关于印发<企业国有资产评估报告指南>的通知》（中评协（2008）218 号）；
9. 《关于印发<评估机构业务质量控制指南>的通知》（中评协（2010）214 号）；
10. 《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）；
11. 《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》等 39 项具体准则（财会（2006）3 号）；
12. 《关于印发<资产评估职业道德准则——独立性>的通知》（中评协（2012）248 号）。

（四）权属依据

1. 被评估单位章程、验资报告、出资证明等文件；
2. 被评估单位的土地证；
3. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议等资料。

（五）取价依据

1. 房地产类取价依据

- （1）有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
- （2）中国城市地价动态监测系统（国土资源部）；
- （3）当地房地产市场价格的调查资料。

2. 机器设备类取价依据

（1）《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《精实商情》及其他市场价格资料、询价记录；

- （2）主要设备的购货合同、发票、付款凭证；向生产厂家或其代理商的询价记录。

3. 其他取价依据

- （1）评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- （2）互联网上查阅的设备报价信息；

(3) 同花顺 iFinD 资讯资本终端查阅的相关资料;

(4) 其他资料。

(六) 参考资料及其它

1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);

2、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2012 年版);

3、国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据;

4、被评估单位提供的大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 2012—2014 年度财务报表审计报告、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日财务审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料;

5、被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;

6、被评估单位相关部门及人员提供的相关材料;

7、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;

8、评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后,按照双方约定,选派资产评估人员,结合被评估单位的资产分布情况,组成评估项目组。于 2015 年 11 月 20 日开始评估前期准备工作,制定评估工作计划,于 2015 年 11 月 24 日正式进驻现场开始评估工作,并于 2016 年 3 月 24 日形成最终专业意见,出具正式资产评估报告。整个评估工作分五个阶段进行:

(一) 接受委托阶段

1. 请委托方明确评估目的、评估范围 and 对象、评估基准日等评估业务基本事项,进行项目调查与风险评估;

2. 接受委托方的资产评估项目委托,签订业务约定书;

3. 制定资产评估工作计划,提出评估计划时间安排,确定项目负责人 and 项目组成员,确定评估方法等;

4. 组成项目小组,并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

评估人员到被评估单位现场,辅导被评估单位有关人员进行评估前相关资产清查、填报资产评估申报表、企业未来经营情况预测资料及有关资产评估的准备和配合工作,核实资产与验证资料。

1. 对于实物性资产,依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物

勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 分析被评估单位的历史经营情况，收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；

7. 分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；

8. 取得被评估单位提供的未来经营情况预测资料，根据其财务计划和战略规划及潜在市场优势、经济环境和市场发展状况等，分析验证被评估单位未来期间的预期收益、收益期限等数据，并通过与被评估单位沟通对预测数据进行适当调整。

（三）评定估算阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；

2. 开展市场调研、询价工作，收集价格信息资料及评估的相关资料；

3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；

4. 采用适当的收益法模型对企业未来获利能力进行评估，确定收益法评估结果。

（四）结果汇总阶段

1. 汇总收益法和资产基础法的评估结果，汇集整理评估底稿；

2. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；

3. 内部复核，验证评估结果；

4. 评估报告征求委托方和各有关方意见；

5. 根据内部复核意见和委托方的反馈意见，对评估报告作必要的修改。

（五）出具评估报告阶段

评估报告最终审核、签发，出具评估报告。

九、评估方法

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法采用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。本评估项目的评估对象为股东全部权益，由于现阶段信托类非银行金融单位的可比企业的股权交易案例较少，同时与同行业上市公司在规模、业务、区域范围上有较大的差异，故本次评估不宜采用市场法。

收益法是把特定资产在未来特定时间内的预期收益还原为当前的资产额或投资额，是以资产的整体获利能力为标的进行的评估方法。此方法基于以下原则：投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产（或与该资产相当且具有同等风险程度的同类资产）未来预期收益折算成的现值；能够对资产未来收益进行合理预测；能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。通过对浙金信托的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出股东全部权益的评估价值。通过资产核实程序发现浙金信托各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定浙金信托的股东全部权益的评估价值。

下面分别介绍资产基础法和收益法的评估程序实施情况。

方法一、资产基础法

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方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

