

江苏红豆实业股份有限公司拟收购
红豆集团财务有限公司股权项目
评估报告

天兴评报字（2017）第 1166 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年十月十三日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告的使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
评估报告附件	27

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、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人和被评估单位及相关当事方的责任。

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、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

江苏红豆实业股份有限公司拟收购 红豆集团财务有限公司股权项目

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1166 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏红豆实业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对江苏红豆实业股份有限公司拟收购红豆集团财务有限公司股权而涉及的红豆集团财务有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：江苏红豆实业股份有限公司拟收购红豆集团财务有限公司的部分股权，需要对所涉及的红豆集团财务有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：红豆集团财务有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：红豆集团财务有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，红豆财务公司的评估结果如下：

总资产账面价值 289,116.16 万元，评估价值 300,738.55 万元，评估增值 11,622.39 万元，增值率 4.02%；

负债账面价值 192,242.66 万元，评估价值 192,242.66 万元，评估无增减值；

净资产账面价值 96,873.49 万元，评估价值 108,495.88 万元，评估增值 11,622.39 万元，增值率 12.00%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

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
现金及存放中央银行	9,687.66	9,687.66	0.00	0.00
存放同业款项	68,195.05	68,195.05	0.00	0.00
交易性金融资产	5,068.57	5,156.86	88.28	1.74
衍生金融资产				
买入返售金融资产	5,000.00	5,009.16	9.16	0.18
应收利息	1,914.12	1,914.12	0.00	0.00
发放贷款及垫款	181,827.85	181,827.85	0.00	0.00
可供出售金融资产	15,497.70	26,975.22	11,477.52	74.06
其他应收款	13.19	13.19	0.00	0.00
长期应收款	1,105.00	1,105.00	0.00	0.00
投资性房地产				
固定资产	19.34	52.18	32.84	169.79
无形资产	84.08	98.68	14.59	17.35
递延所得税资产	703.59	703.59	0.00	0.00
其他资产				
资产总计	289,116.16	300,738.55	11,622.39	4.02
负债总计	192,242.66	192,242.66	0.00	0.00
净 资 产	96,873.49	108,495.88	11,622.39	12.00

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为江苏红豆实业股份有限公司拟收购红豆集团财务有限公司的部分股权的参考依据。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 8 月 31 日起，至 2018 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

江苏红豆实业股份有限公司拟收购 红豆集团财务有限公司股权项目 评估报告

天兴评报字（2017）第 1166 号

江苏红豆实业股份有限公司：

北京天健兴业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，对贵公司拟收购红豆集团财务有限公司的部分股权而涉及的红豆集团财务有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 概况

（一）委托人概况

名 称：江苏红豆实业股份有限公司（简称：红豆实业公司）

法定住所：无锡市锡山区东港镇

经营场所：无锡市锡山区东港镇

法定代表人：刘连红

注册资本：180946.92 万元人民币

社会信用代码：91320200704045688Q

公司类型：股份公司（上市公司，证券代码：600400）

经营范围：服装、饰物装饰设计服务；服装、针纺品、纺织品、机械、化学纤维、一般劳动防护用品、特种劳动防护用品的制造加工、销售；鞋帽、皮具、箱包、眼镜的销售；污水处理，工业用水经营；自有房屋租赁；提供企业管理服务；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（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. 基本信息

名称：红豆集团财务有限公司（简称：红豆财务公司）

法定住所：无锡市锡山区东港镇锡港东路 2 号

经营场所：无锡市锡山区东港镇锡港东路 2 号

法定代表人：周海燕

注册资本：70000 万人民币

实收资本：70000 万人民币

社会信用代码：91320205682168731C

公司类型：有限公司（自然人控股）

经营范围：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；协助成员单位实现交易款项的收付；经批准的保险代理业务；对成员单位提供担保；办理成员单位之间的委托贷款及委托投资；对成员单位办理票据承兑与贴现；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；吸收成员单位的存款；对成员单位办理贷款及融资租赁；从事同业拆借；承销成员单位的企业债券；对金融机构的股权投资；有价证券投资（股票二级市场投资除外）；成员单位产品的买方信贷。（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. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

红豆财务公司成立于 2008 年 11 月 17 日，取得了无锡市锡山工商行政管理局核发的注册号为 320205000116424 的营业执照。在 2008 年 11 月 14 日，取得中国银行业监督管理委员会江苏监管局核发的机构编码为 L0095H232020001 的金融许可证。