（一）流动资产

1. 存放同业款项

存放同业款项系存在中国工商银行杭州庆春路支行、中国建设银行杭州之江支行、浦发银

行杭州文辉支行、兴业银行杭州分行和中国民生银行杭州分行等处人民币。评估人员核对了银行对账单、企业银行存款余额调节表，对大额的账户进行了函证，并获得回函确认，经核实账表均相符。经核实后，未有影响净资产的大额未达账项，企业账面已经计提了相应的存款利息，故以经核实后的账面价值确认为评估价值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产均为债券投资，系浙金信托从银行间交易市场购买的企业债券。评估基准日债券存在公允价值的，企业采用公允价值计量。评估人员查看了浙金信托在中央国债登记结算有限公司和上海清算所开设的银行间债券市场交易托管账户对账单，并对其于基准日持有的债券名称、种类、持有量进行了发函确认。评估人员在企业相关人员的协助下，通过交易系统，查取了各债券于评估基准日的市场净价，评估值以净价乘以浙金信托所持有的各债券数量复算公允价值计量无误，按账面值确定评估值。

3. 衍生金融资产

衍生金融资产为远期交易债券计提的公允价值变动。评估人员查看了浙金信托与交易对手签订的债券远期买卖协议，查阅了合同书上债券名称、种类、交易量和交割日的净价。评估人员在企业相关人员的协助下，通过交易系统，查取了各债券于评估基准日的市场净价，评估值以浙金信托与交易对手签订远期交割日净价减去评估基准日的市场净价复算公允价值变动金额计量无误，按账面值确定评估值。

4. 买入返售金融资产

买入返售金融资产为债券投资，系浙金信托购入的 11 太仓资产债，评估人员在核对账账、账表、清单一致的基础上，核查买入返售金融资产的记账凭证和原始凭证，分析账面债权的可回收性、真实性；同时向中央国债登记结算有限责任公司函证，浙金信托按购入价确认账面值，将购入日至评估基准日期间的收益已计入应收利息科目，本次评估以分析核实后的账面值确定评估值。

5. 贷款及应收款项类投资

贷款及应收款项类投资为企业自有资金购买的信托产品。评估人员通过查阅相关合同并抽查有关会计凭证，核实其投资账面价值的真实合理性，并考虑其投资收益的分配情况和风险等因素后，以核实无误的账面价值作为其评估价值。

6. 应收账款

应收账款为企业根据信托合同约定应收的信托手续费收入，未计提坏账准备。评估人员向财务部门了解了信托产品的手续费计算方法，抽查了部分大额信托合同，并对信托产品手续费

进行了复算，经复算无误按账面值确定评估值。

7. 预付账款

预付账款主要为预付对方单位的诉讼费、软件升级款，评估人员查阅了明细账和总账，账账、账表相符。通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。经核实，其中预付杭州川裕档案管理咨询有限公司的档案整理款和杭州兵胜广告有限公司的业务宣传费，系发票未到而挂账，相应的服务已经在基准日前发生，这部分预付款项已不能形成相应资产或权益，故评估为零。除此以外，其他预付款项均属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益，以经核实后的账面价值确认评估价值。

8. 应收利息

应收利息主要为应收银行定期活期存款、金融资产中债券、可供出售金融资产-信托保障基金和贷款及应收款项类投资的利息，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对各利息的发生时间、测算过程等进行分析，并对应收利息计算基础的金融资产进行了核实，经核实无误后，以核实后的账面值确定评估值。

9. 其他应收款

其他应收款主要为应收浙江三联集团有限公司债权款、保证金等。其中应收浙江三联集团有限公司债权款账面价值 20,472.26 万元，已计提坏帐准备 6,141.68 万元。

评估人员核对了明细账与总账的一致性，并通过检查原始凭证、发询证函、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性，了解款项收回的可能性及坏账的风险。经分析，其中浙金信托应收浙江三联集团有限公司（以下简称“浙江三联公司”）债权款 20,472.26 万元，该款项原系浙金信托于 2014 年 3 月发起设立的汇业 16 号三联桂语山居项目集合资金信托计划（以下简称“信托计划”），规模为 19,500 万元，该信托计划的担保措施包括：浙江三联公司以位于金华市婺城区安地镇仙源湖旅游度假区内的桂语山居项目（二期）土地使用权及其上在建工程提供抵押担保，以位于金华市回溪街西侧、解放西路以南、五一路以北的编号为金华市国用（2006）第 4-86679 号地块土地使用权（即锦绣金华 5 号地块）提供抵押担保，以持有的金华市华源置业有限公司 60%股权提供质押担保；三联控股集团有限公司提供连带责任保证担保；浙江三联公司实际控制人马文生及其配偶楼娟珍提供连带责任保证担保；金华市华源置业有限公司提供连带责任保证担保。

2014 年 8 月，鉴于浙江三联公司已发生违约情形，浙金信托根据信托文件的有关约定，宣布信托贷款提前到期，将信托贷款债权全部转让予浙江省浙商资产管理有限公司（转让价款为

20,472.26 万元), 并提前终止该信托计划, 兑付了受益人本金和收益。2015 年 3 月, 浙金信托受让浙江省浙商资产管理有限公司持有的对浙江三联公司的债权(转让价款为 20,472.26 万元)。2015 年 1 月, 浙金信托向杭州市中级人民法院提起诉讼, 并进行了资产保全, 诉讼事项因浙江三联公司进入司法重整程序而暂停。2015 年 8 月, 金华市婺城区人民法院裁定受理了浙江三联公司的司法重整, 根据安排, 浙金信托已于 2015 年 12 月向浙江三联公司债务重组管理人申报债权。目前浙金信托正积极协调管理人、法院, 在司法重整框架下加快推进债权处置。考虑到浙江三联公司重整进展情况的不确定性, 评估人员也无法估计项目可具体收回的金额, 故本次评估以企业账面计提的坏账准备金额作为该应收款项的预计损失金额。

应收民航快递有限责任公司北京幸福营业部和杭州国际旅游票务有限公司的机票费用, 实际企业已发生相关业务, 尚未收到发票, 这部分款项已不能形成相应资产或权益, 评估为零。除此外, 其余款项均为正常款项, 未发现款项无法收回形成坏账的情形, 以经核实的账面余额确认评估价值。同时将计提的坏账准备评估为零。

(二) 非流动资产

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产为购买的中国信托业保障基金。

可供出售金融资产-中国信托业保障基金系根据有关规定中国信托业保障基金按照期末净资产余额的 1%认缴基金, 2015 年 4 月 1 日起发行的资金信托, 按发行金额的 1%计算并认购保障基金。评估人员查阅了相关付款凭证等原始凭证, 查询了相关信托产品合同, 对计提的保障基金进行了复核, 经核实无误。可供出售金融资产-中国信托业保障基金以经核实后的账面价值确认为评估价值。

2. 固定资产

委估的固定资产共有 615 台(套/项), 公司设备主要分布在公司办公区内。主要为各种复印件、投影仪、电脑、空调等办公设备。经评估人员现场勘测, 设备总体状况较好, 能正常使用。

评估人员对被评估单位提供的设备明细清单进行核对, 做到账表相符, 同时通过对有关的合同、发票及会计凭证的审查核实, 对其权属进行了核实。在此基础上, 评估人员进行了现场勘查和核实。

根据本次评估的特定目的及评估范围内设备特点, 本次评估确定采用成本法计算确定设备的评估值, 基本公式为:

评估价值=重置价值×成新率

（1）重置价值的评定

1) 重置价值的确定

重置价值由机器设备购置价和运杂费组成。

2) 购置价一般按以下方法确定

即查《2014 年中国机电产品报价手册》等价格信息刊物；或者通过网上询价，或直接向销售商或生产厂商询价。对于难以直接询价，则采取物价指数进行调整，以确定其重置价值。

3) 运杂费、安装费：

依据各被评估咨询设备的具体情况，以必要和合理的运杂费用水平确定。本次评估的设备主要为电子设备和办公设备不需安装，故不考虑安装费用。

（2）成新率的确定

1) 普通设备成新率的确定

对价值一般的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

2) 根据《资产评估常用方法与数据手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

电子设备 5-8 年

办公家具 8 年

（3）评估值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和成新率相乘得出评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

3. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权位于杭州市江干区新塘路与香樟街交叉口东南角的 1 宗出让商服用地和 1 宗划拨街巷用地，土地使用权人均为六家单位共有（浙江省国际贸易集团有限公司、浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司、浙江东方集团股份有限公司、浙商金汇信托股份有限公司、大地期货有限公司、中韩人寿保险有限公司），总面积为 9,991.00 平方米，根据 6 家共有权人的约定，其中浙金信托的占比均为 8.03%。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进

行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

根据《资产评估准则——不动产》、《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。由于待估宗地所在区域公布的基准地价时间与评估基准日时间相差较远，该时间段内土地市场变化较大，故不选用基准地价系数修正法进行评估。又由于土地取得成本很难反映目前土地的真实价值，故不选用成本法评估。另外由于该土地未来作为办公自用，故没有稳定收益来源，故也不适用收益法评估。估价对象所在的区域土地交易较活跃，交易实例易于获取，资料较为详实，故选用市场法。

市场法是指在求取估价对象土地价格时，将估价对象与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为：

评估地价 V_1 = 比较案例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

宗地评估价值 = 宗地评估单价 × 土地总面积 × 被评估单位所占份额

由于本次委估土地使用权已办理土地使用权证，故应在上述评估价值基础上并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值 = 不含契税的土地使用权价值 × (1 + 契税税率)

4. 无形资产-其他无形资产

其他无形资产为企业外购的盈丰信托业务系统软件、恒生证券资产管理软件、FileGee 企业文件同步备份软件等专用软件。评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。列入评估范围的其他无形资产（软件）均为市场购置，经了解，目前市场价格变动不大，以原购置价作为评估原值，其账面摊销情况与软件合理使用年限一致。因此以账面价值确认为评估值。

5. 在建工程

列入本次评估范围内的在建工程为公司与浙江省国际贸易集团有限公司、浙江东方集团股份有限公司、中韩人寿保险有限公司、浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司、大地期货有限公司共同建设的钱江新城办公楼项目。截至评估基准日该项目正在建设中，账面价值为已发生的工程款、设计费等相关费用。

在建工程采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。评估人员结合本次评估中在建工程的特点，针对该在建工程的具体情况，在核实工程项目、工程内容、形象进度的基础上，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，踢出其不合理支出，并考虑合理的费用后确定评估值。公司的在建工程为钱江新城办公楼项目，于 2012 年 12 月开始，预计 2018 年底前完成。经现场查验工程合同，付款凭证等核实，在建工程账面发生费用基本合理，未发现不合理费用，其账面支出基本能反映对应的形象进度下的重置成本扣减未付工程款后的金额，故以核实后的账面值确认为评估值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用为办公室装修工程的摊余成本。评估人员了解了有关长期待摊费用的形成、预计受益期、尚存受益期及已摊销情况等，查阅了原始入账凭证。

经核实，项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，受益期到房租到期日即 2017 年 12 月为止，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。递延所得税资产为其他应收款计提的坏账准备、应付职工奖金、工资风险准备金、工会经费及公允价值变动产生的可抵扣暂时性差异形成的递延所得税资产。根据浙金信托提供的递延所得税资产申报清单，查核了相关账簿及原始凭证，调查了解其抵扣项目、发生时间、计取基础，对可抵扣暂时性差异及递延所得税资产核实无误，评估值按账面值确定。

（三）流动负债

1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为企业依政策规定提取的应付考核奖金和工会经费等，评估人员核对了明细账与总账的一致性，检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核公司计提依据，职工薪酬的计提符合计提标准的要求，金额计算准确，为实际承担的债务，以经核实后的账面价值确认为评估价值。

2. 应交税费

应交税费主要包括所得税、营业税、城建税、个人所得税、教育费附加和地方教育附加等，其中：营业税适用 5% 的税率，城建税适用 7% 的税率，所得税适用 25% 的税率，教育费附加适用 3% 的税率，地方教育附加适用 2% 的税率。评估人员核对了明细账与总账的一致性，验算和查阅了税务通知单，公司均按相关的税率计提、申报及缴纳，经核实无误。应交税费以经核实