2008 年 11 月 17 日，红豆财务公司成立时注册资本为 30000 万元，其中：红豆集团有限公司出资 16500 万元，占注册资本的 55%；江苏红豆实业股份有限公司出资 10500 万元，占注册资本的 35%，中国华融资产管理公司出资 3000 万元，占注册资本的 10%。

2011 年 3 月 15 日，根据股东会决议，并经中国银行业监督管理委员会江苏监

管局苏银监复【2011】396 号批复：由红豆集团有限公司、江苏红豆实业股份有限公司增加出资人民币 20000 万元，增资后的注册资本为人民币 50000 万元。增资后的股权结构如下：红豆集团有限公司出资 31500 万元，占注册资本的 63%，江苏红豆实业股份有限公司出资 15500 万元，占注册资本 31%，中国华融资产管理公司出资 3000 万元，占注册资本的 6%。

2012 年 4 月 1 日，经江苏银监局苏银监复【2012】146 号批复，中国华融资产管理公司所持红豆财务公司股份转让给江苏红豆国际发展有限公司，双方于 2012 年 4 月 25 日在江苏省产权交易所经苏产交【2012】014 号“关于红豆集团财务有限公司 3000 万元出资额（占注册资本 6%）转让成交的确认书”确认成交。

经公司股东会决议，并经中国银行监督管理委员会江苏监管局苏银监复【2015】339 号批复，公司注册资本增加 20000 万元。

截至评估基准日，红豆财务公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例%
1	红豆集团有限公司	35,700.00	51.00
2	江苏红豆实业股份有限公司	31,300.00	44.71
3	江苏红豆国际发展有限公司	3,000.00	4.29
	合计	70,000.00	100.00

3. 公司主要资产概况

红豆财务公司主要资产为现金及存放中央银行款项、存放同业款项、发放贷款及垫款、长期应收款、交易性金融资产、买入返还金融资产、可供出售金融资产等，主要资产概况如下：

1) 存放中央银行款项

存放中央银行主要是根据规定比例计提并存放于人民银行无锡中心支行的存款准备金。

2) 存放同业款项

存放同业款项为红豆财务公司在各同业银行的存款。

3) 发放贷款及垫款

发放贷款及垫款为红豆财务公司对红豆集团有限公司内部的成员企业发放的

贷款和贴现。

4) 长期应收款

长期应收款为红豆财务公司对红豆集团有限公司内部的成员企业的融资租赁款。

5) 交易性金融资产

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	债券名称	购入日期	票面利率%	票面金额	账面价值
1	红豆集团有限公司	16 红豆 MTN001	2016-7-1	7.1121	50,000,000.00	50,685,745.84
	合计					50,685,745.84

6) 买入返还金融资产

金额单位：人民币元

序号	债券名称	购入日期	年利率%	账面价值
1	GC014	2017-8-15	4.40	50,000,000.00
				50,000,000.00

7) 可供出售金融资产

红豆财务公司申报的可供出售金融资产为对江苏大丰农村商业银行股份有限公司及江苏锡山建信村镇银行有限责任公司的股权投资款，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
1	江苏大丰农村商业银行股份有限公司	2011-4	9.076%	141,297,043.91	141,297,043.91
2	江苏锡山建信村镇银行有限责任公司	2012-3	9.00%	13,680,000.00	13,680,000.00
	合计			154,977,043.91	154,977,043.91

4. 公司主营业务概况

红豆财务公司的主营业务为对红豆集团有限公司成员单位发放贷款、贴现、转贴现、开具保函、财务咨询顾问等。

红豆财务公司于 2008 年 11 月 20 日开业，11 月 24 日系统正式上线，现有已

备案的成员单位 82 家，已实现直联的银行有工行、农行、中行、建行四家，现已归集成员单位 82 家，户数归集率为 100%。

5. 公司组织结构及人力资源

红豆财务公司设股东会、董事会和监事会。董事会下设战略发展委员会、稽核部、风险管理委员会并下风险管理部。总经理室下设综合管理部、信贷管理部、金融市场部、计划财务部、营业部、代理融资部六个职能部门和信贷审查委员会。并配备了专业的部门负责人，公司现共设 26 个岗位，从业人员 42 人。

6. 财务状况表及经营成果

(1) 财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 8 月 31 日
资产总计	235,852.66	257,148.32	327,759.61	289,116.16
负债总计	171,317.15	161,960.88	230,462.99	192,242.66
所有者权益	64,535.51	95,187.43	97,296.62	96,873.49