后的账面价值确认为评估价值。

3. 其他应付款

其他应付款主要为对员工延期支付部分的绩效薪酬计提的风险准备金等。评估人员核对了明细账与总账的一致性，对金额较大的发放函证，并进行了必要的替代程序，核实了相关的凭证及有关资料，均为实际应承担的债务，其他应付款以经核实后的账面价值确认为评估价值。

（四）非流动负债

1. 递延所得税负债

递延所得税负债是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的应纳税暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

递延所得税负债为公允价值变动产生的应纳税暂时性差异而形成的所得税负债。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，对企业而言是一种负债。经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，故本次评估对上述所得税负债以核实后的账面价值确认为评估价值。

（五）资产基础法评估结果

股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债之和

方法二、收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。具体评估情况如下：

（一）评估程序

1. 预备工作

在评估人员向被评估单位提交收益法评估所需资料 and 需要了解问题的清单，辅导企业有关人员搜集资料和填制企业未来盈利预测材料。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径和方法。

2. 市场调查

评估人员对宏观经济信息、相关法律及法规、行业发展信息、市场及竞争情况、企业所处行业中的地位及自身发展情况等进行调查分析，并汇总记录市场调查分析结果。

3. 现场调研

评估人员听取企业管理人员的情况介绍，与管理层及主管人员就公司情况进行讨论，收集具体信息及相关资料，汇总整理取得的资料并验证其真实性。

4. 财务分析与财务预测

在市场调查和现场调研工作的基础上，对被评估单位财务及经营情况进行分析，对被评估单位的财务报表进行必要的分析和调整，根据被评估单位提供的未来盈利预测材料，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，提出资料和盈利预测表的修改意见，协助企业修正企业未来盈利预测表。

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，选择评估途径和具体方法，计算得到评估结果。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。

（二）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股东权益自由现金流价值，并分析企业溢余资产、未纳入预测的其他业务资产（负债）的价值，对企业股东权益现金流价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=股东权益自由现金流价值+溢余资产+未纳入预测的其他业务资产（减负债）

采用符号公式表示为：

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

式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：企业股东权益现金流评估价值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益；

R_n ：永续期的预期收益；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和未纳入预测的其他业务资产（负债）的价值

（三）评估计算过程

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。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。明确的预测期在综合考虑了企业所在行业的周期性和企业自身发展的周期性等因素的基础上确定。

2. 未来收益的确定

结合评估对象情况，本次评估中的预期收益采用权益自由现金流量。

权益自由现金流量是指归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金净增加额-补充净资本及基金缴付+付息债务的净增加额

评估人员根据公司的经营历史、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期股权自由现金流量。

3. 折现率的确定

收益法评估要求评估结果的内涵与采用的收益指标类型以及折现率的口径一致。本次评估采用的模型为企业股权现金流折现得到股权价值，故相应的折现率计算模型采用 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e ——权益资本成本

R_f ——目前的无风险利率

R_m ——市场回报率

beta ——权益的系统风险系数

MRP ——市场的风险溢价

R_c ——企业特定风险调整系数

4. 溢余资产、未纳入预测的其他业务资产（负债）的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要为溢余货币资金；未纳入预测的其他业务资产（负债）是指与企业未来预测收益无关的资产负债。溢余资产、未纳入预测的其他业务资产（负债）根据资产基础法中对应的该项资产或负债的评估值确认。

5. 企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，评估人员履行必要的评估程序，对浙金信托的股东全部权益进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

采用资产基础法评估后的资产、负债、股东全部权益价值分别为 812,547,246.87 元、87,082,460.95 元和 725,464,785.92 元，与账面值 802,133,543.91 元、87,082,460.95 元和 715,051,082.96 元相比分别增值 10,413,702.96 元、0.00 元和 10,413,702.96 元，增值率分别为 1.30%、0.00%和 1.46%。各类资产、负债具体评估结果如下：

金额单位：人民币元

资产项目		账面净值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
存放同业款项	1	140,803,332.74	140,803,332.74	-	-
交易性金融资产	2	267,604,033.00	267,604,033.00	-	-
衍生金融资产	3	3,978,319.96	3,978,319.96	-	-
买入返售金融资产	4	33,944,383.56	33,944,383.56	-	-
贷款及应收款项类投资	5	33,353,698.63	33,353,698.63	-	-
应收账款	6	15,683,320.52	15,683,320.52	-	-
预付账款	7	1,432,135.00	1,394,842.00	-37,293.00	-2.60
应收利息	8	12,924,542.33	12,924,542.33	-	-
其他应收款	9	146,766,472.92	146,742,721.92	-23,751.00	-0.02
可供出售金融资产	10	24,998,154.17	24,998,154.17	-	-
固定资产	11	1,819,364.57	2,774,500.00	955,135.43	0.52
在建工程	12	10,122,003.59	10,122,003.59		
无形资产	13	72,369,910.94	81,889,522.47	9,519,611.53	13.15
长期待摊费用	14	5,193,253.73	5,193,253.73	-	-
递延所得税资产	15	31,140,618.25	31,140,618.25	-	-
资产合计	18	802,133,543.91	812,547,246.87	10,413,702.96	1.30
应付职工薪酬	19	39,531,940.39	39,531,940.39	-	-
应交税费	20	21,222,213.29	21,222,213.29	-	-
其他应付款	21	25,333,727.28	25,333,727.28		
递延所得税负债	22	994,579.99	994,579.99	-	-
负债合计	23	87,082,460.95	87,082,460.95	-	-
所有者权益	24	715,051,082.96	725,464,785.92	10,413,702.96	1.46

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估得出的浙金信托股东全部权益评估价值为956,720,000.00 元，与账面所有者

权益715,051,082.96元相比，本次评估增值241,668,917.04元，增值率为33.80%。（具体测算表见后附收益法有关计算表）

（三）评估结果综合分析

采用收益法评估得出的浙金信托在评估基准日的股东全部权益价值为956,720,000.00元，采用资产基础法评估得出的浙金信托评估基准日的股东全部权益价值为725,464,785.92元，两者相差231,255,214.08元，差异率24.17%。差异原因主要为资产基础法评估中未考虑已有信托产品的合同权益、人力资源、营销网络、企业品牌等无形资产。本次评估，考虑到评估对象价值除来源于表内固有业务之外，更多来源于表外信托业务贡献，相对而言，收益法能够更加全面充分地反映表内外资产及业务对评估对象价值的贡献。同时，作为实物资产占比较低、金融资产占比较高的金融类企业，其价值与企业资产配置、风险控制能力、项目运作及组织管理经验等各种有形及无形资源相关性更大，而与实物资产规模相关性较小，收益法能够相对综合地体现各种有形无形资源对评估对象价值发挥的作用。

综合考虑，本次评估以收益法评估的结果作为本评估项目的评估结论，即浙金信托于评估基准日2015年9月30日的股东全部权益评估价值为956,720,000.00元，与账面所有者权益715,051,082.96元相比，本次评估增值241,668,917.04元，增值率为33.80%。

（四）评估结论

经评估，浙金信托在评估基准日2015年9月30日的股东全部权益评估价值为人民币956,720,000.00元，与账面所有者权益715,051,082.96元相比，本次评估增值241,668,917.04元，增值率为33.80%。

本评估结论不应当被认为是对其评估对象未来可实现交易价格的保证。

十一、特别事项说明

（一）在对浙金信托股东全部权益价值评估中，本公司对浙金信托提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，我们的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和浙金信托的股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对实物资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对于机器设备仅进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测工作。我们依据委托方提供的资料进

行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）截至评估基准日，浙金信托存在以下资产对外担保，法律诉讼、重大财务承诺（按实际情况选择）等事项：

截止评估基准日，浙金信托应收浙江三联集团有限公司（以下简称“浙江三联公司”）债权款 20,472.26 万元，该债权的担保措施包括：

1、浙江三联公司以位于金华市婺城区安地镇仙源湖旅游度假区内的桂语山居项目（二期）土地使用权及其上在建工程提供抵押担保，浙金信托享有第一顺位的抵押权。对应的土地使用权（土地证号为：金市国用（2014）第 103-02695 号）面积为 74135.22 平方米，用途为商业、住宅用地，容积率 1.15。

浙金信托按有关规定办理了抵押登记手续，目前持有 50 套（建筑面积为 5116.17 平方米）在建房产抵押的他项权证（根据《物权法》、《城市房地产抵押管理办法》等法律法规规定，在建工程抵押其所在的土地使用权一并抵押，不能也无需再办理土地使用权抵押）；