(2) 经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-8 月
一、营业收入	9,189.11	10,529.52	11,499.74	7,423.48
减：营业支出	2,099.11	2,266.23	3,178.96	551.22
二、营业利润	7,099.80	8,263.29	8,320.78	6,872.26
加：营业外收入				15.00
减：营业外支出				
三、利润总额	7,099.80	8,263.29	8,320.78	6,887.26
减：所得税费用	1,766.09	2,211.35	1,711.61	1,710.39
四、净利润	5,333.71	6,051.94	6,609.18	5,176.87

上表中列示的财务数据，其中 2014 年数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所审计并出具“天衡锡审字（2015）00049 号”标准无保留意见审计报告，2015 年、2016 年、2017 年 1-8 月数据经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“天衡审字（2016）00067 号”、“天衡审字（2017）00087 号”、“天衡审字（2017）02079 号”标准无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位的关系

本项目的委托人持有被评估单位 44.71% 股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

江苏红豆实业股份有限公司拟收购红豆集团财务有限公司的部分股权，需要对所涉及的红豆集团财务有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为红豆财务公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为红豆财务公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,891,161,569.20 元，负债账面价值 1,922,426,639.25 元，股东全部权益（净资产）968,734,929.95 元。账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天衡审字（2017）02079 号”无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币元	
资产、负债类型	账面价值
现金及存放中央银行	96,876,580.64
存放同业款项	681,950,455.78
交易性金融资产	50,685,745.84
衍生金融资产	-
买入返售金融资产	50,000,000.00
应收利息	19,141,203.99
发放贷款及垫款	1,818,278,475.00
可供出售金融资产	154,977,043.91
其他应收款	131,947.33

长期应收款	11,050,000.00
投资性房地产	
固定资产	193,405.82
无形资产	840,832.13
递延所得税资产	7,035,878.75
其他资产	
资产总计	2,891,161,569.20
负债总计	1,922,426,639.25
净 资 产	968,734,929.95

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的无形资产情况

红豆财务公司申报的账面记录的无形资产为九恒星结算软件、反洗钱软件费、票据管理系统、征信系统等应用软件。

红豆财务公司未申报账外无形资产。

3. 企业申报的表外资产的情况

红豆财务公司未申报表外资产，评估人员亦未发现其他表外资产。

4. 引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

资产评估业务委托书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国公司法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《企业集团财务公司管理办法》（银监会令 2006 年 第 8 号）；
7. 《商业银行资本管理办法（试行）》（银监会令 2012 年第 1 号）；
8. 《商业银行贷款损失准备管理办法》（银监会令 2011 年第 4 号）；
9. 《企业集团财务公司风险监管指标考核暂行办法》（银监发[2006]96 号）；
10. 《中国银监会非银行金融机构行政许可事项实施办法》（银监会令 2011 年第 6 号）
11. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
6. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
7. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36 号）；
11. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置发票；
4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
4. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
5. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一） 评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

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。

（二） 评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

由于我国目前的资本市场中缺少以集团财务公司为主业的可比上市公司，公开披露的交易案例较少，与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此不具备市场法评估的基本条件，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三） 具体评估方法介绍

一） 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

本次评估范围内的资产包括：现金及存放中央银行款项、存放同业款项、交易性金融资产、买入返还金融资产、应收利息、发放贷款及垫款、可供出售金融资产、其他应收款、长期应收款、固定资产、无形资产以及递延所得税资产等。负债包括：向中央银行借款、吸收存款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、递延收益和其他应付款等。评估时，均首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日的会计报表进行了核对检查，然后分别情况进行评估。具体如下：

1. 现金及存放中央银行款项

对于现金评估人员核对了有关账册，并进行了现场监盘，同时根据现金日记账记录倒推计算评估基准日现金余额，即基准日现金余额=盘点日实盘现金+评估基准日至盘点日现金支出-评估基准日至盘点日现金收入。经清查核实，按实盘点数倒推计算的红豆财务公司评估基准日现金金额与评估基准日现金日记账余额一致，评估人员以核实后账面值作为现金的评估值。

对存放中央银行款项，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，查阅有关会计凭证及基准日对账单，并对银行存款账户进行了函证，核实各款项发生的真实性、合理性、合法性。经清查该款项属于正常的准备金存款，以核实后的账面值确认评估值。

2. 存放同业款项

存放同业款项主要为红豆财务公司在各同业银行的存款。

评估人员核对了有关账册，检查了相关会计凭证，审核了银行对账单及银行存款余额调节表，并对银行存款账户进行了函证，对未达账项的发生原因、发生时间等进行调查。经核实，函证金额与银行对账单余额一致，未发现需调整的未

达账项，对于人民币账户已核实后的账面金额确认评估值，对美元账户，以核实后的美元金额乘以基准日美元汇率确认评估值。

3. 交易性金融资产

委估的交易性金融资产为债券投资，评估人员主要通过对交易性金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额核验。按本金加持有期利息计算评估值。

4. 买入返还金融资产

委估的买入返还金融资产为新质押式国债 14 天回购，评估人员对明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对金额核验。按本金加持有期利息计算评估值。

5. 应收利息

应收利息主要核算红豆财务公司的发放贷款的利息。

评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，了解公司和债务方在评估基准日前后是否还继续有往来关系，然后通过核实原始凭证，了解应收利息的发生时间，核实账面余额。同时了解各类应收利息中是否有逾期的利息，是否有应纳入表外核算或者应核销的利息。经过上述程序，判断账面均为能正常回收的项目利息，按核实后账面值作为评估值。

6. 发放贷款及垫款

对于发放贷款和垫款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表得核对。在账、表一致的基础上，查阅有关会计凭证和相关贷款合同，核实各款项发生的真实性、合理性、合法性。在清查核实的基础上，了解评估基准日后到期还款情况，查询借款人的财务状况、经营业绩、银行信誉、偿债能力等等，综合确定预计评估风险损失，以尚可收回的金额作为评估值。

7. 可供出售金融资产

根据可供出售金融资产评估明细表，评估人员查阅了有关被投资单位的会议材料，了解了经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资

料。

根据红豆财务公司提供的有关会议材料，红豆财务公司对其在经营、风险控制、财务、人员等方面无实际控制权，所以评估时以被投资单位基准日报表净资产乘以红豆财务公司的持股比例确定该项可供出售金融资产评估值。

8. 其他应收款

其他应收款主要为住房公积金、社保、关联方往来等。

评估人员根据红豆财务公司提供的其他应收款明细表，对其他应收款项目进行了核对，具体分析了款项的发生时间和原因，并进行了必要的函证。评估人员在确定其他应收款项未来可收回金额时，按照欠款单位应收款项发生时期长短，采用个别认定法分析产生损失的可能性。坏账准备评估为零，按核实后的账面值作为评估值。

9. 长期应收款

纳入评估范围内的长期应收款是融资租赁款项。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表得核对，核实其入账依据的真实性、合理性。评估人员查阅了相关的凭证及合同，以经核实账面值作为评估值。

10. 固定资产

本次评估，因纳入评估范围正常使用的设备均不能单独获得收益，类似机器设备的二手交易信息也不易获取，所以采用重置成本法确定其评估值。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

具体的评估方法介绍如下：

A. 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造与评估对象完全或基本相同的设备所花费的全部费用，一般包括设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等。本次评估范围内的设备为常规设备，购置周期短，安装调试简单，重置全价中不单独计算购置价外的其他费用。被评估单位为增值税一般纳税人，本次评估重置价为不含税价。

1) 对于电子设备：

重置全价=设备购置价-可抵扣增值税进项税

2) 对于运输车辆:

按基准日市场价格,加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置全价,即:

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+办证费-可抵扣增值税进项税

B. 成新率的确定

根据设备类型的不同,分别用如下方法确定成新率:

1) 电子设备

参照《资产评估常用数据与参数手册》根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况,考虑设备的已用年限,预计出设备的经济使用年限,从而计算出设备的年限法成新率。对部分已使用年限超过经济使用年限的设备,根据目前的使用情况预计出设备的尚可使用年限,计算成新率。

即:成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限 $\times$ 100%,或

成新率=预计尚可使用年限/经济使用年限 $\times$ 100%

2) 运输车辆

以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。

年限成新率=(车辆经济行驶年限-已行驶年限)/车辆经济行驶年限 $\times$ 100%

里程成新率=(车辆法定行驶里程-累计行驶里程)/车辆法定行驶里程 $\times$ 100%

11. 无形资产

其他无形资产为外购的九恒星结算软件、九恒星智能资金平台集团金融管理系统、反洗钱软件费、票据系统中间件等应用软件,评估人员获取了有关合同、资料,检查无形资产的构成内容和计价依据,核实取得其他无形资产的法律程序是否完备,是否具备获利能力;抽查大额其他无形资产的受益期有关文件、资料,确认其他无形资产受益期及其摊销期是否正确;对于外购软件本次评估按现行市价评估。