2、以位于金华市回溪街西侧、解放西路以南、五一路以北的编号为金华市国用（2006）第 4-86679 号地块土地使用权（即锦绣金华 5 号地块）提供抵押担保，锦绣金华 5 号地块（土地证号为：金华市国用（2006）第 4-86679 号）土地性质为商业、住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积（合计）为 3253 平方米，容积率 5.07。浙金信托按有关规定办理了抵押登记手续，持有土地使用权抵押的他项权证。根据金华市婺城区政府关于二七区块旧城改造房屋征收范围的公告，该地块已列入征收范围，截止评估报告日该地块尚未进行征收；

3、以持有的金华市华源置业有限公司 60%股权提供质押担保；

4、三联控股集团有限公司提供连带责任保证担保；

5、浙江三联公司实际控制人马文生及其配偶楼娟珍提供连带责任保证担保；

6、金华市华源置业有限公司提供连带责任保证担保。

上述债权原系浙金信托于 2014 年 3 月发起设立的汇业 16 号三联桂语山居项目集合资金信托计划（以下简称“信托计划”），规模为 19,500 万元。2014 年 8 月，鉴于浙江三联公司已发生违约情形，浙金信托根据信托文件的有关约定，宣布信托贷款提前到期，将信托贷款债权全部转让予浙江省浙商资产管理有限公司（转让价款为 20,472.26 万元），并提前终止该信托计划，兑付了受益人本金和收益。2015 年 3 月，浙金信托受让浙江省浙商资产管理有限公司持有的对浙江三联公司的债权（转让价款为 20,472.26 万元）。2015 年 1 月，浙金信托向杭州市中级人民法院提起诉讼，并进行了资产保全，诉讼事项因浙江三联公司进入司法重整程序而暂停。2015 年 8 月，金华市婺城区人民法院裁定受理了浙江三联公司的司法重整，根据安排，浙金信托已

于 2015 年 12 月向管理人申报债权。目前浙金信托正积极协调管理人、法院，在司法重整框架下加快推进债权处置。考虑到浙江三联公司重整进展情况的不确定性，且未来受偿金额也需由法院判决确定，评估人员无法估计项目可具体收回的金额，暂按账面计提的坏账准备金额，确认为预估损失金额。建议相关当事方就此事项另行约定处理方法。

浙金信托承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

（四）列入评估范围的土地使用权共两宗，包括：土地证号杭江国用（2013）第 100093 号，面积 9575.62 平方米；杭江国用（2013）第 100094 号，面积 415.38 平方米，共计 9,991.00 平方米。证载土地使用权人为浙江省国际贸易集团有限公司、浙江国贸集团东方机电工程股份有限公司、浙江东方集团股份有限公司、浙商金汇信托股份有限公司、大地期货有限公司、中韩人寿保险有限公司，根据共同使用人之间的约定，6 家单位土地使用权面积占比分别为 22.08%、7.23%、48.20%、8.03%、4.82%、9.64%，浙金信托的占比为 8.03%。本次对该土地使用权的评估已按浙金信托的占比 8.03%折算其权益。

（五）列入本次评估范围的无形资产—土地使用权中的公交场站土地（土地证号为杭江国用（2013）第 100094 号），根据土地出让合同约定：该宗土地上的建筑物建成后将无偿移交市公交公司，故本次评估将该宗土地价值评估为零。

（六）根据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日下发的财税〔2016〕36 号文《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》：自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。浙金信托属于营改增范围，本次收益法预测中浙金信托自 2016 年 5 月 1 日起的收入为不含税收入。

（七）在资产基础法评估时，未对资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

（八）评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（九）本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（十）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结

果的责任。

(十一) 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, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。

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) 依据国有资产评估项目管理的有关法规规定, 本评估报告在国有资产管理部门核准或备案后方具有相应的法律效力。

(四) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体, 相关内容需经本评估公司审阅, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年, 自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起计算, 至 2016 年 9 月 29 日止。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 24 日。

万邦资产评估有限公司

授权代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:



Handwritten signature of the authorized representative.

Handwritten signature of the registered assessor Ma Baijin.



Handwritten signature of the registered assessor Zhou Junhui.