12. 递延所得税资产的评估

列入本次评估范围的递延所得税资产为公司对信贷资产和融资租赁计提减值

准备金额与国家税法规定相关资产减值损失确认比例之间的差额导致的当期未能确认所得税影响金额。由于公司计提的减值准备需经税务部门批准后方可在税前列支，在未获得批准的减值损失准备之相应的所得税确认为递延税款资产。由于坏账准备评估值为零，但同时考虑了评估预计损失。故递延所得税资产以评估预计损失乘以企业所得税率作为评估值。

13、负债的评估

负债为向中央银行借款、吸收存款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、递延收益和其他应付款等。负债评估时，重点对各负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估单位于评估基准日时实际应承担的债务数额。评估时，对不需支付的负债评估为零，对正常发生的债务，以核实无误的账面值确定评估值。

二) 收益法

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。

本次评估的基本思路是以企业经审计的报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的股东全部权益价值。

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n}$$

模型第一阶段为明确预测期价值，第二阶段为永续期价值（终值）。

R_t ：明确预测期的第t期的股权自由现金流

t：明确预测期期数1,2,3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期股权自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2、收益指标

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{净利润} - \text{权益增加} + \text{其他综合收益}$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到股东权益价值。

3、折现率

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r

$$r = r_f + \beta_e (r_e - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

$(r_e - r_f)$ ：市场风险溢价（ r_{pm} ）；

ε ：红豆财务公司特有风险调整系数；

β_e ：权益资本的预期市场风险系数。

4、付息债务净变动的确定

付息债务净变动按照企业投融资计划、还款计划及企业自身盈余情况确定。

5、溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事

项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 9 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 9 月 18 日—9 月 20 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定

资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点重要设备等资产。评估人员，查阅了部分设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，评估人员在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对红豆财务公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为 2017 年 9 月 20 日—9 月 22 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三

级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2017 年 9 月 24 日—10 月 13 日。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业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。

6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 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。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期末产生。

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估, 红豆财务公司的评估结果如下:

总资产账面价值 289,116.16 万元, 评估价值 300,738.55 万元, 评估增值 11,622.39 万元, 增值率 4.02%;

负债账面价值 192,242.66 万元, 评估价值 192,242.66 万元, 评估无增减值;

净资产账面价值 96,873.49 万元, 评估价值 108,495.88 万元, 评估增值 11,622.39 万元, 增值率 12.00%。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

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
现金及存放中央银行	9,687.66	9,687.66	0.00	0.00
存放同业款项	68,195.05	68,195.05	0.00	0.00
交易性金融资产	5,068.57	5,156.86	88.28	1.74
衍生金融资产				
买入返售金融资产	5,000.00	5,009.16	9.16	0.18
应收利息	1,914.12	1,914.12	0.00	0.00
发放贷款及垫款	181,827.85	181,827.85	0.00	0.00
可供出售金融资产	15,497.70	26,975.22	11,477.52	74.06
其他应收款	13.19	13.19	0.00	0.00
长期应收款	1,105.00	1,105.00	0.00	0.00
投资性房地产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
固定资产	19.34	52.18	32.84	169.79
无形资产	84.08	98.68	14.59	17.35
递延所得税资产	703.59	703.59	0.00	0.00
其他资产				
资产总计	289,116.16	300,738.55	11,622.39	4.02
负债总计	192,242.66	192,242.66	0.00	0.00
净 资 产	96,873.49	108,495.88	11,622.39	12.00

注：评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，红豆财务公司股东全部权益价值为 107,672.24 万元，较账面净资产 96,873.49 万元增值 10,798.75 万元，增值率 11.15%。

（三）评估结论的最终确定

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而由于受国内和国外大环境及金融政策的影响，被评估单位未来盈利预测结果具有一定的不确定性。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。即：

截止 2017 年 8 月 31 日，红豆财务公司股东全部权益账面价值为 96,873.49 万元，在持续经营条件下的评估价值为 108,495.88 万元，评估增值 11,622.39 万元，增值率 12.00%。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需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除外；

（四）在评估基准日后，至 2018 年 8 月 30 日止的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 8 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 10 月 13 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：

孙建民

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年十月十三日